





دانشگاه پیام نور

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

دانشگاه پیام نور مرکز رضوانشهر صدوق

پایان نامه

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد

رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

گروه جغرافیا

عنوان پایان نامه

ارزیابی کاربری اراضی شهری ریز

علی شول نژاد

استاد راهنما : دکتر سعید گیوه چی

استاد مشاور : دکتر علیرضا دهقان پور

آبان 1390

تقدیم به :

پدر بزرگوارم ،

مادر فداکارم ،

خواهر مهربان و

برادر عزیزم

به پاس همه فداکاریهایشان

تشکر و قدرانی

با سپاس از درگاه خداوند منان که توفیق کسب علم را به بنده عطا فرموده، بر خود واجب می دانم از اساتید راهنما و مشاور فرزانه و بزرگوارم جناب آقای دکتر گیوه چی و جناب آقای دکتر دهقان پور که از زمان انتخاب موضوع تا انتهای کار در کنارم بودند و مرا یاری دادند، تا بتوانم این تحقیق را از یک ایده به عمل درآورم، و در مدت انجام پژوهش تجربیات ارزشمند خویش را به من ارزانی داشتند، مراتب سپاس خود را ابراز دارم.

همچنین اساتید و مسئولین دانشگاه و کادر پژوهشی، آموزشی و اجرایی که زحماتی را متحمل شده اند تشکر و قدردانی می نمایم.

ضمناً مراتب سپاس خود را از جناب آقای مهندس علیزاده معاونت عمرانی شهرداری نی ریز و همکاران محترم و ارزشمندم، سرکار خانم فروزان عبدالله زاده و نیر حیدری نوشهر و دوست عزیزم جناب آقای مهندس جواد ابراهیمی و همچنین کلیه دوستانی که اینجانب را در تهیه این پژوهش یاری نموده اند اعلام می دارم.

چکیده

مفهوم کاربری زمین، توزیع فضایی کارکردهای شهری است. کارکردهای شهری نیز پاسخی است به نیاز شهروندان. بدین ترتیب منظور از کاربری زمین "نحوه استفاده از زمین" برای مقاصد گوناگون شهری است. پژوهش حاضر به ارزیابی کاربری اراضی شهر نی ریز پرداخته است. سوالهای تحقیق این بوده است که آیا کاربری اراضی شهر نی ریز از لحاظ سطح و سرانه با استانداردهای مطلوب مطابقت دارد؟ و دیگر اینکه آیا کاربری اراضی شهر نی ریز با استانداردهای کیفی مطلوب کاربریها مطابقت دارد؟ روش های ارزیابی این پژوهش بر اساس مقایسه سرانه های موجود کاربریها با استانداردهای مربوط و سنجش کیفی کاربریها بر اساس چهار ماتریس مطلوبیت، سازگاری، ظرفیت و وابستگی می باشد. روش گردآوری اطلاعات بر اساس مطالعات اسنادی: شامل مراجعه به کتابخانه، منابع اطلاعاتی مکتوب و پایگاههای اطلاعاتی و مطالعات میدانی شامل: بازدید از محلات و تکمیل مراحل تحقیق می باشد. روش تجزیه و تحلیل از طریق مقایسه کاربریها بر اساس سطح و سرانه (فرضیه اول)، امتیاز دادن به کاربریها بر اساس ماتریس های سازگاری و مطلوبیت، سپس استفاده از تحلیل **Weighted Overlay** و با استفاده از تحلیل بافرینگ در نرم افزار Arc Gis به تحلیل کاربریها در ماتریس ظرفیت پرداخته می شود (فرضیه دوم). نتایج حاصله بیانگر این است که بر اساس ارزیابی کمی، تعداد کمی از کاربریها با استانداردهای مطلوب مطابقت دارند و اکثر آنها کمتر یا بیشتر از حد مطلوب می باشند؛ و تنها کاربریهای تجاری، فرهنگی، آموزشی، بهداشتی - درمانی و ورزشی تا اندازه ای با استانداردها مطابقت دارند. و بر اساس ارزیابی کیفی اکثر کاربریها بر اساس ماتریس سازگاری و مطلوبیت از وضعیت مساعدی برخوردار می باشد. و تنها کاربری بهداشتی و درمانی و کاربری تاسیسات و صنعتی از وضعیت نامساعدی برخوردار می باشد. و بر اساس ماتریس ظرفیت تنها کاربری کودکان وضعیت نامناسبی دارد. بنابراین بر اساس ارزیابی کیفی اکثر کاربریها وضعیت نسبتاً مناسبی دارند.

