

بررسی آثار پدیده مکانی بر کالبد و فضای شهری (مطالعه موردی پیرامون استخر لاهیجان)

علیرضا کشوردوست* - استادیار گروه جغرافیای انسانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت
محمدعلی رحیمی پورشیخانی نژاد - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

پذیرش نهایی: ۸۹/۶/۲۵

دریافت مقاله: ۸۹/۳/۳۰

چکیده

استخر لاهیجان در جانب شرقی شهر، پای شیطانکوه (شیخانکوه) واقع شده که زمین‌های پیرامون آن به عنوان محدوده تحقیق حاضر در نظر گرفته شده است. پدیده استخر به کمک توپوگرافی پیرامون و شیب زمین و با بهره جویی از پیشینه تاریخی و فرهنگی شهر، توسعه فیزیکی لاهیجان را به سمت خود هدایت نموده؛ سپس شعاع تأثیراتش را بر محیط اطراف افکنده است.

این اثر گذاری علاوه بر پیکره و کالبد محیط، در لایه‌های اجتماعی شهر نیز نفوذ یافته و متبلور گشته است؛ آنگاه فضایی منحصر به مکان پدید آورده که از جمله می‌توان تأثیر گذاری بر الگوی قدیمی شهر (تبدیل شطرنجی به شعاعی به صورت ناموزون)، تأثیر بر قیمت زمین، جدایی‌گزینی اکولوژیک، انباشتی‌گی فضا از کاربری‌های مسکونی و تجاری، فقر خدمات آموزشی و درمانی دولتی و ... را برشمرد. در این پژوهش، کوشش بر آن است تا با بهره گیری از نرم افزار *GIS ARC* و نظرخواهی از شهروندان، موارد بالا نمایانده شود و راهکارهای بهبود فضایی در شهر لاهیجان مورد بررسی قرار گیرد. پس از بررسی‌های به عمل آمده و عملیات میدانی مشخص گردید که در جهات چهارگانه استخر با دور شدن از استخر، قیمت زمین کاهش پیدا می‌کند؛ هر چند عوامل متعددی در هر یک از جهات بر قیمت زمین اثرات متفاوتی گذارده اما استخر در این تأثیر گذاری نقش تعیین کننده و قوی تر، نسبت به تمامی عوامل داشته و همین امر سبب گردیده استخر در مرکز شبکه بندی خیابانهای پیرامون خود قرار گیرد و بر تبعات اجتماعی و کالبدی اشاره شده، صحه گذارده شد. در پایان پیشنهاداتی نظیر احیاء بافت قدیمی شهر، ایجاد هسته‌های جاذب جدید در نقاط مختلف شهر و ... جهت تعادل فضایی شهر لاهیجان و جلوگیری از ادامه‌ی روند دو قطبی شدن ارائه گردیده است.

واژگان کلیدی: فضای شهری، الگوی شعاعی، قیمت زمین، جدایی‌گزینی اکولوژیک، استخر لاهیجان

E-mail: keshvardoost@iaurasht.ac.ir

*نویسنده مسئول: ۰۹۱۱۱۳۹۸۱۵۸

۱. مقدمه

بی شک یکی از عوامل مهم شکل‌گیری هسته‌ی اولیه شهر لاهیجان، موقعیت ممتاز دفاعی و امنیتی آن بوده؛ وجود رودخانه معروف به لاهیجان رودخانه در غرب شهر، استخر در شرق و نواحی کوهستانی در جنوب، نقش یک دژ دفاعی را برای شهر ایفا می‌نموده و استحکاماتی که به کمک این مواهب طبیعی و تدابیر حاکمان وقت احداث می‌گردید با توجه به تجهیزات و جنگ افزارهای بدوی، مهاجمان را جهت دستیابی به شهر با دشواری‌های فراوانی روبرو می‌ساخت. با پیشرفت تکنولوژی و محقق گشتن امکان غلبه‌ی انسان بر جبر طبیعی، پدیده‌های طبیعی مجاور شهرها که سالیان متمادی کاربردهای مؤثری برای شهر داشتند امروزه نقش‌های جدیدی پذیرفته‌اند.

استخر لاهیجان نیز از این امر مستثنی نمی‌باشد؛ استخر که در روزگاری نه چندان دور وسعت بیشتری داشت، توسط دیواره‌های بتنی به شکل هندسی درآمد و ریخت زیباتری به خود گرفت (مساحت کنونی استخر حدود ۱۹ هکتار می‌باشد) با توجه به موانع اشاره شده در سه طرف شهر، توسعه فیزیکی می‌توانست در جهت شمال صورت پذیرد. اما وجود شالیزارهای برنج در شمال شهر یک مانع جدی به حساب می‌آمد. همجواری استخر تجهیز شده با مناطق کوهپایه‌ای، جاذبه‌ی فراوانی ایجاد نمود و کم‌کم جهات توسعه متوجه این ناحیه گردید. توجه به یک پدیده در جریان توسعه شهر، خصوصاً برای اولین بار در نوع خود، لزوماً آگاهانه صورت نمی‌پذیرد، گاهی به صورت اتفاقی، گاهی با تأسی از وقایع و جریانات تاریخی و فرهنگی که در اذهان نا خود آگاه مردمانش نقش بسته و سینه به سینه انتقال یافته است و در امتداد آن به شکل تکامل یافته‌تر و همگام با پیشرفت تکنولوژی، به یکباره بروز و ظهور می‌نمایند یا گاهی بر اثر ترکیب چند پدیده و در قالب یک سیستم واحد و مکمل، موجب شکوفایی و رونق بخشی از شهر می‌گردند. همانند استخر لاهیجان که شیطان کوه، تله کابین، آبشار مصنوعی، توپوگرافی پیرامون، شبکه راه‌ها، مورفولوژی و کاربری زمین و ... را تحت تأثیر خود درآورده است و خود در مرکز قرار گرفته و بر پیرامون برتری دارد. اگر استخر وجود نداشت، آبشار مصنوعی که آب مورد نیاز خود را از استخر تأمین می‌کند وجود نداشت، شیطانکوه هم به خاطر این که می‌توان از بالای آن چشم انداز استخر و نقاط شهری را نظاره‌گر شد اهمیت پیدا نموده درغیراین صورت مانند قسمت‌های دیگر کوهپایه‌های شرقی لاهیجان اتفاق خاصی در پیرامون آن رخ نمی‌داد و تنها محور ارتباطی لاهیجان به لنگرود از پای آن می‌گذشت و شاید بسیاری از کاربری‌های تجاری و مسکونی روبه محور ارتباطی و پشت به شیطانکوه استقرار می‌یافتند.

