

## بررسی روند تغییرات سرانه و سطوح کاربری فضای سبز بافت مرکزی شهر ایلام در دهه های ۷۰ و ۸۰ و مقایسه وضع موجود با طرح های جامع و تفصیلی پیشنهادی

رمضان کرمی<sup>۱</sup>، مسلم رستمی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه

<sup>۲</sup> عضو هیئت علمی گروه برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمانشاه

### چکیده

امروزه توسعه فضای سبز در سطوح شهری از مهمترین اهداف رسیدن به پایداری شهر است تا آن جا که توجه به پراکنش و سرانه مناسب براساس نیازها و شرایط استفاده کنندگان تاثیر بسیار مفیدی بر بهبود کیفیت زندگی و شرایط روحی روانی مردم خواهد داشت. شهر ایلام از جمله شهرهایی است که به دلایلی از جمله: عدم توجه مناسب مشاورین در طراحی و جانمایی صحیح کاربری ها (پراکنش نامناسب)، تغییر کاربری های غیراصولی صورت گرفته توسط اعضای کمیسیون ماده ۵، ضعف نظارت مسئولین شهری بر ساخت و سازهای غیرمجاز صورت گرفته در داخل اراضی و املاک با کاربری فضای سبز، همخوانی نداشتن شرح خدمات طرح های جامع و تفصیلی با نیازها و تحولات شهر و بافت مرکزی، ضعف توانایی مالی شهرداری در خرید اراضی با کاربری فضای سبز و... دچار کمبود امکانات و خدمات در سطح شهر و بافت مرکزی شده است. در این پژوهش با روش های توصیفی-تحلیلی و پیمایشی کمبود سرانه و کاربری فضای سبز بافت مرکزی را با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (Gis) محاسبه و به تجزیه و تحلیل آنها پرداخته شده است. در ادامه به بررسی وضع موجود کاربری مذکور در دهه های ۷۰ و ۸۰ و مقایسه با طرح های جامع و تفصیلی پیشنهادی برای بافت مرکزی شهر پرداخته و با مقایسه نمودن آمار و اطلاعات مربوط به سطوح و سرانه های هر کدام از نواحی بافت با پیش بینی ها و محاسبات در نظر گرفته شده برابر استانداردهای شهری و افق طرح ها، مقدار کسری یا حتی اضافه بودن سطوح و سرانه فضای سبز را محاسبه و به صورت جداول و نمودار ترسیم گردیده است تا در تحلیل های نهایی مورد استفاده واقع شوند. پس از تجزیه و تحلیل اطلاعات، میزان تحقق یا عدم تحقق آنها را تعیین و دلایل توفیق یا عدم این کاربری بررسی گردیده است. در پایان نیز با نتیجه گیری لازم از اطلاعات، راهکارهایی جهت رسیدن به سرانه و سطوح موردنظر پیشنهاد شده است.

**واژه های کلیدی:** کاربری اراضی، بافت مرکزی، برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی کاربری زمین، سرانه، فضای سبز شهری، توسعه پایداری، سرانه استاندارد، سیستم اطلاعات جغرافیایی (Gis).

**۱- مقدمه**

یکی از محورهای اصلی برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی کاربری زمین و نحوه تخصیص زمین به کاربری‌های مختلف، هماهنگ کردن آنها با یکدیگر و استفاده از سرانه و سطوح آنها بوده که نقش اساسی در تهیه طرح‌های شهری و نحوه توزیع و تقسیم اراضی دارد؛ اما مجموعه مطالعات و بررسی‌های انجام شده در این زمینه، نشان دهنده این موضوع است که نظام برنامه‌ریزی سرانه ای در ایران اصولاً با تنگناهای اساسی نظری و عملی روبروست. به همین دلیل مجموعه روشها و فنون تعیین سرانه‌های شهری یا اصولاً از مفهوم برنامه‌ریزی کاربری زمین و جامع‌نگری لازم بی بهره اند و یا پیش شرط‌های لازم برای کاربرد درست آنها در طرح‌های شهری ایران وجود ندارد.

در واقع ابزار سرانه‌های کاربری به دلیل خصلت کالبدی - کارکردی خود، بسیار ناتوان تر از آن است که بتواند به تنهایی به نیازهای برنامه ای و ابعاد حقوقی، اقتصادی و اجتماعی استفاده از زمین و فضا پاسخ گوید و به همین دلیل در بیشتر موارد تحقق پیدا نکرده است (مهدی‌زاده، ۷۲: ۱۳۷۹).

**۲- بیان مساله**

برای داشتن شهری سالم، رعایت همه کاربری‌ها با توجه به تراکم و سرانه مطلوب، رعایت استانداردها و معیارهای سرانه است. به طور کلی ضرورت تهیه طرح‌های شهری، همانند ضرورت‌های اجتماعی اقتصادی است. در ضرورت‌های اقتصادی مفاهیمی چون بهره‌وری بهینه از زمین و کارایی مطلوب خدمات از نظر فضایی و کالبدی و در ضرورت‌های اجتماعی نیز مفهومی چون عدالت، تعادل توزیع خدمات، حفظ منافع عمومی و جلوگیری از تعادل و تعرض افراد به عرصه عمومی و خصوصی دیگران مطرح می‌شود. در این میان انواع طرح‌های توسعه شهری عبارتند از: طرح هادی شهر، طرح جامع شهری، طرح آماده سازی زمین، طرح احداث شهرهای جدید، طرح جامع شهرستان، طرح هاددی روستایی و طرح تفصیلی نام برد که با توجه به اهداف این مقاله طرح تفصیلی عبارتند از: طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از اراضی شهری در سطح محلات با موقعیت و مساحت دقیق زمین، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحد‌های شهری و اولویت‌های مربوط به نوسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت همه مسائل عمده شهری در آن مطرح می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس پلاک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد. (حسینی، ۴۳: ۱۳۸۵).

