

ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت (استان کهگیلویه و بویر احمد)

تاریخ دریافت مقاله: ۸۹/۷/۶

تاریخ پذیرش مقاله: ۸۹/۷/۲۹

کرامت ا... زبیری* (استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران)
صادق بشارتی فر^۱ (دانشگاه آزاد اسلامی واحد دهدشت)
سید نعمت الله رشیدی فرد^۲ (دانشگاه آزاد اسلامی واحد دهدشت)

چکیده

عموماً ارزیابی چگونگی کاربری اراضی شهری، منعکس کننده ی تصویری گویا از نظر سیمای شهری و همچنین تخصیص فضای شهری به کاربردهای مختلف مورد نیاز در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه ی شهری است. در این تحقیق ضمن بررسی دیدگاه های نظری و روند عملی چگونگی کاربری اراضی شهری در ایران، مشخصاً به تحلیل و ارزیابی این مهم در شهر دهدشت، به روش تحلیلی - تطبیقی پرداخته شده است. نتایج حاصله، نشان می دهد که توسعه ی فیزیکی و کالبدی شهر دهدشت در ۱۵ سال اخیر و به تبع آن افزایش جمعیت، باعث عدم تعادل در کاربری اراضی آن گردیده است. بنابر این برای جلوگیری از گسترش شهر و حفظ اراضی پیرامون آن، تعادل در کاربری اراضی و تعیین راهکارهای مناسب ضروری است. ارزیابی کمی کاربری اراضی شهر با توجه به سرانه ها و معیارها و همچنین ارزیابی کیفی آن، با توجه به ماتریس های سازگاری، ظرفیت و مطلوبیت، وابستگی و تحلیل علمی آن در این پژوهش نشان می دهد که بسیاری از کاربری های موجود به لحاظ کمی و کیفی با استانداردها و ضوابط علمی غیر منطبق و نامتعادل بوده است. چگونگی تعادل بخشی و ساماندهی کاربری های اراضی شهری در متن اصلی مقاله به تفصیل بیان شده است.

واژه های کلیدی

کاربری اراضی، ارزیابی کمی، ارزیابی کیفی، استانداردهای شهری، دهدشت.

* نویسنده رابط: zayyari@ut.ac.ir

¹ Sadegh.besharati56@gmail.com

² rashidi_fmnn@yahoo.com

مقدمه

کاربری اراضی شهری و چگونگی توزیع فضایی - مکانی آن، یکی از مهم ترین کارکردها به منظور استفاده ی بهینه از فضای شهری است. نظر به این اهمیت در این مقاله به بررسی و ارزیابی کاربری اراضی دهدشت با توجه به دیدگاه های کمی و کیفی مطروحه در این زمینه اقدام شده است. جهانی که ما در آن زندگی می کنیم، جهان شهری است که متأسفانه نتیجه ی آن دوری از محیط طبیعی و پذیرش ناخواسته ی عدم تعادل هایی است که از روابط ناموزون انسان ها و فضای شهری نشأت می گیرد (فرید، ۱۳۷۵، ۸). مسلماً از آن جا که فعالیت شهر، انعکاسی از مجموعه ی عوامل اجتماعی، اقتصادی یک جامعه ی به هم پیوسته در یک قلمرو جغرافیایی است، لزوماً تغییرات ظاهری بافت شهری و رشد آن در تبعیت از مجموعه ی عوامل، بخصوص مکانیزم های تصمیم گیری، سیاست شهری، رفاه اجتماعی و بهبود زندگی انسان، شکل خواهد گرفت. در این میان چگونگی کاربری اراضی، در پیوستگی با روند تاریخ تحول شهر و تغییرات فضای ساخته شده با کالبد شهر، از عواملی هستند که شهر منظر و سیمای خود را طی زمان در ارتباط با آنها به دست می آورد (شالین، ۱۳۷۲، ۹). در عین حال از مهم ترین مسائل زندگی امروزی، نحوه ی استفاده از زمین شهری است، و نظارت بر چگونگی تفکیک اراضی، موثرترین عامل در اجرای منطقه بندی شهرها به مناطق مسکونی، صنعتی، تجاری، اداری و ضوابط مربوط به استفاده اراضی می باشد. ارزیابی چگونگی تقسیم کار و کاربری اراضی شاید منعکس کننده ی تصویری گویا از منظر و سیمای شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری های مختلف شهر در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه ی شهری باشد. در عین حال ارزشیابی در برنامه ریزی به طور ویژه به فرایند واکاوی شماری از طرح ها یا پروژه ها با هدف تعیین سود و زیان های مقایسه ای هر کدام و قرار دادن یافته های چنین واکاوی هایی در چارچوبی منطقی گفته می شود (سیف الدینی، ۱۳۸۱، ۱۶۱).

فرایند ارزیابی باید به صورت آشکار و آگاهانه انجام گیرد تا برخورد گروه های مختلف با مسائل به طور روشن نشان داده شود و برای طراحان و برنامه ریزان شهری و گروه های ذی نفع به خوبی قابل تفهیم باشد؛ زیرا فرایند ارزیابی، ماهیت رفت و برگشتی فرایند طراحی شهری را نشان می دهد. به این مفهوم که نتیجه ارزیابی مستلزم برگشت به مراحل قبلی است، به طوری که آمار و اطلاعات و ضوابط به دست آمده مورد بررسی مجدد قرار گرفته و در صورت لزوم در تعریف نیازها و راه حل ها تجدید نظر به عمل خواهد آمد (مشکینی، ۱۳۸۵، ۱۵).

ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت واقع در استان کهگیلویه و بویر احمد با جمعیتی قریب به ۶۰۰۰۰ در سال ۱۳۸۶ (مطالعات میدانی نگارندگان)، نشان دهنده ی آن است که این شهر در سال های اخیر با رشد ناموزونی مواجه بوده است و توسعه ی فیزیکی بیش از حد، شهر مشکلاتی را از نظر خدمات رسانی ایجاد کرده است. عدم توازن در توزیع کاربری های مختلف شهر در ۱۵ سال اخیر و تراکم کاربری ها در مکان هایی خاص، چالش های جدی در زمان حال و به خصوص آینده ایجاد می کند، که این وضعیت باعث ایجاد تمرکز شدید در مرکز شهر و عدم ارائه ی خدمات مناسب به بافت جدید شهر گشته است. مجموعه عوامل فوق، ضرورت برنامه ریزی کاربری اراضی شهری و بهینه گزینی کارکردها و تخصیص بهینه ی فضای شهری به کاربری های متناسب با در نظر گرفتن استانداردها و سرانه ها از یک سو و لحاظ نمودن سازگاری، وابستگی، ظرفیت و مطلوبیت کاربری ها با یکدیگر و در مقیاس فضای شهری را از سوی دیگر، بیش از پیش الزامی می سازد که در این نوشتار به این مهم پرداخته شده است.

