

## تعریف شهر

شهرجایی است که به صورت متناسب بزرگ و متراکم می باشد و سکونت گاهی دائمی با یکنواختی اجتماعی است که افراد هم زبان نزدیک به هم ، در آن زندگی می کنند.

گوردون چایلد (Gordon Child) که تحقیقاتی در ریشه های شهر نشینی انجام داده است معیارهایی به شرح زیر در زمینه شهرنشینی ارائه می دهد:

۱- تمرکز جمعیت بی شماری در یک جا

۲- تخصص در حرفه ها

۳- توزیع منابع اقتصادی و دارای معماری خاص

۴- مشخصات عمومی جامعه توسعه

۵- کاربرد نوشتاری دارای علوم دقیق و قابل پیش بینی و هنرهای طبیعت گرا

۶- تجارت خارجی

۷- گروه های همگن و تجمع های جمعیتی از یک قبیله و ایل در یکجا

به منظور سازمان دادن به فضا سه اصل مهم زیر برای استقرار شهری در یک زمان لازم است.

۱- اکولوژی مکان: یعنی در مکان مورد نظر امکان تولید فراوان مواد غذایی و کالاهای مورد نیاز زندگی انسان فراهم باشد (آب، هوا ، زمین )

۲- جمعیت: شمار معینی از جمعیت باید وجود داشته باشد تا تولید فوق امکان پذیر باشد.

۳- حرفه ها : امکان ساختن اشیاء مورد نیاز فراهم باشد .یعنی انواع و مقادیر مواد خام با این هدف مطابقت داشته باشد. این سه عامل در ترکیب با هم نقش مهمی در شکل سکونتگاه ها با مشخصه فرهنگی - اجتماعی به عهده داشته اند.

## برنامه ریزی شهری

برنامه ریزی شهری یعنی هنر و علم سازمان دادن به کاربری زمین و چگونگی استقرار بناها و راههای ارتباطی در روی زمین است به طوری که حداکثر درجه کارایی اقتصادی، راحتی و زیبایی تامین گردد.

برنامه ریزی شهری موفق، خصیصه هایی دارد که از میان آنها چهار خصیصه مهم برنامه ریزی به شرح زیر ارائه می گردد.

۱- توسعه دسترسی ها، دسترسی خانه ها به محل های کار، مدارس، بازارها و مراکز تفریحی و صنعت و منابع کار و خدمت. برنامه ریزی دسترسی یا حمل و نقل شهری یکی از بخش های مهم برنامه ریزی شهری است و با طراحی و اجرای انواع راهها، پل ها و ترمینال ها سروکار پیدا می کند.

۲- به کارگیری منابع تا حد ممکن به صورت اقتصادی به طوری که حداکثر درجه توسعه در حد امکان محدود بدست آید.

۳- جداسازی کاربری های غیر قابل انطباق برهم و ترکیب کاربری های به صورت متقابل مفید با هم و بصورت هماهنگ طوری که یکپارچگی شالوده شهر تامین گردد.

۴- اجرای همه اجزاء توسعه از جهت سیمای مطلوب به صورتی که هویت و خوانایی فرم شهری در حد ممکن تامین گردد.

به طور کلی برنامه ریزی عبارت است از فعالیت عمومی و اداری، سامان دهی اجتماعی و توسعه یک استراتژی بهینه برای رسیدن به دسته ای از اهداف مطلوب.

در هر حال برنامه ریزی شهری فرایندهای معینی را به کار می گیرد. جرج میلر و دیگران در کتاب « طرحها و ساختار رفتارها » جریان انتشار برنامه ریزی را چنین تفسیر می کنند.

به صورت کلی با توجه به اینکه برنامه ریزی نوعی رفتار انسانی است ( جرج میلر و دیگران)، اجزاء اصلی رفتار انسان را مورد تجزیه و تحلیل قرار دادند و به این نتیجه رسیدند: « هر عمل

انسان نتیجه یک فرایند ابتدایی است. آنها این فرایند را TOTE ( آ ع آ خ ) نامیدند که Test – Operate – Test –Exit ( آزمایش – عمل / آزمایش – خروج ) است. به این معنی که قبل از هر عمل، ارزیابی اوضاع و تصور عملی که قرار است انجام شود صورت گیرد (آزمایش). سپس عمل انجام می شود (عمل) و بعد نتایج آن ارزیابی می شود (آزمایش) و توالی این فرایند با (خروج) بسته می شود. و یک فرایند جدید دوباره آغاز می شود.

## **خصیصه های برنامه ریزی**

**\*هدفمند:** بی تردید هر برنامه ای با اهداف و آرمانهای معینی شروع می شود که در رابطه با نیازهای مهم جامعه طرح می شوند. نیازها در رابطه با کمبود خدمات و کالاها مطرح می شوند و چگونگی برآوردن هر کمبود گروه های اجتماعی در عرصه برنامه ریزی یک مسئله تلقی می گردد. و بنابراین حل چنین مسائلی برنامه ریزی را به صورت روشن برای حل مسائل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مطرح می سازد. یک مسئله برنامه ریزی موقعی به وجود می آید که خواستها و نیازهای معینی از جامعه به صورت مطلوب برنیاید یا فضای خالی بین وضع موجود وسایل و خدمات کالاها، مسکن ، مشاغل .... و سطح مورد انتظار آن در حال و آینده موجود باشد.

