



اصالت سنجی

خلاصه انگلیسی این مقاله با عنوان:
Investigating the effective factors in
the horizontal growth of metropolises
with emphasis on preparation projects
Case study of Tabriz metropolis
در همین شماره به چاپ رسیده است.

شهرسازی ایران، دوره ۳، شماره ۴، بهار و تابستان ۱۳۹۹، صفحه ۱۳۱ - ۱۳۹
تاریخ دریافت: ۹۹/۲/۱۷، تاریخ بررسی اولیه: ۹۹/۲/۱۹، تاریخ پذیرش: ۹۹/۵/۱۲، تاریخ انتشار: ۹۹/۶/۱

بررسی عوامل موثر در رشد افقی کلان‌شهرها با تأکید بر پروژه‌های آماده‌سازی (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز)

استادیار گروه شهرسازی و معماری، واحد مراغه، دانشگاه آزاد اسلامی، مراغه، ایران
استادیار گروه شهرسازی و معماری، واحد مراغه، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران

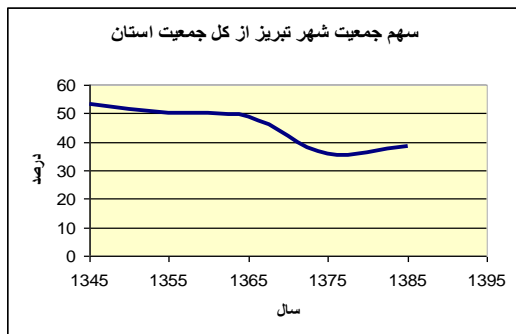
علی آذر*
قربان محبوبی

چکیده: یکی از معضلات اساسی که توسعه پایدار شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها را تهدید می‌کند، توسعه فیزیکی و خزش شهری یا همان توسعه حاشیه‌علیه متن می‌باشد. خزش شهری در کشورهای غربی تحت عنوان اسپرال گراوٹ شناخته می‌شود که همان توسعه بی‌رویه و نامنظم شهرها در طول دوره مدرنیسم است. رشد سریع و بی‌رویه شهرها در قبل از انقلاب اسلامی در قالب طرح‌های جامع شهری و بعد از آن در قالب طرح‌های آماده‌سازی، توسعه و چنگ‌اندازی شهرها بر روی اراضی اطراف و حومه‌ها را موجب گشته است. بررسی میزان نقش پروژه‌های آماده‌سازی اجرا شده در توسعه فیزیکی شهر تبریز هدف اصلی تحقیق می‌باشد. داده‌های مورد نیاز از سازمان و شهرسازی استان آذربایجان شرقی گرفته شده است. مقاله حاضر از نظر هدف پژوهش، جزو تحقیقات کاربردی - عملی محسوب می‌شود و از نظر ماهیت و روش تحقیق جزو تحقیقات توصیفی می‌باشد. از نتایج اصلی تحقیق می‌توان به توسعه ناموزون شهر تبریز به‌ویژه بر روی گسل فعال شمال تبریز که از شهرک مرزداران و باغ همیشه رد می‌شود، اشاره کرد. همچنین تأثیر مستقیم پروژه‌های آماده‌سازی در توسعه فیزیکی تبریز، نقش عوامل ارگانی در قالب طرح‌های جامع و آماده‌سازی شهری، از دیگر پارامترهای موثر در خزش شهر تبریز می‌باشد. یکی از عمده‌ترین سیاست‌های تأثیرگذار در رشد شتابان شهر تبریز، طرح‌های آماده‌سازی می‌باشند که اکثراً در محور شرقی شهر طراحی و اجرا شده‌اند.

واژگان کلیدی: خزش شهری، توسعه فیزیکی، پروژه‌های آماده‌سازی، رشد درون‌زای شهری، کلان‌شهر تبریز

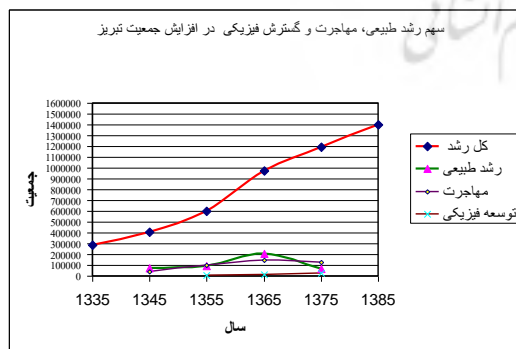
*مسئول مکاتبات: a_azar@iau-maragheh.ac.ir

- ۱- مقدمه
- توسعه فیزیکی، یکی از ویژگی‌های حیاتی برای جامعه‌ی شهری است. چرا که تغییر و تحول و تکامل، جزو اساسی موجودات زنده است (تصور انتزاعی شهر در قالب موجود زنده). عواملی اجتماعی مانند رشد طبیعی جمعیت شهر، مهاجرت‌ها، عوامل اقتصادی مانند ایجاد کارخانجات در شهر و همچنین عوامل سیاسی در توسعه فیزیکی شهر نقش موثری دارند. از جمله عوامل توسعه فیزیکی شهر می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:
- افزایش درآمد واقعی (خالص) که باعث می‌شود خانوارها، متقاضی مسکن بزرگتر شوند؛
 - توسعه حمل و نقل و فناوری اطلاعات که نیاز مشاغل به تراکم در مرکز شهر و شهرهای مرکزی را کاهش داده است (Anas, ۱۹۹۹: ۲-۳).
 - توسعه مرکزگریز (خزش) یکی از مشکلات عمده در کلان‌شهرها است. در دسترس بودن قطعات بزرگ زمین، ارزان بودن قیمت زمین، وسیع بودن