نقش پدیده‌ها در همگرایی خطوط معابر اصلی به سمت خود و به تبع آن، تمرکز فعالیت‌ها و تراکم انسانی و همچنین به عنوان مبدأ آغاز تحولات و صدور آن از مجاری

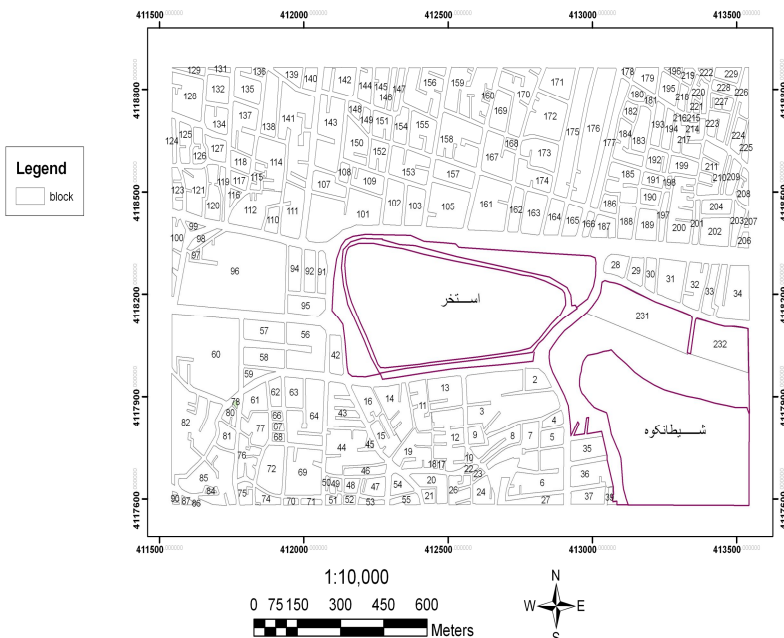
ارتباطی به پیرامون که هر چه به سمت پدیده پیش می‌رویم بر شدت و تنوع و کیفیت آن افزوده می‌شود، غیر قابل انکار است. بنابراین ریخت متفاوتی به قسمتی از شهر می‌بخشد که لزوماً اندیشیده نیست و می‌توان در نهایت آشفتگی در شکل پذیری و مکان‌گزینی - محدودیت‌های مکانی و زمانی سبب می‌شوند تا الگوی خود به خودی شهر به صورت نسبی تکوین یابد و نه به طور مطلق - نظمی مستتر در آن را کشف نمود و بر قوانین حاکم بر آن جهت برنامه‌ریزی آینده و ساماندهی و پوشش نواقص احاطه یافت. تفاوت در کیفیت زندگی مردم (جدایی گزینی اکولوژیک، اجاره بها و قیمت زمین) و رفتار آنها، فرصت‌ها و چالش‌هایی که به این طریق با آن مواجه خواهند شد و آسیب‌های احتمالی از جمله پیامدهای قابل تأمل می‌باشد.

مجموعه استخر با تأثیراتی که ابتدا بر مورفولوژی پیرامون خود (ایجاد فرم شعاعی) و قیمت زمین نهاد سبب دو قطبی شدن فضای شهری گردید. توسعه هدفمند به موازات علل و نتایج پیدایش اولیه در جهت تولید فضایی مطلوب، جلوگیری از تناقض سیر و جریان الگو با ملاحظات جغرافیایی و توپوگرافیکی و اقلیمی و کاهش هزینه‌های تحمیلی در جهت اصلاحات احتمالی، مستلزم نگاه عمیق تر و موشکافانه‌تری می‌باشد. پس از احاطه‌ی استخر و شیطانکوه توسط بافت‌های مسکونی و تجاری، در سال‌های اخیر، آبشار مصنوعی، تله کابین، جاده‌ی بام سبز نیز به این مجموعه اضافه گردید. این امر سبب افزایش وسعت فیزیکی مجموعه گردید؛ به طور مثال مسیر تله کابین تا چند کیلومتر در جهت جنوب شرقی استخر بر فراز کوه و باغات جای گسترانیده شد و چه بسا در سال‌های آتی در صورت عدم کنترل، با استفاده از توانایی‌های تکنولوژیک این نواحی نیز زیر ساخت و ساز مسکونی رود، البته توسعه فیزیکی شهر اجتناب ناپذیر است اما در توسعه فیزیکی معمول شهر، پی‌آمدهای گوناگون توسعه فیزیکی پیرامون یک مجموعه جاذب، به صورت یکجا و با شدت فراوان کمتر اتفاق می‌افتد مثلاً در توسعه فیزیکی معمولی، جدایی گزینی اکولوژیک، رقابت در امر ساخت و ساز (نما و منظر) کمتر احساس می‌شود، شدت تخریب مزارع کشاورزی حاشیه شهر کندتر است، بورس بازی و ارزش افزوده زمین به دلیل عدم وجود تقاضای شدید، خفیف تر است و ...

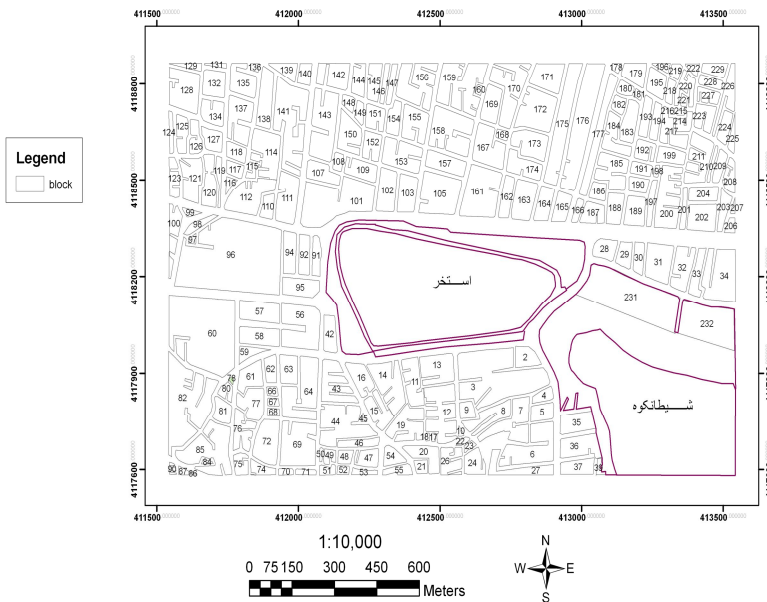
مشخص نیست کارکرد دفاعی و کشاورزی پیشین استخر و کارکرد تفرجگاهی و تجاری امروز آن در آینده شهر چه نقشی را پذیرا خواهد شد و اقتضای زمان چگونه کارکرد استخر را همسو با تحولات آینده تکنولوژیک خواهد نمود اما ضروریست که از وارد آمدن فشار بیش از حد بر ساختار طبیعی و ازدحام پرهیز شود؛ رویه‌ای که امروز مشاهده می‌گردد و در این تحقیق به پاره‌ای از آن پرداخته شده است عکس این قضیه را ثابت می‌نماید.

