

دانشگاه یزد

دانشکده علوم انسانی

گروه جغرافیا

پایان نامه

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

جغرافیا و برنامه ریزی شهری

ارزیابی کاربری اراضی شهری

(نمونه موردی: بخش مرکزی شهر جهرم)

استاد راهنما:

دکتر محمد رضا رضایی

دکتر احسان لشکری

استاد مشاور:

دکتر محمد حسین سرایی

پژوهش و نگارش:

زهره شفیعیان

اردیبهشت ۹۳

چکیده

مفهوم کاربری زمین، توزیع فضایی کارکردهای شهری است. کاربری های شهری نیز پاسخی است به نیاز شهروندان که برای تامین آمال و مقاصد گوناگون شهری به کار می رود. پژوهش حاضر به ارزیابی کاربری اراضی بخش مرکزی شهر جهرم پرداخته است. روش تحقیق در این پژوهش مبتنی بر روش توصیفی- تحلیلی و اسنادی است که روش گردآوری اطلاعات بر اساس مطالعات اسنادی: شامل مراجعه به کتابخانه، منابع اطلاعاتی مکتوب و پایگاه های اطلاعاتی و مطالعات میدانی می باشد و در آن از نرم افزار های Arc Gis و Auto Cad برای تحلیل داده ها استفاده شده است. روش های ارزیابی این پژوهش بر اساس مقایسه سرانه های موجود کاربری ها با استانداردهای مربوط و سنجش کیفی کاربری ها بر اساس چهار ماتریس مطلوبیت، سازگاری، ظرفیت، و وابستگی می باشد. در واقع می توان گفت که روش تجزیه و تحلیل از طریق مقایسه کاربری ها بر اساس سطح و سرانه (فرضیه اول)، امتیاز دادن به کاربری ها بر اساس ماتریس های سازگاری و مطلوبیت، و ظرفیت پرداخته می شود (فرضیه دوم). نتایج حاصله بیانگر این است که توسعه ی فیزیکی و کالبدی شهر به ویژه بخش مرکزی آن در دو دهه ی اخیر و به تبع آن افزایش جمعیت، باعث عدم تعادل در کاربری اراضی آن گردیده است. بر اساس ارزیابی کمی مطابق با سرانه های موجود و مقایسه آنها با استانداردهای کاربری اراضی، تعداد کمی از کاربری ها با استانداردهای مطلوب مطابقت دارند و اکثر آنها کمتر از حد مطلوب می باشند؛ همچنین بر اساس ارزیابی کیفی طبق ماتریس سازگاری اکثر کاربری ها در شرایط مطلوبی می باشند؛ کاربری های بهداشتی و درمانی، تاسیسات و صنعتی از وضعیت نا مساعدی برخوردار هستند و بر اساس ماتریس ظرفیت کاربری کودکستان از وضعیت نا مناسبی برخوردار است در پایان می توان گفت که بر اساس ارزیابی کیفی کاربری های بخش مرکزی شهر جهرم با معیار های کیفی مطابقت ندارند.

واژه‌های کلیدی: ارزیابی، کاربری اراضی، برنامه ریزی شهری، شهر جهرم

پیشگفتار

طرح کاربری زمین شهری یکی از موارد مهم برای دست یابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها آثار بسیاری بر سرمایه گذاری ها و تصمیم گیری های عمومی می گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد (سعید نیا، ۱۳۷۸، ۱۳). یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهرها، بررسی نحوه ی استفاده از زمین شهری و پراکندگی فعالیت ها در شهر می باشد. چگونگی استفاده از زمین در شهر، بعنوان یکی از موضوعات مهم و اساسی در زمینه اجتماعی، اقتصادی و سیاسی مبدل گشته است؛ که تخصیص این اراضی شهری در میان کاربری ها برای رسیدن به عدالت اجتماعی و تعادل بخشیدن و سامان دادن زمین های شهری برای رسیدن به توسعه پایدار گامی موثر می باشد تا بتوان بر اساس آن برای آینده شهر الگوی صحیحی ارائه کرد. بررسی کاربری اراضی بخش مرکزی شهر جهرم واقع در جنوب غربی استان فارس، نشان دهنده آن است که بخش مرکزی شهر با مشکل عدم توازن در توزیع کاربری های مختلف و تراکم و تمرکز برخی از کاربری های شهری در مرکز شهر روبرو بوده که این امر منجر به بروز مشکلاتی برای شهر شده است. نگارنده در تحقیق حاضر به دنبال ارزیابی کاربری اراضی در بخش مرکزی شهر جهرم با هدف شناسایی کمبودهای هر یک از کاربری های شهری، نحوه ی توزیع و استقرار صحیح کاربری ها، دست یابی به یک وضع مناسب کاربری اراضی در تمامی کاربری های شهری و همچنین ارزیابی چگونگی توزیع کاربری های بخش مرکزی شهر از نظر معیارهای کمی و کیفی می باشد. تحقیق حاضر در پنج فصل به شرح زیر تدوین شده است:

