

ارزیابی کاربری زمین شهری و ارائه راهکارهای پیشنهادی (مطالعه موردی: محله سید جواد شهر ارومیه)

سجاد امیدوارفر

کارشناس جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور مرکز ارومیه، ارومیه، ایران

Sajjad.omidvarfar70@gmail.com

چکیده

تحقیقات مربوط به ساخت شهر در سال های اخیر نشان می دهد که بدون برنامه ریزی کاربری زمین، نمی توان به الگوی بهینه زیست در شهرها دست یافت. امروزه، برنامه ریزی کاربری زمین شهری، به چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردها، بر اساس خواست و نیازهای جامعه شهری می پردازد و انواع استفاده از زمین را مشخص می نماید. در پژوهش صورت گرفته ضمن بررسی نظریه های کاربری اراضی شهری، به تحلیل و ارزیابی این موضوع در محله سید جواد شهر ارومیه پرداخته شده است. در این ارتباط، اطلاعات و نقشه های این مقاله به صورت کتابخانه ای و میدانی از منابع معتبر جمع آوری گردیده که شامل کتاب ها و مقالات علمی می باشد و همچنین مسائل و مشکلات مربوط به کاربری زمین در محدوده مورد نظر شناسایی شده و مورد مطالعه قرار گرفته است. لذا در پژوهش حاضر با استفاده از تکنیک SWOT به تجزیه و تحلیل محدوده محله سید جواد ارومیه پرداخته شده است.

واژگان کلیدی: برنامه ریزی، کاربری زمین شهری، SWOT، محله سید جواد، ارومیه.

۱- مقدمه

پس از انقلاب صنعتی به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی و تمرکز جمعیت در شهرها، اشغال اراضی جدید، توسعه حمل و نقل ماشینی و مانند این ها، ضرورت های جدیدی در مورد نحوه تقسیم زمین های شهری بوجود آمد. نخستین اقدامات تفکیک اراضی به تدوین مقرراتی برای تقسیم زمین بر می گردد. این اقدامات بیشتر جنبه مهندسی و تدوین مقررات ثبت املاک را داشت. ولی به تدریج با اهداف اقتصادی، اجتماعی و اصول برنامه ریزی شهری همراه گردید (حاتمی، ۱۳۸۸، ۱۰۵).

در شهرسازی امروز جهان، برنامه ریزی کاربری زمین، یعنی چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی همواره از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از زمینه های دست یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می رود. از دیدگاه توسعه پایدار شهری، برنامه ریزی کاربری زمین اهداف عمده ی زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی-فضایی را شامل می شود (دلیر، ملکی، ۱۳۸۶، ۶۶).

پس برنامه ریزی کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دست یابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است، که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه گذاری ها و تصمیمات عمومی می گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد (سعید نیا، ۱۳۷۸، ۱۳). به عبارت دیگر، کاربری زمین شهری، توان استفاده از رویه ی زمین جهت استقرار فعالیت های گوناگون شهری است (بحرینی، ۱۳۷۷، ۱۸۱). به طور کلی، کاربری زمین شهری عبارت است از این که انواع فعالیت های شهری مانند مسکونی، آموزشی، اداری، راهها، معابر و نظایر آن ها به چه صورتی است و از کل مساحت شهری نسبت هر یک از کاربری ها چقدر است و هر یک از فعالیت های شهری در چه سطحی پراکنده شده اند و ارتباط آن ها با یکدیگر چیست و تا چه میزان استفاده های گوناگون از زمین در ارگانیزم شهر می تواند نقش کار آمد داشته باشد. لذا در این زمینه لازم است کلیه

سطوحی که در شهر مورد استفاده قرار گرفته اند، مورد بررسی و ارزشیابی قرار گیرند (شبعه، ۱۳۸۰، ۱۲۰). بر اساس همین مطالعات و شناخت نقاط ضعف و قوت برنامه ریزی کاربری زمین منطبق با اصول توسعه پایدار شهری می توان تدوین و اجرا شود.

