

مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی  
سال دوم، شماره دوم، (پیاپی ۶) پاییز ۱۳۹۱  
تاریخ وصول: ۱۳۹۰/۱۱/۱ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۱/۶/۲۲  
صص: ۸۱-۱۰۴

## تحلیلی بر کاربری اراضی C.B.D در کلانشهرهای ایران با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) نمونه موردی: منطقه هشت شهر تبریز

اصغر ضرابی<sup>۱</sup>، بهزاد رنجبرنیا<sup>۲</sup>، جابر علی زاده<sup>۲\*</sup>

۱- استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

### چکیده

دسترسی عادلانه به کاربری‌های شهری و استفاده بهینه از کاربری‌ها یکی از مؤلفه‌های اساسی در توسعه پایدار و عدالت اجتماعی است. امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی- اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف کاربری اراضی نیز وسیع و غنی شده است. لذا استفاده از زمین و فضا به عنوان یک منبع عمومی، حیاتی و ثروت همگانی، باید تحت برنامه ریزی اصولی انجام پذیرد. با توجه به اهمیت این موضوع، ما در این پژوهش به بررسی و تحلیل کاربری اراضی منطقه هشت شهر تبریز با توجه به دیدگاه‌های کمی و کیفی مطرح شده در این زمینه می‌پردازیم. در این تحقیق، با روش توصیفی، تحلیلی و اسنادی، مسایل و کمبودهای کاربری‌ها به طور جداگانه به صورت کمی و کیفی، با لحاظ کردن شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر بررسی شده و با استفاده از تکنیک‌های رایج در این باره و سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) به تجزیه و تحلیل کاربری‌ها پرداخته شده است، نهایتاً راهبردهایی به منظور ساماندهی فضایی کاربری‌ها در وضع موجود با بهره‌گیری از روش استراتژیک SWOT ارائه گردید. نتایج حاصل از این مطالعه بیانگر آن است که طرح‌های

شهری این منطقه به دلیل وجود تنگناهای قانونی و مقرراتی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، تداخل مدیریتی، عدم توجه به ارزشهای موجود در منطقه، عدم توجه به ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی از کارایی لازم برخوردار نیستند. همچنین ارزیابی کمی کاربری اراضی شهر با توجه به سرانه‌ها و معیارها و همچنین ارزیابی کیفی آن در این پژوهش، نشان دهنده آن است که برخی از کاربری‌های موجود به لحاظ کمی و کیفی با استانداردها و ضوابط علمی منطبق نبوده و نامتعادل است.

**واژه‌های کلیدی:** برنامه ریزی، کاربری اراضی، ساماندهی شهری، توسعه پایدار، منطقه هشت تبریز

## ۱- مقدمه

### ۱-۱- طرح مسأله

جهان به سرعت در حال شهری شدن پیش می‌رود و مناطق بزرگ هر ساله به وسیله شهرها و شهرک‌ها پوشیده می‌شوند. مناطق ایجاد شده در شهرها دائماً در حال شکل‌پذیری جدید از طریق مصارف جدید و ساخت و سازهای ایجاد شده است (Taleai and etc, 2005: 1). کاربری اراضی شامل انواع بهره‌برداری از زمین به منظور رفع نیازهای گوناگون انسان است یکی از پیش شرط‌های اصلی برای استفاده بهینه از زمین، اطلاع‌تغییرات هر کدام از کاربری‌ها در طول زمان است (فیضی زاده و همکاران، ۱۳۸۶). تغییرات کاربری اراضی به طور عمده از عوامل بزرگ مقیاس مانند مباحث اقتصاد جهانی و اقلیم تأثیر می‌پذیرد و مسائلی مانند تغییرات جمعیتی و سیاست‌های محلی در کنار عوامل یاد شده نقش تعیین‌کننده‌ای دارند (Geist and Lambin, 2002). بطوری که توسعه‌های بلند مدت در الگوهای کاربری اراضی به وسیله عدم قطعیت‌ها احاطه شده‌اند (Koomen, Buurman, 2002: 1).

در شهرسازی امروز جهان، برنامه ریزی کاربری زمین، یعنی چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت

اراضی همواره از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از زمینه‌های دست‌یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می‌رود و از دیدگاه توسعه پایدار شهری، برنامه ریزی کاربری زمین اهداف عمده زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی-فضایی را شامل می‌شود (دلیر و ملکی، ۱۳۸۶: ۶۶). نرخ سریع توسعه شهری موجب تغییرات وسیعی در الگوی کاربری اراضی پیرامون شهرها شده است. اثرات رشد شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه و کشورهای توسعه یافته محسوس بوده است. با این حال در کشورهای در حال توسعه، از جمله ایران، این نرخ رشد سریع تر بوده و در نتیجه منجر به تغییرات وسیعی در کاربری اراضی شده است (هال، ۲۰۰۰). تعیین اصول دقیق مکانیابی فعالیت‌های مختلف در شهر به دلیل ماهیت پویای مسائل شهری اگر نه غیر ممکن، بدون تردید بسیار دشوار است (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۹۳). در واقع، ما بدون برنامه ریزی کاربری زمین نمی‌توانیم شرایط مطلوبی را در شهرها برای شهروندان بدست بیاوریم که به استفاده از متخصصان، در همه مسائل مربوط به شهر نیاز است (ضرابی و دیگران، ۱۳۸۸: ۲۶).

با توجه به قرار گرفتن منطقه هشت شهر تبریز در مرکز شهر، بخش زیادی از امکانات خدماتی شهر، عمده عملکردهای تجاری و بازار سنتی تبریز (ثبت شده در یونسکو)، ارگان‌های اداری مرکزی و مجموعه‌ای از نهادها با عملکرد وسیع در مقیاس شهری، فراشهری و حتی فرااستانی، در یک راستای بهم پیوسته درون این منطقه جای گرفته است. اکنون این وضعیت باعث تمرکز جمعیت و ترافیک شهری در مرکز اصلی شهر شده است (محمدزاده و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۸). عوامل ذکر شده، ضرورت برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، بهینه‌گزینی کارکردها و تخصیص بهینه فضای شهری به کاربرهای متناسب با در نظر گرفتن استانداردها (نظریان و همکار، ۱۳۸۹) از یک سو و لحاظ نمودن سازگاری، مطلوبیت، وابستگی و ظرفیت کاربری‌ها با یکدیگر و در مقیاس شهری را از سوی دیگر بیش از پیش الزامی می‌سازد، که در این تحقیق به آن توجه شده است. با توجه به مطالعات انجام گرفته، جمعاً ۱۶ کاربری اصلی انتخاب و نسبت سرانه و فضای اختصاص یافته به هر یک بررسی می‌گردد. در ارتباط با مطالعات مربوط به کاربری‌های شهری و اهمیت آن می‌توان به مطالعات، پورمحمدی (۱۳۸۵)، پوراحمد و همکاران (۱۳۸۸)، ضرابی و همکاران (۱۳۸۸)، زیاری (۱۳۸۹) و بسیاری دیگر اشاره کرد.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت

تبریز از جمله شهرهایی است که جمعیت آن، به طور مستمر تجدید می‌شود، بی آنکه کل جمعیت شهر به طور محسوس تغییر یابد. نیروی انسانی

جذب شده در شهر به مراتب بیش از جمعیتی است که از دست می‌دهد، در این جذب و دفع‌های جمعیتی، علاوه بر تأثیر داده‌های مثبت اقتصادی، بعید نیست که با علائم و نشانه‌هایی از بحران شهری نیز آشنا شد، و در چنین شرایطی، نیروی رانش شدید، روستاها است؛ که شهر تبریز را علی‌رغم ضعف توان جاذبه، لبریز از جمعیت روستایی می‌کند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵: ۱۲). بافت قدیم شهر تبریز (که بخش قابل توجه آن در منطقه هشت واقع شده است) به دلیل داشتن موقعیت مرکزی از دیرباز دارای انواع کارکردهای شهری به ویژه فعالیت‌های تجاری و بازرگانی (بازار)، مذهبی و تفریحی بوده که علاوه بر نیازهای ساکنین خود شهر، نیازهای نواحی دور دست (فراتر از مرزهای جغرافیایی شهر) را نیز تأمین می‌کرده است. با شروع عملیات اجرایی شهرسازی مدرن که عمدتاً در صدد توسعه شتابزده شبکه‌های ارتباطی بوده، عملکردهای بافت قدیمی از جمله کارکردهای بازار رو به ضعف می‌گذارد. در شرایط کنونی نیز، این منطقه با تراکم فعالیت‌های شدیدی مواجه است که این امر فشار زیادی به محدوده مسکونی منطقه وارد می‌نماید (محمدزاده و دیگران، ۱۳۸۴: ۱۹).

با نظر به اینکه منطقه ۸ شهرداری تبریز، مرکز تجاری و بازرگانی (CBD)، مذهبی و تفریحی شهر است و توان زیادی از لحاظ جذب سفر شغلی و کاری را داراست و این جذب سفر باعث ازدحام و

۱- امروزه در دوره جهانی شدن مرکز شهرهای بزرگ به عنوان یک مرکز تجاری شناخته می‌شود که به اختصار آن را C.B.D (Central Business District) می‌نامند (نظریان و همکار، ۱۳۸۹: ۲۱).

تبریز، با استانداردها و سرانه‌ها به لحاظ کمی و همچنین تحلیل عوامل داخلی (IFAS<sup>۲</sup>) و خارجی (EFAS<sup>۳</sup>) به لحاظ کیفی، چگونگی توزیع و جانمایی فضایی آن در سطح منطقه هشت شهر تبریز تحلیل گردیده است.

