

بررسی و ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری با توجه به دیدگاه های کمی و کیفی و پایداری و تقویت کاربری مسکونی

فرشید رحیمی چهارراه گشین^۱

^۱ کارشناسی مهندسی شهرسازی شهید باهنر شیراز

چکیده

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 فضا های 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. هدف پژوهش حاضر بررسی و ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری با توجه به دیدگاه های کمی و کیفی و پایداری و تقویت کاربری مسکونی می باشد. روش پژوهش کیفی و به شیوه ی بررسی اسنادی است. این پژوهش از حیث هدف، جز پژوهش های کاربردی محسوب می گردد. جامعه آماری پژوهش حاضر منابع مکتوب موجود در خصوص کتابخوانی، مطالعه و تحقیقات درسی است. ابزار گردآوری داده ها، با توجه به هدف از گردآوری اطلاعات و نوع آن، متن خوانی و تحلیل مقالات، کتاب ها و اسناد مرتبط در این زمینه می باشد. یافته های پژوهش نشان داد که اصول برنامه ریزی کاربری اراضی، هسته اصلی برنامه ریزی شهری می باشد و ارزیابی و سامان دهی فضایی- مکانی کاربری ها و عملکردهای شهری، یکی از مهم ترین و تاثیرگذارترین محورهای توسعه پایدار شهری می باشد. به طور ویژه پایداری کاربری مسکونی به عنوان مهم ترین کاربری شهری، نقشی اساسی را در توسعه پایدار شهری ایفا می نماید.

واژه های کلیدی: کاربری اراضی، برنامه ریزی کاربری اراضی، دیدگاه های کمی و کیفی، نظریه توسعه پایدار.

مقدمه

کاربری اراضی شهری و چگونگی توزیع فضایی- مکانی آن یکی از مهم ترین کارکردها به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری می باشد. نظر به این اهمیت در این مقاله به بررسی و ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری با توجه به دیدگاه های کمی و کیفی مطروحه در این زمینه و پایداری کاربری مسکونی اقدام شده است. جهانی که امروزه ما در آن زندگی می کنیم جهان شهری است که متأسفانه نتیجه ی آن دوری از محیط طبیعی و پذیرش ناخواسته عدم تعادل هایی است که از روابط ناموزون انسان ها و فضای شهری نشأت می گیرد (فرید، ۱۳۷۵). مسلماً از آنجا که فعالیت شهر انعکاسی از مجموعه عوامل اجتماعی اقتصادی یک جامعه ی به هم پیوسته در یک قلمرو جغرافیایی است لزوماً تغییرات ظاهری بافت شهری و رشد آن در تبعیت از مجموعه ی عوامل؛ به خصوص مکانیزم های تصمیم گیری سیاست شهری، رفاه اجتماعی و بهبود زندگی انسان شکل خواهد گرفت و شکل گیری های جدید در راستای عوامل فوق تحقق خواهد یافت. در این میان چگونگی کاربری اراضی در پیوستگی با روند تاریخ تحول شهر و تغییرات فضای ساخته شده با کالبد شهر، از عواملی هستند که شهر منظر و سیمای خود را طی زمان در ارتباط با آن ها به دست می آورد (شالین، ۱۳۷۲). شهرنشینی پدیده جهانی قرن حاضر است و بیش از نیمی از جمعیت جهان در مناطق شهری زندگی می کنند. پیش بینی شده است جمعیت شهری بین سال های ۲۰۰۰ تا ۲۰۳۰، در کشورهای در حال توسعه، به دو برابر افزایش یابد. این تحول سریع جمعیتی برای شهرها دشوار خواهد بود و چالش هایی عمده به همراه خواهد داشت. به طور کلی، از نیمه دوم قرن بیستم بر اثر شهرنشینی بی برنامه توسعه کاربری زمین شهری به پدیده های مشکل ساز در کشورهای در حال توسعه تبدیل شده است. دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن از مؤلفه های اساسی در توسعه پایدار است. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، در صورتی که توسط سیاست های مناسب بر اساس اصول توسعه پایدار انجام گیرد می تواند به رفع این چالش ها کمک کند (کاشفی دوست و حاجی نژاد، ۱۳۹۴). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری در واقع مجموعه فعالیت هایی است که محیط انسانی را مطابق خواسته ها و نیازهای جامعه شهری سامان می بخشد و این مقوله هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می دهد. امروزه بر اثر شهرنشینی بدون برنامه نابسامانی هایی در ویژگی های کاربری اراضی زمین در شهرها به وجود آمده است لذا جهت ارتقاء کیفی شهرنشینی، ساماندهی کاربری اراضی شهری از اهمیت بالایی برخوردار است (سیف الدینی، ۱۳۸۵). کاربری اراضی شهری جزو مفاهیم پایه در دانش شهرسازی است و اهمیت آن به گونه ای است که برخی از صاحب نظران آن را مساوی برنامه ریزی شهری می دانند (حسین زاده دلیر و ملکی، ۱۳۸۶). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی فضایی فعالیت های شهری بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری است (سعیدنیا، ۱۳۸۲) امروزه شهرهای ایران با مشکلات زیادی مانند گسترش فضایی زیاد و افزایش بی رویه جمعیت، نابودی زمین های کشاورزی، کمبود خدمات زیربنایی و آلودگی های زیست محیطی دست به گریبان بوده که همگی با زمین و کاربری های مختلف آن ارتباط دارد (شکویی، ۱۳۸۲). بنابراین یکی از محورهای اصلی برنامه ریزی شهری برنامه ریزی کاربری زمین است که همراه با برنامه ریزی شبکه ارتباطی، فضای سبز و باز، تأسیسات و غیره استخوان بندی اصلی شهر و نحوه توسعه آتی آن را مشخص می کند. نحوه رویکرد و چگونگی برنامه ریزی کاربری اراضی نه تنها نقض اساسی در کیفیت و کارایی برنامه جامع شهری خواهد داشت، بلکه اساس نظام توزیع فعالیت ها، خدمات و سهم سرانه ها را تعیین می کند. بدیهی است موضوع اصلی در برنامه ریزی کاربری اراضی، نحوه تخصیص زمین به کاربری های مختلف و هماهنگ کردن آن ها با یکدیگر است که به عنوان برآورد نیازهای فضایی تلقی می گردد. برنامه ریزی کاربری اراضی «علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی» می باشد. برنامه ریزی کاربری زمین «مدیریت خردمندانه فضا به منظور بهینه سازی الگوی توزیع فعالیت های انسان» است. در واقع برنامه ریزی کاربری زمین را ساماندهی فضا و فعالیت در شهر هدف قرار می دهد به طوری که چابک هسته اصلی برنامه ریزی کاربری زمین را هدایت تغییرات کاربری زمین دانسته است و معتقد است هدف همه فعالیت های برنامه ریزی به کارگیری زمین،

نظارت و هدایت مداوم تغییرات و تلاش برای تأثیرگذاری بر جهت تغییرات استفاده از زمین است؛ بنابراین، هدایت تغییرات کاربری زمین مستیزی شناسایی و تحلیل محیط پیرامون و محرک های تغییر موجود در محیط است (ابراهیم زاده و قاسمی قاسموند، ۱۳۹۶).

