

کارایی اراضی و تراکم ساختمانی در طرح های توسعه شهری

www.ketab.ir



فهرست اسنادی
سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

سازشناسه	: مهردوی، رضا، ۱۳۴۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: کاربری اراضی و تراکم ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری/ مولف رضا مهردوی.
مشخصات نشر	: تهران: سنجش و دانش، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۵ ص.: مصور (رنگی)، نقشه (رنگی)، جدول، نمودار (رنگی).
شابک	: 978-600-469-439-1
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
پادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۵۴ - ۱۵۵.
موضوع	: کاربری زمین‌های شهری - ایران - نمونه‌پژوهی
موضوع	: Land use, Urban -- Iran -- Case studies
موضوع	: شهرسازی - ایران - طرح و برنامه‌ریزی - نمونه‌پژوهی
موضوع	: City planning -- Iran -- Design-- Case studies
رده بندی کنگره	: HD۱۳۹۱/م۹/۱۳۹۶
رده بندی دیویی	: ۳۳۲/۷۳۰۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۰۷۴۹۱۷

کاربری اراضی و تراکم ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری

مؤلف:	رضا مهردوی
ناشر:	انتشارات سنجش و دانش
تیراژ:	۵۰ نسخه
نوبت چاپ:	اول، ۱۳۹۶
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۴۶۹-۴۳۹-۱

آدرس: خ دانشگاه - تقاطع روانمهر - ساختمان سنجش و دانش پ ۱۲۶

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ می باشد.

زمین مکانی است که تمامی فعالیت‌های انسانی بر روی آن انجام شده و منبع مواد لازم برای این کار محسوب می‌شود، استفاده انسان از این منبع «کاربری زمین» نامیده می‌شود که بسته به اهداف مورد نظر همچون تولید مواد غذایی، تأمین سرپناه، تفریح، استخراج و فرآوری مواد و خصوصیات فیزیکی زمین و زیستی آن وضعیت متفاوتی را ارایه می‌کند از این رو کاربری زمین تحت تأثیر دو مولفه نیرومند شکل می‌گیرد، اول انسان و دوم ویژگی‌ها و فرآیندهای زیست محیطی. هیچ یک از مولفه‌های فوق ثابت نمی‌ماند و متناسب با تغییرات ایجاد شده در زندگی تغییر ماهیت می‌دهند، تغییر در الگوهای کاربری زمین که در سطوح مختلف فضایی و دوره‌های زمانی متفاوت روی می‌دهد بیانگر تعامل و تقابل نیازهای انسانی و محیطی با زمین است که گاه مفید و گاهی زیان بار بوده و آثار غیر قابل جبران بر میزان رفاه و آسایش جوامع انسان دارند.

هدف از مطالعات کاربری زمین شهری، پایداری، کارایی و برابری توزیع خدمات و فعالیت‌ها در سطح شهر و ایجاد تعادل در برنامه‌های محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است. دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از برنامه‌های اساسی «توسعه پایدار» و عدالت اجتماعی محسوب می‌شود که محتوای اصلی آن ایجاد تعادل میان ابعاد اقتصادی - اجتماعی و کالبدی توسعه و ابعاد بوم‌شناختی آن از یک طرف و قبول مسئولیت در قبال نسل‌های آینده از سوی دیگر استوار است، از این منظر امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم از نظر طبیعی و طبیعی و هم از نظر اقتصادی - اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده است و در نتیجه ابعاد و اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی نیز بسیار وسیع‌تر و غنی‌تر شده است. امروزه تحول کاربری اراضی به عنوان فرآیندی مؤثر در فضای شهری و تراکم شهری نیز در ارتباط با انگاره کلی پراکنش جمعیت، سلسله مراتب تقسیمات کاربری شهر، الگوهای کالبدی شهر و چگونگی منطقه‌بندی شهر قرار می‌گیرد به دلیل نبود برنامه اصولی، بی‌توجهی به توسعه پایدار، نداشتن مدیریت خردمندانه سرزمین و عدم توجه به قابلیت اراضی و ملاحظات زیست محیطی تأثیرات زیست محیطی از مهمترین معضلات شهرها شده است.

محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره‌برداری از اراضی در جهت منافع عمومی در شهرها بیشتر مد نظر می‌باشد، امروزه در شهرها برای رسیدن به بهره‌برداری صحیح از اراضی نیاز است اهتمام ویژه‌ای به نوع مالکیت در کلیه فضاهای شهری شود، از آنجاییکه زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره‌برداری از آن حداکثر کارایی در نظر گرفته شود و ضوابط خاصی در استفاده از زمین تدوین گردد، لذا ضوابط و مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه استفاده از آن به موضوعاتی چون مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی در برابر سوانح طبیعی و صنعتی الزامی می‌باشد.