کلمات کلیدی: کاربری زمین، ارزیابی کاربری اراضی، استانداردهای مطلوب، نی ریز

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	فصل اول: طرح تحقیق
2	مقدمه
2	1-1- بیان مساله
4	2-1- اهداف تحقیق
4	3-1- سوالات تحقیق
4	4-1- فرضیات تحقیق
4	5-1- سابقه و ضرورت انجام تحقیق
8	6-1- روش تحقیق
9	1-6-1- جامعه آماری و حجم نمونه
9	2-6-1- روش تجزیه و تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات
9	1-2-6-1- روش تجزیه و تحلیل فرضیه اول
9	2-2-6-1- روش تجزیه و تحلیل فرضیه دوم
10	3-6-1- محدودیت‌های پژوهش
	فصل دوم: تعاریف و مبانی نظری
12	مقدمه
12	1-2- شهر
13	2-2- برنامه ریزی شهری
13	3-2- ضرورت برنامه ریزی شهری
14	4-2- کاربری زمین
15	5-2- جایگاه کاربری زمین در مطالعات شهری
16	6-2- برنامه ریزی کاربری اراضی
17	7-2- ضرورت برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری
18	8-2- ارزیابی

- 18.....2-8-1- مفهوم ارزیابی.....
- 18.....2-8-2- وظایف و عملکرد ارزیابی.....
- 19.....2-8-3- جایگاه ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی اراضی.....
- 19.....2-8-4- روش های ارزیابی کاربری اراضی.....
- 19.....2-8-4-1- ارزیابی کمی.....
- 20.....2-8-4-2- ارزیابی کیفی.....
- 20.....2-8-4-2-1- ماتریس سازگاری.....
- 20.....2-8-4-2-2- ماتریس مطلوبیت.....
- 21.....2-8-4-2-3- ماتریس ظرفیت.....
- 21.....2-8-4-2-4- ماتریس وابستگی.....
- 21.....2-9-9- دیدگاه های کاربری اراضی.....
- 21.....2-9-1- نظریه ساماندهی زمین.....
- 22.....2-9-2- نظریه کارکرد گرایی.....
- 23.....2-9-3- نظریه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی.....
- 23.....2-9-4- نظریه توسعه پایدار.....
- 25.....2-9-5- نظریه جامعه شناسی و روان شناختی.....
- 25.....2-9-6- نظریه مدرنیسم.....
- 26.....2-9-7- نظریه پست مدرنیسم.....
- 27.....2-10- سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS).....
- 27.....2-10-1- شناخت و تعریف سیستم اطلاعات جغرافیایی.....
- 28.....2-10-2- مولفه های بنیادی GIS.....
- 28.....2-10-3- مدل های تحلیل تناسب کاربری اراضی در GIS.....
- 28.....2-10-3-1- مدل عملگرایی بولین یا منطق بولی.....
- 29.....2-10-3-1-1- معایب روش بولین.....
- 29.....2-10-3-2- مدل همپوشانی شاخص ها.....
- 29.....2-10-3-2-1- نقشه ی دودویی.....
- 30.....2-10-3-2-2- نقشه های چند طبقه ای.....

