





معاونت پژوهشی و فناوری

به نام خدا

منشور اخلاق پژوهش

با یاری از خداوند سبحان و اعتقاد به این که عالم محض است و همواره ناظر بر اعمال انسان و به منظور پاس داشت مقام بلند دانش و پژوهش و نظر به اهمیت جایگاه دانشگاه در اعتلای فرهنگ و تمدن بشری، ما دانشجویان و اعضای هیات علمی واحدهای دانشگاه آزاد اسلامی متعهد می گردیم اصول زیر را در انجام فعالیت های پژوهشی مد نظر قرار داده و از آن تخطی نکنیم:

- ۱- اصل برائت: التزام به برائت جویی از هر گونه رفتار غیر حرفه ای و اعلام موضع نسبت به کسانی که حوزه علم و پژوهش را به شائیه های غیر علمی می آلاینند.
- ۲- اصل رعایت انصاف و امانت: تعهد به اجتناب از هر گونه جانب داری غیر علمی و حفاظت از اموال، تجهیزات و منابع در اختیار.
- ۳- اصل ترویج: تعهد به رواج دانش و اشاعه نتایج تحقیقات و انتقال آن به همکاران علمی و دانشجویان به غیر از مواردی که منع قانونی دارد.
- ۴- اصل احترام: تعهد به رعایت حریم ها و حرمت ها در انجام تحقیقات و رعایت جانب تقد و خوداری از هر گونه حرمت شکنی.
- ۵- اصل رعایت حقوق: التزام به رعایت کامل حقوق پژوهشگران و پژوهیدگان (انسان، حیوان، نبات) و سایر صاحبان حق.
- ۶- اصل رازداری: تعهد به صیانت از اسرار و اطلاعات محرمانه افراد، سازمان ها و کشور و کلیه افراد و نهادهای مرتبط با تحقیق.
- ۷- اصل حقیقت جویی: تلاش در راستای پی جویی حقیقت و وفاداری به آن و دوری از هر گونه پنهان سازی حقیقت.
- ۸- اصل مالکیت مادی و معنوی: تعهد به رعایت کامل حقوق مادی و معنوی دانشگاه و کلیه همکاران پژوهش.
- ۹- اصل منافع ملی: تعهد به رعایت مصالح ملی و در نظر داشتن پیشبرد و توسعه کشور در کلیه مراحل پژوهش



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد «M.A»

گرایش: جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

تحلیل فضایی کاربری اراضی شهری، مطالعه موردی منطقه ۹ تهران

استاد راهنما:

دکتر اکبر پرهیزکار

استاد مشاور:

دکتر مسعود مهدوی حاجیلویی

پژوهشگر:

مرتضی عاج

تابستان ۹۱

تقدیم به :

به پدر و مادرم به پاس سالها صبر، ایمان و امیدشان که از هیچ زندگی ساختند .

و روح پاک برادر عزیزم

سپاسگزاری و قدردانی

پروردگارا به درگاهت شکر گزارم که توانایی و استقامت انجام این پژوهش را بر من ارزانی داشتی ؛

خدایا تو را سپاسگزارم که مرا از دریای بیکران نعمت هایت سیراب نمودی و چراغ علم را فرا روی زندگی ام قرار دادی ؛

الهی از ساحت مقدست خواستارم ، تحصیل علم را بستری برای تحکیم پایه های ایمانم و وسیله ای جهت خدمت به مردم قرار دهی ، آمین.

به مصداق حدیث شریف من لم یشکر المخلوق لم یشکر الخالق و ادای وظیفه و احترام بر خود فرض می دانم از اساتید گرانقدر که در گروه آموزشی جغرافیای دانشکده ادبیات دانشگاه آزاد واحد تهران مرکز افتخار شاگردی آنها را داشته ام و همچنین عزیزانی که به شیوه های مختلف در فرایند انجام این کار تحقیقی اینجانب را یاری نموده اند، کمال تشکر و امتنان را داشته باشم و اذعان نمایم که بدون بذل توجه و مساعی آنها ، یقیناً انجام این تحقیق، بصورت کنونی ممکن نبود. امیدوارم خداوند تمامی این سروران را در پناه خود مصون و موفق داشته و توفیق روز افزون در تمامی زمینه ها نصیبشان فرماید.

