**АХБОРИ АКАДЕМИЯИ ИЛМҲОИ ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН
ШУЪБАИ ИЛМҲОИ ҶАМЪИЯТШИНОСӢ №4, 2014**

**ИЗВЕСТИЯ АКАДЕМИИ НАУК РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН
ОТДЕЛЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ НАУК №4, 2014**

УДК: 333С +333С4+631+1э

БОЛЧАЛАНДАР В.[1]

НАМУНАИ САМАРАНОКИ ИСТИФОДАБАРИИ КОРБУРДИ ЗАМИН (ДАР МИСОЛИ ЭРОН)

Дар мақолаи худ муаллиф кӯшиш кардааст, ки роҳҳо ва тарзҳои мавриди истифодабарии корбурди замини шаҳриро дар асоси назарияҳои мавҷуд ва моделҳои истифодабарии самараноки замин дар шароити шаҳрӣ нишон диҳад. Таъкид карда мешавад, ки дастрас намудани намунаи зисти беҳтар дар шаҳрҳо яке аз ҳадафҳои барномарезии шаҳрӣ аст. Муаллиф хулоса мекунад, ки огоҳӣ аз намуна ва моделҳои корбурди замини шаҳрӣ барои барномарезони шаҳрӣ дар ҷиҳати сомон бахшидан ба истифодаи беҳтар аз замин амри зарурӣ мебошад.

Калидвожаҳо: Барномарезии корбурди замин, зисти беҳтар, намунаи пойдори корбурди замин, барномарезии шаҳрӣ, моделҳои корбурди замин.

Дар ҳавзаи шаҳрсозӣ ашёи боарзиши гарону таҷдиднашуданӣ ва муҳимтар аз ҳама, ворид нашудан аз хориҷи кишвар ба номи замини шаҳрӣ аст. Маъмулан замини шаҳрӣ аз заминҳои корношуда ва ғайрикишоварзӣ таъмин мешавад. Агар хазинаҳои табдили эрозияи хом ба эрозияи шаҳрӣ ва хазинаҳои фурсатҳои аздастрафта ва ҷойгузин мавриди муҳосиба қарор гирад, гарон будан ва боарзиш будани ашёе ба номи замини шаҳрӣ ба хубӣ мушаххас ва рӯшан мешавад. Инҳо дар канори таҷдиднопазир будани замин ва набудани имконоти ворид намудани он аз хориҷи кишвар, зарурати истифодаи беҳтар ва сарфаҷӯӣ дар масрафи замини шаҳриро ба хубӣ нишон медиҳад [1].

Дастрас намудани зисти беҳтар дар шаҳрҳо яке аз ҳадафҳои барномарезии шаҳрӣ аст. Дар ин раванд яке аз ҷанбаҳои аслии сохти шаҳрҳо мубтанӣ бар барномаҳои шаҳрӣ, барномарезии истифодаи замини шаҳрӣ аст. Дар барномарезии корбурди замини шаҳрӣ тамоми ҷанбаҳои иҷтимоӣ, иқтисодӣ, муҳитии замин ва ғайра мавриди баррасӣ қарор мегиранд. Аз ин рӯ, дар ин мақола кӯшиш карда мешавад, ки роҳҳо ва тарзҳои мавриди истифодабарии корбурди замини шаҳрӣ нишон дода шавад. Бинобар ин барои дастёбӣ ба ин ҳадафи гузоштаشуда дар ибтидо ба сурати шиносоӣ тарзҳои маъмул ва роиҷро метавон нишон дод. Асосан ин се намуди модели маъмулро метавон баён кард, ки иборатанд аз:

- моделҳои тахсиси корбурди замин;
- моделҳои беҳтарсозӣ намунаи пойдори корбурди замин, ки иборат аз аҳдофи чандгонаанд;
- моделҳои тахсиси корбурди замин дар минтақаҳо.