۳۳	چکیده
۱۴	۱-۱- مقدمه
۱۵	۲-۱- بیان مسئله
۱۶	۴-۱- اهداف تحقیق
۱۶	۵-۱- سؤالات تحقیق
۱۶	۶-۱- فرضیه های تحقیق
۱۶	۷-۱- پیشینه تحقیق
۱۷	۸-۱- روش تحقیق
۱۷	۹-۱- معرفی محدوده مکان
۱۷	۱۰-۱- محدودیتهای تحقیق
۱۸	۱-۲- مقدمه
۱۸	۲-۲- مفهوم زمین
۱۸	۳-۲- معیارهای مکانی کاربری زمین
۱۸	۱-۳-۲- سازگاری
۱۹	۲-۳-۲- آسایش
۱۹	۳-۳-۲- کارایی
۱۹	۴-۳-۲- مطلوبیت
۱۹	۵-۳-۲- سلامتی (شهر سالم)
۱۹	۶-۳-۲- ایمنی
۲۰	۴-۲- مشخصات مکانی کاربری زمین
۲۰	۵-۲- کلیات برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۲۰	۱-۵-۲- تعریف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۲۱	۲-۵-۲- اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۲۲	۳-۵-۲- فرآیند برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۲۲	۴-۵-۲- مطالعات و اقدامات مورد نیاز در برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۲۳	۵-۵-۲- انواع نقشه های کاربری اراضی شهری
۲۳	۶-۵-۲- انواع کاربری اراضی شهری و علائم آنها
۲۶	۸-۵-۲- طبقه بندی کاربری های شهری
۲۶	۱-۸-۵-۲- طبقه بندی زمینهای دایر
۲۷	۲-۸-۵-۲- اراضی بایر بدون استفاده شهری
۲۷	۹-۵-۲- معیارهای ارزیابی کاربری های شهری

۲۸	۲-۵-۱۰- ارزیابی کاربری ها بر اساس ارزش و اهمیت
۲۹	۲-۵-۱۱- شیوههای کنترل کاربری زمین شهری
۲۹	۲-۵-۱۲- اهداف کنترل و اعمال مقررات کاربری اراضی شهری
۳۰	۲-۶- بررسی های فیزیکی در کاربری اراضی
۳۱	۲-۷- نظریه های کاربری اراضی شهری
۳۱	۲-۷-۱- نظریه نقش اجتماعی زمین
۳۱	۲-۷-۲- نظریه نقش اقتصادی زمین
۳۱	۲-۷-۳- نظریه نقش طبیعی زمین
۳۱	۲-۷-۴- نظریه نقش کالبدی
۳۱	۲-۷-۵- نظریه برنامه های
۳۱	۲-۷-۶- نظریه کار و دگرایی
۳۲	۲-۷-۷- نظریه سلا- درایی
۳۲	۲-۷-۸- نظریه مدرنیسم
۳۲	۲-۷-۹- نظریه فرهنگگرایی
۳۲	۲-۷-۱۰- نظریه فلسفه گرایان
۳۳	۲-۷-۱۱- نظریه پست مدرنیسم
۳۳	۲-۸- دیدگاه های اساسی در کاربری زمین
۳۳	۲-۸-۱- دیدگاه ساماندهی زمین (تأمین اقتدار و لت - فوق مالکیت)
۳۳	۲-۸-۲- دیدگاه کارکردگرایی (تسهیل کارکردهای شهری و بازگویی اقتصادی از زمین)
۳۳	۲-۸-۳- دیدگاه توسعه پایدار (نگرش جامع و اعتلای کیفیت زندگی شهری)
۳۴	۲-۹- انواع طرحهای کاربری در سطح جهانی
۳۴	۲-۱۰- تعاریف و اصطلاحات در برنامه ریزی شهری
۷۴	۳-۱-۱- موقعیت و وضعیت جغرافیایی
۷۶	۳-۱-۲- حدود جغرافیایی و تقسیمات سیاسی
۷۷	۳-۲- آب و هوا
۷۸	۳-۳- توپوگرافی و شیب اصلی و منطقه بندی شیبهای شهر و اطراف آن
۷۹	۳-۴- ژئومورفولوژی
۷۹	۳-۴-۱- فرونشست ری
۸۰	۳-۴-۲- فرونشست جنوب ری
۸۰	۳-۴-۳- فرونشست کهریزک - اسلامشهر
۸۳	۳-۵- خاکشناسی
۸۳	۳-۶- خاکهای دشت آبرفتی رودخانههای
۸۴	۳-۷- سری خاکهای قاسمآباد
۸۴	۳-۸- شمیری خاکهای محمودآباد