#### ۱-۵- معرفی محدوده مورد مطالعه و ویژگی‌های منطقه

بر اساس طرح جامع شهر تبریز و به منظور ارائه خدمات مناسب به شهروندان و با توجه به بافت قدیمی گسترش و توسعه شهر و عدم تمرکزگرایی، شهر تبریز به ۱۰ منطقه شهرداری تقسیم شده که از میان این مناطق دهگانه، منطقه ۸ تاریخی و فرهنگی از ویژگی‌های چندی برخوردار است که شاید در سایر مناطق شهری وجود نداشته باشد. این شهرداری شامل جالب‌ترین آثار تاریخی و بسیار ارزشمند چون بازار تبریز، مساجد عالی مانند مسجد جامع، مسجد کبود، مدارس مشهور و خانه‌های باشکوه را در بر گرفته است. به طور کلی، منطقه ۸ شهرداری در داخل باروی نجفقلی خانی پس از زلزله ۱۱۹۳ ه.ق. قرار گرفته است. جالبترین موزه‌های تاریخی شهر تبریز که نشانگر ارزش و اهمیت تاریخی این شهر است، مانند موزه آذربایجان، موزه مشروطه موزه فرش و موزه آرامنه در این محدوده واقع شده

شلوغی در بسیاری از محورهای این منطقه می‌شود (همان منبع: ۱۹)، لزوم ایجاد توازن صحیح و منطقی بین کاربری‌های اراضی شهری در این منطقه به شدت احساس می‌گردد. وجود توازن و تناسب بین کاربری‌های موجود در منطقه هشت باعث رفع و همچنین جلوگیری از اضافه شدن مشکلات عدیده این منطقه می‌گردد. در واقع پژوهش حاضر در پی پاسخگویی به سؤالاتی از این قبیل است که، وضعیت کاربری‌های موجود در منطقه هشت تبریز چگونه است؟ راهبردهای مناسب برای افزایش کارایی کاربری‌های این منطقه از شهر تبریز کدامند؟ مکان‌گزینی کاربری‌های موجود چگونه بوده و مکان مناسب کجاست؟ و نهایتاً اینکه راهکارهای مناسب برای مدیریت بهینه کاربری‌ها کدامند؟

#### ۱-۳- اهداف

- شناخت و مطالعه وضع موجود کاربری‌ها در سطح شهر و نحوه توزیع و استقرار کاربری‌ها نسبت به یکدیگر.  
- بررسی کمی کاربری‌ها و مقایسه آن با سرانه‌های استاندارد موجود در ایران و جهان.  
- تحلیل کیفی کاربری‌ها.  
- ارزیابی نارسایی‌ها و مشکلات هر یک از کاربری‌ها.

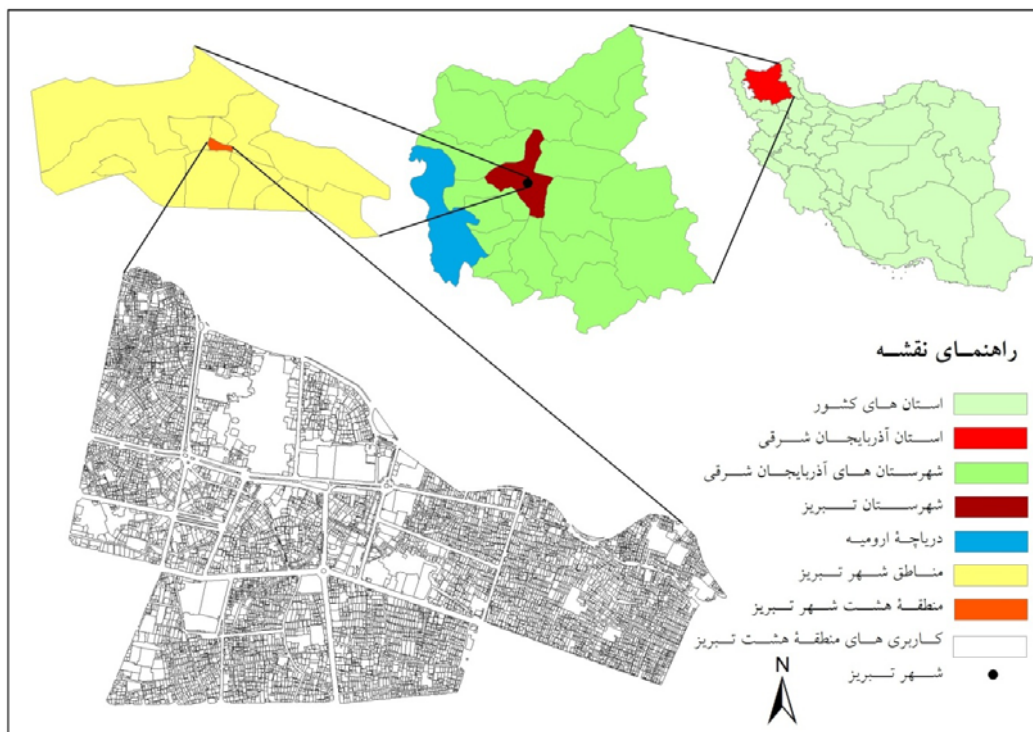
#### ۱-۴- روش پژوهش

روش این پژوهش ترکیبی از روشهای توصیفی، اسنادی و تحلیلی است. به صورتی که بعد از انتخاب کاربری‌های هدف (مجموعاً ۱۶ کاربری اصلی) و مقایسه کاربری‌های موجود در منطقه هشت شهر

<sup>۲</sup>- شاخص‌های شرایط درونی که توسط نقاط قوت و ضعف در درون و وضعیت موجود یک سیستم توصیف می‌شوند (افتخاری و دیگران، ۱۳۸۵: ۷) (Internal Factors Analysis Summary).  
<sup>۳</sup>- شاخص‌های شرایط بیرونی که توسط فرصت‌ها و تهدیدها از بیرون در وضعیت موجود یک سیستم توصیف می‌شوند (افتخاری و دیگران، ۱۳۸۵: ۷) (External Factors Analysis Summary).

ادارات دولتی، سازمان‌ها، نهادها و مراکز اقتصادی و تجاری، بیمه و بانکداری، امنیتی و قضایی، اتوبوسرانی و ارتباطات و غیره در این محدوده احداث شده‌اند (خاماچی، ۱۳۸۴: ۱۶).

اند (<http://m8.tabriz.ir>). منطقه هشت شهر تبریز در موقعیت ۴۶ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۴ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است. از دیرباز به علت اهمیت مرکزیت شهری، اکثر مراکز



نقشه شماره (۱): موقعیت فضایی استقرار منطقه هشت در شهر تبریز، شهرستان تبریز، استان آذربایجان شرقی و کشور ایران

منبع نقشه پایه: شهرداری منطقه هشت تبریز؛ ترسیم: نگارندگان

راستای منافع عمومی مردم، در شهرها بیش تر مدنظر است.

**نظریه نقش اقتصادی زمین:** معتقدان به نظریه نقش اقتصادی زمین، آن را عامل اساسی تغییر فضاهاى شهری دانسته و ابراز می‌دارند که چون زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره برداری از آن حداکثر کارایی در نظر گرفته شود

## ۲- مبانی نظری

در خصوص چگونگی کاربری اراضی شهری دیدگاه‌های متفاوتی مطرح است، لیکن در یک جمع بندی کلی می توان آنها را در قالب ۳ دیدگاه عمده مطرح کرد که عبارتند از (زیاری، ۱۳۸۱: ۶-۱۸):  
**نظریه نقش اجتماعی زمین:** در این نظریه محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره برداری از اراضی در

و غول آسا و بناهای پر هیبت انسان ستیز و نبود مدنیت انتقاد شد و به جای آن ترکیبی از عناصر جدید و سنتی با مفاهیم هنر بومی و هنر متعالی در ساخت و ساز شهرها پیشنهاد کردند.

#### نظریه فرهنگ گرایسی: این نظریه محورهای

معنوی را بر محورهای مادی و کل شهر را بر اجزاء آن و مفهوم فرهنگی شهر را بر مفهوم مادی آن مقدم می‌شمارد.

#### نظریه طبیعت گرایی: این نظریه آزادسازی انسان

و رهایی وی را از محیط مصنوع و استقرار در طبیعت و توجه به کاربری‌های طبیعی به عنوان اوقات فراغت توصیه می‌نماید.

#### نظریه سلامت روان: این نظریه به مشارکت

شهروند در شکل بخشیدن به شهر را توصیه می‌نماید این نظریه نقش برنامه ریزی را به عنوان عاملی در کاهش بزهکاری گوشزد می‌کند و دیدی هجران زده نسبت به شهرهای بزرگ صنعتی دارند. این گروه مسئله سرانه‌ها، آستانه‌ها و معیارهای مناسب در زندگی (کاربری اراضی شهری) را مطرح می‌کند.

در خصوص چگونگی ارزیابی استفاده بهینه از اراضی نیز دیدگاه‌های متعددی مطرح‌اند که از آن جمله‌اند: ارزیابی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، زیست محیطی و غیره که مهمترین آنها در ارتباط با برنامه ریزی و طراحی فضاهای شهری، ارزیابی‌های زیست محیطی و اقتصادی مطرح هستند.

ارزیابی زیست محیطی، به خاطر آثار گسترده‌ای که پروژه‌های طراحی شهری بر محیط زیست دارند و عمدتاً جنبه قانونی و الزامی پیدا کرده است، بیشتر مورد توجه است (بحرینی، ۱۳۷۷: ۴۱۹). این نوع

و ضوابط و مقررات خاصی در نحوه استفاده مطلوب از زمین تدوین گردد؛ زیرا زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار بوده و دارای مطلوبیت ویژه ای است (ضرابی و همکاران، ۱۳۸۸: ۲۹).

#### نظریه سامان دهی زمین: در این نظریه ضوابط و

مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه استفاده از آن به موضوعاتی مثل: مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی در برابر خطرات و سوانح طبیعی و صنعتی بر می‌گردد.

#### نظریه توسعه پایدار شهری و کاربری زمین: در

این باره بر نگهداری منابع اراضی برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین تأکید می‌گردد و موضوعاتی چون جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه ای، کاهش ظرفیت‌های تولید محیط طبیعی، عدم حمایت از توسعه‌های زیان آور و حمایت از بازیافت‌ها را مطرح می‌کند (همان منبع: ۲۹).