Тахсиси корбурди замин як раванди печида аст, ки ба фаъолияти инсон алоқаманд буда, ба беҳтарсозӣ таъсири мустақим дорад. Муҳимтарин моделҳои ин даста модели шабеҳсозии мубтанӣ бар қонун ва моделҳои чандгуна ҳастанд. Ин моделҳо бар асоси усули иқтисодӣ ва миёнкуниши фазоӣ амал мекунанд. Моделҳои беҳтарсозии намунаи пойдори корбурди замин мубтанӣ бар аҳдофи чандгона мебошад, ки бар пояи тарвиҷи беҳтарсозии корбурди замин нигаронда шудааст. Ин модел дахолати аҳдофи тавсеаи фазо, боз тавсеаи дарунӣ ва ҳамсозии корбурди заминро аз навоҳии шаҳрӣ коҳиш медиҳад.

[1] **Адрес для корреспонденции:** Вахид Болчаландар – аспирант Института гуманитарных наук АН Республики Таджикистан. 734019. Республика Таджикистан, г.Душанбе, пр.Рудаки-33.тел: 917757026.

Имрӯз барномарезии корбурди замини шаҳрӣ, ба озмоиши замин вобастагӣ дорад, ки ба чигунагии истифода, ҳифзи замин, сомондиҳии маконӣ, фаъолиятҳо бар асоси ниёзи ҷомеа ва барномарезӣ аст, ки анвои истифода аз заминро тақсимбандӣ менамояд.

Собиқадорон ва соҳибназарони корбурди замини шаҳрӣ барномарезии корбурди замини шаҳриро ҳамчун тақсим ва тахсис ва макони беҳтар барои масориф ва корбариҳои гуногуни зиндагӣ таъриф менамоянд. Ба баёни дигаре, манзур аз низоми корбурди замини шаҳрӣ мушаххас кардани навъи масрафи замин дар шаҳр, ҳидояти анҷомдиҳии фазои шаҳр, таъини сохтор ва чигунагии онҳо бо якдигар ва бо системаҳои шаҳрӣ аст. Дар корбурди замини шаҳрӣ тамоми ҷанбаҳои иҷтимоӣ, иқтисодӣ, экологӣ, муҳити замин ва ғайра мавриди баррасӣ қарор мегиранд. Барномарезон бояд аз моделҳои беҳтари корбурди замини шаҳрӣ огоҳии комил дошта бошанд, то битавонанд истифодаи беҳтар аз заминро анҷом диҳанд [2].

Моделҳои тахсиси корбурди замин. Моделҳои беҳтаре оид ба корбурди беҳтари замини шаҳрӣ аз ҷониби мутахассисони соҳа ироа гардидааст, ки дар худ назариёти бунёдиро доро мебошанд. Инчунин дар солҳои охир кӯшиш шудааст, ки моделҳои беҳтаре ба миён оянд.

Моделҳои тахсиси корбурди замин дар аввал моделҳое буданд, ки дар даҳаҳои соли 1960 тахсис ва тавсеа ёфта буданд.

Вижагии моделҳои тахсиси корбурди замин, тахсис ва тағйир дар корбурди замин як раванди пӯё ва печида аст, ки сиёсатҳои табиӣ ва инсониро ба якдигар муттасил менамояд ва таъсири мустақим бар хок, об ва ҳаво ворид месозад ва бад-ин сон мустақиман дар иртибот бо бисёр аз масоили зисти муҳити ҷаҳонӣ қарор мегирад. Тағйири корбурди замин ва анвои тахсиси корбурди замин аз авомили муҳим дар дигаргунии тағироти обу ҳаво аст ва иртиботи байни ин ду мутақобил аст. Тағйир дар корбурди замин эҳтимолан бар обу ҳаво таъсиргузор аст ва ҳамчунин тағироти обу ҳаво бар корбурди замин муассир аст. Моделсозии тағйири корбурд ва анвоъи тахсиси корбурди замин барои давраҳои беҳтарсозии шаҳрнишинӣ кӯмак мерасонад ва ҳамчунини ба унвонии як арзиш дар огоҳсозии сиёсатгузорон дар хусуси шароити ояндаи мумкин, таҳти назар мутафовит, шумурда мешавад. Бинобар ин моделҳои тахсиси корбурди замин ба унвони абзори пуштибони таҳлили далоил ва натоиҷи тағйири корбурди замин таъриф мешаванд.