در واقع برنامه ریزی کاربری زمین نقش مهمی در دستیابی به اهداف توسعه پایدار دارد. هدف نهایی برنامه ریزی کاربری زمین نیز ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در روند توسعه و عمران شهر است. زمین عنصر اساسی در توسعه و گسترش شهرهاست بنابراین کمیت و کیفیت کاربری ها نقش بسزایی در پایداری شهری دارد (امان پور و همکاران، ۱۳۹۶). بنابراین به منظور مدیریت بهتر اکوسیستم های طبیعی و انسان ساخت و برنامه ریزی بلندمدت نیاز به مدل سازی تغییرات کاربری اراضی و پیش بینی سازگاری و ناسازگاری تغییرات کاربری اراضی در آینده است (فلاح تکار و همکاران، ۱۳۹۷). از آن جایی که روند سریع این تغییرات باعث تغییرات چشمگیری در کره زمین شده و سطح کاربری ها را متحول کرده و این توسعه منجر به از بین رفتن محیط زیست طبیعی شده است برنامه ریزان را بر آن داشته تا با مطالعه بر روی اراضی علت این تغییرات را بررسی کنند و از نتایج به دست آمده برای شناخت راهکارهای مبارزه با این تغییرات مخرب بهره برند (کیانی و ابراهیمی، ۱۳۹۷).

مبانی نظری

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به دنبال کیفیت بخشی الگوهای فضایی، توزیع مناسب کاربری ها و متعادل سازی زیست محیطی و برقراری عدالت در توزیع خدمات در فرایند رشد و توسعه شهری است. یکی از اهداف مهم مدیریت و برنامه ریزان شهری در دهه های اخیر بازتولید فضاهای عمومی و ایجاد محیط شهری پایدار بوده است. که این مهم در ارتباط با تحولات ساختاری کارکردی نظام کاربری اراضی و مدیریت شهری قرار دارد. حتی عمده امور اجتماعی اقتصادی در هر کشور با برنامه ریزی کاربری اراضی شهری مرتبط است. اصولاً برنامه ریزی کاربری اراضی، هسته اصلی برنامه ریزی شهری و تأثیرگذارترین محورهای توسعه پایدار شهری است. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری در حال تغییر است و در این راستا توجه ویژه ای به تغییرات کاربری زمین شهری شده است. کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیت های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که بتواند هم نیازهای مادی و هم نیازهای اجتماعی، فرهنگی و روانی مردم را در زمان حال و آینده برآورده سازد. اما بخش کاربری زمین شهری یکی از بخش هایی است که در طرح های شهری ایران مورد غفلت واقع شده است. این غفلت موجب شده تا سرانه های کاربری ها به دلیل ویژگی کالبدی کارکردی به تنهایی نتوانند پاسخگوی نیازهای برنامه های و ابعاد حقوقی، اقتصادی و اجتماعی استفاده از زمین و فضا باشند و در بیشتر موارد کاربری های مصوب تحقق پیدا نکنند. که با این روند مدیریت و ناپایداری شهری با چالش هایی مواجه خواهد شد بنابراین ساماندهی فضایی- مکانی کاربری های شهری در راستای پویایی اقتصادی و مدیریت شهری الزامی است؛ زیرا نقش اساسی در کاهش ناسازگاری در میان کاربری ها و پیشگیری از شکل گیری کانون های جرم در شهر دارند. به همین دلیل نواحی مسکونی ۴۰ تا ۶۰ درصد سطح شهر را اشغال و هویت اصلی شهر را پدید آورده و دارای مقررات با حساسیت خاص شده است. از این رو باید گفت مسکن عنصر اصلی و مهم ترین کاربری کمی و کیفی شهری بوده و از واقعیت های جامعه است. اصولاً ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری و نشان دادن کیفیت سازگاری و ناسازگاری کاربری ها قدری پیچیده است. این پیچیدگی به دلیل اثرپذیری و اثرگذاری کاربری ها از فرایند رشد سریع و شتابان شهری بوده و زمینه ساز ناکارآمدی و نزول کیفیت زندگی شهری در بافت های مرکزی و پیرامونی شهرها شده است، بنابراین در شهرسازی و برنامه ریزی شهری بررسی و ارزیابی کیفیت و چگونگی قرارگیری کاربری های شهری یک اصل مهم و ماموریت قابل توجه در نزد محققان علوم شهری و شهرسازی است. این مهم با شناخت و تحلیل وضعیت کاربری ها از نظر اثرگذاری مثبت یا منفی

برای رسیدن به پایداری شهری میسر است. بنابراین سنجش و ارزیابی سازگاری و همجواری کاربری ها در خصوص کاربری مسکونی می تواند به کاهش چالش های برنامه ریزی زمین شهری و ناکارآمدی رشد و توسعه شهری کمک نماید.

در چند دهه اخیر رویکرد جدیدی به نام آمایش اراضی شهری مورد توجه برنامه ریزان شهری قرار گرفته است تا راهبردهای اجرایی و اصلاحی را در مورد کیفیت بهره گیری و توزیع مناسب اراضی شهری بر مبنای نیازهای شهرنشینان تدارک ببینند. بنابراین دیدگاه هایی کاربردی در نظام برنامه ریزی کاربری اراضی شهری دنبال می شود که این فرایند را الگویی مؤثر برای بهره برداری و محافظت از اراضی شهر با هدف مکان یابی و ساماندهی فضایی کاربری ها می داند. در این فرایند توجه به کاربری اراضی شهری به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی آن ها و رعایت تناسبات برای ایجاد سرزندگی و پویایی اقتصادی اجتماعی در شهر ضروری است. بنابراین در ارزیابی کاربری های شهری می توان معیارها و مدل های خاصی را برای تحلیل مورد توجه قرارداد؛ از جمله مدل ارزیابی تناسب اراضی از نظر سازگاری که به میزان مطابقت مشخصات اراضی با نیازهای شهری می پردازد و یا مدل مطلوبیت کاربری اراضی که تعاملات فضایی زیرساختی و فعالیت های اجتماعی - اقتصادی را مورد بررسی قرار می دهد. همچنین در سنجش و ارزیابی کاربری اراضی شهری به دو بنیان نظری کمی و کیفی توجه شده است در ارزیابی کیفی مؤلفه هایی چون: سودمندی اجتماعی، موازنه برنامه ریزی، وابستگی، سازگاری، مطلوبیت و ظرفیت، اهداف، اقدامات و غیره مدنظر قرار می گیرند. در تکنیک ارزیابی از طریق معیارها و ماتریس های بهینه، کاربری ها در کنار یکدیگر با توجه به وابستگی، سازگاری، ظرفیت و مطلوبیت انواع کاربری ها در سطح شهر، استقرار بهینه کاربری ها، پس از جمع آوری اطلاعات وضع موجود کاربری های زمین شهری، با استفاده از ماتریس هایی به چگونگی استقرار کاربری ها در کنار یکدیگر در سطح شهر می پردازد. مفهوم سازگاری به وجود یک ارتباط منطقی بین روابط در یک فضای حاصل از اشتراک فعالیت، مکان و فضا اشاره دارد. یکی از اهداف اصلی برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، همجواری مناسب کاربری ها بر اساس ماتریس سازگاری است. با توجه به اصول زیست محیطی توسعه پایدار تناسب و سنخیت کاربری اراضی شهری با کاربری مسکونی امری الزامی است و رابطه معنی داری بین سازگاری کاربری ها و شهر سالم وجود دارد. زیرا فاصله کاربری های ناسازگار با کاربری مسکونی جهت جلوگیری از آلاینده گی و پایداری محیط مسکونی اهمیت فراوانی دارد. بنابراین دیدگاه های مختلفی در نظام کاربری اراضی به طور عام و کاربری اراضی شهری به طور خاص مطرح بوده است. اما اولین نظریه در مورد کاربری اراضی با رویکرد بهره وری اقتصادی و انواع کاربری زمین با فاصله گیری از مراکز شهری در قرن نوزدهم مطرح شد. در قرن بیستم و بعد از دهه ۱۹۶۰ کیفیت استفاده از کاربری اراضی شهری به عنوان دیدگاهی مهم در ادبیات برنامه ریزی شهری مورد توجه قرار گرفت. تاکنون نظریه های متعددی مانند رهیافت اکولوژی انسانی، اقتصاد زمین، رهیافت سیستمی، برنامه ریزی مشارکتی، ساماندهی زمین و... در رابطه با مطالعات کاربری اراضی شهری مطرح شده است که ماتریس های ۴ گانه سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی را توجیه می کنند. اما نظریه هایی مانند نظریه اجتماعی - اقتصادی و کاربری زمین شهری، کارکردگرایی، فرهنگ گرایی، مدرنیسم و پست مدرنیسم، توسعه پایدار شهری و برنامه ریزی کاربری اراضی شهری مرتبط و مفید تشخیص داده شد که به طور خلاصه تبیین شده است.

