

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# برنامه ریزی کاربری زمین شهری

تألیف

اف. استوارت چین، ادوارد کایسر و دیوید گادزچاک

ترجمه

منوچهر طبیبیان



شماره مسلسل ۸۳۲۱

شماره انتشار ۳۵۱۶

### انتشارات دانشگاه تهران

سرشناسه	: کایسر، ادوارد جان، ۱۹۳۵ - م.
عنوان و نام پدیدآور	: برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری // تألیف ادوارد کایسر، دیوید گادزچاک، اف. استوارت چپین؛ ترجمه منوچهر طبیبیان
مشخصات نشر	: تهران: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ض، ۶۰۸ ص: مصور، جدول.
فروست	: انتشارات دانشگاه تهران؛ شماره انتشار ۳۵۱۶
شابک	: 978-964-03-6597-7
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا.
یادداشت	: چاپ دوم.
یادداشت	: عنوان اصلی: Urban Land Use Planning, C, 1995
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: شهرسازی-- ایالات متحده
موضوع	: عمران منطقه‌ای-- ایالات متحده - کاربری زمین‌های شهری-- ایالات متحده.
شناسه افزوده	: کاربری زمین‌های شهری
شناسه افزوده	: گادزچاک، دیوید آر.
شناسه افزوده	: Godschalk, David R
شناسه افزوده	: چپین، فرانسیس استوارت، ۱۹۱۶ - م.
شناسه افزوده	: (Chapin, F. Stuart) Francis Stuart
شناسه افزوده	: طبیبیان، منوچهر، ۱۳۱۶- مترجم
شناسه افزوده	: دانشگاه تهران. مؤسسه انتشارات
رده‌بندی کنگره	: HT۱۶۷/ک۲ ۱۳۹۳
رده‌بندی دیویی	: ۳۳۳/۷۷۰۹۷۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۴۹۳۳۲۷

این کتاب مشمول قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان است. تکثیر کتاب به هر روش اعم از فتوکپی، ریسوگرافی، تهیه فایل‌های pdf، لوح فشرده، بازنویسی در وبلاگ‌ها، سایت‌ها، مجله‌ها و کتاب، بدون اجازه کتبی ناشر مجاز نیست و موجب پیگرد قانونی می‌شود.

ISBN:978-964-03-6597-7



9 789640 365977

عنوان: برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری  
تألیف: ادوارد کایسر - دیوید گادزچاک - اف. استوارت چپین  
ترجمه: دکتر منوچهر طبیبیان  
ویراستار: فرشاد رضوان  
نوبت چاپ: دوم  
تاریخ انتشار: ۱۳۹۳  
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه  
ناشر: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران  
چاپ و صحافی: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

«مسئولیت صحت مطالب کتاب با مترجم است»

«کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است»

بها: ۳۲۰۰۰۰ ریال

خیابان کارگر شمالی - خیابان شهید فرش فرشی مقدم - مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران

پست الکترونیک: press @ ut. ac. ir - تارنما: http://press.ut.ac.ir

پخش و فروش: تلفکس ۸۸۳۳۸۷۱۲

## تشکر و قدردانی

هیچ کتابی به مرحله انتشار و چاپ نخواهد رسید مگر با همکاری و مشارکت افراد زیادی با تخصص‌های مختلف. در بین این گروه همیشه افراد بخصوصی وجود دارند که نقش آنها روشن‌تر و تعریف شده است. بنابراین در این جا سپاس خود را تقدیم به کسانی می‌دارم که بنحوی در انتشار این امر مرا یاری دادند بویژه آقای دانیال خلدی که در برگردان نخستین اثر و خانم الناز نیک‌بخت که در بازخوانی مطالب اولیه کمکهای ارزنده‌ای داشته‌اند.