Вижагиҳое, ки моделсозии маъмулро мутафовит месозад, метавон ин гуна баршумурд: Яке аз муҳимтарин тафовут марбут мешавад ба мустаҳкам ва қавӣ будан, ки дар баробари моделҳои пӯё қарор мегирад. Моделҳои мустаҳам, мустақиман вазъиятро дар мақтаи замонии таъиншуда муҳосиба менамояд, дар ҳоле, ки моделҳои пӯё бо гомҳои (намуд) замонӣ кор мекунанд, ки ҳар қадаме метавонад нуқтаи оғоз барои муҳосибаи соири вазъиятҳо ба шакли пай дар пай бошад. Бинобар ин моделсозии пӯё, мумкин тавсеаҳое бошад, ки давраҳои шабеҳсозиро дар бар мегирад ва рафтори ғанитареро фароҳам месозад.

Вижагиҳои тағйири корбурди заминӣ метавонад бо кори перомуни мавзӯоти интиқол ва тахсис таъриф гарданд. Моделҳои интиқол аз корбурди замин оғоз мешаванд. Моделҳои тахсис аз як сӯи як гунаи хоси корбурди заминро ба як макон бар асоси хусусиёти он тахсис медиҳанд.

Корбурди замин эҳтимолан яке аз авомили муассир буда, бар хусусиёти маконӣ вобастагии зич дорад. Ин раҳёфт барои шабеҳсозӣ, асосан, бо як нақшаи холӣ шуруъ мешавад. Аз дидгоҳи назари тафовути равшани байни моделҳо, ки аз таъкиди мустақим бар корбурди замин шуруъ мешаванд ва моделҳое, ки ҳадафи аслии онҳо ба корбурди замин аст, вуҷуд дорад. Бисёре аз моделҳо ба шакли холис бар корбурди замин таъкид шуда, амалӣ ва фақат вазъияти онро дар як макони муайян шабеҳсозӣ мегардад.

Дар зер назариёт ва равишҳои моделсозии тахсиси корбурди заминро баррасӣ мекунем.

Ќаблан бояд ќайд кард, ки моделҳои шабеҳсозии корбурди замин ба шаклҳои гуногун вуҷуд доранд, аммо бештари онҳо бар теъдоди маҳдуди назариёт ва равишҳо

қарор доранд. Дар идомаи муаррифӣ чанд равиш ва модел дар заминаи тахсиси корбурди замин баён мегардад [3].

Усули иқтисодӣ. Ин амр ба муносибати ҷисм ишора дорад. Дигар ҷанбаҳои муҳим, ки муассир бар муносибати макон ҳастанд шомили дастрасӣ ба имконоти ба ҳам марбут ва ё роҳу равишҳои фазоӣ аст, ки намунаи муайяни корбурди заминро маҳдуд менамояд ё ривоҷ медиҳад. Муносибат тавассути кормандони шоиста билқувва арзёбӣ мешавад ва метавонад ҳузури ба унвонии пешниҳоди қимат тафсир шавад, Ҳамин тавр бо ин ҳама корбарӣ, ки болотарин нафъро аз макон мебарад болотарин қиматро пешниҳод менамояд.

Миёнкуниши фазоӣ. Моделҳои корбурди замини собиқ бар асоси назарияи моделсози миёнкуниши фазоӣ қарор доранд. Миёнкуниши фазоӣ дар даруни иҷтимоии ҷуғрофиёӣ ҷой дорад, ки ба ҳар гуна ҷобаҷоӣ дар фазо дар натиҷаи фароиндҳои инсонӣ ишора дорад. Бар ин асос метавон модели Лавриро ба унвони аввалин модел дар заминаи тавсеаи моделҳои корбурди замини шаҳрӣ, бар асоси ду модели ҷозиба ба назар оварад. Аввалини модел дар иртибот бо пахши ҷамъият дар минтақаҳои маскунӣ, бар асоси маконҳои шуғлӣ шакл гирифтааст. Дувумин модел ҷозибаи корбурдҳои хурда фурӯширо бар асоси тақозои таъиншудаи нав тахсис медиҳад. Модели Лаврӣ ба шакли фазоӣ дар сутуҳи густардаи шаҳрӣ ба кор бурда мешавад. Моделҳои корбурди замин сатҳи болотар аз ҷузъиётро ҳам дар ҷудо кардани ҳолати фазоӣ ва ҳам дар усули тахсис доро ҳастанд. Намунаи иртиботи пажӯҳишҳо дар хусуси моделҳои миёнкуниши фазоӣ бар миёнкуниши байни корбурди замин ва ҳамлу нақл муттамарказ ҳастанд.