۲- سوال و اهداف پژوهش

۱-۲- سوالات پژوهش

۱. آیا سرانه کاربری های موجود در محله سید جواد ارومیه با ضوابط علمی و استاندارد های شهری مطابقت دارد؟
۲. آیا بافت های موجود در محله سید جواد از لحاظ کالبدی و کارکردی فرسوده هستند؟

۲-۲- اهداف پژوهش

۱. ایجاد فضای سرزنده به منظور جذب گروه های مختلف (افزایش حس تعلق مکانی شهروندان).
۲. ایجاد محیطی مناسب در جهت افزایش تعاملات اجتماعی.
۳. احیای بافت قدیم با در نظر گرفتن فعالیت متناسب با نیاز روز.
۴. نوسازی محله و تامین کاربری های مورد نیاز.

۳- روش تحقیق

اطلاعات و نقشه های این مقاله به صورت کتابخانه ای و میدانی از منابع معتبر جمع آوری گردیده که شامل کتاب ها و مقالات علمی می باشد و همچنین مسائل و مشکلات مربوط به کاربری زمین در محدوده مورد نظر شناسایی شده و مورد مطالعه قرار گرفته است. همچنین به کمک SWOT به تجزیه و تحلیل محدوده محله سید جواد ارومیه پرداخته شده است.

۴- مبانی نظری

۱-۴- برنامه ریزی کاربری زمین شهری

برنامه ریزی کاربری زمین شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری و هسته اصلی برنامه ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه بندی و مکان یابی می کند. (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۱۲)

۲-۴- سرانه های زمین شهری

سرانه عبارت است از مساحت، تقسیم بر جمعیت، در واقع سرانه عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر کدام از کاربری های شهری به هر نفر جمعیت شهر می رسد. در تعیین سرانه عواملی از قبیل قیمت زمین، نوع درآمد مردم، امکانات گسترش شهر، موقعیت اقلیمی و طبیعی شهر، مسائل اجتماعی، آداب و رسوم، نیازهای جمعیت به تاسیسات رفاهی، نوع معیشت، تکنولوژی ساختمان و غیره موثر است. معمولاً تعیین سرانه ها در ارتباط با نوع تراکم های پیشنهادی قرار دارد. جمعیت مهمترین عامل در تعیین میزان توسعه شهری در آینده است. تعیین سرانه های مسکونی از اولویت اساسی برخوردار است. در تعیین سرانه مسکونی عواملی مانند: درآمد خانوار، بعدخانوار، قیمت زمین، حداقل تفکیک زمین، اقلیم شهر، خصوصیات فرهنگی موثر است. (شبعه، ۱۳۶۹، ۱۶۱، ۱۶۰)

۳-۴- اهداف کالبدی-فضایی کاربری زمین

اهداف کالبدی-فضایی کاربری زمین موارد عمده ی توزیع متعادل کاربری ها، جلوگیری از تداخل کاربری های ناسازگار، تدوین معیارها و استاندارد های مناسب کاربری، تشویق تنوع و ترکیب کاربری ها، حفظ تناسب در توسعه عمودی و افقی و ... را در بردارد (مهدی زاده، ۱۳۷۹، ۷۷)

کاربری زمین جنبه های فضایی همه فعالیت های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی او نشان می دهد (شکوهی، ۱۳۷۹، ۲۵۳)

۴-۴- نظریه های کاربری اراضی شهری

۴-۴-۱- نظریه نقش اجتماعی زمین

زمین از نظر ارزش و نقش اجتماعی در آسایش، امنیت، زیبایی، رفاه و کیفیت زندگی بشری تأثیری اساسی دارد. مساله زمین و چگونگی آن در عرصه اجتماعی همواره منشا منازعات و مشکلات اجتماعی و حقوقی و تعارضات میان منافع عمومی و خصوصی و نحوه بهره برداری در آن بوده است. (زیاری، ۱۳۹۳، ۴)

اتو واگنر (۱۹۱۸-۱۸۴۱) شهرساز اتریشی مبتنی بر نظرات بر توسعه و گسترش شهرها قرار دارد. از نظر وی اراضی اطراف شهرها بایستی به مالکیت عمومی درآید، تا قیمت اراضی شهری کنترل شده و به سودجویی مالکان نیانجامد.