شکل ۱. تحولات سهم جمعیتی شهر تبریز از کل استان (مآخذ: نویسندگان، براساس آمار سرشماری عمومی سال ۱۳۸۵)

شکل ۱، نمایانگر سهم جمعیت شهر تبریز از کل جمعیت استان می‌باشد. این میزان از سال‌های ۷۵-۱۳۴۵ سیر نزولی داشته است که یکی از دلایل آن گنجانده شدن برنامه‌های همه جانبه توسعه روستایی و رشد شهرهای کوچک و میانه‌انداز بوده است. از سال‌های ۸۵-۱۳۷۵ سهم جمعیت شهر تبریز از کل استان، میل صعودی گرفته است که این امر ناشی از ادامه مهاجرت‌های شهری و روستایی به کلان‌شهر تبریز برای رهایی از مشکلات اقتصادی می‌باشد. رشد طبیعی جمعیت، مهاجرت و گسترش فیزیکی شهر به طرف روستاها (قرار گرفتن روستاهایی مانند بارنج، لاله و غیره) سه عامل مؤثر در رشد جمعیت شهری تبریز محسوب می‌شوند (شکل ۲).



شکل ۲. سهم عوامل چندگانه در رشد جمعیت تبریز بین سال‌های ۸۵-۱۳۳۵ (مآخذ: نویسندگان، براساس آمار سرشماری عمومی سال ۱۳۸۵)

قطعات برای تأسیس امکانات شهری، وجود چشم‌اندازهای زیبا و فضای سبز برای اقامت طبقه مرفه شهری در بیرون از شهرها، از جمله عوامل توسعه مرکزگرای شهرها می‌باشد (شکویی، ۱۳۸۵: ۲۶۱).

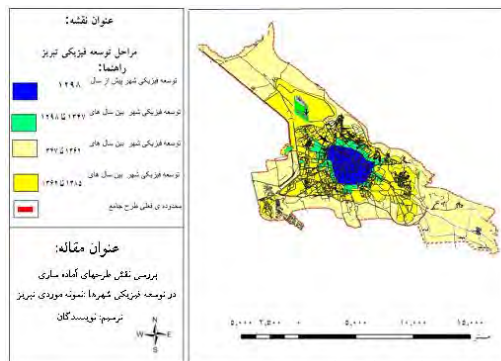
غیر از مهاجرت‌ها و رشد طبیعی جمعیت، عوامل ساختاری-نهادی در قالب طرح‌های آماده‌سازی در توسعه و انبساط شهرها، نقش اساس دارند که در ادامه به بررسی این نوع از طرح‌ها در شهر تبریز پرداخته خواهد شد. در این پژوهش سعی شده است به سوالات زیر پاسخ داده شود:

- آیا عوامل ساختاری-نهادی در قالب طرح‌های آماده‌سازی شهری در توسعه فیزیکی تبریز نقش داشته‌اند؟

- آیا «توسعه درونزای» شهری در تبریز اتفاق افتاده است؟

۱-۱- ضرورت پژوهش

شهر تبریز طی قرون متمادی از مراکز مهم مبادله، صنعت و بازرگانی و یکی از کانون‌های شهری با اهمیت بوده است و امروزه نیز بعد از تهران، مشهد و اصفهان به لحاظ تعداد جمعیت شهرنشین کشور و تبادلات اقتصادی-فرهنگی در رده‌ی چهارم کشوری قرار دارد. در سرشماری سال ۱۳۸۵ جمعیت شهر تبریز ۱۳۹۸۰۶۰ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵) که این میزان ۳۸ درصد از کل جمعیت شهری استان را تشکیل می‌دهد که نشان از ادامه‌ی مهاجرت‌ها از شهرهای اطراف به مرکز استان دارد (شکل ۱).



نقشه ۱. مراحل رشد شهر تبریز از سال ۱۲۹۸ تا ۱۳۹۲ (منبع: نگارندگان)

۲- مبانی نظری

همچنان که در اقتصاد، بین رشد و توسعه تفاوت وجود دارد، در برنامه‌ریزی شهری هم می‌توان آنها را از یکدیگر متمایز نمود. منظور از رشد شهری به مفهوم گسترش صرفاً مکانی محدوده‌های شهر است. بنابراین، رشد و گسترش بی‌رویه‌ی شهرک‌ها و مناطق مسکونی و افزایش بی‌اصول و نابرابر سطوح مختلف شهری از ابعاد رشد شهرها محسوب می‌شوند (Ratcliffe, ۱۹۷۵:۵۶). به عبارت دیگر رشد شهری، گسترش صرفاً فیزیکی شهر از نوع تجمع است که فکری برای آموزش، بهداشت و فرهنگ آن نشده است و فاقد زیرساخت‌های لازم است (سیفی، ۱۳۸۲، ۱).

