

## تحلیلی بر تحولات کاربری‌های اراضی شهر تبریز از دیدگاه توسعه پایدار طی سالهای (۱۳۸۷-۱۳۸۳)

دکتر کریم حسین زاده دلیر

استاد و مدیر گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز

دکتر رحیم سرور

دانشیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهری

Email: sarvarh83@gmail.com

حسین بجانی

کارشناس ارشد جغرافیا برنامه ریزی شهری و مدیر شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی آذربایجان شرقی

توحید احمدی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری و پژوهشگر جهاد دانشگاهی واحد آذربایجان شرقی

Email: Tohidahmadi@yahoo.com

### چکیده:

برنامه ریزی کاربری زمین، به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی، اطلاق می‌شود. این نوع برنامه‌ریزی از دیدگاه‌های متفاوتی می‌تواند مورد توجه قرار گیرد از جمله، دیدگاه توسعه پایدار یکی از مقبولترین دیدگاه‌های نگرش به کاربری اراضی می‌باشد. در این پژوهش سعی بر آن است که کاربری‌های اراضی شهری تبریز از منظر توسعه پایدار مورد سنجش قرار گرفته و میزان هماهنگی و یا عدم هماهنگی آن با این نوع توسعه در طی پنج سال (۱۳۸۳-۱۳۸۷) مورد مطالعه قرار گیرد. برای رسیدن به این هدف در این مقاله از روش (توصیفی - تحلیلی) و مطالعات (اسنادی) بهره گرفته شده است. تمامی داده‌های این پژوهش مستند بوده و شامل مصوبات کمیته ماده پنج در طی دوره مورد مطالعه می‌باشد. حاصل این مطالعه نشانگر برخی از ناهماهنگیها در برخی معیارهای توسعه پایدار بوده و حرکتی غیر پایدار را در جریان مصوبات مربوط به تغییرات کاربری‌ها نشان می‌دهد.

واژه های کلیدی: شهر، کاربری اراضی، پایداری، توسعه، تبریز

### مقدمه

امروزه با افزایش جمعیت شهری و روند مهاجرت مردم روستا به شهرها، با مشکلات زیادی در شهر از جمله گسترش فضایی شهر، کمبود خدمات و زیر بنا های شهری و آلودگی زیست محیطی، مواجه هستیم که تمامی این

موارد ارتباط مستقیمی با زمین و کاربری آن دارد. از این رو می‌بایست برنامه‌های دقیق توسعه متوازن و پایدار شهری طراحی و به مرور اجرا شود. توجه به مساله برنامه ریزی کاربری زمین می‌تواند نقش مهم و تعیین کننده‌ای در گسترش آتی شهر و کم کردن مشکلات آن داشته باشد. عموماً چگونگی کاربری اراضی شهری منعکس کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری‌های مختلف مورد نیاز شهری در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می‌باشد. در این میان شهر تبریز به عنوان کلانشهر شمال غرب کشور به دلیل جاذبه‌های فراوانی که حائز آن بوده در معرض افزایش و تراکم جمعیت می‌باشد. بنابراین برنامه ریزی جهت توسعه و برنامه ریزی کیفی جهت جلوگیری از انحراف توسعه شهر از مسیر پایداری از الزامات مدیریت شهری آن به شمار می‌آید. از جمله زمینه‌هایی که پایداری توسعه شهر را تهدید می‌نماید نحوه توزیع کاربری‌های متعدد و مورد نیاز شهروندان در سطح شهر می‌باشد. بنابراین در این پژوهش سعی بر آن شده است تا مسیر موجود این برنامه ریزی در شهر تبریز تبیین شده و در صورت لزوم پیشنهادهایی جهت آگاه سازی شهروندان و مسئولان توصیه گردد.

#### مواد و روش تحقیق

در مطالعه حاضر برای بررسی و بیان تغییرات کاربری‌های مختلف از روش (توصیفی-تحلیلی) بهره گرفته شده و تغییرات پنج ساله اخیر در سطح شهر تبریز به روش (اسنادی) مورد مذاقه قرار گرفته است. جامعه آماری مطالعه حاضر را کلیه مصوبات ثبت شده در پرونده کمیسیونهای ماده پنج سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی تشکیل می‌دهند. به این صورت که کلیه مصوبات تغییرات کاربری‌های شهری به جز تغییرات مربوط به معبر کشی مورد بررسی و محاسبه قرار گرفته‌اند. مطالعه حاضر در تمام سطح شهر تبریز و در مواردی به تفکیک مناطق هشتگانه این شهر صورت پذیرفته و این مناطق به طور مجزا مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و سهم هر یک از آنها در تغییرات کاربری‌های شهر تبریز مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند.