شورای کیفیت محیط در سال ۱۹۷۱، نظریه ای تحت عنوان انقلاب آرام در کاربری زمین: لزوم مشارکت و همکاری همه نهادهای ایالتی و منطقه ای در تصمیم گیری ها برای استفاده از منابع محدود زمین را مطرح و مورد تأکید قرار داد. در واقع طی دهه های اخیر نظریات متعددی در خصوص تغییر مفهوم حقوقی زمین و اطلاق زمین به مثابه یک کالای عمومی و ثروت همگانی در عرصه جهانی ابراز شده است. بنابراین بایستی مالکیت عمومی در اراضی شهری به همراه حق نظارت عمومی بر عملکرد زمین های شهری برقرار گردد. (مهدی زاده، ۱۳۷۹، ۱)

۴-۴-۲- نظریه نقش اقتصادی زمین

بسیاری از نظریه پردازان معتقدند که زمین به عنوان ثروت ملی محسوب می شود. بنابراین بازار زمین و مسکن یک بازار عادی نیست؛ چون بایستی با تقاضا تطبیق داده شود. از آنجا که ارزش افزوده زمین بسیار بالاتر و سریعتر از سایر کالاهاست، بنابراین، ارزش اضافی زمین عامل اساسی تغییر فضاهای شهری است. (اشرفی، ۱۳۷۷: ۲۹۳، ۲۹۰)

دیوید هاروی از جغرافیدانان رادیکال معتقد است، چون زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار است بنابراین از مطلوبیت ویژه ای برخوردار است. وی نظریه نحوه استفاده از اراضی شهری، نظریه خرد اقتصادی شهر را ابراز می دارد. (حسامیان، ۱۳۷۶: ۱۶۸-۱۵۹)

۴-۴-۳- نظریه نقش طبیعی زمین

به جهت نقش زمین در تامین رفاه و آسایش عمومی و به عنوان یک ثروت عمومی و از طرف دیگر افزایش جمعیت ضروری است، ضوابط و مقررات و معیارهایی از آن در راستای منافع عمومی و حفاظت بهینه و در خور پایدار آن در نظر گرفته شود. در دنیای امروز زمین از مواهب کمیاب به شمار می رود، به همین دلیل بر سر استفاده از آن میان فعالیت های گوناگون انسان مانند زراعت و باغداری، مرتع و جنگل، صنعت و معدن، شهر و روستا و ... رقابت و جود دارد، پس تخصیص عاقلانه زمین به این فعالیت ها از جمله مباحث برنامه ریزی [برنامه ریزی کاربری] است. (زیاری، ۱۳۷۸: ۴۳-۴۲)

۴-۴-۴- نظریه نقش کالبدی

استوارت چاپین یکی از نظریه پردازان جدید برنامه ریزی کاربری زمین، میان کاربری زمین در مقیاس کلان و کاربری زمین در مقیاس شهری تفکیک قایل شده است. طبق نظر وی، استفاده از زمین در مقیاس کلان، به فعالیت هایی چون کشاورزی، معدن، مرتع و جنگل تقسیم می شود. لیکن در مقیاس شهری، استفاده از زمین با تمام فعالیت های مورد نیاز جامعه همانند مسکن، کار، تولید، توزیع، حمل و نقل، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی، اجتماعی و بهداشتی ارتباط پیدا می کند. چاپین بیان می دارد، که کاربری زمین در مقیاس شهر، به عواملی همچون محدودیت زمین، شکل و موقعیت زمین، انواع فعالیت، تراکم، تمرکز، نحوه توزیع اراضی میان کاربری ها و مقایسه کاربری ها وابسته است. (Chapin، ۴۰-۳۰)

