

## کاربری زمین شهری

### کاربری‌های مختلط

کاربری‌های عمده شهری به چهار دسته عمده تقسیم می‌شود: ۱- مسکونی؛ ۲- تجاری؛ ۳- خدماتی؛ ۴- اوقات فراغت. البته هر یک شامل پهنه‌های فرعی نیز هستند. معیارهای کاربری اصلی ایمنی، سلامت و آسایش ساکنین و خود کاربری‌ها است، بنابراین قاعده پهنه‌بندی بر جدایی و حتی دوری کاربری‌ها از یکدیگر و پرهیز از اختلاط آن‌ها است. در اوایل قرن بیستم، صنایع و برخی خدمات دارای آلودگی‌ها و سروصداهای آزاردهنده و مراکز تجاری و خدماتی، پر سروصدا و پر رفت‌وآمد بودند. بنابراین فعالیت‌های این کاربری‌ها مزاحم آسایش ساکنین و همچنین گردشگران بود. امروزه به علت گسترش تکنولوژی و نیز تکنولوژی پاک و به‌ویژه مدیریت اجتماعی و همکاری شهروندان، زمینه‌های کاربری‌های مضر و آلوده‌کننده بسیار بهبود یافته و با ضوابط و شرایط خاص می‌توانند در جوار همدیگر و یا در یک حوزه معین به‌صورت مختلط به فعالیت مشغول شوند.

از سال‌های ۱۹۶۰ با این شیوه از تعیین کاربری مخالفت به عمل آمده و شهرسازان و شهروندان معتقدند که با ضوابط خاص و شرایط ویژه بهداشتی و ایمنی کاربری‌های مختلف می‌توانند در جوار همدیگر و یا در یک محدوده معینی به فعالیت مشغول شوند. مانند مراکز اصلی و فرعی شهر که همه‌چیز در کنار همدیگر قرار می‌گیرند و مزاحمتی برای همدیگر بوجود نمی‌آورند نمونه ممتاز کاربری‌های مختلط بازارهای ایران و کشورهای خاورمیانه است که در بازارها همه‌چیز ارائه و فعالیت‌های صنایع (دستی)، تجاری، خدماتی، مذهبی و حتی مسکونی در راسته‌های مختلف و در ناحیه‌های مختلف بازار به گونه‌ای قرار می‌گیرند که علاوه بر اینکه مزاحمتی برای همدیگر به وجود نمی‌آورند، بلکه باعث تنوع در کارها و شور و هیجان زندگی شهری نیز می‌شوند. با توجه به این نکات به‌ویژه پیشرفت روش‌های زیست‌محیطی بهداشت و ایمنی و مراعات قانون، کاربری‌های مختلف به صورت مختلط مجاز می‌باشد.

### مفهوم کاربری مختلط

مفهوم کاربری مختلط عبارت از برقراری کاربری‌های سازگار در یک محل به منظور تأمین خدمات مشترک شهری و ایجاد کانون‌های فعال و سرزنده شهری است. اصل مهم در کاربری‌های مختلط سازگاری و میزان انطباق‌پذیری کاربری‌ها و عدم مزاحمت برای یکدیگر و برای فعالیت‌ها و سکونت‌گاه‌های همجوار است.

مانند اختلاط کاربری مسکونی یا تجاری خرده‌فروش و خدمات آموزشی، بهداشتی، مهمان‌پذیری و گذران اوقات فراغت متناسب با مقیاس زیر محله، محله، ناحیه و منطقه با رشد برنامه پیاده‌راه‌سازی و کاهش سرعت حرکت اتومبیل و ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی زمینه مناسبی برای ایجاد فضاهای شهری سالم و ایمن و با نشاط فراهم خواهد آمد. مثال بازارها که گفته شد بهترین راهنما برای ایجاد مراکز نوین شهری با عملیات کاربری‌های مختلط می‌باشد.

سه هدف برای ایجاد کاربری مختلط ارائه شده است که عبارتند از:

۱- افزایش تنوع کاربری‌ها: به عنوان مثال ترکیب مسکونی یا تجاری خرده‌فروشی، خدمات محلی، آموزش، بهداشتی، فراغتی در امتداد خیابان‌های اصلی و فرعی با غلبه کاربری مسکونی که امروز به عنوان مراکز محله و ناحیه و حتی شهر از آن‌ها نام برده می‌شود.

۲- اختلاط انواع کاربری: انواع مختلف کاربری‌ها مسکونی به منظور تنوع محیط‌های مسکونی و پیشگیری از یکنواختی و یکسان‌سازی. تنوع تراکم و مسکونی و ارتفاع ساختمان‌ها به نحو مطلوب و هماهنگ و متناسب با همدیگر.

۳- یکپارچه‌سازی املاک: در نواحی حاشیه‌ای و بافت‌های فرسوده با اختلاط کاربری‌های تجاری و خدماتی به منظور تحقق سیاست‌های نوسازی و بهسازی

در کاربری‌های مختلط موجود در شهرهای جهان، سه نوع کاربری مختلط از نظر تجربی کارایی داشته‌اند. ساخت‌وساز عمودی مختلط، ساخت‌وساز افقی مختلط، محوطه‌های مختلط پیاده. در زیر شرح کوتاهی برای هر یک ارائه می‌شود:

## ساخت‌وسازهای عمودی با کاربری‌های مختلط

در این شیوه تعدادی از کاربری‌ها مختلف در یک ساختمان در طبقات مختلف مجاز تلقی می‌شود. به عنوان مثال برقراری کاربری مسکونی در طبقات بالای ساختمانی بلندمرتبه و اجتماعی در کاربری‌های خرده‌فروشی و تجاری متنوع در طبقه همکف هم‌سطح خیابان و در طبقات زیرین کاربری‌های خدماتی را مجاز می‌شمارند.