در این میان از استاد گرانقدر و فرزانه جناب آقای دکتر اکبر پرهیزکار که با دقت و محبت فراوان در طول دوران تحصیل در مقطع کارشناسی ارشد ، چه در کلاس درس و چه در مقام مشورت و راهنمایی سودمند، اینجانب را بسیار بهره مند نموده اند، تشکر و سپاس فراوان دارم.

تشکر و قدردانی از استاد ارجمند دکتر مسعود مهدوی که در مقام استاد مشاور با مشورت ها و اظهار نظرهای مفید ، بر غنای علمی این پژوهش افزودند.

از همفکری و همیاری دوستان خوبم داریوش آزادی ، داریوش احسانی ، محسن علیمرادی، رسول ارزانی، و سرکار خانم اعظم کرمی تشکر می کنم و برایشان آرزوی شاد کامی و بهروزی در تمامی مراحل زندگی می کنم.

در پایان از تمامی کسانی که در بهتر شدن این رساله مرا یاری نمودند و اسمی از آنها برده نشد نهایت سپاس گزاری را دارم.

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

اینجانب مرتضی عاج دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد ناپیوسته به شماره دانشجویی ۸۹۰۶۷۱۲۴۳۰۰ در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری که در تاریخ ۹۱/۶/۲۵ از پایان نامه خود تحت عنوان: تحلیل فضایی کاربری اراضی شهری، مطالعه موردی منطقه ۹ تهران با کسب نمره ۱۸/۵ و درجه عالی دفاع نموده ام بدینوسیله متعهد می شوم:

۱- این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه، کتاب، مقاله و...) استفاده نموده ام، مطابق ضوابط و رویه های موجود، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.

۲- این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح، پایین تر یا بالا تر) در سایر دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.

۳- چنانچه بعد از فراغت از تحصیل، قصد استفاده و هرگونه بهره برداری اعم از چاپ، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.

۴- چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچگونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی: مرتضی عاج
تاریخ و امضاء: ۱۳۹۱/۱۰/۲۰

بسمه تعالی

در تاریخ ۱۳۹۱/۶/۲۵

دانشجوی کارشناسی ارشد آقای مرتضی عاج از پایان نامه خود دفاع نموده و با نمره ۱۸/۵ بحروف هیجده و نیم و با درجه عالی مورد تصویب قرار گرفت.