#### نظریه مدرنیسم و کاربری اراضی: به منطقه

بندی شهری بر اساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت در تراکم‌های عمودی و افزایش فضای سبز براساس سلسله مراتب شهری اشاره می‌کند (زیاری، ۱۳۸۱: ۶۶) و در راستای قطع با گذشته و تاریخ و زمان نگاه می‌کند و فقط و فقط به مسائل معماری می‌پردازد (همان منبع: ۱۳).

#### نظریه پست مدرنیسم: در این نظریه از معیاری

مدرن و کاربر یهای بی روح آن هم چون تبدیل شهرها به قوطی کبریت بی روح و بدون ارتباط با محیط، وجود برج‌های اداری، فروشگاه‌های بزرگ

تعدیل‌هایی در بررسی سود و هزینه مبتنی است مورد توجه واقع می‌شود. در عین حال این تحلیل را می‌توان به منظور درجه بندی طرح‌ها بر حسب میزان مطلوبیت نیز مورد استفاده قرار داد (زمردیان، ۱۳۷۰: ۲۶۵) و (رضویان، ۱۳۷۱: ۷۰).

### ۳- بحث

#### ۳-۱- ساختار جمعیتی شهر تبریز و منطقه هشت

شهر تبریز دارای ده منطقه شهری می‌باشد که براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در آبان ماه ۱۳۸۵، این شهر دارای ۳۷۸۴۶۰ خانوار معمولی ساکن با ۱۳۹۸۰۶۰ نفر جمعیت می‌باشد که شامل ۷۱۵۱۰۷ نفر مرد، و ۶۸۲۹۵۳ نفر زن بوده است. لذا بر اساس این ارقام، در مقابل هر ۱۰۰ نفر زن، ۱۰۴ نفر مرد در این شهر وجود دارد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

ارزیابی برای ارتقای کیفیت برنامه‌های زیست محیطی و اتخاذ سیاستی مناسب درباره تخصیص معقولانه منابع اراضی برای مصارف مختلف به کار می‌رود. گرچه تاکنون درباره ارزیابی زیست محیطی در پروژه‌های شهری-ناحیه‌ای و ملی تقریباً کار اندکی صورت گرفته، لیکن به لحاظ اصول علمی و منطقی بسیار مفید است. در عین حال در این روش، ارزیابی باید قادر به پیش بینی نمایش آثار اکولوژیکی ناشی از استقرار کاربری‌ها بر محیط شهر و ناحیه باشد (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰: ۱۰۳).

ارزیابی اقتصادی، جهت سنجش احتمال سود و زیان اقتصادی طرح‌ها با توجه به اختصاص درآمد عمومی به آنها از نظر تحلیل هزینه-فایده مورد توجه برنامه ریزان قرار می‌گیرد. در این ارزیابی، ابتدا بررسی سود-هزینه در نظر گرفته می‌شود و سپس یک ضابطه ارزیابی اجتماعی-اقتصادی که بر جرح و

جدول شماره (۱): خانوار و جمعیت شهر تبریز در سال‌های ۵۵ الی ۸۵

| ۱۳۸۵    |        | ۱۳۷۵    |        | ۱۳۶۵   |        | ۱۳۵۵  |        | سرشماری |
|---------|--------|---------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|
| جمعیت   | خانوار | جمعیت   | خانوار | جمعیت  | خانوار | جمعیت | خانوار | شهر     |
| ۱۳۹۸۰۶۰ | ۳۷۸۴۶۰ | ۱۱۹۱۰۴۳ | ۲۶۸۹۱۰ | ۹۶۱۴۸۰ | ۲۰۱۴۰۰ | ۵۹۷۹۷ | ۱۱۷۵۶  | تبریز   |

مأخذ: نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۵۵-۸۵

از لحاظ این شاخص مورد توجه است و دلیل کم جمعیت بودن این منطقه، خصیصه C.B.D بودن آن است که مهاجرت‌های آونگی داخل شهری را باعث شده است (محمدزاده و دیگران، ۱۳۸۴). بر اساس محاسبات انجام شده و آمارهای موجود، شهرداری منطقه هشت تبریز، تنها حدود ۲٪ از مساحت کل مناطق دهگانه شهر تبریز را در برمی‌گیرد.

براساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، منطقه ۸ شهرداری تبریز با ۸۱۷۵ خانوار، ۳۵۰۰۰ نفر جمعیت دارد. از این تعداد ۱۷۳۶۸ نفر مرد و ۱۷۳۶۲ نفر زن هستند (دفتر برنامه ریزی شهرداری منطقه هشت تبریز، ۱۳۹۱). مقایسه جمعیتی این منطقه با دیگر مناطق شهرداری نشان دهنده کم جمعیت بودن این منطقه نسبت به سایر مناطق است. این منطقه به دلیل ارزش تجاری، بیشتر

و چگونگی تخصیص فضای شهری به هر یک از کاربری‌های مختلف استوار است. در ارزیابی‌های کمی، سرانه‌ها و استانداردهای تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری‌های مختلف شهر مد نظر قرار می‌گیرند. نسبت این کاربری‌ها بسته به شرایط محیطی و کارکردهای انسانی و منطقه‌ای در کشورهای مختلف، متنوع است؛ با این حال در سطح ملی نیز بسته به شرایط جغرافیایی تفاوت‌هایی را دارند (ابراهیم زاده و دیگران، ۱۳۸۹: ۱۱۸). داشتن اهداف جامع در طرح توسعه یک شهر برای تعیین خط مشی‌های کلی کاربری زمین در نیازمندی‌های فضایی آن لازم است. کارشناسان برنامه‌ریزی مجموعه‌ای از ارقام را به منظور تخصیص بهینه منابع ارائه داده‌اند. این استانداردها وسیله‌ای برای کنترل محیط فیزیکی شهر و دستیابی به امنیت، آسایش، کارایی و منفعت عمومی هستند (Jhon, 1993: 396). معمولاً پس از تعیین مساحت کل شهر و نیازهای جمعیت در هر یک از تراکم‌ها در شرایط موجود و در افق طرح پیسنهادی، باید مبادرت به تعیین سرانه‌های شهری مشتمل بر سرانه‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، تفریحی و غیره گردد (ضرابی و دیگران، ۱۳۸۸: ۳۵). در مجموع باید گفت که تعیین استانداردها و سرانه‌های شهری برای هر شهری، مستلزم موقعیت جغرافیایی آن شهر است. در سطح کشور ما استانداردها و معیار مشخصی برای تهیه سرانه‌های شهری و به منظور تفکیک شهرهای مختلف تاکنون ارائه نگردیده است؛ در عین حال استفاده از استانداردهای سایر کشورها نیز در زمینه تأسیسات و کاربری‌های گوناگون شهری به دلیل

یکی از شاخص‌های کمی که در تحلیل فشردگی بافت‌های شهری و همچنین برآورد هزینه‌های ناشی از پراکنش در مناطق مادر شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد، محاسبه نسبت مساحت بافت مرکزی به مساحت کمی محدوده شهر است (شکویی، ۱۳۸۴). برای محاسبه این نسبت، تراکم جمعیت در شعاع‌های متحدالمرکز در محدوده شهر به مرکزیت منطقه بازار (C.B.D) مشخص و محل شکست منحنی به عنوان بافت پر شهر در نظر گرفته می‌شود و سپس از طریق تقسیم مساحت بافت مرکزی به محدوده شهر نسبت مذکور حاصل می‌گردد. با استفاده از اطلاعات مربوط به حوزه‌های آماری و با استفاده از محاسبات انجام شده توسط نرم افزار Arc/Gis این نسبت برای شهر تبریز، محاسبه شده است. با توجه به اینکه مساحت بافت مرکزی شهر (منطقه ۸)، برابر ۳۵۶/۷۳ هکتار است، با در نظر گرفتن جمعیت ۳۵۰۰۰ نفری منطقه (دفتر برنامه‌ریزی شهرداری منطقه هشت تبریز، ۱۳۹۰) تراکم ناخالص آن ۹۸/۱۱ نفر در هکتار محاسبه می‌شود ضمن آنکه مساحت کل محدوده شهر ۱۶۴۵۷ هکتار است که با جمعیت ۱۳۹۸۰۶۰ نفری (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵)، تراکم ناخالص کل شهر ۸۵ نفر در هکتار به دست می‌آید. ملاحظه می‌شود که حتی با توجه به مهاجرت‌های آونگی تراکم ناخالص این منطقه از شهر تبریز نسبت به کل شهر بالاست.

### ۳-۲- تحلیل و ارزیابی کاربری‌های شهری

#### ۳-۲-۱- تحلیل کمی کاربری اراضی شهر

در این پژوهش، تحلیل‌ها عمدتاً بر شناسایی و تطبیق سرانه‌های کاربری‌های شهری با وضع موجود



مغایرت شرایط آنها در بسیاری از موارد خالی از اشکال نیست (زیاری و دیگران، ۱۳۸۹: ۱۰).

و سرانه کاربری‌های اراضی شهری در منطقه هشت تبریز با توجه به مطالعات انجام شده در طرح جامع، صورت گرفته است. از مجموع کاربری‌های مختلف در سطح شهر، چگونگی پراکنش فضایی و جانمایی شانزده کاربری که در واقع مهم‌ترین و ضروری‌ترین کاربری‌ها است، در اینجا انتخاب و نسبت سرانه و فضای اختصاص یافته به هر مورد بررسی و تحلیل، و کمبودها و نیازمندی‌ها در هر یک از کاربری‌ها برآورد گردیده است.