- 30.....مدل منطق فازی 3-3-10-2
- 31.....Spatial Analyst-11-2

فصل سوم : معرفی محدوده مورد مطالعه و روش شناسی تحقیق

- 33مقدمه
- 33.....1-3-1- معرفی محدوده مورد مطالعه
- 33.....1-1-3- موقعیت جغرافیایی شهر نی ریز
- 34.....2-1-3- وضعیت زمین شناسی
- 35.....3-1-3- وضعیت توپوگرافی
- 36.....4-1-3- لرزه خیزی
- 36.....5-7-3- شیب عمومی
- 37.....6-1-3- ویژگیهای آب و هوایی شهرستان نی ریز
- 37.....1-6-1-3- اقلیم
- 37.....2-6-1-3- میزان بارندگی
- 38.....3-6-1-3- درجه حرارت
- 38.....4-6-1-3- یخبندان
- 39.....5-6-1-3- رطوبت
- 39.....7-1-3- تاریخچه شهر نی ریز
- 41.....2-3- خصوصیات جمعیتی و ترکیب و تحولات آن
- 41.....1-2-3- وضعیت جمعیت در گذشته و حال
- 41.....2-2-3- ساختار سنی و جنسی جمعیت
- 42.....3-2-3- فعالیت
- 43.....4-3- روش تحقیق
- 44.....1-4-3- تعریف عملیاتی
- 44.....1-1-4-3- استانداردهای مطلوب ارزیابی کمی کاربریها
- 46.....2-1-4-3- نحوه ارزیابی و سنجش کمی کاربریها
- 46.....3-1-4-3- نحوه ارزیابی کیفی کاربریها
- 46.....1-3-1-4-3- ماتریس سازگاری

- 46.....3-4-1-3-2-ماتریس مطلوبیت
- 47.....3-4-1-3-3-ماتریس ظرفیت
- 47.....3-4-1-4-4-ماتریس وابستگی
- 47.....3-4-2-جامعه آماری و حجم نمونه
- 47.....3-4-3-روش تجزیه و تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات
- 48.....3-4-3-1-روش تجزیه و تحلیل فرضیه اول
- 48.....3-4-3-2-روش تجزیه و تحلیل فرضیه دوم

فصل چهارم: تجزیه و تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی شهر نی ریز

- 50.....مقدمه:
- 50.....1-4-تحلیل و مطابقت سرانه کاربری‌های شهر نی ریز با سرانه مطلوب کاربری‌ها
- 50.....1-4-1-وضع موجود کاربری‌ها در شهر نی ریز
- 53.....1-4-2-ارزیابی سطوح و سرانه کاربری‌ها در شهر نی ریز
- 53.....1-4-2-1-کاربری مسکونی
- 53.....1-4-2-2-کاربری آموزشی
- 53.....1-4-2-3-کاربری تجاری
- 54.....1-4-2-4-کاربری اداری
- 54.....1-4-2-5-کاربری بهداشتی - درمانی
- 54.....1-4-2-6-کاربری ورزشی
- 54.....1-4-2-7-کاربری پارک و فضای سبز
- 54.....1-4-2-8-کاربری فرهنگی
- 55.....1-4-2-9-کاربری مذهبی
- 55.....1-4-2-10-کاربری کارگاهی و صنعتی
- 55.....1-4-2-11-کاربری نظامی و انتظامی
- 55.....1-4-2-12-تاسیسات شهری
- 57.....2-4-تحلیل و مطابقت کاربری‌های شهر نی ریز با استانداردهای کیفی
- 57.....1-2-4-تحلیل کیفی کاربری‌ها در ماتریس سازگاری
- 59.....1-2-4-1-کاربری مسکونی

- 61.....2-1-2-4 کاربری آموزشی
- 62.....3-1-2-4 کاربری تجاری
- 63.....4-1-2-4 کاربری بهداشتی و درمانی
- 64.....5-1-2-4 کاربری اداری و انتظامی
- 65.....6-1-2-4 کاربری فرهنگی و مذهبی
- 66.....7-1-2-4 سایر کاربری ها
- 69.....2-2-4 ماتریس مطلوبیت
- 69.....1-2-2-4 تحلیل کیفیت کاربری ها در ماتریس مطلوبیت
- 69.....1-1-2-2-4 کاربری مسکونی
- 69.....2-1-2-2-4 کاربری آموزشی
- 70.....3-1-2-2-4 کاربری تجاری
- 70.....4-1-2-2-4 کاربری بهداشتی و درمانی
- 70.....5-1-2-2-4 کاربری اداری و انتظامی
- 70.....6-1-2-2-4 کاربری فرهنگی و مذهبی
- 70.....7-1-2-2-4 سایر کاربری ها
- 72.....3-2-4 ماتریس ظرفیت
- 74.....1-3-2-4 کاربری تجاری
- 76.....2-3-2-4 کاربری آموزشی
- 76.....1-2-3-2-4 کودکستان
- 77.....2-2-3-2-4 دبستان
- 79.....3-2-3-2-4 راهنمایی و دبیرستان
- 80.....3-3-2-4 کاربرهای ورزشی و بهداشتی - درمانی