**\*تحلیل کننده:** برای آن که مسئله ای حل شود معمولاً لازم می آید در وسعت چهارچوب مسئله و اجزای آن عمیقاً ماهیت علت مسئله شناخته شود.

**\*پیش بینی کننده:** هرگونه برنامه ای که در جهت برآوردن نیازهای انسانی طرح شود. گذشته و حال و هم آینده آن نیاز را در رابطه با کمیت و کیفیت و مکان مربوطه، مورد مطالعه قرار می دهد. از آنجایی که معمولاً برنامه ریزی در زمینه برآوردن نیازهای جمعی و هدایت توسعه فضاهای فعالیت و زندگی انسان مورد استفاده قرار می گیرد بنابراین آینده نیازها و فضاهای مربوط به آنها در این باره امری است بدیهی و بسیار مهم.

آینده نگری دارای روش های معینی است که برمبنای تجربه و کاربرد ریاضیات به وجود آمده اند. به عنوان مثال آینده نگری در رابطه با جمعیت که در زمینه برنامه ریزی شهری و منطقه ای از اهمیت فراوانی برخوردار است حداقل از سه طریق روش ریاضی، روش اقتصادی ، روش

مرکب انجام می شود. در هر زمینه ای از برنامه ریزی شهری و منطقه ای تکنیک های معینی برای آینده نگری معمول است.

**\*ارزیابی کننده :** همان طور که در بخش دوم این مطالعه یعنی ( تحلیل کننده) طرح شد ممکن است برنامه ریز طی تحلیل خود برای مسئله به چندین راه حل برسد و با توجه به اهداف و آرمانها و استانداردهای برنامه ریزی از طریق تکنیک های ارزیابی بهترین راه حل را انتخاب می کند. ارزیابی عبارت است از فرایند تجزیه و تحلیل شماری از برنامه ها و یا پروژه ها و یا راه حلها، با توجه به امتیازات و معایب نسبی آنها به طریق منطقی و با توجه به اهداف و آرمان ها و معیارهای برنامه!

**\*سیستماتیک :** همان طوری که در سطرهای قبلی به صورت خلاصه مذکور افتاد روستا و شهر و منطقه به صورت اجزاء و عناصر یک کلیت تلقی می شوند و روابط متقابل آنها به صورت روابط متقابل سیستمی مورد بررسی قرار می گیرد:

بررسی تعاریف سیستم در این باره حائز اهمیت است:

سیستم عبارت است از مجموعه ای یا ترکیبی از اشیاء و بخش های مختلف با یک سری رابطه بین آنها و بین صفات آنها که با همدیگر کلیتی را تشکیل می دهند و در رابطه با اهداف معینی کار می کنند.

سیستم عبارت است از گروهی از عوامل و عناصر فیزیکی یا غیر فیزیکی در طبیعت که بین خود یک سری روابط متقابل مطرح می سازند و با همدیگر در جهت یک یا چند هدف یا آرمان و نتیجه همکاری متقابل می کنند.

معمولاً سیستم کلیتی سازمان یافته و مرکب است. مجموعه یا ترکیبی از اشیاء و بخش هایی که کلیتی مرکب و وحدت یافته را تشکیل می دهد و مجموعه ای از عناصر مرتبط به هم هستند.

<sup>1</sup> -Programming Evaluation and Review Technique ( PERT)

<sup>2</sup> - برای مطالعه بیشتر نگاه کنید به :

Litchfield Nathaniel and Others , Evaluation in the Planning Process , Pergamon Press Oxford U.K. 1975.

سیستم عبارت است از موجودیتی که متشکل از عناصر مرتبط و متقابل است این ارتباط و تعامل به سیستم نوعی کلیت و تمامیت می بخشد.

**\*تعریف فضای شهری :** فضای شهری عبارت است از ترکیب حاصل از فعالیت ها و کالدهای مربوط به آنها و روابط متقابل آنها طی جدول زیر فعالیت ها و کالدهای مربوط به آنها و روابط متقابل بین آنها نموده شده است.

**\*حساس و مسئول :** همان طوری که قبلاً گفته شد برنامه ریزی با تامین نیازها و رفع کمبودهای اجتماعی سروکار پیدا می کند بنابراین ارائه هرگونه راه حلی در این زمینه با حساسیت و مسئولیتهای بزرگی توأم می گردد. زیرا طی برآمدن نیازها و رفع کمبودهای جمعی و گروهی زمان قابل توجهی اعتبارات دولتی و شخصی هنگفتی صرف می گردد. صرف اعتبارات دولتی در رابطه با تامین نیازهای جمعی با اهداف ملی مربوط می گردد. بنابراین اعتبار و اهمیت مجریان این گونه طرح ها که غالباً دولت و اعضای حکومت هستند در گرو اجرای صحیح آنها است و هرگونه اشتباهی در برنامه ها و راه حل های مربوط به آنها و عدم تامین به موقع نیازها اعتبار فوق را زیر سوال می برد.