دیدگاه های نظری کاربری اراضی و نحوه ی ارزیابی آن

در خصوص چگونگی کاربری اراضی شهری دیدگاه های متفاوتی مطرح است، لیکن در یک جمع بندی کلی می توان آنها را در قالب پنج دیدگاه عمده مطرح کرد که عبارتند از: الف) نظریه ی نقش اجتماعی زمین ب) نظریه ی نقش اقتصادی زمین ج) نظریه سامان دهی زمین (نظریه ی توسعه پایدار شهری و زمین) نظریه ی مدرنیسم و زمین (زیاری، ۱۳۸۱، ۶-۱۱)
 -درنظریه ی نقش اجتماعی زمین، محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره برداری از اراضی در راستای منافع عمومی مردم، در شهرها بیش تر مدنظر می باشد. « هنری جورج» و « اتوگنر» به این دیدگاه اعتقاد دارند. وائر معتقد است که اراضی اطراف شهر باید به مالکیت عمومی در آید، تا قیمت اراضی شهری قابل کنترل باشد و به سودجویی مالکان نینجامد.
 معتقدان به نظریه ی نقش اقتصادی زمین، آن را عامل اساسی تغییر فضاها ی شهری دانسته و ابراز می دارند که چون زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره برداری از آن حداکثر کارایی در نظر گرفته شود و ضوابط و مقررات خاصی در نحوه ی استفاده ی مطلوب از زمین تدوین گردد؛ زیرا زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار بوده و دارای مطلوبیت ویژه ای است. « دیوید هاروی» از طرف داران این نظریه است.

در نظریه ی سامان دهی زمین ، ضوابط و مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه ی استفاده از آن به موضوعاتی مثل: مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی در برابر خطرات و سوانح طبیعی و صنعتی بر می گردد. «آبرکرامبی» و «لرد ریت» عمدتا به این دیدگاه معتقدند.

-در نظریه ی توسعه ی پایدار شهری و کاربری زمین، بر نگهداری منابع اراضی برای حال و آینده از طریق استفاده ی بهینه از زمین تأکید می گردد و موضوعاتی چون جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه ای، کاهش ظرفیت های تولید محیط طبیعی، عدم حمایت از توسعه های زیان آور و حمایت از بازیافت ها را مطرح می کند.

نظریه ی مدرنیسم و کاربری اراضی، به منطقه بندی شهری بر اساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت در تراکم های عمودی و افزایش فضای سبز براساس سلسله مراتب شهری اشاره می کند (زیاری، ۱۳۷۸، ۶۶).

در خصوص ارزیابی چگونگی استفاده بهینه از اراضی نیز دیدگاه های متعددی از جمله ارزیابی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و... مطرح هستند که مهم ترین آنها در ارتباط با برنامه ریزی و طراحی فضاهای شهری ارزیابی های زیست محیطی و اقتصادی مطرح می باشد.

ارزیابی زیست محیطی ، به خاطر آثار گسترده ای که پروژه های طراحی شهری بر محیط زیست دارند و عمدتا جنبه ی قانونی و الزامی پیدا کرده است، بیش تر مورد توجه می باشد (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰، ۱۱۹). این نوع ارزیابی برای ارتقای کیفیت برنامه های زیست محیطی و اتخاذ سیاستی مناسب درباره ی تخصیص معقولانه ی منابع ارضی برای مصارف مختلف به کار می رود. تاکنون درباره ی ارزیابی زیست محیطی در پروژه های شهری- ناحیه ای و ملی تقریبا 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 کاربری ها بر محیط شهر و ناحیه باشد (حسین زاده دلیر، ۱۳۸۰، ۱۰۳).

-ارزیابی اقتصادی، جهت سنجش احتمال سود و زیان اقتصادی طرح ها با توجه به اختصاص درآمد عمومی به آنها از نظر تحلیل هزینه- فایده مورد توجه برنامه ریزان قرار می گیرد. در این ارزیابی، ابتدا بررسی سود- هزینه، در نظر گرفته می شود و سپس یک ضابطه ی ارزیابی اجتماعی و اقتصادی که بر جرح و تعدیل هایی در بررسی سود و هزینه مبتنی است مورد توجه واقع می شود. در عین حال این تحلیل را می توان به منظور درجه بندی طرح ها بر حسب میزان مطلوبیت نیز مورد استفاده قرار دارد (رضویان، ۱۳۷۱، ۷۰).

معمولا برای ارزیابی کاربری اراضی شهری دو نوع تکنیک مورد توجه قرار گیرد که شامل:

ارزیابی های کمی و ارزیابی های کیفی

در ارزیابی کمی، عمدتا سرانه ها و استانداردهای تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری های مختلف شهر مد نظر قرار می گیرند. نسبت این کاربری ها بسته به شرایط محیطی و کارکردهای انسانی و منطقه ای 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 ..) تفاوت هایی دارند(ابراهیم راده، ۱۳۸۰، ۱۰۹).

در ارزیابی کیفی، مولفه هایی چون سودمندی اجتماعی، موازنه برنامه ریزی، وابستگی، سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت، اهداف-اقدامات و غیره مد نظر قرار می گیرند.

چنانچه در سودمندی اجتماعی، ارزیابی ارزش اجتماعی پروژه های دولتی، بخصوص پروژه هایی که با منابع مالی سرو کار دارند، بسط داده می شود. در روش موازنه برنامه ریزی، کاربرد خاصی از روش بررسی نسبت به هزینه ی سودمندی اجتماعی در مطالعات برنامه ریزی شهری - منطقه ای مدنظر است (لیبچفیلد و دیگران، ۱۳۶۵، ۸۲). در تکنیک ارزیابی از طریق معیارها و ماتریس ها، استقرار بهینه ی کاربری ها، پس از جمع آوری اطلاعات وضع موجود کاربری های زمین شهری، با استفاده از ماتریس هایی که به چگونگی استقرار کاربری ها در کنار یک دیگر در سطح شهر می پردازد، جداول ویژه ای تهیه و چگونگی جانمایی بهینه کاربری ها در کنار یک دیگر با توجه به وابستگی، سازگاری، ظرفیت و مطلوبیت انواع کاربری ها در سطح شهر مد نظر قرار می گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۲، ۱۰۹).

بالاخره در تکنیک بررسی اهداف - اقدامات، به طور کلی از یک روش اصلی که کوشش برای تعیین میزان دستیابی طرح های آلترناتیو به مجموعه ای از اهداف یا مقاصد از پیش تعیین شده است، استفاده می شود (لیچفیلد و دیگران، ۱۳۶۵، ۸۷).

روش تحقیق

این پژوهش با در نظر گرفتن اهمیت و جایگاه کاربری های شهری و چگونگی توزیع فضایی آن در شهر ها، نهایتا" به روش تحلیلی - تطبیقی شکل گرفته است و پس از بررسی کمی و کیفی کاربری اراضی شهر دهدشت براساس کار میدانی، چگونگی توزیع و جانمایی فضایی آن در سطح شهر مورد بررسی قرار گرفته و با مقایسه کاربری های موجود با استانداردها و سرانه ها به لحاظ کمی،

و همچنین تهیه و تحلیل ماتریس های چهار گانه سازگاری، ظرفیت، مطلوبیت، و وابستگی به لحاظ کیفی، کاربری ها و پخشایش فضایی آن در شهر، ارزیابی و تحلیل شده و چگونگی استقرار بهینه ی آن پیشنهاد گردیده است.

