

بررسی ابعاد کاربری اراضی شهری

صالح عباسی^۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۳/۰۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۴/۲۹

کد مقاله: ۵۰۳۰۶

چکیده

یکی از مشکلاتی که در دهه های گذشته نظام مدیریت و برنامه ریزی شهری را در کشور و بخصوص در کلان شهرها تحت الشعاع خود قرار داده است حوزه کاربری اراضی شهری است. کاربری زمین (Land use) یا کاربری اراضی و یا نحوه استفاده از اراضی؛ بررسی نوع استفاده از زمین به نسبت انواع فعالیت های مختلف اعم از بهداشتی، درمانی، مسکونی، اداری، تجاری و... می باشد. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به عنوان هسته اصلی برنامه ریزی شهری و مهمترین رکن آن، نقشی مهمی در ساماندهی فضایی- مکانی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری ایفا می کند. دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مولفه های اساسی در توسعه پایدار و عدالت اجتماعی است. امروزه مفهوم زمین و فضاهای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی- اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف کاربری اراضی شهری نیز بسیار وسیع و غنی تر شده است.

واژگان کلیدی: کاربری، زمین، اراضی، اراضی شهری، برنامه ریزی شهری

۱- کارشناسی ارشد مهندسی عمران، گرایش سازه های هیدرولیکی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد لارستان

۱- مقدمه

پراکندگی عوامل شهری در لابلای واحدهای مسکونی و تجزیه و تحلیل و چگونگی این فرم گیری بهترین راه شناخت تاثیر عوامل فرهنگی، تاریخی، اقتصادی، اجتماعی و اقلیمی بر کالبد شهر به شمار می رود. یادآوری این موضوع ضروری به نظر می رسد که بر آوردن احتیاجات ساکنان یک محله شهر در پنجاه سال پیش به عهده بازارچه ها، گذرها و یا مجموعه ای از مغازه ها و سرویس های عمومی بوده است. اما در چند سال اخیر شاید به طور مستقیم تقلید از شهر تهران و به طور غیر مستقیم تقلید از شهرهای بزرگ اروپایی وظیفه این مجموعه های خدماتی اصلی از مطالعات کاربری زمین در این قسمت نه تنها بدست دادن الگو و ضوابطی در مورد چگونگی فعالیت سرویس های مختلف شهری در حال و آینده است بلکه چگونگی دسترسی ساکنان به این خدمات و بیان کمبود هر یک از آن ها نیز مورد نظر می باشد. برداشت کاربردی های وضع موجود از طریق استفاده از پرسشنامه های مختلف به طور صددرصد و بلوک به بلوک در سطح محدوده خدماتی شهر انجام گرفته است در این پرسشنامه ها علاوه بر موقعیت آنها، مقدار ساعت آزاد و مساحت زیربنای در اختیار هر کاربری اندازه گیری و در نهایت طبقه بندی و مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. کاربری: عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی که در این طرح مطابق با شرح منعکس در نقشه کاربری اراضی می باشد.

عملکرد: عبارت است از انواع فعالیت هایی که در هر کاربری انجام می پذیرد.

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین به تفکیک واحد و احداث ساختمان در مناطق مسکونی

موارد استفاده از زمین:

ماده ۱- استفاده مجاز به شرح زیر است:

بند ۱: احداث واحدهای مسکونی طبق ضوابط منطقه مربوطه

بند ۲: خدمات مربوط به رده محله و ناحیه در مراکز محله و مراکز ناحیه بر اساس طرح های تفصیلی مصوب

ضوابط و مقررات اراضی و مناطق تجاری (پور اربابی ۱۴۰۳)

۲- پیشینه پژوهش

۲-۱- موارد استفاده از زمین

ماده ۱- موقعیت کاربری های تجاری واقع در مراکز حوزه و مراکز منطقه در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند و موقعیت اراضی این کاربری در دهه های ناحیه و محله در طرح های تفصیلی مراکز مربوط نهایی خواهد شد.

ماده ۲- لبه های تجاری امتداد معابر که بر روی نقشه کاربری اراضی مشخص شده است در سلسله مراتب خدمات شهری در رده حوزه و منطقه می باشد. تا تهیه طرح تفصیلی لبه های مزبور تا حداکثر سطح ۲۰۰ متر مربع پلاک ثبتی عمق پلاک ثبتی ملاک می باشد. در اراضی مازاد بر ۲۰۰ متر مربع سطح پلاک ثبتی حداکثر به عمق ۱۰ متر از بر مصوبه عنوان لبه تجاری محسوب می گردد. تبصره ۱: اراضی خارج از محدوده های تعیین شده در این ماده که در حال حاضر به صورت تجاری مورد استفاده قرار دارند مشمول صدور پروانه احداث یا تجدید بنا بوده و قسمت هایی که بنا به این ماده قابلیت کاربری تجاری می یابند در زمینه میزان عوارض مربوط به ارزش افزوده و سرقتی بر حسب محل مشمول عوارض مربوطه می شوند. تبصره ۲: موقعیت لبه های تجاری که در سلسله مراتب خدمات شهری در رده ناحیه و محله می باشند، در طرح های تفصیلی مشخص خواهند شد. (حبیبی و همکاران ۱۴۰۳)

۲-۲- ضوابط و مقررات اراضی آموزشی

موارد استفاده از زمین

ماده ۱: موقعیت اراضی آموزشی در دوره های ناحیه و محله در طرح های تفصیلی مراکز نواحی و مراکز محله ها تعیین خواهد شد.

۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

ماده ۲: با توجه به کمبود اراضی آموزشی تا مرحله تهیه طرح های تفصیلی مراکز نواحی و محله ها، ابعاد و وسعت قطعه زمین جهت استفاده کاربری آموزشی محدودیتی نداشته و منوط به تایید سازمان های ذیربط وزارت آموزش و پرورش و دفتر تجهیز و نوسازی مدارس خواهد بود.

ماده ۳: تفکیک اراضی با کاربری آموزشی که در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند، مجاز نمی باشد.

ماده ۴: دسترسی به فضاهای آموزشی از خیابان های درجه ۳ و خیابان های دسترسی مجاز می باشد. (Azimi•2002)

۲-۴- ضوابط و مقررات اراضی فرهنگی

موارد استفاده از زمین

ماده ۱: کاربری فرهنگی واقع در مراکز شهری و نواحی در نقشه کاربری اراضی در مرکز خدمات عمومی قرار خواهد گرفت.

۲-۵- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

ماده ۲: حداقل مساحت اراضی برای کاربری فرهنگی در مراکز نواحی ۵۰۰ متر مربع و در مراکز شهر ۱۰۰۰ متر مربع است.

۲-۶- ضوابط و مقررات اراضی مذهبی

موارد استفاده از زمین :

ماده ۱: کاربرهای مذهبی واقع در مراکز شهر و ناحیه در نقشه کاربری اراضی خدمات عمومی قرار خواهد گرفت و موقعیت این اراضی در ده محله در طرح های تفصیلی تعیین خواهد شد. (پورمحمدی ۱۳۸۷)

۲-۷- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

ماده ۲: حداقل مساحت مجاز قطعه زمین برای کاربری مذهبی با توجه به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر است :

بند ۱: در مراکز محله ۵۰۰ m^2

بند ۲: در مراکز خدماتی رده ناحیه ها ۱۰۰۰ متر مربع

بند ۳: در مراکز خدمات رده شهر ۲۰۰۰ متر مربع

۲-۸- ضوابط و مقررات اراضی درمانی

الف-موارد استفاده از زمین

ماده ۱: موقعیت اراضی درمانی در رده های ناحیه و محله در طرح های تفصیلی، مراکز نواحی و مراکز محله ها تعیین خواهد شد.

ماده ۲: استقرار بخشی از عملکردهای این کاربری، مطابق با ضوابط و مقررات اراضی مسکونی و اراضی تجاری با کاربری مختلف در کاربری های مزبور مجاز می باشد.

ماده ۳: تغییر کاربری اراضی مسکونی به کاربری درمانی در رده محله و ناحیه در صورت اخذ مجوز از وزارت درمان و بهداشت و آموزش پزشکی مجاز است. (ضرابی و همکاران ۱۳۹۱)

۲-۹- ضوابط و مقررات کاربری اداری و انتظامی

الف-موارد استفاده از زمین

ماده ۱: بنا به سیاست عدم توسعه، احداث واحدهای اداری جدید مجاز نبوده و فقط ایجاد واحدهای جدید به عنوان جایگزینی در محل های مناسب مجاز است.

تبصره : تغییر اساسی و تعمیر اساسی در تطابق با کاربری های طرح جامع و طرح تفصیلی مجاز است.

ماده ۲: اراضی با کاربردهای اداری در نقشه کاربری مشخص شده اند و یا در طرح های تفصیلی مشخص خواهند شد. صرفاً به عنوان ذخیره بوده و استفاده از این اراضی مشروط به تغییر کاربری معادل از وضعیت فعلی به کاربری های تعیین شده در طرح مجاز است.

ماده ۳: استقرار عملکردهای اداری به صورت عملکردهای مختلط در بخش کاربری تجاری مجاز است.

ماده ۴: استقرار عملکردهای غیر اداری در اراضی با کاربری اداری ممنوع است. (حبیبی و همکاران ۱۴۰۳)

۲-۱۰- فضای سبز، پارک و مراکز توریستی و تفریحی

الف-موارد استفاده از زمین

ماده ۱: کاربری های فضای سبز و پاک ها در مرکز شهر و مراکز مناطق در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند و موقعیت این اراضی در رده های ناحیه و محله در طرح های تفصیلی مراکز نواحی و مراکز محله ها تعیین خواهد شد.

