

## تحلیلی بر کاربری اراضی منطقه یک شهر اصفهان

دکتر مهدی مؤمنی

دانشیار گروه جغرافیا - دانشگاه آزاد اسلامی نجف آباد

دکتر حسن بیگ محمدی

دانشیار گروه جغرافیا - دانشگاه اصفهان

فلورا آروم

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری - دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد

### چکیده

بردن سرانه کاربری‌های فضای سبز، تفریحی و آموزشی و اولویت دادن به آنها، پراکنده سازی بهینه و مناسب خدمات شهری در سطح منطقه، لزوم بازسازی و استفاده صحیح و منطقی از فضاهای مخروبه و قدیمی درون منطقه و در نهایت با اختصاص اراضی خالی و فاقد کاربری به کاربری‌های مورد نیاز بتوان تا حدودی به برنامه ریزی اصولی کاربری اراضی در این منطقه از شهر کمک کرد.

دسترسی عادلانه به کاربری‌های شهری و استفاده بهینه از کاربری‌ها یکی از مولفه‌های اساسی در توسعه پایدار و عدالت اجتماعی است. امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی - اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف کاربری اراضی نیز وسیع و غنی شده است. لذا استفاده از زمین و فضا به عنوان یک منبع عمومی، حیاتی و ثروت همگانی، باید تحت برنامه ریزی اصولی انجام پذیرد.

**کلمات کلیدی:** برنامه ریزی، کاربری اراضی، ساماندهی شهری، توسعه پایدار، منطقه یک شهر اصفهان

روش این تحقیق توصیفی، اسنادی و تحلیل محتوا بوده و در آن از نرم افزارهای Auto CAD و Arc GIS استفاده شده است. و هدف آن بررسی و چگونگی توزیع فضایی کاربری اراضی شهری در منطقه یک شهر اصفهان، و تعیین کمبودها و مشکلات کاربری‌ها می‌باشد.

**مقدمه**  
برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری را تشکیل می‌دهد (سعید نیا، ۱۳۷۸، ۱۳) به عبارت دیگر برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می‌بخشد و در حد مقدور، خواسته‌ها و نیازهای جوامع شهری را در استفاده از اراضی فراهم می‌آورد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳).

تعدادی از یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که؛ کاربری اراضی در منطقه یک اصفهان متجانس نیست، توسعه سریع و بیش از حد کاربری‌های تجاری در این منطقه به دلیل واقع شدن در مرکز شهر موجب مشکلات ترافیکی، آلودگی هوا، صدا... در این منطقه از شهر شده است، و مکانگزینی کاربری‌های منطقه یک با استانداردهای جهانی موجود هماهنگ نیست. لذا در این منطقه از شهر اصفهان باید با بالا

با توجه به اینکه شهر ماوای طبیعی انسان متمدن است و بشر رفاه و آسایش خود را در داخل شهر جستجو می‌کند، برنامه

با توجه به قرار گرفتن منطقه یک در مرکز شهر اصفهان مرکز تمرکز بخش زیادی از امکانات خدماتی شهر در محدوده آن، وجود بخش بزرگی از عملکردهای عمده تجاری (بازار)، وجود هتل‌های بزرگ و معروف شهر، چندین مجموعه عمده تجاری - خدماتی، ارگانهای اداری مرکزی و... و مجموعه نهادهایی با عملکرد وسیع در مقیاس شهری و حتی فرا شهری و استانی، در یک راستای بهم پیوسته درون این منطقه جای گرفته است. به عبارت دیگر توان و پتانسیل منطقه یک از لحاظ جذب سفر شغلی و کاری نیز بسیار بالا است، جذب سفر بسیار زیاد آن در ساعت اوج به همراه کاربری غالب در منطقه که از نوع تجاری و خدماتی است، سبب شلوغی و ازدحام در محورهای منطقه‌های فوق‌الذکر می‌شود. با توجه به مطالب فوق‌الذکر منطقه یک از موقعیت ویژه‌ای در شهر اصفهان برخوردار است و عدم توازن در توزیع صحیح و منطقی سرانه‌های کاربری‌های مختلف و تراکم کاربری‌ها در بعضی از مکانها این منطقه مشاهده می‌گردد، لذا ادامه این روند در آینده مشکلات عدیده‌ای را به همراه خواهد داشت که از دیدگاه جغرافیا قابل طرح، پیشگیری و ساماندهی است. بنابراین تحلیل کاربری اراضی در این منطقه از شهر اصفهان و ارائه یک الگوی مناسب و منطقی، می‌تواند ضمن جلوگیری از اضافه شدن مشکلات منطقه یک دارای ابعاد کلانشهری نیز باشد.

### پیشینه تحقیق

در پیشینه تحقیق با توجه به جستجوها و مطالعات صورت گرفته، می‌توان گفت در رابطه با برنامه‌ریزی کاربری اراضی منطقه یک اصفهان تاکنون تحقیقی صورت نگرفته ولی در بعضی از مناطق و شهرهای کشور، در قالب پایان‌نامه و مقاله پژوهش‌هایی انجام گرفته است که در زیر به صورت خلاصه به آنها اشاره می‌شود:

۱. رستم صابری‌فر در سال ۱۳۷۸ در رساله دکتری خود تحت عنوان: "نقد و تحلیل برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری مورد: شهر مشهد" به این نتیجه رسیده است که کاربری‌ها در

ریزی شهری به عنوان ابزاری سودمند برای سامان دادن اندامواره شهر، مسئولیت هدایت توسعه آتی این سیستم ارگانیک را بعهده دارد و باید چگونگی استفاده از زمین برای رشد آن را مورد توجه وافر قرار دهد. زیرا مسأله زمین در شهر به قدری مهم است که دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار محسوب می‌شود (یوسفی، ۱۳۸۰: ۱).

در روال کنونی شهرسازی کشور ما، هنوز مبانی و روشهای سازمان بخشی 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 شیوه تهیه طرح‌های توسعه شهری و روشهای تقسیم و توزیع اراضی با نواقص و تنگناهای بارزی روبرو است که حیات شهرهای کشورمان را با مشکلات اساسی مواجه نموده است (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۷۰). 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 محسوب شود.

رشد شتابزده اصفهان از حدود سال ۱۳۴۰ به بعد آغاز شد در خلال این رشد بی ضابطه، ضمن اینکه بسیاری از زمینهای حاصلخیز کشاورزی و باغهای مشجر به زیر ساخت و سازهای شهری رفت، تدریجاً مشکلات زیادی از جمله سنگین شدن بار محورهای ترافیک مرکز قدیمی و تاریخی شهر به وجود آمد (مشهدیزاده دهقانی، ۱۳۷۸: ۴۵۶). این گسترش از هنگامی تشدید شد که به دنبال اجرای طرح جامع اول از سال ۱۳۵۰، فضاها درون شهری پر شده و زمینهای مزروعی و کشاورزی جزو محدوده‌ای قرار گرفتند که باید در آن اقدامات شهرسازی صورت می‌گرفت. این مسأله باعث رواج بورس بازی بر روی زمینهای مذکور و بالا رفتن قیمت آنها شد. از عواقب این امر تشدید توسعه پراکنده شهر بود که ضابطه‌ای نیز بر آن حاکم نبود (همان، ۴۵۷).

وجود فضاهای خالی در درون شهر و پراکندگی شهری، عدم گسترش فیزیکی شهر را توصیه نموده است.

۵. رضا مختاری ملک آبادی در سال ۱۳۸۶ در پایان نامه‌ای تحت عنوان "تأثیر تکنولوژی اطلاعات بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (نمونه موردی: کاربری‌های فرهنگی - تفریحی در شهر اصفهان)" به این نتیجه رسیده است که تحقق سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی در مورد کاربری‌های فرهنگی - تفریحی، به طور کلی در اکثر مناطق یازده گانه شهر اصفهان ضعیف بوده و تحقق نیافته است و اختلاف زیادی مابین سطح سرانه کاربری‌های فرهنگی - تفریحی، در مناطق یازده گانه و شهر اصفهان وجود دارد و همچنین بین جمعیت و سطوح کاربری‌ها و جمعیت و سرانه و کاربری‌های فرهنگی - تفریحی، ارتباط ضعیفی وجود دارد و از روند مناسبی تبعیت نمی‌کند و تنها ۴۰ درصد سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی در مناطق یازده گانه شهر اصفهان تحقق یافته است.

در این تحقیق سعی خواهد شد ضمن استفاده از نتایج تحقیقات صورت گرفته در این زمینه با یک رویکرد سیستماتیک و جغرافیایی به تجزیه تحلیل کاربری اراضی منطقه یک پرداخته و در پایان پیشنهادات متناسب با منطقه ارائه گردد.

### پوش تحقیق

۱- آیا پراکنش یا توزیع کاربری اراضی در منطقه یک اصفهان متجانس می‌باشد؟

### فرضیه

۱- توسعه سریع و بیش از حد کاربری‌های تجاری منطقه یک با مشکلات شدید منطقه رابطه دارد.

