

ارزیابی کاربری اراضی شهری زرگان با رویکرد کیفیت محیط

تاریخ دریافت مقاله: ۹۴/۰۷/۲۸

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۵/۰۳/۰۲

سید سلیمان محمدی دوست (استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، یاسوج، ایران)
محمد علی خانی زاده* (کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، مدرس مؤسسه آموزش عالی آپادانا، شیراز، ایران)

چکیده

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، هسته‌ی اصلی نظام برنامه‌ریزی شهری است. هدف از برنامه‌ریزی کاربری اراضی، پیشنهاد آرایش فضایی و نظم مکانی مناسب برای کاربری‌ها و فعالیت‌های شهری، به ویژه در شهرهایی است که کاربری‌ها ترکیب و تنوع زیادی دارند. دستیابی به این هدف، نیازمند درک چگونگی تخصیص فضا و توزیع زمین میان کاربری‌ها است که با روش‌های ارزیابی کمی و کیفی کاربری‌ها امکان‌پذیر است. در مقاله حاضر به بررسی وضعیت کاربری اراضی شهر زرگان پرداخته شده است. به این منظور با استفاده از ارزیابی کمی و کیفی به چگونگی آن پرداخته شده است. در ارزیابی کمی به بررسی سرانه کاربری و مقایسه آنها با استانداردهای موجود پرداخته شده است. در ارزیابی کیفی با استفاده از شاخص‌های کیفیت محیط اقدام به تشکیل پرسش‌نامه شده و در بین ساکنین پخش گردیده است. روش این پژوهش از جهت هدف تحقیق، کاربردی- توسعه‌ای و از منظر چارچوب پژوهش، تحلیلی- توصیفی است. جمع‌آوری اطلاعات به صورت میدانی، کتابخانه‌ای، مصاحبه با مسئولین و ساکنین و تدوین پرسشنامه می‌باشد. نتیجه تحلیل کاربری‌ها در شهر زرگان نشان می‌دهد که گسترش کالبدی شهر در دهه‌های اخیر و افزایش جمعیت آن باعث ایجاد عدم تعادل در پراکنش کاربری‌ها گردیده، اما بسیار نامحسوس در حال ازدیاد است. اگرچه در حال حاضر به وخامت اوضاع منجر نگردیده، اما روندی صعودی به خود گرفته است. سرانه بسیاری از کاربری‌ها با استانداردهای موجود تطبیق داشته و میزان رضایت‌مندی نسبتاً مطلوبی را از سوی ساکنین کسب کرده است.

واژه‌های کلیدی: کاربری اراضی شهری، ارزیابی کمی و کیفی، شهر زرگان، کیفیت محیط.

مقدمه

برنامه‌ریزی کاربری زمین همواره به دلیل تعیین نحوه‌ی استفاده از زمین و ساختار فضایی شهرها از یک طرف و تعیین ارزش اقتصادی هر قطعه از طرف دیگر، بخش اصلی برنامه‌ریزی شهری به شمار می‌آید (خادمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی، همانا تخصیص بهینه‌ی کاربری‌ها بر اساس سرانه‌ها و تراکم‌های شهری با توجه به ضوابط منطقه‌بندی است و نقش عوامل اقلیمی، اجتماعی، اقتصادی و همگنی کاربری‌ها و همجواری آنها از معیارهای مهم توزیع کاربری‌های شهری هستند؛ از سوی دیگر جمعیت، سن و جنس و... از مهمترین شاخص‌های تعیین میزان کارکردهای شهری هستند (موحد و همکاران، ۱۳۹۰). اصولاً برنامه‌ریزی کاربری اراضی، هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری می‌باشد و ارزیابی و ساماندهی فضایی- مکانی کاربری‌ها و عملکردهای شهری، یکی از مهم‌ترین و تأثیرگذارترین محورهای توسعه پایدار شهری می‌باشد (ابراهیم زاده و همکاران، ۱۳۹۶: ۱). اهداف فضایی کالبدی کاربری زمین، موارد عمده‌ی توزیع متعادل کاربری‌ها، جلوگیری از تداخل کاربری‌های ناسازگار، گردآوری معیارها و استانداردهای مناسب کاربری، تشویق تنوع و اختلاط کاربری‌ها، حفظ تناسب در توسعه عمودی و افقی و... را دربر دارد (مهدی زاده، ۱۳۷۹). یکی از مسائل مهم در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، مسأله توزیع و پراکنش درست کاربری‌هاست؛ به گونه‌ای که این پراکنش و چیدمان کاربری‌ها بتواند به طور منطقی، جوابگوی خواست‌ها و نیازهای جمعیتی باشد (موحد و همکاران، ۱۳۹۰). در نهایت میزان سنجش کاربری‌ها رضایت‌مندی ساکنین از این کاربری و در کل از محل سکونت می‌باشد، بنابراین تمامی استانداردها و روش‌های تحلیلی باید در راستای جذب رضایت‌مندی ساکنین اقدام نمایند.

شهر بازتاب تفکرات سازمان یافته در یک منطقه فرهنگی، فضایی همراه با قوانین خود است. به‌طور خلاصه، تعریف شهر چندان ساده نیست، به این خاطر که آن از یک سو، شکل‌ها، روحیه‌ها، افراد، فضای سبز، طبیعت‌ها و مواد طبیعی تشکیل شده و دارای ساختمان‌های جسمانی، ریخت‌شناسی، اجتماعی، فرهنگی و اخلاقی متفاوت است و از سوی دیگر، معرفان شهر دارای تخصص و نگرش‌های مختلف بوده، هر کدام متناسب با دیدگاه خود آن را تعریف نموده‌اند (Rasool, 1999). بنابراین، در چشم‌انداز جغرافیایی شهر یک ترکیب فضایی از جمعیت‌های مختلف و اشکال تعریف شده است (Grafmeyer, Josep, 1994). اما وجه مشترک در تمامی تعاریف از شهر وجود برنامه‌ریزی برای

شکل‌گیری، رشد و حیات آن می‌باشد که رکن اصلی این برنامه‌ریزی، کاربری اراضی می‌باشد.

پژوهش‌های مربوط به ساخت شهرها در دهه‌های پیش نشان می‌دهد که بدون برنامه‌ریزی کاربری زمین، نمی‌توان به الگوی بهینه‌ی زندگی در شهرها دست یافت. به دنبال بروز مسائل و مشکلات شهری در دهه‌های پیش، مطالعات کاربری اراضی که از جنبه‌های اصلی ساخت شهر است، از جایگاه ویژه‌ای در نظام برنامه‌ریزی شهری برخوردار شده است (زیاری، ۱۳۸۹). در چارچوب این مطالعات، فرایندهای شناخت‌شناسی، تحلیل و ارزیابی کاربری‌ها امکان پذیر شده و در نهایت براساس آن، رهیافت‌های لازم برای ساماندهی و برنامه‌ریزی کاربری‌های شهری ارائه می‌شود. برنامه‌ریزی کاربری زمین، ساماندهی مکانی فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری است (سعیدنیا، ۱۳۸۲).

بنابراین، هدف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، علاوه بر اهداف کمی و کیفی، ساماندهی و ارتقای الگوهای فضایی، به ویژه در شهرهایی است که کاربری‌ها، پیچیدگی و تنوع زیادی دارند. این تنوع‌پذیری، همان گونه که زیمتز و همکاران بر اساس مطالعه‌ی تصاویر ماهواره‌ای ۵۳ شهر بزرگ ارائه داده‌اند، در کل از سه بخش تشکیل می‌شود؛ نیمی از اراضی شهری به کاربری مسکونی، یک سوم به کاربری حمل و نقل و یک ششم آن به کاربری‌های تجاری، صنعتی و بقیه‌ی اراضی در اشغال کاربری‌های تفریحی و بایر است (William, 2006). هدف نهایی برنامه‌ریزی کاربری زمین، ایجاد نوعی "تعادل زیست محیطی" و "عدالت اجتماعی" در روند پیشرفت و آبادانی شهر است و باید به اهداف کیفی، مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس وابستگی به محیط نیز پاسخ گوید. با آگاهی از نارسایی و محدودیت استانداردهای کمی در پاسخ به نیازهای شهری، شاخص‌های مربوط به کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی، آسایش عمومی، حفاظت منابع طبیعی و تاریخی باید در نظر گرفته شوند (مهدی زاده، ۱۳۸۲).