فصل اول: در این فصل به بررسی فرآیند تحقیق شامل طرح مسئله، اهداف و ضرورت، سوالات و فرضیات و مشکلات و محدودیت های تحقیق پرداخته شده است.

فصل دوم: به مبانی نظری مرتبط با موضوع تحقیق نظیر تعاریف کاربری اراضی، نظریات اساسی مطرح در کاربری اراضی، اهداف کاربری اراضی و پیشینه کاربری اراضی در جهان و ایران پرداخته شده است.

فصل سوم: به بررسی ویژگی های طبیعی به عنوان بستر سکونت گزینی شهر پرداخته و در همین راستا ویژگی های زمین شناسی و اقلیم مورد بررسی قرار گرفته است و همچنین در ادامه این فصل به ویژگی های جمعیتی شهر و روند تحولات آن پرداخته شده است.

فصل چهارم: برنامه ریزی کاربری اراضی بخش مرکزی شهر جهرم (محاسبه درصد، مساحت ، سرانه هریک از کاربری ها،ارزیابی کیفی کاربری ها با استفاده از ماتریس های چهار گانه) مورد بررسی قرار گرفته است.

فصل پنجم: فصل پایانی تحقیق را تشکیل می دهد، با بهره گیری از تحلیل های استنباطی فصل چهارم؛ فرضیات تحقیق مورد تحلیل قرار گرفتند و نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل داده ها و آزمون فرضیات ارائه شده و پیشنهادات لازم در راستای فرضیات مطرح شده است.

فهرست مطالب

فصل اول: مشخصات پژوهش

- ۱-۱ بیان مسئله و ضرورت انجام پژوهش..... ۲
- ۲-۱ اهداف پژوهش..... ۵
- ۳-۱ فرضیات پژوهش ۵
- ۴-۱ روش تحقیق ۶
- ۵-۱ پیشینه پژوهش..... ۷
- ۶-۱ کاربرد نتایج پژوهش..... ۹
- ۷-۱ محدودیت های پژوهش ۹

فصل دوم: مبانی نظری پژوهش

- تعاریف و مفاهیم ۱۱
- ۱-۲ زمین ۱۱
- ۲-۲ کاربری اراضی ۱۲
- ۳-۲ جایگاه کاربری اراضی در مطالعات شهری..... ۱۳
- ۴-۲ برنامه ریزی کاربری اراضی شهری..... ۱۴
- ۵-۲ ضرورت برنامه ریزی کاربری اراضی شهری..... ۱۵
- ۶-۲ اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری..... ۱۶
- ۷-۲ فرآیند برنامه ریزی کاربری اراضی..... ۱۷
- ۸-۲ ارزیابی..... ۱۸
- ۱-۸-۲ مفهوم ارزیابی و نقش آن در برنامه ریزی شهری..... ۱۹
- ۲-۸-۲ روش های ارزیابی کاربری اراضی..... ۲۰