## فهرست

مقدمه.....	ز
بخش اول - چارچوب مفهومی.....	۱
۱- عرصه برنامه‌ریزی زمین.....	۳
برنامه‌ریزی زمین به عنوان یک بازی جدی برنامه‌ریزی زمین و بازارهای توسعه • برنامه‌ریزی زمین و دولت‌ها • برنامه‌ریزی زمین و منافع خاص • گرایش‌های برنامه‌ریزی در عمل • فشارها بر برنامه ریزان محلی، کارآیی پاسخ‌های برنامه‌ریزی.....	۳-۳۲
۲- مفاهیم مدیریت تغییرات کاربری زمین.....	۴۱
مدیریت تغییر کاربری زمین به مثابه عملی منطقی • سه مجموعه از ارزش‌های کاربری زمین • ترکیب ارزش‌های کاربری زمین.....	۴۱-۶۲
۳- برنامه برنامه‌ریزی کاربری زمین دولت محلی.....	۷۳
چهار عملکرد یک برنامه برنامه‌ریزی کاربری زمین • نقش‌های برنامه ریزان، مقامات منتخب، مقامات منصوب، مشارکت کنندگان بازار، گروه‌های ذی‌نفع و شهروندان در برنامه برنامه‌ریزی • سازماندهی یک برنامه برنامه‌ریزی به هم پیوستن اهداف و اعمال.....	۷۳-۹۷
بخش دوم- دانش برنامه‌ریزی.....	۱۰۱
۴- سیستم‌های اطلاعات برنامه‌ریزی.....	۱۰۳
تعریف و هدف • مسائل مدیریتی • طراحی سیستم اطلاعات • طراحی مدول اطلاعات • برنامه توضیحی مدیریت اسناد زمین • برنامه تصویری کنترل موجودی زمین • اطلاعات برنامه‌ریزی به عنوان اطلاعات راهبردی .....	۱۰۴-۱۳۰
۵- جمعیت.....	۱۳۵
اطلاعات اقتصادی و جمعیتی در برنامه‌ریزی کاربری زمین • ویژگی‌های مهم جمعیتی و اقتصادی برای مطالعه • راه‌های به‌دست آوردن اطلاعات • منابع اطلاعات جمعیتی • روش‌ها و تکنیک‌های برآورد و پیش‌بینی جمعیتی.....	۱۳۶-۱۴۴

۱۷۳	۶- اقتصاد
۱۷۳-۱۹۸	داده‌های اقتصادی • روش‌های تحلیل • روش‌های مؤلفه‌ای • رویکرد مشترک اقتصادی-جمعیتی و پیش‌بینی اقتصاد هنجاری • تبدیل پیش‌بینی‌های جمعیتی و اشتغال به ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی
۲۰۷	۷- محیط زیست
۲۰۹-۲۲۲	اطلاعات زیست محیطی در برنامه برنامه‌ریزی فهرست‌برداری و نقشه‌سازی از اطلاعات زیست‌محیطی • تحلیل اطلاعات زیست محیطی
۲۳۷	۸- کاربری زمین
۲۴۱-۲۵۹	اطلاعات کاربری زمین در برنامه برنامه‌ریزی • فهرست برداری و نقشه‌سازی اطلاعات برنامه‌ریزی • تحلیل اطلاعات کاربری زمین
۲۷۷	۹- زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری
۲۷۹-۲۹۶	اطلاعات برنامه‌ریزی زیرساخت و تسهیلات • حمل و نقل • فاضلاب • آبرسانی شهری • فاضلاب سطحی • مدارس • تفریحات
۳۰۳	بخش سوم- برنامه‌ریزی پیشرفته
۳۰۳-۳۰۷	اهداف طرح‌ها • مراحل و محصولات اصلی در برنامه‌ریزی پیشرفته • برنامه‌ریزی پیشرفته به عنوان فعالیتی شهری شامل برنامه‌ریزان، عموم، و مقامات منتخب • تهیه طرح اجرایی • تهیه طرح به شکل فرآیندی یکپارچه از تحلیل، ترکیب، و اجرا
۳۰۹	۱۰- جهت دهی
۳۰۹-۳۲۹	مؤلفه وضع موجود • مؤلفه ارزش • مؤلفه سیاستگذاری
۳۳۵	۱۱- مرور کلی فرآیند طراحی کاربری زمین
۳۳۶-۳۴۶	فرآیند تهیه طرح کاربری زمین • پیشرفت مناسب توجه به کاربری‌های متنوع
۳۴۹	۱۲- برنامه‌ریزی طبقه‌بندی زمین
۳۵۱-۳۷۵	فرآیند کلی برای برنامه‌ریزی طبقه‌بندی زمین • تعیین فضای باز • تخصیص رشد شهری • تنظیم سیاست‌های اجرایی • خلاصه و نتیجه‌گیری
۳۷۹	۱۳- مراکز تجاری و اشتغال
۳۸۰-۳۸۸	انواع کاربری زمین و مراکز فعالیتی • فرآیند تهیه طرح برای کاربری‌های اشتغال و تجاری و مراکز فعالیتی

