

کاربری اراضی شهری

(با تاکید بر شهر تازه آباد)

حسین کریمی

پاییز ۱۳۹۲

سرشناسه	: کریمی ، حسن ، ۱۳۵۹ شهریور -
عنوان و نام پدیدآور	: کاربری اراضی شهری (با تاکید بر شهر تازه آباد) / نویسنده حسن کریمی
مشخصات نشر	: جوانرود : حسن کریمی ، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۱۶۴ ص . : جدول ، نمودار .
شابک	: ۳۰۰۰۰ ریال ۴-۰۲۱۷-۰۴-۶۰۰-۹۷۸ :
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: زمین داری شهری - ایران - تازه آباد
موضوع	: تازه آباد
رده بندی کنگره	: ۴۱۳۹۲ ک ۳۶ الف / DSR۲۰۷۹
رده بندی دیویی	: ۹۵۵/۴۴۲۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۳۲۲۴۰۲

عنوان : کاربری اراضی شهری (با تاکید بر شهر تازه آباد)

مؤلف : حسن کریمی

عنوان نشر: ناشر مؤلف

نوبت چاپ و سال چاپ: چاپ اول، ۱۳۹۲

شمارگان: ۱۰۰۰

محل نشر: جوانرود

چاپ و صحافی : چاپخانه بعثت جوانرود

قیمت : ۳۰۰۰۰ ریال

شماره شابک: ۴-۰۲۱۷-۰۴-۶۰۰-۹۷۸

نشانی: hasankarimi۶۲@gmail.com

➤ فصل اول: کلیات

۳	روش تحقیق
۳	روش های مورد استفاده در تدوین پژوهش تحقیق
۳	مطالعات کتابخانه ای
۴	مطالعات میدانی
۴	اصطلاحات اساسی در برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
۴	شهر
۴	برنامه ریزی شهری
۵	کاربری زمین
۵	سرانه زمین
۵	سرانه شهری
۵	سرانه مسکونی
۵	محدوده قانونی شهر
۵	محدوده خدماتی
۶	حریم شهر
۶	تراکم جمعیت .
۶	تراکم مسکونی خالص.
۶	تراکم مسکونی ناخالص

➤ فصل دوم: شهر تازه آباد

۷	شهر تازه آباد در یک زاویه
۸	موقعیت جغرافیایی شهر تازه آباد
۹	وضعیت اقلیم شناسی شهر تازه آباد
۱۰	وضعیت انسانی شهر تازه آباد..
۱۳	وضعیت اقتصادی شهر تازه آباد

➤ فصل سوم: جغرافیا و برنامه ریزی شهری

۱۴	جغرافیا و برنامه ریزی شهری
۱۵	کاربرد ژئومرفولوژی در برنامه ریزی شهری
۱۶	کاربرد ژئومرفولوژی در برنامه ریزی شهری تازه آباد
۱۷	وقوع زلزله و راه های مقابله با آن در شهر تازه آباد
۱۷	مقاوم سازی ساختمان

۱۸	آموزش همگانی
۲۰	تاثیر اقلیم شناسی در برنامه ریزی شهری
۲۰	اثرات آب و هوا بر روی کاربری های شهری
۲۰	اثرات آب و هوا بر روی طرح ، نقشه و شکل ساختمان مسکونی
۲۱	کاربرد اقلیم شناسی در برنامه ریزی شهر تازه آباد
۲۱	طراحی و شکل ساختمان در شهر تازه آباد
۲۳	وقوع آب گرفتگی و رعایت نکات ایمنی در شهر تازه آباد
۲۳	حرکت آبهای سطحی
۲۳	نحوه کنترل آب های سطحی در شهر ، خیابان ، معابر و کوچه ها
۲۴	جمع آوری و خروج آب های سطحی از طریق لوله
۲۵	جمع آوری و خروج آبهای سطحی از طریق کانال رو باز
۲۵	جمع آوری آبهای سطحی از طریق کانالهای سر بسته
۲۶	شهر پایدار و اهمیت آن
۲۷	ایجاد پناهگاه عمومی در شهر
۲۸	ایجاد پناهگاه عمومی در شهر تازه آباد
۲۸	۱-پناهگاههای درجه یک شهری
۲۸	۲-پناهگاههای درجه دو شهری
۲۹	۳- پناهگاههای درجه ۳ شهری

