

## بررسی روند تغییرات سرانه و سطوح کاربری مسکونی بافت مرکزی شهر ایلام در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ و مقایسه وضع موجود با طرح‌های 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

مهمترین عامل در کاربری اراضی، سرانه و سطوح کاربری مسکونی در بافت مرکزی است، بنابراین کاربری اراضی شهری مجموعه‌ای هدفمند از فعالیت‌هایی است که محیط مصنوع را سامان می‌بخشد. بررسی کاربری مسکونی در محدوده بافت قدیمی و مرکزی شهرها از اهمیت خاصی برخوردار است، زیرا با وجود آنکه بافت مرکزی تنها بخشی از کل مساحت شهر را در بر گرفته، اما از لحاظ نوع، کیفیت و موقعیتشان در داخل بافت، تأثیر بسیاری بر سایر کاربری‌ها می‌گذارند. هدف این پژوهش، بررسی روند تغییرات سرانه و سطوح کاربری مسکونی بافت مرکزی شهر ایلام در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ و مقایسه وضع موجود با طرح‌های جامع و تفصیلی پیشنهادی است. روش پژوهش، توصیفی-تحلیلی و پیمایشی مسائل و کمبود کاربری مسکونی بافت مرکزی شهر ایلام به صورت کمی و کیفی می‌باشد؛ بنابراین با لحاظ کردن شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر این مهم بررسی شده، عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری اراضی مسکونی بافت مرکزی شناسایی گشته و اثرات این تحولات را طی دهه‌های ۷۰ و ۸۰ را شناسایی، ارزیابی و با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) به تجزیه و تحلیل وضع موجود و مقایسه با افق طرح‌های جامع و تفصیلی پرداخته شده است. در ادامه با مقایسه نمودن آمار و اطلاعات مربوط به سطوح و سرانه وضع موجود کاربری مسکونی با استانداردهای شهری و افق طرح‌ها، مقدار کسری یا حتی اضافه بودن سطوح و سرانه را محاسبه و به صورت جداول و نمودار ترسیم گردیده است تا در تحلیل‌های نهایی مورد استفاده واقع شوند.

**واژه‌های کلیدی:** کاربری اراضی، سرانه، بافت مرکزی، تراکم خالص مسکونی، تراکم ناخالص مسکونی، برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی کاربری زمین.

**۱- مقدمه**

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسانها، کوچک‌ترین عنصر تشکیل دهنده سکونتگاه‌ها و به وجود آورنده یکی از پدیده‌های جغرافیایی به شمار می‌رود (اخگر، ۱۳۸۷: ۷۸). در بین کاربری‌های شهری، فضاهای مسکونی بیشترین توجه را به خود اختصاص می‌دهند و سایر کاربری‌ها مکمل کاربری مسکونی به حساب می‌آیند. کاربری مسکونی در طرح‌های جامع و تفصیلی در رأس امور برنامه‌ریزی شهری قرار دارد و بخش زیادی از توسعه کالبدی هر شهر از گسترش سریع و رشد کاربری مسکونی است. طرح کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می‌گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۳). یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهری، مطالعه نحوه استفاده از اراضی شهری است. منظور از مطالعه کاربری اراضی، تهیه اطلاعات اساسی در باره ویژگی‌های زمین و فعالیت‌های مختلفی که در آن صورت می‌پذیرد، می‌باشد. الگوی بهینه زیست در جوامع بشری، ضرورت نیاز به برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد تا در این راستا سیاست‌هایی تنظیم و تحولات کاربری اراضی در شهرها ساماندهی شود. هر یک از نظریه پردازان شهری، به نحوی به مطالعه کاربری اراضی پرداخته تا الگویی از ساخت شهرها را ارائه دهند. امروزه تحولات کاربری اراضی به عنوان فرآیندی مؤثر در فضای شهری مطرح است. این تحولات که غالباً بر اثر فعالیت‌های انسانی روی داده، به دلیل نبود برنامه اصولی، بی‌توجهی به توسعه پایدار، نداشتن مدیریت پایدار و بدون توجه به محدودیت‌های زیست محیطی، به عنوان یکی از مهمترین معضلات شهرها در فضای نوین تبدیل شده است (سعیدنیا، ۱۳۸۲: ۴۳).

رشد سریع جمعیت در محدوده شهری ایلام، باعث گسترش، هرج و مرج و پراکندگی در کاربری زمین و تبدیل اراضی با کاربری‌های عمومی به مناطق مسکونی و تجاری و در نهایت توسعه ناموزن شهر گردیده است. این رشد سریع جمعیت در شهر و بافت مرکزی، فرصت هرگونه برنامه‌ریزی را کاهش داده، وهم اکنون این منطقه را با مشکلات عدیده‌ای در رابطه با کاربری‌های عمومی و دسترسی به آنها مواجه ساخته است. بافت مرکزی شهر ایلام به دلیل جایگاه خود در مرکزیت شهر، از مهم‌ترین محدوده‌ها برای تمرکز خدمات تجاری، اداری، سیاسی و اقتصادی به شمار می‌آید. گرچه محدوده بافت مرکزی تنها بخشی از کل مساحت شهر ایلام را در بر می‌گیرد، اما بررسی چگونگی کاربری اراضی در این محدوده از اهمیت خاصی برخوردار است، زیرا قلب ایلام (مجموعه بازار) و عناصر کالبدی، مشخص کننده هویت تاریخی شهر در این محدوده قرار دارند. به طور کلی مطالعه وضعیت موجود سطوح، سرانه، تراکم و پراکندگی کاربری مسکونی و مقایسه با طرح‌های مصوب و در نتیجه شناسایی کمبودها در محدوده بافت ضروری است.