- ۲۰ ۱-۲-۸-۲ ارزیابی کمی
- ۲۰ ۲-۲-۸-۲ ارزیابی کیفی
- ۲۱ ۱-۲-۲-۸-۲ ماتریس سازگاری
- ۲۲ ۲-۲-۲-۸-۲ ماتریس مطلوبیت
- ۲۳ ۳-۲-۲-۸-۲ ماتریس ظرفیت
- ۲۴ ۴-۲-۲-۸-۲ ماتریس وابستگی
- ۲۴ ۹-۲ شاخص های مکان یابی کاربری های شهری
- ۲۷ ۱۰-۲ روش های مورد استفاده جهت برآورد نیاز به زمین
- ۲۸ ۱۱-۲ استاندارد های فضایی کاربری اراضی شهری
- ۲۹ ۱۲-۲ نظریه های کاربری اراضی
- ۳۰ ۲-۱۲-۲ نظریه نقش اقتصادی زمین
- ۳۱ ۳-۱۲-۲ نظریه سامان دهی زمین
- ۳۱ ۴-۱۲-۲ نظریه طبیعت گرایی
- ۳۱ ۵-۱۲-۲ نظریه سلامت روان
- ۳۲ ۶-۱۲-۲ نظریه توسعه پایدار کاربری زمین
- ۳۲ ۷-۱۲-۲ نظریه مدرنیسم
- ۳۳ ۸-۱۲-۲ نظریه پست مدرنیسم
- ۳۳ ۱۳-۲ پیشینه کاربری اراضی در جهان و ایران
- ۳۳ ۱-۱۳-۲ سابقه کاربری اراضی شهری در جهان
- ۳۵ ۲-۱۳-۲ سابقه کاربری اراضی شهری در ایران
- ۳۶ ۳-۱۳-۲ سطوح مختلف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری
- ۳۶ ۴-۱۳-۲ تقسیمات کالبدی شهر

۳۸.....	۵-۱۳-۲ انواع کاربری های شهری.....
۴۴.....	۱۴-۲ تعریف بخش مرکزی شهر.....
۴۷.....	۱۵-۲ جمع بندی و نتیجه گیری فصل دوم.....

فصل سوم : معرفی محدوده مورد مطالعه

۵۰	مقدمه.....
۵۰	۱-۳ معرفی محدوده مورد مطالعه.....
۵۱	۲-۱-۳ ویژگی های جغرافیایی شهر جهرم.....
۵۲.....	۱-۲-۱-۳ زمین شناسی
۵۳.....	۲-۲-۱-۳ توپوگرافی (ناهمواریها).....
۵۴.....	۳-۲-۱-۳ وضعیت آب و هوا شناسی.....
۵۸.....	۳-۱-۳ بررسی ویژگی های انسانی شهر.....
۵۸.....	۱-۳-۱-۳ پیشینه تاریخی شهر.....
۶۰.....	۲-۳-۱-۳ وجه تسمیه جهرم.....
۶۰.....	۳-۳-۱-۳ مطالعات جمعیتی.....
۶۱.....	۱-۳-۳-۱-۳ بررسی و تحلیل روند رشد جمعیت شهر (۱۳۹۰-۱۳۳۵).....
	۲-۳-۳-۱-۳ جمعیت و خانوار شهر جهرم و تحولات بعد خانوار طی سال های ۱۳۹۰-
۶۱	۱۳۳۵.....
۶۴.....	۴-۱-۳ جمع بندی.....

فصل چهارم

ویژگی های کالبدی شهر جهرم

- ۱-۴ تقسیمات کالبدی شهر جهرم..... ۶۸
- ۲-۴ بخش مرکزی شهر جهرم..... ۷۴
- ۳-۴ موانع و امکانات رشد و توسعه شهر ۷۵
- ۱-۳-۴ موانع توسعه..... ۷۵
- ۲-۳-۴ امکانات توسعه..... ۷۷
- ۴-۴ پیش بینی و برنامه ریزی کاربری اراضی در افق طرح..... ۷۷

فصل پنجم

کاربری زمین و تحلیل های آن، پاسخ به فرضیات پژوهش، نتیجه گیری، پیشنهادات

- ۱-۵ ارزیابی کمی کاربری اراضی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۱
- ۱-۱-۵ کاربری مسکونی..... ۸۳
- ۲-۱-۵ کاربری آموزشی..... ۸۴
- ۳-۱-۵ کاربری تجاری..... ۸۶
- ۴-۱-۵ کاربری اداری و انتظامی..... ۸۷
- ۵-۱-۵ کاربری بهداشتی - درمانی..... ۸۹