ماده ۲: در محل هایی که به صورت کاربری فضای سبز و مراکز توریستی و تفریحی در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند. استفاده از اراضی به عنوان پارک، فضای سبز عمومی به همراه خدمات وابسته مربوطه، کاربری ورزشی و استقرار عملکردهای خدماتی نظیر فرهنگی مذهبی تاسیسات و تجهیزات شهری، پذیرایی و تفریحی مشروط به رعایت موارد زیر مجاز می باشد.

بند ۱: رعایت حداکثر ۱۰ درصد سطح به عنوان سطح مجاز احداث بنا.

بند ۲: رعایت حداکثر ۲۰ درصد سطح برای کاربری ورزشی در فضای باز (رضویان ۱۳۸۱)

۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

ماده ۳: در اراضی مشخص شده به عنوان فضای سبز و پارک و مراکز توریستی و تفریحی، اعم از موجود و پیشنهادی هرگونه تفکیک ممنوع است.

ماده ۴: حداقل مساحت قطعه زمین پارک و فضای سبز ۵۰۰۰ متر مربع است.

ماده ۵: به طور کلی شکل قطعه زمین برای کاربری فضای سبز محدودیت نیست، لیکن حداقل در ۷۵ درصد از سطح، عرض منطقه زمین نباید کمتر از ۳۰ درصد طول آن باشد. (Farjam 2013)

۱۲-۲- ضوابط و مقررات کاربری اردوگاه تربیتی

الف- موارد استفاده از زمین

ماده ۱: سطوح این کاربری در مرکز شهر در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است.

تبصره: تغییر کاربری عملکردهای ماده فوق مجاز نمی باشد

ماده ۲: اراضی اختصاص یافته برای این کاربری تا زمان اجرای طرح، ذخیره محسوب شده و در این مدت بهره برداری به صورت فضای سبز و زمین باز ورزشی مجاز است. (رهنمایی، ۱۳۸۳)

۱۳-۲- تاسیسات و تجهیزات شهری

ماده ۱: تکراری

ماده ۲: استقرار بخشی از عملکردهای تاسیسات و تجهیزات شهری که مربوط به سازمان های آب، برق، تلفن و گاز می شود با رعایت جوانب فنی و تایید کمیسیون فنی شهرداری در کاربری های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

ماده ۳: احداث عملکردهای تصفیه خانه فاضلاب و موارد مشابه، در اراضی داخل محدوده استحفاظی و خارج از محدوده طرح جامع در نظر گرفته شده اند.

ماده ۴: با توجه به مسئله حفاظت محیط زیست می باید از کاربری های تعیین شده زیر برای شهر تهران استفاده گردد. (زیاری، ۱۳۸۹)

۱۴-۲- کشتارگاه - گورستان و محل دقیق زباله

ماده ۵: استقرار و احداث پمپ بنزین فقط بر اساس ضوابط وزارت نفت مجاز است.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

ماده ۶: احداث ساختمان های تاسیسات و تجهیزات شهری محدودیتی نداشته و فقط از جنبه سیمار شهری طرح های تپ سازمان های ذیربط باید به تایید کمیسیون فنی شهرداری برسد.

ضوابط مربوط به:

ماده ۷: وسعت قطعات زمین بر اساس ضوابط فنی سازمان های ذیربط تعیین می گردد. (زیاری، ۱۳۷۸)

۱۵-۲- کاربری جنگل

الف- موارد استفاده از زمین

ماده ۱: محل فضای سبز جنگل برای حفاظت از خاک و محیط در حوزه آبریز در لیتان پیش بینی گردیده است.

ماده ۲: محل فضای سبز جنگل در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است.

ماده ۳: در محل هایی که به صورت کاربری های سبز جنگل در نقشه کاربری اراضی مشخص شده اند، استفاده از اراضی به عنوان پارک جنگلی و فضای سبز به همراه خدمات و البته مربوط کاربری ورزشی در فضای باز و استقرار خدمات توریستی (اقامت موقت) و تفریحی مشروط به رعایت موارد زیر مجاز است:

بند ۱: رعایت حداکثر یک درصد سطح به عنوان سطح مجاز احداث بنا

بند ۲: رعایت حداکثر یک درصد سطح برای کاربری ورزشی در فضای باز

ضوابط مربوط به:

ماده ۴: در اراضی مشخص شده به عنوان فضای سبز جنگل اعم از موجود یا پیشنهادی هرگونه تفکیک ممنوع است.

ضوابط مربوط به اراضی پارک جنگلی با امکانات اقامت موقت:

ماده ۵: سازمان اجرایی طرح مجاز است بخشی از اراضی سبز جنگلی را به منظور ایجاد کمپینگ و اقامت موقت توریستی مورد بهره برداری قرار دهد.

