

برنامه ریزی کالبدی سکونتگاه های روستایی

جزوه درسی

مصطفی طالشی

فرهاد عزیزپور

پیش‌گفتار

در نگاهی به نظام برنامه ریزی در فضای سرزمینی، با طرح ریزی برنامه ریزی فضایی در سطوح ملی، منطقه ای و محلی، یکی از الگوها و روش های برنامه ریزی در سطوح نظام سکونتگاهی همواره برنامه ریزی کالبدی سکونتگاههای روستایی و شهری است.

در این ارتباط، برنامه ریزی کالبدی سکونتگاههای روستایی از دو منظر از اهمیت فزاینده ای برخوردار است. زیرا از یک سو طرح ریزی مطلوب کالبدی سکونتگاههای روستایی (کانون های اساسی نظام زیست - فعالیت) را درالگوی قانونمندی پیوستگی فضاهای شهری و روستایی در سازمان فضایی ملی و منطقه ایی مورد توجه قرار می دهد. از سوی دیگر تخصیص فضاهای مورد نیاز و مداخله در بافت روستایی را با مشارکت جوامع روستایی در راستای پایداری توسعه روستایی دنبال می نماید

جزوه پیش رو حاصل جمع آوری و تنظیم مطالعات و پژوهش های انجام گرفته توسط اندیشمندان حوزه مطالعات و برنامه ریزی توسعه روستایی کشور از منظر مطالعات کالبدی است. بخشی از مطالب در این گفتار حاصل طرح ها و پژوهش های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است که بعضا تبدیل به کتاب شده اند. در این میان، طرح تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی روستاهای کشور از بیشترین رجوع برخوردار بود. در اینجا ضرورت دارد از تمامی مدیران اندیشمند این حوزه و همچنین محققان و پژوهشگران که این مطالعات را راهبری و شرکت داشته اند، تشکر و قدردانی شود.

ساختار این جزوه آموزشی در پنج فصل سازماندهی شده است. در فصل اول مفاهیم بنیادی در برنامه ریزی کالبدی و فصل دوم چارچوب اندیشه ای ناظر بر برنامه ریزی کالبدی مورد توجه قرار گرفته است. در ادامه در فصل های سوم و چهارم بترتیب تجارب جهانی تدوین راهبردها و سیاست های توسعه کالبدی مناطق روستایی و اصول و روش های برنامه ریزی کالبدی مورد شناخت شناسی قرار می گیرد. در نهایت برای اطلاع کلیه دانشجویان کارشناسی ارشد از تجارب

طرح ها و پروژه های برنامه ریزی کالبدی در ایران نیز در فصل پنجم این موضوع مورد ارزیابی قرار می گیرد .

فرهاد عزیزپور

مصطفی طالشی

فصل اول: مفاهیم بنیادی در برنامه ریزی کالبدی

مقدمه :

در این فصل بمنظور شناخت مفاهیم بنیادی با بهره گیری از ادبیات موجود بخش اساسی از این مفاهیم مورد شناخت شناسی قرار می گیرد تا از این طریق زبان مشترک برای درک دقیق ابعاد نظری، کاربردی و اجرایی برنامه ریزی کالبدی فراهم شود.

در این فصل تلاش شده است تا از منابع علمی_پژوهشی دانشگاهی و سازمانهای اجرایی دست اندرکار برنامه ریزی کالبدی استفاده شود تا دانشجویان و کارشناسان اجرایی ضمن شناخت از این تجارب در طرح ها و پروژه های مطالعاتی و اجرایی نیز مفید فایده قرار گیرد.

۱-۱ - مفاهیم پایه مرتبط

در این بخش از مفاهیم اشنایی با مفاهیم پیگیره بندی اساسی در ساختار کالبدی مطمع نظر می باشد بهمین ابتدا مفاهیم ساختار سطح بندی فضایی و سپس ساختار کالبدی مورد توجه قرار می گیرد.

• فضا^۱

فضا، عینی حاصل از نقش پذیری و اثرگذاری افراد و گروههای انسانی در مکان و یا به سخن دیگر، پیامد عملکردهای متعامل ۲ محیط اجتماعی - اقتصادی و طبیعی - اکولوژیک است. از این رو، فضا را می توان نوعی تولید اجتماعی در مکان بشمار آورد. از آنجا که فضا متشکل از اجزائی مرتبط است، می توان آن را یک نظام (سیستم) بشمار آورد و چون این نظام، واقعیتی مکانی - فضایی است، می توان از نظام مکانی_فضایی سخن گفت^۲

منطقه^۱

در مفهوم شناسی به منطقه تعاریف متعددی وجود دارد که در این زمینه توجه به این اصول ضروری است.

الف- بخشی از سطح زمین که از لحاظ یک یا دو عارضه ویژگی (محیط طبیعی یا انسانی) دارای همگنی باشد و به همین دلیل واسطه از دیگر قسمتهای پیرامونی جدا گردد. با توجه به نحوه تفکیک^۲ (رده بندی)، یک منطقه ممکن است منطقه فرهنگی^۳، منطقه طبیعی^۴، منطقه اقتصادی^۵ و مانند آن خوانده شود،

ب - سطح یا فضای پیرامونی یک سکونتگاه (شهری) معین، مثلاً منطقه (شهری) تهران یا هامبورگ؛

پ - عرصه فضایی معین که یک واحد اداری - اجرایی به شمار می رود، مانند منطقه برنامه ریزی؛

ت- در این بررسی یک عرصه فضایی نسبتاً "وسیع با ویژگی یا ویژگیهای متفاوت نسبت به عرصه های وسیع پیرامونی. منطقه از نظر وسعت ممکن است یک یا چند استان یا قسمتهایی از چند استان را در بر بگیرد.

ناحیه^۶

در شناخت مفهوم ناحیه نیز موضوعاتی به این صورت قابل توجه است.

الف- بخش، عرصه یا منطقه ای از سطح زمین مستقل از وسعت و مساحت آن؛

1 - region

2- differentiation

3- cultural region

4- natural region

5- economic region

6- area

ب- عرصه ای معین از لحاظ عملیاتی خاص؛

پ- در برنامه ریزی، محدوده‌ای فضایی با ویژگی یا ویژگیهای معین که در همین زمینه در قانون انگلستان: ناحیه عرصه ای با زیبایی طبیعی خاص؛

ت- بخشی از عرصه فضایی که به سبب داشتن یک یا چند ویژگی معین با عرصه-های پیرامونی تفاوت داشته باشد؛ ناحیه از نظر وسعت، کوچک تر از منطقه است و ممکن است یک یا چند بخش و شهرستان یا قسمتهایی از چند بخش یا شهرستان را در بر بگیرد. ناحیه در مواردی با لفظ حوزه به صورت مترادف به کار می رود، مانند حوزه/ ناحیه روستایی.

عرصه روستایی^۱

محدوده ای که عمدتاً^۱ به دلیل وجود ساختارها و عملکردها، همچنین از لحاظ محیط زیست، جمعیت و فعالیت، دارای ویژگیهای روستایی باشد.

حوزه روستایی^۲

الف- محدوده روستایی معین و برخوردار از ویژگی یا ویژگیهای خاص که آن را از دیگر نواحی (روستایی/شهری) جدا سازد. این اصطلاح در پاره‌ای موارد با اصطلاح ناحیه روستایی مترادف است؛

ب- به طور اخص: محدوده اداری- سیاسی معین با ویژگیهای روستائینی؛ در ایران، محدوده‌های بخش یا دهستان؛

پ- در برنامه های اجرایی: محدوده های معین روستایی، متشکل از یک یا چند روستا، برای عملیات مشخص و مشترک عمرانی. (مانند آبرسانی).

1- rural sphere

2- rural district

ناحیه روستایی^۱

عرصه‌های فضایی در مقیاس بخش یا شهرستان که دارای نسبت قابل توجهی از جمعیت روستایی و فعالیت اصلی در بخش کشاورزی هستند. این گونه نواحی در مواردی که براساس ویژگیهای خصوصیات مشترک مرزبندی می شوند، ممکن است قسمتهایی از دو یا چند حوزه اداری- سیاسی (بخش و یا شهرستان) را در بر بگیرند.

آبادی^۲

سکونتگاههای کوچک و اغلب پراکنده روستایی که دارای جمعیتی کمتر از ۱۰۰ نفر (۲۰ خانوار) هستند. بسیاری از این آبادیها در معرض تخلیه جمعیتی هستند، هرچند برخی از آنها واحدهای نوآبادی به شمار می‌روند که فعالیتهای تولیدی نسبتاً "درخور توجهی در آنها انجام می شود. واحدهای زراعی- کشاورزی مکانیزه که از چاههای عمیق استفاده می کنند، از جمله آبادیهای نوع دوم به شمار می آیند.

روستای مرکزی^۳

روستاهای مرکزی سکونتگاههای نسبتاً بزرگ روستایی (با نفر جمعیت) هستند که دارای عملکردهای فضایی برای روستاهای پیرامون خود می باشند. بسیاری از این روستاها ویژگیهای روستا- شهری دارند و برخی از آنها (به ویژه آنهایی که به منزله مرکز بخش

-
- 1-Rural Area
 - 2- (Rural) Community
 - 3- Central Village

عملکرد اداری - سیاسی دارند) به طور رسمی شهر به شمار می آیند. شاید آنها را بتوان شهرکهای روستایی^۱ خواند.

قابلیت زمین : قابلیت زمین عبارت است از ظرفیت و توان کنونی زمینها برای انواع کاربریهای اصلی مانند کشت آبی، کشت دیم، جنگل، مرتع و ... به جای زمینها می توان از عنوان «تناسب زمینی» در شرایط کنونی استفاده کرد. تناسب زمینی عبارت است از ظرفیت اراضی برای انواع تیپهای بهره‌وری که در بولتن شماره ۳۲ فائو با عنوان «چارچوب ارزیابی زمینی»^۲ در همه موارد بر تناسب زمینها تأکید شده است. در روش فائو این اصطلاح به تطابق داشتن مشخصات نوعی از زمینها با یکی از کاربریهای موردنظر گفته می شود. باتوجه به مطالب فوق، ارزیابی اراضی عبارتست از تشخیص و تفکیک منابع اراضی و تعیین قابلیت، تناسب و استعداد آن برای کاربریهای گوناگون مانند زراعت آبی، زراعت دیم، جنگل، مرتع، قطبهای صنعتی و مسکونی و همچنین قطبهای کشاورزی.

استعداد زمین^۳ : عبارت است از ظرفیت زمینها در آینده و پس از انجام عملیات عمرانی. ارزیابی زمین^۴ : به فرآیند تعیین کارایی زمین گفته می شود و در بردارنده تشخیص و تحلیل بررسیها و مطالعات مرتبط با لندفرمهای زمین، خاک، پوشش گیاهی، اقلیم و دیگر ابعاد و ویژگیهای زمین به منظور تشخیص و ایجاد مقایسه در میان انواع محتمل استقرار کاربری زمین در دوره زمانی خاصی می باشد.

آمایش سرزمین^۵ : آمایش، اسم مصدر آمودن یا آماییدن است و به یک معنا، آراسته کردن معنا می دهد. اما در یک تعریف کلی، آمایش سرزمین را می توان در تنظیم رابطه میان

1-rural town

2 A Framework For Land Evaluation

3 -Land potentiality

4 -Land evaluation

۵- در متون مختلف به جای واژه «آمایش سرزمین» از تعابیر مختلفی استفاده شده است. به طور مثال در طرح سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور از National Spatial Strategy استفاده گردیده است و در کتاب «شالوده آمایش سرزمین» نوشته دکتر مجید مخدوم عبارت Landuse Planning به کار رفته است.

انسان، سرزمین و فعالیتهای انسان برای بهره‌برداری پایدار از همه امکانات و قابلیت‌های انسانی و فضایی سرزمین با هدف ارتقا سطح کمی و کیفی زندگی در اجتماع، تعریف کرد.

آمایش سرزمین با مطالعه توان هر منطقه، مناسب‌ترین نوع برنامه‌ریزی برای استقرار کاربریهای مختلف را در سطحی کلان، میسر می‌نماید. در واقع، طرحهای مدیریتی برای سرزمین با انجام مطالعات آمایش سرزمین، پویایی در عملکردها را به دنبال خواهند داشت.

توسعه محیطی^۱ : توسعه محیطی را باید در رشد هماهنگ و متوازن اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی بر بستر محیط طبیعی، جستجو کرد. در یک نگرش محیط نسبت به توسعه، عوامل و نیروهای محیط طبیعی را باید در کنار عوامل و نیروهای محیط انسانی، مورد توجه قرار داد. در توسعه محیطی، با شناخت به دست آمده از توان محیط، می‌توان در زمینه میزان پاسخگویی هر منطقه به نیازهای اجتماعی و اقتصادی پیش‌بینی شده ناشی از توسعه، به جمع‌بندی درستی دست یافت و توسعه را بر مبنای شرایط محیطی هر منطقه، سامان بخشید.

توسعه پایدار محلی^۲ : توان محیطی هر محل، نشان‌دهنده قابلیت‌های آن در تأمین نیازهای توسعه است. با توجه به اینکه محیط، بستر زندگی است، توسعه نباید دگرگونی‌های شدید و خارج از توان را بر محیط تحمیل نماید. این مسئله مهم، نیازمند آن است که توسعه، همه‌جانبه و همه‌سونگر باشد و با درک واقعیات طبیعی هر منطقه، برنامه‌ریزی شود. چنین نگرشی، بهره‌برداری پایدار از منابع در اختیار را پایه‌ریزی می‌کند و توسعه پایدار نامیده می‌شود، توسعه پایدار محلی، پاسخگویی به نیازهای نسل‌های آینده را هم در نظر می‌گیرد.

مکانیابی روستایی^۳ : روندی است که طی آن براساس تصمیم‌گیری آگاهانه و بر بنیاد معیارهای از پیش تعیین شده در چارچوب برنامه‌ها و هدفهای معین، محل استقرار یک سکونتگاه روستایی مشخص و تعیین می‌گردد.

مکان‌گزینی^۴ : به چگونگی استقرار یا وضعیت استقرار در محل معین گفته می‌شود.

^۱ -Environmental Development

^۲ -Local Sustainable Development

^۳ -Rural location - Allocation

^۴ -Location

سکونتگاه:^۱ به هرگونه مسکن گزینی انسانی خواه شکل یک مسکن منفرد خواه مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی گفته می‌شود. (استقرارگاه یا ماندگاه)
نظام سکونتگاهی:^۲ مجموعه ساختهای سکونتگاهی در یک ناحیه (شهری یا روستایی) و شامل الگو و شکل تجمعات انسانی است که با یکدیگر و براساس نظم سلسله‌مراتبی، در ارتباط عملکردی قرار گرفته‌اند. گاهی اصطلاح شبکه سکونتگاه یا نیز به جای آن و مترادف با آن به کار می‌رود. (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی: ۱۳۹۰، طرح قابلیت سنجی زمین)

۱-۲- مفاهیم توسعه و برنامه ریزی کالبدی:

در این بخش مفاهیم مرتبط با توسعه و برنامه ریزی کالبدی مورد بررسی و توجه قرار می‌گیرد.

• توسعه

توسعه برخلاف رشد که یک پدیده صرفاً اقتصادی - تکنولوژیکی و دارای مفهوم کمی است، امری پیچیده و چند بعدی است. توسعه علاوه بر بهبود وضع اقتصادی و ترقی سطح تکنولوژی و افزایش ثروت ملی، بایستی تغییرات اساسی کیفی در ساخت اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و کیفیت نیروی انسانی نیز پدید آید.^۳ بنابراین توسعه جریانی چند بُعدی است که باید با تغییراتی اساسی در ساخت اجتماعی، طرز تلقی توده‌ها و نهادهای ملی، موجب رشد اقتصادی و در نتیجه کاهش نابرابری و ریشه کردن فقر گردد.^۴

^۱ -Settlement

^۲ -Settlement system

^۲ نراقی، یوسف، ۱۳۸۰، صص ۱۱۸-۱۱۹

^۳ سعیدی، عباس، ۱۳۷۷، صص ۱۵۶-۱۵۷

• توسعه روستایی

بانک جهانی توسعه روستایی را چنین تعریف می‌کند- توسعه روستایی استراتژی است که برای بهبود زندگی اقتصادی و اجتماعی گروه مشخصی از مردم که همان روستاییان فقیرند، طراحی می‌شود. این استراتژی در پی گسترش منافع توسعه در بین فقیرترین افرادی است که در نواحی روستایی به دنبال امرار معاش هستند. از نظر بانک جهانی، فقیران روستایی، شامل کشاورزان خرده پناه‌چاره نشین ها و خوش نشین ها می شود^۱.

امروزه توسعه باید بومی، یعنی هماهنگ با محیط و متکی به توان و نیروی جامعه ای باشد که پیشبرد امر توسعه را به عهده می‌گیرد. هدف توسعه بالا بردن کیفیت زندگی توده های مردم و آزاد کردن نیروهای خلاقه آنان است.^۲

• توسعه پایدار روستایی^۳

توسعه پایدار روستایی فرآیندی است که ارتقای همه جانبه حیات روستایی را از طریق زمینه سازی و ترغیب فعالیتهای همساز با قابلیتها و تنگناهای محیطی (به مفهوم عام آن)مورد تاکید قرار می دهد. در همین رابطه،مهمترین هدف توسعه پایدار روستایی عبارت خواهد بود از قابل زیست کردن عرصه‌های زندگی برای نسلهای فعلی و آینده با تاکید خاص بر بهبود و توسعه مداوم روابط انسانی- محیطی. اگر چنین برداشتی را بپذیریم، آنگاه نه باید و نه میتوان توسعه روستایی را در افزایشهای کمی درآمد، تولید و یا برخورداری از واحدهای خدماتی خلاصه نمود.توسعه پایدار روستایی جنبه‌های گوناگونی چون ساختار و روابط محیطی -

^۱بانک جهانی، ۱۹۷۵، ص ۳

^۲ مطیعی لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۶۰

^۳ Rural Sustainable Development

اکولوژیک، ساختار و روابط کالبدی - فضایی، ساختار و روابط اجتماعی فرهنگی و ساختار و روابط اقتصادی را شامل می شود ولی زمینه سازیهای ساختاری نظیر سیاستگذاریها، برنامه ریزیها، تخصیص اعتبارات و مانند آن می تواند به کارکرد صحیح این فرآیند بیانجامد.^۱

• توسعه کالبدی

بهبود محیط و بستر زیست انسان با هدف تخصیص بهینه فضا به فعالیتهای گوناگون به منظور ایجاد بهترین حالت تعامل در میان عناصر چهارگانه؛ انسان، فرم، فضا و فعالیت است. بر این مبنا توسعه کالبدی مناطق روستایی بستر مناسبی برای توسعه اجتماعی - اقتصادی و تامین شرایط لازم برای تبدیل مناطق روستایی به محیط امن برای فعالیت و سکونت فراهم می نماید.^۲

• برنامه ریزی کالبدی

برنامه ریزی کالبدی شامل تمامی فعالیتهای منسجم، اندیشیده و منظمی است که انسان به منظور سازماندهی و بهسازی محیط کالبدی خود انجام می دهد و بطور یقین حاصل آن تخصیص بهینه فضا فعالیت های مختلف است.^۳

• ساختار فضایی^۴

نحوه نظم پذیری پدیده ها بر سطح زمین بر مبنای روندهای فضایی نحوه ای که فضا به واسطه این روندهای (محیطی یا اجتماعی و اقتصادی) سامان می پذیرد و در این روندها نقشی بر عهده می گیرد. بدین سان، ساختار فضایی یک پدیده مکانی به موقعیت هریک از عناصر مرتبط با دیگر عناصر و به نسبت به هم پیوستگی مجموعه عناصر تعیین و تبیین می گردد .

^۱. سعیدی، عباس، ۱۳۷۷، صص ۱۸-۱۹

^۲. افتخاری و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۳۴

^۳- سعیدی، عباس، ۱۳۸۹.

^۴-SPATLAL STRUCTURE

- سازمان فضایی^۱

الف) الگوی کلی نحوه کاربری فضا توسط یک اجتماع ؛

ب) نحوه استقرار اجزاء فضا نسبت به هم ، به نحوی که تعامل و رابطه مکمل آنها امکان پذیر گردد .

- ساختار شکلی سکونتگاه‌های روستایی

قرارگیری اجزای یک بافت در کنار هم می‌تواند به صورت تصادفی بوده و یا اینکه براساس نظم خاصی صورت گرفته باشد. بنابراین ساختارهای ایجاد شده در سکونتگاه‌های روستایی بیانگر میزان تصادفی یا منظم بودن روند شکل‌گیری و گسترش اجزای آن است. عوامل گوناگونی در وجود نظم و یا بی‌نظمی در بافت سکونتگاه‌های روستایی دخیل اند. به عنوان نمونه بافت ایجاد شده در مناطقی که شیب بیشتر است غالباً از انتظام کالبدی کمتری برخوردار بوده در حالی که در مناطق هموارتر، به دلیل افزایش تسلط بشر، امکان ایجاد این انتظام میسرتر است. همچنین وجود برنامه و طرح از پیش اندیشیده شده در افزایش انتظام کالبدی بافت مفید است.

- الگوی تکوین سکونتگاه روستایی

الگوی سکونتگاهی به نحوه پراکنش مجموعه‌های جمعیتی در ابعاد و اندازه‌های مختلف می‌پردازد. امروزه مطالعه نحوه شکل‌پذیری و تکوین این الگوها در گذر زمان و تحلیل الگوهای سکونتگاهی موجود از طریق مدل‌سازی و روش‌های کمی رواج و توسعه یافته و در مورد نحوه پراکنش سکونتگاه‌ها، اعم از شهری یا روستایی به کار می‌رود. در همین زمینه، توجه به سنجش برخورداری از انتظام در الگوهای سکونتگاهی با استفاده از تحلیل نزدیکترین همسایه رواج یافته

است که از طریق آن، نحوه توزیع سکونتگاه‌ها، به تفاوت به صورتهای متنوع اتفاقی، منظم و مجتمع تعیین می‌گردد. تحلیل الگوی سکونتگاهی بر مبنای اصول نظری در نظریه مکان مرکزی (والتر کریستالر) پیشرفت زیادی داشته است. این نظریه نه تنها نحوه استقرار یا فاصله بندی سکونتگاه‌ها، بلکه علاوه بر آن، وسعت و اجزاء کارکردی آنها را نیز مورد بررسی قرار می‌دهد. قواعد نظریه مکان مرکزی برای بررسی الگوی عینی سکونتگاه‌های روستایی در بسیاری از مناطق جهان مورد استفاده بوده است. بررسی سازمان فضایی روستا الگو و نحوه قرارگیری بافت پر، مزارع و باغات، راه و جاده و... را مشخص می‌نماید.^۱ مجموعه خانه‌هایی که به صورت پلکانی بر شیب دامنه کوه قرار گرفته‌اند، بافت متراکم روستایی که در داخل برج و باروی مستحکمی محصور شده، خانه‌های روستایی که در دل کوه کنده شده‌اند، مجموعه خانه‌های منفرد که در میان کشتزارها پراکنده شده‌اند و سایر نمونه‌های موجود مصادیقی از الگوهای سکونتگاهی متنوعی هستند که تحت تأثیر عوامل طبیعی و مصنوعی شکل گرفته‌اند.

• کاربرد سکونتگاه‌های روستایی

کارکردهای اساسی سکونتگاه‌های روستایی به عنوان کانون‌های زیستی برآوردن نیازهای اساسی زندگی است. منظو از کارکرد، وظیفه، ساختار و علت وجودی یک سکونتگاه به طور توأم است.^۲ کارکرد سکونتی، اقتصادی-تولیدی در بخش‌های کشاورزی، صنعت و خدمات، کارکرد خدماتی- تسهیلاتی، استراحتگاهی- ارتباطی و... از موارد قابل ذکر در این زمینه است.

^۱-زرگر، ۱۳۸۶: ۳۲

^۲- سعیدی، ۱۳۸۶: ۱۰۳

=۲ در فرهنگ دهخدا، در تعریف بافت و نسج با مفهوم طبابت آمده است: عضوی در بدن حیوان یا نبات که موظف به انجام دادن قسمتی از اعمال حیاتی موجود است. بافت از سلولهای مشابهی که از حیث ساختمان و دارا بودن وظایف با یکدیگر مشابهند بوجود می‌آید. به

- **کاربری اراضی**

کاربری زمین به معنای نحوه کاربری زمین و یا بهره برداری از اراضی در دسترس است. در مباحث برنامه‌ریزی اطلاع از نحوه استفاده از اراضی داخل روستا (به تفکیک انواع کاربری‌های تجاری، اداری، آموزشی، درمانی، تفریحی و...)، نحوه استفاده از اراضی پیرامون روستا به تفکیک کاربری‌های عمده، تعیین نوع زمین‌های کشاورزی (دیم، آبی، مرتع، باغ‌ها، اراضی بایر و...) و تعیین محدوده فرعی مالکیت اراضی روستا ضروری است. (سعیدی : ۱۳۸۵، طرح تدوین ضوابط توسعه کالبدی، بنیاد مسکن)

- **بافت**

بافت، معادل واژه (Texture) به معنی تار و پود و نسج است. فرهنگ دهخدا در تعریف بافت، واژه‌های بافته، منسوج ، بافته شده، تنیده، آوردن و آراستن سخن، تلخیص سخن، نظم کردن و تلفیق را ذکر نموده است. بخشی از تعاریف ذکر شده در تعریف بافت، به پزشکی و آناتومی بدن ارتباط دارد که عملاً با مفهوم مورد عمل این مطالعه متفاوت است.^۲

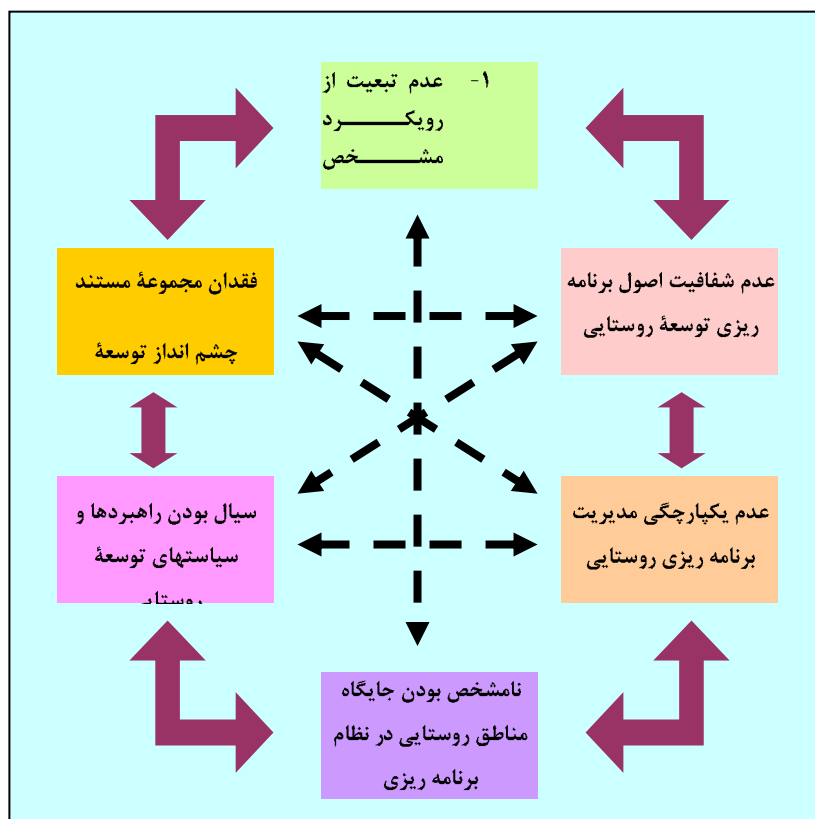
مجموع سلولهایی که برای انجام کار مخصوص، یک نوع تغییرات شکلی و فیزیکی و شیمیایی خاصی کرده‌اند ، کلمه بافت (Tissu) اطلاق می‌شود، مانند بافت ماهیچه ای ، بافت پی و غیره. (فرهنگ دهخدا، شماره مسلسل ۱۳۳۶.۳۱)

فصل دوم: چارچوب اندیشه ای برنامه ریزی توسعه کالبدی

مقدمه:

توسعه روستایی فرایندی جامع و چند بعدی است و زمانی تحقق می یابد که به ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، نهادی و کالبدی - محیطی آن توجه لازم صورت پذیرد، امری که متأسفانه در نظام برنامه ریزی کشور بدان توجه چندانی صورت نگرفته است. به گونه ای که بررسی اسناد برنامه ریزی توسعه کشور نشان می دهد، روستا و توسعه روستایی به مفهوم جامع خود کمتر مورد نظر بوده است. حاکمیت نگاه بخشی در فرآیند برنامه ریزی کشور و فقدان دیدکل نگر سبب شده تا بخش های مختلف و شهرها هر یک به مثابه جزیره ای عمل نموده و به اصل مکمل بودن مکان ها توجه بایسته ای مبذول نشود. بنابراین شایسته است در هرگونه اقدام و فعالیتی نگاه کل نگر حاکم شود و ضمن توجه به تمام ابعاد موضوع متناسب با سهم و نقش عوامل و پدیده های مختلف بدان ها توجه کرد. بر این اساس توسعه کالبدی روستاها نیز سیستمی است در درون فراسیستم سکونتگاه روستایی که توسعه آن نیازمند تدوین برنامه ی راهبردی مدون و منسجم و یکپارچه است که در آن متناسب با نقش و جایگاه کالبدی روستاها، توجه و اقدامات لازم پیش بینی شده باشد. هر برنامه توسعه راهبردی شامل عناصر مختلفی است که متناسب با نیازهای گروه و سکونتگاه های هدف پیش بینی می شود. بدین ترتیب اگر به عناصر تشکیل دهنده برنامه راهبردی توجه کنیم عناصر اصلی چون، چشم انداز، بیانیه و مأموریت (اهداف کلان)، وضع موجود، نقاط ضعف، قوت، فرصت ها و تهدیدها (SWOT)، راهبردها، سیاست ها، اهداف جزیی، اقدامات و فعالیت ها و چارچوب ارزیابی در آن مشهود می باشد. هر یک از این عناصر اصولاً باید بر اساس نظم منطقی متاثر از عناصر فرادست خود تهیه شوند. تحلیل و ارزیابی وضعیت نظام برنامه ریزی توسعه روستایی در عرصه های مختلف به ویژه برنامه ریزی کالبدی نشان می دهد که تاکنون این برنامه ها مبتنی بر راهبردها و سیاستهای آشکار و نیز یکپارچه و منسجم در یک بینش سیستمی تدوین و به اجرا گذاشته نشده است. به نظر می رسد همانطور که شکل (۱) نشان می دهد برنامه ریزی توسعه مناطق روستایی در درون نظامی از برنامه ریزی انجام می پذیرد که دارای شرایط و نارسائی های بنیانی زیر است:

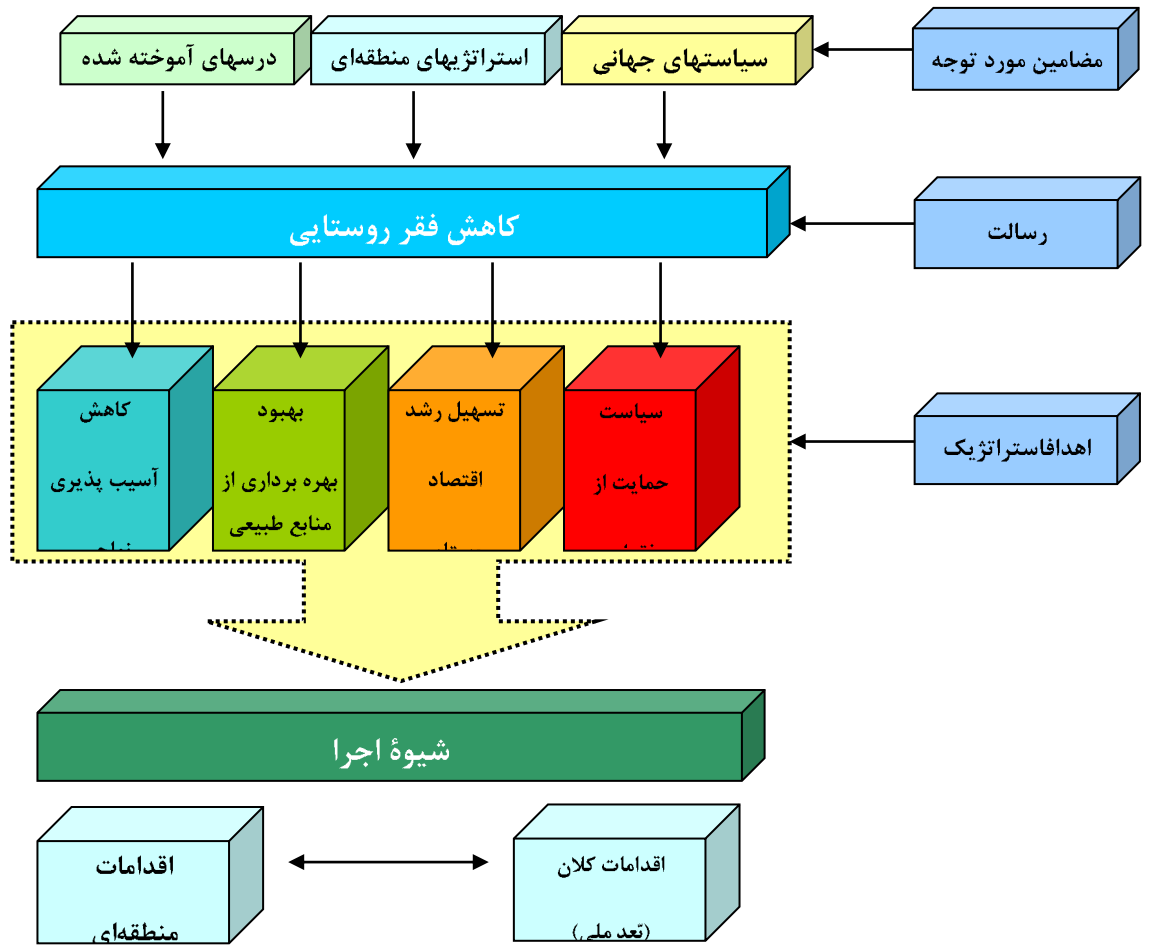
- عدم شفافیت، اصول، مفهوم، ابعاد و شاخص های برنامه ریزی توسعه روستایی به ویژه توسعه کالبدی مناطق روستایی
 - عدم تبعیت از رویکرد مشخص در تدوین و طراحی برنامه های توسعه روستایی و در کنار آن برنامه ریزی توسعه کالبدی
 - عدم جامعیت و یکپارچگی اقدامات در بستر مدیریت یکپارچه کالبدی (فضایی) سکونتگاههای روستایی
 - نامشخص بودن جایگاه روستا و توسعه کالبدی در نظام برنامه ریزی؛
 - فقدان مجموعه مستند استراتژی توسعه روستایی مبتنی بر چشم انداز بلندمدت؛
 - سیال بودن راهبردها و سیاست های توسعه روستاها در نتیجه حاکمیت سلیقه ای.
- شکل ۱: تسلسل چالش های فرا روی نظام برنامه ریزی توسعه مناطق روستایی کشور



بر همین مبنا با توجه به شرایط حاکم در نظام برنامه‌ریزی موجود کشور، امکان ارزیابی علمی همه‌جانبه برنامه توسعه کالبدی مناطق روستایی میسر نیست. چرا که در چنین نظامی مشخص نیست که برنامه‌های توسعه کالبدی برای دستیابی به کدام چشم‌انداز تدوین شده و یا بر مبنای کدام راهبرد به اجرا گذاشته شده است. بدین ترتیب ضروری است قبل از هر گونه اقدامی در جهت توسعه کالبدی مناطق روستایی، راهبردها و سیاست‌های توسعه کالبدی تهیه و تدوین شوند. اما امکان تدوین سیاست‌ها و راهبردهای توسعه کالبدی روستاها بدون توجه به نظام برنامه‌ریزی و تعیین جایگاه مناسب روستا در درون این نظام میسر نمی‌باشد و از طرف دیگر تدوین راهبردها و سیاست‌های توسعه کالبدی روستاها بدون تدوین سند چشم‌انداز توسعه و تدوین نظام برنامه‌ریزی توسعه روستایی امکان‌پذیر نیست. بر این مبنا تدوین چشم‌انداز توسعه کالبدی، نظام مطلوب مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه و عمران روستایی و راهبردها و سیاست‌های توسعه کالبدی از اصول اولیه توسعه روستایی محسوب می‌شوند.

استراتژی جدید توسعه روستایی که توسط سازمان ملل متحد ارائه شده است با عنایت به چالش‌های جهانی، سیاست‌های منطقه‌ای و تجربیات حاصل از شش دهه برنامه‌ریزی روستایی در کشورهای در حال توسعه با رسالت کاهش فقر روستایی و اهداف استراتژیک حمایت از فقرا و نهادهای محلی روستایی، تسهیل فرآیند رشد اقتصادی روستاها از طریق حذف موانع، دسترسی بهینه به اعتبارات، منابع طبیعی، دارائیهای تولیدی و نیز کاهش آسیب‌پذیری فقرا مطابق شکل (۲) به اجرا گذاشته است.

شکل ۲: استراتژی جدید توسعه روستایی



این استراتژی بر آن است تا با کاهش آسیب پذیری مناطق روستایی، همگامی و همراهی آنان را با تغییرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی تسهیل نموده و ضمن تامین یک زندگی مطلوب همراه با فرصتهای اقتصادی برای روستائیان، سکونتگاههای روستایی را به مکانهای شاداب، پایدار و جذاب برای کار و زندگی تبدیل نماید.

در این راستا یکی از مهمترین عناصر ساختاری توسعه سکونتگاههای روستایی در جهت حمایت از فقرای روستایی و کاهش آسیب پذیری مناطق روستایی توجه ویژه به ابعاد کالبدی فعالیتهای اجتماعی، اقتصادی و محیطی انسان در مناطق روستایی است. بدین معنا عناصر کالبدی سکونتگاههای روستایی شامل مسکن، محیط امن، خدمات عمومی، خدمات زیربنایی و کاربری اراضی مورد توجه قرار می گیرند. این عناصر حمایت مادی و بهبود کیفیت زندگی انسان روستایی را مد نظر قرار می دهند. بر طبق بیانیه ۲۱ و کنفرانس اسکان هم اینک سکونتگاههای روستایی با سه چالش اساسی مواجه می باشند:

- عدم تامین نیازهای اساسی انسان (مسکن، زیربناها و خدمات عمومی، غذا)؛

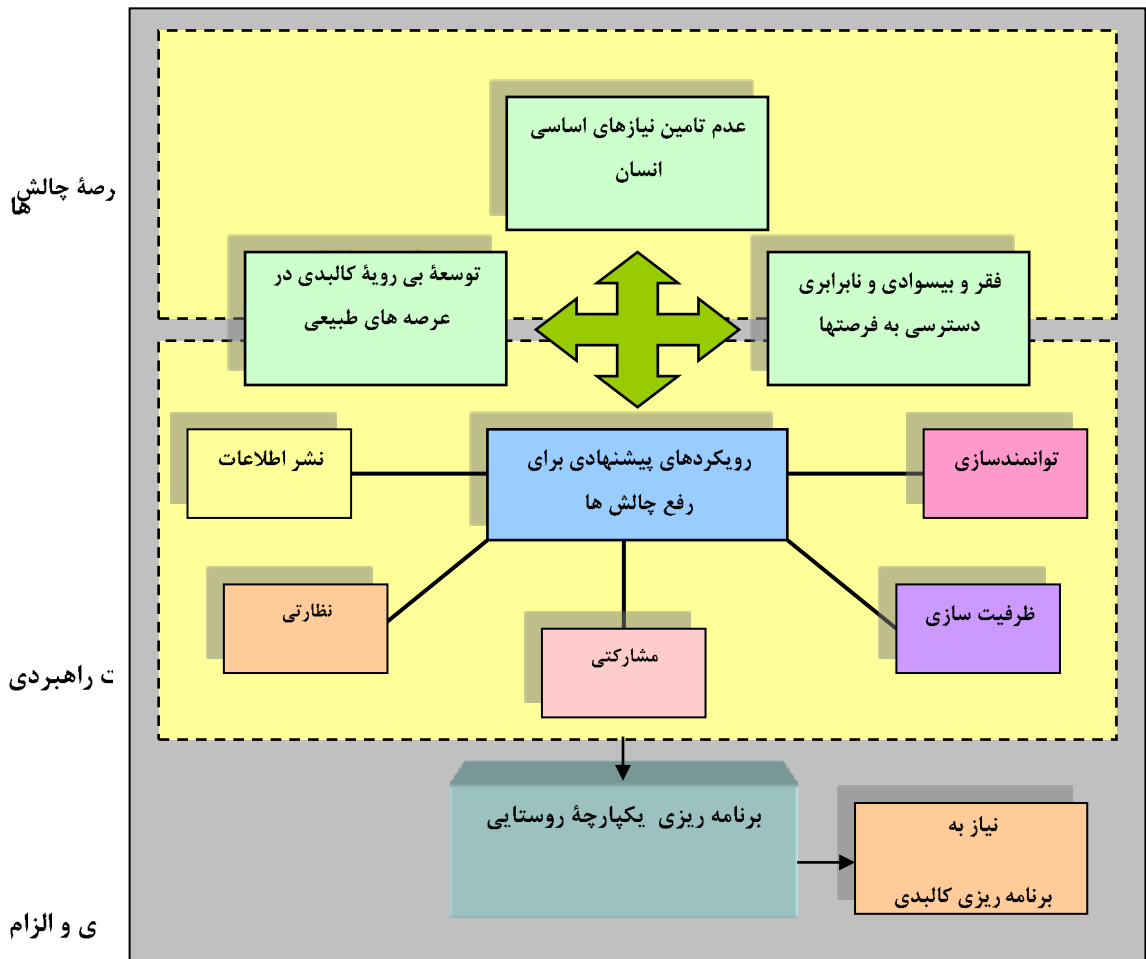
- فقر و بیسوادی؛ و

- توسعه کالبدی سکونتگاههای انسانی در محیط طبیعی یا تعدی و پیشروی محیط انسان ساخت در محیط طبیعی.

در این راستا همانطور که شکل (۳) نشان می دهد به رغم ارایه راه حلها و رویکردهای پیشنهادی که عمدتاً در قالب رویکرد توانمند سازی، رویکرد ظرفیت سازی، رویکرد مشارکتی، رویکرد نظارتی و رویکرد ترویج و نشر اطلاعات تجلی یافته اند به نظر می رسد بدون داشتن برنامه ریزی یکپارچه روستایی حصول به سکونتگاههای روستائی شاداب، پایدار و جذاب برای کار و زندگی مقدور نخواهد بود. در این راستا نیاز به برنامه ریزی توسعه کالبدی به عنوان ابزاری برای توسعه روستایی از الزامات توسعه تلقی می شود.

شکل ۳: نیازمندی به برنامه ریزی توسعه کالبدی در سکونتگاه‌های انسانی (شهر و روستا)

با تاکید بر عرصه چالش‌ها و پیشنهادات راهبردی



بدیهی است انسان یا هر جامعه بشری تا زمانی که در محل معینی اسکان نیافته، نیاز به برنامه‌ریزی کالبدی را احساس نمی‌کند. به عبارتی انسان خانه به دوش هیچ گاه نیازی به برنامه‌ریزی کالبدی نمی‌یابد اما به محض این که انسان در مکانی ساکن شد، آن گاه برنامه‌ریزی کالبدی هويت می‌یابد. همواره با تکامل اجتماعات انسانی نیاز به برنامه‌ریزی کالبدی هم افزایش می‌یابد چرا که با تنوع روابط بین افراد و گروه‌ها راه و روش زندگی پیچیده‌تر می‌شود، همچنین با رشد جمعیت، نیازهای آنان نیز رو به تزاید می‌گذارد. نتیجه این که فضایی که این فرایند در آن رخ می‌دهد باید با دقت بیشتری مورد استفاده قرار گیرد.

در این معنا برنامه‌ریزی کالبدی علاوه بر این که کوششی برای جهت بخشیدن به تکامل محیط زندگی بشر است خود بازتاب تکامل زندگی اجتماعی است. به طور خلاصه در برنامه‌ریزی کالبدی تلاش می‌شود از طریق برنامه کالبدی، فرایندهای اجتماعی هدایت شوند. لذا هدایت پویای اجتماعی با بهره‌برداری مفیدتر از فضا و محیط طبیعی برای زندگی انسان میسر است. از این رو برنامه‌ریزی کالبدی هم با عنصر فضا و هم با جامعه مربوط می‌شود. پس برنامه‌ریزی کالبدی جستجویی برای مطلوب‌ترین حالت از سازگاری بین فضا و جامعه به نفع جامعه است. بر این مبنا برنامه‌ریزی کالبدی شامل تمامی فعالیت‌های منسجم، اندیشیده و منظمی است که انسان به منظور سازماندهی و بهسازی محیط کالبدی خود انجام می‌دهد و به طور یقین حاصل آن تخصیص بهینه فضا به فعالیت‌های مختلف است. بکارگیری مفاهیم فوق در عرصه‌های روستایی تحت عنوان برنامه‌ریزی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی عمدتاً به ساختارهای کالبدی مناطق روستایی مرتبط شده و آنگاه به مضامین و مؤلفه‌هایی چون کاربری اراضی، ارتباطات و حمل و نقل، تاسیسات و تجهیزات زیربنایی، مسکن، کار، تفریح، گردشگری و رفاه عمومی که روستاییان به تنهایی قادر به تامین آن نیستند در ارتباط قرار می‌گیرد. در این تفکر برنامه‌ریزی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی با هدف رعایت عدالت در پاسخگویی به تلاش‌های افراد و گروه‌ها و نیز تضمین حفظ تنوع، انسجام و تداوم محیط زیست روستایی انجام می‌پذیرد. بی‌تردید چنین تلاشی در جهت استفاده بهینه از فضای موجود با خصایص کالبدی، چون کمک به بهبود کیفیت محیط فیزیکی که جمعیت روستایی در آن ساکن است، تلاش برای توزیع بهینه جمعیت

و خدمات و نیز تقویت همبستگی فیزیکی میان وجوه مختلف توسعه اجتماعی همگام و همراه است. به اعتقاد بسیاری از محققان محیط کالبدی زیست انسان دارای مقیاس‌های گوناگون است. کوچکترین مقیاس آن خانه و بزرگترین آن پهنه سرزمین است. در درون این طیف گسترده محله، شهر، روستا و منطقه قرار دارند.

