



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۴۰۲، دوره ۶، شماره ۱، صص ۶۳۴-۶۱۵

## تحلیل وضعیت کاربری اراضی در محله دولت آباد شهری بر اساس مدل ایزارد و

### ژرژشابو با محوریت تحقق توسعه پایدار شهری

مریم خضرای شولای فر

دانشگاه فرهنگیان، پردیس نسیبه، گروه جغرافیا، تهران، ایران، (mkhazraie45@yahoo.com)

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۴/۲۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

#### چکیده

شهرها مکان های انسان ساختی هستند که در پاسخگویی به نیازهای اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جوامع شکل می گیرند و به دنبال تغییر در این نیازها، ناگزیر به تحول و پویایی می باشند. از آنجایی که بستر اصلی تحقق تغییرات، زمین و فعالیت های انسانی است، شناخت الگوی تقسیم عادلانه زمین به منظور پراکندگی بهینه فعالیت های اقتصادی، اجتماعی و رفاهی شهروندان در دستور کار برنامه ریزان شهری قرار گرفته است. به طوری که اتخاذ راهبردهای نوین در حوزه برنامه ریزی شهری را می توان از پیامدهای این تحولات دانست. از آنجایی که برنامه ریزی کاربری اراضی نیز به نوعی ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری است، بنابر این هسته اصلی برنامه ریزی شهری محسوب می شود. از سوی دیگر تحقق توسعه پایدار نیز در گرو تعیین اصولی و منطقی نظام توزیع فعالیت ها، خدمات و سرانه کاربری ها یا به عبارتی برنامه ریزی کاربری زمین می باشد. لذا پژوهش حاضر با هدف شناسایی ظرفیت های موجود در محله دولت آباد شهری و چگونگی کاربری اراضی در آن محله انجام شده است، تا با ایجاد هماهنگی و ارتباط پایدار میان این دو مولفه، آمایش مکان به شکل مطلوب عملیاتی گردد. روش تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی و مطالعه میدانی بوده، نتایج بدست آمده با استفاده از مدل های تحلیل موقعیت اقتصادی ایزارد، ژرژ شابو و بوژه گارنیه، حاکی از اولویت نقش خدماتی و کشاورزی در محله دولت آباد بوده است. همچنین ساماندهی در تخصیص کاربری های زیر ساختی مورد نیاز در این محله به منظور ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و تحقق توسعه پایدار محلات شهری ضرورت یافته است.

واژگان کلیدی: کاربری اراضی، توسعه پایدار، محله دولت آباد، مدل تحلیل اقتصادی



## ۱. مقدمه

زمین اساس منابع طبیعی محسوب می شود و همواره به صورت یک اکوسیستم یعنی مجموعه ای از موجودات زنده و محیط پیرامون آنها عمل می کند. معمولاً کارایی هر اکوسیستم به نوع و کیفیت کاربری زمین وابسته است. کاربری زمین، جنبه های فضایی فعالیت های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی نشان می دهد. (شکویی، ۲۵۳، ۱۳۸۳) یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیت های شهری، چگونگی استفاده از اراضی شهری است. (رضویان، ۱۳۸۱، ۳۱)

اصطلاح کاربری زمین ابتدا در غرب و به منظور نظارت دولت ها بر نحوه ی استفاده از زمین مطرح شد ولی با گسترش شهرنشینی، ابعاد و محتوای این مفهوم وسعت یافت. کاربری اراضی شهری امروزه در نظام های پیشرفته برنامه ریزی، در راستای استفاده بهینه از زمین، در قالب آمایش سرزمین مطرح شده است. (زیاری، ۱۳۹۲، ۲) آشنایی با مبانی و جنبه های پایه و تاثیر گذار در برنامه ریزی کاربری اراضی کمک قابل توجهی به درک عینی مسئله خواهد نمود. (حبیبی، ۱۳۹۰، ۴۵) در مجموع ایجاد کاربری های متناسب با اصول شهرسازی در حال حاضر در صدر کار مدیران شهری است.

