



مبانی معماری و شهرسازی

ترم دوم سال تحصیلی ۱۴۰۴-۱۴۰۵

مدرس : دکتر پوریا احمدیان



بخش اول



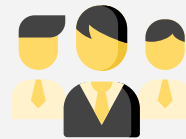
شهر چیست؟؟؟



شهر را می توان یک واحد اجتماعی و سیاسی، یک واحد فعالیتی، فیزیکی و جمعیتی دانست . به عبارت کلی تر شهر عبارت از الحاق یک مکان فیزیکی با مردم ساکن آن است. ولی می توان این تعریف را کاملتر نمود و گفت شهر مجموعه ای از ترکیب عوامل طبیعی، اجتماعی و محیط های ساخته شده توسط انسان است که در آن جمعیت ساکن متمرکز شده است . جمعیت در این مجموعه به صور منظمی درآمد و آداب و رسومی را برای خود ابداع کرده است . علاوه بر آن این جمعیت به صورت مختلف تخصص یافته ولی از نظر تولید انرژی و غذا معمولاً وابستگی شدیدی به مجموعه های مشابه یا طبیعت یا مجموعه های روستایی دارد.



شهر و شهر نشینی



شهر به معنای کامل یک سیستم باز است:

یعنی نمی تواند از هر نظر کامل و مجموعه ای از تمام عناصر لازم جهت ادامه حیات خود باشد . بنابراین بطور مجزا و جدا از سایر نقاط نمی تواند به فعالیت خود ادامه دهد بنابراین مبادله احتیاجات فیزیکی، طبیعی و اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و خلاصه تمام ضروریات بین شهر و دیگر واحدهای زیستی از مهمترین شرایط ادامه حیات شهرهاست.



تعريف مختلف

شهر



تعاریف مختلف شهر

- برای شهر یعنی پدیده ای که همه آن را می شناسیم و به روشنی به وجود آن آگاهی داریم ، تعاریف زیادی شده است. اگر تمام شهرهای دنیا را نیز مطالعه کنیم به یک مفهوم کلی نخواهیم رسید . به طور کلی ، جمعیت نسبتاً متراکم ، وجود خیابان ها و مراکز کار و تجارت ، ساختمان های مرتفع که نسبت به دهات و روستاها متفاوت است ، امکانات رفاهی و آموزشی و وجود گسترده وسائط نقلیه ، همه علائمی است که در شهر وجود دارد .



تعاریف مختلف شهر

● **تعریف عددی:** تعریف عددی ساده ترین تعریفی است که میتوان از شهر نمود زیرا یکی از بهترین وجه تمایز بین شهر و ده تعداد جمعیت آنست . براساس عدد میتوان شهر را چنین تعریف نمود: مرکزی از اجتماع نفوس که در نقطه ای گرد هم آمده و تراکم و انبوهی جمعیت در آن از حد معینی پایین تر نباشد . براین اساس در بیشتر ممالک حد جمعیت شهر ۲۵۰۰ نفر است . یادآور می شود که تعداد و رقم شاخص برای شناخت شهر هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی متفاوت است و مهمتر آنکه در هر کشوری بنا به موقعیت خاص آن کشور حد جمعیت شهر تفاوت می کند. مثلاً در فرانسه مقیاس شناخت شهر از ده تعداد ۲۰۰۰ نفر ساکن است . در ترکیه هم رقم ۲۰۰۰ نفر ملاک تشخیص شهر از روستا است . در ایران ۱۰۰۰ نفر مشخص کننده ی شهری بودن یا روستایی بودن یک نقطه می باشد .



تعاریف مختلف شهر

- بعضی معتقدند، منطقه شهری به مناسبت آنکه دائما در حال توسعه است و شهرها را نمی توان در یک چهار دیواری قرار داد که بتوان حدود و تعداد آنها را مشخص کرد ، بهتر است که به این گونه موارد بجای کلمه شهر، منطقه شهری اطلاق شود . تعریف آماری و عددی ضمن آن که تعریف روشن و ساده ای است ، ولی از نظر علمی نمی توان آن را تعریف جامعی دانست.



تعاریف مختلف شهر

- **تعریف تاریخی:** برخی علما معتقدند که مراکزی که از قدیم نام شهر به آنها اطلاق شده است، به عنوان شهر شناخته می شوند. در واقع به افتخار قدمتی که دارند، همیشه شهر باقی می مانند.
- **تعریف حقوقی:** نوع دیگر تعریف شهر تعریف حقوقی و اداری است. در دوره های گذشته شهرها دارای امتیازاتی بودند که در روستاها وجود نداشت . مانند بسیاری از شهرهای قرون وسطایی که حق داشتند برای خود بازار داشته باشند یا به خدمات نظامی بپردازند. در حالی که روستاها از این امتیازات برخوردار نبودند.



تعاريف مختلف شهر

- تعاريف ديگري نيز از شهر شده است كه ادامه به آنها اشاره مي شود:
 - ✓ شهر جايي است كه شغل سكنه آن غير از كشاورزي باشد .
 - ✓ سيمای شهر و مناظر و مساكن آن ، وجه تمايز شهرها با روستا است .
 - ✓ شهر جايي است كه در آن نوع مسكن ، رفتار، درآمد، سيمای شهری و پوشاك مردم آن با روستا متفاوت باشد.

تعریف شهر

در

ایران



تعاریف مختلف شهر

● طبق قانون تعاریف و تقسیمات کشوری ایران، شهر محلی با حدود قانونی است، که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمایی با ویژگی های خاص خود باشد، به طوری که اکثریت ساکنان دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت و صنعت و خدمات و فعالیت های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار باشند. کانون مبادلات اجتماعی، فرهنگی و سیاسی و حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ۱۰۰۰۰ نفر جمعیت باشد.

تعریف شهرسازی



شهرسازی عبارتست از مطالعه طرح ریزی و توسعه شهرها با در نظر گرفتن **احتیاجات اجتماعی و اقتصادی** با هدف به حداقل رساندن مشکلات شهری و پاسخگویی به **نیازهای عمومی جمعیت شهری**. از طرف دیگر طرح و تنظیم نقشه های جدید، توزیع **صحیح تأسیسات شهری** و برنامه ریزی جهت حمل و نقل شهری از جمله وظایف شهرسازی است. بنابراین مأموریت شهرسازان به مراتب بالاتر و مهمتر از ساختن و وجود آوردن ابنیه و ساختمانهای شهری می باشد. بسط روابط اجتماعی و اقتصادی ایجاد محیط های راحت و سالم، کاستن یا به حداقل رساندن اثرات سوء زندگی شهری، استفاده از تکنیک هایی که بتواند ضمن آنکه انسان شهرنشین را به طبیعت نزدیکتر سازد اثرات عوامل نامساعد طبیعی را بر زندگی شهری کاهش دهد از جمله وظایف دیگر شهرسازان است.

تعریف شهرسازی

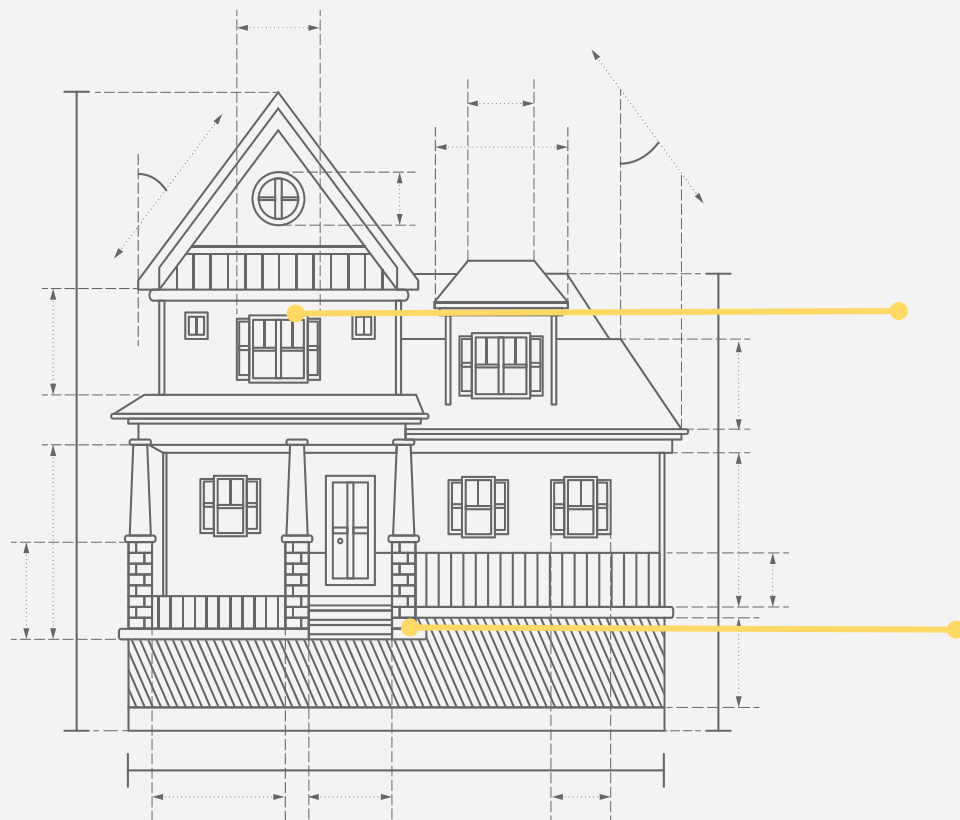


شهرسازی در عین حال که خود علمی است مستقل و مجزا از سایر علوم، از همراهی و همکاری بسیاری از علوم استفاده مینماید.

شهرسازی یک کارگروهی و یک دانش میان رشته ای با شرکت متخصصین علمی است که به نحوی در زمینه مسائل شهری میتوانند به مطالعه بپردازند و در جهت بهبود، توسعه و بطور کلی وضع آینده آنها به تعیین برنامه مبادرت کنند. شهرسازی علم ظریفی است بین علوم **فنی، انسانی و اقتصادی و طبیعی** که هر چند خود رشته مستقلی از علوم است از بسیاری از آنها یاری میگیرد.

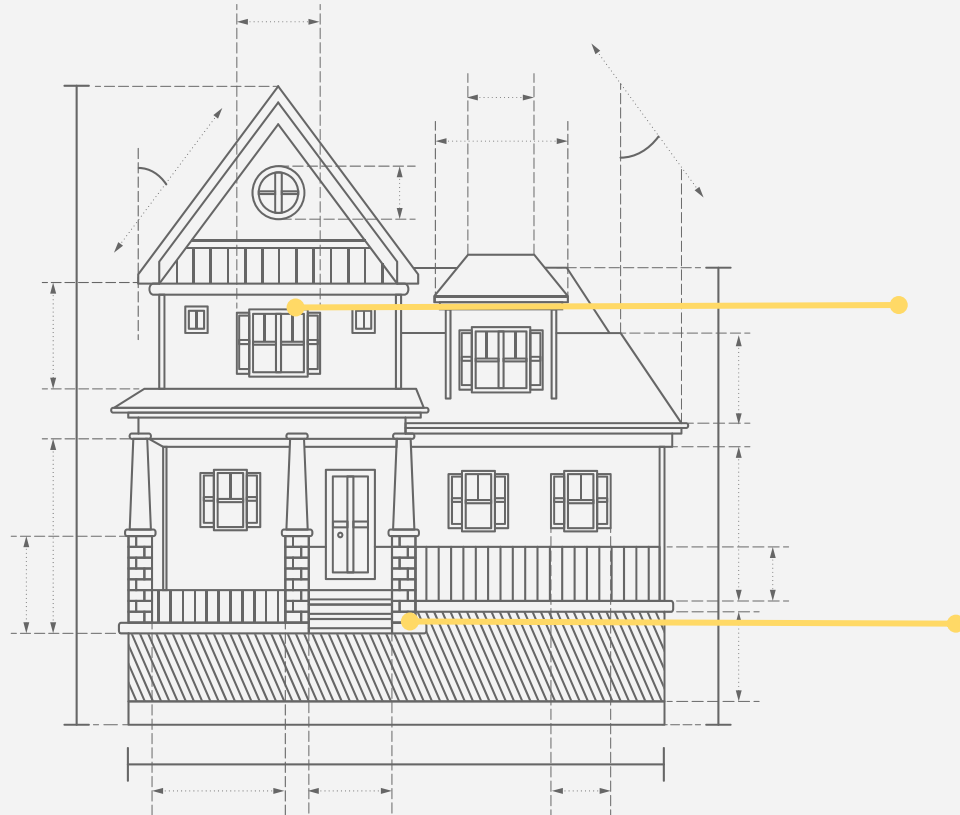
در برنامه ها و مطالعات شهرسازی همکاری جغرافیدان، جامعه شناس و معمار به همان اندازه ضروری است که وجود متخصص آمار، اقتصاددان، برنامه ریز حمل و نقل، مهندس تأسیسات، حقوقدان و مهندس راه و ساختمان.

تعریف شهرسازی



برنامه های شهرسازی را نمیتوان بعنوان یک برنامه خاص شهر و جدا از محیط های اطراف خود دانست. بنابراین در شهرسازی یکی از مهمترین مطالعات در جهت طراحی های محیط شهری هماهنگی شهرها با محیط های طبیعی، فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی اطراف آنها از یکسو و ارتباط متقابل نواحی زیستی با یکدیگر از سوی دیگر است. در برنامه ریزی ها، طراحی ها و هرگونه اقدامی در جهت شهرسازی در هر محیط شهری در نظر گرفتن وجوه مشترک بین شهر با محیط اطراف دارای اهمیت ویژه ای است. این وجوه مشترک و ارتباطات ممکن است از سطح محیط ها و روستاهای نزدیک یک شهر شروع شود و تا به مناطق بزرگ اطراف و حتی کشور بینجامد

تعریف شهرسازی



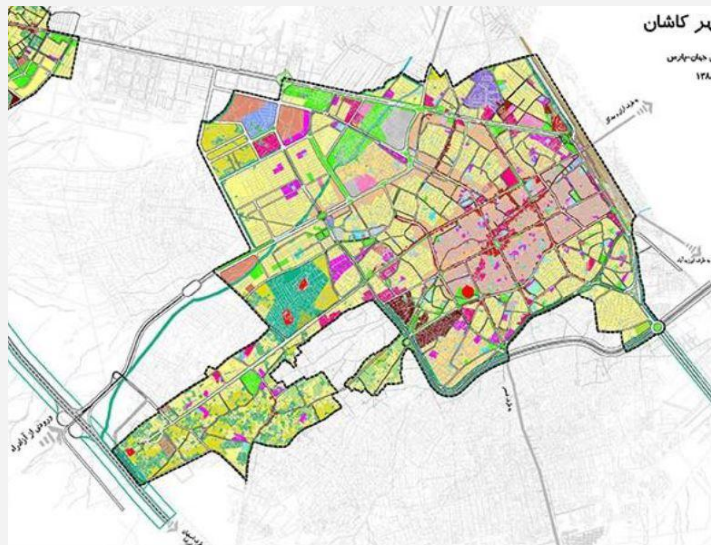
در شهرسازی مسئله این نیست که با ایجاد چند ساختمان یا چند شبکه راه تأمین و چند مدرسه یا درمانگاه یا پارک مشکلات را حل نمود. مسئله مهمتر آنست که از طریق تعیین تراکم های معقول جمعیتی و برنامه ریزی صحیح مسکن (با توجه به خواست ساکنین) و تأمین نیازهای وابسته به مسکن، روابط محله ای و بین محله ای شهری به نحو صحیحی مد نظر قرار داشته باشند که این خود نمیتواند تنها به صورت ارائه ی یک نقشه شهرسازی بیان شود.