اما در روال کنونی شهرسازی کشور ما، هنوز مبانی و روش‌های سازمان‌بخشی به کاربری زمین بر اساس همان الگوهای سنتی و روش‌های شهرسازی کارکردی استوار است که هم از نظر حقوق مالکیت و اقتصاد زمین و ساختمان و هم از نظر شیوه‌ی تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری و روش‌های تقسیم و توزیع اراضی با نواقص و تنگناهای بارزی روبروست که حیات شهرهای کشورمان را با مشکلات اساسی مواجه نموده است. در این راستا، توجه کافی به معیارها و استانداردهای کاربری اراضی و وارد کردن آن‌ها در طرح‌های شهری می‌تواند

گام مهمی در ساماندهی اوضاع آشفته زمین در شهرهای کشورمان که از این نظر با مشکلات اساسی مواجه هستند، باشد (یوسفی، ۱۳۸۰).

شهر زرقان نیز به عنوان یکی از شهرهای قدیمی ایران از این قاعده مستثنی نبوده و از نظر پخشایش، کیفیت و کمیت کاربری‌های شهری دچار نقصان و ضعف می‌باشد. این تحقیق با هدف ارزیابی کاربری‌های اراضی شهری با رویکرد کیفیت محیطی تدوین گردیده است.

اهداف

هدف اصلی

- ارزیابی کاربری اراضی شهری زرقان با رویکرد کیفیت محیط

اهداف فرعی

- شناخت و مطالعه وضع موجود کاربری‌ها در سطح شهر و بررسی سرانه و تراکم هر یک از آنها؛

- پیش‌بینی نیازها با توجه به آینده‌نگری جمعیت و همچنین ارزیابی نارسایی‌ها و مشکلات هر یک از کاربری‌ها؛

- تعیین میزان رضایتمندی ساکنین از کیفیت محیط شهری موجود؛

فرضیه‌های تحقیق

- به نظر می‌رسد سرانه کاربری‌ها در شهر زرقان، با استانداردهای شهرسازی مطابقت زیادی دارد.

- به نظر می‌رسد میزان رضایتمندی ساکنین از کیفیت محیط شهری در سطح نسبتاً مطلوبی قرار دارد.

معرفی محدوده مورد مطالعه

این شهر در بخش زرقان یکی از بخش‌های شهرستان شیراز واقع در استان فارس قرار دارد. شهر زرقان در طول ۵۲ درجه و ۴۴ دقیقه و عرض ۲۹ درجه و ۴۶ دقیقه و در ارتفاع ۱۶۰۰ متر از سطح دریا قرار گرفته است. شهر زرقان مرکز بخش زرقان می‌باشد و از لحاظ موقعیت مکانی در ۳۰ کیلومتری شمال شرق شیراز و ۱۱ کیلومتری جنوب غرب شهر مرودشت در دامنه جنوبی کوه زرقان واقع شده است. جمعیت این شهر با محلات منفصل (دودج و شهریار) ۳۴۰۰۰ نفر می‌باشد. از سمت شمال به ارتفاعات و اراضی کشاورزی، از جهت شرق و جنوب به تاکستان‌ها، ارتفاعات و پارک ملی بمو و از طرف غرب و جنوب غرب

به ارتفاعات کته و بخش بیضاء، محدود می‌شود. به طور کلی این شهر و محلات منفصل آن در درون دشت کوچکی استقرار یافته‌اند که عموماً از تمامی جهات به استثنای سمت شمال غرب به ارتفاعات محدود شده است. ضمناً دشت زرقان از سمت شمال غرب توسط کفه دشت آهوچر به دشت بزرگ مرودشت متصل گردیده است (شهرداری زرقان، ۱۳۹۳).

مبانی نظری

دیدگاه‌های نظری کاربری اراضی و نحوه‌ی ارزیابی آن

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری بخشی از فرآیند برنامه‌ریزی شهری است که ضمن این که به مناسبات مشترک خود با برنامه‌ریزی حمل و نقل و تسهیلات شهری اهمیت می‌دهد با موقعیت، وسعت و سرانه زمین مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف شهری سر و کار دارد (Chapin, 1972). در خصوص چگونگی کاربری اراضی شهری دیدگاه‌های متفاوتی مطرح است، لیکن در یک جمع‌بندی کلی می‌توان آنها را در قالب پنج دیدگاه عمده مطرح کرد که عبارتند از: الف) نظریه‌ی نقش اجتماعی زمین ب) نظریه‌ی نقش اقتصادی زمین ج) نظریه‌ی ساماندهی زمین د) نظریه‌ی توسعه پایدار شهری و زمین ه) نظریه‌ی مدرنیسم و زمین

- در نظریه‌ی نقش اجتماعی زمین، محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره‌برداری از اراضی در راستای منافع عمومی مردم، در شهرها بیشتر مد نظر می‌باشد. «هنری جورج» و «اتوواگنر» به این دیدگاه اعتقاد دارند. واگنر معتقد است که اراضی اطراف شهر باید به مالکیت عمومی درآید، تا قیمت اراضی شهری قابل کنترل باشد و به سودجویی مالکان نینجامد.

- معتقدان به نظریه‌ی نقش اقتصادی زمین، آن را عامل اساسی تغییر فضاهای شهری دانسته و ابراز می‌دارند که چون زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره‌برداری از آن حداکثر کارایی در نظر گرفته شود و ضوابط و مقررات خاصی در نحوه‌ی استفاده‌ی مطلوب از زمین تدوین گردد؛ زیرا زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار بوده و دارای مطلوبیت ویژه‌ای است. «دیویدهاروی» از طرفداران این نظریه است.

- در نظریه‌ی ساماندهی زمین، ضوابط و مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه‌ی استفاده از آن به موضوعاتی مثل: مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی در برابر خطرات

و سوانح طبیعی و صنعتی بر می‌گردد. «آبرکرامبی» و «لویدرایت» عمدتاً به این دیدگاه اعتقاد دارند.

- در نظریه‌ی توسعه‌ی پایدار شهری و کاربری زمین، بر نگهداری منابع اراضی برای حال و آینده از طریق استفاده‌ی بهینه از زمین تأکید می‌گردد و موضوعاتی چون جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه‌ای، کاهش ظرفیت‌های تولید محیط طبیعی، عدم حمایت از توسعه‌های زیان‌آور و حمایت از بازیافت‌ها را مطرح می‌کند. نظریه‌ی مدرنیسم و کاربری اراضی، به منطقه‌بندی شهری بر اساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت در تراکم‌های عمودی و افزایش فضای سبز بر اساس سلسله مراتب شهری اشاره می‌کند (زیاری، ۱۳۷۸).

در خصوص ارزیابی چگونگی استفاده بهینه از اراضی نیز دیدگاه‌های متعددی از جمله ارزیابی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی، و... مطرح هستند که مهم‌ترین آنها در ارتباط با برنامه‌ریزی و طراحی فضاهای شهری ارزیابی‌های زیست محیطی و اقتصادی مطرح می‌باشد. ارزیابی زیست محیطی، به خاطر آثار گسترده‌ای که پروژه‌های طراحی شهری بر محیط زیست دارند و عمدتاً جنبه‌ی قانونی و الزامی پیدا کرده است، بیشتر مورد توجه می‌باشد. این نوع ارزیابی برای ارتقای کیفیت برنامه‌های زیست محیطی و اتخاذ سیاستی مناسب درباره‌ی تخصیص معقولانه‌ی منابع ارضی برای مصارف مختلف به کار می‌رود. تاکنون درباره‌ی 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). 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 برنامه‌ریزان قرار می‌گیرد. در این ارزیابی، ابتدا بررسی سود - هزینه، در نظر گرفته می‌شود و سپس یک ضابطه‌ی ارزیابی اجتماعی و اقتصادی که بر جرح و تعدیل‌هایی در بررسی سود و هزینه مبتنی است مورد توجه واقع می‌شود. در عین حال این تحلیل را می‌توان به منظور درجه‌بندی طرح‌ها بر حسب میزان مطلوبیت نیز مورد استفاده قرار دارد (رضویان، ۱۳۸۱).