امروزه کاربری زمین شهری، به ساماندهی فضا و ساماندهی زیر زمین مربوط می‌گردد. نظریه برنامه ریزی فضائی معتقد است، کاربری زمین شهری بایستی به ادراک زیبایی، هویت فضایی و احساس تعلق به محیط پاسخ دهد. (بحرینی، ۱۳۷۷: ۱۸۲-۱۸۱)

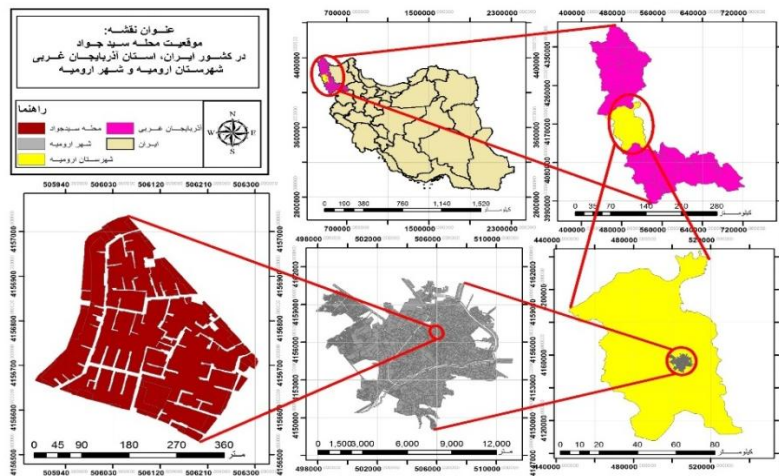
۴-۵- نظریه توسعه پایدار زمین

نظریه توسعه پایدار شهری در راستای حمایت از منابع محیطی ارائه شده است. مبانی نظری این رویکرد بر نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر مطرح است. (Blowers, ۱۹۹۴: ۶). نظریه توسعه پایدار شهری موضوع های جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه ای، کاهش ظرفیت های تولید محیط محلی، ناحیه ای و ملی، عدم حمایت از توسعه های زیان آور، حمایت از بازیافت ها را مطرح می کند. این نظریه راه رسیدن به این اهداف را با برنامه ریزی های شهری، روستایی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی که برابر قانون کنترل کاربری ها و کنترل بیشتر در شهر و روستاست می داند. (Kenny, ۱۹۹۹: ۲۹)

این نظریه به مثابه دیدگاهی راهبردی، به نقش دولت در این برنامه ریزی ها اهمیت بسیار می دهد و معتقد است، دولت ها باید از محیط زیست شهری حمایت همه جانبه ای کنند. (Clark, ۱۹۹۲: ۱۴۰)