### روش تحقیق و مراحل آن

روش این پژوهش ترکیبی از روشهای توصیفی، اسنادی و تحلیلی می‌باشد. جهت تجزیه و تحلیل محتوا از مدل‌های استراتژیک (IFAS, EFAS, SWOT)، همچنین جهت

شهر مشهد بر اساس میزان جمعیت و وسعت هر منطقه توزیع نشده و مدل‌های جاذبه، لاری و فاصله اقلیدسی تنها بخشی از واقعیات را بیان می‌دارند و با توجه به شرایط و ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی و ... قادر نمی‌باشند تمامی جنبه‌های مورد بررسی را تشریح نمایند.

۲. عباس کیانی در سال ۱۳۷۹ در پایان نامه‌ای تحت عنوان "تحلیلی بر کاربری اراضی شهر اصفهان"، ضمن مطالعه سرانه‌ها، تراکم‌ها و پراکندگی کاربری زمین شهری اصفهان و مقایسه آن با استانداردهای رایج در طرحهای توسعه شهری ایران به تحلیل هر یک از کاربری‌ها در سطح مناطق شهر مذکور با استفاده از فرمول ضریب مکانی پرداخته است و به این نتایج دست یافته است؛ ۱- تمرکز انواع خدمات شهری در مرکز شهر و افزایش رفت و آمد مردم از بقیه نواحی شهر به این منطقه و شلوغی بیش از حد آن ۲- عدم تعادل در تخصیص سرانه انواع کاربری‌های زمین در بین مناطق دهگانه ۳- عدم هماهنگی در بین اجزاء متشکله یک کاربری ۴- کمبود زمین برای کاربری‌های تفریحی، حمل و نقل و آموزشی در سطح مناطق هفت، ده و چهار ۵- توسعه فیزیکی پیوسته شهر در سالهای آتی، باعث افزایش مشکلات شهری و بوجود آمدن یک شبکه شهری ناکارآمد در سطح منطقه خواهد شد.

۳. جواد مهدیزاده در سال ۱۳۷۹ در مقاله‌ای تحت عنوان تحول دیدگاهها و روشها در برنامه‌ریزی کاربری اراضی به این نتیجه رسیده که روشها و فنون جاری در طرحهای شهری ایران بسیار ناقص و ناکارآمد بوده و نیاز به اصلاح و بازنگری جدی دارند.

۴. کرامت... زیاری در سال ۱۳۸۱ در مقاله‌ای تحت عنوان: برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (میناب) به بررسی وضع موجود کاربری‌ها از نظر کمی و کیفی پرداخته و به این نتیجه رسیده است که بعضی از کاربری‌ها دارای کمبودهایی می‌باشند و پیشنهاد می‌کند که با توجه به افزایش جمعیت در افق ۱۳۹۰، شهر با کمبود زمین روبرو خواهد شد و با توجه به

کشورها و ثانیاً مربوط به اختلاف ویژه هر شهر و ناحیه می باشد (Drabkin, 1989:40). این استانداردها ویژگی مکانی - زمانی داشته و نمی توان استانداردهای رایج در کشورهای دیگر را بدون مطالعه بکار برد. برای مقایسه سرانه استاندارد در دنیا و سرانه رایج در طرح های توسعه شهری ایران می توان به جدول (۱) مراجعه کرد:

#### محدوده مورد مطالعه

منطقه یک با وسعتی ۹۲۳/۰۶ هکتار، از شمال به منطقه ۸، از شرق به منطقه ۳، از غرب به منطقه ۲ و ۹ و از جنوب به منطقه ۵ محدود می گردد به طوری که در مرکز شهر اصفهان واقع گردیده است. طبق سرشماری سال ۸۰ دارای ۷۳۹۲۶ نفر جمعیت می باشد. این منطقه با داشتن ۲۶ محله شهری از شمال به خیابان فروغی، از جنوب به رودخانه زاینده رود، از شرق به خیابانهای چهار باغ عباسی و چهار باغ پایین و از سمت غرب به خیابانهای خرم و خیام محدود است. این منطقه ۵/۳۱ درصد وسعت شهر را دربر می گیرد (کیانی، ۱۳۸۰: ۶۳).

#### تجزیه و تحلیل کاربری های منطقه یک

##### ۱- کاربری های مسکونی

محل زندگی انسانها مهمترین بخش شهر است و سهم عمده ای از سطوح کاربریها را نیز به خود اختصاص می دهد به گونه ای که در شهرهای کوچک بیش از ۶۰ درصد و در شهرهای بزرگ حدود ۴۰ درصد از سطح شهر تحت پوشش کاربری مسکونی است. (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۹۴). در مورد کاربریهای مسکونی توجه به موارد زیر ضروری است:

نواحی مسکونی باید از مناطق خطرناک مانند مسیلهها و گسلها، محلهای طغیان آب و مکانهای ریزشی یا لغزشی و فعالیتهای ناسازگار صنعتی دور باشد. باید در جوار فضاهای باز و سبز احداث شود و به نواحی کار و گذراندن اوقات فراغت نزدیک باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۹۵).

سرانه مسکونی در کشورهای مختلف متغیر است و از حدود ۲۰ متر مربع تا بیش از ۷۰ متر مربع متفاوت است. در واقع سرانه زمین مسکونی در کشورهای مختلف از ۴۴ تا ۸۸ متر

تحلیل داده ها و طراحی نقشه ها از نرم افزارهای ArcGIS، AutoCad، Autodesk Map استفاده شده است.

#### سیمای کالبدی شهر اصفهان

از مساحت ۱۷۷۸۹/۲۵ هکتاری شهر اصفهان ۱۲۷۸۰/۷۸ هکتار را سطوح شهری (۷۱/۸۵ درصد) و ۵۰۰۸/۴۷ هکتار (۲۸/۵ درصد) را سطوح آزاد تشکیل می دهد. در میان کاربری های شهری بیشترین میزان متعلق به کاربری مسکونی است که دارای ۶۲۲۳/۴۵ هکتار (۳۴/۹۸ درصد) و سرانه معادل ۴۰/۲۱ مترمربع است. کمترین میزان کاربری ها نیز به ترتیب کاربری گردشگری و پذیرایی (۰/۱۹ درصد)، کاربری پارکینگ (۰/۲۲ درصد) و کاربری بهداشتی و درمانی (۰/۴۷ درصد) است. با توجه به نقش توریستی و فرهنگی شهر اصفهان ارتقاء کاربری گردشگری و پذیرایی و پارکینگ بسیار حائز اهمیت است. همچنین جمعیت بیش از ۱/۵ میلیون نفری شهر اصفهان ضرورت توجه به کاربری بهداشتی و درمانی را نشان می دهد. جدول (۱) نظام توزیع کاربری این شهر را نشان می دهد. اگرچه برای مکان یابی بازارهای روز، بیشتر با سطوح آزاد شهری سرو کار داریم اما توجه به وضعیت کاربری های شهری به منظور داشتن دید مناسب به همجواری و سازگاری ها، دسترسی مناسب، کارایی، مطلوبیت و ... بسیار حائز اهمیت است.

#### استانداردهای کمی شهرسازی

داشتن اهداف جامع در طرح توسعه یک شهر برای تعیین خط مشی های کلی کاربری زمین و نیازمندیهای فضایی آن لازم است. کارشناسان برنامه ریزی مجموعه ای از کدها، ارقام و قوانین را برای تعیین عناصر متشکله یک طرح و تخصیص بهینه منابع، ارائه داده اند. این استانداردها وسیله ای برای کنترل محیط فیزیکی شهر و دستیابی به امنیت، آسایش، کارایی و منافع عمومی می باشند (Jhon, 1993:396). اما تفاوت های زیادی در کیفیت تخصیص زمین به انواع کاربریهای شهری وجود دارد، این تفاوتها اولاً در نتیجه تفاوت بین سطوح توسعه اقتصادی، شهرنشینی و هنجارهای اجتماعی - فرهنگی

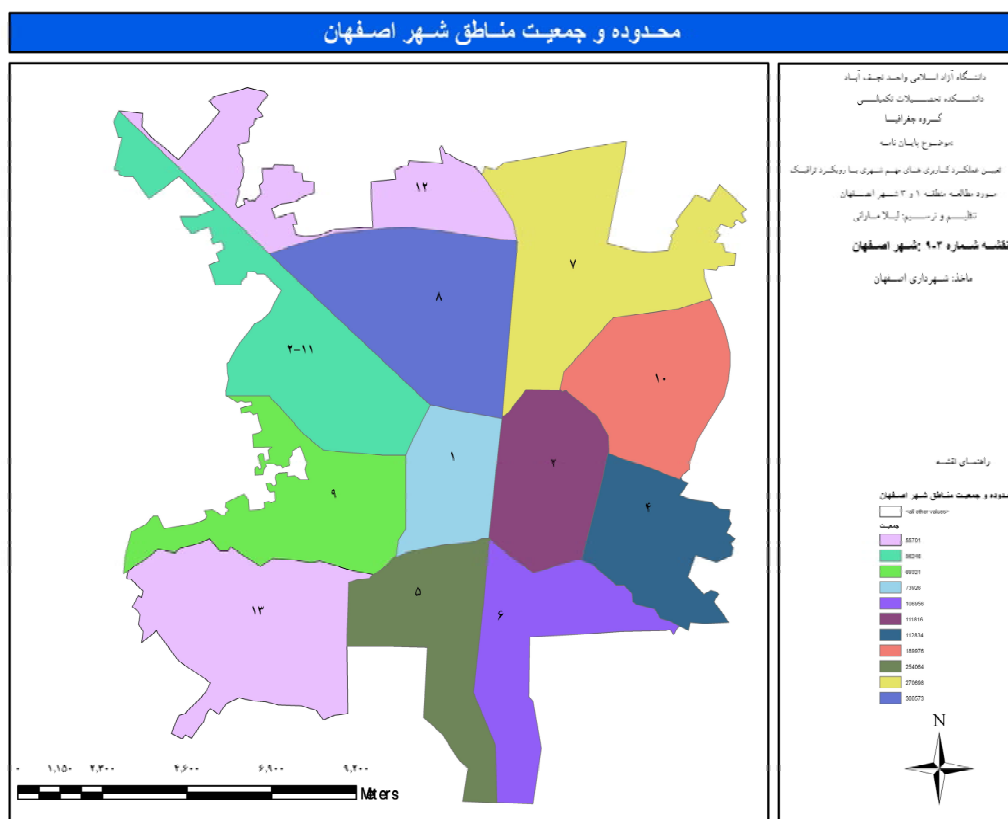
مسکونی بدست آمده برای منطقه یک اصفهان ۷۳/۳۹ متر مربع می باشد که نسبت به استانداردهای جهانی کمتر و نسبت به استاندارد شهرهای ایران خیلی بیشتر است.