پیشینه تحقیق

سابقه ی مطالعات کاربری اراضی در جهان چندان طولانی نیست؛ چنان که برای اولین بار در سال ۱۸۲۶ «فون تونن» با انتشار اثر دولت منزوی در ارتباط با کشاورزی و اقتصاد ملی « بر الگوهای کاربری زمین با توجه به قیمت تولیدات کشاورزی تأکید نمود، اما پس از او بود که مطالعات کاربری زمین نیز آغاز شد (زیاری، ۱۳۸۱، ۱۱) سال ها پس از فون تونن تلاش های پراکنده ای در ارتباط با مطالعات کاربری زمین شهری توسط افرادی چون همر هویت، ارنست برگس، رودریک مکنزی، ادوارد اولمن، فایری و انجام شد. با نگاهی به روند تکامل تدریجی نظریات این افراد مشخص می شود که هر یک در تکامل مسیر مطالعات کاربری زمین نقش مهمی داشته اند (-kitay, 1985, 24, 26). شباهت های درون قاره ای کاربری زمین شهری، معمولاً در کشورهایی است که به لحاظ جغرافیایی و بر اساس قاره ای دسته بندی شده اند؛ چنان که کشورهای آسیایی با سابقه ی زیاد در شهرنشینی، امروزه با مشکلاتی نظیر نرخ بالای رشد جمعیت، گسترش کالبدی شهرها، حاشیه نشینی و مواجه هستند؛ (32, chapin, 1975) لذا این کشورها می کوشند تا در آینده، تمرکززدایی را در دستور کار خود قرار دهند. وضعیت بسیاری از کشورهای آفریقایی که متأثر از کشورهای استعماری می باشد نیز بدین گونه است. کشورهای اروپایی و برخی از کشورهای آمریکای شمالی از جهت گسترش شهری و نوسازی درون شهرها دارای وجه های مشترکی می باشند (godman, 1978, 67). برنامه ریزی کاربری این کشورها بسیار جامع بوده و بر مفاهیم زیست محیطی تأکید دارد. بالاخره آمریکای مرکزی و جنوبی نیز از قوانین اسپانیایی هند شرقی و مالکیت زمین های روستایی متأثر گشته اند (کیانی، ۱۳۷۹، ۱۲). به طور کلی تجارب جهانی، نشان می دهد که چگونگی موفقیت در عرصه ی برنامه ریزی کاربری زمین شهری و هماهنگی به دو دسته عوامل بستگی دارد، که عبارتند از:

وجود قوانین و سیاست های کلان مناسب در زمینه ی نحوه ی استفاده از زمین.

استفاده از روش های کارآمد در تهیه و اجرای طرح های شهری و برنامه کاربری زمین

(زیاری، ۱۳۷۸، ۱۲).

اگر با کمی تأمل و تعمق به گذشته ی سکونت گاه های ایران بنگریم، متوجه خواهیم شد که سکونت گاه های اولیه، از همان ابتدا دارای نظام و برنامه ریزی خاص بوده اند. سکونت گاه های ادوار مختلف، بیانگر آن است که استفاده از زمین با اهداف خاص صورت می گرفت؛ دلیل آن یا شرایط طبقاتی و اجتماعی بوده یا تفکر خاصی که به نحوی به دنبال توزیع کاربری های مختلف بوده است. اینک اگر قرار باشد سابقه ی کاربری اراضی شهری با همین عنوان و بر مبنای اصول علمی بررسی کنیم، باید گفت که قدمت این مطالعات در ایران بسیار کم و عمدتاً مربوط به زمان تهیه طرح های جامع شهری می باشد (Hall, 1997 و 85). به عبارت دیگر، کاربری زمین در شهر های ایران، عمدتاً در بطن طرح های جامع شهری بوده و کم تر به طور مجزا به آن پرداخته شد. طرح های شهرسازی که از اوایل دهه ی ۱۳۰۰ در ایران شروع گردید تا حدود سال های دهه ی ۱۳۴۰ بیشتر به عنوان طرح های گذربندی و ساختمان سازی مطرح بود و اولین طرح های جامع، بعد از آن شروع شد و محصول نهایی طرح ها عبارت بوده است از: طرح زمین که در چارچوب منطقه بندی تنظیم و در قالب مرحله بندی نهایتاً به عنوان سند قانونی توسعه ی شهری تصویب و برای اجرا به شهرداری ها ابلاغ می گردد (علی زاده، ۱۳۸۳، ۵).

از مجموعه ی مطالعات انجام شده در مورد ارزیابی نتایج عملکرد طرح های شهری در ایران، چنین بر می آید که این طرح ها در مجموع نتوانسته اند در جهت اهداف مورد نظر حرکت کنند (نتایج پژوهش و ارزیابی طرح های جامع شهری در ایران سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۲). شاید مهم ترین طرح کاربری زمین شهری در ایران، مربوط به برنامه ریزی کاربری اراضی در مناطق زلزله خیز شمال ایران است که توسط بنیاد مسکن و به کمک مشاوران داخلی و خارجی در اوایل دهه ی ۱۳۷۰ تهیه شد. این طرح، علاوه بر در نظر گرفتن ویژگی های اجتماعی، اقتصادی شهرهای زلزله خیز، به ویژگی های طبیعی این مناطق نیز توجه داشته و می توان گفت یکی از طرح های نسبتاً موفق شهرسازی در ایران بوده است که برای شهرهای منجیل، لوشان و رودبار تهیه شده است (مشکینی، ۱۳۸۵، ۲۳).

موقعیت جغرافیایی شهر دهدشت و نحولات جمعیتی آن

شهر دهدشت در میان دشتی به همین نام و در فاصله تقریبی ۶۰ کیلومتری شرق بهبهان (استان خوزستان) قرار دارد. این شهر در میان دشت مذکور با طول جغرافیایی ۳۴-۵۰ درجه و عرض جغرافیایی ۳۰-۴۸ درجه و با ارتفاع ۸۱۰ متر از سطح دریا قرار گرفته است. جمعیت شهر دهدشت در سال ۱۳۴۵، ۹۸۸ نفر، سال ۱۳۵۵، ۲۹۰۲ نفر، سال ۱۳۶۵، ۱۹۲۷۵ نفر، سال ۱۳۷۵، ۳۷۳۰۱ نفر و در

سال ۱۳۸۵، نزدیک به ۶۰۰۰۰ نفر بوده است. رشد جمعیت شهری ما بین سال های ۱۳۴۵-۱۳۷۰ دارای نوساناتی است. میزان رشد جمعیت شهری دهدهشت مابین سال های ۱۳۶۵-۱۳۷۰ و ۱۳۷۰-۱۳۷۵ (۶.۴ و ۶.۸) در مقایسه با همین نسبت در میان دیگر نقاط شهری استان (۴.۱ و ۲.۵) از رشد بالایی برخوردار بوده است. بررسی تغییرات جمعیتی شهر در طی سال های ۱۳۴۵-۱۳۷۵ نشان می دهد جمعیت شهر در ۳۰ سال گذشته ۳۷ برابر و در طی ۲۰ سال گذشته (۱۳۶۵-۱۳۸۵) تقریباً ۲ برابر شده است (طرح جامع توسعه و عمران شهر دهدهشت، ۱۳۸۴).