سرانه و مساحت کاربری فضای سبز در شهر ایلام روند نامنظمی را طی نموده است. مهندسين مشاور طرح جامع و تفصیلی نواحی شهر ایلام، هیچ‌گونه توجهی در جانمایی و طراحی مناسب این سطوح در بافت مرکزی شهر برای دهه‌های ۷۰ و ۸۰ و افق طرح جامع (سال ۱۴۰۰) ننموده و این در حالی است که به علت ضعف نظارت شهرداری در حفظ این گونه اراضی، ساخت وسازهای خلاف و تغییر کاربری‌های صورت گرفته در کمیسیون ماده پنج (از کاربری فضای سبز به مسکونی و تجاری)، سرانه کاربری فضای سبز روز به روز در حال کاهش بوده، به طوری که سرانه این کاربری در سال ۱۳۸۹ به حداقل مقدار خود یعنی ۲.۱۵ متر مربع به ازای هر نفر رسیده است.

در حال حاضر بافت مرکزی شهر ایلام با کمبود فضاهای سبز و پارک روبروست و برای رسیدن به سرانه‌ی مطلوب و استاندارد باید سطح فضاهای سبز شهری را افزایش داد، زیرا برای رسیدن به شهر پایدار و سالم، لازم است مدیران و برنامه‌ریزان شهری، فضاهای سبز و تفریحی مناسب را هم برای نسل امروز وهم نسل‌های آینده در نظر داشته باشند و با برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح از یک سو، سطوح این کاربری را نسبت به سایر کاربری‌های شهر ایلام افزایش داده و از سوی دیگر بتوانند ارتباطی هماهنگ و منسجم بین کاربری فضاهای سبز و توسعه‌ی پایدار شهری ایجاد کنند (ملکی، ۳۵: ۱۳۸۴).

**۳- روش شناسی پژوهش**

هدف این پژوهش، بررسی روند تغییرات سرانه و سطوح کاربری فضای سبز شهر ایلام در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ و مقایسه وضع موجود با طرح‌های جامع و تفصیلی پیشنهادی است؛ بنابراین، بافت مرکزی شهر ایلام به عنوان محدوده جغرافیایی مورد

مطالعه انتخاب شده است. نوع پژوهش، کاربردی و روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی می‌باشد که داده‌های مورد استفاده، از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی به دست آمده است. اطلاعات مورد نیاز از منابع کتابخانه‌ای موجود در دانشگاه‌ها، مرکز آمار ایران، معاونت برنامه‌ریزی استان ایلام، مسکن و شهرسازی استان، فرمانداری، شهرداری ایلام و ... جمع آوری شده و از طریق نرم‌افزارهای کامپیوتری نظیر Gis و روش‌های کمی مورد تحلیل قرار گرفته است.

- نگاه سیستمی به استفاده از Gis در تهیه طرح‌های تفصیلی شهری

در فرایند تهیه طرح تفصیلی به جمع‌آوری بخش عظیمی از اطلاعات پرداخته می‌شود که بسیاری از آنها مورد استفاده قرار می‌گیرد. از طرف دیگر از آنجایی که جمع‌آوری اطلاعات خود نیازمند زمان است، در طولانی مدت ممکن است بخشی از اطلاعات، نیاز به بازنگری و بروز شدن داشته باشند. بنابراین در اولین قدم می‌توان از پایگاه داده‌های این سامانه استفاده نمود زیرا در این صورت اطلاعات به صورت همیشگی ثبت می‌شود و به راحتی نیز می‌توان آنها را تغییر داد و به واقعیت نزدیک کرد. در مرحله بعد نیاز به استفاده از داده‌ها و تحلیل آنها می‌رسد که در این خصوص نیز می‌توان از ابزارهای تحلیلی Gis به شکل مؤثری استفاده نمود و نتایج آنها را به صورت اشکال گوناگون از جمله نمودار، جدول، نقشه و شکل‌های دیگر استخراج کرد. یکی دیگر از قابلیت‌های سیستم که آن را متمایز می‌کند کمک در امر تصمیم‌سازی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات است بطوری که با استفاده از داده‌های چند سال متوالی، نرم‌افزارهای این سیستم قدرت پیش‌بینی سالهای آتی را خواهند داشت. شاید مهمترین بخشی که می‌توان به آن اشاره نمود استفاده از این سامانه در تهیه طرح تفصیلی با دیدگاه سیستمی می‌باشد. زیرا نرم‌افزارهای مربوط به این سیستم امکان بازخورد ارتباط هر جزء با جزء دیگر و همین‌طور با کل مجموعه را به برنامه‌ریز می‌دهد و با این نوع نگرش، برنامه و راه‌حلی پیشنهاد می‌دهد که با ماهیت شهر نزدیکی بیشتری داشته و با واقعیت نزدیک‌تر باشد.