**۲- ساختار طبیعی و اجتماعی شهر ایلام**

شهر ایلام تا سال ۱۳۴۲ تنها شهر منطقه بوده است و در گذشته‌های بسیار دور، مصالح سیاسی دولت مرکزی و لزوم ایجاد نظم در منطقه و نیز جذب و تمرکز جمعیت در یک نقطه اصلی به‌طور عمده و چند نقطه شهری دیگر، مسئله استانی شدن منطقه و استقرار مرکزیت استان در شهر ایلام، باعث رشد سریع این شهر شد و در مرحله اول استقرار نهادها، ارگان‌ها و دستگاه‌های مختلف دولتی باعث توسعه ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر در رابطه با ایجاد نسبی اشتغال در زمینه خدماتی - اداری گردید و در نتیجه شهر ایلام بر اثر مهاجرت درون استانی رونق نسبی یافته و گرایش اصلی رشد شهر مرکزیت اداری سیاسی و نیز عملکرد خدمات‌رسانی به سایر نقاط استان بوده که در نتیجه قطبی شدن الگوی اسکان شهری (ایلام بزرگ‌ترین شهر استان که چه به لحاظ جمعیتی و چه به لحاظ توسعه فیزیکی چندین برابر شهرهای دیگر استان است) از پیامدهای مهم این تحولات می‌باشد. (مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۸۴: ۱)

نخستین آمار موجود که به طور رسمی پیرامون سکنه شهر ایلام در دسترس است، نتایج اولین سرشماری عمومی کشور در آبان سال ۱۳۳۵ است. در آن سال در شهر ایلام تعداد ۱۳۶۶ خانوار شامل ۸۳۴۶ نفر ساکن بوده‌اند که تا سال ۱۳۴۵ به ۲۵۴۳

خانوار شامل ۱۵۴۹۳ نفر بالغ گردیده است. طی دهه مذکور رشد سالانه جمعیت در این شهر برابر ۶/۴ درصد بوده است؛ که نشانگر مهاجرپذیری فراوان این شهر می‌باشد، زیرا همراه با رشد جمعیت، مهاجرت و اسکان عشایر منطقه در شهر ایلام نیز وجود داشته است. در سرشماری عمومی ۱۳۵۵ جمعیت شهر ایلام ۳۲۴۷۶ نفر در قالب ۵۷۴۷ خانوار گزارش شده است. طی دوره ده ساله ۱۳۴۵-۱۳۵۵ رشد سالانه جمعیت افزایش یافته و به ۷/۷ درصد رسیده است.

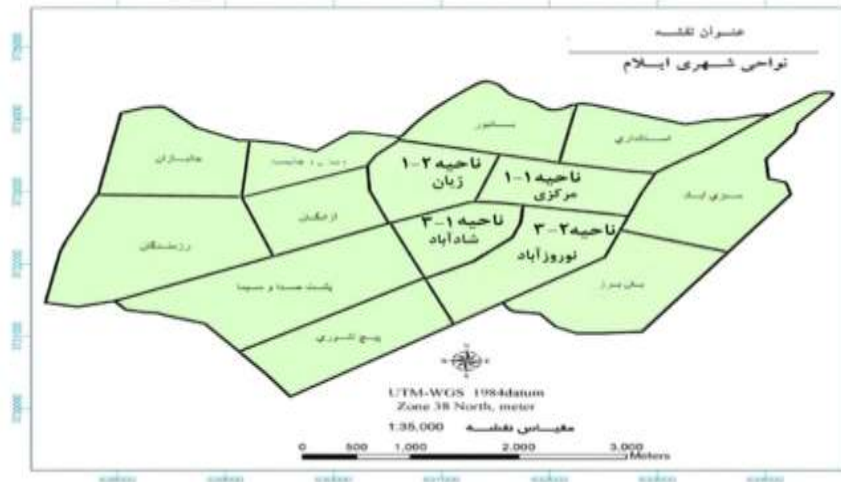
بالغ‌بر دوسوم از این جمعیت مربوط به پدیده مهاجرپذیری شهر ایلام در سال‌های مذکور است. بعد از انقلاب اسلامی نخستین سرشماری عمومی در سال ۱۳۶۵ انجام شد. نتایج سرشماری مذکور نشان می‌دهد که شمار جمعیت در شهر ایلام ۸۹۲۸۳ نفر در قالب ۱۵۸۸۶ خانوار بوده است که افزایش روند رشد جمعیت این شهر را تا میزان ۱۰/۶ درصد نمایان می‌سازد. این افزایش علاوه بر رشد طبیعی در نتیجه مهاجرت‌های جنگ تحمیلی است، زیرا روستائیان و اهالی شهرهای مرزی که در زمان جنگ در معرض آتش جنگ و آسیب‌های حمله و هجوم دشمن بودند ناگزیر به شهرهای دیگر پناه آورده بودند. بعد از پایان جنگ در سال ۱۳۶۷، اقداماتی برای بازسازی و بازگشت مهاجران جنگ تحمیلی آغاز گردید. گزارش نتایج آمارگیری سال ۱۳۷۰ نشان می‌دهد که شمار جمعیت ایلام در آن سال معادل ۱۰۶۴۲۸ نفر در قالب ۱۹۳۰۹ خانوار بوده است. بر اساس آخرین سرشماری عمومی کشور در سال ۱۳۷۵ شمار جمعیت در شهر ایلام ۱۲۶۳۴۶ نفر در قالب ۲۲۷۳۲ خانوار بوده است. برای سال ۱۳۸۳ مطابق برآوردهای مرکز آمار ایران شمار سکنه شهر ایلام بالغ بر ۱۴۰۳۰۱ نفر گزارش شده است که رشد سالیانه جمعیت را در سال‌های اخیر برابر ۱/۳۱ درصد نشان می‌دهد؛ بر اساس سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر ایلام ۱۷۲۲۱۳ نفر می‌باشد.