اگر همزمان با رشد شهر، برنامه‌ریزی مناسب جهت تأمین زیرساخت‌ها و نیازهای زیستی ساکنین فراهم شود، توسعه‌ی شهری اتفاق افتاده است. پورتر تأکید می‌کند که «زیرساخت‌ها، عامل ضروری برای توسعه است و اصولاً بدون زیرساخت‌ها توسعه اتفاق نخواهد افتاد (Porter; ۱۹۹۰:۴۷). توجه به محیط‌زیست شهری و در نظر گرفتن رفاه و آسایش شهروندان در کنار رعایت اصول زیباشناختی شهرها از اهداف عالی برنامه‌ریزی شهری است (مشهدی‌زاده، ۲۲۴: ۱۳۸۳-۲۲۳). در این تحقیق رشد و توسعه‌ی شهر، هر دو به معنای گسترش فیزیکی شهری در نظر گرفته شده

نویسندگان، براساس آمار سرشماری عمومی (سال ۱۳۸۵)

یکی از نکات برجسته‌ی نمودار فوق، افزایش سریع رشد کلی جمعیت شهر در طی دوره‌ی ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ می‌باشد. که در این میان سهم رشد طبیعی ۵۵/۹٪، مهاجرت ۴۰٪ و ۴/۱٪ می‌باشد، باقی‌مانده هم شامل توسعه و چنگ‌اندازی شهر به طرف اراضی روستایی است. همچنین نمودار فوق بیانگر رشد جمعیت بین سال‌های ۶۵-۱۳۳۵ است که این سیر رشد، ناشی از جریان‌ات سیاسی و اقتصادی کشور از جمله اصلاحات اقتصادی می‌باشد. افزایش مداوم رشد جمعیت شهر طی سال‌های متمادی، باعث گسترش لجام گسیخته‌ی شهر نسبت به اراضی اطراف شده است. به طوری که در سال ۱۳۷۵ مساحت شهر از ۱۷/۳ هزارهکتار به ۲۵/۲ هزارهکتار در سال ۱۳۸۳ رسیده است (مهندسین مشاور زیستا، ۱۳۸۳). یکی از اهرم‌ها و اقدامات قانونی مدیران شهری در راستای جادادن سرریز جمعیتی، اجرای طرح‌های آماده‌سازی بود. طرح‌های آماده‌سازی در اغلب شهرها توسعه‌ی فیزیکی مهار نشده را موجب شدند. با توجه به فرصت کم و سرعت بالای این طرح‌ها و عدم هماهنگی بین سازمان‌های مربوطه، در تدوین آنها اصول شهرسازی به صورت کامل رعایت نگردید و توسعه‌های جدید، فاقد حس مکانی و اجتماعی بودند. یکی از عوامل توسعه‌ی سریع تبریز بعد از انقلاب اسلامی طرح‌های آماده‌سازی بودند که در قالب چندین پروژه در گردهاگرد شهر به مرحله‌ی اجرا درآمدند. گسترش سطح شهر بر روی اراضی اطراف و باغات، توسعه‌ی پایدار شهری را به خطر انداخته است. به‌ویژه اینکه بیشتر توسعه‌های جدید شهری بر روی حریم خط گسلی آلپ- هیمالیا واقع شده است (مناطق شمالی و شرق شهر). گسترش روزافزون شهر باعث به هم خوردن تعاملات اجتماعی بین شهروندان نیز شده است که این امر حس مکانی ساکنین را خدشه دار نموده است (نقشه ۱).

است.

طرح‌های آماده‌سازی، از جمله طرح‌هایی هستند که مستقیماً در توسعه و گسترش شهرها نقش اساسی دارند. آماده‌سازی زمین مجموعه فعالیت‌های هماهنگ و ضروری در اراضی متعلق به سازمان زمین شهری است که به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی، جهت احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات جنبی آنها و رفع نیازمندی‌های عمومی صورت می‌گیرد (دستورالعمل گردش کار طرح‌های آماده‌سازی زمین، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۷). از عمده‌ترین تحولات در توسعه‌ی شهری، می‌توان تدوین و اجرای برنامه‌های آماده‌سازی زمین را نام برد که از سال ۱۳۶۴ آغاز و تاکنون نیز ادامه داشته است. اجرای طرح‌های آماده‌سازی، اثرات عمیقی در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی-فضایی شهرها داشته است (عزیزی، ۱۳۷۹: ۱).