معمولاً برای ارزیابی کاربری اراضی شهری دو نوع تکنیک مورد توجه قرار گیرد که شامل: ارزیابی‌های کمی و ارزیابی‌های کیفی. در ارزیابی کمی، عمدتاً 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. در عین حال در سطح ملی نیز بسته به شرایط جغرافیایی (عرض جغرافیایی، ارتفاع، و دوری و نزدیکی به دریا و ...) تفاوت‌هایی دارند (ابراهیم زاده، ۱۳۸۰).

در ارزیابی کیفی با توجه به رویکرد اتخاذ شده (کیفیت محیط شهری) مؤلفه‌هایی مدنظر قرار گرفت و در قالب پرسشنامه در اختیار ساکنین قرار داده شد که در زیر مؤلفه‌ها به تفکیک بیان شده است.

مفهوم کیفیت محیط شهری

با شکست تفکرات مدرنیستی و انتقادهای شدیدی که بر الگوی زندگی ماشینی آن مطرح شد، الگوهای نوینی به پرچمداری مفاهیمی چون بازگردانی کیفیت‌های شهری به شهروندان، احیای سرزندگی عرصه‌های عمومی و باززنده سازی جریان پیاده در شهر مطرح شد (آقاملائی، و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۱).

هیچ ساختمان یا فضایی نمی‌تواند نیاز همه افراد را به طور کامل برآورده سازد (چاپمن، ۱۹۹۶). جهت دستیابی هرچه بیشتر به تأمین این نیازها انسان همواره در طول تاریخ، دست به ایجاد تغییراتی در محیط زده است؛ اما این تغییرات همواره مطلوب نبوده و در پاره‌ای از مواقع باعث به وجود آمدن محیط‌هایی شده که انسان را دچار مشکل کرده است، به طوری که شرایط بشر در سکونتگاه شهری در سرتاسر جهان کاهش پیدا کرده است و محیط شهری برای ساکنان موجود و آینده‌ی نواحی شهری به طور فزاینده‌ای زندگی ناپذیر و ناگیرا شده است (Fakhroddin, 1991). میزان پاسخ‌دهندگی محیط‌ها به توانایی‌های آنها بستگی دارد. توانایی‌های هر چیزی، چه مادی و چه غیر مادی، بخشی از داشته‌های آن چیز است که آن را برای موجودی خاص یا عضوی از یک گونه‌ی موجودات قابل استفاده می‌کند (لنگ، ۱۳۸۳). به بیانی دیگر، کیفیت‌های هر چیزی توانایی‌های آن را تعریف می‌کند. کیفیت، اثربخشی یک موضوع یا خدمتی در جهت نیازها تعریف شده است (Baycan Levent, 2006).

جدول شماره ۱: مولفه‌های کیفیت محیط

مؤلفه‌های کیفیت محیط	محقق
ملحوظ داشتن فعالیت‌های مناسب پیش از توجه به نظم بصری محیط، استفاده از کاربری مختلط چه به لحاظ نوع استفاده و چه از نظر حضور ابنیه با سبک‌های مختلف در یک ناحیه، توجه به عنصر خیابان، نفوذ پذیر بودن بافت که به منظور پیشنهاد استفاده از بلوک‌های کوچکتر شهری است، اختلاط اجتماعی و انعطاف پذیر بودن فضاها.	جین جیکوبز ۱۹۶۱
صدا، نور، دود، گرد و غبار، میکرو اقلیم، خلوت، فعالیت‌های ارزشمند و محیط‌ها، شناسایی محلی و تعامل اجتماعی	اپلیارد و اوگاموتو ۱۹۶۸
بازبودن، راحتی، جذابیت، نگهداری، صدا و ارتباط آنان با همسایه‌هایشان.	لانسینگ و مارانس ۱۹۶۹
ایمنی از آتش سوزی، امنیت پلیس، مدارس با کیفیت خوب، جمع آوری قانون‌مند زباله، امنیت منطقه برای بچه‌ها، همسایه‌های مهربان، فاصله مناسب پیاده رو از کلیسا، مراکز نگهداری بچه، ایمنی در برابر صدای خیابان، درختان نزدیک خانه، فاصله‌ی مناسب از دوستان، فاصله مناسب از خویشاوندان، پارکینگ جلوی خانه.	سانوف و ساونی ۱۹۷۲
بلایای ترافیکی (خطرات ترافیک)، استرس، صدا و آلودگی، خلوت، قلمرو خانه، همسایگی و ملاقات، دلبستگی و شناسایی.	اپلیارد و لینتل ۱۹۷۲
صدا، زیبایی، همسایه‌ها، امنیت، تحرک، آزار و اذیت.	کارپ و همکاران ۱۹۷۶
سرزندگی، معنی (حس)، سازگاری، دسترسی، کنترل و نظارت، همچنین دو فوق معیار: فوق معیار کارایی و فوق معیار عدالت.	کوپن لینچ ۱۹۸۱
بالا بودن سطح بهداشت بر اساس شاخص‌های قابل قبول بهداشتی، وجود خدمات بهداشتی مفید و قابل دسترسی برای کلیه ساکنین، بالا بودن کیفیت کالبدی محیط، مسکن، وجود اکوسیستم‌های سالم، وجود محلات فعال و معنی‌دار، رفع نیازهای اولیه هر شهروند، وجود روابط اجتماعی در حد معقول، وجود اقتصاد متنوع و خودکفا، تنوع فعالیت‌های فرهنگی، الگوی متناسب شهرسازی منطبق با ۹ عامل فوق.	پروفیسور دوهل ۱۹۸۴
نفوذ پذیری، تنوع، خوانایی، انعطاف پذیری، سازگاری بصری، غنا، قابلیت شخصی سازی، همچنین در سال ۱۹۹۰ سه معیار، کارایی از نظر مصرف انرژی، پاکیزگی حمایت و پشتیبانی از حیات وحش به آن اضافه کردند تا کاستی‌های معیارهای قبلی را بپوشانند.	بنتلی و همکاران ۱۹۸۵
سرزندگی، هویت و کنترل، دسترسی به فرصت‌ها، تخیل و شادی،	آلن جیکوبز و دانلد اپلیارد

اصالت و معنا، زندگی اجتماعی و همگانی، خود انکایی شهری، محیطی برای همه.	۱۹۸۷
ساختار، خوانایی، فرم، حس مکان، هویت، دیدها و مناظر، مقیاس انسانی یا پیاده.	مایکل ساوت ورت ۱۹۸۹
آلودگی آب، آلودگی هوا، صدا، زباله، شلوغی و ترافیک.	رومانو سیدیکوی و همکاران ۲۰۰۳

مأخذ: (حاجی نژاد و همکاران، ۱۳۹۰)

کیفیت محیط شهری را می‌توان این گونه تعریف کرد: کیفیت محیط شهری عبارت است از شرایط اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی- فضایی محیط شهری که نشان‌دهنده میزان رضایت یا عدم رضایت شهروندان از محیط شهری می‌باشد (شماعی و همکاران، ۱۳۸۴). لنسینگ و مارانز در سال ۱۹۶۹ بیان کردند یک محیط با کیفیت بالا، حس رفاه و رضایت‌مندی را به جمعیتی که در آن ساکن هستند به واسطه ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی یا نمادین باشند، منتقل می‌کند (خدایی و پور خیری، ۱۳۸۹).