جدول ۱: تحولات جمعیتی شهر ایلام را در دوران ۵۵ ساله یادشده از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰

جمعیت شهر ایلام در سال های:							شرح
۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵	۱۳۳۵	
۱۷۲۲۱۳	۱۶۰۳۵۵	۱۲۶۳۴۶	۸۹۲۸۳	۳۲۴۷۶	۱۵۴۹۳	۸۳۴۶	جمعیت شهر (هزار نفر)
متوسط رشد سالانه (درصد)							
-۹۰	-۹۰	-۸۵	-۷۵	-۶۵	-۵۵	-۴۵	
۱۳۳۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	۱۳۶۵	۱۳۵۵	۱۳۴۵	۱۳۳۵	
۵.۷	۱.۴	۲.۴	۳.۵	۱۰.۶	۷.۷	۶.۴	درصد رشد جمعیت شهر

مأخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و برآورد سال ۱۳۹۰

سطح خدماتی شهرداری ایلام که توسط طرح جامع تعیین و ملاک ارائه خدمات و ساخت وساز توسط شهرداری ایلام بوده برابر ۱۷۱۷/۹۲ هکتار است (البته با احتساب بخشی از اراضی ذخیره مسکونی که آماده‌سازی شده و به سطح خدماتی اضافه شده است). این شهر به دو منطقه شهری و ۱۴ ناحیه شهری تقسیم شده است. با توجه به شمار ساکنین شهر ایلام که در سرشماری عمومی سال ۱۳۹۰ برابر ۱۷۲۲۱۳ نفر گزارش شده است، تراکم ناخالص جمعیت که نسبت جمعیت به سطح شهر را نشان می‌دهد برابر ۱۰۰/۲۵ نفر در هکتار بوده است.



شکل ۱: تقسیم شهر ایلام به ۱۴ ناحیه و موقعیت نواحی بافت مرکزی بر روی آن

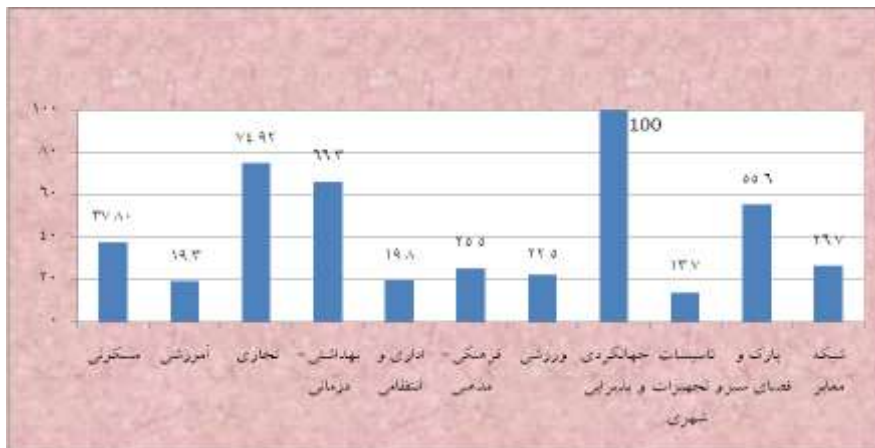
### ۳- روش شناسی پژوهش

هدف این پژوهش، بررسی روند تغییرات سرانه و سطوح کاربری مسکونی بافت مرکزی شهر ایلام در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ و مقایسه وضع موجود با طرح‌های جامع و تفصیلی پیشنهادی است؛ بنابراین، شهر ایلام به عنوان محدوده جغرافیایی 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 استانداری ایلام، اداره راه و شهرسازی استان، فرمانداری و شهرداری ایلام و ... جمع آوری شده و از طریق نرم‌افزارهای کامپیوتری نظیر GIS و روش‌های کمی مورد تحلیل قرار گرفته است.

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

ابتدا کاربری‌های شاخص شهر و بافت مرکزی شهر ایلام بررسی می‌گردد. بطور کلی، کاربری‌های مهم و شاخص شهر و بافت مرکزی ایلام به ترتیب در گروه‌های ذیل قرار می‌گیرند:

آموزشی، آموزش عالی، مسکونی، تجاری، خدماتی، پارک و فضای سبز، جهانگردی و پذیرایی، تأسیسات و تجهیزات شهری، فرهنگی \_ مذهبی، بهداشتی \_ درمانی، پارکینگ، شبکه معابر و حمل و نقل، ورزشی، ویژه، اداری \_ انتظامی، صنعتی \_ کارگاهی.



شکل ۲: درصد تجمع کاربری‌های شهر ایلام در محدوده بافت مرکزی

از بین کاربری‌های شهری، در ادامه به بررسی تغییرات کاربری مسکونی در سال‌های مختلف پرداخته می‌شود که هدف این پژوهش بوده و بیشترین سطح اشغال را در محدوده بافت مرکزی به خود اختصاص داده است.