**\*نو آور:** انسان در جهت تامین نیازهای خود دائماً در پی ابزار و راه حل های جدید است. بنابراین برنامه ریز نیز در این جهت همیشه از ابزار و فنون و روش هایی استفاده می کند که رفاه جامعه مورد نظر خود را با جدید ترین با صرفه ترین و نوترین راه ها تامین نماید. بنابراین برنامه ریزی می باید در حل مسائل آینده جامعه مورد نظر خود این خصیصه را به دقت مورد توجه قرار دهد.

**\*دارای قدرت تطابق با شرایط:** برنامه ریزی با این خصیصه توجه به انعطاف قاطع دارد زیرا نتایج پاره ای از آینده نگری ها در رابطه با تغییر اهداف معین نیاز به اصلاح و انطباق با شرایط جدید پیدا می کند.

در پاره ای موارد دیگر وقتی مدت شناخت وضع موجود و تجربه و تحلیل به طول می انجامد، هنگامی که راه حلی به دست می آید ممکن است کمیت ها و کیفیت های وضع موجود به کلی دگرگون شده باشد و در نتیجه راه حل بدست آمده نتواند به صورت کامل مسائل مورد نظر را حل نماید.

به عنوان مثال: اگر در یک شهر با توجه به تعداد جمعیت قرار باشد برای رفع نیازهای آموزشی یک مجتمع آموزشی ساخته شود بدیهی است که ظرفیت مجتمع آموزشی مورد نظر توجه به مقاطع سنی دانش آموزان موجود در آن جمعیت محاسبه و انواع مدارس با توجه به مقاطع برنامه ریزی می گردد.

**\*هماهنگ کننده:** یکی از اهداف مهم برنامه ریزی که طی مدیریت اعمال می گردد هماهنگی فعالیت های مختلف است. معمولاً موسسات دولتی همه با اهداف رفاه عمومی و اعمال نظرات دولتی در این زمینه خدمت می کنند که به دلیل تخصصی شدن امور هر کدام از وظایف آنان به تامین گوشه ای از نیازها اختصاص دارد.

**\*اداره کننده:** همان طور که در بالا گفته شد یکی از مهمترین موارد استفاده از برنامه ریزی در مدیریت است. از تعریف برنامه ریزی یعنی « اداره و کنترل فعالیت های انسان به منظور بهبود زندگی انسان » چنین بر می آید که خصیصه مدیریت در برنامه ریزی از نکات مهم است. زیرا هر راه حلی که در برنامه ریزی ارائه می گردد طی بحث اجرای راه حل، موضوع مدیریت برنامه نیز مورد توجه قرار می گیرد. نقش شهرداری ها در امر اجرای طرح های جامع شهری در این باره مثال خوبی است.

### **برنامه ریزی منطقه ای**

شهرها در مقیاس بزرگتر، وظیفه خود را از سطح کشوریا منطقه آغاز می کنند.علل وجودی شهرها و روستاها همیشه مورد سوال بوده است. برای شناخت واقعی یک شهر و عوامل آن، قبل از هر چیز این سوال مورد نظر است که چرا شهر یا روستا در محلی که ایجاد شده واقع شده است؟ چرا رشد کرده؟ و یا چرا در حال رشد است؟ ولی به عنوان یک اصل بدیهی ، می توان این

نکته را یادآور شد که بین شهر با منطقه خود، وابستگی ها و پیوندهایی وجود دارد. به عبارت دیگر، شهرها وابسته به محیط خود می باشند. در هر برنامه ریزی شهری لزوم مطالعه در برنامه ریزی های منطقه ای و کشوری حس می شود.

منطقه عبارت است از: فضا، یا قسمتی از کره زمین یا قسمتی از خاک یک کشور که عوامل طبیعی، اقتصادی و اجتماعی آن را از محیط اطراف خود متمایز نموده است.

به طور ساده، برنامه ریزی منطقه ای را می توان کوششی متشکل و منظم برای انتخاب بهترین راه ها و روش ها به منظور رسیدن به هدف های خاص در یک منطقه دانست. از دیدگاه دیگر، برنامه ریزی منطقه ای عبارتست از: کوشش جهت بالا بردن سطح زندگی مردم یک منطقه و یا کوششی جهت به دست آوردن حداکثر استفاده از منابع کمیاب و بکارگیری استعداد های منطقه. بطور کلی، برنامه ریزی منطقه ای شامل سه مرحله می باشد:

۱- شناخت منطقه و مشکلات آن و طرح و تنظیم برنامه توسعه آن

۲- اجرای برنامه تهیه شده

۳- بررسی و ارزیابی طرح اجرا شده

در سیستم برنامه ریزی منطقه ای، همیشه مسائل و مشکلاتی وجود دارد که بایستی با هماهنگی و در کنار سیاست کلی کشوری اجرا گردد. توسعه متناسب و متوازن منطقه ای، مشارکت مسئولین محلی و منطقه ای در برنامه ریزی و یا تعیین استراتژی توسعه شهرها و مکان یابی صنایع سنگین، از مسائلی می باشند که در قالب برنامه ریزی های ملی و منطقه ای قابل مطالعه اند.