موقعیت استان کهگیلویه و بویراحمد در ایران

ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدهشت با نگاهی به طرح جامع شهری

از آن جا که تهیه ی طرح های توسعه ی عمران شهری، ناحیه ای و طرح های جامع شهری می تواند ابزارهایی برای تحقق اهداف توسعه ی پایدار شهری و منطقه ای باشند، با چنین نگرشی طرح جامع شهر دهدهشت تهیه و ساماندهی کالبدی و.. شهر را باتوجه به معیارهای ارائه شده در توسعه پایدار شهری مدنظر قرار داده است.

خصوصیات کالبدی شهر

در شهر دهدشت در حال حاضر ۳ نوع بافت قابل تفکیک و شناسایی است.
الف: بافت تاریخی ب: بافت متوسط و متراکم ج: بافت جدید و گسترده
بافت تاریخی: آثار باستانی و منطقه حفاظت شده با مساحت ۲۲.۵ هکتار (۲.۷۳) از اراضی شهر را اشغال کرده است. این منطقه به صورت تل باستانی است و سازمان میراث فرهنگی از آن حفاظت می کند و هرگونه تبدیل و تغییر در آن وابسته به اجازه ی میراث فرهنگی است.



موقعیت دهدشت در استان کهگیلویه و بویر احمد

منبع: نقشه تقسیمات استان کهگیلویه و بویر احمد؛ عکس از سازمان نقشه برداری کشور

بافت متوسط و متراکم: این بافت عمدتاً مناطق مرکزی شهر را شامل می شود که در سال های بعد از ۱۳۴۵ و مرکزیت اداری و سیاسی دهدشت ایجاد شد و رشد بسیار زیادی داشته است که هم اکنون کارکرد سکونتی که در ابتدا کارکرد غالب این ناحیه بوده جای خود را به کارکرد تجاری داده و این تغییر کارکرد به خوبی محسوس است. بافت جدید و گسترده: این بافت عمدتاً در مناطق کوی

آزادگان ۱، ۲ و کوی جانبازان، و در طول جاده دهمدهشت به شهر سوق و در کنار کاربری های هم چون دانشگاه آزاد، اداره آموزش و پرورش و مجتمع آموزشی واقع در این ناحیه شکل گرفته است. این بافت در طول ۱۰ سال اخیر ایجاد شده و رشد بسیار شدیدی داشته است که قیمت بالای زمین در این مناطق شاهی بر این مدعاست.

بافت متوسط و سنتی عمدتاً به صورت افقی گسترش یافته ولی در بافت جدید عمدتاً به صورت ۲ طبقه و بالاتر هستند که از این نظر با رشد عمودی مواجه هستیم. البته شایان ذکر است که میانگین عمر ساختمان های مسکونی در حدود ۱۳ سال است. از کل واحد های مسکونی موجود در شهر حدود ۹۶ درصد کم تر از ۲۰ سال و ۱۴ درصد از آنها بیش تر از ۳۰ سال عمر دارند. در مقایسه با نقاط شهری کشور که ۷۳ درصد از واحدها کمتر از ۲۰ سال عمر دارند، می توان گفت که ساختمان های مسکونی شهر دهمدهشت اکثراً نوساز هستند و یا به عبارتی به دلیل شدت ساخت و سازها در سال های اخیر و رشد سریع شهر متوسط عمر ساختمان ها مسکونی کاهش یافته است.

ارزیابی کمی کاربری اراضی شهر

در این نوع ارزیابی تحلیل ها عمدتاً مبتنی بر شناسایی و تطبیق سرانه ها و استانداردهای کاربری شهری با وضع موجود این کاربری ها در سطح شهر و چگونگی تخصیص فضای شهری به هر یک از کاربری های مختلف است. در تعیین سرانه های متناسب در هر شهر، عواملی چون؛ موقعیت اقلیمی و طبیعی، مسائل اجتماعی و آداب و رسوم، نوع و میزان درآمد، نوع معیشت و امکانات گسترش شهر، احتیاجات جمعیت شهر به تأسیسات رفاهی و غیره مدنظر قرار می گیرد و متناسب با تراکم های پیشنهادی و درارتباط با آن نسبت به هر یک از کاربری های شهری، این سرانه ها مشخص می گردد (شبعه، ۱۳۷۵، ۱۶۱). معمولاً پس از تعیین مساحت کل شهر و نیازهای جمعیت در هر یک از تراکم ها در شرایط موجود و در افق طرح پیشنهادی، باید مبادرت به تعیین سرانه های شهری مشتمل بر سرانه های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و تفریحی و ... گردد (زیاری، ۱۳۸۱، ۶۹). در مجموع باید گفت که تعیین استانداردها و سرانه های شهری برای هر شهر، مستلزم موقعیت جغرافیایی آن شهر است. در سطح کشور ما استانداردها و معیار مشخصی برای تهیه همه ی سرانه های شهری و به منظور تفکیک شهرهای مختلف تاکنون ارائه نگردیده است؛ در عین حال استفاده از استانداردهای سایر کشورها نیز در زمینه ی تأسیسات و کاربری ها گوناگون شهری چون؛ مسکونی، درمانی، آموزشی و غیره به دلیل مغایرت شرایط آنها در بسیاری از موارد از نظر آب و هوایی، ویژگی های فرهنگی و

اجتماعی، درآمد، ابعاد و اندازه های خانوار و امثال آن خالی از اشکال نمی باشد. با این وجود در جدول شماره ۱ سرانه ها و فضاهای استاندارد مورد نیاز سطوح مختلف شهری با معرفی شاخص کاربری در هر سطح که از طریق سازمان ملی زمین و مسکن برای شهر های ایران پیشنهاد شده، آمده است (حبیبی و دیگران، ۱۳۷۸، ۳۳-۱۰).

