

برنامه‌ریزی کاربری زمین  
در مطالعات منطقه‌ای

ناصر عظیمی

www.ketab.ir

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | : عظیمی دوبخشری، ناصر، ۱۳۳۲ -                                     |
| عنوان و نام پدیدآور | : برنامه‌ریزی کاربری زمین در مطالعات منطقه‌ای / تألیف ناصر عظیمی. |
| مشخصات نشر          | : تهران: ژرف، ۱۳۹۳.                                               |
| مشخصات ظاهری        | : ۱۴۴ ص: مصور، جدول، نمودار.                                      |
| شابک                | : 978-964-8925-70-8                                               |
| وضعیت فهرست نویسی   | : فیبا                                                            |
| موضوع               | : عمران منطقه‌ای — ایران — طرح و برنامه‌ریزی                      |
| رده بندی کنگره      | : HT۳۹۵ / الف۹ع۶۳ ۱۳۹۳                                            |
| رده بندی دیویی      | : ۳۰۷/۱۲۰۹۵۵                                                      |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۳۳۸۹۳۳۴                                                         |



برنامه‌ریزی کاربری زمین در مطالعات منطقه‌ای

تألیف: ناصر عظیمی

حروفچینی و صفحه‌آرایی: جهان‌نظر

چاپ و صحافی: دانش

چاپ اول: بهار ۱۳۹۳

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

قیمت: ۹۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۹۲۵-۷۰-۸

نشر ژرف؛ تهران؛ خ انقلاب، خ ابوریحان؛ خ نظری، شماره ۳۳

## فهرست مطالب

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| فصل اول: منطقه‌بندی سرزمین و مفهوم کاربری زمین در منطقه..... | ۷   |
| ۱. منطقه‌بندی سرزمین و سطوح برنامه‌ریزی در ایران.....        | ۸   |
| ۲. مفهوم کاربری زمین و تفاوت کاربری زمین در شهر و منطقه..... | ۲۵  |
| فصل دوم: برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه.....               | ۳۷  |
| ۱. نقشه‌های خاکشناسی.....                                    | ۳۹  |
| ۲. نقشه‌های ارزیابی منابع و قابلیت اراضی.....                | ۴۳  |
| ۱. نقشه‌های استفاده از نقشه‌ی خاکشناسی.....                  | ۵۴  |
| ۲. نقشه‌های استفاده از نقشه‌ی ارزیابی و قابلیت.....          | ۶۳  |
| ۳. نقشه‌های وضع کنونی زمین‌ها.....                           | ۶۶  |
| ۴. نقشه‌های تصاویر ماهواره‌ای.....                           | ۶۷  |
| ۵. نقشه‌های دقت تصویر ماهواره‌ای.....                        | ۶۸  |
| ۶. نقشه‌های استفاده از داده‌های ماهواره‌ای.....              | ۷۰  |
| ۷. نقشه‌های کلاس‌های کاربری زمین‌ها و تعاریف آن‌ها.....      | ۷۳  |
| ۸. کاربری اراضی و محدوده‌های شهری و روستایی.....             | ۸۲  |
| ۹. نقشه‌ی کاربری پیرامون شهر خورموج.....                     | ۸۹  |
| ۱۰. تصاویر گوگل ارت و کاربری اراضی کنونی.....                | ۹۳  |
| ۱۱. تلفیق منابع سه‌گانه‌ی داده‌های مکانی دار.....            | ۱۰۱ |
| ۱۲. مناطق تحت حفاظت و نواحی حساس ارزیابی و کاربری زمین.....  | ۱۰۸ |
| ۱۳. مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست.....             | ۱۱۲ |
| ۱۴. پارک طبیعی ملی.....                                      | ۱۱۴ |
| ۱۵. اثر طبیعی ملی.....                                       | ۱۱۵ |
| ۱۶. پناهگاه‌های حیات وحش.....                                | ۱۱۵ |
| ۱۷. منطقه‌ی حفاظت‌شده.....                                   | ۱۱۶ |
| ۱۸. مناطق حساس و آسیب‌پذیر دیگر.....                         | ۱۱۷ |
| ۱۹. مناطق شکار ممنوع.....                                    | ۱۱۸ |
| ۲۰. تالاب‌ها و دریاچه‌ها.....                                | ۱۱۸ |
| ۲۱. ذخیره‌گاه‌های زیستکره.....                               | ۱۱۹ |
| ۲۲. یک پرسش چالش‌گرا.....                                    | ۱۲۰ |

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| فصل سوم: ضوابط و مقررات ناظر بر کاربری‌های زمین در منطقه.....   | ۱۲۷ |
| مقدمه.....                                                      | ۱۲۷ |
| ۱. ضوابط و مقررات ناظر بر کاربری‌های زمین‌های زراعی و باغی..... | ۱۲۸ |
| ۲. ضوابط ناظر بر تبدیل کاربری جنگلی مرتعی.....                  | ۱۳۰ |
| ۳. تفکیک اندوخته‌های زیستی و قوانین ناظر.....                   | ۱۳۲ |
| ۴. تالاب‌ها و دریاچه‌ها.....                                    | ۱۳۳ |
| ۵. حفاظت اراضی ساحلی.....                                       | ۱۳۴ |
| ۶. حریم‌ها و ضوابط ناظر بر مصنوعات انسان‌ساز.....               | ۱۳۷ |
| ۱. مقررات ناظر بر راه‌آهن و راه‌های کشور.....                   | ۱۳۷ |
| ۲. مقررات ناظر بر خطوط انتقال برق.....                          | ۱۴۰ |
| ۳. ضوابط ناظر بر آثار و یادمان‌های باارزش فرهنگی.....           | ۱۴۲ |

