

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

نیازسنجی کاربری های اراضی شهری (مطالعه موردی: هسته هشتم شهر رشت)

شهریار رضائی (نویسنده مسئول)^۱، نیلوفر عظیمی^۲، مریم سجودی^۳

^۱ شهریار رضائی، دانشجو کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه گیلان، رشت shahriar.rezaee.2020@gmail.com

^۲ نیلوفر عظیمی، دانشجو کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه گیلان، رشت aznilo1380@gmail.com

^۳ پژوهشگر پسا دکترا، دانشگاه گیلان، msejodi1@yahoo.com

چکیده

حفظ کاربری اراضی عبارت است از جلوگیری از تغییر نحوه استفاده از زمین های خاص توسط مالکان یا متصرفین آن، در صورتی که تغییر کاربری آنها آثار منفی طبیعی، اقتصادی، سیاسی، علمی یا فرهنگی به دنبال داشته باشد. حال شهر رشت با بافت ویژه خود به شدت نیازمند مطالعه و بررسی در زمینه کاربری اراضی می باشد. در این پژوهش کاربری های موجود در هسته هشتم شهری و نیازسنجی آن ها به علت قدمت و اهمیت محدوده مورد مطالعه بررسی شده است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و جمع آوری اطلاعات به شیوه برداشت میدانی و تکمیل پرسشنامه بوده است. نتایج به دست آمده نشان می دهد؛ که با توجه به شکل منسجم و نسبتا مناسب محله شعاع های عملکردی آن مناسب بوده اند به طوری که افراد ساکن در این محدوده بدون مشکل و با طی مسافت کمی قادر به رفع نیاز های خود بوده اند و به نظر می رسد می توان ویژگی های یک محله را به این محدوده اطلاق کرد. به این دلیل که کاربری های موجود در منطقه از تنوع بالایی برخوردار بودند؛ که شامل کاربری های قضایی، نظامی، ورزشی، تجاری-مسکونی، مسکونی، فرهنگی، شناور، درمانی، تجاری، بایر، اداری، آموزشی بوده است. همچنین با توجه به نیازسنجی که برای محدوده ی مورد مطالعه صورت گرفت، این نتیجه حاصل شد که از میان کاربری های لازم در یک محله دو کاربری مسجد و پارک در محدوده ی مورد مطالعه وجود نداشت.

واژه های کلیدی:

کاربری اراضی، نیازسنجی، شهر رشت، هسته هشتم شهری.

۱. مقدمه

توسعه روز افزون جمعیت شهرنشین کشور و افزایش نیاز به زمین از یک سو و محدودیت عرضه آن از سوی دیگر، سبب شد که در شهرهای امروزی، موضوع نحوه و میزان استفاده از زمین و عدم پیش بینی اراضی کافی و مناسب برای توسعه شهرها، لزوم مکان یابی اراضی مناسب برای توسعه شهری، چه با ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهرهای موجود همراه با تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه آنها در آینده و چه با تعیین نقاط روستایی که در آینده از نظر میزان جمعیت و عملکرد اقتصادی به شهر تبدیل می گردند [۱]. اصطلاح و مفهوم کاربری اراضی شهری، ابتدا در غرب و به منظور نظارت دولت ها بر نحوه ی استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد، ولی همراه با گسترش شهرنشینی و رشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، ابعاد و محتوای این مفهوم روز به روز وسیع تر شده است [۲]. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری از جنبه های اصلی ساخت شهر است و این مقوله در پی نابسامانی ها، مسائل و مشکلات شهرها در دهه های اخیر از جایگاه ویژه ای برخوردار شده است. و امروزه با توجه به توسعه روزافزون شهرها و عدم تعادل در پراکنش کاربری ها، ساماندهی کاربری اراضی شهری از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است [۳]. کاربری اراضی شامل انواع بهره برداری از زمین به منظور رفع نیازهای گوناگون انسان است. یکی از پیش شرط های اصلی برای استفاده بهینه از زمین، اطلاع از الگوهای کاربری اراضی و دانستن تغییرات هر کدام از کاربری ها در طول زمان است. در حال حاضر سنجش از دور بهترین ابزار برای پایش تغییرات محیطی و استخراج نوع کاربریهای اراضی می باشد که سرعت و دقت بالایی دارد [۴]. در ایران شهرداری ها و اداره کل وزارت راه و شهرسازی متولی تهیه طرح های جامع و تفصیلی هستند و کاربری زمین در این طرح های شهرسازی توسط مهندسان مشاور طراح طرح، مشخص می شود. حال توسعه شهری و مهاجرت جمعیت از روستا به نواحی شهری، پدیده جهانی مهمی به شمار می رود مراکز جمعیتی

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

کوچک و منزوی به طور فزاینده ای به مراکز شهری بزرگی تبدیل می شوند و تغییر زمین های طبیعی به کاربری های شهری اجتناب ناپذیر است [۱۵]. اکنون رشد جمعیت شهری جهان سریع تر از جمعیت کل جهان می باشد و بیش از نیمی از جمعیت جهان در نواحی شهری زندگی می کنند. بیشتر این رشد در کشورهای در حال توسعه اتفاق افتاده و رشد سکونت گاه های شهری در این کشورها پنج برابر کشورهای توسعه یافته می باشد [۱۶]. این رشد سریع جمعیت در نواحی شهری منجر به افزایش تقاضا برای زمین و در نتیجه تغییر کاربری ها و پوشش های اراضی طبیعی مثل جنگل و کشاورزی به کاربری های شهری مثل مسکونی، صنعتی و جاده ها شده است. پراکنش، رشد بیرونی خارج از کنترل و ناهماهنگ در پیرامون مناطق شهری است که باعث تخریب شدن فضای سبز، افزایش ترافیک و از بین رفتن اراضی کشاورزی و باغی و تبدیل آنها به اراضی ساخته شده می شود. پراکنش، زمین های بیشتری را نسبت به توسعه فشرده مصرف میکند و یک پدیده جهانی است که نه تنها کشورهای در حال توسعه بلکه کشورهای توسعه یافته نیز با آن درگیرند. همچنین رشد بیرونی مناطق شهری و عطش ادغام نواحی مجاور روستایی در بافت شهری با رشدی نابرابر و ناخواسته مواجه است که منجر به استفاده نا کارآمد از منابع به ویژه زمین می شود [۱۷]. در واقع هیچ شهری در بلند مدت در شرایط ایستا باقی نمی ماند. شهر مانند موجود زنده است و رشد آن متکی بر صنایع جدید، کارخانه ها، مؤسسات آموزشی و مساعدت امکانات حمل و نقل و غیره می باشد [۱۸]. بنابراین توسعه روز افزون جمعیت شهرنشین کشور و عدم پیش بینی اراضی کافی و مناسب برای توسعه شهرها، لزوم مکان یابی اراضی مناسب برای توسعه شهری، چه با ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهرهای موجود همراه با تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه آنها در آینده و چه با تعیین نقاط روستایی که در آینده از نظر میزان جمعیت و عملکرد اقتصادی به شهر تبدیل می گردند و در نهایت با مکان یابی نقاط شهری جدید (شهر یا شهرک) و تعیین عملکرد و نقش اقتصادی آنها و پیش بینی میزان رشد و تحولات جمعیت آنها در آینده را در محدوده شهرستان ایجاب می نماید [۱۹]. شهرنشینی و حرکت به تفکر شهری شدن جهان با رشد انفجاری جمعیت، ابعاد و تنوع الگوی توسعه شهری همسو شده و مقوله ی مدیریت الگوی توسعه ی شهری در حال حاضر به یکی از مهمترین مباحث و دغدغه دولتها تبدیل شده است. زمین به عنوان یک منبع کمیاب و نقطه کانونی راهبرد توسعه ای پایدار سکونتگاه های شهری به شمار می آید. شهرها به گونه های مختلفی از جمله در شکل توسعه درونی یا درون زا؛ توسعه ای شهری متصل یا پیوسته، و توسعه شهری منفصل رشد میکنند. با توجه به آن چه بیان شد؛ در این پژوهش بر آن بوده ایم تا تعداد و درصد کاربری های موجود در هسته ی هشتم شهر رشت را شناسایی و بر اساس اطلاعات به دست آمده به نیاز سنجی کاربری های موجود و مورد نیاز در محدوده ی مورد مطالعه پرداخته شود.