جدول (۱): برخی از سرانه ها 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 ۱ تا ۳ متر مربع حداقل قطعه تفکیکی ۶۵۰ متر مربع
مهد و کودکستان	کوی	سرانه ۸ متر مربع ۴/۵ متر مربع فضای باز و ۳/۵ متر مربع سرپوشیده حداقل قطعه تفکیکی ۵۰۰ متر مربع
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 ۵ و 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 متر مربع 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 متر مربع
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

* ترکیبی از خلاصه جداول ۳ الی ۱۹ سرانه کاربری های شهری (سید محسن حبیبی و صدیقه مسابلی، ۱۳۷۸: ۱۰-۳۲)

توزیع کاربری ها در سطح شهر در افق برنامه و نحوه ی محاسبه و چگونگی اختیار سرانه ها و سایر موارد به شرح زیر است:

کاربری مسکونی: سرانه ی مسکونی در وضع موجود شهر دهدشت ۴۵.۸ متر مربع است. این سرانه، متأثر از افزایش جمعیت ۵۶۰۰۰ هزارنفری در سال ۱۳۸۵ و در نتیجه ی افزایش خانوارهای شهری به ۱۲۰۰۰ خانوار با بعد (۵.۴) و نیز اختصاص زمین به خدمات به حدود ۳۷ مترمربع کاهش می یابد. با توجه به این که میانگین تعداد خانوار در واحد مسکونی شهر دهدشت ۱.۳ در واحد مسکونی است، تعداد واحد های مسکونی موردنیاز در سال ۱۳۸۷، ۹۲۳۰ واحد مسکونی بود، با کسر واحدهای مسکونی موجود برابر ۴۹۲۶ واحد کمبود واحدهای مسکونی شهر دهدشت ۴۳۰۴ واحد خواهد بود. سرانه ی زمین مسکونی برابر ۲۷۷۰۰ نفر جمعیت اضافه شونده در آینده ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می شود و سطح مسکونی و خدمات آن برای این جمعیت از محل اراضی خالی موجود در بافت پر شهر به میزان ۱۵۱.۶ هکتار ۱۸.۵ درصد کل شهر و نیز از اراضی کشاورزی محاصره شده در ساخت و سازهای شهری تأمین خواهد شد.

کاربری تجاری: در وضع موجود مساحت کاربری تجاری ۵.۱۲ هکتار و تعداد واحد های تجاری و خدمات شخصی برابر با ۱۰۴۸ واحد است که به ازای هر ۵.۸ خانوار یک واحد تجاری وجود دارد. پیش بینی می شود که این شاخص به ۶.۵ خانوار برای هر واحد تجاری برسد. در این صورت با توجه به افزایش تعداد خانوارهای شهر دهدشت از ۶۰۴۷ به ۱۲۰۰۰ نفر خانوار، تعداد واحدهای تجاری از ۱۰۴۸ به ۱۸۵۰ واحد افزایش خواهد یافت. با احتساب ۴۵ متر مربع برای هر واحد تجاری مساحت این کاربری به ۸.۳۲ هکتار خواهد رسید. به این ترتیب کمبود فضای تجاری برابر با ۳.۲۱ هکتار است. سرانه پیشنهادی در وضع پیشنهادی ۱.۲۸ متر مربع است.

کاربری آموزشی: در برآورد نیاز فضاهای آموزشی شهر دهدشت، از یک طرف جمعیت در سن آموزش شهر دهدشت و از طرف دیگر تأثیر مراجعه کننده گان از حوزه ی نفوذ شهر دهدشت و در نهایت سرانه های آموزشی توصیه شده از طرف سازمان توسعه، نوسازی و تجهیز مدارس در نظر گرفته می شود. بنابراین نیاز فضاهای آموزشی آینده، با توجه به ساختار کنونی جمعیت و تحول تا افق برنامه، تحلیل و برآورده شده است. عامل دیگر تأثیر گذار بر این کاربری میزان استفاده ی جمعیت حوزه ی نفوذ و حداکثر برد آن تا حد ناحیه شهری است. اما مطالعات میدانی نشان می دهد که مدارس راهنمایی، دبیرستانی و فنی حرفه ای دارای حوزه نفوذ هستند که به ترتیب، بر وسعت آنها افزوده می شود. گرچه در وضع موجود، گستره نفوذ مدارس راهنمایی حدود ۵۰ درصد، دبیرستانی

حدود ۷۰ درصد، آن است، اما با گسترش امکانات آموزشی در زیر حوزه های پیرامونی شهر دهدشت، انتظار بر آن است که در افق برنامه حدود ۳۰ درصد از دانش آموزان مدارس راهنمایی حوزه نفوذ ۵۰ درصد و دبیرستانی و ۱۰۰ درصد مدارس فنی و حرفه ای از امکانات شهر دهدشت استفاده خواهد کرد. در مساحت آموزشی دهدشت کمبود عمده ای مشاهده نمی شود. به ویژه در وضع موجود عرضه ی این فضاها بیش از نیاز آنهاست. اما تا افق برنامه (۱۳۸۷) مدارس راهنمایی و مدارس فنی و حرفه ای دچار کمبودهایی خواهند شد، که بخشی از این کمبودها را می توان با تغییر عملکرد واحدهای دبستانی و دبیرستانی برطرف کرد. اما با توجه به این که چند محله جدید در توسعه شهر دهدشت به وجود می آیند لازم است ۵ واحد آموزشی جدید تأسیس شود. اما به هر حال برای استفاده بهینه ی از واحدهای آموزشی، سازماندهی مجدد آنها در هر دوره ضروری است. علاوه بر این واحدها، احداث و توسعه واحدهای مهد کودک و کودکانستان بایستی در دستور روز فضاهای آموزشی قرار گیرد. از این رو به عنوان اولین قدم ۲ واحد از این نوع پیشنهاد می شود.

کاربری بهداشتی و درمانی: با توجه به فضای بهداشتی حمام در شهر به تعداد یک واحد، دو

حمام دیگر در مراکز ناحیه ای به مساحت هر کدام ۱۰۰۰ متر مربع پیشنهاد می شود و سرانه ی فضای بهداشتی از ۰/۵ متر مربع به ۱ متر مربع افزایش خواهد یافت. در شهر دهدشت به عنوان مرکز شهرستان یک مرکز بهداشت به مساحت ۴۰۰۰ متر مربع و ۲ مرکز بهداشت دیگر در مراکز ناحیه ای آن به مساحت هر کدام ۱۰۰۰ متر مربع پیشنهاد می شود و مساحت کاربری درمانی از ۱۱.۲۴ هکتار در سال ۱۳۷۷ به ۱۱.۸۴ در سال ۱۳۸۷ خواهد رسید. شایان ذکر است تا سال ۱۳۸۵ این مراکز به وجود آمده اند.

کاربری مذهبی: با توجه به کمبود شدید فضای مذهبی در شهر دهدشت پیشنهاد می شود

سرانه ی مذهبی از ۰/۹ متر مربع در وضع موجود به ۵/۰ در سال ۱۳۸۷ افزایش یابد. اگر چه در طرح جامع خیابان شهید پارس به عنوان مکان احداث مصلاهی بزرگ شهر پیشنهاد شده بود، اما در خیابان سپاه پاسداران احداث و در حال حاضر مورد بهره برداری استفاده قرار می گیرد. در ضمن برای هر یک از محلات یک مسجد پیشنهاد شده بود که این امر به طور کامل تحقق پیدا نکرده است.

کاربری فرهنگی: شهر دهدشت برای تأمین فضاهای فرهنگی خویش از قبیل کتابخانه، موزه

های آثار تاریخی و صنایع دستی عشایر و ... نیازمند فضاهای بیش تری است. بنابراین یشنهاد می شود سرانه ی فرهنگی شهر از ۰/۸ متر مربع به ۶ متر مربع در سال ۱۳۸۷ افزایش یابد. بنابراین مساحت کاربری در افق برنامه به ۳.۸۸ هکتار افزایش خواهد یافت، که مجموعه ی فرهنگی شهر (موزه،

فرهنگسرا و...) در ورودی شهر در مجاورت کتابخانه عمومی شهر احداث و پیشرفت فیزیکی خوبی داشته است.