۸۴	۳-۵-۴- خاکهای حصار چوپان
۸۴	۳-۵-۵- سری خاکهای رباطکریم
۸۴	۳-۵-۶- بعضی از اراضی موجود در بستر سنگلاخی رودخانه و باقی مانده فلاتهای کم ارتفاع
۸۵	۳-۵-۷- خاکهای اراضی بالاتر از محور ارتباطی تهران - ساوه
۸۵	۳-۶- زمینشناسی (اسلامشهر)
۸۵	۳-۶-۱- تشکیلات پلیو - پلیستون (سری A)
۸۶	۳-۶-۲- تشکیلات دوران چهارم (سری B)
۸۶	۳-۶-۳- آبرفت‌های (سری C)
۸۶	۳-۶-۴- آبرفت‌های (سری D)
۸۷	۳-۷- عوامل طبیعی و عوارض زمین
۸۷	۳-۸- زمین رزه
۹۰	۳-۹- عوامل جغرافیایی محدود کننده شهر
۹۰	۳-۱۰- باد
۹۰	۳-۱۰-۱- بادهای غربی
۹۰	۳-۱۰-۲- بادهای جنوبی
۹۱	۳-۱۰-۳- بادهای جنوب شرقی - خرق
۹۱	۳-۱۰-۴- بادهای محلی
۹۳	۳-۱۱- درجه حرارت
۹۵	۳-۱۲- رطوبت نسبی
۹۵	۳-۱۳- میزان بارندگی
۹۶	۳-۱۴- روزهای یخبندان
۹۷	۳-۱۵- منابع آب
۹۷	۳-۱۵-۱- آبهای سطحی
۹۸	۳-۱۵-۲- آبهای تحتالارضی
۹۹	۳-۱۶- پوشش گیاهی
۹۹	۳-۱۷- تاریخچه اسلامشهر
۱۰۱	۳-۱۸- گذری کوتاه بر تاریخچه اسلامشهر
۱۰۲	۳-۱۹- علل پیدایش شهر اسلامشهر
۱۰۳	۳-۱۹-۱- عامل منطقهای
۱۰۳	۳-۱۹-۲- عامل محلی
۱۰۵	۳-۱۹-۳- وجه تسمیه اسلامشهر
۱۰۵	۳-۲۰- خصوصیات جمعیتی
۱۰۶	۳-۲۰-۱- توزیع جمعیت بر حسب جنس
۱۰۸	۳-۲۰-۲- توزیع جمعیت بر حسب سن

۱۱۰	۳-۲۰-۳- جمعیت با سواد.....
۱۱۱	۳-۱۹-۴- موالید (تولد).....
۱۱۱	۳-۲۰-۵- مرگ و میر.....
۱۱۱	۳-۲۰-۶- رشد طبیعی.....
۱۱۲	۳-۲۰-۷- ساختار سنی، جنسی و زناشویی جمعیت.....
۱۱۴	۳-۲۰-۸- ویژگیهای اقتصادی و شغلی جمعیت.....
۱۱۵	۳-۲۰-۹- کشاورزی.....
۱۱۶	۳-۲۰-۱۰- دامداری.....
۱۱۶	۳-۲۰-۱۰-۱- انواع روشهای رایج دامداری.....
۱۱۷	۳-۲۰-۱۱- صنعت و معدن.....
۱۱۷	۳-۲۰-۱۱-۱- انواع صنایع معادن اسلامشهر.....
۱۱۸	۳-۲۰-۱۲- بهارستان درمان.....
۱۱۹	۳-۲۱- تقسیمات کشوری و محدوده جغرافیایی اسلامشهر.....
۱۱۹	۳-۲۲- خصوصیات کالبدی شهر اسلامشهر.....
۱۲۰	۳-۲۲-۱- بخش بافتهای طراحی شده، صنعتی شده مهندسی (شطرنجی).....
۱۲۰	۳-۲۲-۲- بافتهای ارگانیک فاقد نظم هندسی و بدون طراحی.....
۱۲۰	۳-۲۲-۳- بافت مربوط به روستاهای چند دهه پیش روستاشهر نامیده میشود.....
۱۲۰	۳-۲۳- خصوصیات کالبدی و تراکم جمعیتی منطقه یک.....
۱۲۲	۳-۲۴- کاربری اراضی شهری اسلامشهر و منطقه یک در وضع موجود.....
۱۲۲	۳-۲۴-۱- کاربری مسکونی (۱۳۹۰).....
۱۲۲	۳-۲۴-۲- کاربری تجاری (۱۳۹۰).....
۱۲۲	۳-۲۴-۳- کاربری اداری (۱۳۹۰).....
۱۲۲	۳-۲۴-۴- کاربری آموزشی (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۵- کاربری فرهنگی و هنری (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۶- کاربری مذهبی (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۷- کاربری نظامی و انتظامی (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۸- کاربری خدمات بهداشتی درمانی (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۹- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۱۰- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری (۱۳۹۰).....
۱۲۳	۳-۲۴-۱۰-۱- کاربری تجهیزات شهری.....
۱۲۴	۳-۲۴-۱۰-۲- کاربری تأسیسات شهری.....
۱۲۴	۳-۲۴-۱۱- کاربری حمل و نقل و انبارها (۱۳۹۰).....
۱۲۴	۳-۲۴-۱۲- کاربری تفریحی گردشگری (۱۳۹۰).....
۱۲۴	۳-۲۴-۱۳- کاربری های صنعتی (۱۳۹۰).....