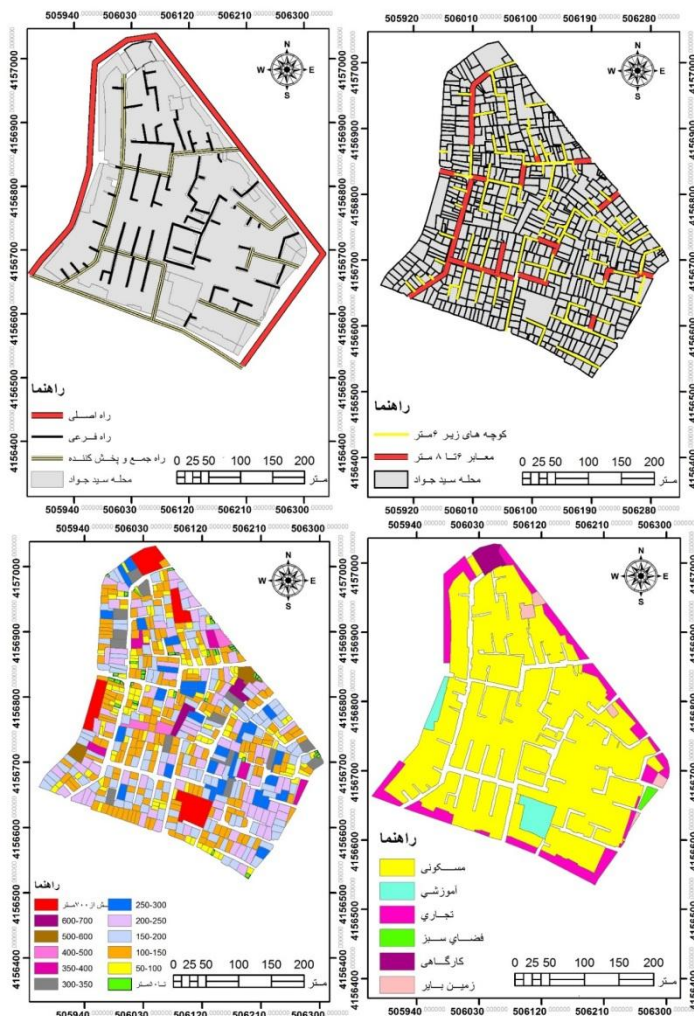
۵- وضع موجود

ارومیه که در عهد باستان به نام چیچست هم خوانده شده، مرکز استان آذربایجان غربی است، که در قسمت غربی آذربایجان در جلگه ای به طول ۸۰ کیلومتر و عرض ۴۰ کیلومتر و به ارتفاع ۱۴۴۳ متر از سطح دریاهای آزاد با مختصات ۳۷/۳۴ عرض شمال و ۴۵/۴ طول شرقی روی زمین تپه مانندی در کنار دریاچه ارومیه گسترده شده است، به طوریکه دریاچه ارومیه در شرق آن و دریاچه مارمیشو در غرب آن قرار دارد. شکل ۱ (انزلی، ۱۳۸۴: ۹۳)



شکل ۱- محدوده مورد نظر (منبع: نگارنده)

محدوده مورد مطالعاتی در شمال بافت قدیمی و منطقه ۴ شهر ارومیه قرار داشته و جزئی از محله عسگرخان می باشد. تاثیرات توسعه نیافتگی و توزیع نامتعادل اراضی شهری، باعث فرسودگی بافت، عدم بهسازی و نوسازی، عرض کم معابر، عدم تامین و ایجاد تاسیسات و خدمات عمومی و رفاهی در بعضی از زمینه ها گردیده است.



شکل ۲- کاربری اراضی، وضع موجود محدوده مورد مطالعه (منبع: نگارنده)

۶- مبانی پژوهش

۶-۱- تحلیل شناخت وضع موجود

ابتدا با توجه به نقشه های موجود و مشاهدات میدانی از محدوده مورد نظر به ارائه تحلیل SWOT از کاربری های موجود پرداخته ایم. (جدول شماره ۱)