۵-۱-۶ کاربری فضای

سبز..... ۹۰

۵-۱-۷ کاربری

ورزشی..... ۹۱

۵-۱-۸ کاربری

فرهنگی..... ۹۲

۵-۱-۹ کاربری

مذهبی..... ۹۳

۵-۱-۱۰ کاربری صنعتی - کارگاهی..... ۹۴

۵-۱-۱۱ کاربری شبکه معابر..... ۹۵

۵-۱-۱۲ تأسیسات و تجهیزات شهری..... ۹۵

۵-۱-۱۳ کاربری جهانگردی و پذیرایی..... ۹۶

۵-۱-۱۴ سایر کاربری ها (زراعی، باغ و...)..... ۹۷

۵-۲ ارزیابی کیفی کاربری های بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۸

۵-۲-۱ تحلیل کیفی کاربری ها در ماتریس سازگاری..... ۹۸

۵-۱-۲-۱ کاربری مسکونی..... ۱۰۱

۵-۱-۲-۲ کاربری آموزشی..... ۱۰۱

۵-۱-۲-۳ کاربری تجاری..... ۱۰۲

۵-۱-۲-۴ کاربری بهداشتی - درمانی..... ۱۰۲

۵-۱-۲-۵ کاربری اداری - انتظامی..... ۱۰۳

۱۰۳.....۶-۱-۲-۵ کاربری فرهنگی - مذهبی

۱۰۳.....۷-۱-۲-۵ سایر کاربری های شهری

۱۰۳.....۲-۲-۵ تحلیل کیفیت کاربری ها در ماتریس مطلوبیت

۱۰۴.....۱-۲-۲-۵ کاربری مسکونی

۱۰۴.....۲-۲-۲-۵ کاربری آموزشی

۱۰۵.....۳-۲-۲-۵ کاربری تجاری

۱۰۵.....۴-۲-۲-۵ کاربری بهداشتی و درمانی

۱۰۵.....۵-۲-۲-۵ کاربری اداری و انتظامی

۱۰۶.....۶-۲-۲-۵ کاربری فرهنگی - مذهبی

۱۰۶.....۷-۲-۲-۵ سایر کاربری ها

۱۰۸.....۳-۲-۵ ماتریس ظرفیت

۱۱۰.....۱-۳-۲-۵ کاربری تجاری

- ۱۱۰.....۲-۳-۲-۵ کاربری آموزشی.....
- ۱۱۰.....۱-۲-۳-۲-۵ کودکستان.....
- ۱۱۰.....۲-۲-۳-۲-۵ دبستان.....
- ۱۱۱.....۳-۲-۳-۲-۵ راهنمایی و دبیرستان.....
- ۱۱۱.....۳-۵ جمع بندی کلی.....
- ۴-۵ ارزیابی سطوح و سرانه ها در وضع موجود در مقایسه با سرانه های استاندارد
- ۱۱۲.....
- ۱۱۶.....۵-۵ آزمون فرضیات.....
- ۱۲۰.....۶-۵ نتیجه گیری.....
- ۱۲۱.....۷-۵ پیشنهادات.....
- ۱۲۲.....منابع.....

فهرست شکل ها

- شکل ۱-۳: موقعیت شهر جهرم در تقسیمات کشوری.....۶۱

- شکل ۴-۱: محلات شهر جهرم..... ۶۸
- شکل ۴-۲: کاربری اراضی وضع موجود شهر جهرم..... ۶۹
- شکل ۵-۱: کاربری اراضی وضع موجود بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۱
- شکل ۵-۲: کاربری مسکونی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۴
- شکل ۵-۳: کاربری آموزشی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۶
- شکل ۵-۴: کاربری تجاری بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۷
- شکل ۵-۵: کاربری اداری و انتظامی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۸
- شکل ۵-۶: کاربری بهداشتی و درمانی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۰
- شکل ۵-۷: کاربری فضای سبز بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۱
- شکل ۵-۸: کاربری ورزشی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۲
- شکل ۵-۹: کاربری فرهنگی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۳
- شکل ۵-۱۰: کاربری مذهبی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۴
- شکل ۵-۱۱: کاربری صنعتی و کارگاهی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۵
- شکل ۵-۱۲: کاربری جهانگردی و پذیرایی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۶
- شکل ۵-۱۳: کاربری باغ در بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۸

فهرست جداول

- جدول ۲-۱: تقسیمات کالبدی پیشنهادی شهر ۳۷
- جدول ۲-۲: انواع کاربری اراضی و زیر گروه های فعالیتی آنها بر مبنای ضوابط سازمان مدیریت ۳۸