۲. مواد و روش‌ها

روش انجام تحقیق از نوع توصیفی- تحلیلی می‌باشد و جهت انجام آن تبعات ناشی از شکل‌گیری الگوی شعاعی پیرامون استخر بخصوص تأثیر بر قیمت زمین با استفاده از نرم افزار **GIS** و **EXCEL**، بر اساس داده‌های به دست آمده از عملیات میدانی و تکمیل پرسش‌نامه، مورد تحلیل قرار گرفته است، در این راستا تعداد ۱۰۰ پرسش‌نامه طراحی شده در محدوده تحقیق (در جامعه آماری لاهیجان و در پیرامون استخر به عنوان حجم نمونه) توسط شهروندان تکمیل گردیده است. محدوده مورد نظر تحقیق شعاع تقریبی ۶۰۰ متر به مرکزیت استخر لاهیجان می‌باشد، پس از ترسیم نقشه مشخص گردید که این محدوده از ۲۳۲ قطعه (*parcel*) تشکیل گردیده است، به همین جهت تعداد ۱۰۰ پرسش‌نامه طراحی گردید و تکمیل آنها به صورت یک در میان از قطعات صورت گرفت، یعنی به طور تقریبی نیمی از قطعات حجم نمونه با ترتیب مشخص تحت پوشش قرار گرفت. همچنین از نرم افزار **Excel** جهت نشان دادن رابطه‌ی فاصله استخر و قیمت زمین استفاده گردید. نقشه **ARC GIS** محدوده‌ی تحقیق پس از تولید، بر اساس رنگبندی استفاده شده به خوبی پراکندگی قیمت زمین را نشان می‌دهد. لازم به ذکر است که قیمت زمین در عملیات میدانی و مصاحبه با بنگاه‌های معاملات ملکی در محدوده تحقیق حاصل شد.



شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه در شهر لاهیجان



شکل ۲. نقشه قطعات (parcel) محدوده تحقیق
ترسیم: نگارندگان

۳. یافته‌های تحقیق

۳-۱. روند دگرگونی استخر

ریچارد چورلی و پیتر هاگت جغرافیدانان انگلیسی، تعداد و موقع هسته‌های اصلی شهر را با وسعت، جمعیت و عوامل تاریخی آن مربوط می‌دانند (شکوئی و موسی کاظمی، ۱۳۸۴: ۳۴۱)

استخر لاهیجان، سال‌ها در منظر مردم شهر بوده و به عنوان تفرجگاه استفاده شده، دردوران صفوی نیز، خان احمدخان گیلانی بر بالای کوه شاه‌نشین (شیطانکوه) عمارت داشته است، یعنی این اتفاقات تاریخی حداقل تلنگر امکان استفاده و دستکاری از مکان‌ها را در ذهن مردم و مدیران ایجاد کرده اند؛ مکان‌هایی که این قابلیت را داشته باشند که در طول ادوار مختلف، توجه حاکمان وقت را جلب کنند به هر دلیل که می‌خواهد باشد. به مرور زمان استفاده از آنها پخته تر و پیچیده‌تر و کاربردی‌تر می‌گردد؛ یعنی این امکان در دوره‌ای قابلیت نظامی و استراتژیک خود را به حاکمان می‌نمایاند، دردوره‌ای در امرکشاورزی بر آن تکیه می‌شود، در دوره‌ای به عنوان گردشگری و توریسم مورد توجه قرار می‌گیرد، در دوره‌ای به فضای شهری بدل می‌گردد که ضمن

این توجه مداوم و ممتد برخی استفاده‌ها از مکان یا حتی رفتارها به صورت اپیدمی و خیلی ظریف شکل می‌پذیرد و تکامل می‌یابد. به نوعی فرهنگ سازی مطابق با مکان صورت می‌گیرد. یکی از نتایج ظریف و تأثیرگذار توجهات در طول زمان، شکل‌گیری شبکه راه‌های اصلی در مجاورت استخر می‌باشد یا در احداث شبکه راه‌ها حتماً یکی از گزینه‌های متصل شونده استخر بوده است.

۲-۳. مقایسه ورودی‌های شرقی و غربی لاهیجان

از مقایسه ورودی‌های شرقی و غربی شهر که تنها تفاوتشان از لحاظ موقعیت مکانی، وجود استخر در ورودی شرقی می‌باشد؛ درمی‌یابیم که وجود همین پدیده سبب ایجاد معابر زیادی به سمت آن گردیده است در حالی که در محور غربی، در فاصله مساوی از حد فاصل مرکز شهر تا استخر، معابر انگشت شماری به سمت محور قرار دارد. ضمن اینکه محور غربی از لحاظ گذرگاهی از موقعیت ممتازتری برخوردار بوده و در مسیر مرکز استان و شهر زیارتی آستانه اشرفیه قرار گرفته است.

۳-۳. نقش شکل هسته مرکزی در تثبیت فرم شعاعی

از میان ۳ الگوی رایج و معمول شهری (خطی، شطرنجی و شعاعی)، الگوهای خطی و شطرنجی مرکزیت مشخصی ندارند که این ویژگی از محاسن این الگوها محسوب گشته و سبب توزیع متوازن اعتبار زمین در شهر می‌گردد. اما الگوی شعاعی دارای یک مرکز پر اهمیت و جاذب می‌باشد.

شبکه بندی معابر و سیستم حمل و نقل بهترین وسیله تشخیص الگو می‌باشد. شکل‌یابی الگوهای شهری از طریق نوع سیستم خیابان‌هایی که در ارتباط با وضع توپوگرافی آن شهر است تعیین می‌شود (هیراسکار، ۱۳۷۲: ۱۷). راه‌ها یا شبکه‌ای که جهت حرکت را معمولاً یا بالقوه در مجتمع‌های شهری بوجود می‌آورند، مؤثرترین وسیله‌ای هستند که بر اساس آن می‌توان مجموعه پیوسته شهر را به نظام آورد (کوپن لینچ، ۱۳۸۵: ۱۷۵).

در میان الگوهای شهری، الگوهایی که به دور یک هسته مرکزی توسعه می‌یابند، گذشته از اینکه این توسعه الگو بر اساس طرحی اندیشیده باشد یا نه، شکل اولیه هسته مرکزی در تقارن شعاع‌های پیرامون و جهات توسعه بسیار مؤثر است؛ اگر هسته مرکزی از یک شکل هندسی منتظم برخوردار باشد جهات توسعه آن مشخص تر و منظم‌تر از جهات توسعه یک هسته مرکزی غیر منتظم می‌باشد. نکته دیگری که اهمیت فراوانی دارد وسعت هسته مرکزی می‌باشد یعنی هر چه وسعت آن بیشتر باشد زمان بیشتری برای نمایاندن تأثیرات هسته بر پیرامون نیاز است و با توجه به موانع طبیعی و شرایط

اقتصادی، سیاسی و تکنولوژیک شاید سال‌ها به طول انجامد. بنابر این نتیجه می‌گیریم اگر هسته مرکزی وسعت تقریباً زیاد و شکل غیر منتظم داشته و طرحی اندیشیده در پیرامون آن اجرا نشده باشد؛ به دلیل موانع طبیعی و شرایط اقتصادی، تکمیل الگوی متأثر سال‌ها زمان می‌برد و توسعه در جهات مختلف در مراحل زمانی مختلف صورت می‌گیرد، بنابراین تأثیرگذاری آن غیر ملموس به نظر می‌رسد و عوامل زیادی را مؤثر نشان می‌دهد.