در مجموع امکاناتی که سامانه اطلاعات جغرافیایی در تهیه طرح‌های تفصیلی به ما می‌دهد عبارت است از:

- دسته‌بندی اطلاعات
- بازیافت و نمایش اطلاعات
- تلفیق اطلاعات پردازش شده و شناسایی روندهایی که ممکن است بالقوه در اطلاعات موجود باشد.
- استنتاج
- مدل‌سازی

#### ۴- یافته‌های پژوهش و تجزیه و تحلیل آنها

- تحلیل کاربری‌های اراضی و املاک در طرح‌های جامع و تفصیلی

شهر یک سیستم فضایی است و به دلیل ماهیت سیستمی آن، روابط پیچیده‌ای بین کاربری‌های اراضی و ساختار جامعه وجود دارد. از آنجایی که ارزیابی یکی از مراحل اساسی در فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین است لذا با انجام ارزیابی، زمینه بهبود کمی کاربری‌ها فراهم می‌شود و به کارگیری آن موجب اصلاح الگوی فضایی شهر می‌شود.

معمولاً برای ارزیابی کاربری اراضی شهری دونوع تکنیک مورد توجه قرار می‌گیرد. این تکنیک‌ها اساساً به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی آنها و رعایت تناسبات لازم به صورت کمی و کیفی می‌باشد.

در تکنیک کمی، ارزیابی براساس مقایسه سرانه نهایی موجود کاربری‌ها با استانداردهای مربوطه یا از طریق بررسی نیازهای فعلی و آتی منطقه مورد مطالعه، صورت می‌گیرد.

در ارزیابی کیفی، ویژگی‌های کیفی معین شده و نسبت آنها به یکدیگر براساس ماتریس‌های ذیل بررسی می‌شود (پورمحمدی، ۱۰۹: ۱۳۸۵)

- ماتریس سازگاری
- ماتریس مطلوبیت
- ماتریس ظرفیت
- ماتریس وابستگی

بین تکنیک‌ها، روش‌های کمی به خوبی شناخته و ثبت شده و از سوی بیشتر برنامه ریزان شهری، به عنوان ابزاری برای حرفه‌ی آنها محسوب شده است. هرچند درمقایسه، کاربرد روش‌های کیفی و یافته‌هایی که به تدریج گردآوری می‌شوند و اغلب به رسمیت شناخته نشده اند که تا اندازه‌ای، نتیجه سال‌های شکل‌گیری و گسترش نظام برنامه‌ریزی است (سیف‌الدینی، ۱۳۸۳: ۲۰۹). در تکنیک ارزیابی، پس از جمع‌آوری اطلاعات وضع موجود کاربری‌های زمین شهری، از طریق معیارهای استقرار بهینه‌ی کاربری‌ها و با استفاده از ماتریس‌هایی که به چگونگی استقرار کاربری‌ها در کنار یکدیگر در سطح شهر پرداخته، جداول ویژه‌ای تهیه می‌شود و در این جدولها چگونگی جانمایی بهینه کاربری‌ها با توجه به وابستگی، سازگاری، ظرفیت و مطلوبیت انواع کاربری‌ها در سطح شهرمد نظر قرار می‌گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۱۰۹).

در واقع برای موفقیت این مسأله (تحلیل کمی و کیفی کاربرهای اراضی) برنامه ریزان تکنیک‌های مناسب و پیچیده‌ای را برای گردآوری، ساماندهی و انتقال یافته‌های مربوطه، فراهم می‌کنند (داندکار<sup>۱</sup>، ۱۹۸۲: ۳). ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی برای به دست آوردن نتایج لازم استفاده می‌شود.

#### - تحلیل کمی کاربرهای اراضی شهر

در این پژوهش، تحلیل‌ها عمدتاً بر شناسایی و تطبیق سرانه‌ها و استانداردهای شهری با وضع موجود این کاربری‌ها در سطح شهر و چگونگی تخصیص فضاهای شهری به هر یک از کاربری‌های مختلف استوار است. در تعیین سرانه‌های متناسب در هر شهر، عوامل مهمی چون: موقعیت اقلیمی و طبیعی، مسایل اجتماعی و آداب و رسوم، تکنولوژی ساختمان و مسکن، قیمت زمین، نوع و میزان درآمد، نوع معیشت، امکانات گسترش شهر، احتیاجات جمعیت شهر به تأسیسات رفاهی و غیره مد نظر قرار می‌گیرد و متناسب با تراکم پیشنهادی هر یک از کاربری‌های شهری، این سرانه‌ها مشخص می‌گردند (شیعه، ۱۳۷۵: ۱۶۱). در مجموع، باید گفت که تعیین استانداردها و سرانه‌ها برای هر شهر، مستلزم موقعیت جغرافیایی آن شهر است. در کشور ما، میزان سرانه‌های شهری (به تفکیک شهرهای مختلف) توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مشخص گردیده است (مصوب مورخ ۸۹/۳/۱۰).

در عین حال، استفاده از استانداردهای سایر کشورها نیز در زمینه تأسیسات و کاربری‌های گوناگون شهری، چون: مسکونی، درمانی، آموزشی و غیره، به دلیل مغایرت شرایط آنها در بسیاری موارد، از نظر آب و هوایی، ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی، درآمد، ابعاد و اندازه‌های خانوار و امثال آنها خالی از اشکال نیست.