با توجه به آنکه تعیین خدمات و سرانه ها در محدوده یک شهر و یا محله تابع رویکرد و نگاه جامع برنامه ریزان شهری به موضوع کاربری اراضی خواهد بود، توجه به تعادل و انسجام سرانه های مورد نیاز و برآورد اصولی آن از چالش ها و دغدغه های مدیریت شهری در کلان شهرها می باشد. در حقیقت سرانه ها باید به صورتی تعیین گردند که ضمن تامین نیازهای فعلی، آینده شهر، افزایش جمعیت آن و گسترش کالبدی آن را نیز در نظر گرفته و از کارایی مناسب برخوردار باشد. (شیعه، ۱۳۹۱، ۱۶۷) از سوی دیگر تا زمانی که برآورد صحیحی از توان و ظرفیت شهرها توسط مدیران شهری صورت نگیرد، تحقق توسعه پایدار و بهبود شرایط زندگی شهروندان نیز محتمل نخواهد بود. (خضرائی، ۱۴۰۰، ۵۲۹) خوشبختانه به مدد تشکیل شوراهای شهری و محلی، بستر مناسبی برای شناسایی نیازهای ساکنین محلات و همچنین برآورد امکانات بالقوه آنها فراهم شده است. هرچه برنامه ریزی کاربری زمین در شهرها و محلات با مشارکت مردم و از طریق نهادهای مربوطه صورت پذیرد، از ضمانت اجرایی قوی تری برخوردار خواهد بود. لذا در دهه های اخیر بسیاری از نهادهای مدیریتی بر اشاعه نوعی "نگرش مشارکتی" برای ترغیب برنامه ریزان به رویکرد "برنامه ریزی از پایین به بالا" و اجتماعات محله محور داشته اند. به ویژه از

آنجایی که دستیابی به الگوی نسبتاً منطقی در توسعه پایدار، مستلزم توجه و حساسیت به مبحث کاربری اراضی و اختصاص عادلانه سرانه ها می باشد، این مهم مورد بررسی و واکاوی قرار گرفته است.

پژوهش حاضر با هدف ارزیابی کیفی برنامه کاربری اراضی در یکی از محلات مهم و پرجمعیت شهری (دولت آباد) صورت گرفته است و تلاش بر آن بوده که ضمن شناخت نقاط قوت و ظرفیتهای بالقوه محله جهت توسعه درونی، راهکارهای مناسب برای تخصیص عادلانه سرانه ها و کاربری های منطقی پیشنهاد گردد. روش تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی و پیمایش میدانی بوده و نتایج حاصل از ترسیم مدل های اقتصادی ایزارد، ژرژشابو و بویژه گارنیه بیانگر استقرار نقش خدماتی در منطقه و ضرورت ایجاد زیرساخت های لازم برای توسعه این نقش در کنار گسترش امکانات بهره وری اصولی از پتانسیل بخش کشاورزی در اراضی حاشیه جنوبی منطقه می باشد.

## ۲. پیشینه تحقیق

توسعه شهری و تامین نیازهای شهروندان اغلب با تغییرات و تحولات گسترده در زیرساخت ها و رویکردها همراه خواهد بود. لذا به منظور انطباق ظرفیت های بالقوه در شهرها با تحولات رخ داده، مدیریت شهری ناگزیر به تجدید نظر و بازبینی طرح های کاربری، فعالیت ها، تراکم و سرانه ها می باشد. در این راستا برای اولین بار "پارادایم کاربری اراضی" در قرن نوزدهم مطرح شد.

"فون تانن" پیشگام اولیه این عرصه (۱۸۲۶) معتقد است: نقطه اصلی و کانونی شهرها در مرکز و بهره اقتصادی انواع کاربری ها با فواصل مختلف از شهر مرکزی تعیین می گردد. (حق بین، ۱۳۹۶، ۱۱۲)

از نظر ترنر (۱۹۹۵) مهمترین عوامل تاثیرگذار بر کاربری زمین عبارت از: عوامل جمعیتی مانند اندازه و تراکم جمعیت، ساختار سیاسی، عوامل اقتصادی، سطح بارش، ارزش ها و عقاید حاکم می باشد. (حق بین، ۱۳۹۶، ۱۱۳)

پرستون (۲۰۱۱) می نویسد: انطباق کاربری اراضی شهری به نوعی فرایند بازنگری در کاربری مصوب اراضی شهری و تصمیم گیری در مورد تغییر و یا تثبیت کاربری مصوب در راستای پاسخگویی به نیازهای روزانه و حفظ مصالح بلند مدت شهروندان می باشد. (روشن، ۱۳۹۷، ۲۵)

