



مرکز پژوهش های توسعه و آینده نگری

دهکده شهری

سید امیرمسین گرگانی

اسفند ماه ۱۴۰۲

برخی از مسائل و چالش‌های اولویت‌دار حوزه مسکن

عدم برنامه‌ریزی برای کنترل مهاجرت‌های روستا-شهری

کمرنگ بودن هویت در مناطق برنامه‌ریزی شده منفصل و عدم توجه کمی و کیفی به تقاضاهای مختلف

تبدیل روستاها به شهرها

ساختار سنتی تولید و ساخت مسکن و عدم توجه کافی به روش‌های فناورانه و نوآورانه

توجه ناکافی به ضرورت‌های محیط‌زیستی و پایداری

توجه ناکافی به ابعاد کیفی مسکن و ایجاد جدایی‌گزینی سکونتی در شهرها و محلات

و ...

عدم دسترسی تمام اقشار جامعه به خصوص دهک‌های پایین در آمدی به مسکن مناسب و قابل استطاعت

رشد بافت‌های ناکارآمد و در معرض خطر شهری

عدم توجه به الگوهای زیست سنتی کشور

توسعه منفصل شهری و فرایند الحاق روستاها به شهرها

بستر ناکافی برای مشارکت بخش خصوصی

پایین بودن عمر مفید مسکن در کشور

مبحث نخست : ارتباط روستا و شهر

وضعیت پراکندگی جمعیت روستایی

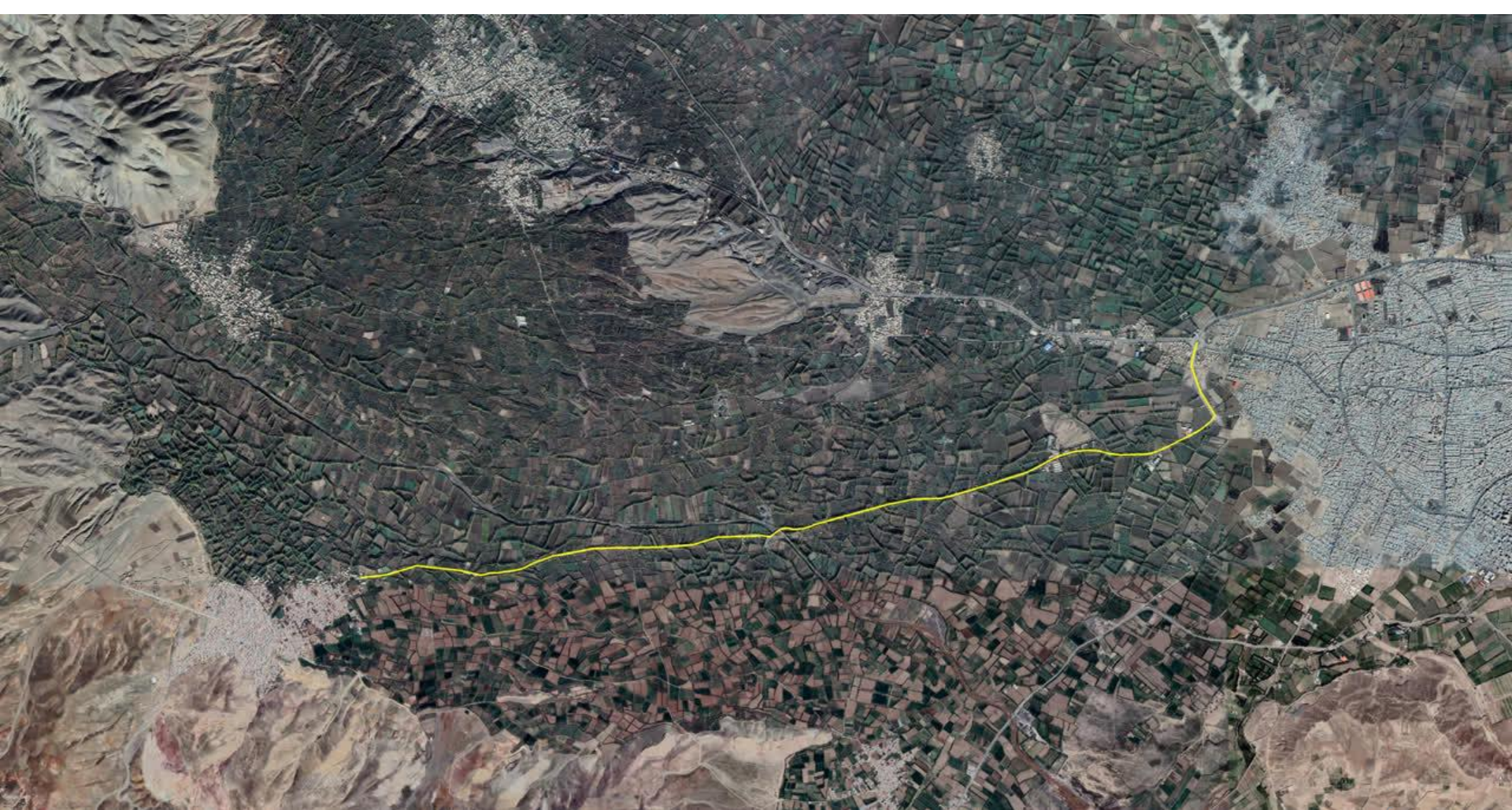
۸۲۲,۹۵۲ کیلومتر مربع

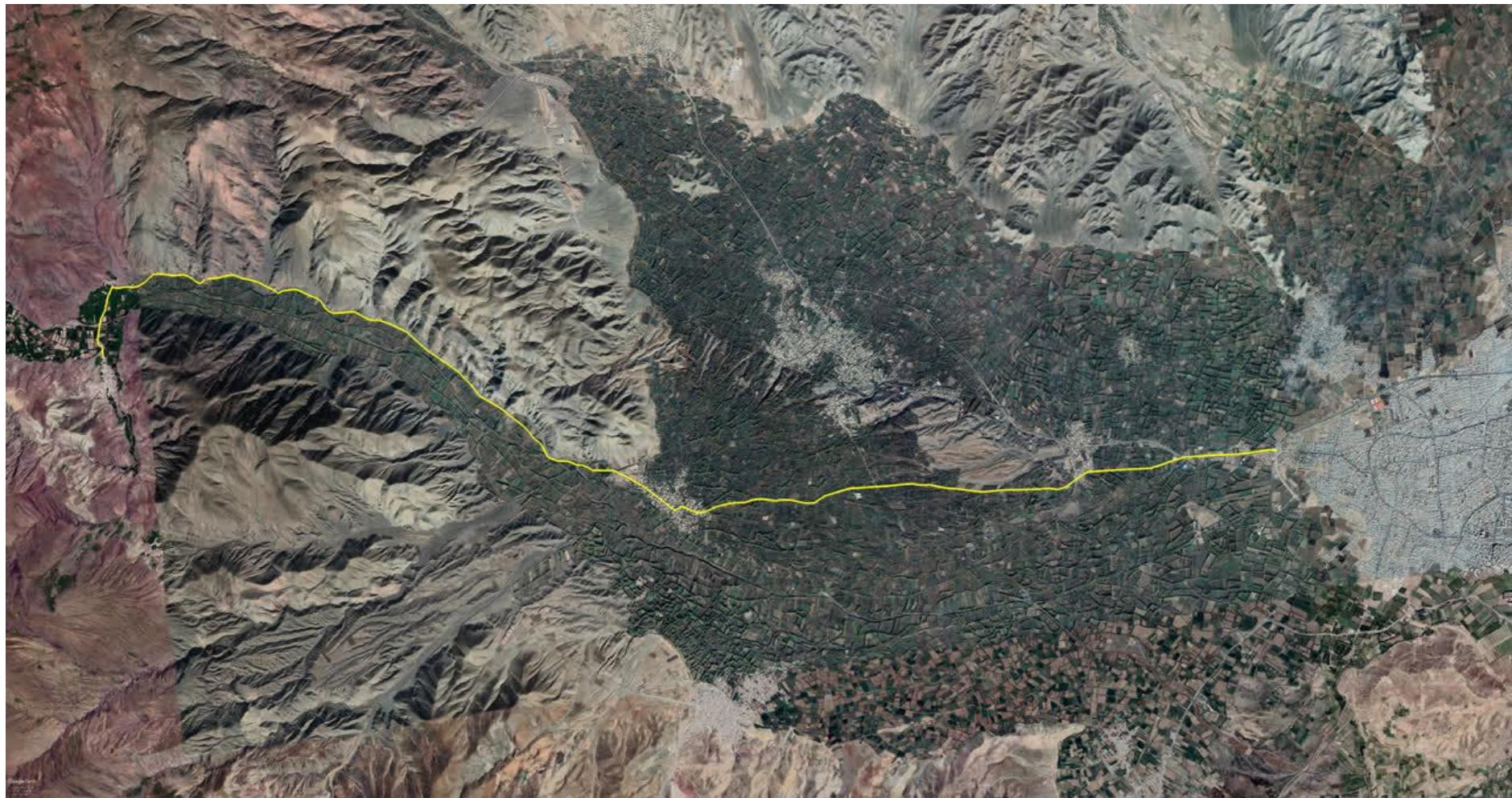
٪ ۴۹/۹



۸۲۵,۲۴۳ کیلومتر مربع

٪ ۵۰/۱



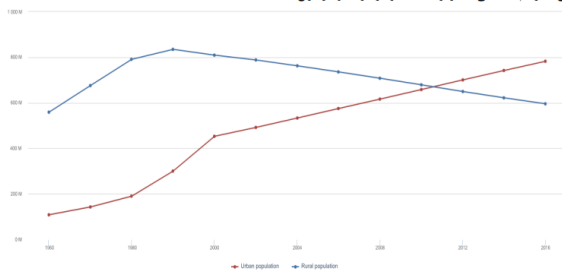




تعریف روستا در برخی کشورها

چین

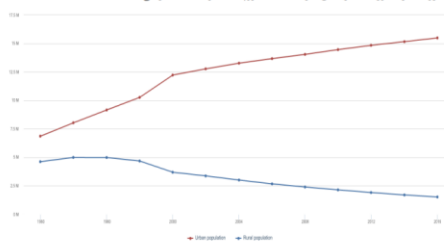
- مناطقی با تراکم جمعیتی کمتر از ۱۵۰۰ نفر در هر کیلومتر مربع. (<http://www.unstats.un.org>)



Country: China
Source: World Development Indicators
Created on: 08/12/2017

هلند

- ملاک جمعیت روستا در کشور هلند براساس تعریف اتحادیه اروپا حداکثر ۲۰۰۰۰ نفر می باشد. (<https://www.europa.eu>)

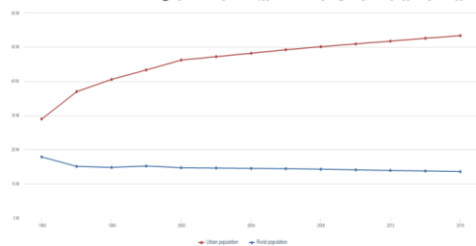


Country: Netherlands
Source: World Development Indicators
Created on: 08/12/2017

جمعیت شهری کشور هلند در بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶ به میزان ۱۲۵/۶۸ درصد افزایش یافته است (برابر ۲/۲۵) در صورتی جمعیت روستایی این کشور به میزان ۶۶/۹۸ درصد کاهش یافته است.

فرانسه

- ملاک جمعیت روستا در کشور فرانسه براساس تعریف اتحادیه اروپا حداکثر ۲۰۰۰ نفر می باشد. (<https://www.europa.eu>)



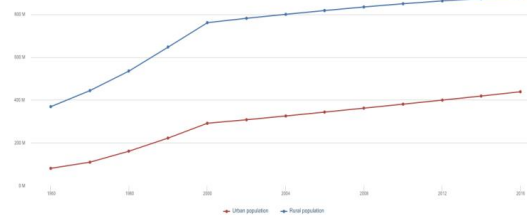
Country: France
Source: World Development Indicators
Created on: 08/12/2017

جمعیت شهری کشور فرانسه در بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶ به میزان ۸۲/۱۶ درصد افزایش یافته است (برابر ۱/۸۲) در صورتی جمعیت روستایی این کشور به میزان ۲۲/۰۹ درصد کاهش یافته است.