یا نمونه دیگر؛ در برج‌های اداری در طبقات بالا اقامت مسکونی و در طبقات میانی اداری- خدماتی و در طبقات پایینی خدمات تجاری و پذیرایی و در طبقات پایینی پارکینگ. این نوع کاربری مختلط در ساختمان‌های بلندمرتبه فعالیت‌های درآمدزا و مکمل زیادی را برای ساختمان بوجود می‌آورد.

## پهنه محوطه‌های افقی با کاربری مختلط

ساخت‌وسازهای مختلط در ساختمان‌های تک کاربری در پلاک‌های مجزا و در قالب یک مجموعه به شکل طبیعی از کاربری‌های مختلف سازگار در کنار یکدیگر قرار می‌گیرند. هدف از این نوع اختلاط کاربری ایجاد کاربری‌های متنوع و مکمل و به منظور شکل‌دهی به مراکز محله و ناحیه مسکونی است. شاید این نوع کاربری در مناطق تجاری مرکز شهر و نواحی صنعتی نیاز به ضوابط دقیق‌تر دارد.

## پهنه‌های پیاده مدار با کاربری مختلط

این نوع کاربری‌های مختلط برای ایجاد مراکز محله و واحدهای همسایگی است که در فاصله کوتاهی برای ساکنین محله قابل دسترس باشد. معمولاً این نوع مراکز در محوطه ساختمان‌های بلندمرتبه با کاربری مختلط عمودی و یا مکان مقیاس در مرکز واحد همسایگی یا محله در محوطه کاری مختلط افقی شکل می‌گیرند.

## اهداف پهنه‌بندی با کاربری‌های مختلط

توسعه کاربری‌های مختلط به هر یک از اشکال یاد شده اهداف متنوع اجتماعی و اقتصادی و محیطی را پیگیری می‌کند. مقاصد اصلی از توسعه‌های با کاربری‌های مختلط در نواحی جدید شهری به اختصار عبارتند از:

سرزندگی: تحقق مکان و ایجاد فضا برای فعالیت از طریق کاربری‌های متنوع و باززنده‌سازی محله‌های فرسوده و همه چنین زنده‌سازی محله‌های جدید و توسعه‌های جدید شهری.

پایداری: اختلاط کاربری‌ها و تراکم بیشتر می‌تواند فضاها و ابنیه مؤثرتر و مقرون به صرفه را ایجاد کند و موجب بار کمتری به محیط‌زیست شهری شود (از جمله کاهش ترافیک).

اجتماع‌پذیری: اختلاط کاربری‌ها با توجه به نحوه‌ی استقرار تنوع مصرف‌کننده‌ها و فعالیت‌های مکانی واحد، امکان بیشتری را برای ارتباطات اجتماعی فراهم می‌آورد و موجب تماس و آشنایی‌های بیشتر ساکنین محله می‌شود.

محیط پیاده‌روی: اختلاط کاربری‌ها فرصت‌های بیشتری را برای دسترسی ایمن و مناسب عابرین پیاده به وجود می‌آورد.

اشتراک تسهیلات و تأسیسات رفاهی: اختلاط کاربری‌ها موجب استفاده بهینه از زمین شهری و ایجاد زیرساخت‌ها (آب و برق و فاضلاب و گاز) می‌شود. علاوه بر زیرساخت می‌توان با ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی، فضاهای ایمن و سالم شهری را در مقیاس مراکز محله و ناحیه منطقه به وجود آورد. از سوی دیگر هزینه‌های نگهداری و تعمیرات تأسیسات زیربنایی را کاهش داد.

ایمنی: اختلاط مسکونی، تجاری و فعالیت‌های حرفه‌ای در فضاهای مشترک شهری، محیط امن و قابل دفاعی را پدید می‌آورند که مدت بیشتری را در شب و روز فعالیت می‌نمایند و اهالی محل با حس امنیت بیشتری در فضا حضور یافته و نیازهای روزمره خود را برآورده می‌سازند.

## تغییر کاربری زمین شهری

یکی از رایج‌ترین و چالش‌برانگیزترین مسائل شهری در سال‌های اخیر در ایران تغییر کاربری زمین شهری است. اگر به مصوبات کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی در استان‌ها و شهرهای ایران نگاهی بیاندازیم؛ متوجه حجم تقاضا و انواع درخواست‌ها برای تغییر کاربری زمین‌های شهری می‌شویم. در طول ۱۰-۱۵ سال زمان برنامه طرح‌های جامع نزدیک یک سوم از کاربری‌های شهری تغییر نموده و یا در حال تغییرات می‌باشند. یکی از بزرگ‌ترین تخلف‌های شهرسازی، تخلف در کاربری و تراکم است. چگونگی آن در گزارش‌های آماری ماده ۱۰۰ به وضوح ارائه می‌شود.

البته نمی‌توان تمام آن تخلفات را به شهرداری‌ها نسبت داد زیرا سایر نهادهای دولتی، خصوصی و بنگاه‌های سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان و از طرف دیگر بساز بفروش‌ها هر یک به شکلی به تغییر کاربری و تراکم اقدامات نموده و شهرداری‌ها از سر ناچاری و ناتوانی به این تغییرات تن در داده‌اند.