کوبین لینچ در مورد کیفیت شهرها می‌گوید: برای سکونت و زندگی، شهر خانه‌ای است بزرگ و همان گونه که خانه باید از صفات و مزایایی برخوردار باشد تا سکونت و زندگی را مطلوب و آسایش بخش سازد، شهر نیز باید دارای کیفیات و ویژگی‌هایی برای تأمین آسایش و راحتی باشد و نیز مانند خانه دارای محیطی گرم و صمیمی و دلپذیر باشد که زندگی را مرفه و مطلوب سازد (لینچ، ۱۳۷۴).

با توجه به بررسی‌های انجام شده کیفیت محیط در ۴ بعد دسته‌بندی گردید که شامل: بعد اقتصادی- اجتماعی، بعد زیست محیطی، بعد کالبدی یا ساخته شده و بعد ادراکی می‌باشند. نکته‌ای که باید به آن اذعان داشت این است که ابعاد ذکر شده صرفاً به منظور سهولت مطالعه و طبقه‌بندی داده‌های مورد نظر می‌باشد و گرنه ابعاد محیط شهری حالتی در هم تنیده دارند و نمی‌توان آنها را به طور کامل از هم تفکیک کرد. ابعاد ذکر شده خود به زیر معیارهایی تقسیم می‌گردد و شامل:

بعد اقتصادی- اجتماعی، معیارهای: تسهیلات شهری، روابط اجتماعی (معاشرت‌پذیری، ارتباط با همسایه‌ها)، تنوع فعالیت‌های فرهنگی، هزینه‌های شهری، امنیت شغلی، شلوغی، آموزش و امنیت در نظر گرفته شده است.

بعد زیست محیطی، معیارهای: صدا، بو، آلودگی، زباله، بهداشت، فاضلاب، دفع آب‌های سطحی و فضای سبز مد نظر می‌باشد.

بعد کالبدی (ساخته شده)، از معیارهای: ساختمان‌ها، شبکه دسترسی (مسیرهای پیاده‌رو، عابران پیاده) پیاده، دسترسی سواره، حمل و نقل عمومی، دسترسی به خدمات تشکیل شده است. بعد ادراک شده دارای معیارهای: نظم، خوانایی، سرزندگی، دلپذیری، جذابیت و تعلق مکانی می‌باشد.

روش تحقیق

مقاله‌ی حاضر از لحاظ روش پژوهش توصیفی-تحلیلی و از نوع کاربردی است؛ برای جمع‌آوری داده و اطلاعات مورد نیاز از شیوه‌ی کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. از آن جاکه هدف این مقاله، ارزیابی کمی و کیفی و بررسی کاربری‌های شهر زرقان است؛ در پژوهش از روش‌های کمی و رویکرد کیفیت محیط برای ارزیابی کیفی استفاده شده است. ضمناً برای بررسی ویژگی‌های کیفی کاربری از دو روش استفاده گردیده است:

۱- روش از پرسشنامه برای استفاده از نظر ساکنین

۲- روش ماتریس ۴ گانه (سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی).

در روش ماتریس ۴ گانه از ماتریس‌های ۴ گانه ارزیابی کیفی شامل ماتریس‌های سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی استفاده شده است با این تفسیر که نحوه پاسخگویی و مراجع پاسخگو متخصصین و کارشناسان شهری می‌باشند تا از این راه پیوندی بین نظرات کارشناسان و ساکنین برقرار گردد و در برنامه‌ریزی‌های آتی ترکیبی از نظریات منتفعین شهری لحاظ گردد. در نهایت با توجه به نظرات ساکنین و کارشناسان به ارائه راهکارها و پیشنهادهایی اقدام شده است.

همچنین تهیه و تحلیل مؤلفه‌های تشکیل دهنده کیفیت محیط شهری در قالب پرسشنامه کاربری‌ها و پخشایش فضایی آن در شهر، ارزیابی و تحلیل شده و چگونگی استقرار بهینه‌ی آن پیشنهاد گردیده است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران شمارش شده و در سطح شهر تعداد ۹۶ پرسش‌نامه تهیه و پخش شده است. توزیع پرسش‌نامه‌ها به شکل تصادفی در بین ساکنین محل انجام شده است و ارزش‌گذاری داده‌ها با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت صورت پذیرفته است، در بررسی روایی پرسشنامه از روایی صوری (ذهنی)، نظرات کارشناسان و مطابقت با مطالعات قبلی استفاده شده است و پایایی پرسشنامه با استفاده از روش آلفای کرونباخ (۰,۷۲۸) مورد سنجش قرار گرفته است. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از روش آماری T تک نمونه‌ای و توسط نرم‌افزار SPSS انجام شده است.

ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری زرقان با رویکرد کیفیت محیط (خروجی پرسشنامه)

با توجه به این که در پرسشنامه از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده و رتبه‌های ۱ تا ۵ به پاسخ‌ها اختصاص داده شده و امتیاز ۱ نشان دهنده میزان بسیار کم رضایتمندی و امتیاز ۵ نشان دهنده بیشترین حد رضایتمندی است. بدین ترتیب عدد ۳ به عنوان میانه نظری پاسخ‌ها انتخاب شده است.

جدول شماره ۲: امتیاز هر یک از معیارهای تشکیل دهنده کیفیت

چگونگی نسبت‌ها	شاخص	خیلی زیاد ۴ - ۵	زیاد ۳ - ۴	متوسط ۲ - ۳	کم ۱ - ۲	خیلی کم ۱
زیاد	تسهیلات شهری		۳/۹			
زیاد	روابط اجتماعی		۳/۱			
متوسط	تنوع فعالیت‌های فرهنگی			۲/۳		
زیاد	هزینه‌های شهری		۳/۶			
متوسط	امنیت شغلی			۲/۷		
متوسط	شلوغی			۲/۵		
متوسط	آموزش			۲/۳		
متوسط	امنیت			۲/۱		
زیاد	صدا		۳/۷			
زیاد	بو		۳/۲			
خیلی کم	آلودگی					۱/۳
زیاد	جمع آوری زباله		۳/۸			
متوسط	بهداشت			۲/۳		
خیلی کم	فاضلاب					۰/۸
کم	دفع آب‌های سطحی				۲	
زیاد	فضای سبز		۴			
متوسط	ساختمانها			۲/۹		
متوسط	دسترسی پیاده			۲/۸		

			۳/۹		دسترسی سواره	زیاد
۰/۷					حمل و نقل عمومی	خیلی کم
	۱/۹				دسترسی به خدمات	کم
		۲/۲			نظم	متوسط
		۲/۹			خوانایی	متوسط
		۲/۱			سرزندگی	متوسط
		۲/۵			دلپذیری	متوسط
				۴/۲	تعلق مکانی	خیلی زیاد
			۳/۶		جذابیت	زیاد

مأخذ: نگارندگان)

ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری زرقان با رویکرد کیفیت محیط (خروجی ماتریس‌های کیفی ۴ گانه)

۱- **ماتریس سازگاری:** کاربری‌هایی که در حوزه نفوذ یکدیگر قرار می‌گیرند باید از نظر سنخیت و هم‌خوانی فعالیت با یکدیگر منطبق بوده و موجب مزاحمت و انجام فعالیت‌های یکدیگر نشوند، که کاربری‌هایی از طیف کاملاً سازگار تا کاملاً ناسازگار یکدیگر را متناسب با شرایط خود به دست خواهند آورد (پور محمدی، ۱۳۸۵). نتیجه حاصل از این ماتریس بیانگر آن است که میزان سازگاری کاربری‌های جهانگردی، صنعتی و حمل و نقل و انبار به عنوان پایین‌ترین حد (نسبتاً ناسازگار) و فضای سبز به عنوان بالاترین حد (کاملاً سازگار) انتخاب گردیده‌اند.

۲- **ماتریس مطلوبیت:** در این ماتریس بین کاربری و محل استقرار آن ارزیابی می‌شود و بی این اساس می‌توان گفت که هر کاربری طبق ویژگی‌های خاص آن برای محل خاصی مناسب است و هر محلی نیز کاربری خاص خود را می‌طلبد (پور محمدی، ۱۳۸۵). نتیجه این ارزیابی بیانگر مکان‌گزینی و استقرار کاربری‌های آموزشی و فرهنگی - مذهبی در بالاترین حد (کاملاً مطلوب) و صنعتی - کارگاهی به عنوان پایین‌ترین حد (کاملاً نامطلوب) انتخاب گردیده‌اند.