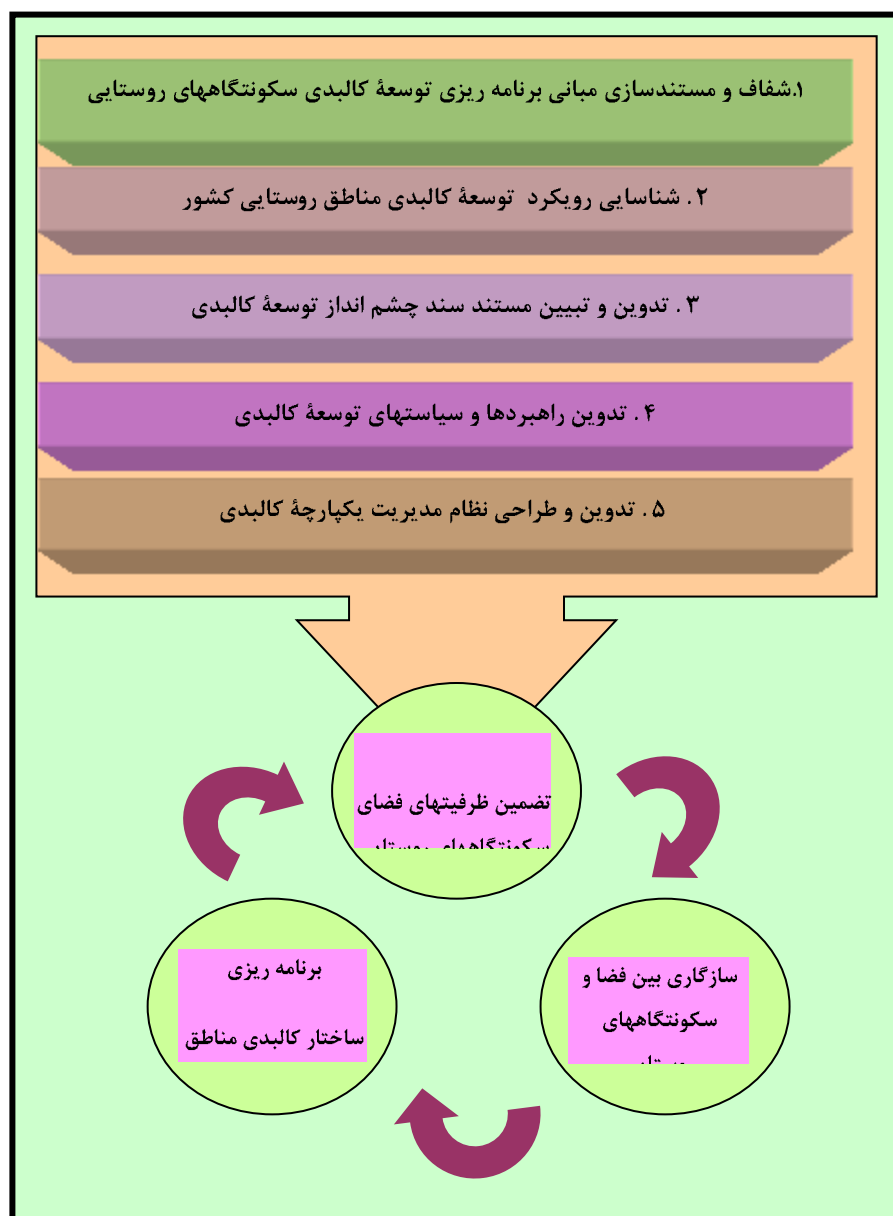
ترکیب چهارگانه عناصر انسان، فرم، فضا و فعالیت و تعامل متقابل هر یک تشکیل دهنده برنامه‌ریزی کالبدی در سطح سکونتگاه‌های روستایی بوده و لازم است سیاست‌ها و راهبردهای توسعه روستایی بر بستر برنامه‌ریزی کالبدی بر عناصر فوق تاکید نماید.

در شش دهه برنامه‌ریزی توسعه در کشور ما نیز همگام با کشورهای در حال توسعه به نظر می‌رسد که عدم نگرش جامع و یکپارچه به برنامه‌های توسعه کالبدی و نیز کاربرد الگوها و مدل‌های نامتجانس، اثرات نامطلوبی بر جوامع روستایی بر جای نهاده است. ارقام متفاوت با استانداردهای جهانی شامل افزایش ضریب جینی، افزایش فقر غذایی، توزیع نابرابر درآمدها، امکانات و فرصت‌های اقتصادی و اجتماعی منجر به کاهش شدید درصد جمعیت روستایی به کل کشور شده است. فرض اساسی استراتژی‌های گذشته بر اساس الگوی رشد بر این مبنا استوار بود که رشد اقتصاد صنعتی با تمرکز در شهرهای بزرگ قادر است بطور خودکار توسعه را به نواحی روستایی منتقل نماید. سود حاصله از توسعه صنعتی از طریق نرخ بالای دستمزد در میان کارگران توزیع گردیده (کارگران روستایی به صنعت جذب شده) و در نهایت با فرایند رخنه به پایین صنعت از مراکز شهری به حوزه‌های پیرامونی، مابه‌التفاوت دستمزدهای بین بخشی از میان رفته و در این فرایند صنعتی شدن موجب از بین رفتن فقر روستایی میشود.

عدم تحقق فرایند رخنه به پایین اثرات توسعه به حوزه‌های روستایی به همراه انباشت سرمایه، متأثر از سیاست‌های تمرکزگرایی صنعتی در نواحی شهری و نیز عدم تبعیت از رویکرد مشخص توسعه در قالب چشم اندازی معین مبتنی بر مدیریت و برنامه‌ریزی یکپارچه، منجر به افزایش نابرابریهای منطقه‌ای و شکاف روزافزون میان نواحی شهری و روستایی به ویژه در ابعاد فیزیکی و کالبدی شده است.

بدین ترتیب به نظر می رسد به دلیل تمرکز فقر، عدم دسترسی مناسب به خدمات عمومی، فقدان استانداردهای مناسب کالبدی به همراه آسیب پذیری سکونتگاه‌های روستایی کشور در برابر حوادث طبیعی، نقش توسعه کالبدی مناطق روستایی در ایجاد بستر مناسب برای توسعه اقتصادی و اجتماعی و تامین شرایط لازم برای تبدیل مناطق روستایی به محیط‌های امن برای فعالیت و سکونت امری ضروری باشد. در این راستا تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی کشور همسو با چشم‌انداز توسعه روستایی منتج از سند چشم‌انداز توسعه جمهوری اسلامی ایران گامی در جهت حصول به اهداف فوق خواهد بود.

شکل ۴: اهداف و پیامدهای اجرای طرح برنامه راهبردی توسعه کالبدی



۲-۱- تاریخچه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی

در دهه‌های ۵۰ میلادی سیاست‌گذارانی که در زمینه توسعه روستایی در کشورهای در حال توسعه مشغول به فعالیت بودند، به الگوها و مشاوره‌های کشورهای پیشرفته برای دریافت و فهم ساختار توسعه روستایی روی آوردند. در این راستا فروض آن‌ها متوجه این بود که به‌طور تاریخی نوعی رابطه بین فقر و بهره‌وری کشاورزی و همچنین بین مهاجرت مازاد نیروی کار روستایی به شهرها وجود دارد و همراه با افزایش بهره‌وری در بخش کشاورزی فقر کاهش می‌یابد. همچنین مازاد نیروی کار کشاورزی و روستایی به شهرها یعنی جایی که مشاغل صنعتی با دستمزد بالاتر وجود دارد مهاجرت می‌کنند. با همین فروض تا قبل از دهه ۷۰ میلادی باور عمده و اصلی این بود که توسعه به ویژه اقتصادی نیازمند شهرنشینی، تخصص‌گرایی، تمرکز و بالاخره صنعتی شدن است. با پیاده کردن چنین الگوهایی و تجربیات حاصل از عملکرد این الگوها در کشورهای در حال توسعه از دهه ۱۹۷۰ و به بعد و به‌ویژه در هزاره سوم این موضوع به خوبی روشن شده است که کشورهای در حال توسعه نمی‌توانند به سادگی الگوی کشورهای توسعه یافته را تقلید و به مرحله اجرا گذارند و برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران متوجه این نکته شدند که راهبرد و روش جدیدی برای توسعه روستایی، رشد، اشتغال و درآمد در مناطق روستایی مورد نیاز است. زیرا نزدیک به ۷۵ درصد از ساکنان این کشورها در مناطق روستایی سکونت دارند که این نسبت در مورد برخی از کشورها حتی بیشتر نیز هست. اگر قرار است این درصد از جمعیت وضع زندگی‌شان بهتر شود در شرایطی که فرصت‌های مناسب در شهرهایشان وجود ندارد بهترین و مناسبترین انتخاب برنامه‌ریزی اولویت بخشیدن به برنامه‌ریزی روستایی است.

افزون بر این رشد فزاینده جمعیت در کشورهای در حال توسعه طی این سال‌ها مشکلات اقتصادی بسیار جدی را برای این کشورها بوجود آورده بود که در این میان بیکاری در بسیاری از نواحی روستایی چشمگیر بود. به‌رغم افزایش تولید محصولات کشاورزی در اغلب کشورهای در حال توسعه، وضعیت کم‌زمینی و بی‌زمینی، خرده‌مالکی و مانند آنها بهبود خاصی پیدا نکرد. این عوامل سازمان‌های توسعه، دولت‌ها، نهادهای تامین مالی بین‌المللی مانند بانک جهانی را بر آن

داشت تا با ارزیابی سیاست‌های توسعه روستایی خود را مورد تجدید نظر قرار دهند و تاکید بیشتری بر توسعه روستایی بنمایند.

با عنایت به مطالب پیش گفته باید به این نکته توجه کرد که به‌رغم تفاوت‌های زیادی که کشورهای در حال توسعه با یکدیگر دارند، خصوصیات مشترکی نیز در بین آنها وجود دارد که نشان می‌دهد چگونه فرایند توسعه روستایی طی شده است. این خصوصیات مشترک عبارتند از:

- قوانین استعماری و شبه استعماری و شکل‌گیری دوگانگی اقتصادی (از طریق ایجاد یک بخش کشاورزی و معدن تجاری و یک بخش سنتی که همواره تحت‌الشعاع بخش تجاری قرار داشت).

- دخالت در سیستم زمین‌داری

- اصلاحات اراضی توسط دولت‌های بعد از استعمار

- برنامه‌ریزی متمرکز و از بالا به پایین (که در کلیه امور در کشورهای در حال توسعه بکار گرفته شده است).

۲-۲. رویکرد توسعه به برنامه ریزی کالبدی مناطق روستایی

در سال‌های اخیر رویکردهای توسعه روستایی از تغییرات اساسی برخوردار و عمدتاً توسعه به معنای اعم خود در قالب توسعه پایدار و با دیدگاه سرزمینی نگریسته می‌شود. در دیدگاه سرزمینی که در مناطق روستایی اغلب تحت عنوان سیاست‌های توسعه یکپارچه روستایی شناخته می‌شود تمامی بخش‌های اقتصادی و اجتماعی بر اساس بهره‌برداری از توان‌های محلی مورد توجه قرار می‌گیرند. همچنین مشارکت میان سازمان‌های خصوصی و نهادهای دولتی در تمامی عرصه‌ها به چشم می‌خورد. به عبارت دیگر تلاش برای یکپارچه‌سازی سیاست‌های بخش توسعه در درون برنامه‌های توسعه، از طریق پوشش همگانی تمامی بخش‌ها مورد توجه دیدگاه سرزمینی است.

هم اینک این سیاست توسعه، با «رویکرد چندبخشی» همراه و در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار روستایی امری ضروری تلقی می‌گردد.

همچنین تغییر تدریجی از رویکرد توسعه روستایی با مدل توسعه برون‌زا به سمت مدل توسعهی درون‌زا، از الزامات این دیدگاه محسوب شده و در این مدل تأکید بر توان توسعه محلی، اعمال مشارکت فعال و حمایت‌های مالی عمدتاً متکی بر نقش خلاق بازیگران محلی در سیاست‌های توسعه است. بدیهی است چنین رویکردی نیازمند گسترش قدرت رهبران و بازیگران محلی از طریق توانمندسازی آنان در جهت تعریف مجدد نیازهای جامعه روستایی و اولویت‌بندی تأمین آنان از طریق رویکرد از پایین به بالا است. در جهت تحقق چنین اهدافی کوشش‌های ذیل الزامی است:

الف) کوشش در جهت ایجاد مناسبات نهادی مناسب در سطح محلی و منطقه‌ای از طریق تعریف سیاست‌های جدید؛

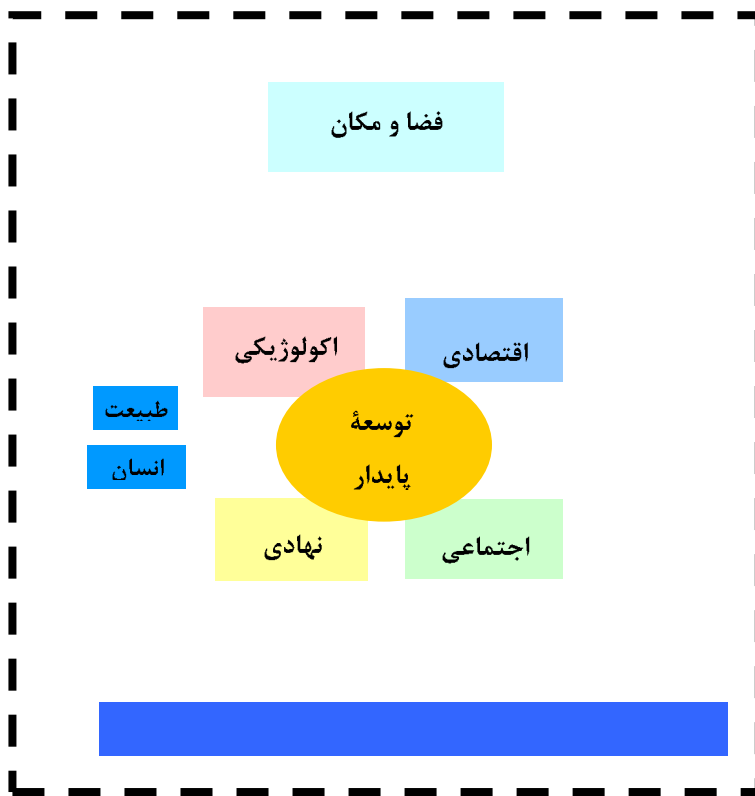
ب) کوشش در جهت ساخت ظرفیت‌های محلی از طریق ارائه برنامه‌های توسعهی اجتماعی به منظور توانمندسازی بازگیران محلی؛

ج) کوشش در جهت ایجاد مناسبات قابل‌انعطاف با نوعی حمایت از مرکز برای توسعهی روستایی، با توجه به تنوع نیازها و شرایط خاص مناطق روستایی؛

د) کوشش در جهت سازگاری و هماهنگ نمودن سیاست‌ها از طریق مناسبات نهادی و فعالیت‌های هماهنگ بین بخش‌ها، وزارتخانه‌ها و گروه‌های کاری

در این راستا تجربیات بسیاری از کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه دنیا نشان می‌دهد که برنامه ریزی توسعه کالبدی مناطق روستایی عمدتاً با رویکرد سرزمینی و در بستر توسعه پایدار صورت پذیرفته است. در این معنا همانطور که شکل (۵) نشان می‌دهد پایداری مجموعه‌ای از ابعاد اکولوژیکی، اقتصادی، اجتماعی، نهادی و نیز تعامل میان ابعاد آن است.

شکل ۵: ابعاد برنامه ریزی کالبدی، مناطق روستایی با رویکرد توسعه پایدار



بدین ترتیب در این رویکرد برنامه ریزی نیازمند ارائه تصویری چند بعدی از فضای مورد مطالعه است. پیوند ابعاد پایداری بویژه پایداری اجتماعی و نهادی، اقتصادی و محیطی، مسئله مهم در برنامه ریزی توسعه پایدار مناطق روستایی است و از طرف دیگر با توجه به اینکه محیط کالبدی بستر مناسب را برای توسعه پایدار فراهم می آورد لذا اتخاذ یک رویکرد نظام مند در برنامه ریزی کالبدی امری حیاتی تلقی می گردد. در حال حاضر بینش جهانی از سیاستهای توسعه روستایی تغییر یافته و برنامه ریزان با دیدگاه نقادانه به مفهوم توسعه روستایی، رویکرد سرزمینی را قوام بخشیده اند. در تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی مناطق روستایی، رویکرد یکپارچه به توسعه سرزمین بر بستر توسعه پایدار حاکم خواهد بود.

در این رویکرد تبیین وضع موجود کالبدی مناطق روستایی و تاثیرات ساختار کالبدی بر سایر ابعاد توسعه و نیز مشکلات و روند توسعه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. بدین ترتیب درک و شناسایی وضع موجود و شرایط حاکم بر نظامهای محلی، منطقه‌ای و ملی و اطلاع از پایداری کالبدی در سطح جوامع روستایی اعتبار ویژه‌ای را در تصمیم‌گیری‌ها داراست. اگر توسعه پایدار روستایی را به معنای مدیریت نواحی روستایی در جهت تامین نیازهای نسل جاری و تضمین توانایی نسل آینده به منظور تامین نیازهای خود بدانیم در آن صورت برنامه ریزی توسعه کالبدی بر بستر توسعه پایدار باید پنج هدف عمده را جهت پایداری کالبدی سکونتگاههای روستایی تعقیب نماید:

- بستر سازی جهت حفاظت و نگهداری نواحی روستایی شامل منابع طبیعی، حفظ اراضی زراعی و باغات، چشم اندازها و میراث طبیعی، بافتهای با ارزش و میراث فرهنگی و گردشگری روستایی؛

- ساماندهی قابلیت دسترسی به خدمات، حمل و نقل و ارتباطات روستایی؛

- بهسازی و ارتقاء کیفیت مسکن و بهبود کیفیت زندگی؛ - زمینه سازی افزایش ضریب مقابله با خطرات و بلایای طبیعی از طریق اجرای طرحهای کالبدی؛

- ایجاد بستری مناسب جهت ساماندهی روابط متقابل شهر و روستا.

- رویکردهای برنامه‌ریزی توسعه کالبدی

با روشن شدن کاستی‌های توسعه روستایی کلاسیک در طول دهه‌های گذشته به‌ویژه از دهه ۱۹۷۰ به بعد راهبردهای برنامه‌ریزی متعددی در کشورهای در حال توسعه به کار گرفته شده است. این رویکردها که از مبانی اندیشه‌ای توسعه روستایی پایدار سرچشمه گرفته و در همه آنها به نوعی اصول نهادگرایی در چارچوب ظرفیت‌سازی و توانمندی جوامع روستایی دیده می‌شود، عبارتند از:

- رویکرد دیدگاه توسعه نو (Renewed Development)

تغییر دیدگاه برنامه‌ریزی توسعه روستایی و تاکید بر سیاست‌های خاص توسعه روستایی به همراه تمایل به استفاده از شیوه‌های از پایین با بالا در برنامه‌ریزی

- رویکرد ایجاد زیرساخت‌های روستایی (Rural Infrastructure Development)

این دیدگاه در دوره کلاسیک که تمایل به ایجاد زیرساخت‌ها بر اساس تفکر قطب‌های رشد که در آن تمرکز توسعه بر روی زیرساخت‌های فیزیکی مانند تاسیسات کشاورزی، حمل و نقل و سایر تاسیسات و زیرساخت‌ها است، با تغییر رویکرد به جوامع محلی پایدار، افزون بر زیرساخت‌های فیزیکی به زیرساخت‌های فراهیزیکی در برنامه‌ریزی روستایی توجه دارد.

- رویکرد همکاری‌های بین سازمانی

این دیدگاه تاکید بر روی همکاری بیشتر سازمان‌ها و نهادهای درگیر در توسعه روستایی دارد. همچنین مشارکت مردم و نهادهای غیردولتی در فرایند برنامه‌ریزی و هماهنگی مورد تاکید بوده است.

- رویکرد بهبود بهداشت محیط

این دیدگاه تاکید بر توسعه بهداشت و کیفیت زندگی در مناطق روستایی دارد. برنامه‌های بهداشت غذایی، آب بهداشتی، مقابله با بیماری‌ها و مانند آن از جمله برنامه‌هایی هستند که در این چارچوب بیشتر مورد تاکید بوده و دنبال می‌شوند.

- رویکرد دخالت دادن زنان در فرایند توسعه روستایی

در این دیدگاه تاکید زیادی بر تأثیر و نقش دخالت دادن زنان در امور در توسعه روستایی و برنامه‌ریزی دارد و اعتقاد بر آن است که زنان باید در فعالیت‌های توسعه‌ای از جمله فرایند برنامه‌ریزی نقش بیشتری ایفا نمایند.

- رویکرد بهره‌برداری از منابع محلی

در این دیدگاه تاکید زیادی بر بکارگیری، بهره‌برداری و استفاده بیشتر از منابع انسانی و مادی محلی در توسعه روستایی می‌شود و برنامه‌ریزی روستایی را به حرکت در چارچوب برنامه‌ریزی محلی بهره‌برداری از منابع محلی هدایت می‌کند.

- رویکرد آموزش، اطلاع‌رسانی و ترویج

در این دیدگاه تاکید بر آموزش، آگاه‌سازی و اطلاع‌رسانی به مردم روستایی درباره ماهیت و کاربردها، آثار و نتایج برنامه‌های توسعه تاکید شده است و برنامه‌ریزی ارتباطی و ترویج توسعه پایدار و آموزش توسعه پایدار روستایی را بستر اساسی تحقق این می‌داند.

۲-۳- شاخص‌های توسعه کالبدی سکونتگاههای روستایی با رویکرد توسعه پایدار

مبانی طبقه‌بندی ابعاد توسعه پایدار روستایی از دیدگاه کمیسیون توسعه پایدار همانطور که پیشتر بیان شد از شکل (۵) تبعیت نموده است. همانطور که مشاهده می‌شود در این منظر توسعه پایدار روستایی دارای چهار بعد محیطی، اقتصادی، اجتماعی و نهادی است. بدین معنا شاخص‌های توسعه پایدار نیز در چهار بعد مطابق شکل (۶)، تدوین و مورد سنجش قرار می‌گیرند.

در سال ۱۹۹۶ جهت سنجش پایداری محلی در کنفرانس اسکان (۲) شاخص‌هایی مطرح گردید که فلسفه وجودی خویش را بر پایه ۵ سؤال کلیدی دیل قرار داده بود.

- کیفیت و سلامت محیط تاچه میزان است؟

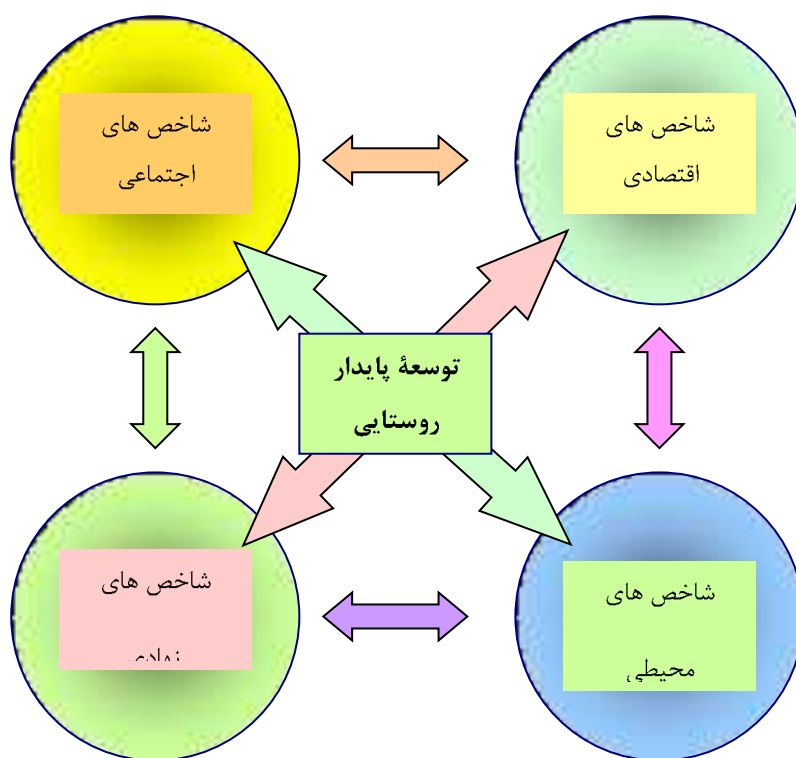
- آیا مکان مورد مطالعه از نظر خدمات حمل و نقل، آموزش، بهداشت و سایر خدمات زیربنایی به خوبی حمایت می‌شود؟

- آیا مردم از محل زندگی و کار خود احساس رضایت می‌کنند؟

- آیا جامعه از جهت مسایل قومی و مذهبی دارای همگنی است؟

- آیا مردم احساس می‌کنند که صدای آنان توسط تصمیم‌گیران کلیدی شنیده می‌شود؟

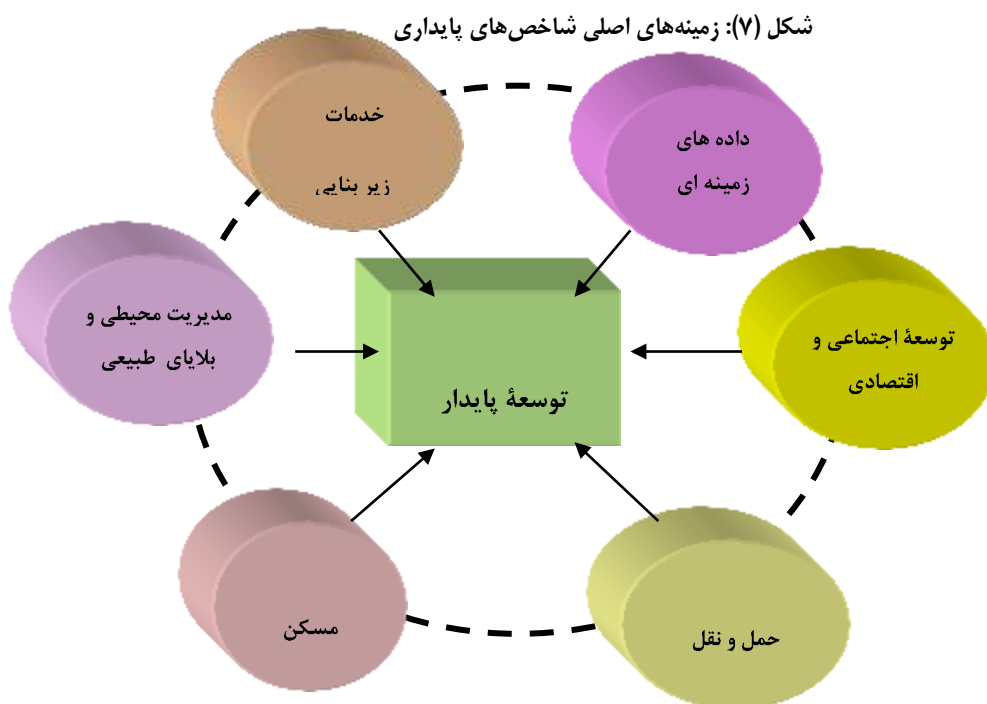
شکل ۶: شاخص‌های کالبدی مناطق روستایی با رویکرد توسعه پایدار



بدین ترتیب، این سئوالات به عنوان راهنمایی برای برنامه‌ریزان جهت سنجش پایداری در ابعاد محلی پیشنهاد و مورد نقادی اندیشمندان توسعه در کنفرانس قرار گرفت. از دیدگاه صاحب‌نظران، اجتماع پایدار به اندازه کافی «آینده‌نگر» و بقدر کفایت انعطاف‌پذیر و نیز عاقل در جهت حفظ منابع طبیعی، اقتصادی و اجتماعی است. چنین جامعه‌ای از منظر اجتماعی دارای

بستری است که سلامتی را برای کلیه آحاد جامعه فراهم نموده و احترام به تفاوت‌های فرهنگی و نیازهای نسل آتی را سر لوحه برنامه خویش قرار می‌دهد. کنفرانس با تاکید بر چنین بنیانهای اندیشه‌ای بر آن بود تا ضمن ارزش‌گذاری بر آراء و نظرات خبرگان محلی سنجش شاخص‌های پایداری را بر مبنای نظرات مردم، سازمانهای محلی، شوراهای اتحادیه‌های تجاری، صنفی و نیز دولتهای محلی تدوین نماید. بدین ترتیب آن چنان که شکل (۷) نیز نشان می‌دهد شاخص‌های پایداری در شش طبقه تقسیم شده است.

۱. داده‌های زمینه‌ای که عمدتاً شامل کاربری اراضی، جمعیت، نرخ رشد جمعیت، متوسط بعد خانوار و مانند آن است.
۲. توسعه اجتماعی - اقتصادی که به طور معمول با شاخص‌هایی چون تعداد خانوارهای واقع در زیر خط فقر و نرخ باسوادی مورد سنجش قرار می‌گیرد.
۳. خدمات زیر بنایی
۴. حمل و نقل
۵. مدیریت محیطی و مقابله با بلایای طبیعی
۶. مسکن



همچنین اتحادیه اروپا با ملحوظ نمودن اصول پایداری مندرج در بیانیه ۲۱، مفهوم پایداری را به صورت چند بعدی مورد توجه قرار داده است. در این راستا پایداری دارای سه بعد محیطی، اقتصادی و اجتماعی است. اگر چه میان ابعاد تشکیل دهنده توسعه پایدار تفاوت‌های قابل توجهی وجود دارد ولی آنها به یکدیگر وابسته می باشند. بی تردید تقویت و استحکام اقتصاد روستایی زمانی محقق می گردد که ابزارها و پیش نیازهای اجتماعی و محیطی آن مهیا باشد. در ژانویه سال ۲۰۰۰ کمیسیون اروپا برای توسعه پایدار کشاورزی و روستایی شاخصهایی را ارائه نمود. شاخصهای پیشنهادی کمیسیون با رویکرد فضایی و در ابعاد محیطی، اقتصادی و اجتماعی ارائه گردید. در هسته و کانون شاخص‌های پیشنهادی تاکید بر پایداری «ذخایر سرمایه ای» چون سرمایه‌های طبیعی، انسانی و انسان ساخت مورد توجه بود. در همین راستا مباحث کلیدی دیگری چون کارایی و برابری نیز مورد عنایت قرار گرفت. کارایی در این مفهوم به تخصیص بهینه منابع و نیز حداکثر نمودن رفاه و توازن میان ابعاد توسعه و برابری نیز به معنای توزیع رفاه بر اساس هزینه‌ها و منافع آن جهت نسل حاضر و آتی تعریف شده است.

از دیدگاه کمیسیون اروپا، توسعه پایدار روستایی و کشاورزی در دو سطح، بخش (کشاورزی) و سرزمینی (نواحی روستایی) مورد توجه است که در آن ترکیب ذخایر موجود در جامعه روستایی، کارایی فرایندهای تغییر و نیز برابری بین و درون نسلی حائز اهمیت می باشند.

از دیدگاه کمیسیون اروپا تهیه چارچوبی برای شاخص‌های پایداری، امری اجتناب ناپذیر تلقی می گردد. بر این مبنا دو گروه از شاخصهای فرایندی شامل شاخص‌های پیامدی و شاخصهای منابع و نیز شاخص‌های ساختاری شامل شاخص‌های زمینه‌ای و شاخص‌های بخشی که مجموعاً شاخص‌های سیستمی با ابعاد محیطی، اقتصادی و اجتماعی را تشکیل می‌دهند، ساختار شاخص‌های پیشنهادی کمیسیون اروپا را در بر می‌گیرند.

بدین ترتیب با عنایت به تجربیات جهانی، برنامه ریزی توسعه کالبدی در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و محیطی در بستر توسعه پایدار در فرایند تحقیق مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته و متناسب با شاخصهای پیشنهادی در هر بخش، مؤلفه‌های سه گانه تدوین سند چشم انداز،

مدیریت و برنامه ریزی و راهبردها و سیاستها به عنوان برنامه راهبردی توسعه کالبدی مناطق روستایی کشور پیشنهاد می گردند.

الف) شاخص های پایداری کالبدی در حوزه مسایل اقتصادی

در این حوزه شاخص های ذیل مورد تدقیق و ارزیابی قرار می گیرند:

- سرانه اعتبارات عمرانی هزینه شده در عرصه کالبدی به هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت
- درصد روستاهای برخوردار از طرحهای هادی مصوب روستایی
- درصد روستاهای دارای اجرای طرحهای هادی روستایی
- درصد مسکن بهسازی و مقاوم سازی شده روستایی
- درصد مسکن غیراستاندارد
- تعداد و مساحت واگذاری اراضی برای ساخت واحدهای مسکونی
- نرخ تراکم جاده
- درصد روستاهای دارای شبکه برق روستایی

ب) شاخص های پایداری کالبدی در حوزه مسایل اجتماعی

در این حوزه نیز شاخص های ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته اند:

- درصد نرخ رشد جمعیت
- نسبت جمعیت روستایی به شهری
- تعداد آموزشگاه به هر ۱۰۰۰ نفر
- سرانه کلاس به دانش آموز در مقاطع مختلف تحصیلی
- درصد جمعیت برخوردار از آب آشامیدنی سالم
- تعداد خانه بهداشت به ازای هر ۱۰۰۰ نفر
- تعداد مراکز امنیتی به هر ۱۰۰۰ نفر

- تعداد خدمات پشتیبان تولید به هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت
- تعداد مراکز خدمات ارتباطی به هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت
- درصد روستاهای دارای مراکز ICT
- درصد روستاهای برخوردار از ایستگاه آتش نشانی
- تعداد کتابخانه های عمومی به هر ۱۰۰۰ نفر
- خانوار ساکن در واحد مسکونی
- درصد روستاهای دارای شورای اسلامی
- درصد روستاهای دارای دهیار
- متوسط جمعیت نقاط روستایی
- نسبت روستاهای خیلی کوچک (کمتر از ۱۰۰ نفر) به بزرگ (بیشتر از ۲۰۰۰ نفر)
- درصد روستاهای شناسایی شده دارای میراث فرهنگی و بافتهای با ارزش
- درصد روستاهای دارای طرح احیاء بافتهای با ارزش

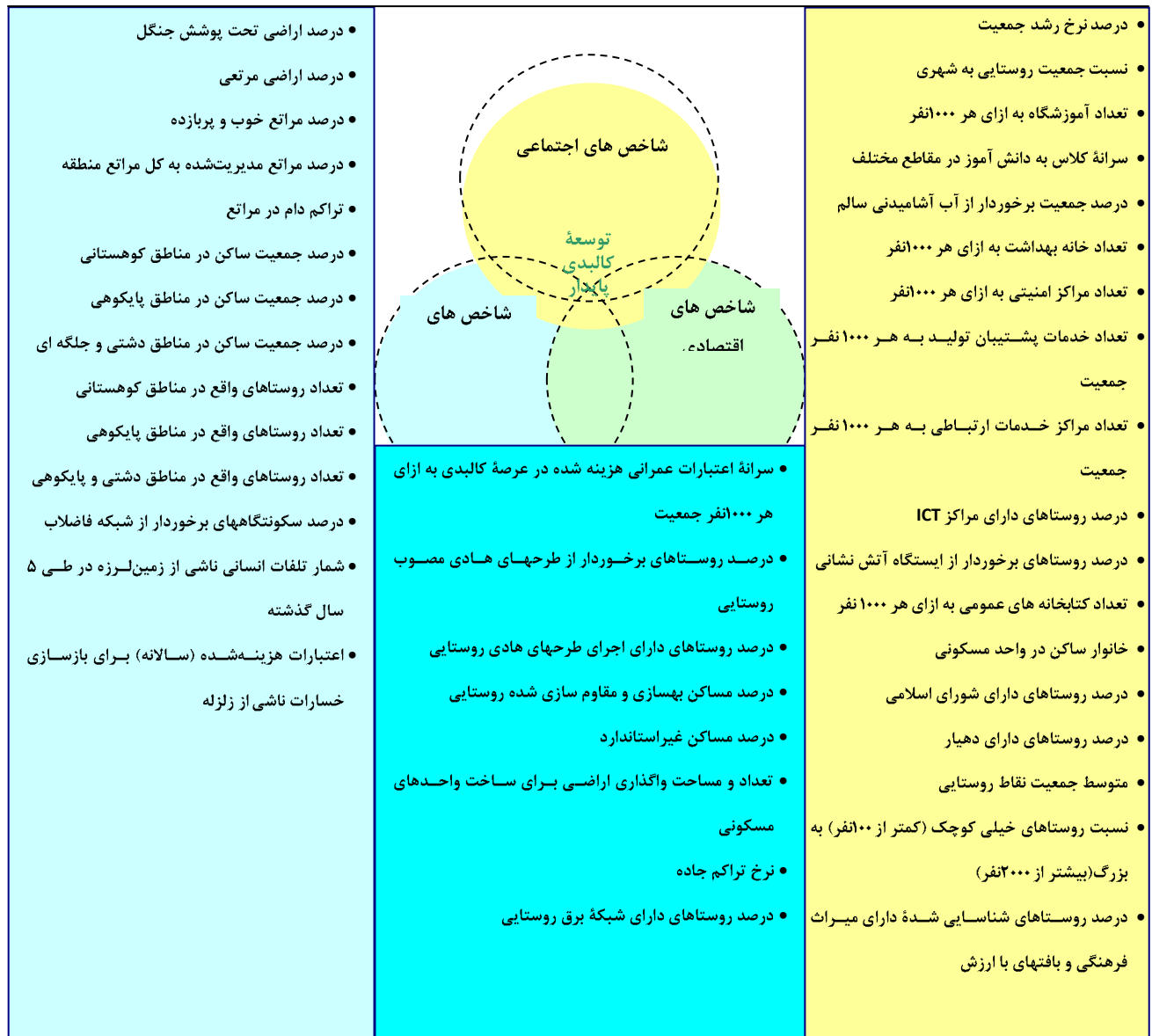
ج) شاخص های پایداری کالبدی در حوزه مسایل محیطی

در این حوزه با عنایت به عرصه های کالبدی محیط شاخص های ذیل موزد ارزیابی قرار گرفته اند:

- سهم اراضی کشاورزی آبی
- درصد اراضی تحت پوشش جنگل
- درصد اراضی مرتعی
- درصد مراتع خوب و پربازده
- درصد مراتع مدیریت شده به کل مراتع منطقه
- تراکم دام در مراتع
- درصد جمعیت ساکن در مناطق کوهستانی

- درصد جمعیت ساکن در مناطق پایکوهی
- درصد جمعیت ساکن در مناطق دشتی و جلگه ای
- تعداد روستاهای واقع در مناطق کوهستانی
- تعداد روستاهای واقع در مناطق پایکوهی
- تعداد روستاهای واقع در مناطق دشتی و جلگه ای
- درصد سکونتگاههای برخوردار از شبکه فاضلاب
- شمار تلفات انسانی ناشی از زمین لرزه در طی ۵ سال گذشته
- اعتبارات هزینه شده (سالانه) برای بازسازی خسارات ناشی از زلزله

شکل ۸: شاخص های موثر در توسعه و برنامه ریزی کالبدی



فصل سوم : تجربیات جهانی تدوین راهبردها و سیاستهای توسعه کالبدی مناطق روستایی

در این فصل تجربیات جهانی در پاره ایی از کشورها با الگوی های اقتصادی اجتماعی متفاوت در ارتباط با طراحی و اجرایی سیاست های توسعه کالبدی نواحی روستایی در موضوعاتی همچون کاربری اراضی و طراحی بافت کالبدی، مسکن، حمل و نقل و راههای روستایی و ساماندهی نظام خدمات روستایی مورد بررسی قرار می گیرد.

۳-۱- کاربری اراضی و طراحی بافت کالبدی

بوتسوانا:

در کشور بوتسوانا روستا یک واحد ویژه جغرافیایی است. در این ارتباط محیط روستایی به عنوان مجموعه ای از قلمرو مردمانی که عمدتاً از طریق گله داری، کشاورزی، جمع آوری علوفه و جنگلداری ارتزاق می نمایند تعریف می شود. این مردمان سایر نیازهای (آموزشی، بهداشتی، درمانی) خود را با مسافرت به نزدیکترین شهرک های مجاور تامین می کنند.

در دوره استقلال (۱۹۶۶)، قریب به ۹۴ درصد جمعیت کشور در مناطق روستایی ساکن بودند که عمدتاً در کنار خطوط راه آهن به ویژه در قسمت های شرقی کشور سکونت داشتند. با رشد سریع فعالیتهای اقتصادی (برای مثال جنبش الماس) در اواسط دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، الگوی اسکان به سمت شهرنشینی تغییر یافت بطوریکه در سال ۱۹۹۱ بیش از ۴۶ درصد و در سال ۲۰۰۱ نیز ۵۲ درصد جمعیت در شهرها ساکن شدند. برنامه ریزان توسعه روستایی این کشور مبنای نظام توسعه کالبدی مناطق روستایی را بر «نواحی برنامه ریزی»^۱ استوار نموده و در این راستا به مسئله زمین و کاربری اراضی روستایی توجه ویژه نموده اند. برنامه های توسعه کاربری اراضی در این کشور تمامی قلمروهای روستایی اعم از سکونتگاهها و پسرانه های آنان را پوشش داده و اساس برنامه های توسعه کالبدی نیز بر نواحی برنامه ریزی اختصاص یافته است.

در این راستا سکونتگاه‌های اصلی روستایی به طور مستقل از نواحی روستایی مورد توجه قرار گرفته اند. اگرچه در نظام نوین برنامه ریزی روستایی سکونتگاه‌ها و نواحی روستایی به صورت واحدی یکپارچه در کلیه ابعاد اقتصادی، فضایی و محیطی مورد توجه قرار گرفته اند. راهبرد برنامه های یکپارچه روستایی توانسته از امکان دوگانگی برنامه های سکونتگاه‌های روستایی و قلمروهای روستایی اجتناب نموده و در عمل توانسته اند پیشنهادهای از توسعه کاربری اراضی برای کل اجتماعات روستایی و نیز تامین جزئیاتی از کاربری اراضی به ویژه ساخت و ساز را برای قلمروهای روستایی فراهم آورند. در حقیقت با تبعیت از چنین راهبردی امکان استفاده از روشهای پیچیده و بهره گیری از علوم مختلف اعم از کشاورزی، جنگلداری، ژئودزی، جغرافیا، ژئولوژی، بیولوژی، هیدرولوژی، طراحی شهری و معماری جهت هماهنگ سازی طرحهای توسعه کاربری اراضی روستایی با سایر طرحها فراهم شده است. با چنین راهبردی همچنین برنامه ریزی شهری با توسعه کالبدی روستایی منطبق شده تا تصویر زندگی روستایی شامل ارزشها و سنتها با احترام به شرایط محیطی و طبیعی حفظ گردیده و شکل بندی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی در یک همزیستی با تاریخ و سنت قلمروهای روستایی همگام گردد. بدین ترتیب راهبردها و سیاستهای توسعه کالبدی مناطق روستایی کشور بوتسوانا با عنایت به کاربری اراضی همانطور که جدول (۷-۱) نشان می دهد در دو سطح سکونتگاه‌های روستایی و قلمروهای روستایی عمدتاً بر سیاستهای راهبردی ذیل تاکید دارد (Branco I Cavric, 2004:7-9):

- حفاظت از کلیه اراضی اعم از توسعه یافته و توسعه نیافته در محدوده نواحی روستایی
- حفاظت از اراضی زراعی بارور و غیر بارور در کل قلمروهای روستایی
- تفکیک و تمایز کاربری های اراضی فردی و گروهی در سطح سکونتگاهها و قلمروهای روستایی
- حمایت و توسعه کاربری های اراضی منطبق با ارزشهای محیطی، اجتماعی و فرهنگی نواحی روستایی
- رفع نگرانی و ایمن سازی بستر سکونتگاه‌های روستایی از حوادث و بلایای طبیعی

• نظارت و کنترل بر توسعه کاربری اراضی در دو سطح قلمروها و سکونتگاههای روستایی

جدول ۱: زمینه های اصلی توسعه کاربری اراضی روستایی

سکونتگاههای روستایی	قلمروها و نواحی روستایی
کاربری اراضی عمومی (برنامه ریزی شده، توسعه یافته و اراضی تحت توسعه)	کاربری اراضی عمومی (شامل تمامی خصیصه های توپوگرافیکی قلمرو نواحی روستایی)
کاربری های اراضی تفکیک شده با جزئیات (مسکونی، حمل و نقل، تجاری، صنعتی، فضای باز، کشاورزی و سایر کاربری های برنامه ریزی شده)	نواحی ساخته شده سکونتگاههای روستایی
خصیصه های قطعات (تعداد، اندازه، نوع، شکل، تراکم، ساختمان)	نواحی ساخته شده از دیگر خصیصه های انسان ساخت (زیر بناها، کاربری های صنعتی، تجاری، کشاورزی و کاربری های اراضی ترکیبی)
ساختمانها و مسکن (تعداد، نوع، عمر، مصالح، ارتفاع، مالکیت، کیفیت، طبقات، فضا، تسهیلات،...)	نواحی با اراضی کشاورزی
محوطه سازی (تعداد، ارتفاع، قدمت، کیفیت، کارکردهای محیطی)	نواحی حفاظت شده از منظر فرهنگی
زیربناها و تسهیلات (راهها، شبکه فاضلاب، برق، ارتباطات، روشنایی خیابان ها، زباله و دفع آن)	

انگلستان:

بر اساس منابع موجود، نظام برنامه ریزی کشور انگلستان به تبعیت از اتحادیه اروپایی بر ارتقای الگوهای پایدار شهری و روستایی از طریق توجه به اصول زیر تاکید دارد:

- دسترسی مناسب به زمین جهت توسعه با اهداف اقتصادی، اجتماعی و محیطی
 - حمایت و حفاظت از منابع طبیعی و تاریخی
 - اطمینان از کیفیت بالای توسعه از طریق طراحی مناسب و استفاده کارآمد از منابع
 - دسترسی مناسب (ایمن و پایدار) به مشاغل، خدمات برای کلیه مناطق
- در این راستا و با تبعیت از اصول بنیانی فوق، سیاستها و راهبردهای توسعه کالبدی در نواحی روستایی کشور انگلستان و در حوزه کاربری اراضی عمدتاً بر محورهای مسکن، خدمات، حمل و نقل، گردشگری و محیط روستایی متمرکز است (High Peak Borough , 2006:5). بدین ترتیب تاکید بر اصول راهبردی ذیل از مهمترین موارد مورد تاکید در تدوین برنامه کاربری اراضی روستایی است:

- ارتقای کیفیت زندگی و محیط در نواحی روستایی
- حفاظت از کاربری اراضی کشاورزی
- توسعه کاربری اراضی مسکونی از طریق افزایش دسترسی به مسکن ارزان قیمت
- بهبود و اصلاح کیفیت و دامنه دسترسی به خدمات روستایی از طریق توسعه کاربری های رفاهی و خدماتی
- افزایش ضریب امنیت، اصلاح و بهبود بخشی به قابلیت‌های دسترسی روستایی از طریق تامین زیر ساخت‌های حمل و نقلی
- ارتقای ظرفیت گردشگری روستایی از طریق بسط و توسعه کاربری های تفریحی و فراغتی
- پایداری و ارتقای کیفیت محیط زیست روستایی از طریق حفاظت از گونه های گیاهی، جانوری، اسکان، چشم انداز و خصیصه های تاریخی و یادمان‌های با ارزش روستایی و نیز

حفاظت روستاها از خطرات و بلایای طبیعی به ویژه سیل (Steering Group, 2004:8-30).

نمونه موفق از اجرای سیاستها و راهبردهای توسعه کالبدی در روستای " کامبرتون " به اجرا گذاشته شده است. این روستا در ۴ مایلی غرب آکسفورد واقع شده و در حدود ۷۹۰ هکتار مساحت دارد. اراضی عمده این روستا اختصاص به کاربری کشاورزی داشته و محدوده روستا نیز با کمربند سبز محصور شده است. در تخصیص کاربری اراضی روستا تاکید عمده بر محدوده واحدهای مسکونی، کاربری های تجاری، آموزشی، تفریحی، فضاهای باز، راههای ارتباطی، پیاده روها و نواحی حفاظت شده اعم از میراث طبیعی و فرهنگی است.