گرایش‌های رشته شهرسازی

برنامه ریزی شهری

Urban Planning

عبارتست از ایجاد محیطی
راحت تر ، بهتر ، آسان تر
و موثرتر برای شهرنشینان

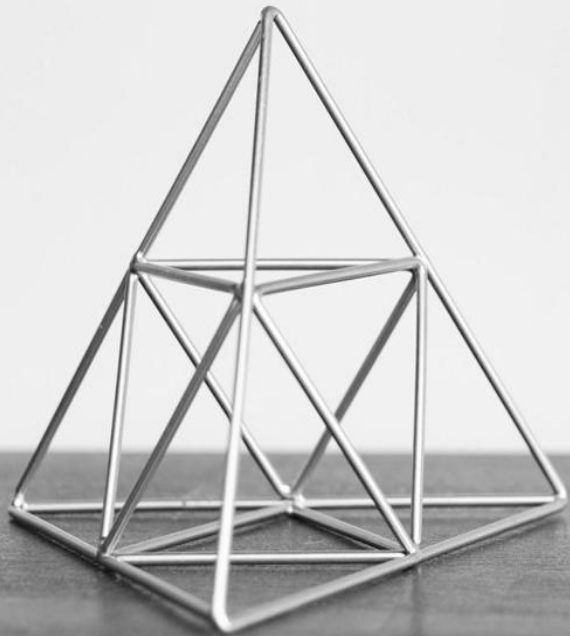


طرح ریزی شهری

Urban Design

عبارتست از مطالعه کیفیت فضاها ،
کیفیت فیزیکی طرح ها ، ارائه طرح
های فیزیکی از فضاها و شناخت
کیفیت فیزیکی شهری ، به طور کلی
طرح ریزی شهری در جست و جوی
کم و کیف زیبایی بهنتری از فرم
های شهری است که بر اساس
مصرف اراضی و پیش بینی مصرف
آن قرار دارد

کاربری زمین



به عبارت ساده کاربری، نحوه استفاده از زمین است . از کل مساحت، نسبت هر یک از این کاربری ها چه مقدار است و ارتباط آنها با یکدیگر چیست؟ تعیین کاربری بر اساس مطالعات اساسی در جهت شناخت از شهر آشنایی با چگونگی و پراکندگی فعالیت های شهری استوار می باشد.

انواع کاربری های شهری



مسکونی: شامل کلیه اراضی ساخته شده مسکونی و در حال ساخت

تجاری: بازار، بازارهای روز، مغازه های خرده فروشی، شعب بانک ها، پاساژهای تجاری و میادین میوه و تره بار.

آموزشی: کودکانستان ، دبستان ، راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی

مراکز آموزش عالی و فنی حرفه ای: دانشگاه ها، دانشکده ها، مراکز آموزش فنی و حرفه ای که دارای مدرک فوق دیپلم می باشند، تربیت معلم

مذهبی: مساجد، امامزاده ها، حسینیه، تکایا، اماکن مذهبی اقلیت های دینی

فرهنگی سینما، سالن سخنرانی، تئاتر، موزه، کتابخانه، سالن اجتماعات (سرپوشیده روبراز) ، اماکن تاریخی و میراث فرهنگی



انواع کاربری های شهری



جهانگردی و پذیرایی: هتل، مهمانسرا، رستوران ها و سالن های پذیرایی بزرگ،

کمپ های اقامتی، زائرسرا

درمانی: بیمارستان، مراکز اورژانس، درمانگاه ها، کلینیک

بهداشتی: حمام عمومی، رختشوی خانه های عمومی، مراکز نگهداری معلولین ذهنی،

نواخانه

ورزشی: استادیوم، سالن های ورزشی، استخرهای روباز، فضاهای ورزشی روباز متعلق

به سازمان تربیت بدنی و دیگر ارگان ها با اطمینان از کاربری ورزشی آن

اداری و انتظامی: کلیه مراکز اداری، دولتی و خصوصی، شعب سرپرستی بانک ها



انواع کاربری های شهری



باغات: کلیه اراضی کشاورزی به صورت باغ محصور، غیر محصور، نهالستان ها، باغات

نمونه کشاورزی، اراضی کشاورزی، مزارع و کشتزارها

اراضی و فضای سبز تجهیز شده: پارک ها، فضاهای سبز بازی بچه ها، اراضی

سبز حفاظتی، پارک های جنگلی، جنگل های مصنوعی

مناطق نظامی: پادگان های سپاه، ارتش - بجز مراکز ستادی که اداری انتظامی

معرفی می شوند.

صنایع: کارخانجات، کارگاه های تولیدی، پارک های صنعتی، شهرک های صنعتی



انواع کاربری های شهری



تأسیسات و تجهیزات شهری: آتش نشانی، پست برق، گاز، منابع و مخازن آب، گورستان، زندان.

حمل و نقل: ترمینال ها، پارکینگ ها، ایستگاه راه آهن، فرودگاه

اراضی بایر: کلیه اراضی و زمین های سطح شهر که در زمان برداشت هیچگونه فعالیت عمرانی در آنها مشاهده نمی شود.

فضای باز و حریم: حریم بزرگراه ها، اتوبان ها، راه آهن، فرودگاه، شبکه خطوط انتقال نیرو، شبکه و کانال های آبیاری و آبرسانی، حریم پست و نیروگاه های برق و گاز، حریم مراکز نظامی و زندان ها.



انواع کاربری های شهری



راهنما:

	<p>مسکونی</p> <p>مسکونی ویژه (خاص)</p> <p>مسکونی تراکم متوسط (چند خانواری)</p> <p>مسکونی تراکم زیاد (مجمیع آپارتمانی)</p> <p>تجاری و خدماتی</p> <p>مختلط غیر مسکونی</p> <p>کودکستان</p> <p>آموزشی</p> <p>دبستان</p> <p>راهنمایی</p> <p>متوسطه</p> <p>فضای های آموزشی (غیر تلفظی و کودکان استثنائی...)</p> <p>آموزش فنی و حرفه ای</p> <p>آموزش عالی</p> <p>مذهبی</p> <p>فرهنگی</p> <p>جهانگردی - پذیرایی</p> <p>درمانی</p> <p>بهداشتی</p> <p>ورزشی</p> <p>اداری</p>		<p>انتظامی</p> <p>صنعتی و کارگاهی</p> <p>تاسیسات و تجهیزات شهری</p> <p>حمل و نقل و بازارها</p> <p>پارکینگ</p> <p>خدمات منطقه و شهر</p> <p>خدمات ناحیه و محله</p> <p>مجمیع میند منظوره عبارات</p> <p>گورستان</p> <p>میدان میوه و تره بار</p> <p>پارک و فضای سبز</p> <p>مسور های پیاده</p> <p>باغات</p> <p>محدوده روستا</p> <p>محدوده بازار</p> <p>محدوده شیت بازار</p> <p>محدوده مورد نظر مسکن (۹۹ ساله)</p> <p>محدوده حفاظتی (مشروط)</p> <p>محدوده حفاظتی</p> <p>حرام و وسایل کارکرد های غیر شهری</p> <p>محدوده مسیر متروکه</p> <p>خط لوله گاز</p> <p>خط لوله آب</p> <p>حریم راه آهن</p> <p>محدوده شهر</p>
--	--	--	--

سرانه؟؟؟

● سرانه سرانه : میزان اختصاص از هر چیز به هر نفر

● سرانه زمین : مقدار زمینی که به طور متوسط به هر کدام از ساکنین اختصاص می یابد.

● سرانه کاربری: مقدار زمینی از هر کاربری که به هر کدام از ساکنین اختصاص می یابد.

● سطح مسکونی: میزان زمین اختصاص یافته به کاربری مسکونی

● سرانه مسکونی: میزان زمین مسکونی اختصاص یافته به هر نفر

● واحد سرانه : متر مربع بر نفر

سرانه؟؟؟

به طور معمول برای انواع فعالیت های شهری، سرانه **ثابت** وجود ندارد. بلکه، این شرایط محیطی است که در تدوین سرانه ها مؤثر واقع می شود.

از آنجا که شرایط زندگی شهری در مناطق مختلف کشور ما با یکدیگر تفاوت اساسی دارد، معیارها و اندازه سرانه های شهری در یک شهر از ایران نیز نمی تواند قابلیت اجرایی برای شهرهای دیگر را داشته باشد. زیرا، با توجه به این حقیقت که کشور ما از نظر **اقلیمی** دارای آب و هوا و شرایط طبیعی متنوعی است و هر کدام از این شرایط در نوع معیشت و زندگی شهرنشینان مؤثر افتاده است، مسلماً نمی توان ضوابط و معیارهای یک شهر مثل تهران یا اصفهان را به شهرهای دیگر کشور، مثال رشت تعمیم داد؛ تا چه رسد به آنکه خواسته شود معیارهای یک کشور خارجی و ضابطه ها و نوع مسکن؛ یا مشخصات ساختمانی آنها را به عنوان الگویی برای شهرهای ایران پیشنهاد نمود.

عوامل تاثیرگذار بر سرانه ???

در تعیین سرانه ها اعم از مسکونی یا غیرمسکونی عوامل مختلفی موثر است که مهمترین آن ها به شرح زیر می باشد :

- محله بندی آینده
- بودجه های عمرانی شهر
- نظام حمل و نقل آینده
- نوع طراحی تاسیسات زیربنایی
- محدوده و قطعه بندی های زمین
- شرایط بافت ها و ساختمان های موجود
- نوع طراحی های شهری
- نیازهای جدید

- سرانه های کاربری ها برحسب عرف و عادات مردم محل
- میزان زمین قابل استفاده در آینده شهر
- قیمت زمین
- مالکیت زمین
- سطح درآمد خانوارها
- عوامل طبیعی مانند پستی و بلندی، شیب زمین، ایستایی خاک، زلزله و سیل
- بعد خانوار و تعداد جمعیت آینده
- عوامل اقلیمی مانند درجه حرارت، باران و تابش آفتاب
- خصوصیات فرهنگی و اجتماعی مردم و عرف و عادات اجتماعی

میزان استاندارد سرانه کاربری های شهری



سرانه

- ❖ فضاهای مسکونی ۴۵ تا ۵۵ درصد از سطح زمین
- ❖ فضاهای سواره رو ۲۰ تا ۳۰ درصد از سطح زمین
- ❖ فضاهای سبز و اماکن ورزشی حدود ۱۵ درصد از سطح زمین
- ❖ سایر فضاهای خدمات رسان ۱۰ درصد از سطح زمین

به طور معمول در تراکم های متوسط شهری حدود فضای مورد استفاده واحدهای مسکونی و عناصر خدمات رسان آن ها بدین صورت است :

سرانه



- ❖ حداقل سرانه مسکونی در تراکم های کم ، ۵۰ متر مربع
- ❖ حداقل سرانه مسکونی در تراکم های متوسط ، ۴۰ متر مربع
- ❖ حداقل سرانه مسکونی در تراکم های زیاد ، ۳۰ متر مربع

سرانه پیشنهادی کاربری مسکونی

سرانه



سرانه آموزشی نسبت به جمعیت شهرها در کشورهای مختلف با یکدیگر متفاوت است ، به عنوان مثال :

❖ برای کودکان ۵.۲ تا ۴ مترمربع زیربنا و ۵ مترمربع فضای باز برای هر کودک

❖ برای دبستان ۵.۶ مترمربع زیربنا و ۵.۶ مترمربع فضای باز برای هر دانش آموز مقطع راهنمایی و دبیرستان

فاصله مناسب و حوزه خدماتی واحدهای آموزشی به نسبت واحدهای مسکونی برای کودکان ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر ، برای دبستان ۵۰۰ تا ۷۰۰ متر و برای دبیرستان ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر پیشنهاد شده است.



سرانه پیشنهادی کاربری آموزشی



بخش دوم



مفهوم تراکم؟؟؟

تراکم به معنای انباشتگی و فشردگی است

تراکم ها بر اساس نوع و جنس واحد اندازه گیری به دو دسته تقسیم می شوند:

(الف) **تراکم جمعیتی** که با واحد نفر در هکتار مشخص می شود.

(ب) **تراکم ساختمانی** که معمولا به صورت درصد بیان می شود.





تراکم جمعیتی



تراکم جمعیتی عبارت است از کل جمعیت موجود در یک واحد سطح
(هکتار)

$$\frac{\text{جمعیت (نفر)}}{\text{هکتار (سطح)}}$$

تراکم خالص مسکونی

تراکم ناخالص مسکونی

تراکم جمعیتی

تراکم خالص و ناخالص مسکونی



تراکم خالص مسکونی: میزان پراکندگی جمعیت شهر در سطحی که صرفاً به کاربری مسکونی اختصاص دارد.

سطحی که صرفاً به کاربری مسکونی اختصاص داده می‌شود (هکتار) / میزان جمعیت ساکنین (نفر)

تراکم ناخالص مسکونی: میزان پراکندگی جمعیت شهر در سطحی که به کاربری مسکونی و سایر خدمات مانند اداری، تجاری و ... اختصاص داده می‌شود.

سطحی که به کاربری مسکونی و سایر خدمات اختصاص داده می‌شود (هکتار) / میزان جمعیت ساکنین (نفر)

سرانه و تراکم جمعیتی با هم رابطه عکس دارند، هرچه سرانه کمتر باشد، تراکم جمعیتی بیشتر و کیفیت زندگی پایین تر است.