کاربری جهانگردی و پذیرایی: سرانه ی پیشنهادی کاربری جهانگردی و پذیرایی شهر

دهدشت از ۰۵/ دروضع موجود به ۲۲/ مترمربع در سال ۱۳۸۷ افزایش خواهد یافت. احداث یک هتل مناسب در افق طرح پیشنهاد شده بود، که این هتل اخیرا در یک موقعیت مطلوب و دارای دسترسی به انواع کاربری های شهری احداث شده است، از این نظر کمبود عمده ای مشاهده نمی شود.

کاربری فضای سبز: شهر دهدشت با داشتن یک فضای سبز عمومی (پارک شهر) و یک

فضای سبز سازمان منابع طبیعی در قسمت غربی شهر از فضای سبز متناسب با محلات برخوردار نیست. همچنین، در حاشیه ی غربی شهر فضای سبز جنگل کاری به مساحت ۶.۴۶ هکتار وجود دارد که در کاربری های پیشنهادی جزء فضای سبز شهری قلمداد خواهد شد. البته در سال ۱۳۸۶ اقدام به ایجاد چند پارک محله ای شده است. بنابراین مجموع فضای سبز موجود ۱۳.۷۳ هکتار و سرانه آن ۳.۶۸ متر مربع است. سرانه ی پیشنهادی در طرح های جامع شهری در ایران دامنه ای در حدود ۱۲-۷ متر مربع دارد که برای شهر دهدشت با توجه به امکان محدود برای تأمین آب سرانه ۸ متر پیشنهاد می شود. ۱.۵ متر از این سرانه به فضای سبز ناحیه و ۵ متر مربع به فضای سبز شهری تعلق دارد.

کاربری ورزشی: برای تأمین فضای های ورزشی کوچک در حد محله ای و نیز فضاهای

ورزشی بانوان، پیشنهاد می شود فضاهای ورزشی از ۱.۲۵ متر مربع در وضع موجود به ۲ متر مربع افزایش یابد که در محل مجتمع ورزشی شهید باهنر یک سالن مخصوص بانوان در حال احداث است و با توجه به راه اندازی استخر سرپوشیده و افتتاح استادیوم ورزشی شماره ۲ به نظر می رسد از لحاظ ورزشی در حد مطلوبی باشد.

کاربری حمل و نقل: بر اساس طرح جامع، شهر دهدشت به یک پایانه مسافربری نیاز داشت

که در سال ۱۳۸۶ به بهره برداری نسبی رسید، گرچه از لحاظ مکان یابی در موقعیت مناسبی نیست، ولی سرانه این کاربری از ۱.۹۴ به ۲.۶۵ رسانیده است و در مجموع دارای شرایط مطلوبی است.

کاربری تأسیسات و تجهیزات: با توجه به احداث پمپ بنزین جدید در مجاورت اتوبان و

تخریب پمپ بنزین قدیم و احداث ۲ جایگاه CNG به نظر می رسد این سرانه از ۰/۴ متر مربع به ۱ متر افزایش یافته است و در این خصوص کمبود عمده ای مشاهده نمی شود.

کاربری نظامی: پیشنهاد می شود میزان کاربری های موجود نظامی حفظ شود، به دلیل این که

این کاربری ها در انتهای غربی شهر و به دور از ساخت و سازهای مسکونی قرار گرفته و توسعه ی

شهر در آن جهت نیز نخواهد بود و از انتقال این کاربری به بیرون از شهر صرف نظر شده و به صورت وضع موجود حفظ شود.

کاربری گورستان: در حال حاضر گورستان در محدوده بیرون شهر قرار گرفته که مساحت کل آن ۱۰۵۶ هکتار است که در سال اخیر از دفن مرده گان در آن جلوگیری شده است که پیشنهاد می شود پس از طی مدت زمان لازم برای متروکه شدن (حدود ۳۰ سال) به فضای سبز تبدیل شود. گورستان جدید در خارج از محدوده ی شهر به مساحت ۵ هکتار احداث و از نظر دسترسی خدماتی در وضع مطلوبی به سر می برد.

کاربری آثار باستانی و مناطق حفاظت شده: شهر قدیم دهدشت و سایر آثار باستانی موجود به مساحت ۲۲۰۳۵ هکتار تحت اداره میراث فرهنگی است. به دلیل نیاز به مطالعات گسترده و دقیق در این محدوده مجری طرح جامع شهر از دخالت در آن صرف نظر کرده و آن را موقوف به مطالعات مفصل جداگانه ای توسط سازمان مربوط می داند.

کاربری مسیل: پیشنهاد می شود برای ایمنی و مسائل شهرسازی حریم مسیل از طرفین به میزان ۴ متر به فضای سبز پیاده تبدیل شود که تا زمان نوشتن این مقاله اقدامی در این خصوص صورت نگرفته است.

Archive of SID

جدول ۲: سرانه کاربری های مختلف شهر دهشت در وضع موجود و پیشنهادی

نسبت کمبودها	استانداردها	وضع پیشنهادی			وضع موجود			نوع کاربری	ردیف
		سرانه	سهم %	مساحت	سرانه	سهم %	مساحت		
+۶۹/۶۵	۳۰-۵۰	۲۹/۳۰	۲۴۰/۰۳	۳۶/۹۳	۴۵/۶۸	۲۰/۸	۱۷۰/۳۸	مسکونی	۱
+۳/۲۰۵	۲-۴	۱/۰۱	۸/۳۳	۱/۲۸	۱/۳۷	-/۶	۵/۱۲	تجاری	۲
+۲/۵	۱/۵	/۵۵	۴/۵۳	/۷	/۵۴	/۲۵	۲/۰۳	آموزش عالی	۳
۲/۰۹	۴-۹	۲/۳۱	۱۸/۹۴	۲/۹۱	۴/۵۲	۱/۷۹	۱۶/۸۵	آموزشی	۴
+۲/۹۱	/۲- /۳	-/۴۰	۳/۲۵	-/۵	-/۰۹	-/۰۴	/۳۴	مذهبی	۵
+۳/۵۷	/۷۵-۱/۵	-/۴۷	۳/۸۸	-/۶	-/۰۹	-/۰۴	-/۳۳	فرهنگی	۶
+۰/۶	/۷۵-۱/۵	۱/۴۵	۱۱/۸۴	۱/۸۲	۳/۰۱	۱/۴	۱۱/۲۴	درمانی	۷
+۰/۴۴	-/۶	-/۰۸	-/۶۵	-/۱	-/۰۶	-/۰۲	/۲۱	بهداشتی	۸
+۸/۳۳	۲-۲/۵	۱/۵۹	۱۳	۲	۱/۲۵	-/۶	۴/۶۷	ورزشی	۹
.	۲	۲/۱۳	۱۷/۴۲	۲/۶۸	۴/۶۷	۲/۱	۱۷/۴۲	اداری	۱۰
*+۳۸/۲۷	۷-۱۵	۶/۳۵	۵۲	۸	۱/۹۵	-/۸۹	۷/۲۷	فضای سبز	۱۱
+۱/۲۲	-/۲	-/۱۷	۱/۴۳	-/۲۲	-/۰۶	-/۰۲	/۲۱	جهانگردی	۱۲
.	-/۴	-/۵۳	۴/۳۳	-/۶۶	۱/۱۶	-/۵۳	۴/۳۳	نظامی	۱۳
.	-/۴	-/۵۱	۴/۱۶	-/۶۴	۱/۱۲	-/۵	۴/۱۶	صنعتی	۱۴
+۴/۹۹	۲-۵	-/۷۹	۶/۵	۱	-/۴۰	-/۱۸	۱/۵۱	تاسیسات	۱۵
+۳۶/۷۵	۵۰-۶۰	۲۴/۹۹	۲۰۴/۷۲	۳۱/۵	۴۵/۰۶	۲۰/۵	۱۶۸/۰۶	شبکه ارتباط	۱۶
			۱۰۰			۱۰۰		جمع کل	