۴۰۹	۱۴- پهنه‌های مسکونی.....
۴۱۰-۴۱۶	مفاهیم طراحی مسکونی • فرآیند برنامه‌ریزی فراتر از طرحی مقدماتی.....
۴۳۹	۱۵- یکپارچه سازی تسهیلات شهری و کاربری زمین.....
۴۴۰-۴۶۳	خصایص مهم تسهیلات جمعی • فرآیند برنامه‌ریزی تسهیلات جمعی • تسهیلات حمل و نقل و آب و فاضلاب • مدارس • تسهیلات تفریحی.....
۴۷۵	۱۶- برنامه‌ریزی مدیریت توسعه.....
	شرح طرح مدیریت توسعه • مرور کلی روش‌شناسی برنامه‌ریزی • مرحله ۱: گام‌های ابتدایی •
۴۷۶-۴۹۵	مرحله ۲: تنظیم جمعیت • مرحله ۳: طراحی، ارزیابی و اتخاذ.....
۵۰۱	بخش چهارم- مدیریت توسعه و حل مسئله.....
۵۰۳	۱۷- ارزیابی و کاهش پیامدها.....
۵۰۴-۵۱۹	ارزیابی طرح • ارزیابی طرح پیشنهادی توسعه • کاهش پیامد.....
۵۳۹	۱۸- اجرا.....
	بودجه‌بندی سرمایه برنامه‌ریزی ناحیه کوچک • حل تضادها • حل مسئله • چالش‌های
۵۴۰-۵۵۸	قانونی.....
۵۶۳	واژه‌نامه.....

## فهرست جداول و اشکال

### فهرست جداول

۸۷	جدول ۳-۱- محتوای طرح مدیریت توسعه.....
۸۸	جدول ۳-۲- محتوای طرح پیوندی.....
۹۲	جدول ۳-۳- گام‌ها و روش‌ها در فرآیند حل مسئله.....
۱۰۹	جدول ۴-۱- انواع و عملکردهای نرم افزارهای کامپیوتری.....
۱۲۴	جدول ۴-۲- فایل نمونه اطلاعات قطعات.....
۱۸۰	جدول ۶-۱- ضرایب نمونه پایه برای برخی مناطق ایالات متحده آمریکا.....
۱۹۳	جدول ۶-۲- دسته بندی متغیرهای پیش‌بینی کننده برای الگوهای بخش‌های صادرات محور.....
	جدول ۶-۳- دسته بندی متغیرهای پیش‌بینی کننده برای الگوهای صنایع سرویس دهنده
۱۹۴	محلی.....
۲۲۶	جدول ۷-۱- نمونه ماتریس بده بستان.....
۲۲۸	جدول ۷-۲- نمونه الگوی DRASTIC.....

فهرست □ خ

جدول ۸-۱- ویژگی‌های فضای عملکردی	۲۳۸
جدول ۸-۲- واحدهای برنامه‌ریزی	۲۴۶
جدول ۸-۳- سیستم طبقه‌بندی پوشش زمین و کاربری زمین برای شهرستان یا شهر کوچک	۲۵۱
جدول ۸-۴- رویه تحلیل مطلوبیت	۲۶۲
جدول ۹-۱- طبقه‌بندی عملکردی راه‌ها	۲۸۳
جدول ۹-۲- سطوح خدماتی حمل و نقل	۲۸۴
جدول ۱۰-۱- اهداف منتخب ایالتی که جنبه دستوری برای برنامه‌ریزی محلی در اورگان دارد	۳۱۸
جدول ۱۰-۲- بیانیه سیاست که ارتباط میان یافته‌ها و سیاست‌های اجرایی را نمایش می‌دهد	۳۳۱
جدول ۱۱-۱- ترتیب توصیه شده ملاحظات برای دسته‌های کاربری زمین به‌منظور طبقه‌بندی زمین و طراحی کاربری زمین شهری	۳۴۶
جدول ۱۲-۱- الزامات فضای باز بر حسب نوع فضای باز، با توجه به حوزه‌های برنامه‌ریزی	۳۶۶
جدول ۱۲-۲- خلاصه طبقه‌بندی زمین	۳۷۶
جدول ۱۳-۱- ویژگی‌های عمومی پارک‌های اداری و صنعتی	۳۸۴
جدول ۱۳-۲- انواع و ویژگی‌های مراکز خرید	۳۸۷
جدول ۱۳-۳- تخصیص اشتغال پایه اقتصادی آینده بر اساس نوع اشتغال، مرکز اشتغال و مکان کلی	۳۹۳
جدول ۱۳-۴- تراکم‌های اشتغال برای فعالیت‌های صنعتی	۳۹۵
جدول ۱۳-۵- استانداردهای تراکم برای اشتغال در طرح کاربری زمین بر حسب نوع اشتغال، مرکز اشتغال و مکان	۳۹۶
جدول ۱۳-۶- نیازهای فضایی برآورد شده (به اکر) برای نواحی اشتغال در طرح کاربری زمین	۳۹۷
جدول ۱۳-۷- برآورد نیازهای مساحت سطح خرده فروشی و اداری برای طرح کاربری زمین و اختصاص آنها میان مراکز تجاری و اشتغال	۴۰۰
جدول ۱۳-۸- محاسبه نیازهای مساحت زمین برای طراحی کاربری زمین، مرکز شهر (CBD) (برای تبدیل مساحت سطح به مساحت زمین کلی به اکر)	۴۰۲
جدول ۱۳-۹- جدول کاری تخصیص فضایی برای مراکز تجاری و اشتغال	۴۰۵
جدول ۱۴-۱- عرضه فعلی واحدهای مسکونی، مساحت کاربری مسکونی و تراکم‌های خالص برحسب نوع مسکن	۴۲۱
جدول ۱۴-۲- روندهای اخیر در اضافات جدید به موجودی مسکن	۴۲۲
جدول ۱۴-۳- استنتاج واحدهای مسکونی کل مورد نیاز	۴۲۳