جدول شماره ۱ نقاط قوت و ضعف

| موضوع | قوت | ضعف | فرصت | تهدید |
|-----------------------------|---|---|---|---|
| ۱- مسکونی | ۱- احداث خانه های مسکونی بادوام در حال ساخت | ۱- کمبود زمین های بایر و در حال ساخت ۲- عدم وجود ساختمان های قابل قبول از لحاظ مصالح ۳- بالا بودن عمر واحدهای مسکونی (فرسودگی بناها) | ۱- امکان نوسازی و تجمیع قطعات ۲- تراکم سازی | ۱- خطر تخریب بالای اکثر بناها در زمان وقوع بالای طبیعی (از جمله بروز زلزله) |
| ۲- تاسیسات تجاری | ۱- قرارگیری کاربری تجاری در مجاورت با کاربری مسکونی ۲- قرارگرفتن کاربری تجاری در پر خیابان ها و ایجاد لبه | ۱- کمبود کاربری مورد نظر در مناطق داخلی محدوده | ۱- امکان ایجاد کاربری در داخل محدوده | ۱- افزایش تعداد بیکاران در محدوده بدلیل کمبود واحد تجاری داخل محدوده |
| ۳- تاسیسات آموزشی | ۱- وجود کاربری آموزشی برای اغلب رده های سنی (مهد کودک، راهنمایی، دبیرستان) ۲- مناسب بودن شعاع عملکرد آموزش برای محله و محلات اطراف | ۱- قرارگیری مهد کودک در مجاورت معبر اصلی ۲- عدم وجود دبستان در محله ۳- مجاورت ساختمان های در حال ساخت با مهد کودک | ۱- با توجه به وجود کاربری آموزشی برای اغلب رده های سنی میتوان مراکز متنوعی مانند انواع کتابخانه های کودکان، نوجوانان و بزرگسالان پیشنهاد نمود | ۱- خطر بروز سوانح ناشی از ساخت ساختمان در مجاورت مهد کودک ۲- بالا بودن عمر کاربری های آموزشی در محدوده |
| ۴- بوستان فضای سبز | ۱- وجود فضای سبز در لبه برای کاهش آلودگی صوتی (بسیار محدود) | ۱- کم بودن سرانه مربوط به بوستان و فضای سبز ۲- عدم پاسخگویی این کاربری در حد محله | ۱- با ایجاد بوستان ها و تاسیسات موجود در آن (کتابخانه، پذیرایی، زمین ورزش و ...) میتوان به اشتغال پرداخت | ۱- بدلیل کم بودن سرانه فضای سبز در محدوده، محله از نظر تفریح مردم و محیط بازی کودکان فقیر است |
| ۵- حمل و نقل و شبکه ارتباطی | ۱- عملکرد محلی-دسترسی ۲- پیاده مدار بودن محله ۳- نداشتن مشکل شیب در محدوده | ۱- کم عرض بودن معابر ۲- کمبود ایستگاه های حمل و نقل عمومی (اتوبوس، تاکسی و) ۳- کیفیت پایین پیاده رو ها ۴- وجود ترافیک در معابر اصلی | ۱- امکان بهسازی و تعرض خیابان ها ۲- امکان ساماندهی ایستگاههای عمومی (اتوبوس، تاکسی و) ۳- امکان ساماندهی و تقویت محورهای پیاده | ۱- بالا رفتن آمار تصادفات در ساعات پیک شبانه روز ۲- آلودگی هوای منطقه به علت ترافیک بالا |

۷- ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری

در این تحقیق از ماتریس های چهارگانه ارزیابی کیفی شامل: ماتریس سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی استفاده شده است و نتایج حاصل از آن در جدول آورده شده است. (منبع: سعید نیا، ۱۳۸۳)

۷-۱- ماتریس سازگاری

در این نوع ماتریس دو نوع کاربری مجاور باید هماهنگ بوده و مزاحمتی برای همدیگر بوجود نیاورند و حتی در بعضی مواقع به همدیگر کمک کنند. برای هر فعالیتی با توجه به خصوصیاتش، حوزه نفوذ و اثر گذاری تعریف گردد. قرارگیری انواع کاربری ها در کنار یکدیگر و نسبت سازگاری آنها با یکدیگر از یک طیف کاملا سازگار تا کاملا ناسازگار مورد ارزیابی قرار گرفته اند و در نهایت جدول شماره ۲ تکمیل گردیده است.

جدول شماره ۲ ماتریس سازگاری (منبع نگارنده)

| ماتریس | نسبت ها | مسکونی | تجاری | آموزشی | فضای سبز | شبکه معابر و حمل و نقل |
|---------|-----------------|--------|-------|--------|----------|------------------------|
| سازگاری | کاملا سازگار | ● | | | ● | |
| | نسبتا سازگار | | ● | ● | | |
| | بی تفاوت | | | | | |
| | نسبتا نا سازگار | | | | | ● |
| | کاملا ناسازگار | | | | | |

۲-۷- ماتریس مطلوبیت

در این نوع ماتریس رابطه بین سایت (زمین و محل) با نوع فعالیت یا به عبارت دیگر رابطه زمین با کاربری مورد نظر مطرح است. یعنی هر زمینی برای کاربری ویژه ای مناسب است و هر کاربری زمین خاصی را می طلبد که مکان گزینی مراکز خدمات شهری یک اصل مهم محسوب میگردد.