هند

هندوستان روستا را به صورت زیر تعریف می کند:

- یک منطقه با تراکم جمعیت تا ۲۰۰ نفر در هر کیلومتر مربع
- روستاها با مرزهای واضح و دقیق، اما بدون هیئت مدیره شهرداری
- حداقل ۷۵٪ از جمعیت کارگر مرد در کشاورزی و سایر فعالیت ها باشند.
- حداکثر جمعیت ۱۵۰۰۰ نفر باشد.

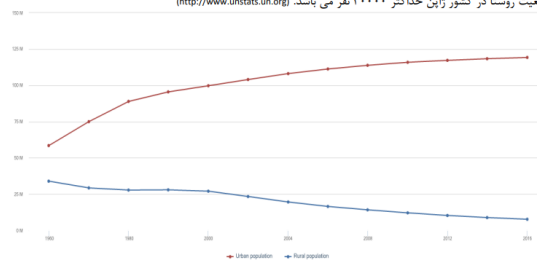


جمعیت شهری کشور هندوستان در بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶ به میزان ۴۴۲/۶۲ درصد افزایش یافته است (برابر ۵/۴۴) و هم چنین جمعیت روستایی این کشور به میزان ۱۳۹/۹۹ درصد افزایش یافته است (برابر ۲/۳۹).

تعریف شهر و روستا و نرخ رشد جمعیت روستایی در برخی کشورها

ژاپن

• ملاک جمعیت روستا در کشور ژاپن حداکثر ۳۰۰۰ نفر می باشد. (<http://www.unstats.un.org>)

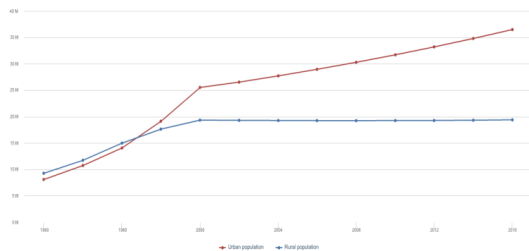


Country: Japan
Source: World Development Indicators
Created on: 08/15/2017

ایران

آفریقای جنوبی

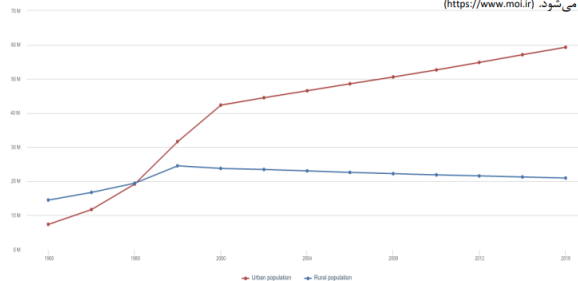
• مناطقی که توسط مقامات محلی و شهری اداره می شوند. (<http://www.unstats.un.org>)



Country: South Africa
Source: World Development Indicators
Created on: 08/15/2017

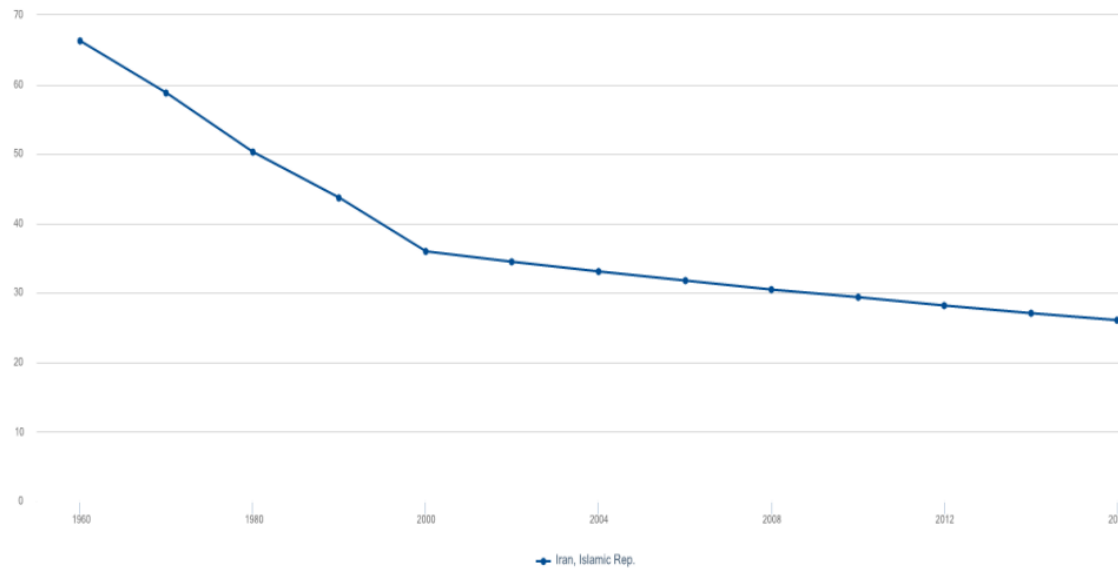
جمعیت شهری کشور ژاپن در بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶ به میزان ۱۰۳/۸ درصد افزایش یافته است (۲/۰۳ برابر) در صورتی که جمعیت روستا جمعیت شهری کشور آفریقای جنوبی در بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶ به میزان ۳۵۰ درصد افزایش یافته است (۴/۵ برابر) و همچنین جمعیت این کشور به میزان ۷۷/۳ درصد کاهش یافته است.

• مطابق سرشماری هایی که در کشور انجام می شود، به نقاطی که کمتر از ۳۵۰ نفر جمعیت داشته باشند روستا و به نقاط بیش از ۳۵۰ نفر شهر گفته می شود. (<https://www.moi.ir>)



روستا واحد مبدأ تقسیمات کشوری است که از لحاظ محیط زیستی (وضع طبیعی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی) همگن بوده که با حوزه و قلمروی معین تیشی یا عرفی مستقل که حداقل تعداد ۲۰ خانوار یا صد نفر اهم از متمرکز یا پراکنده در آنجا سکونت داشته باشند و اکثریت ساکنان دائمی آن به طور مستقیم یا غیرمستقیم به یکی از فعالیت های کشاورزی، دامداری، باغداری به طور اهم و صنایع روستایی و صید و با ترکیبی از این فعالیت ها اشتغال داشته باشند و در عرف به ده، آبادی، دهکده یا قره نامیده می شده است.

درصد تغییرات جمعیت روستایی کشور ایران از کل جمعیت بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶

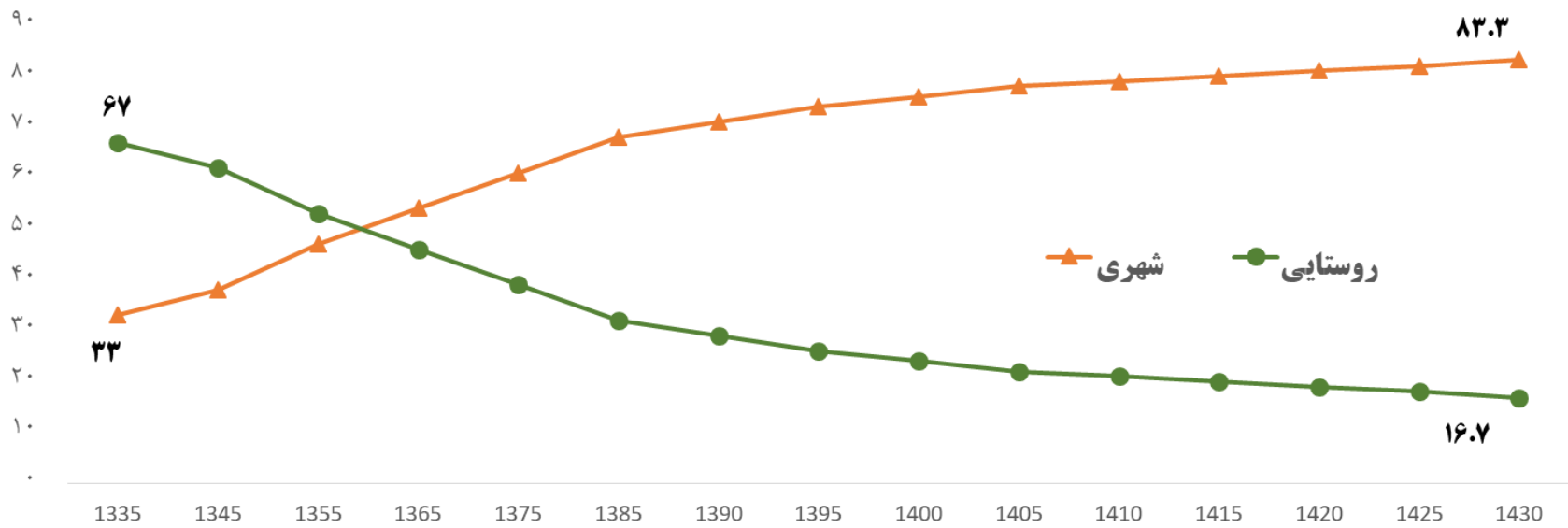


Series : Rural population (% of total population)

Source: World Development Indicators

Created on: 08/15/2017

• درصد تغییرات جمعیت روستایی کشور ایران از کل جمعیت بین سال های ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۶ (<http://www.worldbank.org>)



تداوم روند کنونی



ناپایداری جمعیت روستایی، افزایش حاشیه‌نشینی، تغییر کاربری اراضی و رشد

نامتوازن شهرها و ...

پیری جمعیت روستا، نابودی زمین‌های کشاورزی و کاهش امنیت غذایی، نابودی هویت و ارزش‌های روستایی، کاهش خدمات و تسهیلات به دلیل کاهش جمعیت، تضعیف اقتصاد روستایی به دلیل مهاجرت نیروی جوان و ماهر، کاهش سهم روستاها در تولید ناخالص ملی کشور، مدیریت بحران کلانشهرها

زیرساخت‌های روستایی

تعداد روستاهای آبرسانی شده

۳۴،۴۴۷

آب

پوشش جمعیت روستایی

٪ ۹۵



پوشش جمعیت روستایی

٪ ۹۹

برق

تعداد آبادی های برق رسانی شده

۶۰،۲۹۴

تعداد روستاهای بهره‌مند از گاز

۳۱,۶۴۶

گاز

پوشش جمعیت روستایی

% ۸۸



پوشش جمعیت روستایی

% ۹۵

راه
آسفالت

طول راه‌های روستایی آسفالته

۱۱۴,۱۹۲ کیلومتر

Urbanization is an inevitable process

آینده توسعه روستایی (پارادایم توسعه مشارکتی شهر-روستا)

- ✓ آینده توسعه روستایی متکی بر سازماندهی مجدد نواحی روستایی و حرکت به سمت اقتصاد جدید، زیرساخت‌های اجتماعی و اقتصادی و **اتحاد روستا و شهر** در برنامه ریزی استراتژیک است.
- ✓ استراتژی‌های توسعه نیازمند **تقویت توانایی‌های نهادهای حاکمیتی منطقه‌ای و محلی** و تشویق الگوهای مشارکتی توسعه به گونه‌ای است که تمامی ذینفعان قادر به همکاری با هم باشند.
- ✓ پارادایم‌های توسعه‌ای که در آن شهر و روستا با هم مشارکت می‌کنند به عنوان جایگزین / گزینه رویکرد سنتی به توسعه مطرح می‌شود. در پارادایم **توسعه مشارکتی شهر و روستا** منافع مشترکی با شکل‌گیری شبکه نواحی شهری و روستایی بوجود می‌آید.