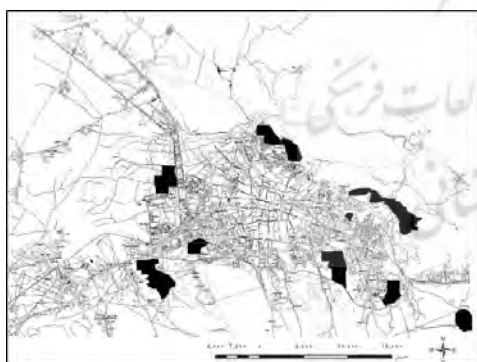
هدف از اجرای طرح‌های آماده‌سازی، حل مشکل مسکن از طریق واگذاری زمین به متقاضیان مسکن در شهرها بود که به استناد قانون زمین شهری به اجرا درآمد. طبق قانون زمین شهری که در سال ۱۳۶۶ تهیه و به تصویب رسید، امکان مالکیت دولت را بر اراضی داخل محدوده‌ی قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها فراهم نمود (سعیدنیا، ۱۳۷۴: ۲۹). بروز بحران زمین و افزایش قیمت آن در محدوده‌ی شهرها، افزایش نرخ رشد جمعیت شهری و نظام‌مند کردن حداقلی از

الگوهای توسعه‌ی شهری از عواملی بود که دولت را به اتخاذ چنین تصمیمی باز داشت.

در مجموع طی سال‌های ۶۰-۱۳۵۸ حدود ۴۵۶ طرح آماده‌سازی در کشور اجراگردید و از طریق آنها حدود هزار هکتار زمین برای ساخت و ساز در اختیار متقاضیان قرار گرفت. طرح‌های آماده‌سازی به دلیل داشتن ماهیت سیاسی، همچنین به دلیل اینکه در شرایط اضطرار تدبیر شده بودند و ضوابط اجرایی روشن برای آنها تعریف نشده بود، نتوانستند مفید واقع شوند و باعث توسعه‌ی لجام گسیخته شهرها به حواشی شدند. جایگاه پروژه‌های آماده‌سازی در توسعه‌ی فیزیکی تبریز در سال ۱۳۶۰ سازمان زمین شهری استان، ابتدا قسمت‌هایی از شهر تبریز را که در خارج از محدوده‌ی مرکزی شهر قرار داشتند و جزو اراضی موات محسوب می‌شدند تحت تسلط خود در آورد و به صورت قطعات تفکیک شده به سازمان‌های مختلف به‌صورت انفرادی، تعاونی‌ها، نهادها، ارگان‌های دولتی و غیردولتی واگذار نمود. فعالیت این سازمان، عملاً از سال ۱۳۶۲ شروع شده است. با تصویب طرح‌های آماده‌سازی در دهه‌ی ۱۳۶۰ شمسی در راستای اجرای ماده ۶۷ قانون زمین شهری، اولین طرح آماده‌سازی زمین در شهر تبریز در سال ۱۳۶۵ طی قراردادی که ما بین سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی با مهندسان مشاور فن و هنر منعقد شد، آغاز گردید (جدول ۱).

جدول ۱. مشخصات پروژه‌های آماده‌سازی در شهر تبریز (منبع: نگارندگان)

تاریخ عقد قرار داد	تعداد واحد مسکونی		مساحت پروژه (هکتار)	عنوان پروژه	ردیف
	آپارتمانی	تک واحدی			
۷۵/۷/۱۶	۲۹۰۰	۸۰۰	۱۴۲	باغمیشه (۱)	۱
۶۶/۳/۳	۴۸۰	۴۰۹۲	۲۷۰	باغمیشه (۳)	۲
۶۶/۳/۱۷	۲۶۰	۳۴۷۹	۸۳	ارم	۳
۶۵/۳/۴	۸۲۰	۹۸۵	۹۵	زعفرانیه (۲)	۴
۶۶/۳/۱۷	۳۷۷۱	-	۹۰	شهید یاغچیان	۵
۷۰/۹/۲۵	-	۸۵۰	۲۵	رضوان شهر	۶
۶۶/۳/۱۷	۲۵۰	۳۰۰	۱۵	قرا ملک	۷
۱۳۷۴	۵۲۰۰	۷۸۷۱	۴۰۰	رواسان (اندیشه)	۸
۸۰/۴/۱۱	۱۵۹۰	-	۲۰	بعثت	۹
۶۶/۳/۱۷	-	۷۲۰	۲۵	شهید باکری	۱۰
۶۶/۳/۱۷	۲۰۰	۶۰۰	۴۰	ولی امر	۱۱
جمعیت پیش‌بینی شده برای اسکان در شهرک خاوران ۱۶۰ هزار نفر و مساحت آن ۸۲۰ هکتار اعلام شده‌است. الگوی ساخت شهرک خاوران متفاوت از بافت کلی شهر تبریز بوده و واحدهای مسکونی در آن به صورت ویلایی در مترائهای بالای ۳۲۰ متر احداث می‌شوند.			۸۲۰	خاوران	۱۲
-	۱۵۴۷۱	۱۹۶۹۷	۲۵۰۴	جمع	



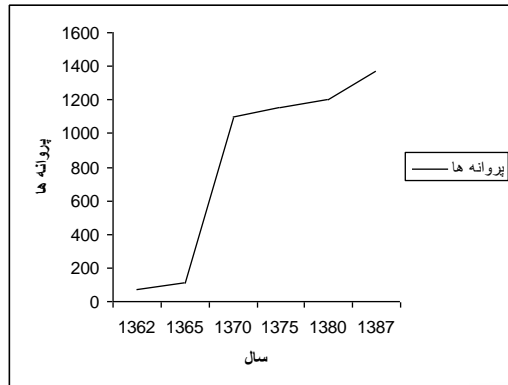
طبق جدول ۱، در مجموع در فاصله‌ی بین ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰، ۲۵۰۴ هکتار زمین در قالب پروژه‌های آماده‌سازی در اختیار مردم و نهادهای مختلف قرار گرفت. بیشتر این طرح‌ها در حواشی شهر برنامه‌ریزی و اجرا شدند و باعث کشیدگی و توسعه‌ی فیزیکی شهر بر روی اراضی کشاورزی اطراف گردیدند و توسعه‌ی حاشیه‌علیه متن را موجب گشتند (نقشه ۲).