چاپین (۱۹۷۸) از صاحب نظران این علم، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری را نحوه تقسیم بهینه زمین و مکان برای کاربردهای متنوع زندگی تعریف می کند. (جعفری، ۱۳۹۹، ۱۴)

زیاری (۱۳۹۲) به نکته مهم و مغفول در سایر مطالعات پرداخته و ایجاد چهارچوبی برای استفاده بهینه از زمین در موضوع کاربری اراضی را مطرح می نماید که در آن ضمن توجه به اهداف اقتصادی-اجتماعی، "سیاست های زیست محیطی" نیز بایستی رعایت گردد. (زیاری، ۱۳۹۲، ۱۴۸)

رهنمایی (۱۳۹۲) معتقد است بخشی از طرحهای ساماندهی به ساماندهی عملکردی ناشی از همجواری های نامتجانس و ناسازگار کاربری ها با یکدیگر می پردازد. (رهنمایی، ۱۳۹۲، ۱۱۰)

پورمحمدی (۱۳۹۳) هدف از شناخت وضعیت موجود یک شهر در کاربری اراضی را، مطالعه ویژگی های طبیعی، اجتماعی، جمعیتی، اقتصادی، ارتباطات، اراضی دایر و بایر و بالاخره عوامل موثر در ارزش اقتصادی زمین معرفی می نماید. (پورمحمدی، ۱۳۹۳، ۷)

کلانتری (۱۳۹۴): می نویسد در نظریه کاربری اراضی با توجه به قابلیت ها و محدودیت های اراضی در منطقه، توزیع فعالیت ها و حتی استقرار کانون های جمعیتی با توجه به پتانسیل های اراضی صورت می گیرد. (کلانتری، ۱۳۹۴، ۱۸)

زیاری (۱۳۹۶) اشاره می کند، شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن در فعالیت ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و حقوقی است. (زیاری، ۱۳۹۶، ۱۷)

جعفری (۱۳۹۹) اشاره می کند، شکل گیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن در فعالیت ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، سیاسی و حقوقی است. (جعفری، ۱۳۹۹، ۱۵)

در مطالعه حاضر نیز از برآیند تحقیقات مذکور، کیفیت کاربری اراضی محله دولت آباد با محوریت نقش اقتصادی محله بررسی شد.

### ۳. مبانی نظری

#### ۱.۳ برنامه ریزی کاربری اراضی شهری

برنامه ریزی کاربری اراضی به نوعی ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می دهد. می توان گفت این برنامه ریزی علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف متنوع زندگی است. (پورمحمدی، ۱۳۹۳، ۳) از دیدگاه توسعه پایدار، زمین و فضا صرفاً عنصری طبیعی برای تامین نیازهای اقتصادی و کالبدی شهری نیست، بلکه بستر اصلی تمام فعالیت های شهروندان و ابزار لازم برای تحقق نیازهای وی می باشد. بنابراین زمین و فضای شهری نقش عمیق تری از یک کالای اقتصادی در حیات عمومی شهر و زندگی شهروندان برعهده دارد. در نتیجه اهداف برنامه ریزی کاربری زمین نیز، ابعادی وسیع تر از تهیه نقشه کاربری زمین و تعیین سرانه ها خواهد داشت. مهمترین اهدافی که مدیریت شهری از این برنامه ریزی پیگیری می کند در ابعاد مختلف زیست محیطی بارویکرد پیشگیری از تخریب زمین و در بعد اقتصادی با هدف ممانعت از سوداگری و رانت خواری در اقدامات مربوط به زمین است. از سوی دیگر برقراری عدالت در استفاده از زمین های شهری به عنوان ثروت و امانت آیندگان نیز در کنار اهداف غایی برنامه ریزی و رعایت اصل سازگاری کاربری ها به منظور حفظ آسایش شهروندان همواره مد نظر بوده است. از آنجایی که بهسازی بافت های قدیمی در بخش اهداف کالبدی برنامه ریزی کاربری اراضی مطرح است، می توان ادعا نمود این برنامه با طرح های ساماندهی نیز همپوشانی و اشتراک می تواند داشته باشد.

