

بسمه تعالی  
دانشگاه آزاد اسلامی شبستر  
هنر و معماری  
دکتر سهیلا حمیدزاده خیاوی

مبانی برنامه ریزی شهری برای  
طراحان شهری

## تعاریف و مفاهیم

برنامه ریزی کاربری زمین، به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی، اطلاق می شود. برنامه ریزی کاربری زمین شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری و هسته اصلی برنامه ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه بندی و مکان یابی می کند. چابین از پیشکسوتان و صاحب نظران کاربری اراضی شهری، برنامه ریزی کاربری اراضی را نحوه تقسیم زمین و مکان بهینه برای مصارف و کاربردهای متنوع زندگی تعریف می نماید.

به بیان دیگر منظور از نظام کاربری اراضی شهری، مشخص کردن نوع مصرف زمین در شهر، هدایت ساماندهی فضائی شهر، تعیین ساخت ها و چگونگی انطباق آنها با یکدیگر و با سیستمهای شهری است.

برنامه ریزی کاربری زمین شهری باید چارچوبی را برای طرح کاربری بهینه زمین بوجود آورد تا اساس طرح کالبدی و تفصیلی هر بخش شهری مشخص شود. بر اساس این چارچوب باید از استفاده نامناسب زمین جلوگیری شود و اهداف اقتصادی- اجتماعی و محدودیت های فیزیکی و سیاست های زیست محیطی رعایت گردد.

اصطلاح و مفهوم کاربری زمین، ابتدا در غرب و به منظور نظارت دولت ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد؛ ولی همراه با گسترش سریع شهرنشینی و رشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، ابعاد و محتوای این مفهوم روز به روز وسیع تر شده است.

به طوری که تجارب جهانی نشان می دهد موفقیت در عرصه برنامه ریزی کاربری زمین به همکاری و هماهنگی دو دسته عوامل بستگی دارد که عبارتند از:

الف) وجود قوانین و سیاست های کلان مناسب در زمینه نحوه استفاده از زمین.

ب) استفاده از روشهای کارآمد در تهیه و اجرای طرح های شهری و برنامه کاربری زمین.

معمولا در طرح های شهری اعم از طرح جامع و غیره، نوع کاربری زمین مشخص می شود. کاربری زمین شهری در محدوده شهر صورت می پذیرد. در واقع کلیه بهره برداری ها و توسعه شهری در داخل محدوده شهر طبق جداول و نقشه کاربری اراضی انجام می شود.

در مجموع برنامه ریزی کاربری اراضی شهری عبارتست از: «ساماندهی مکانی و فضائی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس نیازها و خواست های مردم شهر».

## ویژگی ها و ماهیت زمین و کاربری

- ۱- زمین به عنوان کالای محدود و تجدید ناپذیر
- ۲- زمین به عنوان نیاز مبرم و حیاتی بشر
- ۳- زمین به عنوان بستر فضای زندگی
- ۴- زمین به عنوان ارتباط تنگاتنگ با مسائل زیست محیطی
- ۵- زمین به عنوان محیطی امن و زیبا و آسایش بشری

## اهداف کاربری زمین:

اهداف کاربری زمین را می توان به شرح زیر ارائه داد:

۱. اهداف محیطی
- ۲- اهداف اجتماعی
- ۳- اهداف اقتصادی
- ۴- اهداف کالبدی

نمودار ۱: سلسله مراتب نیاز مازلو

خودشکوفایی :  
رسیدن به اعتماد به نفس  
وشکوفاً ساختن توانایی  
بالقوه  
نیازهای  
ترقی نظم تقارن و زیبایی

نیازهای عزت نفس، نشان دادن کفایت  
در کارها، مورد تایید و شناخت دیگران واقع شدن

نیازهای تعلق و محبت: به دیگران پیوستن  
پذیرفته شدن تعلق داشتن

نیازهای ایمنی:  
احساس امنیت کردن و دوری کردن از خطر

نیازهای فیزیولوژیکی: گرسنگی تشنگی و مانند اینها

# انواع طرحها: طرح شهرک روستایی

یکی از برنامه ریزیهای که در سطح هر منطقه در رابطه با کنترل توسعه شهرها و احیاء بهتر عملکرد ورستاها پیشنهاد می شود، ایجاد شهرکهای روستایی است.

شهرکهای روستایی نقاطی هستند که نه هنوز به صورت شهر در آمده اند و نه حالت روستایی دارند. در صورتی که بتوان کنترل توسعه چنین شهرکهایی ( که معمولاً در اطرافشان قرار دارند و در حقیقت از جمله روستاهایی هستند که توسعه پیدا نموده اند و افزایش جمعیت یافته اند و در حال تبدیل به شهرند ) به مرحله عمل در آورد و طرح توسعه، حدود جمعیت، نحوه عملکرد و وظایف آنها، ارتباطشان با روستاهای اطراف و شهرهای بزرگتر منطقه را برنامه ریزی کرد، از ایجاد شهرهایی که بدون برنامه توسعه پیدا میکنند و نقشه و نحوه گسترش ناموزون و نامتناسب دارند جلوگیری می شود. این شهرکهای روستایی می توانند در ارتباط با عملکرد روستایی منطقه ( اعم از کشاورزی، دامپروری یا صنایع روستایی ) به ایفای نقش پردازند و همه گونه تسهیلات مورد نیاز یک شهر را به صورت کوچکتر در اختیار داشته باشند. درحالی که احتیاجات و نیازمندیهای مبادلاتی یا خدماتی روستاها را در خود جای داده اند.

