



# مفهوم شهر و شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری

(رشته شهرسازی)

---

ویژه آزمون‌های نظام مهندسی  
به همراه کلیدواژه

---

---

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش  
پایه یک و پژوهشگر نظام مهندسی

---



عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰-  
مفهوم شهر و شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری ویژه آزمون‌های نظام  
مهندسی به همراه کلیواژه/مولف محمد عظیمی آقداش.

تهران: نوآور، ۱۳۹۸.

۲۲۸ص.

۳- ۴۷۵-۱۶۸-۶۰۰-۹۷۸

فیبا.

واژه‌نامه.

کتابنامه.

نمایه.

شهرسازی -- راهنمای آموزشی (عالی)

(City planning -- Study and teaching (Higher

شهرسازی - ایران -- City planning -- Iran

HT/۱۶۵/۱۳۹۸/۵م ع/ع

۱۲۱۶/۳۰۷

۵۴۹۴۹۶۹

سرشناسه:

عنوان و نام پدیدآور:

مشخصات نشر:

مشخصات ظاهری:

شابک:

وضعیت فهرست نویسی:

یادداشت:

یادداشت:

یادداشت:

موضوع:

موضوع:

موضوع:

رده بندی کنگره:

رده بندی دیویی:

شماره کتابشناسی ملی:

## مفهوم شهر و شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری

مهندس محمد عظیمی آقداش

نوآور

۱۰۰۰ نسخه

۳- ۴۷۵-۱۶۸-۶۰۰-۹۷۸

مؤلف:

ناشر:

شمارگان:

شابک:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای ژاندارمری  
نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸، طبقه دوم،  
واحد ۶ تلفن: ۹۲ - ۶۶۴۸۴۱۹۱  
www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و  
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر  
نوآور می‌باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل  
هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع  
انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایبل صوتی یا  
تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً  
حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.



نشر نوآور

لطفاً جهت دریافت الحاقات و اصلاحات احتمالی این کتاب به سایت انتشارات نوآور مراجعه فرمایید.

[www.noavarpub.com](http://www.noavarpub.com)

<https://telegram.me/noavarpub>

<https://www.instagram.com/noavarpub/>

اهداف ضوابط و مقررات .....	۶۴	مقدمه .....	۷
اصول و معیارهای تدوین ضوابط و مقررات .....	۶۴	<b>فصل اول / تعاریف و مفاهیم .....</b>	<b>۹</b>
تأثیر ضوابط و مصوبات مقطعی بر سازمان کالبدی شهر تهران .....	۶۴	مفاهیم واژگان شهری .....	۹
تعدد مراجع قانون گذاری .....	۶۵	<b>فصل دوم / شهرنشینی در ایران .....</b>	<b>۴۳</b>
اختیارات و مسئولیت شهرداری ها .....	۶۷	شهرنشینی در دوره باستان .....	۴۳
وظایف شهرسازی شهرداری ها .....	۶۹	شهرنشینی زمان مادها و هخامنشیان .....	۴۳
سال تأسیس شهرداری ها .....	۷۳	شهرنشینی زمان سلوکیان و اشکانیان (پارت ها) .....	۴۴
وظایف عمرانی شهرداری ها .....	۷۳	شهرنشینی و شهرسازی زمان ساسانیان .....	۴۴
وظایف خدماتی شهرداری ها .....	۷۵	شهرنشینی بعد از ورود اسلام تا حکومت صفویه .....	۴۵
درجه شهرداری های ایران .....	۷۵	شهرنشینی دوره صفویه و قاجار .....	۴۷
عوامل مؤثر بر ضعف عملکرد شهرداری ها .....	۷۶	سیمای کالبدی شهرهای ایرانی - اسلامی .....	۴۸
دستورالعمل درجه بندی شهرداری های کشور .....	۷۷	اصول شهرسازی اسلامی .....	۵۰
<b>فصل چهارم / سرشماری های عمومی . ۸۵</b>		شهرنشینی بطئی در ایران .....	۵۱
نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ .....	۸۵	نسبت شهرنشینی .....	۵۱
نمودارهای آماری سرشماری عمومی نفوس و مسکن - سال ۱۳۹۵ .....	۹۵	تحولات شهرسازی معاصر ایران .....	۵۲
<b>فصل پنجم / برنامه های عمرانی و قوانین</b>		نتایج بررسی طرح های جامع .....	۵۳
<b>توسعه ۱۰۲ .....</b>		علل عمده شکست طرح های جامع در ایران .....	۵۴
برنامه ریزی و برنامه های عمرانی در ایران .....	۱۰۲	طرح های سیال شهری .....	۵۵
قوانین توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی .....	۱۰۵	طرح های جامع و تفصیلی تهران .....	۵۶
<b>فصل ششم / طرح های توسعه ۱۲۶ .....</b>		<b>فصل سوم / مدیریت شهری .....</b>	<b>۵۷</b>
طرح کالبدی ملی .....	۱۲۶	مدینیت و مدیریت شهری .....	۵۷
طرح های جامع شهری .....	۱۲۹	عناصر مؤثر در مدیریت شهری در سطح ملی .....	۵۸
مطالعات طرح های توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها .....	۱۳۲	مشارکت و اداره شهرها .....	۵۸
		پیشینه مدیریت شهری در ایران .....	۶۰
		اهداف مدیریت شهری .....	۶۲
		نهادهای دولتی مدیریت شهری در ایران .....	۶۳
		ابزار مدیریت شهری .....	۶۳
		وظیفه ضوابط و مقررات .....	۶۴