#### ۲.۳ استانداردهای برنامه ریزی کاربری اراضی شهری

معمولاً پس از انجام مطالعات همه جانبه جغرافیایی در شهرها از ابعاد مختلف طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی، تقسیمات بهینه زمین در مقیاس شهر، منطقه، ناحیه و محله و تعیین درصد کاربری ها، تراکم و سرانه ها صورت می گیرد. در گذشته، معیار تقسیم بندی وضع موجود شهر، عملکرد، جمعیت، مساحت و مولفه های تاریخی، سیاسی، فرهنگی و اقتصادی دخالت داشتند. ولی امروزه معیار تقسیم بندی بیشتر دسترسی و اندازه جمعیت است. در واقع مقیاس انسان به عنوان مهم ترین واحد اندازه گیری مورد توجه است. (زیاری، ۱۳۹۶، ۶۸)

### ۳.۳ نقش مشارکت مردم در برنامه ریزی کاربری زمین

نظام برنامه ریزی کاربری زمین در کشور ما بیشتر از بالا به پایین است و در نتیجه در چنین سیستمی مشارکت مردم بسیار کم رنگ است. در حالی که اگر برنامه ریزی از مرکز و قلب ناحیه با احتساب نظرات خود مردم شروع و سپس به محلات ابلاغ گردد، بدون شک نتایج بهتری بدست خواهد آمد. منظور از مشارکت، فعالیت داوطلبانه اعضای یک جامعه در امور محله، شهر یا روستای خود به منظور سهیم شدن در شکل دادن به حیات اجتماعی می باشد. (محسنی، ۱۳۷۳، ۱۲) البته مشارکت گاهی در قالب میزان تمایل افراد به اظهار نظر مطرح می شود و گاهی نیز در معنا و مفهوم بسیج منابع غیر دولتی در اجرای طرح ها و برنامه های شهری بیان شده است. هدف اصلی این مشارکت نیز بیشتر متوجه کاهش تصدی گری و وظایف از حاکمیت مرکزی و تقویت الگوی توسعه مشارکتی است. به عنوان نمونه سطوح مشارکت شهروندان در مدیریت شهری شامل استفاده بهینه از خدمات شهری، ارائه پیشنهاد در سرانه های مورد نیاز و نظارت بر اجرای خدمات می باشد. (رفیعیان، ۱۳۹۱، ۲۳۴)

### ۴.۳ محله

محله به عنوان یک واحد نسبتاً همگن از بنیادی ترین عناصر تشکیل دهنده ی کل فضای شهر است. برخوردهای چهره به چهره، استفاده از فضاهای عمومی شهری و تعامل میان ساکنین، فضای روانی مطلوبی را فراهم می سازد که منجر به شکل گیری و تحکیم هویت محله می گردد. اغلب برخورداری از هویت مشترک و حس تعلق به آن، هم افزایی و همیاری بیشتری را به ارمغان خواهد آورد. در دوران معاصر با توجه به تحولات اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و تکنولوژیک هرچه مشارکت مردمی در محله ها افزایش یابد، از هم گسیختگی محلات کاهش یافته و انسجام و شادابی بیشتری حاصل خواهد شد. (سعیدنیا، ۱۳۹۳، ۱۲)

### ۱.۴.۳ اصول و معیارهای پایداری محله

**هویت و سرزندگی:** لینچ هویت محله را در قالب درک از آن و آسانی در شناسایی و برقراری ارتباط میان عناصر موجود با سایر مکان ها تعریف می کند. به نظر وی معنی در محله با شکل فضایی و کیفیت آن در ارتباط مستقیم است و محله، با هویت محله ای از سایر مکان ها و محله ها قابل تمایز است. (معینی، ۱۳۹۲، ۱۵۸) از جمله عوامل سرزندگی در محله وجود فضاهای عمومی، رفاهی و درمانی با دسترسی های مطلوب است که تخصیص سرانه مناسب به هریک از اینها می تواند جذابیت و سرزندگی محله را تامین نماید.

دسترسی: اصل دسترسی مطلوب تنها مفهوم رفت و آمد را تداعی نمی کند بلکه می توان از آن فضایی با عملکردهای متنوع انتظار داشت. در احداث شبکه های ارتباطی در مقیاس محله، اصول و معیارهایی مانند دسترسی، امنیت، فضای اجتماعی، محیط زیست، تعادل و توازن را باید در نظر گرفت.