نسبت تناسب هر کاربری با خصوصیات مکانی آن در سطح محله سید جواد ارومیه مطالعه شد، و نتایج آن از یک طیف کاملا متناسب تا کاملا نامتناسب در جدول شماره ۳ مورد ارزیابی قرار گرفته است.

جدول شماره ۳ ماتریس مطلوبیت (منبع نگارنده)

| ماتریس | نسبت ها | مسکونی | تجاری | آموزشی | فضای سبز | شبکه معابر و حمل و نقل |
|---------|----------------|--------|-------|--------|----------|------------------------|
| مطلوبیت | کاملا متناسب | ● | | | | |
| | نسبتا متناسب | | ● | ● | | ● |
| | نسبتا نامتناسب | | | | ● | |
| | کاملا نامتناسب | | | | | |

۳-۷- ماتریس ظرفیت

مثلا ظرفیت مکانی به عنوان یک اصل اساسی تعیین کننده محدوده سطوح آموزشی خواهد بود. اندازه و ابعاد این سطوح باید جوابگوی فعالیت های آموزشی، پرورشی و ورزشی در دو بعد جری و کلی باشد. در بعد جزئی ظرفیت واحد آموزشی باید با تعداد جمعیت استفاده کننده از واحد آموزشی منطقه در مقاطع مختلف تحصیلی با جمعیت دانش آموزان آن منطقه متناسب باشد. نسبت و نوع فعالیت هر کاربری متناسب با سطح مورد نظر مورد ارزیابی قرار گرفت و نهایتا در یک طیف از کاملا مناسب تا کاملا نامناسب، در ماتریس جدول شماره ۴ قرار داده شده است.

جدول شماره ۴ ماتریس ظرفیت (منبع نگارنده)

| ماتریس | نسبت ها | مسکونی | تجاری | آموزشی | فضای سبز | شبکه معابر و حمل و نقل |
|---------|---------------|--------|-------|--------|----------|------------------------|
| مطلوبیت | کاملا مناسب | | | ● | | |
| | نسبتا مناسب | | ● | | | ● |
| | نسبتا نامناسب | | | | ● | |
| | کاملا نامناسب | | | | | |

۴-۷- ماتریس وابستگی

این نوع کاربری‌ها می‌توانند به صورت زنجیر وار به هم وابسته باشند (درست بر خلاف نوع ناسازگاری که می‌توانند مخالف هم باشند و در کنار هم قرار گرفتنشان ممکن است به همدیگر زیان برسانند) در این ماتریس تاکید بر این است که کاربریها بصورت زنجیروار بهم وابسته باشند. نسبت وابستگی کاربری‌های مختلف به یکدیگر در یک طیف کاملا وابسته تا کاملا غیر وابسته طبقه بندی و در جدول شماره ۵ قرار گرفته است.

جدول شماره ۵ ماتریس وابستگی (منبع نگارنده)

| ماتریس | نسبت‌ها | مسکونی | تجاری | آموزشی | فضای سبز | شبکه معابر و حمل و نقل |
|---------|------------------|--------|-------|--------|----------|------------------------|
| وابستگی | کاملا وابسته | | | | | |
| | نسبتا وابسته | • | • | • | | • |
| | نسبتا غیر وابسته | | | | | |
| | کاملا غیر وابسته | | | | • | |

۸- راهکارهای پیشنهادی

با توجه به شناخت وضع موجود به ارائه راهکارهای پیشنهادی در ابعاد کالبدی، محیطی، اجتماعی و فرهنگی در محدوده مورد مطالعه پرداخته شده است.