ماده ۶: اراضی ای که برای این منظور اختصاص می یابند، می بایستی به امکانات تاسیساتی و تجهیزاتی مجهز شوند و سپس مورد بهره برداری قرار گیرند. حداثت تاسیسات و تجهیزات فضای مورد استفاده برای اقامت موقت و کمپینگ در یک شعاع دسترسی ۱۰۰ متری برای هر ۲۵ واحد کمپ بدین شرح است:

بند ۱: ۴ واحد توالت و ۵ واحد دستشویی

بند ۲: ۳ واحد حمام دوش

بند ۳: ۲ واحد ظرفشویی

بند ۴: احداث ۳ واحد محل برای جمع آوری موارد زائد لازم است.

ماده ۷: تامین تجهیزات جانبی تکمیلی از قبیل رستوران، چایخانه و تعمیرگاه ضروری است.

کل مساحت شهر در محدوده خدماتی شهرداری بالغ بر ۱۰۰۱۹۰۸۹ متر مربع است که حدود ۵۵۷۷۱۲۹۷ متر مربع آن را قسمت های ساخته شده و بقیه که حدود ۴۴۴۷۷۸۹ متر مربع است و در قسمت های شمال غربی، شمال-شمال شرقی و جنوب شرقی شهر واقع اند قسمت های ساخته نشده شهر را تشکیل می دهد. بایستی یادآور شد که مناطق ساخته نشده فوق در سالهای اخیر پیشنهاد طرح جامع مندا جز محدود شهر در آمده است و تاکنون برای ساختن آنها از طرف مردم اقدامی صورت نگرفته است. (عزت پناه و همکاران ۱۳۹۴) با توجه به جمعیت شهر که بالغ به ۱۱۴۵۵۰ نفر است تراکم کلی شهر ۱۱۴ نفر در هر هکتار می باشد، چنانچه جمعیت فوق را نسبت به سطح ساخته شده شهر بسنجیم متوسط تراکم ناخالص در شهر حدود ۲۰۵ نفر در هر هکتار می باشد توسعه شهر بیشتر در جمعیت گسترشی پیشنهادی طرح جامع قبلی شهر بوده است، چنانچه بیشترین ساختمان ها مسکونی نوساز شهر در قسمت شمال شهر به خصوص شمال شرقی شهر دیده می شود. این توسعه را بایستی تا حدی در یون پیش بینی و احداث خیابانهای اصلی و نسبتاً عریضی دانست که در طرح جامع قبلی گنجانده شده است. محلات نوساز شمال شهر باستانی محله های آباد براساس ضوابط و مقررات طرح جامع مندانه ساخته شده اند (زیاری، ۱۳۷۸)

۲-۱۶- ناحیه مسکونی با تراکم کم

این ناحیه که حدود ۲۱۸۸۰۲۳ متر مربعاً ۳۹ درصد از سطح ساخته شده شهر را به خود اختصاص داده است بیشتر منطقه شمال شرقی شهر و دوجانب خیابان فردوسی و اطراف سبزه میدان و محلات عالی قاپو و بازار و جانب غربی خیابان سپه تا نزدیکی مسجد جامع را در بر می گیرد، کل مساحت مسکونی آن بالغ بر ۷۹۴۵۱۹ متر مربع می باشد که کلاً ۳۰ درصد از منطقه مسکونی و ۱۴/۲۵ درصد از منطقه ساخته شده شهر را شامل می شود و محلات مطالعاتی ۱ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ و ۲۰ و ۲۱ و ۲۲ را در بر می گیرد، جمعیت آن ۲۲۰۲۶ نفر و شامل ۴۴۱۲ خانوار است. بنابراین با توجه به مساحت آن تراکم ناخالص ناحیه به طور متوسط ۱۰۰ نفر در هکتار بوده که در محلات مختلف از ۱۵۰ نفر در هکتار تجاوز نمی کند. تراکم خالص مسکونی در این قسمت حدود ۳۰۸ نفر در هکتار است. سرانه مسکونی این ناحیه ۳۶۰۰۰ می باشد و سطح زیربنای سرانه در طبقات حدود ۳۰ متر مربع و سطح سرانه فضای آزاد ۱۳ متر مربع است. سطح مسکونی در اختیار خانوار در این ناحیه بطور مستقیم ۱۸۰ متر مربع میباشد. (زیاری، ۱۳۸۱)

۲-۱۷- ناحیه مسکونی با تراکم متوسط

این ناحیه کلاً ۳۶/۹ درصد از سطح ساخته شده شهر را تشکیل می دهد و مساحتی در حدود ۲۰۵۸۶۶۰ متر مربع دارد. محلات مطالعاتی ۳ و ۵ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ در این ناحیه قرار می گیرند. کل مساحت مسکونی آن بالغ بر ۱۰۲۶۰۲۳ متر مربع است که ۳۸/۹ درصد از کل منطقه مسکونی شهر و ۱۸/۴ درصد از کل سطح ساخته شده شهر را تشکیل می دهد. سرانه مسکونی این ناحیه ۲۴