➤ فصل چهارم : طراحی میداین شهری در ایران

۳۰	طراحی میداین شهری در ایران
۳۰	۱-جایگاه هویت شهری در طراحی میدان
۳۱	۲-نقش آموزشی میداین شهری
۳۱	۳-جایگاه فضای سبز در طراحی میداین شهری
۳۱	۴-جنبه آرام بخشی میداین شهری(نور و آب)
۳۱	۵-میداین سنبیل قدرت
۳۲	میداین شهر تازه آباد
۳۲	الف-میدان امام خمینی
۳۳	ب-میدان معلم(نماز سابق
۳۴	ج-میدان مولوی

➤ فصل پنجم : انواع کاربری های شهری در ایران و مقایسه سطوح درصد و سرانه آن

۳۵	معیارهای مناسب در مکانیابی کاربری های شهری
۳۷	کاربری های شهر تازه آباد و تاثیر آن بر اوضاع اقتصادی شهر
۳۸	کاربری های شهر تازه آباد و میزان تاثیر آن در سلامت روحی مردم
۳۸	تاثیر کاربری های شهر تازه آباد بر کالبد فیزیکی این شهر

۳۹	انواع کاربری های شهری در ایران
۳۹	-انواع کاربری های شهری
۴۱	اراضی مسکونی
۴۲	مکانیابی مناسب کاربری مسکونی
۴۳	سرانه مسکونی
۴۴	آینده نگری
۴۴	سرانه مسکونی در شهر های مختلف ایران
۴۵	تراکم مسکونی در شهر تازه آباد
۴۵	سرانه مسکونی در شهر تازه آباد
۴۵	اراضی تجاری
۴۶	مکانیابی مراکز تجاری در شهر
۴۷	توزیع جغرافیایی مراکز تجاری
۴۸	استانداردهای سرانه تجاری
۴۹	وضع تجاری شهر تازه آباد
۵۰	سرانه تجاری در شهر تازه آباد
۵۰	اراضی آموزشی
۵۰	مکانیابی مراکز آموزشی
۵۱	تقسیم بندی اراضی شهری در حوزه خدمات آموزشی
۵۱	اراضی آموزشی در شهر تازه آباد
۵۵	مکانیابی موسسات آموزشی در شهر تازه آباد
۵۶	سرانه آموزشی در شهر تازه آباد
۵۶	اراضی آموزش عالی و حرفه ای
۵۷	مکانیابی مراکز فنی-حرفه ای
۵۸	مرکز فنی- حرفه ای در شهر تازه آباد
۵۸	هنرستان ها
۵۸	مکانیابی هنرستانها
۵۹	هنرستان ها در شهر تازه آباد
۵۹	مراکز آموزش عالی(دانشگاهها)
۵۹	مکانیابی مراکز آموزش عالی
۶۰	دانشگاه پیام نور شهر تازه آباد
۶۰	اراضی فرهنگی (اماکن تاریخی و فرهنگی)
۶۰	کتابخانه ها
۶۱	مکانیابی کتابخانه ها
۶۲	سرانه استاندارد کتابخانه ها
۶۲	کتابخانه های شهر تازه آباد
۶۴	موزه ها
۶۵	مکانیابی موزه

۶۵	سرانه استاندارد موزه ها
۶۵	موزه ها در شهر تازه آباد
۶۵	سالن اجتماعات
۶۶	مکانیابی سالن اجتماعات
۶۶	سرانه استاندارد سالن اجتماعات
۶۶	سالن اجتماعات در شهر تازه آباد
۶۶	سرانه فرهنگی در شهر تازه آباد
۶۶	اراضی مذهبی
۷۰	اراضی مذهبی در شهر تازه آباد
۷۰	سرانه مذهبی در شهر تازه آباد
۷۰	اراضی خدمات پذیرایی و جهانگردی
۷۰	ایجاد تاسیسات اقامتی در حوزه خدمات جهانگردی و پذیرایی
۷۱	انواع تاسیسات اقامتی-توریستی
۷۲	سرانه پذیرایی -توریستی در تازه آباد
۷۳	اراضی خدمات درمانی
۷۳	مکانیابی اراضی درمانی
۷۴	سرانه اراضی خدمات درمانی
۷۶	خدمات درمانی در شهر تازه آباد
۷۶	مرکز بهداشتی - درمانی شهری و روستایی
۷۷	مرکز فوریت های پزشکی
۷۷	داروخانه
۷۷	مطب پزشکی
۷۷	مطب دندانپزشکی
۷۷	تعداد پزشک و ماما در شهر تازه آباد
۷۷	سرانه خدمات بهداشتی -درمانی در شهر تازه آباد
۷۷	کاربری های بهداشت عمومی
۷۸	مکانیابی کاربری های بهداشت عمومی
۷۹	سرانه کاربری های بهداشت عمومی
۸۰	بهداشت عمومی در شهر تازه آباد
۸۱	سرانه بهداشت عمومی در شهر تازه آباد
۸۳	اراضی ورزشی
۸۴	مکانیابی مراکز ورزشی
۸۵	مرکز ورزشی واحد همسایگی(فضاهای ورزشی روباز)
۸۵	مرکز ورزشی محله (فضاهای ورزشی پوشیده)
۸۶	سرانه ورزشی
۸۸	وضع فعلی ورزش در شهر تازه آباد
۸۸	تاسیسات ورزشی فعلی شهر تازه آباد