مربع در نظر گرفته می شود. در مورد وضع موجود زمین مسکونی نسبت به شهرهای مختلف ایران نیز سرانه مسکونی متغیر است. به طور متوسط سرانه زمین مسکونی در شهرهای ایران، بین ۲۰ تا ۵۰ متر مربع است (شبیعه، ۱۳۸۰: ۱۷۳). سرانه

جدول (۱): استانداردهای کمی شهرسازی در دنیا و ایران

ایران			دنیا		
میانگین (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	کاربری	میانگین (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	کاربری
۴۰	۵۰-۳۰	مسکونی	۱۲۵	۱۵۰-۱۰۰	مسکونی
۳	۴-۲	تجاری	۱۲	۱۴-۱۰	تجاری
۳/۲۵	۵-۱/۵	صنعتی	۳۰	۴۰-۲۰	صنعتی
۲۵	۳۰-۲۰	حمل و نقل	۴۰	۵۰-۳۰	راهها
۷/۲۵	۱۱-۳/۵	آموزشی	۳۰	۴۰-۲۰	خدمات عمومی
۱۷/۵	۲۵-۱۰	تفریحی	۴۸	۵۶-۴۰	فضای سبز
۱/۶۲	۲/۵-۷/۵	بهداشتی- درمانی	-	-	-
۵/۵	۹/۵-۱/۵	اداری- انتظامی	-	-	-
۵/۳۸	۸-۲/۷۵	تأسیسات و تجهیزات	-	-	-
۱۰/۸/۵	۱۴۵-۷۲	جمع	۲۸۵	۳۵۰-۲۲۰	جمع

ماخذ: حسینی، ۱۳۷۵: ۱۲۲



شکل (۱): نقشه مناطق شهری اصفهان

متر مربع)

گروه اصلی	نوع کاربری	منطقه ۱	
		تعداد	مساحت
تجاری	بازار *	۳۰	۴۸۴۶
	بازار روز	۱	۱۰۳۲
	تجاری و کارگاهی خرد	۲۳۴۲	۲۵۷۱۷۵
	مجتمع تجاری	۵۴	۴۲۱۰۳
	مغازه‌های بسته	۵۷۱	۳۹۰۶۴
	تجاری متروکه	۱	۹۷
	جمع	۲۹۹۹	۳۴۴۳۱۷

ماخذ: مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۴

### ۳- گردشگری و پذیرایی

این فضا، مجتمع‌های توریستی، هتل‌ها، مسافرخانه‌ها، هتل آپارتمانها، اردوگاهها، اقامتگاههای تابستانی و ... را در بر می‌گیرد. (وزین، غلامرضا، ۱۳۸۴: ۹۳) گردشگری با طیف گسترده‌ای از آثار زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی از جمله عوامل اثر گذار بر الگوی کاربری زمین می‌باشد که بسته به توان منطقه در جذب گردشگر و همچنین نوع، حجم و اشکال گردشگری، شدت و کیفیت این اثر گذاری تغییر می‌یابد. (قلی نژاد، ۱۳۸۷: ۴۴)

ویژگی شهر اصفهان و مرکز تاریخی آن در جذب گردشگران موجب شده تا کاربری‌های وابسته به این فعالیت در دو منطقه یک و سه استقرار یابد در گونه بندی انواع این کاربری آثار تاریخی شاخص، هتل‌ها و مهمانپذیرها و هتل آپارتمانها و سالن‌های غذاخوری از یکدیگر تفکیک شده‌اند. مقایسه دو منطقه ۱ و ۳ با یکدیگر نشان می‌دهد که با وجود مقدار بیشتر مهمانپذیرها و هتل‌ها در منطقه یک، سطح زمین اختصاص یافته به این فعالیت در منطقه سه بیشتر است و به حدود دو برابر منطقه یک می‌رسد. و این کاربری ۱۶۲۵۲ متر مربع در منطقه ۱ و ۹۴۱۰۴ متر مربع در منطقه ۳ را به خود اختصاص داده است.

### ۲- کاربری تجاری

کاربری‌های تجاری از جمله مهم‌ترین کاربری‌ها هستند که همه مردم به طور دائم با آن سر و کار دارند، لذا مکان یابی آن باید با به حداقل رسانیدن مشکلات دسترسی همراه باشد. افراد، خانوارها و موسسات برای رفع نیازهای خود خریدار کالاهای مصرفی و تجهیزاتی هستند که به وسیله واحدهای دیگری تولید و عرضه می‌شود. (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۹۷) این فضا دفاتر خصوصی و خدمات خرده و عمده فروشی و تجاریهای در سطح زیر محله، محله، ناحیه، شهر (بازار و بازارچه) را در بر می‌گیرد. در منطقه یک به دلیل فراوانی واحدهای تجاری خرد سهم این کاربری را به ۳/۳ درصد مساحت منطقه رسانده است. بزرگترین مجتمع‌های تجاری و بازار تجاری شهر اصفهان در مناطق شهری ۱ و ۳ می‌باشد که خود باعث جذب مردم برای خرید می‌گردد و در ماههایی از سال قبل از اعیاد نیز تجمع جمعیت و ترافیک بسیار زیاد است و کاربریهای تجاری جزء کاربری‌هایی در این منطقه می‌باشند که ترافیک زیادی را ایجاد می‌کنند.

متوسط استاندارد سرانه تجاری شهر نسبت به هر ساکن شهری، حدود ۵ متر مربع در نظر گرفته می‌شود (شامل فضاهای باز، ارتباطی و پارکینگ) گاهی مجموع سرانه تجاری و اداری را ۱۱ متر مربع در نظر می‌گیرند. با توجه به اینکه سرانه فوق حداقل احتیاج برای تأسیسات تجاری می‌باشد، بطور متوسط سرانه تجاری را می‌توان بین ۳ تا ۵ متر مربع پیشنهاد داد. خاصه اینکه نسبت به نقش و وظیفه شهر تعداد مورد نیاز اماکن تجاری آن متفاوت می‌باشد.

با توجه به قرار گیری منطقه یک اصفهان در مرکز شهر و استقرار بیشتر واحدهای تجاری در آن سرانه تجاری (۴/۶۵ مترمربع) بدست آمده نسبت به استاندارد ایران نزدیک است. اما نسبت به استاندارد جهانی (۱۲ متر مربع) خیلی پایین است.

## ۴- کاربری‌های آموزشی

کودکستان‌ها باید در کنار محلات مسکونی، آموزشی (در سطح دبستان)، فضای سبز (بازی کودکان) قرار گرفته و به هیچ عنوان دسترسی مستقیم به هیچ نوع شبکه (باستثناء فرعی، پیاده یا بن بست) نداشته باشد و دبستان و راهنمایی و متوسطه بایستی در همجواری فضای سبز عمومی موسسات فرهنگی و زمینهای ورزشی قرار داشته باشند که این همجواری در منطقه یک رعایت نگردیده است و بسیاری از فضاهای آموزشی و حتی دبستان‌ها نزدیک خیابانهای اصلی واقع گردیده است. از لحاظ مکانیابی دارای مشکل می‌باشند در مورد دسترسی به فضای سبز اکثر مدارس به هیچ فضای سبزی دسترسی نزدیک ندارند و استفاده از زمینهای ورزشی هم برای مدارس به صورت قرار دادی بوده و در فاصله‌های دور واقع گردیده‌اند. به دلیل تجمع کاربریهای آموزشی در برخی از خیابانهای منطقه ۱ و تداخل آنها با کاربریهای اداری در ساعات شروع و پایان مدارس، روزانه در این ساعات ترافیک سنگینی حکم فرماست. و این نسبت در بخشهای مختلف منطقه متفاوت می‌باشد. جمع استانداردهای آموزشی نسبت به هر ساکن شهری ۴/۴ متر مربع است (شیعه، ۱۳۸۰: ۱۷۵). در سطح منطقه یک سرانه آموزشی بدست آمده حدود ۲/۶۱ متر مربع می‌باشد که نسبت به استاندارد خیلی پایین است.