شکل ۳: نمایی از کاربری‌های اراضی و املاک بافت مرکزی شهر ایلام، برابر افق طرح جامع سال ۱۳۷۲ (پیشنهادی برای سال ۱۳۸۳)



شکل ۴: نمایی از کاربری‌های مسکونی



شکل ۵: نمایشی از کاربری های اراضی و املاک بافت مرکزی شهر در سال ۱۳۸۹ (وضع موجود)



شکل ۶: نمایشی از کاربری های مسکونی



شکل ۷: نمایشی از کاربری های اراضی و املاک بافت مرکزی شهر، پیشنهادی برای افق ۱۴۰۰



شکل ۸: نمایی از کاربری های مسکونی

جداول زیر، سرانه، سطوح و درصد سطح اشغال کاربری مسکونی شهر و بافت مرکزی را نشان می‌دهد.

جدول ۲: کاربری اراضی مسکونی شهرایلام درسال ۱۳۷۲

(وضع موجود شهر در طرح جامع) - جمعیت: ۱۱۲۵۹۷ نفر

سرانه‌های متداول درشهرهای ایران	درصد به		سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	نوع کاربری	ردیف
	کل شهر	خالص شهر				
۴۰-۵۰	۳۴.۱۹	۴۸.۴۹	۳۷۳۶۳۴۸	۳۳.۱۸	مسکونی	۱

(مأخذ: مهندسین مشاور طرح و آمایش، ۱۳۷۳: ۱۴۵)

جدول ۳: سرانه، سطوح و درصد سطح اشغال کاربری مسکونی بافت مرکزی شهر ایلام

(وضع موجود در طرح جامع سال ۱۳۷۲) - جمعیت ۳۳۷۷۹ نفر

سرانه‌های متداول در شهرهای ایران	درصد به		سرانه (متر مربع)	جمعیت	مساحت (متر مربع)	نام کاربری	ردیف
	کل شهر	خالص شهر					
≤۴۰ سرانه	۲۲/۱۰	۲۹/۴۹	۲۶/۷۶	۳۳۷۷۹	۹۰۳۸۵۶/۶۰	کل مسکونی	۱
					۳۷۳/۷۲	تراکم خالص مسکونی	
					۸۲/۶۰	تراکم ناخالص مسکونی	

(مأخذ: مهندسین مشاور طرح و آمایش، ۱۳۷۳: ۱۴۶)

جدول ۴: کاربری‌های پیشنهادی اراضی و املاک شهراپلام برای سال ۱۳۸۳ (دوره پیشنهادی طرح جامع شهر) - جمعیت: ۲۱۵۱۹۸ نفر

ردیف	نوع کاربری	سرانه (مترمربع)	سطح (مترمربع)	درصد به		سرانه‌های متداول در شهرهای ایران
				خالص شهر	کل شهر	
۱	مسکونی	۳۵/۶۳	۷۶۶۷۱۷۵	۴۶/۳۴	۴۲/۲۹	۴۰-۵۰

(مأخذ: مهندسين مشاور طرح و آمایش، ۱۳۷۳: ۱۴۷)

جدول ۵: سرانه، سطوح و درصد سطح اشغال کاربری‌های پیشنهادی برای اراضی و املاک بافت مرکزی (افق طرح جامع در سال ۱۳۷۲) - جمعیت ۶۴۵۵۹ نفر

ردیف	نام کاربری	مساحت (مترمربع)	جمعیت	سرانه (مترمربع)	درصد به		سرانه‌های متداول در شهرهای ایران
					خالص شهر	کل شهر	
۱	مسکونی سطح یک (۲ طبقه)	۱۵۰۱۱۰۶/۶۹	۶۴۵۵۹	۲۳/۲۵	۵۴/۶۴	۳۶/۷۱	≤ 40 سرانه
۲	مسکونی بین سطح یک و دو (۳ طبقه)	۱۰۵۱۱۱/۲۴	۶۴۵۵۹	۱/۶۳	۳/۸۳	۲/۵۷	
۳	مسکونی سطح دو (۴ طبقه)	۶۲۳۳۸/۶۲	۶۴۵۵۹	۰/۹۷	۲/۲۷	۱/۵۲	
۴	مسکونی بین سطح یک و دو مصوب طرح تفصیلی قبلی حداقل تفکیک ۲۰۰ متر مربع	۱۲۰۶۳۳/۷۰	۶۴۵۵۹	۱/۸۷	۴/۳۹	۲/۹۵	

(مأخذ: مهندسين مشاور طرح و آمایش، ۱۳۷۳: ۱۴۸)

جدول ۶: سرانه، سطوح و درصد سطح اشغال کاربری‌های اراضی و املاک بافت مرکزی برابر وضع موجود سال ۱۳۸۳ (جمعیت ۴۶۷۰۵ نفر)

ردیف	نام کاربری	مساحت (مترمربع)	جمعیت (نفر)	سرانه (مترمربع)	درصد به		سرانه‌های متداول در شهرهای ایران
					خالص شهر	کل شهر	
۱	کل مسکونی	۱۷۹۵۹۵۴/۶۴	۴۶۷۰۵	۳۸/۴۵	۵۹/۶۷	۴۳/۹۲	سرانه ≥ ۴۰
۲	تراکم خالص مسکونی	۲۶۰/۰۶					
۳	تراکم ناخالص مسکونی	۱۱۴/۲۱					

مأخذ: مطالعات نگارنده



جدول ۷: سرانه، سطوح و درصد سطح اشغال کاربری‌های اراضی و املاک بافت مرکزی در وضع موجود سال ۱۳۸۹ (جمعیت ۵۱۹۹۴ نفر)