سرانه و تراکم



تراکم ساختمانی



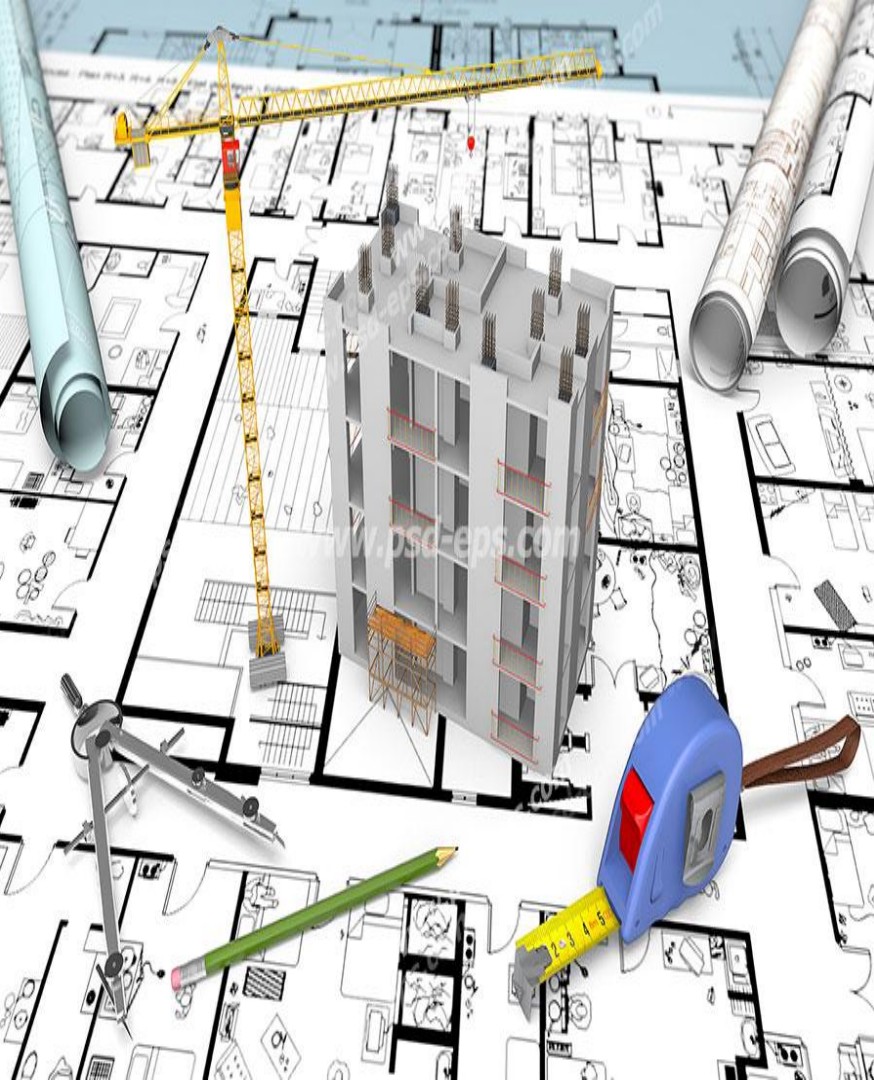
تراکم ساختمانی عبارتند از نسبت سطح زیر بنای ساختمان (سطح ناخالص طبقات) هر پلاک تقسیم بر کل مساحت زمین همان پلاک.

مساحت پلاک / سطح زیربنای ساختمان

زیربنای ساختمان: مجموع مساحت طبقات ساخته شده

پلاک ساختمانی: محدوده زمین هر ساختمان

تراکم ساختمانی با درصد بیان می شود.



مثال

تراکم ساختمانی

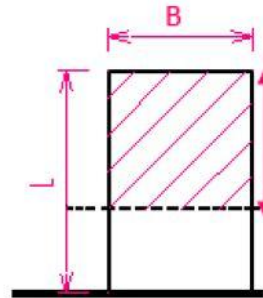


اگر تراکم ساختمانی مجاز در یک منطقه ۱۸۰ درصد باشد و ما بخواهیم در زمینی به مساحت ۳۰۰ متر مربع اقدام به ساخت و ساز کنیم، می توانیم ساختمانی به میزان ۱۸۰ درصد کل مساحت زمین بسازیم، یعنی مساحت کل ساختمانی که مجاز به ساخت و ساز هستیم ۵۴۰ متر مربع خواهد بود.

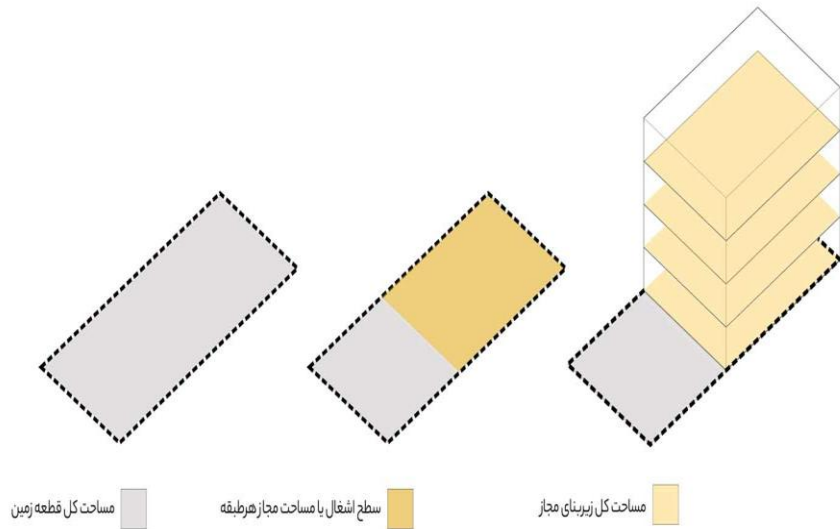
$$300 * 180\% = 540 \text{ m}^2$$

سطح اشغال

سطح اشغال مساحت ساخته شده بنا در سطح زمین (همکف)
غالباً سطح اشغال از مساحت زمین کمتر است.



ضریب سطح اشغال



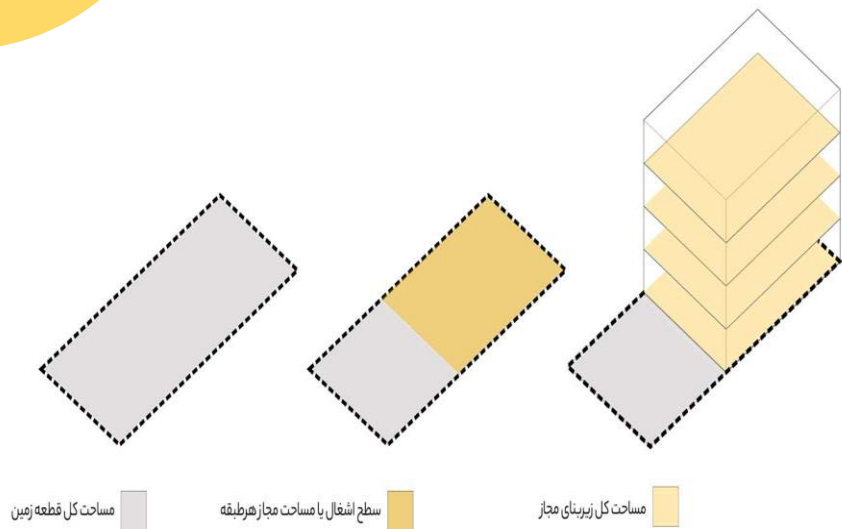
سطح اشغال شده در طبقه همکف یک ساختمان نسبت به کل مساحت زمین مورد نظر. سطح اشغال به صورت درصد بیان می شود.

مساحت پلاک / سطح اشغال شده طبقه همکف

مثال:

در زمینی به مساحت ۳۰۰ متر مربع اقدام به ساخت و ساز کنیم، اگر سطح اشغال این زمین ۶۰ درصد باشد، در طبقه همکف می توانیم در ۶۰ درصد این زمین، ۱۸۰ متر مربع ساختمان سازی انجام دهیم.

ضریب سطح اشغال



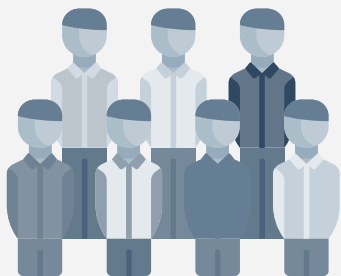
اگر تراکم ساختمانی مجاز در یک منطقه ۱۸۰ درصد باشد و ما بخواهیم در زمینی به مساحت ۳۰۰ متر مربع اقدام به ساخت و ساز کنیم، می توانیم ساختمانی به میزان ۱۸۰ درصد کل مساحت زمین بسازیم، یعنی مساحت کل ساختمان ۵۴۰ متر مربع خواهد بود. $(۱۸۰\% * ۳۰۰ = ۵۴۰ \text{ متر مربع})$

حال اگر ضریب سطح اشغال در این زمین، ۴۰ درصد باشد مساحت سطح اشغال ۱۲۰ متر مربع خواهد بود. $(۴۰\% * ۳۰۰ = ۱۲۰ \text{ متر مربع})$

که در این حالت می توان ساختمانی در چهار و نیم طبقه ساخت. $(۴.۵ = ۵۴۰ / ۱۲۰)$ **طبقه**

با توجه این که مالکان ترجیح می دهند حداکثر استفاده را از زمین و سرمایه خود بکنند، مایل هستند که چهار و نیم طبقه را به پنج طبقه برسانند که در این صورت اقدام به خرید مازاد تراکم از شهرداری می کنند.

پیش بینی جمعیت



یکی از مهمترین عوامل ایجاد کانون های زیستی و اجزاء تشکیل دهنده آن انسان و فعالیتهای مختلف وی است پس اساس مطالعات شهری و منطقه ای را بررسی های جمعیتی با شاخص های مختلف در گذشته حال و آینده تشکیل می دهد. بنابراین پیش بینی جمعیت یکی از مهمترین گامهای برنامه ریزی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است. روش های متعددی برای پیش بینی جمعیت وجود دارد:

- ✓ مدل رشد خطی
- ✓ مدل رشد نمایی

پیش بینی جمعیت



مدل رشد خطی



این مدل الگویی از رشد جمعیت را توصیه می کند که در آن میزان جمعیت همچنان با نرخ فعلی خود تغییر می کند و افزایش و یا کاهش تراکم جمعیت نیز متناسب با زمان خواهد بود.

$$P_n = P_0 + na$$

P_n : جمعیت سال مورد نظر

P_0 : جمعیت سال مبدا

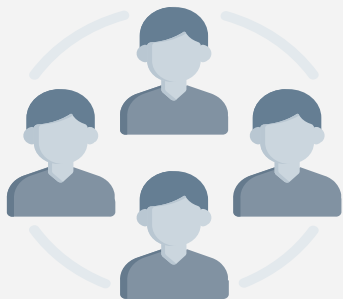
n : تعداد سالهای بین سال مبدا و سال مورد نظر

a : میزان رشد سالیانه جمعیت

پیش بینی جمعیت



مدل رشد نمایی



برخلاف روش قبل که تغییرات جمعیتی برحسب زمان بود، در این روش مقدار افزایش

جمعیت متناسب با میزان جمعیت موجود است. $P_n = P_0 (1+r)^n$

P_n : جمعیت سال مورد نظر

P_0 : جمعیت سال مبدا

n : تعداد سالهای بین سال مبدا و سال مورد نظر

r : میزان رشد سالیانه جمعیت

تقسیم بندی های شهری

شهرها جهت بهره برداری صحیح از امکانات موجود و استعدادهای مناطق مختلف شهر و ارائه خدمات بهتر و ایجاد تسهیلات لازم برای شهروندان، براساس معیارها و ملاکهایی، شهر را به واحدهای مختلفی تقسیم کرده اند که امکانات و تسهیلات شهری عادلانه تر بین قسمت های مختلف شهر پخش شود.






تقسیم بندی های شهری

واحد مسکونی

کوچکترین عنصر کالبدی شهر است که دارای وجود مستقل بوده و به عنوان ریزترین سلول یک شهر دارای هویت و ساختار مشخص می باشد . نحوه چیدمان و شکل گیری این عنصر با جزئیات مربوط به آن میتواند به شدت در تشکیل ساختار شهر و هویت آن موثر باشد. از نظر استانداردهای اجتماعی و کالبدی هر واحد مسکونی محل سکونت یک خانواده شهری است.



تقسیم بندی های شهری

کوچه یا مجتمع های مسکونی

به طور متوسط از اجتماع ۹۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی میتواند یک کوچه یا مجتمع مسکونی تشکیل شود. کوچه ها، کوچکترین محدوده های شهری هستند که به عنوان لکه حائز اهمیت در نقشه های شهری قابل شناسایی هستند.



تقسیم بندی های شهری

کوی یا واحد همسایگی

به طور متوسط از اجتماع ۳ تا ۵ کوچه یا مجتمع مسکونی می تواند یک واحد همسایگی تشکیل شود. این میزان نیز به طور متوسط برابر ۴۰۰ - ۶۰۰ واحد مسکونی می باشد این محدوده عمدتاً دارای خصوصیات اجتماعی و کالبدی یکسان و مشابهی است.



تقسیم بندی های شهری

محله

به طور میانگین از ترکیب ۲ تا ۳ واحد همسایگی ، که معادل ۸ تا ۱۰ مجتمع مسکونی یا کوچه و یا ۱۲۵۰-۷۰۰ واحد مسکونی می باشد، تشکیل میشود ، در شهرهای بزرگتر این حدود و این ابعاد و کمیت ها بیشتر صدق کرده و در شهرهای کوچکتر ارقام فوق قابل تفکیک می باشد.



تقسیم بندی های شهری

برزن

به طور میانگین از ترکیب و اجتماع حداقل ۲ محله شهری ایجاد می شود . این محدوده می تواند شامل ۵-۴ کوی (واحد همسایگی) یا ۱۵ تا ۲۰ کوچه باشد. این محدوده در اکثر تقسیمات کالبدی شهرها کمتر استفاده میشود ، و غالباً از سطوح بالاتر یا پایین تر آن به عنوان محدوده های شهری نام برده میشود.



تقسیم بندی های شهری

ناحیه

این محدوده شهری به طور متوسط از اجتماع حداقل ۲ برزن شهری یا ۴ محله شهری تشکیل می شود. این ارقام نسبی بوده و در شهرهای کوچکتر قابل تقلیل می باشد. ناحیه های شهری در سازمانها و ادارات مرتبط با امور عمران شهری قابل بررسی و مشاهده می باشند و بهترین حالت تطابق و هزینه های بهینه، تطابق این ناحیه ها با ناحیه های مشخص شده شهرداری می باشد.



تقسیم بندی های شهری

منطقه

هر منطقه شهری به طور متوسط از اجماع ۲ ناحیه شهری ایجاد میشود. مناطق شهری مهمترین تقسیمات کالبدی شهرها هستند، و از نظر اداری دارای هویت مستقل بوده و شهرداری مستقل داشته و امور مربوطه خود را اداره می کنند.