<sup>1</sup> Dandekar



نمودار ۱: درصد تجمع کاربری‌های شهر در بافت مرکزی نسبت به کل شهر



نقشه ۱: نمایی از کاربری‌های اراضی و املاک بافت مرکزی شهر ایلام، برابر افق طرح جامع سال ۱۳۷۲ (پیشنهادی برای سال ۱۳۸۳)



نقشه ۲: نمایی از کاربری های فضای سبز و پارک



نقشه ۳: نمایی از کاربری های اراضی و املاک بافت مرکزی شهر در سال ۱۳۸۹ (وضع موجود)





نقشه ۴: نمایی از کاربری های فضای سبز و پارک

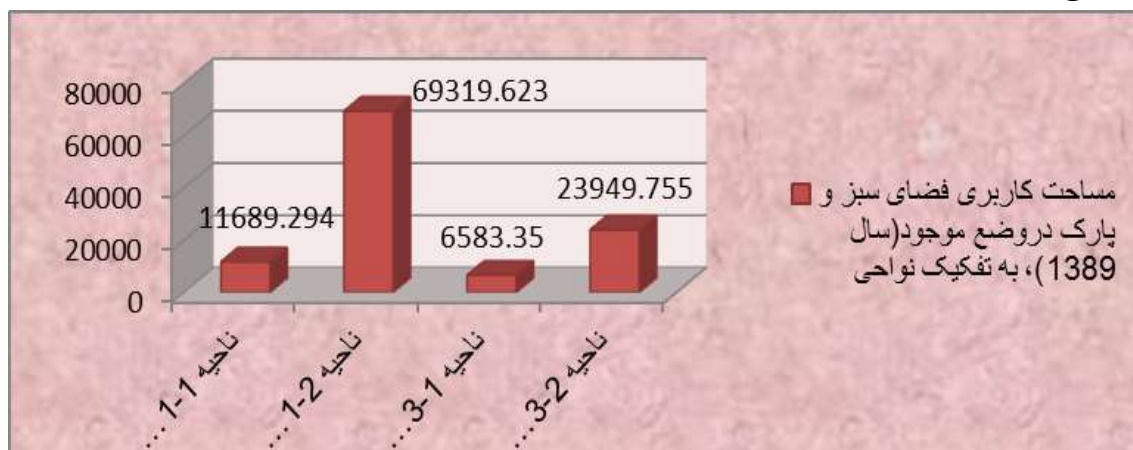


نقشه ۵: نمایی از کاربری های اراضی و املاک بافت مرکزی شهر، پیشنهادی برای افق ۱۴۰۰



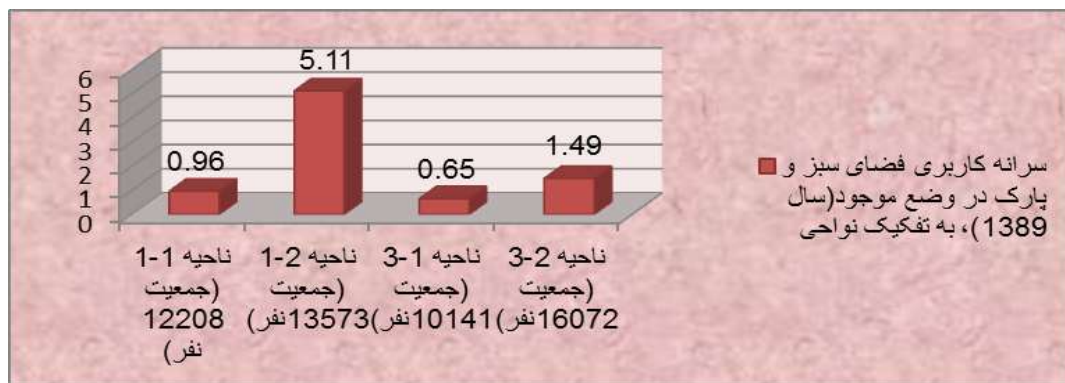
نقشه ۶: نمایی از کاربری های فضای سبز و پارک

نمودارهای نواحی - مساحت و نواحی - سرانه کاربری فضای سبز و پارک در وضع موجود بافت مرکزی، به صورت ذیل می باشند:



نمودار ۲: مقایسه سرانه کاربری فضای سبز و پارک نواحی ها در بافت مرکزی





نمودار ۳: مقایسه مساحت کاربری فضای سبز و پارک نواحی ها در بافت مرکزی

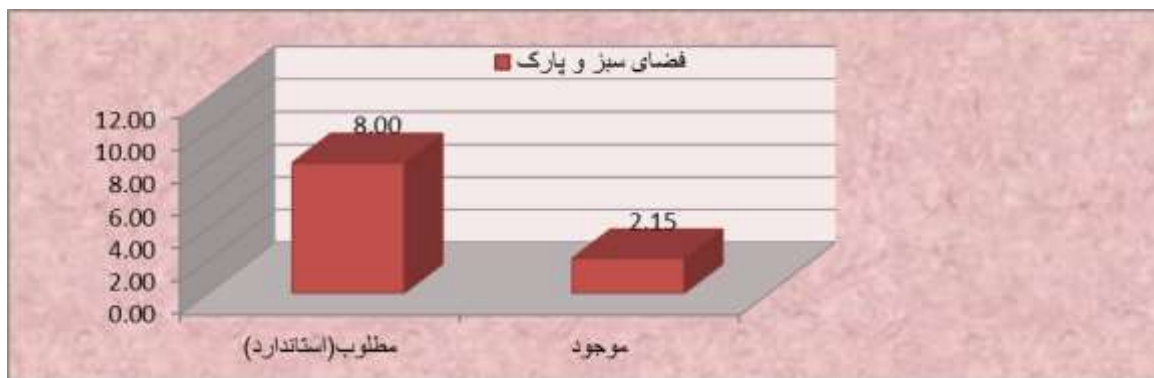
نتایج بررسی و مقایسه ی کاربری فضای سبز طی دو دهه، بیانگر این است که کاربری های فضای سبز از نظر سرانه شهری و هم از نظر سطح (مساحت) کاربری، در وضعیت نامطلوب و نامتناسبی می باشد؛ که این موضوع از عدم دقت نظر کافی برنامه ریزان شهری در زمان تهیه طرح های شهری در نادیده گرفتن ارتباط بین جمعیت شهری و سطوح مورد نیاز کاربری ها ناشی می شود.