متر مربع است و سطح زیربنای سرانه در طبقات ۱۶ متر مربع و سطح فضای آزاد سرانه حدود ۱۲ متر مربع است. سطح مسکونی در اختیار خانوار در این ناحیه به طور متوسط ۱۲۴ متر مربع بدست آمده است. (پورمحمدی ۱۳۸۷)

۲-۱۸- ناحیه مسکونی با تراکم زیاد

در شهر قزوین کلاً ۱۰۲۴۹۰۰ متر مربع به مصرف مسکونی با تراکم زیاد رسیده است غیر از ۱ محله مطالعاتی که در اواسط خیابان سعدی و جنوب هادی آباد قرار گرفته بقیه قسمت ها در جنوب خیابان پهلوی قرار گرفته اند و عموماً از نقاط قدیمی شهر هستند. منطقه مسکونی با تراکم زیاد کلاً ۱۸/۴۰ در صد کل مناطق ساخته شهر را شامل شده است و در نقشه های مربوط به عنوان محلات مطالعاتی ۶-۹-۱۳-۱۷-۱۸ مخلوط گردیده اند. کل مساحت مسکونی ناحیه بالغ بر ۵۷۵۹۹۵ متر مربع است که ۲۱ درصد از سطح کل مسکونی شهر و ۱۰ درصد سطح ساخته شده را شامل می شود. جمعیت این ناحیه ۲۷۳۶۶ نفر است و ۵۲۰۳ خانوار در آن زندگی می کنند. تراکم ناخالص آن به طور متوسط ۲۷۰ نفر در هکتار است که در محلات مختلف بین ۲۵۰ تا ۵۰۰ نفر در هکتار متغیر است، تراکم خالص مسکونی آن به ۴۸۸ نفر در هکتار می رسد سرانه مسکونی ناحیه حدود ۲۱ متر مربع بوده و سطح زیر بنای سرا و آن ۱۱ متر مربع و سطح فضای آزاد سرانه آن به ۱۰ متر مربع بالغ می گردد. سطح مسکونی در اختیار خانوار در این ناحیه به طور متوسط ۱۱۰ متر مربع میباشد. این ناحیه که در نقشه های مختلف به عنوان محله مطالعاتی شماره ۷ مشخص شده است کلاً دارای ۲۹۹۷۱۴ متر مربع مساحت می باشد. این سطح حدود ۵/۶ درصد سطح ساخته شده شهر را شامل می گردد. سطح کل مسکونی این ناحیه ۲۴۵۵۲۴ متر مربع است که مساحت آن نسبت به کل مساحت مسکونی شهر ۹/۲ درصد می باشد. (ضرابی، ۱۳۸۸)

سطح کل سطح زیربنا در یک طبقه بالغ بر ۱۶۱۴۷۷ متر مربع است که در آن بالغ بر ۱۸۱۷۰۹ متر بنا در طبقات احداث گردیده است. مساحت کل فضای آزاد در اختیار خانوارها در این ناحیه حدود ۸۴۰۴۷ متر مربع است که ارقام بالا با توجه به تعداد جمعیت ناحیه (۲۳۳۴۴ نفر) و تعداد خانوارهای ناحیه (۴۵۵۹ خانوار) بیشترین تراکم نفر در هکتار را در شهر قزوین به وجود آورده است. به طور کلی براساس اطلاعات جمع آوری شده بوسیله شناسنامه های ساختمانی در شهر قزوین حدود ۲۶۴/۲ هکتار از زمین ها اختصاص به کاربری مسکونی یافته است. مساحت سرانه مسکونی حدود ۲۳ متر مربع و سطح مسکونی در اختیار خانوارها ۱۱۸ متر مربع است این نسبت در قسمت های مختلف شهر با تراکم های متفاوت تغییر می کند. این تغییرات به تفصیل در صفحات گذشته بیان شده است. در این مساحت کلاً ۱۳۴۷۰ ساختمان مسکونی ساخته شده است که مساحت متوسط و ساختمان بدون توجه به تعداد طبقات و واحدهای مسکونی آن ۱۹۶ متر مربع است. این مساحت با توجه به استانداردهای طرح های جامع تهیه شده در ایران و با توجه به استانداردهای زندگی شهرنشینان ایران و جهان و همچنین سایر عوامل مانند کمبود زمین، قدرت مالی لازم برای احداث ساختمان از طرف طبقات مختلف اجتماع مورد توجه این مهندسين مشاور بوده و در پیش بینی کاربری مسکونی در سال های آینده مورد استفاده قرار گرفته است. (فرجام ۱۳۹۷)