## ۵- کاربری‌های فرهنگی

شهرها بستر و تجلی گاه فرهنگ و مکانی پویا برای رشد و توسعه فرهنگ و تمدن اقوام می‌باشد و کاربریهای فرهنگی در رده‌های مختلف و سلسله مراتب خدماتی دارای خصایص و ویژگی‌های خاص خود هستند. انواع کاربری‌های فرهنگی به شرح زیر می‌باشند: کتابخانه، سالن اجتماعات، موزه‌ها، انتشارات، نمایشگاه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه‌های مشاهیر و فرهنگستانها. (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۵۴). کاربری‌های فرهنگی در منطقه یک، ۲۹۳۳۱ متر مربع از وسعت منطقه را به خود اختصاص داده‌اند.

## ۶- کاربری‌های مذهبی

این کاربری به عنوان زیر شاخه و زیر مجموعه‌ای از کاربری کلان فرهنگی می‌باشد. (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۶۰) مساجد، تکیه، امامزاده و اماکن مذهبی اقلیتها جزء کاربری مذهبی می‌باشند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۳۳). یکی از خصوصیات بارز منطقه یک وجود تعداد زیاد کارکردهای مذهبی، به ویژه مساجد در آن است بیشترین مساجد شهر اصفهان و قدیمی‌ترین آنها در این منطقه (و البته منطقه سه هم) واقع گردیده است تعداد ۷۰ مسجد و ۱۳ حسینیه و تکیه در منطقه یک گویای این تمرکز است جالب آنکه تعداد سقاخانه‌ها نیز در این منطقه زیاد است و به ۱۸ واحد در منطقه یک می‌رسد و در مجموع ۰/۷ درصد مساحت منطقه یک را کاربری مذهبی در بر گرفته است. مساحت کاربری‌های مذهبی ۷۷۰۲۰ متر مربع در منطقه یک می‌باشد. در این رابطه می‌توان حدود ۵/ تا ۷/ متر مربع سرانه را برای ۲۰۰۰۰ نفر جمعیت پیشنهاد داد. که با توجه به سرانه بدست آمده (۱/۰۴ مترمربع) در منطقه یک به نظر می‌رسد نسبت به جمعیت منطقه مناسب باشد.

## ۷- کاربری بهداشتی درمانی

این کاربریها امروزه به عنوان یکی از زیر ساختهای شهری در جهت توسعه نواحی مطرح است و هدف از آن بالا بردن سطح سلامت و ازدیاد نیروی فعالیت افراد و طولانی کردن عمر و بالاخره پیشگیری از بروز و شیوع بیماریها و معالجه به موقع آنهاست. منظور از سلامت افراد تنها تندرستی و تعادل جسمانی آنها نیست بلکه تعادل روحی و اجتماعی آنها نیز مد نظر می‌باشد. (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۵۰)

کاربریهای درمانی تشکیل شده از بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت، مراکز پزشکی، داروخانه‌ها، مراکز توانبخشی و... یکی دیگر از ویژگی‌های منطقه ۱ تمرکز زیاد واحدهای درمانی در آن است. تعداد آن در منطقه یک به ۱۰۸ واحد می‌رسد. در منطقه یک ۸ بیمارستان، ۷۵ کلینیک پزشکی و ۱۶ مرکز بهداشتی درمانی وجود دارد مهم‌ترین بیمارستانهای

ص ۳۳). این فضاها ترجیحا در مناطق پرجمعیت مجموعه‌های ورزشی احداث می‌گردند و می‌بایست دسترسی به شبکه‌های عبور و مرور پیاده داشته و تا حد امکان از اراضی مسکونی فاصله داشته باشند در منطقه یک ۳ فضای ورزشی سرپوشیده و ۵ فضای ورزشی روباز موجود است که ۳/۰ درصد اراضی را پوشانده است.

#### ۱۰- کاربری فضای سبز

فضاهایی چون فضای پارک، فضاهای سبز نواری و جزیره‌ای، فضاهای سبز خصوصی و غیر خصوصی و ... (وزین، ۱۳۸۴: ۹۵) که این کاربری در این منطقه: پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، حاشیه زاینده رود، باغ‌های تاریخی و اراضی کشاورزی و حریم سبز معابر را تشکیل می‌دهد که در منطقه ۴/۲ درصد مساحت را پوشانده است.

مساحت فضای سبز در منطقه ۱ اصفهان در سال ۱۳۸۶، ۳۸۳۳۲۴ متر مربع شده است که ۵۶۰۳۲ متر مربع مساحت فضای سبز کاهش یافته است. که دلیل عمده آن تغییر کاربری‌های فضای سبز به کاربری‌های مسکونی و تجاری بوده است.

کمربند سبز شهر اصفهان در سال ۱۳۸۶، ۱۳۳۹۴۲۷۲ متر مربع بوده و مساحت کل پارک‌های شهر اصفهان ۱۱۸۹۳۷۰۹ متر مربع است. منطقه یک اصفهان کمترین سرانه و کمترین وسعت فضای سبز را نسبت به بقیه مناطق به خود اختصاص داده‌اند. سرانه در منطقه ۱ در سال ۱۳۸۶، ۵/۱۸ می‌باشد. منطقه ۱ دارای کمترین درصد این کاربری با ۲/۲ درصد است.

#### ۱۱- کاربری صنعتی و خدماتی

فضاهای صنعتی را می‌توان به قسمتهای مختلف تقسیم نمود مهمترین آنها عبارتند از صنایع سنگین، سبک، صنایع دستی و... برای وضعیت کاربری صنایع در داخل یا همجوار شهرها باید تسهیلات عمومی و تاسیسات شهری در منطقه صنعتی شهر و داخل محوطه‌های صنعتی بهبود یابد. آلودگی آب و

شهر اصفهان در این منطقه و منطقه سه واقع گردیده است و این دو منطقه از لحاظ کاربری‌های درمانی بیشترین سهم را در مناطق شهر اصفهان دارا می‌باشند و این کاربریها در ایجاد ترافیک در این دو منطقه سهم بسزایی دارند و در مساعدت ویزیت پزشکان و ملاقات بیماران، ترافیک سنگینی وجود دارد که در بیشتر این مناطق احداث پارکینگ نیاز اساسی می‌باشد.

سرانه کل تاسیسات بهداشتی در مانی ۱/۷ متر مربع برای هر نفر است با توجه به استقرار منطقه یک در مرکز شهر و قراگیری بیشتر واحدهای در مانی بهداشتی در آن از سرانه نسبتاً مناسبی (۱/۱۸ متر مربع) برخوردار است.

#### ۸- کاربری‌های عام المنفعه

اراضی این فضا کلیه تاسیسات اداری (دولتی و سازمانهای اداری و نهادهای انقلابی و سایر مراکز وابسته به ارگانهای عام‌المنفعه و بنیادها) و انتظامی را شامل می‌شود. ادارات مرکزی بسیاری از سازمان و نهادهای دولتی در این منطقه یک و سه واقع گردیده است و از این تعداد ۴۶ واحد اداری - انتظامی در منطقه یک و ۶۷ واحد اداری انتظامی در منطقه ۳ واقع شده‌اند که به ترتیب ۰/۷ درصد و ۱/۸ درصد زمین در منطقه را به خود اختصاص داده‌اند وجود تعداد زیاد مراکز اداری در این ۲ منطقه در ساعات اداری و اوج ترافیک در این دو منطقه، باعث ایجاد گره‌های ترافیکی و حجم زیاد در این مناطق می‌گردد. و برخی از خیابانها به دلیل تداخل ساعات اداری با مدارس مشکلات ترافیکی بسیاری ایجاد می‌گردد.

با توجه به نوع و تعداد ادارات، سرانه ۱/۵ متر مربع زمین را برای انواع تاسیسات اداری شهرها می‌توان پیشنهاد کرد. سرانه اداری و انتظامی بدست آمده در منطقه یک ۰/۹۲ متر مربع است که نسبت به استاندارد پایین است.

#### ۹- کاربری‌های ورزشی

کاربری ورزشی به تاسیسات ورزشی (استخر، سالن سرپوشیده و غیره) و فضاهای باز ورزشی گویند. (پورمحمدی، ۱۳۸۲،



## ۱۳- معابر

کاربری معابر یا راهها و شبکه‌های ارتباطی مهم‌ترین و حساس‌ترین فضاهای عمومی یک شهر را تشکیل می‌دهند. زیرا علاوه بر اینکه درصد زیادی از اراضی شهرها به این فضاها اختصاص یافته است. راهها مهمترین عنصر شکل دهنده شهر و محل اتصال و ارتباط فضاها و کاربریهای شهری به شمار می‌روند (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۸۹)

ویژگی بافت قدیمی منطقه در طبقه بندی معابر آنها نیز انعکاس یافته است. معابر در منطقه یک ۲۲/۳ درصد سطح را پوشش داده است. ریزدانگی بافت به ویژه در بخش‌های میانی و شمالی در منطقه موجب شده است که بخش عمده‌ای از سطح معابر در اصفهان تاریخی به گذرهای کم عرض دسترسی اختصاص یابد و شبکه گذر بندی کارایی امروزی را نداشته باشد. معمولاً بین ۲۵/ تا ۳۰/ از سرانه‌های شهری اختصاص به راهها و شبکه‌های ارتباطی دارد. با توجه به مرکزیت داشتن منطقه یک در سطح شهر اصفهان از این نظر منطقه از سرانه بسیار مناسب ۳۱/۵۸ متر مربع برخوردار است. البته به این نکته نیز باید توجه داشت که بسیاری از معابر موجود در این منطقه کارکرد کلانشهری دارند.