نظریه اجتماعی اقتصادی و کاربری زمین شهری: در این نظریه منافع و مالکیت عمومی در بعد اجتماعی و توجه به زمین و مسکن از بعد اقتصادی برای افزایش کارایی و مطلوبیت بخشی کیفیت زندگی شهروندان مورد تأکید است. به عبارت دیگر از یک سو اراضی شهری نباید قربانی منافع خصوصی شود و از سوی دیگر، زمین و مسکن به عنوان یک کالای کمیاب اقتصادی باید تحت کنترل و برنامه ریزی قرار گیرد.

دیدگاه کارکردگرایی: این دیدگاه کاربری اراضی شهری را ابزاری برای سهولت و تقویت کارایی شهری می‌داند و بر سرانه‌های زمین در برنامه‌ریزی شهری تأکید می‌کند. استفاده از این نظریه در کاربری اراضی شهری هدایت و نظارت هدفمند فرایند توسعه شهری بوده است.

دیدگاه فرهنگ‌گرایی: در این دیدگاه بر تقدم شاخص‌های فرهنگی- اجتماعی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری و کاربری‌های موثر در زیبایی شهر تأکید می‌شود.

دیدگاه مدرنیسم: در دهه‌های اخیر منطقه بندی شهری براساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت تراکم‌های عمودی و آزاد و بر اساس سلسله مراتب شهری تحقق یافته است و فن‌گرایی نیز با توسعه عمودی و بلندمرتبه سازی تبلور داشته است. بنابراین، کاربری اراضی شهری برای تحقق اهداف این نظریه موضوع جدی و با اهمیت بوده است.

دیدگاه پست مدرنیسم: در این دیدگاه تلفیقی از عناصر قدیم و جدید و در فرایندی مشارکتی، برنامه‌های توسعه شهری و موضوع کاربری اراضی شهری مورد توجه است.

دیدگاه توسعه پایدار شهری: در این دیدگاه موضوع کاربری زمین از طریق استفاده بهینه و حداکثری در حال و آینده مورد توجه است. همچنین در این دیدگاه موضوعاتی مانند جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه‌ای، کاهش ظرفیت‌های تولیدی محیط طبیعی، حمایت از بازیافت‌ها در شهر با رویکرد برنامه‌ریزی مطرح است. با چنین رویکردی، شهر به لحاظ کالبدی و فضایی دارای فشردگی و انسجام و از نظر اجتماعی و اقتصادی دارای برابری خواهد بود و از منظر توسعه پایدار شهری یک دستاورد مهم به شمار می‌رود.

دیدگاه برنامه ریزی کاربری اراضی شهری: این دیدگاه بر شخصی کردن نوع مصرف زمین در شهر، هدایت و ساماندهی فضایی شهر، تعیین ساخت‌ها و چگونگی انطباق آن‌ها با یکدیگر و سیستم‌های شهری تأکید دارد. در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری تلاش می‌شود تا الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص و مکان‌یابی فعالیت‌های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم‌های شهری قرار گیرند. با این باور می‌توان برنامه‌ریزی شهری را با برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری و توسعه پایدار شهری هم جهت دانست (پیلهور و شیرزاد، ۱۴۰۰).

سیر تحول در دیدگاه‌ها و نظریه‌های برنامه‌ریزی شهری

برنامه‌ریزی شهری که آن را برنامه‌ریزی فضایی شهر نیز نامیده‌اند در بسیاری از کشورها، پیش از جنگ دوم جهانی و به‌ویژه پس از آن سابقه داشته است اما ریشه حرفه و کاربست برنامه‌ریزی را باید در آغاز سده بیستم میلادی و در پاسخ به نارضایتی گسترده از نتایج سپردن سازوکار مهار (کنترل) دگرگونی‌های شهری به بازار، در فساد سیاسی و جز آن که در شرایط بد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرهای صنعتی روبه رشد جلوه داشت جست و جو نمود (عبدی دانشپور، ۱۳۸۷). برنامه‌ریزی پاسخی قرن بیستمی به شهر صنعتی قرن نوزدهمی است. این پاسخ چندین متن بنیادی را با خود به همراه دارد: کتاب فردا، راهی مسالمت آمیز به فرم واقعی، اثر ابنزر هوارد در سال ۱۸۹۸، اصلاح شهرها و شهرک‌ها یا پایه‌های عملی زیبایی شناسی شهری، اثر چارلز رابینسون در سال ۱۹۰۱، و طرح شیکاگو دانیل برنهام در سال ۱۹۰۹، مضافاً چندین رویداد تعیین کننده دیگر نظیر نمایشگاه کلمبیا در شیکاگو به سال ۱۸۹۳ که نقطه آغاز جنبش زیباشهر بود؛ احداث لچورت، نخستین باغشهر انگلیسی در ۱۹۰۳؛ و اولین کنفرانس‌های برنامه‌ریزی شهری در واشنگتن دی. سی در ۱۹۰۹ (فریدمن، ۱۳۸۷).

دیدگاه قدیمی برنامه ریزی یک جهان نسبتاً ثابت را فرض می کرد که در آن برنامه ریزان تحلیلگر یا متخصص اهداف بودند. یعنی کسانی که به دانش مناسب در مورد آینده دسترسی دارند و می توانند به طور موثری آن را به تصمیم سازان سیاسی از طریق اسناد نوشته شده انتقال دهند. بیان ارزش های ضمنی در این دیدگاه بر عهده سیاستمداران است. برنامه ریزی در این دیدگاه به عنوان یک فعالیت فنی و رها از ارزش در قلمرو عمومی تفسیر می شود (فریدمن، ۲۰۱۱). برنامه ریزی شهری و احداث مسکن در دوره های گذشته دارای کاستی های بسیاری بوده است زیرا آنانی که این امور را بر عهده داشتند فاقد نگرش روشن از کارکردهای اجتماعی شهر بودند (مامفورد، ۱۳۸۷). بنا به نظر مامفورد واقعیت های اجتماعی، فی نفسه امور اصلی و اساسی هستند و سازمان فیزیکی شهر، صنایع و بازارهایش خطوط ارتباطی و آمد و شد آن می بایست در خدمت نیازهای اجتماعی قرار گیرند.