آینده توسعه روستایی (رویکرد منطقه‌ای به توسعه اقتصادی روستا)

- ✓ تغییر نگاه در اقتصاد روستایی کشورهای توسعه یافته دربردارنده یک **رویکرد منطقه‌ای** به توسعه اقتصادی روستا است.
- ✓ این تغییرات شامل **تغییرات تکنولوژیکی در کشاورزی، رشد بازار برای محصولات کشاورزی جدید** (مانند محصولات با ویژگی خاص - مثلا ارگانیک) **تمرکز بر بازارهای محلی محصولات** به جای عمده فروشی و پیشرفت در زمینه ارتباطات و حمل و نقل می باشد که به وسعت بازار محصولات کمک کرده است.

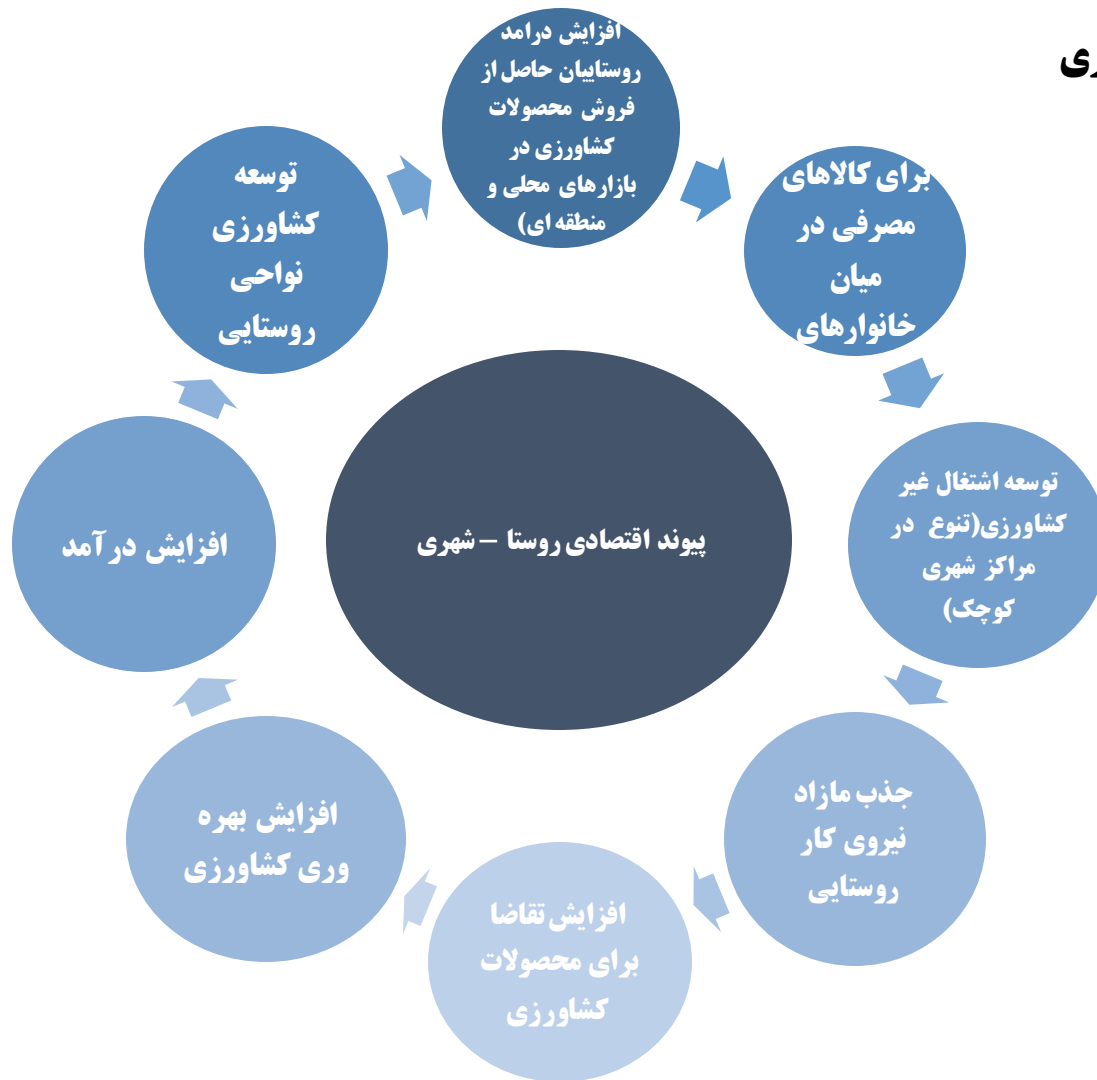
آینده توسعه روستایی (تنوع بخشی به اقتصاد)

✓ به واسطه تداوم کاهش جمعیت شاغل در بخش کشاورزی و پیش بینی صاحبانظران به ادامه این روند در دهه های آتی، چشم انداز جدیدی برای آینده نواحی روستایی در حال ظهور است که تمرکز آن بر **تنوع - بخشی اقتصاد روستا مبتنی بر دارایی های طبیعی و فرهنگی** است. در کشورهای عضو سازمان همکاری های اقتصادی، بر اهمیت خوشه ها، استفاده از امکانات محلی و **تلفیق ICT با اقتصاد محلی** به عنوان ابزار تنوع بخشی و ثبات مناطق روستایی تاکید شده است.

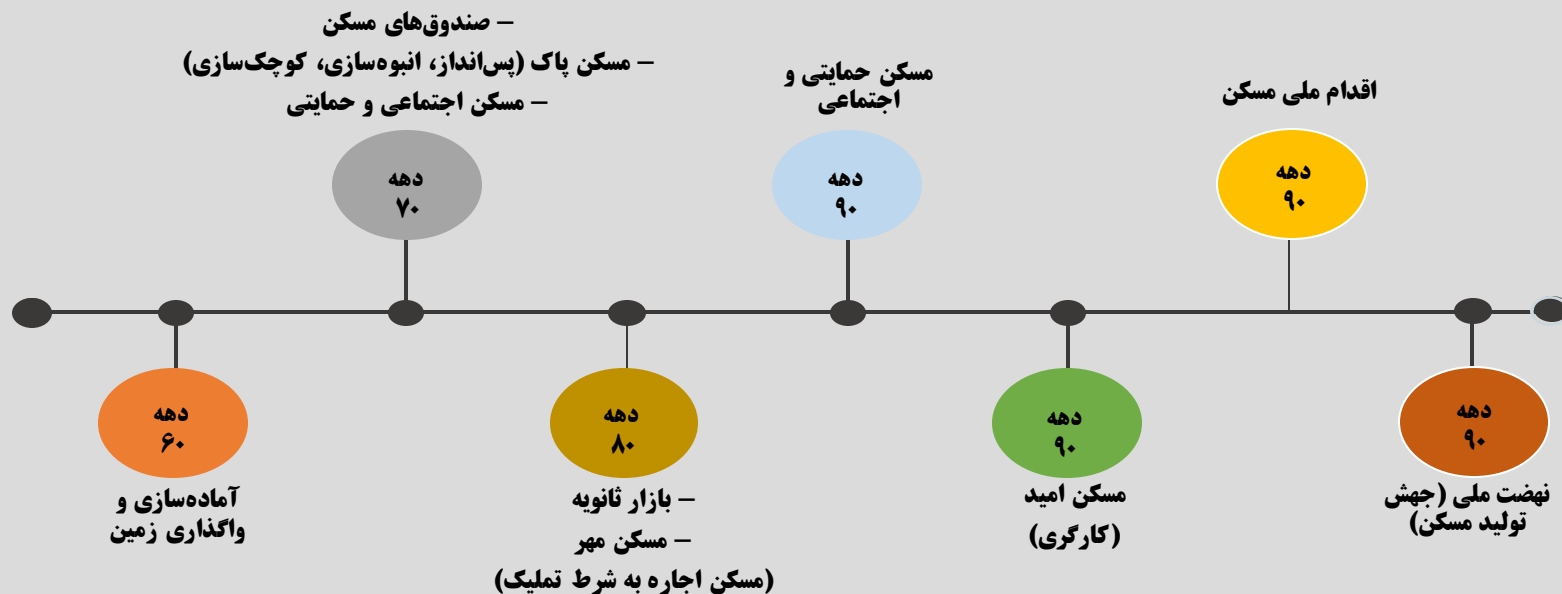
✓ توجه به صنعت توریسم و **بومگردی روستایی**

✓ استفاده از **انرژی های پاک** در نقاط روستایی

چرخه پیوند اقتصادی روستایی-شهری



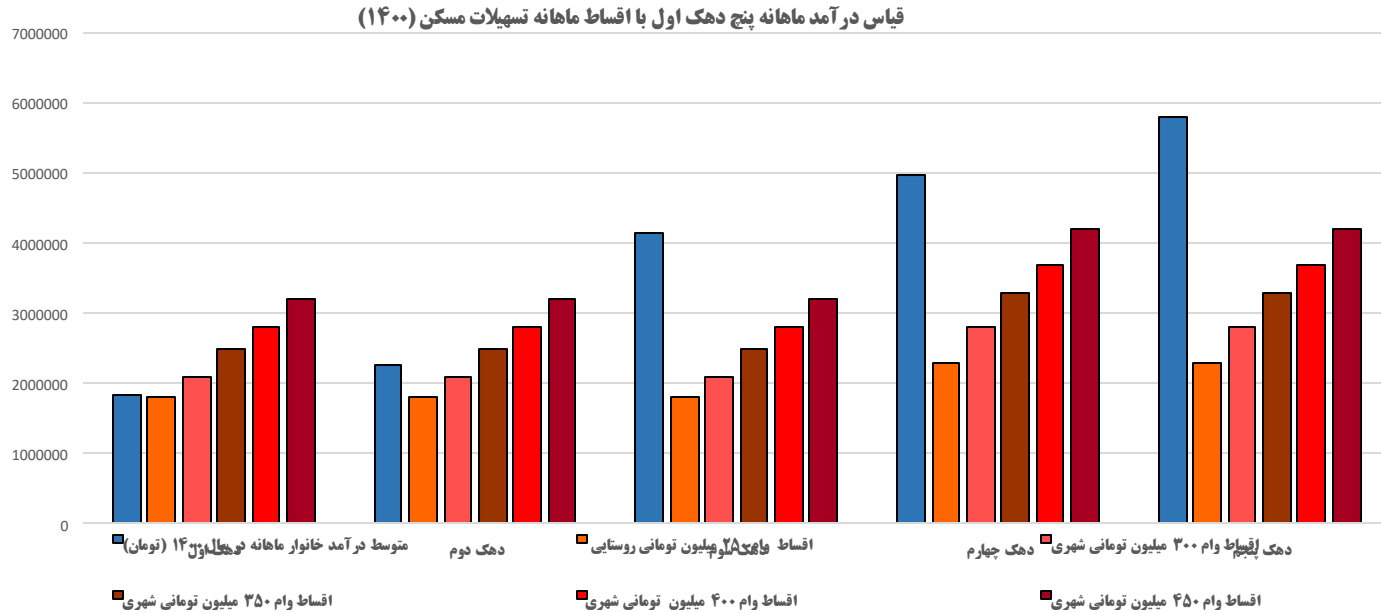
مبحث دوم: مسکن محرومین و اقشار کم‌درآمد شهری



بالا بودن شاخص دسترسی به مسکن و اجاره‌بها برای دهک‌های پایین در آمدی در شهرها

جاماندن دهک‌های اول و دوم در آمدی از طرح‌های حمایتی

مسکن محرومین و اقشار کم‌درآمد شهری

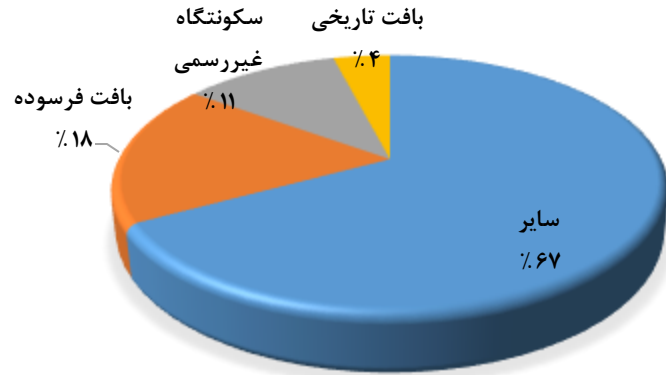


سهم هزینه بخش مسکن در سبد هزینه خانوار کشور به طور متوسط معادل ۳۶ درصد است که این رقم در دهک‌های پایین درآمدی کلان‌شهرها به ۷۰ درصد نیز می‌رسد.