برنامه ریزی منطقه ای یکی از سطوح برنامه ریزی در قالب توسعه و رشد اقتصادی و اجتماعی یک کشور می باشد که سطوح دیگر آن عبارتند از: برنامه ریزی ملی، برنامه ریزی استانی، برنامه ریزی شهری و برنامه ریزی روستایی .

همان طور که بیان شد، شهر برای ادامه حیات خود احتیاج به ایجاد رابطه با منطقه دارد. ولی حجم این رابطه به صورت ثابت باقی نمی ماند و در حقیقت باعث رشد شهر نیز می گردد.

مناطق را که در اطراف شهر و یا در رابطه با شهر هستند، می توان جزء حوزه های نفوذی شهر و یا فضای نفوذی آن دانست. این نفوذ از یک طرف، باعث انتقال دستاوردهای شهر به منطقه و از طرف دیگر ، باعث رشد شهر می گردد. به طور کلی، منطقه نفوذی یک شهر بزرگ، شهرهای کوچکتر و روستاهای پر جمعیت اطراف آن است.

برنامه ریزی های ملی در قالب برنامه ریزی های منطقه ای، دارای تقسیم بندی هایی به شرح زیر است:

۱- برنامه ریزی در سطح استان

۲- برنامه ریزی در سطح شهرستان

۳- برنامه ریزی در سطح دهستان

۴- برنامه ریزی در سطح شهر

۵- برنامه ریزی در سطح روستا

یکی از عواملی که در طرح ها و برنامه ریزی های شهری بایستی مورد توجه و دقت قرار گیرد، نقش یابی شهرها و روستاها در قالب برنامه ریزی های دهستان، شهرستان ، استان و در نتیجه کشور است، و این که شهرها در چه زمینه ای به ایفای وظیفه می پردازند و روستاها و نواحی اطراف در چه رابطه و چه عملکردی ، چه با شهر و چه با منطقه قرار دارند.

در رابطه با مکان یابی شهرها و موقعیت آنها در سطح منطقه و اصولاً کاربرد اراضی منطقه ای، تئوری ها و نظریات مختلفی ارائه گردیده است. تئوری های مکان، بیشتر بر مبنای فعالیت های اقتصادی و موقعیت مکانی شهرها، محدود بودن فضا، رقابت برای استفاده از فضا و اصطکاک فضا قرار دارد.

## طرح هادی روستائی

از جمله برنامه هایی که در دوره اخیر در سطح کشور به مرحله انجام رسیده است تهیه طرح های روستائی است طرح هادی روستائی عبارتست از تجدید حیات و هدایت روستا با لحاظ ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی . اهداف طرح هادی روستائی به شرح زیر است:

۱- ایجاد زمینه توسعه و عمران روستاها با توجه به شرایط فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی

۲- تامین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی و رفاهی

۳- هدایت وضعیت فیزیکی روستا

۴- ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستائیان و خدمات محیط زیستی و عمومی

تهیه طرح هادی روستائی شامل سه مرحله است که عبارتند از:

- شناخت و ارزیابی وضع موجود

- تعیین ضوابط و ارائه پیشنهادات در راستای اهداف فوق الذکر و تعیین محدوده برنامه مورد نیاز

- تهیه طرح هادی

سازمان تهیه کننده طرح های هادی روستائی ، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

## طرح هادی شهری<sup>۱</sup>

طرح هادی شهری بیشتر برای شهرهای کوچک و خاصه شهرهایی که تا حدود ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند تهیه می شود. طرح هادی در حقیقت تعیین کننده اصول کلی توسعه شهرهاست. در این طرح بیشتر هدایت توسعه شهرها مورد توجه قرار دارد. آنچه که معمولاً در یک طرح جامع شهری<sup>۲</sup> بایستی مورد مطالعه عمیق قرار گیرد. در طرح هادی به صورت کلی تری مطرح می

<sup>۱</sup> - Guide Plan

<sup>۲</sup> - Master Plan

گردد. از طرح هادی می توان به عنوان برنامه راهنمای توسعه شهر نیز نام برد. این طرح، برنامه قبل از اجرای طرح جامع است. طرح هادی برای شهرهایی تهیه می گردد که یا فاقد بودجه طرح جامع می باشند و یا امکان اجرای طرح جامع در آنها فراهم نشده است. طرح هادی در کشور ما دارای سابقه طولانی تری نسبت به طرح جامع است سازمان مسئول طرح های هادی شهری نیز وزارت کشور می باشد.