بخش سوم



سلسله مراتب
دسترسی در
شهر

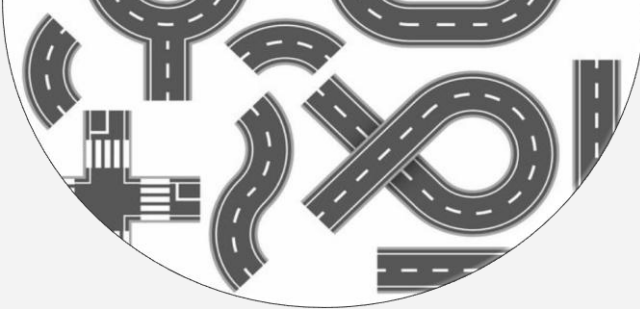


● سلسله مراتب شبکه ارتباطی که بیشتر جنبه غیر محلی دارد عبارتند از:

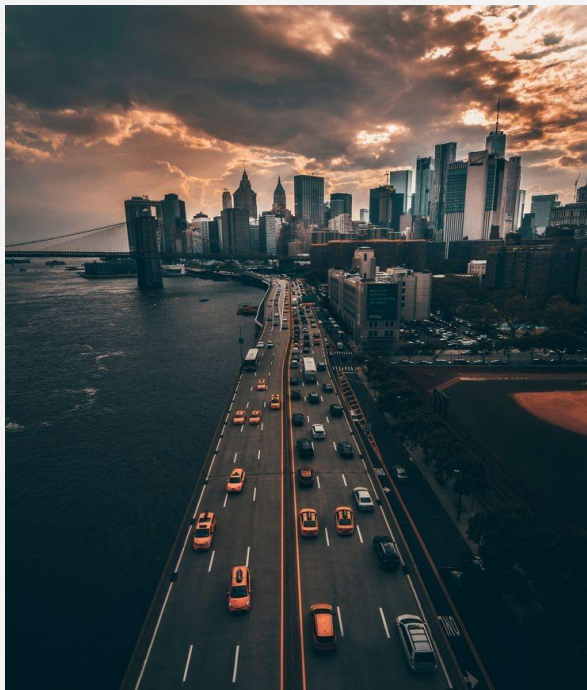
- ✓ آزادراه (اتوبان)
- ✓ بزرگراه (اتوبان شهری)
- ✓ خیابان اصلی درجه یک
- ✓ خیابان اصلی

● سلسله مراتب شبکه دسترسی سواره که جنبه محلی دارد:

- ✓ خیابان جمع و پخش کننده
- ✓ خیابان فرعی بن باز و فرعی بن بست (ارتباط مستقیم به واحدهای مسکونی)
- ✓ فرعی پیاده (ماشین رو)



آزادراه / اتوبان



این راه برقراری ارتباط سریع بین شهرهای منطقه و یا کشور را فراهم می سازد
چنین راهی دارای کنترل کامل دسترسی بوده و در طراحی آن دسترسی مستقیم به
اراضی مجاور منظور نمی گردد وجه تمایز عمده آزادراه در این است که آزادراه در
یک مسیر مجرا (از دیگر جریانات ترافیک) جریان دارد.

بزرگراه / اتوبان شهری



این راه برقراری ارتباط سریع بین مناطق عمده یک شهر را فراهم می سازد. تقاطع های این خیابان باید به صورت غیرهم سطح بوده و ورودی های آن بسیار محدود باشد، به طوری که فقط خیابانهای اصلی به آن اتصال پیدا کنند تا بازده این قبیل مسیرها به علت ورودی و خروجی های متعدد کاهش نیاید. چنانچه اتوبان شهری از مسیر جنگلی با تفریحی عبور کند آن را بیشه راه می نامند که واژه معادل آن Park way می باشد.

خیابان اصلی درجه یک عبوری / شاهراه



این خیابان برقراری ارتباط بین بزرگراه و خیابان جمع و پخش کننده و محلات بزرگ یک شهر را فراهم می سازد. در یک چین خیابانی، امکان دسترسی به اراضی مجاور وجود دارد. چین خیابانی، مشمول اجرای مقررات کنترل پارکینگ و غیره بوده نوع تقاطع هم سطح است. با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه، جهت افزایش بازده این گونه خیابانها، لازم است کلیه تقاطع ها به چراغ راهنمایی مجهز باشند.



خیابان اصلی



این خیابان برقراری ارتباط بین بزرگراه و خیابان جمع و پخش کننده و مراکز ثقل و محلات شهری را فراهم می سازد. در این خیابان امکان دسترسی به کاربریهای شهری به طور مستقیم وجود دارد و نوع تقاطع ها هم سطح می باشد. در شهرهای متوسط و کوچک ایران، معمولا خیابان اصلی ، نقش خیابان اصلی درجه یک عبوری را به عهده دارد.

خیابان جمع کننده و پخش کننده

این خیابان برقراری ارتباط بین خیابانهای اصلی و خیابانهای فرعی (محلی) و یا محله ها را برقرار می سازد. اینگونه خیابانها ترافیک چند خیابان فرعی را جمع آوری نموده به خیابان اصلی و با خیابان اصلی درجه یک منتقل می نماید. امکان دسترسی مستقیم به کاربری های شهری پیرامونی به طور مستقیم وجود دارد، نوع تقاطع ها همسطح بوده و در تقاطع ها از چراغ راهنمایی استفاده می شود . در ایران مرز میان خیابانهای فرعی و جمع و پخش کننده بدرستی مشخص نیست. این گونه خیابانها به هیچ وجه نباید در اختیار ترافیک عبوری قرار گیرند.



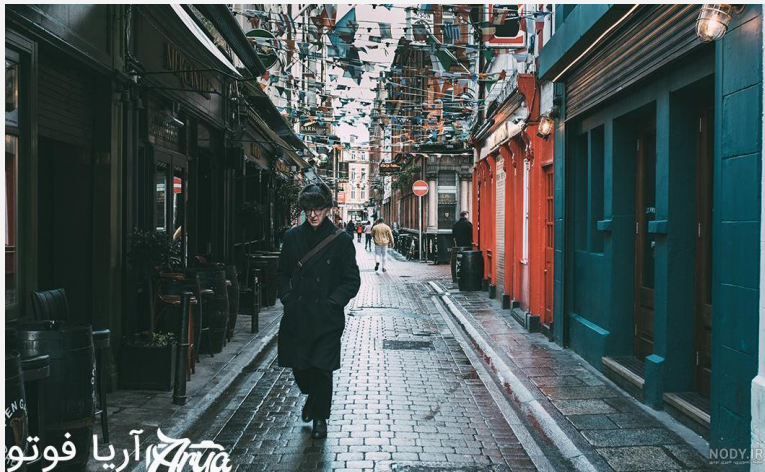
خیابان فرعی بن باز و فرعی بن بست [محل]

این خیابان برقراری ارتباط بین واحدهای همجوار و همچنین امکان دسترسی به مناطق مسکونی، تجاری، صنعتی یا دیگر اراضی مجاور را فراهم ساخته و به خیابان جمع و پخش کننده و با خیابان اصلی مرتبط می شود. امکان دسترسی به کاربریهای پیرامونی در این نوع خیابانها به طور مستقیم وجود دارد و نوع تقاطع ها همسطح بوده. خیابانهای فرعی محلی نباید در اختیار ترافیک عبوری قرار گیرند.



سلسله مراتب دسترسی در شهر

فرعی پیاده [ماشین رو]



فرعی پیاده معابر کم عرضی می باشد که در داخل بلوک های ساختمانی ، جهت دستیابی به محلات مجاور مورد استفاده قرار می گیرند. این گونه معابر در مواقع اضطراری (اتومبیل های آتش نشانی و اورژانسی) می تواند با ماشین وارد شوند (حداقل عرض ۲.۵ متر)

دسترسی پیاده و دوچرخه



این مسیر فقط جهت عابر پیاده و دوچرخه در نظر گرفته می شود و در حریم بک خیابان سواره قرار ندارد. اغلب در این معبر در مورد تقاطع هایی که سواره را قطع می کند از روگذر و یا زیرگذر استفاده می شود.



سیستم های شبکه ارتباطی

سیستم های شبکه ارتباطی

سه نوع شبکه ارتباطی متفاوت از هم وجود دارد :

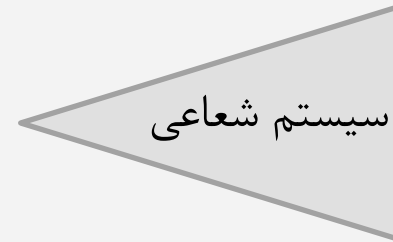
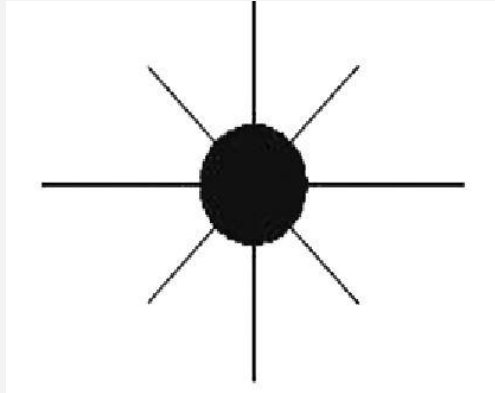


سیستم شعاعی

سیستم شطرنجی

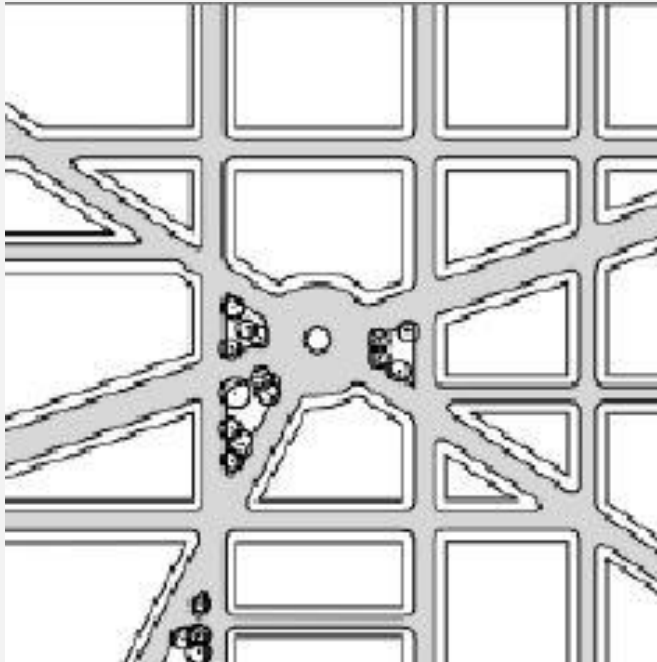
سیستم حلقوی
(رینگ)

سیستم های شبکه ارتباطی



خیابانها از یک هسته مرکزی منشعب می شوند. توسعه، توسط ادامه خیابانها و یا شعاع های دیگری که اضافه می شوند به صورت محدود امکان پذیر است. اغلب شهرهای قدیمی با بافت ارگانیک دارای این سیستم شبکه می باشد.

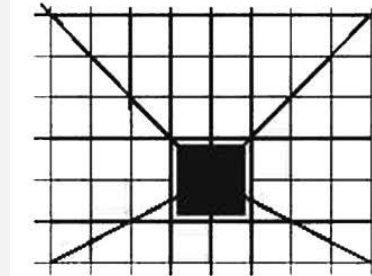
سیستم های شبکه ارتباطی



سیستم شعاعی

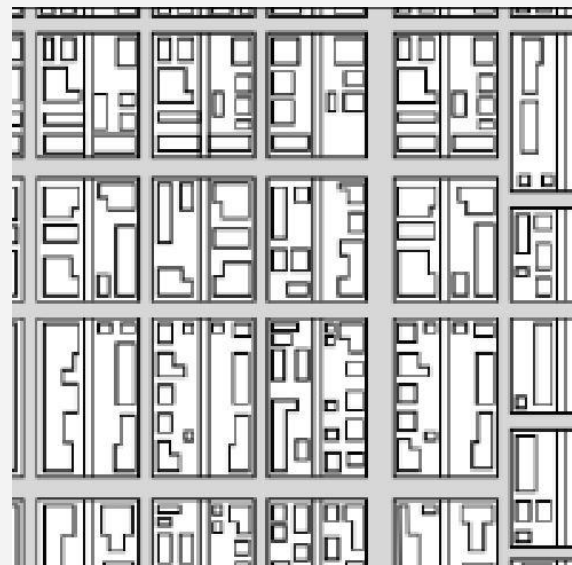
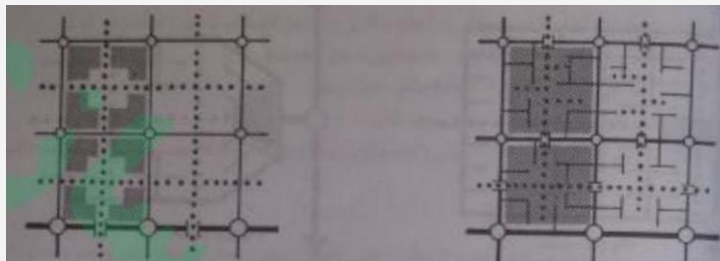
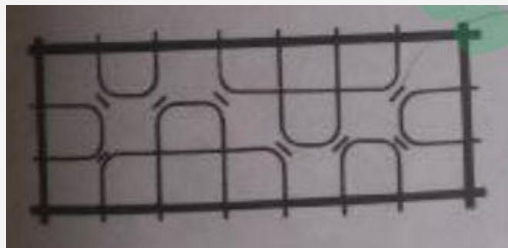
سیستم های شبکه ارتباطی

سیستمی است غیرمرکزی، در این سیستم تعداد زیادی گره با نقطه تقاطع وجود دارد. کلیه نقاط توسط شبکه پوشش شده و توسعه شبکه به هر سمت و به طور نامحدود امکان پذیر است. در مناطق مرکزی و با تجاری مسیرهای فراوانی برای تردد وجود خواهد داشت، از خیابانهای مورب جهت کوتاه کردن راههای دور و سفرهای طولانی استفاده می گردد. اگرچه خیابانهای مورب باعث بوجود آمدن تقاطع های متراکم و نامتعادلی خواهد شد. (مانند بیشتر شهرهای ایران همچون ایلام و شهر کرد و تهران)



سیستم شطرنجی

سیستم های شبکه ارتباطی



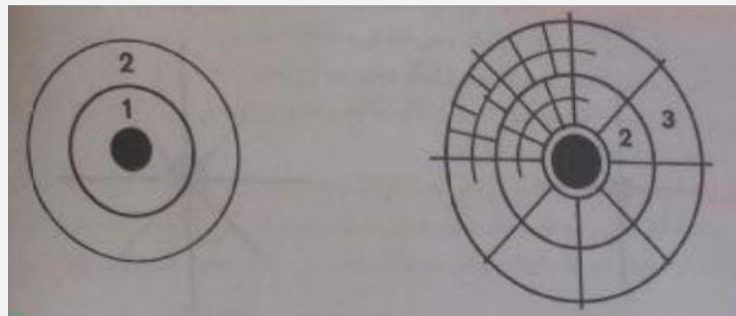
سیستم های شبکه ارتباطی

در شهرهایی که شبکه آنها شعاعی است. امروزه سعی می گردد جهت غیر مرکزی نمودن شبکه ، قسمتهایی از معابری که شعاعها را به هم مرتبط می سازند و در بافت قدیم شهر به صورت معابر تنگ و فرعی وجود دارند به خیابانهای عریض و حلقه ای شکل (رینگ) تغییر دهند. وجود آمدن این گونه حلقه ها قسمت اعظم تردد وسایل نفیه دور مرکز شهر انجام خواهد گرفت و میدان های تاریخی و مرکزی شهر و بخش تجاری را می توان به عنوان مسهر عابر پیاده و خالی از تردد وسائط نقلیه در نظر گرفت.