سیاستها و راهبردهای پیشنهادی در جهت توسعه کالبدی روستا نیز از طرف حکومت مرکزی با تعامل شورای بخش و صاحبان اراضی در قالب طرح های محلی به شرح زیر مورد تاکید قرار گرفته است:

ایجاد کمربند سبز:

کاربری کمربند سبز پیرامون روستا به عنوان سیاست غالب برنامه ریزان محلی به منظور جلوگیری از رشد ناموزون نواحی شهری و تعدی به اراضی روستا پیشنهاد و ایجاد شده است.

• حفظ چشم انداز ناحیه:

این روستا بهترین چشم انداز را در ناحیه داشته لذا سیاستها و راهبردهای پیشنهادی برنامه ریزان محلی نیز بر حفظ چشم اندازهای روستا و اجتناب از هرگونه ساخت و ساز و صدور هرگونه مجوز های توسعه ای است.

• وضعیت متمرکز بافت کالبدی روستا:

ساختار پیشنهادی بافت کالبدی روستا جهت حفظ ظرفیت کالبدی و محیطی روستا، قابلیت دسترسی به خدمات اجتماعی، حمل و نقل عمومی و دیگر زیربنایها نیاز به حمایت از کیفیت زندگی را با محدودیت توسعه همراه ساخته است. بدین منظور جهت حفظ کمربند سبز، کاربری

اراضی روستا بسیار متمرکز و بسته طراحی شده اند. لذا بر پایه چنین سیاستی روستای کامبرتون به عنوان یک "روستای متمرکز" یا جمع شده تعریف شده است.

- **نواحی حفاظت شده:**

نواحی حفاظت شده روستا عمدتاً در عرض راههای روستایی متمرکز شده اند. شورای روستا به میزان قابل توجهی وظیفه حفظ و ارتقای این ناحیه را بر عهده دارد. ارزیابی وضع موجود نواحی حفاظت شده و ارایه رهنمودهای توسعه ای و تعیین مرزها از جمله موارد مورد تاکید در طرح های محلی برای توسعه کالبدی روستا است.

- **ناحیه حفاظت شده جهت توسعه آتی:**

هدف از این سیاست تعیین اراضی برای توسعه آتی در درون محدوده روستا است که قابلیت سازگاری زیاد با کاربری های موجود را دارا می باشد. این اراضی باید مورد حمایت جدی برای کاربری های آتی قرار گیرند.

- **نواحی تفریحی و فراغت:**

این سیاست به منظور توسعه کاربری های تفریحی طراحی شده و جهت تامین زمین مورد نیاز نیز از محدوده اراضی زراعی استفاده شده است.

آمریکا:

نمونه های موفق در اجرای برنامه های ساماندهی کاربری اراضی در قالب طرح های بهسازی را می توان در سه روستای "هلند"^۱، "اجوود"^۲ و "انکلاین"^۳ مشاهده نمود:

1-Holland
2-Edgewood
3-Incline

روستای هلند بخشی از شهر سوفولک ایالت ویرجینیا محسوب می شود که در سال ۱۹۹۷ به عنوان بخشی از حومه شهری در معرض طراحی و اصلاح بافت کالبدی قرار گرفته است (شکل ۹).

شکل ۹: عکس هوایی روستای هلند (آمریکا)



طراحی بافت کالبدی در این روستا از دو مرحله شامل مستندسازی، تجزیه و تحلیل و شناخت وضع موجود و نیز نقشه کشی روستا و برگزاری کارگاههای مشورتی با سکنه به منظور حصول به جو آرام روستایی، محیطی پاک و تمیز، روستایی با احترام به سنتها و دارای احساس تعلق بالا و نیز خلاق در جهت تامین نیازهای سکنه به ویژه مسکن ارزان قیمت با شبکه زهکشی مناسب انجام شده است.

سیاستهای راهبردی در طراحی بافت کالبدی جهت حصول به اهداف فوق با تاکید بر برنامه ریزی کاربری اراضی صورت گرفته و در این راستا اهداف راهبردی زیر مورد عنایت بوده اند.

- رشد سازگار با تاکید بر انسجام اجتماعی، اقتصادی و محیطی روستا

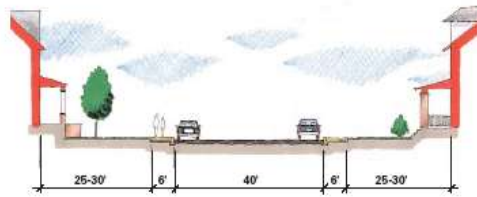
- احترام به هویت تاریخی روستا
 - احیاء بافت و هسته مرکزی روستا
 - تامین ترافیک آرام و امن با طراحی خیابانهای مناسب
- در این راستا رویکرد قالب بر سه محور بهسازی مرکز روستا (A)، بهسازی دروازه های ورودی و خروجی (B) و بهسازی خیابانها (C) استوار شده است (شکل ۱۰).

شکل ۱۰: محورهای بهسازی روستای هلند (آمریکا)

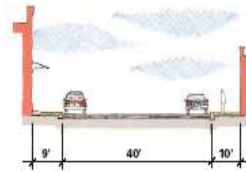


در این راستا بهسازی و اصلاح خیابانها به منظور تسهیل دسترسی ها و نیز تامین چشم انداز مناسب در معابر روستا به ویژه از طریق تامین فضای سبز و نیز محوطه سازی در عرض خیابانها و پیاده روها مورد توجه جدی قرار گرفته است بطوریکه شکل (۱۱) نشان می دهد گذار از وضع موجود به وضع بهینه با احترام به وضع موجود انجام شده است.

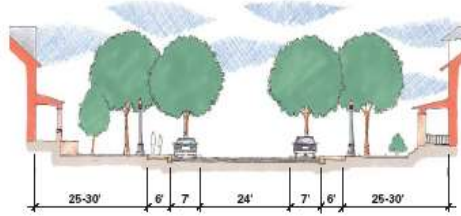
شکل ۱۱: معابر موجود و پیشنهادی



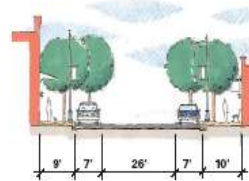
South Quay Road (Residential) Existing



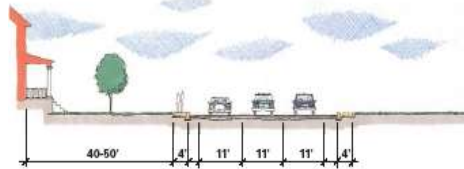
South Quay Road Existing



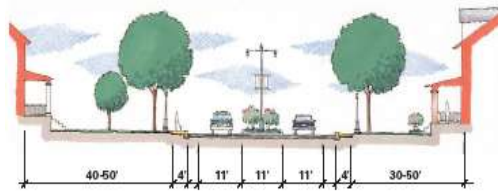
South Quay Road (Residential) Proposed



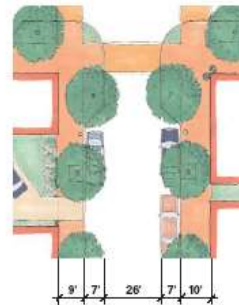
South Quay Road Proposed



Ruritan Boulevard Existing



Ruritan Boulevard Proposed



Typical Commercial Street



شکل ۱۲: مناطق ۵ گانه روستای هلند

در هر یک از مناطق ضمن تامین کاربری های عام و مورد نیاز همگانی، پاره ای از خصایص ویژه هر منطقه مورد توجه جدی است (شکل ۱۲)

در طراحی بافت کالبدی در روستای "اجوود" نیز تامین کاربری های مورد نیاز روستا مورد نظر قرار گرفته و در این راستا طراحی خیابانها و معابر اصلی از اولویت ویژه برخوردار بوده است. این خیابانها همانطور که شکل (۱۳) نشان می دهد از طریق حصار بندی، محوطه سازی، تامین درختان، طراحی چراغها و محوطه پیاده روها که در حاشیه خیابانها طراحی شده اند قرار گرفته اند. در این راستا سیاستهای راهبردی همانا حفظ خصایص تاریخی بافت روستا به ویژه معابر و پیاده روها است.

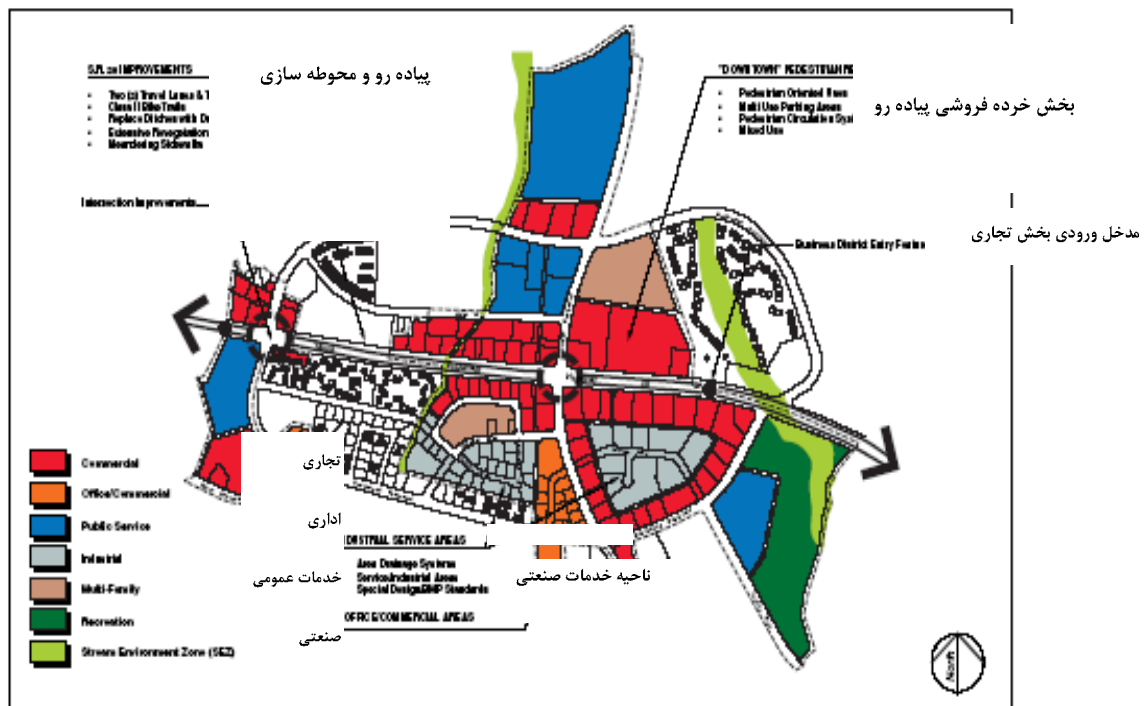
شکل ۱۳: طراحی بافت کالبدی روستای اجوود



نمونه بسیار موفق در طراحی بافت کالبدی روستایی در آمریکا را می توان در روستای "انکلاین" مشاهده نمود. این روستا به عنوان یک روستای تولید کننده الوار در طول دهه ۱۸۸۰ در ایالت نوادا هویت یافته است. در طول دهه ۱۹۶۰ نیز شرکت توسعه خلیج کریستال با تصرف ۹۰۰۰ هکتار از اراضی دره انکلاین سعی در تاسیس یک روستای مدرن با کاربری های مسکونی و استراحتگاهی با یک مرکز تجاری در این روستا نموده است. امروزه یعنی بعد از گذشت ۳۰ سال این روستا با طراحی مناسب یک روستای مسکونی، استراحتگاهی، تجاری با فرصتهای زیاد تفریحی و فراغتی شناخته شده است که به مناطق همجوار خود خدمات رسانی می نماید. همانطور که شکل (۱۴) نشان می دهد سیاستها و راهبردهای پیشنهادی کاربری اراضی در این روستا به هدف حفظ و حراست از کیفیت زندگی از طریق ارتقاء منظم و متوازن ارتباطات میان کاربری هایی است که به شرایط محیطی، اجتماعی و اقتصادی حساس می باشند. بدین ترتیب سیاستها و راهبردهای زیر در برنامه اجرایی مورد تاکید قرار گرفته اند:

- تقویت الگوی همجواری مناسب میان کاربری های اراضی
- تقویت و حمایت از الگوی کاربری اراضی که قابلیت دسترسی مردم را افزایش و تحرک مکانی آنان را کاهش دهد.
- تاکید بر تقویت احساس هویت و تعلق مکانی در طراحی بافت کالبدی

شکل ۱۴: طراحی بافت کالبدی روستای انکلاین



روستای "لگرانژ پارک" که در ۱۷ مایلی مرکز شهر شیکاگو واقع شده و دارای ۱۳۲۹۵ نفر جمعیت و ۱۴۰۰ هکتار مساحت می باشد نمونه موفق دیگری از روستاهای دارای طرح جامع است. سیاستهای کاربری اراضی این روستا دارای بیش از سه دهه قدمت است. اولین طرح جامع آن در سال ۱۹۷۱ مطرح و در سال ۱۹۷۷ مورد تجربه قرار گرفت. در سال ۲۰۰۲ این روستا دارای طرح جامع جدیدی شد که کاربری های ارضی موجود و آتی را مورد تدقیق قرار می داد. در

حال حاضر همانطور که جدول (۲) و شکل (۱۵) نشان می‌دهند توزیع کاربری‌های ارضی این روستا به شرح زیر می‌باشد (Carlson, 2006: 3-6):

- کاربری‌های مسکونی که به سه شکل واحدهای مسکونی تک خانواری، دو خانواری و چند خانواری طبقه‌بندی شده‌اند.

- کاربری‌های تجاری

- کاربری‌های نهادی و سازمانی (مانند گورستان)

- کاربری‌های صنعتی

- اراضی خالی و اشغال نشده

- اراضی جنگلی و تحت حفاظت

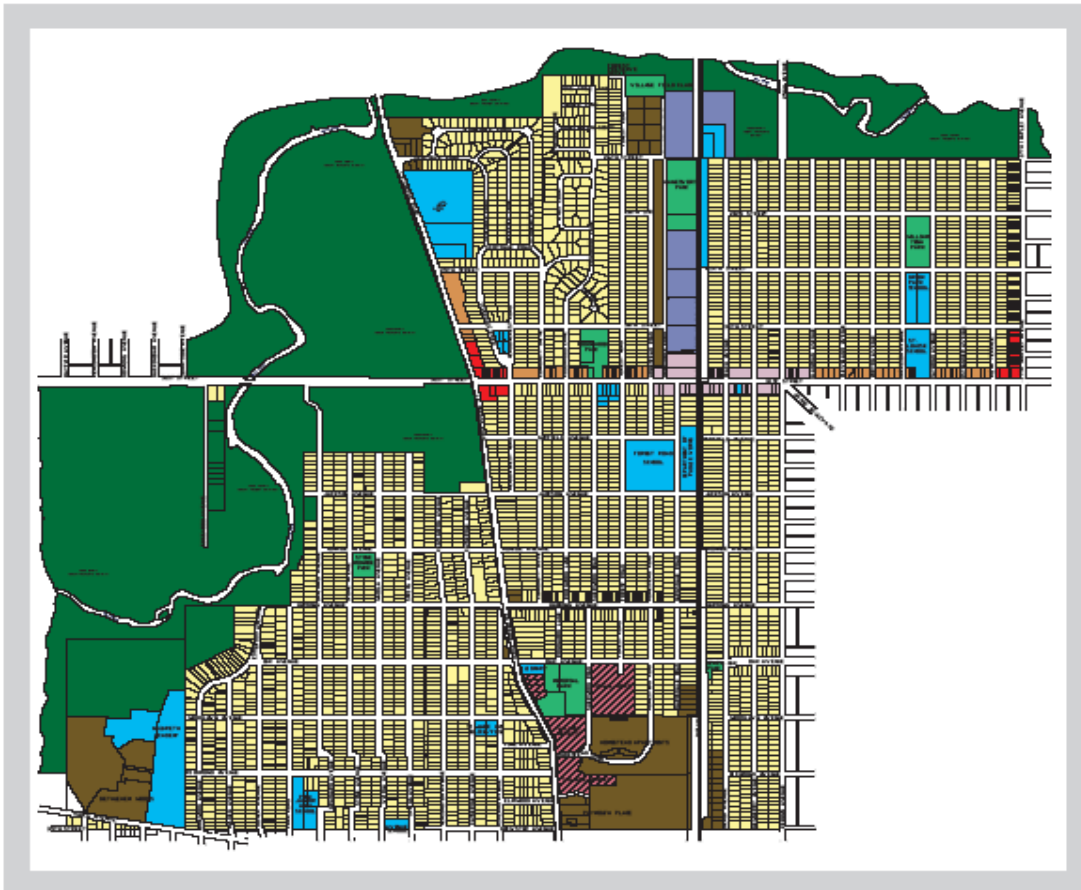
- پارک و فضاهای تفریحی

جدول ۲: کاربری اراضی روستای لگرانژ پارک

کاربری اراضی	مساحت (هکتار)	درصد
واحدهای مسکونی تک خانواری	۶۴۰	۴۴/۶۳
واحدهای مسکونی دو خانواری	۱۳	۰/۹
واحدهای مسکونی چندخانواری	۸۶	۶
کل کاربری‌های مسکونی	۷۳۹	۵۱/۵۳
تجاری	۲۸	۱/۹۵

۴/۲۵	۶۱	سازمانی و نهادی
۲/۳۰	۳۳	صنعتی
۰/۰۷	۱	اراضی خالی و اشغال نشده
۱۶/۶۰	۲۳۸	اراضی جنگلی و تحت حفاظت
۱/۶۷	۲۴	پارک و فضاهای تفریحی
۲۰/۳۷	۲۹۲	راه و معابر
۱/۲۶	۱۸	راه آهن
۴۸/۴۷	۶۹۵	کل کاربری های غیر مسکونی
۱۰۰	۱۴۳۴	کل کاربری اراضی

شکل ۱۵ : نقشه کاربری اراضی روستای لگرانژ پارک



Legend

Single-Family Residential - Detached	واحدهای مسکونی تک خانواری	مرکز تجاری	پارک و فضاهای تفریحی
Single-family Residential - Attached (no more than 4 units)	واحدهای مسکونی دو خانواری	مرکز روستا	
Multi-family Residential	واحدهای مسکونی چند خانواری	کوریدور خیابان ۳۱	اراضی جنگلی
Municipal/Institutional	نهادی و سازمانی	مرکز تحقیقات صنعتی	

در تدوین راهبردها و سیاستهای کاربری اراضی روستا بر ۷ مؤلفه کلیدی زیر تاکید شده است:

۱. تخصیص‌های اجتماعی:

- ایجاد حس تعلق مکانی و هویت اجتماعی از طریق طراحی عناصر بومی و محلی
- توسعه واحدهای مسکونی تک خانواری
- بهره‌گیری از عناصر جذاب در طراحی بناها، محوطه‌سازی‌ها و معابر به منظور ایجاد انگیزه برای توسعه کاربری‌های تجاری
- حفظ و حراست از بناها و ساختمانهای دارای ارزش میراث فرهنگی

۲. واحدهای همسایگی:

- حمایت و تشویق به باز توسعه کاربری‌های مسکونی مخروبه و یا در حال تخریب
- حمایت از نوسازی و بهسازی خانه‌ها و بناهای قدیمی
- اطمینان از توسعه واحدهای مسکونی چندخانواری و تداوم مناسبات آنان با واحدهای تک خانواری
- تاکید بر کیفیت بالا و توسعه واحدهای مسکونی جدید

۳. توسعه کاربری تجاری:

- بسط و توسعه مرزهای مجاز کاربری‌های تجاری
- تشویق و ترغیب به جذب و توسعه مشاغل خرده‌فروشی

۴. توسعه کاربری‌های صنعتی:

- اعمال مکانیزم‌های طراحی برای کاهش اثرات نامطلوب بصری واحدهای صنعتی بر کاربری‌های مسکونی

- بکارگیری تمهیدات لازم در جهت کاهش آلودگی کاربری های صنعتی بر محیط زیست روستا

۵. پارکها، فضاهای باز و تسهیلات اجتماعی:

- طراحی و تامین تسهیلات و خدمات اجتماعی به منظور پاسخگویی به نیازهای ساکنان و مراکز تجاری و حرفه‌ای

- افزایش عرضه زمین جهت مصارف فضاهای باز و کاربری های تفریحی

- افزایش و توسعه فرصتهایی جهت تفریحات فعال مانند زمین های ورزشی

۶. حمل و نقل:

- ایجاد بسترهای لازم جهت ایجاد معابر امن و کارآمد برای جابجایی مطلوب ساکنان روستا در قالب معابر ماشین رو، دوچرخه رو و پیاده رو

- اختصاص فضا به پارکینگ

۷. زیر بناها

- تامین تسهیلات و خدمات مکفی در جهت پاسخگویی به نیازهای سکنه

- بسط و توسعه تسهیلات مرتبط با دفع بهداشتی فضلاب

- توسعه خدمات مالی و اعتباری

- بسط و توسعه تسهیلات مرتبط با آب آشامیدنی

- خدمات آتش نشانی

۲-۳- مسکن:

ایرلند:

تاریخ الگوی سکونت در کشور ایرلند با تاریخ کشاورزی و مزرعه داری پیوند خورده است. اشکال اساسی مسکن روستایی در این کشور دارای دو الگوی مسلط ابنیه های منفرد (فردی) در مجاورت مزارع و خوشه ها و دهکده های مزروعی متعلق به قرون شانزدهم و هفدهم میلادی است. در حال حاضر نیز چشم اندازهای روستایی دو الگو شامل سکونتگاههای مرتبط با نظام مزرعه داری^۱ و جهت گیری شده در محور راههای روستایی^۲ را به نمایش می گذارد (Policy and proposals from the heritage council,2005:5).

در کشور ایرلند مسکن روستایی عنصری میان ارتباطی بین شهر و روستا محسوب می شود. مسکن روستایی چشم اندازی است که از شرایط اقتصادی و اجتماعی و نیز تعامل میان آنان و در ارتباط با محیط کالبدی شکل گرفته است. از دهه ۱۹۷۰ به دنبال افزایش قابلیت تحرک روستائیان و دسترسی آسان به خطوط ارتباطی و وسایل نقلیه عمومی و نیز گسترش تسهیلات و خدمات شهری در نواحی روستایی ساخت مسکن به شیوه معماری شهری رواج یافته است و این فرصتی برای مالکان اراضی زراعی بوده تا زمینهای خود را در قالب قطعات با کاربری مسکونی به فروش برسانند. این شرایط با افزایش تقاضا برای ساخت مسکن و کاهش قیمت محصولات کشاورزی بویژه در دهه ۹۰ تشدید یافته است. شکل های (۱۶) و (۱۷) این روند را نشان می دهند.

در این سالها ظهور الگوی جدیدی از توسعه مسکن در امتداد راههای روستایی که اغلب به عنوان توسعه نواری^۳ از آن یاد می شود، شکل گرفته است. همچنین سیاست دولت در این سالها با انعطاف پذیری زیاد، حمایت کامل از ساخت مسکن در نواحی روستایی به سه دلیل عمده و اساسی ذیل بوده است :

-
- 1 Farm-related settlements
 - 2 Road -oriented settlements
 - 3 Ribbon development

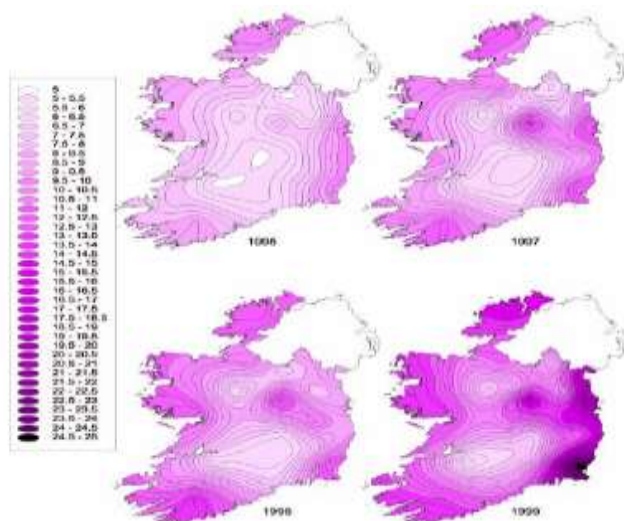
۱. کاهش جمعیت روستایی

۲. افت قابل توجه درآمدهای حاصل از بخش کشاورزی

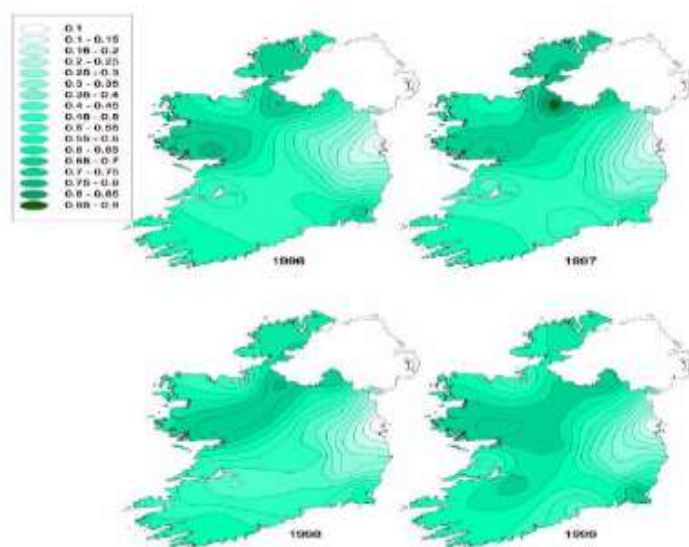
۳. تداوم حیات خدمات عرضه شده به نواحی روستایی منجمله مدارس

متأسفانه مسئله مهمی که در این سالها بدان توجه جدی صورت نگرفت تفاوت اساسی میان ساخت مسکن در گذشته به شیوه سنتی و ساخت مسکن جدید با تواناییهای فنی بالا در سالهای اخیر است که منجر به تغییرات گسترده با اثرات و پیامدهای محیطی در نواحی روستایی شده است. این مسئله به بروز تفاوتهای اساسی میان چشم اندازهای روستایی در گذشته و نظامهای ارزشی با چشم اندازهای امروزی شده است. همانطور که جدول (۳) نشان می دهد توجه به سیاستها و راهبردهای عمومی مسکن روستایی مرتبط با مولفه های مثبت و منفی قابل طرح و ارزیابی است (ISP,2005:4).

شکل ۱۶: نقشه نسبت مسکن ساخته شده روستایی به هر ۱۰۰۰ نفر جمعیت



شکل ۱۷: نقشه نسبت مسکن ساخته شده در نواحی روستایی در خلال سالهای ۱۹۹۶-۱۹۹۹



جدول ۳: مباحث مرتبط با مسکن روستایی در کشور ایرلند

مباحث منفی

• استفاده و بهره برداری از خدمات

بهره برداری حداکثر از خدمات موجود و حداقل نمودن تقاضا برای خدمات جدید..

• حمل و نقل

ساکنان روستایی بطور فزاینده ای همانند شهرنشینان در سالهای اخیر استفاده از ماشین شخصی را جهت حمل و نقل انتخاب نموده اند که این مهم اثرات فضایی قابل توجهی بر مسکن روستایی بر جای نهاده است.

مباحث مثبت

• جلوگیری از کاهش جمعیت روستایی

تداوم حیات و زندگی در مناطق روستایی نیازمند جمعیت روستایی پایدار و با ثبات است.

• حمایت از درآمدهای زراعی

با افزایش خاصیت شناوری بازار مسکن از دهه ۱۹۹۰ و افزایش قیمت زمین برای ساخت مسکن، مالکان اراضی روستایی در امتداد با فرایندهای توسعه روستایی حق مسلم برای فروش قطعات اراضی خود یافته تا از خانواده خود حمایت نموده و در بازساخت روستایی سهیم گردند.

- **مسکن روستایی و قابلیت خرید مسکن ارزان قیمت**

از اواخر دهه ۱۹۹۰ عرضه و تقاضای مسکن تغییر جهت معناداری به سمت ساخت مسکن ارزان قیمت و قابل خرید برای عموم یافته است.

- **اثرات محیطی (کیفیت آب)**

توسعه مسکن روستایی با افزایش دفع فاضلابها و مواد زائد همراه بوده است. در جهت دفع این مواد زائد استانداردهای بسیار بالایی لازم است که در بسیاری از مناطق کشور با دشواری های اساسی روبرو بوده است.

- **مسکن روستایی و تقاضای کل**

در سالهای اخیر بازار مسکن روستایی به میزان قابل توجهی از تقاضای شهری تاثیر پذیرفته لذا مناسبات عرضه و تقاضای کل از تحرک بسیار زیادی برخوردار بوده است.

- **اثرات محیطی (تنوع زیستی)**

با افزایش تحرک و مناسبات عرضه و تقاضای کل مسکن روستایی سالیانه مساحت قابل توجهی از موانع کنار جاده ها در قابل پرچین ها و بوته زارها و اراضی زراعی و باغات نابود شده که موجب کاهش اراضی کشاورزی، منابع طبیعی و در نهایت کاهش محصولات زراعی شده است.

- **کیفیت زندگی**

این اعتقاد وجود دارد که یکی از جاذبه های اصلی روستا خلوتی و تراکم کم جمعیت آن است که موجب کاهش فشار و استرس بر ساکنان آن در مقایسه با نواحی شهری است. این مسئله سبب تشدید بازار ساخت مسکن در نواحی روستایی شده است.

- **اثرات محیطی (یکپارچگی و کیفیت چشم انداز)**

با حضور گردشگران و شهرنشینان به ویژه در روستاهای پیرامون شهرها خصیصه های کالبدی چشم اندازهای روستایی با تغییرات زیادی همراه شده اند که به کاهش یکپارچگی و کیفیت چشم اندازهای روستایی و تغییرات کاربری اراضی شده است.

مقایسه طیف مثبت و منفی مرتبط با مسایل فضایی مسکن روستایی نشان دهنده پیشنهادات راهبردی در جهت تقویت نکات مثبت و رفع آثار منفی آن به ویژه در خصوص پیامدهای محیطی توسعه مسکن روستایی است. سیاستهای اخیر مسکن روستایی با تبعیت از سیاستهای توسعه فضایی اتحادیه اروپایی با تمرکز بر توسعه متوازن و پایدار فضایی و در بستر آمایش سرزمین مورد توجه قرار گرفته است. بر این مبنا و بر اساس بعد توسعه فضایی ۵۰ کشور عضو اتحادیه اروپایی توسعه چند قطبی و چند مرکزی، توسعه حمل و نقل و ارتباطات روستایی در جهت برابری دسترسی ها و نیز توسعه و حفظ میراث طبیعی و فرهنگی مورد نظر بوده مقایسه طیف مثبت و منفی مرتبط با مسایل فضایی مسکن روستایی نشان دهنده پیشنهادات راهبردی در جهت تقویت نکات مثبت و رفع آثار منفی آن به ویژه در خصوص پیامدهای محیطی توسعه مسکن روستایی است. سیاستهای اخیر مسکن روستایی با تبعیت از سیاستهای توسعه فضایی اتحادیه اروپایی با تمرکز بر توسعه متوازن و پایدار فضایی و در بستر آمایش سرزمین مورد توجه قرار گرفته است. بر این مبنا و بر اساس بعد توسعه فضایی ۵۰ کشور عضو اتحادیه اروپایی توسعه چند قطبی و چند مرکزی، توسعه حمل و نقل و ارتباطات روستایی در جهت برابری دسترسی ها و نیز توسعه و حفظ میراث طبیعی و فرهنگی مورد نظر بوده که مسکن روستایی نیز از آن به میزان قابل توجهی تاثیر پذیرفته است. در این راستا راهبردهای مرتبط با مسکن روستایی در ایرلند بر اصول موضوعی زیر تاکید دارند:

- توسعه مسکن در نواحی روستایی مرتبط با نیازهای جامعه روستایی است پس با تامین انرژی، چشم انداز، حمل و نقل و پیامدهای محیطی در ارتباط نزدیک است.




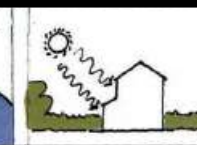










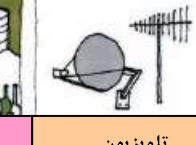





- شرایط مسکن روستایی تا حدود زیادی متاثر از تقاضاهای شهری است لذا باید با ابعاد فضایی مورد تحلیل قرار گرفته و به نیازهای متنوع آن پاسخ داده شود..

همگام با طرح سیاستهای مرتبط با مسکن روستایی رهنمودهایی نیز جهت طراحی الگوی مسکن پیشنهاد شده است. سیاستهای پیشنهادی در این محور نیز به منظور تحقق اهداف ذیل ارائه شده است:

- طراحی بهتر مسکن برای مردمی که در آن زندگی می کنند.
- مکان گزینی مناسب مسکن با بهره گیری از چشم اندازهای روستایی
- تامین مسکن ارزان قیمت و قابل خرید برای عموم با کارایی بالا برای بهره گیری مناسب از انرژی.

برای تحقق اهداف فوق مکان یابی دقیق، طرح بندی مناسب، طراحی بهینه مسکن، طراحی چشم انداز و تامین بنای مناسب مورد توجه برنامه ریزان و سیاستگذاران مسکن قرار گرفته است. در این راستا طراحی بنا و مسکن روستایی به هدف تامین یکپارچگی میان محیط طبیعی و مصنوع و در جهت تقویت احساس و تعلق مکانی انجام پذیرفته است. بدیهی است احساس آسایش و امنیت خاطر در تعامل با محیط از ارکان مهم در طراحی مسکن روستایی است. در این بین طراحان ۲۰ مولفه کلیدی را در طراحی مسکن روستایی موفق مورد نظر قرار داده اند (شکل ۷-۱۴).

شکل ۱۸: مولفه های کلیدی در طراحی مسکن روستایی

				
تسهیلات و خدمات محلی	مشامدگر	انرژی	خبر شد	بناگاه
				
دسترسی	برق و انرژی	آب	ایستادگی	زه کشی و دفع فاضلاب
				
ذخیره سازی سوخت	دفع زباله	محافظت	محافظت	تله دید
				
بار کسنگ	اختفاء	امنیت	محافظت در برابر آلودگی	مطهعت فضا

انگلیس :

در کشور انگلستان به ویژه در طی سالهای اخیر استراتژیهای توسعه منطقه ای مسکن به همراه توسعه اقتصادی و فضایی مورد توجه قرار گرفته است. در این راستا استراتژی توسعه روستایی به عنوان زیر مجموعه این استراتژی ها محسوب می شوند. در سال ۲۰۰۴ بخش محیطی، تغذیه و امور روستایی (DEFRA) در جهت پاسخگویی به نیازهای روستائیان و به هدف احیاء شرایط اقتصادی و اجتماعی نواحی روستایی اقدامات گسترده ای را به مرحله اجرا گذاشته است. بدین منظور ۱۰ اولویت در نظر گرفته شده که تامین مسکن روستایی ارزان قیمت در زمره آنان محسوب می شود.

بدین ترتیب غالب سیاستهای مرتبط با توسعه مسکن روستایی در استراتژی توسعه منطقه ای تامین مسکن قابل خرید و ارزان قیمت با هدف درک بهتر نیازهای روستائیان بوده است. یکی از مباحث مهم در این خصوص همانا انجام مطالعات میدانی و حمایت از فرایند تامین و انتخاب مکان و توسعه مسکن است. اولویت در جهت تامین مسکن روستایی با روستاهای دارای جمعیت ۱۰ هزار نفر و کمتر بوده است. در این روستاها حمایت از ایجاد اجتماعات پایدار روستایی از طریق تامین نیازهای شناخته شده به ویژه مسکن مطرح است. همچنین به منظور حداکثر نمودن سرمایه گذاری در امر مسکن روستایی در قسمتهای شرقی کشور چهارچوبی به شرح زیر طراحی شده است (Baker,2006:13-27):

- اطمینان از کانالیزه شدن سرمایه گذاری ها در امر مسکن روستایی با مشارکت های مردمی
- تامین سیستم مناسب آب لوله کشی
- گسترش همکاری ها در خصوص توسعه مسکن روستایی پایدار در بلند مدت
- بهره گیری از روشهای نوین ساخت مسکن در مکانهای مناسب
- اطمینان از مناسب بودن مسکن روستایی در تناسب با محیط جهت بهره برداری های بلند مدت

- اندازه گیری اثرات توسعه مسکن

- اطمینان از تامین نیازهای مسکن گروههای آسیب پذیر روستایی در برنامه های توسعه مسکن

- حمایت از ایجاد مسکن، خرید و تعمیرات مسکن روستایی از طریق اتحادیه ها و تعاونی ها
در راستای چنین سیاستی ملاحظات راهبردی زیر مورد تاکید ویژه سیاستگذاران مسکن روستایی قرار گرفته است (Braintree district council, 2005:14-17):

- باید سهم قابل توجهی از مساکن جدید به جوانان روستایی اختصاص یابد تا آنان را برای ماندن در روستا ترغیب نمایند چرا که جوانان روستایی تعیین کننده آینده روستای خود محسوب می شوند.

- طراحی مساکن جدید باید دارای انعطاف لازم در جهت تامین نیازهای در حال تغییر خانوارهای روستایی باشند که در آن زندگی می کنند.

- مساکن جدید باید به گونه ای طراحی شوند تا انرژی کافی را در حد امکان تامین نمایند لذا طرحها باید با شرایط محلی و محیطی سازگار باشند.

- باید مشکل بازیافت و دفع بهداشتی فاضلاب در طراحی مساکن جدید مورد توجه قرار گیرند.

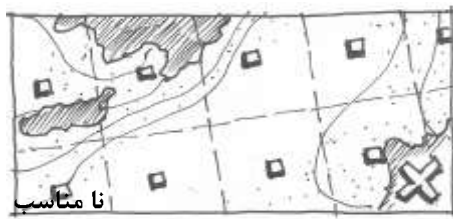
- مساکن جدید باید به قدر کفایت بزرگ طراحی شوند تا امکان توسعه آن با تغییرات تعداد افراد خانوار وجود داشته باشد.

- مساکن جدید باید به آسانی مورد پذیرش و قابل انطباق با خواستهها و نیازهای مردمی باشند که در آن زندگی می کنند.

همچنین در تامین و احداث مسکن روستایی و تامین سایت مناسب ایجاد مسکن که قابلیت دسترسی به خدمات با حداقل تحرک مکانی و نیز دسترسی امن به راهها و معابر برای عابران پیاده و دوچرخه سواران را داشته باشد، از دیگر ملاحظات در سیاستهای توسعه مسکن است. در این راستا لازم است راههای عمومی و دسترسی های خصوصی به مزارع متناسب با اشکال

ظاهری زمین جهت اجتناب از تغییرات محیط طبیعی حفظ شده و تا حد امکان همانطور که شکل (۱۹) نشان می دهد از احداث راههای دسترسی غیر مشترک اجتناب گردد.

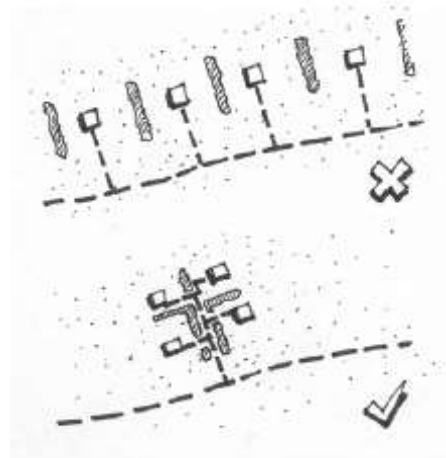
شکل ۱۹: الگوی مناسب و نامناسب در طراحی دسترسی های محلی



نامناسب

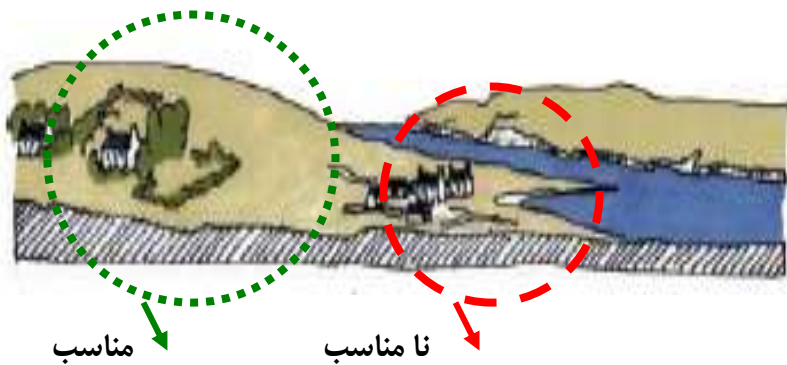


مناسب



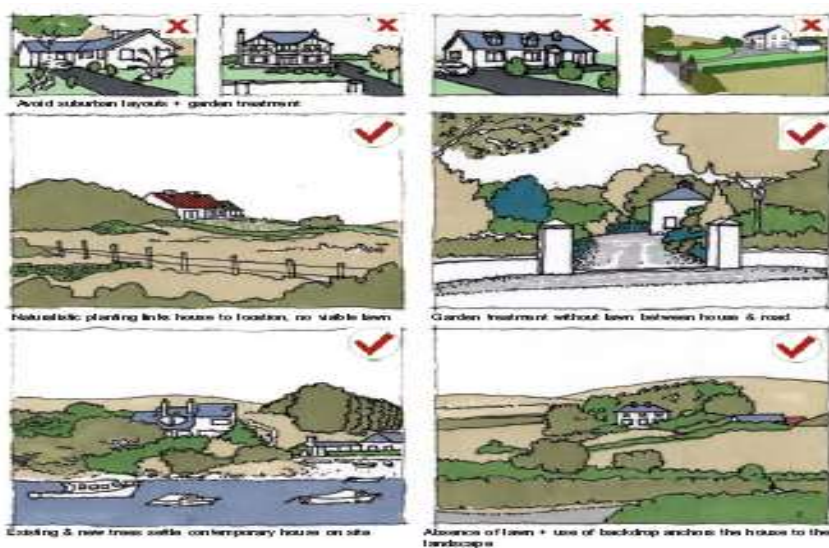
در عین حال توسعه مسکن جدید نباید در محلی انجام شود که در معرض مخاطرات محیطی همچون سیل قرار دارد (شکل ۲۰).

شکل ۲۰: توسعه کاربری مسکن



توسعه مسکن جدید باید سازگار با محیط روستا بوده و نباید منجر به نابودی و تخریب سایر تسهیلات محلی مانند مراکز تفریحی، چشم اندازهای طبیعی، درختان و یا پرچین ها شده و حتی الامکان باید حداقل اثرات را بر چشم انداز ناحیه داشته باشد (شکل ۲۱).

شکل ۲۱: مکان یابی مسکن

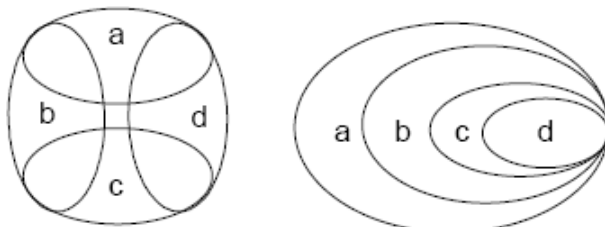


۳-۳- حمل و نقل و راههای روستایی :

انگلیس:

هدف از اعمال سیاستها و راهبردهای مرتبط با حمل و نقل بر اساس بیانیه کیتو، کاهش و حتی معکوس نمودن استفاده از ماشین در جهت کمتر نمودن تولید دی اکسید است. بر اساس چنین سیاستی کمک و مساعدت به فقرا که مالک خودرو نیستند حایز اهمیت است. سیاستهای موجود نظیر تعرفه های مالیاتی بر سوخت، تحت پوشش قرار دادن فقرا و دسترسی بهتر به تسهیلات حمل و نقل عمومی از دیگر راهبردهای کاهش مالکیت خودرو و استفاده کمتر از وسایل نقلیه شخصی است. بدین ترتیب طراحی بسته ای قابل قبول برای فقرای روستایی که صاحب خودرو نیستند و نیز کاهش آلودگی ها و اثرات زیانبار محیطی از طریق سیاستهای حمل و نقل روستایی می تواند امری مهم در جهت حصول به توسعه پایدار روستایی محسوب شود.

بسیاری از مردمی که در نواحی روستایی کشور انگلیس زندگی می کنند به ماشین دسترسی ندارند. این مسئله به دلایل متعددی است. برای نمونه دو نمونه از دیاگرام ون نشان می دهد که حدود ۴۰ درصد (a) از ساکنان روستایی را بازنشستگان و بیکاران تشکیل می دهند که عموماً ناتوان برای رانندگی هستند. یک سوم این خانوارها را افرادی تشکیل می دهند که دارای درآمد بسیار اندکی (b) هستند. در حدود ۲۲ درصد (c) نیز خانوارهایی هستند که فاقد خودرو می باشند و حدود ۳۴ درصد (d) نیز فقرایی هستند که تصمیم دارند تا خودرویی تهیه نمایند اما این مسئله احتمالاً می تواند فشار مالی زیادی به آنان وارد سازد. به همین دلایل محرومیت از سفر متناسب با مقیاس درآمدی در نواحی روستایی در سطح کشور امری گسترده است.



تمامی افرادی که در نواحی روستایی زندگی می کنند به نوعی از محدودیت دامنه انتخاب سفر و یا فقر مسافرت در رنج هستند لذا برای آنان بهترین راه حل حمل و نقل عمومی و بهتر از همه نیز بهبود بخشیدن تسهیلات و امکانات محلی است. با تامین چنین سیاستی هم مشکل انرژی به حداقل خود کاهش می یابد و هم منافع محیطی حاصل می شود. (Boardman, 2005: 1-7).

• دسترسی به تسهیلات و امکانات:

در دنیایی که ما در آن زندگی می کنیم دسترسی به دامنه ای از تسهیلات و خدمات نظیر بانک، مغازه ها، دفاتر پستی، پزشک و... امری ضروری است. در گذشته بسیاری از این خدمات از مراکز شهری و یا روستاهای پیرامونی تامین می شد. بدیهی است تامین چنین تسهیلاتی می تواند وابستگی افراد را به مسافرت و جابجایی کاهش دهد. در حال حاضر کوششهایی در زمینه معکوس نمودن این روند در نواحی روستایی با مناسبتر نمودن تسهیلات و خدمات محلی آغاز شده است.

• حمل و نقل عمومی:

روند دیگری که قابل طرح و بررسی است حمل و نقل عمومی در نواحی روستایی در جهت کاهش تعداد حداقل دو سوم از سکونتگاههای روستایی است که به اتوبوس جهت جابجایی های روزانه دسترسی ندارند. خانوارهای ساکن این سکونتگاهها عمدتاً با فقر مسافرت و جابجایی روبرو بوده و از قلت مسافرت در جهت دسترسی به نیازهای عمومی خود در رنج هستند.

در جهت رفع چنین مشکلاتی در سالهای اخیر دولت اقدام به طرح سیاستهایی در جهت کاهش محرومیت از مسافرت و جابجایی خانوارهای روستایی و نیز کاهش آثار زیانبار استفاده از ماشین های شخصی نموده است. این سیاستها همانطور که جدول (۴) نشان می دهد در ارتباط مستقیم با هزینه های جاری و سرمایه ای هم برای صاحبان خودرو و هم برای خانوارهای فاقد خودرو است.