۳- **ماتریس ظرفیت:** در این ماتریس با توجه به سطوح شهری، نسبت و نوع فعالیت هر کاربری متناسب با سطح مورد نظر از نظر ساختار شهر و خدمات متناسب با آن، با در نظر

گرفتن مقیاس فعالیت هر کاربری، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد و نهایتاً در یک طیف از کاملاً مناسب تا کاملاً نامناسب، کاربری‌های مختلف در ماتریس جانمایی می‌شوند (ابراهیم زاده و همکاران، ۱۳۸۵). نتایج خاص از این ارزیابی مبین آن است که کاربری‌های مسکونی، فضای سبز، صنعتی- کارگاهی، نظامی و انتظامی و معابر در بالاترین حد (کاملاً مناسب) و کاربری‌های بهداشتی- درمانی و تأسیسات و تجهیزات در پایین‌ترین حد (نسبتاً نامناسب) قرار دارند.

۴- ماتریس وابستگی: در این ماتریس میزان وابستگی کاربری‌ها به یکدیگر و لزوم هم‌جواری آنها بررسی می‌شود (ابراهیم زاده و همکاران، ۱۳۸۵). تحقیقات صورت گرفته در این زمینه حاکی از آن است که کاربری‌های آموزشی، بهداشتی و جهانگردی بالاترین حد (کاملاً وابسته) و صنعتی- کارگاهی پایین‌ترین حد (کاملاً غیر وابسته) را به خود اختصاص داده‌اند.

نتیجه‌گیری از ماتریس‌ها: نتیجه نهایی از تحلیل ماتریس‌های ۴ گانه فوق و تنظیم یک ماتریس ترکیبی، بیان‌گر آن است که در ارزیابی کیفی کاربری‌های شهری روند استقرار و کارکردهای متقابل کاربری‌های شهری در شرایط فعلی در حد نسبتاً مطلوب قرار دارد. به منظور پرهیز از اطاله سخن، از آوردن محاسبات و جداول مربوط به هر ماتریس خودداری و تنها ماتریس ترکیبی که از ادغام چهار ماتریس تهیه شده است، آورده شده است.

جدول شماره ۳: ماتریس ترکیب ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری زرقان

ماتریس	چگونگی نسبتها	مسکونی	تجاری	آموزشی - آموزش عالی	اداری	فرهنگی - مذهبی	فضای سبز و باز	بهداشتی - درمانی	ورزشی	جهانگردی	نظامی - انتظامی	صنعتی - کارگاهی	تاسیسات و تجهیزات	حمل و نقل و انبار	معاير
سازگاری	کاملاً سازگار						*							*	
	نسبتاً سازگار	*	*	*		*			*		*				
	بی تفاوت				*			*				*			
	نسبتاً ناسازگار								*			*	*		
مطلوبیت	کاملاً ناسازگار														
	کاملاً مطلوب			*		*									
	نسبتاً مطلوب	*	*		*	*	*	*	*	*	*			*	*
	نسبتاً نامطلوب							*				*	*		
ظرفیت	کاملاً نامطلوب										*	*		*	*
	کاملاً مناسب	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	نسبتاً مناسب		*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	بی تفاوت			*					*	*	*	*	*	*	*
وابستگی	نسبتاً نامناسب							*				*	*		
	کاملاً نامناسب							*				*	*		
	کاملاً وابسته	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	نسبتاً وابسته	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	نسبتاً ناوابسته				*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	کاملاً ناوابسته										*	*	*	*	*

ارزیابی کمی و تحلیل فضایی کاربری‌های شهر زرقان

تقسیمات کالبدی شهر زرقان

موضوع تقسیمات کالبدی شهر و چگونگی ابعاد و سلسله مراتب آن، یکی از مباحث عمده برنامه‌ریزی شهری است که ارتباط مستقیم با نحوه کاربری زمین، توزیع فعالیت‌ها و تعیین سرانه‌های شهری دارد (مهندسین مشاور پارس ویستا، ۱۳۸۰). شهر به عنوان یک فضای جغرافیایی متشکل از واحدهای فضایی- مکانی متعدد (منطقه، ناحیه، محله) است که هر یک دارای ویژگی‌ها و کارکردهای معینی است. در واقع، اولین گام در هر نوع برنامه‌ریزی محیطی، تعیین محدوده برنامه‌ریزی و تشخیص واحدهای تشکیل دهنده آن است (قدمی، ۱۳۸۳).

در مجموع باید گفت که تعیین استانداردها و سرانه‌های شهری برای هر شهر، مستلزم موقعیت جغرافیایی آن شهر است. در سطح کشور ما استانداردها و معیار مشخصی برای تهیه همه‌ی سرانه‌های شهری و به منظور تفکیک شهرهای مختلف تاکنون ارائه نگردیده است؛ در عین حال استفاده از استانداردهای سایر کشورها نیز در زمینه‌ی تأسیسات و کاربری‌ها گوناگون شهری چون؛ مسکونی، درمانی، آموزشی و غیره به دلیل مغایرت شرایط آنها در بسیاری از موارد از نظر آب و هوایی، ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی، درآمد، ابعاد و اندازه‌های خانوار و امثال آن خالی از اشکال نمی‌باشد. با این وجود در جدول شماره ۱ سرانه‌ها و فضاهای استاندارد مورد نیاز سطوح مختلف شهری با معرفی شاخص کاربری در هر سطح که از طریق سازمان ملی زمین و مسکن برای شهرهای ایران پیشنهاد شده، آمده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۷۸).

جدول شماره ۴: برخی از سرانه‌ها و فضاهای استاندارد مورد نیاز سطوح مختلف شهر

کاربری شاخص	مقیاس کالبدی سطوح شهری	سرانه و فضای مورد نیاز کاربری شاخص
بوستان کودک	کوی	سرانه بین ۳ تا ۳ متر مربع حداقل قطعه تفکیکی ۶۵۰ متر مربع
مهد و کودکستان	کوی	سرانه ۸ متر مربع، ۴,۵ مترمربع فضای باز و ۳,۵ مترمربع سرپوشیده حداقل قطعه تفکیکی ۵۰۰ متر
تجاری روزانه	کوی	تعداد مطلوب واحدها به ازای هر نفر ۲۲۵ نفر یک واحد، حداکثر قطعه تفکیکی ۶۵ متر مربع
آموزش ابتدایی	محله	حداقل ۹ متر مربع (فضای باز ۵۰ سرپوشیده ۴ متر مربع) حداقل مساحت ۲۵۰۰ متر مربع
تجاری هفتگی	محله	تعداد در مراکز محله به ازای هر ۳۳۵ نفر یک واحد، حداقل قطعه تفکیکی ۸۵ متر مربع
بوستان محله	محله	سرانه بین ۲ تا ۴ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۱ هکتار
آموزش راهنمایی	برزن	حداقل ۱۱ متر به ازای هر دانش آموز، حداقل مساحت ۷۰۰۰ متر مربع به ازای هر ۶۰۰ نفر
تجاری ماهانه	برزن	تعداد در مرکز برزن ۱ واحد به ازای هر ۵۳۵ نفر، حداکثر قطعه تفکیکی ۱۰۰ متر مربع
آموزش دبیرستان	ناحیه	۱۲ مترمربع به ازای هر دانش آموز، حداقل مساحت ۱ هکتار به ازای هر ۸۰۰ نفر
تجاری عمده فروشی	ناحیه	تعداد ۱ واحد به ازای هر ۸۰۰ نفر، حداکثر قطعه تفکیکی در هر ناحیه ۱۲۰ متر مربع
درمانگاه	ناحیه	سرانه به ازای هر ۱۰ نفر ۲۵ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۲۵۰۰ مترمربع
بوستان ناحیه	ناحیه	سرانه ۳ تا ۶ متر مربع به ازای هر نفر، قطعه تفکیکی بوستان بین ۶ تا ۸ هکتار
بیمارستان	منطقه	به ازای هر ۱۰۰۰ نفر ۳۷۰ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۲,۵ هکتار
واحد تجاری	منطقه	حداقل سطح کل قطعه تفکیکی در مرکز منطقه ۵۰۰ متر مربع