اشغال.....	۱۳۸	محدوده قانونی و حریم شهرها.....	۱۳۸
حمل و نقل.....	۱۳۹	شبهه تعیین محدوده قانونی و حریم شهرها.....	۱۳۹
تفریحی.....	۱۴۰	مدیریت یکپارچه کاربری زمین و فضا.....	۱۴۲
تجاری.....	۱۴۱	محل‌بندی و منطقه‌بندی شهری.....	۱۴۸
		دستورالعمل محل‌بندی و منطقه‌بندی شهری.....	۱۴۹
<b>فصل یازدهم / بافت‌های شهری..... ۱۹۲</b>			
بافت‌های شهری.....	۱۹۲	<b>فصل هفتم / طرح‌های جامع تهران..... ۱۵۷</b>	۱۵۷
بافت‌های فرسوده شهری.....	۱۹۴	موقعیت و ویژگی جغرافیایی شهر تهران.....	۱۵۷
علل رها شدن بافت قدیم شهرها.....	۱۹۵	طرح جامع شهر تهران.....	۱۵۸
اهداف نوسازی و بهسازی شهری.....	۱۹۵	طرح حفظ و ساماندهی تهران.....	۱۵۹
اهداف فعالیت‌های عمرانی در بافت قدیم.....	۱۹۶		
آسیب‌شناسی بافت‌های قدیمی شهری.....	۱۹۶	<b>فصل هشتم / شهرهای جدید..... ۱۶۱</b>	۱۶۱
آسیب‌پذیری بافت‌های شهری.....	۱۹۷	سابقه ایجاد شهرهای جدید.....	۱۶۱
اصول طراحی فضاهای شهری در ایران.....	۱۹۹	ایجاد شهرک‌های صنعتی.....	۱۶۳
اصل پیوستگی فضایی.....	۲۰۰	قانون ایجاد شهرهای جدید.....	۱۶۴
اصل هم‌پیوندی عناصر شهری و واحدهای مسکونی.....	۲۰۰	آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید.....	۱۶۷
اصل محصور کردن فضا یا محصوریت.....	۲۰۰	<b>فصل نهم / حفاری و تونل مشترک..... ۱۷۶</b>	۱۷۶
		آیین‌نامه هماهنگی اقدامات عمرانی مؤسسات	
		خدماتی شهر.....	۱۷۶
<b>فصل دوازدهم / ضوابط شهرسازی..... ۲۰۱</b>	۲۰۱	قانون احداث تونل مشترک شهری.....	۱۸۱
ضوابط معماری و شهرسازی.....	۲۰۱	آیین‌نامه اجرایی قانون احداث تونل مشترک	
مکانیابی خانه‌های سالمندان.....	۲۰۴	تأسیسات شهری.....	۱۸۲
<b>فصل سیزدهم / الحاقات و اضافات..... ۲۰۵</b>	۲۰۵	<b>فصل دهم / سرانه و آستانه‌های خدماتی</b>	۱۸۴
مفهوم شهر.....	۲۰۵	سرانه کاربری مسکونی.....	۱۸۴
مفهوم شهرسازی.....	۲۰۷	سرانه کاربری فضای سبز.....	۱۸۴
برنامه‌ریزی شهری و انواع آن.....	۲۰۹	سرانه کاربری‌های آموزشی.....	۱۸۷
برنامه‌ریزی شهری.....	۲۰۹	سرانه کاربری‌های بهداشتی و درمانی.....	۱۸۷
شکل‌گیری برنامه‌ریزی شهری.....	۲۱۰	سرانه کاربری‌های فرهنگی.....	۱۸۸
اهداف برنامه‌ریزی شهری.....	۲۱۱	آموزشی.....	۱۸۹
ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری.....	۲۱۲	نهادهای اداری.....	۱۸۹
ضرورت برنامه‌ریزی شهری.....	۲۱۲	بهداشتی.....	۱۸۹
انواع برنامه‌ریزی شهری.....	۲۱۳		
کلیدواژه.....	۲۱۷		
منابع و مأخذ.....	۲۲۷		