جدول ۱: مقایسه انواع سرانه های فضای سبز و پارک

نوع سرانه	کاربری اراضی و املاک در سال ۱۳۷۲ (وضع موجود در طرح جامع)	پیشنهادی (افق طرح جامع) برای سال ۱۳۸۳	کاربری اراضی و املاک در سال ۱۳۸۳ (وضع موجود در دوره جدید)	وضع موجود در سال ۱۳۸۹	پیشنهادی (افق طرح جامع) برای سال ۱۴۰۰
سرانه فضای سبز و پارک	۳/۲۲	۳/۰۵	۳/۹۹	۲/۱۵	۲/۰۶



نمودار ۴: تغییرات سرانه فضای سبز و پارک در دهه های ۷۰ و ۸۰ را نشان می دهد.



نمودار ۵: مقایسه سرانه فضای سبز و پارک (وضع موجود با استاندارد)

همانگونه که از جداول فوق استنباط می شود سرانه کاربری فضای سبز در چهار ناحیه نسبت به سرانه استاندارد شهری روند کاهشی را نشان داده که می تواند ناشی از تغییرات ساختار اجتماعی و زندگی ساکنان (اقتدار کم درآمد) در درون بافت باشد. با گذشت زمان تمایل به زندگی شهرنشینی در شهرها افزایش یافته که این روند افزایش چشمگیر جمعیت، موجب افزایش تقاضا برای احداث ساختمان های مسکونی و تجاری- خدماتی شده است. به علت ناتوانی اقتدار کم درآمد و مهاجر در خرید زمین با کاربری مسکونی، راه رسیدن در جهت تامین مسکن را در از بین بردن اراضی با کاربری فضای سبز و سایر کاربری های عمومی دیده شده که با تخریب فضاهای ذکر شده، شرایط احداث این تقاضا فراهم شده است.

#### - عوامل تغییر کاربری اراضی شهری

تقاضا برای کاربری های جدید می تواند بیانگر تحولات تکنولوژیکی یا تغییر در ساخت و نیازهای یک جامعه باشد. برخی از این تحولات کم دوام بوده در حالی که بعضی دیگر نمایانگر یک تقاضای دائمی هستند. طی سالهای اخیر فعالیت های انسان به عنوان مهمترین عامل تغییرات در الگوی کاربری زمین شناخته شده است. شناخت چنین تحولات و عوامل موثر بر ایجاد آن از لحاظ تحلیل، الگوسازی و مدیریت الگوهای کاربری اراضی در سطوح محلی، منطقه ای و جهانی کار بسیار مشکلی است. (سینگ و آسگر<sup>۱</sup>، ۲۰۰۵: ۱-۲)

به طور کلی این عوامل را به سه گروه می توان تقسیم کرد:

الف- عوامل قانونی شامل موارد زیر:

- ✓ نامشخص بودن مدیریت حوزه استحفاظی شهر
- ✓ تخلفات ساختمانی
- ✓ عدم اجرای قوانین و مقررات کاربری اراضی
- ✓ ناکارآمدی طرح های توسعه شهری

ب- عوامل جمعیتی

ج- عوامل اقتصادی شامل موارد زیر:

- ✓ افزایش قیمت و بورس بازی زمین و مسکن
- ✓ رشد بخش های بازرگانی، خدماتی و بهداشت و درمان
- ✓ ارزیابی کاربری های بافت با استفاده از تحلیل Swot

<sup>۱</sup> singh. A, Asgher. Md

برای شناخت بهتر از وضع موجود کاربری‌های بافت از جدول SWot استفاده می‌کنیم. بدین صورت که قوت‌ها و ضعف‌های ناشی از شرایط درونی وضع موجود و تهدیدها و فرصت‌هایی که در پی وضعیت حال حاضر بافت از سوی محیط برای آن بوجود خواهد آمد را بررسی می‌کنیم. شرایط جغرافیایی، خصوصیات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ساکنین شهر، در ارزیابی و تحلیل کاربری‌های اراضی و املاک مؤثر است، لذا جهت جمع بندی از همه مطالعات وضع موجود و چالش‌ها و فرصت‌ها، به ارایه الگوی SWot پرداخته می‌شود.

در نتیجه با تشکیل جدول مذکور می‌توان به شناخت درستی از شرایط موجود و نتایجی که در پی آن بوجود خواهد آمد برای حال و آینده آن برنامه‌ریزی مناسب تری در پیش گرفت.

در نهایت به استخراج راهبردهایی برای بهبود بافت جهت رسیدن به پایداری در راستای معیارهای انتخاب شده پرداخته می‌شود.