جدول ۴-۱۴- تخصیص واحدهای مسکونی جدید بر حسب انواع مسکن و تراکم	۴۲۵
جدول ۵-۱۴- تراکم‌های مسکونی معمول برای انواع مسکن‌های رایج	۴۲۶
جدول ۶-۱۴- ظرفیت تقریبی نگهداشت زمین خالی-قابل نوسازی مناسب برای توسعه مسکونی بر حسب چندین نوع واحدهای مسکونی، با حوزه برنامه‌ریزی	۴۲۸
جدول ۷-۱۴- تخصیص فضایی نیازهای واحدهای مسکونی جدید، با نوع تراکمی	۴۳۰
جدول ۸-۱۴- توزیع آینده جمعیت بر حسب زیر ناحیه برنامه‌ریزی	۴۳۱
جدول ۹-۱۴- استانداردهای نیاز فضایی کلی برای مراکز خرید محله‌ای و جمعی	۴۳۲
جدول ۱۰-۱۴- تخصیص زمین به کاربری‌های تسهیلات شهری، با زیر نواحی برنامه‌ریزی	۴۳۵
جدول ۱۱-۱۴- استنتاج نیازهای ناخالص فضایی برای جوامع مسکونی به‌طور کامل جدید در چند حوزه برنامه‌ریزی منتخب	۵۳۶
جدول ۱-۱۵- نمونه سیاست‌های کلی توضیحی برای برنامه‌ریزی تسهیلات شهری	۴۴۳
جدول ۲-۱۵- استانداردهای پیشنهادی برای مکانیابی مدارس	۴۶۱
جدول ۳-۱۵- استاندارد فضاهای تفریحی و باز پیشنهادی انجمن پارک‌ها و تفریحات ملی	۴۶۶
جدول ۴-۱۵- خلاصه استانداردهای تفریحی برای حوزه کلمبیا	۴۶۷
جدول ۱-۱۶- تدابیر مدیریت توسعه	۴۸۰
جدول ۲-۱۶- پنج بعد طرح مدیریت توسعه	۴۸۲
جدول ۳-۱۶- نمونه نیازهای زمین، بر حسب اکر، برای توسعه شهری با خدمات کامل	۴۹۳
جدول ۱-۱۷- عوامل منتخب روش‌های ارزیابی	۵۰۵
جدول ۲-۱۷- تدابیر نمونه پیامد توسعه زمین	۵۰۹-۵۱۰
جدول ۳-۱۷- نمونه اهداف شاخص عددی	۵۱۱
جدول ۴-۱۷- نمونه ماتریس دستیابی به اهداف	۵۱۲
جدول ۵-۱۷- چک‌لیست نمونه کاهش آثار سوء تالاب	۵۳۰
جدول ۶-۱۷- ماتریس ابزار و مخاطرات	۵۳۴
جدول ۱-۱۸- چارچوب نمونه تحلیل افراد ذینفع	۵۵۴

### فهرست اشکال

شکل ۱-۱- بازی برنامه‌ریزی زمین	۶
شکل ۱-۲- الگوی منطقی برنامه‌ریزی	۴۴
شکل ۲-۲- مدیریت تغییر کاربری زمین در قالب سه پایه	۶۳