# ۲ طرح هادی روستائی

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

- تأمین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی و رفاهی.
- 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 طرحهای هادی روستائی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.



## ۳ طرح هادي شهري

طرح هادي شهري بيشتتر براي شهرهاي كوچك و خاصه شهرهايي كه تا حدود ۲۵۰۰۰ نفر جمعيت دارند، تهيه مي شود. طرح هادي در حقيقت تعيين كننده اصول كلي توسعه شهرهاست. در اين طرح بيشتتر هدايت توسعه شهرها مورد توجه قرار دارد. آنچه كه معمولاً در يك طرح جامع شهري بايستي مورد مطالعه عميق قرار گيرد، در طرح هادي به صورت كلي تري مطرح مي گردد. از طرح هادي مي توان به عنوان برنامه راهنماي توسعه شهر نیز نام برد. اين طرح، برنامه قبل از اجراي طرح جامع است. طرح هادي براي شهرهايي تهيه مي گردد.

که یا فاقد بودجه طرح جامعه 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 طرحهای هادی شهری نیز، وزارت کشور می باشد.

طرح جامع شهری، به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تأمین نیازمندیهای آن بر مبنای 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 سیاستهای 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 يك طرح جامع شهری، عبارت از مطالعه وضع موجود، تجزیه و تحلیل و نتیجه گیری از وضع موجود، تعیین اهداف و اولویتها، انجام پیش بینی های لازم، ارائه طرحها و برنامه های توسعه شهری و اجرای آنها می باشد، که توضیح در مورد آنها در صفحات آینده خواهد آمد.

## ۴ طرح جامع شهري

گرایش به طرح جامع شهري، بیشتر به منظور ترویج ضوابط شهرسازی، کنترل توسعه شهرها، 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 شهري، در طرح های جامع شهري اغلب ۱ به ۲۵۰۰ و ۵۰۰۰ و ۱۰۰۰۰ است.

## طرح تفصیلي شهري

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

- ۱- مرحله بازشناسي .
  - ۲- مرحله تثبیت برنامه ها و طرحهای اجرایی.
  - ۳- مرحله تشخیص و تعیین اولویتهای آنها.
  - ۴- مرحله انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی.
- اندازه نقشه ها در طرح های تفصیلي معمولاً ۱ به ۲۰۰۰ و ۱۰۰۰ و ۵۰۰ است. سازمان مسئول طرحهای جامع و تفصیلي ، وزارت مسکن و شهرسازی است.
- ۱- سابقه تهیه طرحهای جامع و تفصیلي در ایران به حدود سالهای ۱۳۴۶-۱۳۴۷ باز می گردد. از این سالها، اولین طرحهای جامع شهري برای شهرهای بزرگ کشور تهیه شد .

از سال ۱۳۶۴ به بعد، این طرحها با اهداف و محتوای مطالعاتی جدید تحت عنوان « طرحهای توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها» مطرح شده و تهیه چنین طرحهایی در نقاط مختلف شهری کشور، آغاز گشته است. اصول و مبانی مورد نظر در روش انجام مطالعات این طرحها بقرار زیر است:

- هماهنگی با سیاست عدم تمرکز و در نظر گرفتن نقش سازمانهای محلی و شوراهای در جریان تصمیم گیریهای مربوط به فعالیتهای عمرانی در سطح شهر، شهرستان و استان.
- ضرورت استقلال و خودکفایی شهرداریها و نهادهای محلی در زمینه برنامه ریزی و اجرای برنامه های عمرانی شهر.
- تأثیر نظام بخشی در تنظیم و تدوین برنامه های توسعه شهری، سعی در ایجاد هماهنگی بین بخشهای مختلف و در نظر گرفتن روابط متقابل بخشها و عوامل مؤثر 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 آبادیهای اطراف.
- ضرورت ارتباط برنامه ریزی شهری با سطوح بالاتر برنامه ریزی ( منطقه ای، ملی ).
- واقع گرایی طرحها و برنامه های عمرانی و در نظر گرفتن امکانات و واقعیتهای موجود.
- ضرورت پویایی و قابلیت انعطاف طرحها و برنامه های عمرانی شهر.
- تأثیر قوانین و مقررات موجود در چگونگی برنامه ریزیهای توسعه و عمران شهر.

- انجام مطالعات، به صورتی که مستقیماً و مشخصاً بر تجزیه تحلیلیها، نتیجه گیریها و پیشنهادهای ارائه شده موثر واقع شود.