به دلیل وسعت هسته مرکزی و صرف زمان زیاد جهت تکمیل الگوی پیرامون و حتی غلبه بر موانع طبیعی، فازهایی که زودتر تکمیل می‌شوند اولاً از شرایط توپوگرافیکی برتری برخوردار بوده اند که در اولویت توجه قرار گرفته‌اند، ثانیاً به خاطر قدمت کمی بیشتر از جهات دیگر توسعه فیزیکی و تکمیل نقش‌پذیری، از اعتبار بیشتری برخوردارند؛ خیابان‌های جنوب استخر از شیب خوبی برخوردار بوده و زودتر شکل گرفته اما خیابان‌های سمت شمال استخر در ارتفاع پائین‌تری بوده و دیرتر شکل گرفته‌اند بنابراین ارزش زمین هم در جنوب استخر بیشتر از شمال آن است. نقاط شهری لزوماً بر اساس الگوهای از پیش طراحی شده به وجود نیامده‌اند به همین جهت شکل‌بندی خیابان‌ها از نظر زوایا و انحناء خطوط متقارن و موزون نمی‌باشند. اصلی‌ترین عامل شکل‌گیری الگویی خاص به صورت خودجوش، بستر طبیعی آن می‌باشد مثلاً وجود یک رودخانه شهر را در امتداد خود می‌گستراند و الگوی خطی را به وجود می‌آورد.

در سرزمین‌های مسطح و هموار یا با شیب ملایم و بدون هیچ عارضه توپوگرافیکی معمولاً الگوهای شطرنجی و شعاعی شکل می‌گیرند. تأثیرگذاری یک مرکز را می‌توان از آن جهت اندازه‌گیری نمود که زمین‌های پیرامون حتی از فواصل دورتر سعی می‌کنند هرچه بیشتر راهی به سوی مرکز بیابند و از مزایای مرکز بهره‌مند شوند. مسیرهای کشیده شده به پیرامون از جانب مرکز، در واقع زمین‌های بی‌بهره از رونق و محبوس را، رونق می‌بخشند و از تعداد این گونه مسیرها می‌توان به توان هسته مرکزی پی برد.

هنگامی که وسعت هسته مرکزی زیاد بوده و امکان تسلط دید بر تمامی خیابانهای منشعب وجود نداشته باشد از راه‌های غیر مستقیم می‌توان به وجود الگوی شعاعی پی برد به طور مثال نزدیکترین راه از هر خیابان منشعب از مرکز به خیابان‌های جهات دیگر (به جز خیابان‌های همجوار) عبور از خود مرکز می‌باشد و مسیری نزدیکتر وجود ندارد که در مورد الگوی پیرامون استخر این قضیه صادق است (جدول ۱).

موقعیت جغرافیایی یک شهر چنانچه با دیگر عوامل لازم در هماهنگی باشد، می‌تواند به نوبه خود در تکوین نقش معینی برای شهر، مؤثر باشد. بسیاری از شهرهای ایران رشد فضایی و اهمیت یافتن خود را مدیون موقعیت جغرافیایی خود هستند (رهنمایی، ۱۳۸۷: ۴۲).

جدول ۱. آزمون غیر مستقیم فرم شعاعی

درصد	نزدیکترین راه از خیابان‌های استخر به دیگر خیابانهای پیرامون (به جز خیابانهای همجوار)
٪۷۱	خود استخر
٪۲۹	راه نزدیک تروجود دارد

منبع: نگارندگان

۳-۴. فقر خدمات آموزشی و درمانی دولتی (عمومی) در پیرامون استخر

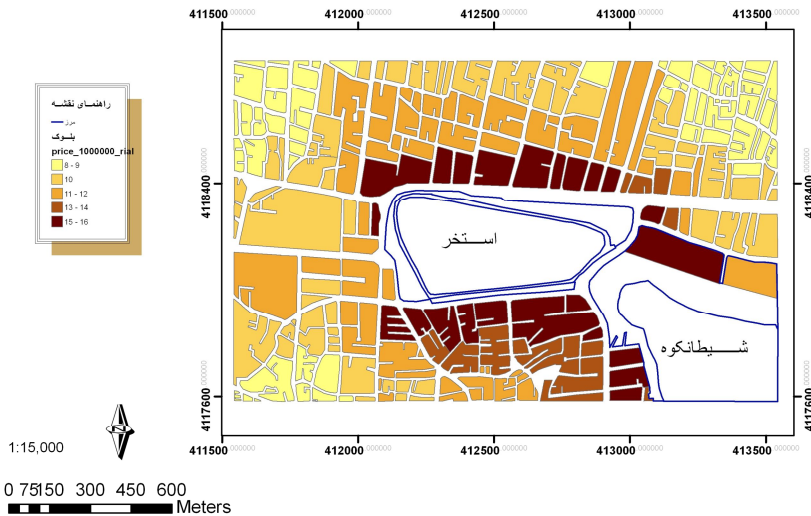
در گسترش فیزیکی شهر به سمت استخر تنها کاربری‌های مسکونی و تجاری رشد نموده به طوری که در محدوده تحقیق، مرکز آموزشی دولتی وجود نداشته و تنها یک مرکز درمانی دولتی وجود دارد، مرکز درمانی تامین اجتماعی لاهیجان پیش از رونق یابی استخر در مکان فعلی استقرار یافته است.

۳-۵. تأثیر بر رفتار مردم

در حالتی که تمام مسیرها به استخر ختم می‌شود و رونق و رکود آن در کیفیت زندگی مردم نمود مستقیم دارد؛ اغلب ساکنان که به طور روزانه، با محدوده استخر سر و کار دارند در معرض جریانات و کنش‌های واحد قرار می‌گیرند که می‌تواند منتج به رفتار و واکنش تقریباً واحد در برهه زمانی خاصی شود؛ به طور مثال می‌توان به ذائقه مصرف، تجارب دیداری، الگوپذیری، پوشش ظاهری و... اشاره نمود.

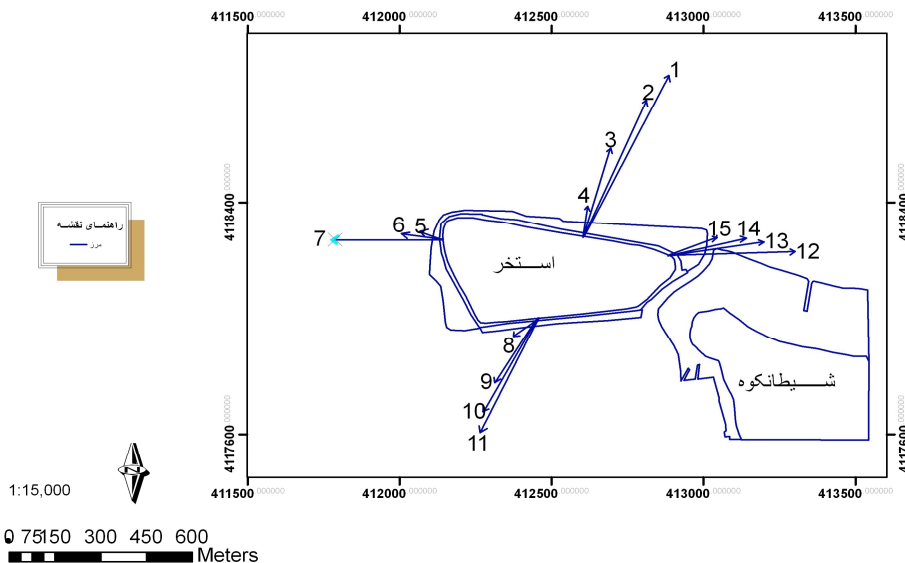
۳-۶. قیمت زمین

تغییر ارزش زمین و مستغلات شهری و در نتیجه پدیده ارزش اضافی، کم و بیش در بلند مدت، طبیعت، شدت کاربری و تغییر فضای شهری را تعیین می‌کند و این تغییر به نوبه خود ارزش اضافی را توجیه و تقویت خواهد کرد. گران‌ترین زمین باید سودمندترین و در نتیجه مورد استفاده‌ترین باشد و از طریق کاربری‌ها و فعالیت‌ها، بیشترین پاداش را به بار آورد و چون از چنین امتیازی به طور کامل برخوردار است خود اوست که بالاترین ارزشها را به دست می‌آورد (باستیه، ۱۳۷۷: ۲۹۴).