## طرح جامع شهری

طرح جامع شهری، به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تامین نیازمندی های آن برمبنای پیش بینی ها و اهداف توسعه شهری تهیه می شود. طرح جامع، بیشتر در مورد شهرهای بزرگ و یا شهرهایی که بیش از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند، به مرحله انجام در می آید. طرح جامع، عبارتست از برنامه ای که به صورت راهنما عمل کند. در حقیقت، طرح جامع را می توان سیستمی دانست که خط مشی اصولی و کلی سیاست های شهری را تعیین می کند. از طرف دیگر، طرح جامع را می توان منطقی جهت انتخاب الگوی صحیح استفاده از اراضی شهری دانست. روش مطالعه و انجام یک طرح جامع شهری، عبارت از مطالعه وضع موجود، تجزیه و تحلیل و نتیجه گیری از وضع موجود، تعیین اهداف و اولویت ها، انجام پیش بینی های لازم، ارائه طرح ها و برنامه های توسعه شهری و اجرای آنها می باشد، که توضیح در مورد آنها در صفحات آینده خواهد آمد.

طرح جامع شهری، بیشتر به منظور ترویج ضوابط شهرسازی، کنترل توسعه شهرها، گرایش به نظام برنامه ریزی و هماهنگ سازی بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی، با توجه به کیفیت محیط زیست و براساس شناخت حوزه های نفوذ طبیعی، اجتماعی و اقتصادی شهرها تهیه می شود. مقیاس نقشه های شهری، در طرح های جامع شهری اغلب  $\frac{1}{2500}$ ،  $\frac{1}{5000}$ ،  $\frac{1}{10000}$  است.

## طرح تفصیلی شهری<sup>۱</sup>

طرح تفصیلی، متعاقب طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه های اجرایی تصویب شده این طرح صورت می پذیرد. طرح تفصیلی در حقیقت تنظیم برنامه های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آنها است. طرح تفصیلی شامل چهار مرحله به قرار زیر است:

۱- مرحله بازشناسی

۲- مرحله تثبیت برنامه ها و طرح های اجرایی

۳- مرحله تشخیص و تعیین اولویتها

۴- مرحله انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی

اندازه نقشه ها در طرح های تفصیلی معمولاً  $\frac{1}{500}$ ،  $\frac{1}{1000}$ ،  $\frac{1}{2000}$  است، سازمان مسئول طرح های جامع و تفصیلی وزارت مسکن و شهرسازی است.

سابقه تهیه طرح های جامع و تفصیلی در ایران به حدود سالهای ۱۳۴۶ - ۱۳۴۷ باز می گردد. از این سالها، اولین طرح های جامع شهری برای شهرهای بزرگ کشور تهیه شد از سال ۱۳۶۴ به بعد، این طرح ها با اهداف و محتوای مطالعاتی جدید تحت عنوان « طرح های توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها » مطرح شده و تهیه چنین طرح هایی در نقاط مختلف شهری کشور، آغاز گشته است. اصول و مبانی مورد نظر در روش انجام مطالعات این طرح ها به قرار زیر است:

- هماهنگی با سیاست عدم تمرکز و در نظر گرفتن نقش سازمان های محلی و شوراهای در جریان تصمیم گیری های مربوط به فعالیت های عمرانی در سطح شهر، شهرستان و استان.

- ضرورت استقلال و خودکفایی شهرداری ها و نهادهای محلی در زمینه برنامه ریزی و اجرای برنامه های عمرانی شهر.

---

<sup>1</sup> - Detailed Plan

- تاثیر نظام بخشی در تنظیم و تدوین برنامه های توسعه شهری سعی در ایجاد هماهنگی بین بخش های مختلف و در نظر گرفتن روابط متقابل بخش ها و عوامل موثر در توسعه و عمران شهر.

- ضرورت بررسی و شناخت خصوصیات شهر و حوزه نفوذ آن ، به صورت یکپارچه و با در نظر گرفتن روابط متقابل شهر و آبادی های اطراف.

- ضرورت ارتباط برنامه ریزی شهری با سطوح بالاتر برنامه ریزی (منطقه ای ، ملی)

- واقع گرایی طرح ها و برنامه های عمرانی و در نظر گرفتن امکانات و واقعیت های موجود.

- ضرورت پویایی و قابلیت انعطاف طرح ها و برنامه های عمرانی شهر

- تاثیر قوانین و مقررات موجود در چگونگی برنامه ریزی های توسعه و عمران شهر

- انجام مطالعات به صورتی که مستقیماً و مشخصاً بر تجزیه تحلیل ها، نتیجه گیری ها و پیشنهاد های ارائه شده موثر واقع شود.