امضاء استاد راهنما

فصل اول: طرح تحقیق



بیان مسئله.....۲

اهداف تحقیق.....۴ سؤالات

تحقیق.....۴

فرضیه‌های تحقیق.....۴

چارچوب نظری تحقیق.....۵

ادبیات و پیشینه تحقیق.....۷

روش تحقیق.....۹

۱-۶- محدودده مورد مطالعه.....۹

۱-۸- روش جمع‌آوری اطلاعات.....۱۰

۱-۹- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات.....۱۰

فصل دوم: مبانی نظری و ادبیات تحقیق



مقدمه.....۱۲

۲-۱- نظریه‌پردازی‌هایی در تبیین کاربری اراضی شهری:.....۱۲

۲-۱-۲- سنت نظریه‌پردازی جامعه‌شناختی (و اقتصاد سیاسی).....۱۵

نظریات کارکردگرا و ساختارگرا.....۱۶

نظریات اکولوژی انسانی:.....۱۶

- نظریه‌های برنامه‌ریزی:.....۱۷
- ۱۸-۳-۱-۲- سنت نظریه‌پردازی جامعه و طبیعت:.....
- ۱۹-۲-۲- معرفی دیدگاه‌های اساسی در کاربری زمین.....
- ۲۰-۲-۲-۱- دیدگاه ساماندهی زمین.....
- ۲۱-۲-۲-۲- دیدگاه کارکردگرایی در کاربری زمین.....
- ۲۲-۲-۲-۳- دیدگاه توسعه پایدار در کاربری زمین.....
- ۲۴-۳-۲- برخی مفاهیم پایه در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری.....
- ۲۴-۱-۳-۲- زمین و کاربری زمین در مطالعات شهری.....
- ۲۵-۲-۳-۲- تعریف زمین:.....
- ۲۶-۳-۳-۲- تفاوت بین کاربری زمین و پوشش زمین:.....
- ۲۷-۴-۲- برنامه‌ریزی کاربری زمین در مطالعات شهری:.....
- ۲۸-۵-۲- معیارهای مکانیابی در برنامه‌ریزی کاربری شهری.....
- ۲۹-۶-۲- تحول در مفهوم و ماهیت کاربری زمین.....
- ۳۳-۲-۶-۲- تحول در مفهوم کالبدی- فضایی زمین.....
- ۳۵-۷-۲- اهداف کلان در برنامه‌ریزی کاربری زمین.....
- ۳۵-۸-۲- اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری.....
- ۳۷-۹-۲- فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری.....
- ۳۸-۱۰-۲- سطوح مختلف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری.....
- ۳۹-۱۱-۲- طبقه‌بندی کاربریهای شهری.....

- ۱۲-۲ - مدل‌های مورد استفاده در برنامه ریزی شهری ۴۰ چند نمونه از مدل‌های مورد استفاده در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری: ۴۲
- مدل لاری: (مدل یکپارچه نوع اثر متقابل فضایی / جاذبه) ۴۳

فصل سوم: بررسی و شناخت وضع موجود منطقه مورد مطالعه



- ۳-۱- ویژگی‌های محیطی و اقلیمی شهر تهران ۴۵
- ۳-۲- ویژگی‌های اجتماعی و جمعیتی شهر تهران ۴۶
- ۳-۲-۱- وجه تسمیه شهر تهران ۴۶
- ۳-۲-۲- تاریخچه پیدایش شهر تهران ۴۷
- ۳-۳- ویژگی‌های کارکردی و کاربری اراضی شهری ۴۹
- ۳-۳-۱- ویژگی‌های کارکردی و کاربری اراضی شهری شهر تهران ۴۹
- ۳-۴- ویژگی‌های منطقه ۹ در وضع موجود ۵۱
- ۳-۴-۱- وسعت، محدوده و جمعیت منطقه ۵۱
- ۳-۴-۲- تقسیمات داخلی منطقه ۹ ۵۳
- ۳-۴-۳- شاخص‌ها و ویژگی‌های اصلی معرفی منطقه ۵۶
- ۳-۵- پیشینه کلی تحولات و نحوه گسترش منطقه ۵۸
- ۳-۶- جایگاه منطقه در طرح جامع تهران ۱۳۸۵ ۵۹
- ۳-۶-۱- چشم‌انداز توسعه طرح جامع و منطقه ۵۹
- ۳-۶-۲- اهداف توسعه طرح جامع و منطقه ۶۱
- ۳-۶-۳- راهبردهای توسعه طرح جامع و منطقه ۶۲

- ۶۲..... راهبردهای مرتبط با منطقه در طرح جامع تهران ۱۳۸۵
- ۳-۶-۴- جایگاه منطقه در سازمان فضایی طرح جامع تهران ۱۳۸۵ (مراکز، محورها، پهنه‌ها، دروازه‌ها و.....) ۶۴.....
- ۳-۷-۷- محورها..... ۶۴.....
- مراکز..... ۶۴.....
- ۳-۸-۸- الگوی توسعه و سازمان فضایی منطقه..... ۶۴.....
- ۳-۸-۱- چشم‌انداز توسعه منطقه..... ۶۵.....
- ۳-۸-۲- ویژگی‌های الگوی توسعه..... ۶۵.....
- اهداف..... ۶۵.....
- راهبردها..... ۶۵.....
- سیاست‌ها و راهکارهای اجرایی..... ۶۶.....
- ۳-۸-۳- الگوی توسعه منطقه در ارتباط با مناطق همجوار..... ۶۶.....
- ۳-۹-۹- مبانی، معیارها و مشخصات اصلاح حدود تقسیمات داخلی منطقه ۹..... ۶۷.....
- مبانی و معیارهای محله‌بندی..... ۶۷.....
- ۳-۱۰-۱۰- شبکه معابر..... ۷۰.....
- اصول و مبانی نظام حرکت..... ۷۰.....
- ۳-۱۱-۱۱- بافت‌های فرسوده..... ۷۱.....
- ۳-۱۱-۱- مشخصات و ویژگی‌ها..... ۷۱.....
- ۳-۱۱-۲- مبانی و معیارهای تعیین محدوده بافت‌های فرسوده..... ۷۲.....