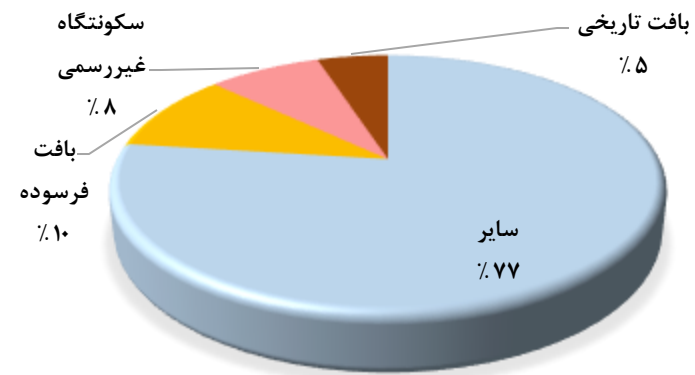


بافت‌های ناکارآمد و در معرض خطر شهری

مجموع بافت‌های ناکارآمد کشور ۱۶۷ هزار هکتار است که ۷۴ هزار هکتار از این محدوده بافت فرسوده میانی، ۳۲ هزار هکتار بافت تاریخی و ۵۹ هزار هکتار نیز بافت ناکارآمد در قالب سکونتگاه‌های غیررسمی است. ۲۳ درصد سطح شهری کشور بافت فرسوده و ناکارآمد است و این در حالی است که بیش از ۲۱ میلیون نفر در این محله‌ها زندگی می‌کنند. در این میان ۴۹ درصد واحدهای مسکونی واقع در بافت‌های ناکارآمد شهری فاقد تاب‌آوری در برابر آسیب‌های مختلف هستند.



نسبت جمعیت ساکن در بافت ناکارآمد شهری به کل جمعیت شهرنشینی (۳۳ درصد)



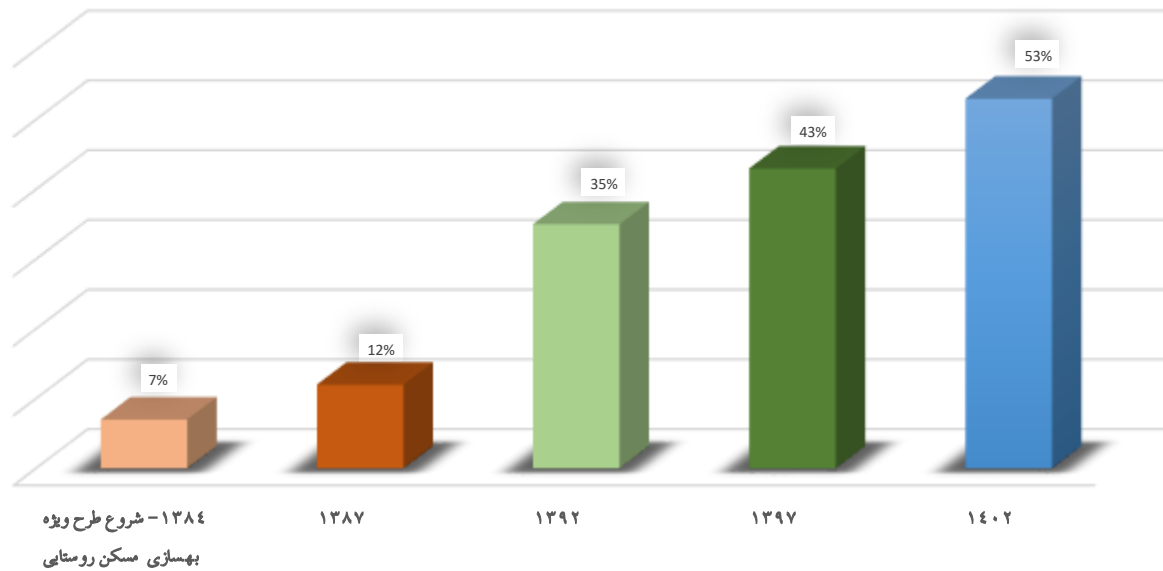
نسبت مساحت بافت ناکارآمد شهری به کل مساحت شهرها (۲۳ درصد)



قرارگیری ۳۰ درصد از جمعیت کشور زیر خط فقر

نرخ ۵۵ درصد بدمسکنی در کشور

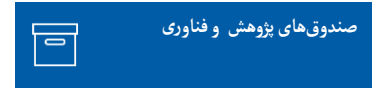




رشد تغییرات واحدهای مقاوم روستایی

مبحث سوم: نوآوری و فناوری در حوزه ساختمان

وضعیت نوآوری در حوزه ساختمان در کشور



صندوق‌های پژوهش و فناوری

تعداد کل صندوق‌های پژوهش و فناوری: ۶۵
تعداد صندوق‌های پژوهش و فناوری و سرمایه‌گذاری جسورانه در حوزه ساخت و ساز: ۰



صندوق‌های پژوهش و فناوری و سرمایه‌گذاری جسورانه در حوزه ساخت و ساز: ۰٪



شرکت‌های دانش‌بنیان

تعداد کل محصول دانش‌بنیان شناخته شده: ۵۸۰۰۰
تعداد محصولات دانش‌بنیان در حوزه ساخت و ساز: ۶۱۴



سهم محصولات دانش‌بنیان در حوزه ساخت و ساز: ۱,۰۵٪



مراکز شتابدهنده

تعداد کل شتابدهنده‌ها: ۲۲۰
تعداد شتابدهنده‌های تخصصی در حوزه ساخت: ۰



سهم شتابدهنده‌های تخصصی حوزه ساخت: ۰,۴۵٪



مراکز رشد و نوآوری

تعداد کل مراکز فعال: ۴۷۳
تعداد مراکز نوآوری و رشد در حوزه ساخت و سوانح: ۴

- ❖ مرکز رشد پژوهشکده سوانح
- ❖ مرکز نوآوری پژوهشکده سوانح
- ❖ مرکز نوآوری عمران دانشگاه امیرکبیر
- ❖ مرکز نوآوری ساخت شناسا



سهم مراکز نوآوری و رشد حوزه ساخت: ۰,۸۴٪

در زیست‌بوم نوآور و دانش‌بنیان کمتر از ۱٪ سهم حوزه ساخت و ساز است.

بهره‌گیری از مصالح نوین و روش‌های جدید ساخت و تولید مسکن ارزان، باکیفیت و مقاوم



تسریع در عملیات احداث و کاهش دوره ساخت‌وساز

بهینه‌شدن مصرف انرژی

امکان کنترل و افزایش کیفیت و پرهیز از آزمون و خطا

ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری

افزایش استحکام، مقاومت و عمر مفید ساختمان

کاهش تولید ضایعات ساختمانی

سبک‌سازی ساختمان با به کارگیری فناوری‌های نوین

کاهش هزینه‌های کلان با افزایش بازدهی تولید مسکن

مبحث چهارم: تغییر کاربری اراضی و گسترش حاشیه‌نشینی

مدیریت کالبدی و آمایش سرزمین

• تبعات ناشی از سوء مدیریت

- هرج و مرج در مدیریت ملی
- نا امنی اجتماعی
- کاهش کارایی یا غیر قابل استفاده شدن قطعات پراکنده
- اعمال سلیقه، تبعیض، ایجاد رانت و فساد در توسعه کالبدی
- مهار ناپذیر شدن بلایای طبیعی و بحران ها
- افزایش تغییر کاربری پنهان و حاشیه‌ای، زاغه‌نشینی، اقامتگاه‌های غیر رسمی
- ترافیک، حوادث، آلودگی، سوء مدیریت زمان و منابع
- نیاز به جاده، راه‌های دسترسی و شبکه‌های خدمات زیربنایی



• مهم ترین اهداف

- تأمین نیازها به صورت اصولی و مبتنی بر نیازسنجی، به جای آشفته‌گی در توسعه
- مدیریت واحد (خدمات زیربنایی، بهداشت، آشناسازی، حمل و نقل، پلیس و امنیت اجتماعی و ...)
- افزایش بهره‌وری در قطعات پیوسته نسبت به پراکنده
- عدالت در توسعه کالبدی
- مدیریت بلایای طبیعی و بحران



پراکنش غیر اصولی کاربری های ناسازگار



قطعه بندی اراضی
کشاورزی به تبعیت از
کاربری های ناسازگار
پیرامون

روستا

هایی

با

جمعیت کمتر از ۱۰۰۰ نفر که به شهر تبدیل شده

اند

| ردیف | استان | شهر | جمعیت (نفر) |
|------|----------------|-----------|-------------|
| ۱ | آذربایجان غربی | خلیفان | ۹۶۲ |
| ۲ | اردبیل | کورائیم | ۸۵۴ |
| ۳ | | مرادلو | ۷۶۱ |
| ۴ | البرز | آسارا | ۷۰۱ |
| ۵ | خراسان رضوی | باجگیران | ۴۰۶ |
| ۶ | زنجان | نیک پی | ۴۷۴ |
| ۷ | فارس | دوزه | ۸۸۷ |
| ۸ | قم | سلفچگان | ۷۳۰ |
| ۹ | کردستان | بابارشانی | ۵۷۳ |
| ۱۰ | کرمانشاه | هلش | ۷۶۹ |
| ۱۱ | گیلان | ماسوله | ۵۶۸ |
| ۱۲ | مازندران | آلاشت | ۸۷۴ |
| ۱۳ | | رینه | ۷۸۲ |
| ۱۴ | | زرگر محله | ۴۲۳ |
| ۱۵ | | فریم | ۲۷۲ |
| ۱۶ | مرکزی | رازدان | ۴۹۷ |
| ۱۷ | یزد | خضرآباد | ۵۸۱ |

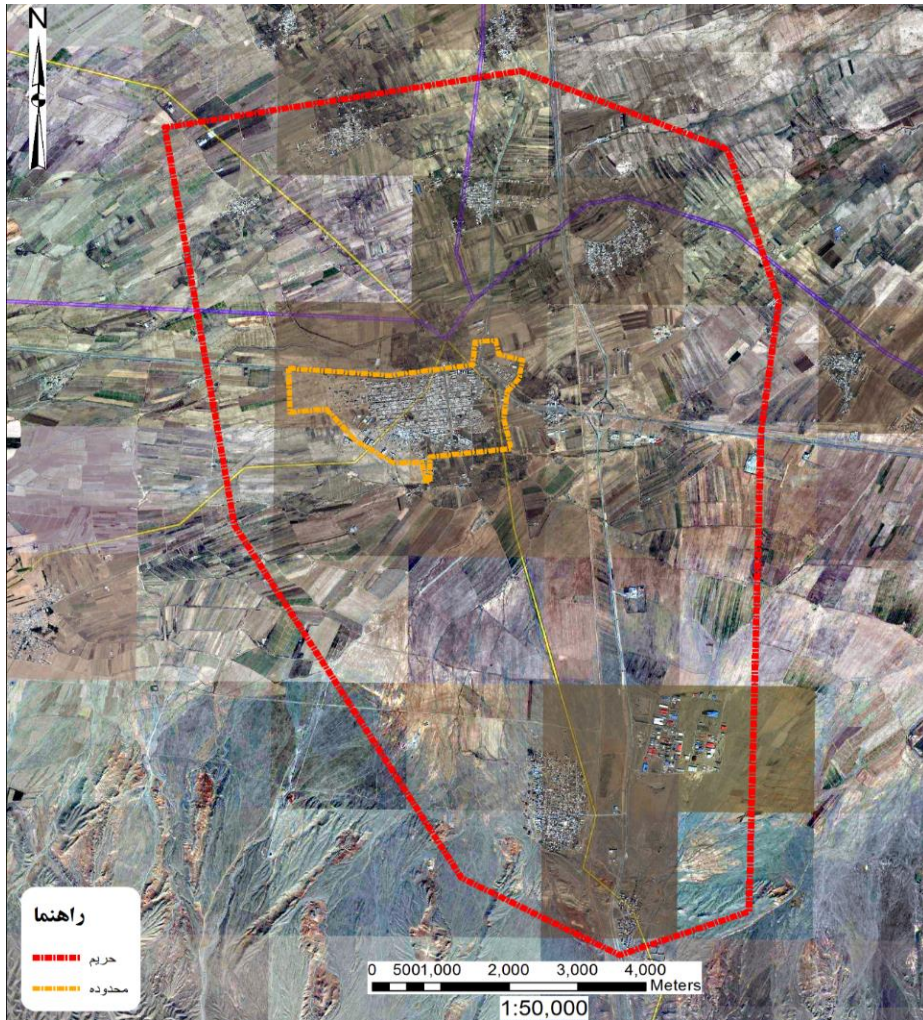
شهرهای شمالی با تراکم جمعیت کمتر از ۱۰ نفر در هکتار

