



زمین پرداخته می شود. همچنین مهم ترین سرانه ها و الزامات مکانی مطرح در شهرسازی به همراه روش های تحلیل کاربری زمین اشاره می گردد.

کاربری زمین: به معنای نحوه استفاده از زمین یا کاربرد هر قطعه از زمین در ارتباط با فعالیت های شهری

کاربری زمین ← موضوع اصلی در برنامه ریزی شهری

برنامه ریزی (طرح) کاربری زمین به معنای:

- هسته اصلی برنامه ریزی شهری
- ساماندهی مکانی فعالیت ها و عملکردها بر اساس نیازهای جامعه شهری
- یک ابزار مهم جهت دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی
- بیانگر الگوی آتی استفاده از زمین و تعیین شدت و کثرت کاربری زمین و تراکم آن

نظریه های کاربری زمین شهری:

(۱) نظریه نقش اجتماعی زمین

- زمین در خدمت مصالح عمومی (یک کالای عمومی) و لزوم محدودیت مالکیت خصوصی زمین
- بیانگر ارزش اجتماعی زمین در تامین امنیت، آسایش، رفاه و کیفیت محیط زندگی
- اندیشمندان: هنری جورج، اسکات و اتو واگنر

(۲) نظریه نقش اقتصادی زمین

- زمین به عنوان یک ثروت اقتصادی
- تاکید بر ارزش اقتصادی زمین و فناپذیری آن
- اندیشمندان: دیوید هاروی

(۳) نظریه نقش کالبدی زمین

✓ زمین عامل اساسی در عمران فضا و دگرگونی در شیوه زندگی



✓ نیازمند مدیریت خردمندانانه

✓ استفاده از زمین به فعالیت های کالبدی مورد نیاز جامعه (مسکن، خدمات، حمل و نقل و ...) ارتباط دارد.

✓ اندیشمندان: چپین(چاپین): کاربری زمین متناظر با تفکر سیستمی

(۴) نظریه ساماندهی زمین (نیمه اول قرن ۲۰)

➤ تقسیم اراضی و نحوه استفاده از آن با **تاکید بر ضوابط و مقررات** در جهت منافع عمومی (بهداشت، ایمنی، رفاه و...)

➤ اندیشمندان: پاتریک ابرکرامبی (طرح جامع لندن)، گزارش اسکات و بارلو (برنامه ریزی منطقه ای)

(۵) نظریه کارکردگرایی (مدرنیسم)