ردیف	نام کاربری	مساحت (متر مربع)	جمعیت	سرانه (متر مربع)	درصد به	
					خالص شهر	کل شهر
۱	مسکونی سطح یک (۲ طبقه)	۱۶۹۳۴۴۶/۸	۵۱۹۹۴	۳۲/۵۷	۵۸/۱۹	۴۱/۴۱
۲	مسکونی بین سطح یک و دو (۳ طبقه)	۱۲۶۸۱۱/۳۷۹	۵۱۹۹۴	۲/۴۴	۴/۳۶	۳/۱۰
۳	مسکونی سطح دو (۴ طبقه)	۴۳۹۷۱/۸۴۵	۵۱۹۹۴	۰/۸۵	۱/۵۱	۱/۰۸
۴	مسکونی بین سطح یک و دو مصوب طرح تفصیلی قبلی حداقل تفکیک ۲۰۰ متر مربع	۱۱۶۲۶۸/۴۴	۵۱۹۹۴	۲/۲۴	۴/۰۰	۲/۸۴
۵	تراکم خالص مسکونی	۲۶۲/۵۳				
۶	تراکم ناخالص مسکونی	۱۲۷/۱۵				

مأخذ: مطالعات نگارنده

جدول ۸: کاربری‌های پیشنهادی اراضی و املاک بافت مرکزی برای افق سال ۱۴۰۰ (جمعیت: ۶۰۸۵۰ نفر)

ردیف	نوع کاربری (مترمربع)	سطح (مترمربع)	جمعیت	سرانه	درصد به	
					خالص شهر	کل شهر
۱	مسکونی سطح یک (۲ طبقه)	۱۶۷۵۱۶۱	۶۰۸۵۰	۱۵۳	۶۱/۶۳	۱/۲۳
۲	مسکونی بین سطح یک و دو (۳ طبقه)					
۳	مسکونی سطح دو (۴ طبقه)					
۴	مسکونی بین سطح یک و دو مصوب طرح تفصیلی قبلی حداقل تفکیک ۲۰۰ مترمربع					
	تراکم خالص مسکونی	۳۶۳/۲۵				
	تراکم ناخالص مسکونی	۱۴۹/۷۸				

مأخذ: مهندسین مشاور معمار و شهرساز بعد تکنیک، (۱۳۸۳)

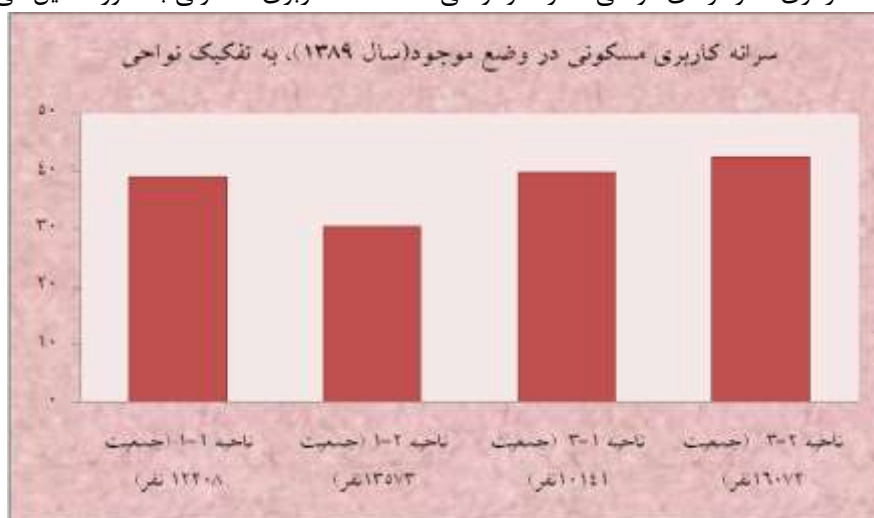
جدول ۹: تحولات جمعیت و خانوار بافت مرکزی در سال ۱۳۸۹

رتبه بندی تراکم در ناحیه‌ها	تراکم ناخالص (نفر در هکتار)	تراکم خالص (نفر در هکتار)	تعداد: جمعیت، خانوار و بعد خانوار			مساحت هکتار	ناحیه شهری	منطقه
			تعداد جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار			
۵	۱۳۱/۹۹	۲۵۵/۵۳	۴/۵۴	۲۶۹۱	۱۲۲۰۸	۹۲/۴۸۹۸	۱-۱	۱
۵	۱۴۳/۶۳	۳۲۷/۹۷	۴/۸۸	۲۷۸۱	۱۳۵۷۳	۹۴/۵۰۳۰	۱-۲	۱
۴	۱۱۴/۲۷	۲۵۰/۹۵	۴/۸۵	۲۰۹۳	۱۰۱۴۱	۸۸/۷۴۵۴	۳-۱	۳
۵	۱۲۰/۶۷	۲۳۴/۷۰	۴/۷۵	۳۳۸۱	۱۶۰۷۲	۱۳۳/۱۸۴۹	۳-۲	۳
					۵۱۹۹۴	۴۰۸/۹۲۳۱	جمع	