۲. مبانی نظری

۱.۲. رشد و توسعه شهری و کاربری اراضی

با ورود موج صنعتی شدن به کشورهای جهان سوم از ابتدای قرن بیستم، تولید و درآمد در شهرها افزایش و به دنبال آن تقاضا برای خدمات شهری فزونی یافت. این روند تعداد و اندازه شهرها را در این کشورها بالا برد [۱۰]. بعد از دهه ۱۹۶۰، گسترش افقی شهر یک مشکل جهانی در ارتباط با رشد مادر شهر نه تنها در آمریکای شمالی، اروپای غربی و ژاپن، بلکه در بعضی از شهرهای بزرگ کشورهای توسعه یافته شد [۱۱]. همچنین تغییرات بسیار زیادی در توزیع جمعیت و به دنبال آن ساختار فضایی شهرها صورت پذیرفت. نمود فضایی این تغییرات، در نحوه چیدمان کاربری های شهر، تراکم ساختمانی و جمعیتی، دسترسی به تأسیسات و خدمات شهری بارز می گردد [۱۲]. از مهمترین مباحث، در مدیریت اراضی و توسعه پایدار، شناخت پوشش یا کاربری اراضی و روند تغییرات آنهاست. رشد فیزیکی شهرها شاید پیامدهای زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی متعددی به دنبال داشته باشد، به طوری که توسعه فیزیکی شهرها ناشی از افزایش شدید جمعیت و فعالیت های وابسته به آن باعث تغییر و تبدیل گسترده در کاربری اراضی در پیرامون شهرها میشود. تغییر کاربری ها عموماً سبب بروز مشکلات عدیده ای همچون نابودی عرصه های طبیعی جنگل ها و مراتع، تخریب زمین های کشاورزی، آلودگی آب، فرسایش خاک، افزایش سیلاب، کاهش کیفیت محیط زیست، کاهش توانایی زیست بوم در تولید منابع طبیعی، افزایش بهای زمین و کاهش اراضی جنگلی و کشاورزی شده است [۱۳].

گسترده شدن زمانی اتفاق می افتد که نرخ استفاده از زمین های غیرکشاورزی یا غیرطبیعی از نرخ رشد جمعیت تجاوز کند [۱۴]. گرایش به کاهش تراکم شهری نشانه ای از گسترده شدن شهری است. از آثار توسعه کالبدی، گسترش در حاشیه شهر یا منطقه ده شهرها و آن سوی مرزهای اداری شهرهاست. این توسعه شهری به سوی مناطق بیرونی پیش رفته و موجب تغییراتی در کاربری اراضی پیرامونی آن

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

می شود [۱۵]. هرچه شهر بزرگتر باشد از اطراف خود اراضی بیشتری طلب می کند و بدین ترتیب خطر تخریب محیط زیست افزایش می یابد [۱۶]. در واقع یکی از موضوعات حیاتی قرن ۲۱ درباره پایداری شهر، چگونگی رشد و توسعه شهر در فضا است. شکل شهر به عنوان الگوی توسعه فضایی فعالیتهای انسان در برهه خاصی از زمان تعریف میشود [۱۷]. توسعه شهری در قالب شهرسازی به عنوان اقدامی از پیش اندیشیده شده برای سکونت انسان سابقه ای بس طولانی دارد. بر مبنای اطلاعات فعلی تقریباً اولین اقدامی که بتوان عنوان اقدامی شهرسازانه به آن اطلاق کرد احداث شهر موهنجو دارو در پاکستان در ۲۱۵۰ سال قبل از میلاد است. همچنین برخی دولت‌شهرهای یونانی یا شهرهایی را که در دوره ساسانیان در مرکز و شمال شرقی ایران به وسیله حاکمان وقت بنا شده اند، می توان حاصل اقدامی شهرسازانه تلقی کرد. در واقع بیشتر چنین شهرهایی که تا قرن نوزدهم احداث شده اند، عمدتاً بخشی از اقدامات سیاسی - نظامی حاکمان وقت به شمار می رفته اند و عموماً بافتی هندسی و منظم داشتند [۱۸].

در این راستا اصول توسعه پایدار شهری شامل اهداف بنیانی فعالیتهای هر جامعه - از جمله جامعه شهری - ارتقای شرایط کمی و کیفی زندگی انسان است. بنابراین در توسعه پایدار شهری نیز که با این هدف تحقق می یابد اصول زیر قابل توجه خواهد بود:

- (۱) ارتباط با طبیعت (۲) امنیت و ایمنی (۳) ارزیابی (۴) آگاهی و دانش (۵) وحدت و جامع نگری.

با توجه به ابعاد تعریف شده توسعه پایدار شهری، تعریف ذیل برای این نوع توسعه مناسب است: تغییر تراکم و کاربری اراضی شهری جهت رفع نیازهای اساسی مردم در زمینه مسکن، حمل و نقل، فراغت و غیره به گونه ای که شهر از نظر محیطی قابل سکونت و زندگی، از نظر اقتصادی قابل دوام و از نظر اجتماعی دارای برابری باشد به نحوی که این تغییرات فناورانه و صنعتی، حفظ اشتغال، مسکن و شرایط زیست محیطی مناسب را دربرداشته باشد [۱۹].

بنابراین توسعه شهری بایستی به گونه ای باشد که کاربریهای زمین در تمامی سطوح شهری مناسب باشند، تمامی ساکنان شهر از تأمین نیازهای اساسی شان همچون تأمین مسکن، ارتباطات، اوقات فراغت و غذا رضایت داشته باشند و شهر از نظر طبیعی دارای مکان هایی با هوای پاک، آب بهداشتی و تمیز، خاک بدون تخریب و بدون آلودگی باشد و از نظر اقتصادی بتواند فناوری روز را با تحولات صنعتی در حمایت از شغل افراد سازگار سازد، برای افراد مسکن مناسب فراهم کند و درآمد سرانه مشخصی را همراه با میزان معینی از مالیات بوجود آورد. در مجموع شهر پایدار می بایست برای ساکنان خود درآمد مشخص، پناهگاه مناسب، دسترسی راحت به سوخت، حق رأی مساوی و نظایر اینها فراهم سازد و تمامی آنها را در همه زمانها حفاظت کند [۲۰].