شکل ۳-۲- الگوی گفتمان برنامه‌ریزی.....	۶۵
شکل ۳-۱- چهار عملکرد برنامه‌ریزی کاربری زمین.....	۷۴
شکل ۳-۲- طرح سیاستگذاری کلامی.....	۸۰
شکل ۳-۳- طرح طبقه‌بندی زمین.....	۸۱
شکل ۳-۴- شهرستان هوارد، مریلند، نقشه‌های طراحی کاربری زمین و سیاستگذاری.....	۸۴ و ۸۵
شکل ۴-۱- گزینه‌های سازماندهی سیستم اطلاعات.....	۱۱۱
شکل ۴-۲- سیستم چند لایه اطلاعات زمین.....	۱۱۶
شکل ۵-۱- منحنی رشد هندسی.....	۱۴۹
شکل ۵-۲- منحنی نمایی تعدیل شده.....	۱۵۰
شکل ۵-۳- سه زنجیره ممکن در رویکرد چند گامی (از بالا به پایین).....	۱۵۳
شکل ۵-۴- هرم جمعیتی.....	۱۵۹
شکل ۵-۵- جمعیت باقی مانده پس از یک دوره در مدل بقای جمعیت.....	۱۶۰
شکل ۵-۶- پیش‌بینی جوان‌ترین گروه در مدل بقای جمعیت.....	۱۶۱
شکل ۵-۷- مهاجرت در مدل بقای جمعیت.....	۱۶۲
شکل ۶-۱- قالب جدول مبادلات.....	۱۸۶
شکل ۶-۲- شکل کلی روش تک معادله‌ای.....	۱۹۱
شکل ۷-۱- نقشه‌های شیب و آبخیزها.....	۲۱۴
شکل ۷-۲- نقشه رقومی کلی خاک‌ها و نقشه رقومی خاک‌های هیدروژنی در شهرستان دورهام، کارولینای شمالی.....	۲۱۷ و ۲۱۸
شکل ۷-۳- نقشه مخاطرات سیل.....	۲۲۰
شکل ۸-۱- سطوح توسعه.....	۲۴۰
شکل ۸-۲- a. نقشه سنتی کاربری زمین موجود.....	۲۵۵
شکل ۸-۲- b. نقشه کاربری زمین موجود کامپیوتری.....	۲۵۶
شکل ۸-۳- اثر ترافیک بر ساکنان همجوار و بازدید کنندگان.....	۲۶۰
شکل ۸-۴- ساختار مدل شبیه سازی شده توسعه.....	۲۶۸
شکل ۸-۵- نقشه تصور ذهنی ارزیابانه.....	۲۷۱
شکل ۹-۱- سیستم سلسله مراتبی راه‌های شهری.....	۲۸۲
شکل ۹-۲- نمودار طرح وار سیستم‌های فاضلاب.....	۲۸۸
شکل ۱۰-۱- نقش جهت دهی در برنامه‌ریزی پیشرفته.....	۳۱۱

شکل ۲-۱۰- پنج منبع اهداف شهری.....	۳۱۶
شکل ۱-۱۱- پنج عمل برای طبقه‌بندی زمین و طراحی کاربری زمین شهری.....	۳۳۸
شکل ۱-۱۲- سلسله مراتب گروه‌های طبقه‌بندی کاربری زمین.....	۳۵۳
شکل ۲-۱۲- نمودار گام‌ها در برآورد نیازهای فضایی.....	۳۶۹
شکل ۳-۱۲- مفهوم مناطق برنامه‌ریزی عملکردی.....	۳۷۴
شکل ۱-۱۳- چالش‌های سه گانه طراحی تناسب میان کاربری، نوع مرکز فعالیتی و مکانیابی.....	۳۸۰
شکل ۱-۱۴- انواع مفاهیم واحد همسایگی.....	۴۱۱
شکل ۲-۱۴- طرح توسعه حمل و نقل محور.....	۴۱۴
شکل ۳-۱۴- الگوی لانه‌ای سلسله مراتبی واحدهای جمعی مسکونی.....	۴۱۵
شکل ۱-۱۵- فرآیند برنامه‌ریزی حمل و نقل و کاربری زمین همزمان.....	۴۵۰
شکل ۲-۱۵- آرایش نموداری و ویژگی‌های مولفه‌های سیستم‌های حمل و نقل.....	۴۵۲
شکل ۱-۱۶- سه مرحله برنامه‌ریزی مدیریت توسعه.....	۴۸۵
شکل ۱-۱۷- آلترناتیو توسعه متعارف.....	۵۰۷
شکل ۲-۱۷- آلترناتیو توسعه خوشه‌ای.....	۵۰۸
شکل ۳-۱۷- طرح کاربری زمین کلی بخش ساحلی والوسیا.....	۵۱۵
شکل ۴-۱۷- کنترل و ارزیابی فعالیت‌ها.....	۵۱۸
شکل ۵-۱۷- رویکرد تحلیل پیامد جمعی.....	۵۲۵
شکل ۶-۱۷- تحمیل‌ها و اهداف عملیاتی کاربری زمین.....	۵۳۱
شکل ۷-۱۷- ارتباطات پیامدهای اجتماعی.....	۵۳۲
شکل ۱-۱۸- محیط تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاری تسهیلات.....	۵۴۲
شکل ۲-۱۸- فرآیند برنامه‌ریزی ناحیه کوچک.....	۵۴۶
شکل ۳-۱۸- طرح توضیحی ناحیه کوچک.....	۵۴۷
شکل ۴-۱۸- مارپیچ تضاد مدیریت نشده.....	۵۴۹
شکل ۵-۱۸- رویکرد مدیریت تضاد متصل.....	۵۵۰
شکل ۶-۱۸- نمودار درخت تصمیم‌گیری.....	۵۵۷