- جدول ۲-۳: آموزش ابتدایی (در مقیاس محله)..... ۴۰
- جدول ۲-۴: واحد های تجاری خرید روزانه - هفتگی (در مقیاس محله)..... ۴۲
- جدول ۲-۵: بوستان محله ای (در مقیاس محله)..... ۴۳
- جدول ۳-۱: تغییرات بارش ماهانه ی ایستگاه جهرم..... ۵۵
- جدول ۳-۲: تغییرات دمای ماهانه در ایستگاه جهرم در مقطع زمانی سال های (۱۳۹۱-۱۳۶۰)..... ۵۶
- جدول ۳-۳: متوسط رطوبت نسبی ماهانه ی جهرم در مقطع زمانی سال های(۱۳۹۱-۱۳۶۰)..... ۵۷
- جدول ۳-۴: متوسط تبخیر و تعرق ماهانه ی ایستگاه تبخیر سنجی جهرم در مقطع زمانی سال های (۱۳۹۱-۱۳۶۰)..... ۵۷
- جدول ۳-۵: تحولات نرخ رشد جمعیت شهر جهرم طی سال های (۱۳۹۰-۱۳۳۵)..... ۶۲
- جدول ۳-۶: تعداد و بعد خانوار شهر جهرم طی دوره (۱۳۹۰-۱۳۳۵)..... ۶۳
- جدول ۳-۷: چکیده دگرگونی های ویژگی های جمعیت و خانوار شهر جهرم حد فاصل (۱۳۹۰-۱۳۳۵)..... ۶۴
- جدول ۴-۱: تراکم جمعیتی شهر جهرم به تفکیک نواحی (وضع موجود) سال ۱۳۸۵..... ۷۰
- جدول ۴-۲: کاربری اراضی وضع موجود شهر جهرم..... ۷۲
- جدول ۴-۳: پیش بینی جمعیت شهر جهرم برای افق سال ۱۳۹۸ با سه سناریوی متفاوت..... ۷۸
- جدول ۴-۴: محاسبه سطوح کاربری اراضی مورد نیاز بخش مرکزی شهر جهرم برای افق ۱۳۹۸..... ۷۹
- جدول ۵-۱: کاربری اراضی وضع موجود بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۲
- جدول ۵-۲: مساحت و تعداد کاربری های آموزشی بخش مرکزی شهر جهرم..... ۸۵
- جدول ۵-۴: ماتریس متقابل سازگاری وضع موجود بخش مرکزی شهر جهرم..... ۹۹

جدول ۵-۵: نتایج حاصل از ماتریس

سازگاری.....۱۰۰

جدول ۵-۵: ماتریس مطلوبیت کاربری های بخش مرکزی شهر جهرم.....۱۰۷

جدول ۵-۶: پوشش عملکرد استاندارد کاربری های شهری.....۱۰۸

جدول ۵-۷: سرانه های مطلوب کاربری های شهری بر اساس طرح تفصیلی جهرم.....۱۱۴

جدول ۵-۸: سرانه کاربری های وضع موجود بخش مرکزی شهر جهرم و مقایسه آن با سرانه های

مطلوب.....۱۱۵

فصل یکم

کلیات پژوهش

۱-۱- بیان مسأله پژوهش و ضرورت انجام پژوهش

توسعه فیزیکی شهر، فرآیندی پویا و مداوم است که طی آن محدوده شهر و فضای کالبدی آن در جهات عمودی و افقی از حیث کمی و کیفی افزایش می یابد و اگر این روند سریع و بی برنامه باشد، فضا و کالبد شهر را با مشکل مواجه خواهد ساخت (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۴). پژوهش های مربوط به ساخت شهرها در دهه های پیش نشان می دهد که بدون برنامه ریزی کاربری زمین، نمی توان به الگوی بهینه ی زندگی در شهرها دست یافت. به دنبال بروز مسائل و مشکلات

شهری در دهه های پیش، مطالعات کاربری اراضی که از جنبه های اصلی ساخت شهر است، از جایگاه ویژه ای در نظام برنامه ریزی شهری برخوردار شده است (زیاری، ۱۳۸۹ : ۱۵).