Модел Cellular Automata. Ин модел баргирифта аз илми риёзиёт аст, ки барои нусхабардории фароиндҳои печидаи фазоӣ, бар асоси қонуни содаи тасмими равишҳои CA амал мекунанд. Ҳар бахши он як вазъияти муайяни коркардро нишон медиҳад, ки таъсирпазирӣ аз сӯи бахшҳои муҳити перомун дар моделсозии CA аст. Дараҷа ва самту сӯи миёнкуниш байни коркардҳо тавассути қонуни тағйир таъриф шудааст. Корбурди ҷуғрофиёӣ дар ҷиҳати моделсозии шакли шаҳрӣ, рушди шаҳрӣ ва барномарезии корбурди замин ва барномарезии тавсеаи шаҳрӣ ва минтақа аст. Сабаби қавии ин раҳёфт шабеҳсозӣ, миёнкуниши маконӣ бо муҳити перомун, ки ба шакли таҷрибавӣ собит шудааст, ки дар «падидорӣ» аст, ки нерӯи муҳим дар тағйири корбурди замин дониста мешавад. Бахши аслии раҳёфт миёнкуниши маҳаллии маъқули ин падида ба намунаи ҷаҳонӣ ишора дорад, ки аз рафтори ҷамъии ҳар бахши муассир бар сойири бахшҳо баргирифта шуда CA-и ин моделҳо аст. Ин модел бо рафтори ғанӣ ҳамроҳ аст, ки ба натоиҷи шабеҳсозӣ боис мешавад [4].

Фанни беҳтарсозӣ. Яке аз раҳёфтҳои моделсозӣ фанни беҳтарсозӣ аст. Бо истифодаи фанни самарабахши риёзии чунин барномабандии адади хаттӣ вазъияти беҳтари корбурди замин ба миён меояд.

Аммо фанни барномабандии риёзӣ низ вуҷуд дорад, ки метавонад роҳи ҳалҳои беҳтарро барои аҳдофи мутафовит таъин кунад. Ин амр барои сиёсатгузорон, ки дар хусуси вазъяти беҳтари маҳдуда, мубтанӣ бар аҳдофи мутафовит ва мутазоди хат ва равиш амал менамоянд, ҷолиб аст.

Моделҳои шабеҳсозӣ, бинобар қонунҳои унсурҳои маркази ин шабеҳсозӣ ва нусхабардорӣ аз фароиндҳо ошно аст. Ин раҳёфт ба таври куллӣ дар риштаҳои илмҳои физикӣ амалӣ мешаванд. Ин моделҳо дар ҷиҳати нусхабардорӣ ҳастанд, ки GIS истифода мешавад ва бештар дар таркиб метавонанд тавассути қонунҳои камӣ ва мушаххаси мубтанӣ бар макон ташреҳ шаванд ва ин мавриди фароиндҳои табиӣ мебошад, мисли: фарсудашавии хок ва пӯёии манзарӣ. Ин раҳёфт низ дар мутолиоти мубтанӣ бар улуми иҷтимоӣ ва илмӣ мисли тағироти корбурди замин ба кор рафтааст. Намунаи ин моделҳо ин аст, ки ба «What if» корбурди ин моделҳои шомили модели ояндаи минтақаи 8-и шаҳри Калифорния ва системаи корбурд иҷоза медиҳанд, то қонунҳои тасмимро, ки рафтори ононро ҳидоят мекунад, ба кор гиранд. Ин хусусиёти кашишпазир, барои моделҳо ин имконро фароҳам меоварад, ки натиҷаи тасмимоти фазоиро шабеҳсозӣ намоянд ва сипас онҳоро барои обзори пуштибонӣ барномарезӣ судманд намоянд.