## مقدمه

ویرایش چهارم کتاب "برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری" به نحوی جامع، فنون و روش‌هایی را در فرآیند برنامه‌ریزی برای تهیه طرح‌های کاربری زمین، ارائه می‌دهد. این کتاب چارچوبی را برای سازماندهی یک طرح برنامه‌ریزی محلی در اختیار قرار خواهد داد، فنون برنامه‌ریزی و قوت و ضعف آنها را تشریح و استانداردها و ضوابط معینی را پیشنهاد می‌کند و منابعی را برای اطلاعات بیشتر دربر می‌گیرد. این کتاب به عنوان متنی درسی برای دوره‌ی روش‌های برنامه‌ریزی کارشناسی و کارشناسی‌ارشد و به‌عنوان مرجعی برای برنامه‌ریزان حرفه‌ای طراحی شده است.

روش‌های ارائه شده در کتاب بر رویکرد چگونگی انجام<sup>۱</sup> به جهت تهیه طرح کاربری زمین شهری در شرایط محلی آمریکا تأکید می‌کند. دور نمای دستورالعمل حرفه‌ای به‌سوی برنامه‌ریزی زمین شهری دهه ۱۹۹۰ جهت‌گیری کرده که زمینه حاضر و در حال ظهور مسائل، فناوری، روابط بین دولتی و روندهای اجتماعی را ارائه می‌کند. همچنین، تمرکز بر برنامه‌ریزی دولتی آمریکا، برای برنامه‌های کاربری زمین ایالتی و منطقه‌ای مناسب است، به ویژه هنگامی که آنها با مناطق شهرگرا در ارتباط قرار گرفته‌اند و برای سایر کشورها نیز با اصلاحاتی، قابل اعمال است. هنگامی که بر برنامه‌ریزی کاربری زمین متمرکز شویم، درباره قواعد برنامه‌ریزی جامع، برنامه ریزی زیست محیطی و برنامه ریزی زیر ساخت‌ها نیز بحث می‌کنیم. جهت‌گیری شهری، ارزش‌ها و عوامل محیطی را متحد و به کشاورزی، جنگلداری و فرآیندهای محیط طبیعی تحت کاربری مناسب زمین در طرح‌هایی برای مناطق شهری توجه می‌کند.

این کتاب دارای ۴ بخش است. در بخش ۱ یعنی "چارچوب مفهومی"، برنامه‌ریزی کاربری اراضی را در زمینه روندهای اجتماعی، دولتی، فناوری و نیز نظریه‌های برنامه‌ریزی ارائه می‌کنیم، که زمینه مذکور را به عنوان یک بازی شرط‌بندی از رقابتی چند حزبی برای تعیین الگوی کاربری زمین آینده جامعه توصیف می‌کنیم. این بخش همچنین الگوی برنامه‌ریزی ما را برای دولت محلی مطرح می‌کند که در ادامه کتاب تکمیل خواهد شد. در بخش ۲ یعنی "دانش برنامه‌ریزی"، سیستم اطلاعات رایانه‌ای، دولت محلی را برای پشتیبانی از طرح برنامه‌ریزی کاربری زمین، طرح ریزی کرده ایم. همچنین به طرح‌های جمعیتی و اقتصادی و به دارایی‌ها و تحلیل فرآیندها و خصوصیات زیست محیطی، زمین و کاربری زمین، تسهیلات و زیر ساخت‌های اجتماعی توجه ویژه‌ای خواهیم داشت. در بخش ۳ با عنوان، "برنامه‌ریزی پیشرفته"، چگونگی طرح‌ریزی برنامه‌ای برای توسعه آینده یک جامعه