جمعیت موجود: ۳۷۳۰۱ نفر جمعیت پیش بینی ۱۳۸۷: ۶۵۰۰۰ نفر

* با احتساب ۶/۴۶ هکتار جنگل کاری موجود به عنوان فضای سبز

منبع: مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۴).

ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهر

چنان که گذشت در ارزیابی کیفی جهت بررسی چگونگی کاربری اراضی شهری مولفه های مختلفی مد نظر قرار می گیرد که در این تحقیق بسته به شرایط و ضرورت های موجود از ماتریس های چهارگانه ی ارزیابی کیفی شامل ماتریس های سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی استفاده شده است و نتایج حاصل بیانگر نارسایی های زیادی به شرح ذیل می باشد:

۱- در ماتریس سازگاری: کاربری هایی که در حوزه نفوذ یک دیگر قرار می گیرند باید از نظر سنخیت و هم خوانی فعالیت با یک دیگر منطبق بوده و موجب مزاحمت و انجام فعالیت های دیگر نگردند، که کاربری ها از یک طیف کاملا سازگار تا کاملا ناسازگار در سطح شهر از نظر نیازهای اولیه و ضروری هر کاربری مثل میزان و کیفیت هوا، صدا، میزان نور، رنگ، بو، دید منظره، کاربری های وابسته، اندازه و ابعاد زمین موردنیاز و غیره کل کاربری های شهر مطالعه و نسبت سنخیت و هم خوانی فعالیت هایی که در کنار هم قرار داشته اند، مورد ارزیابی قرار گرفته اند و نهایتا ماتریس مربوطه تکمیل گردیده است. نتیجه حاصل از این ماتریس بیانگر این است که میزان کاربری های فضای سبز، جهانگردی، نظامی و انتظامی و آموزش عالی (دانشگاه پیام نور) از کاملا سازگار تا ناسازگار می باشد .

۲- در ماتریس مطلوبیت: بر اساس این عامل، سازگاری بین کاربری و محل استقرار آن مورد بررسی قرار گرفته و می توان گفت که هر کاربری با توجه به خصوصیات خاص آن برای محل خاصی مناسب است و هر محل با توجه به خصوصیات کاربری های خاص را می طلبد و نتایج آن در یک طیف کاملا سازگار تا ناسازگار مورد ارزیابی قرار گرفته است. نتیجه ی این ارزیابی بیانگر مکان گزینی و استقرار کاربری های مسکونی، ورزشی، درمانی و فرهنگی از نسبتا مطلوب تا کاملا نامطلوب را نشان می دهد که متناسب با نیازهای شهر نیست.

۱- در ماتریس ظرفیت: با توجه به سطوح شهری، نسبت و نوع فعالیت هر کاربری متناسب با کاربری مورد نظر از ساختار شهر و خدمات متناسب با آن با در نظر گرفتن مقیاس فعالیت هر کاربری، مورد ارزیابی قرار گرفته و نهایتا در یک طیف از کاملا سازگار تا کاملا ناسازگار کاربری های مختلف در ماتریس جانمایی شده است. نتایج، بیانگر آن است که مقیاس عملکرد کاربری های آموزشی، درمانی و شبکه معابر، فرهنگی، حمل و نقل از نسبتا مناسب تا نامناسب است.

۲- در ماتریس وابستگی: بر خلاف مواردی که کاربری ها با یک دیگر ناسازگار بوده و همجواری آنها ایجاد مزاحمت می نماید، گاهی اوقات فعالیت یک کاربری وابسته به دیگر فعالیت

می باشد این امر به خصوص در صنایع دیده می شود به طوری که گاهی تعدادی از آنها تشکیل زنجیره ای داده و هر کدام برای انجام کامل فعالیت خود به فعالیت ما قبل و بعدی وابسته است. که این ارزیابی نشان می دهد که کاربری های مسکونی، اداری و شبکه معابر، آموزشی از وابستگی کامل تا نسبتا غیر وابسته جانمایی گردید و بر عکس کاربری های فضای سبز، مذهبی، نظامی و انتظامی از عدم وابستگی کامل تا نسبتا غیر وابسته با یک دیگر و دیگر کاربری ها ارزیابی شده است.

در نهایت نتیجه ی نهایی از تحلیل ماتریس چهارگانه فوق الذکر و تنظیم یک ماتریس ترکیبی بیانگر آن است که در ارزیابی کیفی کاربری های شهری همچون ارزیابی کمی روند استقرار و کارکردهای متقابل کاربری های شهری در شرایط فعلی چندان مطلوب نیست.

جدول ۳: ماتریس ترکیبی (ارزیابی کیفی کاربری های شهری)

معیار	چگونگی نسبت ها																				
	کاربری ۱	کاربری ۲	کاربری ۳	کاربری ۴	کاربری ۵	کاربری ۶	کاربری ۷	کاربری ۸	کاربری ۹	کاربری ۱۰	کاربری ۱۱	کاربری ۱۲	کاربری ۱۳	کاربری ۱۴							
معیار	مکانی	تجاری	عالی	آموزش	فرهنگی	تاریخی	مذهبی	درمانی	پیمانگی	ورزشی	اداری	فضای سبز	چهارگانه	انتظامی	نظامی	صنعتی	شهری	تاسیسات	پایانه	حمل و نقل	معیار
نسبت	کاملا ناسازگار																				
	نسبتا سازگار	•																			
	بی تفاوت																				
	نسبتا ناسازگار																				
نسبت	کاملا ناسازگار																				
	کاملا مطلوب																				
	نسبتا مطلوب																				
	نسبتا نا مطلوب																				
نسبت	نسبتا مناسب																				
	کاملا نا مطلوب																				
	کاملا مناسب																				
	نسبتا مناسب																				
نسبت	نسبتا مناسب																				
	کاملا نا مناسب																				
	کاملا وابسته																				
	نسبتا وابسته																				
نسبت	نسبتا غیر وابسته																				
	کاملا غیر وابسته																				