مأخذ: (زیاری و همکاران، ۱۳۸۹)

کاربری اراضی موجود و پیشنهادی شهر زرقان

کاربری اراضی شهر زرقان در هشت دسته کلان شامل مسکونی، آموزشی، خدماتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری، صنعتی، دامداری - طبیعی و فضاهای باز و ۲۷ دسته خرد طبقه‌بندی شده و سطوح، سرانه و سهم هر یک از آنها محاسبه گردیده است. مساحت کل کاربری‌ها در وضع موجود ۲۳۰۱۱۸۵۵ مترمربع (۲۳۰۱,۱۹ هکتار) است. بیشترین سطح تخصیص یافته به کاربری‌ها، مربوط به کاربری اراضی بایر ۶۷۰۸۶۲۳ مترمربع (۶۷۰,۸۶ هکتار) و سرانه ۲۳۱,۷ مترمربع است که ۲۹,۲ درصد از کل شهر را دربرمی‌گیرد. این نشان از پتانسیل جمعیت‌پذیری و استعداد گسترش شهر می‌باشد. کمترین کاربری‌ها مربوط به کاربری‌های طبیعی مترمربع می‌باشد.

کاربری مسکونی

این کاربری در وضع موجود ۱۶۰۷۴۰۹ متر مربع (۱۶۰,۷۴ هکتار) است که از سرانه‌ای معادل ۵۵,۵ مترمربع به ازای هر ساکن شهری برخوردار است و از نظر بزرگی پنجمین کاربری بزرگ در شهر زرقان است. با توجه به سرانه استاندارد مسکونی که ۵۰ مترمربع است کاربری مسکونی در این شهر مطلوب است و نه تنها کمبودی حس نمی‌شود بلکه اضافه نیز دارد.

کاربری آموزشی

کل مساحت کاربری آموزشی در وضع موجود شهر زرقان ۱۰۳۰۹۸۰ متر مربع (۱۰۳,۱ هکتار) است که سرانه‌ای معادل ۳۵,۶ مترمربع را برای هر ساکن شهری شامل می‌شود.

کاربری‌های خدماتی

خدماتی شامل کاربری تجاری، مذهبی، ورزشی، فرهنگی، اداری، انتظامی، تاریخی، پارک و فضای سبز، تفریحی-گردشگری، بهداشتی و درمانی هستند. با توجه به تقسیم‌بندی کاربری‌های خدماتی، مساحت این کاربری‌ها در وضع موجود شهر زرقان ۷۰۹۴۷۱ مترمربع است که از سرانه‌ای معادل ۲۴,۵ برخوردار است. حال به تفکیک، هر یک از کاربری‌های خدماتی را بررسی می‌کنیم.

کاربری تجاری - خدماتی

مساحت کاربری تجاری در وضع موجود ۱۷۲۵۳۳ مترمربع با سرانه‌ای در حدود ۶ مترمربع است. با توجه به استاندارد سرانه این کاربری که ۲,۵ مترمربع است این کاربری میزانی مازاد بر وضع استاندارد می‌باشد.

کاربری مذهبی

کل مساحت کاربری مذهبی ۲۴۷۶۷ مترمربع است که سرانه‌ای معادل ۰,۹ مترمربع را شامل می‌شود. با توجه به این که سرانه استاندارد این کاربری ۰,۳ مترمربع است، بنابراین در این کاربری نیز مازاد بر استاندارد موجود می‌باشد و این نشان از مذهبی بودن شهر زرقان از دیرباز می‌باشد.

کاربری صنعتی

این کاربری در سطح شهر زرقان شامل: شهرک صنعتی موجود در محدوده شهر، کارگاه‌های کوچک تولیدی - خدماتی، تعمیرگاه‌ها و مراکز وابسته به آن‌ها است که علاوه بر رفع نیازهای شهر به روستاها و حوزه نفوذ خود نیز خدمات رسانی می‌کنند. کل مساحت کاربری صنعتی در شهر زرقان ۱۸۶۷۵۶۷ مترمربع است و با توجه به سرانه استاندارد این کاربری که ۲ مترمربع می‌باشد، در این کاربری نیز مازاد وجود دارد. این موضوع حاکی از قوی بودن اقتصاد این شهر دارد.

تأسیسات و تجهیزات شهری

مساحت کل این کاربری در سطح شهر ۱۳۲۴۱۲ مترمربع است که سرانه‌ای معادل ۴,۵۳ را به خود اختصاص داده است که با توجه به استاندارد آن که ۵ مترمربع به ازای هر ساکن شهری است. کمبود کمی در این زمینه در شهر احساس می‌گردد، با توجه به جمعیت شهر و استاندارد این کاربری، زمینی به مساحت ۱۴۴۷۹ مترمربع نیاز است تا بتواند پاسخگوی نیاز جمعیت باشد.

کاربری حمل و نقل و انبارداری

کل مساحت این کاربری در وضع موجود این شهر ۷۰۴۱۱۵ مترمربع با سرانه‌ای در حدود ۲۴,۳ مترمربع است. که از نظر بزرگی در رده هفتم قرار دارد، با توجه به احتساب سرانه‌های زیر بخش‌های این کاربری استاندارد سرانه آن ۲۹,۵ مترمربع است مساحتی معادل ۸۵۴۲۶۱ مترمربع نیاز است که ۱۵۰۱۴۶ مترمربع کمبود وجود دارد.

فضاهای باز

این اراضی جزء اراضی ساخته نشده محسوب می‌شوند. در واقع، فضاهای باز شامل زمین‌هایی می‌شوند که هنوز به هیچ کاربری اختصاص نیافته‌اند و می‌توان از آنها برای توسعه‌های بعدی شهر استفاده نمود. فضای باز شامل مزارع کشاورزی باغ‌ها و زمینهای بایر است. مساحت کل این اراضی ۱۲۴۶۷۶۳۰ مترمربع است که ۵۴,۲ درصد از کل اراضی را تشکیل می‌دهد.

پارک و فضای سبز

این نوع از کاربری‌ها در سه مقیاس محلی، شهری و فراشهری در شهر زرقان وجود دارد و با در اختیار گرفتن ۳۹۶۲۰۳ مترمربع زمین و سرانه ۱۳,۷ مترمربع در وضعیت مطلوبی به سر می‌برد. بنابراین در این بخش نیز هیچ کمبودی احساس نمی‌شود.

کاربری اداری و انتظامی

کل مساحت کاربری اداری در وضع موجود شهر زرقان ۱۳۹۰۷۵ مترمربع است که با احتساب جمعیت شهر از سرانه‌ای معادل ۴,۸ مترمربع برخوردار است. به این که سرانه استاندارد این کاربری ۲,۴ مترمربع است، کمبودی از لحاظ زمین مورد نیاز دیده نمی‌شود.

مرکز تحقیقات جهاد کشاورزی

این کاربری به دلیل ماهیت فراشهری که دارد به صورت جداگانه آورده شده و سهم به‌سزایی از مساحت شهر را به خود اختصاص داده است. مساحت در اختیار گرفته شده توسط این کاربری ۵۹۲۱۷۳ مترمربع و سرانه آن ۲۰,۴ می‌باشد.

کاربری بهداشتی- درمانی

کل مساحت کاربری بهداشتی- درمانی در وضع موجود شهر زرقان ۲۰۳۰۲ مترمربع است که با احتساب جمعیت شهر از سرانه‌ای معادل ۰,۷ مترمربع برخوردار است. با توجه به این که سرانه استاندارد بهداشتی- درمانی ۱,۶ مترمربع است، زمینی به مساحت ۲۶۰۶۲ مترمربع مورد نیاز است تا جوابگوی نیاز ساکنین باشد. علاوه بر رعایت سرانه یاد شده می‌بایست بیمارستانی مجهز و درخور شهر نیز احداث گردد.