### خواننده فرهیخته و بزرگوار

نشر نوآور ضمن قدردانی و ارج نهادن به اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. ازسوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب اصلاح شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث ارتقا و هرچه پربارتر شدن محتوایی کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به رسم ادب و تشکر و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از پیشنهادهای، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای هرگونه بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

نشر نوآور

تلفن: ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

www.noavarpub.com  
info@noavarpub.com

## سوگندنامه مهندسان

با آگاهی کامل از نقش و تأثیر مهندسی در سازندگی و توسعه پایدار جهان، رفاه و آسایش انسان، حفظ جهان هستی از آلودگی‌های زیست محیطی و تأمین شادی پایدار و دراز مدت خود و دیگران، به عنوان یک مهندس به پروردگار جهان سوگند یاد می‌کنم که:

همواره در سراسر زندگی شغلی، حرفه‌ای و اجتماعی خود به این سوگند وفادار باشم. به انسان، به عنوان یک موجود صاحب خرد و شگفت‌انگیزترین پدیده آفرینش بباندم، صدیق و واقع بین باشم و به هیچ اقدامی که به انسان و انسانیت آسیب رساند، مبادرت نورزم.

دانش مهندسی و تجربه حرفه‌ای خود را که میراث مشترک بشری است، مغتنم دانم و کوشش کنم تا آن را به روز نگهدارم و در حد توان خود به گنجینه دانش و تجربه‌های سودمند بشری بیفزایم.

ایران زادگاه من است که در آن زاده و پرورده شده‌ام، کوشش خواهم کرد که دین خود را به سرزمینم، مردمانم، نیاکانم، و آیندگان ادا کنم.

در طول زندگی حرفه‌ای خود تلاش کنم تا نقش مؤثری در توسعه پایدار کشورم داشته باشم. در حد توان به دانشگاه که مربی علمی و فنی من است و به کسانی که پس از من در این مکان مقدس پرورش خواهند یافت، خدمت کنم.

سرمایه‌های هستی، چون ماده، انرژی، محیط زیست و نیروی کار را سرمایه‌های تمام بشر بدانم و در حفظ و کاربرد درست و بهسازی آنها کوشش نمایم.

در تمام فعالیت‌های مهندسی خود صداقت، دقت، نظم، عدالت، سرعت عمل، حفظ منابع اجتماع و حقوق دیگران را مراعات کنم و سلامت، ایمنی و آینده نسل‌ها را در نظر داشته و به آنان مهربان، دلسوز و متعهد باشم و همواره سود خویش را در منافع عام جستجو کنم، رشوه خواری و سایر رذایل اخلاقی را طرد و برای زحمات خود ارزش مادی در حد معقول و متعارف طلب کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود از دانش روز و آخرین یافته‌های فنی آگاه شوم و آنها را با ابتکار، خلاقیت و نوآوری در طراحی، برنامه‌ریزی و اجرا به کار بندم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود استانداردها را مراعات و تنها در حیطه دانش و توانایی خود کار قبول کنم و تنها مدارکی را امضاء کنم که به آنها احاطه فنی کامل دارم.

