

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

برنامه ریزی کاربری زمین شهر

تألیف

اف. استوارت چین، ادوارد کایسر و دیوید گادزچاک

ترجمه

منوچهر طبیبیان



شماره مسلسل ۸۰۲۰

شماره انتشار ۳۵۱۶

انتشارات دانشگاه تهران

سرشناسه	کایسر، ادوارد جان، ۱۹۲۵ م.
عنوان و نام پدیدآور	(Kaiser, Edward J.) Edward John
مشخصات نشر	برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری // تألیف ادوارد کایسر، دیوید گادزچاک، اف. استوارت جبین؛ ترجمه منوچهر طبیبیان
مشخصات ظاهری	تهران: دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات، ۱۳۹۳.
فروست	ض. ۶۰۸ ص: مصور، جدول.
شابک	انتشارات دانشگاه تهران، شماره انتشار ۳۵۱۶ 978-964-03-6597-7
وضعیت فهرست‌نویسی	فیا
یادداشت	عنوان اصلی: Urban Land Use Planning. C, 1995
یادداشت	کتابنامه.
موضوع	شهرسازی -- ایالات متحده
موضوع	عمران منطقه‌ای -- ایالات متحده - کاربری زمین‌های شهری -- ایالات متحده.
شناسه افزوده	کاربری زمین‌های شهری
شناسه افزوده	گادزچاک، دیوید آر.
شناسه افزوده	Godschalk, David R.
شناسه افزوده	جبین، فرانسیس استوارت، ۱۹۱۶ م.
شناسه افزوده	(Chapin, F. Stuart) Francis Stuart
شناسه افزوده	طبیبیان، منوچهر، ۱۳۱۶ - مترجم
شناسه افزوده	دانشگاه تهران، مؤسسه انتشارات
رده‌بندی کنگره	HT۱۶۷/ک۱ ۱۳۹۳
رده‌بندی دیویی	۳۳۳/۷۷۰۹۷۳
شماره کتابشناسی ملی	۳۴۹۳۳۲۷

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

ISBN: 978-964-03-6597-7



9 789640 365977

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

«مسئولیت صحت مطالب کتاب با مترجم است»

«کپی حقوق برای ناشر محفوظ است»

بها: ۳۲۰۰۰۰ ریال

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

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

بخش و فروش: تلفکس ۸۸۳۳۷۱۲

فهرست

مقدمه

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

۶- اقتصاد..... ۱۱۱

داده‌های اقتصادی • روش‌های تحلیل • روش‌های مؤلفه‌ای • رویکرد مشترک اقتصادی جمعیتی و پیش‌بینی اقتصاد هنجاری • تبدیل پیش‌بینی‌های جمعیتی و اشتغال به ویژگی‌های برای برنامه‌ریزی کاربری زمین..... ۱۱۲

۷- محیط زیست..... ۱۱۲
اطلاعات زیست محیطی در برنامه برنامه‌ریزی فهرست‌برداری و نقشه‌سازی اطلاعات زیست‌محیطی • تحلیل اطلاعات زیست محیطی..... ۲۰۹-۲۱۲

۸- کاربری زمین..... ۲۳۷
اطلاعات کاربری زمین در برنامه برنامه‌ریزی • فهرست برداری و نقشه‌سازی اطلاعات برنامه‌ریزی • تحلیل اطلاعات کاربری زمین..... ۲۴۱-۲۵۹

۹- زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری..... ۲۷۷
اطلاعات برنامه‌ریزی زیرساخت و تسهیلات • حمل و نقل • فاضلاب • آبرسانی شهری • فاضلاب سطحی • مدارس • تفریحات..... ۲۷۹-۲۹۶

بخش سوم- برنامه‌ریزی پیشرفته..... ۳۰۳
اهداف طرح‌ها • مراحل و محصولات اصلی در برنامه‌ریزی پیشرفته • برنامه‌ریزی پیشرفته به عنوان فعالیت شهری شامل برنامه‌ریزان، عموم، و مقامات منتخب • تهیه طرح اجرایی • تهیه طرح به شکل فرآیندی یکپارچه از تحلیل، ترکیب، و اجرا..... ۳۰۳-۳۰۷