انجام مطالعات و تهیه طرح ها و برنامه های توسعه و عمران شهر و حوزه آن شامل مرحل زیر است:

۱- بررسی کلی منطقه ای

۲- بررسی حوزه نفوذ

۳- بررسی و شناخت شهر

۴- تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی ها

۵- تهیه طرح ها و برنامه های عمرانی شهر و حوزه نفوذ آن

در همین راستا، انجام مطالعات و تهیه طرح های تفصیلی شهر نیز به قرار زیر می باشد:

۱- بررسی مشروح و تفصیلی مناطق و محلات مختلف شهر

۲- تهیه طرح های تفصیلی

## طرح آماده سازی زمین

آماده سازی زمین برای سکونت، فعالیتی جدید در شهرسازی ایران است. که از سال ۱۳۶۴ در ایران معمول گردیده است.

آماده سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است. یعنی می بایست هرآنچه که در طرحهای جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است در آماده سازی زمین به مرحله اجرا درآید. این اجرا الگو برداری صرف از طرح های پیشین نیست، بلکه آمیزه ای از قواعد تدوین شده پیشین و آنچه که از لحاظ شهرسازی، مهندسی ساختمان و معماری برای مناسبتر شدن محیط مسکونی لازم است. مورد توجه قرار دارد. در این میان مسائل اقلیمی و معیشتی در چگونگی این آمیختگی نقش دارند.

آماده سازی زمین، مجموعه فعالیت هایی است هماهنگ و ضروری در اراضی متعلق به سازمان زمین شهری که به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی جهت احداث واحدهای مسکونی و تاسیسات وابسته به آنها و رفع نیازمندی های عمومی صورت می گیرد و عمدتاً و برحسب ضرورت، شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه های عبور و مرور، شبکه های آبرسانی و فاضلاب، برق، مخابرات و غیره می باشد. هدف های اصلی آماده سازی زمین به شرح زیر است:

-تغییر نقاط ثقل شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی

-تولید زمین در مقیاس انبوه و گسترده برای پاسخگویی به نیاز فزاینده مسکن

-توسعه سنجیده و قانون مند شهرها ، با یافتن زمین مناسب برای کاربری مسکونی و به اجرا درآوردن طرح های موجود

-بستر سالم و مناسب برای احداث واحدهای مسکونی، از لحاظ شهرسازی و معماری و تاسیسات و خدمات شهری

-ایجاد زمینه مناسب برای فعالیت بخش خصوصی، در امر ساختمان و مسکن با حداقل هزینه برای دولت

- کمک به گروه های کم درآمد، برای دستیابی به مسکن مناسب با حداقل هزینه برای دولت
- استفاده حداکثر از منابع مالی سازمان زمین شهری
- جلوگیری از احداث واحدهای مسکونی در زمینهای مناسب برای کشاورزی یا توسعه صنعتی
- جلوگیری از رکود اقتصادی در اثر کاهش فعالیت ساختمانی به دلیل عرضه اندک زمین
- فعالیت آماده سازی زمین در چهار مرحله اصلی انجام می گیرد که به قرار زیرند:

۱- مکان یابی

۲- تهیه طرح

۳- اجراء

۴- واگذاری

در سطح کشورهای در حال توسعه، کشورهای سنگال، هندوستان، نیکاراگوئه، بوتسوانا، جامائیکا، تانزانیا، زامبیا، اندونزی، السالودور، کره جنوبی از جمله آغاز کنندگان اجرای پروژه های آماده سازی (زمین و خدمات) محسوب می گردند.

سازمان تهیه کننده طرح های آماده سازی زمین نیز وزارت مسکن و شهرسازی است.

**به طور کلی مراحل مختلف مطالعات مربوط به طرح جامع شهر را می توان به قرار زیر عنوان نمود:**

۱- مطالعه وضع موجود

۲- تجزیه و تحلیل وضع موجود و نتیجه گیری از آن

۳- نتیجه گیری های نهایی

۴- شناخت نیازمندی ها و کمبودهای شهری

۵- شناخت محدودیت ها و امکانات

## ۶- تعیین هدف های نهایی پروژه

در ارائه قسمت اخیر، مراحل ارائه طرح به قرار زیر است:

الف- بررسی راه حل ها در رابطه با ضوابط و شرایط شهر

ب-تصمیم گیری در رابطه با راه حل ها

ج-ارائه طرح پیشنهادی و الگوی نحوه استفاده از زمین

د-ضوابط اجرایی طرح پیشنهادی

ه- سازماندهی و مدیریت اجرایی

در مورد بند( الف) راه حل هایی که می تواند برای شهر ارائه شود، مورد مطالعه قرار می گیرد و پیشنهاد می شود.

درمورد بند (ب) ، بهترین راه حل هایی که می تواند در برگیرنده کلیه جوانب و مسائل شهری و شهرسازی باشد پس از تجزیه و تحلیل انتخاب می شود.