۲.۲. عوامل گسترش شهرها و تغییر کاربری آن ها

در مکتب «سود انگارانه» اقتصاد بازار است که اکوسیستم های کشاورزی را شدیداً تحت تاثیر خود قرار می دهد. به همین سبب مالکین و صاحبان اراضی مستعد کشاورزی و باغی معمولاً با انگیزه های اقتصادی قوی به دنبال تغییر کاربری و استفاده از سایر «کاربری های رقیب» برای چنین فضاهایی هستند. شور بختانه اینکه غالب این اراضی مستعد در نواحی قرار دارند که معمولاً فضاهای مسکونی و شهری در بستر آنها شکل گرفته و توسعه یافته اند. حفظ کاربری به دنبال قاعده مند کردن استفاده نابجا از سایر کاربریهای رقیب و منطقی کردن نحوه تخصیص اراضی زراعی و باغی می باشد. در سالیان اخیر دلیل افزایش روزافزون جمعیت و گسترش شهرنشینی و تحت فشار توسعه و گسترش فضاهای شهری و صنعتی، فضاهای سبز بویژه اراضی جنگلی، زراعی و باغی اطراف شهرها به شدت در معرض تخریب و تبدیل قرار گرفته است و آمارها حکایت از گسترش بی رویه تخریب این فضاها دارند بطوریکه هم اکنون در ایران با مقایسه اطلاعات موجود در عکس های هوایی آمارها نمایانگر آهنگ سریع تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی در حواشی کلانشهرهای کشور است. بطوریکه از سال ۱۳۳۴ تاکنون مساحت اراضی تغییر کاربری یافته صرفاً در اطراف هفت کلانشهر کشور (تهران، اصفهان، کرج، مشهد، اهواز، شیراز و تبریز ۵۷۰/۱۶۶ هکتار از اراضی مرغوب زراعی و باغی تخمین زده می شود. متأسفانه سیر صعودی این امر در سالیان اخیر به گونه ای است که علیرغم تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها در سال ۱۳۷۴ تاکنون بیش از ۱۴۰ هزار هکتار از اراضی کشاورزی از گردونه تولید خارج شده (سالی ۲۰ هزار هکتار) و تغییر کاربری داده اند و این در حالی است که ایران ۱۸/۷ میلیون هکتار زمین زراعی و باغی دارد و با سیاست های کنونی دولت احتمال این که به مساحت آن ها اضافه شود بسیار بعید است. به همین دلیل روند تغییر کاربری زمین های کشاورزی کشور بسیار نگران کننده است. لذا صیانت از این فضاهای و جلوگیری از تبدیل آنها به فضاهای مسکونی، ویلاها، جاده ها تأسیسات صنعتی و غیره در کنار حفظ توان اکولوژیکی و تولیدی آنها و همچنین مدیریت پایدار اراضی زراعی و باغی روز به روز مشکل

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

تر شده و تغییر کاربری آنها علیرغم احتیاج شهرها و روستاها به فضاهای سبز بویژه در اطراف کلان شهرهای کشور بصورت انفجاری مستمر در حال وقوع است. این جریان علاوه بر مشکلات زیست- محیطی متعدد نظیر از بین رفتن خاکهای حاصلخیز، پوشش گیاهی و از بین رفتن گونه های جانوری و گیاهی این مناطق آثار اجتماعی و اقتصادی متعددی از قبیل حاشیه نشینی، وابستگی غذایی، کاهش تولید محصولات باغی و سوداگری زمین های کشاورزی و زمینه ساز گسترش پدیده زمین خواری شده است. معنای تغییر کاربری این است که اشخاص برخلاف آنچه در پروانه ی ساختمان ذکر شده است، از ساختمان به طریق دیگری استفاده کنند به عنوان مثال: تغییر اماکن مسکونی به باشگاه های ورزشی یا تغییر کاربری باغ یا زمین کشاورزی به مسکونی و ...

۳.۲. مهمترین عوامل رواج شهرنشینی و پیدایش شهرهای بزرگ

عواملی را که موجب گسترش شهری به ویژه گسترش ناپیوسته میشوند، نمیتوان بدون توجه به شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و بسیاری از عوامل دیگر مورد تحلیل قرار داد. عامل اقتصادی در غالب قیمت زمین و توان مالی افراد معیاری در انتخاب نوع و محل سکونت است؛ وقتی فرد توان تهیه مسکن ایده آل را ندارد، به نقاط پیرامونی شهر روی میآورد که با افزایش مالکیت اتومبیل پشتیبانی شده و میتواند منجر به تشدید الگوی گسترش پراکنده شود. آب و هوا، توپوگرافی و شرایط فیزیکی اطراف شهر نظیر کوه ها، تپه ها و... نیز در گسترش یا فشردهگی فرم شهر تاثیرگذارند؛ اقلیم مناسب، تمایل به گسترش شهر را در محیط پیرامون ترغیب میکند و در نقطه مقابل اقلیم سخت نظیر شرایط کوهستانی یا کویری میتواند موجب فشردهگی سیاست های شهری شهر شود قوانین مالیاتی و ضوابط سختگیرانه در داخل شهر، هر کدام تاثیری مستقیم در سوق دادن بساز بفروش ها و شرکت های ساختمانی به زمین های بیرون شهر دارند و زمینه ساز بورس بازی میگردند در جمع بندی، این عوامل را میتوان به طبیعی و فیزیکی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی و در نهایت ساختار مدیریتی دسته بندی نمود که با گسترش و پیشروی مداوم توسعه شهری در اراضی پیرامون شهر زمینه ساز شکل گیری پراکنده رویی خواهند شد [۲۱].