جدول ۴: سیاستهای کاهش فقر مسافرتها و جابجایی های روستایی

مولفه ها	خانوارهای فاقد ماشین	خانوارهای دارای ماشین
	- استمرار در جهت در اختیار گرفتن اتوبوس های کرایه ای	- بررسی سطوح درآمدی و بضاعت افراد در جهت جبران افزایش مالیات سوخت
هزینه های جاری	- حداقل نمودن دامنه بر خورداری از تسهیلات برای مسافرت در حدود ۳/۵ پوند یا ۵ یورو در هفته	
هزینه های سرمایه ای	- سرمایه گذاری جهت توسعه تسهیلات محلی و خدمات اتوبوسرانی	- توانمندسازی خرید/ خرید و فروش ماشین های کوچک و کارآمد در مکانهایی که با کمبود اتوبوس مواجه هستند.

بدین ترتیب سیاستها و راهبردهایی اساسی در جهت کاهش محرومیت سفر در نواحی روستایی کشور متناسب با پهنه جغرافیایی آن با الگوهایی چون عرضه تسهیلات بیشتر، خدمات اتوبوسرانی بهتر، محدود نمودن استفاده از خودروهای شخصی و حمایت از افراد کم درآمد روستایی همگام شده است.

آفریقای جنوبی :

در حالیکه بیش از ۵۰ درصد مردم کشور آفریقای جنوبی در مناطق روستایی زندگی می کنند اما ۷۲ درصد از فقرای این کشور متعلق به جمعیت روستایی است. در مقایسه با جمعیت مناطق شهری علاوه بر فقر، جمعیت روستایی دسترسی اندکی نیز به خدمات پایه اقتصادی و اجتماعی به ویژه خدمات زیر بنایی شامل حمل و نقل روستایی دارند. در سالهای اخیر کوششهایی در جهت توسعه حمل و نقل روستایی در قالب سیاستهای ملی حمل و نقل، تحت عنوان چارچوب استراتژی حمل و نقل و زمین به شکل برنامه های ذیل انجام شده است:

- برنامه توسعه روستایی پایدار و یکپارچه با هدف ارائه خدمات همه جانبه به مناطق روستایی

- برنامه های توسعه اجتماعی و اقتصادی نظیر برنامه های کاهش فقر، توزیع مجدد اراضی، گردشگری

- سیاستهای حمل و نقل ملی (۱۹۹۶)

این برنامه ها تا حدود قابل توجهی به توسعه خدمات حمل و نقلی در مناطق روستایی منجر شده است. اما چالش کلیدی سیاستگذاران روستایی کشور در این سالها همانا غلبه به جهش بزرگ اقتصادی کشور و بروز فرصتهای اقتصادی و اجتماعی در شهرها و نحوه برخورداری مناطق روستایی از این فرصتها به ویژه دسترسی مناسب به بازارها بوده است. رفع چنین مشکلی نیازمند هماهنگی میان مجموعه ای از متولیان و تصمیم گیران در سطوح ملی و منطقه ای جهت توسعه خطوط ارتباطی و ایجاد پیوندها و گره های ارتباطی است. در نخستین اقدام نیاز به سازگاری فضایی و سرمایه گذاری در زیر بناهای کلیدی برای مثال ایجاد مراکز چند منظوره جهت حمایت از نظام سلسله مراتبی منطبق بر منطق فضایی و مبتنی بر گره ها و پیوندها مورد توجه قرار گرفته است.

همچنین نیاز به توسعه خدمات حمل و نقلی از مراکز روستایی به نزدیکترین مراکز چند منظوره و بازارها از دیگر اقدامات ضروری برنامه ریزان بوده است.

بدین ترتیب استراتژی حمل و نقل روستایی کشور منبعت از سیاستهای ملی، کوشش وافر جهت تحقق دو هدف کلیدی زیر را مطمح نظر قرار داده است:

۱. ارتقاء و توسعه هماهنگ و سازگار گره ها و پیوندهای ارتباطاتی میان مراکز روستایی

۲. توسعه نظام خدمات حمل و نقل روستایی متوازن، پایدار، تقاضا محور و پاسخگو

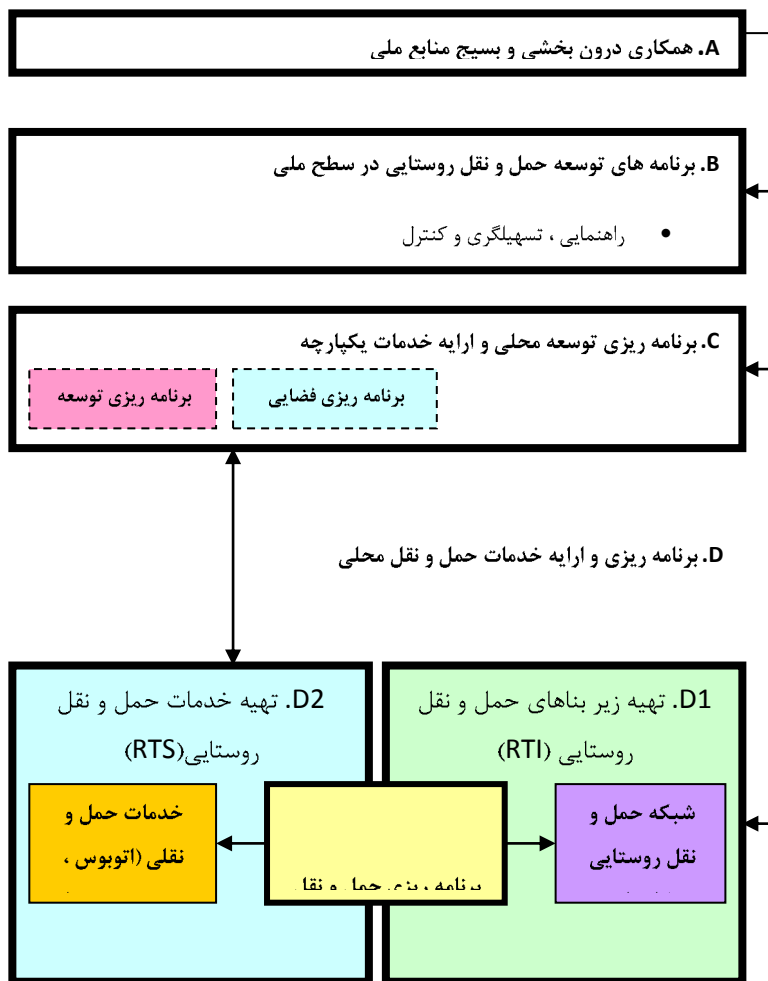
توسعه چنین ساختاری نیازمند سرمایه گذاری در راههای روستایی و نیز بهبود زیرساختهای حمل و نقل موتوری و غیرموتوری است. اگر جابجایی و حرکت افراد و کالاها را با هر هدف به عنوان تعریف حمل و نقل روستایی بپذیریم این حرکت الزامی تواند موتوری نباشد. بدین ترتیب

سیاستهای حمل و نقل روستایی در کشور آفریقای جنوبی همانطور که شکل (۲۲) نشان می‌دهد با دو مولفه کلیدی زیر مشخص شده است (Rwelamira,2003:5):

الف) زیربنای حمل و نقل روستایی: شامل تمامی زیربنایهای مرتبط با حمل و نقل اعم از راههای روستایی، مسیرهای وسایل نقلیه غیر موتوری و مسیرهای پیاده رو می‌شود.

ب) خدمات حمل و نقل روستایی: شامل خدماتی چون اتوبوس، مینی بوس و یا هر وسیله نقلیه اعم از شخصی و عمومی است که در جابجایی مسافری به ایفای نقش می‌پردازند.

شکل ۲۲: سیاستهای توسعه حمل و نقل روستایی



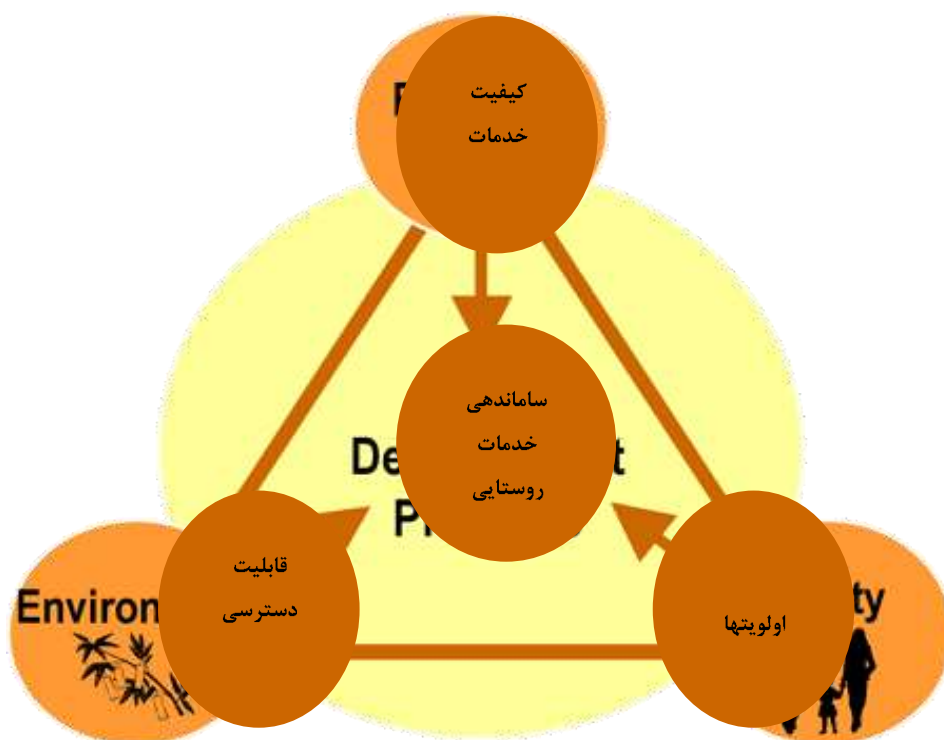
۴-۳- ساماندهی خدمات روستایی :

اسکاتلند:

ساماندهی و توسعه خدمات روستایی در کشور اسکاتلند به بهبود دسترسی به خدمات دارای کیفیت بالا برای جمعیت ساکن مناطق روستایی و به ویژه گروههای آسیب پذیر در جهت ارتقای کیفیت زندگی و نیز دسترسی آنان به فرصتهای اقتصادی و اجتماعی تعریف می شود. در این منظر (Scotland, 2006:13):

- تعیین چشم اندازها و اولویتهای مردمی در جهت شناسایی خدمات کلیدی
- بررسی و تحلیل روشها و چگونگی ارائه خدمات کلیدی
- مباحث مرتبط با قابلیت دسترسی به خدمات کلیدی و اینکه چگونه این قابلیتها می توانند در طول زمان بهبود یابند.
- تحلیل کیفیت خدمات و بخصوص عواملی که بر سطح رضایت استفاده کنندگان بر حسب دفعات استفاده از خدمات می تواند موثر باشد.
- تحلیل و بررسی اجتماعی در سطح گروههای جمعیتی و تنوعات جغرافیایی از منظر اولویتهای، قابلیت دسترسی و کیفیت خدمات.
- تحلیل چگونگی مشارکت و سهیم شدن روستائیان در تامین و عرضه خدمات.
- بیان ملاحظات اساسی در خصوص نوع و نحوه گفتگو میان استفاده کنندگان از خدمات و عرضه کنندگان آن مورد توجه است.
- بدین ترتیب سیاستها و راهبردهای اساسی ساماندهی خدمات در مناطق روستایی کشور اسکاتلند بر سه عنصر کلیدی اولویتهای، دسترسی ها و کیفیت خدمات استوار است (شکل ۲۳):

شکل ۲۳: اصول راهبردی ساماندهی خدمات روستایی در کشور اسکاتلند



در مناطق روستایی این کشور پاره ای از خدمات کلیدی محسوب می شوند لذا بیشترین تمرکز برنامه ریزان تامین و ساماندهی امکانات و خدمات کلیدی است. این خدمات عبارتند از :

- دسترسی به حمل و نقل عمومی شامل اتوبوس، قطار
- دسترسی به خدمات درمانی، بهداشتی و سلامتی
- خدمات مرتبط با جوانان (فراغت، تفریح و تسهیلات اجتماعی)

- خدمات مرتبط با سالخوردگان (تغذیه، حمایت‌های عمومی)
- خدمات آموزشی و پرورشی
- خدمات اشتغالزایی
- جمع‌آوری زباله و بازیافت
- خرده‌فروشی
- ارتباطات
- ایستگاه پلیس و مراکز برخورد با ناهنجاری‌های اجتماعی
- تسهیلات و خدمات فراغتی
- خدمات زیربنایی (آب، برق و راه)
- مسکن

به منظور طراحی الگوی بهینه خدمات رسانی به مناطق روستایی کشور همگام با توجه به اصول راهبردی ساماندهی خدمات، اطلاعات زیر مورد استفاده قرار می‌گیرد:

- خدمات مورد استفاده در طی یک هفته

- بررسی و تحلیل سهولت و یا عدم سهولت دسترسی به خدمات

- ارزیابی فعالیتهای تاثیر گذار بر تسهیل دسترسی به خدمات

- سطح رضایتمندی از خدمات و چرایی آن

- بهبود و یا اصلاحات مورد درخواست استفاده کنندگان

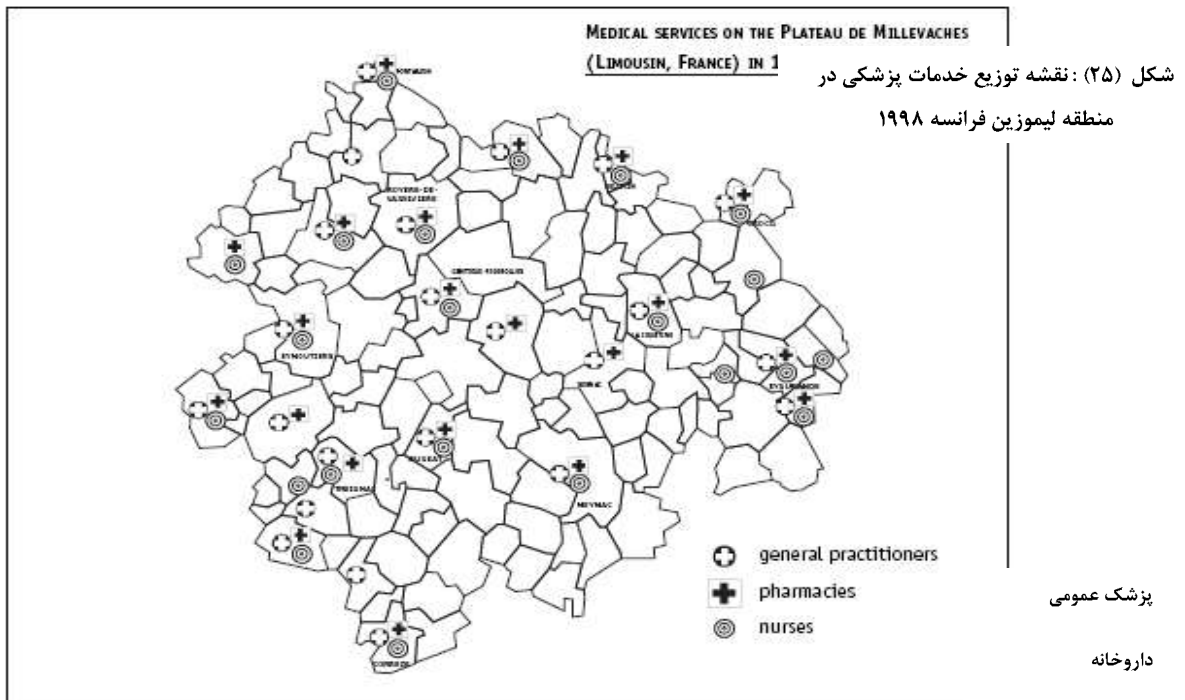
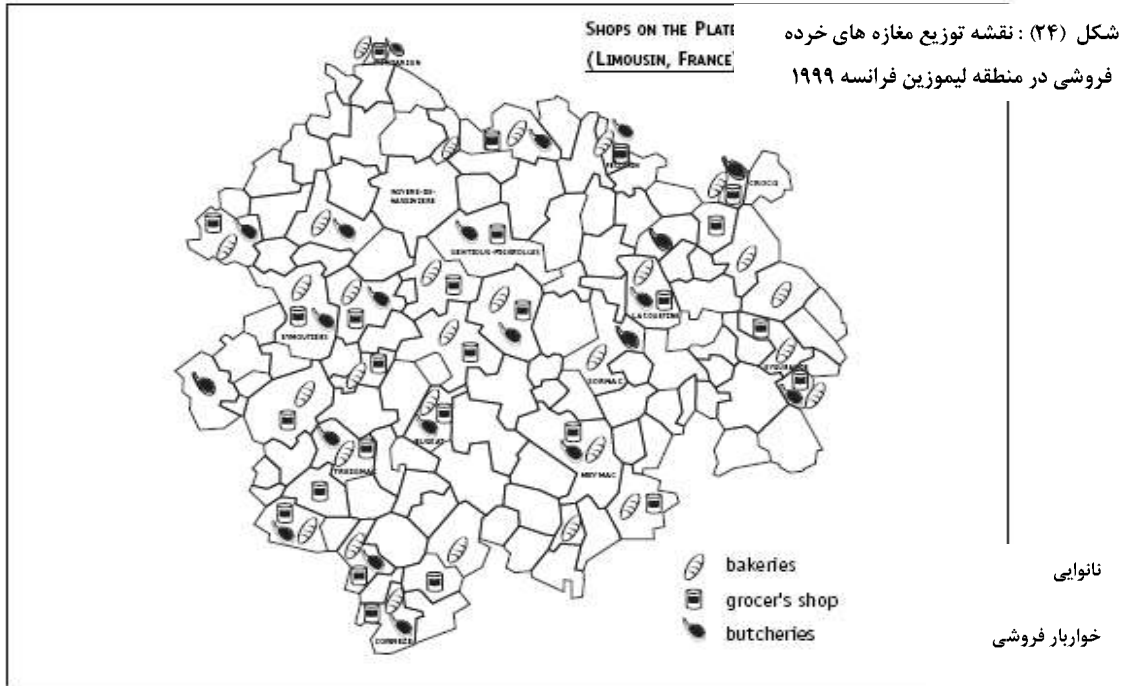
- تحلیل و بررسی چرایی دلایل قابل دسترس نبودن خدمات کلیدی

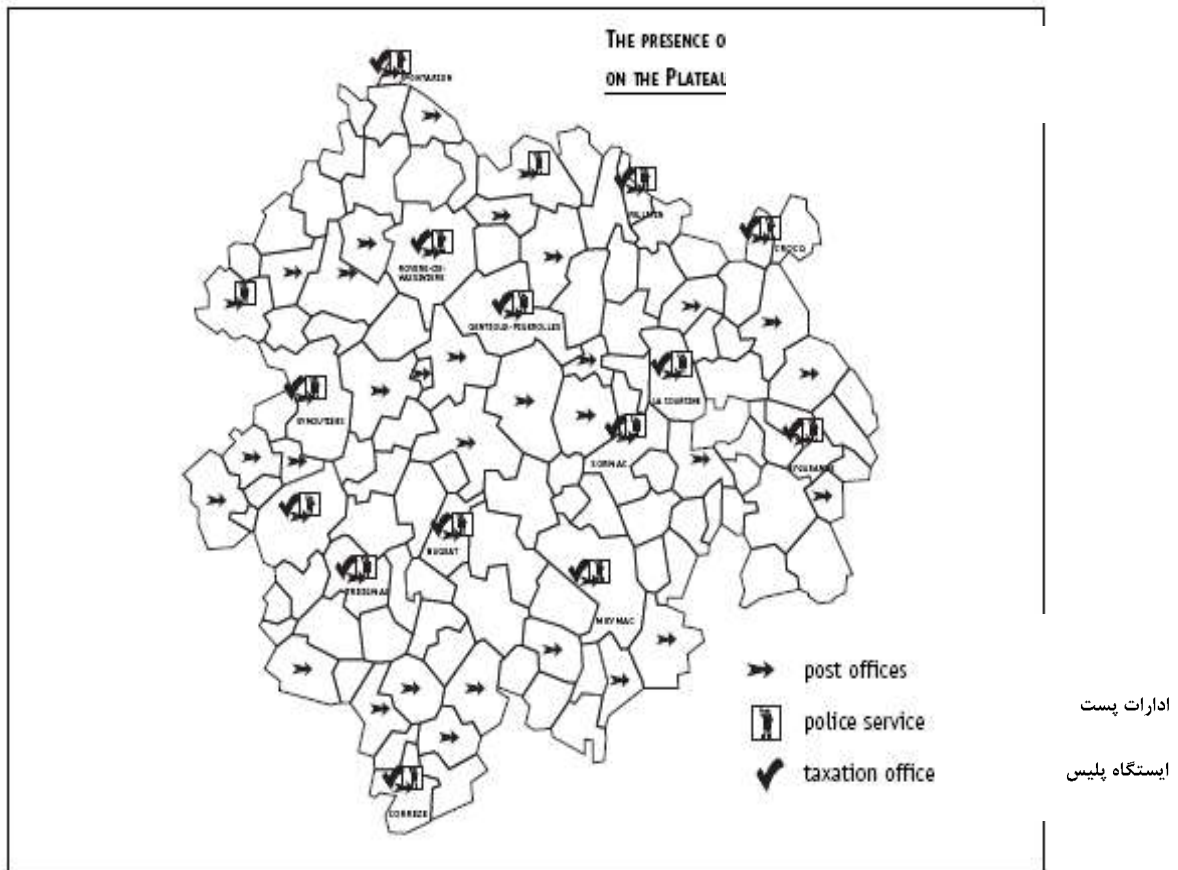
بدین ترتیب همانطور که مشاهده می‌شود در تدوین راهبردها و سیاستهای مرتبط با خدمات رسانی به مناطق روستایی این کشور تاکید بر ساماندهی خدمات روستایی با محوریت خدمات کلیدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی روستائیان از طریق توجه به اولویتهای دسترسی‌ها و کیفیت خدمات مورد توجه قرار گرفته است

فرانسه:

خدمات در حقیقت عنصر کلیدی بقای اجتماعات روستایی است جائیکه عموماً تراکم جمعیت پایین است. این موضوع در سالهای اخیر مسائلی نظیر مجاورت خدماتی و قابلیت دسترسی به خدمات، فراوانی و تعدد استفاده از خدمات و رقابت خدمات روستایی با خدمات شهری را در مناطق روستایی فرانسه تحت عنوان تامین خدمات محلی را مطرح نموده است. در حقیقت خدمات محلی در مناطق روستایی پوشش دهنده دامنه‌ای از خدمات و فعالیت‌هایی است که جهت استمرار زندگی خانوارهای روستایی الزامی است. شکل‌های (۲۴) و (۲۵) و (۲۶) توزیع پاره‌ای از این خدمات را در منطقه لیموزین نشان می‌دهد. این خدمات عبارتند از:

- خدمات پایه اقتصادی نظیر آب و برق، جمع‌آوری زباله
- خدمات پایه اجتماعی نظیر خدمات آموزشی و مراقبت‌های بهداشتی و درمانی (دکتر، داروخانه، درمانگاه)
- سایر خدمات اجتماعی (نظیر مددکاری اجتماعی و خانوادگی، حمایت از کودکان، بی‌سرپرستان و سالخوردگان)
- خدمات امنیتی نظیر ایستگاههای پلیس
- خدمات حمل و نقلی (مانند وسایط نقلیه عمومی) و ارتباطاتی (پست و تلفن)
- خدمات اطلاعاتی
- فروشگاههای ثابت و سیار (خواربارفروشی، نانوايي)
- خدمات فرهنگی و فراغتی





شکل (۲۶): نقشه توزیع خدمات عمومی در منطقه لیموزین فرانسه ۱۹۹۸

به واسطه تراکم اندک و ماهیت پراکنده جمعیت روستایی تامین و عرضه خدمات محلی با پاره ای از دشواری ها روبرو است که برخی همانند مجاورت و یا قابلیت دسترسی به وضعیت خاص نواحی روستایی و برخی به عرضه کنندگان خدمات چون تعدد استفاده از خدمات، انزوا و دوری و رقابت با خدمات شهری وابسته است. هم اینک راهبردها و سیاستهای مرتبط با خدمات روستایی مولفه های کلیدی زیر را مبنای عمل قرار داده اند (LEADER, 1996:9-28):

۱. کاهش شعاع دسترسی زمانی به خدمات: در حال حاضر روزانه بطور متوسط ساکنان مناطق روستایی کشور در درون یک شعاع ۲۰ دقیقه ای به خدمات عمومی دسترسی دارند که این میزان برای خدمات خاص تا یکساعت نیز افزایش می یابد.
۲. کاهش آشفستگی و بی نظمی تقاضا: بر عکس مناطق شهری در سکونتگاههای روستایی به علت کمی و تراکم اندک جمعیت، تقاضا برای خدمات همواره با آشفستگی و بی نظمی همراه است. این پدیدهک مشکل اساسی در مناطق روستایی است که باید برای آن چاره اندیشی صورت پذیرد.
۳. کاهش هزینه های رقابتی با خدمات شهری: شهرها به دلیل تمرکز بالای تقاضای خدمات از مزیت‌های نسبی بسیار بالاتری نسبت به روستاها برخوردارند لذا فعالیتهای خدماتی در شهرها پایدارتر و اقتصادی تر محسوب می شوند.
۴. تامین نیازها و مطالبات جدید خدماتی: تغییرات وسیع در شیوه زندگی روستائیان، بروز اشکال جدید اجتماعی و سازمانهای خانوادگی موجب شده تا نیازهای جدیدی در مناطق روستایی شکل گیرند. اگر زمانی نیازهای اساسی در گذشته امری ضروری محسوب می شدند هم اینک بجز برای فقرای روستایی نیازهای ثانویه از اهمیت و اعتبار ویژه ای برخوردار شده اند. مراکز نگهداری از سالمندان، خشکشویی، رستورانها نمونه ای از این خدمات محسوب می شوند.
۵. گسترش سرمایه گذاری های بخش خصوصی: در گذشته ای نه چندان دور، تامین خدمات عمومی در مناطق روستایی تنها با مشارکت دولتها امکان پذیر بود بطوریکه حضور بخش خصوصی در روستاها و در عرصه فعالیتهای خدماتی بی معنا نشان می داد. در حال حاضر این مناسبات دگرگون شده و مناطق روستایی متأثر از سیاستهای خصوصی سازی و آزادی سرمایه گذاری به ویژه سازماندهی خدمات مطابق با شرایط محلی برای سرمایه گذران بومی و محلی از تغییرات وسیعی برخوردار شده اند.

۶. توسعه خدمات فنی نوین: پیشرفت وسیع در عرصه فن آوری اطلاعات و ارتباطات می تواند بسیاری از محدودیتهای دسترسی به خدمات را در مناطق روستایی کاسته و فاصله میان آنان را با شهرها در سه سطح زیر کاهش دهد:

- فاصله فیزیکی (کم شدن فاصله میان شهر و روستا)

- مقیاس (مقیاس بازار)

- کیفیت (کیفیت دسترسی به خدمات، دکتر، دارو، خدمات پزشکی)

۷. یکپارچه سازی تامین خدمات محلی: تامین خدمات محلی در مناطق روستایی باید از یک استراتژی جامع ناحیه ای تبعیت و به شکل یکپارچه عمل نماید. در این استراتژی توزیع جغرافیایی بهتر خدمات تضمین شده، همکاری های محلی و منطقه ای توسعه یافته، سازگاری میان خدمات رعایت شده و پاره ای از خدمات بعنوان خدمات کلیدی در اولویت عرضه قرار می گیرند.

۸. تحلیل عرضه و تقاضای خدمات و شکافهای آن: تحلیل روند عرضه و تقاضای خدمات در مناطق روستایی و نیز تحلیل شکافهای موجود میان آنها در چهار بعد فاصله، قابلیت سازگاری، کیفیت و قیمت از اهداف استراتژی توسعه خدمات در مناطق روستایی است. بدین منظور سیاستهای اخیر توسعه خدمات در مناطق روستایی فرانسه در جهت محدود نمودن شکافهای موجود به اشکال مختلف عمل نموده است. برای مثال در جهت کاهش شکاف عرضه و تقاضا از نظر فاصله در حال حاضر سه رویکرد در کشور فرانسه مطرح است:

- توسعه خدمات سیار که برای نمونه می توان به کتابخانه های سیار اتوبوسی در فرانسه و یا بانکهای سیار در ایرلند اشاره نمود.

- استفاده از فن آوری های اطلاعاتی و ارتباطاتی نظیر تله سرویس ها یا خدمات از راه دور، مراقبتهای بهداشتی از راه دور.

- تلفیق و آمیزه ای از عرضه انواع خدمات در یک مکان عمومی (اداره پست) یا یک مکان خاص (مغازه). برای مثال در پاره ای از ادارات پست روستایی فرانسه علاوه بر فعالیتهای پستی، فروش بلیط و رزرو قطار و یا فروش شیشه های گاز پروپیلین انجام می شود.

فصل چهارم: اصول و روش های برنامه ریزی کالبدی

مقدمه

برنامه ریزی توسعه کالبدی به شدت از مجموعه شرایط طبیعی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی متأثر می گردد. برای دستیابی به برنامه متناسب کالبدی ضروری است که مولفه های گوناگون هر زیربخش به منزله مبانی برنامه ریزی مورد توجه قرار گیرند و بر همین اساس داده های بنیادین را برای اقدامات بعدی فراهم سازند. ماهیت تحلیل و نحوه تحلیل این اطلاعات بستر اساسی را برای اقدامات بعدی فراهم می سازد. با توجه به اهمیت هریک از بخشها، زیر مجموعه های آنها جداگانه بررسی می گردد.

۴-۱- عوامل و نیروهای اثرگذار در توسعه کالبدی

۴-۱-۱- عوامل و نیروهای محیطی

مولفه های طبیعی که می توانند در برنامه ریزی توسعه کالبدی موثر واقع شوند، محدودند. این مولفه ها در چهار عامل مشخص قابل تبیین هستند که عبارت اند از: تامین آب (عمدتاً شرب و سپس کشاورزی)، دفع فاضلاب و دفع آبهای سطحی و سوانح طبیعی که در اینجا درباره هر کدام به اختصار توضیح می دهیم:

تامین آب: در برنامه ریزی توسعه کالبدی یکی از اساسی ترین مولفه های طبیعی را تامین آب تشکیل می دهد. به این ترتیب که رشد جامعه روستایی به دنبال خود برخی نیازهای اساسی را ایجاد می کند که اساسی ترین آنها تامین آب آشامیدنی سالم است. لذا در برنامه ریزی توسعه کالبدی میزان نیاز آبی در افق طرح باید مورد توجه قرار گیرد. این توجه به دو شکل مطرح می شود: در شکل اول آن تامین نیازهای آبی و یا آبرسانی به بافت جدید لازم می باشد و در شکل دوم تامین آب از راه چاههای عمیق، سد و... در صورت وجود هرگونه مشکل ارایه پیشنهاد لازم در این زمینه ضروری است.

دفع فاضلاب : دومین مولفه طبیعی که در بخش برنامه‌ریزی کالبدی باید به آن توجه گردد، نحو دفع فاضلاب است. اگرچه در اغلب روستاهای کشور دفع فاضلاب از طریق چاههای جذبی صورت می‌گیرد و در عمل نیاز به برنامه‌ریزی خاصی نیست، اما در مواردی به دلایل متفاوت مانند ویژگیهای زمین‌شناسی این امکان از روستاییان سلب می‌گردد. لذا در برنامه‌ریزی کالبدی سمت توسعه روستا باید برای حل این دشواری اقدام و راه‌حل پیشنهادی آن ارایه گردد.

دفع آبهای سطحی : سومین مولفه طبیعی در برنامه‌ریزی کالبدی شیوه دفع آبهای سطحی در بافت روستا است. هر سکونتگاهی در شرایط اقلیمی متفاوت نیازمند سازوکارهای خاصی برای دفع آبهای سطح است. این کار در برنامه‌ریزی کالبدی اصلی بنیادین است و به همین دلیل باید محاسبات و طراحی‌های مناسب و لازم به عمل آید و مبتنی بر آن پیش‌بینی لازم در طراحی کالبدی صورت گیرد.

سوانح طبیعی : چهارمین مولفه در برنامه‌ریزی کالبدی سوانح طبیعی هستند. در محدوده مکانیایی شده موضوع امکان وقوع سوانح پیش‌بینی شده است. اما به دلایلی ممکن است این نکته پذیرفته شده باشد که به رغم امکان وقوع سانحه، سمت توسعه روستا در این بخش اتفاق رخ می‌دهد. براین مبنا ضروری است نوع سانحه‌ای که در این بخش رخ خواهد داد، شناسایی گردد و برای پیشگیری از آن اقدام بایسته انجام شود، سانحه‌هایی مانند سیل و سیلاب، زمین لرزه، ریزش و سایر موارد.

۴-۱-۲- عوامل و نیروهای اجتماعی

در فرآیند برنامه‌ریزی کالبدی برخی از مولفه‌های اجتماعی وجود دارند که در صورت بی‌توجهی به آنها می‌توانند در جریان اجرا پیامدهای نامناسبی داشته باشند. پرداختن به این مولفه‌ها و تعیین وضعیت آنها از مبانی اولیه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی است. این مولفه‌ها عبارت‌اند از: ساختار اجتماعی- قومی، تجانس و همگنی اجتماعی و ساختار و ویژگیهای جمعیتی.

هر یک از مولفه‌های یادشده را در اینجا به تفکیک بررسی می‌کنیم:

ساختار اجتماعی - قومی : همانگونه که در مبانی مکانیایی مطرح گردید، سکونتگاههای روستایی در مواردی از ساختارهای اجتماعی و قومی خاصی بهره‌مند هستند که

منجر به ایجاد حس رقابت و گاه درگیری در میان گروه‌های اجتماعی می‌گردد. این ویژگی باعث می‌گردد تا الگوی توزیع خدمات، مکانیابی و بهره‌مندی از آنها در بین گروه‌ها مسایلی را ایجاد نماید. برای پیشگیری از این مشکلات و برنامه‌ریزی مطلوب‌تر ضروری است تا پس از برنامه‌ریزی شناخت لازم در این زمینه به دست آید و در صورت وجود مسایلی از این قبیل در برنامه‌ریزی راهکارهای لازم ارایه گردد تا در حد ممکن از بروز این مشکلات جلوگیری شود.

تجانس و همگنی اجتماعی : تجانس و نامتجانسی اجتماعی از مولفه‌های است که می‌-

تواند در شیوه برنامه‌ریزی و مکان‌یابی خدمات در سطح سکونتگاه‌های روستایی اثرات بسزایی را برجای گذارد. این امر زمانی جدی می‌گردد که در سکونتگاهی به جای همگنی و تجانس، تضاد و تناقض پدید آید. در این موارد بی‌توجهی به تضادها و اختلافات منجر به اشکالات جدی در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرا و بهره‌برداری می‌گردد و به افزایش تنش‌های موجود می‌انجامد. برای بهینه‌کردن برنامه‌ریزی و کاهش تنش و فراهم ساختن شرایط بهتر اجتماعی، ضروری است پیش از ورود به مرحله برنامه‌ریزی شناخت لازم از این موارد به عمل آید، مبنای این اشکالات شناسایی شود و به نحوی برنامه‌ریزی گردد که اگر این تنشها کاهش نمی‌یابند، دست کم جلو افزایش آنها گرفته شود.

ساختار و ویژگیهای جمعیتی : مولفه اجتماعی دیگر ساختار و ویژگیهای جمعیتی است

که از دو نظر قابل بررسی است:

الف- ساختار جمعیت؛

ب - تعداد و پیش‌بینی جمعیت.

برنامه‌ریزی توسعه کالبدی مستلزم داشتن شناخت کافی از ساختار جمعیتی است و در این میان ساختار سنی و جنسی اهمیت بیشتری دارد، زیرا برخی برنامه‌ریزی‌های مهم بر پایه ویژگیهای سنی و جنسی صورت می‌پذیرد، ضروری است پیش از ورود به برنامه‌ریزی اطلاعات لازم در این زمینه گردآوری شود و بر اساس آن اقدامات و برنامه‌ریزی به عمل آید.

از سوی دیگر پیش‌بینی جمعیت و تعداد جمعیت نیز خود عامل و مولفه‌ای تعیین‌کننده به‌شمار می‌آید. تمام برنامه‌ریزی توسعه کالبدی بر مبنای پیش‌بینی و حجم جمعیت صورت می‌گیرد. لذا

زمانی می‌تواند برنامه‌ریزی صورت پذیرد که اطلاعات لازم در این زمینه فراهم شده باشد. به هر میزان اطلاعات فراهم شده در این زمینه دقیق و مناسب باشد، برنامه‌ریزی نیز می‌تواند از دقت بالاتری برخوردار باشد.

۴-۱-۳- عوامل و نیروهای اقتصادی

برنامه‌ریزی توسعه کالبدی افزون بر تاثیرپذیری از مولفه‌های طبیعی و اجتماعی از مولفه‌های اقتصادی نیز اثر می‌پذیرد. در موارد تحلیل تعداد از مولفه‌های کلیدی اقتصادی مبانی اساسی و کلید برای برنامه‌ریزی توسعه کالبدی را فراهم می‌سازد. این موضوع ضرورت کسب اطلاعات و تحلیل مولفه‌های یادشده را تبیین می‌نماید. این مولفه‌ها عمدتاً "ماهیت اقتصاد سکونتگاهها، مالکیت اراضی و وضعیت اقتصادی هستند که در اینجا به اختصار درباره هر کدام توضیح می‌دهیم:

ماهیت اقتصاد سکونتگاهها : سکونتگاههای روستایی اغلب اقتصادی ترکیبی دارند. اما در این اقتصاد فعالیتی خاص غلبه دارد و مبتنی بر آن نیز عملکردها و کارکردهای خاصی در روستا شکل می‌گیرد و این کارکردها منجر به تحمیل ویژگیهای مشخصی به بافت می‌گردند. شناسایی ماهیت اقتصاد روستایی برای برنامه‌ریزی آینده توسعه کالبدی به عنوان مبنای اولیه برنامه گامی اساسی می‌باشد و از مینا از دو جهت حایز اهمیت است: نخست اینکه در طراحی بافت ماهیت اقتصادی روستای اثرات تعیین‌کننده‌ای دارد. دوم اینکه در برنامه‌ریزی کاربریهای ماهیت اقتصاد را ملحوظ کرد. به این ترتیب که در کاربری مسکونی بخشی از فضاها به فعالیتهای اقتصادی تخصیص می‌یابد که متاثر از ماهیت فعالیت میزان و فضای متفاوتی را شامل می‌گردد. برخی از کارکردها نیازمند ایجاد کاربریهای ویژه‌ای است که باید برای آنها پیش‌بینی لازم به عمل‌آید مانند سکوهای گردآوری شیر. به همین دلیل تحلیل ماهیت اقتصادی روستا مبنای اولیه برنامه‌ریزی توسعه کالبدی را تشکیل می‌دهد.

مالکیت اراضی : تحلیل مالکیت در برنامه‌ریزی توسعه کالبدی مولفه تعیین‌کننده‌ای است. چرا که در برنامه‌ریزی توسعه کالبدی اقدام به پیش‌بینی کاربریهای متفاوتی می‌گردد که سرانجام

در فضای خاص و مبتنی بر ضوابط از قبل تعیین شده مکانیابی می‌گردد. اما استقرار و مکانیابی درست این کاربریها مستلزم تحلیل و شناخت وضعیت مالکیت در سطح سکونتگاههای روستایی است. استقرار کاربریها در مالکیت‌های خصوصی برای مالکان از سویی و از سوی دیگر برای استقرار کاربری می‌تواند مشکلات عدیده‌ای را ایجاد نماید. برای پیشگیری از این مسایل ضروری است تا اطلاعات لازم در زمینه مالکیت اراضی گردآوری و در این زمینه تحلیل‌های لازم به عمل آمده باشد.

وضعیت اقتصادی : دیگر مولفه تعیین‌کننده در برنامه‌ریزی کالبدی را وضعیت اقتصادی و معیشتی روستا و روستاییان تشکیل می‌دهد. بنا بر موقعیت اقتصادی و میزان و حجم درآمدسرانه، برنامه‌ریزیهای کالبدی گوناگونی صورت می‌گیرد.

با توجه به ظرفیتهای اقتصادی و درآمد مردم کارکردهای متفاوتی در روستا شکل می‌گیرد و از سوی دیگر میزان دسترسی و استفاده از مواردی همچون وسیله نقلیه شخصی ارتباط مستقیمی با میزان درآمد دارد. برخورداری از تعداد وسیله نقلیه و ماهیت این وسایل در برنامه‌ریزی کالبدی امر تعیین‌کننده‌ای می‌باشد. بر مبنای این استدلال پیش از برنامه‌ریزی کالبدی باید ظرفیتهای اقتصادی روستا و پیامدهای اثرات آن بر برنامه‌ریزی کالبدی شناسایی گردند و بر پایه آنها برنامه‌ریزیهای فیزیکی و کالبدی انجام شود.

۴-۱-۴- عوامل و نیروهای کالبدی

برنامه‌ریزی کالبدی به دلیل ماهیت خود بیشترین تعامل را با مسایل کالبدی دارد. به همین دلیل اثر مبنای کالبدی برنامه‌ریزی و مولفه‌های کالبدی بر فرآیند برنامه‌ریزی از بخش‌های دیگر بیشتر است. در این رابطه مولفه‌های موقعیت در نظام سلسله مراتب سکونتگاهی، مشکلات توزیع خدمات (زیربنایی و سایر)، استانداردهای خدمات‌رسانی، معیارها و ضوابط خدمات‌رسانی، شبکه ارتباطی، نیاز به مسکن و کیفیت بناها، محله‌ها و واحدهای همسایگی از مولفه‌های تعیین‌کننده برنامه‌ریزی به شمار می‌آیند که پیش از آغاز فرآیند برنامه‌ریزی شناخت آنها و تحلیل آنها باید به صورت جدی صورت پذیرد.

در اینجا هر یک از مولفه‌های یادشده را به صورت جداگانه بررسی می‌کنیم:

موقعیت در نظام سلسله مراتب سکونتگاهی : سکونتگاه‌های روستایی در نظامی سلسله مراتبی و در ناحیه‌ای مشخص قرار دارند که هر سکونتگاه در این سلسله مراتب جایگاه تعیین‌شده‌ای دارد. براساس جایگاه روستا در نظام یادشده نقش و کارکردهای معینی نیز برای روستا تعریف شده است. این نقش به ویژه در سلسله مراتب خدمات‌رسانی حایز اهمیت است که در نهایت تجلی کالبدی می‌یابد. لذا هرگونه برنامه‌ریزی کالبدی برای روستا مستلزم درک و شناخت این موقعیت و تحولات آن در افق طرح است.

بر اساس این وضعیت میزان و شدت نیاز به کارکردها و برنامه‌ریزی برای استقرار خدمات و یا کارکردهای دیگر در روستا تعیین خواهدشد. در این راستا برنامه‌ریزی کالبدی می‌بایست اقدام به مکانیابی و ارایه برنامه مناسب برای تامین این کارکردها و نقشها نماید و درک موقعیت یادشده یکی از مبانی اولیه برنامه‌ریزی کالبدی را تشکیل می‌دهد.

مشکلات توزیع خدمات : برنامه‌ریزی کالبدی به منظور تامین نیازهای گوناگونی صورت می‌گیرند که بروز، ظهور و تجلی کالبدی دارند. در این راستا یکی از وظایف برنامه‌ریزی تامین کمبودها و رفع مشکلاتی است که در این زمینه وجود دارد. لذا تحلیل مسایل و مشکلات دسترسی و یا استقرار خدمات و همچنین الگوی استقرار آنها از وظایف برنامه‌ریزی خدماتی است. به همین پیش از برنامه‌ریزی دستیابی به نکات کلیدی مطرح در این زمینه مانند: کمبودها، نیازهای قابل پاسخگویی، دسترسی و ماهیت دسترسی به خدمات الگوی استقرار و تزیع فضایی و ... بسیار مهم و ضروری است.

استانداردهای خدمات رسانی : بخشی از برنامه‌ریزی توسعه کالبدی به تامین نیازهای خدماتی می‌پردازد. این اقدام کاملاً "متاثر از استانداردهای خدمات‌رسانی روستایی است. از سوی دیگر پیش‌بینی خدمات مورد نیاز در فرآیند توسعه کالبدی باید از مبانی مشخص پیروی نماید. این مبانی پیش‌بینی را استانداردهای خدمات‌رسانی تشکیل می‌دهد. به همین دلیل در فرآیند برنامه‌ریزی کالبدی استانداردهای خدمات‌رسانی از مولفه‌های کلیدی هستند و پیش از فرآیند

برنامه‌ریزی بررسی و تطبیق آنان با وضعیت سکونتگاه روستایی مورد مطالعه گامی اساسی به شمار می‌آید.

معیارها و ضوابط : بر بخش‌های که برنامه‌ریزی کالبدی صورت می‌گیرد، قوانین و ضوابطی حکم‌فرماست که براساس آنها برنامه‌ریزی صورت می‌گیرد. این معیارها در بخش‌های مختلف شبکه‌های آب، برق، گاز تا ضوابط طراحی و ساخت‌وساز واحدهای مسکونی وجود دارند. شناخت مجموعه ضوابطی که در زمینه سکونتگاه مورد مطالعه مصداق دارد، مقدمه‌ای برای آغاز فرآیند برنامه‌ریزی به شمار می‌آید. تجزیه و تحلیل و شناخت و گردآوری اطلاعات مناسب در این زمینه گامی بنیادین است که بدون آن برنامه‌ریزی با دشواری‌هایی روبه‌رو خواهد شد.

شبکه ارتباطی : از جمله مولفه‌های دیگر اثرگذار در فرآیند برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، شبکه ارتباطی است. شبکه‌های ارتباطی از جهات مختلفی مورد توجه قرار می‌گیرد که عبارت‌اند از :

- پیوند دهنده سکونتگاه با دیگر سکونتگاهها و جایگاه آنها در بافت؛
- نقش و عملکرد شبکه ارتباطی (ملی، منطقه ای، محلی)
- وضعیت دسترسی به کارکردهای موجود در سکونتگاه روستایی؛
- کارکردهای مستقر در حاشیه بدنه های شبکه ارتباطی؛
- نظام و سلسله مراتب شبکه ارتباطی درون بافت و مانند آن از جمله مواردی است که باید در برنامه‌ریزی کالبدی به آن پرداخته شود و پس از تحلیل مناسب و دستیابی به خروجیهای مشخص اقدام به برنامه‌ریزی توسعه کالبدی شود.