۱۰- جهت دهی..... ۳۰۹
مؤلفه وضع موجود • مؤلفه ارزش • مؤلفه سیاستگذاری..... ۳۰۹-۳۲۹

۱۱- مرور کلی فرآیند طراحی کاربری زمین..... ۳۳۵
فرآیند تهیه طرح کاربری زمین • پیشرفت مناسب توجه به کاربری‌های متنوع..... ۳۳۶-۳۴۶

۱۲- برنامه‌ریزی طبقه‌بندی زمین..... ۳۴۹
فرآیند کلی برای برنامه‌ریزی طبقه‌بندی زمین • تعیین فضای باز • تخصیص رشد شهری • تنظیم سیاست‌های اجرایی • خلاصه و نتیجه‌گیری..... ۳۵۱-۳۷۵

۱۳ مراکز تجاری و اشتغال..... ۳۷۹
انواع کاربری زمین و مراکز فعالیتی • فرآیند تهیه طرح برای کاربری‌های اشتغال و تجاری و مراکز فعالیتی..... ۳۸۰-۳۸۸

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

فهرست جداول و اشکال

فهرست جداول

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

جدول ۸-۱	ویژگی‌های فضای عملکردی	۳۴۶
جدول ۸-۲	واحدهای برنامه‌ریزی	۳۴۶
جدول ۸-۳	سیستم طبقه‌بندی پوشش زمین و کاربری زمین برای شهرستان یا شهر	۳۴۶
جدول ۸-۴	رویه تحلیل مطلوبیت	۳۴۶
جدول ۹-۱	طبقه‌بندی عملکردی راه‌ها	۳۴۶
جدول ۹-۲	سطوح خدماتی حمل و نقل	۳۴۶
جدول ۱۰-۱	اهداف منتخب ایالتی که جنبهٔ دستوری برای برنامه‌ریزی محلی در اورگن دارد	۳۴۶
جدول ۱۰-۲	بیانیهٔ سیاست که ارتباط میان یافته‌ها و سیاست‌های اجرایی را نمایش می‌دهد	۳۴۶
جدول ۱۱-۱	ترتیب توصیه شدهٔ ملاحظات برای دسته‌های کاربری زمین به‌منظور طبقه‌بندی زمین و طراحی کاربری زمین شهری	۳۴۶
جدول ۱۲-۱	الزامات فضای باز بر حسب نوع فضای باز، با توجه به حوزه‌های برنامه‌ریزی	۳۴۶
جدول ۱۲-۲	خلاصهٔ طبقه‌بندی زمین	۳۴۶
جدول ۱۳-۱	ویژگی‌های عمومی پارک‌های اداری و صنعتی	۳۴۶
جدول ۱۳-۲	انواع و ویژگی‌های مراکز خرید	۳۴۶
جدول ۱۳-۳	تخصیص اشتغال پایهٔ اقتصادی آینده بر اساس نوع اشتغال، مرکز اشتغال و مکان کلی	۳۴۶
جدول ۱۳-۴	تراکم‌های اشتغال برای فعالیت‌های صنعتی	۳۴۶
جدول ۱۳-۵	استانداردهای تراکم برای اشتغال در طرح کاربری زمین بر حسب نوع اشتغال، مرکز اشتغال و مکان	۳۴۶
جدول ۱۳-۶	نیازهای فضایی برآورد شده (به اکر) برای نواحی اشتغال در طرح کاربری زمین	۳۴۶
جدول ۱۳-۷	برآورد نیازهای مساحت سطح خرده فروشی و اداری برای طرح کاربری زمین و اختصاص آنها میان مراکز تجاری و اشتغال	۳۴۶
جدول ۱۳-۸	محاسبهٔ نیازهای مساحت زمین برای طراحی کاربری زمین، مرکز شهر (CBD)	۳۴۶
جدول ۱۳-۹	جدول کاری تخصیص فضایی برای مراکز تجاری و اشتغال	۳۴۶
جدول ۱۴-۱	عرضهٔ فعلی واحدهای مسکونی، مساحت کاربری مسکونی و تراکم‌های خالص بر حسب نوع مسکن	۳۴۶
جدول ۱۴-۲	روندهای اخیر در اضافات جدید به موجودی مسکن	۳۴۶
جدول ۱۴-۳	استنتاج واحدهای مسکونی کل مورد نیاز	۳۴۶