#### سوالات یا فرضیات

در هر مطالعه‌ای قبل از پژوهش و رسیدن به نتیجه واقعی و قطعی اطلاعات موجود در ذهن انسان در ارتباط با موضوع مورد مطالعه، سوالها و پاسخهایی فرضی را برای آنها متصور می‌شود. در این پژوهش نیز با توجه به پیشینه ذهنی و اطلاعات نویسندگان مقاله، سوالات و فرضیاتی در خصوص موضوع مورد بحث وجود دارد که به قرار زیر بیان می‌شود:

بیشترین تغییر کاربری در سطح شهر تبریز مربوط به کدام کاربری می‌باشد؟

آیا این تغییرات در راستای توسعه پایدار صورت گرفته‌اند؟

راهکار پیشنهادی برای تغییر رشد به توسعه در زمینه تغییرات کاربری‌های شهری چیست؟

## اهداف

بررسی و ارائه تصویری کلی و جامع از تغییرات و دگرگونیهای کاربری اراضی شهری مناطق مختلف شهرداری در سطح تبریز و تجزیه و تحلیل این تغییرات از دیدگاه توسعه پایدار موضوع و هدف اصلی مطالعه حاضر به شمار می آید. علاوه بر این، مطالعه و تحلیل انواع کاربری های شهری، و ارائه پیشنهادهایی جهت بهبود شرایط کنونی جزء اهداف این پژوهش می باشد.

## محدوده مورد مطالعه

شهر تبریز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ و کهن کشور در استان آذربایجان شرقی و شهرستان تبریز واقع شده و به عنوان مرکز این استان به شمار می آید این شهر در حال حاضر دارای هشت منطقه شهرداری با ۱۹۴۲/۸۱ کیلومتر مربع مساحت و ۱۹۱۴۰۰۰ نفر جمعیت می باشد (آمارنامه استان آذربایجان شرقی، ۱۳۸۵).

## مبانی و دیدگاه نظری تحقیق

تعریف ساده برنامه ریزی « تعیین آینده ای مناسب و سپس تلاش برای اینکه آن نتیجه اتفاق بیفتد » (Ackoff, 1970, p:10). برنامه ریزی کاربری اراضی، برنامه ریزی ویژه ای است که بر برقراری بهترین نظم فضایی در استفاده از زمین، توسعه و مدیریت، متمرکز شده است. توجه به آینده، سازمان دهی فضایی مکانها این اجازه را به اجتماعات می دهد که از مزایای مختلف برخوردار شوند، و نیز از خطرهای مرتبط با فضاها شهری ویژه و شرایط منطقه ای در امان بمانند. به طور عمده این برنامه ریزی، در تلاش برای بدست آوردن نظم ویژه ای برای خانه سازی، صنعت، کشاورزی، حفظ منابع طبیعی، و حمل و نقل است (Albrechts, 2004, pp: 31, 743-758). برنامه ریزی کاربری اراضی با برقراری الگوها، سازماندهی عملکرد اراضی برای بیشترین سوددهی در آینده و در مکانهای ویژه، و برای اجتماعات خاص، مواجهه است. با این مفهوم، برنامه ریز باید سعی کند تا به طور مداوم بر تصمیمات کاربری اراضی در راستای حصول به بیشترین مزایا تاثیر گذارد (Steiner, 1979: Ch2). این نوع برنامه ریزی به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی اطلاق می شود (مهدیزاده، ۱۳۷۹، ص: ۱) از طرفی نیز کاربری اراضی شهری با تمرکز بر دانش ساخت و ساز و اطلاعات متنوع مرتبط با زمین، کانونی برای کاهش خطرات طبیعی در سطح شهر می باشد (March and Henry, 2007, p:17).

اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می دهد. در واقع توسعه و عمران زمین وقتی می تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای مادی و هم به نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید (رضویان، ۱۳۸۱، ص: ۵۲). با پیدایش و گسترش شهرسازی مدرن، موضوع کاربری زمین و برنامه ریزی برای آن تا حدود زیادی تحت تأثیر توسعه اقتصادی سرمایه داری، گسترش صنایع اتومبیل، شبکه راهها، تکنولوژی ساختمان و مانند اینها قرار گرفت. اما در دهه اخیر و در واکنش به ناکامی الگوی طرح های جامع سنتی و مطرح شدن دیدگاهها و اهداف جدید در زمینه محیط زیست، عدالت اجتماعی، کیفیت زندگی شهری و نظایر اینها مبانی و اهداف برنامه ریزی کاربری زمین، ارتقا کیفی پیدا کرده و در راستای توسعه پایدار قرار گرفته است (Chapian, 1965: p 75). دیدگاههای متفاوتی در خصوص

نحوه نگرش به برنامه ریزی کاربری اراضی شهری وجود دارد ولی یکی از مهمترین این نگرشها که در راستای تعالی انسان و عدالت بین نسلی مطرح شده است دیدگاه توسعه پایدار می‌باشد.

پایداری در کاربری اراضی به معنی آن است که از امکانات و توان بالقوه هر قطعه زمین چنان بهره‌گیری شود که این توانها نه تنها کاهش نیابد و از بین نرود بلکه به طور مداوم به ظرفیت و ایستایی آن افزوده گردد (صابری‌فر، ۱۳۷۸، ص: ۵۳). در این میان از جمله اهدافی که در راستای توسعه پایدار می‌توان بر کاربری زمینهای شهری قائل شد، اهداف زیست محیطی است که تغییرات کاربری‌های شهری میزان دستیابی به این اهداف را تحت تأثیر قرار می‌دهند. از این منظر پیشگیری از تخریب زمین، حفظ پیوند شهر با طبیعت، حفظ منابع تاریخی و فرهنگی، گسترش فضای سبز، مکانیابی صنایع و خدمات مزاحم و ایمنی از سوانح، از مهمترین اهداف مربوط به کاربری‌های شهری می‌باشد (پورمحمدی، ۱۳۸۲، ص: ۴).

ارزشهای مبتنی بر احترام، توجه به یکدیگر و کره زمین و منابع محیط طبیعی برای پایداری یک جامعه بنیادی است (زاهدی، ۱۳۸۵، ص: ۶۹). مبنای نظری توسعه پایدار بر نگهداری منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر استوار است (Blowers, 1994, p:6). نظریه توسعه پایدار شهری راه رسیدن به این اهداف را با برنامه‌ریزی‌های شهری، روستایی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی که برابر قانون کنترل کاربری‌ها و کنترل بیشتر در شهر و روستا است می‌داند (Kenny, 1999, p: 29). این نظریه به مثابه دیدگاهی راهبردی، به نقش دولت در این برنامه‌ریزیها اهمیت بسیار می‌دهد و معتقد است، دولتها باید از محیط زیست شهری حمایت همه جانبه نمایند (Clark, 1992, p: 140). این نظریه محیط زیست و فضای سبز و جامعه گیاهی و جنگلی، تراکم متوسط در حومه شهری و شهرهای کوچک، کاهش فواصل ارتباطی، ایجاد اشتغال محلی، توسعه متنوع مسکن در مراکز اشتغال، توسعه شهرهای کوچک برای کاهش اتکا به شهرهای بزرگ، ساختار اجتماع متعادل، حمل و نقل عمومی و کاهش ترافیک جاده‌ای توزیع منابع را توصیه می‌نماید (Brehany, 1994, p:159). بنابراین با اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین، توسعه پایدار حاصل می‌آید (Herbert, 1992, pp:177,181). در واقع توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم به نیازهای مختلف انسان از جمله نیازهای اقتصادی و مادی و هم به نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخگو باشد (Dale, 1999, p: 37).

### یافته‌های تحقیق

یافته‌های تحقیق تحت عناوین زیر مورد بحث قرار می‌گیرند:

#### تغییرات کاربری‌ها در شهر تبریز

مطالعات صورت گرفته در زمینه مساحت کاربری‌های تغییر یافته در سطح شهر تبریز در طی پنج سال اخیر نشان می‌دهد که بیشترین میزان از این تغییرات را تغییر کاربری فضای سبز به مسکونی تشکیل می‌دهد. تغییر کاربری آموزشی به مسکونی نیز از جمله مصوباتی است که حدود ۱۸٪ درصد از این تغییرات را به خود اختصاص داده است.