شکل ۳. نقشه قیمت زمین پیرامون استخر لاهیجان
ترسیم: نگارندگان

تأثیر استخر بر قیمت زمین پس از برداشت‌های میدانی، توسط نقشه و نمودار زیر نشان داده شده است البته در افزایش قیمت واقعی زمین، باور مردم نسبت به ارزشمندی زمین‌های محدوده‌ای از شهر نقش بسزایی دارد (جدول ۳).

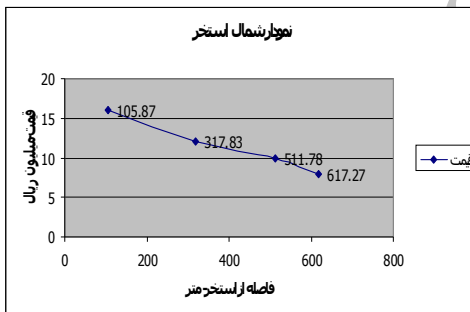


شکل ۴. نقشه رابطه فاصله و قیمت زمین پیرامون استخر لاهیجان
ترسیم: نگارندگان

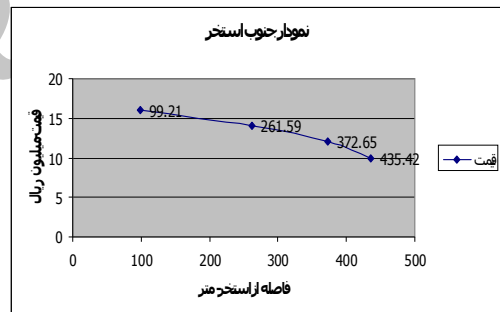
جدول ۲. قیمت زمین به ازای یک متر مربع در جهات و فواصل مختلف از استخر

جهت	شماره	فاصله از استخر (متر)	قیمت (میلیون ریال)
شمال استخر	1	617.27	8
	2	511.78	10
	3	317.83	12
	4	105.87	16
غرب استخر	5	76.09	16
	6	133.76	12
	7	373.52	10
	8	99.21	16
جنوب استخر	9	261.59	14
	10	372.65	12
	11	435.42	10
	12	403.79	10
شرق استخر	13	308.49	12
	14	263.03	14
	15	177.81	16

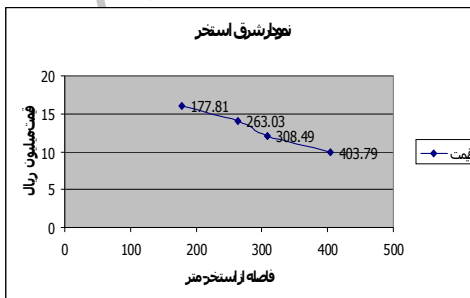
منبع: نگارندگان



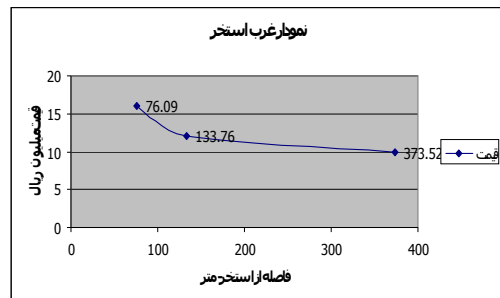
شکل ۶. نمودار فاصله - قیمت شمال استخر



شکل ۵. نمودار فاصله - قیمت جنوب استخر



شکل ۸. نمودار فاصله - قیمت شرق استخر



شکل ۷. نمودار فاصله - قیمت غرب استخر

اشکال(نقشه ونمودارها) نشان می دهند که با نزدیک شدن به استخر قیمت زمین افزایش می یابد(جدول ۴).

جدول ۳. تأثیر باور مردم در قیمت

مخالف	موافق	افزایش قیمت زمین ها با نزدیک تر شدن به استخر
%۱۵	%۸۵	

منبع: نگارندگان

جدول ۴. تناسب قیمت با فاصله از استخر

مخالف	موافق	افزایش قیمت زمین ها با نزدیک تر شدن به استخر
%۱۳	%۸۷	

منبع: نگارندگان

۳-۷. جدایی گزینی اکولوژیک

در بعضی موارد بخشی از مرکز شهر تا بدان حد اهمیت و اعتبار می یابد که بر خلاف اصول کلی توسعه مناطق شهری، عده ای از ثروتمندان و طبقه اول شهر واحدهای مسکونی خود را در آنجا بنا می کنند(شکوئی، موسی کاظمی، ۱۳۸۴: ۱۳۸). خطری که رشد بدون کنترل بافت های پیرامون پدیده ها می تواند شهر را تهدید کند، رفتن شهر به سوی دو قطبی شدن و جدایی گزینی اکولوژیک است. چنان که در اثر توجه مسئولان به پدیده ها و احداث زیر ساخت ها و امکانات متمایز با نقاط دیگر شهر، قیمت زمین شهری به طور تصاعدی بالا خواهد رفت و تنها قشر خاصی توانایی بهره برداری و استفاده از امکانات و خدمات آنجا را خواهند یافت(جدول ۵).

جدول ۵. نقش استخر در استقرار ساکنان پیرامون

مخالف	موافق	تأثیر استخر در استقرار قشر نسبتاً مرفه تر شهر در پیرامون خود
%۳۶	%۶۴	
%۱۷	%۸۳	تأثیر استخر در اسکان افراد غیر بومی در محدوده تحقیق

منبع: نگارندگان

مگر آن که عده ای از قبل ساکن آن حوالی بوده باشند که به مرور زمان، آنها نیز مجبور به فروش و ترک آن مکان خواهند شد، چون توانایی رقابت با اهالی متمول تازه استقرار یافته را نخواهند داشت و ضمناً با فروش ملک خود، قادر خواهند بود یک مکان راحت تر و زیباتری در محیطی کم اعتبارتر فراهم نمایند.

در چنین نقاطی، رفتار مردم ساکن و شیوه زندگی آنها نیز با رفتار و شیوه زندگی مردم نقاط دیگر شهر متفاوت است مثلاً ساعات شروع به کار یا ساعات تفریح و استراحت اغلب آنها با سایرین متفاوت است که این خود ریتم و ضرب آهنگ خاص و متفاوتی به جریان زندگی در آن مکان می‌بخشد که بخشی از آن به خاطر ویژگی‌های آن مکان به عنوان محل تجمع قشر خاص با عادات خاص می‌باشد که بسیاری از ویژگی‌های محیطی و رفتاری با خواست و دخالت مستقیم و غیر مستقیم ساکنان همان جا کوک گردیده است. یعنی توجه به آن مکان ابتدا باعث جذب ساکنان اولیه گردیده و به مرور آنها با تأثیری که بر مورفولوژی و کاربری‌ها می‌گذارند به نوعی، شیوه‌ای از زندگی را به دیگران آموزش می‌دهند و برای دریافت واکنش‌های قابل انتظار خود، تحریک‌های هدفمندی را تدارک می‌بینند.

