



بنیاد سکن انقلاب اسلامی  
حساب ۱۰۰ امام (ره)

معاونت عمران روستایی

دفتر برنامه‌ریزی و هماهنگی طرح‌ها

# راهنمای توسعه‌ی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی منطقه‌ی ساحلی شمال

دکتر عباس سعیدی  
(استاد دانشگاه شهید بهشتی)

دکتر محمدعلی حامدی

تابستان ۱۳۹۹

|                     |                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | : سعیدی، عباس.                                                                                    |
| عنوان و نام پدیدآور | : راهنمای توسعه‌ی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی منطقه‌ی ساحلی شمال کشور/ عباس سعیدی، محمدعلی حامدی. |
| مشخصات نشر          | : تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ۱۳۹۹.                                                           |
| مشخصات ظاهری        | : ۲۶۴ ص. مصور، جدول، نقشه.                                                                        |
| شابک                | : ۹۷۸-۶۲۲-۷۰۵۴۰-۰۹-۵                                                                              |
| وضعیت فهرست نویسی   | : فیبا.                                                                                           |
| یادداشت             | : کتابنامه.                                                                                       |
| موضوع               | : عمران روستایی -- ایران -- نمونه‌پژوهی Rural development -- Iran -- Case studies                 |
| موضوع               | : روستاها در توسعه -- ایران -- نمونه‌پژوهی Villages in development -- Iran -- Case studies        |
| موضوع               | : عمران روستایی -- ایران -- گیلان (استان) Rural development -- Iran -- Gilan                      |
| موضوع               | : عمران روستایی -- ایران -- مازندران Rural development -- Iran -- Mazandaran                      |
| موضوع               | : عمران روستایی -- ایران -- گلستان Rural development -- Iran -- Golestan                          |
| شناسه افزوده        | : بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.                                                                       |
| شناسه افزوده        | : حامدی، محمدعلی.                                                                                 |
| رده بندی کنگره      | : HN ۶۷۰/۲                                                                                        |
| رده بندی دیویی      | : ۳۰۷/۱۴۱۲۰۹۵۵                                                                                    |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۶۱۵۹۹۷۴                                                                                         |

## راهنمای توسعه‌ی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی منطقه‌ی ساحلی شمال

نویسندگان: دکتر عباس سعیدی

دکتر محمدعلی حامدی

ناشر: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

ویراستار: سولماز رشیدی

طراحی روی جلد و صفحه آرا: علی اعرابی

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: انتشارات جنگل

چاپ اول: تابستان ۱۳۹۹

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شماره شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۰۵۴۰-۰۹-۵

بها: ۴۰۰,۰۰۰ ریال

تمامی حقوق مربوط به این کتاب محفوظ و متعلق به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد.

تهران- خ دکتر فاطمی- شماره‌ی ۲۷۱- صندوق پستی ۴۹۱۳/۱۵۸۷۵

تلفن: ۸۸۹۵۵۹۴۵ / دورنگار: ۸۹۹۵۵۹۳۳

نشانی سایت: [www.bonyadmaskan.ir](http://www.bonyadmaskan.ir)

لطفاً کلیه انتقادات و نقطه‌نظرات اصلاحی خود را به نشانی

[publish@bonyadmaskan.ir](mailto:publish@bonyadmaskan.ir) با ذکر نام کتاب و شماره‌ی صفحه ارسال نمایید.