حاجی پور (۱۳۸۵) به نقل از روبوسا آونا در همین ارتباط اظهار می دارد که از یک دهه قبل از آغاز هزاره جدید رویکرد به توسعه (شهری) دگرگونی مهمی در پارادایم خود را تجربه کرده است؛ آموختن از تجارب قبلی و نگرش سنتی بالا به پایین الگویی را به دست می دهد که تا حد زیادی متکی بر رهیافتی متفاوت از گذشته بوده و آن رویکرد پایین به بالاست؛ تغییر از یک نگاه تجویزی به مشارکتی، از تاکید بر نتیجه (محصول) به تمرکز بر فرایند، از وابستگی به منابع موجود به ظرفیت سازی، از توجه به راه حل های دولت محور به شیوه های حل مسئله با تاکید بر ابتکارات جامعه مدنی و از مساعدت و همیاری به مشارکت واقعی ویژگی های این الگوی جدید توسعه است. الگویی که تاکید بنیادین بر نقش مردم، اجتماعات محلی و جامعه مدنی دارد. در همین ارتباط، جان فرید من از برنامه ریزی ناقلیدسی سخن به میان می آورد. برنامه ریزی ناقلیدسی نظریه ای است در راه استقلال برنامه ریزی از مدل های مهندسی و رهاندن آن از نظم های محض عقلانی این نظریه بر درک تازه ای از زمان و فضا استوار است و می خواهد با تعریف جدیدی از این دو، خود را از شیوه اقلیدسی برنامه ریزی مجزا سازد (فریدمن، ۱۳۷۹).

رویکردهای مهم در برنامه ریزی کاربری زمین شهری

هسته اصلی و عملی برنامه ریزی شهری برنامه ریزی کاربری زمین است که نه تنها بیان کننده مقاصد یک اجتماع در مورد چگونگی استفاده از زمین می باشد بلکه راهنمایی برای جهت دادن به توسعه شهری است (سیف الدینی، ۱۳۸۱). از نظر بیر و هیگینز برنامه ریزی کاربری زمین مشخص می سازد که روی یک قطعه زمین چه فعالیتی باید انجام گیرد (بیر و هیگینز، ۱۳۸۱). در ذیل دیدگاه های در برنامه ریزی کاربری زمین شهری تشریح می شود:

الف) برنامه ریزی جامع - عقلانی:

در این گونه برنامه ریزی اطلاعات لازم در مورد شهر جمع آوری و مورد تحلیل قرار می گیرد. حاصل کار طرح جامع است که به صورت کامل و جزئی وضعیت کاربری زمین را در حال و آینده به صورت نقشه های تفصیلی و ضوابط دقیق اجرایی معلوم می کند (مهدیزاده، ۱۳۸۵). نحوه استفاده از ابزار سرانه های کاربری در این گونه طرح ها حاصل نهایی این نحوه نگرش است که جامعه شهری را بر افراد تقسیم می کنند، افرادی که هر کدام دارای فعالیت مشخص هستند و هر یک از این فعالیت ها به یک مقدار معین زمین در محل معین نیاز دارند. بنابراین برنامه ریزی کاربری زمین چیزی نیست جز برآورد تعداد افراد، برآورد انواع فعالیت و توزیع زمین شهری میان آنها (رضویان، ۱۳۸۱).

ب) برنامه ریزی ساختاری - راهبردی:

در الگوی برنامه ریزی ساختاری - راهبردی که بر نگرش سیستمی استوار است اهداف و سیاست های کاربری زمین در جهت تلفیق اهداف کالبدی با اهداف اقتصادی و اجتماعی ارتقاء یافته و وظایف برنامه ریزی کاربری زمین از تهیه نقشه کاربری زمین و جدول سرانه ها به سمت اهداف راهبردی یعنی ساماندهی فضایی فعالیت اساس آمایش سرزمین توسعه پایدار رفاه عمومی و کیفیت زندگی معطوف شده است (مهدیزاده، ۱۳۸۵).

ج) دیدگاه توسعه پایدار در کاربری زمین:

توجه به زمین به عنوان یک منبع اصلی و تجدید ناپذیر در توسعه پایدار شهری امری ضروری است، چرا که زمین شهری جزء منابع اصلی توسعه پایدار شهر تلقی می شود و دسترسی عادلانه و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه های توسعه پایدار است (کریمی، ۱۳۸۰). بنابراین توسعه پایدار زمین، نوعی استفاده از زمین است که نیازهای نسل حاضر را تأمین می کند، ولی در عین حال فرصت ها را برای تأمین نیازهای نسل آینده حفظ می نماید (عسگری و همکاران، ۱۳۸۱). برنامه ریزی کاربری زمین فقط تعیین نحوه استفاده تولیدی و مادی از زمین نیست بلکه فرایندی سه بعدی است که به ساماندهی فضا و کیفیت محیط مربوط می شود. از این نظر ساماندهی فضا، علاوه بر تأمین نیازهای عملکردی می باید به اهداف کیفی انسانی مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس تعلق به محیط نیز پاسخ گوید. به خاطر این ملاحظات امروزه معمولاً مفهوم کاربری زمین - فضا به جای کاربری زمین به کار می رود (مهدیزاده، ۱۳۸۵).

سابقه کاربری اراضی در جهان

اصطلاح و مفهوم کاربری زمین ابتدا در غرب و به منظور نظارت دولت ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد، ولی همراه با گسترش سریع شهرنشینی و رشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، ابعاد و محتوای این مفهوم روز به روز وسیع تر شده است (مهدی زاده، ۱۳۷۹). به گونه ای که امروزه کاربری زمین شهری در نظام های پیشرفته جهان به لحاظ استفاده بهینه از زمین های شهری، جایگاه خاصی در همه طرح ها پیدا کرده است (زیاری، ۱۳۸۴). اولین نظریه ای که در مورد کاربری اراضی در مفهوم وسیع ارائه گردید، توسط دانشمندی به نام وان تونن بود وی در کتاب خود با عنوان ایالت منفرد در سال ۱۸۸۶ این موضوع را مطرح کرد و به تشریح آن پرداخت. فرض بر این بود که در سرزمینی که خصوصیات آن کاملاً یکنواخت و همگن باشد، تحت شرایط ایده آل نقطه اصلی و قانونی شهر در مرکز قرار خواهد گرفت و بسط شهر به صورت دایره متحدالمرکز برگرد آن صورت می پذیرد. طبق نظریه وان تونن رابطه مستقیمی میان نوع استفاده از زمین و میزان فاصله از مرکز شهر وجود دارد؛ به طوری که به موازات فاصله گرفتن از مرکز شهر و تحت تأثیر عامل حمل و نقل محصول الگوی بهره برداری از زمین متفاوت است (بهفروز، ۱۳۷۴). رویکرد برنامه ای به کاربری زمین همراه با پیدایش شهر سازی جدید، نخست در اروپا و آمریکا مطرح گردید (رضویان، ۱۳۸۱). از اوایل قرن بیستم به بعد بود که در کشور آمریکا نخستین کوشش های جامع در تبیین تئوری کاربری زمین توسط افرادی، چون هومر هویت، ارنست برگس، رودریک مکنزی، چنسی هریس، ادوارد اولمن، فایری و غیره انجام شد. با نگاهی به روند تکامل تدریجی نظریات این افراد مشخص می شود که هر یک در تکامل سیر مطالعات کاربری زمین نقش مهمی داشته اند. در آغاز این اقدامات بیشتر جنبه حقوقی، مهندسی و اداری داشت ولی از اوایل دهه ۱۹۶۰ موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص برنامه ریزی کاربری زمین به طور جدی شکل گرفت (الیاسی و همکاران، ۱۴۰۰).

