

مستند

بررسی محدوده و
حریم شهر، روستا و
شهرک و نحوه تعیین
آنها

■ 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 شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد .

شهردارها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خودکنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند .

■ ماده 2

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، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

■ نظارت بر احداث هر گونه 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، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و بامتخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

■ ماده 3

محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد .
دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود .

تبصره 1 : روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد .

■ تبصره 2 : روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن ، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان يك ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت .

■ تبصره 3 : محدوده روستاهای فاقد طرح هادی ، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان میرسد .


تبصره 4 : درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی ، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران و آریز می‌گردد .

تبصره 5 : در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری میباشد .

■ ماده 4

محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب میگردد .

تبصره 1 : محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال 1355 دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده‌اند در صورتیکه بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند ، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره‌برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود .



■ تبصره 2 : هر گونه ساخت و ساز در شهرکهاي یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانوني خود خواهد بود .

■ ماده 5

محدوده شهر بر اساس طرحهاي جامع مصوب شهري و تا تهيه طرحهاي مذکور در طرحهاي هادي شهر و تغييرات بعدي آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبيعي ياساخته شده ثابت ، همراه با مختصات جغرافيايي نقاط اصلي تعيين و به تصويب مراجع قانوني تصويب کننده طرحهاي مذکور ميرسد . اين محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهاي مذکور به صورتي که کليه نقاط آن قابل شناسايي و پياده کردن روي زمين باشد توسط شهرداري تدقيق شده و پس از کنترل و امضاي دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدند به مهر دبیرخانه مربوط به امضاي استاندار جهت اجرا به شهرداري و دستگاههاي اجرايي ذيربط ابلاغ ميگردد .

■ تبصره 1 : چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد ، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد .

تبصره 2 : پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها ، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود .

تبصره 3 : در تهیه طرحهای جامع و هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس میشود .

■ ماده 6

حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد .

■ ماده 7

محدوده روستا بر اساس طرحهاي هادي روستايي و تغييرات بعدي آنها و تاتيه طرحهاي مذکور توسط بنياد مسکن انقلاب اسلامي استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبيعي يا ساخته شده ثابت ، همراه با مختصات جغرافيايي نقاط اصلي تعيين وبه تصويب مرجع تصويب کننده طرح هادي روستايي ميرسد . اين محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصويب ، توسط بنياد مسکن انقلاب اسلامي استان مربوط تدقيق شده و به امضاي فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهيايي و دستگاههاي اجرايي ذيربط ابلاغ ميشود .

■ ماده 8

محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرهای مجاور و محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرکهای مجاور ، نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل ، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل ، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده 9

محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب میشود .

■ ماده 10

هیچ يك از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (1) و (2) این قانون و هیچ يك از روستاها و شهرکها ، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (3) و (4) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله « محدوده قانونی » ، « حریم قانونی » ، « حوزه شهرداری » ، « حدود مصوب شهر » و نظایر آنها در مورد محدوده شهر ، « محدوده استحقاقی » ، « حوزه استحقاقی » ، « حریم استحقاقی » ، « محدوده نهایی » ، « محدوده نفوذی » و نظایر آنها در مورد حریم شهر ، « محدوده مسکونی روستا » یا « حدود روستا » در مورد « محدوده روستا » و « محدوده قانونی شهرک » میگردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر ، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد ، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود .

■ تبصره : تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط در قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب 1362 میشود .

ماده 11

محدوده و حریم تعریف شده در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است و شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راهها و راه‌آهن ، محدوده مناطق چهاردانگه حفاظت شده محیط زیست ، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد .

■ ماده 12

هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی ، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر وضع و رفع اثر از تخلفات ، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

■ تعیین محدوده شهرها

- محدوده شهرهای دارای طرح جامع یا هادی مصوب که فاقد محدوده قانونی موضوع ماده 4 قانون تقسیمات کشوری می باشند، محدوده طرح جامع یا هادی مصوب است.
- محدوده شهرهایی که هم دارای طرح جامع یا هادی مصوب و هم دارای محدوده قانونی موضوع ماده 4 قانون تقسیمات کشوری می باشند، تا زمان تصویب طرح جامع جدید، همان محدوده قانونی قبلی است.
- محدوده شهرهایی که به تازگی از روستا به شهر تبدیل شده اند، تا زمانی که برای آن، طرح جامع یا هادی شهری که به تصویب نرسیده باشد، همان محدوده طرح هادی روستایی خواهد بود

■ تعیین حریم شهر

■ حریم شهرهایی که دارای طرح جامع مصوب بوده و در آن طرح، محدوده استحقاقی برای شهر تعیین شده باشد، همان محدوده استحقاقی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است.