۸۹	سرانه ورزشی در شهر تازه آباد
۸۹	اراضی اداری
۹۰	مکانیابی ادارات
۹۰	سرانه ادارات
۹۰	ادارات و ارگانه‌های شهر تازه آباد
۹۱	سرانه اداری در شهر تازه آباد
۹۱	فضای سبز شهری
۹۱	پایداری فضای سبز شهری
۹۱	پارکها
۹۱	پارکهای شهری
۹۵	سرانه فضای سبز ایران
۹۶	فضای سبز در شهر تازه آباد
۹۷	سرانه فضای سبز در شهر تازه آباد
۹۷	مناطق نظامی
۹۸	مکانیابی مناطق نظامی
۹۹	سرانه مناطق نظامی
۹۹	مناطق نظامی در شهر تازه آباد
۹۹	سرانه نظامی شهر تازه آباد
۹۹	کاربری صنعتی و کارگاهی
۱۰۰	مکانیابی کاربردی صنعتی و کارگاهی
۱۰۱	سرانه کاربری صنعتی و کارگاهی
۱۰۱	واحدهای صنعتی و کارگاهی در شهر تازه آباد
۱۰۱	ناحیه کارگاهی شهر تازه آباد
۱۰۲	سرانه صنعتی در شهر تازه آباد
۱۰۲	اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری
۱۰۵	اراضی تجهیزات شهری
۱۱۸	تأسیسات و تجهیزات شهری در تازه آباد
۱۱۹	بررسی تأسیسات و تجهیزات شهری تازه آباد در وضع موجود
۱۱۹	شبکه برق
۱۱۹	شبکه آب شهر تازه آباد
۱۲۰	تأسیسات گاز شهر تازه آباد
۱۲۱	تلفن شهر تازه آباد
۱۲۱	فاضلاب شهر تازه آباد
۱۲۱	پست در شهر تازه آباد
۱۲۲	جایگاه توزیع بنزین و گازوئیل در شهر تازه آباد
۱۲۲	جایگاه CNG در تازه آباد
۱۲۲	کشتارگاه شهر تازه آباد

۱۲۴	گورستان در شهر تازه آباد
۱۲۴	غسالخانه در شهر تازه آباد
۱۲۵	آتش نشانی در شهر تازه آباد
۱۲۵	مرکز جمع آوری و دفع زباله در شهر تازه آباد
۱۲۶	زندان و ندامتگاه در شهر تازه آباد
۱۲۷	میدان میوه و تره بار در شهر تازه آباد
۱۲۷	حمل و نقل وانتبارها
۱۲۷	اراضی شبکه های ارتباطی شهری
۱۲۸	مکانیابی راههای شهری
۱۲۸	سرانه حمل و نقل شهری
۱۲۹	وضعیت کوچه ها ، معابر و خیابانهای شهر تازه آباد
۱۳۶	انتبارها
۱۳۷	مکان یابی انتبارها
۱۳۷	پایانه (ترمینال)
۱۳۸	مکانیابی پایانه ها و معیارهای آن
۱۴۰	وضعیت ترمینال شهر تازه آباد
۱۴۰	سردخانه
۱۴۱	مکانیابی سردخانه
۱۴۲	سردخانه در شهر تازه آباد
۱۴۲	سیلو
۱۴۳	مکانیابی سیلو
۱۴۳	سیلو در شهر تازه آباد
۱۴۵	پارکینگ عمومی در شهر تازه آباد
۱۴۵	کاربری خدمات اجتماعی
۱۴۵	انواع مراکز ارائه دهنده خدمات اجتماعی در بخش خصوصی
۱۵۳	انواع مراکز خدمات اجتماعی در بخش دولتی
۱۵۴	کاربری تفریحی
۱۵۸	محدوده های حفاظتی
۱۵۸	مناطق نظامی و استحقاقی
۱۵۹	سایت های تاریخی و باستانی
۱۶۲	شهر تازه آباد ، نقاط ضعف و قوت ، فرصت ها و تهدیدها
۱۶۴	منابع و مآخذ مورد استفاده