سابقه کاربری اراضی در ایران

سکونتگاه‌های اولیه در کشور ما از ابتدا دارای نظام و برنامه‌ریزی خاصی بوده‌اند. بقایای شهرها و سکونتگاه‌های تاریخی نشان می‌دهد که در استفاده از زمین، نظم و قوانین خاصی حاکم بوده است و به نوعی آن‌ها دارای مدیریت زمین بوده‌اند؛ هر چند کاربری اراضی نامیده نمی‌شده‌اند. اگر سابقه کاربری اراضی را با همین عنوان و بر مبنای اصول علمی بررسی کنیم، باید گفت که قدمت این مطالعات در ایران بسیار کم و عمدتاً مربوط به زمان تهیه اولین طرح‌های جامع شهری می‌شود (هاشمی، ۱۳۷۶). طرح‌های شهرسازی که در ایران از اوایل دهه ۱۳۰۰ شروع گردید تا حدود سال‌های دهه ۱۳۴۰ بیشتر به عنوان طرح‌های گذربنده و ساختمان سازی مطرح بود و اولین طرح‌های جامع پس از آن شروع شده است (رهنما، ۱۳۸۷). این طرح‌ها که به پیروی از الگوهای غربی در ایران شکل گرفته بود در معماری بومی و سنتی ایران به یکباره از هم گسیختگی بزرگی را پدید آورد و بدون بهره‌گیری از پشته‌های فرهنگی ایران و تنها با اتکال به روش‌های بیگانه و اغلب توسط متخصصان و تحصیل کرده‌های کشور ایجاد شد که نحوه رویارویی با مسایل شهری در ابتدا موجب بروز عکس العمل‌های تندی در شهرها شده و بسیاری از بافت‌های ارزشمند معماری بومی و تاریخی ایران را نابود کرد (مشهدی زاده دهقانی، ۱۳۸۳). شاید مهم‌ترین طرح کاربری زمین شهری در ایران مربوط به برنامه‌ریزی کاربری اراضی در مناطق زلزله خیز شمال ایران است که توسط بنیاد مسکن و به کمک مشاوران داخلی و خارجی در اوایل دهه ۱۳۷۰ تهیه شد. این طرح علاوه بر در نظر گرفتن ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی شهرهای زلزله خیز به ویژگی‌های طبیعی این مناطق توجه داشته و می‌توان گفت یکی از طرح‌های نسبتاً موفق در ایران بوده که برای شهرهای منجیل لوشان و رودبار تهیه شده است (بحرینی، ۱۳۷۷).

پیشینه تحقیق

براتی (۱۳۸۱) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان تحلیلی بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر درجه به این نتیجه رسیده است که گسترش فیزیکی و رشد بی‌رویه شهر، ناشی از زیر ساخت و ساز رفتن اراضی کشاورزی است این در حالی است که بسیاری از سطوح پیشنهادی کاربری اراضی شهری در طرح هادی این شهر غیر منطقی و بدون در نظر گرفتن ویژگی‌های فرهنگی حاکم بر شهر درجه برآورد شده است.

محمدی (۱۳۸۶) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان کاربری اراضی شهری اسلامشهر به این نتیجه رسیده است که وضعیت کاربری‌ها و خدمات در سطح شهر بسیار نامطلوب است و از لحاظ سرانه در بدترین وضعیت قرار دارد در عین حال پراکنش فضایی کاربری‌ها در سطح شهر نامناسب می‌باشد و ناسازگاری شدیدی بین انواع کاربری‌ها مشاهده می‌شود.

ضرابی و همکاران (۱۳۸۸) در مقاله‌ای به بررسی کاربری اراضی شهر نورآباد ممسنی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که اکثر زمین‌ها و باغات اطراف شهر نورآباد به کاربری‌های مختلف به خصوص کاربری مسکونی تبدیل شده است که جهت تعادل بخشی به کاربری‌ها و ساخت و ساز و عمران شهری ضرورت برنامه‌ریزی و متعادل سازی کاربری‌های مختلف باید مورد توجه قرار بگیرد.

ابراهیم زاده و قاسمی قاسموند (۱۳۹۶) در پژوهشی تحت عنوان تحلیل و ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری با تاکید بر پایداری کاربری مسکونی (مورد مطالعه: شهر سامان) به این نتیجه رسیدند که گرچه به لحاظ کمی کاربری مسکونی در شهر سامان سرانه مطلوبی دارد اما به لحاظ کیفی کمبود خدمات شهری امری محسوس می‌باشد و عدم تعادل فضایی و نابرابری در توزیع خدمات شهری و کاربری‌ها در نواحی چهارگانه این شهر مشهود می‌باشد.

ویگا و همکاران (۲۰۱۵) در مقاله‌ای به ارزیابی وضعیت پایداری کاربری‌های مسکونی در ناحیه هفت مونترال کانادا پرداخته و به این نتیجه رسیدند که میزان درآمد خانوار و فاصله از مرکز شهر از جمله متغیرهایی بوده است که نوع استفاده از زمین و منابع آن را مشخص می‌کند و سطح فضاهای سبز و سایر کاربری‌ها را به شدت تحت تاثیر قرار می‌دهد. در واقع در این تحقیق مشخص شد که گویه‌های اجتماعی نقش زیادی در چگونگی استفاده از اراضی و رعایت استانداردهای سازگاری کاربری اراضی را دارند.

هائوچن و همکاران (۲۰۲۱) در تحقیقی با عنوان روش فرای الگوی ترکیب کاربری اراضی: اندازه‌گیری وضعیت سازگاری در مناطق شهری و فرعی چین به این نتیجه رسیدند که شهر ژینگ تان یک الگوی کاربری اراضی کاملاً سازگار را دارد و پیشنهادهایی را برای شکل شهر پایدار در آینده ارائه داده‌اند.

روش تحقیق

این تحقیق بر اساس هدف از نوع تحقیقات بنیادی نظری است زیرا داده‌ها و مواد اولیه تحلیل به روش کتابخانه‌ای گردآوری شده است. و بر اساس ماهیت و روش از نوع توصیفی بوده زیرا به دنبال چگونه بودن و تعریف موضوع و اینکه وضعیت کاربری اراضی شهری با توجه به دیدگاه‌های کمی و کیفی و پایداری و تقویت کاربری مسکونی چیست، می‌باشد. و در مجموع روش تحقیق کیفی-تحلیلی می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات در این تحقیق، روش کتابخانه‌ای است. ابزار گردآوری داده‌ها، با توجه به هدف از گردآوری اطلاعات و نوع آن، متن خوانی و تحلیل مقالات، کتاب‌ها و اسناد مرتبط در این زمینه است. مبنا و معیار در تجزیه و تحلیل در این تحقیق، استفاده از استدلال قیاسی و استقرائی که به کمک تفکر، تعقل، منطق و استدلال صورت می‌پذیرد، است.

یافته‌های تحقیق

زمین از مهم‌ترین عناصر شکل دهنده محیط فیزیکی بشر محسوب می‌شود و همیشه به عنوان یک اصل در توسعه شهری مورد توجه قرار می‌گیرد و بستری است که انسان در آن فعالیت می‌کند و از آن تأثیر می‌گیرد (منشور آتن، ۱۳۵۵). موضوع کاربری اراضی از مباحث اصلی برنامه‌ریزی شهری است تا جایی که از یک سو برخی آن را به عنوان هسته اصلی و عملی برنامه ریزی شهری می‌دانند (سیف الدینی، ۱۳۸۱). به عبارت دیگر مفهوم کاربری اراضی به معنای به کارگیری زمین برای اهداف ویژه توسط انسان است. در واقع هدف نهایی برنامه ریزی کاربری زمین ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در روند توسعه و عمران شهر است و باید به اهداف کیفی انسانی مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس تعلق به محیط نیز پاسخ گوید. زیرا در نهایت این عوامل زمینه آسایش و رضایت شهروندان را فراهم می‌کنند. با توجه به نارسایی و محدودیت استانداردهای کمی در دو دهه اخیر شاخص‌های مربوط به کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی، آسایش عمومی، حفاظت منابع طبیعی و تاریخی باید در نظر گرفته شوند (مهدی زاده، ۱۳۷۹). بنابراین با اتخاذ سیاست و تدابیر صحیح در رابطه با کاربری اراضی می‌توان به توسعه شهری پایدار دست یافت. اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل همه فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد. در واقع توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند به نیازهای مادی و نیازهای اجتماعی- فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید (رضویان، ۱۳۸۱). سه شرط زیر به عنوان خصوصیات اولیه توسعه پایدار کاربری اراضی مطرح شده است:

۱. **تنوع کاربری‌ها:** توسعه پایدار زمین در مقیاس وسیع باید تعادلی در کاربری‌های گوناگون زمین شهری به وجود آورد. تشخیص عملکردهای گوناگون در کاربری اراضی توسعه شهری (مسکونی، تولیدی، خدماتی و جز آن) باعث ارتقای کیفیت

محیط زیست می شود و به دلیل تسهیل در ارتباط فیزیکی و اجتماعی مورد نیاز عملاً نقشی مهم در بهبود شرایط محیطی و کاهش آلودگی های محیطی ایجاد می کند (مشیری و ملکی نظام آباد، ۱۳۹۰).