Моделҳои чандкораи тасмимсозӣ ва миёнкуниш аз унсурҳои аслии ин моделҳо ҳастанд. Нигоҳи калидӣ дар ин моделҳо дар хусуси мудирони барномарезӣ ва ё тасмимсозон аст. Муассисаи кунишгаронро ба унвони худмухторон муаррифӣ мекунад, ки тавассути иртиботот ва миёнкунишҳо дар муҳити пиромунӣ саҳмгузор ҳастанд ва бо тасмимгирӣ, рафтори худро бо муҳити худӣ марбут месозанд. Худмухторӣ бад-ин маъност, ки омили аъмоли худ ва вазъияти даруниро таҳти назорат доранд, то ба ҳадафҳои худ бирасанд. Дар моделҳои чандхела дар ҳадди ақалтарин шакли омилин роҳбурде пеш мегиранд, ки муҷиб мешавад нисбат ба муҳити худ ва аъмоли сойири омил вокуниш нишон диҳанд [5].

Модели CLUE-s шабеҳсозии тағйири пӯёи корбурди замин. Модели тағйири корбурди замин ва асароти он абзоре барои дарки беҳтар фарояндҳо тағйири муайян дар намунаи фазои корбурди замин ва дар CLUE-s иктишофи тағирот дар оянда мумкин дар корбарҳои замин, дар миқёси мантиқҳо аст. Ин модел, яъне чорчӯби моделсозӣ дар Донишгоҳи Вонгнингс тавсеа ёфт ва аввалин бор дар 1996 интишор ёфт. Равиши шиносии он таҳлилҳои рӯшани фазоӣ, равобити байни корбурди заминӣ ва авомили онро ба фанни шабеҳсозии пӯёӣ, ки дар ҷустуҷӯи тағирот дар корбурди замин таҳти шароит барномарезӣ шуда, пайваст медиҳад.

Чорчӯби моделсозӣ бар густариши шабеҳсозии пуёи намодҳои фазоии тағйири корбурди замин, дар вокуниш ба тағироти аз пеш таърифшуда дар тақозо барои замин аз сӯйи бахшҳои мухталиф аст.

Чунончи камбуд дар иттилооти таъинкунандаи тағйири корбурди замин вуҷуд дорад ва агар миқёси корбурд болотар аз миқёси дарки фароянд тағйири корбурд замин бошад, равияҳои таҷрибавӣ истифода мешаванд.

Чунончи бо иттилооти бештар дар мавриди таъинкунандаҳои маконҳои беҳтари корбурди замин, таҳлилҳои таҷриба метавонад тавассути қонунҳои тасмим ҷойгузин шаванд, ки бозтобе аз дониши фароянд ҳастанд. Ин қавонини тасмим меёбад ба намунаҳои мутафовити корбурди замин барои ҳар макон ба унвони коркарди пешинаи коркарди замин ва шароити макони иқтисодии иҷтимоии он.

Натиҷаҳои корбурди замин ағлаб равобити ҳамбастагии худкории фазоиро нишон медиҳад. Ин метавонад натиҷаи рукнҳо дар мушаххас намудани авомили чунин сохтори тасарруфи замин ё фарояндҳои фазоӣ чун анбошти таъсирот дар корбурди замини маскунӣ бошад. Миёнкунишҳои фазоӣ дар модели метавонад тавассути ташкили коргари воҳиди ҳамсоягӣ ба унвони таъинкунандаи макони арҷ ироа бояд гардад. Иртиботи байни макони беҳтар ва таркиби воҳиди ҳамсоягӣ ҳам аз сӯйи қонунҳои дараҷабандишуда ва ҳам тавассути таҳлилҳои оморӣ сурат мегирад. Дар ҳар қадами замонӣ аз таҳлил, маконҳои беҳтар бояд аз моделҳои CA ҳамқадам шаванд, то посухгӯи тағироти сохтори корбурд бошанд.