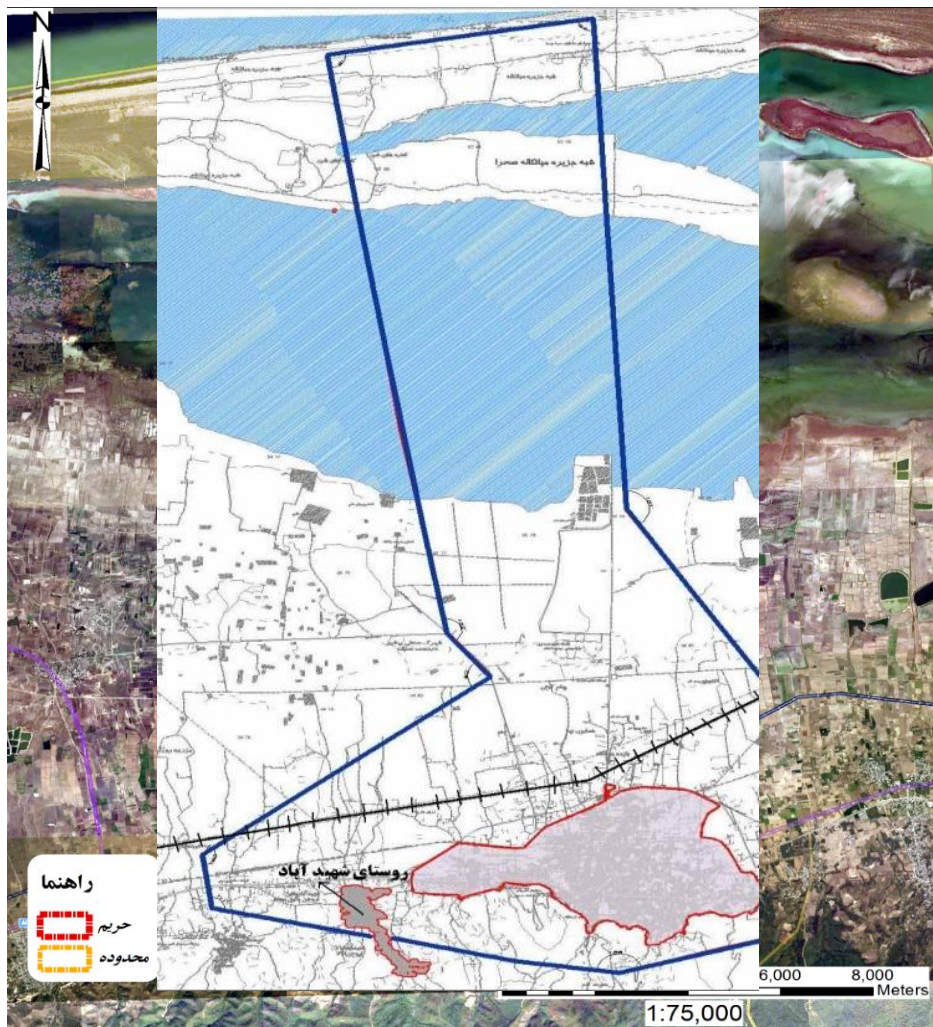
| تراکم (نفر در هکتار) | مساحت محدوده (هکتار) | جمعیت (نفر) | شهر | استان | ردیف |
|----------------------|----------------------|-------------|---------------|----------|------|
| ۴ | ۳۰۰ | ۱۱۶۹ | دابودشت | مازندران | ۱ |
| ۴ | ۲۰۰ | ۸۰۰ | گزنگ | | ۲ |
| ۲ | ۳۵۰ | ۵۵۵ | مرزی کلا | | ۳ |
| ۱۰ | ۵۹۲ | ۵۹۲۶ | کلارآباد | | ۴ |
| ۹ | ۶۵۰ | ۵۶۴۲ | نشتارود | | ۵ |
| ۷ | ۱۲۳۴ | ۹۱۲۲ | کلاردشت | | ۶ |
| ۹ | ۳۰ | ۲۷۲ | فریم | | ۷ |
| ۱۰ | ۸۴ | ۸۷۴ | آلاشت | | ۸ |
| ۱۰ | ۷۰۰ | ۶۷۹۷ | ایزدشهر | | ۹ |
| ۷ | ۱۴۸ | ۱۰۳۷ | بلده | | ۱۰ |
| ۹ | ۱۶۴ | ۱۴۱۶ | بره سر عمارلو | گیلان | ۱۱ |
| ۱ | ۶۸۴۱ | ۶۹۹۴ | چاف و چمخاله | | ۱۲ |
| ۷ | ۵۶۳ | ۴۱۹۴ | حویق | | ۱۳ |
| ۴ | ۴۴۵ | ۱۶۵۶ | دیلمان | | ۱۴ |
| ۳ | ۴۲۲۵ | ۱۰۶۱۷ | لوندویل | | ۱۵ |
| ۲ | ۲۴۰ | ۵۶۸ | ماسوله | | ۱۶ |

شهر هایی که مساحت حریم بیش از ۱۵ برابر محدوده است

| تراکم ناخالص (نفر/هکتار) | نسبت حریم به محدوده | مساحت حریم (هکتار) | مساحت محدوده (هکتار) | شهر | استان |
|-----------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------|------------|--------|
| ۴۴ | ۸ | ۲۸۳۱ | ۳۴۳ | نمین | اردبیل |
| ۲۷ | ۲۴,۵ | ۱۸۶۷ | ۷۶ | نیر | |
| ۴۰ | ۲۴ | ۳۳۲۶ | ۱۳۸ | برزک | اصفهان |
| ۲۹ | ۲۱ | ۶۰۹۰ | ۲۹۲ | زرین آباد | |
| ۴۶ | ۱۸,۲۵ | ۵۰۸۵ | ۲۷۷ | نوش آباد | |
| ۳۱ | ۳۹ | ۶۹۵۵ | ۱۷۸ | کمشچه | |
| ۱۳ | ۱۸ | ۳۳۸۷ | ۱۹۰ | لایبید | |
| ۲۹ | ۲۰ | ۶۰۹۰ | ۲۹۲ | گرکوند | |
| ۳۵ | ۴۱ | ۹۳۱۶ | ۲۲۷ | آبسرد | تهران |
| ۷۵ | ۱۵ | ۲۲۳۸ | ۱۴۹ | اینچه برون | گلستان |
| ۳۵ | ۴۳ | ۱۴۸۴۵ | ۳۴۴ | ضیا آباد | قزوین |
| ۵۱ | ۳۸ | ۶۳۱۳ | ۱۶۷ | خردمدشت | |
| ۵۹ | ۶ | ۲۳۵۰ | ۳۷۷ | بویین زهرا | |
| ۴۷ | ۱۶,۶ | ۳۶۶۰ | ۲۲۰ | پرندک | مرکزی |

شهر بوئین زهرا
محدوده ۳۷۷ هکتار
حریم ۲۳۵۰ هکتار
مصوب ۱۳۹۱ / ۱ / ۲۸





شهر بهشهر
محدوده ۱۲۱۴ هکتار
حريم ۱۲۰۶۹ هکتار
مصوب ۸۲

با پیگیری همکاران مدیریت
امور اراضی استان مازندران،
مساحت حريم بهشهر تقلیل یافته
ولی هنوز به تصویب نرسیده است

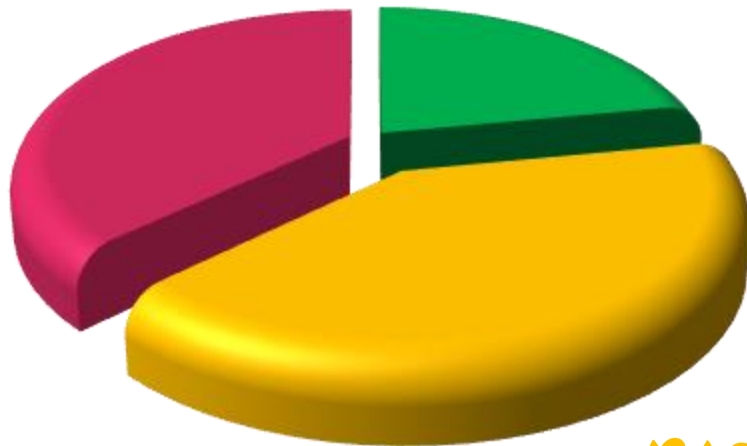
توزیع نسبت مساحت حریم به محدوده شهرها در کشور

نسبت حریم به محدوده
بیش از ۵ برابر

۳۷%

نسبت حریم به محدوده
کمتر از ۳ برابر

۲۲%

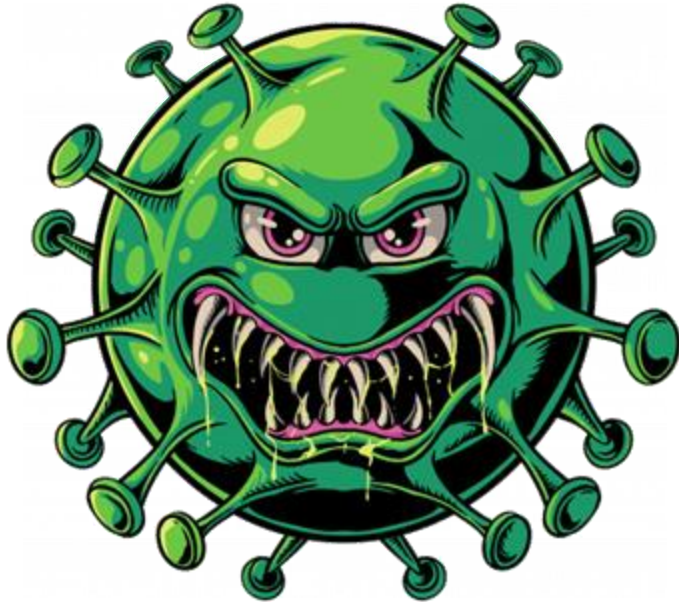


۴۱%

نسبت حریم به محدوده
بین ۳ تا ۵ برابر



- ویروس تغییر کاربری، **مسری** است.
- ساخت تنها یک ویلا یا اتاق کارگری، موجب تشویق بقیه مردم برای ویلاسازی می‌شود.
- ویلاسازی به سرعت به اراضی اطراف سرایت می‌کند.
- در اسلایدهای بعد مشاهده خواهید کرد چگونه **احداث تنها یک اتاق کارگری در غرب ارومیه، موجب آلوده شدن یک منطقه شده است.**



- ویروس تغییر کاربری، **مسری** است.
- ساخت تنها یک ویلا یا اتاق کارگری، موجب تشویق بقیه مردم برای ویلاسازی می‌شود.
- ویلاسازی به سرعت به اراضی اطراف سرایت می‌کند.
- در اسلایدهای بعد مشاهده خواهید کرد چگونه **احداث تنها یک اتاق کارگری در غرب ارومیه، موجب آلوده شدن یک منطقه شده است.**