**ظرفیت کشش محله:** از جمله موضوعاتی که در ارتباط مستقیم با تراکم بوده و اثرات مستقیم بر کیفیت زندگی در مقیاس محله دارد، موضوع ظرفیت کشش است. مطالعات ظرفیت قابل تحمل محله به عنوان بخش مهمی از فرایند نوسازی محله ها و در راستای توسعه پایدار محسوب می شود. این ظرفیت در برگیرنده ارزیابی مواردی از قبیل ظرفیت توسعه فیزیکی و زیرساخت های محله، دسترسی محله، ظرفیت منابع انرژی و ویژگی های مکان و زیبایی منظر می باشد.

**جمعیت محله:** با وجود آنکه معیار معینی در مورد حداقل و حداکثر جمعیت یک مجتمع مسکونی که بتوان آن را محله نامید وجود ندارد اما می توان اظهار نمود که حداقل جمعیتی که در بیشتر موارد مبنای شناخت محله می شود، کمتر از دویست یا سیصد نفر نبوده اما حداکثر جمعیت یک محله حد مشخصی ندارد و بیشتر به وسعت و خصوصیات اقتصادی و اجتماعی آن بستگی دارد.

### ۵.۳ پیش بینی و توزیع کاربری ها

برآورد نیازهای آینده زمین، به ویژه در بعد کاربری های اساسی، امری ضروری در برنامه ریزی های شهری به شمار می رود اما تخصیص اراضی به کاربری های مختلف به عوامل گوناگونی بستگی دارد. لذا نکته مهم در محاسبه کاربری ها، تعیین معیارها و استانداردهایی است که میزان فضای لازم برای فعالیت های مختلف را تخمین و برآورد نماید. البته قابل ذکر است که استانداردها در عرصه های مختلف زندگی شهری از قبیل مسکن، آموزش، بهداشت، حمل و نقل، تاسیسات و تفریح و ورزش اغلب توسط نهادهای ملی در هر کشوری تهیه و تنظیم می گردد.

### ۶.۳ معایب استفاده از استانداردها در برنامه ریزی کاربری زمین

استانداردها به دلیل طبیعت کمی بودن خود در عمل باعث ترویج روش ها و تحلیل های صرفاً کمی در برنامه ریزی ها شده و معیارهای کیفی را تحت الشعاع قرار می دهند. از سوی دیگر در بسیاری از موارد معمولاً استانداردها فرد را مبنای محاسبه قرار می دهند این در حالی است که بسیاری از نیازهای انسانی خصلت جمعی و گروهی دارند. ضمن آنکه در این محاسبات نیازهای متوسط و حتی گاهی حداقلی یک انسان مبنای قرار می گیرد. بنا براین

استانداردها از ارزش و اعتبار نسبی برخوردار بوده و فقط می‌توانند به عنوان یک مبنای پیشنهادی در انطباق با شرایط زمانی و مکانی مختلف مد نظر قرار بگیرند. از این رو مدیران شهری همواره تلاش می‌کنند تا در کنار استانداردهای کمی، معیارهای کیفی را نیز در برنامه ریزی‌ها مورد توجه قرار دهند. استفاده از شاخص‌های اجتماعی و توجه به کیفیت زندگی از مصادیق این تلاش‌ها می‌باشد.