سیستم حلقوی
(رینگ)

سیستم های شبکه ارتباطی



سیستم حلقوی
(رینگ)



بخش چهارم



An illustration on a teal background showing four business professionals in a meeting. A large glowing yellow lightbulb is positioned above them, symbolizing an idea. Surrounding the lightbulb are icons for a gear, a Gantt chart, and a hierarchical organizational chart. The scene is lit from below by the lightbulb.

انواع برنامه ریزی

انواع برنامه ریزی

برنامه ریزی در سطح طرح (خرد)

برنامه ریزی بخشی

برنامه ریزی کلی (کلان)

برنامه ریزی روستایی

برنامه ریزی شهری

برنامه ریزی منطقه ای

برنامه ریزی ملی

انواع برنامه ریزی

برنامه ریزی کلی (کلان)

این برنامه ریزی، بیشتر به منظور رسیدن به هدف های کلی و عمومی اقتصادی و اجتماعی انجام می گیرد. مثلاً، برنامه ریزی در زمینه ارتقاء رشد اقتصادی یا صادرات و مبادلات بازرگانی یک کشور



انواع برنامه ریزی



برنامه ریزی بخشی



این نوع برنامه ریزی، بیشتر در بخش های مختلف تولیدی و اجتماعی صورت می گیرد. مانند: برنامه ریزی در بهداشت، ساختمان، کشاورزی، مخابرات و مانند آن.

انواع برنامه ریزی

برنامه ریزی در سطح طرح (خرد)



این برنامه ریزی در طرح ها و پروژه های داخل بخش صورت می گیرد. مانند: برنامه ریزی توسعه ی کلینیک در داخل بخش بهداشت، برنامه ریزی توسعه ی مدارس ابتدایی در بخش آموزشی، یا ارتقاء سطح تولید گندم در بخش کشاورزی.

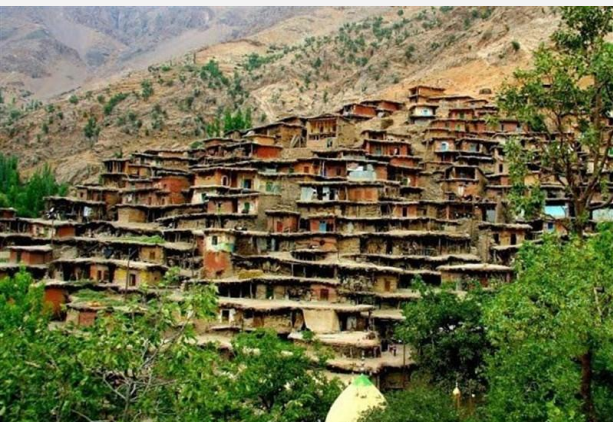
انواع برنامه ریزی

در برنامه ریزی ملی، برنامه ها و سیاست های توسعه ی اقتصادی و اجتماعی یک کشور و نحوه ی اجرای آن مشخص می گردد. برنامه ریزی ملی یا کشوری، هر چند سال یکبار (معمولاً هر ۵ سال) برای کل کشور انجام گرفته و شامل کلیه*ی سطوح برنامه ریزی کلی، برنامه ریزی بخشی و برنامه ریزی طرح ها می گردد.



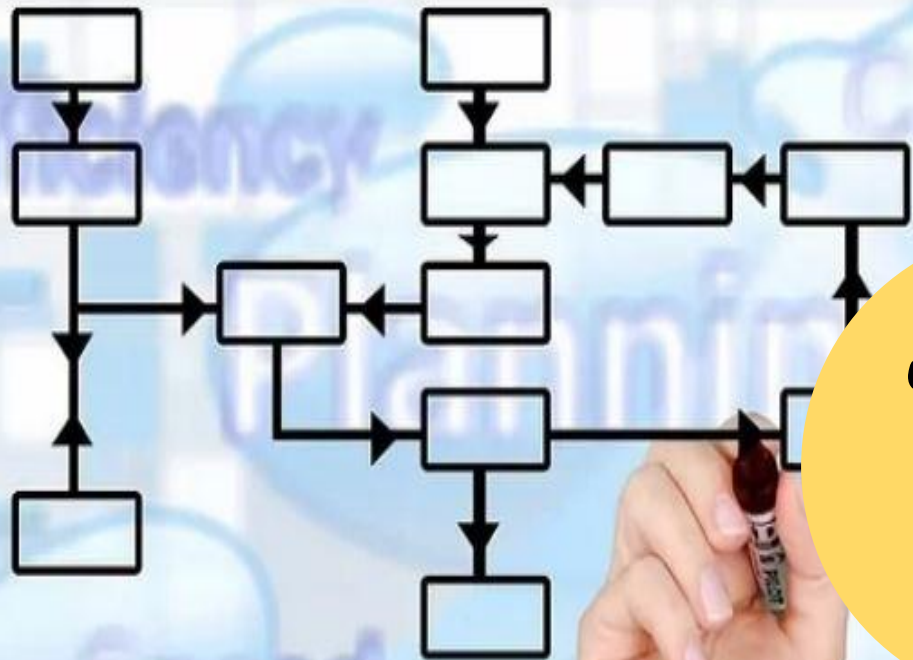
برنامه ریزی ملی

انواع برنامه ریزی



برنامه ریزی روستایی

در این برنامه ریزی به مسائل و مشکلات روستاها پرداخته شده و مسائلی از قبیل تولید و عرضه ی محصولات کشاورزی و دسترسی روستاها به سرویس های اجتماعی (کلینیک، مسجد، مدرسه، حمام و مسکن) مورد بررسی قرار می گیرند.



**برنامه ریزی
از نظر
مدت اجرا**

برنامه ریزی از نظر مدت اجرا



برنامه ریزی
بلند مدت

برنامه ریزی
میان مدت

برنامه ریزی
کوتاه مدت

برنامه ریزی بلند مدت



برنامه ریزی از نظر مدت اجرا

برنامه ریزی میان مدت



برنامه ریزی از نظر مدت اجرا

که معمولاً مدت اجرای برنامه ی آن بین ۳ تا ۷ سال می باشد و گاه می تواند به ده سال نیز برسد و آن اجرای برنامه هایی است که در قالب همان برنامه ریزی بلندمدت و با هدف های کلی آن، به مرحله ی اجرا درمی آید. در برنامه ی میان مدت، رؤس برنامه مشروح تر از برنامه های بلندمدت است و اگر در برنامه های بلندمدت، هدف های کلی مورد بحث قرار می گیرد، در برنامه های میان مدت به ترتیبی است که بینیم راه های رسیدن به این هدف ها کدام است.

برنامه ریزی کوتاه مدت



برنامه ریزی از نظر مدت اجرا

که معمولاً مدت اجرای آنها بین ۱ الی ۲ سال است. معمولاً هر اندازه مدت اجرای برنامه کوتاه تر باشد، اجرای آن برنامه ها در رابطه با واقعیات، قابلیت اجرایی بیشتر و بهتری دارند. از جهت دیگر، هر یک از برنامه های کوتاه، میان و بلندمدت در قالب یکدیگر انجام می گیرند



برنامه ریزی از نظر مدت اجرا

در یک برنامه ی دورنگرانه، هدف ارتقاء سطح زندگی مردم و تامین نیازهای جمعیت یک کشور در بلندمدت است. در قالب این برنامه ها، می توان در برنامه های ۵ تا ۷ ساله (میان مدت) به برنامه ریزی منطقه ای و اجرای برنامه های عمرانی در سطح مناطق مختلف کشور و در رابطه با امکانات آن منطقه پرداخت؛ یا برنامه ها را در هر یک از سطوح بر اساس هدف های خاصی (مانند ارتقاء سطح آموزش، بهداشت و مانند آن) گذارد؛ و در قالب آنها در طی اجرای برنامه های ۱ الی ۲ ساله (کوتاه مدت)، به اجرای جزئیات و مراحل کوتاه تری پرداخت. به عنوان مثال، در قابل برنامه ی میان مدت، به توسعه ی بهداشت و درمان؛ در طی یک برنامه ی کوتاه مدت، به ایجاد بیمارستان ها یا مراکز درمانی اقدام نمود .



**طرح های توسعه ای
منطقه ای و محلی**

طرح های توسعه ای منطقه ای و محلی

سلسله مراتب طرح های توسعه ای منطقه ای و محلی در ایران عبارتند از :

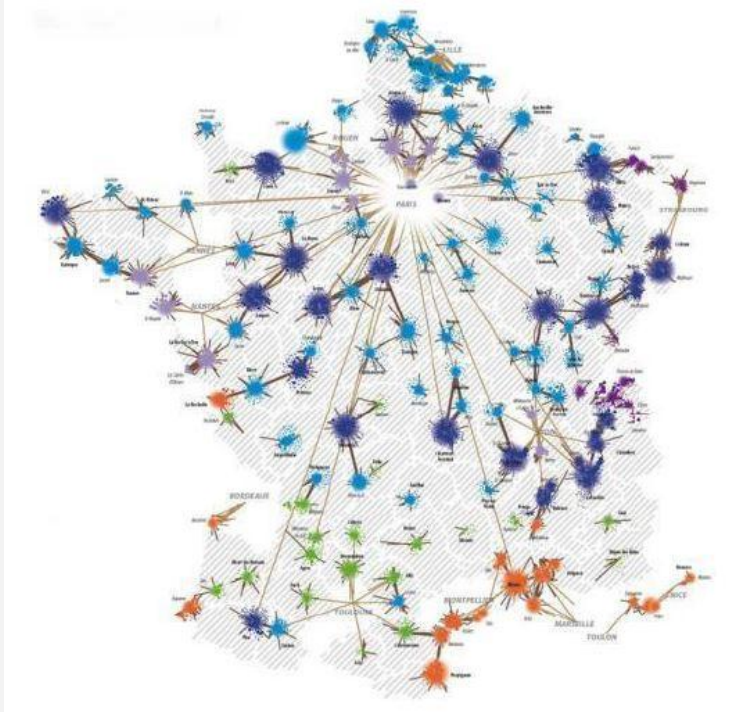
- طرح های آمایش سرزمین
- طرح کالبدی منطقه ای در ایران
- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای (شهرستان)
- طرح مجموعه شهری
- طرح جامع شهری
- طرح هادی شهر
- طرح تفصیلی
- طرح موضوعی
- طرح موضعی
- طرح آماده سازی
- طرح بهسازی و بازسازی بافت های فرسوده
- طرح هادی روستایی

طرح های توسعه ای منطقه ای و محلی

طرح های آمایش سرزمین
طرح کالبدی منطقه ای در ایران

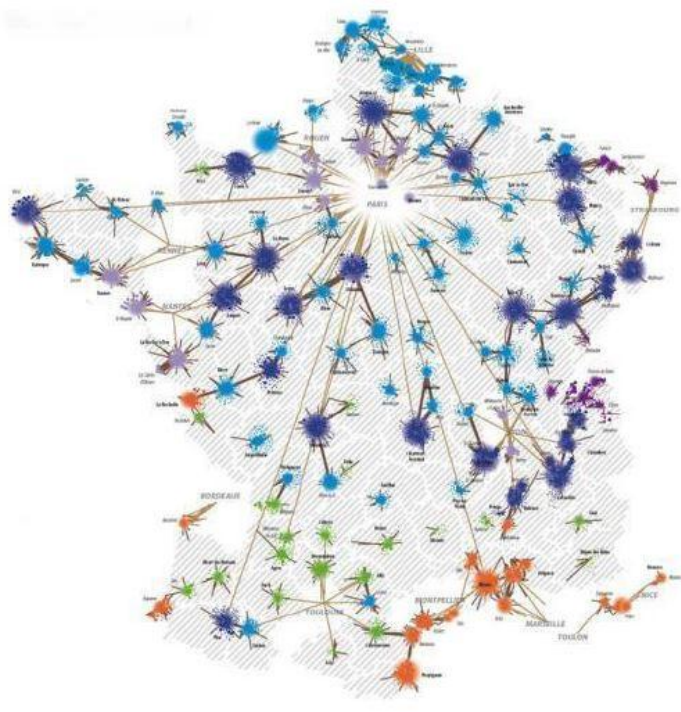
طرح های ملی منطقه ای

طرح آمایش سرزمین



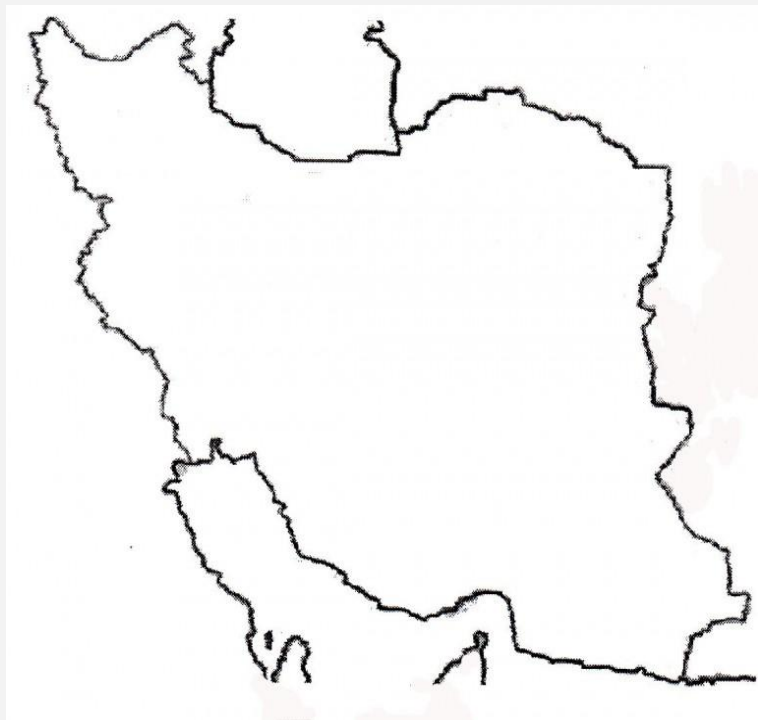
طرح جامع سرزمین، طرحی است شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرک های فعلی و آینده و قطب های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.