Саранҷом корбурди замини мавҷуд дар бештари мавқеъи омили таъинкунандаи муҳим дар хусуси макони арҷа талаққӣ мегардад. Дар тӯли шабеҳсозӣ, ин бартаринҳо бо ҳам наздик мешаванд, то посухгӯи тағироти мушобеҳ дар корбурди замин бошанд [6].

Модели беҳтарсозӣ намунаи пойдории корбурди замини мубтанӣ бар ҳадафҳои чандгона. Намунаҳои мавҷуди корбурди замин бо тарокуми пойин, ҳаракати рушди шаҳрӣ ба сӯи маҳдудаҳои хориҷи шаҳр гуёи баёнкунандаи ҳадафҳои тавсеъаи корбурди замин ба шакли коромад, ҷиҳати баробарвазнӣ бахшидан ба шароити иқтисодӣ ва ҳифозати муҳити зист ва баробарии иҷтимоӣ ҳастанд.

Модели беҳтарсозӣ мубтанӣ бар ҳадафҳои чандгона бар пояи сатҳи тавсеаи зиёдии воҳиди ҳамсоягӣ, дар назар гирифта шуда, тавсеаи дарунзо ва ҳамсозии корбурди заминро аз тариқи ниёз ба тахсиси корбурди замин ба шакли пайваста ва фишурда ривоҷ медиҳад.

Ҳама рукнҳо боис ба афзоиши ҷудоии иқтисодӣ ва қавмӣ, пешрафти муҳити зист ва коҳиши заминаҳои кишоварзӣ ва фарсоиши мероси меъмории ҷомеаҳо шудааст. Таҳқиқот нишон медиҳад, ки беш аз 70 % энергияи масраф ба танзимоти корбурди замин иртибот дорад. Дар натиҷа, аҳаммияти тахсиси корбурди замини пойдор наметавонад бошад. Ин модели ҳосили натиҷаҳои таҷрибаҳои бадастомада модели беҳтарсозии фазоӣ барои барномарезии корбурди замини пойдор аст, ки тавассути табиати мутазод дар

тахмини фаъолияти шаҳрӣ ба даст омадааст. Модели тахсиси корбурди замини пойдор бо аҳдофи чандгона тавсеа ёфтааст, ки тавсеаи дарунзо, таодули тазодҳои корбурди замин дар ҳамсоягиро пуштибонӣ мекунад ва дастрасӣ ба навоҳии шаҳриро осон мекунад, ки мубодилаи байни ҳифозат аз заминаҳои тавсеъанаёфта ва тавсеаёфтаро низ сурат медиҳад. Навоварӣ дар ин модел ин ривоҷи қоидаҳои пайвастагӣ ва фушурдагии корбурди замини бахшҳои ҳамсоягӣ аст [7].

Фанни беҳтарсозӣ барои тахсиси корбурди замин беҳтарсозӣ ба унвони абзори ҳамоҳанг барои мушкилоти фазоӣ ба шакли васеъ шинохта шудааст. Мушкилоти тахсиси корбурди замини зермаҷмуаҳо аз моделҳои беҳтар истифода кардани заминро мавриди қиёс қарор медиҳад ва шомили тавзеи фаъоли коромад перомуни қитъаоти замин, ҷиҳати таъини тақозо ва ҳифзи нормаҳои иқтисодӣ, муҳитӣ ва иҷтимоӣ аст. Моделҳо, ки шомили тахсиси фаъоли фазоӣ мешаванд, ягона нестанд ва ҳавли доманаи густардаи вай аз риштаҳои барномарезии шаҳрӣ, минтақавӣ, мудирияти ҷангалдорӣ, бозсозии қитаоти замин маконёбии хадамот ва тамаллуки арозӣ қарор гирифтаанд. Бештари моделҳои тахсиси корбурди замин шомили барномарезии риёзӣ аст, ки мутағайирҳои онҳо ағлаб дугонаанд ва ду интихоби тасмимро ироа мекунанд, ки то фаъолияти хос ба қитъаи замин мушаххас тахсис дода шавад.