در مورد بندهای( ج ، د، ه) انجام برنامه های زیر ضرورت دارد:

۱-مطالعه امکانات و محدودیت های توسعه شهر در رابطه با استعداد ها و امکانات موجود و ایده های کلی طرح

۲-تهیه و تدوین برنامه هایی به منظور رفع نواقص و کمبودها در سطح شهر و کاهش مشکلات موجود

۳-پیش بینی های آینده ( بر مبنای پیش بینی جمعیت ، اشتغال، درمان، مسکن، آموزش )

۴-تعیین ضابطه ها و معیارهای توسعه شهر( سرانه های مختلف شهری، تراکم های مختلف شهری در رابطه با خصوصیات محیطی، اجتماعی و اقتصادی شهر) که شامل تعیین طبقات ساختمانی، سرانه های زمین، سرانه های زیر بنا و قطعه بندی واحدهای ساختمانی می گردد.

۵-تعیین کمبودهای موجود زمین و میزان زمین های مورد احتیاج آینده

- ۶- مطالعه در جهت تعیین شخصیت معماری شهر، نسبت به انواع خصوصیات آن
- ۷- تعیین جهات توسعه آینده شهر ( بر مبنای استعدادهای زمین از نظر فیزیکی، اقتصادی، عوامل موجود شهری و منطقه ای، سیمای شهر و ... ) در رابطه با امکانات و محدودیت ها
- ۸- تعیین کاربرد اراضی شهری در سطح شهر آینده با توجه به معیارها و استانداردها
- ۹- خصوصیات بافت شهری جدید و ارتباط آن با بافت های دیگر شهر
- ۱۰- تعیین نیازهای مسکن در آینده، در رابطه با جمعیت آینده و اندازه های خانوار
- ۱۱- تعیین تیپ و خصوصیات مسکن آینده در رابطه با نیازهای اجتماعی و خصوصیات و مساحت واحدهای مسکونی پیشنهادی
- ۱۲- نحوه شکل گیری و نوع تراکم واحدهای ساختمانی شهر در ارتباط با نقش اقلیم، سنت، اقتصاد، جامعه و مانند آن
- ۱۳- تعیین برنامه، جهت بافت هایی که در وضع موجود شهر بایستی تخریب، نوسازی و یا مرمت گردند ( با توجه به بند ۱۴ )
- ۱۴- تعیین اولویت ها در نوسازی و بهسازی شهر و مرمت یا احیاء محلات قدیمی و رفع نواقص و نارسایی های آنها
- ۱۵- تامل در بهره گیری از طبیعت و بافت های سنتی شهر در جهت حفظ و توسعه سیما و زیبا سازی مناظر شهری
- ۱۶- سلسله مراتب شهری در جهت تقسیم فعالیت های مختلف شهر بر اساس تقسیم بندی های مناطق شهری، نواحی شهری، محلات شهری، گذرها، میادین، کوی و برزن های شهری
- ۱۷- طرح نمونه مراکز محله، نحوه عملکرد آنها و بررسی بافت، نوع مسکن، طبقات ساختمانی، موقعیت تاسیسات مورد نیاز، شعاع عملکرد ارتباطات محله ای، دسترسی ها، هم شکلی ساختمانیها، دید و مناظر ... و ارائه جزئیات لازم، در جهت طرح واحدهای مختلف محله ای و ساختمانی

۱۸- جایگزینی صحیح فعالیت های اداری و تجاری شهر براساس سلسله مراتب شهری (بند ۱۶) به نحوی که ضمن آن که شهر دارای یک مرکزیت تجاری و اداری در سطح شهر است مراکز تجاری و اداری کمک کننده نیز به رفع نیازهای عمومی بپردازد ( بر حسب نوع واحدهای تجاری یا اداری )

۱۹- تعیین موقعیت تاسیسات صنعتی سبک یا سنگین ( در صورتی که نیاز به چنین توسعه ای باشد) در رابطه با نقش های شهر و از نظر رابطه چنین تاسیساتی با اماکن مسکونی و مراکز کاری ، آلودگی هوا، مکان یابی صنایع از نظر اقتصادی و هماهنگی با شبکه راه ها و امثال آنها

۲۰- توسعه و جایگزینی کلیه فعالیت های آموزشی اعم از کودکستان، دبستان ، مدرسه راهنمایی، دبیرستان ، هنرستان، مراکز عالی آموزشی و مانند آن در سطح محلات ، نواحی و مناطق شهری، همگام با شعاع عملکرد هریک از این واحدها در سطح شهر و پراکندگی جمعیت شهر

۲۱- پیشنهاد محل ایجاد بیمارستان ها، درمانگاه ها و مراکز اورژانس مورد نیاز و نوع تخصص آنها در سطح شهر

۲۲- جایگزینی تاسیسات زیربنایی شهری و موقعیت آنها مانند شبکه پست، شبکه آب (و میزان مصرف آن ) ، تلفن، فاضلاب و سیستم دفع آب باران، محل های جمع آوری و دفع زباله، کشتارگاه، گورستان و آتش نشانی (سیستم آتش نشانی، شیرهای آتش نشانی)

۲۳- برآورد احتیاجات و جایگزینی تاسیسات عمومی شهری مثل: پارک ها و فضاهای سبز و دیگر اماکن تفریحی، کتابخانه ها ، مراکز ورزشی و سالن های اجتماعات ، جایگاه توزیع بنزین مراکز حمل و نقل و مسافربری ، مساجد و امثال آنها