کاربری فرهنگی - هنری

شهر زرقان از کمبود خدمات فرهنگی مانند کتابخانه، فرهنگسرا، مراکز آموزشی مرتبط به شدت رنج می‌برد، شایان ذکر است علی‌رغم اشغال ۲۹۸۱ مترمربع از شهر به

میراث تاریخی چندان استفاده فرهنگی از این پتانسیل به عمل نیامده است. مساحت این کاربری در وضع موجود ۱۰۲۶۶ مترمربع با سرانه‌ای در حدود ۰,۴ مترمربع است. با توجه به سرانه استاندارد این کاربری که ۱,۵ مترمربع به ازای هر ساکن شهری است و با احتساب جمعیت این شهر به مساحتی معادل ۴۳۴۳۷ مترمربع نیاز است که با توجه به مساحت فعلی، ۳۱۸۵۴ مترمربع کمبود برای این کاربری در سطح شهر دیده می‌شود.

کاربری ورزشی

کل مساحت کاربری ورزشی ۴۷۶۵۷ مترمربع است که سرانه‌ای معادل ۱,۶ مترمربع را شامل می‌شود. با توجه به این که سرانه استاندارد این کاربری ۲,۵ مترمربع است، با کمبود ۲۶۰۶۲ مترمربع زمین روبه رو می‌باشد.

کاربری تفریحی و گردشگری

کل مساحت کاربری تفریحی و گردشگری در وضع موجود شهر زرقان ۶۵۱۸۵ مترمربع است که با احتساب جمعیت شهر از سرانه‌ای معادل ۲,۳ مترمربع برخوردار است. با توجه به این که سرانه استاندارد این کاربری ۲,۳ مترمربع است، کمبودی از لحاظ زمین مورد نیاز دیده نمی‌شود.

شبکه معابر

در برنامه‌ریزی شهری یکی از مهم‌ترین کاربری اراضی را در سطح شهر، شبکه معابر در نظر می‌گیرند. سیستم‌های ارتباطی شهری نقش بزرگی در توسعه شهری دارند و در صورتی که به شکل صحیح عمل نماید در توسعه شهر کمک می‌نماید. شبکه معابر شهر زرقان ۳۲۴۹۵۱۸ مترمربع مساحت دارد که دارای سرانه‌ای ۱۱۲,۲ و حدود ۱۴,۱ درصد از مساحت شهر را به خود اختصاص داده است.

اراضی مخروطه و متروکه

اراضی متروکه و مخروطه شامل تمامی بناهایی می‌شود که قبلاً به کاربری مشخصی تعلق داشته‌اند و در حال حاضر به علت فرسودگی و عدم استحکام بنا، سکونت و فعالیت در آنها صورت نمی‌گیرد و بلا استفاده مانده‌اند. این گونه بناها معمولاً فاقد سقف یا در و پنجره هستند. این اراضی دارای مساحتی در حدود ۱۸۰۲۹ مترمربع هستند و ۰,۱ از اراضی کل سطوح را در بر گرفته‌اند.

آزمون فرضیه

فرضیه اول: به نظر می‌رسد سرانه کاربری‌ها در شهر زرقان، با استانداردهای شهرسازی مطابقت زیادی دارد.

هر برنامه و طرح شهری باید بر اساس خصوصیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مردم و هماهنگ با خواسته‌ها و علایق آنها به انجام برسد. از مهمترین اقداماتی که در این زمینه می‌توان انجام داد، تعیین استانداردهای شهری است. به عبارت دیگر، تعیین استانداردها و سرانه‌های معقول و منطقی که با خصوصیات مناطق مطابقت داشته باشند از اهم موارد برنامه‌ریزی شهری است (ضرابی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۹).

بنابراین، با توجه به بررسی‌های به‌عمل آمده، می‌توان گفت که سرانه اغلب کاربری‌ها در شهر زرقان با استانداردهای شهرسازی مطابقت دارد. برای مثال شهر زرقان در کاربری‌های ورزشی، فرهنگی-هنری، بهداشتی-درمانی و تأسیسات و تجهیزات شهری با کمبود مواجه می‌باشد. بنابراین در اکثر کاربری‌های وضعیت مطلوبی به لحاظ کمی مشاهده می‌شود و فرضیه مطروحه اثبات می‌گردد.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد میزان رضایتمندی ساکنین از کیفیت محیط شهری در سطح نسبتاً مطلوبی قرار دارد.

در شهر کافی بودن کاربری‌ها الزاماً نشانه مطلوب بودن آنها نیست؛ بلکه پیش‌شرطی لازم برای رسیدن به مطلوبیت است، اما شرط کافی زمانی احراز می‌گردد که این کاربری‌ها از نظر ساکنین پذیرفته شده و به آنها کارآیی لازم را بدهد، بنابراین در کنار تناسب نسبتاً زیاد کاربری‌ها با استانداردهای شهرسازی، از دید ساکنین کیفیت محیط نیز از اقبال خوبی برخوردار می‌باشد و توانسته رضایتمندی نسبتاً مطلوبی را برای ساکنین به ارمغان آورد. بنابراین فرضیه دوم نیز اثبات می‌گردد.

نتیجه‌گیری

در بسیاری از منابع برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی کاربری زمین، هسته‌ی اصلی مطالعات شهری یا مترادف آن شمرده می‌شود و فرایند ارزیابی کاربری‌ها نیز، مهم‌ترین مرحله‌ی برنامه‌ریزی شهری به طور اعم و برنامه‌ریزی کاربری زمین به طور اخص به شمار آمده که امکان تدوین و ترسیم چیدمانی مناسب از کاربری‌های شهری را فراهم می‌آورد. تحلیل چگونگی کاربری اراضی شهر زرقان، منعکس کننده آن است که این شهر به دلیل

نقش صنعتی و توجه نکردن به نقاط روستایی پیرامون آن رشد زیادی در دهه گذشته را تجربه کرده است. همگام با افزایش جمعیت، تحولات کالبدی و فضایی شهر از رشد بالایی برخوردار بود. این تحولات سریع سبب گردید که اراضی و باغات پیرامون شهر به سرعت زیر ساخت و ساز شهری رفته و نابود گردند. با این وجود پس از بررسی و ارزیابی کاربری‌های شهری زرقان از نظر کمی و کیفی، درصد بالای مطلوبیت را به دست داد و این نشان از استاندارد بودن اغلب فاکتورهای شهری در این شهر است. بالا بودن میزان رضایتمندی منادی بی‌مشکل بودن شهر نیست و متأسفانه این شهر مطلوب از مشکلاتی همچون: آلودگی زیاد به سبب حضور صنایع در محدوده شهر رنج می‌برد چرا که حدود ۱۲ درصد از صنایع استان در این محدوده قرار گرفته‌اند و قرارگیری در کنار رشته کوهی بلند و صخره‌ای مانع از تهویه آلاینده‌های تولیدی صنایع می‌گردد، مشکل دوم، مطروحه از جانب ساکنین ورود مهاجرین به این شهر است که با وجود خرده فرهنگ‌ها به فرهنگ اصیل شهر لطمه می‌زنند، مشکل سوم، محصور بودن شهر در میان عوامل محدود کننده توسعه است که این شهر با آن مواجه می‌باشد و در صورت توسعه افقی شاهد از میان رفتن زمین‌های مرغوب کشاورزی خواهیم بود، مشکل چهارم، عدم وجود مرکز درمانی مجهز است که موجبات ایجاد سفرهای آونگی به شهر شیراز را فراهم می‌آورد و به نوبه خود یک نقص برای شهر محسوب می‌گردد، مشکل پنجم، عدم وجود سیستم حمل‌ونقل عمومی مناسب در درون شهر می‌باشد. مشکل ششم، عدم پخشایش مناسب کاربری‌ها در بستر شهر می‌باشد که اغلب از الگوی متمرکز استفاده شده است. با عنایت به مشکلات مطرح شده و توجه به چارچوب‌های کارشناسانه می‌بایست در غالب برنامه‌ریزی اصولی به رفع مشکلات پرداخت و این میسر نمی‌گردد مگر با مشارکت شهروندان در تمامی مراحل برنامه‌ریزی و حتی اجرای آن.