فهرست جداول

عنوان

صفحه

۱۲	جدول شماره ۱ - توزیع جمعیت شهر تازه آباد در سال ۱۳۸۹
۴۹	جدول شماره ۲ - سرانه پیشنهادی انواع واحدهای تجاری در شهرها
۵۴	جدول شماره ۳ - حوزه خدماتی پیشنهادی مدارس و تعداد دانش آموز در کلاس در ایران
۵۴	جدول شماره ۴ - سرانه استاندارد نسبت به هرساکن شهری
۷۶	جدول شماره ۵ - سرانه پیشنهادی تأسیسات درمانی در شهرهای ایران
۸۶	جدول شماره ۶ - انواع امکانات ورزشی پیشنهادی برای واحد همسایگی
۸۶	جدول شماره ۷ - امکانات ورزشی پیشنهاد شده برای محلات
۸۷	جدول شماره ۸ - انواع تأسیسات ورزشی پیشنهادی برای شهر
۹۵	جدول شماره ۹ - سرانه پیشنهادی فضای سبز برای شهرهای ایران
۱۲۹	جدول شماره ۱۰ - عرض انواع معابر شهری در ایران
۱۶۱	جدول شماره ۱۱ - مقایسه سطوح و سرانه کاربری اراضی در وضع موجود با طرح پیشنهادی قبلی در شهر تازه آباد
۱۶۲	جدول شماره ۱۲ - جدول SWOT شهر تازه آباد بر اساس مطالعات نویسنده

کاربری اراضی شهری که همان استفاده مناسب و بهینه از اراضی شهری برای کارکردهای مختلف می باشد به گونه ای است که برای هر قسمت از زمین شهری کاربری خاصی در نظر می گیرند که با توجه به میزان محدودیت ها میزان رفاه اجتماعی را بالا می برد . بر خلاف شهرهای داخلی ایران که به کاربری اراضی شهری توجه خاصی شده و با نگاه علمی برای آن ها برنامه ریزی صورت گرفته است ؛ در شهرهای مرزی و عمدتاً شهرهایی که در گوشه غربی کشور قرار گرفته اند به خاطر آسیب های ناشی از جنگ ، فقدان کارشناسان برنامه ریزی شهری و از همه مهمتر عدم بودجه مناسب کاربری اراضی شهری و برنامه ریزی مربوط به آن مورد بی توجهی قرار گرفته است . که نیازمند ملاحظه و توجه علمی مدیران شهری است چرا که در شهرهای مرزی در غرب کشور متناسب با موقعیت و وضعیت هر شهر کمبودهای بسیاری به لحاظ بهداشتی ، درمانی ، فضای سبز ، خدماتی ، تفریحی و ... وجود دارد که بهبود چنین وضعی نیازمند دو فاکتور اساسی برنامه ریزی شهری و سرمایه گذاری است . به عنوان نمونه یکی از این شهرهای مرزی در غرب کشور شهر تازه آباد در استان کرمانشاه است . در امر برنامه ریزی مربوط به شهر تازه آباد باید بر حسب اولویت ها عمل کرد به گونه ای که ابتدا برای رفع نیازمندی های اولیه شهری تلاش کرد سپس به نیازهای ثانویه پرداخت . آن چه باعث می شود که در برنامه ریزی شهری به خصوص برنامه ریزی مربوط به تازه آباد به دنبال اولویت بندی فعالیت های مربوط به خدمات شهری بود بحث سرمایه گذاری است . بر خلاف شهرهای شمالی و جنوبی کشور که دارای جاذبه های خاص گردشگری و دیگر منابع سرمایه گذاری هستند و از این طریق کسب درآمد می کنند و وجوه حاصله از آن را صرف بهبود فضای شهر می کنند ، شهر تازه آباد دارای جاذبه ی خاصی نبوده و حتی نتوانسته به نحو احسن از فرصت های ایجاد شده ناشی از ایجاد بازارچه های مرزی ، آمدن کاروان راهیان نور به مناطق جنگی و حتی قرار گرفتن در مسیر زائران عتبات عالیات به منظور سرمایه گذاری و