۳-۸. رقابت

مکان‌هایی که به واسطه توانمندی‌های ویژه جغرافیایی مورد توجه قرار گرفته است، عامل رقابت و برتری یکی از انگیزه‌های ساخت و ساز ساکنان آن می‌باشد (جدول ۶).

اگر در اثر این رقابت، نمونه منحصر بفردی پدید آمد در نقاط دیگر ساخت و ساز مانند آن یا مشابه آن رواج پیدا می‌کند زیرا وجود مدل‌ها و الگوهای جدید به مرور و ناخودآگاه بر ذهن مردم تأثیر خواهد گذاشت و سلايق و تجربه‌های دیداری آنها را متنوع تر و وسیع تر خواهد نمود، بنابراین از رواج مدل‌های جدید در سطح شهرگریزی نیست.

جدول ۶. تأثیر استخر در نمای ساختمان‌های پیرامون

تأثیر استخر در نمای ساختمان‌های پیرامون (به دلیل رقابت و نوآوری صاحبان املاک)	
موافق	مخالف
۹۴٪	۶٪

منبع: نگارندگان

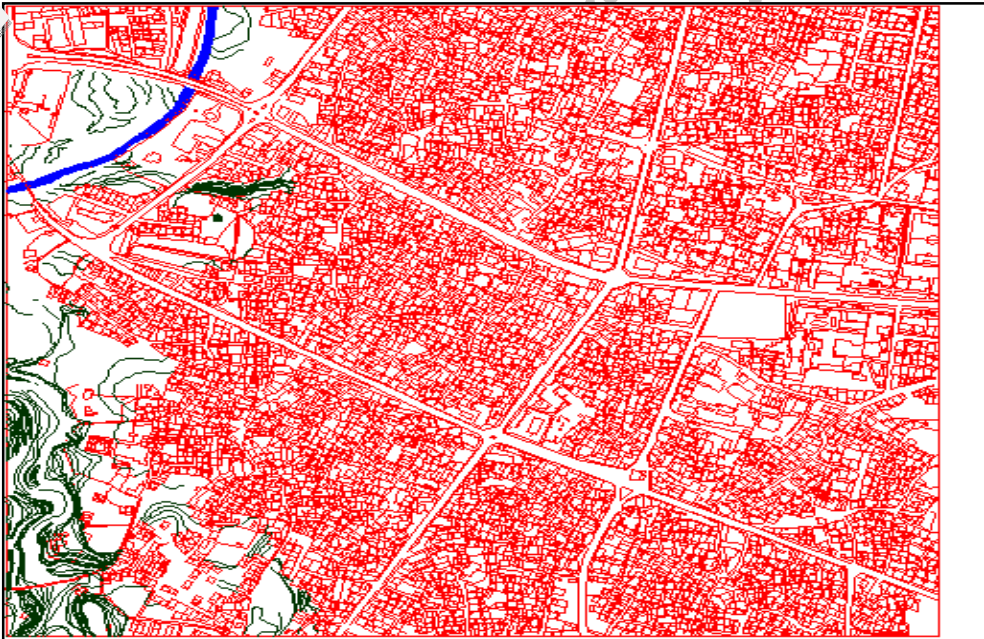
۳-۹. شبکه شعاعی در ادامه شبکه شطرنجی

لاهیجان به دلیل محصور بودن از سه طرف، در مشرق به واسطه استخر، در جنوب به واسطه کوه و در مغرب به واسطه رودخانه (معروف به لاهیجان رودخانه) از موقعیت نظامی ممتازی در گذشته برخوردار بوده و به همین دلیل تختگاه حاکمان پیشین شرق گیلان (بیه پیش) بوده است.

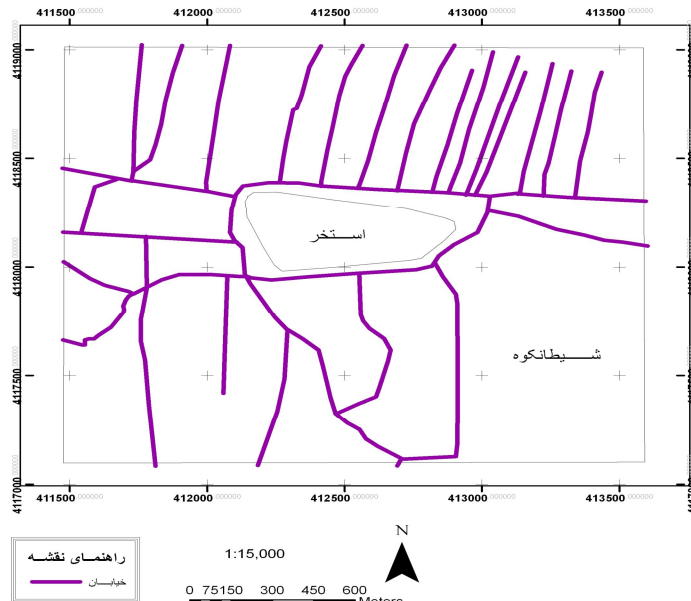
بافت لاهیجان در طول تاریخ داخل این محدوده شکل گرفته است که در زمان پهلوی با ایجاد شبکه مشبک راه ها (معروف به مهر پهلوی) انسجام بافت آن از هم گسسته شد اما پس از گرایش شهر به سوی استخر، شهر به سمت شعاعی شدن پیش رفت. خیابان‌های اصلی و جمع و پخش کننده در اشکال (۹ و ۱۰) اساس شبکه بندی خیابان را تشکیل داده است (*).

(*سلسله مراتب شبکه ارتباطی از نظروظیفه واهمیت

۱- آزادراه یا اتوبان ۲- بزرگراه یا اتوبان شهری ۳- خیابان اصلی درجه یک عبوری
 یاشاهراه ۴- خیابان اصلی ۵- خیابان جمع وپخش کننده ۶- خیابان فرعی بن بازو فرعی
 بن بست(محلی) ۷- فرعی پیاده(ماشین رو) ۸- دسترسی پیاده و دوچرخه
 (قریب، ۱۳۸۷: ۱۶).



شکل ۹. نقشه الگوی شطرنجی بافت قدیم لاهیجان
 ترسیم: نگارندگان



شکل ۱۰. الگوی شعاعی پیرامون استخر لاهیجان
ترسیم: نگارندگان

۱۰-۳. تأثیر مستقیم و غیرمستقیم استخر بر کشاورزی

مهمترین تأثیر فضایی پدیده‌ها اعتباربخشی به زمین‌های پیرامون می‌باشد که خود دلایل فراوانی دارد؛ هسته مرکزی همانند جعبه تقسیم الکتریکی جریان جاذبه را از خیابان‌های پیرامون که در نقش کابل‌های رسانا عمل می‌کنند به زمین‌های دورتر می‌رساند، شعاع و سرعت انتقال بستگی به قدرت هسته مرکزی دارد. ویلیام هرد (با رویکرد اقتصادی)، معتقد است که شهر در همه‌ی جهات به یک نسبت توسعه نمی‌یابد زیرا راه‌های عبور در جهات مختلف شهر با هم اختلاف دارند و همین مسأله در قیمت زمین‌های شهری مؤثر است (شکویی، موسی کاظمی، ۱۳۸۴: ۱۳۶). استخر باعث شده که مسیر حمل و نقل از هر طرف به سوی آن کشیده شود و سپس جهت و شتاب توسعه با آن همراه شده است.