### ۷.۳ توسعه پایدار

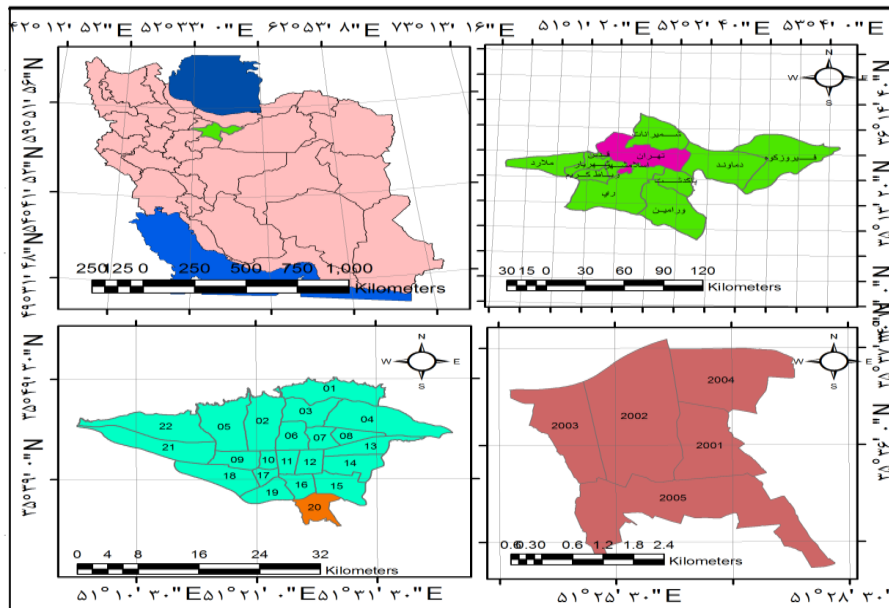
توسعه پایدار در سالهای پایانی قرن بیستم به عنوان یکی از مناظرات محوری جهان، تقریباً تمامی عرصه‌های حیات بشری را تحت تأثیر قرار داده است. توسعه پایدار به معنای تلفیق اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی برای حداکثرسازی رفاه انسان بدون آسیب‌رسانی به توانایی نسلهای بعدی برای برآوردن نیازهایشان می‌باشد. (زاهدی، ۱۳۹۳، ۲۲) شهرها به جهت آنکه مهمترین مصرف‌کنندگان منابع طبیعی بوده و از سوی دیگر همواره در معرض توسعه لجام گسیخته صنعت و رانت خواری در بهره برداری و توزیع غیرعادلانه زمین قرار دارند، از اصلی‌ترین مکانهایی هستند که بایستی به انحاء مختلف اصول توسعه پایدار را مورد توجه قرار دهند. (نوروزی، ۱۳۹۳، ۳۴) توجه به برابری و مساوات در رشد اقتصادی، عدالت اجتماعی و حقوق شهروندی، دسترسی مناسب به خدمات و نیازهای اساسی از جمله اقداماتی است که به نوبه خود شهرها را به سوی پایداری سوق خواهد داد.

### ۴. معرفی منطقه مورد مطالعه

منطقه ۲۰ (شهری) یکی از مناطق شهر تهران است که در جنوب آن واقع گردیده است. این منطقه بین مختصات جغرافیایی طول ۵۱ درجه ۲۶ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۵ درجه و ۳۶ دقیقه واقع شده است. مختصات جغرافیایی شهر ری در جوار حرم حضرت عبدالعظیم (ع) ۳۵ درجه و ۳۵ دقیقه و ۴۵ ثانیه عرض شمالی و ۵۱ درجه و ۲۶ دقیقه و ۱۵ ثانیه طول شرقی است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ این منطقه دارای ۳۶۶۲۵۹ نفر جمعیت معادل ۱۱۵۷۱۹ خانوار بوده است. این منطقه به عنوان مرکز شهرستان ری می‌باشد. (سالنامه آماری، ۱۳۹۰)

محل دولت آباد در ناحیه ۴ شهری واقع شده است. این محله از شمال به بزرگراه آزادگان، از شرق به اتوبان امام علی، از جنوب به خیابان دولت آباد و از غرب به خیابان فدائیان اسلام محدود می‌شود. وسعت این شهرک ۲۱۸۸۰۴۸ متر مربع و جمعیت آن در سال ۱۳۹۵ بر اساس گزارش مرکز آمار ایران ۹۷۷۰۶ نفر، و ۱۱۵۹۷ خانوار

با بعد خانواری ۴/۵ و تراکم ناخالص ۲۳۸ نفر در هر هکتار و سرانه ناخالص ۴۱ متر مربع می باشد. با توجه به رشد بالای جمعیت، در سال ۱۴۰۰ این شهرک دارای ۱۸۰۰۱۶ نفر جمعیت است.



شکل 1 ( تقسیمات سیاسی منطقه مورد مطالعه در کشور و استان تهران [19]

جدول 1) اطلاعات جمعیتی منطقه مورد مطالعه

مکان	جمعیت	سال	مساحت	تراکم	سرانه
استان تهران	۱۲۱۸۳۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۶۹۲ کیلومتر مربع	-	-
استان تهران	۱۳۴۲۲۳۶۶	۱۳۹۵	مربع	-	-
شهرستان ری	۳۱۹۳۰۵	۱۳۹۰	۲۳/۹۴ کیلومتر مربع	۱۴۰ نفر در هکتار	۷۱
شهرستان ری	۳۳۵۶۳۴	۱۳۹۵	مربع	۱۴۰ نفر در هکتار	۷۱
ناحیه دولت آباد	۵۲۱۸۸	۱۳۹۰	۲۱۸۸۰۴۸ متر مربع	۲۳۸ نفر در هکتار	۴۱/۹۲
ناحیه دولت آباد	۹۷۷۰۶	۱۳۹۵	مربع	۲۳۸ نفر در هکتار	۴۱/۹۲