در فاصله سال‌های ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۱ جز تغییرات بسیار جزیی، اقدام دیگری مشاهده نمی‌شود



2005

Legend

۲۰۰۹

Legend

2009



Google earth

Image © 2020 Maxar Technologies



100 m

ساخت اولین اتاقک در سال ۲۰۱۱ آغاز می‌شود

Legend

2011



۲۰۱۸

Legend

2018-12



Google earth

Image © 2020 Maxar Technologies



100 m

لگه‌های زرد از حالت قابل کشاورزی خارج شده‌اند

2019-11

Legend



نگاهی به وضعیت تغییر کاربری در کشور



اصفهان از ۲۰۰۷ تا ۲۰۲۱



اصفهان از ۲۰۰۷ تا ۲۰۲۱



جنوب گلپهار (مجاور مشهد) ۲۰۰۹-۲۰۲۳



Legend
○ Feature 1

2009

جنوب گلپهار (مجاور مشهد) ۲۰۰۹-۲۰۲۳



2023

Legend
Feature 1



۲۰۲۱ تا ۲۰۰۷ ارک



۲۰۲۱ تا ۲۰۰۷
ارک



فارس ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۹



فارس ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۹



مقایسه محدوده شهرهای ایران با جهان نشان می‌دهد مرز محدوده‌ها در ایران به هیچ وجه رعایت نمی‌شوند – تهران



مسکو – در کشور روسیه داخل شهرها ساخت و سازهای ویلایی وجود دارد لیکن این نوع ساخت و سازها به داخل شهرها محدود می شود



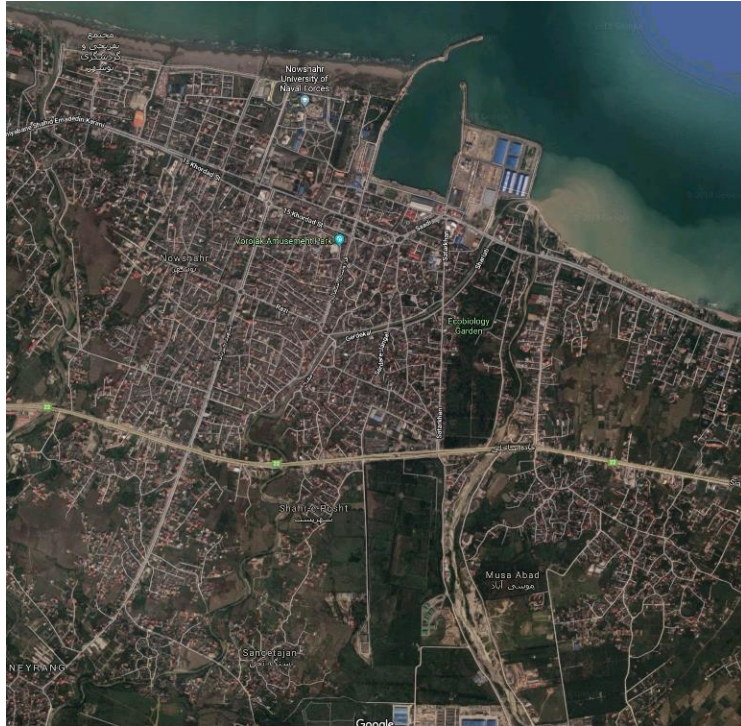
در کشور ترکیه ساخت و ساز خارج از محدوده شهرها و روستاها انجام نمی گیرد



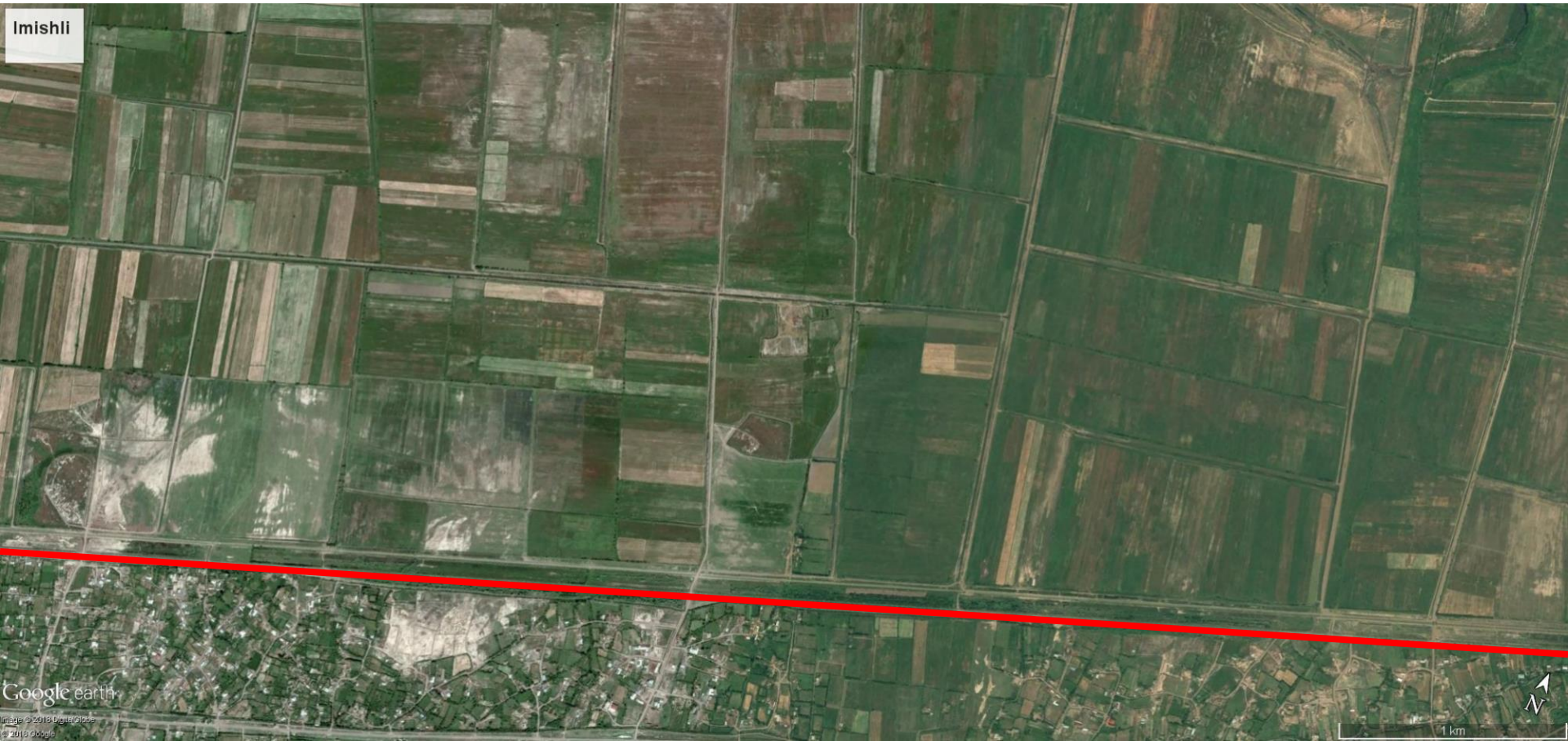
مقایسه ساخت و سازهای حریم شهرهای کوچک، دزفول و اندیمشک با شهری در مصر



مقایسه ساخت و سازهای حریم شهرهای ساحل دریاچه کاسپین – نوشهر و جمهوری آذربایجان



ایمیشلی - آذربایجان



روستا در اسپانیا



در دهها هزار هکتار باغ کشورهای مختلف، حتی یک اتاقک مشاهده نمی‌شود.



سوماترا



شهر - سوماترا

Google earth
Image © 2018 CNES/Airbus
© 2018 Google

600 m



عباس آباد



سپرکیمپائش ضلع

❖ در کشور روسیه ساخت و سازها به داخل محدوده شهرها و روستاها محدود است و خارج از آنها هیچ نوع ساخت و سازی مشاهده نمی شود