به هر حال در مطالعه پیش رو، استانداردهای مطرح در ارتباط با کاربری‌های شهری مقیاس ارزیابی برای کاربری اراضی شهری در منطقه هشت تبریز انتخاب شده است. در جدول شماره ۲ می‌توان وضعیت موجود شهر در طرح جامع (۱۳۸۵) و کمبودهایی را که در وضعیت فعلی شهر نسبت به افق طرح وجود دارد را مشاهده کرد. ارزیابی کمی سطوح

جدول شماره (۲): سرانه‌ها و سطوح وضع موجود کاربری‌های منطقه ۸ تبریز و مقایسه آن با استانداردها و تعیین

نسبت کمبودها با جمعیت ۳۵۰۰۰ نفر

| کاربری            | مساحت کل (مترمربع) | سرانه (مترمربع) | درصد به کل | میانگین سرانه استاندارد دنیا (مترمربع) | سرانه استاندارد در ایران (مترمربع) | میانگین سرانه استاندارد در ایران (مترمربع) | کمبود نسبت به استانداردهای ایران (مترمربع) |
|-------------------|--------------------|-----------------|------------|--|------------------------------------|--|--|
| مسکونی            | ۱۶۹۶۸۵۴            | ۴۷/۵۷           | ۴۸/۴۸      | ۱۲۵                                    | ۵۰-۳۰                              | ۴۰   | کمبود ندارد                                |
| تجاری             | ۴۵۲۳۶۵/۹           | ۱۲/۶۸           | ۱۲/۹۲      | ۱۲                                     | ۴-۲                                | ۳  | کمبود ندارد                                |
| آموزشی            | ۳۲۰۷۲              | ۰/۹             | ۰/۹۲       | *                                      | ۱۱-۳/۵                             | ۷/۲۵                                       | ۲۲۱۶۷۸                                     |
| مذهبی             | ۱۲۵۴۰۶/۹           | ۳/۵۲            | ۳/۵۸       | *                                      | ۰/۳-۰/۲                            | ۰/۲۵                                       | کمبود ندارد                                |
| فرهنگی            | ۳۰۵۶۸/۶            | ۰/۸۶            | ۰/۸۷       | *                                      | ۱/۵-۰/۷۵                           | ۱/۱۲۵                                      | ۸۸۰۶/۱                                     |
| درمانی            | ۴۱۴۵۲              | ۱/۱۶            | ۱/۱۸       | *                                      | ۱/۵-۰/۷۵                           | ۱/۱۲۵                                      | کمبود ندارد                                |
| بهداشتی           | ۵۵۲۱۶/۲۶           | ۱/۵۵            | ۱/۵۸       | *                                      | ۰/۶                                | ۰/۶  | کمبود ندارد                                |
| ورزشی             | ۷۳۴۸/۸             | ۰/۲۱            | ۰/۲۱       | *                                      | ۲/۵-۲                              | ۲/۲۵                                       | ۷۱۴۰۱/۲                                    |
| اداری             | ۲۲۷۷۳۱/۷           | ۶/۳۸            | ۶/۵۱       | *                                      | ۲                                  | ۲  | کمبود ندارد                                |
| فضای سبز          | ۳۲۶۲/۵             | ۰/۰۹۱           | ۰/۰۹۳      | ۴۸                                     | ۱۲-۷                               | ۹/۵  | ۳۲۹۲۳۷/۵                                   |
| گردشگری           | ۲۰۲۰۲/۶            | ۰/۵۷            | ۰/۵۸       | *                                      | ۰/۲                                | ۰/۲  | کمبود ندارد                                |
| نظامی - انتظامی   | ۶۷۷۲/۸             | ۰/۱۹            | ۰/۱۹       | *                                      | ۰/۴                                | ۰/۴  | ۷۲۲۷/۲                                     |
| صنعتی - کارگاهی   | ۲۷۲۲۸/۰۳           | ۰/۷۶            | ۰/۷۸       | ۳۰                                     | ۵-۱/۵                              | ۳/۲۵                                       | ۸۶۵۲۱/۹۷                                   |
| تأسیسات و تجهیزات | ۲۴۰۴۶/۷۵           | ۰/۶۷            | ۰/۶۹       | *                                      | ۸-۲/۷۵                             | ۵/۳۸                                       | ۱۶۴۲۵۳/۲۵                                  |
| حمل و نقل و انبار | ۴۶۰۹۸/۰۸           | ۱/۲۹            | ۱/۳۲       | *                                      | ۵-۲                                | ۳/۵  | ۱۱۷۸۹۱/۹۲                                  |
| معابر             | ۵۸۶۷۰/۸۸           | ۱۶/۴۵           | ۱۶/۷۶      | ۴۰                                     | ۳۰-۲۰                              | ۲۵   | ۲۸۸۲۹۱/۲                                   |
| جمع               | ۳۵۶۷۲۷۴            | ۱۰۰             | ۱۰۱/۹۲     | *                                      | ۱۳۴-۷۹/۱۵                          | ۱۰۶/۸۳                                     | ۱۲۰۸۷۸۶/۳۷                                 |

ماخذ: (بازنگری طرح تفصیلی شهر تبریز، ۱۳۸۵)، (مومنی و دیگران، ۱۳۸۹: ۳۱ به نقل از حسینی، ۱۳۷۵: ۱۲۲) و (ضرابی و

### ۳-۲-۱-۱- کاربری مسکونی

سرانه مسکونی در کشورهای مختلف متغیر است و از حدود ۲۰ مترمربع تا بیش از ۷۰ مترمربع متفاوت است. در واقع سرانه زمین مسکونی در کشورهای مختلف از ۴۴ تا ۸۸ مترمربع در نظر گرفته می‌شود. در مورد وضع موجود زمین مسکونی نسبت به شهرهای مختلف ایران نیز سرانه مسکونی متغیر است (شیعه، ۱۳۸۳: ۱۷۳). سرانه مسکونی پیشنهادی در کشور ما که از سوی وزارت کشور عنوان شده است، حداقل بین حداقل ۴۰ و حداکثر ۵۰ مترمربع است (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۸). کاربری مسکونی در منطقه هشت شهر تبریز سطحی معادل ۱۶۹۶۸۵۴ متر مربع را دربرگرفته و از سرانه ای معادل ۴۸/۴۸ مترمربع برخوردار است که به مراتب از سرانه‌های رایج در طرح‌های شهری ایران (۴۰-۵۰ مترمربع) بیشتر است (در این باره به جدول شماره ۲ نگاه کنید) و نسبت به استانداردهای جهانی کمتر است. در واقع این کاربری ۴۷/۵۷ درصد از کل مساحت منطقه هشت شهر تبریز را اشغال کرده است (به شکل شماره ۲، توجه شود).

### ۳-۲-۱-۲- کاربری تجاری

کاربری تجاری از جمله مهمترین کاربری‌ها هستند که همه مردم به طور دائم با آن سروکار دارند، لذا مکانیابی آن باید با حداقل رسانیدن مشکلات دسترسی همراه باشد. افراد، خانوارها و موسسات برای رفع نیازهای خود خریدار کالاهای مصرفی و تجهیزاتی هستند که به وسیله واحدهای دیگری تولید و عرضه می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۹۷). موقعیت

بازار سنتی تبریز در محدوده منطقه هشت تبریز، این منطقه را به عنوان یک مرکز قوی تجاری (CBD) ارائه می‌کند که حوزه نفوذ آن حتی به فراتر از مرزهای ملی گسترش می‌یابد. به هر حال با توجه اینکه منطقه هشت تبریز در مرکز شهر استقرار یافته است، تراکم تجاری بیشتری نسبت به مناطق شهری دیگر خود در آن برقرار است. این امر باعث شده است سطح کاربری تجاری در این منطقه به ۴۵۲۳۶۵/۹ مترمربع برسد که شامل ۱۲/۶۸ درصد کل محدوده مطالعاتی است، که با توجه به حجم جمعیتی ۳۵۰۰۰ نفر منطقه مورد مطالعه، سرانه تجاری آن ۱۲/۹۲ مترمربع محاسبه می‌شود که نسبت به سرانه استاندارد کاربری تجاری ایران وضعیت بسیار بهتری داشته باشد و در مقایسه با استاندارد جهانی (۱۲ مترمربع) نسبتی استاندارد را داراست (به شکل شماره ۳، توجه شود).

### ۳-۲-۱-۳- کاربری فضای سبز

فضاهایی چون فضای سبز عمومی (پارک‌ها)، فضاهای تفریحی و بازی بچه‌ها، فضاهای حفاظت شده، پارک‌های جنگلی، باغات و فضاهای سبز خصوصی و مزارع و اراضی کشاورزی جزو کاربری‌های فضای سبز محسوب می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳). این کاربری مجموعاً با ۳۲۶۲/۵ مترمربع مساحت، ۰/۰۹۱ درصد از کل مساحت منطقه هشت تبریز را شامل می‌شود. سرانه کاربری فضای سبز در این منطقه ۰/۰۹۳ مترمربع است که نشان دهنده وضع نامطلوب منطقه در این ارتباط می‌باشد. که دلیل عمده آن نقش غالبی

(CBD) است که برای منطقه تعریف شده است، این منطقه دارای کمترین حد فضای سبز شهری در سطح شهر است (به شکل شماره ۴، توجه شود).

### ۳-۲-۱-۴- کاربری فرهنگی

اسکان بشر نقشی تمدن ساز در فرایند تاریخی توسعه جوامع داشته است و در این فرایند، شهرها به مثابه برترین سطح اسکان، کانون ایفای این نقش بوده‌اند (اسماعیل پور، ۱۳۸۹: ۹۶). لذا شهرها بستر و تجلی گاه فرهنگ و مکانی پویا برای رشد و توسعه فرهنگ و تمدن اقوام است و کاربری‌های فرهنگی در رده‌های مختلف و سلسله مراتب خدماتی دارای خصایص و ویژگی‌های خاص خود هستند (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۵۴). انواع کاربری‌های فرهنگی شامل اماکن تاریخی و فرهنگی (موزه، کتابخانه، سالن اجتماعات و غیره) است (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳). کاربری‌های فرهنگی در منطقه هشت تبریز، ۳۰۵۶۸/۶ مترمربع از وسعت منطقه را به خود اختصاص داده‌اند که ۰/۸۶ درصد از کل محدوده مطالعاتی را شامل می‌شود (در این باره نگاه کنید به شکل شماره ۵).

### ۳-۲-۱-۵- کاربری مذهبی

این کاربری به عنوان زیرشاخه و زیر مجموعه‌ای کاربری کلان فرهنگی است (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۶۰). مسجد، تکیه، امام زاده و اماکن مذهبی اقلیت‌ها جزء کاربری مذهبی هستند (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳). از مجموع ۳۵۶۷۲۷۴ مترمربع وسعت به دست آمده برای منطقه هشت تبریز، ۱۲۵۴۰۶/۹۱ مترمربع اختصاص به کاربری مذهبی دارد که سطحی معادل

۳/۵۸ درصد از کل منطقه را شامل می‌شود این میزان برابر با سرانه‌ای معادل ۳/۵۲ مترمربع است که سطحی بسیار بیشتر از استاندارد تعریف شده در ایران را نشان می‌دهد (در این باره نگاه کنید به شکل شماره ۵).