محله‌ها و واحدهای همسایگی : آخرین مولفه کالبدی که باید در فرآیند برنامه‌ریزی

مورد توجه قرار گیرد، عبارت است از ساختار محله‌بندی و واحدهای همسایگی که در سکونتگاه روستایی شکل گرفته است و در فرآیند توسعه کالبدی باید تداوم یابد. محله‌ها و واحدهای همسایگی افزون بر نقش و کارکرد خود در بافت روستایی به شکل مشخص و خاصی از یک دیگر تفکیک می‌گردند. شناخت عملکرد و نحوه تفکیک آنها برای لحاظ کردنشان در برنامه‌ریزی

توسعه فیزیکی الزامی است. این امر برای رعایت ساختار مکانی و هویت فضا اهمیت بسزایی دارد. به ویژه رعایت این اصول منجر به افزایش مشارکت‌پذیری مردم خواهد شد که در فرآیند توسعه کالبدی امری اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷: راهنمای مکانیابی، برنامه‌ریزی و طراحی توسعه کالبدی روستا، صص ۶۰-۷۱)

۴-۲- عوامل موثر در برنامه ریزی کالبدی^۱

مقدمه

فرآیند برنامه‌ریزی کالبدی در قالب نوع و ماهیت برنامه‌ریزی کاربری اراضی تجلی می‌یابد. کاربری اراضی خود متأثر از عوامل مختلف طبیعی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که در قالب کاربری اراضی ظهور فیزیکی پیدا می‌کند. در صورت مدیریت مناسب کاربری اراضی توسعه کالبدی بافت نیز مدیریت خواهد شد. این فعالیت به دو بخش برآورد تعداد و انواع کاربری‌های مورد نیاز و تخصیص زمین به کاربری‌ها براساس ضوابط و مقررات باز می‌گردد که جداگانه به بررسی آنها می‌پردازیم.

۴-۲-۱- برآورد تعداد و انواع کاربری‌های مورد نیاز

انسانها در هر جامعه‌ای برای تامین نیازهای رو به رشد خود، مبادرت به تخصیص زمین به فضا یا کالبدهایی کرده‌اند که برای فعالیتهای مختلف به آنها نیازمندند. تعداد این فضاها و کالبدها در هر جامعه متناسب با خصوصیات اجتماعی، اقتصادی و محیطی آن متفاوت است. در یک جامعه روستایی ابتدایی، تنوع فضاها و کالبدها با یک جامعه روستایی پیشرفته و توسعه یافته قابل مقایسه نیست.

تعداد فضاها و کالبدهای مورد نیاز ساکنان تا پیش از توسعه جوامع روستایی و دخالت دولتها در

^۱- این فصل از عینا از منبع زیر نقل شده است: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، راهنمای مطالعات کاربری اراضی، ۱۳۸۶، صص ۱۲۴-۱۵۲

توسعه رفاهی و خدماتی، اقتصادی و اجتماعی روستاها به طور طبیعی و بر مبنای نیازهای تجربی و محسوس آنها تعیین می‌شود. با گسترش شهرنشینی و ورود الگوی زندگی شهری در روستاها، کم‌کم دامنه نیازهای جامعه روستایی توسعه یافت. بخشی از این نیازها که عمدتاً ضروری نیز هستند، از طرف خود ساکنان تامین می‌شود. بخشی دیگر که به دلیل هزینه‌های بالای استقرار یا عدم احساس نیاز ضروری روستاییان به آنها، از طرف دولت مرتفع می‌شوند.

بر این اساس، نیازهای عملکردی یک جامعه روستایی را می‌توان به دو دسته نیازهای خصوصی و عمومی تقسیم کرد. مراکز عملکردی خصوصی عمدتاً مرتبط با نیازهای فردی روستاییان است، از این گروه مراکز عملکردی می‌توان به کاربری‌های مسکونی، تجاری و مذهبی اشاره کرد. این دسته از کاربری‌ها عموماً از طرف ساکنان تامین می‌شوند. درباره کاربری‌های عمومی یا جامعه روستایی نسبت به آن احساس نیاز ضروری نمی‌کند مانند کاربری‌های فرهنگی، اداری، فضای سبز یا از نظر مالی قادر به ساخت یا تامین آنها نمی‌باشد، نظیر کاربری‌های درمانی، آموزشی، تاسیسات و تجهیزات. کاربری‌های دسته اخیر را دولت بر اساس اهداف خاص توسعه روستایی یا وظایف خود نسبت به ارایه تسهیلات رفاهی و خدماتی به جامعه روستایی تامین می‌کند.

شیوه برآورد هر یک از این دو گروه کلی کاربری یکسان نیست. از طرفی نیز رفتار ساکنان و دولت در تامین کاربری‌های زمین متفاوت است. به عبارتی جامعه روستایی در پی تامین ضروری‌ترین نیازهای خود است که با سطح درآمد آن تناسب دارد و دولت در پی ارتقای سطح رفاه و برخورداری این جامعه به منظور رفع تبعیض در میان جامعه شهری و روستایی و کاهش بی‌تعدالی‌های اجتماعی در کشور است. بر این اساس استخراج الگوهای رفتاری این دو گروه عمده سازندگان کالبد روستا، نقش مهمی در برآورد نزدیک به واقعیت نیازهای عملکردی روستاها دارد. تنوع الگوهای رفتاری سازندگان کاربری‌های زمین روستا، سبب می‌شود که برآورد نیاز به این دو گروه کلی کاربری‌های خصوصی و عمومی به طور یکسان صورت نگیرد.

۴-۲-۲- پیش‌بینی کاربری‌های خصوصی

این گروه از کاربری‌ها شامل ضروری‌ترین فضاها و کالدهای مورد نیاز جامعه روستایی هستند.

این کاربری‌ها به طور معمول در اکثر روستاها وجود دارند و مردم بر اساس توان اقتصادی یا علایق خود آنها را می‌سازند. واحدهای مسکونی، مغازه‌ها، مساجد و عبادتگاهها عبادی جزو این دسته از کاربریها هستند.

در الگوی طرح جامع، برای برآورد نیاز به این کاربری‌ها از استانداردهای سرانه کاربری زمین استفاده می‌شود. در این الگو، تعداد جمعیت برآورد شده در افق طرح و ارقام استانداردهای سرانه کاربری زمین، به تنهایی تعیین کننده مساحت کاربریهای مربوطه در افق طرح هستند. از آنجا که با استفاده از سرانه‌ها، تنها مساحت زمین به دست می‌آید، اشاره‌ای به تعداد این مراکز عملکردی نمی‌شود و زمینه برای اختصاص غیرمنطقی و توأم با گشاده‌دستی زمین به کاربری‌های مورد نیاز نیز فراهم می‌شود. در حالی که برآورد تعداد مراکز عملکردی مورد نیاز منطقی‌تر از برآورد مساحت کاربری‌هاست.

در روش اخیر بر اساس تجارب و اندازه‌های مطلوب زمین برای هر کاربری، وسعت اراضی مورد نیاز نیز به دست می‌آید. از آنجا که مقابله با خواست و تمایل مردم در طرحهای توسعه محلی همواره موجب توسعه‌ای ناهمسو با طرح پیشنهادی شده و یا دست کم به طور کامل با طرح پیشنهادی هم‌سو نبوده است، بهتر است در برآورد میزان نیاز به کاربری‌های خصوصی که تا حد امکان از خواستها و تمایلات استفاده‌کنندگان از آنها، آگاهی حاصل شود. کسب این آگاهی نیازمند شناخت فرآیند شکل‌گیری این دسته از کاربری‌ها در محیطهای روستایی است.

در ادامه به طور مختصر فرآیند شکل‌گیری کاربری‌های مسکونی، تجاری و صنعتی و عوامل موثر در شکل‌گیری آنها بررسی می‌شود:

- **کاربری مسکونی** : اصلی بودن نیاز به سرپناه در بین جوامع سبب اهمیت این کاربری در مقایسه با دیگر کاربری‌ها شده است. سکونت یکی از محورهای اصلی زندگی در شهرها و روستاهاست و وسعت فضای مورد نیاز آن بر اساس حداقل فضای لازم برای تامین نیازهای متعدد انسان است که در واحدهای مسکونی مطرح می‌شود. استراحت، خوابیدن، خوردن و گاهی انجام کار از جمله مهم‌ترین عملکردهایی است که در یک واحد مسکونی انجام می‌شوند. هر یک از این عملکردها در وضعیت مطلوب نیازمند وسعتی از زمین و فضا است. با وجود این، وضع

موجود سرانه کاربری زمین همواره به معنی وجود مطلوبیت در سرانه مورد استفاده ساکنان یک مکان برنامه‌ریزی شده نیست، چرا که شکل‌گیری الگوی سرانه کاربری مسکونی همواره تاثیر اصلی را از میزان نیاز ساکنان یا استفاده‌کنندگان از آن نمی‌گیرد بلکه در کنار آن عوامل دیگری وجود دارند که متناسب با شرایط مختلف تاثیری اساسی‌تر دارند. برخی از عوامل موثر در شکل‌گیری الگوی مسکن و نحوه استفاده از زمین در اینجا تشریح می‌شوند.

الف - میزان نیاز به مسکن: چگونگی تامین نیازهای مختلف یک فرد و یا یک خانوار که در یک واحد مسکونی (شامل عرصه و اعیان) ساکن هستند، عامل موثری در شکل‌گیری سرانه کاربری مسکونی محسوب می‌شود. همه جوامع یکجانشین که در مقایسه با کوچ نشینان وابستگی بیشتری به مساکن ثابت دارند، الگوی رفتاری یکسانی برای تامین نیازهای بالقوه متعدد و متنوع خود در واحد مسکونی ندارند. بیشترین فضاهایی که در یک واحد مسکونی وجود دارند، عبارت‌اند از: اتاق خواب، نشیمن، پذیرایی و ناهارخوری، توالت و حمام و دستشویی، انبار، آشپزخانه، فضاهای ارتباطی، فضای باز و حیاط. هر یک از این فضاها ممکن است بیش از یک واحد باشند.

وجود این تعداد از فضاهای متعارف در واحدهای مسکونی، به علاوه تعداد هر یک از این فضاها، همواره در همه جوامع انسانی قابل مشاهده نیست. جوامع مختلف متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، محیطی و ... بخش‌های از این فضاها را به علاوه فضاهای خاص دیگری در واحدهای مسکونی خود در نظر می‌گیرند. به این ترتیب روشن می‌شود که تنها نباید به یک عامل خاص مانند نیاز انسانها به سرپناه اکتفا کرد.

ب - سبک زندگی: جوامع مختلف، شیوه‌های مختلفی برای زندگی دارند، این شیوه‌ها در بیشتر موارد به ویژه در جوامع کوچک و منزوی مانند روستاها مبتنی بر الگوهای رفتاری آنها و تجربه‌های متمادی گذشتگان آنها است. روستاهای مختلف متناسب با سطح رواج الگوهای زندگی شهری و وضع فعالیت غالب یا عمومی آنها در طیفی از زندگی سنتی و شهرگرا (مدرن) قرار می‌گیرند. تعداد و تنوع واحدهای فضایی درون هر قطعه تفکیکی نیز متناسب با سبک زندگی ساکنان متفاوت است. به‌طور کلی الگوهای مسکن شهری که فضاهای بیشتری را برای زندگی

جدای از فعالیت) و سکونت در نظر می‌گیرند. به گونه‌ای که بعضی از فضاها در مدت کوتاهی از کل سال مورد استفاده قرار می‌گیرند. در الگوهای سنتی که عمدتاً در بافتهای قدیمی شهرها و انواعی از آنها در روستاها دیده می‌شوند، متناسب با اینکه واحدها برای چند خانوار ساخته شوند یا در کنار سکونت‌های دیگری نیز در واحد مسکونی دایر باشد، فضاهای متعددی برای سکونت و فعالیت در نظر گرفته می‌شود.

تاکید بر سکونت صرف به این دلیل است که در جوامع روستایی، سکونت و فعالیت پیوستگی زیادی به یکدیگر دارند و یک واحد مسکونی در کنار برآوردن نیاز ساکنان به سکونت، نیازهای دیگری را نیز در زمینه فعالیت‌هایی مانند دامداری و کشاورزی، برآورده می‌سازد. در روستاها هنگام معرفی واحدهای مسکونی، تفکیک معنی داری بین فضاهای سکونت انسان و فضاهای مرتبط با فعالیت‌های دیگر او که در یک قطعه تفکیکی مستقر هستند، ایجاد نمی‌شود. افزون بر این در نقاط روستایی بر خلاف شهرها که در آنها هر نوع عملکرد مرتبط با سکونت می‌تواند فضای تعریف شده مستقلی داشته باشد، هر فضای سکونتی می‌تواند برای انجام چند عملکرد مرتبط با سکونت خانوار استفاده شود. استفاده از یک اتاق برای خوردن، استراحت کردن، خوابیدن، پذیرایی و گاهی آشپزی و فعالیت‌های خانگی نمونه‌ای از تعدد فعالیت در یک فضای نقاط روستایی است.

در بیشتر روستاهای کشور، همزمان با ترویج و انتشار زندگی شهری در آنها، شیوه و الگوی ساخت مسکن و ترکیب فضاهای موجود در هر قطعه تفکیکی نیز به سمت الگوهای شهری گرایش یافته است. وسعت زمین یک قطعه تفکیکی دربرگیرنده الگوی مسکن شهری و روستایی همواره یکسان نیست. شواهد نشان می‌دهد که واحدهای مسکونی منطبق بر الگوی ساخت مسکن شهری به دلیل حذف بیشتر فعالیت‌های غیرمرتبط با سکونت و یا کاستن از این پیوستگی، وسعت قطعه تفکیکی کاهش می‌یابد و یک نظم معنی‌داری مشابه شهرها م‌به وجود می‌آید.

پ - نوع فعالیت: واحدمسکونی امروزه تنها به محلی برای سکونت و انجام فعالیت مرتبط با آن گفته می‌شود ولی پیش از این، همواره ایجاد تفکیکی مشخص در میان فعالیت‌های

سکونت و دیگر فعالیت‌های با ماهیت اقتصادی امکان‌پذیر نبود. گذشته از شواهد تاریخی موجود در شهرهای کهن، در بسیاری از نقاط روستایی نیز تمایز در میان فضاهای سکونت صرف و محل انجام فعالیت‌های اقتصادی عملی نیست. واحدهای مسکونی روستایی در بیشتر روستاهای کشور و در درصد بالایی از کل واحدهای مسکونی هر روستا، در برگیرنده فعالیت‌های مختلف سکونتی، کشاورزی، دامداری، صنعتی، تجاری و ... است.

انبارهای محصولات کشاورزی، انبارهای خوراک دام، آغل و طویله، محل انجام فعالیت‌های اقتصادی مانند قالیافی، فضاهای نگهداری ماشین‌آلات کشاورزی در کنار فضاهای کم و بیش معدود سکونت انسان، نمودار پیوستگی فعالیت اقتصادی و سکونت در واحدهای مسکونی روستایی است. هر یک از این فضاها متناسب با کارکردی که برای آن تعریف می‌شود، وسعت خاصی دارد که اغلب با تجربه به دست می‌آید.

ت - قیمت زمین: بهای زمین به دلیل تاثیرگذاری بر کل هزینه ساخت یک واحد مسکونی در سید مصرف خانوارهای شهری و روستایی اهمیت خاصی دارد. ارزش زمین همواره در شهرها و روستاها یکسان نیست. این تفاوت عمدتاً ناشی از تفاوت در سرمایه‌گذاری‌های مرتبط با زمین است. برخی از این سرمایه‌گذاریها مانند آماده‌سازی زمین مستقیماً بر بهای زمین تاثیر می‌گذارند و برخی دیگر به دلیل بالا بردن زمینه جمعیت‌پذیری مانند توسعه شبکه‌های تاسیسات و زیربنای آب، برق، گاز، تلفن و نیز استقرار مراکز خدماتی گوناگون، قیمت زمین را بالا می‌برند.

به این ترتیب، تفاوت بین قیمت زمین و سیر تغییر صعودی یا نزولی آن در شهرها و روستاها آشکار می‌شود. در روستاها، مهم‌ترین عامل ارزشمندی زمین قابلیت تولیدی آن است. در این زمینه، اراضی دیم نسبت به اراضی آبی ارزش کمتری دارند. با توجه به محدودیت رشد کالبدی روستاها در حالت طبیعی زمینهای دیم بیشتر از اراضی آبی مورد هجوم واحدهای مسکونی قرار می‌گیرند. با وجود این چنانچه وضعیت درآمدی پایین روستاییان را نیز در نظر آوریم و قدرت خرید اراضی وسیع غیرضروری را در بین این دسته از جوامع پایین بدانیم، باز قیمت پایین زمین روستایی تاثیر مهمی در تعیین وسعت قطعه تفکیکی خواهد داشت.

ث - عوامل طبیعی: تاثیر عوامل طبیعی به ویژه ناهمواری زمین را بر وسعت قطعات تفکیکی واحدهای مسکونی نمی‌توان نادیده گرفت. گرچه تاثیر این عوامل در ساختار معماری واحدهای مسکونی بارزتر است، ولی محدودیت ساخت واحدهای مسکونی وسیع در روستاهای دامنه‌ای و ناهموار یا واقع در باریکه‌های بین دو عامل طبیعی خطی مانند رودخانه و کوهستان و در مقابل امکان ساخت واحدهای مسکونی وسیع در اراضی هموار دشتی و جلگه‌ای - صرف نظر از دخالت عوامل دیگر - در روستاهای کشور قابل تصور است. نقش عوامل طبیعی در مقایسه با دیگر عوامل کم‌رنگ‌تر است ولی به منزله یکی از عوامل موثر در ترکیب دیگر عوامل می‌تواند مورد توجه قرار گیرد.

کلیات بالا نشان می‌دهد که فرآیند شکل‌گیری کاربری مسکونی در روستاها با شهرها تفاوت دارد. بر این اساس برآورد تعداد مسکن مورد نیاز روستاها در آینده با وضع موجود نیازمند اتخاذ رویکردی متفاوت‌تر است. در الگوی مرسوم برنامه‌ریزی شهری، سرانه کاربری مسکونی اصلی‌ترین معیار برآورد کاربری مسکونی در آینده است که از ضرب تعداد جمعیت برآورد شده در آن حاصل می‌شود. رقم به دست آمده نشان دهنده وسعت کاربری مسکونی است. برای تبدیل آن به تعداد واحدهای مسکونی، معمولاً از طریق تعیین مساحت قطعی و دقیق هر واحد مسکونی در دوره برنامه‌ریزی و تقسیم مقدار کلی اراضی برآورد شده بر این مساحت تعیین شده، به دست می‌آید، با وجود این، باید بعد خانوار و الگوی تراکم خانوار در هر واحد مسکونی را به عنوان مبنای مناسب‌تری برای برآورد تقریبی تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در وضع موجود و آتی شهر یا روستا مورد توجه قرار داد.

بر این اساس دستیابی به برآوردی نزدیک به واقعیت از تعداد خانوار در افق طرح و شناسایی الگوی تراکم خانوار در هر واحد مسکونی در دوره اجرای طرح، گام بزرگی در راستای برآورد مناسب تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در روستا محسوب می‌شود، بنابراین با کنار گذاشتن کاربرد سرانه‌های کاربری زمین می‌توان از طریق مطالعه و بررسی محورهای موضوعی زیر به نتیجه بهتری دست یافت:

- بررسی دقیق الگوی تراکم خانوار در واحد مسکونی در وضع موجود و استخراج روند

تغییرات آن در دوره‌های گذشته؛

- بررسی‌های اجتماعی در زمینه روند تغییرات الگوی خانواده شامل هسته‌ای و گسترده و پیش‌بینی تمایلات آینده؛
- بررسی تغییرات بعد خانوار در گذشته و پیش‌بینی روند تغییرات آن در آینده و نیز برآورد میانگین آن در دوره طرح.

روشهای برآورد تعداد خانوار و نیز روند تغییرات تراکم خانوار در واحد مسکونی عمدتاً کیفی هستند؛ یعنی تجزیه و تحلیل‌های برنامه‌ریزی، متناسب با قدرت و توانایی او، تعیین کننده است. با وجود این برخی روشهای کمی و محاسباتی نیز برای برآورد تعداد خانوار وجود دارد. ساده‌ترین این روشها که به اطلاعات اندکی نیاز دارد ولی مبنای استواری فراهم نمی‌کند، عبارت است از:

$$H = \frac{P}{S}$$

که در آن تعداد خانوار آینده (H) از طریق تقسیم جمعیت برآورده شده (P) بر میانگین برآورده شده بعد خانوار (S) به دست می‌آید.

سرانه‌های کاربری زمین مبنای پیش‌بینی دیگری است که امروزه در طرحهای توسعه محلی استفاده فراوانی از آن می‌شود. مهم‌ترین ایراد این روش، روشن نبودن مبانی تعیین سرانه‌های متداول است. از آنجا که تعریف سرانه‌های کاربری زمین مانند مسکونی نیازمند مطالعه جامعی در این زمینه است و تاکنون منبع مشخصی در این زمینه وجود نداشته است، پیشنهاد آن برای استفاده در برآورد تعداد واحدهای مسکونی منطقی به نظر نمی‌رسد.

با وجود این مطالعه‌ای که از طرف معاونت عمرانی وزارت جهاد سازندگی انجام شد، سرانه کاربری مسکونی را برای روستاها، حدود ۴۵-۷۰ متر پیشنهاد می‌کند. مبنای مطالعاتی یا تجزیه و تحلیل متقنی برای این پیشنهاد ذکر نشده است. در بررسی‌هایی نیز که از طرف مشاور بر اساس جداول کاربری زمین ۱۷ روستای نمونه در وضع موجود، انجام شد، دامنه مقداری معنی‌داری بدست نیامده است. سرانه مسکونی در این روستاها بین ۲۵۷-۳۸ مترمربع در نوسان بود. در مطالعه دیگری که بر اساس بررسی جدولهای کاربری زمین هفده روستای دارای طرح هادی در

وضع موجود انجام شد، میانگین سرانه کاربری مسکونی آنها برابر $90/53$ مترمربع بوده است. بر این اساس به نظر می‌رسد که اتکا نکردن به این مبنا (سرانه کاربری مسکونی) مطمئن‌تر است.

کاربری تجاری : بارزترین نوع کاربری تجاری در روستاها، مغازه‌های خرده‌فروشی کالا است. در کنار مغازه انواع دیگری از واحدهای تجاری، مانند تعمیرگاه ماشین‌آلات، مراکز ارائه خدمات و... نیز در روستاها وجود دارد. کاربری تجاری عموماً تابع قدرت خرید مردم و میزان مصرف آنهاست. در شهرها که دامنه مصرف شهروندان در گسترده‌ترین سطح قرار دارد، دامنه فعالیت‌های تجاری نیز گسترده‌تر می‌شود ولی در روستاها وضعیت تا حدودی تفاوت دارد.

واحدهای تجاری روستا در بیشتر موارد کوچک هستند و قسمتی از واحد مسکونی روستاییان را تشکیل می‌دهند. این امر سبب می‌شود که در بیشتر موارد توزیع واحدهای تجاری به صورت غیرمتمرکز و پراکنده باشد. نقش تخصصی و غالب یک روستا نیز در شکل‌گیری واحدهای تجاری آن تاثیر زیادی دارد. روستاهایی که در کنار گردشگاه‌های طبیعی، مراکز جذب گردشگر، در امتداد مسیر مراکز بزرگ‌تر اقتصادی و جمعیتی قرار دارند، استعداد بیشتری برای ایجاد واحدهای تجاری دارند. حوزه نفوذ گسترده نیز از دیگر عوامل افزایش دهنده اهمیت واحدهای تجاری از نظر تعداد و نقش آنها می‌شود. در روستاهای بزرگ‌تر، تمرکز واحدهای تجاری در میدانگاه یا خیابان مرکزی روستا شکل می‌گیرد.

میزان خرید مردم یکی از مهم‌ترین عوامل موثر در شکل‌گیری واحدهای تجاری است. این قدرت ناشی از درآمد آنها است. افزون بر این دامنه نیازمندیها و مصرف آنها نیز تقاضا را برای ساخت واحدهای تجاری بالا می‌برد. به طور کلی واحدهای تجاری روستایی در روستاهای کوچک به صورت پراکنده در کل روستا و به عنوان بخشی از واحد مسکونی و در روستاهای بزرگ‌تر به شکل متمرکزتر در اطراف یک میدانگاه یا حاشیه یکی از معابر مرکزی دیده می‌شوند. نوع معیشت، منبع درآمد و سطح زندگی روستاییان تاثیر زیادی بر توسعه واحدهای تجاری می‌گذارد، اشتغال به کشاورزی و دامداری به دلیل استقلال محوری نسبی حاصل از این فعالیتها، در مقایسه با اشتغال به کارهای اداری، صنعتی محدودیت یا دست کم همکاری نکردن برای توسعه و گسترش واحدهای تجاری را به دنبال خواهد داشت. عوامل موثر دیگر در این زمینه، میزان

نزدیکی روستاها به شهرها و تاثیرپذیری الگوی مصرف آنها از شهرها و نیز میزان مراجعات ساکنان حوزه نفوذ هستند. این عوامل سبب بالارفتن رونق معاملات تجاری در میان فروشندگان و خریداران می‌شود.

با توجه به کلیات مطرح شده می‌توان شکل‌گیری کاربریهای تجاری را در سطح روستا، از یک سو مشابه و از سوی دیگر متفاوت با شهرها دانست. از این جهت که واحدهای تجاری در ارتباط مستقیم با وضعیت اقتصادی، سطح درآمد و الگوی مصرف ساکنان دایر می‌شوند، بین روستا و شهر تفاوتی وجود ندارد. این ارتباط در چارچوب اصل عرضه و تقاضا قابل توجیه است. به این ترتیب، که هر چه تقاضا افزایش یابد کم در مورد واحدهای تجاری روستایی نیز عرضه هماهنگ با آن افزایش می‌یابد، ولی سطح عملکردی و قدرت جذب واحدهای تجاری روستایی و شهری غیر قابل مقایسه هستند.

ویژگی دیگر واحدهای تجاری روستایی که می‌تواند دربرآورد تعداد واحدهای مسکونی موثر باشند، استقرار اکثر واحدهای تجاری روستایی در واحدهای مسکونی است. افزون بر این، هر یک از واحدهای مسکونی که در حاشیه یک معبر مهم باشد، فضایی را برای فعالیت تجاری درآینده محتمل در نظر می‌گیرد. این وضعیت سبب می‌شود که در روستاها همواره تعدادی فضای تجاری غیرفعال وجود داشته باشد که در هنگام رونق خرید و فروش محلی دایر می‌شوند.

با توجه به ویژگیهای خاص شکل‌گیری واحدهای تجاری، برآورد تعداد واحدهای مورد نیاز در آینده دشوار است. روشهای مرسوم در برنامه‌ریزی شهری و روستایی بر پایه تعریف سرانه‌هایی برای کاربری مسکونی است که بر اساس جمعیت برآورد شده آینده، مساحت کل واحدهای تجاری مورد نیاز را تعیین می‌کند.

با توجه به مبانی تعریف نشده سرانه‌های موجود، برآورد تعداد واحدهای تجاری مورد نیاز در آینده بر اساس سرانه‌ها، معقول به نظر نمی‌رسد. افزون بر این تاثیرپذیری فعالیت واحدهای تجاری از فعالیت غالب اقتصادی (به ویژه خدمات) و پیوستگی آن به بافت کاربری مسکونی و نیز ارتباط تنگاتنگ فعالیت واحدهای تجاری با ویژگیهای خصوصیات اقتصادی و اجتماعی هر روستا، بر نامناسب بودن روش استفاده از سرانه‌های کاربری زمین برای برآورد تعداد واحدهای

تجاری در طرح هادی روستا تاکید می‌کند. با وجود این بررسی‌های زیر می‌تواند زمینه مناسبی برای تصمیم‌گیری در ارتباط با تعداد واحدهای تجاری مورد نیاز روستا در آینده فراهم آورد:

- بررسی و تحلیل وضعیت درآمدی و الگوی مصرف و شناخت میزان تقاضا، در وضع موجود و پیش‌بینی روند تغییرات آن در آینده؛
- بررسی الگوی فعالیت روستاییان و ارتباط آن با شکل‌گیری و فعالیت واحدهای تجاری در گذشته و پیش‌بینی تغییرات آینده آن؛
- بررسی وضعیت دسترسی ساکنان روستا به مراکز فروش بزرگ در شهرها و الگوی مراجعه آنها به این مراکز؛
- بررسی تغییرات سطح عملکردی و تعداد واحدهای تجاری در گذشته و برآورد روند تغییرات آینده آن.

در پایان بایسته است، یاد آوری کنیم که بر اساس بررسی جدولهای کاربری زمین سی روستای نمونه، ارقام سرانه کاربری تجاری، در وضع موجود بین $6/1$ و $1/2-0/04$ مترمربع در نوسان بوده است. در بررسی دیگر نیز میانگین سرانه کاربری تجاری بیست روستای مختلف در وضع موجود برابر $0/9$ مترمربع ذکر شده است. دامنه تغییرات وسیع این سرانه، کارایی آن را برای برآورد نیازها با تردید مواجه می‌سازد.

کاربری صنعتی : کاربری صنعتی در روستاها عموماً در برگیرنده کارگاههای صنایع دستی، مصالح ساختمانی، تبدیل فرآوردههای کشاورزی، تولید فرآوردههای دامی و برخی کارگاههای کوچک دیگر است. شکل گیری این کارگاهها، ارتباط نزدیکی با فعالیت اقتصادی غالب روستا و سطح تولید محصولات کشاورزی و دامی، همجواری با شهرها و بازارهای مصرف شهری دارد. وجود منابع اولیه طبیعی در نزدیکی روستاها سبب شکل گیری برخی صنایع تبدیلی کوچک مقیاس مانند کارخانههای سنگ شکن و تولید مصالح ساختمانی نظیر آجر می شود. از آنجا که فعالیت غالب اقتصادی در روستاها، کشاورزی و دامداری است، صنایع کوچک تبدیلی امکان استقرار بیشتری دارند. کارگاههای صنایع دستی عموماً بخشی از بافت کاربری مسکونی را تشکیل می دهند، چرا که زندگی و فعالیت روستاییان عموماً در کنار یکدیگر است.

با توجه به هزینه بالای استقرار کارگاههایی که خارج از توان اکثریت ساکنان روستاها هستند و دولت نیز کمتر به دایر کردن آنها مبادرت می ورزد، برآورد تعداد کارگاههای صنعتی مورد نیاز در طرح هادی روستایی غیرضروری به نظر می رسد و از آنجا که طرح هادی روستایی عمدتاً بر هدایت و بهسازی توسعه کالبدی روستا تمرکز دارد، تنها می تواند در زمینه مکانیابی یا در نظر گرفتن فضایی مناسب به عنوان ذخیره برای تمرکز کارگاههای صنعتی اقدام کند.

در روشهای مرسوم پیش بینی نیازهای کاربری زمین از استانداردهایی استفاده می شود که بر اساس جمعیت آورده شده در افق طرح وسعت اراضی مورد نیاز کاربری صنعتی را تعیین می کند. با توجه به نامشخص بودن مبنای تعریف استاندارد سرانه کاربری صنعتی و بستگی داشتن استقرار فعالیت های صنعتی در یک روستا به تصمیم گیریها و جهت گیریهای توسعه محور دولت یا طرحهای فرادست، معقول تر به نظر می رسد که در برنامه ریزی کاربری زمین به جای تعیین تعداد کارگاههای صنعتی و یا مساحت مورد نیاز آنها، صرفاً به مکانیابی و تخصیص زمین به کارگاههایی که استقرار آنها در دستور کار بخش خصوصی یا عمومی است یا از طرف طرحهای فرادست پیشنهاد شده است، بپردازد.

افزون بر موارد یاد شده در روستاهای مجاور شهرهای بزرگ، برخی کارگاهها که در محدوده شهرها فعالیت آنها دچار مشکل می شود، استقرار یافته اند. این بخش از فعالیتهای صنعتی عموماً

در چرخه فعالیتهای اقتصادی روستا تاثیری ندارند و صرفاً از محیط کالبدی موجود برای استقرار فعالیت استفاده می‌نمایند. این کارگاهها فعالیتهایی همچون تراشکاری، ذوب فلزات و ... انجام می‌دهند و به دلیل ایجاد محدودیت برای فعالیت آنها در داخل شهرها، به حاشیه شهرها و روستاهای مجاور کشیده شده‌اند و در واقع زائده‌های زیست محیطی توسعه شهری هستند که روستا متحمل حضور آنها در داخل بافت کالبدی خویش است. ضرورت توجه به ساماندهی و حفظ شرایط زیست محیطی لازم برای استقرار این فعالیتها در محدوده روستا، در بخش مطالعات مکانیابی گفته می‌شود.

کاربری دامداری : مراکز پرورش دام، چه به صورت سنتی و چه صنعتی، یکی از کاربریهایی است که بخش خصوصی اصلی‌ترین ایجاد کننده آن است. در روستاها، پرورش دام یکی از فعالیتهای اصلی مردم است و کهمکان پرورش دامها اغلب در کنار فضای زیستی ساکنان قرار دارد. کاربری فعالیتهای دامداری در سطح روستاها به دو شکل دیده می‌شود: یکی دامداریهایی که بخشی از اجزای یک واحد مسکونی را تشکیل می‌دهد و دیگری مراکز صنعتی پرورش دام است که اغلب در خارج از بافت روستا استقرار می‌یابند. شکل‌گیری فعالیت دامداری به شرایط محیطی (وجود مراتع غنی) و یا نزدیکی به مراکز بزرگ مصرف گوشت و لبنیات بستگی دارد.

برنامه‌ریزی برای ایجاد کاربریهای دامداری خارج از توان طرح کاربری زمین روستایی است. چرا که نه تنها پیشنهاد فعالیت جدید در سطح روستا در حیطه صلاحیت این طرح نیست، بلکه مکانهای استقرار مراکز صنعتی دامداری در خارج از محدوده مطالعاتی روستای موضوع طرح هادی است و این طرح عملاً نمی‌تواند همانند عرصه داخل محدوده، درباره خارج محدوده اظهار نظر کند. با وجود این، ساماندهی وضعیت پرورش دام در سطح روستا به منظور ارتقاء سطح بهداشت همگانی عموماً در قالب اهداف توسعه محیطی و بهداشتی طرحها می‌گنجد و پیشنهاد مکانهای مناسب در خارج از روستا را به صورت متمرکز برای پرورش دام مورد توجه قرار می‌دهد. مکانیابی مراکز پرورش دام در روستاها اصلی‌ترین وظیفه طرح هادی در این ارتباط است.

۴-۲-۳- پیش‌بینی کاربری‌های عمومی :

کاربری‌های عمومی به انواعی از مراکز عملکردی یا فضاها گفته می‌شود که بهره‌گیری از آنها همگانی است و دولت اصلی‌ترین پشتیبان برای ایجاد آنها می‌باشد. تامین این قبیل کاربری‌ها در روستاها (حتی در شهرها) از طرف دولت و در راستای بخشی از وظایف آن انجام می‌شود. ویژگی‌های کاربری‌های عمومی در روستاها به گونه‌ای است که جامعه روستایی کشور بر اساس سطح توسعه، خواستها و روحیات خود یا نسبت به آن احساس نیاز آنی نمی‌کند، یا با وجود نیاز شدید به آن، قادر به ایجاد آنها نیست. با توجه به تعداد بسیار روستاهای کشور و تفاوت آنها در زمینه جمعیت، سرمایه‌گذاری دولتی برای تامین کاربری‌های عمومی در هر روستاها و با هر سطح جمعیتی، اقتصادی و مقرون به صرفه نیست.

بر این اساس دولت سرمایه‌گذارهای خود را در روستاها بر مبنای معیارها و شرطهایی قرار می‌دهد. هر یک از روستاهایی که دارای خصوصیتی منطبق با این معیارها باشند، در اولویت دریافت سرمایه‌گذاری دولت برای استقرار کاربری‌های عمومی قرار می‌گیرند. بنابراین در مورد کاربری‌های که دولت، برقرارکننده آنهاست، هر گونه پیش‌نهادی در طرح هادی که منطبق با معیارهای ملاک عمل دولت نباشد، ضمانت اجرایی نمی‌یابد.

در چارچوب مقررات و قوانین رسمی کشور، مجموعه‌ای از استانداردها و ضوابط وجود دارد که بر اساس آنها روستاهای واجد شرایط برای دریافت کاربری‌های عمومی، تعیین می‌شوند. یکی از این استانداردها و ضوابط ملی را در سال ۱۳۷۸ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور تهیه و تصویب کرد. در مصوبه الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط آرایه خدمات روستایی کشور، شورای عالی شهرسازی برای بسیاری از خدمات عمومی که از طرف دولت در روستاها آرایه می‌شوند، آستانه‌های جمعیتی خاصی پیشنهاد کرده است. در ماده (۵) این مصوبه تصریح می‌شود که رعایت مفاد این مصوبه در سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استان‌داردهای خدمات‌رسانی روستایی برای همه دستگاه‌های ذی‌ربط الزامی است.

جدول (۵) دربردارنده ضوابط مصوب خدمات‌رسانی دولت در روستاها است. براساس این جدول، هر روستا با توجه به تعداد جمعیت خود (جمعیت برآورد شده در افق طرح) تنها می‌تواند از آن

دسته از خدمات دولتی بهره‌مند شود که دارای جمعیت مورد نیاز آن خدمت یا آستانه جمعیتی آن باشد. آستانه‌های جمعیتی هر خدمت دولتی بر پایه ویژگی‌های ناهمواری روستا، شامل فضاهای هموار و ناهموار، از یکدیگر تفکیک شده‌اند.

به این ترتیب، فقط روستاهایی می‌توانند مدرسه راهنمایی داشته باشند که تعداد جمعیت آنها دست کم ۱۰۰۰ نفر در فضاهای ناهموار و ۱۵۰۰ نفر در فضاهای هموار باشد.

جدول (۵) : استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز

روستایی

گروه کلی خدمات	مرکز عرضه خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیت (نفر)
		منظومه	مجموعه	حوزه	
آموزشی	مرکز آموزشی پیش از دبستان	+	+	+	بالای ۱۵۰۰۰-۱۰۰۰*
	دبستان	+	+	+	بالای ۱۵۰-۲۰۰
	مدرسه راهنمایی	+	+	+	بالای ۱۵۰۰۰-۱۰۰۰
	دبستان	+	+	+	بالای ۲۵۰۰-۳۰۰۰
	هنرستان فنی حرفه‌ای و کشاورزی	+			بالای ۲۰۰۰۰
	کلاس، نهضت سواد آموزی	+	+	+	
بهداشتی و درمانی	خانه بهداشت		+	+	بالای ۵۰۰-۱۵۰۰
	مرکز بهداشتی درمانی	+	+		بالای ۶۰۰-۱۰۰۰
	داروخانه	+	+	+	
	مطب پزشک	+	+		
	کشتارگاه بهداشتی سنتی	+	+		
	کشتارگاه بهداشتی صنعتی	+			
	مجتمع بهداشتی	+	+	+	بالای ۳۰۰۰-۴۰۰۰
ارتباطات	دفتر شرکت حمل و نقل	+			
	پایانه وسایل حمل و نقل	+			بالای ۸۰۰ و ۱۰۰۰
	صندوق پست	+	+	+	تا ۱۰۰
	نمایندگی پست	-	-	+	بالای ۲۵۰۰ و ۵۰۰
	دفتر پست و مخابرات	+	+	+	بالای ۵۰۰
	دفتر مستقل پستی			+	بالای ۲۵۰۰
	دفتر مخابراتی			+	بالای ۲۵۰ و ۵۰۰
	مرکز تلفن	+	+	+	بالای ۵۰۰۰ و ۱۰۰۰۰
فرهنگی	مجموعه فرهنگی هنری	+			بالای ۱۵۰۰-۲۰۰۰
	سینما	+			۳۰۰۰۰-۴۰۰۰۰
مالی، اقتصادی و پشتیبانی تولید	بانک	+	+	+	بالای ۱۰۰۰۰
	شرکت تعاونی روستایی	+	+	+	
	فروشگاه تعاونی روستایی	+	+	+	

مالی، اقتصادی و پشتیبانی تولید	مرکز خرید و فروش کالا	+	+	+	
	مرکز خدمات روستایی و عشایری	+	+		
	دفتر ترویج کشاورزی	+	+	+	
	دفتر خدمات دامپزشکی	+	+	+	
	تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی و نقلیه	+	+	+	
	مرکز آموزش و ترویج صنایع دستی و خانگی	+			
	مرکز آموزش فنی و حرفه ای	+			
	جهاد دهستان	+	+		
اداری	پاسگاه انتظامی دهداری				
انرژی	جایگاه عرضه سوخت و پمپ بنزین				

مأخذ: وزارت مسکن و شهرسازی، استانداردهای و ضوابط خدمات رسانی در محیطهای روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی - مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران؛ ۱۳۷۰، صص ۸۰-۷۹.

** ارقام کوچکتر برای مناطق ناهموار و ارقام بزرگتر برای مناطق هموار روستایی پیشنهاد شده‌اند.

در روستاهایی با جمعیت کمتر، دولت مکلف به ساخت چنین فضای آموزشی نیست. بنابراین، استفاده از سرانه‌های مرسوم کاربری آموزشی که مساحت خاصی از این فضای آموزشی را به دست می‌دهند، در واقع غیر همسو با ضوابط دولت و غیر قابل اجرا است.

گفتی است که آستانه‌های جمعیتی یاد شده، در اصل مبنای خدمات‌رسانی در مراکز روستایی است که در طرح‌های فرادست (طرح توسعه و عمران / جامع ناحیه و طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی) طرح هادی مشخص می‌شوند. این مصوبه، اشاره‌ای به همه روستاهای دارای آستانه‌های جمعیتی تعیین شده نمی‌کند.

بر این اساس، استفاده از این استانداردها در تعیین میزان نیاز به مراکز عملکردی عمومی با دو مشکل مواجه است: نخست اینکه، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تکلیف دولت را در زمینه خدمات‌رسانی به روستاهایی که واجد آستانه‌های جمعیتی هر خدمت عمومی

هستند، ولی یا هنوز طرح فرادست مربوط به آنها تهیه نشده است یا در این طرح به جایگاه مرکزیت دست نیافته‌اند، روشن نمی‌کند. دوم اینکه، آیا همه دستگاه‌های دولتی متولی هر یک از این خدمات عمومی، این استانداردها را تنها برای روستاهای مرکزی به کار می‌برند و یا از این استانداردها برای خدمات‌رسانی به روستاهای غیرمرکز نیز استفاده می‌کنند.

با وجود این، مشکلات دستگاه‌های اجرایی متولی هر یک از خدمات عمومی، بهترین منبع راهنما برای برآورد تعداد کاربری‌های عمومی در روستاها هستند، چرا که حتی اگر بر اساس سرانه‌های مرسوم کاربری زمین نیز اقدام و میزان نیاز تعیین شود، باز دستگاه‌های اجرایی تعیین‌کننده ضمانت اجرایی طرح پیشنهادی هستند.

باید توجه کرد که در زمینه استقرار یک کاربری عمومی، سهم ساکنان روستاها عموماً اختصاص بخشی از زمین روستا به این کاربری و ارایه سطحی از مشارکت است و سهم دولت در تدارک و برقراری آن بسیار بیشتر و پرهزینه‌تر است. با توجه به محدودیت‌های دستگاه‌های اجرایی دولتی، به ویژه در زمینه امور مالی و نیروی انسانی، هر گونه بی‌توجهی به شرایط خدمات‌رسانی دستگاه‌های دولتی در روستاها، از قابلیت اجرایی طرح کاربری زمین به شدت می‌کاهد. به علاوه اختصاص زمین به چنین کاربری‌هایی که احتمال تحقق اندکی دارند، مشکلاتی را برای مردم و مجری طرح هادی، به ویژه در زمینه مالکیت این اراضی به وجود می‌آورد.

بنابراین، برای بالا بردن میزان تحقق‌پذیری پیشنهاد طرح کاربری زمین باید با احتیاط و بررسی‌های بیشتری به برآورد تعداد واحدهای خدمات عمومی پرداخت. نتایج مطالعات مربوط به چگونگی اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران نشان می‌دهد که وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، راه و ترابری، پست و تلگراف و تلفن نیز در کنار وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان شهرداری در اجرای طرح‌های توسعه شهری در حریم و حوزه نفوذ شهر مشارکت می‌کنند. در واقع تحقق اهداف طرح از یک سو به اعتبارات تخصیصی این ارگانها و از سویی دیگر به سیاست‌های بخشی مدیریت مرکزی ارگانهای دولتی بستگی دارد و به عبارت دیگر به واقع‌بینی طرح در زمینه امکانات دستگاه‌های دولتی و تعیین درست نیازها و اولویت‌های طرح بستگی دارد. گرچه وزارت مسکن برای استاندارد کردن سهم دستگاه‌های دولتی در زمینه حداقل سرانه کاربری‌های عمومی

و خدماتی، فعالیتهایی را در قالب ارایه استانداردهای سرانه کاربری زمین انجام می‌دهد، در عمل تحقق طرحهای توسعه شهری به دلیل نحوه عمل وزارتخانه‌ها و سازمانهای اجرایی و اقدامات اجرایی آنها، با مشکل مواجه می‌گردد. برای مثال برخی از دستگاههای دولتی با تملک اراضی وسیع به جرگه صاحبان و مالکان موثر زمین در بازار و اقتصاد زمین مبدل می‌گردند، ولی برخی دیگر از دستگاهها مانند آموزش و پرورش و تربیت بدنی و . . . ، به لحاظ امکانات مالی محدود قادر به تملک اراضی لازم نیستند و کاربری پیشنهادی در طرح توسعه شهری، بلا تکلیف می‌ماند و در عمل سرانه و سطح کمتری به کاربریهای یادشده تخصیص می‌یابد.

نبود سازمان اجرایی قوی مانند شهرداری در روستاها که در اکثر طرحهای توسعه شهری به ویژه طرحهای هادی، تنها نهاد اجرایی طرح توسعه شهری است در کنار پایین بودن مشارکت بخش خصوصی در تحقق پیشنهادهای مربوط به کاربریهای عمومی (ناشی از محدودیت‌های اقتصادی - مالی روستاییان)، تحقق طرح کاربری زمین روستایی را بدون توجه به تواناییهای مالی، سیاست‌گذاریها و ضوابط ملاک عمل متولیان کاربریهای عمومی با تردید جدی مواجه می‌سازد.

دشواری برآورد تعداد کاربریهای عمومی مورد نیاز یک روستا، با توجه به موارد یاد شده، سبب سوق یافتن به سمت استفاده از سرانههای کاربری زمین است. علاوه بر نامشخص بودن مبنای تعریف سرانه‌ها و نیز بدون استدلال سرانه‌هایی که به ادعای مشاوران طرح هادی روستایی متناسب با شرایط روستاها تعیین می‌شوند، مشکل اصلی، نامعقول بودن پیشنهاد سطوحی از کاربری عمومی است که به طور فاحش با ضوابط و استانداردهای مصوب شورای عالی شهرسازی برای خدمات‌رسانی به روستاهای مرکزی (نه هر روستای اقماری) اختلاف دارند. برای نمونه، در روستایی که جمعیت آن در افق طرح ۲۱۰۰ نفر پیش‌بینی شده، بر اساس سرانه پیشنهادی کاربری بهداشتی - درمانی (۱/۳ مترمربع) مساحتی بالغ بر ۱۶۶۳ مترمربع برای این کاربری در نظر گرفته می‌شود، در حالیکه بر اساس استانداردهای خدمات‌رسانی به مراکز روستایی کشور، حداقل جمعیتی لازم برای ایجاد یک مرکز بهداشتی - درمانی (درمانگاه روستایی)، حدود ۱۰۰۰۰ نفر در فضاهای هموار و ۶۰۰۰ نفر در فضاهای ناهموار است.