### جدول ۲: تحلیل کاربری فضای سبز بافت مرکزی با استفاده از SWOT

کاربری	قوت‌ها (STRENGTH)	ضعف‌ها (WEAKNESS)	فرصت‌ها (OPPORTUNITY)	تهدیدها (THREAT)
فضای سبز	تناسب این کاربری در نواحی ۲-۱ با سایر کاربری‌ها، تناسب داشتن خاک و اقلیم بافت برای ایجاد فضای سبز - بالا بودن میزان علاقه و مراجعه به فضاهای سبز شهری از سوی شهروندان	کمبود شدید این کاربری در نواحی ۱-۳ و ۲-۳، عدم برخورداری پارک‌های شهر از امکانات ایمنی مناسب، عدم وجود طرح جامع فضای سبز شهری، محدودیت منابع مالی، عدم پراکنش مناسب فضاهای سبز شهری	بازسازی فضای سبز تپه شاهد واقع در ناحیه ۱-۲ جهت استفاده مطلوب ساکنین شهر، امکان احداث پارک و فضای سبز در محلات تازه تاسیس، واگذاری امورات فضاهای سبز به بخش خصوصی جهت توسعه و نگهداری مطلوب	خشکسالی و کم شدن منابع آبهای زیرزمینی در شهر و ایجاد مشکلات در نگهداری فضاهای سبز موجود، عدم استقبال مردم از پارک‌های موجود (پارک تپه شاهد) و رها نمودن آن توسط شهرداری و خطر خشک شدن درختان واقع در محدوده تپه، تخریب و تغییر کاربری فضاهای سبز شهری، عدم همکاری و هماهنگی سازمانها و نهادهای مختلف در امر توسعه فضاهای سبز شهری، کم‌رنگ شدن میزان مشارکت مردمی در حفظ و نگهداری پارک‌ها و فضاهای سبز واقع در محدوده بافت مرکزی

مأخذ: مطالعات نگارنده

**آزمون فرضیات تحقیق****فرضیه اول:**

تغییر کاربری اراضی و املاک در بافت مرکزی شهر با افزایش جمعیت شهری رابطه مستقیم دارد. به نظری رسد تعادل منطقی و فضایی مناسبی بین تراکم جمعیت بافت و سطح کاربری‌ها وجود ندارد. این فرضیه درست است. در این رابطه می‌توان گفت که وجود تسهیلات و خدمات رفاهی به میزان مناسب و پراکنش منطقی است که به شهر هویت می‌بخشد. بدون وجود تسهیلات و خدمات رفاهی، شهرچیزی جز یک خوابگاه صرف نیست. اماکن رفاهی شهر شامل فضاهای سبز و پارکها، درمانی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی، تفریحی و نیز دیگر کاربری‌ها مستقیماً به روابط اجتماعی شهرنشینان و سلامت آنها ارتباط می‌یابد. این فضاها هم پاسخگوی نیازهای روحی و جسمی انسان اعم از آموزش، درمان و ورزش و همچنین محل بروز تعاملات اجتماعی که عموماً در فضاهای فرهنگی و تفریحی شکل می‌گیرند می‌باشد. با توجه به موارد فوق بهینه‌سازی و سازماندهی این فضاها از اهمیت فوق‌العاده در کاربری‌های شهری برخوردار است. یکی از وجوه تمایز سکونتگاه‌های خودرو، بدون برنامه و سریع‌الرشد را کمبود فضاهای رفاهی شهری می‌باشد. استقرار جمعیت از توسعه‌ی مناسب این نوع فضاها پیشی می‌گیرد زیرا جمعیت در وهله‌ی اول بعد از خوراک و پوشاک نیازمند سرپناه است، سپس به نیازهای ثانویه خود چون درمان، آموزش، ورزش و تفریح می‌اندیشد. بررسی سرانه و سطوح کاربری‌ها می‌تواند در این زمینه است. در این بررسی‌ها مشخص شد که سرانه اکثر کاربری‌های عمومی وضع موجود شهر، به علت تغییرات مداوم از کاربری‌های عمومی به مسکونی و تجاری که یکی از دلایل این روند، افزایش جمعیت و به نوعی ایجاد اشتغال بوده، از سرانه استاندارد شهری کمتر می‌باشد.

به عبارت دیگر با ادامه روند افزایشی جمعیت در دهه‌های ۷۰ و ۸۰، نمودار سرانه و سطوح کاربری‌های عمومی از جمله فضاهای سبز و پارکها روندی نزولی داشته است.

**فرضیه دوم:**

تغییر کاربری‌های اراضی و املاک در بافت مرکزی شهر ایلام بیشتر در جهت تغییرات از کاربری‌های عمومی (فضای سبز، پارکینگ و...) به مسکونی و تجاری بوده و با زیرساخت‌های موجود شهر همخوانی ندارد (زیرساخت‌ها شامل شبکه حمل و نقل، فاضلاب و...).

به نظری رسد بین کاربری‌های موجود و منظور شده در طرح‌های تفصیلی نواحی تفاوت محسوسی وجود دارد. در واقع تراز تغییر کاربری‌های اراضی و املاک آموزشی، بهداشتی و درمانی، ورزشی، فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات شهری، جهانگردی و پذیرایی، فرهنگی - مذهبی و پارکینگ منفی بوده و برای کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری و انتظامی مثبت است. این فرضیه درست است: زیرمطالعه پراکندگی، سطوح و سرانه انواع کاربری‌ها در محدوده مورد مطالعه بیانگر این موضوع است که تغییرات سطوح و سرانه کاربری‌های مسکونی و تجاری در بازه زمانی (۸۹-۱۳۷۲) نسبت به پیشنهادات طرح‌های تفصیلی و جامع روندی صعودی داشته، در صورتی که این روند برای دیگر کاربری‌های عمومی نزولی می‌باشد، لذا این وضعیت بیانگر تغییرات ذکر شده در فرضیه می‌باشد.