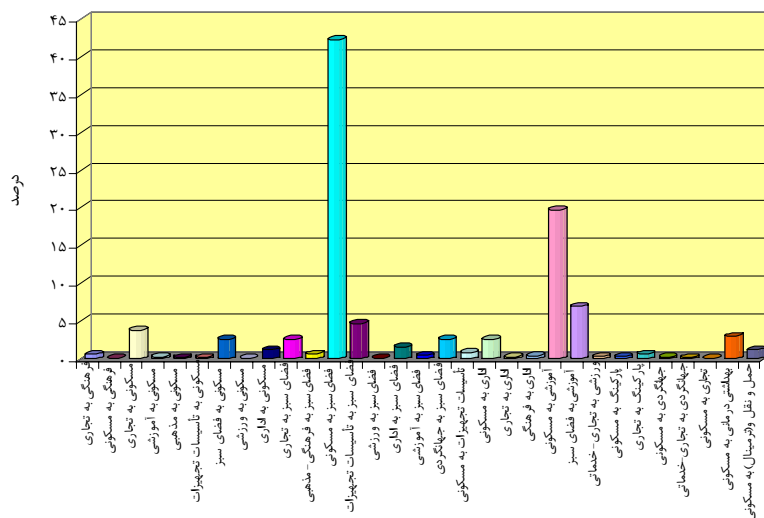
با اندکی تأمل در خصوص نمودار تغییرات صورت گرفته در شهر تبریز (شکل شماره ۱) در می‌یابیم که در کل بیشترین تغییرات مربوط به تغییر کاربری فضای سبز به سایر کاربری‌ها است، به طوریکه ۵۴/۶۶ درصد از کل مساحت تغییر یافته در طی پنج سال را شامل می‌شود. در مقابل، از تغییرات فضایی که در طی مدت زمان مورد مطالعه از سایر کاربری‌ها به فضای سبز اختصاص داده شده است، حدود ۹/۴۹ درصد کل تغییرات می‌باشد. تغییر کاربری آموزشی به مسکونی نیز با ۱۹/۷۴ درصد از کل تغییرات، رتبه دوم از تغییرات مصوب را به خود اختصاص داده است. مصوبات مربوط به سایر کاربری‌ها در جدول شماره (۱) مشخص شده است.

جدول شماره ۱- تغییرات کاربری‌های اراضی شهری تبریز در دوره ۵ ساله (۱۳۸۷-۱۳۸۳)