فصل پنجم: آزمون فرضیات، نتیجه گیری و پیشنهادات

- 83.....1-5 آزمون فرضیات
- 83.....1-1-5 آزمون فرضیه اول (به نظر می‌رسد سطح و سرانه کاربری‌ها در شهر نی ریز با استانداردهای مطلوب تطابق ندارد).

- 5-1-2- آزمون فرضیه دوم (به نظرمی رسد کاربری اراضی شهر نی ریز با استانداردهای کیفی کاربری مطابقت ندارد).....85
- 5-1-2-1- ماتریس سازگاری.....85
- 5-2-2-1- ماتریس مطلوبیت.....86
- 5-3-2-1- ماتریس ظرفیت.....87
- 5-3- نتیجه گیری89
- 5-4- پیشنهادات:.....92
- 5-1-4- پیشنهادات آتی.....93
- منابع.....94

فهرست جداول

- جدول شماره 2-1- اهداف کلان کاربری زمین 24
- جدول شماره 3-1- وضعیت جوی شهرستان نی ریز 38
- جدول شماره 3-2- میزان رشد سالانه جمعیت شهر نی ریز 41
- جدول شماره 3-3- توزیع جنسی جمعیت شهر نی ریز طی دوره 1385-1345 42
- جدول شماره 3-4- توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر نی ریز در سال 1385 42
- جدول شماره 3-5- وضعیت اشتغال و بیکاری شهر نی ریز در سال 1385 43
- جدول شماره 3-6- گروه های عمده فعالیت در شهرنی ریز در سال 1385 43
- جدول شماره 1-7- استانداردهای مطلوب کاربری های شهری 45
- جدول 4-1- کاربری وضع موجود شهر نی ریز 52
- جدول 4-2- مطابقت کاربری های شهر نی ریز با استانداردهای مطلوب 56
- جدول 4-3- ماتریس متقابل سازگاری وضع موجود کاربری های شهر نی ریز 58
- جدول 4-4- نتایج حاصل از ماتریس سازگاری 59
- جدول 4-5- ماتریس مطلوبیت کاربری های عمده شهر نی ریز 71
- جدول 4-6- پوشش عملکرد استاندارد کاربری های شهری 73

فهرست نقشه ها

- شکل شماره 3-1- موقعیت نی ریز در شهرستان، استان و کشور..... 34
- شکل شماره 3-2- زمین شناسی نی ریز..... 35
- شکل شماره 3-3- شیب نی ریز..... 37
- شکل شماره 4-1- کاربری اراضی شهر نی ریز..... 51
- شکل شماره 4-2- میزان سازگاری کاربری مسکونی با دیگر کاربری ها..... 60
- شکل شماره 4-3- میزان سازگاری کاربری آموزشی با دیگر کاربری ها..... 61
- شکل شماره 4-4- میزان سازگاری کاربری تجاری با دیگر کاربری ها..... 62
- شکل شماره 4-5- میزان سازگاری کاربری بهداشتی و درمانی با دیگر کاربری ها..... 63
- شکل شماره 4-6- میزان سازگاری کاربری اداری و انتظامی با دیگر کاربری ها..... 64
- شکل شماره 4-7- میزان سازگاری کاربری فرهنگی و مذهبی با دیگر کاربری ها..... 65
- شکل شماره 4-8- میزان سازگاری کاربری ورزشی با دیگر کاربری ها..... 67
- شکل شماره 4-9- میزان سازگاری کاربری فضای سبز با دیگر کاربری ها..... 67
- شکل شماره 4-10- میزان سازگاری کاربری صنعتی با دیگر کاربری ها..... 68
- شکل شماره 4-11- میزان سازگاری کاربری تاسیسات با دیگر کاربری ها..... 68
- شکل شماره 4-12- وضع موجود محلات و نواحی شهر نی ریز..... 74
- شکل شماره 4-13- نقشه ظرفیت کاربری تجاری شهر نی ریز..... 75
- شکل شماره 4-14- نقشه ظرفیت کاربری کودکانستان های شهر نی ریز..... 77
- شکل شماره 4-15- نقشه ظرفیت کاربری دبستان های شهر نی ریز..... 78
- شکل شماره 4-16- نقشه ظرفیت کاربری راهنمایی شهر نی ریز..... 79
- شکل شماره 4-17- نقشه ظرفیت کاربری دبیرستان شهر نی ریز..... 80
- شکل شماره 4-18- نقشه ظرفیت کاربری ورزشی شهر نی ریز..... 81
- شکل شماره 4-19- نقشه ظرفیت کاربری بهداشتی و درمانی شهر نی ریز..... 82