۲-۱۹- کاربری تجاری

در حال حاضر حدود ۱۴/۴ هکتار از سطح کل شهر را خدمات مختلف تجاری تشکیل می دهند که این مقدار نسبت به سطح ساخته شده شهر ۲/۶ درصد را تشکیل می دهد. سطح سرانه تجاری در سال ۲۵۳۴ که مطالعات این مهندسين مشاور انجام گرفته است با توجه به جمعیت شهر بالغ بر ۱/۳ m است. چگونگی پراکندگی خدمات مختلف از قبیل مراکز عمده فروشی و خرده فروشی به این صورت است که اکثریت مراکز عمده فروشی شهر قزوین در بازار اصلی این شهر واقع است و تجار اصلی شهر تا حدودی از امکانات سنتی بازار استفاده می کنند و حجره های بازار هنوز از آبرو و اعتبار کافی برخوردارند. با توجه به این هنوز مراکز جزئی فروشی بسیاری در داخل بافت بازار وجود دارد ک تفکیک آنها از یکدیگر تقریباً بسیار مشکل به نظر می رسد. غیر از بازار حاشیه خیابان های اصلی و فرعی داخل کوچه ها و گزرها تعداد زیادی مغازه وجود دارد که مورد مراجعه روزانه اهالی شهر و محله می باشد. (ضرابی، ۱۳۸۸)

۲-۲۰- کاربری آموزشی

در شهر قزوین حدود ۱۲/۵ هکتاز زمین اختصاصی به انزاع کاربری آموزشی یافته است از این مقدار زمین حدود ۴/۵ هکتار برای آموزش ابتدایی ۳/۳ هکتار برای دوره راهنمایی تحصیلی و ۲/۴ هکتار برای آموزش دبیرستانی و بقیه که ۳/۴ هکتار می باشد در اختیار مدارس عالی و هنرستان ها و هنرسراها است. نحوه پراکندگی انواع موسسات آموزشی در نقشه شماره ۶ نشان داده شده است به طوریکه در نقشه ملاحظه می گردد پراکندگی دبستان ها در شهر از اصول شهری برخوردار نیست. چنانچه مثلاً در یک قسمت از شهر ۳ دبستان نزدیک به هم تاسیس گردیده اند در حالیکه در بسیاری از نقاط دیگر مدرسه وجود ندارد به همین دلیل

حداکثر فاصله بین نقاط مسکونی که معمولاً بایستی ۴۰۰ متر باشد رعایت نگردیده است. سطح سراز آموزشی با توجه به جمعیت قزوین ۱/۰۹ متر مربع می باشد. (غفاری، ۱۳۸۹)

۲-۲۱- کاربری صنعتی

با وجود نزدیکی شهر صنعتی البرز به شهر قزوین در داخل یافت شهر حدود ۱۷/۲ هکتار از زمین های شهر جایگاه صنایع مختلف اختصاص یافته است. تعداد این صنایع و کارگاه های بزرگ در شهر و اطراف آن حدود ۱۱۱۲ واحد تولیدی می باشند که مشخصات کامل آنها در بخش اقتصادی این گزارش ذکر گردیده است. سطح سرانه کاربری صنعتی در شهر قزوین با توجه به جمعیت شهر بالغ بر ۱/۵۰ متر مربع است. (عزت پناه و همکاران ۱۳۹۴)

۲-۲۲- کاربری اداری

نقشه شماره ۱ چگونگی پراکندگی ادارات مختلف در شهر قزوین را نشان می دهد اگر شهر قزوین را به وسیله دو محور اصلی خیابان پهلوی از شرق به غرب و خیابان فردوسی - شاپور و سپهر از شمال به جنوب به ۴ قسمت تقسیم کنیم بیشتر ادارات دولتی در قسمت شمال خیابان پهلوی و شرق خیابان فردوسی قرار گرفته اند و در واقع می توان گفت منطقه اداری شهر در قسمت شمال شرقی شهر قرار دارد. در حال حاضر حدود ۱۲/۲ هکتار از زمین های شهر به کاربری اداری اختصاص یافته است که با توجه به جمعیت شهر سطح سرانه اداری برای هر فرد ساکن قزوین حدود ۱/۰۷ متر مربع است. (غفاری ۱۳۸۹)

۲-۲۳- کاربری بهداشتی

مشخصات کامل انواع موسسات بهداشتی قزوین در بخش تاسیسات و تجهیزات شهر آمده است به طور کلی در قزوین حدود ۴/۵ هکتار از زمین های شهر اختصاص به کاربری بهداشتی یافته است. موقعیت موسسات بهداشتی در نقشه ۷ مشخص گردیده است. چنانچه ملاحظه می گردد پراکندگی عوامل بهداشتی در سطح شهر طوری است که ساکنان شهر به طور یکنواخت به این تاسیسات دسترسی ندارند. با توجه به سطح بهداشتی و جمعیت موجود شهر سطح سرانه برای هر فرد قزوینی بالغ بر ۰/۳۹ متر مربع است. (خزایی و همکاران ۱۴۰۳)