طرح آمایش سرزمین



سازمان برنامه و بودجه موظف است در جهت تدوین برنامه آتی توسعه اقتصادی و اجتماعی با نگرش آمایشی استراتژی های توزیع نهایی جمعیت و فعالیت در پهنه سرزمین را به همراه برنامه های اجرایی زیر تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

طرح کالبدی ملی و منطقه ای



این طرح ها با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آن ها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری های مجاز زمین های سراسر کشور تهیه می گردند.

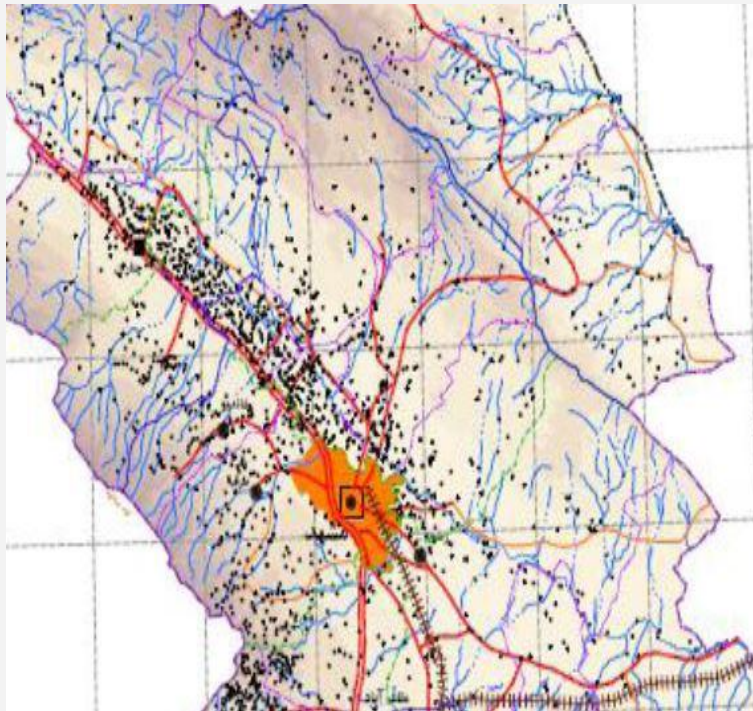
در طرح کالبدی ملی ایران، کشور مبنای رعایت تقسیمات کشوری و همجواری استان ها، همگنی فضای جغرافیایی استان ها، همگنی از حیث وسعت و جمعیت استان ها به ۱۰ منطقه برنامه ریزی تقسیم شده است. این طرح در سال ۷۶ به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران رسید و پس از این تاریخ تهیه طرح های کالبدی برای ۱۰ منطقه کشور آغاز شد.

طرح های توسعه این منطقه ای و محلی

طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای (شهرستان)
طرح مجموعه شهری

طرح های ناحیه ای

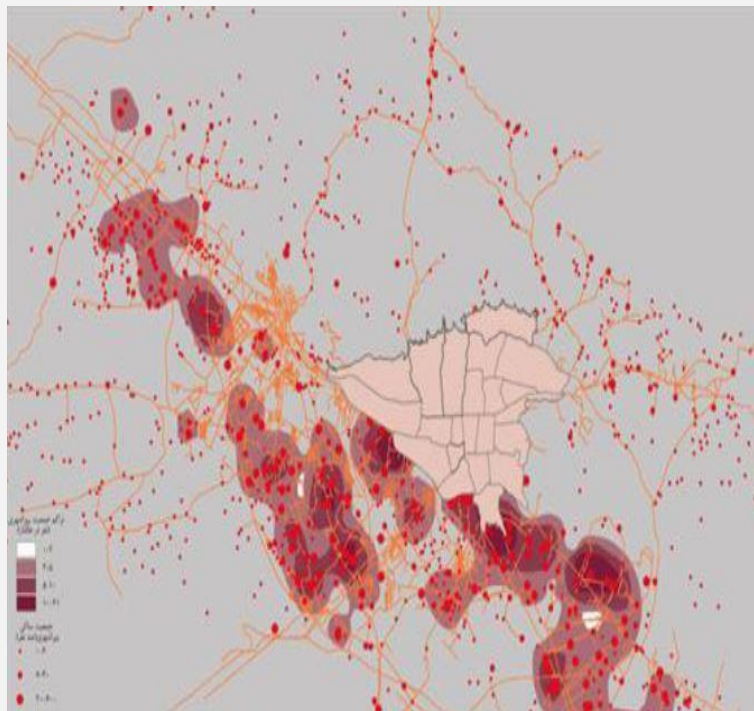
طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای



این طرح به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

شورای عالی معماری و شهرسازی وظیفه تصویب نهایی این طرح را بر عهده دارد.

طرح مجموعه شهری

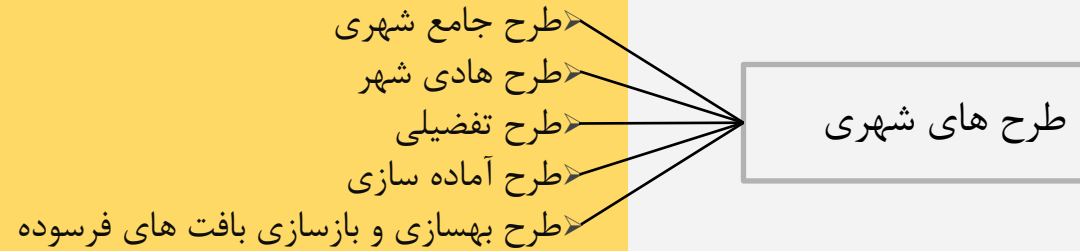


این طرح بر اساس مصوبه هیات وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

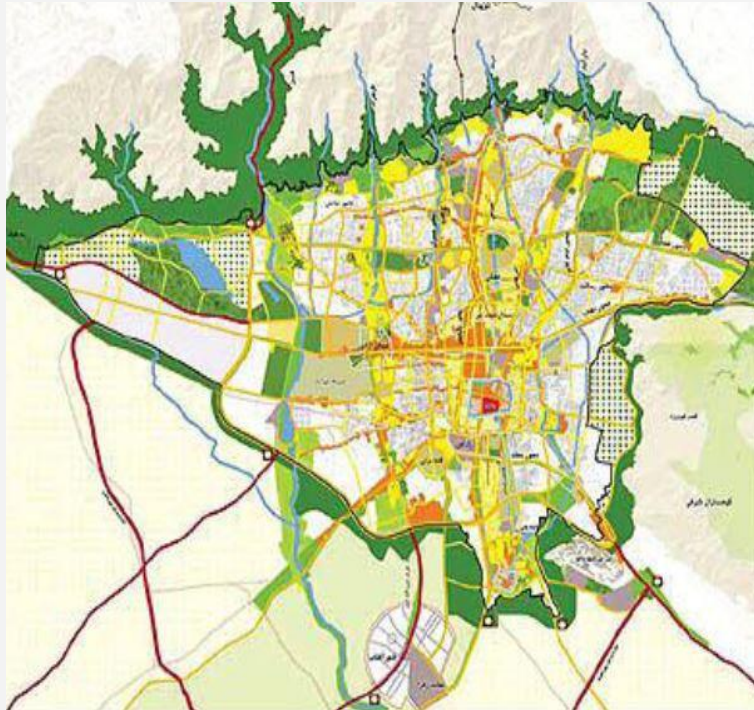
در حال حاضر نیز طرح مجموعه شهری تهران تهیه و تصویب شده است و شهرهای شیراز، مشهد و تبریز نیز در مرحله تهیه طرح مجموعه شهری قرار دارند. در طرح منطقه شهری، شهر مرکزی است برای مجموعه ای از سکونت گاه های پیرامون که با هم ارتباط فیزیکی بسیاری دارند

وزارت مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی) باید تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برساند.

طرح های توسعه ای منطقه ای و محلی

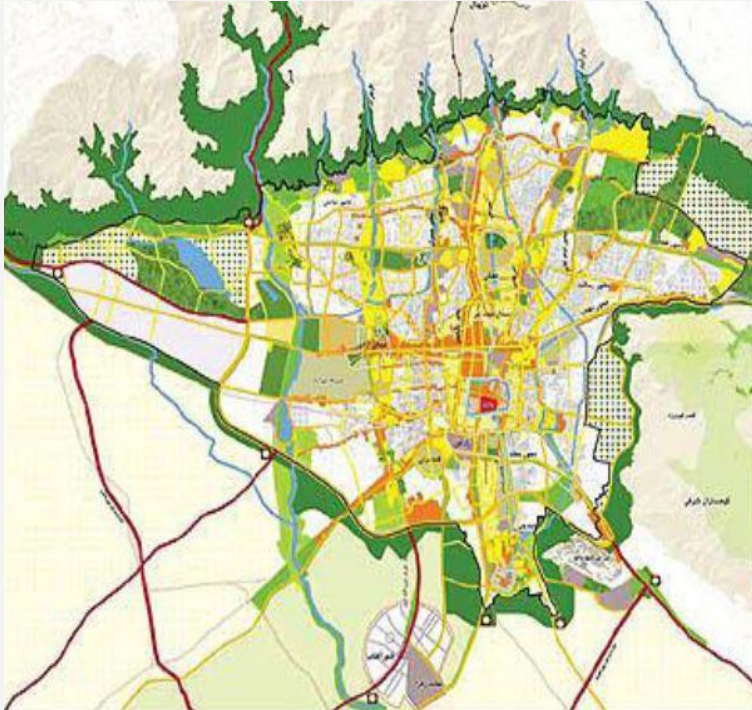


طرح جامع شهری



طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

طرح جامع شهری



اکنون در نظام برنامه‌ریزی شهری کشور ایران، طرح‌های جامع برای شهرهایی که بیش از پنجاه هزار نفر جمعیت دارند، به مدیریت وزارت راه و شهرسازی و نظارت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه می‌شود.

طرح هادی شهری



طرح هادی شهری عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود.

متولی طرح هادی شهری، وزارت کشور (استانداری)، تهیه کننده: دفاتر فنی استانداری، مشاور شهرسازی و سازمان همیاری شهرداری‌ها و اجراء توسط شهرداری صورت می‌گیرد.

طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

طرح تفصیلی



سازمان تهیه کننده طرح تفصیلی ، وزارت راه و شهرسازی است ولی این وظیفه در عمل به شهرداری ها محول شده است.
قرارداد تهیه طرح تفصیلی با مشاور توسط سازمان های راه و شهرسازی منعقد می شود و وظیفه تصویب آن بر عهده کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری است.

انواع طرح های تفصیلی عبارتند از:

- طرح تفصیلی پایه (مکمل طرح جامع شهر)
- طرح تفصیلی موضعی جهت نوسازی و بهسازی بافت های موجود و توسعه های جدید شهر
- طرح تفصیلی موضعی برای موضوعات خاص (شبکه حمل و نقل ، تأسیسات

طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها



آماده سازی زمین در حقیقت شهرسازی اجرایی است، یعنی آنچه در طرح های جامع و تفصیلی برای شهر و شهرنشینان اندیشیده و تدوین شده است، باید در آماده سازی زمین به مرحله اجرا در آید.

این طرح ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین نامه های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهری تهیه می گردد.

طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها



این طرح دربردارنده اطلاعاتی است که برخی به صورت نقشه و برخی در چارچوب گزارش هایی تدوین می شوند:

- تفکیک زمین به قطعات کوچک و تعیین تراکمها
- تعیین سیستم خیابانها، کوچهها، میدانها، فضای سبز، پارکینگ و فضای باز
- تأسیسات شهری شامل آب، برق، گاز و فاضلاب - مراکز محلات و خدمات شهری شامل خدمات اداری، تجاری، بهداشتی، آموزشی و تفریحی و مانند اینها
- ضوابط و معیارهای ساختمانی و الگوهای طراحی معماری با در نظر گرفتن وضعیت اقلیمی و معیشتی

طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت ها



طرحهای بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها طرحهایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسالهدار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می شوند.

طرح های توسعه ای منطقه ای و محلی

طرح هادی روستایی

طرح های توسعه و
عمران روستایی

طرح هادی روستا



عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

متولی طرح هادی روستایی، وزارت کشور (استانداری) است.

بخش پنجم



فرایند طراحی شهری

دلایل استفاده از مفهوم فرایند در طراحی شهری



ماهیت شهرها و زندگی شهری امروز از آنچنان پیچیدگی و تنوع و تعدد مسائل برخوردار است که شناخت مسائل مبتلا به در هر مقیاسی که باشد، به سادگی و با استفاده از روشهای سنتی امکان پذیر نمی باشد فرآیند با تکیه بر تفکر سیستمی قادر است اجزاء و عناصر متشکله یک مجموعه، روابط متقابل بین آنها، سلسله مراتب و نظم حاکم بر آنها، علل و نحوه شکل گیر مسئله و آثار حاصله از آن را تعیین و بیان نماید.

مراحل فرایند طراحی شهری



با اینکه تعداد مراحل که برای فرایند طراحی شهری پیشنهاد شده متفاوت است، لیکن هفت مرحله اصلی زیر را بتوان به عنوان نمونه کاملتری معرفی کرد. این مراحل به ترتیب عبارتند از

۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
اجراء	انتخاب و تصویب طرح	ارزیابی راه حل ها	تدوین راه حل های کلی	تعیین اهداف (ضوابط) عملیاتی	تعیین اهداف کلی	شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله اول

شناخت

این مرحله مهمترین و اساسی ترین مراحل فرایند طراحی شهری است که بخش اعظم وقت و امکانات را به خود اختصاص می دهد. بدیهی است پایه و اساس هر نوع تصمیم گیری صحیح و منطقی در مورد آینده منطقه مورد مطالعه را شناخت مسئله تشکیل می دهد. هدف از این مرحله شناخت امکانات از یک طرف و مسائل محدودیتها و نیازها از طرف دیگر می باشد.