■ حریم شهرهایی که فاقد طرح جامع مصوب بوده یا به هر دلیلی برای آنها محدوده استحقاقی تعیین نشده باشد، در صورتی که دارای حریم موضوع ماده 99 قانون شهرداری باشد و حریم مذکور از 5 برابر مساحت محدوده شهر تجاوز ننماید، همان حریم ماده 99 خواهد بود.

■ سازمانهای مسکن و شهرسازی مکلفند ظرف مدت 6 ماه از ابلاغ این دستورالعمل، موارد خروج احتمالی حریم یا محدوده شهرهای استان را از مرز تقسیمات کشوری بخش یا شهرستان ذیربط شناسایی نموده و بر اساس نقشه های ارائه شده از سوی استانداری مربوط نسبت به اصلاح نقشه حریم تا حد انطباق این خطوط با یکدیگر اقدام نمایند.

- نقشه حریم اصلاحی که در آن به اصلاح مذکور در اجرای قانون تعاریف محدوده شهر، روستا و شهرک اشاره شده باشد، باید پس از ممهور شدن به مهر دبیرخانه مرجع تصویب طرح شهر مربوطه، توسط استانداری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.
- تبصره: در مواردیکه استانداری تشخیص دهد، می توان بجای اصلاح حریم شهر، مرز تقسیمات کشوری بخش و شهرستان های ذیربط را به گونه ای تغییر داد که مغایرت موجود رفع شود. در این موارد دفتر تقسیمات کشوری استانداری پیشنهاد تغییرات لازم را تنظیم و از طریق وزارت کشور مراحل بعدی را دنبال می نماید و تصویری از درخواست این تغییرات را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می نماید.

■ محدوده روستا

- حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.
- مرجع تصویب هرگونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها، شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد.
- مرجع تشخیص احراز شرایط شهر شدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره 2 ماده 3 قانون تعاریف) کار گروه شهرسازی و معماری استان می باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط، جمعیت روستاست)

- کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلاغی تصمیم گیری خواهد نمود. با اعلام تصمیم مثبت این کمیسیون، روستا به شهر اصلی الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح هادی روستابه عنوان یک ناحیه و یا منطقه منفصل از شهر اصلی شناخته خواهد شد.
- اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.

■ تبصره 1: ضوابط تشخیص احراز شرایط برای روستاهای واقع در حریم شهرها موضوع تبصره 2 ماده 3 قانون تعاریف ظرف مدت 2 ماه، با پیشنهاد مشترک وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب کمیسیون سیاسی-دفاعی دولت، ملاک عمل کارگروه شهرسازی و معماری قرار خواهد گرفت.

■ تبصره 2: سازمان مسکن و شهرسازی موظف است پس از اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری استانداری مبنی بر انحلال روستا و الحاق آن به شهر اصلی، نسبت به اصلاح نقشه ها و گزارشات شهر مربوط اقدام نموده و مراتب را به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع شهر ارسال نماید.

■ تبصره 3: از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز و محدوده و نظارت بر ساخت و ساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می پذیرد.

■ تبصره 4: تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش بینی امکان استمرار فعالیت های روستایی، در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده 5 برساند.

- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها، کمیسیون موضوع تبصره 2 قانون الحاق یک بند و 3 تبصره به ماده 99 قانون شهرداریها می باشد.
- مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت و سازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می باشد.