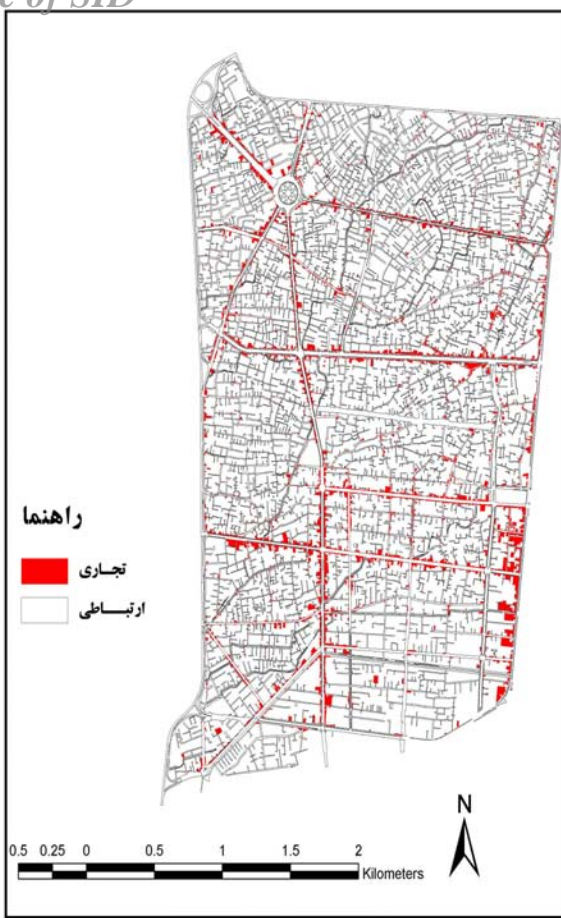
هوا در موقع لزوم کنترل شود. خیابانها باید برای ابعاد دسترسی بیشتر توسعه یابند و تسهیلات پارکینگ فراهم آید. (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۸۲)

تعداد واحدهای صنعتی در منطقه مورد مطالعه قابل توجه نیست و فقط یک واحد صنعتی متروکه در منطقه یک استقرار دارد اما تعداد واحدهای کارگاهی بسیار زیاد است و حدود ۱۰۳ واحد تعمیر گاه در منطقه یک مشاهده می‌شود.

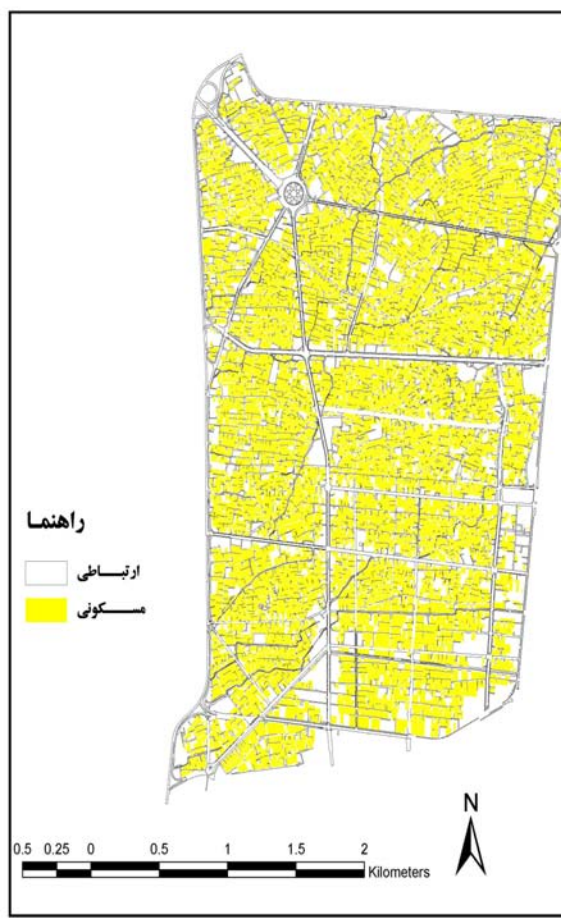
## ۱۲- تأسیسات و تجهیزات شهری

تأسیسات شهری عبارتند از: آب، برق، تلفن، فاضلاب و... (پور محمدی ۱۳۸۲: ۳۳) و تجهیزات شهری فضاهایی چون آتش نشانی، بازارهای مصرف، گورستانها و گاهی اوقات عناصری مانند غسلخانه و کشتار گاه و.. است (وزین، ۱۳۸۴: ۹۲). تأسیسات معمول آب، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات در دو منطقه (۳ و ۱) توزیع شده‌اند در مورد تجهیزات شهری یک واحد آتش نشانی در منطقه یک استقرار دارد و تعداد پمپ بنزین‌ها در منطقه ۱، ۲ واحد است.

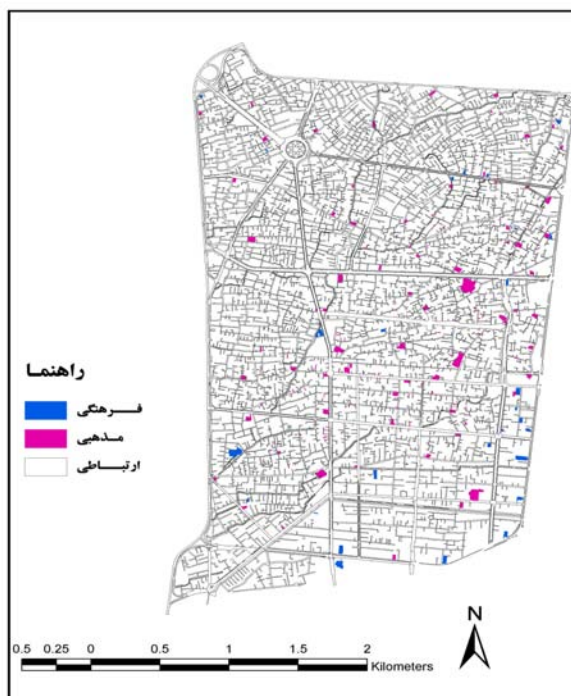
مساحت تأسیسات شهری در منطقه یک ۳۰۸۷۷ مترمربع و تجهیزات شهری ۴۲۷۸ مترمربع می‌باشد. سرانه تأسیسات در منطقه یک ۴۱/ متر مربع برای هر نفر و سرانه تجهیزات ۰۵/ متر مربع برای هر نفر و جمعاً ۴۷/ متر مربع بوده که نسبت به استاندارد (۲/۷۵ - ۸ متر مربع) خیلی پایین است.



نقشه (۳): کاربری تجاری منطقه یک شهر اصفهان



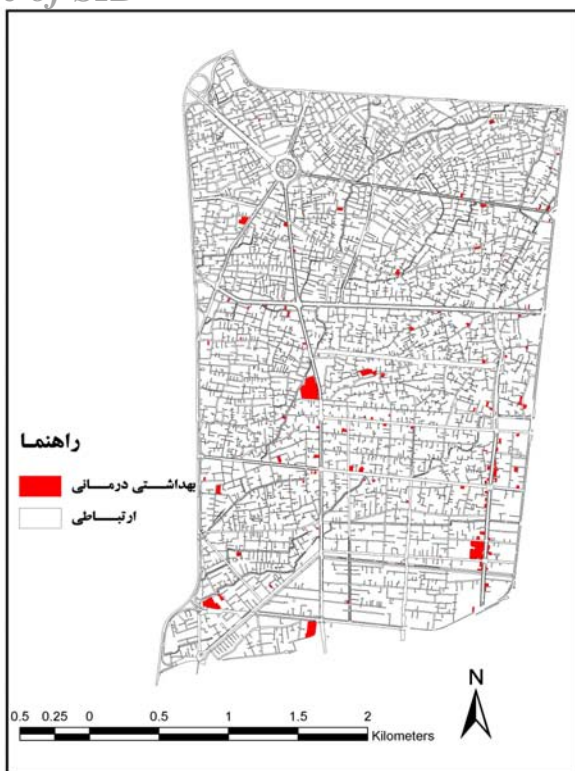
نقشه (۲): کاربری مسکونی منطقه یک شهر اصفهان



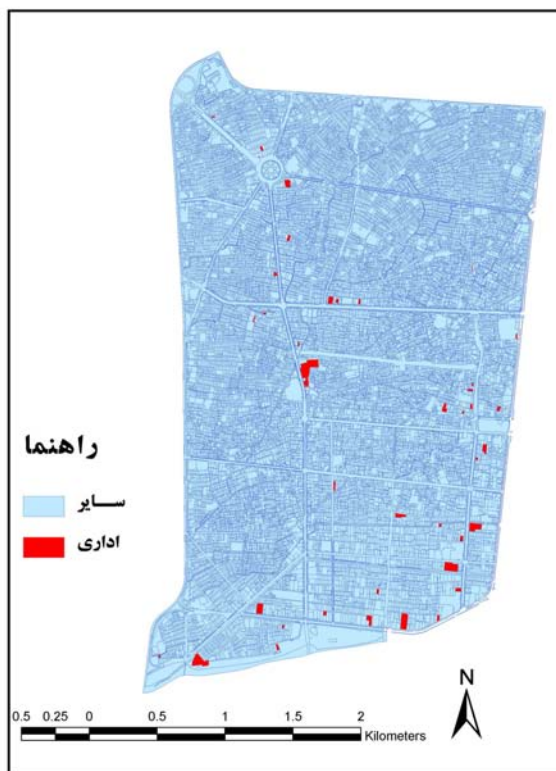
نقشه (۵): کاربری های فرهنگی مذهبی منطقه یک اصفهان