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله اول

شناخت

از آنجائی که هر نوع برنامه ریزی و طراحی، آینده را هدف قرار می دهد، بنابراین آگاهی از امکانات و مسائل نه تنها در دو بعد زمانی گذشته و حال، بلکه مهمتر از همه در مورد آینده بسیار ضروری می باشد. چنانچه طراحی شهری ملاک تصمیم گیری خود را مسائل و یا امکانات گذشته و حال قرار دهد در این صورت روشن است که با تغییر مسئله در آینده، طرح پیشنهادی ارزش و اعتبار خود را از دست خواهد داد. زیرا راه حل‌های ارائه شده تناسب لازم را با اندازه و شکل جدید مسائل نخواهد داشت. این امر ما را به یک نکته مهم در مرحله شناخت سوق می دهد و آن نیاز به بینی آینده است پیش بینی مسائلی همچون ترافیک، آلودگی هوا، فرسودگی بافت، بحران مسکن، میزان وابستگی به اتومبیل شخصی و غیره، حداقل برای مقاصد مورد نظر در طراحی (۵ سال، ۱۰ سال و ..)

مراحل فرایند طراحی شهری

۱- تعریف منطقه مورد مطالعه و اجزای تشکیل دهنده آن

اولین کار در مرحله شناخت، تعیین و تعریف محدوده مطالعه می باشد. گرچه گاهی این کار با توجه به موضوع مطالعه به سادگی قابل تشخیص می باشد (نظیر طرحهای شهری که کل شهر را دربر می گیرد، شهرهای موجود یا جدید)، لیکن اغلب اوقات به خاطر ابهام در حیطه عملکرد و یا عدم انطباق منطقه مورد مطالعه با محدوده های مشخص جغرافیائی بیان صریح محدوده منطقه و تعریف آن ضروری می باشد. در مواردی ممکن است علاوه بر تعیین منطقه مورد مطالعه که هدف اصلی مطالعه طراحی شهری می باشد، منطقه یا مناطق دیگری را نیز که در حوزه نفوذ منطقه مورد نظر قرار دارد به خاطر ارتباط نزدیک و متقابل با آن مشخص کرده و در صورت لزوم بعنوان **منطقه ثانویه** از آن در طراحی استفاده نمود.

مرحله اول

شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

۲- بررسی های جمعیتی

عامل ایجاد کانون های زیستی و اجزاء و عناصر تشکیل دهنده آن انسان و نیازهای گوناگون وی است. بنابراین اساس مطالعات شهری را بررسی های جمعیتی تشکیل می دهد. اندازه کل جمعیت منطقه مورد مطالعه، توزیع آن، تراکم، ترکیب بر حسب سن، جنس، شغل، درآمد و سواد در سه مقطع زمانی گذشته، حال و آینده باید محاسبه شود و آمار مربوط به جمعیت در گذشته از نتایج سرشماریها، آمار و اطلاعات مربوط به جمعیت حال بر اساس برآورد و به روز کردن اطلاعات گذشته و آمار مربوط به جمعیت در آینده براساس پیش بینی به دست می آید. گرچه اطلاع از روند تغییر جمعیت از گذشته تا به امروز ارزشمند است، اما اساس تصمیم گیری در مورد آینده منطقه مورد مطالعه پیش بینی دقیق جمعیت و خصوصیات آن در آینده است.

مرحله اول

شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

۳- بررسی های اقتصادی

هدف عمده انجام مطالعات اقتصادی، آگاهی از ترکیب اقتصاد، ارزیابی حیات اقتصادی و پیش بینی وضعیت آینده اقتصاد محل است تا از این طریق بتوان زمینه رشد و توسعه منطقه را پیش بینی کرده تبلور فضایی - کالبدی آن را در شکل مناسب به تجسم در آورد. پایه اصلی مطالعات شهرسازی و طراحی شهری، مطالعه پایدار اقتصادی شهر است که براساس آن اشتغال، جمعیت درآمد و نهایتاً میزان نیاز به فضا شخص می گردد.

مرحله اول

شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

۴- بررسی های طبیعی

توجه به عوامل طبیعی، جغرافیائی و محیطی از این جهت که این عوامل بستر جایگاه اصلی شهر را تشکیل داده و علاوه بر آن می توانند کلیه عناصر و جزئیات طراحی شهری نظیر مکان، شکل، ساختار و بافت شهر، پوشش گیاهی، گونه های ساختمانی مصالح بومی و از این قبیل را تحت تأثیر خود قرار دهد از نیمه دوم این قرن روز به روز بیشتر شده است. بطوری که امروز کلیه تفکرات طراحی شهری نقش طبیعت و عوامل اکولوژیک را اساسی ترین عوامل تعیین کننده فرایند طراحی شهری میدانند

مرحله اول

شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

۵- دسترسی

دسترسی یکی از مهمترین خصوصیات یک شهر خوب است. دسترسی را می توان بصور مختلف تقسیم بندی کرد. دسترسی به افراد، دسترسی به فعالیت ها دسترسی به کالاها و منابع، دسترسی به اماکن . این دسترسیها فیزیکی بوده و وقوع آنها نیازمند شبکه های خاصی است امروزه حل مسائل دسترسی در شهرها و بهبود بخشیدن به کیفیت آن از اهداف عمده شهرها و شهرسازی به شمار می رود.

مرحله اول

شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

۶- تاسیسات و تجهیزات شهری

تاسیسات و تجهیزات شهری به عنون شریان های حیاتی امکاناتی چون آب، برق، فاضلاب، تلفن و جمع آوری زباله را در اختیار شهر قرار می دهند. فقدان هر یک از این تاسیسات، مشکلات عدیده ای را برای منطقه پدید آورد. گرچه وجود تاسیساتی نظیر آب و برق امروزه به عنوان نیازهای ضروری در کلیه توسعه های شهری مورد توجه قرار می گیرد، لکن سایر تاسیسات خصوصا فاضلاب شامل دفع آبهای سطحی و جمع آوری زباله اغلب به فراموشی سپرده می شود.

مرحله اول

شناخت

مراحل فرایند طراحی شهری

۷- دید و منظر

مرحله اول

شناخت

در این قسمت توجه معطوف جنبه های ظاهری و زیبایی محیط می گردد.

مراحل فرایند طراحی شهری

۸- تعیین گروه های ذی نفع و ذی نفوذ

مرحله اول

شناخت

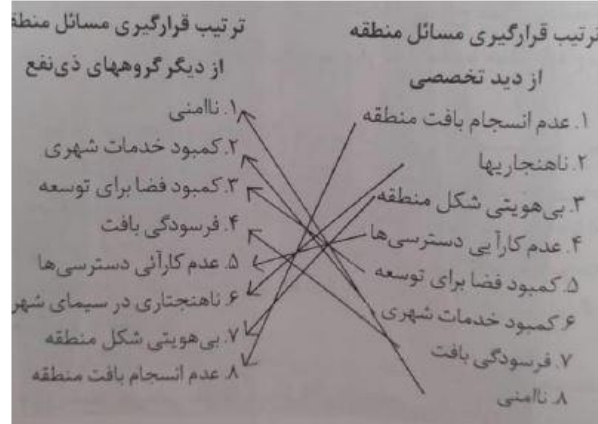
مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله اول

شناخت

۹- تعیین اولویت ها

منطقه مورد مطالعه ممکن است با مسایل و مشکلات متعدد و متنوعی رو به رو باشد. اولویت این مسایل مشکلات از دید متخصصان ذی نفعان باید بررسی گردد.



مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله دوم

تدوین اهداف کلی

بدون در دست داشتن تصویری روشن از هدف های مورد نظر، طراح شهری قادر به پیدا کردن راه حل و یا ارزیابی مطلوبیت و معقولیت آنها نمی باشد. اهداف معمولا بر اساس مسائلی که در منطقه مورد مطالعه وجود دارد تنظیم می شود. اهداف کلی نماینده آرمانهای یک جامعه در رابطه با مسائل و تنگناهای آنهاست.

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله دوم

تدوین اهداف کلی

اهداف کلی طرح سیاتل پایدار (۱۹۹۳):

- هدایت، رشد به گونه ای که مراکز محله ای موجود را تقویت کند.
- فراهم کردن این امکان برای مردم که به محل خرید خود نزدیکتر باشند، از وسائل نقلیه عمومی استفاده کنند و از نظر اقتصادی فعال باشند.
- کاستن از وابستگی به اتومبیل شخصی
- ایجاد امکانات جدید در مورد مسکن پر تراکم
- بهبود شرایط زندگی در مراکز محله ای با سرمایه گذاری در ایجاد پارک، مراکز شهری، کتابخانه و محورهای پیاده
- ایجاد حس هویت مرحله ای

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله سوم

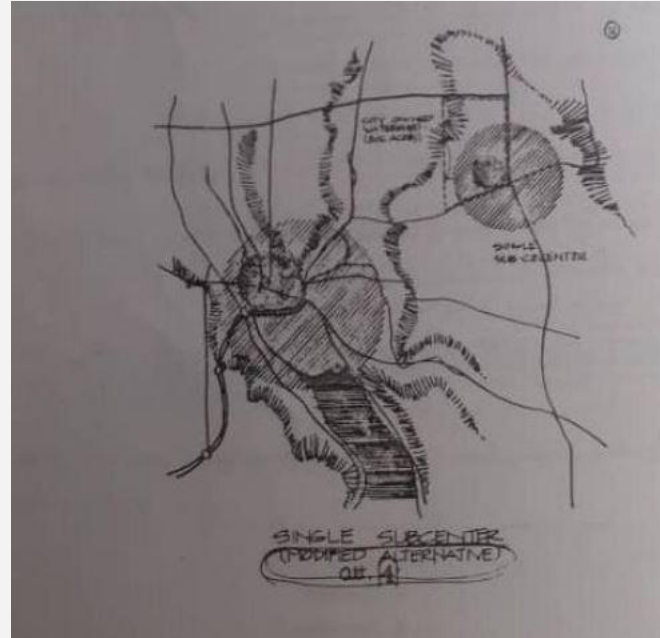
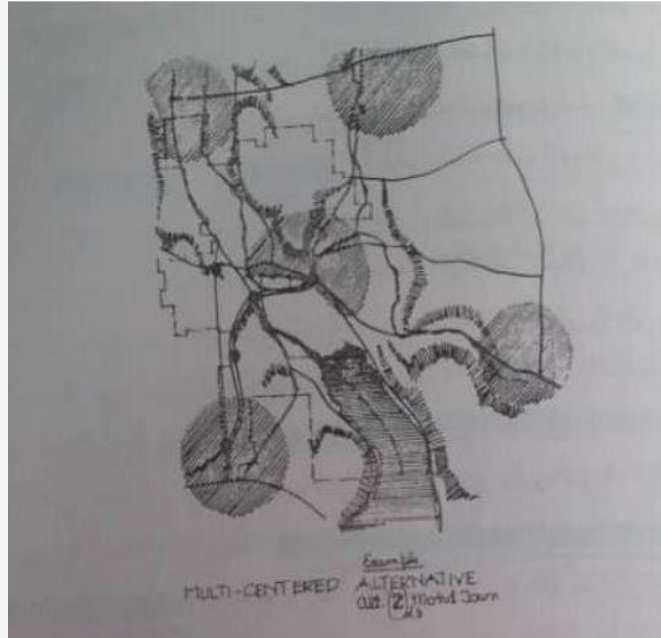
تبیین اهداف (ضوابط) عملیاتی

همانطور که گفته شد اهداف کلی تنها مقاصد ایده آلی هستند که کلیه عملیات را در جهت خود هدایت می کنند. اینگونه هدفها معمولا اظهارات کلی و انتزاعی اند که هادی و راهنمای برنامه ها و تصمیمات بوده و جهت کلی را مشخص می سازند. هدفهای کلی را به سختی می توان اندازه گیری نمود، و به همین جهت قابل استفاده جهت تهیه راه حل های طراحی نمی باشند. در حالی که هدفهای عملیاتی در چارچوب هدف های کلی بطور دقیقتری تعریف شده و به سهولت قابل اندازه گیری و سنجش هستند مفهوم اصلی این مرحله ترجمه و تبدیل اهداف کلی به اهداف خاص تر و مشخص تر جهت استفاده در تهیه و تنظیم راه حل های طراحی است.

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله چهارم

تنظیم راه حل
های کلی طراحی



مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله پنجم

ارزیابی راه حل ها

هدف عمده این مرحله اینست که میزان موفقیت راه حلهای مختلف طراحی در حصول به اهداف مورد نظر اندازه گیری، آزمایش و مقایسه شود. این کار از طریق تعیین محاسب و معایب و پیش بینی اثرات نامطلوب طرحها صورت می گیرد. فرآیند ارزیابی ماهیت رفت و برگشتی فرایند طراحی شهری را نشان می دهد به این مفهوم که نتیجه ارزیابی مستلزم برگشت به مراحل قبلی است آمار و اطلاعات ضوابط بدست آمده مورد بررسی مجدد قرار گرفته و در صورت لزوم در تعریف نیارها و راه حل ها تجدید نظر به عمل خواهد آمد. یکی از کارهای اساسی که در مرحله ارزیابی صورت گیرد مقایسه راه حلهای کلی مختلف با یکدیگر می باشد. یکی از روشهای های مورد استفاده برای اینکار جدول سوات است.

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله ششم

انتخاب و تکمیل
راه حل بهینه

هدف عمده و اصلی این مرحله اینست که راه حلهایی که تا بحال تهیه و تنظیم شده با یکدیگر تلفیق شود، بطوری که بتوان یک راه حل نهایی را که دارای بیشترین امتیاز و کمترین عیب باشد تهیه، تکمیل و اجرا کرد.

مراحل فرایند طراحی شهری

مرحله هفتم

پیش بینی اجراء

این مرحله در حقیقت آزمایشی است از کفایت اجرائی طرح قبل از اینکه طرح بخواهد عملاً به مرحله اجرا گذاشته شود. برنامه عملیاتی اجرای طرح باید مبنا و اساس طرح، اولویتها و زمان بندیو مرحله بندی بخشهای مختلف طرح را مشخص کرده سپس یک برنامه مشروح و تفصیلی برای مراحل اجرایی تهیه کرد این برنامه در حقیقت نقش جدول زمانی پروژه را به عهده دارد.