فصل اول

طرح تحقيق

مقدمه

امروزه شهر بر خلاف گذشته با مسایل و مشکلات زیادی روبه روست و هدف همه برنامه ریزان شهری ایجاد محیطی سالم و مطلوب برای شهروندان می باشد. حال با توجه به اینکه همه شهرها از کاربری های متفاوت تشکیل شده است، لذا باید تمام این کاربری ها از نظر الگوی استقرار مطابق با قوانین و اصول برنامه ریزی شهری باشند. بنابراین مطالعات کاربری شهری به دنبال چگونگی توزیع کاربری ها در سطح شهر می باشد و میزان سازگاری و ناسازگاری میان کاربری ها را سنجش کرده و با ارائه راهکارهای مناسب، در مطلوبیت الگوی توزیع و رابطه کاربری ها و هم پوشانی آن ها در سطح شهر می پردازد.

این فصل نیز به بررسی عناصر طرح تحقیق شامل بیان مسئله، اهداف، فرضیات، سابقه و ضرورت تحقیق و روش تحقیق (شامل روش گردآوری اطلاعات، جامعه آماری و روش تجزیه و تحلیل و آزمون فرضیات و محدودیت های پژوهش) به صورت کلی می پردازد.

1-1 - بیان مسأله

بیشتر شهرها در گذشته به صورت طبیعی رشد کرده اند، یعنی توسعه شهر بدون برنامه ریزی آتی انجام می شد و شهر به صورت اتفاقی توسعه یافته است. در رشد طبیعی شهر، سیستم جاده ای، پارک ها، زمین بازی مدارس، واحد صنعتی، مرکز تجاری، بیمارستان ها، سینما و غیره بدون نظم و ملاحظات توسعه آتی شهر ایجاد می شدند (زیاری و دیگران، 1388: 50). برنامه ریزی کاربری زمین، امروزه بر خلاف گذشته، فقط یک اقدام کالبدی برای تقسیم اراضی شهری و تسهیل عملکردهای آن نیست، بلکه هم با عنوان هدف و هم به عنوان وسیله، یکی از ارکان سامان بخشی به فعالیت های انسانی در عرصه ی فضای شهری محسوب می شود (مهدی زاده و دیگران، 1385: 279). بنابراین هسته ی 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 است (سیف والدینی، 1383: 165). به طور کلی، نحوه استفاده از زمین عبارت است از آنکه بدانیم در وضع موجود،

پراکندگی انواع فعالیت‌های شهری به چه صورتی است؛ و هر یک از فعالیت‌ها در چه مساحتی و به چه صورت‌هایی در سطح شهر پراکنده شده‌اند؛ و رابطه آن‌ها با یکدیگر چیست (شیعه، 1385: 120).