۳. پیشینه تحقیق:

جدول ۱. پیشینه تحقیق

نویسنده	سال پژوهش	عنوان	نتایج
Amna Butt, Rabia Shabbir, Sheikh Saeed Ahmad, Neelam Aziz	۲۰۱۵	Land use change mapping and analysis using Remote Sensing and GIS: A case study of Simly watershed, Islamabad, Pakistan	در این پژوهش به تحلیل و نقشه برداری تغییرات کاربری در منطقه آب پخشان اسلام آباد در پاکستان با استفاده از داده های سنجنش از دور و سامانه اطلاعات جغرافیایی پرداخته شده است. نتایج نمایانگر این مسئله است که تغییرات اراضی باعث به خطر افتادن منابع آب پخشان شده است.
Alessandro Mei, Ciro Manzo, Giuliano Fontinovo, Cristiana Allegrini, Francesco Petracchini	۲۰۱۵	Assessment of land cover changes in Lampedusa Island (Italy) using Landsat TM and OLI data	می و همکاران در مقاله حاضر به بررسی و ارزیابی تغییرات کاربری زمین در جزیره لامپدوسای ایتالیا پرداختند. نتایج نشان از افزایش بیومس و مناطق جنگلی در ۱۰ درصد از منطقه، که ناشی از افزایش فعالیت های جنگلداری بود، اما بیشتر منطقه دارای پوشش گیاهی کم پشت یا پراکنده بود.
Farzad Moradi, Mohammad Hossein, Ali Ardakani	۲۰۱۳	A Quantitative Assessment of Urban Development Using Remote Sensing (Case Study: Varamin City)	از مطالعات دیگر در محدوده تهران و پیرامون آن می توان به مرادی و همکاران، در پژوهشی با بهره گیری از تصاویر سنجنده TM از ماهواره لندست، تغییرات کاربری اراضی در شهرستان ورامین را مورد ارزیابی قرار دادند. نتیجه پردازش تصاویر نشان داد که در طول دوره مورد نظر حدود ۳۲ درصد به بافت شهری شهر ورامین افزوده شده است که در واقع بیشترین تغییرات مربوط به تخریب اراضی کشاورزی و طبیعی و تبدیل آن به کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی می باشد.
Richard.A	۲۰۱۳	Modeling of land use change in	در پژوهشی، تغییرات کاربری اراضی در ایالت مونتانا در آمریکا را

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senacnf.ir

در طی سالهای ۱۸۶۰ تا ۲۰۰۰ به صورت خطی مدلسازی کرد. پایگاه داده ایجاد شده برای مدل سازی شامل پارامتر های زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و اطلاعات تغییرات مکانی بود.	montana from 1860 to 2000		
جعفری در این پژوهش به تغییرات کاربری اراضی در مناطق مرکزی استان گیلان را برای استفاده از تصاویر ماهواره ای بررسی کرد. بر طبق نتایج بدست آمده، سطح اراضی جنگلی در طی دوره های زمانی مورد بررسی، کاهش یافته است.	"Evaluation and evaluation of the land use change trend in Rasht city using remote sensing and geographic information system	۲۰۰۹	Jafari.M
این مقاله به بررسی تغییرات جمعیتی و اثرگذاری آن بر تغییرات کاربری اراضی منطقه از داده برای سنجش از دور استفاده شده است. نرخ اراضی رها شده در منطقه مورد بررسی مثبت بروده و در واقع افزایش یافته و دیگر کاربری ها دارای نرخ تغییر منفی هستند.	Surveying demographic changes and its impacts on land use changes (case study: Taleghan high ground)	۲۰۱۰	Mahdi Ghorbani, Ali Akbar Mehrabi, Mohammad Reza Servati, Ali Akbar Samani

۴. محدوده مورد مطالعه:

این محدوده در منطقه ۳ شهری رشت قرار گرفته است که از شمال به معبر بلوار چمران، از شرق به معبر بلوار مدرس، از جنوب به معبر پاسدارن و از غرب به بولوار رسالت می رسد. در پایین بلوار شهدا (خیابان لاهیجان)، گورستان تازه آباد و ساختمان دادگستری قرار دارد که از فضاها و توده های گسترده منطقه محسوب می شوند و باعث به وجود آمدن تمایزات کالبدی و بصری این هسته با هسته های پیرامون آن شده است. این عناصر جزء، از عناصر اصلی استخوان بندی ساختاری منطقه محسوب می شود. خیابان پورداوود و به دنبال آن خیابان رسالت که با تبعیت از پیچ و خم های مسیر رودخانه و به موازات آن قرار گرفته اند نیز از عوامل موثر بر ساختار این منطقه است که در ترکیب با قوس رودخانه و حریم سبز و درختان اطراف مناظر بدیعی ایجاد کرده است. بلوار چمران به موازات خیابان شهدا از وسط این هسته می گذرد و خیابان فلسطین با قوس ملایم از بین بافت نامنظم و کوچه های مارپیچ عبور کرده و بلوار شهدا را به بلوار چمران متصل می نماید و نقش یک خیابان جمع کننده با بدنه های تجاری را ایفا می کند. در پایین بلوار، بافت مسکونی از نظم بیشتری برخوردار است که عمدتاً به صورت بافت شطرنجی است. توده های گسترده اداری و ورزشی محدوده بزرگ اختصاص یافته به نیروی دریایی و صدا و سیما و دانشگاه آزاد که در مجموع بیش از ۷۰ درصد نیمه جنوبی این بافت را به خود اختصاص داده اند، از ویژگی های مهم ساختاری این منطقه محسوب می شوند. در سمت چپ این منطقه بوستان کشاورزی قرار دارد که به عنوان یک فضای عمومی باز و یک پارک منطقه ای به حساب می آید [۲۲].



شکل ۱. موقعیت محدوده ی مورد مطالعه

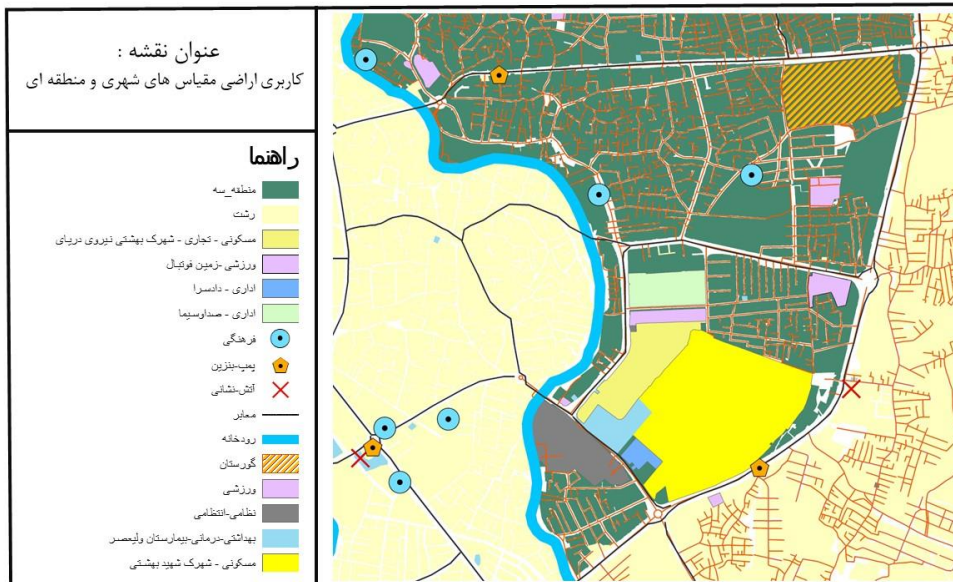
دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senacnf.ir

۵. یافته ها:

مطالعات میدانی محدوده ی مورد مطالعه ی این پژوهش از سمت نیروی دریایی تا خیابان پورداوود را شامل می شود که بر روی نقشه ی شماره ۲ نشان داده شده است. همچنین پیش از پرداختن به کاربری های تفکیک شده، در نقشه راست کاربری های محله ای و ناحیه ای و در نقشه سمت چپ کاربری های شهری و فراشهری نمایش داده شده است.