در مواردی که منع قانونی و حق مالکیت اختصاصی وجود ندارد، دانش خود را آزادانه و به صورت رایگان منتشر کنم و در اختیار دیگران قرار دهم.

در ادای وظایف حرفه‌ای محول شده، متعهد، مسئولیت پذیر، مشارکت‌پذیر و رازدار باشم. محیطی پر از محبت و صفا و عشق و علاقه به خدمت‌گذاری بی‌ریا به مردم و وطنم را به وجود آورم و همکاران خود را بدون توجه به ملیت، نژاد، مذهب، جنسیت، سن و عقیده دوست بدارم و ارزش‌های انسانی را در خود و در آنان پرورش دهم.

در کوشش‌های مهندسی خود همیشه فردی متواضع باشم و موفقیت‌های به دست آمده را علاوه بر سعی و کوشش خود مرهون تلاش همکاران و نظام آفرینش بدانم و از آنان قدردانی و سپاس‌گذاری کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود جویا و پذیرای نقد و اظهار نظر صادقانه همکاران باشم و از لطمه زدن به حیثیت، شهرت، دارایی یا اشتغال دیگران پرهیز و از اقدامات بدخواهانه برای آنان خودداری کنم.

از کوشش‌های فرهنگی و فعالیت‌های اجتماعی که به منظور توسعه رفاه عمومی انجام می‌گیرد، استقبال و در آنها شرکت کنم.

همکاران خود را به رعایت اصول اخلاق مهندسی و وجدان حرفه‌ای تشویق کنم.

## به نام خدایی که جان آفرید زمین و زمان و مکان آفرید

خداوندگار زمین و زمان و کیهان و کیان و سپهر گردون را شاکر و سپاسگزارم که منت نهاد و توفیق روزافزون و مضاعف عنایت فرمود تا در سایه الطاف همیشگی ائمه اطهار علیه السلام و همزمان با سالروز خجسته میلاد با سعادت امام حسن عسکری (ع)، در آستانه آزمون بهمن ماه سال ۱۳۹۷ نظام مهندسی ساختمان، و در ادامه تدوین و تکمیل کتب مرتبط با منابع آزمون‌های نظام مهندسی، کتاب «مسائل شهرسازی ایران اعم از مدیریت برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری» را به انضمام کلید واژه، جهت استفاده داوطلبان شرکت کننده در آزمون‌های رشته شهرسازی نظام مهندسی، مطابق با آخرین منابع تهیه و تدوین نمایم.

ضمن تقدیم این اثر به پیشگاه آن امام همام و فرزند غایب از نظرش منجی عالم بشریت مهدی صاحب‌الزمان (عج)، و با الهام از آموزه‌های ملی و دینی برخورد فرض می‌دانم از زحمات و تلاش‌های هدفمند همه عزیزان و کارکنان انتشارات نوآور، از تولید تا توزیع و به طور خاص مدیریت محترم و فکور مجموعه نوآور، برادران نصیرنیا صمیمانه تقدیر و تشکر نمایم.

تدوین اثر حاضر در گام نخست مدیون و وام‌دار همراهی، همدلی و همکاری ارزشمند مدیریت فهیم و اندیشمند انتشارات نوآور تهران، ناشر اختصاصی کتب نظام مهندسی ساختمان، و پس از آن نشأت یافته از تلاش‌های مستمر و تأثیرگذار سرکار خانم فاطمه بیگلی است.

امید آن‌که در سایه عنایت حضرت حق و توجهات آقا ولی عصر امام زمان، این اثر نیز همچون سایر کتاب‌های تألیفی در رابطه با منابع نظام مهندسی، مورد توجه و استفاده عزیزان قرار گرفته و منبع موثقی برای داوطلبان شرکت کننده در آزمون‌های ادواری رشته شهرسازی نظام مهندسی ساختمان باشد.

با آرزوی توفیق روزافزون

محمد عظیمی آقداش

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی‌دی‌اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی، از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی‌دی‌اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در سایت خود قرار داده و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات، که مسئولیت اداره سایت را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدام مقتضی به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، آفست از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤزعين محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

**خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب، از نظر قانونی غیرمجاز و شرعاً نیز حرام است.**

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را یا از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۱-۲ و ۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸، یا از طریق ایمیل انتشارات به آدرس [info@noavarpub.com](mailto:info@noavarpub.com) و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت [www.noavarpub.com](http://www.noavarpub.com) به این انتشارات ابلاغ نمایند. تا از تصبیح حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.