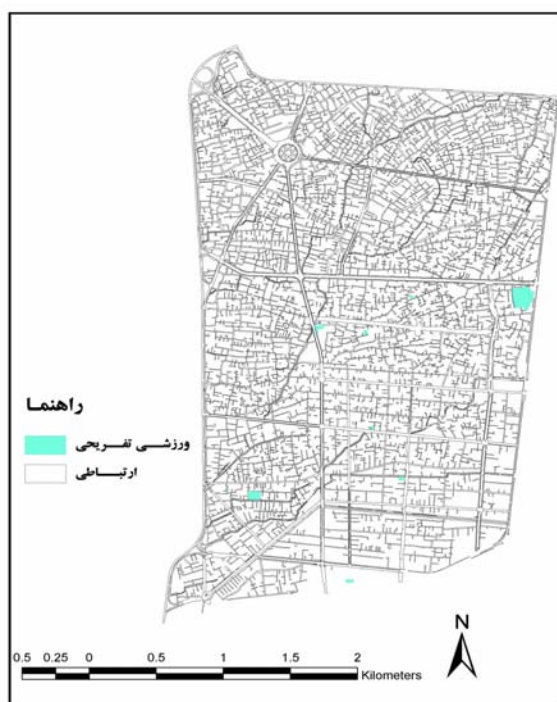
نقشه (۴): کاربری های گردشگری منطقه یک اصفهان



نقشه (۷): کاربری های بهداشتی - درمانی منطقه یک اصفهان



نقشه (۶): کاربری های اداری - انتظامی منطقه یک



نقشه (۹): کاربری فضای سبز منطقه یک اصفهان



نقشه (۸): کاربری ورزشی تفریحی منطقه یک اصفهان

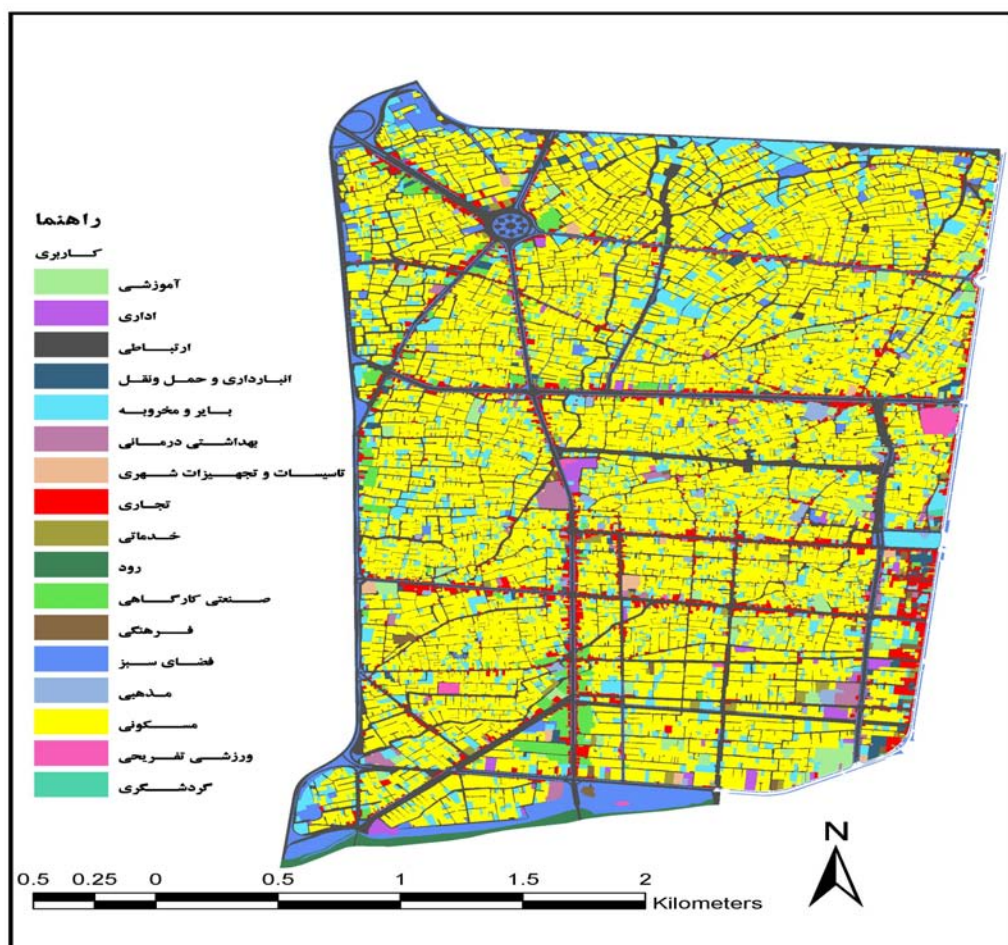




نقشه (۱۱): کاربری صنعتی کارگاهی منطقه یک شهر اصفهان



نقشه (۱۰): کاربری تأسیسات و تجهیزات منطقه یک



نقشه (۱۲): کاربری اراضی منطقه یک اصفهان (وضع موجود)

## مدل‌های تأثیرگذار

استفاده از مدل‌های تأثیرگذار مثل  $EFAS^2$ ،  $IFASE^1$ ،  $SWOT^3$  (برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از طریق شناخت نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها)

## استفاده از مدل استراتژیک (EFAS، IFASE، SWOT)

SWOT ابزار برنامه ریزی تحلیلی و استراتژیکی است که اغلب در رویکرد برنامه ریزی مشارکتی مورد استفاده قرار می‌گیرد. برای موفقیت در انجام روش SWOT لازم است که شناخت خوبی در مورد وضعیت موجود و روندهای حاکم وجود داشته باشد. تحلیل SWOT دارای دو مؤلفه اصلی به شرح زیر است:

الف) شاخص‌های شرایط درونی (IFAS): که توسط نقاط قوت و ضعف در وضعیت موجود توصیف می‌شوند:

نقاط قوت: وجود گستره‌ها و ابنیه تاریخی ارزشمند، تمرکز فعالیت‌های مرکز شهری (بازار، ادارات دولتی، خدمات تجاری و...)، قابلیت بازیابی سطوح وسیعی از بافت‌های فرسوده و متروکه و بایر برای تأمین خدمات درون منطقه‌ای و فرمانطقه‌ای، امکان بهره برداری بهینه از زمین با افزایش تراکم ساختمانی در بخش‌هایی از مرکز شهر و مانند آن است که به استفاده از فرصت‌ها و مبارزه با تهدیدها کمک می‌کند.

نقاط ضعف:

شرایط درونی یا هرگونه نقص داخلی که موقعیت رقابتی یک منطقه را به خطر می‌اندازد و یا امکان استفاده از فرصت‌ها را کاهش می‌دهد. جدول خلاصه تجزیه تحلیل عوامل داخلی، روشی برای سازماندهی عوامل داخلی و طبقه بندی آنها در دو مقوله نقاط ضعف و قوت است (حکمت نیا، ۱۳۸۵):

۲۸۹). در این تحقیق به هر کدام از نقاط قوت و ضعف عوامل داخلی، در ردیف اول، وزنی از صفر تا یک داده شده است به گونه‌ای که حاصل جمع وزن آنها از یک نباید بیشتر باشد در ردیف درجه بندی با توجه به اهمیت هر کدام، امتیازی از یک تا ۵ داده شده و در ردیف آخر جدول، حاصل ضرب وزن و درجه بندی است. چون مجموع امتیازات وزنی از ۳/۵ بالاتر است نشاندهنده این است که شهر اصفهان تحت تأثیر عوامل داخلی و نقاط قوت و ضعف قرار گرفته است.

ب) شاخص‌های بیرونی (EFAS) که از طریق تهدید موجود و فرصت‌های ناشناخته توصیف می‌شود:

فرصت: هر موقعیت یا ویژگی خارجی که در جهت تقاضای موضوع مورد نظر باشد

تهدید: چالش حاصل از روند نامطلوب یا هر شرایط خارجی است که به صورتی نامساعد بر موقعیت موضوع تأثیر می‌گذارد (افتخاری و دیگران، ۱۳۸۵: ۷).

عوامل خارجی مؤثر بر کاربری اراضی منطقه یک اصفهان: در این تحقیق به هر کدام از نقاط فرصت و تهدید عوامل خارجی در ردیف اول وزنی از صفر تا یک داده شده است به گونه‌ای که حاصل جمع وزن آنها از عدد یک نباید بیشتر باشد. در ردیف درجه بندی با توجه به اهمیت هر کدام امتیازی از یک تا پنج داده شده و در ردیف آخر جدول حاصل ضرب وزن و درجه بندی است. چون مجموع امتیازات وزنی از ۳/۵ بالاتر است نشاندهنده این است که کاربری اراضی منطقه یک شهر اصفهان تحت تأثیر عوامل خارجی فرصت‌ها و تهدیدها قرار گرفته است.