نقشه ۲. پراکنش پروژه‌های آماده‌سازی در

لبه‌های شهر تبریز

در اولین سال واگذاری (سال ۱۳۶۲) ۱۰۰٪ قطعات آماده‌سازی شده، کاربری مسکونی داشتند که این رقم در سال ۱۳۶۴ به ۶۷٪ کاهش یافت. درصد

مسکونی احداث گردید و به متقاضیان تحویل داده شد. با وجود مشکلاتی که توسعه فیزیکی شتابان شهر آنها را به وجود آورده است، متأسفانه آماده‌سازی‌ها همچنان ادامه دارد (شکل ۳).



شکل ۳. سیر صعودی آماده‌سازی‌ها از سال

۱۳۶۲ تا ۱۳۸۷ در تبریز

بررسی صدور پروانه‌های ساختمانی، یکی از شاخص‌های اساسی در میزان تأثیرگذاری طرح‌های آماده‌سازی در توسعه فیزیکی تبریز، بررسی صدور پروانه‌های ساختمانی صادر شده می‌باشد. در مناطقی که درصد پروانه‌ها بیشتر باشد؛ نشان از رونق ساخت و سازها در آن منطقه می‌باشد. همچنانکه در ادامه اشاره خواهد شد، بیشترین میزان صدور پروانه‌ها، در بخش‌های حاشیه‌ای شهر (به ویژه منطقه ۲) می‌باشد که اکثراً پروژه‌های آماده‌سازی در این منطقه طراحی و اجرا شده‌اند.

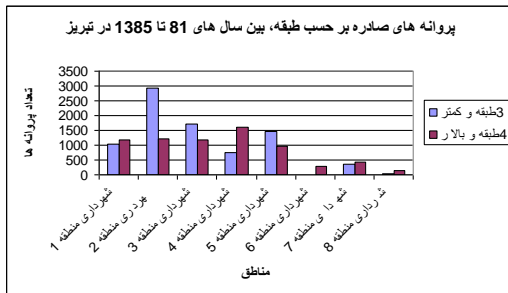
بررسی پروانه‌های ساختمانی، بیانگر رونق سرمایه‌گذاری و ساخت و سازها در مناطق شهری هستند. در مناطقی که این میزان بالا باشد، نشانگر میل بخش عمومی و خصوصی در سرمایه‌گذاری در آن منطقه می‌باشد. جهت نشان دادن توسعه فیزیکی شهر، به مقایسه‌ی ساخت و سازها در محدوده‌ی مرکزی و بافت قدیم (منطقه هشت شهرداری) با دیگر مناطق شهر، به بررسی پروانه‌های صادره بین سال‌های ۸۶-۱۳۸۱ پرداخته می‌شود. در طی این مدت در کل شهر تبریز، ۲۰۰۱۸ پروانه‌ی ساختمانی صادر گردیده است

بالای کاربری‌های مسکونی، کمبود زیرساخت‌ها و امکانات رفاهی را در محلات تازه ایجاد شده نشان می‌دهد. واگذاری اراضی مسکونی، غیر از تهدید توسعه‌ی پایدار شهری باعث به هم ریختگی بافت‌های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی در محلات تازه تأسیس شد (املشی، ۱۳۶۵: ۹۱).

نکته‌ی حائز اهمیت در پروژه‌های آماده‌سازی این است که پروژه‌های بزرگ عمدتاً ترکیبی از مسکن تک‌واحدی بوده و از میانگین تراکم شهری (۱۳۵ نفر در هکتار) برخوردارند. در حالیکه پروژه‌های کوچکتر، عمدتاً به احداث بلوک‌های آپارتمانی با تراکم مسکونی نسبتاً بالا (۶۰۰ نفر در هکتار) اختصاص یافته است. با مطرح شدن مقوله‌ی «متراکم‌سازی» احداث مجتمع‌های آپارتمانی با تراکم بسیار بالا در اراضی محدود، گسترش یافته و بیشتر فرم بلند مرتبه‌سازی به خود گرفته است که ادامه‌ی این روند، بدون ملاحظه‌ی معیارهای شهرسازی نتایج ناشی از شهرسازی مدرنیزم کشورهای پیشرفته را در ایران از جمله تبریز با شدت بیشتری تکرار خواهد کرد (قربانی، ۱۳۸۳: ۱۶۳).