کسب درآمد استفاده نماید . لذا منبع عمده بودجه این شهر جهت فعالیت های خدماتی از بخش دولتی بوده و شهرداری عمدتاً از این طریق به بهبود فضای شهر می پردازد و در این کتاب که به همین منظور تهیه شده است در فصل اول آن کلیات و در فصل دوم آن به معرفی شهر تازه آباد به عنوان یک نمونه شهر مرزی می پردازد و در فصل سوم به بررسی جغرافیا و برنامه ریزی شهری و سپس کاربرد آن در شهر مذکور می پردازد . در فصل چهارم به بررسی طراحی میادین شهری در ایران و نهایتاً در فصل پایانی به بررسی کاربری های اراضی شهری ، مکان یابی و میزان سرانه پیشنهادی برای آن ها به خصوص در شهرهایی که دارای جمعیتی مابین ۱۲۰۰۰ الی ۲۰۰۰۰ نفر هستند پرداخته و سپس به بررسی آن در شهر مورد مطالعه می پردازد . در این جا لازم می دانم که یک نکته را متذکر شوم و آن این که در این کتاب امار مربوط به شهر مورد مطالعه تقریبی می باشد و در پایان از تمامی کسانی که بنده حقیر را در تهیه این کتاب یاری رساندند تشکر می نمایم .

حسن کریمی

کارشناس جغرافیا و برنامه ریزی شهری

پاییز ۹۲

روش تحقیق:

در هر تحقیقی در جهت رسیدن به اهداف مورد نظر و مشخص در طرح مساله باید روش تحقیق و مراحل آن مشخص باشد تا محقق یا پژوهشگر بتواند پس از گذراندن مراحل تحقیقی به نتایج مورد نظر برسد.

در این طرح مطالعاتی یکی از روش های پژوهشی و تحقیقی مورد استفاده، به کارگیری پژوهشهای شهری راهبردی است. این نوع پژوهش مبتنی بر خط مشی هاست و به منظور گره گشایی از مشکلات شهری انجام می گیرد و هدف از انجام این تحقیق یا پژوهش شناخت هر چه بهتر زندگی شهری و بهبود زندگی شهرنشینان است.

از روش های زیر در تدوین پژوهش استفاده شده است:

الف-مطالعات کتابخانه ای

۱-استفاده از اسناد و مطالعات انجام شده در سازمان ها و مراکز دانشگاهی

۲-بهره گیری از مقالات معتبر از طریق اینترنت

۳-داده های آماری مرکز آمار ایران

۴-مطالعه طرح های صورت گرفته در محدوده ی مورد مطالعه (طرح هادی شهر تازه آباد)

۵-تحلیل فضایی و تهیه لایه های اطلاعاتی آن (GIS) و تعیین مساحت و ابعاد کاربری های وضع موجود و همچنین

تکنیک تحلیلی (SWOT)

ب- مطالعات میدانی:

۱- مشاهدات و بررسی میدانی

۲- مساحه با مسئولین ادارات بخصوص مسئولین محترم شهرداری وساکنان شهر تازه آباد

۳- عکس برداری و برداشت کاربری اراضی

بررسی برخی از اصطلاحات اساسی در برنامه ریزی کاربری اراضی شهری:

۱- شهر

در ایران از سال ۱۳۳۵ به این طرف سکونتگاهها و مراکز تراکم انسانی بیشتر از ۵۰۰۰ نفر جمعیت شهر شناخته شده بود و در سرشماری سال ۱۳۶۵ به نقاطی که در این زمان سرشماری واداری شهرداری بوده اند شهر گفته اند و اخیرا طبق قانون تقسیمات کشوری مصوب مجلس شورای اسلامی تعداد جمعیت شهر به ۱۰۰۰۰ نفر افزایش یافته است. به طور کلی به جایی که شهرداری داشته باشد شهر گفته می شود.

۲- برنامه ریزی شهری

برنامه ریزی شهری عبارت است از یک جریان آگاهانه که به منظور دست یابی به اهداف معین و مشخص در شهر.