پدیده مکانی حوزه نفوذ شهر را گسترش می‌دهد و روستائیان، از روستاهای دور جهت تفریح به آنجا مراجعه می‌کنند؛ برخی در فصول غیرکشاورزی در اطراف پدیده مکانی به دستفروشی می‌پردازند و چه بسا در آینده رغبت خود را برای کشاورزی از دست داده، روستا را کاملاً ترک نمایند و در شهر ساکن شوند؛ این افراد معمولاً جوان هستند و

نیروی کار روستا محسوب می‌گردند. پس در روستاهای نزدیک پدیده مکانی، زمین‌های کشاورزی از بین می‌رود و روستاهای دورتر نیز نیروی کار خود را از دست می‌دهند.

۳-۱۱. نقش استخر در اقتصاد شهر

آنچه امروز باید مورد توجه اساسی باشد این است که تفاوت ارزش مواهب محیط (مثلاً کیفیت هوا) در شهرهای مختلف در تفاوت‌های ارزش دارایی بازتاب می‌یابد. بازار زمین، از طریق تفاوت‌های مکانی در اجاره، هرگونه تفاوت جغرافیایی در مطلوبیت دسترس‌پذیر را به خود جذب می‌کند، خواه این تفاوت‌ها نتیجه تفاوت در دسترسی به **CBD**، مدرسه بهتر، مالیات مناسبتر و محله بهتر باشد و خواه به سبب کیفیت هوا (ادوین میلز، ۱۳۷۵: ۴۹۲).

گذشته از تأثیرات غیر مستقیم و درونی‌تر استخر و شیطانکوه بر اقتصاد شهر لاهیجان، نظیر دو قطبی شدن، تخریب زمین‌های کشاورزی پیرامون، جذب افراد از شهرهای دیگر و ... آنچه به روشنی قابل تشخیص است پدید آمدن سیمای شهری زیبا و کم نظیر می‌باشد؛ توانایی جذب توریسم و گردشگر، قابلیت تجاری مکان را افزایش داده و قیمت زمین را تحت تأثیر قرار داده است؛ کاربری‌های پیرامون استخر اغلب در نقش خدمات‌دهی به گردشگران عمل می‌نمایند نظیر خدمات پولی (بانک)، خدمات رفاهی (مواد غذایی)؛ اما نکته اقتصادی مهم دیگر برای شهر، تبدیل شدن پیرامون استخر به جایگاه عرضه محصولات سنتی و کشاورزی شهر لاهیجان نظیر کلوچه، صنایع دستی و چای می‌باشد.

شهرها به عنوان حمایت‌کننده و پشتیبان صنعت گردشگری محسوب می‌گردند. مواهب طبیعی بی‌نظیر، آثار تاریخی و فرهنگی، سنت‌ها و آداب و رسوم محلی در صورتی می‌توانند درآمدزا باشند که گردشگران از نظر اسکان، خدمات رفاهی و بهداشتی، خدمات پولی و ... با مشکل مواجه نباشند؛ بنابراین شهرهایی که بتوانند این قابلیت‌ها را یکجا و در محیطی زیبا عرضه کنند؛ اقبال بیشتری در جذب گردشگر خواهند داشت.

محدوده مورد تحقیق ضمن این که ظرفیت تطابق با کارکرد شهر، به عنوان نمایشگاه محصولات غذایی و کشاورزی و صنایع دستی را دارا می‌باشد، می‌تواند آنها را به بهترین شکل به گردشگران عرضه نماید؛ بدین ترتیب که پیوند تولیدات محلی با مکان، تصویر پایداری در اذهان گردشگران باقی می‌گذارد که این امر به ادامه حیات تولیدات محلی کمک می‌نماید. بخصوص صنایع دستی، نظیر بامبو بافی، حصیر بافی، گلیم بافی و جاجیم بافی و خراطی و ...

۳-۱۲. عمر ساختمان های گرداگرد استخر

ارزشمندی زمین همواره آن را در معرض توجه قرار می دهد؛ این توجه در مورد زمین های ساخته شده ی نه چندان قدیمی نیز صدق می کند؛ ساختمان ها در چنین نقاطی بسیار زودتر از ساختمان های هم ساخت (از نظر زمانی) خود در نقاط دیگر شهر تخریب می شوند تا بنای جدیدتری احداث گردد. در سمت شمالی استخر لاهیجان این قضیه به خوبی مشهود است؛ بسیاری از ساختمان های نه چندان قدیمی تخریب گشته و در حال ساخت و ساز جدید می باشد.

۳-۱۳. تبعات موردی الگوی شکل یافته در پیرامون استخر

- جذب توریست
- تجمع کاربری های خدمات دهنده به گردشگران (نظیر مواد غذایی)
- به عنوان نماد و شناسه شهر لاهیجان (جدول ۷).