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

فهرست اشکال

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

- شکل ۳-۲- الگوی گفتمان برنامه‌ریزی..... ۲۵
- شکل ۳-۱- چهار عملکرد برنامه برنامه‌ریزی کاربری زمین..... ۷۴
- شکل ۳-۲- طرح سیاستگذاری کلامی..... ۱
- شکل ۳-۳- طرح طبقه‌بندی زمین.....
- شکل ۳-۴- شهرستان هوار، مریند، نقشه‌های طراحی کاربری زمین و سیاستگذاری..... ۸۰
- شکل ۴-۱- گزینه‌های سازماندهی سیستم اطلاعات..... ۱۱۱
- شکل ۴-۲- سیستم چند لایه اطلاعات زمین..... ۱۱۲
- شکل ۵-۱- منحنی رشد هندسی..... ۱۴۹
- شکل ۵-۲- منحنی نمایی تعدیل شده..... ۱۵۰
- شکل ۵-۳- سه زنجیره ممکن در رویکرد چند گامی (از بالا به پایین)..... ۱۵۳
- شکل ۵-۴- هرم جمعیتی..... ۱۵۹
- شکل ۵-۵- جمعیت باقی مانده پس از یک دوره در مدل بقای جمعیت..... ۱۶۰
- شکل ۵-۶- پیش‌بینی جوان‌ترین گروه در مدل بقای جمعیت..... ۱۶۱
- شکل ۵-۷- مهاجرت در مدل بقای جمعیت..... ۱۶۲
- شکل ۶-۱- قالب جدول مبادلات..... ۱۸۶
- شکل ۶-۲- شکل کلی روش تک معادله‌ای..... ۱۹۱
- شکل ۷-۱- نقشه‌های شیب و آبخیزها..... ۲۱۴
- شکل ۷-۲- نقشه رقومی کلی خاک‌ها و نقشه رقومی خاک‌های هیدروژنی در شهرستان دورهام، کارولینای شمالی..... ۲۱۷ و ۲۱۸
- شکل ۷-۳- نقشه مخاطرات سیل..... ۲۲۰
- شکل ۸-۱- سطوح توسعه..... ۲۴۰
- شکل ۸-۲- a. نقشه سنتی کاربری زمین موجود..... ۲۵۵
- شکل ۸-۲- b. نقشه کاربری زمین موجود کامپیوتری..... ۲۵۶
- شکل ۸-۳- اثر ترافیک بر ساکنان همجوار و بازدید کنندگان..... ۲۶۰
- شکل ۸-۴- ساختار مدل شبیه سازی شده توسعه..... ۲۶۸
- شکل ۸-۵- نقشه تصور ذهنی ارزیابانه..... ۲۷۱
- شکل ۹-۱- سیستم سلسله مراتبی راه‌های شهری..... ۲۸۲
- شکل ۹-۲- نمودار طرح وار سیستم‌های فاضلاب..... ۲۸۸
- شکل ۱۰-۱- نقش جهت دهی در برنامه‌ریزی پیشرفته..... ۳۱۱

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

مقدمه

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

شاغلان مثال‌هایی از طرح‌ها و مطالعات را فراهم آوردند که به ما در بیان توضیحاتمان کمک کرد و منبعی برای کار حرفه‌ای فراهم آورد؛ که بدون آنها روش‌های توصیف شده در این کتاب که اعتقاد ما می‌شدند. در آخر، از پت، لالی، و میلدرد^۱ برای پشتیبانی در این تلاش و همه افراد دیگر تسک می‌گردد.

www.ketab.ir