تغییرات کاربری‌ها	مساحت ۱۳۸۳	مساحت ۱۳۸۴	مساحت ۱۳۸۵	مساحت ۱۳۸۶	مساحت ۱۳۸۷	مساحت کل (متر مربع)	درصد
فرهنگی به تجاری	۷۵۸۴	۰	۳۶۴/۵	۰	۰	۷۹۴۸/۵	۰/۵۸
فرهنگی به مسکونی	۰	۰	۱۱۳۷/۷۵	۰	۰	۱۱۳۷/۷۵	۰/۰۸
مسکونی به تجاری	۲۱۷۴۵/۴۲	۴۸۶۶	۶۴۰۲/۹	۱۳۳۴۶/۵۸	۵۴۵۱/۰۹	۵۱۸۱۱/۹۹	۳/۷۷
مسکونی به آموزشی	۱۳۷۰/۴	۴۵۶/۵	۰	۸۹۳	۲۰۰	۲۹۱۹/۹	۰/۲۱
مسکونی به مذهبی	۰	۰	۱۳۷۷/۰۶	۰	۹۸۷	۲۳۶۴/۰۶	۰/۱۷
مسکونی به تأسیسات تجهیزات	۰	۰	۱۸۸۶	۴۳۶/۵	۰	۲۳۲۲/۵	۰/۱۷
مسکونی به فضای سبز	۰	۰	۳۵۰۰۰	۰	۰	۳۵۰۰۰	۲/۵۵
مسکونی به ورزشی	۰	۰	۷۲۶/۶۵	۸۸۵	۰	۱۶۱۳/۶۵	۰/۱۲
مسکونی به اداری	۱۰۰۰	۱۱۵۴۲	۱۵۳۰	۳۶۳	۱۷۳۰/۸	۱۶۱۶۵/۸	۱/۱۸
فضای سبز به تجاری	۳۶۵	۰	۰	۵۳۰۸/۹۱	۲۹۵۰۶/۱۴	۳۵۱۸۰/۰۵	۲/۵۶
فضای سبز به فرهنگی - مذهبی	۳۴۳۴	۵۰۰۷	۰	۰	۰	۸۴۴۱	۰/۶۱
فضای سبز به مسکونی	۱۵۲۸۱۱/۷	۴۹۷۲۴/۲۶	۳۶۲۲۳۲/۲	۱۵۲۰۸/۹۳	۲۹۵/۵	۵۸۰۲۷۲/۵۹	۴۲/۲۴
فضای سبز به تأسیسات تجهیزات	۳۴۳۷/۳۵	۴۵۰۰	۱۶۷۲۶/۵۱	۲۰۲۹۶/۶	۱۸۹۷۴	۶۳۹۳۴/۴۶	۴/۶۵
فضای سبز به ورزشی	۰	۰	۰	۰	۱۳۳۰	۱۳۳۰	۰/۱۰
فضای سبز به اداری	۱۶۱۷۱/۵	۰	۰	۴۷۲۵	۰	۲۰۸۹۶/۵	۱/۵۲
فضای سبز به آموزشی	۰	۰	۰	۴۲۶۷/۶۸	۱۶۱۷/۲۵	۵۸۸۴/۹۳	۰/۴۳
فضای سبز به جهانگردی	۳۰۵۵۹/۷۸	۴۵۱۴/۱۵	۰	۰	۰	۳۵۰۷۳/۹۳	۲/۵۵
تأسیسات تجهیزات به مسکونی	۰	۰	۲۰۰۰	۸۷۰۷	۰	۱۰۷۰۷	۰/۷۸
اداری به مسکونی	۲۱۱۴/۱۹	۵۹۴۰/۷۴	۰	۲۷۲۵۱/۷	۰	۳۵۳۰۶/۶۳	۲/۵۷
اداری به تجاری	۸۱۱/۸۳	۴۲۰	۰	۲۱۵۸/۱	۰	۳۳۸۳/۹۳	۰/۲۵
اداری به فرهنگی	۳۳۲۵/۵۹	۰	۲۲۰۳/۶۸	۰	۰	۵۵۲۹/۲۷	۰/۴۰
آموزشی به مسکونی	۰	۹۶۶	۱۰۰۰	۹۲۰۵	۲۶۰۰۰۰	۲۷۱۱۷۱	۱۹/۷۴
آموزشی به فضای سبز	۹۵۳۴۲/۹	۰	۰	۰	۰	۹۵۳۴۲/۹	۶/۹۴
ورزشی به تجاری - خدماتی	۰	۲۹۹۲/۲	۰	۹۳۴/۸۸	۰	۳۹۲۷/۰۸	۰/۲۹
پارکینگ به مسکونی	۹۸	۴۸۰	۶۹۰/۷	۲۶۵۰/۲	۰	۳۹۱۸/۹	۰/۲۹
پارکینگ به تجاری	۰	۵۷۴	۰	۸۰۰۰	۰	۸۵۷۴	۰/۶۲
جهانگردی به مسکونی	۰	۰	۳۱۹	۲۶۶/۴۴	۲۸۶۸/۵	۳۴۵۳/۹۴	۰/۲۵
جهانگردی به تجاری - خدماتی	۷۸۲/۲۳	۱۶۲۵/۵۵	۰	۰	۰	۲۴۰۷/۷۸	۰/۱۸

۰/۰۴	۶۱۷/۱۵	۰	۲۰۲/۴	۰	۰	۴۱۴/۷۵	تجاری به مسکونی
۲/۹۹	۴۱۰۷۷/۷	۰	۲۳۸۳۴	۹۸۹۲/۱۲	۲۵۰۱	۴۸۵۰/۵۸	بهداشتی درمانی به مسکونی
۱/۱۸	۱۶۱۶۵/۲	۰	۰	۱۶۵/۲	۱۶۰۰۰	۰	حمل و نقل و (ترمینال) به مسکونی