با توجه به این نمونه، جمعیت پیش‌بینی شده روستای مورد نظر حدود ۳۰ درصد آستانه جمعیتی این خدمات در فضاهای ناهموار و ۲۰ درصد آستانه جمعیتی آن در فضاهای هموار است. چنین برآوردی از زمین مورد نیاز با توجه به ضوابط ساخت‌وساز وزارت بهداشت و درمان که زمین زیربنای مرکز درمانی روستایی را بین ۴۵۰-۷۵۰ متر مطلوب می‌داند، مساحتی حدود سه برابر زمین مورد نیاز را پیشنهاد می‌دهد، استفاده از سرانه‌های متداول کاربری زمین را به طور کلی غیرمنطقی و مشکل‌سازی نمایاند.

با توجه به مشکلات استفاده از سرانه‌های کاربری زمین، عدم الزام دستگاه‌های دولتی به تحقق پیشنهادهای معقول یا آرمان‌گرایانه طرح‌های هادی روستایی، مشارکت ضعیف و محدود بخش خصوصی روستایی در برقراری کاربری‌های عمومی، تبعیت شیوه اجرایی سازمانهای دولتی متولی کاربری‌های عمومی از امکانات بودجه‌ای، ضوابط و مقررات مخصوص به خود و منحصر شدن استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی به مراکز روستایی به خدمات‌رسانی در مراکز حوزه، مجموعه و منظومه روستایی، به نظر می‌رسد که انجام اقدامات زیر برای برآورد تعداد کاربری‌های عمومی مورد نیاز یک روستا در وضع موجود یا دوره طرح مناسب‌تر است:

- مینا قرار دادن استانداردهای آستانه جمعیتی خدمات عمومی که سازمانهای دولتی متولی ارایه آنها هستند؛
- مشورت با سازمانهای اجرایی و کسب نظر قطعی آنها در زمینه امکان تحقق کاربری‌های عمومی مربوط به آنها و دریافت ضوابط و مقررات آنها برای ارایه خدمات عمومی.

تخصیص زمین به کاربری‌ها

یکی از مهم‌ترین و اصلی‌ترین علل انجام برنامه‌ریزی کاربری زمین، کنترل مصرف زمین برای کاربری‌های گوناگون است. این موضوع از زمانی اهمیت یافت که گسترش زیاد شهرها و مشکلات کاربری‌های عمومی برای تامین اراضی مورد نیاز خود، در کنار سوداگری‌های صاحبان اراضی، مشکلاتی برای جوامع به وجود آورد. اصولاً هر کاربری که دربرگیرنده فعالیتی از فعالیت‌های مختلف انسان است، نیازمند مقدار متناسبی زمین می‌باشد. تامین مساحت مطلوب مورد نیاز

هر کاربری، سبب متعادل شدن رابطه میان فرم و عملکرد می‌شود که خود به کارآیی بیشتر آن کاربری منجر خواهد شد.

جهت‌گیری درست در زمینه نحوه توزیع زمین در میان کاربری‌های مختلف تا حدود زیادی بستگی به ارزش زمین در جامعه دارد. اراضی شهری و روستایی هر یک به تناسب ویژگی‌های جامعه شهری و روستایی و نیاز آنها به زمین تفاوت‌هایی دارند. زمین در شهرها عمدتاً بستری برای استقرار فعالیت‌های انسان تلقی می‌شود در حالی که در روستا زمین منبع تولید و مهم‌ترین منابع است. گر چه عرضه زمین در اکثر روستاها در مقایسه با شهرها، بیشتر از نیاز آن به ساخت و ساز است ولی محدودیت‌هایی که از اهمیت و ارزش تولیدی زمین در روستا ناشی می‌شود، عرضه آن را کاهش می‌دهد. بنابراین، در طرح هادی روستایی استفاده از اراضی کشاورزی برای توسعه آینده باید به کلی از اولویت نخست خارج شود و استفاده از آنها در مواقع ضروری مورد توجه قرارگیرد.

اهمیت و ارزش زمین در روستا ایجاب می‌کند که همانند شهرها، زمین پدیده‌ای کمیاب تلقی شود و در مصرف آن نهایت صرفه‌جویی به عمل آید. با این توجه، می‌توان اراضی در دسترس برای توزیع کاربری‌های مختلف را به ترتیب اولویت، در چهار گروه زمینهای بایر، زمینهای حاصل از تخریب یا بهسازی بافت فرسوده روستا در دوره طرح، زمینهای کشاورزی و باغات نام برد.

دو دسته زمینهای بایر و زمینهای حاصل از تخریب و بهسازی بافت کالبدی روستا در طول دوره طرح، مناسب‌ترین اراضی برای توسعه کالبدی روستاها هستند، لذا باید استفاده از آنها در اولویت نخست قرار گیرد. افزون بر ارزش اقتصادی و اجتماعی (وابستگی زندگی بسیاری از روستاییان به زمین) زمینهای کشاورزی که استفاده از آنها را برای توسعه کالبدی روستا با محدودیت مواجه می‌سازد، مقررات تغییر کاربری اراضی کشاورزی نیز از دیگر محدودیت‌های جدی در این زمینه محسوب می‌شود.

توزیع زمین در میان کاربری‌ها پس از تعیین میزان نیاز به انواع کاربری‌های زمین انجام می‌شود. در این مرحله، مکانیابی کاربری‌های زمین با در نظر گرفتن مصرف بهینه و درست زمین

از اهمیت زیادی برخوردار است. این اهمیت از پراکندگی اراضی بایر یا بخشهای لازم به تخریب در میان دیگر عناصر کالبدی روستا نشات می‌گیرد، چرا که باید در میان وسعت اراضی بایر پراکنده در درون بافت و مساحت متناسب مورد نیاز هر کاربری، تعادل برقرار باشد.

شناخت میزان زمین مورد نیاز هر عنصر کالبدی که محل انجام فعالیت روستاییان است، نخستین گام در برنامه تخصیص زمین به کاربری‌های زمین است. برخی از انواع کاربری‌ها دارای مساحت زمین مورد نیاز مشخصی هستند. اکثر کاربری‌های عمومی که دولت متولی تاسیس و نگهداری از آنهاست، در این دسته جای می‌گیرند، ولی برخی دیگر از کاربری‌ها که مردم سازنده آنها هستند، انگیزه بیشتری برای مصرف زمین، بالاتر از نیاز خود دارند. کاربری مسکونی، از این دسته است. تعیین مساحت زمین مورد نیاز واحدهای مسکونی در روستاها، دشوارترین مرحله است و نیاز به بررسی‌ها و تجزیه و تحلیل‌های دقیق و زیادی دارد، چرا که الگوهای متفاوتی در زمینه مساحت مسکن وجود دارد که ارتباط معناداری با نوع فعالیت و اشتغال روستاییان دارد.

در زمینه اکثر کاربری‌های زمین در روستاها، آرایه مقادیر استاندارد دشوار و غیرمعقول است. شناخت درست مساحت زمین مورد نیاز هر کاربری از طریق مطالعات میدانی محلی و دستیابی به میزان نیاز منطقی و معقول استفاده‌کنندگان از هر کاربری امکان‌پذیرتر است. در مبحث تخصیص زمین به کاربری‌ها نیز با توجه به یکسان نبودن رفتار مردم و دستگاه‌های دولتی متولی کاربری‌های عمومی، باز تفکیک کاربری‌های مختلف در دو گروه کلی کاربری‌های خصوصی و عمومی، لازم به نظر می‌رسد. یکی از تفاوت‌های اصلی این دو گروه در زمینه مصرف زمین، تبعیت دستگاه‌های اجرایی از الگوهای مشخص نقشه‌ساختمانی و محدودیت‌های مالی برای ساخت و ساز بیشتر از نیاز خود و رفتار متغییر سازندگان کاربری‌های خصوصی تحت تاثیر نوع اشتغال و فعالیت، میزان و سطح درآمد و قدرت خرید و ذخیره زمین است. دستیابی به الگوی درست تخصیص زمین مورد نیاز واقعی هر یک از کاربری‌ها نیازمند بررسی‌ها و تجزیه و تحلیل‌های میدانی دقیقی است که در الگوهای مرسوم تهیه طرح هادی به دلیل اتکا به سرانه‌های کاربری زمین کمتر مورد توجه بوده است.

تخصیص زمین به کاربری‌های خصوصی

همچنانکه در مبحث برآورد نیازهای عملکردی روستاها گفته شد، کاربری‌های خصوصی دربرگیرنده همه کاربری‌های است که مردم سازنده و فراهم آورنده اصلی آنها هستند. دایر کردن این کاربری‌ها به شدت تحت تاثیر خواستها، نیازها و تمایلات سازندگان آنها می‌باشد و الگوهای متنوعی را در فضاهای روستایی نشان می‌دهد. کاربری‌های مسکونی و صنعتی (کارگاه‌های کوچک که به سرمایه‌گذاری اندکی نیاز دارند)، کاربری‌های مرتبط با فعالیت‌های کشاورزی و دامداری، کاربری‌های تجاری (به استثنای مراکز خدمات‌رسانی دولتی) و کاربری‌های مذهبی، از مهم‌ترین واحدهای عملکردی روستاها هستند که مردم متولی اصلی ساخت آنها هستند.

تعیین و شناخت نیاز هر یک از این کاربری‌ها به زمین، نیازمند شناخت ماهیت و ویژگی‌های شکل‌گیری و عملکردی آنها در فضاهای روستایی است. برخی از مهم‌ترین ویژگی‌های کلی این کاربری‌ها در مبحث برآورد تعداد و انواع کاربری مورد نیاز آمد. گر چه نمی‌توان استاندارد برای مساحت مطلوب هر یک از کاربری‌های خصوصی در روستاها معرفی کرد، یک سلسله بررسی‌ها و الگویی برای شناسایی میزان نیاز واقعی آنها و تخصیص بهینه زمین به این کاربری‌ها قابل طرح است که در ادامه همزمان با تفکیک کاربری‌های مختلف خصوصی تشریح می‌شوند:

کاربری مسکونی : مساحت واحدهای مسکونی در روستاها به شدت تحت تاثیر نوع فعالیت و اشتغال خانوارهای ساکن در آنها می‌باشد. پیوستگی فضاهای زیستی ساکنان و فضاهای مربوط به فعالیت‌های آنها، امری رایج در روستاهای کشور است. فضاهای قابل مشاهده در یک واحد مسکونی روستایی می‌تواند در بردارنده فضای زیست ساکنان، فضای پرورش و نگهداری دام، فضای انبار محصولات و لوازم کشاورزی، فضای انبار محصولات دامی و نیازهای تغذیه‌ای دام، فضای فعالیت‌های غیرکشاورزی مانند کارگاه‌های صنایع دستی، فضای کشت و پرورش سبزیجات، پرورش درخت و کاشت علوفه در مساحت‌های گوناگون باشد.

هر خانوار روستایی متناسب با فعالیت‌های خود برخی، همه یا تعداد بیشتری از این نوع فضاها را در واحد مسکونی خود فراهم می‌کند. بنابراین، ارابه هر گونه استاندارد برای سطح عرصه و اعیان واحدهای مسکونی با تردید جدی در قابلیت تحقق آن مواجه می‌شود. گرچه در سرانه‌های

متداول با اهداف کوچک‌سازی واحدهای مسکونی و جداکردن فضای زیست انسان از فضاهای فعالیت او برای بالا بردن ضریب بهداشت محیط و دستیابی به اهداف دیگر، ارقام کوچک و واحدی (حدود ۵۰ مترمربع برای هر نفر) را ارایه می‌کنند، قابلیت تحقق و اجرای طرح پیشنهادی در زمینه مساحت واحدهای مسکونی با شاخص همراهی مردم با این استانداردهای پیشنهادی و تبعیت از آن در طول دوره طرح قابل ارزیابی است.

فعالیت در روستاها صرفاً به کشاورزی و دامداری محدود نمی‌شود و توسعه مظاهر شهرنشینی در روستاها و روی آوردن روستاییان به فعالیت‌های اداری - خدماتی سبب دوری جستن از فعالیت‌های کشاورزی و دامداری می‌شوند، ولی این احتمال را نباید از نظر دور داشت که خانوارهایی که منبع اصلی درآمد آنها غیر از کشاورزی و دامداری است، باز تمایل به نگهداری دام یا فعالیت کشاورزی دارند و در واحد مسکونی خود فضاهای مناسب را برای این حداقل فعالیت خود در حوزه کشاورزی و دامداری در نظر می‌گیرند.

یکی از نتایج قطع وابستگی اصلی به فعالیت‌های کشاورزی و دامداری در میان خانوارهای روستایی، کاستن از وسعت زمین قطعات تفکیکی واحد مسکونی است. در این الگوها با افزوده شدن به تعداد و مساحت فضاهای زیستی خانوار از وسعت عرصه (حیاط) آن کاسته می‌شود. تبعیت نقشه واحدهای مسکونی اخیر از نقشه‌ها والگوهای ساختمانی مناطق شهری، یکی دیگر از آثار کاهش مصرف زمین در ساخت واحدهای مسکونی است.

بنابراین، شناخت میزان واقعی نیاز واحدهای مسکونی به زمین، پیش از هر اقدام الزام‌آور از سوی طرح هادی، نیازمند بررسی‌های زیر است:

- وضعیت فعالیت اصلی خانوارها واستخراج تغییرات آن در گذشته؛
- پیش‌بینی تغییرات احتمالی در الگوی معیشت روستاییان در آینده؛
- الگوی مصرف زمین برای ساخت واحدهای مسکونی در سالهای گذشته؛
- تغییرات پدید آمده در الگوهای مصرف زمین برای ساخت واحدهای مسکونی؛
- پیش‌بینی میزان تغییرات احتمالی در الگوی مصرف زمین در آینده.

بر اساس یافته‌های تحلیلی یا کمی مطالعات بالا، می‌توان به تصویری روشن‌تر از الگوی

رفتاری مردم در ساخت‌وساز واحدهای مسکونی آینده دست یافت که زمینه مناسبی را برای محاسبه تقریبی اراضی مورد نیاز تعداد واحدهای مسکونی برآورد شده، فراهم می‌کند.

کاربری تجاری : الگوی کلی واحدهای تجاری، شامل فروشگاهها یا ارایه خدمات است. باتوجه به سطح پایین داد و ستد در روستاها، به ویژه در مواردی که دسترسی به شهرها برای ساکنان آسان است، وسعت فروشگاهها و واحدهای تجاری دیگر، اغلب محدود به زمین مورد نیاز یک اتاق است. در روستاها، کاربری‌های تجاری عمدتاً بخشی از واحد مسکونی را تشکیل می‌دهند. در روستاهایی که مرکزیت قوی‌تری در نقطه‌ای از روستا بوجود آید، واحدهای تجاری به طور مستقل از واحدهای مسکونی شکل می‌گیرند. تغییر مساحت این واحدها در گونه‌های روستایی یاد شده متناسب با شرایط محلی هر روستا می‌باشد.

همان گونه که دربرآورد تعداد واحدهای تجاری مورد نیاز، تعریف معیار مناسب دشوار است، تعیین مساحت آنها نیز در طرح کاربری زمین با مشکل روبه‌رو می‌شود. با وجود این انجام مطالعاتی در برخی زمینه‌ها می‌تواند به اخذ تصمیمی مناسب در اختصاص زمینه به واحدهای تجاری بر آورده شده بینجامد که در اینجا به برخی از آنها اشاره می‌شود:

- وضعیت سطح درآمدی ساکنان و الگوی مصرف آنها؛
- وضعیت دسترسی به مراکز تجاری شهری اطراف و الگوی مراجعه به این واحدها؛
- بررسی مساحت کنونی هر یک از واحدهای تجاری و شناخت عوامل موثر در تعیین وسعت هر یک از این واحدها.

کاربری صنعتی : کاربری صنعتی در روستاها تابع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است. واحدهای صنعتی در روستاها به طور عام شامل کارگاههای کوچک صنایع دستی، صنایع تبدیلی کشاورزی و دامی، کارگاههای تولید مصالح ساختمانی است، البته نوع آنها در روستاهای نزدیک به شهرهای بزرگ می‌تواند کاملاً متفاوت باشد. روستاهای نزدیک شهرهای بزرگ مناسب‌ترین فرصت برای احداث صنایع کوچک و بزرگی هستند که نمی‌توانند در شهرها استقرار یابند. این دسته از واحدهای صنعتی متناسب با سرمایه‌گذاری انجام شده و خصوصیات عملکردی آنها، اراضی نسبتاً وسیعی را اشغال می‌کنند.

هر یک از واحدهای صنعتی که در روستاها استقرار می‌یابند، متناسب با سطح عملکردی و تولید خود مساحت خاصی از زمین را می‌طلبند. آرایه استاندارد مشخص در این زمینه غیرمعقول و دشوار است. با توجه به محدودیت‌های استقرار واحدهای صنعتی مزاحم در بافت کالبدی روستا و گرایش برنامه‌ریزان به مکانیابی آنها در خارج از محدوده برنامه‌ریزی کالبدی روستا، عدم پیشنهاد متوسط مساحت مورد نیاز برای کاربری صنعتی، مشکلی ایجاد نمی‌کند. بر این اساس، رسالت طرح کاربری زمین روستایی در مورد این کاربری، تنها مکانیابی درست آن با توجه به سطح آلاینده‌گی و مزاحمت آنها است.

کاربری مذهبی : کاربری مذهبی در روستاهای کشور شامل مسجد، تکیه، حسینیه و فضاهای برگزاری مناسک روزهای سوگواری به ویژه بیشتر در دهه نخست محرم است. وسعت هر یک از این واحدهای عملکردی متناسب با جمعیت روستا متفاوت است. مساحت مطلوب این واحدها در ارتباط با نیازهای جامعه روستایی و تغییرات آن در گذر زمان تعیین می‌شود. همچنان که شکل-گیری چنین واحدهای عملکردی در ارتباط با نیاز ساکنان روستا می‌باشد و تعداد آن به ویژگیهای اعتقادی گروههای مذهبی ارتباط دارد. وسعت تحت اشغال هر یک از واحدهای مذهبی نیز در ارتباط با نیاز روستاییان (تابعی از جمعیت روستا) تعیین می‌شود. آگاهی از تصمیمات محلی در زمینه ساخت واحدهای مذهبی بهترین راهنما برای تخصیص زمین یا مکانیابی آن است.

تخصیص زمین به کاربری های عمومی

کاربری های عمومی در این پژوهش شامل گروه های کلی کاربری آموزشی، اداری، درمانی، فرهنگی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات، تفریحی و فراغتی است. واحدهای عملکردی زیر مجموعه این دسته از کاربری ها را عمدتاً دولت به تنهایی یا با مشارکت مردم ایجاد می کند. هر یک از واحدهای عملکردی خدمات عمومی دارای متوسط زمین مطلوب خاصی است. این متوسط مطلوب زمین جریان توأم با کارایی فعالیت جاری در آن را ممکن می سازد. کاربری های عمومی معمولاً ضوابط مشخص تری برای زمین مطلوب زیربنای خود دارند.

دقت سازمانهای اجرایی در تخصیص بودجه و ساخت و ساز اماکن دولتی سبب شده است که بسیاری از سازمانهای اجرایی متولی کاربری های عمومی، ضوابطی را برای تعیین حداقل زمین مورد نیاز برای ساخت واحد عملکردی مربوط به خود، تعریف کنند. استانداردهای وزارت آموزش و پرورش برای ساخت واحدهای آموزشی مختلف نمونه ای از این ضوابط است. ضوابط دستگاههای دولتی برای تعیین حداقل زمین مورد نیاز ساخت یک واحد عملکردی اغلب شامل فضای ساخته شده (اعیان) یا هر دو فضای ساخته شده و باز (عرصه و اعیان) است.

یکی از مسائلی که در زمینه با تملک زمین از طرف سازمانهای اجرایی در شهرها رخ داده است، تملک اراضی بیش از حد نیاز خود است. استفاده از سرانه های کاربری زمین و به دست آمدن مساحت مورد نیاز یک کاربری در طرح کاربری زمین مهم ترین دلیل پیدایش چنین فرصتهایی است. در طرح کاربری زمین روستا نیز احتمال چنین رویدادی همواره وجود دارد. بنابراین، حداکثر صرفه جویی در تخصیص زمین به کاربری های عمومی به گونه ای که نیازهای واقعی آنها را تأمین کند، باید همواره مورد توجه باشد. وجود اراضی بایر وسیع در سطح برخی روستاها و نبود محدودیت در تخصیص اراضی اصلی ترین زمینه تخصیص زمین وسیع به کاربری های عمومی است.

برای تخصیص زمین به کاربری های عمومی متناسب با نیاز واقعی آنها، باید بررسی های میدانی دقیقی صورت گیرد تا حداکثر استفاده از اراضی روستایی در دوره طرح به عمل آید. آگاهی از ضوابط سازمانهای دولتی محلی در زمینه الگوی ساخت واحدهای عملکردی تحت

پوشش خود در روستاها، مناسب‌ترین روش برای تعیین نیاز واقعی کاربری‌های عمومی به زمین است. برخی از ضوابط و الگوهای قابل دسترسی را در زمینه حداقل زمین مورد نیاز برای ساخت یک واحد عملکردی خدمات عمومی که دولت متولی ارایه آنهاست، در ادامه با هم می‌خوانیم.

واحدهای آموزشی: وزارت آموزش و پرورش، متولی تاسیس و نگهداری مدارس در سطوح مختلف کودکان، دبستان، مدرسه، دبیرستان و مراکز کارودانش و پیش‌دانشگاهی است. این وزارتخانه برای هدایت و راهنمایی مشاوران طرح‌های توسعه شهری و روستایی به تعیین مساحت و سرانه‌های مربوط به هر یک از واحدهای آموزشی، به تفکیک، واحدهای شهری و روستایی، تعداد کلاس و تعداد دانش‌آموز، اقدام کرده است.

جدولهای (۶، ۷، ۸، ۹) بیانگر حداقل مساحت واحدهای آموزشی سه گانه دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان است که در آن سرانه هر دانش‌آموز نیز محاسبه شده است. هر نوع واحد آموزشی که از طرف ادارات کل آموزش و پرورش استانها در روستاها ساخته می‌شود، مبتنی بر این ضوابط هستند.

جدول (۶) : حداقل مساحت زمین کودکان بر حسب مترمربع (یک طبقه)

تعداد کلاس	مساحت کل	سرانه
۱	۳۴۸	۱۳/۹۲
۲	۵۰۵	۱۰/۱۰
۳	۶۸۳	۹/۱۱
۴	۸۸۶	۸/۸۶
۵	۱۰۹۸	۸/۷۸

جدول (۷) : حداقل مساحت زمین دبستان بر حسب مترمربع (یک طبقه)

تعداد کلاس	مساحت کل	سرانه
۱	۴۵۵	۱۲/۶۴
۲	۶۷۰	۹/۳۱
۳	۹۲۱	۸/۵۳
۴	۱۲۱۹	۸/۴۷
۵	۱۷۶۷	۷/۸۲
۱۰	۳۶۹۹	۷/۵۰

جدول (۸) حداقل مساحت زمین مدرسه راهنمایی بر حسب مترمربع

تعداد کلاس	یک طبقه		دو طبقه	
	مساحت کل	سرانه	مساحت کل	سرانه
۳	۲۰۶۴	۱۹/۱۱	-	-
۶	۲۶۹۳	۱۲/۴۷	۲۴۰۶	۱۱/۱۳
۹	۳۴۲۷	۱۰/۵۸	۳۰۰۸	۹/۲۸
۱۲	۴۳۴۲	۱۰/۰۵	۴۰۲۹	۹/۳۳
۱۵	۵۶۱۱	۱۰/۳۹	۴۸۱۹	۸/۹۲

جدول (۹) حداقل مساحت زمین دبیرستان بر حسب مترمربع

تعداد کلاس	یک طبقه		دو طبقه	
	مساحت کل	سرانه	مساحت کل	سرانه
۴	۳۱۵۱	۱۸/۷۶	۲۷۵۷	۱۶/۴۱
۸	۴۴۱۱	۱۳/۲۳	۳۸۸۲	۱۱/۵۵
۱۲	۶۰۰۳	۱۱/۹۱	۵۱۹۴	۱۰/۳۰
۱۶	۷۸۹۱	۱۳/۳۵	۶۸۳۲	۱۰/۱۷

مأخذ جداول: قاضی‌زاده، بهرام: اصول و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی و پرورشی

واحدهای بهداشتی و درمانی: متولی ساخت و نگهداری این واحدهای عملکردی، وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. این وزارتخانه نیز برای ضابطه‌مند کردن آرایه خدمات درمانی به روستاها و تامین زمین مورد نیاز آنها به تعریف و آرایه استانداردهایی در این زمینه پرداخته است.

آستانه های جمعیتی مندرج در جدول (۵) مبنای آرایه خدمات‌رسانی در نقاط روستایی است. حداقل مساحت هر یک از واحدهای درمانی که این سکونتگاهها چنین تعیین شده است:

- خانه بهداشت روستایی (۱۵۰-۱۰۰ مترمربع)؛

- مرکز درمانی روستایی (۷۵۰-۴۵۰ مترمربع).

البته این مقادیر تنها مساحت زیربنا یا اعیان این مراکز است و شامل مساحت فضای باز یا عرصه آن نمی‌شود.

واحدهای پست و مخابرات: وزارت پست، تلگراف و تلفن، متولی ارایه این دسته از خدمات عمومی است. این خدمات شامل انواعی از واحدهای خدماتی با سطوح عملکردی متفاوت از پایین‌ترین سطح در روستاها تا بالاترین سطح مراکز پستی و مخابراتی در شهرهای بزرگ می‌شود.

حداقل زمین مورد نیاز برای مرکز مخابرات روستایی با ظرفیت ۴۰۰ شماره، حدود ۲۴۰ مترمربع است. این مقدار در مورد دفترهای مخابراتی روستایی برابر ۷۸ مترمربع و دفاتر پستی روستایی برابر ۶۵ مترمربع است. این مساحت تنها حداقل نیاز به سطح زیربنا را نشان می‌دهد و شامل مساحت عرصه یا فضای باز آن نمی‌شود. در مورد دیگر واحدهای عملکردی عمومی نیز چنین مساحت‌های حداقلی از طریق سازمان دولتی متولی آنها در سطح استان و شهرستان قابل دستیابی است.

مکانیابی کاربری‌های زمین

پس از تعیین نیازهای کنونی روستا در زمینه کاربری‌ها (فضا و کالبد) و نیز تعیین چشم‌انداز آینده آن در این باره، امکانات توسعه فضایی- کالبدی روستا در داخل محدوده بافت کنونی آن و زمینهای اطراف، ارزیابی می‌شود. حاصل این ارزیابی تعیین میزان زمینهای موجود برای استقرار عناصر کاربری‌های جدید است.

نحوه مکانیابی کاربری‌های زمین، نقش موثری در ترسیم جهات توسعه کالبدی روستا دارد، چرا که برخی کاربری‌ها، به ویژه در زمینه خدمات عمومی، دارای قدرت جذب بسیاری کاربری‌های دیگر مانند مسکونی و تجاری می‌شود. مکانیابی هر یک از کاربری‌های زمین در روستاها، در عین اشتراکات زیاد با یکدیگر، تفاوت‌هایی نیز دارد. در مکانیابی عناصر کالبدی- فضایی کاربری‌های زمین در روستا توجه به اصول زیر ضروری است.

- برای تسهیل دسترسی همگان و نیز ساکنان روستاهای حوزه نفوذ، کاربری‌های عمومی در مکانهای مناسبی تمرکز یابند،
- برای تسهیل شرایط مکانی مطلوب استقرار کاربری‌ها، به ویژه کاربری‌های عمومی، رعایت شود.
- با رعایت جوانب مختلف در زمینه تفکیک فضاهای زیستی و فضاهای نگهداری دام برنامه‌ریزی شود،

به طور کلی، امکانات توسعه فضایی - کالبدی روستاها عبارت‌اند از:

- ۱- زمینهای بدون استفاده موجود (بایر)؛
- ۲- زمینهایی که از برنامه تخریب بخشی از بافت فرسوده و غیرمقاوم روستا به دست می‌آید؛
- ۳- زمینهای اطراف بافت کالبدی روستا که عمدتاً تحت پوشش مزارع هستند؛
- ۴- اراضی باغهای درون یا برون روستا.

هر یک از این نوع زمینها، قابل استفاده و نیز دارای ارزش و اهمیت خاصی در حیات روستا هستند و استفاده از آنها برای توسعه جدید بافت روستا، نیازمند اولویت‌بندی آنهاست. با توجه به ارزش تولیدی و اقتصادی حساس زمین در حیات روستایی و نیز وجود برخی محدودیت‌های قانونی در زمینه تغییر کاربری زمینها، انواع زمینهای قابل استفاده را می‌توان به این ترتیب اولویت‌بندی کرد: زمینهای بایر، زمینهای حاصل از تخریب بافت کنونی، زمینهای کشاورزی و باغات. به این ترتیب، محاسبه دقیق میزان زمینهای بایر و زمینهای حاصل از تخریب بافت کنونی، نقش مهمی در فعالیتهای مکانیابی کاربری‌های جدید در عرصه روستا دارد. با توجه به پیوستگی فعالیتهای برنامه‌ریزی کاربری زمین و طراحی شبکه معابر، در طرح هادی روستا، اقدامات مربوط به محاسبه میزان دقیق‌تر و مطمئن‌تر زمینهای قابل استفاده در بافت روستا، طراحی شبکه معابر مطلوب (پیشنهادی) و مشخص شدن محدوده‌هایی که در اثر طراحی شبکه دسترسی جدید تخریب می‌شوند، مقدم بر مکان‌یابی کاربری‌های جدید است، چرا که ممکن است در طراحی الگوی جدید شبکه دسترسی، بخشی از زمینهای بایر روستا در توسعه جدید قرار گیرند و یا در نتیجه تخریب بخشی از بافت کالبدی حاشیه معابر، زمینهای جدیدی به

دست آید که قبل از آن به حساب نمی‌آمدند. از سوی دیگر، این احتمال نیز وجود دارد که محدوده اراضی بایری که به یک کاربری جدیدی اختصاص داده می‌شود، در طراحی الگوی جدیدی شبکه دسترسی جزو محدوده توسعه جدید قرار گیرد و استقرار کاربری مورد نظر را غیرعملی سازد.

به این ترتیب، تقدم فعالیت طراحی الگوی جدید شبکه دسترسی بر مکانیابی کاربری‌های جدید، اطمینان، دقت و صرفه‌جویی بیشتری را به همراه دارد. افزون بر زمینهای بایر و زمینهای بازیافته جدید از تخریب بافت فرسوده، اراضی کشاورزی و باغات، دو نوع زمین قابل استفاده دیگر در روستاها هستند. این اراضی از ارزش تولیدی و اقتصادی بالایی در حیات روستا و روستاییان برخوردارند. در ارتباط با این زمینها، محدودیت‌های قانونی نیز وجود دارد که بر اساس این قوانین تغییر کاربری اراضی کشاورزی ممنوع است. بنابراین، استفاده از اراضی کشاورزی و باغات به دلیل اهمیت این اراضی در روستاها و محدودیت‌های قانونی مربوط به آنها باید جزو گزینه‌های آخر زمینهای قابل استفاده در طرح توسعه کالبدی جدیدی روستا در نظر گرفته شود.

فعالیت دیگر در مکانیابی کاربری‌های جدید، تصمیم‌گیری در زمینه نحوه و الگوی توزیع کاربری‌ها در عرصه روستاست. این تصمیم‌گیری در مورد توزیع کاربری‌های تجاری، اداری، آموزشی، فرهنگی، درمانی و ... بیشتر از کاربری‌مسکونی‌اهمیتدارد. استقرار اغلب این کاربری‌ها در جهت دادن به توسعه کالبدی روستا موثر هستند. افزون بر این، الگوی توزیع کاربری‌ها، به ویژه کاربری‌های عمومی، باید با در نظر گرفتن اصل عدالت در توزیع کاربری‌ها و تامین دسترسی همه ساکنان به آنها تعیین شود. بر پایه تجارب گوناگونی که به طور خاص از برنامه‌ریزی‌های شهری به دست آمده‌اند، دو الگوی کلی متمرکز و پراکنده را می‌توان مبنای مکانیابی و توزیع کاربری‌ها در روستا قرار داد. در الگوی متمرکز، اکثر کاربری‌های عمومی در یک محدوده مکانی مشخص مانند مرکز روستا مستقر می‌شوند در برابر آن، در الگوی پراکنده، کاربری‌های عمومی به جای تمرکز در یک بخش از روستا، در سراسر بافت کالبدی روستا توزیع و مکانیابی می‌شوند. هر یک از این الگوها عیبها و مزیت‌های خاص خود را دارند. به علاوه در اغلب تجارب برنامه‌ریزی شهری و روستایی، الگوهای بینابینی نیز دیده می‌شود که بر پایه توجهات خاص یا

محدودیت‌های فضایی مکان برنامه‌ریزی اعمال می‌شوند.

در روستاها به دلیل وسعت محدود آنها و نیز محدودیت زمین برای استقرار متمرکز کاربری‌های عمومی، اغلب الگوهای بینابین مورد استفاده قرار می‌گیرند. در باره روستاهایی که زمین‌های داخلی و خارجی مناسبی برای توسعه سریع در آینده وجود دارد، قابلیت استفاده از اراضی وسیع‌تر در حاشیه بافت کنونی روستا بر تمایل به استفاده از الگوی متمرکز در زمین‌های وسیع خارج و بافت کنونی روستا می‌افزاید. در موارد دیگر که بهره‌گیری استفاده از اراضی داخل بافت روستاها، منطقی‌تر است و رشد آینده روستا نیز کند پیش‌بینی می‌شود، متمرکز ساختن کاربری‌های عمومی در کنار یکدیگر، در داخل بافت کنونی مطلوب‌تر است، چرا که در الگوی متمرکز، دسترسی به تعداد بیشتری از خدمات از طرف ساکنان امکان‌پذیر می‌شود. به علاوه تعیین مکان کاربری‌ها در حاشیه معابر یا مکانهایی که بر اساس روند رشد طبیعی روستاها، مرکزیت یافته‌اند، تداوم نظم طبیعی در رشد کالبدی روستا در اطراف این مراکز نیز ممکن خواهد شد. تمرکز کاربری‌های عمومی در کنار یکدیگر بر امنیت آنها نیز می‌افزاید و اغلب آنها متمایل به استقرار در کنار کاربری‌های عمومی هستند. با وجود این، شرایط محلی روستا، به ویژه در زمینه وضعیت کمی و کیفی زمین‌های قابل استفاده، نقش موثری در انتخاب الگوی توزیع کاربری‌ها در این سکونتگاه دارد.

یکی از فعالیتهای مهم در مکانیابی مطلوب کاربری‌ها، بررسی شرایط مناسب هر کاربری برای استقرار در کنار کاربری‌های دیگر است. در این بررسی، کاربری‌های سازگار و ناسازگار با یکدیگر مشخص می‌شوند. نمونه‌های از نتایج این بررسی که اینک به اصولی کلی و عام در مکانیابی مطلوب کاربری زمین تبدیل شده‌اند، در جدول (۱۰) آمده است. (بنیادمسکن انقلاب

اسلامی، ۱۳۸۶، ۱۲۴-۱۵۲)

جدول (۱۰): الگوی مکان‌یابی کاربری‌های زمین در روستاها

کاربری	اولویت‌سازگاری	مکانیابی مطلوب
کاربری آموزشی	فضای سبز، مراکز آموزشی، فرهنگی واحدهای مسکونی، واحدهای تجاری	نزدیکی به دیگر مراکز آموزشی نزدیکی به فضای سبز یا زمین ورزش نزدیکی به مکان‌های فرهنگی مانند کتابخانه نزدیکی به معابر اصلی
کاربری درمانی	فضای سبز واحدهای مسکونی	نزدیکی به معابر اصلی و راه‌های بین روستایی و داشتن حداکثر امکان دسترسی نزدیکی به فضای سبز
کاربری فرهنگی	آموزشی فضای سبز مسکونی مذهبی	داشتن حداکثر دسترسی برای ساکنان نزدیکی به مراکز آموزشی نزدیکی به فضای سبز و تفریحی نزدیکی به کاربری مذهبی
کاربری اداری	مراکز اداری مراکز تجاری	نزدیکی به ادارات موجود نزدیکی به شبکه دسترسی بین روستایی قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان حوزه نفوذ استقرار در مرکز روستا
مسکونی	فضای سبز آموزشی مذهبی فرهنگی درمانی بهداشتی	دور از عوارض طبیعی ناپایدار دور از حواشی خطرناک رودخانه‌ها دور از واحدهای صنعتی م‌دور از مانداب‌ها و لجنزارها
تجاری	مسکونی اداری موزشی فرهنگی	استقرار در مرکز تجمع کاربری‌های عمومی داشتن دسترسی مناسب قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان حوزه نفوذ

ادامه جدول (۱۰):

کاربری	اولویت سازگاری		مکان یابی مطلوب
بهداشتی	لمسکونی درمانی		نزدیکی به واحدهای مسکونی لداشتن قابلیت دسترسی مناسب برای همه ساکنان
ورزشی	۱. زمین ورزشی	واحدهای مسکونی مراکز آموزشی فضای سبز	نزدیکی به مراکز آموزشی نزدیکی به فضای سبز دوری از مراکز درمانی
ورزشی	۲. سالن تربیت بدنی	مسکونی ضای سبز زمین بازی	نزدیکی به فضای سبز داشتن قابلیت دسترسی مناسب
دامداری		مزارع	دوری از واحدهای مسکونی و بافت روستا داشتن دسترسی مناسب
تاسیسات و تجهیزات	۱- محل دفن زباله		دور از واحدهای مسکونی دور از منابع تامین آب آشامیدنی دور از مراکز بهداشتی - درمانی قرارگیری در جهت خلاف باد غالب روستا
	۲- تصفیه خانه آب		نزدیکی به منبع تامین آب نزدیکی به منبع تامین برق لنزدیکی به واحدهای مسکونی
	۳- ایستگاه یا پایانه حمل و نقل مسافر	واحدهای تجاری واحدهای اداری	نزدیکی به معابر ورودی یا خروجی روستا قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان نزدیکی به محل تمرکز کاربری های عمومی روستا

	۴- گورستان	دوری از بافت مسکونی مخالف جهت باد غالب روستا دوری از منابع تامین آب آشامیدنی داشتن قابلیت دسترسی مناسب برای ساکنان
--	------------	---

ادامه جدول (۱۰)

صنایع	۱- صنایع کارگاهی	واحدهای صنعتی	حداکثر دسترسی به شبکه ارتباطی بین روستایی دوری از بافت کالبدی روستا استقرار در اراضی نامناسب برای کشاورزی به گونه‌ای که شرایط مناسب برای این کاربری را داشته باشند. پایداری زمین زیربنا
	۲- صنایع دستی	واحدهای مسکونی واحدهای تجاری	نزدیکی به واحدهای تجاری روستا داشتن دسترسی مناسب به شبکه ارتباطی بین روستایی دوری از واحدهای مسکونی در مواردی که دارای مزاحمت هستند

فصل پنجم: تجارب طرح ها و پروژه های توسعه و برنامه ریزی کالبدی در ایران

مقدمه

در این فصل بمنظور شناخت تجارب برنامه ریزی کالبدی سکونتگاههای روستایی در ایران ، برخی از مهمترین طرح های مداخله در بافت کالبدی در راستای دستیابی به برنامه ریزی کالبدی که توسط سازمانها و نهادهای دولتی و غیر دولتی به اجرا درآمده مورد بررسی قرار می گیرد .

۱-۵- طرح های توسعه و برنامه ریزی کالبدی در کشور

مهمترین طرح های توسعه و برنامه ریزی کالبد روستایی کشور که تاثیر مستقیمی بر توسعه اجتماعی- اقتصادی سکونت گاه های روستایی روستا داشته اند به شرح زیر معرفی و تشریح می گردند تا از طریق بهره مندی روستانشینان و همچنین در پی ان انواع طرح ریزیهای توسعه کالبدی روستایی مورد توجه قرار می گیرد.

۱-۱-۵- ساماندهی فضاها و مراکز روستایی کشور

در سالهای ۱۳۷۱-۱۳۷۲ «طرح طبقه بندی روستاها و تدوین استراتژی توسعه روستایی کشور» توسط وزارت جهاد سازندگی از طریق شرکت مهندسی مشاور هامونپاد تهیه شد. مرحله اول این طرح در سطح ملی بود و مرحله دوم آن تحت عنوان «طرح ساماندهی فضاها و مراکز روستایی» (طرح سطح بندی روستاهای کشور) در سطح استانها و شهرستانها نیز ادامه یافت. در این طرح پس از بررسی ضرورت های ساماندهی فضاها و مراکز روستایی، هدف های طرح مشخص و سپس در سه سطح ملی (مقیاس ۱:۵۰۰۰۰۰)، استانی (مقیاس ۱:۲۵۰۰۰۰ تا ۱:۵۰۰۰۰) و محلی (مقیاس ۱:۵۰۰۰۰ تا ۱:۲۵۰۰۰) به تهیه ساماندهی فضاها و مراکز روستایی کشور پرداخته شد.

اهداف طرح

- ۱- نگهداشت جمعیت در محیط روستایی (حداقل ۲۵ میلیون نفر) با ایجاد تعادل‌های بایسته در عرضه و تقاضای نیروی انسانی و کاهش نرخ سرباری؛
 - ۲- طراحی ساختار فضایی مناسب برای محیط روستایی با سطح‌بندی سلسله مراتبی فضاها و مراکز روستایی به منظور تنسيق و مدیریت سرزمین و تکوین نظامی هماهنگ برای فعالیت و خدمات‌رسانی به روستاها؛
 - ۳- تدوین استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی برای توسعه و تجهیز سلسله مراتبی و هماهنگ فضاها و مراکز روستایی کشور؛
 - ۴- تدوین برنامه‌های راهبردی، ساختاری و عملیاتی برای توسعه یکپارچه و هماهنگ (اجتماعی، اقتصادی و کالبدی) محیط روستایی در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی؛ و
 - ۵- برنامه‌ریزی کاربری اراضی و طبقه‌بندی فضاهای روستایی در سطح محلی و تدوین مقررات برای کاربری‌های مجاز در محیط روستایی.
- در این طرح در راستای طرح‌های ملی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای، با الهام از راهبردهای برنامه‌ریزی مراکز روستایی و مراکز رشد روستایی، به ساماندهی فضاها و مراکز روستایی در عرصه‌های روستایی پرداخته شد. فضاهای روستایی در سه سطح متمایز از پایین به بالا شامل حوزه، مجموعه و منظومه روستایی به شرح ذیل پهنه‌بندی شده است:
- حوزه روستایی:** بستر اصلی ساماندهی در محیط روستایی است که اجتماعی از چند آبادی همجوار و مرتبط در قلمرو جغرافیایی همگن با عملکردهای بالنسبه همسان است. آبادی‌های هم‌حوزه پیرامون یک کانون جمعیتی برتر با قابلیت‌های مرکزی مناسب، استقرار یافته‌اند. جمعیت هر حوزه روستایی تعریف شده در طرح ۲ تا ۵ هزار نفر است که به طور متوسط ۸ آبادی با ۲۹۰۰ نفر جمعیت در گستره‌ای به وسعت صدکیلومتر مربع را دربرمی‌گیرد.
- مجموعه روستایی:** تجمعی از چند حوزه روستایی که به دلایلی به هم پیوسته و یا وابسته‌اند و جمعیتی حداکثر تا ده هزار نفر را دربرمی‌گیرند. به طور متوسط مجموعه‌های تعریف شده متشکل از ۲۷ آبادی با ۹۲۰۰ نفر جمعیت است. قلمرو جغرافیایی مجموعه‌ها غالباً منطبق با محدوده اکثر دهستان‌های کشور است. مرکزیت مجموعه‌ها را آبادی‌های بالنسبه بزرگ با

جمعیت مناسب تشکیل می‌دهد که قابلیت و موقعیت مطلوب برای پوشش بهتر و ارائه خدمات برتر به حوزه‌های روستایی و آبادی‌های اقماری را دارد.

منظومه روستایی: وسیع‌ترین قلمرو فضایی برای فعالیت یکپارچه و پوشش خدماتی در محیط روستایی است که عمدتاً با محدوده بخش‌ها منطبق است. مراکز منظومه‌ها عمدتاً شامل حدود ۴۰۰ روستا - شهر کنونی با جمعیتی کمتر از ۲۵ هزار نفر است که حلقه‌های اتصال نظام سلسله مراتب شهری و روستایی کشور بوده و توسعه یکپارچه شهری و روستایی را سامان می‌دهد. جمعیت منظومه‌های روستایی در این طرح ۲۰ تا ۴۰ هزار نفر تعریف شده که به طور متوسط ۸۵ آبادی با حدود ۲۸ هزار نفر را در برمی‌گیرد.

در مجموع علاوه بر سطوح کلان (۱۰ منطقه، ۲۸ استان، ۸۵ ناحیه و ۲۸۲ شهرستان)، فضاهای روستایی در قالب ۸۰۰ منظومه، ۲۵۰۰ مجموعه و ۸ هزار حوزه روستایی در این طرح سازماندهی شده‌اند (وزارت جهاد کشاورزی، ۱۳۷۳: ۱۴۸).

۲-۱-۵- طرح ساماندهی کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی

این طرح ابتدا در چارچوب اهداف برنامه دوم توسعه در زمینه ساماندهی روستاهای پراکنده تهیه شد که طرح‌های تهیه شده دارای عناوین طرح استقرار بهینه روستاهای پراکنده و یا طرح ساماندهی روستاهای پراکنده بودند که در نهایت از برنامه سوم توسعه به بعد به طرح ساماندهی کالبدی

دی سکونتگاه‌های روستایی تغییر نام یافتند و البته در برنامه چهارم نیز تهیه این طرح ادامه داشته است.

از سال ۱۳۷۷ در شرح خدمات این طرح‌ها تجدید نظر شد و هدف کلی این طرح‌ها، توزیع بهینه جمعیت، فعالیت و تأسیسات و خدمات رفاهی در محدوده‌های مورد مطالعه تعیین گردید. در برنامه سوم توسعه براساس بند ۵ ماده ۱۳۷ قانون برنامه که مقرر می‌دارد ساماندهی فضاها و سکونتگاه‌های روستایی به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی، از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی و حمایت از اجرای آن به انجام رسد و نیز بند ۲ راهکار اجرایی بخش توسعه و عمران روستایی برنامه سوم، تهیه و اجرای طرح‌های هادی و ساماندهی روستاها در چارچوب طرح‌های توسعه و

عمران منطقه‌ای مصوب به عنوان یکی از فعالیت های بنیاد مسکن انقلاب انجام می‌پذیرد. در این زمینه بر اساس آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت‌وزیران، تهیه طرح‌های ساماندهی فضاها و سکونتگاه‌های روستایی به عنوان لایه پنجم^۱ سطوح برنامه‌ریزی فضایی - کالبدی کشور پذیرفته شد. طبق این مصوبه، طرح ساماندهی فضاها و سکونتگاه‌های روستایی، طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی تهیه و اجرا می‌شود. با توجه به اینکه این طرح‌ها به عنوان زیرمجموعه طرح‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای عمل می‌کنند، محدوده طرح‌های ساماندهی روستایی را این طرح‌ها تعیین می‌کنند.