یکی از مراحل مهم در فرایند برنامه ریزی، مرحله ارزیابی و انتخاب مناسب‌ترین گزینه از بین گزینه‌های مختلف است. در این مرحله محاسن و معایب طرح‌ها نسبت به هم سنجیده شده و بهترین آن‌ها از نظر اقتصادی و اجتماعی برای اجرا انتخاب می‌شود. مسلماً بدون داشتن معیارهای اصولی و معین، ارزیابی طرح‌ها و مقایسه آن‌ها با یکدیگر ممکن نیست. در اینجا به اهم معیارهای ارزیابی کاربری اراضی دایر شهری پرداخته می‌شود که عبارتند از: کفایت و بسندگی کاربری، مطلوبیت الگوهای توزیع و رابطه کاربری‌ها (مشابه و مکمل) و همپوشانی آن‌ها در سطح شهر، الگوی بهره‌گیری مردم بخش‌های مختلف شهر از کاربری‌های شهری، چگونگی ترکیب کاربری‌های متنوع در فضای شهر (پور محمدی، 1388: 105). ارزیابی کاربری‌های مختلف شهری اساساً به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی آن‌ها و رعایت تناسبات لازم به دو صورت کمی و کیفی صورت می‌گیرد، که ارزیابی کمی بر اساس مقایسه سرانه‌های موجود کاربری‌ها با استانداردهای مطلوب و ارزیابی کیفی بر اساس چهار ماتریس مطلوبیت، سازگاری، ظرفیت و وابستگی بررسی می‌شود. (همان: 109). شهر نی ریز در شرق استان فارس، در محدوده طول جغرافیایی 54 درجه، 20 دقیقه و 30 ثانیه تا 54 درجه، 23 دقیقه و 30 ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی 29 درجه، 13 دقیقه و 50 ثانیه تا 29 درجه، 14 دقیقه و 40 ثانیه شمالی قرار گرفته است. که بر اساس سرشماری 85 جمعیتی حدود 46764 نفر و دارای نرخ رشد 3.1 می‌باشد. شهر نی ریز در سال‌های اخیر به دلیل نرخ رشد بالای جمعیتی و تمرکز تمامی امکانات و خدمات شهری، با رشد فیزیکی ناموزونی همراه بوده که موجب آشفتگی در توزیع کاربری‌ها، تمرکز جمعیت و ترافیک شهری در مرکز شهر گشته است. که این مسئله بر ابعاد ناموزونی فضای شهری افزوده و به ایجاد نابرابری فضایی، نا به سامانی در نحوه اسکان و استقرار جمعیت و فعالیت و توزیع ناعادلانه خدمات شهری انجامیده است. بررسی و ارزیابی کاربری‌های شهری انگیزه اصلی این پژوهش بوده تا با ارائه راهکارهای مناسب به هدف اصلی برنامه ریزی شهری که همانا عبارت است از تأمین رفاه مردم از طریق ایجاد محیطی بهتر، سالم‌تر، موثرتر و دل‌پذیرتر دست یافت.

1-2- اهداف تحقیق

مهم‌ترین اهداف این پژوهش عبارتند از:

- شناسایی کاربری‌های مختلف شهر نی ریز.
- ارزیابی سطوح و سرانه‌ها و تراکم‌های جمعیتی در کاربری‌های مختلف شهر نی ریز.
- شناسایی شیوه‌های مختلف ارزیابی کاربری اراضی.
- سنجش کاربری اراضی شهر نی ریز با استانداردهای مطلوب.

1-3- سوالات تحقیق

- آیا کاربری اراضی شهر نی ریز از لحاظ سطح و سرانه با استانداردهای مطلوب مطابقت دارد؟
- آیا کاربری اراضی شهر نی ریز با استانداردهای کیفی مطلوب کاربری‌ها مطابقت دارد؟

1-4- فرضیات تحقیق

- 1- به نظر می‌رسد سطح و سرانه کاربری‌ها در شهر نی ریز با استانداردهای مطلوب تطابق ندارد.
- 2- به نظر می‌رسد کاربری اراضی شهر نی ریز با استانداردهای کیفی کاربری مطابقت ندارد.