۳-۱۱-۳- توزیع بافت‌های فرسوده اولویت اول در منطقه ۹ ۷۴

۳-۱۱-۴- اهداف مداخله در بافت‌های فرسوده ۷۵

- اولویت اول ۷۵

- اولویت دوم و سوم ۷۶

فصل چهارم: تجزیه و تحلیل و تفسیر داده‌های منطقه ۹ تهران



۱- ویژگی‌های منطقه ۹ در وضع موجود ۷۹

۱-۱- وسعت، محدوده و جمعیت منطقه: ۷۹

۱-۲- تقسیمات داخلی منطقه ۹ ۷۹

۱-۳- شاخص‌ها و ویژگی‌های اصلی معرفی منطقه: ۸۰

۱-۴- پیشینه کلی تحولات و نحوه گسترش منطقه: ۸۱

۱-۵- فرصت‌ها، تهدیدها، نقاط قوت و ضعف ۸۳

۱-۵-۱- فرصت‌ها و امکانات منطقه: ۸۳

۱-۵-۲- مسائل و مشکلات منطقه: ۸۳

تحلیل سوات منطقه ۹ ۸۵

بررسی کاربری‌های منطقه ۹ شهر تهران: ۹۱

استانداردهای کمی شهرسازی: ۹۲

نحوه توزیع خدمات محله ای (آموزشی - بهداشتی - فضای سبز - خرده فروشی و غیره) ۹۳

جدول شماره (۴-۱۰) تا (۴-۲۴): مقایسه سطوح و سرانه‌های خدماتی موجود و پیشنهادی بر حسب

- محلات..... ۹۵
- برآورد خدمات عمومی محله‌ای، محله دستغیب (محله ۶)..... ۹۹
- طرح‌های موضوعی ۱۰۸
- مبانی و معیارهای طرح‌های موضوعی:..... ۱۰۸
- طرح‌های موضوعی پیشنهادی:..... ۱۱۰
- نقش طرح‌های فرادست در کاربری اراضی منطقه ۹:..... ۱۱۳
- چشم انداز منطقه ۹ در طرح فرمانفرمائیان ۱۱۳
- طرح ساماندهی شهر تهران (مهندسین مشاور آتک ۱۳۷۰)..... ۱۱۴
- ضوابط ساخت و ساز در طرح آتک ۱۱۴
- طرح جامع شهر تهران ۱۳۸۴ ۱۱۵
- برخی از راهبردهای شبکه جابجایی و حمل و نقل..... ۱۱۶
- برخی از راهبردهای سازمان فضایی در طرح جامع تهران ۱۳۸۴:..... ۱۱۸
- فهرست مسائل و مشکلات عمده منطقه به ترتیب وزن و اهمیت آنها:..... ۱۱۸
- طرح تفصیلی منطقه ۹ شهر تهران (مهندسین مشاور آمود)..... ۱۲۰
- طرح‌های منظر واقع در منطقه ۹ شهر تهران..... ۱۲۴
- ۱- طرح منظر شمال شرق جی:..... ۱۲۴
- ۲- طرح منظر شمال غرب جی ۱۲۵
- ۳- طرح منظر امامزاده عبدالله ۱۲۶
- طرح‌های منظر محله دستغیب..... ۱۲۷
- طرح منظر آیت‌الله سعیدی (مهندسین مشاور کاوش معماری)..... ۱۳۷