شکل ۲. کاربری های محلی و ناحیه ای و شهری و فراشهری هسته هشتم

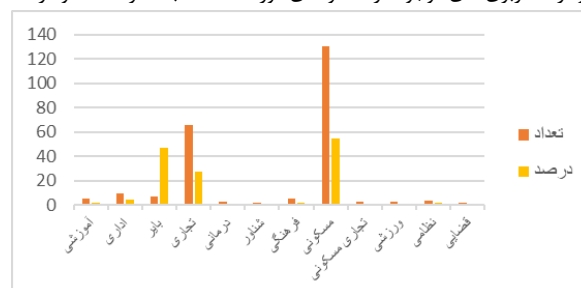
برای انجام کار ابتدا در کل محدوده ی مورد نظر تمامی کاربری های موجود به تفکیک مورد بررسی قرار گرفتند؛ که شامل کاربری های (آموزشی، اداری، تجاری، درمانی، فرهنگی، مسکونی، تجاری- مسکونی، ورزشی، نظامی، شناور و بایر) بوده است. اطلاعات مربوط به کاربری ها به تفصیل در ادامه آمده است. همان گونه که مشاهده می شود؛ محدوده ی مورد مطالعه کاربری های فراتر از نیاز یک محله مانند کاربری نظامی و قضایی را نیز در خود جای داده است. این وضعیت به طور دقیق در جدول زیر نمایش داده شده است.

جدول ۲. تعداد و درصد کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه

	قضایی	نظامی	ورزشی	تجاری مسکونی	مسکونی	فرهنگی	شناور	درمانی	تجاری	بایر	اداری	آموزشی
تعداد	۲	۴	۳	۳	۱۳۰	۵	۲	۳	۶۶	۷	۱۰	۵
درصد	۰/۱۸۴	۱/۶۸	۱/۲۶	۱/۲۶	۵۴/۶۲	۲/۱۰	۰/۸۴	۱/۲۶	۲۷/۷۳	۲/۹۴	۴/۲۰	۲/۱۰

حال جهت نمایش بهتر وضعیت فوق، نمودار زیر طراحی گردیده است که در این نمودار ستون های نارنجی بیانگر تعداد و ستون های زرد بیانگر درصد کاربری های موجود می باشند. همان گونه که مشاهده می شود بیشترین فراوانی مربوط به کاربری مسکونی بوده است و کاربری های تجاری و اداری پس از آن در رتبه های دوم و سوم قرار گرفته اند. لازم به ذکر است که کاربری های شناور پایین ترین تعداد و درصد را به خود اختصاص داده اند.

نمودار ۱. کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه (به همراه تعداد و درصد)



دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

۱.۵. تعداد و درصد شاخص های مورد بررسی برای کاربری ها

در این بخش ابتدا کل اطلاعات استخراج شده از محدوده ی مورد مطالعه در قالب یک جدول کلی (جدول شماره ۳) آورده شده است که مجموعاً شامل ۲۳۸ کاربری بوده است که در ادامه وضعیت و شرایط هر کدام از کاربری ها به تفکیک مورد بررسی قرار گرفته اند.

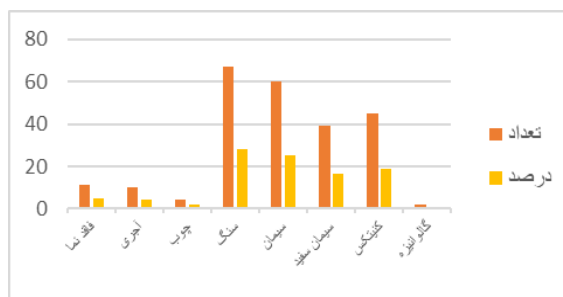
۱.۱.۵. نما ابنیه

در این بخش نمای کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه مورد بررسی قرار گرفته است که در جدول زیر تعداد و درصد آن ها و همچنین نمودار آن نمایش داده شده است. همان گونه که مشاهده می شود در بیشترین کاربری ها، از نمای سنگ استفاده شده است و کمترین نمای مورد استفاده از گالوانیزه بوده است.

جدول ۳. انواع نمای کاربری های موجود

نما	فاقد نما	آجری	چوب	سنگ	سیمان	سیمان سفید	کنیتکس	گالوانیزه
تعداد	۱۱	۱۰	۴	۶۷	۶۰	۳۹	۴۵	۲
درصد	۴/۶۲	۴/۲۰	۱/۶۸	۲۸/۱۵	۲۵/۲۱	۱۶/۳۹	۱۸/۹۱	۰/۸۴

نمودار ۲. انواع نمای کاربری های موجود



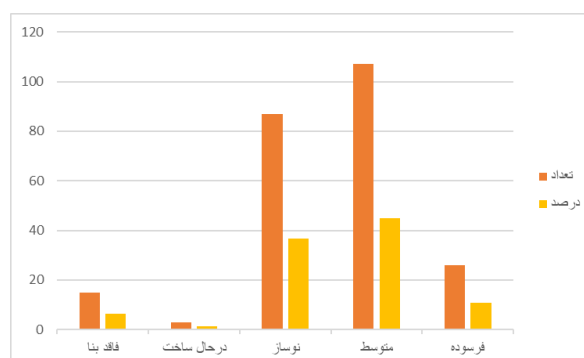
۲.۱.۵. کیفیت ابنیه

یکی دیگر از موارد مورد بررسی در مورد کاربری های موجود در محدوده وضعیت کیفیت ابنیه ی کاربری ها بوده است. که در پنج بخش فرسوده، متوسط، نوساز، در حال ساخت و فاقد بنا تقسیم شده است. نتایج مشاهدات صورت گرفته نشان می دهد که بیشترین بنا ها در وضعیت متوسط بوده اند و تنها ۳ مورد از آن ها در حال ساخت بوده اند.

جدول ۴. کیفیت ابنیه

	فاقد بنا	در حال ساخت	نوساز	متوسط	فرسوده
تعداد	۱۵	۳	۸۷	۱۰۷	۲۶
درصد	۶/۳۰	۱/۲۶	۳۶/۵۵	۴۴/۹۶	۱۰/۹۲

نمودار ۳. کیفیت ابنیه



دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senacnf.ir

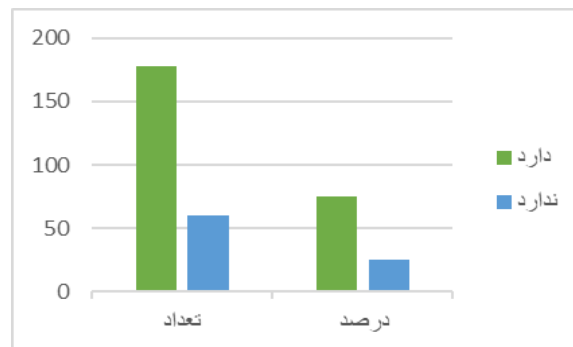
۳.۱.۵. عرصه و اعیان

مشخصه ی دیگری که در مورد کاربری های موجود در منطقه در نظر گرفته شده است، دارا بودن و یا نبودن عرصه و اعیان می باشد، به این صورت که ۱۷۸ کاربری دارای عرصه و اعیان بوده و ۶۰ کاربری فاقد آن بوده اند.