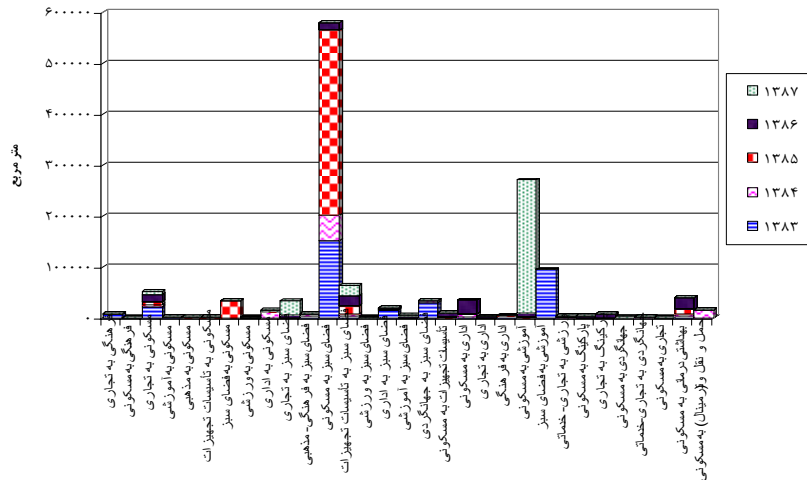
منبع: محاسبات نگارنده



شکل شماره ۱- درصد تغییرات کاربری‌های شهر تبریز در طی ۵ سال (۱۳۸۷-۱۳۸۳)

### تغییر کاربری‌ها به تفکیک سال

شکل شماره (۲) نشان می‌دهد که از بین تغییرات صورت گرفته در سطح شهر تبریز در طی پنج سال گذشته، بیشترین تغییرات مربوط به سال ۱۳۸۵ می‌باشد. در این سال بیشترین تعداد و بیشترین میزان از سطح شهر تبریز نسبت به سالهای مورد مطالعه دچار تغییر و دگرگونی شده است. از جمله در این سال تغییر کاربری فضای سبز به سایر کاربری‌ها به میزان ۳۷/۸۹۵ هکتار می‌باشد که بیشترین میزان تغییرات این سال را شامل می‌گردد. در سال ۱۳۸۳ نیز ۱۷ هکتار از فضاهای سبز شهر در قالب مصوبات ماده ۵ مسکن و شهرسازی به سایر کاربری‌ها تغییر یافته‌اند. در همین سال ۹/۵۳ هکتار از سایر کاربری‌ها نیز به کاربری فضای سبز اختصاص داده شده است. از میان سایر مصوبات نیز بیشترین تغییرات مربوط به جایگزینی کاربری آموزشی به فضای سبز در سال ۱۳۸۳ می‌باشد و نیز جایگزین‌سازی کاربری آموزشی به مسکونی در نیمه اول سال ۱۳۸۷ نیز بیشترین تغییرات سال جاری را تا کنون به خود اختصاص داده است.



شکل شماره ۲- تغییرات کاربریهای شهر تبریز به تفکیک سال

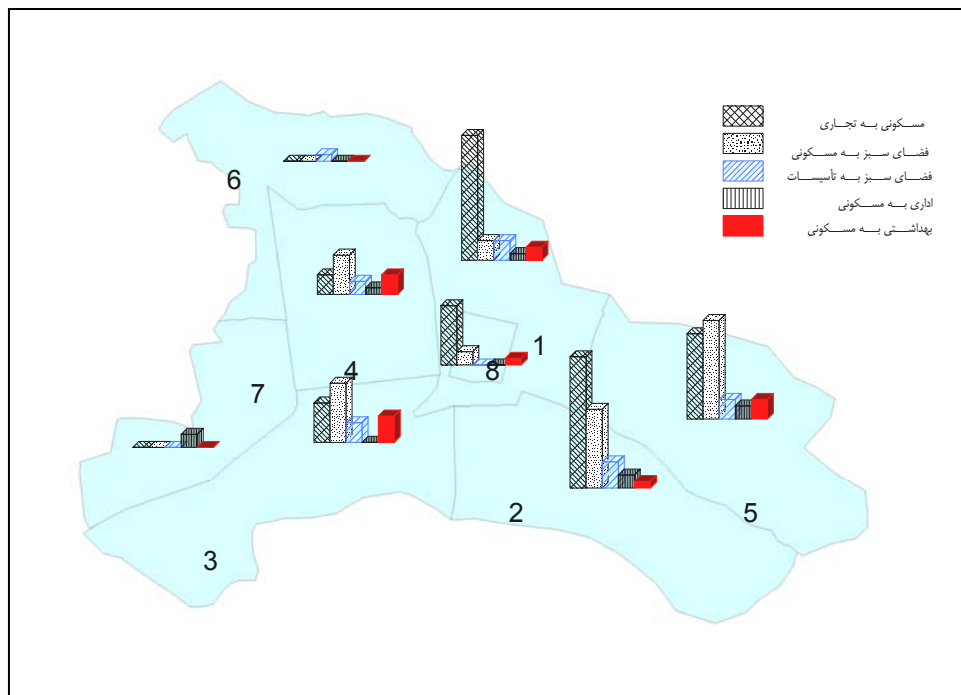
### تغییر کاربریهای شهر تبریز بر اساس مناطق شهرداری