**فرضیه سوم:**

تغییر کاربری‌ها در بافت مرکزی ارتباط مستقیم با افزایش تعداد و طول سفر دارد. در واقع عملکرد فرا شهری برخی کاربری‌ها، باعث جذب و تولید سفر و در نهایت ترافیک و تراکم بیشتر به داخل بافت شده است. این فرضیه، بر اساس مشاهدات مکرر و پرسشنامه میدانی در محدوده مورد مطالعه و مصاحبه با کارشناسان متعدد بررسی شده و مورد تأیید قرار گرفته است. عملکرد برخی کاربری‌ها در داخل بافت مرکزی، همچون مراکز آموزشی (مثل دبیرستان)، اداری - انتظامی، ورزشی، درمانی - بهداشتی، فرهنگی، تجاری - خدماتی (مانند بازار)، جهانگردی و پذیرایی، کارگاهی و ... دارای حوزه عملکرد فرا شهری بوده و این امر باعث جذب زیاد ساکنین سایر نواحی شهر و شهرستان‌های اطراف برای دریافت خدمات شده، در نتیجه تعداد و طول سفر افزایش پیدا خواهد کرد.



### فرضیه چهارم:

کاهش تعاملات اجتماعی به واسطه کاهش عرصه‌های عمومی (فضاهای سبز، فرهنگی، ورزشی و ...) و کاهش سرانه آنها همراه است.

احداث و ایجاد فضاهای شهری (اعم از: میدان، خیابان، مبلمان شهری و پیاده‌روها، پارکها و...) به عنوان عناصر با اهمیت در فضاهای شهری بوده و ضرورت بهینه‌سازی این فضاها برای پاسخگویی به نیازهای گروههای مختلف در جهت ارتقای کمی و کیفی زندگی اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سلامت روحی و روانی شهروندان از ضروریات می باشد و در داخل همین کاربری های عمومی (از جمله فضای سبز و پارک) بوده که فضای گپ و گفتگو بوجود خواهد آمد.

### پیشنهادات:

با توجه به نتایج حاصله، راه حل‌ها و پیشنهادهایی برای رفع مشکلات موجود شهر و بافت ارایه می شود تا شاید با اتخاذ راه‌ها و شیوه‌های اجرایی مناسب و کارآمد، از یک سو بتوان اوضاع بافت را در زمینه ساماندهی بهتر استفاده از زمین‌های موجود و ایجاد تعادل در تخصیص کاربری‌ها، بهبود بخشید و از سویی دیگر، از توانمندی‌ها و عملکردهای شهری و فرا شهری موجود که می توان از آنها در برنامه‌ریزی احیای بافت، به عنوان نیروهای بالفعل و مؤثر بهره برده، نهایت استفاده را به عمل آورد. از خروجی نقشه‌های GIS، مشخص گردید که بافت مرکزی شهر در زمینه کلیه کاربری‌های عمومی (بجز کاربری‌های تجاری، مسکونی و اداری- انتظامی) دچار کمبودهای اساسی است و همین کمبود امکانات، مشکلاتی از جمله: عقب افتادگی‌های فرهنگی- اجتماعی، ترافیکی، زیست محیطی، آموزشی، بهداشتی- درمانی، زیربنایی و... باعث گردیده است.

**برای ساماندهی، پراکنش مناسب، بالا بردن سطوح و سرانه کاربری‌های ذکر شده راهکارهای زیر پیشنهاد داده می شود:**

- استفاده از اراضی با کاربری ویژه و به جای مانده از جابجایی کارگاههای مزاحم شهری جهت ساماندهی و تخصیص به کاربری‌های مورد نیاز  
بر اساس مطالعات میدانی، ۳.۸۹ درصد (۱۱۳۱۳۸.۴۹ مترمربع) از اراضی و املاک بافت مرکزی در اختیار صنایع نیمه مزاحم و مزاحم شهری که اکثراً به صورت زمین‌های فاقد ابنیه (بایر) و صرفاً به صورت دیوارکشی بوده قرار گرفته و ۳.۱۰ درصد (۹۰۱۰۴.۹۵ مترمربع) از سطوح خالص کاربری‌ها به کاربری‌های ویژه، توسط مهندسين مشاور طرح جامع و تفصیلی اختصاص داده شده است؛ و این از نقاط قوت و فرصت‌های موجود در بافت است که به هنگام برنامه‌ریزی جهت: ساماندهی کاربری‌ها، پراکنده‌سازی مناسب و تامین سرانه مطلوب آنها تا حدودی از اراضی و املاک ذکر شده استفاده نموده و دستگاههای ذیربط نیز با خریداری اراضی بایر با کاربری‌های عمومی در جهت احداث کاربری‌های مربوطه برای بهبود و دستیابی به استانداردهای ذکر شده تلاش نمایند.