جدول ۵. عرصه و اعیان

	تعداد	درصد
عرصه و اعیان	دارد	۱۷۸ / ۷۴/۷۸
	ندارد	۶۰ / ۲۵/۲۱
	جمع	۲۳۸ / ۱۰۰

نمودار ۴. عرصه و اعیان



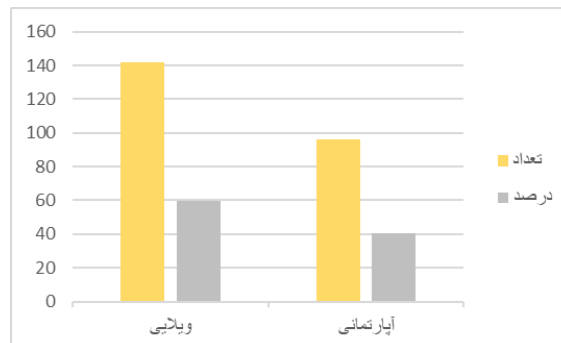
۴.۱.۵. وضعیت ساختمان

کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه از نظر وضعیت ساختمان به دو دسته ی آپارتمانی و ویلایی تقسیم می شوند که ۱۴۲ کاربری ویلایی بوده و ۹۶ کاربری آپارتمانی بوده اند.

جدول ۶. وضعیت ساختمان

وضعیت ساختمان	ویلایی	آپارتمانی
تعداد	۱۴۲	۹۶
درصد	۵۹/۶۶	۴۰/۳۳

نمودار ۵. وضعیت ساختمان



۵.۱.۵. تعداد واحد

در جدول زیر تعداد واحد کاربری های موجود در محدوده و درصد آن ها نمایش داده شده است. بیشترین رقم مربوط به کاربری های ۱ واحدی بوده است و هیچ کاربری در منطقه ۷، ۱۰ و ۱۱ واحدی نبوده است.

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

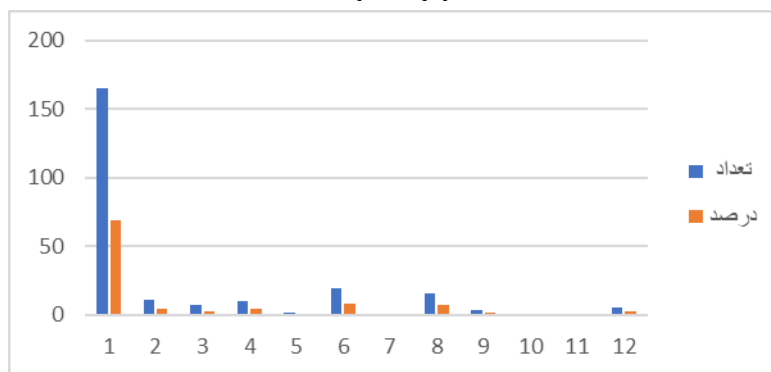
12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

جدول ۷. جدول تعداد واحد

تعداد واحد	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
تعداد	۱۶۵	۱۱	۷	۱۰	۲	۱۹	.	۱۶	۳	۰	۰	۵
درصد	۶۹/۳۲	۴/۶۲	۲/۹۴	۴/۲	۰/۸۴	۷/۹۸	.	۶/۷۲	۱/۲۶	۰	۰	۲/۱

نمودار ۶. تعداد واحد



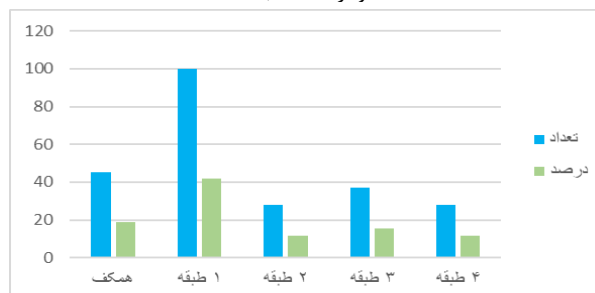
۶.۱.۵. تعداد طبقات

در جدول زیر نیز تعداد طبقات کاربری ها مشخص گردیده است، که کاربری های ۱ طبقه بیشترین فراوانی را داشته اند و کمترین فراوانی مربوط به کاربری های ۲ طبقه بوده است.

جدول ۷. تعداد طبقات

تعداد طبقه	همکف	۱ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه
تعداد	۴۵	۱۰۰	۲۸	۳۷	۲۸
درصد	۱۸/۹۰	۴۲/۰۱	۱۱/۷۶	۱۵/۵۴	۱۱/۷۶

نمودار ۸. تعداد طبقات



۷. نیاز سنجی کاربری های موجود و مورد نیاز در محدوده ی مورد مطالعه

همان گونه که در شکل شماره ۲ مشاهده می شود با توجه به شکل منسجم و نسبتا مناسب محله شعاع های عملکردی مناسب بوده اند به طوری که افراد ساکن در این محدوده بدون مشکل و با طی مسافت کمی قادر به رفع نیاز های خود بوده اند و به نظر می رسد می

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

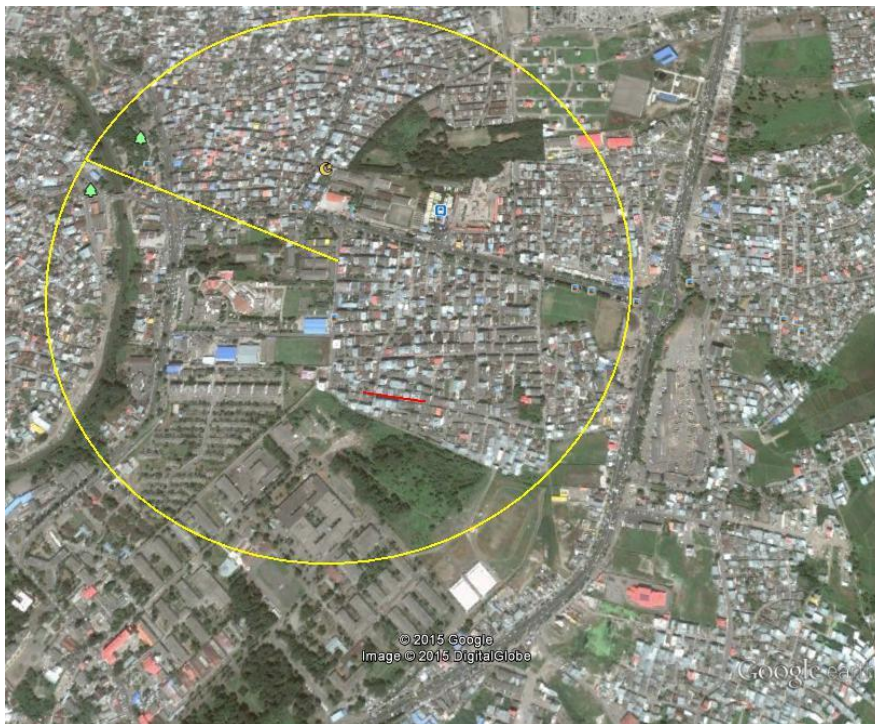
senaconf.ir

توان ویژگی های یک محله را به این محدوده اطلاق کرد. در واقع کاربری های موجود در منطقه از تنوع بالایی برخوردار بودند؛ که مجدداً نام و تعداد آن ها در جدول زیر آورده شده است.