با توجه به شکل شماره (۳) و جدول شماره (۲) بیشترین تعداد از مصوبات مربوط به تغییر کاربری فضای سبز به مسکونی در مناطق ۲ و ۵ شهرداری تبریز مشاهده می‌گردد. در این میان مناطق ۶ و ۷ حائز کمترین میزان تغییرات کاربریهای شهری می‌باشند. تغییر کاربری فضای سبز به تأسیسات و جهیزات شهری بیشترین میزان از مصوبات مربوط به منطقه ۲ شهرداری با ۱۵۲۶۲/۶۶ متر مربع می‌باشد. بیشترین میزان تغییر کاربری اداری به مسکونی نیز مربوط به منطقه ۷ می‌باشد که شامل ۱۵۲۷۲/۷ متر مربع از کاربریهای این منطقه را شامل می‌گردد. سایر تغییرات کاربریهای سطح شهر تبریز با میزان مساحت آنها در جدول شماره (۱) ارائه شده است.

جدول شماره ۲- مساحت برخی کاربریهای تغییر یافته به تفکیک مناطق شهرداری در طی پنج سال

تغییرات در سطح مناطق (به متر مربع)	منطقه یک	منطقه دو	منطقه سه	منطقه چهار	منطقه پنج	منطقه شش	منطقه هفت	منطقه هشت
مسکونی به تجاری	۵۴۱۱/۶۹	۹۳۸۵/۶۶	۱۲۹۳۴/۶۸	۸۷۵۰	۵۲۵۹/۱	۰	۰	۸۸۵۰/۹۶
بهداشتی به مسکونی	۷۷۳/۵	۹۲۷/۲۹	۶۲۴۵	۲۷۴۳	۲۹۹۲۲/۹۱	۰	۰	۴۶۶
اداری به مسکونی	۱۱۷۱۹	۱۸۷۰/۲۹	۰	۱۱۸۴/۶۴	۵۲۶۰	۰	۱۵۲۷۲/۷	۰
فضای سبز به تأسیسات	۱۳۲۹۷/۳۵	۱۵۲۶۲/۶۶	۵۷۴۳/۵	۴۹۵۳/۸۵	۶۶۹۰/۶	۱۵۹۸۷	۰	۰
فضای سبز به مسکونی	۲۸۹۰	۳۹۹۷۱/۲۷	۵۴۱۶۶/۶۴	۱۱۶۸۳/۹۴	۲۶۹۱۵۷/۱	۰	۰	۲۹۴۰۳/۳
مسکونی به آموزشی	۱۰۹۳	۵۱۰/۴۰	۰	۸۶۰	۰	۰	۰	۴۵۶/۵

منبع: محاسبات نگارنده



شکل شماره ۳ - فراوانی مصوبات سازمان مسکن و شهرسازی برای تغییر کاربری‌ها در مدت پنج سال

### سایر تغییرات

علاوه بر کاربری‌های مورد بحث در این مقاله مواردی نیز به دلیل اینکه در طول پنج سال تنها یک مورد گزارش شده‌اند از تحلیل آنها صرف نظر شده و فقط به ذکر نام و مساحت این تغییرات اکتفا شده است. با بررسی این جدول در می‌یابیم که به میزان ۴۲/۷۹ هکتار از کاربری‌های شهر تبریز علاوه بر تغییرات فوق‌الذکر تغییر کاربری یافته‌اند. با احتساب این تغییرات در مجموع کل تغییرات شهر تبریز که در این پژوهش مورد توجه قرار گرفته است به ۱۸۰/۱۷۹ هکتار می‌رسد.

### بحث و نتیجه‌گیری

یکی از مؤلفه‌های اساسی در توسعه پایدار شهری و عدالت بین نسلی، دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن است. امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی-اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده است. در نتیجه ابعاد و اهداف کاربری اراضی شهری نیز بسیار وسیع و غنی شده است. با این دیدگاه که محوریت توسعه پایدار را تشکیل می‌دهد، استفاده از زمین و فضا، به عنوان یک منبع عمومی، حیاتی و ثروت همگانی بایستی تحت برنامه‌ریزی اصولی قرار گیرد. با عنایت به اطلاعات، شکلها و جداول به دست آمده از این پژوهش و تحلیل وضع موجود می‌توان چنین نتیجه‌گیری کرد که دسترسی عادلانه به امکانات و کاربری‌ها که توسعه پایدار را در شهرها متبلور می‌سازد، در ساختار مدیریت کاربری‌های شهری تبریز ملموس نمی‌باشد و حتی