### ۳-۲-۱-۶- گردشگری و پذیرایی

این فضا، مجتمع‌های توریستی، هتل‌ها، مسافرخانه‌ها، هتل آپارتمان‌ها، اردوگاه‌ها، اقامتگاه‌های تابستانی و مواردی از این قبیل را در بر می‌گیرد (وزین، ۱۳۸۴: ۹۳). گردشگری با طیف گسترده‌ای از آثار زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی از جمله عوامل اثرگذار بر الگوی کاربری زمین است که بسته به توان منطقه در جذب گردشگر و همچنین نوع، حجم و اشکال گردشگری، شدت و کیفیت این اثرگذاری تغییر می‌یابد (قلی نژاد، ۱۳۸۷: ۴۴). در این باره، وجود بازار سنتی و سرپوشیده تبریز و قدمت آن موجب جذب گردشگران به منطقه هشت تبریز از نقاط مختلف دنیا شده که به فراخور آن حجم وسیعی از وسعت این منطقه به کاربری‌های مرتبط با گردشگری و ارائه خدمات به گردشگران اختصاص یافته است. وسعت این کاربری ۲۰۲۰۲/۶ مترمربع است که ۰/۵۷ درصد از کل محدوده منطقه ۸ تبریز را در بر می‌گیرد که با ۸۴ قطعه تفکیکی در سطح منطقه هشت مشخص می‌شود (در این باره نگاه کنید به شکل شماره ۵).

**۳-۲-۱-۷- کاربری آموزشی**

با توجه به ۷۴ قطعه‌ای که واحدهای درمانی در سطح منطقه ۸ وجود دارد (بویژه تمرکز مراکز درمانی خصوصی در اطراف خیابان ۱۷ شهریور) و همچنین با در نظر گرفتن این نکته که هر نوع از دسترسی نیازمند توقف است، این نوع از کاربری در ایجاد ترافیک در این منطقه سهم به سزایی دارد که خود ضرورت احداث تعداد وسیعی از پارکینگ در این منطقه را آشکار می‌سازد. در مجموع سرانه متوسط در نظر گرفته شده در ارتباط با تأسیسات بهداشتی- درمانی در ایران ۱/۶۲ مترمربع است (نگاه کنید به جدول شماره ۲). با توجه به استقرار منطقه ۸ در مرکز شهر و قرار گیری بیشتر واحدهای بهداشتی و درمانی در آن از سرانه نسبتاً مناسبی (۱/۳۱ مترمربع برای کاربری بهداشتی و ۱/۱۹ مترمربع برای کاربری درمانی و مجموعاً ۲/۵ مترمربع) برخوردار است.

یکی از اهداف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، تأمین مناسب خدمات عمومی از جمله دسترسی به خدمات آموزشی است (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۵۴)، این کاربری در زیرمجموعه کاربری‌های دایر شهری قرار گرفته که شامل زیر مهدکودک، کودکانستان، دبستان، راهنمایی و دبیرستان می‌باشد (همان منبع: ۳۳). در مجموعه برای کاربری آموزشی سرانه‌ای معادل ۳/۵ تا ۱۱ مترمربع در نظر گرفته شده است (نگاه کنید به جدول شماره ۲)، در سطح منطقه هشت تبریز سرانه آموزشی به دست آمده حدود ۰/۹ مترمربع است که نسبت به استاندارد تعریف شده خیلی پایین است و این امر می‌تواند به علت نقشی باشد که برای این منطقه از شهر تبریز (مرکز CBD) تعریف شده است.

**۳-۲-۱-۸- کاربری بهداشتی و درمانی**

کاربری ورزشی به تأسیسات ورزشی (استخر، سالن سرپوشیده و غیره) و فضاهای باز ورزشی اطلاق می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳). این فضاها ترجیحاً در مناطق پرجمعیت مجموعه‌های ورزشی احداث می‌گردند و باید دسترسی به شبکه‌های عبور و مرور پیاده داشته و تا حد امکان از اراضی مسکونی فاصله داشته باشند. در منطقه هشت تبریز، مجموعاً ۹ قطعه ورزشی توزیع شده است که با سرانه ۰/۲۱ مترمربع، ۰/۲۱ درصد از کل مساحت منطقه هشت را به خود اختصاص داده است.

این کاربری‌ها امروزه به عنوان یکی از زیرساخت‌های شهری در جهت توسعه نواحی مطرح است و هدف از آن بالا بردن سطح سلامت و ازدیاد نیروی فعالیت افراد و طولانی کردن عمر و بالاخره پیشگیری از بروز و شیوع بیماری‌ها و معالجه به موقع آنهاست. منظور از سلامت افراد تنها تندرستی و تعادل جسمانی آنها نیست، بلکه تعادل روحی و اجتماعی آنها نیز مدنظر می‌باشد (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۵۰). این کاربری شامل بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت، مراکز پزشکی، حمام عمومی، آبریزگاه، رختشویخانه و مواردی از این قبیل است (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳).

### ۳-۲-۱-۱۰- کاربری‌های عام المنفعه

اراضی این فضا کلیه مراکز اداری دولتی، نهادهای عمومی و مراکز اداری خصوصی و انتظامی را شامل می‌شود (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳)، که با ۱۵۷ واحد اداری و ۴ واحد انتظامی، به ترتیب ۶/۵۱ و ۰/۱۹ درصد از کل مساحت منطقه هشت تبریز را به خود اختصاص می‌دهند. در این منطقه سرانه به دست آمده برای کاربری‌های اداری معادل ۶/۳۸ مترمربع و برای کاربری انتظامی ۰/۱۹ مترمربع است که مجموعاً از استاندارد معین شده برای شهرهای ایران در زمینه این دو نوع از کاربری‌ها، بسیار بیشتر است. کاربری اداری در ساعات خاص اداری باعث ایجاد گره‌های ترافیکی در این منطقه شده که در برخی از خیابان‌ها به دلیل تداخل ساعات اداری با مراکز آموزشی، مشکلات ترافیکی بسیاری ایجاد می‌گردد (در این باره نگاه کنید به شکل شماره ۹).

### ۳-۲-۱-۱۱- تأسیسات و تجهیزات شهری

تأسیسات شهری عبارتند از: آب، برق، تلفن، فاضلاب و ... (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۳۳) و تجهیزات شهری فضاهایی چون آتش نشانی، بازارهای مصرف، گورستان‌ها و گاهی اوقات عناصری مانند غسلخانه و گشتارگاه و ... است (وزین، ۱۳۸۴: ۹۲). مساحت کاربری‌هایی از این نوع در کل منطقه هشت تبریز معادل ۲۴۰۴۶/۷۵ مترمربع است. سرانه تأسیسات و تجهیزات شهری در این منطقه، ۰/۶۹ مترمربع بوده که نسبت به استاندارد (۲/۷۵-۸ مترمربع) خیلی پایین است.

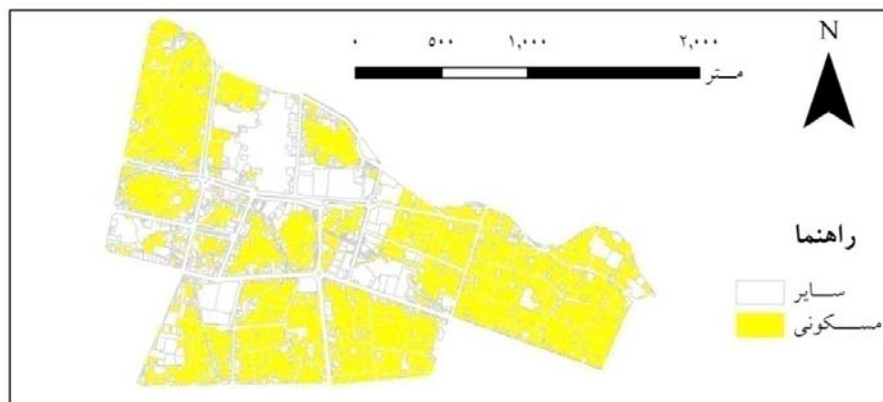
### ۳-۲-۱-۱۲- کاربری صنعتی

فضاهای صنعتی را می‌توان به قسمت‌های مختلفی تقسیم کرد. مهمترین آن‌ها عبارتند از: صنایع سنگین، سبک، صنایع دستی و ... برای وضعیت کاربری صنایع داخل یا همجوار شهرها باید تسهیلات عمومی و تأسیسات شهری در منطقه صنعتی شهر و داخل محوطه‌های صنعتی بهبود یابد. آلودگی آب و هوا در موقع لزوم کنترل شود. خیابان‌ها باید برای ابعاد دسترسی بیشتر توسعه یابند و تسهیلات پارکینگ فراهم آید (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۸۲). در این منطقه ۸۹ واحد صنعتی وجود دارد که ۱۷۱۱۸/۰۳ مترمربع از مساحت ۳۵۶۷۲۷۴ مترمربعی منطقه هشت تبریز را شامل می‌شود.