جا دادن سرریز جمعیتی، بروز جنگ تحمیلی و شهرسازی قبل از شهرنشینی، از جمله عوامل اتخاذ چنین سیاستی از جانب دولت بود. توسعه‌ی لجام گسخته‌ی تبریز تا قبل از انقلاب اسلامی به صورت غیررسمی و بعد از آن در قالب طرح‌های آماده‌سازی به صورت رسمی و قانونی باعث جذب سرمایه‌گذاری‌ها در مناطق تازه احداث شده گردید. در مجموع تا سال ۱۳۶۶ سازمان مسکن استان، ۱۱۲۳ هکتار با ۲۹۰۰۰ و با هزینه‌ی ۱۸ میلیارد ریال آماده‌سازی کرده بود. تا سال ۱۳۸۷ در قالب قانون ۱۳۶۷، ۲۵۱۱ هکتار (غیر از اراضی شهر جدید سهند و صوفیان) آماده‌سازی و به متقاضیان تحویل داده شده بود. همچنین در قالب همین قانون، هفت مجتمع مسکونی (مجتمع مسکونی باغمیشه، زعفرانیه ۲، اراضی باسمنج، کوی لاله، کوی رانندگان، کوی منظریه و کوی سهند) با ۸۹۳۴ واحد

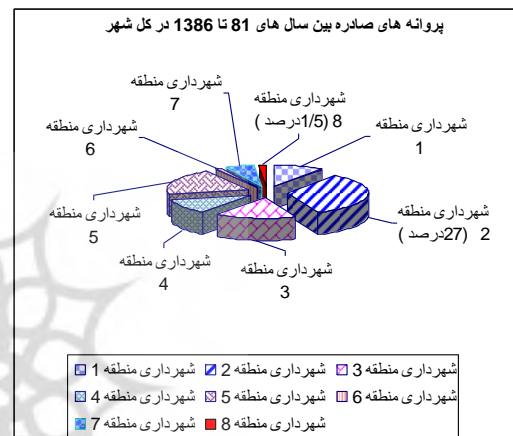
(شکل ۵).



شکل ۵. پروانه‌های صادره بر حسب طبقه بین سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۵، آمار از واحد آمار و اطلاعات معاونت شهرسازی و معماری استان

با توجه به جداول و نمودارهای بالا، می‌توان گفت هنوز توسعه‌ی درونزای شهری در تبریز اتفاق نیفتاده است و بایستی اقدامات رشد و توسعه‌ی مجدد در قالب برنامه‌های سامان‌دهی و بهسازی محلات در دستور کار سازمان‌های مرتبط قرار بگیرد. در سال ۱۳۸۶ از کل ۴۶۷۸ پروانه‌ی صادر شده، منطقه‌ی دو با اختصاص ۵۳۵۹ پروانه (۲۶٪) بیشترین عملکرد را به خود اختصاص داده است و شهرداری منطقه‌ی هشت با ۸۱ پروانه (۱/۸) در مرتبه‌ی آخر قرار می‌گیرد. در طی همین مدت منطقه‌ی دو با رشد ۱۸۸٪ بیشترین افزایش عملکرد را داشته است. همچنین در طی همین مدت، از لحاظ زیربنای پروانه‌های صادره شهرداری منطقه‌ی دو با اختصاص ۱۱۳۹۳۷ مترمربع (۳۳٪) بیشترین حجم کاری را به خود اختصاص داده و از لحاظ رتبه‌بندی در مرتبه‌ی نخست قرار می‌گیرد. کمترین حجم کاری نیز به منطقه‌ی هشت تعلق گرفته است. از لحاظ حجم کاری در سال ۱۳۸۶ منطقه‌ی دو بیشترین حجم و منطقه‌ی هشت کمترین مقدار را به خود اختصاص داده است. در طول چند سال اخیر، هر چند که میزان ساخت و سازها در بخش مرکزی شهر (بافت قدیم) افزایش یافته است؛ ولی توسعه‌ی لجام گسیخته‌ی شهر از مرکز به پیرامون به شدت افزایش می‌یابد. با مقایسه‌ی میزان صدور پروانه‌های ساختمانی در فاصله‌ی بین سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ می‌توان رونق

که در این میان شهرداری منطقه‌ی دو (این منطقه که در قسمت شمال شرق و شرق قرار گرفته است در حال حاضر بیشترین میزان توسعه‌ی فیزیکی را به خود اختصاص داده است) با ۵۳۵۹ (۲۷٪) بیشترین سهم و شهرداری منطقه‌ی هشت (محدوده‌ی بافت تاریخی) با ۲۲۳ پروانه (۱/۱۶٪) کمترین عملکرد را در صدور پروانه داشته است که بیانگر رکود ساخت و سازها در بافت قدیم و توسعه‌ی سریع شهر در اطراف می‌باشد (شکل ۴).