## فصل اول

### تعاریف و مفاهیم

#### مفاهیم واژگان شهری

##### اتوبان

جاده‌ای که محل تقاطع آن با سایر جاده‌ها همسطح نبوده و به وسیلهٔ سکوی میانه یا فضای سبز به دو قسمت مجزا تقسیم شده دسترسی به اطراف آن ممکن نباشد.

##### احیاء اراضی

آباد کردن زمین‌های موات و مرده.

##### اراضی شهری

اراضی شهری به زمین‌هایی اطلاق می‌گردد که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته باشند.

##### اصلاحات ارضی

وارد کردن نظامی نو در مالکیت کشاورزی به منظور بهبود بخشیدن به امور زراعی و وضع کشاورزان از راه تملیک زمین مالکان به کشاورزان و ایجاد تعاونی‌ها در روستاها برای گذاشتن مقدمات لازم در اختیار زارعان.

##### اصول فنی

اصول فنی جزئی از اصول شهرسازی هستند، به نظر می‌رسد تنها تفاوت آن با اصول شهرسازی در این است که اصول شهرسازی از نمای خارجی و بیرونی ساختمان و ساخت و ساز صحبت دارد در حالی که اصول فنی با زیربنای ساخت و ساز و استحکام آن و نوع مصالح ارتباط بیشتری پیدا می‌کند.

##### امنیت

امنیت واژه‌ای عربی از ریشهٔ امن و به معنی راحت و آسوده و بی‌ترس بودن است. امنیت مفهومی اجتماعی است و کاربرد آن نیز به گونه‌ای مرتبط با شهر، جامعه و جمع معنی پیدا می‌کند.

## امور شهری

مطابق اصول قانون اساسی غیر از اموری که صرفاً جنبه ملی و کشوری دارند، بقیه امور از جمله امور اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و رفاهی مورد نیاز مردم که امکان تصمیم‌گیری و اجرای آنها در محدوده و حریم شهر و با مشارکت و نظارت مردم و نمایندگان شورای اسلامی شهر امکان‌پذیر است، جنبه محلی دارند.

## آثار تاریخی

چیزها و بناهایی است که زمان دراز بر آنها گذاشته و کمیاب و نایاب شده باشند و قومی به آنها دلبستگی پیدا کرده باشند. این آثار گاه بیان‌کننده هویت ملی است و گاه بیان‌کننده هویت فرهنگی، مترادف این واژه آثار باستانی و آثار قدیمه است.

## آثار ملی و تاریخی

کلیه آثار صنعتی و ابنیه و اماکنی که تا اختتام دوره زندگی در مملکت ایران احداث شده اعم از منقول و غیرمنقول جزو آثار ملی محسوب می‌شود.

## آزاد راه

\* جاده بین شهری که برای حرکت سریع خودروها و حجم ترافیک زیاد طرح‌ریزی شده و محل تقاطع آن با سایر جاده‌ها غیرهمسطح می‌باشد که معمولاً به وسیله سکوی میانی یا فضای سبز به دو قسمت مجزا تقسیم شده و دسترسی مستقیم املاک به آنها مجاز نمی‌باشد.

\* جاده‌ای است با رفوژ میانی که دارای ۲ باند یا بیشتر بوده و دسترسی به آن خطوط کاملاً کنترل شده است. سرعت طرح این معابر ۱۰۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت می‌باشد.

\* راهی است که جهت‌های مخالف آمد و شد با میانه و استثناعاً با وسایل دیگر از هم جدا شده و ورود و خروج از آن، از محل‌هایی است که در طراحی آزاد راه به این منظور در نظر گرفته شده است و با هیچ راه، راه‌آهن و یا راه پیاده در یک سطح تقاطع نکند.

\* معبری است دوطرفه جدا شده، با تقاطع‌های غیرهمسطح (تبادل) و کنترل کامل دسترسی، عملکرد اصلی آن برقراری ارتباط بین استانی، مناطق شهرهای نزدیک و مناطق شهری است. تردد پیاده، دوچرخه و موتورسیکلت در حریم آزاد راه ممنوع است.