منبع: مطالعات نگارند گان

نتیجه گیری

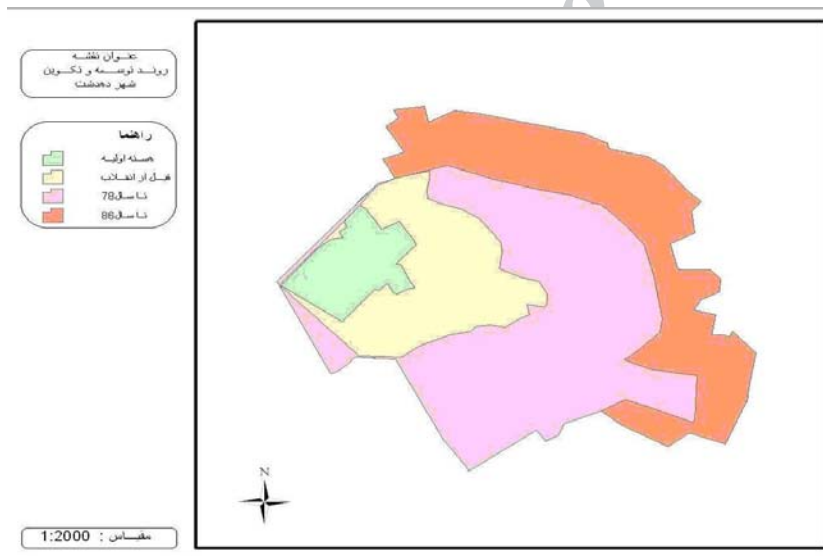
این مطالعه هدف خود را براین امر استوار نمود که با بررسی روند تحولات و تغییرات فیزیکی و کالبدی شهر بتواند تصویر روشنی از توزیع کاربری اراضی شهر دهد. همگام با افزایش

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. نتایج ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت نشان می دهد توزیع فضایی کاربری شهری از روند منطقی پیروی نکرده است. زیرا کارکردهای شهری به جهت پویایی ناشی از تحولات در خواسته های انسانی و تغییر در امکانات، مدام در حال تغییر و تنوع بوده و از نظر مقیاس عملکرد نیز در حال تغییر هستند. از آن جایی که میزان جمعیت هر مکان عامل مهمی جهت برآورد نیازهای آن جمعیت به کارکردهای مختلف شهری بوده و در حقیقت تعداد جمعیت، مقیاس نیاز به هر کاربری را مشخص می کند، با توجه به رشد بالای جمعیت در شهر دهدشت و دو برابر شدن آن در طول ۱۰ سال، به نظر می رسد توزیع کاربری ها در قسمت هایی از شهر در بخش های تازه شکل گرفته مثل کوی آزادگان و کوی جانبازان ناموزون بوده است، از این نظر کمبودهای عمده ای در سطح شهر مشاهده می شود که شاید مهم ترین کمبود، مربوط به کاربری های دینی و مذهبی و فضای سبز بوده است. البته عوامل دیگری مثل عوامل اجتماعی (مثل آداب و سنن، رسوم محلی و مذهبی) و عوامل اقتصادی از دیگر عوامل تأثیر گذار در تعیین میزان و مکان کاربری های شهری می باشد. در جمع بندی نهایی می توان به این نکته اشاره کرد که علی رغم این که کمبود های جدی در برخی از کاربری های شهری وجود دارد ولی با توجه به سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی و امید به اجرای درست آن، می توان چشم انداز روشنی برای این کمبودها ترسیم کرد و در آینده این کمبودها جبران شود.



نقشه طرح تفصیلی شهر دهکده

منبع: مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۴)



روند توسعه و تکوین شهر دهکده

منبع: نگارندگان

منابع و مآخذ

- ابراهیم زاده عیسی، مجیر اردکانی، عبدالرضا ۱۳۸۵، ارزیابی کاربری اراضی شهری اردکان فارس، مجله ی جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان.
- پور محمدی، محمدرضا، ۱۳۸۲، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت، تهران.
- حبیبی سیدمحسن و صدیقه مسایلی، ۱۳۷۸، سرانه کاربری های شهری، انتشارات زمین و مسکن، تهران.
- حسین زاده دلیر، کریم، ۱۳۸۰، برنامه ریزی ناحیه ای انتشارات سمت، تهران.
- رضویان، محمدتقی، ۱۳۸۱، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، تهران.
- زیاری، کرامت اله، ۱۳۷۸، اصول و روش های برنامه ریزی منطقه ای، انتشارات دانشگاه یزد.
- زیاری، کرامت اله، ۱۳۸۱، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
- زیاری، کرامت اله، ۱۳۸۳، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، جزوه درسی کارشناسی دانشگاه یزد.
- سیف الدینی، فرانک، ۱۳۸۱، فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای، انتشارات دانشگاه شیراز.
- شالین، کلود، ۱۳۷۲، دینامیک شهری یا پویایی شهرها، ترجمه، اصغر نظریان، انتشارات آستان قدس، مشهد.
- مشکینی، ابولفضل، ۱۳۸۵، کاربری اراضی شهری جزوه درسی کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه زنجان.
- شیعه، اسماعیل، ۱۳۷۵، مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- سالنامه ی آماری استان کهگیلویه و بویر احمد، ۱۳۸۴، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان.
- سایت سازمان نقشه برداری کشور (۱۳۸۴)
- مهندسی مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۴، طرح جامع (توسعه و عمران) شهر دهدشت، جلد های ۱، ۲، ۳.
- مشهدی زاده دهقانی، ناصر، ۱۳۷۴، تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
- لیچفلد، ن و دیگران، ۱۳۶۵، نقش ارزیابی در روند برنامه ریزی شهری و منطقه ای و تکنیک های رایج آن، ترجمه ی زهره قره گوزلو، انتشارات چاپخانه ی مرکز، تهران.
- روستایی، شهریور، ۱۳۷۷، سازمان یابی فضایی نظام سکونت گاهی و نقش آن در تعادل ناحیه ای، مورد مطالعه آذربایجان، رساله دکترا، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- علی زاده، محمد، ۱۳۸۳، تبیین سیاست های زمین شهری در توسعه شهری، مورد مطالعه: زنجان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه زنجان، استاد راهنما دکتر ابولفضل مشکینی

- نشاط، عبدالحمید، ۱۳۸۱، تجزیه و تحلیل و ارزیابی تغییرات کاربری و پوشش زمین با استفاده از سنجش از دور و سامانه های اطلاعات جغرافیایی استان گلستان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس، تهران. استاد راهنما عباس علی محمدی سراب.
- هوشیار، حسن، ۱۳۸۱، برنامه ریزی توسعه شهرهای میانه اندام، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز، استاد راهنما حسین زاده دلیر،
- kitey M, Y. 1985, Land Acquisition in Developing Countries, Bost

on, MA: Gunn and Hiain Publisher Lnc, pp24-26

- Goodman E. C, 1975, Urban Land Use Policies and Land Use Control Measures, Vol. VIII, New York: Global Review, P67.

- Chapin, F.E. Kaiser 1978, Urban Land Use Planning, USA: Illinois Press, P32

- Hall, peter, urban and Regional Planning, Rout ledge, London 1997

- Chapin. F, Stuart and Kaiser, Edward, Land use Planning, Illinois University Press, Illinois, 1978

Archive of SID