انجام مطالعات و تهیه طرحها و برنامه های توسعه و عمران شهر و حوزه آن، شامل مراحل 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 طرحها و برنامه های عمرانی شهر و حوزه نفوذ آن.

در همین راستا، انجام مطالعات و تهیه طرحهای تفصیلی شهر نیز بقرار زیر می باشد:

۱- بررسی مشروح و تفصیلی مناطق و محلات مختلف شهر.

۲- تهیه طرحهای تفصیلی.

## ۵ طرح آماده سازی زمین

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

آماده سازی زمین، در حقیقت شهرسازی اجرایی است. یعنی می بایست هر آنچه که در طرحهای جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، در آماده سازی زمین به مرحله اجراء در آید. این اجراء، الگوبرداری صرف از طرحهای پیشین نیست، بلکه آمیزه ای از قواعد تدوین شده پیشین و آنچه که از لحاظ شهرسازی، مهندسی ساختمان و معماری برای مناسب تر 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 فعالیتهایی است که هماهنگ و ضروری در اراضی متعلق به سازمان زمین شهری که به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی، جهت احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات وابسته به آنها و رفع نیازمندیهای عمومی صورت می گیرد و عمدتاً و بر حسب ضرورت، شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه های عبور و مرور، شبکه های آبرسانی و فاضلاب، برق، مخابرات و غیره می باشد. هدفهای 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 قانونمند شهرها، با یافتن زمین مناسب برای کاربری مسکونی و به اجرا در آوردن طرحهای موجود.

- بستر سالم و مناسب برای احداث واحدهای مسکونی، از لحاظ شهرسازی و معماری و تأسیسات و خدمات شهری.
  - ایجاد زمینه مناسب برای فعالیت بخش خصوصی، در امر ساختمان و مسکن با حداقل هزینه برای دولت.
  - کمک به گروه‌های 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 بقرار 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، السالوادور و کره جنوبی، از جمله آغاز کنندگان اجرای پروژه های آماده سازی « زمین و خدمات » محسوب می گردند.
- سازمان تهیه کننده طرحهای آماده سازی زمین نیز، وزارت مسکن و شهرسازی است.



# ۶ طرح احداث شهرهای جدید

طرح ایجاد شهرهای جدید، دارای سابقه ای طولانی است. در قرن حاضر، کشور انگلستان از جمله اولین کشورهایی است که ایجاد شهرهای جدید را تحت مطالعه و اجرا قرار داده است.

انگیزه ایجاد شهرهای جدید، بیشتر به منظور کاهش تراکم جمعیت در نواحی شهری بزرگ (شهرهای مادر) است. همچنین، انجام برنامه های تدوین شده و طرحهایی از پیش برنامه ریزی شده، برای شهرهایی است که به منظور ایفای نقش های مختلف اقتصادی مثل نقش صنعتی، بازرگانی، کشاورزی و امثال آنها در سطح یک کشور انتخاب می شوند.

از جمله مهم ترین شهرهای جدیدی که در عصر حاضر به وجود آمده اند، می توان از شهرهای استونج، باسلدن، هارلو، میلتن کنیز، همل همپستد، کامبرنولد، ولوین، لچورث، و رانکون در انگلستان، تاپیولا در فنلاند، شرهولمن و ولینگبی در سوئد، آلبرتس لوند در دانمارک، دوناوی و روش و تی ساپال کونیا در مجارستان، نواهوتا و استالوواولا در لهستان، رادبرن، کلمبیا، رستون، والنسیا و گرین بلت در امریکا، اوری در فرانسه، بیضاء در لیبی، لریدا در اسپانیا و چاندیگار در هند را نام برد.

- در کشور ما نیز، ایده ایجاد شهرهای جدید در سالهای اخیر مورد توجه قرار گرفته و در حال حاضر، مطالعات مربوط به ایجاد این شهرها در حوزه های منطقه ای تهران، اصفهان، تبریز، شیراز، مشهد و اراک و چند شهر دیگر از طریق وزارت مسکن و شهرسازی دنبال می شود.

اهم اهداف و سياستهاي شهرهاي جديد در کشور ما به شرح زير است.

- مطالعه در امر سرمايه گذاري
- علت وجودي شهرها
- اشتغال
- مديریت شهرها
- سياستهاي حمل و نقل شهري و ترافیک
- تأسيسات شهري اعم از آب و برق و انرژی و سيستمهاي حرارتي و برودتي و جمع آوري آبهاي سطحي
- طراحي شهري
- نقش فضاي سبز در نماي شهرها
- پدافند غير عامل ( تدابير امنيتي زمان صلح )
- صنايع، شامل صنايعي که در ساخت موثر است و صنايعي که مي تواند براي منطقه يا سطح کشور مفيد باشد و صنايعي که بايستي از شهر ما در انتقال يابند.
- در ايجاد شهرهاي جديد کشور مطالعات و برنامه ريزي اقتصادي و اشتغال، توزيع متناسب جمعيت، تراز جامع اقتصادي هر شهر، و تعيين استاندارد در همه زمينه هاي شهري از اهميت برخوردار است.