

برنامه ریزی
کاربری اراضی شهری

دکتر محمدرضا پورمحمدی

تهران

۱۳۹۴



سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)
مرکز تحقیق و توسعه علوم انسانی

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه
۳	فصل اول: کلیات برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۳	تعریف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۴	اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۶	فرایند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۷	مطالعات و اقدامات مورد نیاز در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۱۰	انواع کاربری اراضی شهری و علایم آنها
۱۰	سطوح مختلف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۱۵	فصل دوم: سیستم اطلاعاتی برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۱۵	مطالعات و اطلاعات مربوط به ویژگی‌های کالبدی و طبیعی
۱۹	مطالعات ممیزی اراضی شهری
۲۱	مطالعات جمعیتی
۲۳	مطالعات اقتصادی
۲۴	مطالعات مسکن
۲۵	مطالعات حمل و نقل عمومی
۲۷	مطالعات رفتار و ترجیح عمومی شهروندان در مورد کاربری اراضی
۲۹	مطالعات زیبایی‌شناختی
۳۲	فصل سوم: ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی در کاربری اراضی شهری
۳۲	تقسیمات کالبدی شهر
۳۳	طبقه‌بندی کاربری‌های شهری
۳۶	استانداردهای فضا و مقیاس عملکردی کاربری‌ها

صفحه	عنوان
۶۳	فصل چهارم: کاربرد مدلها و روشهای پیش‌بینی در برنامه‌ریزی اراضی شهری
۶۳	تعریف مدل
۶۳	اهمیت و هدف مدل در برنامه‌ریزی
۶۴	انواع مدل
۶۶	مدلهای مورد استفاده در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۷۱	کاربرد سیستم اطلاعات جغرافیایی در کاربری زمین
۷۲	فنون پیش‌بینی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۷۸	پیش‌بینی اشتغال
۸۷	روشهای برآورد نیاز مسکن
۹۰	روشهای پیش‌بینی حمل و نقل
۹۲	پیش‌بینی مراکز خرید
۹۳	پیش‌بینی مراکز تفریحی و گذران اوقات فراغت
۹۴	فصل پنجم: معیارهای مکانیابی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری
۹۴	معیارهای مکانیابی و مطلوبیت در کاربریهای شهری
۹۵	مشخصات مکانیابی در کاربریهای مسکونی
۹۸	مکانیابی کاربریهای تجاری
۱۰۱	مکانیابی کاربریهای صنعتی
۱۰۳	مکانیابی کاربریهای گذران اوقات فراغت
۱۰۵	مشخصات مکانیابی در کاربریهای مراکز کار
۱۰۷	فصل ششم: ارزیابی کاربری اراضی شهری
۱۰۷	معیارهای ارزیابی کاربریهای شهری
۱۰۹	ارزیابی کاربریها بر اساس ارزش و اهمیت
۱۱۱	روشهای ارزیابی کاربری اراضی شهری
۱۲۲	فصل هفتم: شیوه‌های کنترل کاربری زمین شهری
۱۲۳	اهداف کنترل و اعمال مقررات کاربری اراضی شهری
۱۲۵	اشکال عمومی مقررات کاربری زمین
۱۴۱	مالیات‌بندی
۱۴۳	دخالت مستقیم دولت
۱۴۶	ضمایم
۱۵۵	منابع و مأخذ
۱۵۹	واژه‌نامه

مقدمه

در سالهای اخیر موضوع توسعه پایدار در نواحی شهری از مهم‌ترین مباحث مطرح در بین اساتید و صاحب‌نظران برنامه‌ریزی شهری بوده است. چه باید کرد؟ از منابع و امکانات چگونه باید استفاده کرد تا تأمین نیازهای نسل حاضر، آیندگان را با تنگناها مواجه نسازد؟ از زمین به عنوان بستر اصلی توسعه و کلید همه فعالیت‌های بشری چگونه استفاده و صیانت کنیم؟ توسعه و گسترش شهرها را چگونه برنامه‌ریزی و جهت‌دهی کنیم تا پیوند شهر و طبیعت از هم نگسلد؟ نابرابریها در استفاده از زمین را چگونه تعدیل کنیم تا شاهد سر به فلک کشیدن کاخهایی در کنار کوخها نباشیم؟ توسعه و استقرار صنعت را چگونه هدایت کنیم که محیط زیست و هوای مطبوع را از ما نگیرد؟ چگونه ناوگانهای حمل و نقل و شریانهای شهری را بسط دهیم که ایمنی را از ما نگیرد؟ چه می‌توان کرد تا اختلاط کاربریها در شهر آسایش را از شهروندان و سوداگری زمین هویت را از محله و خانه‌مان نگیرد؟

پاسخ به این چون و چراها و توفیق در انتخاب راهبردهای منطقی در محدوده شهر، به میزان توجه ما به موضوع برنامه‌ریزی شهری بستگی دارد که هسته اصلی آن را برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری تشکیل می‌دهد. برنامه‌ریزی‌ای که با مجموعه‌ای از اقدامات هدفمند می‌خواهد محیط مصنوع را در قالب مقدورات و خواست شهروندان نظم و نسق دهد؛ به طوری که ساماندهی فضایی و مکانی فعالیتها و عملکردهای شهر از یک سو در تناسب و هماهنگی با یکدیگر و از سوی دیگر در ارتباط منطقی با سیستمهای شهری قرار گیرند. کتاب حاضر سرآغازی در طرح این مهم است که قطعاً با کاستیهای مواجه است و امیدوارم با راهنمایی و ارشادات اساتید و صاحب‌نظران مرتفع نمایم.

در پایان بر خود وظیفه می‌دانم از همه بزرگوارانی که آثار گرانبه آن‌ها خمیرمایه تألیف کتاب حاضر است صمیمانه قدردانی و تشکر نمایم. همچنین سپاس حقیر تقدیم همه اساتید و دست‌اندرکاران پر تلاش و دلسوز سازمان «سمت» باد که با همت و پشتکار وصف‌ناپذیر خود امکان چاپ و نشر این کتاب را فراهم کردند.

محمد رضا پورمحمدی

استاد دانشگاه تبریز