۵. محاسبه رشد جمعیت دولت آباد (سال ۱۳۹۵-۱۳۹۰)

$$r = \left( \sqrt[5]{\frac{97706}{52188}} - 1 \right) \times 100$$

$$r = (1/13 - 1) \times 100 = 13/36 \%$$

۶. پیش بینی جمعیت دولت آباد برای سال ۱۴۰۰

$$P_{1400} = 97706 \left( 1 + \frac{13}{100} \right)^5$$

$$= 97706 (1/13)^5$$

$$= 97706 (1/84)$$

$$= 180016$$

۷. یافته های تحقیق

۱.۷ تحلیل نقش اقتصادی ناحیه دولت آباد با استفاده از مدل ایزارد

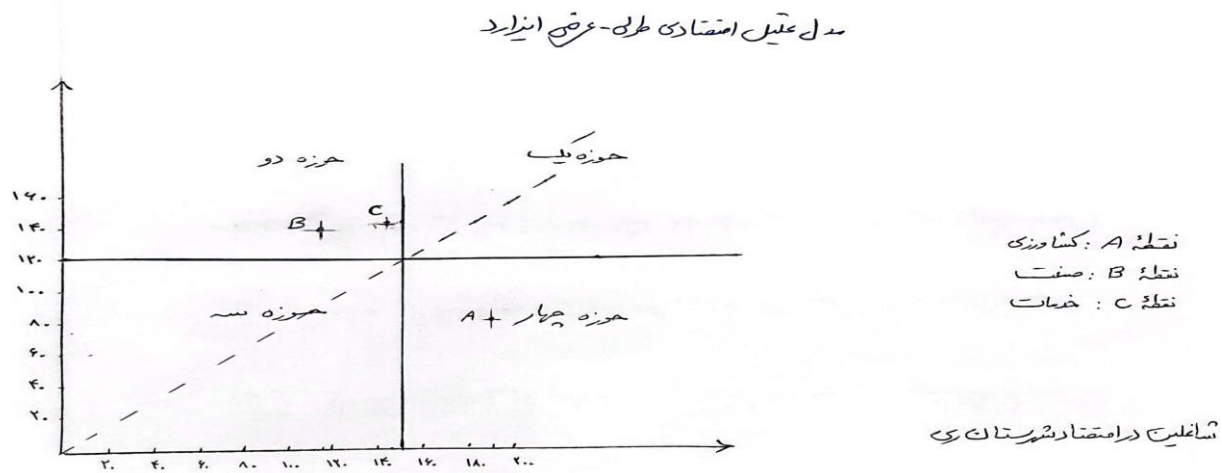
با توجه به نتایج به دست آمده از مدل اقتصادی طولی-عرضی ایزارد، رشد اقتصادی ناحیه دولت آباد با شهرستان ری هماهنگی دارد. همچنین فعالیت های بخش صنعت و خدمات در این ناحیه با توجه به آنکه بر اساس مدل ترسیم شده در (حوزه دو) قرار گرفته، رشد خوبی را نشان می دهد لیکن در مقایسه با اقتصاد منطقه ی بالادست خود(شهرستان ری) هنوز ضعیف است. فعالیت بخش کشاورزی در ناحیه دولت آباد با توجه به قرار گرفتن در (حوزه چهار) مدل ترسیمی، از سطح اقتصادی خود ناحیه پایین تر ولی در مقایسه با شهرستان ری، وضعیت مطلوبتری را نشان می دهد. به نظر می رسد این نتیجه علیرغم وجود پتانسیل های فراوان کشاورزی در شهری، حاصل مواجهه شهرستان با چالش کم آبی و افزایش تعرفه های آب و برق مصرفی و تأثیرات منفی آنها در گسترش کشت گلخانه ای و بالاخره کاهش سودآوری حاصل از این فعالیت می باشد. در مجموع نکته قابل توجه در برنامه ریزی کاربری اراضی در محله دولت آباد، افزایش سهم سرانه های خدماتی و صنعتی با توجه به نقش تعیین شده اول و دوم محله براساس یافته های مدل ترسیمی ایزارد می باشد.