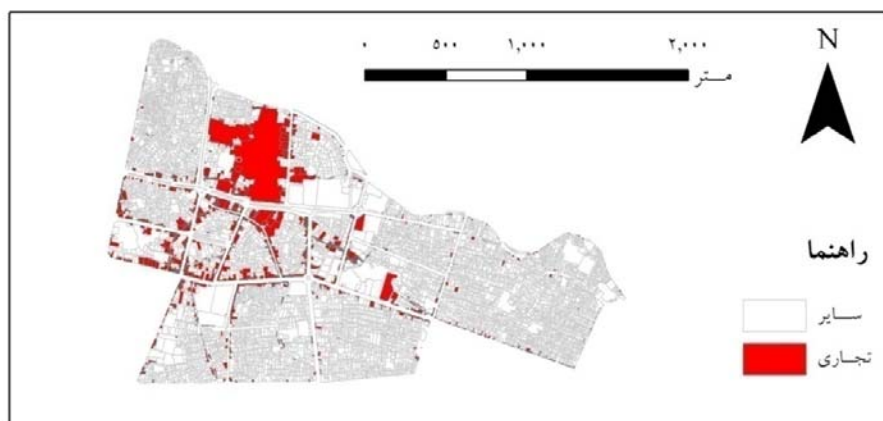
### ۳-۲-۱-۱۳- کاربری حمل و نقل و معابر

کاربری معابر یا راهها و شبکه‌های ارتباطی مهمترین و حساس ترین فضاهای عمومی یک شهر را تشکیل می‌دهند. زیرا علاوه بر اینکه درصد زیادی از اراضی شهرها به این فضاها اختصاص یافته است. راهها مهمترین عنصر شکل دهنده شهر و محل اتصال و ارتباط فضاها و کاربری‌های شهری به شمار می‌روند (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۸۹).

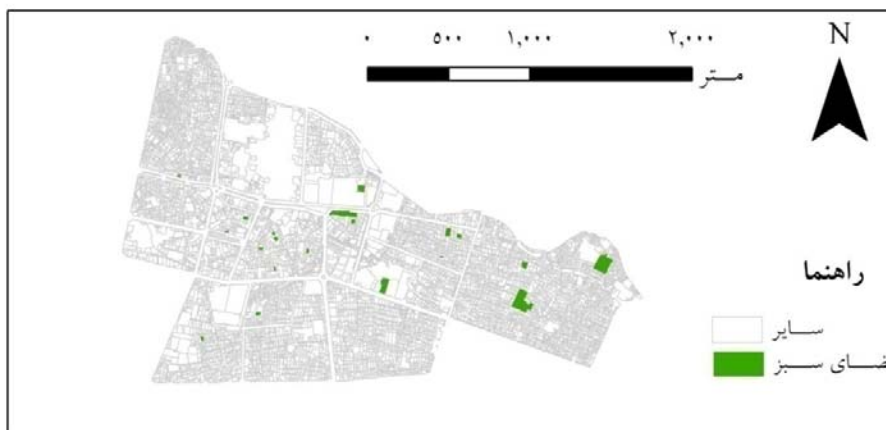
ویژگی بافت قدیمی منطقه در طبقه بندی معابر آنها نیز انعکاس یافته است. معابر در منطقه هشت ۱۶/۷۶ درصد سطح را پوشش داده است. با توجه به مرکزیت داشتن منطقه هشت در سطح شهر تبریز، این منطقه از سرانه نامناسب ۱۶/۷۶ مترمربعی برخوردار است.



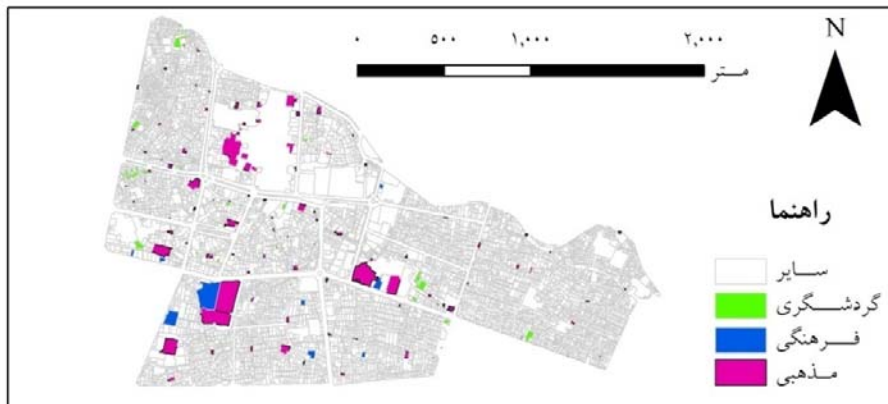
نقشه (۲): کاربری مسکونی منطقه ۸ شهر تبریز



نقشه (۳): کاربری تجاری منطقه ۸ شهر تبریز



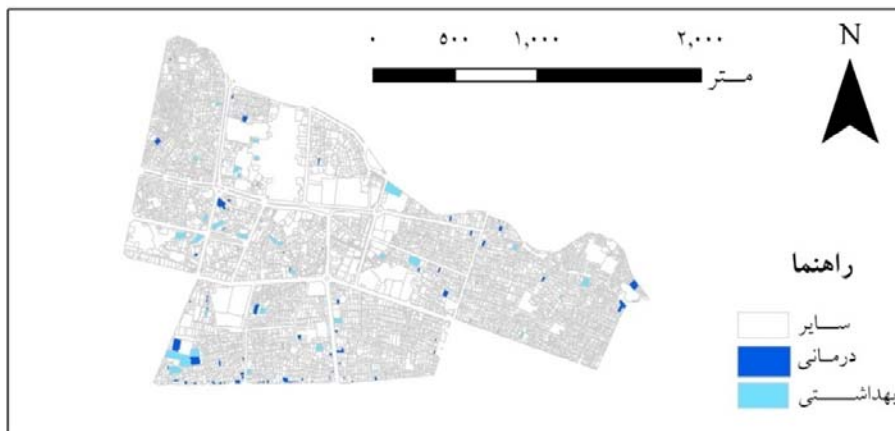
نقشه (۴): کاربری فضای سبز منطقه ۸ شهر تبریز



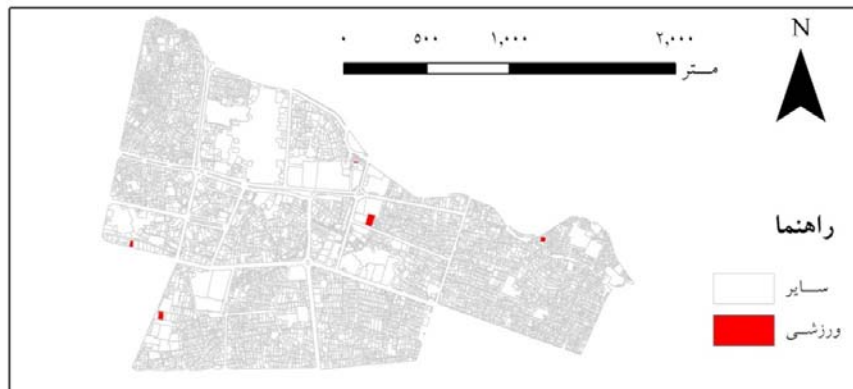
نقشه (۵): کاربری گردشگری، فرهنگی و مذهبی منطقه ۸ شهر تبریز



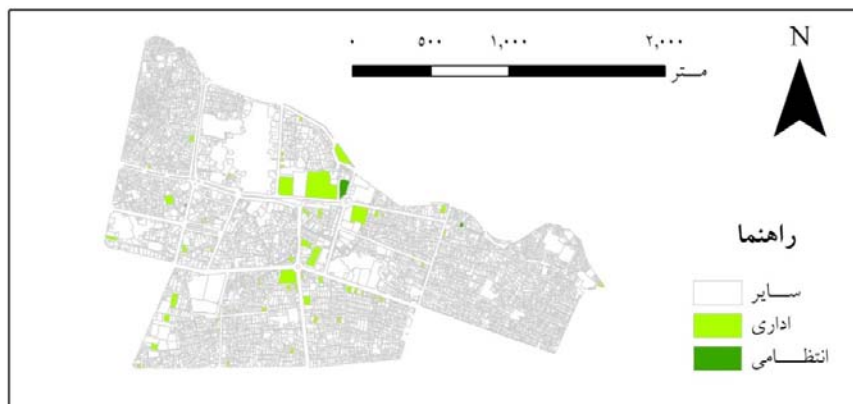
نقشه (۶): کاربری آموزشی منطقه ۸ شهر تبریز



نقشه (۷): کاربری بهداشتی-درمانی منطقه ۸ شهر تبریز



نقشه (۸): کاربری ورزشی منطقه ۸ شهر تبریز



نقشه (۹): کاربری اداری-انتظامی منطقه ۸ شهر تبریز



نقشه (۱۰): کاربری تأسیسات و صنعتی منطقه ۸ شهر تبریز

### ۳-۳- تحلیل کیفی کاربری اراضی شهری

متعاقب ارزیابی کمی کاربری‌ها، معیارهای کیفی ارزیابی، مانند سازگاری (سازگاری کاربری با اطراف)

مطلوبیت (سازگاری کاربری با مکان)، ظرفیت (مقیاس عملکردی و چگونگی توزیع در شهر) و وابستگی (چگونگی حمایت کاربری‌ها از یکدیگر و



تکمیل عملکردهای دیگر) است (پورمحمدی، ۱۳۸۶: ۱۰۹) اصولاً این مولفه‌ها هنگام مطالعه هر نوع کاربری اصل هستند (Rangwala, 2000: 37). با توجه به شرایط جغرافیایی و خصوصیات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ساکنین شهر، که در ارزیابی و تحلیل کاربری زمین منطقه هشت شهر تبریز مؤثر است، لذا جهت جمع بندی از همه مطالعات وضع موجود و چالش‌ها و فرصت‌ها، کاربری‌های شهر و به منظور اطاله سخن، به ارایه این الگو (SWOT) پرداخته شده است.

این الگو (SWOT) یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصتها و تهدیدات برون سیستمی است. این الگو تحلیل سیستماتیکی را برای شناسایی این عوامل و انتخاب استراتژی که بهترین تطابق بین آنها را ایجاد می نماید، ارائه می دهد و رایج ترین کاربرد آن فراهم کردن چهارچوبی منطقی برای هدایت نظام مند بحث‌های سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت، انتخاب راهبرد است (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۹:

۲۳۹). این الگو به طور ساده به عنوان ابزار بررسی قوت‌ها و ضعف‌های درون سازمانی (درون ناحیه ای) است و در مفهوم کلی، ابزاری برای بهره برداری در مراحل مقدماتی تصمیم گیری و به عنوان یک پیش درآمد در امر برنامه ریزی استراتژیک در نوع کاربردی آن است و در حقیقت، ابزاری است که عموماً برای کنار هم قرار دادن یافته‌های تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها، و تهدیدهاست (ضرابی و دیگران، ۱۳۸۸: ۳۸). نقاط قوت و ضعف به آن دسته از عواملی گفته می‌شود که جنبه درونی و ذاتی دارد. فرصت‌ها و تهدیدها، جنبه خارجی دارند و عواملی هستند که به غیر از توانمندی‌ها و ظرفیت‌های شهر، وارد سیستم شهر می‌شوند (Hussey, 1991:16-18). بنابراین در ارتباط با ارزیابی کیفی کاربری اراضی منطقه هشت تبریز به استخراج نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای کاربری اراضی این منطقه از شهر تبریز مبادرت گردید.