طرح های موضوعی پیشنهادی در منطقه ۹ ۱۴۲

جمع بندی استراتژی ها و اهداف و برنامه های طرح های بالادست تعیین چشم انداز محدوده در طرح های

بالادست ۱۴۳

تعیین چشم انداز منطقه ۹ در طرح های فرادست ۱۴۳

جمع بندی طرح های فرادست ۱۴۶

فصل پنجم: خلاصه، نتیجه گیری و پیشنهادات



نتیجه گیری و آزمون فرضیات ۱۵۱

پیشنهادها: ۱۵۳

منابع و مأخذ: ۱۵۶

فصل اول:

طرح تحقیق

در آستانه‌ی ورود به هزاره جدید پدیده‌ی شهری شدن جهان حکایت از تولد نوعی سیاره شهری دارد. از آنجا که این پدیده با قطبی شدن و تمرکزگرایی همراه است توان نظام‌های اسکان را بر هم زده و اصطلاحات کالبدی-فیزیکی را در سیستم شهرهای متمرکز می‌طلبد. تغییر و تحول شهرها به دلیل وجود کارهای متنوع و پیچیده و همچنین به دلیل نیاز به انطباق با شرایط متغیر اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و زیست محیطی اجتناب ناپذیر است. نظام کاربری زمین به عنوان الگوی بهره‌برداری از اراضی شهر نیز بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل محیطی، اقتصادی، سیاسی، حقوقی و... است (سعیدنیا، ۱۳۸۷، ص ۱۲). شهر در طبیعت خود ماهیت شکننده و آسیب‌پذیری دارد (رهنمایی، ۱۳۸۶، ص ۲۵). پذیرفتن شهر به عنوان یک اکوسیستم پویا و پیچیده که نمی‌تواند از قواعد طبیعی و غیرطبیعی شانه خالی کند و یافتن راه‌های حیات و زندگی پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب و تدوین الگوی کارآمد کاربری زمین بسیار حیاتی و حائز اهمیت می‌باشد. تنگناها و مسائل امروزی شهر ضرورت اقدام عاجل برای بهبود بخشیدن به کیفیت زندگی در شهر و آثار زیست محیطی آن را مطرح ساخته است. با افزایش جمعیت در نقاط شهری و عدم انطباق آن با امکانات موجود شهر، شرایط بسیار نامطلوبی در توزیع فعالیت‌ها به شهروندان از لحاظ کمی و کیفی بوجود آمده بطوری که روز به روز به دامنه‌ی مشکلات افزوده می‌گردد. امروزه بیشتر مردم این طرز فکر را دارند که مناطق شهری نامطلوب و نامناسب برای زندگی و فعالیت‌ها می‌باشد (لینچ کوین، ۱۳۸۱، ص ۱۰۸). توسعه فضاهای فعالیتی هماهنگ با رشد شتابان جمعیت و توسعه فیزیکی شهرها نبوده و در نهایت رشد جمعیت از سطوح سرانه‌های کاربری فضاهای شهری پیشی گرفته است (مهدوی، ۱۳۷۴، ص ۱۰۵). که این خود منجر به گسیختگی فضایی و کالبدی اکثر شهرها شده است. بی‌تردید عمده‌ترین اثر رشد شتابان شهرنشینی و رشد بی‌رویه فضای شهری سبب بهم خوردن نظام توزیع فعالیت‌ها و نارسایی سیستم خدماتی است، به این دلیل تعیین سازگاری و یا ناسازگاری کاربری‌های شهری از اساسی‌ترین و پیچیده‌ترین مولفه‌های شهری است (Pettit, Pullar and Stimson ۲۰۰۱, ۲۴) که عدم توجه به آن و توزیع فضایی مناسب و اصولی کاربری‌ها موجب کاهش کارایی نظام خدمات‌رسانی شده است.