۱۲۴	۳-۲۴-۱۴- کاربری های باغات و کشاورزی (۱۳۹۰)
۱۲۴	۳-۲۴-۱۵- کاربری دامداری و مرغداری (۱۳۹۰)
۱۲۵	۳-۲۴-۱۶- کاربری های ورزشی (۱۳۹۰)
۱۲۵	۳-۲۴-۱۷- کاربری فضای سبز (۱۳۹۰)
۱۲۵	۳-۲۴-۱۸- کاربری مختلط دو عملکردی (۱۳۹۰)
۱۲۵	۳-۲۴-۱۹- کاربری اراضی بایر (۱۳۹۰)
۱۲۸	۳-۲۵-۱- وضع موجود میزان تراکم ساختمانی مسکونی در مناطق اسلامشهر
۱۲۸	۳-۲۵-۱-۱- منطقه یک
۱۲۹	۳-۲۵-۱-۲- درصد فراوانی تراکم ساختمانی مسکونی در کل شهر اسلامشهر
۱۳۰	۴-۱- مقدمه
۱۳۰	۴-۲- بررسی و تطابق وضعیت کاربری اراضی شهری در وضع موجود و مصوب منطقه یک
۱۳۳	۴-۲-۱- کاربری مسکونی
۱۳۳	۴-۲-۲- کاربری آموزشی
۱۳۳	۴-۲-۳- کاربری تجاری
۱۳۳	۴-۲-۴- کاربری فرهنگی
۱۳۳	۴-۲-۵- کاربری مذهبی
۱۳۴	۴-۲-۶- اداری و انتظامی
۱۳۴	۴-۲-۷- بهداشتی و درمانی
۱۳۴	۴-۲-۸- کاربری ورزشی
۱۳۴	۴-۲-۹- کاربری تفریحی و گردشگری
۱۳۵	۴-۲-۱۰- کاربری فضای سبز عمومی
۱۳۵	۴-۲-۱۱- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری
۱۳۵	۴-۲-۱۲- کاربری حمل و نقل و انبارداری
۱۳۶	۴-۳- مقایسه تطبیقی کاربری اراضی وضع موجود منطقه یک
۱۳۷	۴-۳-۱- کاربری مسکونی
۱۳۷	۴-۳-۲- کاربری آموزشی
۱۳۷	۴-۳-۳- کاربری تجاری
۱۳۷	۴-۳-۴- کاربری فرهنگی - هنری
۱۳۷	۴-۳-۵- کاربری اداری - انتظامی
۱۳۸	۴-۳-۶- کاربری بهداشتی و درمانی
۱۳۸	۴-۳-۷- کاربری ورزشی
۱۳۸	۴-۳-۸- کاربری تفریحی گردشگری
۱۳۸	۴-۳-۹- کاربری فضای سبز عمومی
۱۳۸	۴-۳-۱۰- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