1-5- سابقه و ضرورت انجام تحقیق

سیر روند برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به قانون بهداشت عمومی (1875) و قانون برنامه ریزی شهری و روستایی 1932 باز می‌گردد (زیاری، 1381: 11). ولی از اوایل دهه 1960، موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص «برنامه ریزی کاربری زمین» به طور جدی شکل گرفت (زیاری، 1384: 10). به ویژه در طول دهه‌های 1980 و 1990، موضوع «کاربری زمین»، نه به عنوان یک موضوع فنی و کالبدی، بلکه با عنوان یک محور توسعه پایدار و توسعه اجتماعی تلقی شده

و ابزارهای هدایت و نظارت آن روز به روز گسترده تر و کامل تر شده است (مهدی زاده و دیگران، 1385: 280).

کاربرد اصطلاح توسعه پایدار اولین بار در اواسط دهه 1970 به خانم باربارا وارد¹ نسبت می دهند (بارو، 1384: 45). اما به طور رسمی این واژه اولین بار توسط برانت لند² در سال (1987) در گزارش آینده مشترک ما مطرح شد (زیاری، 1384: 16). در واقع توسعه پایدار شهری موضوع نگهداری منابع برای حال آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر می باشد (زیاری، 1388: 425). کاربری زمین و مطالعات مربوط به مالکیت اراضی، نقش محوری در بازنگری امر توسعه ناحیه‌ای و برنامه ریزی ایفا می کند (شکویی، 1387: 277). چنین می نماید که کاربری زمین، جنبه‌های فضایی همه فعالیت‌های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی او نشان می دهد (شکویی، 1380: 253). بنابراین برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، با مجموعه‌ای از اقدامات هدفمند می خواهد محیط مصنوع را در قالب مقدمات و خواست شهروندان نظم دهد (پورمحمدی، 1388: 1). طرح‌های شهرسازی که در ایران از اوایل دهه 1300 شروع گردید، تا حدود سال‌های دهه 1340 بیشتر با عنوان طرح‌های گذر بندی و ساختمان سازی مطرح بود (رفعیان، 1380: 5). در نهایت باید گفت که قدمت مطالعات کاربری اراضی شهری در ایران بسیار کم و عمدتاً مربوط به زمان تهیه اولین طرح‌های جامع شهری می شود (ابراهیم زاده و مجیر اردکانی، 1385: 46).

یوسفی (1380) در رساله کارشناسی ارشد خود تحت عنوان ارزیابی کاربری اراضی شهر مطابق شاخص‌های چندگانه در مورد شهر پیرانشهر به این نتیجه رسیده است که وضعیت کاربری اراضی

¹-Barbara Ward

²-Brandt Lant

شهری پیرانشهر در حال حاضر، چندان مطلوب نبوده و علاوه بر اینکه کمبودهای زیادی از نظر کاربری‌ها وجود دارد، کاربری‌های موجود نیز از استانداردها پیروی نکرده است (بوسفی، 1380: 118).

ابراهیم زاده و عبدالرضا مجیر اردکانی (1385) در مقاله‌ای تحت عنوان ارزیابی کاربری اراضی شهر اردکان فارس به این نتیجه رسیده‌اند که بسیاری از کاربری‌های موجود به لحاظ کمی و کیفی با استانداردها و ضوابط علمی منطبق نبوده و نامتعادل است (ابراهیم زاده و مجیر اردکانی، 1385: 42).

ابوالفضل مشکینی و دیگران (136) در مقاله‌ای تحت عنوان تحلیل سازگاری کاربری اراضی منطقه یک شهر زنجان با استفاده از مدل AHP به این نتیجه رسیده است که اکثر کاربری‌های منطقه یک شهر زنجان از لحاظ همجواری در حالت بی تفاوت و سازگار بوده و به غیر از لکه‌هایی از کاربری‌ها در شهر که در تعارض با دیگر کاربری‌ها هستند قسمت‌های عمده این منطقه دارای مشکل خاصی از جهت عامل سازگاری نمی‌باشد.