شکل ۴. پروانه‌های صادر شده مناطق هشت‌گانه

تبریز در فاصله سال‌های ۸۶ - ۱۳۸۱

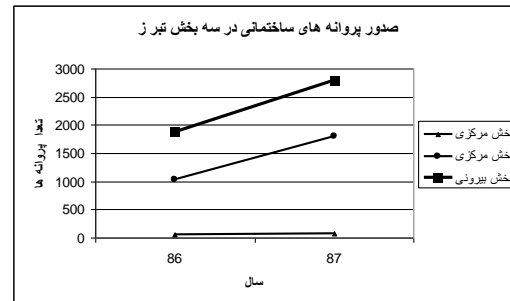
با توجه به شکل بالا در فاصله‌ی بین ۸۶ - ۱۳۸۱، سالیانه به‌طور متوسط ۴۳ پروانه در بافت مرکزی صادر شده است که این رقم در منطقه‌ی دو، ۸۹۳ پروانه است.

غیر از تعداد پروانه‌های صادر شده، تعداد طبقات ساختمانی پروانه‌ها، می‌تواند رونق و یا رکود ساخت و سازها را در مناطق مختلف نشان دهد. در مدت ۵ سال (۸۱ تا ۱۳۸۵) از کل ۱۷۸ پروانه‌ی صادر شده در منطقه‌ی هشت (محدوده‌ی بافت قدیم) ۱۳۲ پروانه جهت ساختمان‌های کمتر از سه طبقه صادر شده است (۷۵٪) و تنها ۴۶ پروانه (۲۵٪) جهت احداث ساختمان‌های بالاتر از ۴ طبقه صادر گردیده است. در حالی که در منطقه دو، بیش از ۳۵٪ از پروانه‌ها برای ساختمان‌های بیشتر از ۴ طبقه صادر شده است

خارجی شهر و منطقه ۲ (جایی که بیشترین پروژه‌های آماده‌سازی در آن منطقه قرار دارند) صادر گردیده است. پس می‌توان گفت که عوامل ساختاری-نهادی در قالب طرح‌های آماده‌سازی شهری در توسعه فیزیکی تبریز نقش دارند و «توسعه درونزای» شهری در تبریز اتفاق افتاده است.

شهر پدیده‌ی اجتماعی-اقتصادی است که در طی فرایندهای تاریخی دچار تغییر و دگرگونی می‌شود. رشد و تکامل، یکی از ویژگی‌های شهرها محسوب می‌گردد. در طول تاریخ هر شهری اگر نتواند شرایط خود را با عوامل تغییر و تحولاتی که از بیرون و داخل شهر بر آن وارد می‌شود، سازگار دهد، راه انزوال در پیش می‌گیرد. کلان‌شهر تبریز، به‌عنوان مهم‌ترین شهر منطقه‌ی شمال غرب کشور، مقصد بسیاری از مهاجرت‌های بین شهری است. به طوری که سهم جمعیت شهر تبریز از کل جمعیت شهری استان ۳۸ درصد می‌باشد. طبق محاسبات صورت گرفته (براساس آمار سال ۱۳۸۵)، جمعیت متعادل برای شهر تبریز ۸۰۴۷۶۸ نفر بر آورد شده است (یعنی تبریز ۵۹۳۲۹۲ نفر مازاد جمعیت دارد) که این مازاد جمعیتی باعث توسعه‌ی لجام گسیخته‌ی شهر بر روی اراضی اطراف شده است. بنابراین کاهش سهم جمعیت شهری تبریز، یکی از برنامه‌ریزی‌های حیاتی برای مسئولین و مدیران شهری می‌باشد. عوامل ساختاری-نهادی در قالب طرح‌های جامع و آماده‌سازی شهری، نقش موثری در گسترش شهر در مناطق پیرامونی ایفا نموده‌اند. در طرح جامع دوم تبریز، ۳۸۰۰ هکتار برای توسعه‌ی شهری در نظر گرفته شده بود که اکثراً در غرب و جنوب شرق مکانیابی شده بودند و در نهایت امکان جمعیت پذیری تا سقف ۲/۲ میلیون نفر را تأمین می‌نمودند. در کل محدوده‌ی قابل گسترش شهر به حدود ۵۷ نفر در هکتار بالغ خواهد شد. سطح کل شهر در افق برنامه‌ریزی طرح جامع دوم بالغ بر ۳۴۰۰۰ هکتار برآورد شده است. یکی از عمده‌ترین سیاست‌های تأثیرگذار بر توسعه و تراکم شهری در طی

ساخت و سازها را در کمربند بیرونی شهر مشاهده نمود (شکل ۶).



شکل ۶. صدور پروانه‌های ساختمانی در سه

بخش بزرگ شهر در سال ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷

۳- روش تحقیق

مقاله‌ی حاضر از نظر هدف پژوهش، جزو تحقیقات کاربردی- عملی محسوب می‌شود و از نظر ماهیت و روش تحقیق جزو تحقیقات توصیفی قرار می‌گیرد. جهت ظرفیت‌سازی موضوع، به بررسی و تحلیل طرح‌ها و پروژه‌های آماده‌سازی اجرا شده در توسعه فیزیکی تبریز پرداخته شده است. آمار و اطلاعات لازم، از روی سرشماری عمومی نفوس و مسکن کشور سال ۱۳۸۵ و طرح تفصیلی تبریز سال ۱۳۸۳ و همچنین از روی منابع اسنادی و مطالعات میدانی استخراج گردیده‌اند.