۲. انعطاف پذیری: زمین هایی که در طرح های شهری به عنوان مناطق قابل توسعه پیش بینی می شوند، باید در قالب پروژه هایی از قبیل طرح های مربوط به مدیریت آب و فاضلاب، توسعه مسکن، آماده سازی زمین و جز آن تعریف شوند. این پروژه ها باید از هماهنگی خاصی برخوردار باشند و در قالب کل طرح توسعه قابلیت تأثیرگذاری و تأثیرپذیری از یکدیگر را داشته باشند.

۳. حمایت کافی: توسعه زمانی می تواند شرطی موفق باشد که از حمایت اجتماعی قوی برخوردار باشد. تجربه های شهرهای جدید و طرح های آماده سازی زمین نشان داده است که در فرایند توسعه زمین، مشارکت عمومی تا چه حد می تواند در موفقیت طرح مؤثر باشد. هرچند مشارکت مردم در زمینه های مختلف (اعم از انتخاب زمین، طراحی، برنامه ریزی، ساخت و جز آن) با هدایت جامع و همه سونگر افزایش یابد (امین زاده، ۱۳۷۹).

با به کارگیری سه شاخص مهم ظرفیت، سازگاری و عدالت اجتماعی کاربری اراضی ارزیابی می شود:

شاخص عدالت اجتماعی: از آنجا که پایداری شهری گونه ای از توسعه پایدار است که محیط ها و فضاهای شهری را در بر می گیرد، این مقوله زمانی تحقق خواهد یافت که اصول و رهیافت های توسعه پایدار به عنوان اصلی در مطالعات توسعه شهرها به کار گرفته شود. پذیرش این اصل، که توسعه پایدار مستلزم برقراری عدالت اجتماعی و عدالت فضایی در شهرهاست، رفع نابرابری های اجتماعی، اقتصادی، آسیب پذیری اقشار کم درآمد، توزیع بهینه خدمات و امکانات، و توجه به نیازهای اساسی شهروندان، به اهمیت نگرش به توسعه پایدار می افزاید (بوچانی، ۱۳۸۵). حرکت و رسیدن به پایداری شهرها، زمانی محقق خواهد شد که تخصیص و توزیع خدمات و امکانات میان واحدهای فضایی و اجتماعی شهرها مطابق با نیازهای جمعیتی و مساوات و برابری جغرافیایی انجام گیرد. در همین راستا، ارزیابی پراکنش جمعیت و توزیع خدمات در فضاهای شهری می تواند در سنجش میزان عدالت اجتماعی و تأمین نیازهای اساسی شهروندان در چارچوب طرح ها و برنامه های عمرانی، اجتماعی و اقتصادی مفید باشد (ذاکریان و همکاران، ۱۳۸۹).

شاخص سازگاری: این شاخص به معنای هماهنگ بودن خصوصیات هر کاربری با کاربری های همجوار خود است. کاربری هایی که در حوزه نفوذ یکدیگر قرار می گیرند باید از نظر سنخیت و همخوانی فعالیت با یکدیگر منطبق باشند و موجب مزاحمت و مانع انجام دادن فعالیت یکدیگر نشوند (افتخاری، ۱۳۸۰).

شاخص ظرفیت: در این شاخص با توجه به سطوح شهری نسبت و نوع فعالیت هر کاربری متناسب با سطوح مورد نظر از ساختار شهر و خدمات متناسب با آن، با در نظر گرفتن مقیاس فعالیت هر کاربری ارزیابی می شود (ابراهیم زاده و مجیر اردکانی، ۱۳۸۵).

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری

در مقیاس های گسترده زمین به عنوان یک منبع در نظر گرفته شده و کاربری زمین به معنی کاربری منابع است. لیکن در مقیاس شهری، به جای اینکه زمین را از دید توان تولیدی خاک و یا منابع زیرزمینی آن ارزیابی کنند تأکید بیشتر روی توان استفاده از رویه زمین جهت استقرار فعالیت های گوناگون است (افتخاری، ۱۳۸۰). بحث کاربری اراضی شهری به معنای استفاده بهینه و مطلوب از اراضی برای فعالیت ها و عملکردهای مختلف شهری همواره از بحث های اساسی در برنامه ریزی

شهری و شهرسازی بوده است به طوری که در ادبیات شهری بسیاری از کشورها از جمله انگلستان در خیلی از مواقع برنامه ریزی شهری را مساوی برنامه ریزی کاربری اراضی می دانند (رازانی، ۱۳۸۱). چگونگی کاربری اراضی در پیوستگی با روند تاریخ تحول شهر و تغییرات فضایی ساخته شده با کالبد شهر، از عواملی هستند که شهر، منظر و سیمای خود را طی زمان در ارتباط با آن ها به دست می آورد (شالین، ۱۳۷۲).

در واقع برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به مثابه سلسله اقدامات نظام یافته است که برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی انسان که به نوعی با زمین مرتبطند صورت می گیرد (زیاری، ۱۳۷۸). یا می توان گفت که برنامه ریزی کاربری اراضی شهری مجموعه ای از فعالیت های هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می بخشد و در حد مقدور، خواسته ها و نیازهای جوامع شهری را در استفاده از اراضی فراهم می آورد (پورمحمدی، ۱۳۸۷). از آن جا که هدف اصلی برنامه ریزی شهری، ایجاد شهرهایی است که مکان مطلوب را برای زندگی مردم فراهم سازند (صادقی، ۱۳۸۰) و در پی افزایش جمعیت شهرنشین و نیازمندی به ایجاد مراکز شهری جدید که بتواند جمعیت اضافه شده در شهرها بزرگ را در خود جای دهد از عوامل اصلی احداث شهرهای جدید بوده است (وارثی، ۱۳۸۲). در واقع شهرهای جدید برای کمک به حل مشکلات اقتصادی و اجتماعی و محیطی شهرهای بزرگ (مثل کمبود زمین) به وجود آمدند.

در اکثر دوره های تاریخی از زمانی که شهرنشینی شروع شده است در اقصی نقاط جهان شهرهای جدید ساخته شده اند. برنامه ریزی شهرهای جدید تقدم شهرسازی بر شهرنشینی است و اصولاً مکان یابی و طراحی و برنامه ریزی این گونه شهرها بر روی اراضی بکر و بدن هسته اولیه انجام می گیرد. ساخت شهرهای جدید در ایران را می توان طی دو مرحله مختلف قبل و بعد از انقلاب مطالعه کرد. نظام کاربری زمین در شهر جدید با شهر موجود متفاوت است و تفاوت آن در استفاده از کلیه امکانات برنامه ریزی ایجاد طرح های از پیش اندیشیده شده و پیش بینی های لازم برای به حداکثر کردن کارایی این نظام در شهر جدید است. موضوعی که در شهر موجود به علت محدودیت های مختلف از نظر وضع موجود کاربری زمین مالکیت های مختلف و منابع متضاد در عمل غیر ممکن است (زیاری، ۱۳۸۵). علاوه بر این الگوی بهینه زیست در جوامع شهری، ضرورت نیاز به برنامه ریزی کاربری اراضی را مطرح می سازد، تا در این راستا سیاست های تنظیم و تحولات کاربری اراضی در شهرها ساماندهی شود (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶).