۲-۲۴- کاربری ارتباطات

خصوصیات شبکه ارتباط شهر قزوین در نقشه شماله ۸ مشخص شده و خصوصیات سیمایی راه های قزوین در بخش سیمایی شهر سطح کل شبکه ارتباط در شهر قزوین اعم از خیابان های اصلی، جمع کننده، فرعی و کوچه ها بالغ بر ۱۶۱/۷ هکتار می باشد با توجه به مقدار جمعیت شهر حدود ۱۴/۱۳ متر مربع ببه هر فرد اختصاص پیدا می کند. خصوصیات کیفی معابر قزوین بر اساس آمار و اطلاعات موجود به شرح ذیل است:

مساحت خیابان های آسفالت شده بالغ بر ۵۶۷۱۰۰ متر مربع

مساحت خیابان های آسفالت بالغ بر ۱۸۲۹۰۰ متر مربع

پیاده روهای شهر بالغ بر ۱۱۷۳۷۸ متر مربع

کوچه های آسفالت شده بالغ بر ۳۷۵۰۰۰ متر مربع

کوچه های آسفالت نشده معابر بر ۳۷۵۰۰۰ متر مربع

جمع کل مساحت معابر ۱۶۱۷۳۷۸ متر مربع

۲-۲۵- بنگاه های مسافری و کاربری های وابسته

شهر قزوین بر سه راه شهرهای جنوبی، مرکزی، شرقی ایران با شهرهای غربی و شمال غربی کشور قرار گرفته است بنابراین تعداد زیادی بنگاه مسافری، باربری وجود دارد. مساحت کل این بنگاه ها و موسسات در شهر قزوین بالغ بر ۳/۴ هکتار است که سطح سرانه آن برابر ۰/۲۷ متر مربع است. (خزایی و همکاران ۱۴۰۳)

۲-۲۶- کاربری فضای باز عمومی و ورزشی

اطراف شهر قزوین را باغات سرسبز پوشانده است و شهر در حلقه ای از فضای سبز قرار دارد اما متأسفانه تعداد پارک های عمومی و تفریحی و همچنین زمین های مختلف ورزشی کم می باشد. مساحت کل این نوع کاربری در شهر قزوین بالغ بر ۴۰/۱ هکتار و سطح سرانه آن ۳/۵ متر مربع است. موقعیت این پارک ها و محل های ورزشی در نقشه شماره ۹ مشخص گردیده است.

۲-۲۷- کاربری تفریحی

با توجه به این که قزوین از زمان های گذشته مورد مراجعه ساکنان دهات، بخش ها و شهرهای دور و نزدیک بوده است تعداد زیادی هتل، مسافرخانه و رستوران و سایر تاسیسات مورد نیاز مسافران در این شهر به وجود آمده است. محل و موقعیت آنها روی نقشه شماره ۹ مشخص گردیده است. سطح کل این تاسیسات در شهر ۳/۷ هکتار می باشد که با توجه به جمعیت شهر سطح سرانه آن بالغ بر ۰/۳۲ متر مربع می باشد (غفاری، ۱۳۸۷)

۲-۲۸- کاربری تاسیسات و تجهیزات عمومی

تحت عنوان تاسیسات عمومی اماکن مذهبی، گورستان ها، کشتارگاه و تاسیسات شهری مانند ایستگاههای آتشنشانی، گرمابه های عمومی و سایر تاسیسات عمومی طبقه بندی شده اند.

۲-۲۹- گورستان

در قزوین کلاً ۳ گورستان وجود دارد که مشخصات و موقعیت آنها در نقشه شماره ۹ کاربری زمین مشخص گردیده است. مساحت این گورستان ها به ۶/۴ هکتار بالغ می گردد و سطح سرانه آنها حدود ۰/۵۵ متر مربع است.

۲-۳۰- کشتارگاه

کشتارگاه قزوین که موقعیت آن در نقشه شماره ۱ مشخص گردیده است بالغ بر ۰/۵ هکتار مساحت دارد و سطح سرانه آن ۰/۰۴ متر مربع است.

۲-۳۱- اماکن مذهبی

مساحت کل اماکن مذهبی در شهر قزوین بالغ بر ۱۲/۹ هکتار است که این سطح با توجه به جمعیت شهر حدود ۱/۱۳ متر مربع برای هر فرد شهر قزوین محاسبه می گردد.