جدول شماره (۳): خلاصه تجزیه و تحلیل عوامل داخلی (IFAS) و خارجی (EFAS) کاربری اراضی منطقه هشت تبریز

| شرایط بیرونی   |   | شرایط درونی  |   |
|--|---|--|---|
| تهدیدها  | فرصت‌ها   | نقاط ضعف   | نقاط قوت  |
| T1: جایگزینی الگوی توسعه پیرامونی شهرها به جای احیای بافت‌های قدیم | O1: وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه معابر            | W1: فرسودگی کالبدی بافت در منطقه ۸ شهر تبریز                                     | S1: وجود آثار و معابر تاریخی در منطقه مورد مطالعه   |
| T2: گرایش شهروندان به استقرار در مناطق حاشیه ای                    | O2: انگیزه بالای مشارکت شهروندان                                      | W2: کمبود فضاهای سبز و باز خدمات و توزیع نامناسب آن در منطقه ۸ شهر تبریز         | S2: وجود زمینه‌های مشارکت در مردم   |
| T3: عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت‌های قدیمی شهرها              | O3: امکان استفاده از فضاهای بایر برای ساخت پارکینگ                    | W3: عدم توجه به ارزشمندی منطقه در ساخت و سازهای جدید (با توجه به قدمت منطقه هشت) | S3: امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت متناسب با منطقه هشت تبریز                               |
| T4: به تأخیر انداختن اجرای پروژه مترو                              | O4: پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک با توجه به موقعیت مرکزی منطقه    | W4: مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین                     | S4: امکان بازیابی زمین‌های بایر با بیش از ۸۴ هکتار  |
| T5: تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص منطقه هشت تبریز                | O5: جذب بیشتر فعالیت‌های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی در منطقه هشت تبریز | W5: آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر   | S5: تمرکز فعالیت‌های مرکز شهری (بازار، ادارات دولتی و تجاری)                                |
| T6: عدم وجود مدیریت واحد در مراحل مختلف اجرای طرح‌های شهری         | O6: بازنگرایی و بهسازی کاربری‌های واقع شده در این منطقه               | W6: ضعف مدیریت ترافیک  | S6: واقع شدن بازار سنتی تبریز در منطقه ۸ شهر تبریز و پویایی فعالیت‌های اقتصادی در این منطقه |
|  |   | W7: فقدان پارکینگ‌های عمومی برای کاستن تردد در معابر کم عرض                      |   |

منبع: مطالعات نگارندگان

جدول شماره (۴): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف‌ها)

| ردیف     | نقاط قوت و تهدید | ضریب  | نمره | نمره نهایی |      |
|----------|------------------|---|------|------------|------|
| نقاط قوت | ۱                | وجود آثار و معابر تاریخی در منطقه مورد مطالعه   | ۰/۰۸ | ۳          | ۰/۲۴ |
|          | ۲                | وجود زمینه‌های مشارکت در مردم   | ۰/۰۹ | ۳          | ۰/۲۷ |
|          | ۳                | امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت متناسب با منطقه هشت تبریز                               | ۰/۰۵ | ۲          | ۰/۱  |
|          | ۴                | امکان بازیابی زمین‌های بایر با بیش از ۸۴ هکتار  | ۰/۰۹ | ۳          | ۰/۲۷ |
|          | ۵                | تمرکز فعالیت‌های مرکز شهری (بازار، ادارات دولتی و تجاری)                                | ۰/۱  | ۵          | ۰/۵  |
|          | ۶                | واقع شدن بازار سنتی تبریز در منطقه ۸ شهر تبریز و پویایی فعالیت‌های اقتصادی در این منطقه | ۰/۱  | ۴          | ۰/۴  |
| نقاط ضعف | ۱                | فرسودگی کالبدی بافت در منطقه ۸ شهر تبریز  | ۰/۰۹ | ۱          | ۰/۰۹ |
|          | ۲                | کمبود فضاهای سبز و باز خدمات و توزیع نامناسب آن در منطقه ۸ شهر تبریز                    | ۰/۰۸ | ۳          | ۰/۲۴ |
|          | ۳                | عدم توجه به ارزشمندی محیط شهری در ساخت و سازهای جدید (با توجه به قدمت منطقه)            | ۰/۰۸ | ۱          | ۰/۰۸ |
|          | ۴                | مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین                                | ۰/۰۷ | ۱          | ۰/۰۷ |
|          | ۵                | آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر  | ۰/۰۷ | ۲          | ۰/۱۴ |
|          | ۶                | ضعف مدیریت ترافیک   | ۰/۰۶ | ۲          | ۰/۱۲ |
|          | ۷                | فقدان پارکینگ‌های عمومی برای کاستن تردد در معابر کم عرض                                 | ۰/۰۴ | ۳          | ۰/۱۲ |
|          |                  | مجموع   | ۱    | ۳۳         | ۲/۶۴ |

منبع: مطالعات نگارندگان

جدول شماره (۵): ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها)

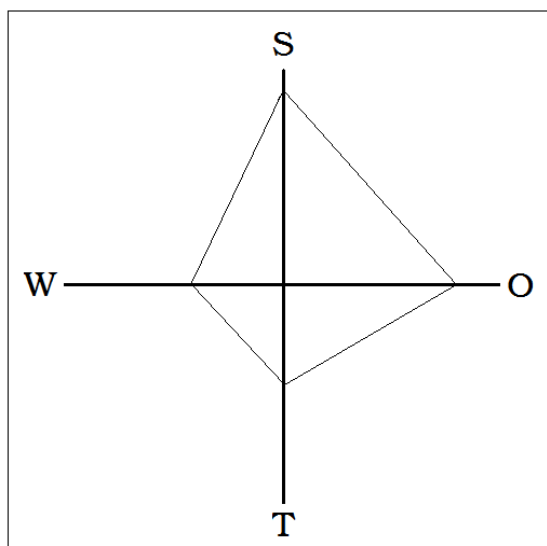
| ردیف    | فرصت‌ها و تهدیدها | ضریب  | نمره | نمره نهایی |      |
|---------|-------------------|---|------|------------|------|
| فرصت‌ها | ۱                 | وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه معابر            | ۰/۰۸ | ۳          | ۰/۲۴ |
|         | ۲                 | انگیزه بالای مشارکت شهروندان                                      | ۰/۰۹ | ۳          | ۰/۲۷ |
|         | ۳                 | امکان استفاده از فضاهای بایر برای ساخت پارکینگ                    | ۰/۰۷ | ۲          | ۰/۱۴ |
|         | ۴                 | پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک با توجه به موقعیت مرکزی منطقه    | ۰/۰۹ | ۳          | ۰/۲۷ |
|         | ۵                 | جذب بیشتر فعالیت‌های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی در منطقه هشت تبریز | ۰/۰۶ | ۵          | ۰/۳  |
|         | ۶                 | بازنگری و بهسازی کاربری‌های واقع شده در این منطقه                 | ۰/۱  | ۴          | ۰/۴  |

|      |    |      |  |        |   |
|------|----|------|--|--------|---|
| ۰/۰۹ | ۱  | ۰/۰۹ | جایگزینی الگوی توسعه پیرامونی شهرها به جای احیای بافت‌های قدیم | تدابیر | ۱ |
| ۰/۱۲ | ۲  | ۰/۰۶ | گرایش شهروندان به استقرار در مناطق حاشیه‌ای                    |        | ۲ |
| ۰/۱۸ | ۲  | ۰/۰۹ | عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت‌های قدیمی شهرها              |        | ۳ |
| ۰/۱۶ | ۲  | ۰/۰۸ | به تأخیر انداختن اجرای پروژه مترو                              |        | ۴ |
| ۰/۱۴ | ۲  | ۰/۰۷ | تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص منطقه هشت تبریز                |        | ۵ |
| ۰/۲۴ | ۲  | ۰/۱۲ | عدم وجود مدیریت واحد در مراحل مختلف اجرای طرح‌های شهری         |        | ۶ |
| ۲/۵۵ | ۳۱ | ۱    |  |        |   |

منبع: مطالعات نگارندگان

جدول شماره (۶): ترکیب عوامل درونی و بیرونی کاربری اراضی منطقه ۸ شهر تبریز

| عوامل بیرونی           |      | عوامل درونی |      |
|------------------------|------|-------------|------|
| T                      | O    | W           | S    |
| ۰/۹۳                   | ۱/۶۲ | ۰/۸۶        | ۱/۷۸ |
| مجموع ضرایب عوامل مرکب |      |             |      |
| ST                     | WO   | WT          | SO   |
| ۲/۷۱                   | ۲/۴۸ | ۱/۷۹        | ۳/۴  |



نمودار شماره-۱: ارزیابی عوامل داخلی و خارجی SWOT

### راهبردهای WO (استفاده از مزیت‌های بالقوه)

#### فرصت‌های محیطی برای جبران نقاط ضعف)

- تعریض معابر شهری
- استفاده از انگیزه مشارکت مردم در جهت توجه به ارزشمندی ساختار منطقه
- احداث پارکینگ‌های شهری
- اجرای طرح‌های ساماندهی کاربری‌های واقع در منطقه ۸ شهر تبریز و توزیع متناسب آن‌ها در این منطقه.