### - استقرار بیشتر و توسعه‌ی مراکز

فرهنگی- مذهبی، ورزشی- تفریحی، احداث، توسعه و استفاده کارآمدتر از مجموعه پارکها ی موجود (پارک‌های کودک و تپه شاهد واقع در محدوده مورد مطالعه)

ایجاد پارکها و فضاهای سبز علاوه بر اینکه تأثیرات مثبتی در کاهش آلودگی‌های زیست محیطی دارند، بر زیبایی منظر شهری افزوده و می توانند به عنوان یک فضای شهری مناسب جهت گذراندن اوقات فراغت ساکنین باشد.

### - احداث و توسعه کاربری های عمومی

احداث و توسعه کاربری های عمومی از جمله فرهنگی (کتابخانه وسینماها) - مذهبی، ورزشی- تفریحی، فضای سبز و پارک ها، شبکه های بهداشتی- درمانی، سطوح آموزشی، سالن‌های ورزشی چندمنظوره، موزه و بناهای یادبود، هتل و مهمانسراها و

امکانات اقامتی (تقویت نقش گردشگری و توریسم در شهر)، تاسیسات و تجهیزات شهری و... توسط دستگاههای ذیربط می باشد.

- مکان‌گزینی مناسب مراکز خدماتی، تاسیسات شهری، کارگاههای تولیدی و... در کمیسیونهای بازنگری در این زمینه بایستی معیارهای سازگاری، آسایش، کارایی، مطلوبیت، سلامتی و ایمنی مد نظر قرار گیرد. به صورتی که دسترسی به آنها امکان پذیر بوده، راحتی و آسایش شهروندان را بهبود، و آلودگی محیط زیست را نیز به حداقل برساند.
- استفاده از سیستم Gis برای مکان‌گزینی بهینه کاربری‌ها، تعادل بخشی به توزیع خدمات در کلیه نواحی شهر (تمرکززدایی) و جلوگیری از تمرکز این فعالیتها در محدوده بافت (حذف سفرهای زائد درون شهری)
- تلاش هر چه بیشتر شورای اسلامی و مسئولین شهرداری و سایر دستگاههای ذیربط در جهت ساماندهی و بهبود زیرساختها، توزیع عادلانه خدمات، احداث و پراکنش مناسب کاربری‌های عمومی در مناطق و نواحی شهر.

### منابع

۱. پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت، چاپ دوم، تهران
۲. پور محمدی، محمدرضا، ۱۳۸۵، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت
۳. حسینی، سید علی، ۱۳۸۵، مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه‌ای در ایران انتشارات حق شناس، رشت، چاپ اول تابستان
۴. سیف‌الدینی، فرانک، ۱۳۸۳، مبانی برنامه‌ریزی شهری، نشر آبیژن، چاپ دوم، تهران
۵. شیعه، اسماعیل، ۱۳۷۵، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ پنجم، تهران
۶. ملکی، سعید، ۱۳۸۴، تبیین شاخص‌های پایداری مناطق شهری با رویکرد توسعه‌ی پایدار (نمونه موردی شهر ایلام)، مقاله‌ی پذیرفته شده در نشریه‌ی دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز
۷. مهدی زاده، جواد، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی کاربری زمین؛ تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه‌ی مدیریت شهری
8. Dandehkar, H. C (1982), The Planners Use Of Information, Techniques For Collection.
9. Singh, A., Asgher. Md (2005): Impact of Brick Kilns on land use/land Cover Changes around

# A Study of the Changes in the Levels and Per Capita of the Green Space in the Central Texture of Ilam City, during the 70s and 80s and a Comparison of the Current Status with the Proposed Comprehensive and Detailed Plans

Ramazan Karami<sup>1</sup>, Moslem Rostami<sup>2</sup>

1. *PhD Candidate of Urban Planning, Islamic Azad University, Branch of Kermanshah*

2. *A Faculty Member of the Department of Urban Planning, Islamic Azad University, Branch of Kermanshah*

---

## Abstract

Today, the development of green spaces in urban areas is one of the main objectives of urban sustainability, so that proper attention to urban sprawl and suitable per capita in accordance with the users' needs and conditions will have an important effect on improving the quality of life and mental and psychological conditions of people. The city of Ilam is a city with few facilities and services in its central texture due to the following reasons: the consultants' lack of proper attention to the correct design and layout of land uses (poor sprawl or distribution), the inappropriate land use changes made by the Commission members of Article 5, poor supervision of municipal officials on illegal construction in the lands and properties with green space uses, inconsistency of the descriptions of the comprehensive and detailed plans with the needs and developments in the city and central texture, the municipality's poor financial ability to purchase lands with green space use and so on.

We have analyzed the per capita and the green space use of the central texture of the city of Ilam in this study using the descriptive- analytical and survey method and measured it using the Geographic Information System (Gis). We have then compared the status quo during the 70s and 80s with the proposed comprehensive and detailed plans for the central texture of this city, and have calculated the deficits or surpluses of the levels and per capita of the green spaces of this city and presented them in the form of tables and graphs by comparing the data relating to the levels of per capita of each area with the predictions and calculations made on the basis of the urban standards and the horizons of the plans in order to use them in the final analyses. Having analyzed the data, we determined the extent to which they could be realized and focused on the reasons for the success or failure of this land use. Finally, we came to conclusions and proposed some solutions to reach the considered per capita and levels.

**Keywords:** land use, central texture, urban planning, land use planning, per capita, urban green space, sustainable development, standard per capita, Geographic Information System (Gis)

---