۳- نتیجه گیری

زمین اصلیتترین عنصر در توسعه شهری است، از این رو، تنظیم و کنترل نحوه استفاده از آن، همچنین محاسبه نیاز واقعی شهر به زمین به منظور تأمین کاربریهای مختلف در زمان حال، تعمیم و تطبیق ارقام و کمیتهای به دستآمده به آینده به منظور حل مؤثر مشکل زمین و مسکن و رشد مناسب شهرها ضرورت دارد. تحولات اجتماعی جوامع موجب تغییر نقش و کارکرد شبکه شهری میشوند که بازتاب فضایی آنها در شهرها نمایانتر هستند. توسعه روزافزون جامعه شهری به دلایل مختلف منجر به ساخت و سازهای بدون برنامه‌ریزی و گسترش مهارنشده شهرها شده و تغییرات زیادی را در ساخت فضایی آنها به وجود آورده که نیازمند هدایت آگاهانه و طراحی فضای زیست مناسب برای شهرها است. در این میان، برنامه‌ریزی و مدیریت کاربریهای مختلف شهری با رعایت عدالت و پایداری شهری میتواند کمک شایانی به ساماندهی و توسعه منطقی شهرها نماید.

- پورابایی، محمدمهدی، ۱۴۰۳، مفهوم کاربری اراضی و انواع آن در فضاهای شهری، <https://civilica.com/doc/1965143>
- پور محمدی، محمد رضا (۱۳۸۷): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، سمت
- حبیبی، پوران و رضائی، سیف اله و ذاکرافهانی، سعید، ۱۴۰۳، ارزیابی و سنجش کاربری اراضی با رویکرد توسعه پایدار شهری با تاکید بر ابعاد کالبدی و زیست محیطی مورد مطالعه شهر یزد، یازدهمین کنفرانس ملی مهندسی عمران، معماری و توسعه شهری پایدار ایران، تهران، ۲۰۱۸۸۶۸، <https://civilica.com/doc/2018868>
- خزایی، عادل، عباسپور، مجید، بابایی کفای، ساسان، تقوی، لعبت و رشیدی، یوسف. (۱۴۰۲). بررسی و پیش بینی تغییرات کاربری اراضی کلانشهر تهران با استفاده از تکنولوژی سنجش از دور. فصلنامه علوم محیطی. 138-121, 21(2), doi: 10.48308/envs.2022.1226
- رضویان، محمدتقی و حبیب بیرامزاد (۱۳۸۷): عملکرد مدیریت شهرهای کوچک در برنامه ریزی کاربری اراضی (مطالعه موردی: شهر بناب)، مجله پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۶۲، صص 101-114
- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱): برنامه ریزی کاربری اراضی، انتشارات منشی
- زیاری، کرامت الله؛ بشارتی فر، صادق و رشیدی فرد، سید نعمت الله (۱۳۸۹): ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت (استان کهگیلویه و بویر احمد)، مجله آمایش محیط، سال سوم، شماره ۱۰، صص 1-22
- زیاری، کرامت اله (۱۳۷۸): اصول و روشهای برنامه ریزی منطقه ای، انتشارات دانشگاه یزد.
- زیاری، کرامت اله (۱۳۸۱): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد
- ضرابی، اصغر، علی زاده، جابر، و عسکری، حمید. (۱۳۹۱). تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی روستا - شهرهای کوچک با استفاده از GIS مطالعه موردی: روستا - شهر اصلاندوز (واقع در استان اردبیل). پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۳(۸)، ۵۱-۷۶. <https://sid.ir/paper/220142/fa> SID.
- عزت پناه، بختیار، سبحانی، نوبخت و رشیدی ابراهیم حصاری، اصغر. (۱۳۹۴). بررسی نحوه توزیع عوامل کاربری اراضی شهری در طرحهای توسعه شهری از منظر عدالت اجتماعی، مطالعه موردی: شهر شاهین دژ. فصلنامه علمی پژوهش های بوم شناسی شهری. 64-49, 6(12),
- غفاری، سید رامین؛ شقی، سیروس و صالحی، نگین: (1389) ارزیابی سازگاری کاربری اراضی شهری با استفاده از مدل تصمیم گیری چند معیاره فازی، مجله مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره چهارم، 59-76 صص
- فرجام، رسول، ۱۳۹۷، ارزیابی شدت کارایی مکانی کاربری اراضی در بخش مرکزی شهر، مطالعه موردی: بخش مرکزی شیراز، <https://civilica.com/doc/1172590>

Studying the dimensions of urban land use

Abstract

One of the problems that has overshadowed the urban management and planning system in the country, especially in metropolitan cities, in the past decades is the field of urban land use. Land use or land use or the way of using land; is the study of the type of land use in relation to various types of activities, including health, medical, residential, administrative, commercial, etc. Urban land use planning, as the core of urban planning and its most important element, plays an important role in the spatial-spatial organization of urban activities and functions based on the demands and needs of the urban community. Fair access to land and its optimal use is one of the basic components in sustainable development and social justice. Today, the concept of land and urban spaces has undergone a qualitative change, both in terms of nature and physicality and in terms of socio-economics, and as a result, the dimensions and goals of urban land use have become much broader and richer.

Keywords: land use, land, lands, urban lands, urban planning