شهری را توصیف می‌کنیم. در ادامه، تبیین اهداف، طراحی کاربری زمین، طرح‌های طبقه‌بندی زمین، برنامه‌ریزی برای مراکز تجاری و استخدام، پهنه‌های مسکونی، زیرساخت‌ها و تسهیلات اجتماعی، و در نهایت برنامه‌ریزی طرح مدیریت توسعه را پوشش می‌دهیم. در بخش ۴، "مدیریت توسعه و حل مسئله"، دربارهٔ تکنیک‌های مورد استفاده در اجرای طرح‌ها و عمل به طرح مدیریت توسعه بحث می‌کنیم و مسائل پیش‌بینی نشده طی برنامه‌ریزی پیشرفته را حل خواهیم کرد. موضوع متحد کننده در این بخش مفهوم اجرا به عنوان فرآیندی از ارزیابی و تعدیل مداوم، بودجه‌بندی و برنامه‌ریزی، حل تضادها و مسائل در زمینهٔ مسئله کاربری زمین است.

ویرایش چهارم "برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری" تکامل پیوستهٔ روش‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین را از ۱۹۷۵ منعکس می‌کند، زمانی که چنین اولین ویرایش آن را نوشت. به نوعی، این چهار ویرایش، تاریخی از روش‌شناسی برنامه‌ریزی کاربری زمین را در ایالات متحده آمریکا شکل می‌دهد. اولین ویرایش در ۱۹۷۵ فونونی را که به صنعت برنامه‌ریزی شکل می‌داد، همانگونه که تکامل می‌یافت و طی دههٔ ۱۹۵۰ عمل می‌شد، ترکیب و سازماندهی کرد. آن ویرایش، همچنین به کاوش در نظریهٔ در حال ظهور یک حرفهٔ جوان و رو به رشد پرداخت.

ویرایش دوم در ۱۹۶۵، که آن هم توسط چنین نوشته شد، حامل تغییری واضح در تأکید، در زمینهٔ استفاده از روش‌های صنعتی به رویکردهای علمی‌تر، مانند پردازش اتوماتیک اطلاعات و الگوهای ریاضی بود. این کتاب همچنین منعکس‌کنندهٔ مبنایی قوی‌تر در نظریه‌های برنامه‌ریزی و تئوری شهری، به‌ویژه معرفی مفهوم الگوهای فعالیتی خانواده‌ها و شرکت‌ها بود که در دههٔ ۱۹۶۰ در حال توسعه بودند، و اساس کاربری زمین محسوب می‌شوند.

ویرایش سوم در ۱۹۷۹، که توسط چنین و کایسر تألیف شد، بر اهمیت افزایش یافتهٔ زمینه‌های برنامه‌ریزی ایالتی و فدرال برای برنامه‌ریزی محلی، سیستم اطلاعات یکپارچه به جای مجموعه‌ای از پوشه‌ها و مطالعات تحلیلی، الگوهای طرح‌های کاربری زمین و ایدهٔ یک نظام راهنمای توسعه به جای طرح کاربری زمین طولانی مدت سنتی به عنوان نتیجهٔ برنامه‌ریزی تأکید می‌کرد.

ویرایش کنونی، که توسط کایسر، گادزچاک و چنین نوشته شده، منعکس‌کنندهٔ (۱) استفاده از فناوری رایانه‌ها در سازماندهی و تحلیل اطلاعات و ارائه و ارزیابی طرح‌هاست؛ (۲) نظریهٔ برنامه‌ریزی مدرن علاوه بر ادغام طرح و عمل، مشارکت و تبادل نظر را به نمایش می‌گذارد؛ (۳) منعکس‌کنندهٔ گسترش فرآیند برنامه‌ریزی، ورای برنامه‌ریزی پیشرفته به سوی مدیریت توسعه و حل مسئله است؛ و (۴) نیز انعکاسی از محتوای در حال تکامل دولتی برای طرح‌های محلی است، که نمایانگر تأثیر زیاد دولت و توجه بیشتر به توافق میان طرح‌ها و اقدامات، و طرح‌های محلی و منطقه ای است. اما با این حال، ما نمی‌توانیم همهٔ تغییرات پیش‌بینی شده را در دستورالعمل کاربری زمین به‌دست آوریم. برای

## مقدمه □ ش

مثال، فناوری کامپیوتر با سرعتی روزافزون رو به تکامل است، و حتی سیستم اندازه‌گیری آشنای ما رو به سوی متریک شدن تا آخر دههٔ ۱۹۹۰ را دارد.