در چهارچوب این مطالعات، فرآیندهای شناخت شناسی، تحلیل و ارزیابی کاربری ها امکان پذیر شده و در نهایت بر اساس آن، رهیافت های لازم برای ساماندهی و برنامه ریزی کاربری های شهری ارائه می شود. برنامه ریزی کاربری زمین، ساماندهی مکانی فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری براساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری است (سعیدنیا، ۱۳۸۲، ۱۳)، به ویژه در شهرهایی که نظام کاربری ها از ترکیب و تنوع چشمگیری برخوردارند. در بسیاری از شهرهای کشورهای رو به پیشرفت و در مراکز قدیمی شهرهای کشورهای پیشرفته برخلاف شهرهای آمریکایی که کاربری ها به صورت مشخص جداسازی شده اند ترکیب و تنوع قابل توجهی از کاربری ها وجود دارد (Michael، ۲۰۰۲، ۱۴).

بنابراین، هدف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، علاوه بر اهداف کمی و کیفی، ساماندهی و ارتقای الگوهای فضایی، به ویژه در شهرهایی است که کاربری ها، پیچیدگی و تنوع زیادی دارند.

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی فضایی فعالیت های شهری بر اساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری است (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۳). در واقع، هسته اصلی و عملی برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی کاربری زمین است که نه تنها به طور مناسبی در طبقه برنامه ریزی عملکردی جای می گیرد، بلکه راهنمایی برای جهت دادن به توسعه شهری می باشد (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۱۶۵). شهر همواره یک ساز و کار متحول و پویایی داشته است، که البته کیفیت و کمیت این تحول و پویایی تحت تأثیر عامل زمان و مکان بوده است، حال آنچه در این میان حائز اهمیت است، چگونگی مثبت یا منفی بودن کیفیت این رشد و گسترش یا به عبارت دیگر تناسب یا عدم تناسب کاربری اراضی شهری است، بنابراین در زمینه شهر این نکته را ملزم می سازد که برنامه ریزی کاربری اراضی یکی از مهمترین مباحث در نظام برنامه ریزی شهری است. کاربری اراضی

شهری در نظام های پیشرفته برنامه ریزی جهان، به لحاظ استفاده بهینه از اراضی شهری جایگاه خاصی در انواع طرح های شهری و منطقه ای یافته است. شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تقسیم اراضی و نحوه استفاده از آن در فعالیت ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و حقوقی است (زیاری، ۱۳۸۲: ۶۵).

زمین، اصلی ترین عنصر در توسعه شهری محسوب می شود. از این رو تنظیم و کنترل نحوه استفاده از آن و همچنین محاسبه نیاز واقعی شهر به زمین، به منظور تامین کاربری های مختلف در زمان حال و تعمیم و تطبیق ارقام و کمیت های به دست آمده در حل مشکل زمین و مسکن و رشد مناسب شهرها، مؤثر واقع می شود. (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۷) توسعه روز افزون جامعه شهری، متأثر از رشد بی رویه جمعیت و مهاجرت، منجر به ساخت و سازهای بدون برنامه ریزی و گسترش مهار نشدنی شهرها شده و تغییرات زیادی را در ساخت فضایی آنها به وجود آورده است که لزوم هدایت آگاهانه و طراحی های فضای زیست مناسب برای شهرها را به دنبال داشته است (صابری فر، ۱۳۸۱: ۱۰).

گسترش شهرنشینی و افزایش نیاز به زمین از یک سو و محدودیت عرضه آن از سوی دیگر، سبب گردیده که در شهرهای امروزی، موضوع نحوه و میزان استفاده از زمین به چالشی اساسی در عرصه شهرسازی جهان و در کشورهای در حال توسعه تبدیل گردد. مباحث استفاده از زمین و چگونگی مدیریت زمین، محور مهمی از شهرسازی امروزی را تشکیل داده و لذا برنامه ریزی کاربری زمین و ضوابط کاربری های شهری به یکی از ارکان اصلی برنامه ریزی شهری بدل گردیده است (رهنمایی، ۱۳۸۷: ۳). اما در روال کنونی شهرسازی کشور ما، هنوز مبانی و روش های سازمان بخشی به کاربری زمین بر اساس همان الگوهای سنتی و روش های شهرسازی کارکردی استوار است که هم از نظر حقوق مالکیت و اقتصاد زمین و ساختمان و هم از نظر شیوه تهیه طرح های توسعه شهری