- ۱۳۹-۱۱-۳-۴- کاربری حمل و نقل و انبارداری.....
- ۱۴۰-۴- تحلیل و بررسی وضعیت کاربری اراضی شهری منطقه یک اسلامشهر.....
- ۱۴۰-۵-۴- بررسی علت عدم تحقق کاربری اراضی شهری مصوب طرح تفصیلی منطقه یک اسلامشهر.....
- ۱۴۰-۵-۴- مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و تأثیر آن بر سرانه کاربری خدمات عمومی منطقه یک.....
- ۱۴۰-۱-۵-۴- افزایش تراکم ساختمانی در کل شهر.....
- ۱۴۱-۲-۵-۴- حذف مقررات تعریض از روی حدود ۲۰٪ شبکههای شریانی درجه دو.....
- ۱۴۶-۲-۵-۴- کمیسیون ماده صد شهرداریها و تأثیر آن بر سرانه کاربری خدمات عمومی منطقه یک.....
- ۱۳۶۷/۸/۲۹-۳-۵-۴- قانون تعیین وضعیت املاک و اراضی واقع در طرحهای دولتی مصوب مجلس شورای اسلامی و تغییر کاربری اراضی شهری.....
- ۱۴۹-۴-۵-۴- آییننامه اجرایی قانون زمین شهری ماده ۲۲ و ۲۳ مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ هیأت وزیران.....
- ۱۵۰-۶-۴- بررسی وضعیت شعاع دسترسی به کاربریهای خدمات عمومی در منطقه یک.....
- ۱۵۸-۷-۴- تحلیل وضعیت تراکم ساختمانی مسکونی منطقه یک اسلامشهر.....
- ۱۵۸-۱-۷-۴- برابر ضابطه و مقررات طرح تفصیلی.....
- ۱۵۸-۲-۷-۴- تراکم ساختمانی مسکونی طبقه یک در وضع موجود.....
- ۱۶۰-۳-۷-۴- میزان تراکم ساختمانی مسکونی بر تفکیک مناطق و کل شهر اسلامشهر در جداول.....
- ۱۵۲-۲-۵- پاسخ فرضیه ها.....
- ۱۵۴- منابع و مآخذ:

چکیده

دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مولفه‌های اساسی «توسعه پایدار» و «عادلان اجتماعی» محسوب می‌شود که محتوای اصلی آن ایجاد تعادل میان ابعاد اقتصادی - اجتماعی و کالبدی توسعه و ابعاد بوم شناختی آن از یک طرف و قبول مسئولیت در قبال نسل‌های آینده از سوی دیگر استوار است، از این منظر امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم از نظر طبیعی و کالبدی و هم از نظر اقتصادی - اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده است و در نتیجه ابعاد و اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی نیز بسیار وسیع‌تر و غنی‌تر شده است.

بطور خلاصه زمین و فضا یک منبع عمومی حیاتی، محدود و یک ثروت همگانی و کالای تجدید ناپذیر محسوب می‌شود که استفاده از آن می‌بایستی هر چه بیشتر در راستای تأمین نیازمندی‌ها و منافع عمومی در حال و آتی، تحت نظارت مدیریت سنجیده و خردمندانه قرار گیرد. اما در روال کنونی برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی، سوزهای مبانی و روش‌های سامان‌دهی به کاربری اراضی بر اساس همان الگوی سنتی و روش‌های شه‌سازی کارکردی استوار است که هم از نظر حقوق مالکیت، اقتصاد زمین و ساختمان و هم از نظر توسعه شهری و روش‌های تقسیم و توزیع اراضی با نواقص و تنگناهای اساسی روبرو است. تراکم نیز از مشخصه‌های اصلی بافت شهری است که همواره مورد توجه برنامه ریزان شهری قرار گرفته است. این مقوله در سال‌های اخیر به یکی از عمده‌ترین محورهای سیاست توسعه شهری در ایران تبدیل و در بحران‌های مختلف شهرسازی مورد تأکید قرار گرفته است. سیاست‌های اعمال شده به علت مسایل و شکلات متعدد کمتر توانسته‌اند در ساماندهی گسترش لجام گسیخته و کم تراکم شهرها نقش مثبتی ایفا نمایند، از این رو شهر اسلامشهر نیز تحت الشعاع روش برنامه‌ریزی مذکور قرار گرفته و شاهد گسترش قابل توجه فضاهای ساخته شده و پراکندگی توسعه شهری در سه دهه اخیر بوده است که منطقه یک نیز به عنوان هسته مرکزی شهر تحت تأثیر این موضوع بوده و کاربری اراضی و تراکم ساختمانی را دچار دگرگونی و تغییرات اساسی نموده است که در این تحقیق اثرات آن مورد بررسی قرار می‌گیرد.