تکامل این متن چنانکه که تلاش دارد با تغییرات، پهلو به پهلو پیش برود، نشان‌دهندهٔ اهمیت این امر برای برنامه‌ریز است که تکنیک‌های خود را به‌طور مداوم به روز رسانی کند. با وجود این تغییرات گسترده در زمینه و روش‌ها، ما به دنبال ادامهٔ ارتباط میان ویرایش‌های قبلی به کمک ارائه تکنیک‌ها به عنوان بخشی از یک فرآیند برنامه‌ریزی تکنیکی جامع و یک طرح برنامه‌ریزی اجتماعی کلی هستیم. این چارچوب به سوی دربرگیری دوره‌های کوتاه مدت همانند دوره‌های بلند مدت، توسعهٔ برنامه مدیریت همانند طراحی کاربری زمین، و مدیریت تغییرات همانند تعیین یک فرم شهری بلندمدت آینده تکامل یافته پیش می‌رود. همچنان، چشم‌انداز رویکرد برنامه‌ریزی ایده‌آل به عنوان بخش اساسی "برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری" خواهد ماند.

این مقدمه بدون معرفی سهم افرادی که ما را در تکمیل این ویرایش جدید کمک کرده‌اند، نا تمام خواهد بود.

ما از دانشجویانمان برای به چالش کشیدن ما برای ادامهٔ بسط روش‌شناسی و توضیحات آن، و در بسیاری موارد پیشنهاد روش‌های بهتر تشکر می‌کنیم. بکی کرین<sup>۱</sup>، مایکل دیلنی<sup>۲</sup>، جیلیان دتویلر<sup>۳</sup>، سالی لاولند<sup>۴</sup>، تابی میلمن<sup>۵</sup>، جیناین استیونس<sup>۶</sup>، و کارولین ترنر<sup>۷</sup> در ویرایش پیش‌نویس‌های نسخهٔ خطی و بهبود جدول‌ها و شکل‌ها کمک کردند. همکاران در دانشگاه کارولینای شمالی و سایر دانشگاه‌ها به ما بازخورهایی را بر ویرایش قبلی و پیش‌نویس‌های فصل‌ها در این ویرایش دادند؛ به‌طور خاص از اریک اشتروسه<sup>۸</sup>، ریموند بربی<sup>۹</sup>، ویلیام دراموند<sup>۱۰</sup>، پیتر فلکس برت<sup>۱۱</sup>، هاروی گلدستاین<sup>۱۲</sup>، دیبورا هو<sup>۱۳</sup>، ریچارد کلاسترمن<sup>۱۴</sup>، جرارد مک ماهن<sup>۱۵</sup>، ایزاک مگلوب<sup>۱۶</sup>، فرانسیس پارکر<sup>۱۷</sup>، و برایان تیلر<sup>۱۸</sup> تشکر می‌کنیم.

- 
- 1- Becky Crane
  - 2- Michael Delaney
  - 3- Jillian Detweiler
  - 4- Sally Loveland
  - 5- Toby Millman
  - 6- Jeanine Stevens
  - 7- Carolyn Turner
  - 8- Eric Strauss
  - 9- Raymond Burby
  - 10- William Drummond
  - 11- Peter Flachsbar
  - 12- Harvey Goldstein
  - 13- Deborah Howe
  - 14- Richard Klosterman
  - 15- Gerard McMahon
  - 16- Isaac Megbolugbe
  - 17- Francis Parker
  - 18- Brian Taylor

ص □ برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری

شاغلان مثال‌هایی از طرح‌ها و مطالعات را فراهم آوردند که به ما در بیان توضیحاتمان کمک کرد و منبعی برای کار حرفه‌ای فراهم آورد؛ که بدون آنها روش‌های توصیف شده در این کتاب کم‌اعتبارتر می‌شدند. در آخر، از پت، للی، و میلدرد<sup>۱</sup> برای پشتیبانی در این تلاش و همهٔ افراد دیگر تشکر می‌کنیم.