۲۴- ایجاد دسترسی ها و معابر شهری بر اساس سیستم خیابان های اصلی، خیابان های جمع کننده، کوچه ها و معابر ، عرض خیابان ها ، موقعیت پارکینگ ها ، شبکه هاب اتوبوسرانی و تاکسیرانی و احتمالاً راههای سریع رو ( بزرگراه)

۲۵- شبکه راهها و امکانات توسعه آن در آینده، ضمن آنکه بایستی در جهت حفظ بافت های اصیل و سالم شهری باشد. باید در رابطه با تسهیل رفت و آمد بین مراکز مسکونی با محیط های کار، تحصیل، خرید، تفریح و مانند آن نیز بوده و مشکلات عبور و مرور را به حداقل برساند.

۲۶- شبکه راههای پیشنهادی چه در سطح شهر موجود و چه در سطح شهر آینده، بایستی در رابطه با تراکم های شهری و موقعیت مراکز فعالیتی به وجود آید.

۲۷- جایگزینی صحیح و تعیین تراکم های شهری و مسکونی در محلات، نواحی و مناطق مختلف شهری و تعداد جمعیت هریک از آنها

۲۸- طرح توسعه شهر بایستی از یک آینده نگری خاص برخوردار بوده و امکان توسعه شهر را در مراحل بعد از زمان تعیین شده برای اجرای طرح های بعدی آماده نگهدارد ( چه از دید شبکه هاب معابر و چه در جهت حفظ اراضی ذخیره برای توسعه آینده شهر)

۲۹- در طرح های توسعه آینده شهر خواست مردم در رابطه با منطق طرح های توسعه شهری در درجه اول اهمیت قرار دارد.

در شهرسازی مسئله این نیست که بتوان با ایجاد چند ساختمان یا چند شبکه راه و تامین چند مدرسه یا درمانگاه یا پارک مشکلات اصلی را حل نمود. چیزی که مهم تر است آن است که روابط صمیمانه بین مردم، تعیین تراکم های منطقی، روابط محله ای و مراکز محله ای به نحو صحیحی در مد نظر قرار داشته باشد که این مسئله نمی تواند در قالب یک یا چند نقشه شهرسازی بیان شود.

## **سرانه زمین**

سرانه زمین عبارت از مقدار زمینی است که بطور متوسط از هریک از کاربری های شهر به هر نفر از جمعیت آن می رسد. تعیین سرانه زمین برای آینده شهر بایستی براساس بسیاری از خصوصیات شهر و جمعیت شهری بنیان گیرد و به مرحله پیشنهاد برسد. در تعیین سرانه ها چند عامل بسیار مهم دخالت دارند که عبارتند از: تعیین قیمت زمین، نوع درآمد مردم، امکانات گسترش شهر، موقعیت اقلیمی و طبیعی محل، مسائل اجتماعی، آداب و رسوم، احتیاجات

جمعیت به تاسیسات رفاهی، نوع معیشت، تکنولوژی ساختمان و امثال آنها. تعیین سرانه زمین در ارتباط با نوع تراکم های پیشنهادی قرار دارد و در ارتباط با آن نسبت به هر یک از کاربری های شهری سرانه ای مشخص مطرح می گردد. مسلم است که جمعیت تعیین کننده میزان توسعه شهر در آینده می باشد. این جمعیت در درجه اول احتیاج به محلی دارد که به عنوان سکونت در اختیارش قرار گیرد. بنابراین تعیین سرانه های مسکونی از اولویت و اهمیت خاصی برخوردار می باشند. سرانه مسکونی در سطح شهر بایستی پس از مطالعه درآمد خانوارها، تعداد افراد در خانوار، قیمت زمین و میزان حداقل تفکیک زمین نسبت به نوع درآمد خانوار صورت گیرد. و در این مورد، ضابطه های اجتماعی و خصوصیات آب و هوایی محیط در نظر گرفته شود و سپس اقدام به پیشنهاد سرانه مورد نظر می گردد.

هنگامی که میزان نیاز به واحد مسکونی در شهر مشخص گردید باید توزیع سرانه های مسکونی تعداد طبقات واحدهای مسکونی، مساحات زیر بنا و فضاهای باز این واحدها مورد تجزیه و تحلیل واقع شده و نتایج آن در تعیین سرانه های مسکونی تاثیر داده شود. پس از آنکه این سرانه ها تعیین شد با توجه به مساحت کل شهر و نیازهای جمعیت در هر یک از تراکم ها بایستی اقدام به تعیین سایر سرانه های شهری مانند: سرانه تجاری، اداری، تفریحی و مانند آنها گردد. سرانه های مسکونی و شهری باید متناسب با خصوصیات جمعیت در تراکم هایی که مطالعات اساسی در زمینه تعیین آنها ضرورت دارد تعیین گردد. لذا قبل از آنکه توضیح بیشتری در مورد آنها داده شود بهتر است که بطور خلاصه به بررسی تراکم پردازیم.