## فهرست مطالب

|    |                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------|
| ۱۵ | پیشگفتار                                                                  |
| ۱۷ | مقدمه                                                                     |
| ۲۱ | <b>فصل اول: مفاهیم و روش شناسی</b>                                        |
| ۲۳ | جایگاه و اهمیت شناخت بافت کالبدی در طرح های توسعه ی روستایی               |
| ۲۵ | مفاهیم بنیادین در بافت شناسی کالبدی                                       |
| ۲۵ | توسعه                                                                     |
| ۲۵ | توسعه ی روستایی                                                           |
| ۲۵ | برنامه ریزی توسعه ی روستایی                                               |
| ۲۶ | سکونتگاه های روستایی                                                      |
| ۲۶ | ساختار و سازمان فضایی سکونتگاه های روستایی                                |
| ۲۸ | سیمای عمومی سکونتگاه های روستایی                                          |
| ۲۸ | ساختار شکلی سکونتگاه های روستایی                                          |
| ۲۸ | الگوی تکوین سکونتگاه روستایی                                              |
| ۲۹ | کارکرد سکونتگاه های روستایی                                               |
| ۲۹ | محل استقرار/ سایت (سکونتگاه روستایی)                                      |
| ۲۹ | ویژگی های جغرافیایی محیط                                                  |
| ۲۹ | برنامه ریزی فضایی                                                         |
| ۲۹ | کاربری اراضی                                                              |
| ۲۹ | اجزاء کالبدی- فضایی (سکونتگاه های روستایی)                                |
| ۳۰ | روش شناسی                                                                 |
| ۳۰ | روش تحقیق                                                                 |
| ۳۰ | جامعه ی آماری، حجم نمونه و روش نمونه گیری                                 |
| ۳۵ | روش تدوین ضوابط و دستورالعمل های پیشنهادی                                 |
| ۳۷ | <b>فصل دوم: ویژگی های عمومی منطقه ی مورد مطالعه و روستاهای هدف مطالعه</b> |
| ۳۹ | ویژگی های عمومی منطقه                                                     |
| ۳۹ | معرفی محدوده ی مطالعاتی                                                   |
| ۴۰ | ویژگی های محیطی- اکولوژیک منطقه                                           |
| ۴۵ | نقش عوامل محیطی- اکولوژیک در ویژگی بخشی به منطقه و جایگاه آن در کشور      |
| ۴۵ | اجتماعی- فرهنگی                                                           |
| ۴۸ | سلسله مراتب جمعیتی آبادی های واقع در محدوده ی مطالعاتی                    |
| ۵۱ | ویژگی های قومی- فرهنگی                                                    |
| ۵۲ | کالبدی- فضایی                                                             |

|    |                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------|
| ۶۰ | ویژگی‌های روستاهای هدف مطالعه                                    |
| ۶۸ | ویژگی‌های ۱۶ روستای نمونه‌ی نهایی                                |
| ۶۸ | حسن بکنده                                                        |
| ۶۹ | میرمحله                                                          |
| ۷۰ | گیجاو                                                            |
| ۷۲ | کوه‌پس                                                           |
| ۷۳ | پارودبار                                                         |
| ۷۴ | نصفی                                                             |
| ۷۵ | یعقوب‌لنگه (یعقوب‌محله)                                          |
| ۷۶ | چنگاز                                                            |
| ۷۷ | قادی‌کلا                                                         |
| ۷۸ | نفت‌چال                                                          |
| ۷۹ | پول                                                              |
| ۷۹ | رجه                                                              |
| ۸۰ | تنگلی                                                            |
| ۸۱ | دیگچه                                                            |
| ۸۱ | ترجنلی                                                           |
| ۸۲ | توسکاستان                                                        |
| ۸۳ | <b>فصل سوم: بافت‌شناسی کالبدی روستایی</b>                        |
| ۸۵ | شکل‌شناسی بافت روستایی                                           |
| ۸۵ | الگوی بافت روستا                                                 |
| ۹۲ | نحوه‌ی ترکیب و استقرار سطوح و فضاهای درونی در بافت روستا         |
| ۹۲ | تراکم، کارکرد و نحوه‌ی استفاده از سطوح در عرصه‌های مختلف         |
| ۹۲ | سازمان فضایی روستایی                                             |
| ۹۲ | مورفولوژی                                                        |
| ۹۳ | جهت‌گیری ابنیه و معابر                                           |
| ۹۴ | دانه‌بندی                                                        |
| ۹۴ | توده و فضا                                                       |
| ۹۴ | تقسیمات کالبدی و زیرحوزه‌های کالبدی در بافت                      |
| ۹۴ | شناسایی کارکردی عناصر کالبدی                                     |
| ۹۵ | نظام کاربری اراضی روستایی                                        |
| ۹۵ | نحوه‌ی ترکیب و استقرار کاربری‌های مختلف                          |
| ۹۶ | نوع و سرانه‌ی کاربری‌ها                                          |
| ۹۷ | پراکنش فضایی و چگونگی همجواری انواع کاربری‌ها                    |
| ۹۷ | بررسی سازگاری و ناسازگاری کاربری‌ها                              |
| ۹۹ | کیفیت ابنیه (با تأکید بر شناسایی بافت‌های فرسوده و ویژگی‌های آن) |