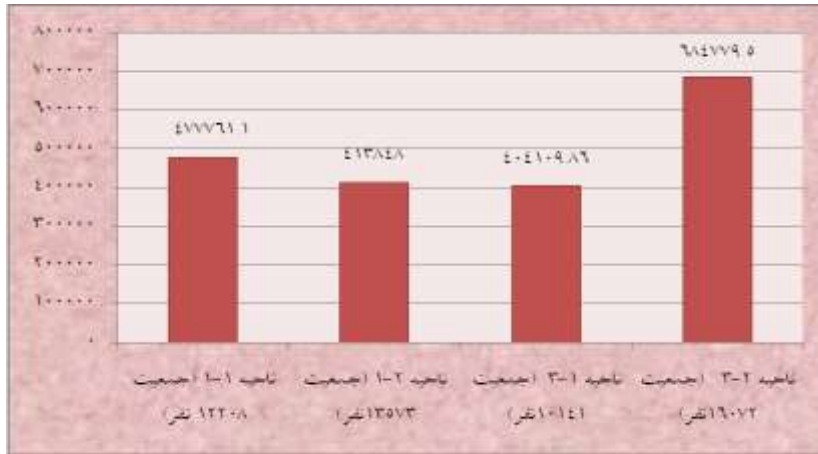
مأخذ: مطالعات نگارنده

در وضعیت کنونی و موجود شهر ایلام، ۵۲۴۱۹۰۷ متر مربع از مساحت شهر (۳۰.۶۵ درصد مساحت ناخالص و ۴۳.۲۰ درصد مساحت خالص) به کاربری مسکونی اختصاص داده شده که دارای سرانه‌ای معادل ۳۰.۱۳ متر مربع به ازای هر نفر می‌باشد. از کل سطوح مسکونی شهر ایلام در سال ۱۳۸۹ (وضع موجود)، میزان ۱۹۸۰۴۹۸.۴۶ مترمربع در محدوده بافت مرکزی قرار گرفته که سطحی معادل ۳۷.۷۸ درصد از مجموع سطوح مسکونی شهر ایلام را در خود جای داده است. بیشترین سهم این سطوح در ناحیه ۳-۲ (۳۴.۵۸ درصد) و کمترین آن به میزان ۲۰.۴۰ درصد در ناحیه ۳-۱ قرار دارد. سطوح کاربری مسکونی در وضع موجود بافت، به میزان ۳۰۵۳۳۷.۴۶ مترمربع بیشتر از افق پیشنهادی طرح‌های جامع و تفصیلی برای سال ۱۴۰۰ بوده که این موضوع بیانگر تغییر کاربری‌های صورت گرفته و چشمگیر از کاربری‌های عمومی به مسکونی (دهه‌های ۷۰ و ۸۰) در کمیسیون‌های مربوطه، و همچنین عدم نظارت و کنترل مناسب دستگاه‌های متولی (شهرداری) در جهت جلوگیری از ساخت و سازهای مسکونی خلاف در داخل اراضی با کاربری عمومی می‌باشد.

در وضع موجود بافت مرکزی، نمودارهای: نواحی- سرانه و نواحی- مساحت، کاربری مسکونی به صورت ذیل می‌باشند:



شکل ۹: مقایسه سرانه کاربری مسکونی نواحی‌ها در بافت مرکزی



شکل ۱۰: مقایسه مساحت کاربری مسکونی نواحی‌ها در بافت مرکزی

از فرمول زیر می‌توان تناسب و همبستگی بین سهم جمعیت و سهم سطوح کاربری‌ها را در نواحی بافت مرکزی شهر بدست

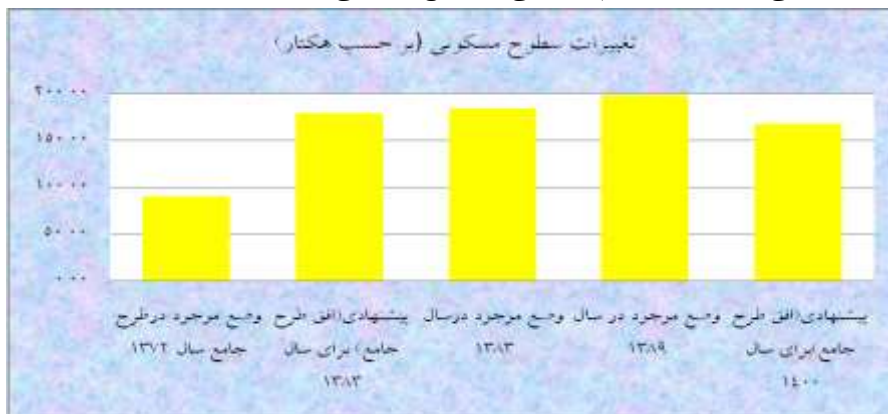
آورد: 
$$R = \frac{\sum (X - \bar{X})^2 (y - \bar{y})^2}{\sqrt{\sum (x - \bar{x})^2 (y - \bar{y})^2}}$$
 (فرمول ضریب همبستگی R)

جدول ۱۰: ضریب همبستگی بین دو متغیر جمعیت و مساحت هر کدام از کاربری‌ها در نواحی بافت مرکزی شهر ایلام

ردیف	نام کاربری	مساحت نواحی (به تفکیک)	جمعیت نواحی (به تفکیک)	ضریب همبستگی (R)
1	مسکونی	$S_{1-1} = 477761/10$ $S_{1-2} = 413848$ $S_{3-1} = 404109/86$ $S_{3-2} = 684779/05$	$P_{1-1} = 12208$ $p_{1-2} = 13573$ $P_{3-1} = 10141$ $P_{3-2} = 16072$	$R = 0/69$

مأخذ: مطالعات نگارنده

در مورد نحوه توزیع کاربری مسکونی در سطوح نواحی بافت مرکزی شهر نیز می‌توان بیان نمود که همبستگی مثبت و محسوسی با ضریب همبستگی (۰.۶۹) بین سهم جمعیتی و سطوح مسکونی در بافت مرکزی وجود دارد.