مکانیزم اجرای طرح باید طور کامل بررسی شود. این کار شامل بررسی منابع مالی پروژه در سطوح مختلف، وضعیت قانونی طرح، تصویب طرح در قالب طرح جامع، سایر طرحها و یا بطور مستقل می باشد. ابزار اجرای طرح از نظر حقوقی، مالیاتی، سرمایه گذاری بخش خصوصی یا عمومی باید مشخص گردد



بخش ششم





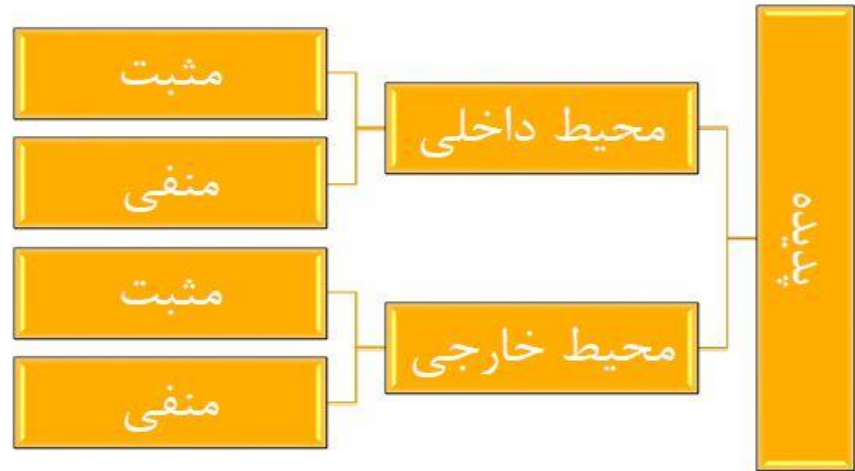
تکنیک
تحلیل
SWOT



یکی از تکنیک هایی که توان کاربرد در بخش قابل توجهی از فرایند طراحی را دارد، تکنیک یا ماتریس "سوات" است. این تکنیک را می توان نه تنها در مرحله «سنجش وضعیت» بلکه همچنین در مرحله تدوین راهبرد نیز مورد استفاده قرار داد. از آنجا که در مراحل تحلیل وضعیت و تدوین راهبرد، مباحث می توانند به راحتی تحت تاثیر سیاست های روز با سلیقه و اقتدار شخصیتی افراد ذیمدخل قرار گیرد، تکنیک سوات با ایجاد نظم، ساختاردهی، عینیت گرایی، شفاف سازی و تمرکز بخشی هدفمند به مباحث قادر است نقش موثری را در ارتقاء کیفیت تصمیم سازی های محیطی ایفا نماید.



هر پدیده ای همواره تحت تاثیر دو سری عوامل داخلی و خارجی می باشد، که این عوامل داخلی و خارجی می توانند برای پدیده اثرات مثبت یا منفی داشته باشند.



اجزای تکنیک

SWOT

ماتریس "سوات" یک چارچوب مفهومی برای شناسایی و تحلیل:

✓ "تهدیدها"، "فرصت ها" در محیط خارجی

✓ ارزیابی "ضعف ها" و "قوت های" درونی یک سیستم است.

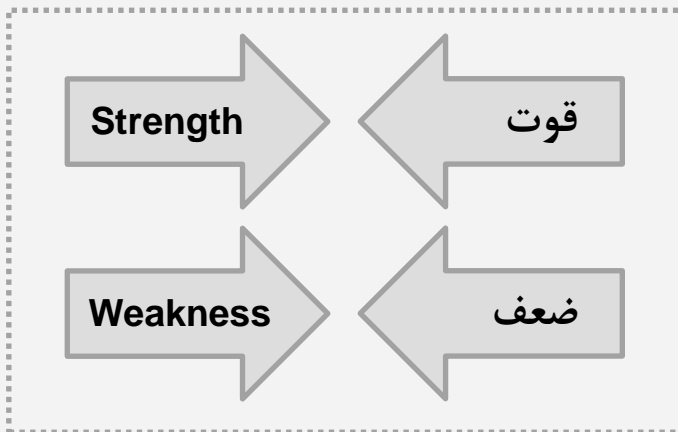
این تکنیک را برای سهولت SWOT و یا TOWS نامیده اند.

بررسی این چهار مورد به ما کمک میکند تا آگاهی بیشتری نسبت به

شرایط تحقیق و تصمیم سازی پیدا کنیم.

این تکنیک برای بیزینس و صنعت ابداع شده است اما در کارهای

آموزشی ، توسعه و ... نیز کاربرد دارد



محیط داخلی



محیط خارجی

اجزای تکنیک

SWOT

چه زمانی از تکنیک سوات استفاده می کنیم؟؟؟



یک آنالیز سوات به ما کمک می کند تا :

- امکانات و راهکارهایی برای یک مسئله پیدا کنیم.
- تصمیم هایی برای بهترین مسیرها و انتخاب ها بگیریم.
- مشخص کنیم در کجاها تغییرات لازم است.
- طرح ها را اصلاح کنیم.
- یک فرصت جدید می تواند مسیر جدیدی را برای ما ایجاد کند یا یک تهدید می تواند مسیرهای قبلی را به روی ما ببندد.

بررسی محیط داخلی

محیط داخلی سازمان برای شناخت قوت‌ها (S) و ضعف‌ها (W) ارزیابی می‌شود و در جای ویژه خود در جدول یا ماتریس سوات منظور می‌گردد. معمولاً سرفصل‌های قوت و ضعف‌ها در حوزه علم مدیریت بازرگانی شامل عوامل سازمان، عملیات، مالی، بازاریابی و غیره می‌گردد.

اجزای تکنیک

SWOT

Strength

قوت

Weakness

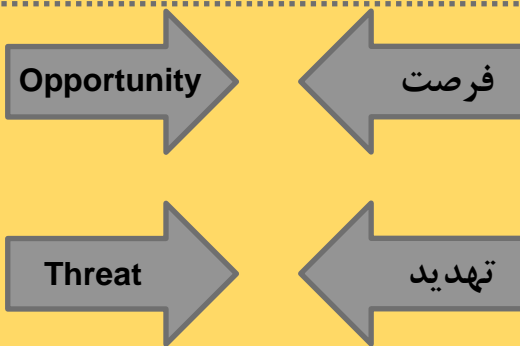
ضعف

بررسی محیط خارجی

با فهرست نمودن تهدیدات خارجی (T) و فرصت ها (O) آغاز می شود. معمولاً در حوزه مدیریت سرفصل های تهدیدات و فرصت ها شامل عوامل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، جمعیت شناختی، تولید و خدمات، تکنولوژی، بازار و رقابت می شود. باید توجه داشت که در تحلیل این عوامل نباید صرفاً به بررسی محیط کنونی بسنده کرد بلکه مهم تر از آن آینده نگری و تحلیل محیط آینده است.

اجزای تکنیک

SWOT





**تکنیک سوات
در
شهرسازی**

تکنیک سوات در شهرسازی



برای نمونه در حالی که کاهش مداوم جمعیت در ناحیه مرکزی شهر را می توان به عنوان تهدیدی برای باز زنده سازی شهری و ارتقاء کیفیت محیط تلقی نمود، لیکن تهدید مزبور از بسیاری جهات از وضعیت محیط درونی ناحیه مرکزی شهر ریشه می گیرد. به عبارت روشن تر میان تمامی چهار مقوله تحلیلی سوات (قوت، ضعف، فرصت، تهدید) هم پوشانی وجود دارد. یعنی چنانچه یک "ضعف" را در پرتو نگاه مثبت تری ارزیابی کنیم می توان آن را حتی به عنوان یک فرصت "قلمداد نمود و یا ممکن است پدیده ای را که به عنوان "قوت" تلقی شده از منظر دیگری به عنوان یک نقطه ضعف " طبقه بندی کرد.



تکنیک سوات در شهرسازی



مثبت ها

- نقاط قوت
- منابع
- فرصت ها
- دارایی ها
- چشم اندازها

SWOT



منفی ها

- ضعف ها
- محدودیت ها
- تهدیدها
- چالش ها

تکنیک سوات در شهرسازی



محیط داخلی		محیط خارجی		
ضعف	قوت	فرصت	تهدید	
				جمعیتی
				اقتصادی
				طبیعی
				دسترسی
				تاسیسات و تجهیزات
				دید و منظر

تکنیک سوات در شهرسازی



		محیط داخلی	
		قوت ها	ضعف ها
محیط خارجی	فرصت ها	راهبرد تهاجمی (حداکثر-حداکثر)	راهبرد انطباقی (حداقل - حداکثر)
	تهدیدها	راهبرد اقتضایی (حداکثر - حداقل)	راهبرد دفاعی (حداقل - حداقل)

تکنیک سوات در شهرسازی

SWOT	نقاط قوت	نقاط ضعف
<p>فرصت ها</p> <p>-۱</p> <p>-۲</p> <p>-۳</p> <p>-۴</p>	<p>استراتژی های بر مبنای نقاط قوت و فرصت ها</p> <p>استفاده از نقاط قوت برای بهره بردن از مزایای فرصت ها</p> <p>-۱</p> <p>-۲</p>	<p>استراتژی های بر مبنای فرصت ها و نقاط ضعف</p> <p>استفاده از فرصت ها برای غلبه بر نقاط ضعف</p> <p>-۱</p> <p>-۲</p>
<p>تهدیدها</p> <p>-۱</p> <p>-۲</p> <p>-۳</p> <p>-۴</p>	<p>استراتژی های بر مبنای تهدید و نقاط قوت</p> <p>استفاده از نقاط قوت برای پرهیز از تهدیدها</p> <p>-۱</p> <p>-۲</p>	<p>استراتژی های بر مبنای تهدیدها و نقاط ضعف</p> <p>کاهش دادن نقاط ضعف و پرهیز از تهدیدها</p> <p>-۱</p> <p>-۲</p>

تکنیک سوات در شهرسازی

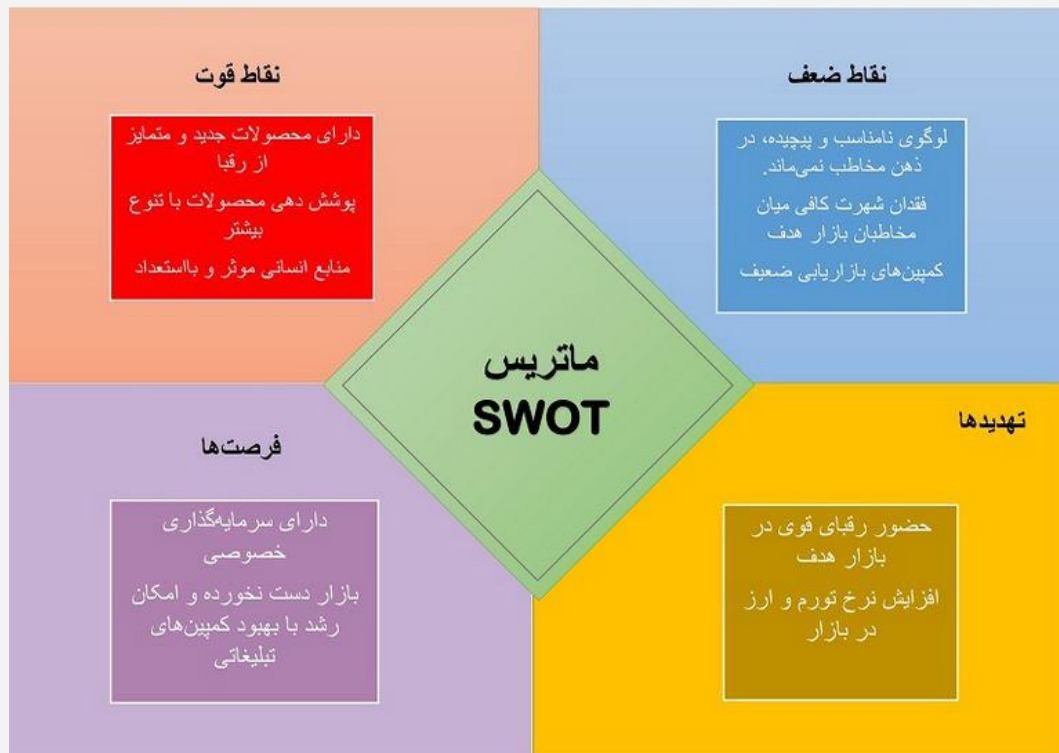


بهسازی
و
نوسازی
بافت فرسوده

محیط داخلی		محیط خارجی	
قوت (S)	ضعف (W)	فرصت (O)	تهدید (T)
قدمت سکونت در محله	کمبود وجود فضای سبز و عدم وجود فضای باز عمومی	وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محلات مجاور (حاشیه وکیل آباد، الهیه و ...)	تمایل اقشار کم درآمد به مهاجرت و سکونت در این گونه بافتها به علت پایین بودن قیمت اجاره بها
تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن	کمبود خدمات عمومی در محله	وجود دسترسی ها در اطراف محدوده (قطار شهری ، پایانه اتوبوس شهری)	عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت های فرسوده
وجود زمینه های مشارکت در مردم بخصوص افراد قدیمی در بافت	کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری	امکان استفاده از فضاهای تخریبی برای ساخت پارکینگ	عدم امکان جلب مشارکت مردمی و افراد یا توان اقتصادی
وجود لایه های آشکار و پنهان مخاطره شهروندی در بافت (بومی بودن)	ضعف در جمع آوری زباله	پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک	فقدان راهکارهای تشویقی
پایین بودن اجاره بها و مسکن در بافت	وجود کاربری های ناسازگار	وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راه ها	تحلیل مقررات عمومی حتی در شرایط خاص
مالکیت خصوصی املاک	بالا بودن عمر ابنیه و فرسودگی واحدهای مسکونی	وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	ضعف اختیارات مدیریت محلی

مثال

تکنیک سوات در کسب و کار



مثال

تکنیک سوات در خدمات پزشکی



مثال



تهدیدها

کاهش توان مالی مردم و تورم
مهاجرت نیروهای متخصص
شیوع بیماری‌های واگیردار
عدم تخصیص ارز دولتی
افزایش نرخ خدمات
نوسانات نرخ ارز
تحریم‌ها



نقاط ضعف

کم بودن تعداد شعب در سراسر کشور
عدم شفاف‌سازی نرخ خدمات
عدم طراحی اپلیکیشن مناسب
نبود اورژانس پزشکی
اطلاع‌رسانی ضعیف

نقاط قوت

دسترسی آسان و نزدیکی به حمل‌ونقل عمومی
ارائه‌ی کلیه خدمات درمانی در یک مکان
کلینیک فوق تخصصی نوروفتالوژی
ارائه‌ی خدمات در کوتاه‌ترین زمان
طراحی عدسی‌های پیشرفته
خدمات هتلینگ و رفاهی
پوشش بیمه گسترده
مرکز مشاوره آنلاین
پزشکان متخصص



فرصت‌ها

ناکارآمدی و فرسودگی بخش دولتی
افزایش توجه به زیبایی
همه‌گیری تکنولوژی
رشد مداوم تقاضا
افزایش نرخ ارز





با آرزوی موفقیت