جدول شماره ۶ راهکارهای پیشنهادی (منبع نگارنده)

| موضوع | راهکار |
|------------|---|
| مسکونی | ۱- ایمن و سالم سازی ساختمان‌ها در برابر حوادث طبیعی ۲- نوسازی، تجمیع و ساخت و ساز با آپارتمان‌های بلند مرتبه که طی آن مقادیری از زمین به صورت باز باقی می‌ماند |
| تجاری | ایجاد کاربری‌های تجاری در داخل محدوده |
| آموزشی | ایجاد تاسیسات آموزشی بعنوان مثال کتابخانه |
| فضای سبز | ایجاد فضای سبز و بوستان در داخل محدوده جهت افزایش سرزندگی و آرامش روانی محله و به منظور لطافت هوا و تفریح مردم و زیبا سازی محله |
| شبکه معابر | ۱- ساماندهی شبکه معابر موجود با اولویت حرکت پیاده ۲- جداسازی رفت و آمد پیاده و سواره (در این مورد باید مطالعه گسترده‌ای در طرح خیابان‌ها به عمل آید) |

نتیجه‌گیری

در این تحقیق که به تحلیل و ارزیابی کاربری زمین در محله سید جواد ارومیه پرداخته شده است، نتایج تحلیل و ارزیابی کاربری‌ها در محدوده مورد مطالعه، حاکی از این بوده که کاربری زمین در آن مدیریت نشده است. این محله دارای بافت سنتی و قدیمی می‌باشد و تحرکات کالبدی چندانی نداشته است و مسلم است سرانه بسیاری از کاربری‌های موجود با ضوابط علمی و استانداردهای شهرسازی مطابقت ندارد. و تاثیرات توسعه نیافتگی و توزیع نامتعادل اراضی شهری، باعث فرسودگی بافت، عدم بهسازی و نوسازی، عرض کم معابر، عدم تامین و ایجاد تاسیسات و خدمات عمومی و رفاهی در بعضی از زمینه‌ها گردیده است.

مراجع

۱. انزلی، حسن، (۱۳۸۴) ارومیه در گذر زمان، انتشارات نیل، ص ۹۳
۲. بحرینی، سید حسن (۱۳۷۷) فرآیند طراحی شهری، ناشر دانشگاه تهران چاپ اول. تهران
۳. برناردزر، ژان باستیه، شهر، مترجم علی اشرفی، دانشگاه هنر، تهران، ۱۳۷۷، صص ۲۹۳-۲۹۰
۴. حاتمی نژادف سید مجدالدین زندوی، (۱۳۸۸) بررسی تفکیک و افراز اراضی در شهرها فصل نامه جغرافیا، سال هفتم شماره ۲۲، ص ۱۰۵-۱۲۲
۵. حسین زاده دلیر و سعید ملکی، (۱۳۸۴) پایداری و ناپایداری شهرها از منظر توسعه پایدار، شهر ایلام، کنفرانس بین المللی مخاطرات زمین، بلاای طبیعی و راه کارهای مقابله با آنها، دانشگاه تبریز، تبریز
۶. زیاری، کرامت الله (۱۳۹۳) برنامه ریزی کاربری ارضی شهری، چاپ پنجم، موسسه انتشارات دانشگاه تهران
۷. سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸)، ص ۱۳، کاربری زمین شهری، جلد دوم، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری ایران، تهران
۸. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۳) کتاب سبز راهنمای شهرداری ها، جلد اول، انتشارات شهرداریها و دهیاری های کشور
۹. شکویی، حسین (۱۳۷۹) دیدگاه های نو در جغرافیای شهری، ناشر سمت. تهران
۱۰. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۰) مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری، ناشر دانشگاه علم و صنعت ایران. تهران.
۱۱. مهدی زاده، جواد (۱۳۷۹) برنامه ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه ها و روش ها، فصل نامه مدیریت شهری، شماره ۴ تهران.
۱۲. هاروی، دیوید، عدالت اجتماعی و شهر، مترجم فرخ حسامیان، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی، تهران، ۱۳۷۶، ۱۶۸-۱۵۹
۱۳. Blowers, Andrew. Planning for Sustainable Environment: A report by the Town and Country Planning Association, ۱۹۹۴, P.۶.
۱۴. Chapin, E.S., Op. Cit., PP. ۳۰-۴۰