آسیب‌های شهری و مخاطرات محیط شهری از جمله مباحثی است که امروزه طی فرایند رشد جمعیت تشدید پیدا کرده است. آسیب‌های موجود در فضاهای شهر گاهی ناشی از عوامل محیط طبیعی و گاهی ناشی از عوامل انسانی بوده که از سیاست‌گذارهای غلط و برنامه‌ریزیهای نامتناسب بوجود می‌آید و از مهمترین مشکلات شهری، کمبود و نارسایی سرانه‌ها و توزیع فضایی نامناسب این کاربریها است که خود موجب آسیب‌های دیگر اجتماعی-

اقتصادی می‌گردد. بنابراین تعیین معیارهای مطلوب و مکان مناسب برای هر کاربری شهری از ضروریات و اهداف اصلی طرح‌های شهری است که توزیع فضایی کاربری‌های شهری به لحاظ تأثیر مستقیم در آسایش خانواده‌ها، کاهش هزینه‌ی سفرهای درون شهری، تناسب و انسجام فضاها، زیبایی شهر و... از حساسیت‌های زیادی برخوردار است. برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری در عمل، به عنوان هسته‌ی اصلی برنامه‌ریزی (Chapin, Stuart, ۱۹۷۸, ۱۰-۱۵) فرایندی است که در آن نحوه استفاده از زمین و الگوی پراکنش فضایی- مکانی کاربری‌های شهری به منظور رفاه زندگی اجتماعی شهروندان مشخص می‌شود. بنابراین یکی از اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تأمین مناسب خدمات عمومی است (پورمحمدی، ۱۳۸۲، ص ۵۴). بزرگترین چالش‌ها برای شهرها نگرش تک بعدی به شهر و بی توجهی به جایگاه آن در سرزمین، تبدیل به نارسایی‌هایی در عملکرد شهر شده است و استفاده غیراصولی و بدون برنامه از زمین و تغییر کاربری‌ها بدون توجه به ظرفیت‌های محیطی موجب از بین رفتن تعادل و توازن محیط زیست شهرها گردیده است و توسعه پایدار شهری را دچار چالش نموده است (مرصوصی، ۱۳۸۷). این تحقیق سعی دارد با بررسی سرانه‌ها و لحاظ کردن فرصت‌ها و تنگناهای زیست محیطی و اکولوژیکی در منطقه ۹ شهر تهران، که کاربری‌های ناهمگون از جمله فرودگاه مهرآباد، پادگان جی و کاربری‌های صنعتی که بطور نامتناسبی در این منطقه شهری پراکنده شده‌اند، با نگاهی دقیق روند تغییر و تحولات کاربری زمین را در بوتله آزمایش پارادایم توسعه پایدار شهری مورد سنجش قرار دهد و پیشنهادات خود را درباره چگونگی استفاده از زمین شهری منطبق بر الگوهای پایدار شهری در شهر تهران ارائه دهد.

بدین منظور دستیابی به بهره‌وری بهینه از فضاهای شهری و ایفای کارکرد مطلوب آنها، توجه به ساماندهی فضاهای شهری بویژه کاربری‌های شهری بسیار ضروری است. افزایش جمعیت شهری و توسعه شهرنشینی پیامدهای متعددی را در رابطه با توسعه انسانی و محیط زیست به همراه دارد که باید با توزیع متناسب مکانی کاربری‌ها با فعالیتهای پیرامون انتخاب شود که تابع عواملی چون: سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی (بحرینی، ۱۳۸۷، ص ۸۴) هستند. در ارتباط با سازگاری کاربریها، از جمله آنها کاربری آموزشی با صنعتی، برای رعایت حفظ حریم مدارس نسبت به صنایع باید بر حسب میزان آلودگی آنها طبقه‌بندی شوند، از صنایع با آلودگی زیاد مدارس حداقل باید ۵۰۰ الی ۱۰۰۰ متر از آنها فاصله داشته باشند، صنایع با آلودگی متوسط ۲۰۰ الی ۳۵۰ متر و صنایع با آلودگی کم حداقل ۱۰۰ متر از آنها باید فاصله داشته باشد (سلطانی، ۱۳۷۰، ص ۱۱۰).