❖ استفاده از منطقه بندی، تحلیل هزینه-منفعت در راستای استفاده بهینه از زمین

❖ از مهم ترین نتایج این نظریه: **رواج مفهوم سرانه کاربری**

❖ تبلور در منشور آتن و ابزارهای نظارتی بر توسعه کالبدی شهر

(۶) نظریه شهرسازی اختیارگرا

✚ کاربری زمین بر اساس عرضه و تقاضای بازار شکل می گیرد

✚ دارای **منشاء لیبرال و نئو لیبرال**

(۷) نظریه پست مدرنیسم

○ مخالفت با آموزه های منشور آتن و حامی ترکیب و تنوع در کاربری ها

○ **ارتباط بین عناصر جدید و سنتی**

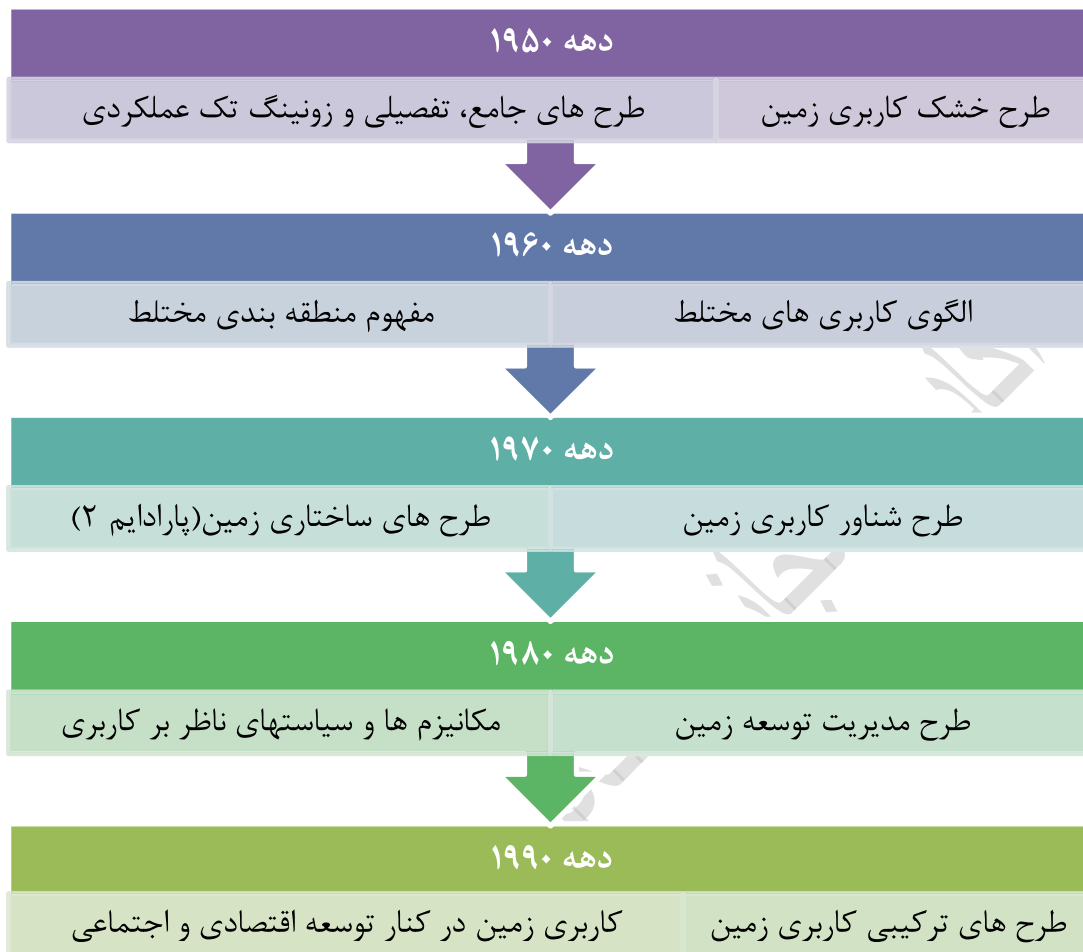
○ **خلق محیط های باکیفیت در شهر**

(۸) مکتب پایداری

▪ تعامل بین رونق اقتصادی، عدالت اجتماعی و منابع تجدید ناپذیر

▪ امروزه: مهم ترین اهداف کاربری زمین ← **اهداف محیطی**

سیر تکامل طرح های کاربری زمین در جهان:



برخی از مهمترین سرانه کاربری های شهری:

- سرانه کاربری مسکونی ← بین ۲۵ تا ۵۰ متر مربع (متغیر با توجه به جمعیت شهر)
- سرانه کاربری آموزشی ← معمولا بین ۳ تا ۵ متر مربع (فارغ از جمعیت شهر)
- سرانه کاربری تجاری ← معمولا بین ۲ تا ۴ متر مربع (فارغ از جمعیت شهر)
- سرانه کاربری پارک و فضای سبز ← معمولا بین ۷ تا ۱۲ متر مربع (فارغ از جمعیت شهر)
- جمع سرانه های شهری برای کلانشهرها(شهرهای بالای ۱ میلیون نفر) ← ۸۹ تا ۱۱۰ مترمربع

روش های تحلیل کاربری زمین:



رابطه کاربری با کاربری مقایسه سنخیت و نوع عملکرد کاربری ها باهم	ماتریس سازگاری
رابطه کاربری با زمین بررسی سازگاری یک کاربری با محل استقرار آن	ماتریس مطلوبیت
رابطه کاربری با کاربری بررسی وابستگی میان دو کاربری به لحاظ اجتماعی و اقتصادی	ماتریس وابستگی
رابطه کاربری با مقیاس رابطه شعاع عملکرد کاربری با سلسله مراتب فضایی	ماتریس ظرفیت

مشخصات و الزامات مکانی برخی از کاربری های مهم شهر:

(۱) کاربری مسکونی:

- ❖ همجواری با فضای باز و سبز، نواحی کار و اوقات فراغت
- ❖ قرارگیری در زمین مسطح با شیب متوسط
- ❖ شیب مطلوب حداکثر ۵٪ و شیب متوسط حداکثر ۱۵٪

(۲) اوقات فراغت:

- قرارگیری در مراکز شهر، دسترسی آسان و فاصله مناسب از نواحی مسکونی
- برای فضاهای باز وسیع، محدودیتی در شیب وجود ندارد
- در حالت کلی شیب زمین حداکثر ۵٪ باشد

تست های کنکور