شهر سيد آباد - هند



شهر - هند

Google earth

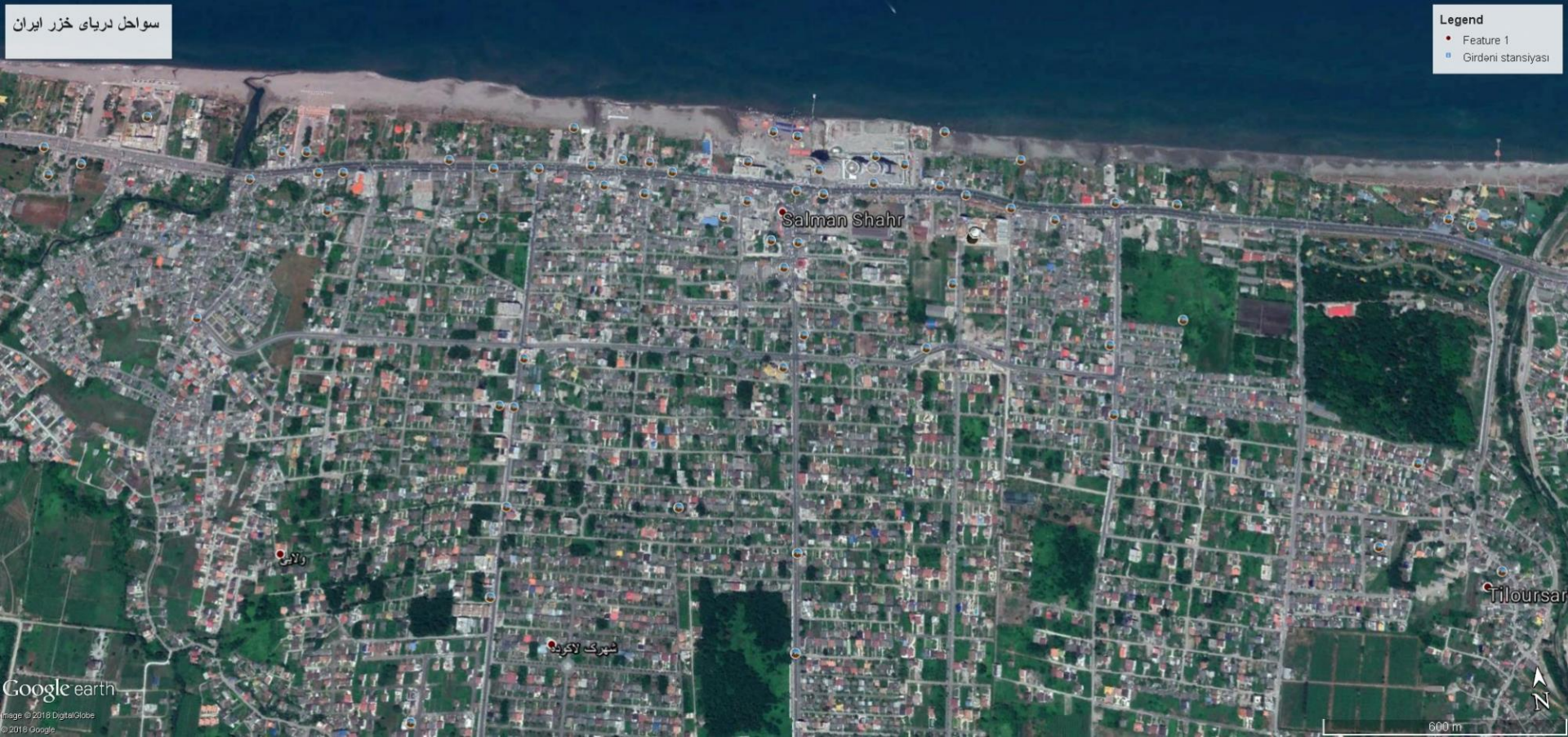


سلمان شهر

سواحل دریای خزر ایران

Legend

- Feature 1
- Girdeni stansiyasi

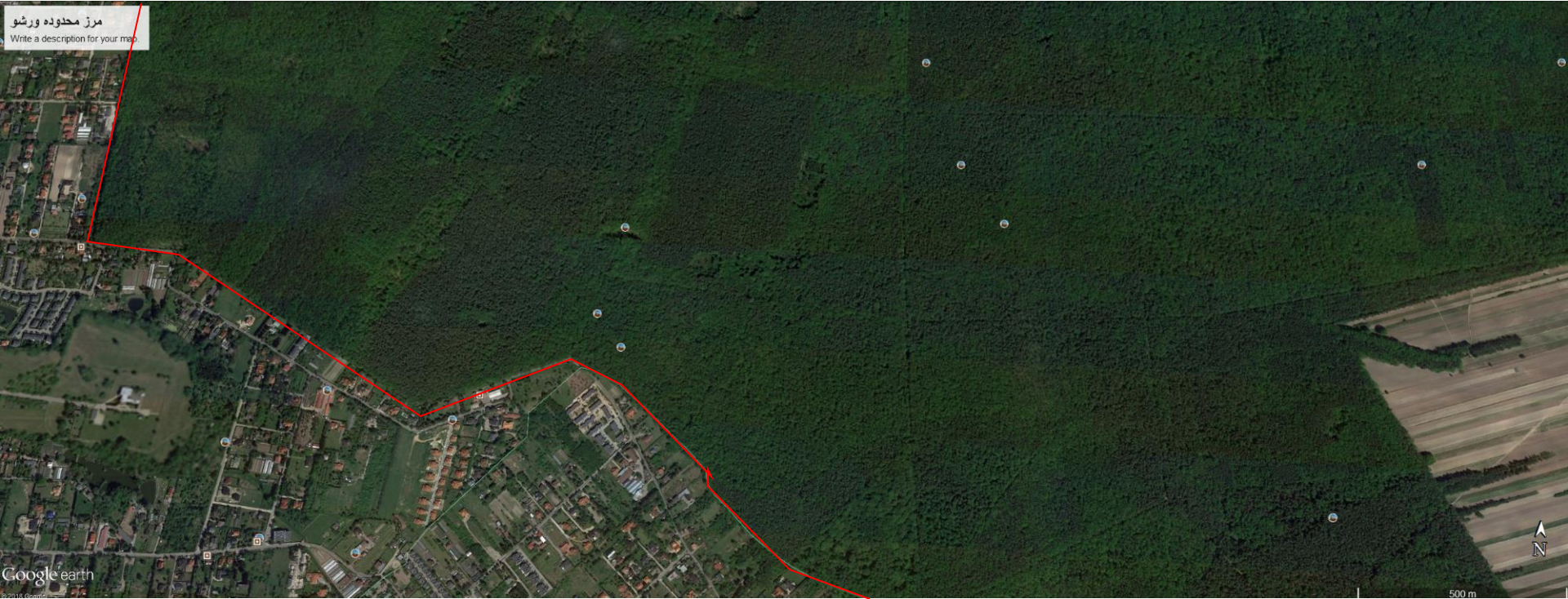


Google earth

Image © 2018 DigitalGlobe
© 2018 Google

600 m

ورشو – پایتخت لهستان



آب سرد



Google earth

©2006 Google
All rights reserved.

Absard Absard

مادرید - پایتخت اسپانیا



رودهن



کوزوو



200 m

سوريه



سوريه



ارومیه

روستای چارچلو

Lalale

ک آباد علیا

Urmia

Urmia

Google earth

© 2020 Google
Image © 2020 CNES / Airbus
Image © 2020 Maxar Technologies

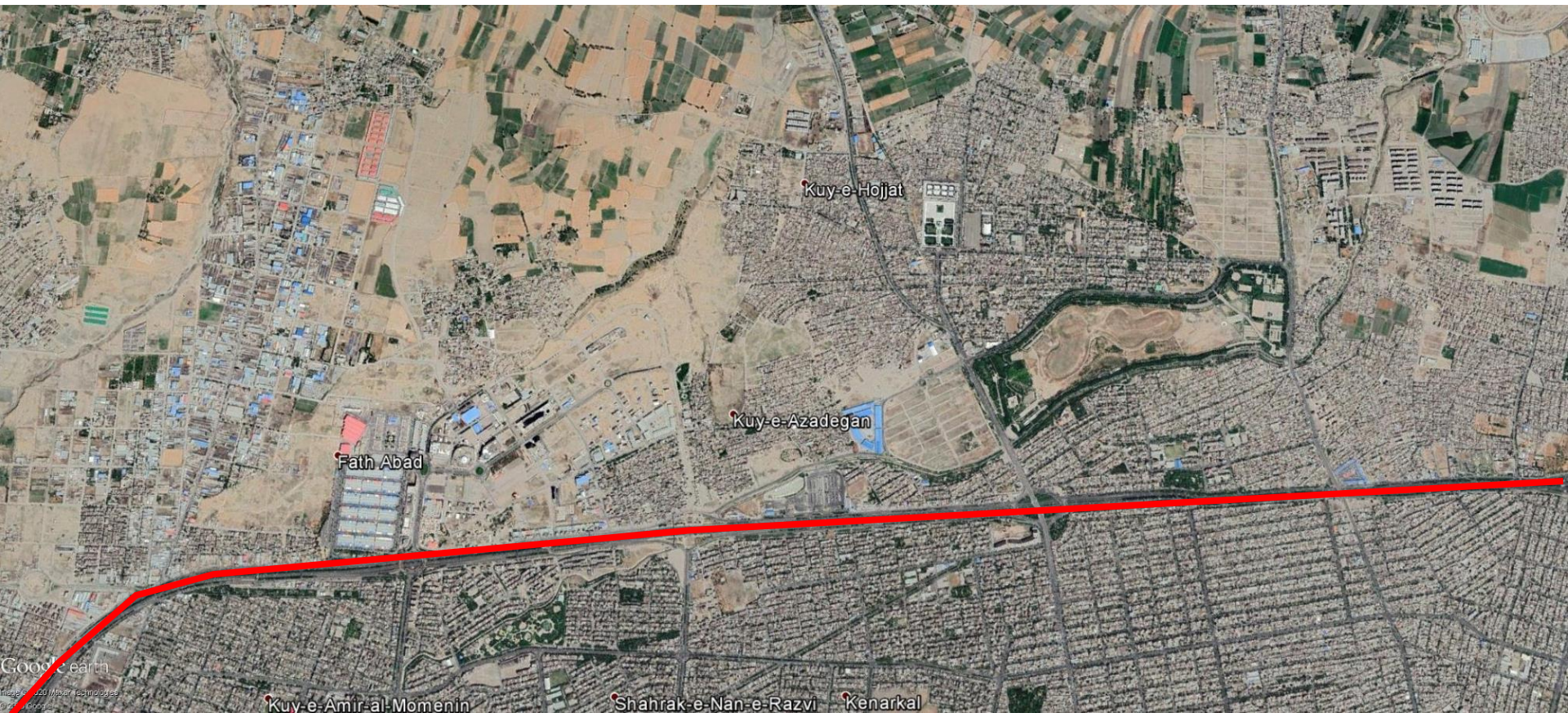




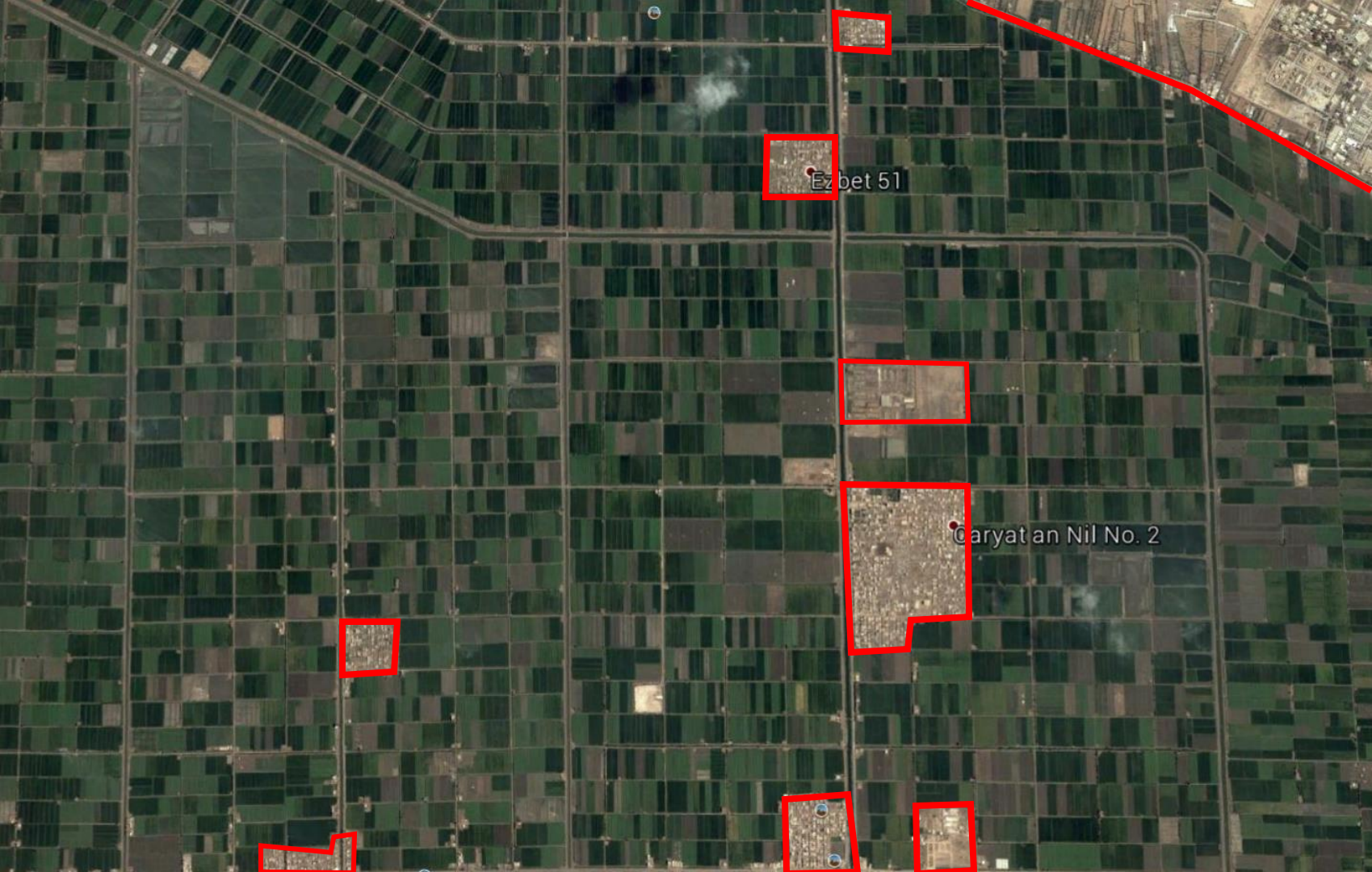
۴ - ایتالیآ

مرز بین روستا، شهرک کشاورزی و اراضی کشاورزی – اسپانیا









Ez bet 51

Caryat an Nil No. 2

روستا در هند

روستا - هند



Google earth

© 2015 Google
Image © 2015 CNES / Airbus

500 m





عدم توجه به اثرات ساختگاهی



شهرک سازی تحت عنوان گلخانه، با پروانه سازمان نظام مهندسی کشاورزی، دزفول



دزفول
2010

شهرک سازی تحت عنوان گلخانه، با پروانه سازمان نظام مهندسی کشاورزی، دزفول



دزفول
2021



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
پژوهشکده مباحث طبیعی

فارس ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۹





وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
سازمان نقشه‌برداری و ماسштаب