عبدالحمید غلامی نیا (1379) در پایان نامه‌ای تحت عنوان "تحلیل فضایی کاربری اراضی در شهر بوشهر" به این نتیجه رسیده است که در وضع موجود شهر بوشهر نه تنها تعادلی بین کاربری‌ها وجود ندارد بلکه سرانه‌های اختصاص یافته برخی کاربری‌ها در سطح بسیار پایین قرار دارد و در کل مجموع اراضی موجود پاسخگوی نیاز جمعیت رو به رشد این شهر نبوده و برآورد اراضی مورد نیاز توسعه شهر بوشهر تا سال 1385 با توجه به محدودیت‌های طبیعی و انسانی که در مقرر فعلی شهر می‌باشد قابل بهره‌برداری نیست و لازم است متناسب با الگوی ارائه شده اقدام گردد.

مهدی صفرزاده (1387) در رساله کارشناسی ارشد خود تحت عنوان بررسی و ارزیابی کاربری اراضی شهر یاسوج به این نتیجه رسیده است که تمرکز انواع خدمات شهری در مناطق مرکزی یاسوج، عدم تعادل در تخصیص سرانه‌های کاربری‌های زمین در نواحی چهارگانه یاسوج را سبب شده و عدم استفاده بهینه از اراضی موجود در محدوده قانونی شهر و پایین‌ترین سرانه کاربری در ناحیه دو دیده می‌شود (صفرزاده، 1387: 161).

علی نورایی چالشتری (1388) در رساله کارشناسی ارشد خود تحت عنوان بررسی و ارزیابی کاربری اراضی شهر نافچ به این نتیجه رسیده است که سرانه تعدادی از کاربری‌ها از جمله فضای ورزشی، سبز، تجاری و اداری تفاوت زیادی با حداقل پیشنهادی دارد. همچنین کاربری فضای سبز، مذهبی و آموزشی از مکان یابی مطلوبی برخوردار نیستند (چالشتری، 1388:104).

عبدالله زارع درنیانی (1389) در رساله کارشناسی ارشد خود تحت عنوان ارزیابی کاربری اراضی شهر بهاباد به این نتیجه رسیده است که توزیع فضایی بعضی از کاربری‌های شهر هم از نظر سرانه (به ازای هر نفر) شهری و هم از نظر سطح (مساحت) کاربری در وضعیت نامطلوب و نامتناسبی بوده و از سوی دیگر بین کاربری‌های اراضی و شاخص‌های اجتماعی توسعه بر اساس آزمون همبستگی پیرسون نتیجه 0/537- حاصل است. این وضعیت بیانگر عدم تعادل و ناهماهنگی بین کاربری‌های شهری است، که این موضوع از عدم دقت نظر کافی برنامه ریزان شهری در زمان تهیه کاربری‌های شهری در نادیده گرفتن ارتباط بین جمعیت شهری و سطوح مورد نیاز کاربری‌ها ناشی می‌شود.

ابراهیم زاده و کاظم حبیب زاده لمسو (1389) در مقاله‌ای تحت عنوان تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی روستا - شهر گلوگاه بابل با استفاده از GIS به این نتیجه رسیده‌اند که نتایج بررسی‌های کمی سطوح و سرانه‌های شهری موجود و افق ده ساله آتی شهر (1395)، نشان می‌دهد که مساحت کاربری‌های دایر روستا - شهر گلوگاه با توجه به سرانه‌ها و استانداردها حدود 123873 مترمربع کمبود فضا دارد. در تحلیل کیفی کاربری اراضی شهر با استفاده از نرم افزار ARC GIS و با توجه به شاخص‌های ارزیابی مطلوبیت، ظرفیت، سازگاری، نتایج حاصل بیانگر آن است که مکان‌گزینی اکثر کاربری‌های این شهر در ماتریس مطلوبیت، شرایط آن نسبتاً نامطلوب بوده، گرچه از لحاظ سازگاری، در حد نسبتاً سازگار بوده، در عین حال از حیث ماتریس ظرفیت، غیر از کاربری تجاری و اداری، سایر کاربری‌ها نتوانسته‌اند جمعیت سطح شهر و حوزه نفوذ آن را تحت پوشش مناسب قرار دهند. یافته‌های حاصل از این تحقیق بیانگر آن است که بایستی به توسعه درون بافتی شهر اندیشید و با در نظر داشتن شاخص‌های مکان‌گزینی کاربری‌ها به تفکیک قطعات و باز توزیع فضایی - مکانی اراضی شهر پرداخت.