اهداف تحقیق:

شناخت و فهم دقیق و عمیق سیر تاریخی تحول کاربری زمین در منطقه ۹ شهر تهران شناخت و تبیین مولفه‌های تاثیر گذار در جهت دهی به الگوهای استفاده از اراضی شهری در این شهر و آرایه سناریوی مرجع

۱. هدف کلان و شالوده این پژوهش عبارت است از ارائه راهکاری تئوری و راهبردی علمی و کاربردی جهت ایجاد و تقویت منطقه ۹ شهر تهران با هدف تعیین شعاع دسترسی مناسب.

۲. انطباق و مقایسه سرانه های کاربری زمین با پارادایم توسعه پایدار شهری

۳. ارائه پیشنهادات کاربردی برای استفاده بهینه از زمین در شهر به طوری که همسو با مفاهیم پایداری شهر باشد.

۴. ارزیابی وضعیت سرانه کاربری‌ها در وضع موجود و ارائه پیشنهاداتی در جهت رسیدن به وضعیت مطلوب

۵. بررسی سازگاری یا عدم سازگاری کاربری کاربریها در ارتباط با هم

سئوالات تحقیق:

۱. در مکان‌یابی کاربریهای منطقه ۹ شهر تهران، ضوابط همجواری (سازگاری و مطلوبیت) با سایر کاربریها رعایت شده است؟

۲. پراکنش فضایی (شعاع دسترسی و سرانه) کاربری‌های منطقه ۹ شهر تهران با استانداردهای رایج جامعه‌ی شهری متناسب است؟

فرضیه‌های تحقیق:

۱- در مکان‌یابی کاربری‌های منطقه ۹ شهر تهران، ضوابط همجواری (سازگاری و مطلوبیت) با سایر کاربریها رعایت نشده است.

۲- به نظر می‌رسد پراکنش فضایی (شعاع دسترسی و سرانه) کاربری اراضی شهری در منطقه ۹ شهر تهران، با استانداردهای رایج جامعه‌ی شهری متناسب نیست.

چارچوب نظری تحقیق:

نظریه زمینی از تصورات یا چهارچوبی نظری فراهم می‌آورد که منبع تعیین جهت در کانون پژوهش است. پذیرش یک زبان نظری لازم است تا راهی برای ارتباط با مسائل باز شود (بلیکی، ۱۳۸۴، ۸۵ ص). نظریه های مختلفی به عنوان هادی این مطالعه قابل اشاره اند.

مفهوم کاربری اراضی شهری :

اصطلاح و مفهوم کاربری اراضی شهری 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 وسیعتر شده است .

کاربری اراضی شهری امروزه در نظام های پیشرفته برنامه ریزی جهان به لحاظ استفاده بهینه از اراضی شهری جایگاه خاصی در انواع طرحهای شهری و منطقه ای یافته است . شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن در فعالیتهای و خدمات مختلف بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی اقتصادی و اجتماعی سیاسی و حقوقی است. به دلیل تقاضای روز افزون به زمین و رشد مناسبات سرمایه داری و اقتصاد زمین در شهرها و محدودیت این کالا اراضی شهری به یکی از مولفه های مهم ثروت اندوزی و تشدید نابرابریها اجتماعی بدل گردیده است که نیاز به برنامه ریزی کاربری را در شهرها می طلبد در زیر به چند مورد از مهمترین دیدگاههای کاربری اراضی شهری پرداخته می شود. با توجه به مجموعه تحولات در زمینه کاربری زمین و با توجه به انواع گرایش های متفاوت در استفاده از زمین می توان سه دیدگاه عمده را تشخیص داد. (زیاری، ۱۳۸۱).

دیدگاه ساماندهی زمین در کاربری اراضی

نخستین مقررات و ضوابط مربوط به چگونگی تقسیم اراضی و تعیین شرایط استفاده از آن به موضوعاتی مثل مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی، جلوگیری از سوء استفاده های اقتصادی از زمین و حفظ بهداشت، ایمنی و رفاه عمومی در برابر مخاطرات طبیعی و صنعتی بر میگردد. در انگلستان این موضوع با تصویب قانون بهداشت عمومی در سال ۱۸۷۵ مطرح گردید که مالکان را ملزم به رعایت شرایط در مورد حفظ منابع آب، دفع