|     |                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|
| ۱۰۰ | نظام محله‌های روستایی                                                          |
| ۱۰۰ | انواع محلات                                                                    |
| ۱۰۱ | مرکز محلات                                                                     |
| ۱۰۱ | ترکیب و نحوه‌ی استقرار محلات                                                   |
| ۱۰۱ | عناصر ارتباط‌دهنده‌ی محلات                                                     |
| ۱۰۲ | نظام دسترسی                                                                    |
| ۱۰۳ | نظام شبکه‌ی معابر (دسترسی)                                                     |
| ۱۰۳ | شناسایی انواع دسترسی‌ها و ویژگی‌های آن                                         |
| ۱۰۳ | سلسله‌مراتب دسترسی‌ها                                                          |
| ۱۰۴ | بررسی گره‌ها، تقاطع‌ها و میدان‌ها در شبکه‌ی معابر                              |
| ۱۰۴ | جایگاه محورهای دسترسی اصلی و فرعی در بافت                                      |
| ۱۰۵ | بررسی توقفگاه‌ها، محل‌های پارک اتومبیل، پایانه‌ی حمل‌ونقل مسافر در روستا       |
| ۱۰۵ | کف‌سازی و مصالح به‌کاررفته در کف                                               |
| ۱۰۶ | سیما و منظر روستایی                                                            |
| ۱۰۶ | چشم‌اندازها                                                                    |
| ۱۰۶ | سازمان بصری                                                                    |
| ۱۰۹ | ویژگی و کیفیت معماری                                                           |
| ۱۱۳ | مصالح و کاربرد آن در بافت کالبدی روستایی                                       |
| ۱۱۵ | جمع‌بندی ویژگی‌های کالبدی و گونه‌شناسی بافت روستایی                            |
| ۱۲۳ | <b>فصل چهارم: قانونمندی‌های بافت کالبدی</b>                                    |
| ۱۲۵ | تجزیه و تحلیل عوامل مؤثر در شکل‌گیری بافت کالبدی                               |
| ۱۲۵ | تجزیه و تحلیل مشخصات عمومی و مطالعات پایه‌ی روستاها                            |
| ۱۳۳ | قانونمندی‌های شکل بافت روستایی                                                 |
| ۱۳۹ | تجزیه و تحلیل نظام محله‌بندی و کاربری اراضی در بافت روستاها                    |
| ۱۴۳ | تجزیه و تحلیل ساختار شبکه‌ی ارتباطی و تأسیسات زیربنایی روستاها                 |
| ۱۵۱ | تجزیه و تحلیل نظام سیما و منظر حاکم بر بافت روستاها                            |
| ۱۵۵ | تجزیه و تحلیل عوامل مؤثر بر کیفیت‌های عام ابنیه و کاربرد مصالح در بافت روستایی |
| ۱۶۱ | <b>قانونمندی‌های حاکم بر بافت کالبدی</b>                                       |
| ۱۶۱ | قانونمندی‌های حاکم بر شکل بافت روستایی                                         |
| ۱۶۸ | قانونمندی‌های حاکم بر سازمان‌پذیری فضایی                                       |
| ۱۷۷ | قانونمندی‌های حاکم بر نظام شبکه‌ی معابر (دسترسی)                               |
| ۱۸۰ | قانونمندی‌های حاکم بر سیما و منظر کالبدی روستا                                 |
| ۱۸۴ | قانونمندی‌های حاکم بر کاربرد مصالح در ساخت‌وسازهای روستایی                     |
| ۱۸۵ | قانونمندی‌های حاکم بر کیفیات عام ابنیه‌ی روستایی                               |
| ۱۹۱ | <b>مبانی گونه‌بندی نهایی</b>                                                   |
| ۱۹۲ | شناخت قانونمندی‌های حاکم بر بافت در گونه‌بندی ارائه‌شده                        |