۴- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

طرح‌های آماده‌سازی بعد از انقلاب اسلامی با اهدافی همچون تأمین مسکن و خدمات عمومی، مهار بورس بازی زمین و نیز شهرسازی قبل از شهرنشینی (رهنمایی، ۱۳۸۴) وارد برنامه‌ریزی شهری کشور شدند، باعث گسترش قانونی کلان‌شهرها نسبت به حواشی شهرها شدند. در مطالعه‌ی موردی تحقیق حاضر مشخص گردید که بیش از ۱۵ درصد از سطح مفید شهر تبریز (۲۵۱۱ هکتار) حاصل پروژه‌های آماده‌سازی می‌باشد. همچنین از طریق بررسی و تحلیل میزان صدور پروانه‌های ساختمانی، مشخص گردید که بیشترین بیشترین میزان صدور پروانه‌ها در کمربند

آماده‌سازی‌ها همچنان ادامه دارد. بنابراین عوامل ساختاری-نهادی در قالب طرح‌های جامع و آماده‌سازی شهری مستقیماً در توسعه فیزیکی تبریز تاثیر گذاشته‌اند و با تشویق توسعه برونزای شهری و گسترش حاشیه علیه متن، رشد درونزای شهری را با مشکل مواجهه نموده است. در حالی که برای دستیابی به تعادلات زیست - محیطی و توسعه پایدار شهری، برنامه‌ریزی جهت جلوگیری از گسترش روزافزون شهر بر پهنه‌های اطراف و افزایش رشد درونزای شهری در قالب طرح‌های ساماندهی و بهسازی بافت‌های قدیم شهری امری حیاتی است.

چند دهه‌ی اخیر در قبل از پیروزی انقلاب اسلامی پروژه‌های خانه‌سازی و بعد از آن «پروژه‌های آماده‌سازی» بوده است. تا سال ۱۳۸۷ در قالب قانون ۱۳۶۷ زمین شهری، ۲۵۱۱ هکتار (غیر از اراضی شهر جدید سهند و صوفیان) آماده‌سازی و به متقاضیان تحویل داده شده بود. همچنین در قالب همین قانون، هفت مجتمع مسکونی (مجتمع مسکونی باغمیشه، زعفرانیه ۲، اراضی باسمنج، کوی لاله، کوی رانندگان، کوی منظریه و کوی سهند) با ۸۹۳۴ واحد مسکونی احداث گردید. با وجود مشکلاتی که توسعه فیزیکی شتابان شهر آنها را به وجود آورده است، متأسفانه

۵- منابع

۱. املشی، لیلی، ۱۳۶۴. سیاست واگذاری زمین در رابطه با مشکل مسکن در شهر تبریز، پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز.
۲. رهنمایی، محمدتقی. ۱۳۸۴. برنامه ریزی شهری در ایران، جزوه کارشناسی دانشگاه تهران.
۳. سعیدنیا، احمد. ۱۳۷۴. «اندیشه های خام شهر سازی» مجله هنرهای زیبا دانشکده هنرهای زیبا ص ۳۶-۳۳، دانشگاه تهران، شماره ۱.
۴. سیفی، محمد، ۱۳۸۲. بررسی رشد شهرنشینی و توسعه فیزیکی شهر، مورد مطالعه نیشابور، پایان نامه‌ی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تبریز.
۵. سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، واحد آمار.
۶. سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵، مرکز آمار ایران.
۷. شکویی، حسین. ۱۳۸۵. دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری، سمت، تهران.
۸. شهرداری تبریز، معاونت شهرسازی، واحد آمار و اطلاعات.
۹. عزیزی، محمد مهدی. ۱۳۷۹. آماده سازی زمین شهری در ایران ۷۵-۱۳۶۴، سازمان ملی زمین و مسکن. تهران.
۱۰. مشهدی زاده، ناصر. ۱۳۸۳. تحلیلی از ویژگیهای شهرنشینی در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، تهران.
۱۱. مهندسین مشاور زیستا. ۱۳۸۳. طرح تفصیلی تبریز.
۱۲. قربانی، رسول. ۱۳۸۴. تراکم در شهرسازی، رساله دکترا دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.
۱۳. وزارت مسکن و شهرسازی. ۱۳۶۷. دستورالعمل گردش کار طرح‌های آماده سازی زمین. تهران.
۱۴. Anas, a. ۱۹۹۹. The Cost and Benefits of Fragmented Metropolitan Governance, State

University of New York at Buffalo, Symposium of Regionalism.

۱۵. Ratcliffe, John., ۱۹۷۵. Town and country planning, London.

۱۶. Porter, Robert. ۱۹۹۰. cities and development in the third world, Mansell, London.



نحوه ارجاع به این مقاله:

آذر، علی. محبوبی، قربان. (۱۳۹۹). بررسی عوامل موثر در رشد افقی کلان شهرها با تاکید بر پروژه های آماده سازی، شهرسازی ایران، ۳ (۴)، ۱۳۱-۱۳۹.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Iranian Urbanism Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

URL: <https://www.shahrsaziiran.com/1399-3-4-article10/>