طرح ساماندهی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی، طرحی است که به منظور توسعه کالبدی از طریق توزیع مناسب جمعیت، فعالیت‌ها و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی، هماهنگ با نظام شهری تهیه می‌شود. این طرح، ماهیتی میان بخشی و کالبدی دارد و برنامه ای هماهنگ برای توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی با تاکید بر جنبه‌های اجرایی است. این طرح که حسب مورد بنا به توصیه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای تهیه می‌شوند، به منزله طرح فرادست برای طرح‌های هادی روستایی، طرح‌های بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی و سایر طرح‌های کالبدی روستایی می‌باشد. محدوده طرح ساماندهی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی، قلمرو یک یا چند مجموعه روستایی است.

- اهداف طرح

هدف کلی طرح، ایجاد بستر و زمینه‌های مناسب برای توسعه کالبدی و سازماندهی سلسله مراتبی خدمات و تاسیسات روستایی و پی‌ریزی نظام استقرار مناسب سکونتگاه‌های روستایی محدوده مورد مطالعه می‌باشد.

اهداف تبعی طرح نیز به شرح زیر است:

۱. طرح‌های فرادست طرح‌های ساماندهی سکونتگاه‌های روستایی به ترتیب عبارتند از: طرح جامع سرزمین، طرح کالبدی ملی، طرح کالبدی منطقه‌ای، طرح توسعه و عمران جامع ناحیه‌ای.

- سازماندهی نظام استقرار سکونتگاه‌های روستایی در قالب نظام تقسیمات کالبدی
- توزیع و پراکنش جمعیت روستایی در قالب نظام تقسیمات کالبدی طرح؛
- تعیین و توزیع مناسب تاسیسات و خدمات رفاهی با توجه به نظام سلسله مراتبی و تقسیمات کالبدی پیشنهادی؛

- شناسایی روستاهای واجد بافت با ارزش تاریخی، جاذبه‌های گردشگری و در معرض سوانح طبیعی؛

- کاهش آسیب‌های ناشی از بلایای طبیعی از طرق ایمن سازی روستاها؛
- تعیین ضوابط کالبدی حاکم بر بافت و مسکن روستاهای محدوده مورد مطالعه به منظور بکارگیری آنها در تهیه و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی.
فرآیندهای پنج‌گانه در نسبت با این طرح عبارت است از:

الف- مرحله تشخیص وضعیت

طرح شناسایی مجموعه یا مجموعه‌ها برای تهیه طرح ساماندهی از درون طرح‌های فرادست (طرح ناحیه‌ای) صورت می‌گیرد. در این طرح‌ها (طرح ناحیه‌ای) ابتدا مجموعه‌های خدماتی تعریف می‌گردد. سپس گزینش این مجموعه‌ها برای تهیه طرح ساماندهی بر پایه حل مسایل و مشکلات خاص با اولویت مناطق روستایی سانحه‌خیز (سیل، زلزله، رانش و ...) صورت می‌گیرد. امروزه تقریباً برای هر استان به صورت متعارف دو طرح در نسبت با مجموعه‌های روستایی، مورد توجه قرار می‌گیرد.

ب- مرحله تعیین صلاحیت و انتخاب مشاور

طرح‌های ساماندهی معمولاً به واسطه گستردگی موضوع و تنوع اطلاعات معمولاً به دو طیف از متخصصین زیر واگذار می‌گردد:

- اشخاص حقوقی دارای رتبه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در حوزه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، برنامه‌ریزی فضایی و شهرسازی
- مراکز دانشگاهی و تحقیقاتی دارای زمینه و سابقه فعالیت‌های توسعه و عمران

روستایی

ج- مرحله تهیه طرح

طرح ساماندهی کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی، بر پایه شرح خدمات تنظیمی در سه مرحله انجام می‌گیرد که عبارتند از:

- مرحله اول - بررسی و شناخت وضع موجود
 - مرحله دوم - تجزیه و تحلیل
 - مرحله سوم - برنامه‌ریزی و سازماندهی کالبدی
- ابعاد تفصیلی هر یک از مراحل فوق عبارتند از:
- مرحله اول: بررسی و شناخت وضع موجود**

این بررسی‌ها به منظور شناسایی کلی ویژگی‌های محیطی، اقتصادی، اجتماعی و بررسی تفصیلی مؤلفه‌های کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی محدوده مورد مطالعه جهت توفیق و عملیاتی کردن راهبردها و سیاست‌ها و برنامه‌های طرح فرادست انجام می‌شود که شامل بخش‌های زیر است:

۱- پیشینه و زمینه انجام مطالعات

- تدقیق محدوده مطالعاتی طرح با توجه به طرح بالادست و آخرین تقسیمات کشوری
- مشخص کردن راهبردها و سیاست‌های طرح بالادست، برنامه‌های بخشی و میان‌بخشی و مشارکت مسئولین و نهادهای محلی.
- شناخت مسایل و مشکلات مهم کالبدی محدوده مورد مطالعه و نیازسنجی مقدماتی بر اساس راهبردها و سیاست‌های طرح بالادست، برنامه‌های بخشی و میان‌بخشی و مشارکت مسئولین و نهادهای محلی.

۲- بررسی‌های محیطی

- بررسی کلیات عناصر طبیعی شامل بررسی‌های زمین‌شناسی، توپوگرافی، اقلیم و منابع آب و قابلیت اراضی، نواحی حفاظت‌شده و معضلات زیست‌محیطی
- بررسی وضعیت لرزه زمین ساخت (ویژگی‌های گسل‌های موجود در محدوده و نواحی همجوار، موقعیت و ویژگی زلزله‌های رخدادده) و تعیین محدوده‌ها و روستاهای پرخطر

- بررسی وضعیت سیل (زمینه‌ها و عوامل طبیعی و مصنوعی، مشخص کردن مسیرها و رودخانه‌های دارای رژیم طغیانی) و تعیین پهنه‌ها و روستاهای پرخطر
- بررسی پهنه‌های پرخطر از نظر زمین‌لغزش و تعیین روستاهای واقع در معرض خطر

۳- بررسی‌های اجتماعی و فرهنگی

- شناخت ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی تأثیرگذار بر ساختار کالبدی روستاهای محدوده (گروه‌بندی روستاها از نظر زبان، دین، قومیت، شناخت روابط اجتماعی، فرهنگی موجود در بین روستاها و اختلاف‌های اجتماعی موجود بین آن‌ها و تعیین روستاهای ناسازگار با یکدیگر.
- شناخت تحولات و ویژگی‌های جمعیت روستایی (تعداد تحولات جمعیت و خانوار، بعد خانوار، پراکندگی و تراکم جمعیت، ترکیب سنی و جنسی، حرکات طبیعی و مکانی جمعیت، میزان سواد، گروه‌بندی جمعیتی روستاها و تحولات آن‌ها).
- بررسی زمینه‌ها و شیوه‌های موجود مشارکت در عمران کالبدی روستاها در محدوده مورد مطالعه.

۴- بررسی‌های اقتصادی

- ۴-۱- بررسی وضعیت فعالیت اشتغال و بیکاری جمعیت در بخش‌ها و زیرگروه‌های اقتصادی، به تفکیک نقاط روستایی محدوده مورد مطالعه
- ۴-۲- بررسی وضعیت بخش‌های اقتصادی در محدوده مورد مطالعه

۵- بررسی‌های کالبدی

- بررسی نحوه استفاده از اراضی بر اساس تدقیق نقشه کاربری اراضی موجود طرح توسعه و عمران از ناحیه با استفاده از نقشه‌های جدید پوششی و اطلاعات آخذ شده از مراجع ذیربط در محدوده مورد مطالعه و نظایر آن‌ها و انعکاس وضعیت استقرار کانون‌های جمعیتی و شبکه راه‌ها بر روی نقشه مربوطه.
- بررسی الگوهای سکونتی (شهری، روستایی و عشایری) در محدوده مورد مطالعه

- بررسی نظام استقرار و پراکنش آبادی‌های دارای سکنه در مقاطع سرشماری‌های رسمی کشور
- بررسی وضعیت شبکه‌های ارتباطی (نوع، عملکرد و جمعیت تحت پوشش مستقیم انواع راه‌ها)
- بررسی نحوه پراکندگی تأسیسات زیربنایی و خدمات در نقاط روستایی محدوده مورد مطالعه
- بررسی روستاهای دارای طرح هادی روستایی و طرح بافت با ارزش و وضعیت آن‌ها (تهیه شده در دست اجرا و اجرا شده)
- بررسی سلسله مراتب عملکردی سکونتگاه‌ها در محدوده مورد مطالعه
- بررسی حوزه‌های عملکردی خدمات رفاهی و خدمات اقتصادی و پشتیبان تولید با توجه به روابط عملکردی موجود بین کانون‌های شهری و روستایی محدوده مورد مطالعه و نیز نقاط جمعیتی و فعالیت‌های پهنه‌های تقسیمات کشوری همجوار و تعیین حوزه‌های هم‌پیوند خدماتی در محدوده مورد مطالعه.
- بررسی موقعیت ویژگی محدوده‌های نظامی، تاریخی، فرهنگی و حفاظت‌شده میراث فرهنگی موجود در محدوده مورد مطالعه با کسب اطلاعات و نظر مراجع مربوطه و همچنین تعیین موقعیت روستاهای دارای بافت با ارزش و جاذبه گردشگری.
- بررسی شاخص‌های کمی و کیفی
- ۱-۵- بررسی شاخص‌های کمی مسکن (تراکم خانوار در واحد مسکونی و تراکم نفر در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی و نظایر این‌ها)
- ۲-۵- بررسی شاخص‌های کیفی مسکن (نوع مصالح عمده به کار رفته در واحدهای مسکونی، امکانات و تسهیلات، سال اتمام بنا و تعیین واحدهای نوساز، قابل سکونت و تخریبی و نظایر این‌ها).
- بررسی قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بها به تفکیک روستاها
- شناخت قانون‌مندی‌های کلی حاکم بر بافت کالبدی و مسکن روستاها

۵-۱۲-۱- گونه‌شناسی بافت کالبدی روستاها و ارائه و معرفی الگوی غالب بافت روستاها.
۵-۱۲-۲- بررسی و ارائه شاخص‌های نسبی حاکم بر بافت کالبدی روستاها (میانگین تراکم مسکونی، میانگین سطح و سرانه کاربری‌ها و اندازه قطعات و سطح اشتغال واحدهای مسکونی و ...)

۳-۵- گونه‌شناسی مسکن روستاها و معرفی الگوهای غالب مسکن روستایی همراه با بیان تصویری هر یک از گونه‌ها.

مرحله دوم: تجزیه و تحلیل

۱- ارائه نتایج و یافته‌های کلی مرحله شناخت

- تجزیه و تحلیل ویژگی‌های محیطی، اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر نظام اسکان و استقرار سکونت‌گاه‌ها
- تجزیه و تحلیل ویژگی‌های کالبدی
- تحلیل راهبردها و سیاست‌های طرح فرادست و مسایل و مشکلات کالبدی محدوده
- تحلیل سلسله مراتب و حوزه‌های عملکردی و تقسیمات کالبدی موجود محدوده و حوزه‌های پیشنهادی فرادست.
- تحلیل و استنتاج از قانون‌مندی‌های حاکم بر بافت کالبدی روستاها
- تحلیل و استنتاج شاخص‌های کمی و کیفی مسکن و عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در روستاها.
- تحلیل شاخص‌های معماری و تعیین روستاهای واجد بافت با ارزش و جاذبه‌های گردشگری
- تحلیل و تعیین روستاهای با خطر بسیار بالای بروز سوانح طبیعی
- ارزیابی محدودیت‌ها، تنگناها، امکانات و قابلیت‌های کالبدی محدوده و تعیین روندها و گرایش‌ها
- تعیین سطح توسعه کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی
- جمع‌بندی تحلیل‌ها و استنتاجات کالبدی و تعیین حوزه‌های همگن کالبدی.

مرحله سوم : برنامه‌ریزی و ساماندهی کالبدی

۱- تدوین چشم‌انداز

۱-۱- معرفی راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی طرح فرادست و دستگاه‌های اجرایی ذیربط.

۱-۲- آینده‌نگری جمعیت نقاط روستایی محدوده مورد مطالعه در افق ۱۰ ساله و مقاطع زمانی پنج‌ساله طرح بر اساس مبانی مؤثر در پیش‌بینی جمعیت روند تحولات جمعیت، نرخ زاد و ولد و مرگ و میر نقاط روستایی، محدودیت‌ها و تنگناها و قابلیت‌ها و امکانات اقتصادی، ویژگی‌های قومی و فرهنگی مؤثر در تحولات آتی جمعیت.

۱-۳- ارائه و ارزیابی گزینه‌های تقسیمات کالبدی و انتخاب گزینه مناسب بر اساس نتایج بررسی‌های طرح (مرکزیت‌های برتر شهری و روستایی و روابط عملکردی سکونت‌گاه‌ها، حوزه‌های همگن طرح‌ها و برنامه‌های پیشنهادی فرادست، نظام کلی مورد انتظار در سلسله مراتب و حوزه‌های عملکردی و ...)

۲- راهبردها و سیاست‌ها

۱-۲- راهبردهای کالبدی طرح

۲-۲- سیاست‌های کالبدی طرح به تفکیک هر یک از راهبردها

۳- پیشنهادهای طرح کالبدی

- پیشنهاد محدوده استقرارهای جدید برای روستاهای واقع در محدوده‌های با خطر بالای سوانح طبیعی
- توزیع و پراکنش جمعیت روستایی در تقسیمات کالبدی به تفکیک نقاط روستایی در افق ده ساله طرح و مقاطع زمانی ۵ ساله
- تعیین نوع و چگونگی توزیع تأسیسات زیربنایی و خدمات به تفکیک روستاها بر اساس الگوی سلسله مراتبی طرح
- تعیین و پیشنهاد سرانه‌های کاربری و تراکم خالص و ناخالص مسکونی در تقسیمات کالبدی محدوده مورد مطالعه ،

- تعیین و ارائه پیشنهادهای قابل اجرا جهت ارتقای شاخصهای کمی و کیفی مسکن در سطح محدوده مورد مطالعه
- تعیین روستاهای واجد شرایط برای تهیه یا اجرای طرح هادی روستایی
- تعیین روستاهای واجد شرایط برای تهیه و اجرای طرح بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی
- تعیین روستاهای اولویت‌دار برای بهسازی مسکن روستایی با تأکید بر مطالعات مسکن و سوانح طبیعی
- تعیین حوزه‌های واجد شرایط برای تهیه و اجرای طرح برنامه‌ریزی کالبدی روستاهای دارای جاذبه گردشگری
- طراحی شبکه دسترسی و سلسله مراتب آن با توجه به توزیع فضایی سکونت‌گاه‌های موجود و پیشنهادی و در نظر گرفتن پیوند و اتصال روستاها به مراکز هر یک از سطوح تقسیمات کالبدی و نقاط برتر شهرستان
- پیشنهاد طرح‌ها و پروژه‌های مربوط به کاهش خطرات طبیعی (دیواره‌های حفاظتی، احداث سیل‌بند و ...)
- کاربری اراضی پیشنهادی محدوده مورد مطالعه
- منطقه‌بندی کاربری اراضی (پهنه‌بندی کلان و کاربری‌های موجود) و تدقیق ضوابط و مقررات کاربری اراضی و ساخت و ساز پیشنهادی طرح توسعه و عمران ناحیه‌ای در هر یک از منطقه‌بندی‌ها از جمله :
- اراضی مناسب برای استقرار مراکز سکونتی
- اراضی پرخطر از نظر بروز سوانح طبیعی (سیل، زلزله و ...)

و

ارایه راهکارهای عملی و مناسب جهت تقویت عامل مشارکت مردم در اجرای پیشنهادات طرح مبتنی بر ظرفیت‌های موجود در محدوده مورد مطالعه

سند اجرایی طرح شامل جداول و نقشه‌های اولویت‌بندی کلیه برنامه‌ها ، طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی در مقاطع زمانی پنج ساله و تعیین روش‌های تأمین هزینه‌های هر یک از آنها به تفکیک دولتی ، عمومی و خصوصی

برآورد کل اعتبارات عمرانی مورد نیاز پروژه‌های دولتی در مقاطع پنج ساله طرح از طریق برآورد میانگین هزینه واحد اجرای هر یک از طرح‌ها و پروژه‌ها
تدوین ساز و کار مناسب اجرای پروژه‌ها
اسناد طرح

۱- اسناد رسمی طرح: این اسناد در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ تا ۱:۵۰۰۰۰ با توجه به وسعت محدوده مورد مطالعه و نیز مقیاس نقشه‌های پایه ارائه شده توسط کارفرما در قطع A1 تهیه و ارائه می‌شود.

- نقشه وضع موجود کاربری اراضی
- نقشه تقسیمات کالبدی پیشنهادی
- نقشه تأسیسات زیربنایی و خدمات پیشنهادی
- نقشه شبکه دسترسی پیشنهادی
- نقشه منطقه‌بندی کاربری اراضی پیشنهادی
- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی
- نقشه اولویت‌بندی اجرای طرح‌ها و پروژه‌ها

۲- اسناد پشتیبان: این اسناد نیاز به ارایه آلبوم نداشته و به صورت رقومی تهیه و در قالب گزارش در قطع A3 یا A4 ارایه می‌شود:

- نقشه آخرین تقسیمات کشوری
- نقشه عمومی منطقه
- نقشه زمین‌شناسی
- نقشه گسل‌ها و روستاهای واقع در محدوده‌های پرخطر از نظر زلزله
- نقشه طبقات ارتفاعی

- نقشه شیب
- نقشه منابع آب سطحی
- نقشه هیدرولوژی
- نقشه پهنه‌ها و روستاهای واقع در معرض خطر زمین‌لغزش
- نقشه پهنه‌ها و نقاط روستایی پرخطر و روستاهای دارای سابقه سیل خیزی
- نقشه منابع ارضی و قابلیت اراضی
- نقشه حوزه‌های همگن محیطی
- نقشه گروه‌بندی روستاها از نظر زبان ، دین و مذهب (در صورت وجود تفاوت‌های فرهنگی)
- نقشه گروه‌بندی روستاها از نظر قومی (در صورت وجود تفاوت‌های قومی)
- نقشه گروه‌بندی جمعیتی روستاها
- نقشه سلسله مراتب دسترسی و توزیع تأسیسات زیربنایی و خدمات در وضع موجود
- نقشه حوزه‌های هم پیوند خدماتی (بر اساس تطبیق حوزه‌های عملکردی خدمات رفاهی، خدمات اقتصادی و پشتیبان تولید)
- نقشه محدوده‌های نظامی ، تاریخی ، فرهنگی و حفاظت‌شده میراث فرهنگی
- نقشه روستاهای واجد بافت‌های با ارزش تاریخی و جاذبه‌های گردشگری
- نقشه گونه غالب مسکن در سطح محدوده (در صورت لزوم به تفکیک هر یک از تقسیمات کالبدی)
- نقشه بافت غالب روستا در سطح محدوده (در صورت لزوم به تفکیک هر یک از تقسیمات کالبدی)
- نقشه سطح توسعه کالبدی نقاط روستایی

د- مرحله تصویب طرح

تصویب طرح‌های ساماندهی توسط کارگروه و کمیته فنی معماری، شهرسازی مراکز استان‌ها صورت می‌گیرد. اعضای این مجموعه‌ها ، عبارتند از:

د-۱ کارگروه معماری و شهرسازی

کارگروه: اعضای کارگروه معماری و شهرسازی مراکز استان‌ها با اعضای زیر تشکیل می‌گردد:

- استاندار یا معاونت‌های استاندار به عنوان رئیس کارگروه
- مسکن و شهرسازی به عنوان دبیر
- مدیران بنیاد مسکن، جهاد کشاورزی، محیط زیست، آب و فاضلاب، سازمان مدیریت، سازمان میراث فرهنگی و اداره راه

د-۲. کمیته فنی

اعضای کمیته فنی عبارتند از:

- نماینده مسکن و شهرسازی
- بخشدار
- نمایندگان دستگاه‌های شرکت‌کننده در کارگروه

ه- مرحله اجرای طرح

این طرح به داده‌های راهبردی راه می‌برد. در چارچوب این طرح، نقش و وظایف دستگاه‌های اجرایی در نسبت با مجموعه یا مجموعه‌های روستایی تعریف می‌شود. دستگاه‌های مجری می‌توانند بر اساس پروژه‌هایی که در این طرح (ساماندهی) تعریف شده، اعتبار دریافت دارند و به صورت بخشی نیز عمل (طراحی / اجرا) نمایند.

هرچند که طرح‌های هادی روستایی به صورت دستورالعمل، اساسنامه و... از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در روستا تهیه و اجرا می‌شوند اما اشاره مستقیم اغلب قوانین حوزه روستایی به این طرح‌ها، نشانگر اهمیت و تاثیر گذاری طرح هادی در سکونت گاه‌های روستایی است.

به طور کلی تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی به منزله یک مداخله فیزیکی، روستاها را از ابعاد مختلف (زیست محیطی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و مدیریتی- نهادی) متاثر ساخته، دستخوش تغییر و تحول کرده است. بررسی‌های مقدماتی صورت گرفته بر روی میزان اثر بخشی طرح هادی روستایی حاکی از آن است که این طرح سطح شاخص‌های محیطی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی (دفن بهداشتی زباله، پسماندهای خانگی دفع آب‌های سطحی و فاضلاب، روحیه همکاری و مشارکت روستاییان، دسترسی و ارتباطات فیزیکی به ویژه بین

عرصه های زیست و فعالیت، گسترش موزون و برنامه ریزی شده روستا و توزیع مناسب کاربری (ها) را ارتقاء داده و کیفیت شاخص های اقتصادی نظیر نرخ سرمایه گذاری، نرخ درآمد، نرخ اشتغال و ... را در روستاهای کشور نسبت به گذشته بالاتر برده و مطلوب تر ساخته است (عزیز پور و دیگران، ۱۳۹۰: ۷۳).

نقش و تاثیر گذاری طرح های هادی روستایی بر روستاها در دهه های اخیر موجب تغییر و تحولات اقتصادی- اجتماعی و فیزیکی در روستاها شده است که به نوعی در مناسبات قانونی نگرش به توسعه روستایی ارگان های متولی بر امور روستایی تاثیر گذار بوده است.

۳-۱-۵- طرح ایجاد نواحی صنعتی روستایی

به منظور سهولت در استقرار صنعت در نواحی روستایی و تامین زیر ساخت های لازم برای آن، وزارت جهاد سازندگی از سال ۱۳۶۶ همزمان با آغاز صدور مجوز برای کارگاه های صنعتی، اقدام به ایجاد نواحی صنعتی روستایی نمود. ناحیه صنعتی روستایی مکانی است که پس از انجام مطالعات مکان یابی در چارچوب طرح های توسعه و عمران و تامین امکانات زیر بنایی بر اساس استعداد های مناطق و با رعایت ضوابط زیست محیطی، به منظور استقرار صنایع روستایی اختصاص می یابد. اهداف ناحیه صنعتی عبارت است از:

- کمک به توسعه اقتصادی، اجتماعی مناطق روستایی و مناطق توسعه نیافته و کمتر توسعه یافته کشور؛

- کمک به ایجاد و توسعه صنایع تبدیلی و تکمیلی کوچک بخش کشاورزی و صنایع روستایی در روستاها؛

- افزایش میزان اشتغال در نواحی روستایی و جلوگیری از مهاجرت های بی رویه؛

- کاهش گردش کار اداری و اخذ انواع استعلام از ادارات و سازمان های مختلف؛

- کاهش هزینه های ثابت سرمایه گذاری از طریق تامین بخشی از امکانات زیربنایی مورد

نیاز کارگاه ها؛

- تقویت ارتباط بین واحدهای تولیدی مستقر در ناحیه و مبادله اطلاعات فنی و مشاوره های

بین آنها؛

- دسترسی آسان به امکانات زیربنایی از قبیل آب و برق و جاده؛

- جلوگیری از آلودگی های زیست محیطی؛
- جلوگیری از تخریب بی رویه زمین های منابع ملی و اراضی کشاورزی؛ و
- کوتاه شدن زمان احداث واحدهای صنعتی و تولیدی.

ناحیه صنعتی روستایی، مکانی است که پس از انجام مطالعات مکانیابی در چار چوب طرح های توسعه و عمران و تامین امکانات زیر بنایی از قبیل آب، برق، خیابان های دسترسی، آتش نشانی، و خدمات عمومی و رفاهی نظیر بانک، پست، درمانگاه بر اساس استعدادهای مناطق و با رعایت ضوابط زیست محیطی به منظور استقرار صنایع کوچک تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع روستایی - که برای توسعه بخش کشاورزی و نیز توسعه روستاهای منطقه ضروری می باشد - اختصاص می یابد.

ویژگی های ناحیه صنعتی روستایی

در هر ناحیه صنعتی، امکانات زیربنایی که برای استقرار صنایع روستایی آماده می شود، عبارت است از آب لوله کشی، شبکه برق رسانی و خیابان های قابل دسترسی که در تمام نواحی صنعتی تامین می شود و امکانات دیگر از قبیل گاز شهری، شبکه جمع آوری و تصفیه فاضلاب که در مراحل بعدی به تدریج جمع آوری و برحسب نیاز کارگاه ها تامین خواهد شد. همچنین مکان های خدماتی مانند رستوران، باسکول، بانک، مرکز بهداشتی، زمین ورزشی، ساختمان اداری و نظایر این ها که در نواحی صنعتی با توجه به مساحت و تعداد افراد شاغل در آنها قابل تامین خواهد بود. ناحیه صنعتی از لحاظ مکان استقرار لازم است دارای شرایط زیر باشد:

- قرار داشتن در موقعیت مناسب ارتباطی؛
- قرار گرفتن در مراکز جمعیتی و پوشش جمعیتی بیشتر،
- وجود منابع آب در مجاورت یا نزدیکی آن؛
- وجود مواد اولیه کشاورزی، دامی، صیادی و معدنی در منطقه؛
- وجود افراد سرمایه گذار در منطقه.

۴-۱-۵- ساماندهی توسعه اقتصادی و اجتماعی فضاهای روستایی

این طرح مکمل طرح ساماندهی کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی بوده و ابعاد اجتماعی و اقتصادی نواحی روستایی مورد تاکید آن است. تهیه این طرح در برنامه چهارم توسعه و از سال ۱۳۸۴ شروع شده و در چارچوب وظایف قانونی وزارت جهاد کشاورزی انجام می‌شود.

ساماندهی توسعه اقتصادی، اجتماعی فضاهای روستایی، طرحی است مبتنی بر فرآیندی مشارکتی که به شناسایی ظرفیت‌ها و تواناسازی و جوجه اجتماعی و اقتصادی اجتماعات محلی روستایی پرداخته و در نهایت بستر لازم را برای اجرای اقدامات پیش‌بینی شده در جهت توسعه خوداتکا و پایدار جامعه هدف فراهم می‌نماید. این طرح ماهیتی مشارکتی، همه‌جانبه و محلی داشته، برنامه‌ای هماهنگ و موزون برای توسعه پایدار اجتماعی و اقتصادی اجتماعات محلی روستایی با تاکید بر محوریت مردم و نهادهای محلی در پیش‌بینی و اجرای پروژه‌های اجتماعی و اقتصادی با اولویت فعالیت‌های تولیدی مرتبط با کشاورزی ارائه می‌نماید.

هدف کلی طرح تسهیل و بسترسازی برای توسعه پایدار(خوداتکاء و مشارکتی) در سطح اجتماعات محلی روستایی است. اهداف جزئی طرح به شرح زیر است:

- بهره‌برداری پایدار از منابع پایه و مراقبت از فرآیندها و خدمات اکوسیستم محلی؛
- توسعه منابع و سرمایه‌های انسانی از جمله دانش و مهارت‌های فردی و گروهی؛ و
- توسعه منابع و سرمایه‌های اجتماعی - نهادی به منظور پی‌ریزی روحیه مسئولیت‌پذیری جمعی و مشارکت فراگیران و مردم در فرآیند تصمیم‌سازی و برنامه‌ریزی محلی.

۵-۱-۵- طرح امکان‌سنجی جابجایی و استقرار بهینه سکونتگاه‌های روستایی

طرح امکان‌سنجی استقرار بهینه سکونتگاه‌های روستایی طرحی است که با مطالعه علل جابجایی و بررسی ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی روستاییان و ارزیابی محیطی و کالبدی گزینه‌های مکان استقرار جدید، اقدام به تعیین مکان بهینه استقرار و فعالیت روستاهای مورد بررسی می‌نماید.

هدف این طرح ایجاد زمینه مناسب برای تعیین مکان بهینه استقرار روستاهای واقع در پهنه‌های پرخطر و روستاهایی که بنا به دلایل مختلف جابجایی آنها ضروری می‌باشد.

۶-۱-۵- طرح بهسازی روستاهای نمونه

طرح بهسازی روستاهای نمونه کشور طرحی است که بمنظور توسعه کالبدی - اقتصادی مراکز روستایی تهیه گردیده و از طریق ساماندهی فعالیت و بهسازی کالبد روستا به مکانیابی کانونهای فعالیتی منجر شده و زمینه توسعه اشتغالزایی را در روستا فراهم می‌آورد. این طرح اهداف ذیل را دنبال می‌نماید

الف - بسترسازی توسعه پایدار اقتصادی، کالبدی مراکز روستایی با تاکید بر قابلیت‌ها و ظرفیتهای موجود اشتغالزایی؛

ب - تقویت و هماهنگی برنامه‌های میان بخشی توسعه و عمران روستایی؛

ج - بهبود کیفیت بافت روستا در چارچوب اقدامات پیش‌بینی شده؛

د - ایجاد تناسب منطقی بین جمعیت و کارکردهای اقتصادی و کالبدی روستا؛

ه - شناسایی زمینه‌های موجود و توسعه کانونهای اشتغالزایی در روستا؛

و - هدایت توسعه کالبدی روستا مبتنی بر گسترش فعالیتهای اشتغالزایی در روستا.

۷-۱-۵- طرح بهسازی روستاهای دارای قابلیت گردشگری

باتوجه به امکانات و قابلیتهای مناطق روستایی از جنبه اکوتوریستی، تاریخی، معماری و ... و توسعه گردشگری جهت فقرزدایی، کاهش مهاجرت، ایجاد فرصتهای اشتغال، ایجاد رفاه اجتماعی، حفظ ویژگیهای فرهنگ سنتی، حفظ بافت سنتی، تعاملات فرهنگی، تقویت وحدت ملی در کنار فعالیتهای زراعی، دامداری و ... در مناطق روستایی عنصری اساسی و ضروری محسوب شده و یکی از مهمترین راههای رهایی این مناطق از مسائل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی می‌باشد. به همین لحاظ باتوجه به جاذبه‌های متنوع و طبیعی سکونتگاههای روستایی، در صورت رونق گردشگری روستایی دربخشهای مختلف کشور، میتوان به ایجاد اشتغال در سطوح محلی و روستایی، فراهم شدن زمینه‌های ورود سرمایه‌های داخلی و خارجی و در نتیجه توسعه محلی و منطقه‌ای کشور امیدوار بود. در این ارتباط اگر چه مداخله در این عرصه از فعالیتهای در حیطه وظایف سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور میباشد لیکن محدودیت منابع و امکانات اجرایی از یکسو و ظرفیت و توانمندیهای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و تجارب موافق

حاصل از تهیه طرح بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی، از جمله عواملی می‌باشد که تهیه طرح بهسازی روستاهای دارای قابلیت گردشگری از جانب این بنیاد را در تعامل سازنده با سایر دستگاه‌های ذیربط و نهادهای مردمی بارور ساخته است.

این طرح اهداف ذیل را دنبال می‌نماید:

- الف - برنامه ریزی و طراحی کالبدی نقاط روستایی دارای جاذبه گردشگری؛
- ب - حفاظت و بهره‌برداری پایدار از جاذبه‌های گردشگری طبیعی و انسانی روستاها؛
- ج - بهره‌مندی جمعیت روستایی (رونق اقتصادی) از عواید حاصل از جذب گردشگر.

۸-۱-۵- طرح آماده سازی کانونهای اسکان عشایر

آماده سازی و تفکیک اراضی کانونهای اسکان عشایر به مجموعه فعالیت‌های هماهنگ و ضروری اطلاق می‌گردد که بمنظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی جهت احداث واحدهای مسکونی و تاسیسات جنبی آنها و رفع نیازمندی‌های عمومی در کانونهای اسکان عشایری صورت می‌گیرد و عموماً " بر حسب ضرورت شامل تسطیح و تفکیک زمین، ایجاد شبکه‌های دسترسی، تاسیسات زیربنایی و سایر خدمات عمومی می‌باشد.

این طرح اهداف ذیل را دنبال می‌نماید:

- الف - رفع کمبودهای موجود و پاسخگویی به نیازهای آتی مرتبط با اسکان و استقرار جمعیت در کانونهای اسکان عشایر از طریق برنامه‌ریزی و طراحی مطلوب؛
- ب - طراحی مطلوب الگوی سازمان فضایی اراضی مورد نظر؛
- ج - امین زمین مناسب بمنظور پاسخگویی به نیازهای مسکونی؛
- د - تامین شبکه‌های زیربنایی، تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مورد نیاز در اراضی مذکور.

۸-۱-۵- طرح توسعه پایدار منظومه‌های روستایی

طرح توسعه پایدار منظومه‌های روستایی، طرحی است که به منظور توسعه پایدار سکونتگاه‌های روستایی از طریق انتظام فضایی منظومه‌های روستایی در قالب شبکه‌های محلی و ناحیه‌ای و با تاکید بر روابط و پیوندهای روستایی- شهری تدوین شده است. افزون بر این،

محتوای این طرح بر ترغیب حکمروایی محلی از طریق مشارکت مردمی و تقویت روابط و مناسبات کارآمد اجتماعی- اقتصادی واحدهای سکونتگاهی منظومه، هم به لحاظ درونی و بین سکونتگاهی و از نظر برونی و بین منظومه‌ای تاکید می‌ورزد. این طرح، در حال حاضر بصورت پایلوت در حال تهیه است.

این طرح اصول زیر را مدنظر قرار داده است:

- تاکید بر رویکرد نظاموار (سیستمی) در برنامه‌ریزی توسعه شبکه‌های محلی و ناحیه‌ای؛
- پیوستگی مسایل روستاها و شهرها و ضرورت برنامه‌ریزی توسعه یکپارچه روستایی- شهری؛
- تاکید بر پیوند های روستایی - شهری مبتنی بر شکل تعاملات افقی و دوسویه با ماهیتی یکسویه و پایین به بالا؛
- تاکید بر تنوع فعالیت اقتصادی مبتنی بر مزیت رقابتی کلیه روستاها
- تاکید بر ظرفیت های اجتماعی - اقتصادی، در کنار توجه به ابعاد کالبدی- فضایی توسعه؛
- تاکید بر شیوه‌ها و فنون مشارکتی در فرایند برنامه‌ریزی؛
- توجه به یکپارچگی در برنامه‌ریزی و پیشبرد امور عمرانی و توسعه‌ای؛
- توجه به جایگاه و نقش نهادهای غیردولتی و دستگاه‌های رسمی.

۲-۵- طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های روستایی

به منظور دستیابی به زیرساخت بنیادی در بافت کالبدی سکونت گاه های روستایی یک سری مجموعه طرح ها در سکونت گاه های روستایی اجرا می شود. در این ارتباط مهمترین این طرح ها مورد شناخت شناسی قرار می گیرد.

۱-۲-۵- طرح های هادی روستایی

فراگیرترین طرح در حوزه بهسازی و نوسازی روستایی بوده و بر پایه تعریف قانونی، عبارت است از: 'طرحی که ضمن استفاده و اصلاح بافت موجود، میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستا را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی سکونتگاه‌های روستایی یا طرح جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

در برنامه‌های پنجساله اول و دوم توسعه کشور، طرح‌های هادی و بهسازی روستایی گسترش یافت. در برنامه سوم در راستای اصلاح تشکیلات عمران روستایی کشور، تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی روستایی از جهاد سازندگی منفک و به طور کامل به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار شد. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی طبق ماده ۷ اساسنامه قانونی خود که در سال ۱۳۶۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید، موظف به تهیه و اجرای طرح‌های هادی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاههای ذیربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب دولت گردید. طرح‌های بهسازی و هادی روستایی ابتدا برای مراکز بخش‌ها و دهستان‌ها و نیز روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار تهیه شد. در سال ۱۳۸۱ کلیه روستاهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ خانوار تحت پوشش این طرح قرار می‌گرفت که در برنامه چهارم برای روستاهای بالای ۵۰ خانوار تهیه و اجرا می‌شود.

در قالب سیاست‌های برنامه‌ای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، بافت‌های روستایی کشور بر پایه اولویت‌بندی تعیین شده، از نظام طرح و برنامه در اشکال زیر برخوردار خواهند شد:

اولویت اول: تهیه طرح هادی روستایی برای روستاهای بزرگ (بالای ۱۰۰ خانوار)

اولویت دوم: تهیه طرح هادی روستایی برای روستاهای متوسط (۱۰۰-۵۰ خانوار)

اولویت سوم: تهیه طرح کالبدی و تعیین محدوده برای روستاهایی کوچک (۵۰-۲۰ خانوار)

اولویت چهارم: تهیه چارچوب ضوابط و دستورالعمل توسعه کالبدی در حوزه حرايم و گذر

بندی برای روستاهای خیلی کوچک (کمتر از ۲۰ خانوار)

۱. بر اساس آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران.

بر پایه داده‌های ارائه شده از حوزه دفتر امور فنی و تهیه طرح هادی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تقریباً برای روستاهای اولویت اول، تهیه طرح شده و این فعالیت (تهیه طرح هادی) امروزه معطوف به روستاهای متوسط (۱۰۰ - ۵۰ خانواری) شده است که در اولویت دوم قرار می‌گیرند.

لازم به یادآوری است که دوره اجرای طرح هادی روستایی، دهساله بوده و با اقتضای این دوره، تهیه طرح تجدید می‌گردد.

اهداف طرح‌های هادی روستایی

طرح هادی عبارت از تجدید حیات و هدایت روستا به لحاظ ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی است. اهداف این طرح به شرح زیر است:

- ایجاد زمینه توسعه و عمران روستاها با توجه به شرایط فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی؛
- تامین عادلانه امکانات از طریق تسهیلات اجتماعی، تولیدی و رفاهی؛
- هدایت وضعیت فیزیکی روستاها؛ و
- ایجاد تسهیلات لازم برای بهبود مسکن روستاییان و خدمات رسانی زیست محیطی و عمومی.

فرآیندهای پنج‌گانه در نسبت با طرح هادی روستایی عبارت است از:

الف- مرحله تشخیص وضعیت در نسبت با شناسایی روستاهای واجد صلاحیت

بر پایه سیاست‌های تعریف شده، معیار تشخیص روستاهای واجد صلاحیت برای طرح هادی،

جمعیت بوده که در چهار گروه تعریف شده‌اند:

- روستاهای بالای ۱۰۰ خانوار
- روستاهای ۱۰۰ - ۵۰ خانوار
- روستاهای ۵۰ - ۲۰ خانوار
- روستاهای کمتر از ۲۰ خانوار

تعریف اولویت برای روستاهای هر گروه جهت تهیه طرح، بر عهده شورای تصویب هر استان بوده که متشکل از استاندار، معاون استاندار (عمرانی یا برنامه‌ریزی)، مدیر بنیاد مسکن، جهاد کشاورزی استان، مسکن و شهرسازی استان و سازمان مدیریت استان می‌باشد.

امروزه تقریباً برای تمامی روستاهای موجود در گروه نخست (بالای ۱۰۰ خانوار)، طرح هادی روستایی تهیه شده است که به طور عمده دربرگیرنده روستاهایی با جایگاه مراکز دهستان و روستاهای بزرگ با جایگاه مراکز خدماتی در نسبت با روستاهای تحت نفوذ خود بوده‌اند.

روستاهای ۱۰۰-۵۰ خانوار نیز با اولویت‌بندی بین آن‌ها به عنوان روستاهای هدف در این برهه از زمان در مرحله برنامه‌ریزی برای تهیه طرح قرار دارند. انتخاب این روستاها در چارچوب داده‌های فرادست (طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های ساماندهی سکونت‌گاه‌های روستایی و...) صورت می‌پذیرد.

تهیه و ضوابط کالبدی برای سایر روستاها با گروه‌های جمعیتی ۵۰-۲۰ و کمتر از ۲۰ خانوار در اولویت زمانی بعدی قرار گرفته‌اند.

ب- مرحله تعیین صلاحیت در نسبت با انتخاب مشاور

مشاورین تهیه طرح هادی از طریق کمیته انتخاب مشاور (متشکل از مدیران کل دفتر فنی، دفتر برنامه‌ریزی، دفتر نظارت و عندالزوم ذیحساب یا نماینده تام‌الاختیار وی با عنوان کمیته انتخاب مشاور در حوزه معاونت تشکیل می‌گردد) گزینش می‌شوند که باید دارای یکی از شرایط زیر بوده و اولویت ذکر شده در انتخاب آنها رعایت شود:

- ب-۱. اشخاص حقوقی دارای رتبه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در یکی از سه تخصص معماری، شهرسازی و مطالعات جغرافیایی و برنامه‌ریزی فضایی
- ب-۲. مراکز دانشگاهی و تحقیقاتی دارای زمینه و سابقه فعالیت‌های توسعه و عمران روستایی
- ب-۳. اشخاص حقیقی دارای رتبه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در یکی از سه تخصص ذکر شده در بند (ب-۱)

ب-۴. اشخاص حقیقی رشته شهرسازی و معماری دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی استان

ب-۵. اشخاص حقیقی دارای مدرک کارشناسی و کارشناسی ارشد در یکی از رشته‌های سه‌گانه شهرسازی، معماری، جغرافیا (گرایش برنامه‌ریزی شهری و روستایی) که حداقل هفت سال از تاریخ فارغ‌التحصیل شدن آن‌ها گذشته باشد.

ب-۶. اشخاص حقیقی دارای مدرک کارشناسی ارشد رشته شهرسازی که مدرک کارشناسی آن‌ها متفاوت از رشته‌های چهارگانه ذکر شده بوده و حداقل پنج سال از تاریخ فارغ‌التحصیل شدن آن‌ها گذشته باشد.

ب-۷. سایر اشخاصی که دارای یکی از مدارک معتبر مذکور بوده و تا پایان سال ۱۳۸۳، سابقه تهیه و تصویب حداقل چهار طرح هادی روستایی را داشته و بنیاد استان مربوطه نیز از نحوه انجام کار آن‌ها، رضایت کامل داشته باشد.

ب-۸. تعداد طرح‌های هادی قابل ارجاع به مشاورین مختلف عبارت است از:

- مشاورین حقوقی دارای رتبه از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در تخصص‌های سه‌گانه، حداکثر ۵ طرح

- مراکز دانشگاهی و تحقیقاتی در زمینه مرتبط با تهیه طرح هادی، حداکثر ۷ طرح

- اشخاص فارغ‌التحصیل در رشته‌های شهرسازی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای و معماری دارای کارشناسی حقیقی از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان و اعضای هیأت علمی دانشگاه‌ها در رشته‌های شهرسازی، معماری و جغرافیا (گرایش برنامه‌ریزی شهری و روستایی)، حداکثر ۷ طرح

- اشخاص حقیقی رشته شهرسازی و معماری عضو سازمان نظام مهندسی استان و دارای پروانه اشتغال حداکثر سه طرح

- اشخاص حقیقی دارای مدرک کارشناسی یا بالاتر در یکی از رشته‌های سه‌گانه، حداکثر دو طرح

ج- مرحله تهیه و اجرا

پس از انتخاب مشاور، مرحله تهیه طرح بوده که در نسبت با طرح هادی روستایی، مبتنی بر مراحل سه‌گانه زیر باشد:

مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود
مرحله دوم: تحلیل و استنتاج بررسی‌های وضع موجود و تدوین چشم‌اندازها
مرحله سوم: تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های پیشنهادی و ارایه طرح هادی
مرحله اول: مطالعات پایه و تشخیص وضعیت موجود

۱- پیشینه و زمینه

۱-۱- بررسی اجمالی موقعیت سیاسی و جغرافیایی روستا و پیشینه تاریخی آن
۱-۲- بررسی طرح‌های فرادست مصوب (طرح جامع توسعه و عمران ناحیه و طرح ساماندهی
فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی) و استخراج نتایج زیر:
۱-۲-۱- نقش و جایگاه روستا در طرح فرادست به عنوان مرکز مجموعه، حوزه، روستای
مستقل و ...
۱-۲-۲- ارائه فهرست پیشنهادی طرح‌های مذکور در مورد خدمات و امکانات پیشنهادی
برای روستا
۱-۳-۱- ارایه دیدگاه روستاییان شامل:
۱-۳-۱- معرفی مسایل و مشکلات روستا از نظر ساکنین آن
۱-۳-۲- معرفی و اولویت‌بندی پروژه‌های عمرانی مورد نیاز روستا که به وسیله طرح هادی
قابل رفع می‌باشد.

۲- شناسایی پایه

۱-۲- شناسایی پایه در سطح حوزه نفوذ
در این قسمت از مطالعات اقدام به بررسی و شناخت آن بخش از مسایل حوزه نفوذ که
مرتبط با طرح هادی روستا هستند می‌گردد که عبارتند از:
۱-۱-۲- بررسی و تعیین الگوی مراجعه خدماتی و مبادله کالا بین حوزه نفوذ و روستای
مورد مطالعه با استفاده از اطلاعات محلی و نتایج طرح‌های فرادست

۲-۱-۲- بررسی و تدقیق محدوده حوزه نفوذ مستقیم روستا با استفاده از تلفیق اطلاعات طرح‌های فرادست مصوب و اطلاعات مربوط به برداشت میدانی

۲-۱-۳- بررسی تحولات جمعیتی آبادی‌های حوزه نفوذ با استفاده از نتایج طرح‌های فرادست و آخرین سرشماری جمعیتی صورت گرفته

۲-۱-۴- بررسی منابع عمده معیشت روستاهای حوزه نفوذ بر اساس اطلاعات محلی و نتایج طرح‌های فرادست.

۲-۲- شناسایی پایه در سطح روستا

۲-۲-۱- بررسی‌های محیطی

۲-۲-۱-۱- بررسی کلیات ویژگی‌های محیطی روستا با استفاده از طرح‌ها و اطلاعات موجود و نیز شناخت تفصیلی زمینه‌های اصلی و تأثیرگذار بر طرح هادی نظیر توپوگرافی و اقلیم.

۲-۲-۱-۲- بررسی منابع تأمین آب، اعم از آب شرب و کشاورزی و میزان آبدهی و تغییرات تقریبی آن در طی دهه اخیر بر اساس اطلاعات محلی

۲-۲-۱-۳- بررسی نظام حرکت آب در سطح بافت روستا و نحوه دفع آب‌های سطحی و محل تخلیه آن

۲-۲-۲- بررسی‌های اجتماعی

۲-۲-۲-۱- بررسی تحولات جمعیتی روستا طی دوره‌های مختلف سرشماری

۲-۲-۲-۲- بررسی ویژگی‌های جمعیتی روستا در وضع موجود شامل تعداد و بعد خانوار، ساخت جنسی و سنی، مرگ و میر و موالید، مهاجرفرستی و مهاجرپذیری، جمعیت فعال و شاغل و بیکار، جمعیت لازم‌التعلیم و ...