جدول (۴-۱۵): خلاصه تجزیه و تحلیل عوامل داخلی، کاربری اراضی منطقه یک اصفهان (IFAS)

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	عوامل داخلی
نقاط قوت:			
۵/۵	۵	۱/۱	۱- وجود گستره ها و ابنیه تاریخی ارزشمند
۴/۴	۴	۱/۱	۲- تمرکز فعالیت های مرکز شهری (بازار، ادارات دولتی، خدمات تجاری و...)
			۳- قابلیت بازیابی سطوح وسیعی از بافت های فرسوده و متروکه و بایر برای تأمین خدمات درون منطقه ای و فرا منطقه ای
۸/۸	۴	۲/۲	۴- امکان بهره برداری بیهنه از زمین با افزایش تراکم ساختمانی در بخش هایی از منطقه
۴/۴	۴	۱/۱	
نقاط ضعف:			
۳/۳	۳	۱/۱	۱- مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین
۸/۸	۴	۲/۲	۲- کمبود فضای سبز و باز خدمات در مقیاس محله ای
۲/۲	۲	۱/۱	۳- ریزدانی و ناخوانایی بافت
۳/۳	۳	۱/۱	۴- وسعت معابر اما ناکارایی آنها به دلیل گذرهای کم عرض
۳/۷		۱	جمع

منبع: مطالعات نگارندگان

جدول (۴-۲۸): خلاصه تجزیه و تحلیل عوامل خارجی کاربری اراضی منطقه یک اصفهان (EFAS)

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	عوامل خارجی
فرصت ها:			
۱	۵	۲/۲	۱- جذب بیشتر فعالیت های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی به منطقه یک
۴/۴	۴	۱/۱	۲- تمرکز بیشتر کاربری های فرامنطقه ای در منطقه
۳/۳	۳	۱/۱	۳- تأمین زیرساخت های کامل و پیشرفته برای جذب فعالیت های برتر
۴/۴	۴	۱/۱	۴- تمرکز بیشتر ادارات استانی و سازمان های ستادی در منطقه
تهدیدها			
۴/۴	۴	۱/۱	۱- گریز فعالیت های معتبر از مرکز شهر و استقرار در کانون های رقیب
۳/۳	۳	۱/۱	۲- پراکندگی کارکردهای مرکز شهری در مناطق مختلف
۳/۳	۳	۱/۱	۳- گرایش شهروندان به استقرار در مناطق حاشیه ای
۱	۵	۲/۲	۴- الگوی توسعه پیرامونی و شهرها و سکونتگاههای جدید به جای احیای بافت های فرسوده در منطقه
۴/۱		۱	جمع

منبع: مطالعات نگارندگان

جدول (۴-۱۶): تجزیه و تحلیل Swot

قوت‌ها و فرصت‌ها (SO)	ضعف‌ها و فرصت‌ها (WO)
۱- وجود گستره‌ها و ابنیه تاریخی ارزشمند ۲- تمرکز فعالیت‌های مرکز شهری ۳- جذب بیشتر فعالیت‌های گردشگری و پذیرایی و فرهنگی به منطقه ۴- تمرکز بیشتر کاربری‌های فرامنطقه‌ای در منطقه	۱- مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین ۲- کمبود فضای سبز و باز خدمات مقیاس درون محله‌ای ۳- الگوی توسعه پیرامونی شهر و سکونتگاه‌های جدید بجای احیای بافت‌های فرسوده در منطقه ۴- گریز فعالیت‌های معتبر از مرکز شهر و استقرار در کانون‌های رقیب
قوت‌ها و تهدیدها (ST)	ضعف‌ها و تهدیدها (WT)
۱- قابلیت بازیابی سطوح وسیعی از بافت‌های فرسوده و متروکه و بایر برای تأمین خدمات درون و فرامنطقه‌ای ۲- امکان بهره‌برداری بهینه از زمین با افزایش تراکم ساختمانی در بخش‌هایی از مرکز شهر ۳- پراکندگی کارکردهای مرکز شهر در مناطق مختلف ۴- گرایش شهروندان به استقرار در مناطق حاشیه‌ای شهر	۱- ریزدانگی و ناخوانایی بافت ۲- وسعت معابر اما ناکارایی آنها به دلیل گذرهای کم عرض ۳- الگوی توسعه پیرامونی شهر بجای احیای بافت فرسوده ۴- وسعت کاربری‌های نامناسب با شأن مرکز شهر مانند انبار و حمل و نقل

منبع: مطالعات نگارندگان

### نتیجه‌گیری و آزمون فرضیه

در ساعت اوج به‌مراه کاربری غالب در منطقه که از نوع تجاری و خدماتی است، سبب شلوغی و ازدحام در محورهای مواصلاتی منطقه‌ی یک می‌شود که با توجه به این مطالب فرضیه ما تأیید می‌شود (افزایش کاربری‌های تجاری با مشکلات شدید منطقه رابطه دارد). اما در مورد وضع موجود کاربری اراضی شهری سرانه مسکونی بدست آمده برای منطقه یک اصفهان ۷۳/۳۹ متر مربع می‌باشد که نسبت به استانداردهای جهانی کمتر و نسبت به استاندارد شهرهای ایران خیلی بیشتر است. در این منطقه به دلیل موقعیت خوب آن و قرار گرفتن در مرکز شهر اصفهان و داشتن موقعیت فرامنطقه‌ای در سال‌های اخیر بیشتر کاربری‌های مسکونی تبدیل به کاربری تجاری شده‌اند. بطور متوسط سرانه کاربری تجاری را می‌توان بین ۳ تا ۵ متر مربع پیشنهاد داد. خاصه اینکه نسبت به نقش و وظیفه شهر تعداد مورد نیاز اماکن تجاری آن متفاوت می‌باشد. با توجه به قرارگیری منطقه یک اصفهان در مرکز شهر و استقرار بیشتر واحدهای تجاری در آن سرانه تجاری (۴/۶۵ مترمربع) بدست آمده نسبت به استاندارد ایران نزدیک است. اما نسبت به استاندارد جهانی (۱۲ متر مربع) خیلی پایین است. در سال‌های اخیر سهم کاربری‌های تجاری

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری را تشکیل می‌دهد. رشد شتابزده اصفهان از حدود سال ۱۳۴۰ به بعد آغاز شد در خلال این رشد بی‌ضابطه، ضمن اینکه بسیاری از زمینهای حاصلخیز کشاورزی و باغهای مشجر به زیر ساخت و سازه‌های شهری رفت، تدریجاً مشکلات زیادی از جمله سنگین شدن بار محورهای ترافیک مرکز قدیمی و تاریخی شهر به وجود آمد. با توجه به قرار گرفتن منطقه یک در مرکز شهر اصفهان و تمرکز بخش زیادی از امکانات خدماتی شهر در محدوده آن، وجود بخش بزرگی از عملکردهای عمده تجاری (بازار)، وجود هتل‌های بزرگ و معروف شهر، چندین مجموعه عمده تجاری - خدماتی، ارگانهای اداری مرکزی و... و مجموعه نهادهایی با عملکرد وسیع درمقیاس شهری و حتی فرا شهری و استانی، در یک راستای بهم پیوسته درون این منطقه جای گرفته است. به عبارت دیگر توان و پتانسیل منطقه یک از لحاظ جذب سفر شغلی و کاری نیز بسیار بالا است، جذب سفر بسیار زیاد آن

منطقه یک ۹۲/ متر مربع است که نسبت به استاندارد پایین است. منطقه یک اصفهان در مورد کاربری فضای سبز کمترین سرانه و کمترین وسعت را نسبت به بقیه مناطق به خود اختصاص داده‌اند. سرانه در منطقه ۱ در سال ۱۳۸۶، ۵/۱۸ می‌باشد. منطقه ۱ دارای کمترین درصد این کاربری با ۲/۲ درصد است. سرانه تأسیسات هم در منطقه یک ۴۱/ متر مربع برای هرنفر و سرانه تجهیزات ۰۵/ متر مربع برای هر نفر و جمعاً ۴۷/ متر مربع بوده که نسبت به استاندارد (۲/۷۵ - ۸ متر مربع) خیلی پایین است. راهها عامل ارتباط دهنده تأسیسات مختلف شهری هستند و از این نظر اهمیت‌شان در سطح شهرها قابل توجه و ملاحظه است. معمولاً بین ۲۵/ تا ۳۰/ از سرانه‌های شهری اختصاص به راهها و شبکه‌های ارتباطی دارد. با توجه به مرکزیت داشتن منطقه یک در سطح شهر اصفهان از این نظر منطقه از سرانه بسیار مناسب ۳۱/۵۸ متر مربع برخوردار است. البته به این نکته نیز باید توجه داشت که بسیاری از معابر موجود در این منطقه کارکرد کلانشهری دارند. در کل در مورد پراکنش فضایی کاربری‌ها در سطح منطقه می‌توان گفت که بیشتر کاربری‌ها بصورت اصولی و علمی مکانیابی نشده‌اند و همچنین در بیشتر موارد از سازگاری کمتری با همدیگر برخوردارند استفاده از مدل‌های تاثیر گذار مثل EFAS, IFASE, SWOT که اغلب در رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی مورد استفاده قرار می‌گیرد می‌تواند ما را در شناخت نقاط قوت و ضعف وضعیت موجود کمک نماید.