## پیشگفتار

کتاب حاضر با عنوان «راهنمای توسعه‌ی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی منطقه‌ی ساحلی شمال»، یکی از مجموعه کتاب‌های کاربردی می‌باشد که بر اساس نتایج گزارش‌های طرح «تدوین ضوابط توسعه‌ی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی منطقه‌ی ساحلی شمال» تهیه و نیز با هدف سامان‌بخشی به بافت کالبدی روستاهای کشور و راهنمایی برای چگونگی هدایت توسعه‌ی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی در این منطقه، تدوین شده است.

با توجه به اینکه نیازهای نوین روستاییان باعث تغییرهای کالبدی سکونتگاه‌های روستایی شده و ممکن است کالبد ارزشمند روستا را تهدید کند، بنابراین، برای هدایت توسعه‌ی کالبدی روستاها باید ضوابطی تدوین می‌شد تا ضمن بیان لزوم استفاده‌ی روستاییان از ظرفیت‌های جدید توسعه در کالبد روستا، زمینه‌های تحول در ساخت‌وساز و معماری روستایی فراهم شود. همچنین برای حفاظت از ارزش‌های زیبایی‌شناختی، فرهنگ بومی و سنتی در مناطق روستایی، می‌توان بسیاری از خصوصیات کالبدی و غیرکالبدی را حفظ یا احیاء کرد تا بدین طریق، ضمن بازسازی، بهسازی کالبدی و انطباق آن با ضرورت‌های زندگی مدرن، از هویت بومی آن غافل نماند.

به‌طور کلی، این کتاب به‌دنبال پاسخ‌گویی به پرسش‌های زیر است:

- بافت کالبدی روستاهای منطقه‌ی ساحلی شمال از چه ویژگی‌های ساختاری و کارکردی برخوردارند؟
- قانونمندی‌های حاکم بر شکل‌گیری و تحول بافت کالبدی روستاهای منطقه‌ی ساحلی شمال کدامند؟
- باتوجه به مقتضیات محلی، چه ضوابطی برای سامان‌بخشی به بافت کالبدی روستاهای منطقه‌ی ساحلی شمال توصیه می‌شود؟

این کتاب، مرهون رهنمودها و تلاش‌های گروهی از علاقمندان به مباحث توسعه و عمران روستایی کشور می‌باشد که جا دارد از آقای مهندس غلامرضا مجیدی و همکاران دفتر برنامه‌ریزی و هماهنگی طرح‌ها و دفاتر حوزه‌ی قدردانی شود. همچنین از آقایان دکتر عباس سعیدی، دکتر محمدعلی حامدی و همکاران ایشان در شرکت مهندسی مشاور رویان به‌عنوان مجری طرح، آقای دکتر مهران علی‌الحسابی ناظر علمی و خانم دکتر صدیقه حسینی‌حاصل به‌پاس هدایت علمی مشاور طرح، سپاسگزاری می‌شود. همچنین از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان‌های گلستان، مازندران و گیلان به‌خاطر همکاری در فرآیند تهیه طرح و از اداره کل روابط عمومی بنیاد مسکن کشور که در پیشبرد چاپ کتاب حاضر نقش به‌سزایی داشتند، سپاسگزاری می‌شود.

امید است با انتشار این کتاب، امکان ارائه‌ی یافته‌ها و دستاوردهای کاربردی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای علاقمندان، دانشجویان، کارشناسان و مسئولین اجرای طرح‌های بافت و مسکن روستایی فراهم آید تا در زمینه توسعه‌ی عرصه‌های روستایی کشور گامی برداشته شود.

محمد رضا شاملو  
معاون عمران روستایی