\* مسیرهای ویژه‌ای هستند که رفت و آمد سریع را هدایت کرده و با استانداردهای بالا همچون یک‌طرفه بودن، دید واضح، مسیرهای عریض، شیب‌های یکنواخت و پیچ‌های ملایم طراحی می‌شوند. در آزادراه‌ها به املاک و منازل اطراف نمی‌توان دسترسی داشت، زیرا آزادراه‌ها باید با عرض کافی حرکت سریع اتومبیل‌ها را بدون هیچ مانعی میسر سازند دسترسی به آزاد راه‌ها نیز مانند جاده‌های شریانی با راه‌های کنترل شده عملی است. آزاد راه‌ها ضمن این‌که به منزله ورودی و خروجی اصلی عمل می‌کنند، بخشی از یک سیستم جاده‌ای را نیز تشکیل می‌دهند.

\* راهی است که در تمام طول آن ترافیک دوطرفه به‌طور فیزیکی از یکدیگر جدا است و جریان عبوری در آن بدون وقفه (آزاد) است.

#### آمایش سرزمین (برنامه‌ریزی فضایی)

\* برنامه‌ای بلند مدت و جامع برای بهره‌گیری از همه امکانات، منابع و استعدادها در سطح کشوری، این برنامه با هدف بهره‌برداری منطقی از منابع و استقرار مناسب جمعیت و تأسیسات در فضای ملی و نیز اصلاح توزیع نامطلوب آن تدوین و اجرا می‌شود در آمایش سرزمین، رابطه جمعیت و فعالیت‌های آن با محیط و فضای زیست نقش محوری دارند.<sup>۱</sup>

\* برنامه‌ریزی فضایی به این معنی است که در قلمروی کم و بیش وسیع، سازمانی داده شود که به کمک تجهیزات مناسب، آبادانی جامع به عمل آید. این آبادانی با استفاده عاقلانه از نیروی انسانی محلی و از ذخایر و ثروت‌های انسانی جمعیت ساکن محل انجام می‌یابد.

#### آمایش

آمایش برای بیان طرح جامع سرزمین به کار می‌رود که از لغت «آماده» گرفته شده و به معنی برنامه‌ریزی به منظور آماده‌سازی سرزمین برای آینده می‌باشد.

۱. سابقه تدوین برنامه‌ریزی فضایی در ایران به اوایل دهه ۵۰ بازمی‌گردد که به این منظور قراردادی با مؤسسه بتل (Battelle) بسته شد و گزارش نهایی آن که ایران را به ۱۱ منطقه برنامه‌ریزی تقسیم می‌کرد در سال ۱۳۵۱ آماده شد. سپس با تأسیس «مرکز آمایش سرزمین» در بهمن ماه ۱۳۵۳ این نوع برنامه‌ریزی در ایران مرسوم شد. در پی عقد قراردادی با شرکت مهندسان مشاور ستیران در سال ۱۳۵۴، یک گزارش نهایی در سال ۱۳۵۶ آماده شد و بدینسان خط مشی بلند مدت آمایش سرزمین در ایران شکل گرفت. فعالیت‌ها در این زمینه چند سالی متوقف بود تا آن که در سال ۱۳۶۴ کلیات «طرح پایه آمایش سرزمین جمهوری اسلامی ایران» تهیه شد و در اواسط سال بعد به تصویب شورای اقتصاد رسید.

## بازار

\* به گذرهایی گفته می‌شوند که سرپوشیده بوده و در اطراف آنها مغازه‌ها و دکان‌هایی قرار گرفته باشند.

\* جایی است که صاحبان کالا بدون واسطه و دلال و غالباً به طور حضوری و یا تلفنی در آنجا به داد و ستد عمده یا جزئی بپردازند.

\* راه پیاده‌ای است که در یک طرف یا هر دو طرف آن مغازه و فروشگاه واقع باشد.

\* محلی که در آن کالاهای مختلف برای فروش به معرض تماشا گذاشته می‌شود. به‌ویژه در شرق که از دکان‌ها یا دکه‌هایی در راستای یک یا چند خیابان باریک، یا بخش خاصی از شهر یا زیر یک سقف و تقسیم شده به راسته‌های باریک تشکیل می‌شوند.