### پیشنهادات

- ۱- تمرکززدایی از برخی از خدمات شهری در این منطقه از شهر
- ۲- ایجاد محدوده ترافیکی در این منطقه از شهر اصفهان که باعث کاهش تراکم و شلوغی خیابان‌های منتهی به این منطقه می‌شود.
- ۳- پراکنده‌سازی بهینه و مناسب خدمات شهری در سطح منطقه

در این منطقه از شهر افزایش قابل توجهی یافته است. در مورد سرانه کاربری آموزشی جمع استانداردهای آموزشی نسبت به هر ساکن شهری ۴/۴ متر مربع است. در سطح منطقه یک سرانه آموزشی بدست آمده حدود ۲/۶۱ متر مربع می‌باشد که نسبت به استاندارد خیلی پایین است. اما در مورد سرانه کاربری مذهبی نظر به نقش و اهمیت مسجد و با توجه به پراکندگی مساجد و اماکن مذهبی در سطح شهرها و محلات مختلف شهری، لزوم احداث و در نظر گرفتن مساحت‌های کافی برای این مکان مقدس ضروری است. در این رابطه می‌توان حدود ۵/ تا ۷/ متر مربع سرانه را برای ۲۰۰۰۰ نفر جمعیت پیشنهاد داد. که با توجه به سرانه بدست آمده (۱/۰۴ متر مربع) در منطقه یک به نظر می‌رسد نسبت به جمعیت منطقه مناسب باشد.

یکی دیگر از ویژگی‌های منطقه ۱ تمرکز زیاد واحدهای درمانی در آن است در منطقه یک ۱۰۸ واحد است. در منطقه یک ۸ بیمارستان، ۷۵ کلینیک پزشکی و ۱۶ مرکز بهداشتی درمانی وجود دارد مهم‌ترین بیمارستانهای شهر اصفهان در این منطقه و منطقه سه واقع گردیده است و این دو منطقه از لحاظ کاربری‌های درمانی بیشترین سهم را در مناطق شهر اصفهان دارا می‌باشند و این کاربریها در ایجاد ترافیک در این دو منطقه سهم بسزایی دارند و در مساعدت ویزیت پزشکان و ملاقات بیماران، ترافیک سنگینی وجود دارد که در بیشتر این مناطق احداث پارکینگ نیاز است. سرانه کل تأسیسات بهداشتی در مانی ۱/۷ متر مربع برای هرنفر است با توجه به استقرار منطقه یک در مرکز شهر و قراگیری بیشتر واحدهای درمانی بهداشتی در آن از سرانه نسبتاً مناسبی (۱/۱۸ متر مربع) برخوردار است. در مورد سرانه کاربری اداری، تعداد و نوع ادارات در کشورهای مختلف متفاوت است؛ و از نظر نحوه پراکندگی و نوع واحدهای اداری و حتی شعبات آن در سطح شهر، با یکدیگر تفاوت دارد. با توجه به نوع و تعداد ادارات، سرانه ۱/۵ متر مربع زمین را برای انواع تأسیسات اداری شهرها می‌توان پیشنهاد کرد. سرانه اداری و انتظامی بدست آمده در



- ۵- حکمت‌نیا، حسن، موسوی، میرنجف (۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، چاپ اول، انتشارات علم نوین یزد،
- ۶- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران، انتشارات منشی، چاپ اول.
- ۷- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱)، مدیریت عمران شهری، انتشارات پیوند نو، تهران.
- ۸- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا، مهدوی، داوود (۱۳۸۵)، راهکارهای توسعه گردشگری روستایی (نمونه موردی دهستان لوسان کوچک) با استفاده از مدل SWOT، مجله مدرس، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، شماره پیاپی ۴۵،
- ۹- رهنمایی، شاه حسینی، ۱۳۸۶، فرایند برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات سمت
- ۱۰- زیاری، کرامت ا... (۱۳۸۳)، اصول و روشهای برنامه ریزی منطقه‌ای، یزد، انتشارات دانشگاه یزد، چاپ سوم،
- ۱۱- زیاری، کرامت ا... (۱۳۸۴)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، یزد، انتشارات دانشگاه یزد، چاپ دوم، پائیز .
- ۱۲- زیاری، کرامت ا...، ۱۳۸۳، اصول و روش‌های برنامه ریزی منطقه‌ای، یزد، انتشارات دانشگاه یزد، چاپ سوم
- ۱۳- زیاری، کرامت ا...، ۱۳۸۲، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران، انتشارات سمت چاپ سوم
- ۱۴- زیاری، کرامت ا...، ۱۳۸۵، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، چاپ هفتم
- ۱۵- سعید نیا، احمد (۱۳۸۲)، " کتاب سبز، جلد دوم: کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان سازمان شهرداریهای کشور، چاپ دوم،
- ۱۶- سولیان، (۱۳۸۷)، مباحثی در اقتصاد شهری، ترجمه دکتر جعفر قادری وعلی قادری، دانشگاه تربیت مدارس، پژوهشکده اقتصاد، انتشارات نورعلم، چاپ دوم، جلد اول.
- ۱۷- شکویی، حسین (۱۳۷۳)، دیدگاههای نو در جغرافیای شهری، انتشارات سمت، جلد اول
- ۱۸- شیعه، اسماعیل، ۱۳۷۴، مقدمه‌ای بر مبنای برنامه‌ریزی شهری، تهران، چاپ دوم
- ۱۹- شیعه - اسماعیل، ۱۳۸۳، مقدمه‌ای بر مبنای برنامه ریزی شهری - انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهاردهم.

- ۴- تخصیص مناسب سرانه کاربری‌های نامتعادل شهری در سطح منطقه
- ۵- بالا بردن سرانه کاربری‌های فضای سبز، تفریحی و آموزشی و اولویت دادن به آنها
- ۶- لزوم بازسازی و استفاده صحیح و منطقی از فضاهای مخروبه و قدیمی درون منطقه
- ۷- برداشتن و خارج کردن برخی از صنایع کارگاهی و تخصیص آن به کاربری‌های مورد نیاز
- ۸- اختصاص اراضی خالی و فاقد کاربری به کاربری‌های مورد نیاز
- ۹- برای محافظت از کاربری‌های تاریخی و باستانی، پیشنهاد می‌شود که از ساخت و ساز در حریم این کاربری‌ها جلوگیری شده و یا اقدام به ایجاد فضای سبز شود.
- ۱۰- طرح‌هایی که برای منطقه تهیه می‌شوند و نیز عملیات عمرانی که شهرداری منطقه انجام می‌دهد، بهتر است حاوی نظریات مردم نیز باشد. زیرا مردم هر منطقه می‌دانند چه نیازی دارند. البته این مورد نباید با دخالت عوامل ذی نفوذ برای تأمین منافع شخصی، اشتباه گرفته شود.

### پی‌نوشت:

- 1- Internal Factors Analysis Summary
- 2- External Factors Analysis Summary
- 3- Strength, Weaknesses, opportunity, Treat

### منابع و مآخذ:

- ۱- استعلاجی، علیرضا و عبدالرضا مسلمی (۱۳۸۰)، آشنایی با مدیریت و برنامه ریزی محلی منطقه‌ای تهران، انتشارات وزارت جهاد کشاورزی.
- ۲- اذانی، مه‌ری، ۱۳۸۷، جزوه درسی کارگاه برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نجف آباد
- ۳- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ دوم، تهران، انتشارات سمت.
- ۴- حسینی، علیرضا (۱۳۷۵)، استانداردهای حداقل سرانه کاربری اراضی در طرح‌های شهری ایران،

- ۲۰- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۳)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهاردهم.
- ۲۱- صابری فر، رستم (۱۳۷۸)، نقد و تحلیل برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، مورد: شهر مشهد، رساله‌ دوره دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.
- ۲۲- عسکری، علی وهمکاران، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (مدل‌ها و سیستم‌ها)، نشر علم نور، تهران
- ۲۳- قلی‌نژاد، فاطمه، ۱۳۸۷، محیط و گردشگری، جستاری در برنامه‌ریزی زمین در توسعه گردشگری، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۷
- ۲۴- مختاری ملک‌آبادی، رضا (۱۳۸۶)، تأثیر تکنولوژی اطلاعات بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (نمونه موردی: کاربری‌های فرهنگی- تفریحی در شهر اصفهان)، رساله دوره دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا.
- ۲۵- مهدیزاده، جواد (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاهها و روشها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴.
- ۲۶- مشهدی زاده دهاقانی، ناصر، (۱۳۷۳)، تحلیلی از ویژگیهای برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات علم و صنعت
- ۲۷- مهندسین مشاور نقش جهان پارس، اصول بازننگری طرح تفصیلی اصفهان، معاونت شهرسازی شهرداری اصفهان،
- ۲۸- وزین، غلامرضا (۱۳۸۴)، ساماندهی شهری، تکنیک شهرسازی، مباحثی در زمینه برنامه‌ریزی و طراحی شهری، انتشارات درخشش،
- 29- Chapin, F. Stuart 1972, urban land use planning, Second edition, University of Illinois,.
- 30- Drabkin, hamid 1989, (policy and urban growth ) pergamon press , London,
- 31- Ratcliff, jhon 1993, an introduction to town and country planning eight impression UCL -press limited, london,