Аломатҳои модели тахсиси корбурди замини шаҳрии пойдор. Ин модел барои бахшҳои муназзам аз бахшҳои тавсеаёфта аст. Ончунон ки корбурди замин дар ҳар бахшҳо ҳамин тавр аст [8].

Тавсифи модели тахсиси корбурди замини шаҳрии пойдор. Дар ин модел аз тахсиси корбурди замин, ҷустуҷӯ барои ривоҷи фушурдагӣ ва пайвастагии тавсеъаи дарунзо сурат мегирад. Модели бозтавсеъаро дар ҳар ҷо, ки ба шакли сиёсӣ қобили дифоъ бошад ва аз лиҳози иқтисодӣ посухгӯ, пуштибонӣ менамояд. Барои ҳар корбурди замин макони ҷадиди он бояд то он ҷо ки имкон дорад, ба соири корбурдҳои ҳамсоз наздик бошад. Пас, эҳтимолан фушурдагӣ ва корбурди гуногун ҳамзамон ба даст меояд.

Ду ҳадафи аввал дар бакоргирии модел иҷозаи табодули арзёбӣ байни коҳиши ҳифзи замини тавсеанаёфта ва коҳиши бозтавсеъаро бидиҳанд. Бинобар ин он тахсиси мутағайирҳои муҳим байни ин ҳадафҳо ҳам метавонад фушурдагиро ривоҷ диҳад ва ҳам рушдро густаришу дар шаҳр паҳн намояд. Аз тариқи ковиши бозтавсеа дар ҷустуҷӯи коҳиши тағйир дар корбурди замини шаҳрӣ қадами итминонбахш бардошта мешавад. Бинобар ин танҳо бо тавсеае, ки ҳамроҳ бо далел бошад, имконпазир аст. Ҳадафи сеюм баргирифта аз нигоҳи хидмоти осоишӣ тасҳилоти рифоҳ, ноҳамсозии тавсеа ва бозтавсеа байни як қитъаи замин ва воҳиди ҳамсоягии онро коҳиш медиҳад ва бо тахсиси созгори баробар барои корбурди заминаҳои мутафовити маскунӣ ва тиҷории ин ҳадафи корбарҳои ҳамҷавори мухталитро сурат медиҳад. Ҳадафи охири фосилаи тавсеаи ҷадидро ба қитъаи замини тавсеаёфтаи мавҷуд коҳиш медиҳад.

Имрӯза барномарезии корбурди замини шаҳрӣ ба масобеҳи озмоиши замини шаҳрӣ ба чигунагии истифода, тавзеъ, ҳифозати замин, сомондиҳии маконӣ, фазои фаъолиятҳо ва коргари шаҳрӣ бар асоси хост ва ниёзи ҷомеаи шаҳрӣ ва решаи барномарезии шаҳрӣ аст, ки анвои истифода аз заминро дастабандӣ ва маконёбӣ менамояд. Он чӣ дар ин замина аҳаммият меёбад, ба монанди тақсим ва тахсис ва макони беҳтар, барои масориф ва корбарҳои гуногуни зиндагӣ таъриф менамояд. Ба баёни дигари манзур аз низоми корбурди замини шаҳрӣ, мушаххас кардани навъи масрафи замин дар шаҳр, ҳидояти сомондиҳии фазои шаҳр, таъини сохтҳо ва чигунагии мутобиқат бо якдигар ва бо системаҳои шаҳрӣ аст. Бинобар ин огоҳӣ аз намуна ва моделҳои корбурди замини шаҳрӣ барои барномарезони шаҳрӣ дар ҷиҳати сомон бахшидан ба истифодаи беҳтар аз замин амри зарурӣ ба шумор меравад. Дар ин росто ин навиштор дар паи муаррифии мухтасари равишҳо ва моделҳои мавриди истифода дар тағйир ва тахсиси корбурди замини шаҳрӣ ироа гардид. Дар ҷиҳати дастёбӣ ба ин ҳадаф дар ибтидо ба сурати номаълум равияҳои мутадовил дар заминаи тахсис ва тағйири корбурди замини шаҳрӣ – моделсозӣ тахсиси корбурди замини шаҳрӣ бо баёни пешинаи бакоргирии ин моделҳо ва назариёти пояи сохти моделҳо муаррифӣ мегарданд ва дар идомаи муаррифии се модели шабеҳсозӣ, тағйири пӯёи корбурди замини шаҳрӣ ва модели беҳтарсозии