اولین نظریه در مورد کاربری اراضی در مفهوم وسیع در سطح جهان توسط فون تونن ارائه گردید. رویکرد برنامه ای به کاربری زمین همراه با پیدایش شهرسازی جدید، نخست در اروپا و آمریکا مطرح گردید. از اوایل دهه ۱۹۶۰ میلادی موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص برنامه ریزی کاربری زمین به طور جدی شکل گرفت. کاربری اراضی در ایران از دهه ۱۳۴۰ به موازات تدوین طرح های هادی جامع و تفصیلی برای شهرهای مختلف، به شکل کلی و اجمالی در چهارچوب این طرح ها مدنظر گرفت. اما چون این طرح ها با روح شهرسازی و فرهنگ ایرانی سازگار نبودند، با شکست مواجه شدند. مهم ترین و اولین تجربه کاربری اراضی شهری در ایران به معنای واقعی آن برنامه ریزی کاربری اراضی در مناطق زلزله خیز شمال کشور منجیل رودبار و لوشان در اوایل دهه ۱۳۷۰ است. در این طرح علاوه بر در نظر گرفتن ویژگی های اجتماعی و اقتصادی شهرهای زلزله خیز به ویژگی های طبیعی این مناطق نیز توجه داشته و می توان گفت این طرح ها یکی از طرح های نسبتاً موفق شهرسازی در ایران بوده است (اخگر، ۱۳۸۷).

نظریه توسعه پایدار و کاربری اراضی

یکی از مفاهیم و نظریات مهمی که اخیراً مورد توجه برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است نظریه توسعه پایدار می‌باشد، مفهوم توسعه پایدار شهری، ساماندهی کالبدی- فضایی، اقتصادی - اجتماعی و زیست محیطی شهر در عین رفع نیازهای اساسی مردم در جهت ارتقاء سطح زندگی شهروندان به گونه‌ای که شهر از لحاظ کالبدی و فضایی دارای فشردگی و انسجام و از لحاظ اجتماعی و اقتصادی دارای برابری و دوام و از نظر زیست محیطی قابل سکونت و زندگی (نه زنده ماندن) و همین‌طور با حداقل صدمات به منابع و ظرفیت‌های نسل آتی، باشد. توسعه پایدار شهری، یک فرایند پویا و بی‌وقفه‌ای در پاسخ به تغییر فشارهای اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی است. باوجود تمام مشکلات در توافق بر یک تعریف جامع از توسعه پایدار، باید گفت توسعه پایدار یک مفهوم سیاسی ایده آل است یعنی تداوم دموکراسی، عدالت و آزادی.

توسعه پایدار شهری در دهه‌های اخیر به الگوواره نوین و مسلطی در برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده و هرگونه برنامه‌ریزی در شهر چنانکه با رویکرد توسعه پایدار طراحی و تدوین نگردد عملاً در دسترسی به اهداف موردنظر با موفقیت کمتری مواجه خواهد بود. از این رو توسعه پایدار شهری شکلی از توسعه امروزی است که می‌تواند توسعه مداوم شهرها و جوامع شهری نسل‌های آینده را تضمین کند. اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل همه فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد، در واقع توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند به نیازهای مادی و نیازهای اجتماعی، فرهنگی و روانی مردم در زمان حال و آینده پاسخگو باشد توسعه یابد؛ بنابراین در نظریه‌ی توسعه پایدار شهری و کاربری زمین بر نگهداری منابع اراضی برای حال و آینده از طریق استفاده‌ی بهینه از زمین تأکید می‌گردد و موضوعاتی چون جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه‌ای، کاهش ظرفیت‌های تولید محیط طبیعی، عدم حمایت از توسعه‌های زیان آور و حمایت از بازیافت‌ها را مطرح می‌کند. ارزیابی کاربری‌های مختلف شهری که اساساً به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی آن‌ها و رعایت تناسبات لازم می‌باشد، اصولاً به دو صورت کمی و کیفی صورت می‌گیرد. ارزیابی کمی کاربری اراضی بر اساس مقایسه سرانه‌های موجود کاربری‌ها با استانداردهای مربوط یا از طریق بررسی نیازهای فعلی و آتی منطقه مورد مطالعه صورت می‌گیرد و در ارزیابی کیفی کاربری‌ها به ویژگی‌های کیفی معین شده و نسبت آن‌ها به یکدیگر بر اساس چهار ماتریس سازگاری مطلوبیت ظرفیت و ماتریس وابستگی بررسی می‌شود (ابراهیم زاده و قاسمی قاسموند، ۱۳۹۶).

نتیجه‌گیری

اصول برنامه‌ریزی کاربری اراضی، هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری می‌باشد و ارزیابی و ساماندهی فضایی- مکانی کاربری‌ها و عملکردهای شهری، یکی از مهم‌ترین و تاثیرگذارترین محورهای توسعه پایدار شهری می‌باشد. به‌طور ویژه پایداری کاربری مسکونی به‌عنوان مهم‌ترین کاربری شهری، نقشی اساسی را در توسعه پایدار شهری ایفا می‌نماید. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به دنبال کیفیت بخشی الگوهای فضایی، توزیع مناسب کاربری‌ها و متعادل سازی زیست محیطی و برقراری عدالت در توزیع خدمات در فرایند رشد و توسعه شهری است. توسعه پایدار شهری شکلی از توسعه امروزی است که می‌تواند توسعه مداوم شهرها و جوامع شهری نسل‌های آینده را تضمین کند. اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل همه فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد، در واقع توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند به نیازهای مادی و نیازهای اجتماعی، فرهنگی و روانی مردم در زمان حال و آینده پاسخگو باشد

توسعه یابد. از این رو مسکن عنصر اصلی و مهم ترین کاربری کمی و کیفی شهری بوده و از واقعیت های جامعه است. اصولاً ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری و نشان دادن کیفیت سازگاری و ناسازگاری کاربری ها قدری پیچیده است. این پیچیدگی به دلیل اثرپذیری و اثرگذاری کاربری ها از فرایند رشد سریع و شتابان شهری بوده و زمینه ساز ناکارآمدی و نزول کیفیت زندگی شهری در بافت های مرکزی و پیرامونی شهرها شده است.