\* امتدادی از دکان‌ها و حجره‌ها و گذرهایی عموماً سرپوشیده که مراکز اصلی تجارت شهر است. بازارها اغلب عنصر ارتباطی بخش‌های اصلی شهر نیز محسوب می‌شوند.

## بازارچه

بازار کوچک، بازار کوچک محلی، محلی متشکل از چند دکان برای رفع نیازهای روزانه و هفتگی مردم محله، بازاری کوچک در دل بازار بزرگ شهر.

## بازارگاه

محوطه سربازی که در آن به خرید و فروش کالا می‌پردازند.

## بازدهی اکولوژیکی

منظور از «بازدهی اکولوژیکی» عبارت است از زیباسازی بخش‌های شهری، کاهش دمای محیط، تولید اکسیژن، افزایش نفوذپذیری خاک در مقابل انواع بارش و مانند اینها که از دیدگاه حفاظت محیط زیست، فضای سبز شهری، بخش جاندار ساخت کالبدی شهر را تشکیل می‌دهد.

## باغ

\* زمینی که در آن درختان مثمر و غیرمثمر موجود و مساحت آن بالاتر از ۵۰۰ مترمربع باشد.

\* محوطه‌ای، معمولاً محصور که در آن انواع درخت‌ها و گل‌ها را کاشته باشند.<sup>۱</sup>

۱. باغ میوه زمینی است که در آن درختان میوه یا مو به وسیله اشخاص، غرس یا پیوند شده‌باشد. تعداد درخت میوه یا مو در هر هکتار آن از یکصد اصله کمتر نباشد و در مورد درختان خرما و زیتون، تعداد در هر هکتار از پنجاه اصله کمتر نباشد. (ماده ۱ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹)



### بافت شهری

عناصر ساخته شده و ساخته نشده در نوعی آرایش کم و بیش فشرده که به دلیل شباهت آن با تنیدگی، به آن بافت می‌گویند.

#### بَر

\* بر ساختمان به معنای سطحی است شاغولی که اجزا ساختمان حداکثر می‌تواند تا حد آن ساخته شود.

\* حد یا خطی است به عنوان مرز مشترک بین هر پلاک زمین و خیابان یا مرز مشترک بین ساختمان و فضای باز.

#### بَر اصلاحی

حدی از قطعه زمین که مشرف به گذر بوده و از قسمت عمق مستلزم عقب‌نشینی باشد.

#### برج

\* استحکامات استوانه‌ای یا مکعبی که در زوایا و طول حصارهای دفاعی قلعه‌ها و شهرهای قدیمی برای منظوره‌های دفاعی و دیده‌بانی تعبیه می‌شد. برج‌ها گاهی به عنوان نشانه بر سر مدفن بزرگان و مشاهیر ساخته شده که نوعی آرامگاه شمرده می‌شوند.

\* بناهای بلندی که به منظوره‌های خاص مثل مخابرات یا ذخیره آب می‌سازند.

\* آپارتمان‌های بلند مرتبه بیش از ده طبقه، را اصطلاحاً برج می‌نامند.

\* سازه یا ساختمانی که وجه مشخصه آن ارتفاع نسبتاً زیاد، در مقایسه با ابعاد افقی آن است.

#### بزرگراه

\* جاده‌ای است مانند آزادراه با این تفاوت که دسترسی به آن کاملاً کنترل نشده‌است. سرعت طرح این‌گونه معابر ۷۰ تا ۸۰ کیلومتر در ساعت است. این نوع جاده‌ها می‌توانند دارای تقاطع‌های همسطح همراه با چراغ راهنما باشند.

\* معبری است دوطرفه جدا شده با تقاطع‌های غیرهمسطح و کنترل دسترسی، عملکرد اصلی آن برقراری ارتباط سریع بین مناطق و نواحی عمده شهری است.

\* بزرگراه‌ها همچون جاده‌های شریانی برای حرکت سریع تردد در شهرهای بزرگ عمل می‌کنند.

\* جاده‌ای که محل تقاطع آن با دیگر جاده‌ها در یک سطح نباشد و به وسیله سکوی میانه، بر دو بخش جداگانه تقسیم شده و دسترسی به پیرامون ممکن نباشد.