پیشنهادها

به منظور حل مشکلات مطروحه توسط ساکنین راهکارهایی پیشنهاد می‌گردد که نیازمند همکاری همه افراد و بخش‌های ذی‌نفع، ذی‌نفع و ذی‌صلاح می‌باشد و از این قرارند:

- اعمال نظارت‌های بیشتری از طریق سازمان‌های مرتبط با صنایع و پیگیری‌های لازم و مستمر از طرف سیستم مدیریت شهری (شهرداری، شورای شهر و...).

- تعطیلی برخی از صنایع آلاینده که اثرات جبران ناپذیری بر ساکنین دارند و جابه‌جایی آنها طبق استانداردهای موجود.
- ایجاد فضای سبز متراکم و حائل بین شهر صنعتی و شهر جهت فیلتر هر چه بیشتر هوا.
- قرار گیری ساختمان‌های عمومی، پر مراجع و با تراکم بالا در دورترین قسمت نسبت به کوه و صنایع.
- استفاده از بافت فرسوده موجود جهت تأمین کسری سرانه‌ها و استفاده برای توسعه‌های آتی.
- جلوگیری از رشد افقی شهر و اصرار بر توسعه عمودی جهت حفظ اراضی با ارزش کشاورزی.
- عدم تکرار راه رفته دیگر شهرها برای ایجاد تسهیلات اضافی جهت جذب هر چه بیشتر مهاجرین بدون توجه به خواست ساکنین.
- ایجاد و تقویت سیستم حمل و نقل عمومی مناسب جهت رفاه حال ساکنین.
- فرهنگ سازی و استفاده از پتانسیل موجود جهت گرایش به سمت پیاده‌مداری و استفاده از وسایلی نظیر دوچرخه.
- ایجاد امکانات ورزشی (امکانات کوهنوردی و صخره‌نوردی و...) در کنار کوه جهت استفاده از این پتانسیل و جذب توریست به شهر.

منابع و مأخذ:

- ۱- آقا ملائی، ر و لک، آ. ۱۳۹۷. ساماندهی عرصه پیاده‌راه‌های شهری با رویکرد ارتقای کیفیت محیطی نمونه موردی: محور پیاده‌راه صف، دوره ۱۱. شماره ۴۰. ۶۷-۹۰.
- ۲- ابراهیم زاده، ع و اردکانی، م. ۱۳۸۵. ارزیابی کاربری اراضی شهری اردکان فارس. مجله جغرافیا و توسعه. سال چهارم، شماره پیاپی ۷.
- ۳- ابراهیم زاده، ع و قادرمرزی، ج. ۱۳۹۶. ارزیابی کمی و کیفی کاربری اراضی شهری با تأکید بر پایداری کاربری مسکونی نمونه موردی: شهر دهگلان در استان کردستان، نشریه آمایش محیط، دوره ۱۰. شماره ۸۸. ۲۷-۱.
- ۴- ابراهیم زاده، ع. ۱۳۸۰. کاربری اراضی شهری، جزوهٔ درسی کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
- ۵- پورمحمدی، م. ر. ۱۳۸۵. برنامه‌ریزی کاربری اراضی. چاپ دوم، انتشارات گیتا شناسی. تهران.
- ۶- چاپمن، د، نسخه اول. ۱۹۹۶. ایجاد محلات و مکان‌ها در محیط ساخته شده، تیلور و فرانسیس. (نسخه فارسی) ترجم: فریادی، شهرزاد و طیبیان منوچهر، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
- ۷- حبیبی س م و مسایلی، ص. ۱۳۷۸. سرانه کاربری‌های شهری. انتشارات زمین و مسکن، تهران.
- ۸- حسین زاده دلیر، ک. ۱۳۸۰. برنامه‌ریزی ناحیه‌ای انتشارات سمت، تهران.
- ۹- حاجی نژاد، ع، رفیعیان، م و زمانی، ح. ۱۳۹۰. بررسی و رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت زندگی. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۷، ۱۲۹-۱۴۳.
- ۱۰- خادمی، س، قلعه نوعی، م و مسعود، م. ۱۳۹۳. ارزیابی پایداری کاربری زمین شهری با تأکید بر حفاظت از آثار تاریخی (نمونه موردی شهر شوش)، نشریه آمایش محیط، دوره ۷. شماره ۲۷. ۳۶-۲۱.
- ۱۱- خدایی، ز و پور خیری، ع. ۱۳۸۹. کیفیت محیط شهری و نقش آن در ارتقاء رضایت شهروندان. مدیریت و برنامه‌ریزی شهری (۳)، ۱-۲۳.
- ۱۲- رضویان، م. ۱۳۸۱. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. انتشارات منشی، تهران.
- ۱۳- زیاری، ک. ۱۳۷۸. اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای. دانشگاه یزد.

- ۱۴- زیاری، ک. ۱۳۸۹. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. دانشگاه تهران، چاپ دوم.
- ۱۵- سعیدنیا، ا. ۱۳۸۲. کتاب سبز، جلد دوم: کاربری زمین شهری. انتشارات سازمان سازمان شهرداری‌های کشور، چاپ دوم.
- ۱۶- شهرداری زرقان، بخش شهرسازی و معماری. ۱۳۹۳.
- ۱۷- شمعی، ع و پوراحمد، ا. ۱۳۸۴. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران.
- ۱۸- ضرابی، ا، رشیدی نیک، س و قاسمی راد، ح. ۱۳۸۹. تحلیل و ارزیابی کاربری در شهر ایزده، دوره ۱. شماره ۳. صص ۱۹-۴۰.
- ۱۹- قدمی، ع ل. ۱۳۸۳. توسعه پایدار در شهرهای جدید. مجموعه مقالات طرح‌های توسعه شهری اقتصاد، مدیریت، حمل و نقل در شهرهای جدید.
- ۲۰- لینچ، ک. ۱۳۷۴. سیمای شهر. ترجمه منوچهر مزینی. انتشارات دانشگاه تهران.
- ۲۱- مهندسین مشاور پارس ویستا. ۱۳۸۳. سرانه کاربری‌های خدمات شهری، جلد اول، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.
- ۲۲- مهدی زاده، ج. ۱۳۷۹. برنامه‌ریزی کاربری زمین تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، مجله: مدیریت شهری، شماره ۴.
- ۲۳- مهدیزاده، ج. ۱۳۸۲. برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، چاپ اول، شورای انتشارات حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۲۴- موحد، ع و صمدی، م ح. ۱۳۹۰. ارزیابی کمی و کیفی کاربری اراضی شهر مریوان. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۸.
- ۲۵- یوسفی، ل. ۱۳۸۰. ارزیابی کاربری اراضی شهری مطابق شاخص‌های چند گانه (نمونه موردی پیرانشهر)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز.
- 26- Baycan levent, T., Nijkamp, P., 2006. Quality of Urban Life a Taxonomic Perspective, Journal of Studies in Regional Science, Vol. 36, No. 2, pp.1-5.
- 27- Chapin, franc, Stuart, 1972. Urban land use planning second edition, university of Illinois.
- 28- Fakhruddin, 1991. Quality of Urban Life, Rawat Publication, Jaipur, First Edition.

- 29- Grafmeyer, y. Josep, H 1994. lecole de Chicago, Naissance de lecologic Urbaine Aabier, Paris, pp. 23.
- 30- Rasool, R 1999. Univers culturel desmigrantset la planification urbane lecas des villes nourelles These du doctorat, Alain Iarrius, universte du Toulouse II le MirailT, Ioulouse. pp.3.
- 31- Willam, SH, 2006. Land Use Transpotion and, sport, Sustainability.