سیری که این مدیریت طی می‌نماید با استنباط از شرایط تغییر برخی از کاربری‌های مفید و ضروری جهت پایداری شهر، در حال کاهش می‌باشد. حرکت به سوی ناپایداری در زمینه کاربری‌های شهری از تغییرات مربوط به کاربری فضای سبز به سایر کاربری‌ها که در متن مقاله آورده شده است کاملاً مشهود است به طوریکه از بین کل تغییرات صورت پذیرفته در طی پنج سال گذشته ۵۴٪ مربوط به این نوع جایگزینی کاربری‌ها می‌باشد. جریان وضع موجود شهر که در جهت کاهش فضاهای خالی و طبیعی شهر حرکت می‌نماید تشدید کننده بحرانهای طبیعی بوده و شهر را از نظر استقامت در برابر بلایای طبیعی ناامن می‌سازد.

جریان حاکم بر برنامه‌ریزی کاربری‌ها در سال جاری نیز مشهود است به طوری که تنها در ۶ ماهه اول سال ۱۳۸۷ حدود ۵۱۷۲۲ متر مربع از کاربری فضای سبز به سایر کاربری‌ها تغییر یافته‌اند.

اعداد و ارقام حاصل از این پژوهش نگرانی از زندگی آینده را در این شهر القا می‌سازد و نیاز به ارائه راه‌حلهای بهینه و اساسی در جهت مدیریت تغییرات کاربری‌ها را بیان می‌دارد. با عنایت به مطالب فوق می‌توان توصیه‌هایی جهت کارآمد سازی مدیریت شهری موجود ارائه نمود از جمله:

- آگاه سازی مسئولان و مدیران شهری تأثیر گذار بر تغییرات از روند کنونی مصوبات کمیسیون ماده ۵.
- ایجاد بانک اطلاعاتی برنامه ریزی کاربری اراضی شهری.
- تعیین ضوابط و قوانین جدی‌تر در خصوص کاربری‌های اصلی و تأثیر گزار در پایداری شهر از جمله کاربری‌های عمومی.

#### منابع

- ۱- پورمحمدی، محمد رضا (۱۳۸۲): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات سمت.
- ۲- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات منشی.
- ۳- زاهدی، شمس السادات، (۱۳۸۵): بسط مفهومی توسعه پایدار، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۱۰، شماره ۴.
- ۴- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان آذربایجان شرقی (۱۳۸۵): آمارنامه استان آذربایجان شرقی.
- ۵- صابری فر، رستم (۱۳۷۸): نقد و تحلیل برنامه ریزی کاربری اراضی شهری نمونه موردی: مشهد، رساله دوره دکتری جغرافیای انسانی (برنامه ریزی شهری): تهران، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۶- مهدیزاده، جواد: برنامه ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، مهندسین مشاور فرهنگ، نشریه جستارهای برنامه ریزی و طراحی شهری، تهران ۱۳۷۹.

7-Ackoff, R. L. (1970). A Concept of Corporate Planning. New York: Wiley.

8-Albrechts, L. (2004). Strategic (Spatial) Planning Reexamined. Environment and Planning B: Planning and Design, 31, 743-758.

9-Blowers, Andrew, (1994): Planning for Sustainable Environment: A Report by the Town and Country Planning Association, p:6.

10- Brehany, Micheal, and Ralph Rockwook, (1994): Planning the Sustainable City Region, Earthscan, London, p: 159.

11- Chapian, F. stuart (1965): "Urban Land- Use Planning", Chicago: University of Illinois Press.

- 12- Clark, Micheal,(1992): A Sustainable Economy, Earthscan, London, p: 140.
- 13- Dale, peter, and Sohn, Molauglin, (1999): Land Administration, Pxford University Press, London, p: 37.
- 14- Herbert, Girardet, (1992): New Direction for Sustainable urban Living, Gaia Books, London, pp. 177, 181
- 15- March and Henry,(2007): A better future from imagining the worst: land use planning & training responses to natural disaster, The Australian Journal of Emergency Management, Vol. 22 No. 3.
- 16- Steiner, G. A. (1979): Strategic Planning: What every manager must know. New York: The Free Press.

Archive of SID