■ شهرکها

- اداره امور شهرکهای مسکونی واقع در حریم شهرها تا زمانی که به شهر اصلی الحاق نگردیده اند، کماکان بر اساس بند 6 دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب 17/12/56 شورای عالی شهرسازی و معماری به عهده احداث کننده شهرک و با نظارت شهرداری شهر اصلی می باشد.
- نقاط و مراکز جمعیتی خارج از چارچوب تبصره فوق که شکل گیری آنها بر مبنای ضوابط قانونی بوده و در حریم شهرها قرار می گیرند، بر اساس پروانه صادره قانونی قبلی تحت نظارت و کنترل شهرداری اصلی قرار گرفته و ضوابط و مقررات تعیین شده برای حریم در طرح جامع شهر بر این مناطق حاکم است.

- در مورد شهرکهای صنعتی که بنا به ضرورت و بر اساس مطالعات طرح های جامع یا هادی در داخل حریم شهرها قرار می گیرند، لازمست که محدوده مصوب شهرک مذکور در اسناد طرح جامع یا هادی لحاظ گردیده و هرگونه ساخت و ساز در داخل این محدوده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.
- در این حالت شهرداری مربوطه مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای شهرک به خارج از محدوده تعریف شده در طرح جامع می باشد.
- هرگونه افزایش احتمالی محدوده شهرک های صنعتی داخل حریم شهرها، باید بنا به درخواست شرکت شهرکهای صنعتی به تصویب مرجع تصویب طرح جامع شهر مربوطه برسد.

■ تدقیق محدوده شهر

■ سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها مکلفند در اجرای ماده 5 قانون نسبت به پیگیری مراحل کنترل و بررسی نقشه های تدقیق شده، بر اساس طرح جامع شهر اقدام نموده و نقشه های مذکور را پس از تأیید، جهت بررسی نهایی و ممهور شدن به مهر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری به این دبیرخانه ارسال نمایند.

■ تبصره: تدقیق محدوده های فعلی شهرهایی که فاقد محدوده تدقیق شده بر اساس قانون

می باشند، باید حداکثر ظرف مدت 6 ماه توسط شهرداری مربوطه انجام گرفته و نتیجه جهت طی مراحل بعدی به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال گردد.

■ رفع تداخل محدوده و حریم شهرها

■ 6-1- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح جامع هستند، باشد:


■ سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع ارسال نماید.

■ 6-2- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح هادی معتبر هستند، باشد:

■ سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی دفتر فنی استانداری و شهرداران دو شهر پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه شورای برنامه ریزی و توسعه استان ارسال نماید.

■ 6-3- در صورتی که تداخل بین دو شهری باشد که یکی از آنها طرح جامع و دیگری طرحی هادی داشته باشند:

■ سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط، پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و با حضور دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری (یا نماینده تام الاختیار وی) و دبیر شورای برنامه ریزی و توسعه استان تصمیم نهایی اتخاذ شود.



■ تبصره 1: در تمامی موارد فوق صرفاً در ارتباط با میزان اراضی مورد تداخل و در جهت رفع تداخل تصمیم گیری می شود و افزایش سطوح جدید و تعیین و تغییر کاربری و سایر موارد مجاز نیست.

■ تبصره 2: در تمامی موارد فوق سازمان مسکن و شهرسازی و دبیرخانه های شورایعالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی و توسعه استانها موظفند اسناد و مدارک مربوطه را با استناد به قانون تعاریف اصلاح نمایند.

- <https://rc.majlis.ir>
- <http://sisakht.ir>
- <https://www.mrud.ir>

سپاس
از همراهی شما عزیزان

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.

برنامه ریزی منطقه ای

شهرها در مقیاس بزرگتر، وظیفه خود را از سطح کشور یا 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. مناطقی 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^۱

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^۲ بایستی مورد مطالعه عمیق قرار گیرد. در طرح هادی به صورت کلی تری مطرح می 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.

^۱ - Guide Plan

^۲ - Master Plan

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 $\frac{1}{۱۰۰۰۰}$ ، $\frac{1}{۵۰۰۰}$ ، $\frac{1}{۲۵۰۰}$ است.

طرح تفصیلی شهری^۳

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 وانجام 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 $\frac{1}{۵۰۰}$ ، $\frac{1}{۱۰۰۰}$ ، $\frac{1}{۲۰۰۰}$ 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

^۳ - Detailed Plan

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 شوراها 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.

- 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 پیشنهادهای 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. دراین 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.

در مورد 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 (برمبنای 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 (برمبنای 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 براساس 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 ساختمانی، 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 کودکان، 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 درجهت 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 هریک 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.