و روش های تقسیم و توزیع اراضی با نواقص و تنگناهای بارزی روبروست که حیات شهرهای کشورمان را با مشکلات اساسی مواجه نموده است. در این راستا، توجه کافی به معیارها و استانداردهای کاربری اراضی و وارد کردن آنها در طرح های شهری می تواند گام مهمی در ساماندهی اوضاع آشفته زمین در شهرهای کشورمان که از این نظر با مشکلات اساسی مواجه هستند، باشد (یوسفی، ۱۳۸۰:۱).

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری یکی از مهمترین عوامل جهت استفاده مطلوب از فضاهای شهری می باشد و با توجه به اهمیت این موضوع ما در این پژوهش به بررسی و ارزیابی کاربری اراضی بخش مرکزی شهر جهرم با توجه به دیدگاه های مطرح شده در این زمینه می پردازیم. شهر جهرم با مساحت ۴۲۶۱ هکتار (شهرداری جهرم، ۱۳۹۱) به عنوان مرکز شهرستان جهرم در جنوب استان فارس و در فاصله ی ۱۸۵ کیلومتری شهر شیراز (مرکز استان فارس) قرار گرفته است. از نظر موقعیت نسبی، شهر جهرم به عنوان مرکز بخش مرکزی و در قسمت جنوبی شهرستان قرار گرفته است. جمعیت شهر در سال ۱۳۳۵، ۲۶۱۶۹ نفر بوده است که در سال ۱۳۹۰ به ۱۱۴۱۰۸ نفر رسیده است که نشان می دهد جمعیت شهر طی پنجاه و پنج سال گذشته بالغ بر ۴/۲۶ برابر شده است. شهر جهرم از کانون های عمده جمعیتی در استان فارس می باشد که به علت رشد شهرنشینی جمعیت پذیری شدیدی را در سال های گذشته تجربه کرده است که این امر منجر به تراکم شدید جمعیت و فعالیت در شهر به خصوص بخش مرکزی آن گردیده است که این وضعیت باعث ایجاد تمرکز شدید در مرکز شهر، عدم توازن در توزیع خدمات و کاربری های شهری شده که این امر لزوم توجه جدی به برنامه ریزی کاربری اراضی شهری و تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری های متناسب با در نظر گرفتن استانداردها و سرانه ها از یک سو و لحاظ نمودن سازگاری، وابستگی، ظرفیت و مطلوبیت کاربری ها با یکدیگر را از سوی دیگر ضروری می سازد.

۲-۱- اهداف پژوهش

- شناخت و مطالعه وضع موجود کاربری ها در بخش مرکزی شهر و نحوه ی توزیع و استقرار کاربری ها

- دستیابی به راهکارهای مناسب به منظور تغییر کاربری اراضی در آینده

- ارائه پیشنهاد به منظور برآورد نیازهای آتی برای کاربری های مختلف

۳-۱- فرضیات پژوهش

- توزیع فضایی کاربری های شهری در بخش مرکزی شهر جهرم با معیارهای برنامه ریزی شهری تناسب ندارد.

- کاربریهای بخش مرکزی شهر جهرم از نظر معیارهای کمی و کیفی از توزیع مطلوبی برخوردار نیست.

۴-۱ روش تحقیق

نوع پژوهش کاربردی- توسعه ای و روش بررسی آن توصیفی- تحلیلی و محدوده مورد پژوهش بخش مرکزی شهر جهرم می باشد. اطلاعات و داده های مورد نیاز این پژوهش از طریق مطالعات کتابخانه ای، برداشت وضع موجود، مطالعه طرح تفصیلی و اطلاعات نهادها و سازمانهای مربوطه به خصوص شهرداری جمع آوری شده است. برای سازماندهی داده ها و انجام تحلیل ها و تولید خروجی ها از نرم افزارهای Excel و ArcGis و Auto cad استفاده شده است. سپس برای بررسی کمی و کیفی کاربری اراضی شهر جهرم، براساس کار میدانی و با استفاده از نقشه های کاربری اراضی موجود، سطح و سرانه انواع کاربریهای شهر مورد بررسی قرار گرفت و سرانه ها به لحاظ