فارس ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۹





مبحث پنجم: مدیریت خطر حوادث و سوانح در سکونتگاههای شهری

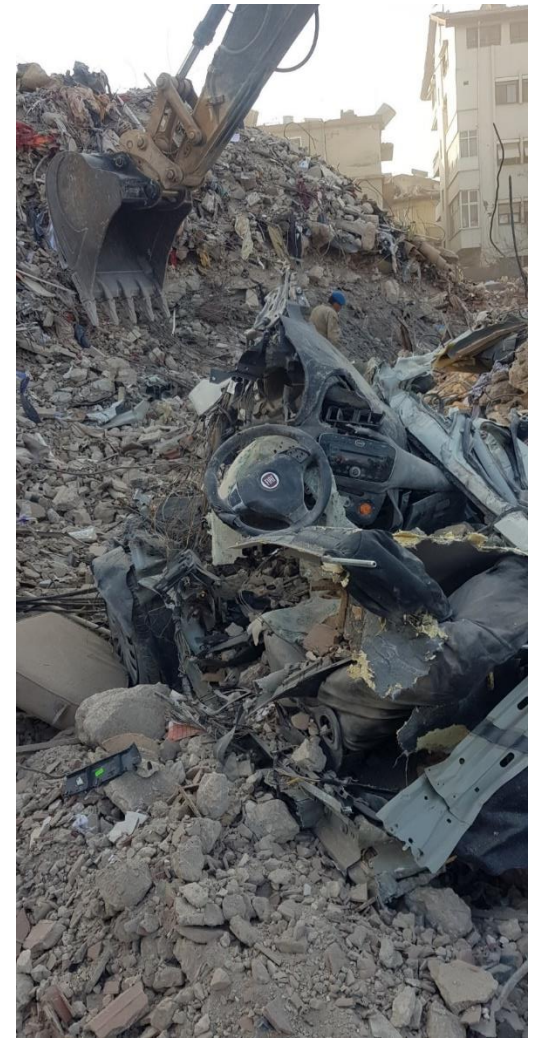


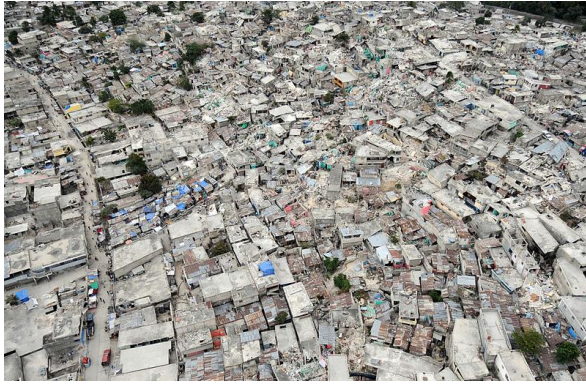


Photo - Rouzbeh Foufai



Photo - Rouzbeh Foufai

در بافت فرسوده شهری



در بافت شهری



در سکونتگاه‌های غیررسمی



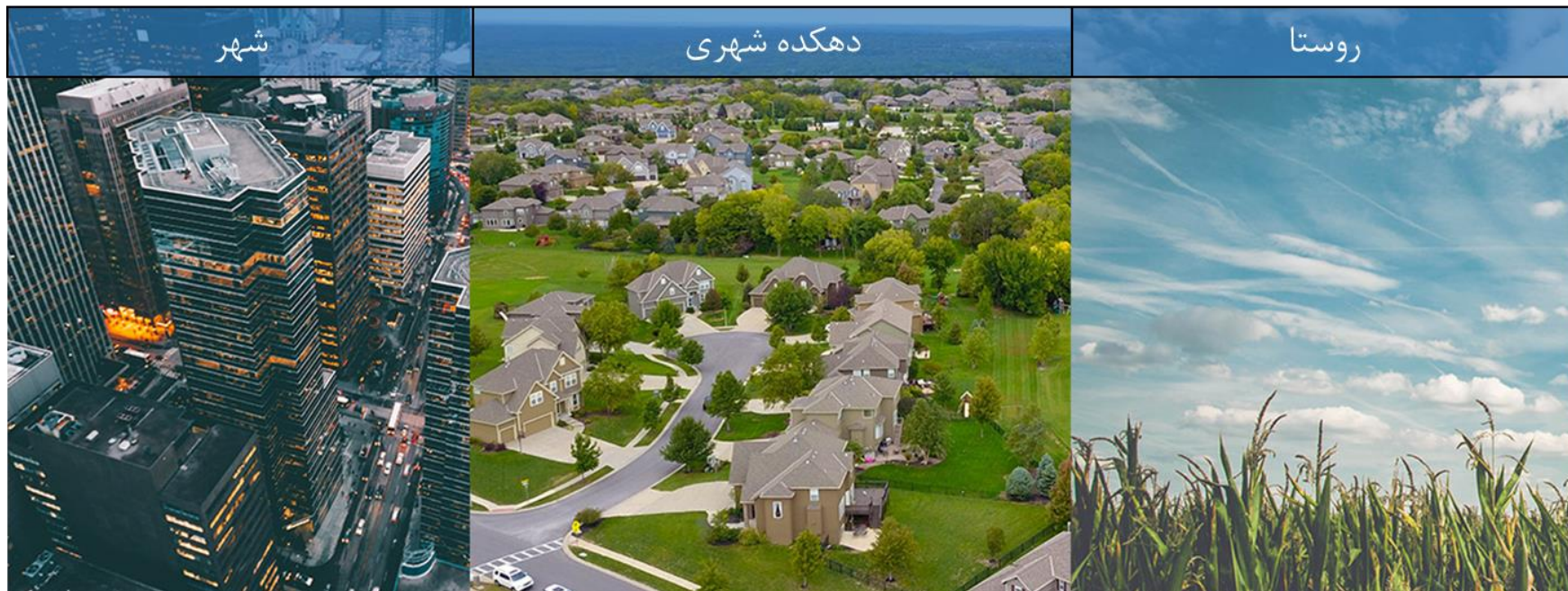
در بافت تاریخی

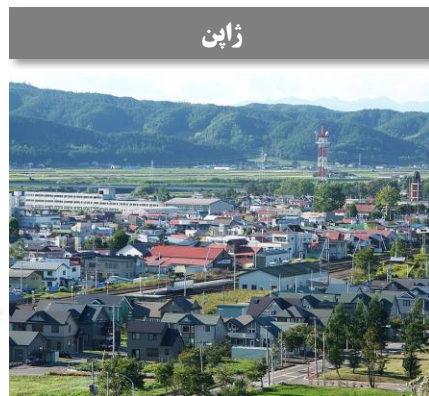
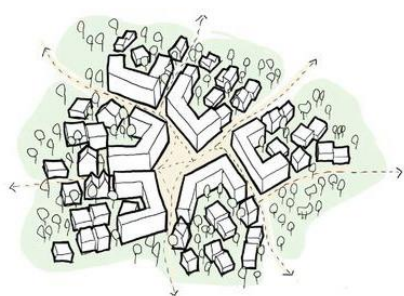
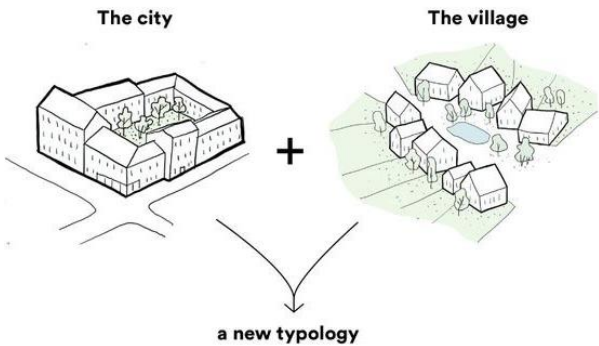


دهكده شهری



دهکده شهری تلاش می‌کند تا توازن میان توسعه اقتصادی و حفظ محیط زیست و فضاهای باز روستایی ایجاد کند.







برخلاف تفکر رایج که فقط دو شیوه زندگی شهری و زندگی روستایی وجود دارد، راه حل سومی نیز هست که مزایای زندگی فعال و پرانرژی شهری را با زیبایی و لذت زندگی روستایی همراه کند.



دهکده شهری به جمعیت روستایی این فرصت می‌دهد تا از خدمات و زیرساخت‌های شهری استفاده کنند و به فعالیت‌های اقتصادی شهری دسترسی داشته باشند و همزمان به جمعیت شهری فرصت می‌دهد تا از فضاهای باز و آرامش روستاها لذت ببرند و به فعالیت‌های کشاورزی و دیگر فعالیت‌های مرتبط با طبیعت دسترسی داشته باشند.

ماده ۵۰- به منظور زمینه سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب به ویژه برای افراد واجد شرایط و در راستای ارتقای کمی و کیفی سکونت و در اجرای قانون جهش تولید مسکن وزارت راه و شهر سازی مکلف است اقدامات زیر را در طول برنامه انجام دهد :

بند الحاقی ۲ -

۲- در صورتی که برای اجرای طرحهای تولید مسکن، زمینهای دولتی سایر دستگاه ها و یا زراعی و باغی غیر دولتی توسط وزارت راه و شهر سازی وارد محدوده شهر شود، با رعایت تبصره (۲) ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن بدون نیاز به پرداخت هرگونه عوارض تغییر کاربری، سهم خدمات، تفکیک یا ورود به محدوده، فقط کلیه شبکه های معابر به اضافه درصدی از مساحت زمینها طبق قوانین موجود به شهرداری واگذار میگردد. در اینصورت تأمین کلیه خدمات و زیرساختها در تعهد وزارت راه و شهر سازی و دولت است. سهم مالکینی که اراضی خود را برای این موضوع در اختیار وزارت راه و شهر سازی قرار میدهند بسته به تراکم منظور شده، درصدی خالص از زمینهای با کاربری مسکونی است که نحوه اجرای آن مطابق دستورالعملی که توسط وزارت راه و شهر سازی تهیه می شود، ابلاغ میگردد. اراضی الحاقی به محدوده شهرها توسط وزارت راه و شهر سازی از پرداخت عوارض قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحات بعدی معاف است.

۳- در مورد الحاق اراضی دولتی و غیر دولتی با کاربریهای مختلف به محدوده روستاها عوارض مربوط به قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها اخذ نمیگردد.

پ- برای تأمین زمین متقاضیان واجد شرایط مسکن در طرحهای حمایتی دولت، زمینهای تحت مالکیت متصل و داخل محدوده شهرها و زمینهای مستحصل مواد (۹)، (۱۰) و (۱۲) قانون جهش تولید مسکن را پس از تهیه طرحهای توسعه شهری، اجرای طرحهای آماده سازی و تفکیک قطعات از طریق سامانه جامع طرحهای حمایتی مسکن بر اساس ماده (۷) قانون جهش تولید مسکن به متقاضیان واجد شرایط برای ساخت مسکن واگذار نماید.

تبصره ۱- وزارت راه و شهر سازی مکلف است در راستای اضافه شدن حداقل دو دهم درصد مساحت سرزمین به ظرفیت سکونتگاهی کشور با تراکم حداکثر شصت نفر در هکتار، در روستاها، شهرهای کوچک و میانی، مناطق مرزی و شهرک سازی با رعایت سند آمایش سرزمینی، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تبصره (۲) ماده (۹) قانون جهش تولید مسکن برنامه ریزی و اقدام نماید. به منظور تسهیل مهاجرت معکوس اقشار مختلف جامعه، در این واگذاری شرط سکونت پنج سال لحاظ نخواهد شد و وزارت راه و شهر سازی مجاز است واگذاری را به صورت ۹۹ ساله انجام دهد .

دهکده شهری پاسخی است به:

پایداری جمعیت روستایی

تغییر کاربری اراضی، پیامدهای زیست محیطی

تامین مسکن به خصوص محرومین در شهرها و گسترش حاشیه‌نشینی

میل شهرنشینان برای بهره‌مندی از مواهب زندگی روستایی و بالعکس

مدیریت خطر حوادث و سوانح در شهرها

استفاده از فناوری‌های نو در حوزه مسکن

اتحاد روستا و شهر

استفاده از انرژی‌های پاک

بکارگیری الگوهای معماری و شهرسازی اسلامی و ...



از توجه شما سپاسگزاره