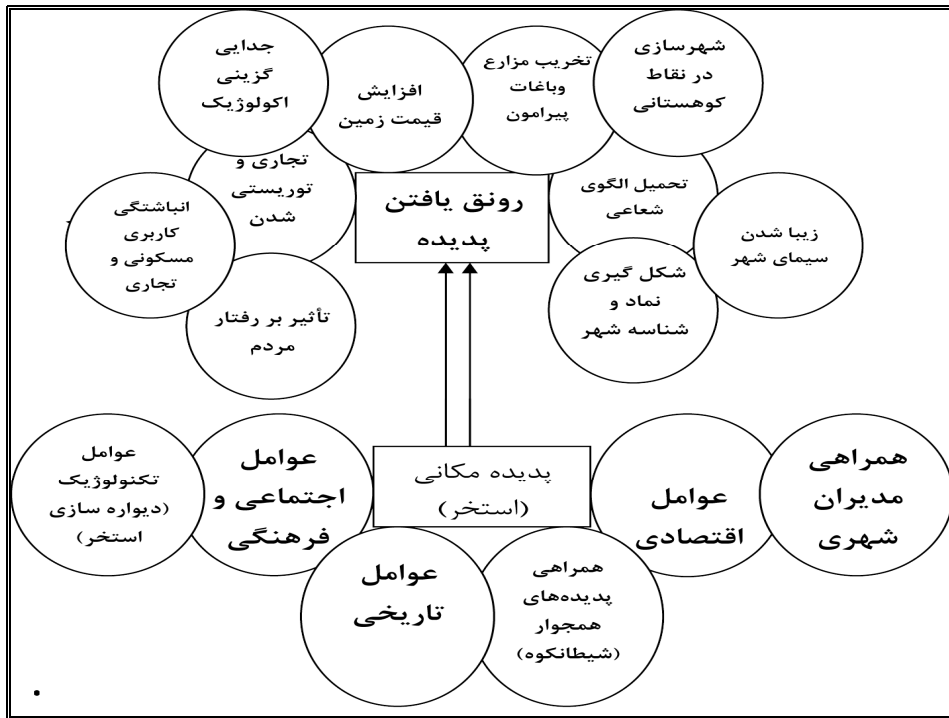
جدول ۷. نقش نماد و شناسه در قیمت زمین

مخالف	موافق	نقش نماد و شناسه بودن استخر در افزایش قیمت زمین های پیرامون
%۲۱	%۷۹	

منبع: نگارندگان

- مکان تجمع ورزشی برای شهروندان
- مکان مناسبی برای ایجاد نمایشگاه های فصلی و بازارچه ها
- عامل درآمدزا برای شهرداری و اقتصاد شهر
- تأثیر بر سیستم حمل و نقل و تاکسیرانی
- مکانی برای تفریح شهروندان
- مرجع آدرس یابی برای خیابان های اطراف
- مکان مناسب برای گذران اوقات بازنشستگان
- مکانی امن و ارزان جهت استقرار شبانگاهی مسافران فصلی که شهرهای همجوار فاقد چنین موقعیتی هستند.
- رونق ورزش های آبی در لاهیجان نظیر قایق رانی و ماهی گیری ...
- تأثیر میکروکلیمایی در محدوده
- رقابت متمولان برای بدست آوردن زمین های دور استخر به علت موقعیت ممتاز
- ایجاد مبلمان شهری جدید در اطراف استخر
- ایجاد اولین ساختمان ها در پیرامون استخر (اولین در نما و ظاهر و مصالح)
- مکان مناسب برای استقرار بیل بوردهای تبلیغاتی

- علت وجودی آبشار مصنوعی
- محل در آمد دست فروشان و دوره گردان اطراف
- گرانی ارزاق عمومی برای شهروندان هنگام ورود گردشگران
- تحمیل ترافیک موضعی بر شهر



شکل ۱۱. نمودار دیاگرام فرآیند عملکرد استخر ترسیم: نگارندگان

۴. نتیجه گیری

ادامه‌ی حیات فرم تثبیت شده‌ی بخشی از شهر بستگی به کارایی فرم حاصل از الگویی خاص دارد، اگر نتواند جوابگوی نیازهای شهروندان باشد مطمئناً در آینده تغییرات ساختاری پیدا می‌کند. در الگوی شعاعی پیرامون استخر خیابان‌هایی که از بافت قدیم به سمت استخر کشیده شده‌اند (از جانب غرب و جنوب استخر) با اتصال به استخر خاتمه یافته‌اند و خیابان‌هایی که بعد از اتصال شهر به استخر تشکیل یافته‌اند غالب آنها در سمت شمال استخر قرار دارند که توسط کمربند شمالی لاهیجان به لنگرود انسداد یافته‌اند و در جنوب شرقی، شیطانکوه مانع شکل‌یابی خیابان می‌باشد اما

در جانب شرق تنها دو راه وجود دارد که یکی خیابان شیخ نقشه شهر بازتاب معتقدات، باورها و طرز تفکر و اندیشه مردمی است که در محدوده جغرافیایی شهر زندگی می‌کنند، نقشه شهر پاسخگوی نقشی است که شهر در آینده به عهده خواهد گرفت؛

در مورد استخر می‌تواند راه‌های مواصلاتی به آن و تأمین رفاه برای گردشگران و شهروندان مد نظر قرار گیرد و احداث ساختمان‌ها به گونه‌ای همگرا با مجموعه که مخل آن نبوده و مکمل نقش استخر باشد، صورت پذیرد. به طور مثال مصالح به کار رفته در ساختمان‌ها و رنگ آنها در هارمونی نسبی با محیط باشد.

ساختمان‌سازی در بخش کوهستانی جنوب و جنوب شرقی استخر در بلند مدت علت وجودی مرغوبیت زمین را از نظر چشم انداز زیبا و ازدحام کم از دست خواهد داد. همچنین برای ساختمان‌سازی عمودی در جهت کوه باید حدی قائل شد تا چشم انداز کوه از بین نرود.

در هر یک از جهات چهارگانه استخر قیمت زمین از ویژگی‌ها و عواملی که در آن جهت اثر گذارند، تأثیر پذیرفته است مثلاً در جنوب استخر، شیب زمین تعیین کننده می‌باشد یا در غرب استخر، نزدیکی به شهر و سازمان‌ها در ارزش زمین تأثیر دارد اما در میان تمام عوامل، استخر قوی‌تر از تمام عناصر عمل نموده است بنابراین جهت بهبود فضای شهری لاهیجان و تعدیل قیمت زمین و اجاره بهای مناطق مختلف شهر موارد زیر پیشنهاد می‌گردد که در صورت اجرا می‌تواند در کیفیت زندگی مردم و برقراری عدالت اجتماعی نقش مستقیم داشته باشد :

۱- احیاء معماری بافت قدیم و تبدیل خانه‌های تاریخی به موزه‌های فرهنگی معماری و مردم‌شناسی.

۲- ایجاد هسته‌های جاذب جدید نظیر استخر، پارک و....

۳- مکان یابی و جانمایی مراکز درمانی و آموزشی عمومی در پیرامون استخر با رعایت فاصله دسترسی متوازن.

۴- برنامه‌ریزی جهت مرتفع نمودن مشکل تهیه ارزاق عمومی شهروندان در فصول گردشگر پذیر (از نظر فراوانی کالا و قیمت).

۵- ایجاد کمپینگ جهت اسکان مسافران فصلی.

۶- ایجاد کمربندی‌هایی که شعاع‌ها به هم مرتبط شوند تا در آینده بتوانند حجم ترافیک را توزیع نمایند.

۵. منابع

۱. باستیه، ژ و برنارد د (۱۳۷۷)، شهر، ترجمه علی اشرفی، تهران، انتشارات دانشگاه هنر.
۲. پاپلی یزدی، مح ورجبی سانجر دی ح (۱۳۸۶)، نظریه‌های شهر و پیرامون، تهران، انتشارات سمت.
۳. رهنمایی، م (۱۳۸۷)، مجموعه مباحث و روش‌های شهرسازی، تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران
۴. ساعدلو، ه (۱۳۵۲)، مقدمه‌ای بر پژوهش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۵. شکوئی، ح (۱۳۸۵)، اندیشه‌های نو در فلسفه جغرافیا، جلد دوم فلسفه‌های محیطی و مکتب‌های جغرافیایی، تهران، موسسه جغرافیایی و کارتوگرافی گیتاشناسی.
۶. شکوئی، ح و موسی کاظمی، س (۱۳۸۴)، مبانی جغرافیایی شهری، تهران، انتشارات پیام نور.
۷. فرید، ی (۱۳۷۳)، جغرافیا و شهر شناسی، تبریز، انتشارات دانشگاه تبریز.
۸. قریب، فریدون، ۱۳۸۷، شبکه ارتباطی در طراحی شهری، تهران، انتشارات دانشگاه تهران
۹. کشور دوست، عرو فاخته ق (۱۳۸۵)، گیلان شهرها، رشت، انتشارات وارسته.
۱۰. لینچ، ک (۱۳۸۵)، سیمای شهر، ترجمه منوچهر مزینی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۱. میلز، ا و همیلتون ب (۱۳۷۵)، اقتصاد شهر، ترجمه عبدا... کوثری، تهران، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
۱۲. هیراسکار، جی، کی (۱۳۷۲)، درآمدی بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران، انتشارات تربیت معلم.