## پیش‌گفتار

در ایران برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه<sup>۱</sup> دانش جدیدی است که هنوز کتابی درباره‌ی آن انتشار نیافته است. احتمالاً این نقیصه با فقدان رشته‌ی برنامه‌ریزی منطقه‌ای در دانشگاه‌های کشور تا همین سال‌های اخیر بی‌ارتباط نبوده است. البته درباره‌ی کاربری زمین در شهر، متون فراوان و مبسوطی تدوین و منتشر شده است. کتاب کوچک و فشرده‌ای که پیش‌روی خوانندگان مجمند قرار گرفته کوشش دارد نقطه‌ی عزیمتی در ارائه‌ی متنی آموزشی باشد تا دانشجویان رشته‌ی جدید برنامه‌ریزی منطقه‌ای در دانشگاه‌های دولتی و آزاد در دروس کاربری زمین یا کاربری اراضی از آن بهره‌مند شوند.<sup>۲</sup>

اما پیش از آنکه باید پیشاپیش یادآوری کرد. نخست این که از این نوشته نباید انتظار داشت که به‌یادآور برنامه‌ریزی منطقه‌ای ارائه شود. هر چند در برخی متون، برنامه‌ریزی منطقه‌ای به‌سطح برنامه‌ریزی کاربری زمین تقلیل داده شده است. بنابراین باید به‌یادآور که برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه که در این کتاب به‌طور فشرده به‌یادآور آموزشی و ساده بدان پرداخته شده، تنها بخشی (هر چند بخشی مهم) از برنامه‌ریزی منطقه‌ای محسوب می‌شود. از این رو انتظار این است که تنها از همین متن و محتوای کتاب مورد توجه قرار گیرد.

نکته‌ی دومی که باید گفت این است که اگر چه به‌یادآور برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه دست کم به حدافلی از دانش علوم زمین GIS نیاز دارد. با این حال نگارنده کوشش فراوان به‌خرج داده تا حتی‌الامکان متن را به‌صورت آموزشی نیز تدوین و تنظیم شده، چنان‌که بتوان به‌یادآور با توضیحات باشد که دانشجویان یا پس زمینه‌ی غیر تخصصی بتوانند با اندکی علاقمندی بر دشواری احتمالی متن فائق آید و آن را به‌خوبی فرا بگیرد. باید یادآوری کرد که بدون درک محتوای کلی برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه

### ۱. Regional land use planing

۲. یادآوری می‌شود که در این نوشته همه‌جا واژه‌ی کاربری زمین و کاربری اراضی به‌جای همدیگر به کار رفته است.

هیچگاه نمی‌توان در رشته‌ی برنامه‌ریزی منطقه‌ای موفق بود. فضا از جمله فضای جغرافیایی بیرون شهرها، امروزه در اثر رقابت بر سر تصاحب و اشغال آن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی بیش از پیش از اهمیت به مراتب افزونتری نسبت به گذشته برخوردار شده است. برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه کوشش دارد فراتر از تلاش و تقلای سودمداران و گاه آزمندان و مخرب برای تغییر و تخصیص کاربری‌ها، به نظم و نسق صحیح کاربری زمین بکوشد که توسعه‌ی پایدار طلب می‌کند راهی بیابد.

نکته‌ی سوم این است که، زمین به ویژه زمین‌های ارزشمند مورد نیاز کشاورزی، جنگل و بیابانی چون ایران به عنوان یک عنصر کمیاب از اهمیت بسیار برخوردار است. این رو برخلاف بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته صنعتی که در آن‌ها که تمام پهنه کشور بسترهای مناسب کشت و کار و رویش جنگل است، برنامه‌ریزی کاربری زمین در ایران وظیفه‌ای دشوار برای حفظ و حراست از منابع ارزشمند آب، خاک و تخصیص درست زمین به فعالیت‌های گوناگون بر عهده دارد. از این رو باید تاکید کرد که درس برنامه‌ریزی کاربری زمین در منطقه را باید در رشته‌ی کاربری منطقه‌ای در دانشگاه‌های کشور بیش از پیش جدی گرفت.

در پایان لازم می‌دانم از صمیم قلب به دانشجوین رشته‌ی برنامه‌ریزی منطقه‌ای در دانشگاه آزاد اسلامی قزوین که با کمال دقت و دقیق و گاه پی‌گیرانه‌ی خود، ضمن آن که به دانش من در این زمینه افزوده و در نتیجه در تدقیق این نوشته نیز موثر بوده‌اند، سپاسگزاری کنم. امید که با نکته‌سنجی‌های خود بازهم نگارنده را در تکمیل متن حاضر در چاپ‌های بعدی یاری دهند. همچنین مایلم سپاس خود را تقدیم مدیران نشر آف ایم که در انتشار مناسب این نوشته مرا یاری داده‌اند.

زمستان ۱۳۸۱

ناصر عظیمی