намунаи пойдори корбурди замини мубтанӣ бар ҳадафҳои чандгона ва модели тахсиси корбурди замин дар манотиқи чанд марказ ба унвони афзорҳо барои дарки беҳтари фароянд тахсис ва тағйири корбурди замини шаҳрӣ то он ҷо ки ин навиштор фурсат медиҳад ироя мегардад [9].

Ҳамин тариқ, он чӣ дар тамоми моделҳо машҳуд аст, ҳадафе ҳаст, ки ин моделҳо дар пеш гирифтаанд ва он ироаи таҷридӣ аз ҷаҳони воқеие, ки ҳамоно дар моделҳои тахсиси корбурд замини шаҳрӣ, ҳарчи соддатар намудани системҳои колбадӣ ва фазоӣ дар назар аст. Анҷом додани ҳадафҳои барномарезии корбурди замин дастёбӣ ба намунаи беҳтарини зист мебошад. Пас онҷунонки аз мисолҳо бармеояд роҳи тӯлонӣ дар ҷиҳати тавсиа ва бакоргирии моделҳои коромад перомуни тахсиси корбурди замини шаҳрӣ дар фароянди барномарезӣ аз сӯи барномасозон дар пеш аст.

Адабиёт

1. E.Koomen and J. Stillwell, (2007) «**Modeling Land Use Change Theories and Methods»** Netherlands, Springer.
2. Norman Marshall, Stephen Law (2004) «**Land Use Allocation Modeling in Unit Centric and Multi Centric**
3. **Regions»** New York, Trb National Conference.
4. P.H Verbung, K.P Overmars (2007) "**Dynamic Simulation of Land Use Change Trajectories With the CLUE-s Model»** Netherlands, Springer.
5. Lee, C. and Han, S. (2002). Estimating the use and preservation values of national.
6. Parks Tourism resources using a contingent valuation method. TourismManagement 23: 531-540.
7. Leinhoop, N. and Mac Millan, D. (2007). Valuing wilderness in Iceland: Estimation of WTA and WTP using the market stall approach to contingentvaluation. Land use policy 24 (1): 289- 295.
8. Raina, A.K. (2005). Ecology Wildlife and Tourism development. New Dehli IndiaPress
9. Reynisdottir, M., Song, H. and Agrusa, J. (2008). Willingness to pay entrance fees to natural attractions: An Icelandic case study. Tourism Management. 29:1076 –1083

БОЛЧАЛАНДАР В.

ОПТИМАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ (НА ПРИМЕРЕ ИРАНА)

В своей статье, автор рассматривает пути и способы использования городских земельных участков на основе существующих теорий и моделей использования земли. Подчеркивается, что доступ к лучшим условиям городской жизни является одной из важнейших задач муниципального планирования. Автор заключает, что знание образца и моделей использования городской земли для муниципального планирования является важным для оптимального исопльзования городских земельных участков.

Ключевые слова: планирование использования земли, лучшие условия жизни, устойчивый образец использования земли, муниципальное планирование, модели использования земли.

BOLCHALANDAR V.

OPTIMAL MODEL OF THE USE OF LAND (IN IRAN)

In his article, the author reviews the ways and the methods of the use of municipal land plots on the basis of the existing theories and models of the use of the land. It is underlined that an access to the optimal city life conditions is one of the most important tasks of the municipal planning. The author concludes that being informed about the models and methods of the use of the city land is considered important for the municipal planning for the optimal use of them.

Keywords: planning of the use of the land, better conditions of life, municipal planning, models of the use of land.