### راهبردهای WT (برای به حداقل رساندن زیانهای

#### ناشی از تهدیدها و نقاط ضعف)

- جلوگیری از به تأخیر افتادن پروژه مترو
- جایگزینی الگوی احیای بافت‌های قدیم به جای توسعه پیرامونی شهرها
- تهیه طرح‌های متناسب با شرایط خاص منطقه هشت تبریز
- افزایش ناوگان مسافربری عمومی در جهت کاهش تراکم وسایط نقلیه و کاهش آلودگی‌های شهری.

#### ۴- نتیجه گیری

بررسی طرح‌ها و سندهای برنامه ریزی در زمینه محدوده مورد مطالعه، بیانگر آن است که این طرح‌ها به دلیل وجود تنگناهای قانونی و مقرراتی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، تداخل مدیریتی، عدم توجه به ارزشهای موجود در منطقه، عدم توجه به ویژگی‌های اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی از کارایی

با توجه به موارد فوق، راهبردهایی که جهت بهبود کاربری اراضی شهری منطقه هشت شهر تبریز قابل اجراست به شرح زیر است.

### راهبردهای SO (حداکثر استفاده از فرصت‌های

#### محیطی با بکارگیری نقاط قوت)

- تقویت مشارکت مردمی در روند تهیه و اجرای طرح‌های شهری
- ایجاد پارکینگ‌های عمومی به منظور رفع بخشی از مشکلات ترافیکی
- برنامه ریزی جهت استفاده از زمین‌های بایر موجود در جهت رفع نیازهای منطقه
- استفاده از پارامتر هویت و جاذبه‌های گردشگری در ارتباط با گسترش فعالیت‌های جهانگردی.

### راهبردهای ST (استفاده از نقاط قوت سازمان برای

#### جلوگیری از مواجهه با تهدیدها)

- زمینه سازی مناسب به منظور جذب سرمایه گذاری‌ها در منطقه
- استفاده از پارامتر هویت جهت جلوگیری از مهاجرت تدریجی مردم منطقه
- فراهم کردن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریتی مردمی
- اعمال مدیریت واحد شهری در مراحل مختلف تهیه، اجرا و نظارت بر طرح‌های شهری.

لازم برخوردار نیستند و هرگونه مداخله و اقدامی، باید به نتایج زیر مبدل گردد:

- ایجاد ساختار و سازمان مناسب مدیریتی در وضعیت نابسامان کنونی و رفع تقابل‌ها و دوباره کاری‌ها در نظام مدیریت منطقه، موجب تحقق برنامه‌های هر دستگاه و در مجموع برنامه طرح‌های شهری در منطقه هشت تبریز خواهد بود.

- مناسب است طرح‌هایی که برای منطقه تهیه می‌شود و نیز عملیات عمرانی که شهرداری منطقه هشت تبریز انجام می‌دهد، حاوی نظرات مردم نیز باشد. زیرا عناصر و اجرای پیکره شهر، تجسمی از بنیان‌های زندگی اجتماعی ساکنان شهر هستند، لذا هرگونه تفکر برنامه ریزی، طراحی و اجرا می‌باید با مردم صورت پذیرد.

- در تمامی طرح‌هایی که برای منطقه هشت تبریز تهیه می‌شود به مواردی از قبیل بافت قدیمی بودن منطقه هشت، مرکز تجاری بودن این منطقه و مواردی از این قبیل توجه شود که این امر نیازمند به دیدگاه خاصی در امر برنامه ریزی است.

## یافته‌های حاصل از تحلیل عوامل درونی منطقه

### هشت تبریز

چنانچه در جدول شماره ۴ ملاحظه می‌شود، امتیاز منطقه در ارزیابی عوامل درونی برابر ۲/۶۴ بوده که بیانگر قوت و شرایط مطلوب درونی عوامل درونی موجود در منطقه هشت تبریز می‌باشد. بنابراین می‌توان جهت بهبود و تقویت وضعیت منطقه از عوامل درونی استفاده کرد.

## یافته‌های حاصل از تحلیل عوامل بیرونی منطقه

### هشت تبریز

چنانچه در جدول شماره ۵ ملاحظه می‌شود، امتیاز منطقه در ارزیابی عوامل درونی برابر ۲/۵۵ بوده که به مانند عوامل درونی بیانگر قوت بیرونی عوامل درونی موجود در منطقه هشت تبریز می‌باشد. بنابراین می‌توان جهت بهبود و تقویت وضعیت منطقه از عوامل بیرونی استفاده کرد. هر دو عامل درونی و بیرونی نشان می‌دهد که این منطقه به لحاظ نقاط قوت و فرصت‌ها شرایط مطلوبی داشته که به لحاظ رسیدن به وضعیتی مطلوب تر و بهتر، نیازمند ارائه استراتژی‌های مناسب تر به منظور از بین بردن نقاط ضعف و خنثی کردن تهدیدهای موجود است.

### منابع

۱- ابراهیم زاده، عیسی؛ بذرافشان، جواد و حبیب زاده لمسو، کاظم (۱۳۸۹): تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی روستا- شهرهای کوچک در ایران با استفاده از GIS مطالعه موردی: خوشرودپی بابل، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال دوم، شماره پنجم، صص ۱۱۱-

۱۳۸

۲- اسماعیل پور، نجما (۱۳۸۹): بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی و ارائه راهبردهای ساماندهی آنها (نمونه موردی: محله حسن آباد یزد)، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره چهارم، صص ۹۵-۱۱۲.

- ۳-افتخاری، رکن‌الدین و مهدوی، عبدالرضا (۱۳۸۵): راهکارهای توسعه گردشگری روستایی (نمونه موردی دهستان لواسان کوچک) با استفاده از مدل SOWT، مجله مدرس، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، شماره ۴۵.
- ۴-بحرینی، سیدحسین (۱۳۷۷)، فرایند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- ۵-پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ سوم، تهران، انتشارات سمت
- ۶-حسین زاده دلیر، کریم و ملکی، سعید (۱۳۸۶)، بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره هشتم، بهار و تابستان. صص ۶۵-۹۳.
- ۷-حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۸۰)، برنامه ریزی ناحیه ای، انتشارات سمت، تهران.
- ۸-حکمت نیا، حسن و موسوی، میرنجف (۱۳۸۵): کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، چاپ اول، یزد، انتشارات علم نوین
- ۹-خاماچی، بهروز (۱۳۸۴)، محلات و مشاهیر فرهنگی تاریخی منطقه هشت شهرداری تبریز، چاپ اول. انتشارات طیف نگار.
- ۱۰- رضویان، محمدتقی (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، تهران.
- ۱۱- زمردیان، محمدجعفر (۱۳۷۰)، اصول و مبانی عمران ناحیه ای، انتشارات کتابستان. مشهد.
- ۱۲- زیاری، کرامت اله (۱۳۸۱): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۱۳- زیاری، کرامت اله؛ بشارتی فر، صادق و رشیدی فرد، سید نعمت الله (۱۳۸۹): ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت (استان کهگیلویه و بویر احمد)، مجله آمایش محیط، سال سوم، شماره ۱۰، صص ۱-۲۲.
- ۱۴- شکوئی، حسین (۱۳۸۴): دیدگاههای نو در جغرافیای شهری، جلد اول، چاپ هشتم، انتشارات سمت، تهران..
- ۱۵- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۳): مقدمه‌ای بر برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهاردهم.
- ۱۶- ضرابی، اصغر و غلامی بيمرغ، یونس و موسوی، سیدعلی (۱۳۸۸)، بررسی کاربری اراضی شهر نورآباد ممسنی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS). مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره اول، تابستان، صص ۲۵-۴۸..
- ۱۷- فیضی زاده، بختیار (۱۳۸۶)، مقایسه روشهای پیکسل پایه و شی گرا در تهیه نقشه‌های کاربری اراضی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تبریز.
- ۱۸- قلی نژاد، فاطمه (۱۳۸۷): محیط و گردشگری، جستاری در برنامه ریزی زمین در توسعه گردشگری، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۷
- ۱۹- محمدزاده، رحمت و جمالی، فیروز و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۴)، نقش شهرسازی

- 24-Geist, H.L.,Lambin, E.F. (2002): proximate causes and underlying driving forces of tropical deforestation. BIOSCIENCE 52(2), 143-150.
- 25-Hall,p,Pfeiffer,U.(2000), Urban feature Global Agenda for twnty-first century cities. London: Earthscan.
- 26-Hussey, D.E. (ed.) (1991). International review of strategic management, 2 (1). New York: J. Wiley.
- 27-Koomen, E. Joost, Buurman.(2002), Economic theory and land prices in land use modeling. AGILE conference on geographic information science, Palma(Balearic islands spain). April, p 1 4.
- 28-Ratcliff, jhon (1993): an introduction to town and country planning eight impression UCL –press limited, London.
- 29-Rangwala, S. C (2000). Town planning, Charotar publishing House, India.
- 30-Taleai, M. Mesgari, M.S. Sharifi,A. Sliuzas,R,Barati,N(2005), A spatial decision support system for evaluation various land uses in built up urban area, Tehran studies and planning center,p 1-10.
- 31-<http://m8.tabriz.ir>.
- 32-<http://tabriz.ir>.
- مردن در تخلفات ترافیکی پیاده بافت قدیم تبریز، نشریه هنرهای زیبا، شمار ۲۱.
- ۲۰- مرکز آمار ایران(۱۳۸۶)، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان تبریز سال ۱۳۸۵.
- ۲۱- مؤمنی، مهدی؛ بیک محمدی، حسن و آرام، فلورا (۱۳۸۹): تحلیلی بر کاربری اراضی منطقه یک شهر اصفهان، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال اول، شماره سوم، صص ۲۷-۴۴.
- ۲۲- نظریان، اصغر و میربهایی، مریم (۱۳۸۹): نقش ساختار قومی در دو قطبی شدن مراکز (بازار) شهر زاهدان، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۳ (۹)، صص ۱۹-۳۹.
- ۲۳- وزین، غلامرضا (۱۳۸۴): ساماندهی شهر، تکنیک شهرسازی، مباحثی در زمینه برنامه ریزی و طراحی شهری، انتشارات درخشش