جدول ۸- تعداد و درصد کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه

	آموزشی	اداری	بایر	تجاری	درمانی	شناور	فرهنگی	مسکونی	تجاری مسکونی	ورزشی	نظامی	قضایی
تعداد	۵	۱۰	۷	۶۶	۳	۲	۵	۱۳۰	۳	۳	۴	۲
درصد	۲/۱۰	۴/۲۰	۲/۹۴	۲۷/۷۳	۱/۲۶	۰/۸۴	۲/۱۰	۵۴/۶۲	۱/۲۶	۱/۲۶	۱/۶۸	۰/۸۴

با توجه به نیاز سنجی که برای محدوده ی مورد مطالعه صورت گرفت، این نتیجه حاصل شد که دو کاربری مسجد و پارک در محدوده ی مورد مطالعه وجود نداشت، به همین دلیل شعاع ۶۸۰ متری از مرکز محله در نظر گرفته شد تا مشخص شود که کاربری های مسجد و پارک در چه فاصله ای از محدوده قرار دارند و آیا فاصله ی موجود برای رفع نیاز ساکنان مناسب است یا نه. در شکل زیر شعاعی که از مرکز محدوده ی مورد مطالعه در نظر گرفته شده است، مشخص شده است.



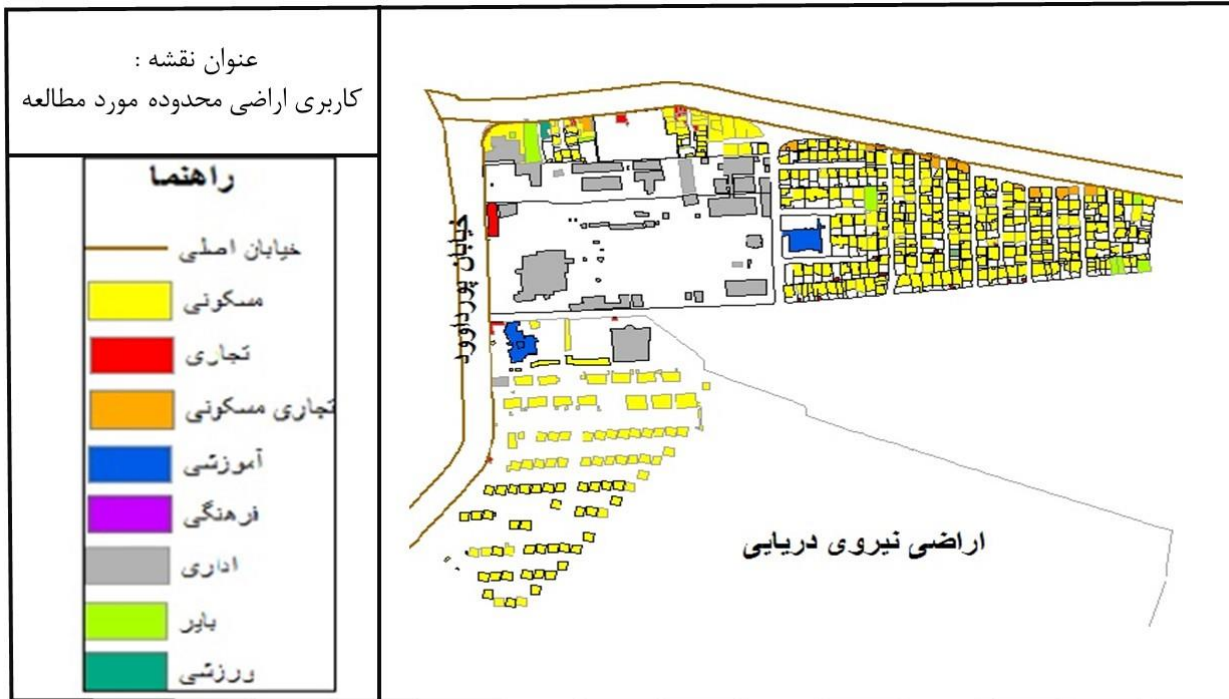
شکل ۳. شعاع عملکردی محدوده مورد مطالعه

در شعاعی که در اطراف محدوده ی مورد مطالعه ترسیم شد، مشاهده شد که مسجد امام جعفر صادق در محدوده ی ۱۶۰ متری از منطقه قرار دارد و این مسجد می تواند با توجه به فاصله ی مناسبی که با محدوده ی مورد مطالعه دارد می تواند جمعیت محدوده ی مورد مطالعه را پوشش دهد و نبود مسجد در درون خود محدوده مشکلی را برای ساکنین ایجاد نمی کند. دومین کاربری که در محدوده ی مورد مطالعه مود نداشت، پارک بوده است، که مشاهده شد پارک کشاورز و پارک کودک در فاصله ی ۲۷۰ متری از محدوده ی مورد مطالعه قرار گرفته اند. که باز هم احساس می شود این دو پارک که یکی از آن ها اختصاصاً جهت استفاده کودکان طراحی شده است، و همچنین فاصله ی مناسبشان از محدوده ی مورد مطالعه بتواند آن را تحت پوشش قرار دهد. در زیر نقشه ی تمام کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه قابل مشاهده است.

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir



شکل ۴. کاربری های موجود در محدوده ی مورد مطالعه

۸. نتیجه گیری:

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، مجموعه ای از فعالیت های هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می بخشد و در حد مقدور، خواسته ها و نیازهای جوامع شهری را در استفاده از اراضی فراهم می آورد [۲۳]. در این نوع برنامه ریزی، نوع طرح یا برنامه ریزی کلی استفاده شده، طرح های جامع و تفصیلی و همچنین طرح های استراتژیک یا ساختاری هستند. برنامه ی جامع سعی دارد در یک بازه ی زمانی مشخص، آنچه را که یک شهر نیاز دارد فراهم آورد و طرح های تفصیلی با جزئیات بیشتر، نحوه ی استفاده از زمین شهری، محله بندی، تراکم ها، مسائل مربوط به ترافیک و نظیر این ها را مشخص و برنامه ریزی می کنند. بنابراین ایجاد توازن بین این دو مفهوم، موضوعی اقتصادی و سیاسی است که امروز در قالب توسعه پایدار مورد توجه قرار دارد. بنابراین، زمین به عنوان یک کالای محدود و تجدیدناپذیر، عاملی در تأمین نیازهای مبرم و حیاتی بشر، بستری برای فضای زندگی و یک عامل ارتباطی مهم در ایجاد محیطی قابل زیست، امن و زیبا برای تأمین آسایش بشری بشمار می رود، از این رو، کاربری زمین شهری و برنامه ریزی برای آن، مهمترین ابزار دولت ها و سازمان های مدیریت شهری، به منظور اداره صحیح و منطقی شهرهاست. این عامل، مشخص کننده انواع گوناگون استفاده از زمین، میزان تراکم هر کاربری بر روی قطعه زمین، ارتفاع، اندازه و سیمای ساختمان ها، چگونگی ترکیب و تداخل انواع کاربری ها، اعم از تجاری، مسکونی، فضاهای عمومی و مانند آنها در شهر و حوزه های مختلف آن است که در کشورهای صنعتی براساس نظام حوزه بندی تنظیم می شود. حال در پژوهش حاضر که کاربری های موجود در هسته هشتم شهری و نیاز سنجی آن ها به علت قدمت و اهمیت محدوده مورد مطالعه بررسی شده است؛ نتایج به دست آمده نشان می دهد که با توجه به شکل منسجم و نسبتاً مناسب محله شعاع های عملکردی آن مناسب بوده اند به طوری که افراد ساکن در این محدوده بدون مشکل و با طی مسافت کمی قادر به رفع نیاز های خود بوده اند و به نظر می رسد می توان ویژگی های یک محله را به این محدوده اطلاق کرد. به این دلیل که کاربری های موجود در منطقه از تنوع بالایی برخوردار بودند؛ که شامل کاربری های قضایی، نظامی، ورزشی، تجاری-مسکونی، مسکونی، فرهنگی، شناور، درمانی، تجاری، باور، اداری، آموزشی بوده است. همچنین با توجه به نیاز سنجی که برای محدوده ی مورد مطالعه صورت گرفت، این نتیجه حاصل شد که دو کاربری مسجد و پارک در محدوده ی مورد مطالعه وجود نداشت.

دوازدهمین کنگره ملی سراسری فناوریهای نوین در حوزه توسعه پایدار ایران

12th National Congress of
the New Technologies in Sustainable Development of Iran

senaconf.ir

منابع:

- [۱] سعید امانپور، سحر حسن پور، ۱۳۹۶. بررسی وضعیت توزیع فضایی کاربری اراضی شهری سمنان، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، ۲.
- [۲] محمدرضا احدی، آسام صلاحی مقدم، محمدزمان حسن پور، ۱۳۹۹. ارزیابی اثرهای حمل و نقل عمومی بر تغییرات کاربری زمین شهری (مطالعه موردی: منطقه هفت شهرداری تهران)، مهندسی ساختمان و علوم مسکن، ۵۷.
- [۳] عیسی ابراهیم زاده، عزت الله قاسمی قاسموند، ۱۳۹۶. تحلیل و ارزیابی وضعیت اراضی کاربری شهری با تاکید بر پایداری کاربری مسکونی (مطالعه موردی: شهر ساری)، فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، ۱۳۲-۱۳۳.
- [۴] میترا محمودیان، یوسف علی زیاری، رحیم سرور، ۱۳۹۸. تغییرات کالبدی-فضایی با استفاده از تصاویر ماهواره ای و به کارگیری روش ترکیبی زنجیره ای مارکوف و سلول های خودکار (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه)، فصلنامه علمی پژوهشی و بین المللی انجمن جغرافیایی ایران، ۱۰۵.
- [۸] هیراسکار، جی. کی، ۱۳۷۶. کتاب مبانی برنامه ریزی شهری، ۳۳.
- [۹] حمید ماجدی، ۱۳۷۸. طرح های توسعه و عمران (جامع) شهرستان گامی جدید در توسعه پایدار نواحی شهری، مجموعه مقالات اولین همایش مدیریت توسعه پایدار در نواحی شهری، تبریز: شهرداری تبریز، ۱۹.
- [۱۳] فاطمه بکائیان، علی اکبر شمسی پور، مرضیه علی خواه اصل، ۱۳۹۹. پیش روند تغییرات کاربری اراضی با تاکید بر توسعه فیزیکی شهر تهران، علوم و تکنولوژی محیط زیست، ۶۳-۶۴.
- [۱۸] مهرداد هاشم زاده همایونی، ۱۳۷۴. محله و خیابان، مجله آبادی، ۹۱.
- [۱۹] محمد حسین پاپلی یزدی، سناجردی رحبی، ۱۳۸۲. نظریه های شهر و پیرامون، انتشارات سمت، ۳۴۳-۳۴۳.
- [۲۰] رضا لحمیان، منصور بدری فر، اکبر پرهیزکار، ۱۳۸۷. بررسی تعامل کنش انسان و طبیعت بر بافت مکانی شهر بابل، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، علمی پژوهشی، ۳۵.
- [۲۱] کیومرث ایران دوست، کیومرث حبیبی، محمدخندان، ۱۳۹۷. عوامل موثر بر پراکنده رویی در شهرهای ایران (نمونه موردی: شهر رشت)، مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۶۸-۶۹.
- [۲۲] طرح جامع شهر رشت
- [۲۳] محمدرضا پورمحمدی، ۱۳۸۲. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری؛ تهران: انتشارات سمت، ۳.
- [۵] Liu, J. Ye, J., Yang, W., & Yu, S. (2010). Environmental Impact Assessment of Land Use Planning in Wuhan City Based on Ecological Suitability Analysis. *Journal of Procedia Environmental Sciences*, PP.185-191.
- [۶] Lopez, E., Bocco, G., Mendoza, M., Duhau, E., (2001). Predicting land-cover and land-use change in the urban fringe: A case in Morelia city, Mexico. *Landscape and urban planning*, 55: 271-285.
- [۷] Sudhira, H.S.; Ramachandra, T.V (2007); Characterising Urban Sprawl from Remote Sensing Data and Using Landscape Metrics; 10th International Conference on Computers in Urban Planning and Urban Management, Iguassu Falls, PR Brazil, July, 11-13.
- [۱۰] Pumain D., Mattei M.-F, 2003, Données urbaines 4, Collection Villes, Anthropos-Economica, avec le concours de l'INSEE, de l'ACI Ville du ministère de la recherche et le soutien du CNRS, 12.
- [۱۱] Zhao, Pengjun (2011), Managing urban growth in transforming china: Evidence from Beijing, *Land use policy*, Vol24, iss 1, p 96.
- [۱۲] Rodrigue, J.P. (2009) *Geography of Transport Systems*. 2nd Edition. Routledge, London.
- [۱۴] Bhatta, B (2010); *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing*; DataSpringer; London; 31
- [۱۵] Shieh, E., (1998). *An introduction to the basics of urban planning*, elmo v sanat university Publications, 65.
- [۱۶] Bahreyni, H., (1989), How is Tehran and what it should be? *Journal of Environmental Studies*, 76. [In Persian]
- [۱۷] Anderson, W.P.; Kanaroglou, P.S; Miller, E.J (1996). urban form, energy and the environment: a review o issues, evidence and policy; *Urban Studies*; 33(1), 7-35.