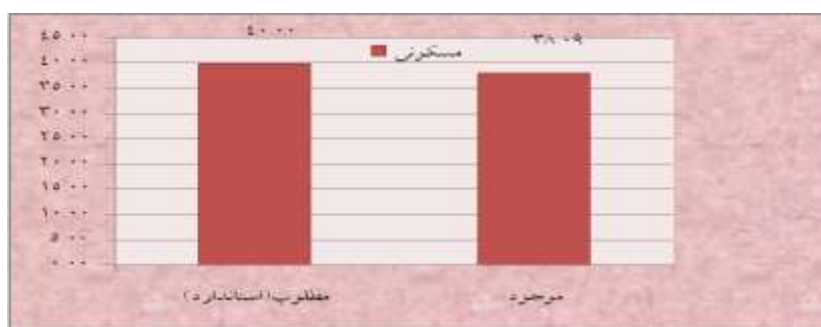
شکل ۱۱: روند تغییرات سطوح کاربری مسکونی در بافت مرکزی

کاربری مسکونی در طرح تفصیلی مصوب محدوده بافت، شامل کاربری‌های مسکونی سطح یک (۲ طبقه)، مسکونی بین سطح یک و دو (۳ طبقه)، مسکونی سطح دو (۴ طبقه) و مسکونی بین سطح یک و دو مصوب طرح تفصیلی قبلی حداقل تفکیک ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.

تغییرات سرانه مسکونی در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ -

جدول ۱۱: تغییرات سرانه مسکونی در دهه‌های ۷۰ و ۸۰

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 مسکونی	۲۶/۷۶	۲۷/۷۲	۳۸/۴۵	۳۸/۰۹	۲۷/۵۳



شکل ۱۲: مقایسه سرانه مسکونی (وضع موجود با استاندارد)

محاسبه کمبود سرانه و مساحت کاربری مسکونی در ادامه قابل ملاحظه می‌باشد:

جدول ۱۲: برآورد کمبود سرانه کاربری مسکونی بافت مرکزی (وضع موجود) نسبت به حداکثر سرانه استاندارد شهری

نوع کاربری	سرانه وضع موجود (متر مربع به ازای هرنفر)	حداکثر سرانه استاندارد	مقایسه سرانه‌ها (وضع موجود با حداکثر سرانه استاندارد)
مسکونی	۳۸/۱	۴۰	-۱/۹

مأخذ: مطالعات نگارنده

جدول ۱۳: برآورد مساحت مورد نیاز در جهت جبران کسری سطوح کاربری مسکونی، برای رسیدن به حداقل استانداردهای شهری

نوع کاربری	مساحت وضع موجود (متر مربع)	جمعیت	حداقل سرانه استاندارد	مساحت مورد نیاز حداقل سرانه استاندارد	مقایسه مساحت (وضع موجود با حداقل استاندارد) (مازادها + و کمبودها -)
مسکونی	۱۹۸۰۴۹۸/۴۶	۵۱۹۹۴	-	-	-

مأخذ: مطالعات نگارنده

در ادامه با استفاده از جدول سوات زیر نقاط قوت، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌ها در ارتباط با کاربری مسکونی را بیان می‌شود که گویای وضعیت مسکن در شهر ایلام می‌باشد.

جدول ۱۴: تحلیل کاربری‌های بافت مرکزی با استفاده از SWOT

کاربری	قوت‌ها (STRENGTH)	ضعف‌ها (WEAKNESS)	فرصت‌ها (OPPORTUNITY)	تهدیدها (THREAT)
مسکونی	- احداث خانه‌های مسکونی جدید با مصالح قوی - سازگاری خانه‌های مسکونی با اقلیم منطقه	- استفاده از اراضی با کاربری‌های عمومی (فضای سبز، آموزشی و...) برای احداث منازل مسکونی	- اصلاح و بهسازی املاک‌های فرسوده واقع در محدوده بافت با کمک تسهیلات دولتی	- احتمال خطر زلزله در خانه‌های کم مقاوم واقع در محدوده بافت مرکزی

مأخذ: مطالعات نگارنده

بنابر تحلیل‌های بالا، مهمترین دلایل عدم تحقق طرح‌های شهری (نمونه موردی شهر و بافت مرکزی ایلام) را به شرح زیر می‌توان جمع‌بندی و بیان نمود:

- خطاهای آماری و برآوردهای غلط از تحولات جمعیتی و اقتصادی از مشکلات عمده طرح‌های شهری است (پیش‌بینی‌های جمعیتی مغایر با تحولات جمعیت و مهاجرت در شهرها). از نتایج این امر طبیعتاً تغییرات زیاد در ضوابط طرح تفصیلی شهر ایلام از طریق دبیرخانه کمیسیون‌های ماده ۵ توسط مسئولین محلی است که سعی دارند طرح‌ها را منطبق با نیازهای روز اصلاح نمایند.

- درحالی که سازمان مسکن و شهرسازی قسمتهایی از اراضی ملی و دولتی در اطراف بافت‌های قدیمی و مراکز شهرها را برای تأمین مسکن مورد نیاز با قیمت پایین به افشاری از مردم واگذار نموده، ولی متأسفانه توجه مناسبی به پیش‌بینی کاربری‌های عمومی در داخل محدوده‌های واگذار شده نکرده و همین امر باعث شده که دستگاه‌های متولی در جهت تملک اراضی اشخاص برای احداث کاربری‌های عمومی به علت ارزش بالای ریالی آنها با مشکل مواجه گردند؛ و این موضوع سبب مراجعت مکرر ساکنین به مرکز شهر برای دریافت خدمات عمومی گردیده است.