منابع

- الیاسی، ابراهیم؛ ابرکار، تیمور و ابرکار، مینا (۱۴۰۰). ارزیابی کاربری اراضی شهری، شهر دهدشت. جغرافیا و روابط انسانی، ۴(۳)، ۹۶-۱۴۶.
- ابراهیم زاده، عیسی و مجیراردکانی، عبدالرضا (۱۳۸۵). ارزیابی کاربری اراضی شهری اردکان فارس. مجله جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، پژوهشکده علوم زمین و جغرافیا، ۴(۷)، زاهدان.
- امان پور، سعید؛ سجادیان، ناهید و مدالو جویباری، مسعود (۱۳۹۶). تحلیل و مدل سازی شاخص های کارآمد بازار زمین در پایداری شهری (موردشناسی، منطقه ۱۲ شهرداری تهران). نشریه علمی پژوهشی جغرافیا و برنامه ریزی شهری، ۲۱(۶۲)، ۱-۲۱.
- اخگری، محمدفاضل (۱۳۸۷). برنامه ریزی کاربری اراضی شهر مریوان با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS). پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- افتخاری، جواد (۱۳۸۰). برنامه ریزی و ساماندهی کاربری اراضی محله قلهک. پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری و منطقه ای)، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- امین زاده، بهناز (۱۳۷۹). نقش زمین در توسعه پایدار شهری. مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، نشر مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
- ابراهیم زاده، عیسی و قاسمی قاسموند، عزت الله (۱۳۹۶). تحلیل و ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری با تاکید بر پایداری کاربری مسکونی (مورد مطالعه: شهر سامان). فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، ۷(۲۶).
- ببیر، آن. آر و هیگینز، ک (۱۳۸۱). برنامه ریزی محیطی برای توسعه زمین. ترجمه سید حسین بحرینی و کیوان کریمی، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- بهفروز، فاطمه (۱۳۷۴). زمینه های غالب در جغرافیای انسانی. چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- بحرینی، سیدحسین (۱۳۷۷). فرآیند طراحی شهری. چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- براتی، ابراهیم (۱۳۸۱). تحلیلی بر برنامه ریزی کاربری اراضی شهر درچه. پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- بوچانی، محمدحسین (۱۳۸۵). بررسی عدم تعادل های فضایی- اجتماعی شهر ایلام از دیدگاه توسعه پایدار. مجله شهرداری ها، ۶(۷۳)، ۶۶-۶۹.

- پيله‌ور، علی‌اصغر و شیرزاد، نرگس (۱۴۰۰). ارزیابی سازگاری کاربری اراضی شهری با کاربری مسکونی در بجنورد. مهندسی ساختمان و علوم مسکن، ۱۴(۲)، پیاپی ۲۷.
- حاجی‌پور، خلیل (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی محله مبنا رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار. نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۶، ۳۷-۴۶.
- حسین‌زاده دلیر، کریم و ملکی، سعید (۱۳۸۶). بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام. مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره ۸، ۶۵-۹۳.
- ذاکریان، ملیحه؛ میرنجف موسوی، باقری کشکولی (۱۳۸۹). تحلیلی بر پراکنش جمعیت و توزیع خدمات در محلات شهری ميبید از منظر توسعه پایدار. مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱(۲)، ۶۱-۸۴.
- رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱). کاربری اراضی شهری. چاپ اول، تهران: نشر منشی.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷). پژوهشی پیرامون طرح‌های تفصیلی شهری با تاکید بر کاربری‌های آموزشی و بهداشتی- درمانی. چاپ اول، مشهد: انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد.
- رازانی، اسد (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری با استفاده از سیستم پشتیبانی برنامه‌ریزی What if نمونه موردی: شهر دورود. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۸). اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای. انتشارات دانشگاه یزد.
- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. چاپ دوم، انتشارات دانشگاه یزد.
- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی شهرهای جدید. چاپ هفتم، تهران: انتشارات سمت.
- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱). مبانی برنامه‌ریزی شهری. چاپ اول، تهران: انتشارات آبیژ.
- سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۵). شهر خواف گرایي جهت ارزیابی و تحلیل کاربری اراضی. مجله جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، پژوهشکده علوم زمین و جغرافیا، ۴(۸)، زاهدان.
- سعیدنیا، احمد (۱۳۸۲). کتاب سبز شهری. چاپ دوم، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.
- شکویی، حسین (۱۳۸۲). دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری. چاپ ششم، تهران: انتشارات سمت.
- شالین، کلود (۱۳۷۲). دینامیک شهری. ترجمه اصغر نظریان، مشهد: انتشارات آستان قدس رضوی.
- صادقی، شعبان (۱۳۸۰). مکانیابی کاربری اراضی شهری با تاکید بر برنامه‌ریزی حمل و نقل درون شهری. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای)، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ضرابی، اصغر؛ غلامی بیمرغ، یونس و موسوی، سیدعلی (۱۳۸۸). بررسی کاربری اراضی شهر نورآباد ممسنی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS). مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره ۱، ۲۵-۵۰.

عسگری، علی؛ رازانی، اسد و رخشانی، پدram (۱۳۸۱). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری (سیستم ها و مدل ها). چاپ اول، تهران: انتشارات نور علم.

عبدی دانشپور، زهره (۱۳۸۷). درآمدی بر نظریه های برنامه ریزی با تاکید ویژه بر برنامه ریزی شهری. تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، چاپ اول.

فریدمن، جان (۱۳۷۹). به سوی برنامه ریزی غیر اقلیدسی. ترجمه ناصر برک پور، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲، ۱۴-۱۹.

فریدمن، جان (۱۳۸۷). برنامه ریزی در حوزه عمومی؛ از شناخت تا عمل. ترجمه عارف اقوامی مقدم، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ اول.

فرید، یدالله (۱۳۷۵). جغرافیا و شهرشناسی. چاپ دوم، تبریز: انتشارات دانشگاه تبریز.

فلاحکار، سامره؛ حسینی، سیدمحسن؛ سلمان ماهینی، عبدالرسول و ایوبی، شمس الله (۱۳۹۷). مدل سازی تغییرات کاربری اراضی با استفاده از مدل ساز تغییر سرزمین (LCM) مطالعه موردی شهرستان نکا. مجله اکوسیستم های طبیعی ایران، ۹(۱)، ۵۳-۶۹.

کریمی، حمید (۱۳۸۰). توسعه پایدار شهری با تاکید بر کاربری زمین شهری. خلاصه مقالات هشتمین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران: چاپ اول.

کاشفی دوست، دیمین و حاجی نژاد، علی (۱۳۹۴). ارزیابی کاربری اراضی شهری با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعه: پیرانشهر). فصلنامه آمایش سرزمین، ۷(۱)، ۷۱-۹۴.

کیانی، الهام و ابراهیمی، عطاالله (۱۳۹۷). ارزیابی تغییرات پوشش اراضی شهر کرد و پیش بینی آینده آن با بهره گیری از داده های دورسنجی و مدل CA-MARKOV، فصلنامه برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، ۸(۱)، ۷۱-۸۸.

مهدیزاده، جواد (۱۳۷۹). برنامه ریزی کاربری زمین تحول در دیدگاه ها و روش ها. فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴.

مهدیزاده، جواد (۱۳۸۵). برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری، تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران. معاونت معماری و شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ دوم.

مامفورد، ل (۱۳۸۷). شهر در بستر تاریخ: خاستگاه ها، دگرگونی ها و دورنماهای آن. ترجمه دکتر عظیمی بلوریان، موسسه خدمات فرهنگی رسا، تهران: چاپ دوم.

مشهدی زاده دهقانی، ناصر (۱۳۸۳). تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران. تهران: انتشارات علم و صنعت ایران.

محمدی، فریبا (۱۳۸۶). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی اسلامشهر). پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.

منشور آتن (۱۳۵۵). ترجمه محمد منصور فلامکی، چهارمین کنگره بین المللی معماری مدرن، دانشگاه تهران.

مشیری، سیدرحیم و ملکی نظام آباد، رسول (۱۳۹۰). تحلیلی بر برنامه ریزی کاربری اراضی با تاکید بر توسعه پایدار شهری نمونه موردی شهر میاندوآب. جغرافیا، ۷۳-۸۷.

وارثی، حمیدرضا (۱۳۸۲). جایگاه شهرهای جدید ایران در نظام شهرسازی. نشریه سپهر، ۱۲(۴۷)، تهران.
هاشمی، فضل الله (۱۳۷۶). حقوق و قوانین شهری. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، تهران.