۲-۲-۲-۳- بررسی ویژگی‌ها و تفاوت‌های اجتماعی موجود بین ساکنین روستا و تأثیر آن در شکل‌گیری محلات و استقرار خدمات و امکانات موجود.

۲-۲-۲-۴- بررسی زمینه‌ها و نحوه مشارکت اجرایی، فنی و اقتصادی روستاییان در اجرای طرح‌های عمرانی گذشته در سطح روستا و تعیین نقاط قوت و ضعف مشارکت روستاییان.

۲-۲-۳- بررسی‌های اقتصادی

۲-۳-۱- بررسی وضعیت اقتصادی روستا به تفکیک بخش‌های اقتصادی، شناخت منابع درآمد روستاییان و نیز تعیین حجم و نوع مبادلات اقتصادی با دیگر مراکز استفاده از اطلاعات رسمی و محلی

۲-۳-۲- تعیین ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا و شناخت عوامل تأثیرگذار بر آن به ویژه در سطح محلات مختلف بر اساس اطلاعات محلی

۲-۳-۴- بررسی‌های کالبدی

۲-۴-۱- شناخت عوامل طبیعی یا مصنوع مؤثر در شکل‌گیری و استقرار روستا اعم از منابع آب و خاک مناسب، توپوگرافی، پوشش گیاهی، جاده معدن و ...

۲-۴-۲- شناخت مراحل توسعه کالبدی روستا و جهت گسترش توسعه فعلی آن

۲-۴-۳- بررسی و شناخت کیفیت ابنیه روستا شامل تعیین نسبت ساختمان‌های غیرقابل سکونت (مخروبه)، مرمتی و نوساز، تعیین نوع مصالح به کار رفته در ساختمان‌های موجود در روستا (با دوام و نیمه با دوام و کم‌دوام)

۲-۴-۴- تعیین تعداد واحدهای مسکونی و ابعاد قطعات مسکونی بر اساس اطلاعات موجود

۲-۴-۵- شناخت بناها و بافت‌های با ارزش احتمالی موجود در روستا

۲-۴-۶- بررسی شبکه معابر روستا شامل سطح‌بندی معابر، تعیین طول و عرض آن‌ها، شیب معابر و تعیین نوع وسایل نقلیه و حجم تقریبی تردد آن‌ها در معابر اصلی با استفاده از اطلاعات محلی

۲-۴-۷- بررسی و نحوه توزیع خدمات زیربنایی (تأسیسات و تجهیزات عمومی) و رفاهی (اجتماعی و اقتصادی) در سطح روستاها و تعیین شعاع عملکرد هر یک از آن‌ها در مقیاس درون روستایی یا برون روستایی.

۲-۴-۹- شناخت و تعیین کاربری اراضی در روستا اعم از مسکونی، آموزشی، بهداشتی و ... و محاسبه سطح و سرانه آن‌ها.

مرحله دوم: تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها و تدوین چشم‌اندازها

- ۱- تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها و تدوین چشم‌اندازها
- ۱-۱- تحلیل و استنتاج از بررسی‌های جمعیتی حوزه نفوذ و برآورد و پیش‌بینی جمعیت آبادی‌های موجود در آن تا سال افق طرح با توجه به پیش‌بینی مطالعات طرح‌های فرا دست
- ۱-۲- تحلیل وضعیت منابع عمده معیشت ساکنین حوزه نفوذ و تدوین چشم‌انداز آتی الگوی مراجعه جهت مبادله کالا بین حوزه نفوذ روستا.
- ۱-۳- تحلیل خدمات پیشنهاد شده در طرح‌های فرادست در مورد روستاهای حوزه نفوذ و ارزیابی اجرای پیشنهاد‌های یاد شده در تغییر الگوی مراجعه و یا تغییر محدوده حوزه نفوذ تا سال افق طرح.
- ۲- تحلیل و استنتاج مطالعات مربوط به روستا
- ۲-۱- ارزیابی ویژگی‌های محیطی موجود در روستا به ویژه در زمینه منابع آب شرب و کشاورزی و تحلیل کلی میزان تأثیرگذاری آن در توسعه آتی روستا تا افق طرح
- ۲-۲- ارزیابی و اولویت‌بندی خطر بروز سوانح طبیعی در روستا و امکان‌سنجی کاهش پیامدهای سوانح طبیعی
- ۲-۳- تحلیل ویژگی‌ها و برآوردهای جمعیتی روستا شامل:
- ۲-۳-۱- تحلیل روند تحول جمعیت و میزان مهاجرت فرستی و مهاجرت پذیری بر اساس اطلاعات محلی
- ۲-۳-۲- ارزیابی پیش‌بینی طرح فرادست در مورد جمعیت آتی روستا و تعداد شاغلین
- ۲-۳-۳- ارائه و ارزیابی گزینه‌های مختلف برآورد جمعیت روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب
- ۲-۳-۴- ارائه ارزیابی گزینه‌های مختلف برآورد تعداد شاغلین روستا تا سال افق طرح و انتخاب گزینه مناسب.
- ۲-۳-۵- برآورد جمعیت لازم‌التعلیم روستا به تفکیک جنس و مقاطع تحصیلی در سال افق طرح

- ۲-۴- ارزیابی زمینه‌های مشارکت فنی، اقتصادی و اجتماعی روستاییان در اجرای طرح‌های عمرانی در گذشته و تعیین روش مشارکت آن‌ها در اجرا، بهره‌برداری و نگهداری پروژه‌های طرح هادی روستا
- ۲-۵- تحلیل منابع درآمدی روستاییان و فعالیت‌های اقتصادی (کشاورزی، صنعت و خدمات) و تدوین چشم‌انداز آتی آن‌ها
- ۲-۶- تعیین محدودیت‌ها و امکانات توسعه کالبدی روستا و جهات و حدود منطقی توسعه و اولویت‌بندی آن تا سال افق طرح هادی
- ۲-۷- ارزیابی میزان فرسودگی بافت روستا، نوع مصالح، مقاومت بناها و مستحدمات
- ۲-۸- برآورد نیاز به مسکن در روستا بر اساس نتایج مطالعات مربوط به کیفیت ابنیه، سطح و سرانه مسکونی، جمعیت و خانوار پیش‌بینی شده روستا
- ۲-۹- ارزیابی کمبودهای خدماتی موجود سرویس‌دهنده به روستا و حوزه نفوذ آن بر اساس الگوی سطح بندی خدمات روستایی
- ۲-۱۰- ارزیابی و تحلیل مشکلات موجود شبکه معابر و امکان‌سنجی میزان ضرورت اصلاح و تعریض معابر اصلی روستا

مرحله سوم: تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های پیشنهادی و ارائه طرح هادی

- ۱- تعیین برنامه‌ها، پروژه‌های پیشنهادی
- نیازسنجی برنامه‌ها و پروژه‌های مورد نیاز در سطح روستا با توجه به نتایج طرح‌های فرادست، دیدگاه روستاییان و مطالعه مرحله دوم
- اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی با توجه به نیازهای اساسی در سطح روستا
- ۱-۲-۱- تعیین و اولویت برنامه‌ها و پروژه‌های مربوط به ایمن‌سازی و کاهش خطر سوانح طبیعی در روستا مانند برنامه بهسازی و مقاوم‌سازی بناها، برنامه جابجایی واحدهایی که شدیداً در معرض خطر سوانح قراردارند، احداث سیل‌بند و دیوار ساحلی، برنامه‌های پیشنهادی کاهش خطر لغزش در روستا و ...

۱-۲-۲- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های زیست‌محیطی مرتبط با طرح مانند تعیین حدود کلی مکان دفع بهداشتی زباله ، برنامه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی و فاضلاب ، برنامه مکان‌یابی و یا توسعه محدوده گورستان و

۱-۲-۳- تعیین و اولویت‌بندی برنامه‌ها و پروژه‌های اقتصادی با تأکید به برنامه‌های اشتغال‌زایی و امکان افزایش درآمد روستاییان

۱-۲-۴- ارائه پیشنهادات لازم جهت تقویت و نهادینه شدن فعالیت‌های مشارکتی روستاییان در ابعاد اجتماعی ، فرهنگی و اقتصادی و فنی اجرایی جهت بهره‌وری بیشتر و مداوم طرح‌های عمرانی روستا (به ویژه طرح هادی و پروژه‌های ایمن‌سازی در مقابل خطر سوانح طبیعی)

۱-۲-۵- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های اجتماعی ، فرهنگی شامل کتابخانه ، مکان‌های ورزشی ، مذهبی و ... بر اساس ضوابط و مقررات مربوط

۱-۲-۶- تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌های خدماتی، رفاهی شامل واحدهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، اداری، انتظامی، پست و مخابرات، بانک، جایگاه سوخت، آتش‌نشانی و بر اساس ضوابط و مقررات مربوط.

اولویت‌بندی نهایی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی در کلیه زمینه‌ها بر اساس نیازهای اساسی روستا

۲- ارائه طرح هادی

۱-۲- ارائه طرح و گزینه‌های مختلف کاربری اراضی پیشنهادی روستا و انتخاب طرح و گزینه مناسب و مقدر

۲-۲- ارائه طرح اصلاح معابر، مراکز محلات، میادین، گره‌های اصلی و تعیین شبکه معابر پیشنهادی و سلسله مراتب و اولویت‌بندی اجرای آن با لحاظ نمودن وضعیت موجود معابر (به گونه‌ای که حتی‌المقدور حداقل تخریب را به دنبال داشته باشد)

۲-۳- تعیین محدوده‌های با ارزش معماری، تاریخی، فرهنگی و طبیعی احتمالی روستا با توجه به ضوابط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۲-۴- تعیین فضاهای نیازمند نوسازی یا بهسازی احتمالی در روستا
۲-۵- ارائه جدول سطح و سرانه کاربری‌های پیشنهادی مبتنی بر ضوابط و استانداردهای مصوب و مورد عمل دستگاه‌های اجرایی مربوط
۲-۶- ارائه طرح هندسی معابر و تقاطع‌ها
۲-۶-۱- طراحی و تهیه پلان معابر و تقاطع‌ها
۲-۶-۲- تهیه پروفیل طولی و تعیین خط پروژه
۲-۶-۳- طراحی مقاطع عرضی تیپ معابر و تقاطع‌ها (شامل جانمایی سواره‌رو، پیاده‌رو، سیستم هدایت و دفع آب‌های سطحی و تأسیسات روشنایی)
۳- تدوین ضوابط ایمن‌سازی در روستا در مقابل سوانح طبیعی از جمله زلزله، سیل و زمین‌لرزه

۳-۱- مقررات زیست‌محیطی مربوط به نحوه استفاده از عناصر طبیعی و فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی موجود یا پیشنهادی طرح بر اساس ضوابط مصوب سازمان حفاظت محیط زیست

۳-۲- ضوابط مربوط به ساخت و ساز در روستا
۳-۳- ضوابط مربوط به نما و سیمای کالبدی روستا و نحوه ساخت و ساز و نگهداری ابنیه در محدوده احتمالی بافت با ارزش روستا (استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان میراث فرهنگی کشور)

۳-۴- مقررات تفکیک زمین و نحوه استفاده از اراضی در کاربری‌های مختلف
۳-۵- تعیین ضوابط اصلاح معابر روستا
۳-۶- ارائه ضوابط حریم‌های مختلفی نظیر حریم جاده، رودخانه، خطوط انتقال انرژی، حریم ابنیه و آثار تاریخی، حریم فعالیت‌های خاص نظامی، انتظامی و ... بسته به موقعیت و شرایط خاص روستای مورد مطالعه (با استعلام از مراجع ذیربط)

نقشه‌های مورد نیاز طرح

نقشه‌های مورد نیاز طرح در دو قالب نقشه‌های رسمی و نقشه‌های پشتیبان طرح تهیه خواهند شد. نقشه‌های رسمی طرح، به صورت آلبوم تهیه و در اختیار کارفرما قرار خواهد گرفت.

نقشه‌های پشتیبان طرح در قالب گزارش طرح بسته به محدوده روستا و متناسب با آن در قطع A3 ارایه خواهد شد. لازم به ذکر است برخی از نقشه‌های طرح به دلیل ماهیت پهنه‌ای آن‌ها در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ قابل ارایه می‌باشند.

نقشه‌های رسمی طرح

- نقشه کاربری اراضی موجود روستا (۱:۱۰۰۰)
- نقشه محدوده‌های در معرض سوانح طبیعی روستا (به ویژه سیل و زمین لغزش) و درجه‌بندی کلی میزان سانه‌خیری محدوده‌ها (۱:۲۵۰۰۰)
- نقشه تعیین شیب عمومی روستا و جهات شیب معابر و محل دفع آب‌های سطحی (۱:۲۰۰۰)
- نقشه کیفیت ابنیه و موقعیت بناها و بافت‌های با ارزش روستا (۱:۲۰۰۰)
- نقشه شبکه معابر پیشنهادی روستا و سلسله مراتب آن (۱:۱۰۰۰)
- نقشه فضاهای نیازمند نوسازی و بهسازی روستا (۱:۵۰۰)
- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی روستا و مراحل مختلف توسعه آن (۱:۱۰۰۰)
- نقشه محدوده طرح هادی و حریم استحفاظی روستا (۱:۲۵۰۰۰)
- پلان معابر و تقاطع‌ها با مقیاس (۱:۵۰۰)
- پروفیل‌های طراحی با مقیاس ۱:۱۰۰۰ طولی و ۱:۱۰۰ ارتفاعی
- مقاطع عرضی تیپ معابر و میداین با مقیاس ۱:۱۰۰

نقشه‌های پشتیبان طرح

- نقشه‌های مربوط به حوزه نفوذ با مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ شامل:
 - نقشه جایگاه و نقش روستا در سلسله مراتب تقسیمات کالبدی طرح فرادست.
 - نقشه عمومی محدوده حوزه نفوذ
 - نقشه الگوی مراجعات خدماتی آبادی‌های حوزه نفوذ در وضع موجود
 - نقشه الگوی جریان مبادلات اقتصادی در وضع موجود
 - نقشه الگوی مراجعات آبادی‌های حوزه نفوذ در سال افق طرح

نقشه‌های مربوط به روستا

- نقشه موقعیت روستا در تقسیمات سیاسی شهرستان (۱:۲۵۰۰۰)
- تعیین مکان موجود و یا پیشنهادی دفن زباله (۱:۲۵۰۰۰)
- نقشه محدوده‌های هم ارزش اقتصادی زمین و ساختمان در روستا (۱:۲۰۰۰)
- نقشه مالکیت اراضی روستا (دولتی ، خصوصی ، عمومی و وقف (۱:۱۰۰۰)
- نقشه محدودیت‌ها و امکانات توسعه فیزیکی روستا (۱:۲۰۰۰)
- نقشه محله‌بندی و مراحل گسترش کالبدی روستا از وضع موجود (۱:۲۰۰۰)
- نقشه شبکه معابر موجود و سلسله مراتب آن (۱:۱۰۰۰)
- نقشه گزینه‌های کاربری اراضی پیشنهادی (۱:۱۰۰۰)

د- مرحله تصویب طرح

تصویب طرح هادی روستایی ، توسط شورای تصویب طرح‌های هادی، انجام می‌پذیرد. این شورا، مرکب از استاندار و یا معاون عمرانی و برنامه‌ریزی استانداری و مدیران بنیاد مسکن و جهاد کشاورزی استان ، اداره مسکن و شهرسازی استان و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان به سرپرستی استاندار تشکیل شده و دارای یک کمیته فنی از نمایندگان به شرح زیر می‌باشد:

- نمایندگان بنیاد مسکن
- نماینده جهاد کشاورزی
- نماینده سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
- دفتر فنی استانداری
- کمیته فنی، به منظور بررسی و تأثیر طرح‌های پیشنهادی تشکیل می‌شود و پس از تأیید طرح آن برای تصویب به شورای تصویب ، ارجاع می‌دهد.

ه. مرحله اجرای طرح

- نظام اجرای طرح‌های مصوب هادی روستایی به شرح زیر می‌باشد:
- پیشنهاد و معرفی روستاهای واجد طرح مصوب به شورای برنامه‌ریزی شهرستان از ناحیه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی^۱

۱. شورای شهرستان در فرمانداری تشکیل می‌گردد و فرماندار هماهنگی در این زمینه را عهده‌دار است.

- تعریف میزان بودجه برای دستگاه‌های اجرایی در جهت عمران روستاهای معرفی شده
- ارجاع بودجه‌های تعریف شده به شورای برنامه‌ریزی جهت قطعی و نهایی شدن آن
- مبادله موافقت‌نامه بین سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و دستگاه‌های اجرایی
- تعیین میزان بودجه و نحوه اجرا در نسبت با هر پروژه^۱

۲-۲-۵- بهسازی بافت با ارزش روستایی

یکی دیگر از طرح‌هایی که برای بهسازی روستاها در کشور تهیه و اجرا می‌شود، طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی است که زیر مجموعه طرح هادی روستایی محسوب می‌شود. در صورتی که در یک روستا بافت با ارزش وجود داشته باشد، در طرح هادی (طرح فرادست) این بافت شناسایی شده و محدوده آن در بافت روستا تعیین می‌گردد. پس از تهیه طرح هادی، طرح ساماندهی بافت با ارزش تهیه می‌شود. بنابراین این طرح خاص روستاهای دارای بافت با ارزش تاریخی و فرهنگی است. به طور کلی این طرح نقش طرح تفصیلی را دارد که در محدوده بافت با ارزش روستا تهیه و اجرا می‌شود.

طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی طرحی است که با شناسایی و ارتقای فضاهای با ارزش روستایی، توسعه کالبدی - فضایی روستا را از طریق حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی، تاریخی و معماری آن به شیوه‌های مناسب و بهینه پیگیری می‌نماید. در این طرح تلاش می‌شود تا ضمن شناخت بافت و فضاهای با ارزش روستایی با انجام تحلیل، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا، آنها را حفظ و ارتقاء بخشیده و در نهایت زمینه‌های توسعه کالبدی این قبیل روستاها را فراهم آورد. این طرح به عنوان یکی از فعالیتهای بنیاد مسکن در برنامه سوم توسعه به تصویب رسید و در آن بر حفظ و نگهداری بافت کالبدی برخی از روستاهای کشور به عنوان میراثی ارزشمند که از نیاکان ما به ارث رسیده است تاکید می‌گردد.

۱. نحوه اجرا در نسبت با پروژه‌ها به سه شکل امانی، پیمانی و پیمانی - امانی بوده که عمدتاً رویکرد به پیمانی است.

- تهیه و اجرای طرح‌های مذکور به منظور دستیابی به اهداف زیر به انجام می‌رسد:
- حفاظت، احیاء و مرمت بافت و کالبد واجد ارزش در رابطه با سکونت و تولید؛
 - حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی، تاریخی، کالبدی - فضایی، معماری و منظر روستایی و معرفی این ارزش‌ها در سطوح ملی و فراملی به خصوص در زمینه توسعه گردشگری؛
 - ارتقای کمی و کیفی عرصه‌های زیست و تولید روستایی؛ و
 - فراهم نمودن زمینه توسعه و عمران روستا با توجه به شرایط، امکانات و محدودیت‌های موجود.

۳-۲-۵- نوسازی و بهسازی مسکن روستایی

این طرح در جلسه هیأت‌وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۱۶ بنا به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، به منظور کاهش اثرات بلایای طبیعی و ارتقای کیفی مسکن روستایی و مقاوم‌سازی ساختمان‌های روستایی، طرح نوسازی و بهسازی مسکن روستایی را به شرح ذیل تصویب نمود:

الف - سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مکلف است مطابق ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اعتبار لازم را جهت پرداخت کمک سود تسهیلات بانکی برای نوسازی و بهسازی سالانه دویست هزار واحد مسکونی روستایی طی سال‌های برنامه چهارم توسعه پیش‌بینی و در بودجه‌های سالیانه تأمین نماید. یارانه فوق‌طوری محاسبه خواهد شد که دریافت‌کننده تسهیلات همواره پنج درصد از کارمزد را خود پرداخت نماید.

تبصره ۱- سقف فردی تسهیلات برای سال اول برنامه پنجاه میلیون ریال تعیین و در طول برنامه سالانه پانزده درصد به سقف فردی اضافه خواهد گردید.

تبصره ۲- به منظور تشویق انبوه‌سازی، کمک سود متعلقه به سازندگان انبوه (سه‌واحد به بالا) یک درصد افزایش خواهد یافت.

ب - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است با عقد قرارداد با بانک‌ها و سایر منابع مالی نسبت به توزیع استانی تسهیلات با اولویت مناطق حادثه خیز، شناسایی متقاضیان واجد شرایط و معرفی آنان جهت دریافت تسهیلات و همچنین نظارت بر ساخت و ساز اقدام نماید.

پ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با همکاری سازمان فنی و حرفه‌ای در جهت ارتقای سطح دانش و مهارت فنی عوامل ساخت و ساز مسکن روستایی و همچنین اعمال ویژگی‌های معماری بومی با توجه به تنوع اقلیمی در کلیه مراحل طراحی و ساخت نسبت به آموزش‌های لازم برنامه‌ریزی و اقدام نماید.

ت - نظارت عالی بر کلیه مراحل طراحی و اجرای مسکن روستایی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ث - کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های ذیربط موظفند همکاری‌های لازم را جهت افزایش تولید مصالح مناسب مورد نیاز در مناطق روستایی انجام دهند.

ج - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز را جهت مقاوم سازی و نوسازی مدارس و ساختمان‌های دولتی در روستاهای مشمول طرح در بودجه سنوات سالانه در طی برنامه چهارم توسعه پیش‌بینی نماید.

۴-۲-۵- صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی

در سال‌های اخیر با توجه به افزایش هزینه ساخت و ساز در کشور خصوصاً در مناطق روستایی نیاز به داشتن اطمینان روانی در خصوص مالکیت بر زمین و مسکن خود و ثبیت این مالکیت جهت دریافت خدمات و امکاناتی که از سوی دولت و دستگاه‌های اجرایی و اعتباری در اختیار روستاییان قرار می‌گیرد (نظیر وام بهسازی و مقاوم سازی مسکن روستایی) بسیار حائز اهمیت بوده است. از سوی دیگر بر خورداری از سند ثبتی و قطعی محل سکونت خود بخود موجب افزایش ارزش حقوقی و اقتصادی املاک روستایی شده و در ثبیت جمعیت و ماندگاری ساکنین در این گونه سکونتگاه‌ها بسیار موثر می‌باشد. براساس ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف گردیده است به هماهنگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها نقشه

تفکیکی وضع موجود روستاها را تهیه و سپس ادارات ثبت اسناد و املاک در خصوص صدور اسناد آنها اقدام نمایند. این طرح در بر گیرنده مجموعه فعالیت‌های حقوقی و فنی تهیه و تنظیم مدارک و نقشه‌های لازم جهت صدور اسناد اماکن روستایی است. صدور سند بر اساس تقاضای جمعی روستاییان و برداشت نقشه تفکیکی روستا با مشخصات ثبتی، تحدید حدود و تعیین مالکیت قانونی املاک صورت می‌گیرد.

اهداف مورد نظر این فعالیت عبارت است از:

- ۱- ساماندهی و تثبیت نظام مالکیت اراضی واقع در بافت روستاها؛
- ۲- کاهش و رفع اختلافات حقوقی ناشی از مالکیت‌ها در روستا؛
- ۳- امکان بهره‌گیری روستاییان از تسهیلات بانکی؛
- ۴- کمک به توسعه اقتصادی روستا از طریق افزایش ارزش حقوقی و اقتصادی اماکن واقع در روستا؛ و
- ۵- فراهم آوردن بستر مناسب قانونی به منظور تسریع در خدمات رسانی به روستاها.

۵-۲-۵- بازسازی و نوسازی مناطق آسیب دیده روستایی^۱

تهیه این نوع طرح‌ها بر پایه وقوع هر گونه سوانح (سیل، زلزله، زمین لرزه، جنگ و غیره) و پس از اعلام وضعیت عادی مناطق آسیب‌دیده توسط استانداری با مسئولیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حوزه‌های شهری و روستایی انجام می‌پذیرد.

ضوابط و دستورالعمل‌های فنی تهیه این نوع طرح‌ها نسبت با بافت‌های آسیب‌دیده روستایی به شرح زیر می‌باشد:

تهیه ضوابط برای روستاهای کمتر خسارت دیده در زمینه بهسازی و اصلاح معابر و طراحی تکنولوژی مناسب برای مسکن

بازسازی و نوسازی روستاهایی که خسارت زیاد دیده‌اند؛ اما نیاز به جابه‌جایی ندارند. بازسازی در این روستاها بر اساس احترام به مالکیت‌های قبلی و اصلاح بافت شامل تغییرات در معابر و

۱. آیین‌نامه اجرایی بازسازی و نوسازی مناطق مسکونی آسیب‌دیده در اثر جنگ، سیل، زلزله و سایر سوانح طبیعی - موضوع ماده ۸ قانون

اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و تبصره ذیل آن .

تأمین شرایط بهتر برای کسانی که از لحاظ مسکن در وضع نامناسبی به سر می‌برند، صورت می‌پذیرد.

نوسازی روستاهایی که خسارت زیاد دیده‌اند و به دلایل متعدد طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی نیاز به بیرون سازی و جابه‌جایی دارند. این امر با رعایت محله‌بندی، ایجاد واحدهای همسایگی، تأمین کاربری‌های مورد نیاز و فضاهای باز در بافت، ایجاد مسیرهای اصلی و فرعی و تخصیص سطوح اختصاصی یافته به مسکن و زیربنایی مسکونی صورت می‌گیرد.

- رعایت ضوابط و توصیه‌های فنی در زمینه طرح‌های معماری و واحدهای مسکونی

- رعایت ضوابط و توصیه‌های فنی در زمینه تکنولوژی ساخت

۶-۲-۵- طرح آماده سازی اراضی

آماده سازی و تفکیک اراضی روستایی به مجموعه فعالیت‌های هماهنگ و ضروری اطلاع می‌گردد که به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی روستایی جهت احداث واحدهای مسکونی و تاسیسات جنبی آنها و رفع نیازمندیهای عمومی در محیط روستایی صورت می‌گیرد و عمدتاً " بر حسب ضرورت شامل تسطیح و تفکیک زمین، ایجاد شبکه های دسترسی، تاسیسات زیربنایی و سایر خدمات عمومی می‌باشد.

این طرح اهداف ذیل را دنبال می‌نماید.

الف - رفع کمبودهای موجود و پاسخگویی به نیازهای آتی مرتبط با اسکان و استقرار جمعیت

در محیط‌های روستایی از طریق برنامه‌ریزی و طراحی مطلوب؛

ب - طراحی مطلوب الگوی سازمان فضایی اراضی مورد نظر؛

ج - تأمین زمین مناسب بمنظور پاسخگویی به نیازهای مسکونی؛

د - تامین شبکه زیربنایی، تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مورد نیاز در اراضی مذکور.

۷-۲-۵- وظایف قانونی مراجع در بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های

روستایی

بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های روستایی، نظم خویش را از چارچوب های قانونی باز می یابد. این چارچوب‌ها، نوع و نحوه مداخله را بر پایه طرح‌ها و برنامه‌ها به دست داده و متولیان ذریبط موضوع را تعریف می‌نمایند. اموری که عدم آگاهی از آنها، مانع از درک مناسب از عمران روستایی و نیز جایگاه و نقش گروه های ذریبط می‌گردد.

الف - سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به استناد قانون اساسنامه میراث فرهنگی مجاز به مداخله یا مشارکت در بافت‌های شهری و روستایی می‌باشد:

- بررسی و شناسایی محوطه‌ها و تپه‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی و تهیه فهرست جامعی از آنها و نقشه باستانشناسی؛
- ثبت آثار ارزشمند منقول و غیرمنقول فرهنگی، تاریخی کشور در فهرست آثار ملی و فهرست‌های ذی‌ربط؛
- تهیه و اجرای طرح‌های لازم به منظور حراست، حفاظت، تعمیر و مرمت و احیای آثار، بناها و مجموعه‌های با ارزش فرهنگی و تاریخی؛
- اظهار نظر در کلیه طرح‌های عمرانی در رابطه با مناطق فرهنگی و تاریخی و موافقت نهایی درباره محوطه‌ها و بافت‌ها و اماکن فرهنگی، تاریخی ارزشمند در موارد مذکور و جلوگیری از هر گونه تخریب آنها؛
- تعیین حریم بناها، مجموعه‌ها، محوطه‌ها و تپه‌های تاریخی ثبت شده و ضوابط خاص معماری طراحی داخلی حریم آنها؛

علاوه بر موارد فوق، سازمان میراث فرهنگی کشور بر اساس قانون مجازات اسلامی حق دارد تا از ابنیه، اماکن، محوطه‌ها و مجموعه‌های فرهنگی تاریخی یا مذهبی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است یا اماکن مذکور که مستقلاً نیز واجد شرایط فرهنگی و تاریخی یا مذهبی باشد، محافظت نماید^۱.

ب- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بر پایه قانون اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و نیز در چارچوب تفاهم‌نامه با سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، برنامه چهارم توسعه اجتماعی اقتصادی، وظایف زیر را نسبت با بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های روستایی دارد:

- تهیه و اجرای طرح‌های لازم برای بازسازی و نوسازی مناطق مسکونی روستایی آسیب دیده بر اثر جنگ، سیل، زلزله و سایر سوانح طبیعی و اجرای آن‌ها با مشارکت مردم و هماهنگی با سازمان‌ها و ارگان‌های ذیربط؛
- تهیه طرح‌های ساماندهی کالبدی سکونت گاه‌های روستایی
- تهیه طرح‌های هادی روستایی و اصلاح معابر در روستاها با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب و واگذاری دولت؛
- تهیه طرح بهسازی (حفظ و احیا) بافت‌های با ارزش روستایی ؛
- تهیه طرح تفکیک اراضی روستایی ؛
- مقاوم‌سازی بناهای غیرمقاوم روستایی ؛
- سنددار کردن اراضی واقع در محدوده طرح‌ها به منظور ارزش‌آفرینی املاک موجود در داخل بافت‌های روستایی .

ج - شوراهای اسلامی روستا

شوراهای اسلامی روستا بر پایه قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور در حوزه بافت‌های روستایی دارای وظایف زیر می‌باشد(قانون اصلاح قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران مصوب مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۲).

^۱ برای آگاهی بیشتر در این زمینه ، ر.ک. به کتاب مجموعه قوانین ، مقررات و آیین نامه ها ، بخش نامه ها و معاهدات سازمان میراث

- مشارکت در تهیه طرح‌های هادی روستا و بهسازی بافت‌های فرسوده و ضوابط و مقررات ساخت و ساز؛
- بررسی و تأیید طرح‌های هادی روستایی و ارسال به مراجع ذیربط جهت تصویب نهایی؛
- تشکیل پرونده برای ایجاد بناها، تاسیسات و تفکیک اراضی در محدوده قانونی روستا و ارجاع به بخش‌داری جهت صدور مجوز.

د- دهیاری‌ها

دهیاری‌ها به استناد قانون تأسیس دهیاری‌های خودکفا در روستاهای کشور مصوب ۷۷/۴/۱۴ و اساسنامه تشکیلات و سازمان دهیاری‌ها مصوب ۸۰/۱۱/۲۱ و اصلاح ماده ۱۰ اساسنامه مصوب ۸۲/۲/۱۰ مجاز به مشارکت در بافت‌های روستایی و همکاری با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشند.

- فراهم نمودن زمینه ایجاد خیابان‌ها، کوچه‌ها، میدان‌ها، پارک‌ها، فضاهای سبز، ورزشی و آموزشی، مراکز تفریحی و مجاری آب و توسعه معابر و پی‌گیری طرح‌ها و نظارت بر آن‌ها؛
- صدور پروانه برای ساختمان‌هایی که در محدوده قانونی روستا، ساخته می‌شوند، در چارچوب ضوابط و استانداردهای اعلام شده دستگاه‌های ذیربط با رعایت مقررات مندرج در آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها؛
- همکاری با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در جهت تهیه و اجرای طرح هادی روستا و ارائه پیشنهادهای لازم در تعیین کاربری اراضی واقع در روستا به منظور گنجاندن آن‌ها در طرح هادی و اجرای ضوابط مصوب مربوطه با موافقت شوراهای؛
- انجام طرح‌های عمرانی روستا در چارچوب طرح هادی مصوب.

ه- سایر مراجع

- برپایه قانون، سایر مراجع مجاز در بهسازی، نوسازی و بازسازی روستاها عبارتند از:

- جهاد کشاورزی در حوزه تولید
- شرکت‌های آب و فاضلاب ، برق ، گاز، مخابرات ، معاونت راه روستایی در حوزه خدمات زیر ساختی
- آموزش و پرورش ، بهداشت و درمان و ... در حوزه خدمات زیستی
- این ارگان ها و نهادها در چارچوب طرح ها و برنامه های عمران روستایی به صورت بخشی مجاز به مشارکت در اجرا و همکاری با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در فرایند تهیه طرح می باشند.

منابع

- آ الیوت، جنیفر، ۱۳۷۸؛ مقدمه ای بر توسعه پایدار در کشور های در حال توسعه؛ مترجمان عبدالرضا رکن‌الدین افتخاری و حسین رحیمی ، تهران: موسسه توسعه روستایی ایران.
- ازکیا، مصطفی؛ ۱۳۷۷؛ جامعه‌شناسی توسعه ، چاپ اول ، تهران ، نشر کلمه.
- اصغرپور، محمد، ۱۳۷۷، تحلیل چندمعیاری ، تهران، دانشگاه تهران.
- افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین؛ ۱۳۷۵؛ جزوه درسی برنامه ریزی روستایی، مقطع دکتری ، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، تهران دانشگاه تربیت مدرس .

- بارو، سی.جی، ۱۳۷۶؛ توسعه پایدار: مفهوم، ارزش و عمل، ترجمه سید علی بدری، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۴۴، صص ۴۳-۶۷.
- بانک جهانی، ۱۳۸۳؛ توسعه پایدار در جهان در حال تحول، نهادهای انتقالی، رشد و کیفیت زندگی، مترجمان علی حبیبی و دیگران، تهران سازمان مدیریت و برنامه ریزی.
- بدری، سیدعلی، افتخاری، عبدالرضا رکن‌الدین ۱۳۸۲؛ ارزیابی پایداری : مفهوم و روش، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۶۹، صص ۳۴-۹.
- بدری، سیدعلی؛ ۱۳۸۰؛ ارزیابی پایداری راهبرد اسکان مجدد روستایی، رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، تهران، دانشگاه تربیت مدرس.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ ۱۳۸۹؛ طرح تدوین برنامه راهبردی توسعه کالبدی کشور، معاونت عمران روستایی، تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ ۱۳۸۸؛ طرح الگوها و روشهای آماده سازی اراضی روستایی، معاونت عمران روستایی، تهران.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ ۱۳۸۸؛ الگوی برنامه ریزی کالبدی حوزه های گردشگری روستایی، معاونت عمران روستایی، تهران.
- توفیق ، فیروز؛ ۱۳۷۲، ارزشیابی چند معیاری در طرحریزی کالبدی؛ آبادی، شماره ۱۱ .
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی ، ۱۳۸۵؛ سند فرابخشی توسعه روستایی، تهران: انتشارات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی.
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۸۳؛ قانون برنامه چهارم جمهوری اسلامی ایران .
- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۸۴؛ سند تلفیقی اسناد بخشی و بین بخشی برنامه چهارم جمهوری اسلامی ایران.

- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، ۱۳۸۲، سند چشم‌انداز بلند مدت توسعه ملی، گزارش شماره ۱۶.

- سرایی، حسن، ۱۳۷۲؛ مقدمه‌ای بر نمونه‌گیری در تحقیق، تهران، انتشارات سمت.

- عباس؛ ۱۳۷۷؛ توسعه پایدار و ناپایداری توسعه روستایی، مسکن و انقلاب، ۱۳۷۷، شماره ۸۳. - سعی‌دی، عباس؛ ۱۳۸۸؛ سطح بندی روستاهای کشور؛ انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، تهران.

- زاهدی مازندرانی، محمدجواد؛ ۱۳۸۲؛ جامعه‌شناسی توسعه، تهران.

- زندحقیقی، منوچهر؛ ۱۳۵۴؛ توسعه و رشد اقتصادی هماهنگ (جلد سوم)، تهران: انتشارات دهخدا.

- صرافی، مظفر (۱۳۸۳)؛ نظام اداره مردمی، زمینه ساز توسعه‌ی جامعه روستایی ایران بر پایه مطالعات روستایی همدان، مجموعه مقالات همایش کنگره توسعه روستایی، چالشها و چشم‌اندازها به کوشش موسسه توسعه روستایی ایران و دیگران، تهران ۱۳۸۱.

- صرافی، مظفر؛ ۱۳۷۷؛ مبانی برنامه‌ریزی منطقه‌ای، تهران، سازمان برنامه و بودجه.

- طلا مینایی، اصغر، ۱۳۵۵؛ تحلیلی از ویژگیهای منطقه‌ای در ایران، مورد اصفهان، انتشارات دانشگاه تهران.

- فراهانی، حسین؛ ۱۳۸۵؛ ارزیابی پایداری در نواحی روستایی با تاکید بر عوامل اقتصادی- اجتماعی: مطالعه موردی شهرستان تفرش، به راهنمایی دکتر رحمت‌ا... فرهودی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه تهران.

- محمدقلی‌نیا، جواد؛ ۱۳۷۷؛ آشنایی با الگوهای ارزشیابی قابل استفاده در ترویج و آموزش کشاورزی، توسعه و ترویج کشاورزی، سال ۱۸، شماره ۲۱۲-۲۱۳، تهران: معاونت ترویج و مشارکت مردمی، وزارت جهاد سازندگی.

- مخدوم، مجید؛ ۱۳۷۸؛ شالوده آمایش سرزمین، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، شماره ۲۲۰۳.

- موسسه توسعه روستایی ایران، ۱۳۸۳، طرح مطالعاتی چشم انداز و آینده ممکن توسعه روستایی ایران، دفتر برنامه ریزی توسعه روستایی، تهران : وزارت جهاد کشاورزی .

- موسسه توسعه روستایی ایران؛ ۱۳۸۱؛ محور توسعه روستایی، مجموعه گزارشات همایش چالشها و چشم اندازهای توسعه ایران ، موسسه عالی پژوهش مدیریت و برنامه ریزی ، تهران : سازمان مدیریت و برنامه ریزی.

- مولدان - بدریج ، بیلهارد، سوزان؛ ۱۳۸۳؛ شاخصهای توسعه پایدار، ترجمه نشاط حداد تهرانی و ناصر محرم نژاد ، تهران، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست .

- مهندسان مشاور D.H.V؛ ۱۳۷۱، رهنمودهایی برای برنامه ریزی مراکز روستایی، مترجمان : سید جواد میر و دیگران، سلسله انتشارات روستا و توسعه، شماره ۱۰ ، تهران : مرکز تحقیقات و بررسی مسایل روستایی.

Baier, M. 1993. Village Level Development and Land Use Planning, Part 2: Aberdare Workshop Report, Aberdare, Kenya, 15.2.-17.2.1993. Eschborn: GTZ, OE 425.

Bakema, R.J. (Hrsg) 1994. Land Tenure and Sustainable Land Use. KIT Bulletin, No. 332. Amsterdam: Royal Tropical Institute. 47 pages.

Bakema, R.J. (Hrsg) 1994. Local Level Institutional Development for Sustainable Land Use. KIT Bulletin, No.331, Amsterdam: Royal Tropical Institute. 63 pages.

Blume, H.-P., Eger, H., Fleischhauer, E., Hebel, A., Reij, C. Steiner, K. G. (Editors) 1998. Towards Sustainable Land Use - Furthering Cooperation between People and Institutions. Advances in Geoecology 31. Reiskirchen. Volume 1 and 2. pages.

Dalal-Clayton, B. & Dent, D. 1993. Surveys, Plans and People. A Review of Land Resource Information and its Use in Developing Countries. Environmental Planning Issues, No. 2. London: IIED. 148 pages.

Diepen, C.A. van, Keulen, H. van, Wolf, J. & Berkhout, J. 1991. Land evaluation; From Intuition to Quantification. In: Advances in Soil Science, Vol. 15; pages 139-204. New York: Springer.

Douglas, M.G. 1989. Integrating Conservation into the Farming System: Land Use Planning for Smallholder Farmers. Concepts and Procedures. London: The Food Production and Rural Development Division. Commonwealth Secretariat.

ENDA/GRAF (Groupe Recherche Action Formation) 1992. The Future of Community Lands - Human Resources. London: Intermediate Technology Publications. 236 pages.

FAO. 1983. Guidelines: Land Evaluation for Rainfed Agriculture. FAO Soils Bulletin, No. 52. Rome: FAO. 237 pages.

FAO. 1984. Land Evaluation for Forestry. FAO Forestry Paper, No. 48. Rome: FAO. 123 pages.

FAO. 1991. Guidelines: Land Evaluation for Extensive Grazing. FAO Soils Bulletin, No. 58. Rome: FAO. 158 pages.

FAO. 1993. Guidelines for Land Use Planning. FAO Development Series, No. 1. Rome: FAO. 96 pages.

FAO. 1995. Planning for Sustainable Use of Land Resources: Towards a new Approach. FAO Land and Water Bulletin 2. Rome: FAO.

FAO/UNEP. 1995. Our Land Our Future - A new approach to land use planning and management. Rome: FAO/UNEP. 48 pages.

FAO/UNEP. 1998. Negotiating a Sustainable Future for Land- Structural and institutional guidelines for land resources management in the 21st century. Rome: FAO/UNEP. 61 pages.

Fresco, L., Stroonsnijder, L., Bouma, J. & Keulen, H. van (Hrsg) 1994. The future of the Land: Mobilising and Integrating Knowledge for Land Use Options. Chichester: Wley. 409 pages.

GTZ. 1992. Village Level Development and Land Use Planning. Part 1: Arusha Workshop Report. Arusha, Tanzania, 30.11.-5.12.1992. Eschborn: GTZ.

GTZ. 1996. Planificación del uso de la tierra – Indicaciones para la orientación de género. Eschborn: GTZ.

GTZ. 1998. Land Tenure in Development Cooperation – Guiding Principles. Wiesbaden: GTZ. 252 pages.

GTZ/OSS. 1994b. Regional Workshop: Land Use Planning in Technical Cooperation. Naivasha, Kenya, 7.4.-11.4.1994. Documentation and Synthesis. Eschborn: GTZ/OSS.

GTZ/RMSH (Natural Resource Management by Self-help Promotion) / Amler, B. 1993. Taller Regional: Planificación del Uso de la Tierra. Villavicencio, Columbia, 30.11.-4.12.1993. Tübingen/Bonn: GTZ.

GTZ/RMSH/Fischer, W. 1994. Participatory and Self-help Approaches in Natural Resource Management – A Position Paper. Eschborn: GTZ/RMSH. 55 pages.

GTZ/RMSH/Wiese, B. 1993. Regional Workshop: Land Use Planning in Technical Cooperation. Further Development of the Instrument on the Basis of Project Experiences. Kandy, Sri Lanka, 1.11.-6.11.1993. Documentation and Synthesis. Frechen/Bonn: GTZ/RMSH.

Jenssen, B. (Hrsg.) 1992. Planning as a Dialogue. District Development Planning and Management in Developing Countries. Spring Research Series, No. 2. Dortmund:

SPRING-Center, DSE. 237 pages. 195

Kirk, M. & Adokpo-Migan, S. 1994. The Role of Land Tenure and Property Rights in Sustainable Resource Use: The case of Benin. Bonn/Eschborn: PVI, GTZ. 191 pages.

Kwakernaak, C. (Hrsg.) 1995. Integrated Approach to Planning and Management of Land: Operationalization of Chapter 10 of UNCED's Agenda 21. SC-DLO Report 107. Wageningen: DLO Winand Staring Centre. 102 pages.

The Land (1997/98). Journal of the International Land Use Society. Kent: International Land Use Society. Volumes 1.1 - 2.2.

Luhl, H.-P. 1992. Holistic Resource Management. In: IIEA Newsletter, 8, pages 10-11.

Luning, H.A. 1995. Land and Land Institutions Revisited. In: ITC Journal, 1995-1, pages 56-61.

Makhdoum, M.F. 1992. Environmental Unit: an Arbitrary Ecosystem for Land Evaluation. In: Agriculture, Ecosystems and Environment, Vol. 41, pages 209-214.

Mitchell, A.J. (Hrsg.) 1984. Land Evaluation and Land Use Planning in Tabora Region, Tanzania. Land Resource Study, No. 35. Tolworth Tower, Surbiton: LRDC. 208 pages.

.Pretty, J.N., Guijt, I., Scoones, I. & Thompson, J. 1995. A Trainer's Guide for Participatory Learning and Action. IIED Participatory Methodology Series. London: IIED. 267 pages.

Pretty, J.N., Thompson, J. & Kiara, J.K. 1995. Agricultural Regeneration in Kenya: The Catchment Approach to Soil and Water Conservation. In: Ambio, Vol. 24, pages 7-15.

Schönhuth, M. & Kievelitz, U. 1994. Participatory Learning Approaches. Rapid Rural Appraisal. Participatory Appraisal. Eschborn: GTZ. 183 pages.

Schubert, B. et al. 1994. Facilitating the Introduction of a Participatory and Integrated Development Approach (PIDA) in Kilifi District, Kenya. Vol. I: Recommendations for Institutionalising PIDA based on four pilot projects. 175 pages. Vol. II: From concept to action. A manual for trainers and users of PIDA. 215 pages. Schriftenreihe des Seminars für Landwirtschaftliche Entwicklung, Humboldt-Universität zu Berlin, No. S164 (Vol. I & II) Weikersheim: Markgraf.

Scoones, I. & Thompson, J. 1994. Beyond Farmer First. Rural people's knowledge, agricultural research and extension practice. London.

Shah, P. 1993. Participatory Watershed Management Programmes in India: Reversing our roles and revising our theories. In: Rural people's knowledge, agricultural research and extension practice; Asia papers. Research Series, Vol. 1, pages 38-67. London: IIED.

Soliani, L. & Rossi, O. 1992. Demographic Factors and Land Use Planning in the Small Islands of Southern Europe. In: Environmental Management, Vol. 16, No. 5, pages 603

Staver, C., Simeone, R. & Stocks, A. 1994. Land Resource Management and Forest Conservation in Central Amazonian Peru: regional community and farm-level approaches among native peoples. In: Mountain Research and Development, Vol. 14, pages 147-157.

Tan-Kim-Young, U. 1993. Participatory Land Use Planning as a Sociological Methodology for Natural Resource Management. In: Regional Development Dialogue, Vol. 14, pages 70-85.

Toulmin, C. 1993. Gestion du Terroir, Principles, First Lessons and Implications for Action. A discussion paper prepared for UNSO. London: IIED. 43 pages.

Uphoff, N. 1992. Local Institutions and Participation for Sustainable Development. London: IIED. 16 pages.

Waters-Bayer, A. & Bayer, W. 1994. Planning with Pastoralists: PRA and more. A review of methods focused on Africa. Eschborn: GTZ, OE 422. 153 pages.

Wilkinson, G.K. 1985. The role of legislation in land use planning for developing countries. FAO Legislative Study, No. 31. Rome: FAO. 160 pages.