- عدم اختصاص اراضی ملی (دولتی) کافی و مناسب توسط دستگاه‌های ذیربط برای رفع کمبودهای خدماتی در شهرها

## ۵- نتیجه گیری

براساس مطالعات انجام شده و با استفاده از خروجی نقشه‌های GIS مشخص گردیده که مساحت و سرانه کاربری مسکونی دریافت مرکزی برابر جداول و نمودارهای ترسیم شده، در دهه‌های ۷۰ و ۸۰، روند نامنظمی را طی نموده است. مساحت و سرانه کاربری مسکونی برابرفاق طرح جامع سال ۱۳۷۲ (برای سال ۱۳۸۳)، بایستی به میزان ۱۷۸۹۱۹۰.۲۵ متر مربع و ۲۷.۷۲ مترمربع به ازای هر نفر بوده، درحالی که به علت ساخت و سازهای خلاف و تغییر کاربری‌های صورت گرفته در کمسیون‌های ماده پنج (از کاربری‌های عمومی به مسکونی)، مساحت و سرانه این کاربری به ۱۸۴۴۲۱۰.۲۰ مترمربع و ۳۸.۴۵ متر مربع به ازای هرنفرافزایش یافته است (وضع موجود شهر در سال ۱۳۸۳). برابرمطالعات مهندسی مشاور بعد تکنیک در بازنگری طرح‌های تفصیلی شهر ایلام در سال ۱۳۸۳، مساحت و سرانه این کاربری در افق سال ۱۴۰۰ به میزان ۱۶۷۵۱۶۱ متر مربع و ۲۷.۵۳ مترمربع به ازای هر نفر در نظر گرفته شده، درحالی که خروجی‌های صورت گرفته از نقشه‌های GIS (وضع موجود بافت در سال ۱۳۸۹) بیانگر آن است که مساحت و سرانه کاربری مسکونی به ترتیب ۱۹۸۰۴۹۸.۴۶ متر مربع و ۳۸.۰۹ متر مربع به ازای هر نفر بوده که این وضعیت با نمودار کاهش مساحت و سرانه برای افق طرح در سال ۱۴۰۰ همخوانی ندارد. و این روند نامتعادل در محاسبات، نشانگر عدم مطالعات کافی (بررسی مصوبات تغییر کاربری‌ها) و برداشته‌های میدانی (مطالعات وضع موجود) توسط مهندسی مشاور در بازنگری طرح‌ها می‌باشد.

به طور کلی، بیشتر مساحت بافت مرکزی شهر ایلام، به کاربری مسکونی اختصاص داده شده است. به گونه‌ای که ۷۲.۹۸ درصد از مساحت خالص و ۴۸.۴۳ درصد از مساحت ناخالص بافت را تشکیل می‌دهد. سطح این کاربری به دلایلی از قبیل افزایش جمعیت، مهاجرت روستائیان و جنگ‌زدگان کشور همسایه (عراق)، احداث اماکن مسکونی برای کارکنان: پالایشگاهها (گاز، پتروشیمی، نفت) و کارخانه‌های واقع در شهرک صنعتی، ایجاد مراکز آموزش عالی، تجمع ادارات دولتی و شرکت‌های وابسته در محدوده بافت مرکزی، باعث شده که با وجود انبوه ساخت و ساز مسکن، سطوح کاربری مسکونی جابجایی افزایش جمعیت نبوده و به همین دلیل، تقاضا برای افزایش تراکم و طبقات مازاد بر ضوابط طرح جامع و تفصیلی افزایش یافته است.

## منابع:

۱. اخگر، محمد فاضل، ۱۳۸۷، بررسی کاربری اراضی شهر میوان با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان
۲. سعیدنیا، احمد، ۱۳۷۸، کاربری زمین شهری، کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت کشور، تهران
۳. سعیدنیا، احمد، ۱۳۸۲، کاربری زمین شهری، کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، جلد دوم، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور
۴. مهندسی مشاور بعد تکنیک، ۱۳۸۳، مطالعات طرح جامع شهر ایلام
۵. مهندسی مشاور معمار و شهرساز (بعد تکنیک)، ۱۳۸۴، گزارش توجیهی در مورد افق طرح جامع شهر ایلام، سازمان مسکن و شهرسازی استان
۶. مهندسی مشاور طرح و آمایش، ۱۳۷۳، طرح توسعه و عمران حوزه نفوذ و تفصیلی شهر ایلام، جلد دوم، اداره کل مسکن و شهرسازی استان ایلام

# Evaluation of the Changes in the Per capita Levels of the Residential Land Use of the Central Texture of Ilam City during the 70s and 80s and a Comparison of the Current Situation with the Proposed Comprehensive and Detailed Plans

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

1. *PhD Candidate in 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

The most important factor in land use is the per capita level of residential use in the central texture, so the urban land use is a purposeful set of activities that serve to regulate and organize the built environment. It is of particular importance to examine the residential land use in the old and central texture of cities, and the central texture has a considerable impact on the other land uses in terms of its type, quality and location within the texture although it is only one part of the total area of the city. The aim of this study is to evaluate the trend of changes in per capita levels of the residential use of Ilam's central texture during the 70s and 80s and to compare the current situation with the proposed comprehensive and detailed plans. The research has been conducted with a descriptive-analytical and survey research method and the issues and shortcomings of the residential land use of the central texture of this city have been discussed both quantitatively and qualitatively. To achieve this, we have considered the social, economic and physical conditions of the city, identifying the factors affecting the changes in the land use of the residential lands in the central texture, identifying and evaluating the effects of these changes during the 70s and 80s to identify, and finally analyzing the current situation using geographic information system (Gis) and comparing it with the horizons of the comprehensive and detailed plans. Finally, via a comparison of the figures and data related to the existing levels and per capita of the residential land use with the urban standards and the horizons of the plans, we have calculated the deficit or surplus levels and per capita and displayed them in the form of tables and graphs in order to use them in the final analyses.

**Keywords:** land use, per capita, the Central texture, net residential density, gross residential density, urban planning, land use planning.

---