جدول 2) شاغلین بخش های مختلف اقتصادی شهرستان ری و ناحیه دولت آباد

شاغلین در بخش های اقتصادی ناحیه دولت آباد				شاغلین در بخش های اقتصادی شهرستان ری			
نسبت	۱۳۹۵	۱۳۹۰	سال بخش	نسبت	۱۳۹۵	۱۳۹۰	سال بخش
۸۱/۶۶	۱۴۷	۱۸۰	کشاورزی	۱۸۸/۶۶	۳۸۳	۲۰۳	کشاورزی
۱۳۸/۲۹	۵۹۸۷	۴۳۲۹	صنعت	۱۱۶/۴۳	۶۰۰۹۲	۵۱۶۰۹	صنعت
۱۴۲/۵۵	۲۰۰۵۹	۱۴۰۷۱	خدمات	۱۴۶/۸۹	۳۸۱۱۴	۲۵۹۴۷	خدمات
۱۲۰/۸۳	۲۶۱۹۳	۱۸۵۸۰	جمع	۱۵۰/۶۶	۹۴۴۸۳	۷۷۷۵۹	جمع

منبع : سالنامه آماری شهرداری منطقه ۲۰

شاغلین در  
ناحیه دولت آباد



شکل 2

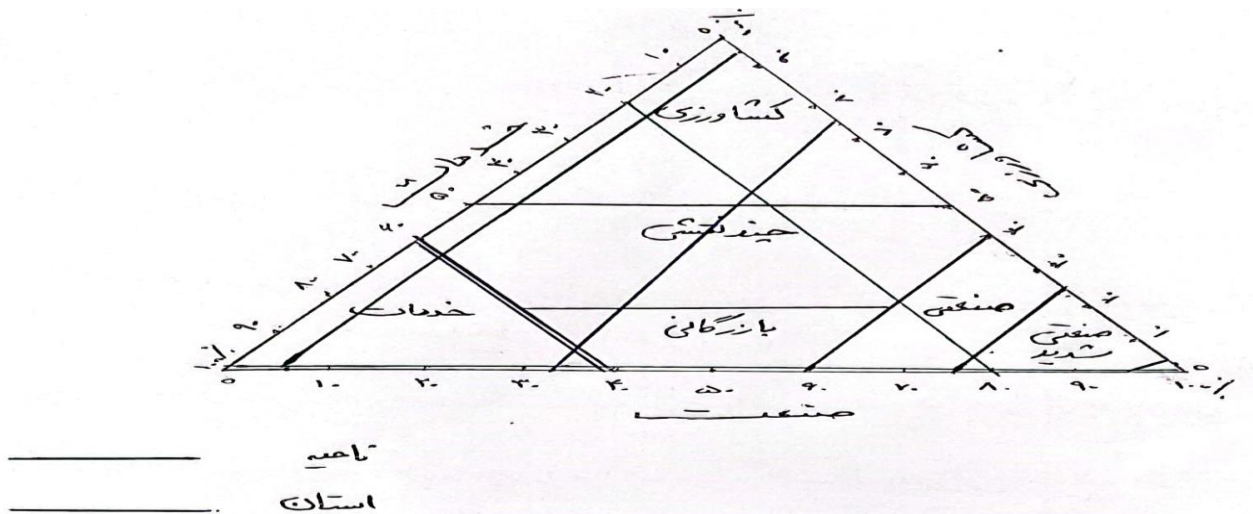
### ۲,۷ تحلیل نقش اقتصادی ناحیه مورد مطالعه با استفاده از مدل ژرژشابو و بوژه گارنیه

نتایج حاصل از بررسی فعالیت های سه گانه اقتصادی ( کشاورزی، صنعت و خدمات) در ناحیه مورد مطالعه و همچنین منطقه بالا دست ( استان تهران) بر اساس مدل تحلیل اقتصادی ژرژشابو و بوژه گارنیه، نشانگر حاکمیت نقش خدمات است. بنابراین توسعه زیرساخت های لازم و ایجاد اشتغال در زمینه خدمات به ویژه در بخش خصوصی لازم به نظر می رسد. از سوی دیگر با توجه به وجود پتانسیل کشاورزی در اراضی حاشیه جنوبی ناحیه مورد نظر، توسعه زیرساخت های مورد نیاز و کاهش هزینه ها و تعرفه ها می تواند در رونق بخش کشاورزی نیز تاثیر گذار باشد.

جدول 3 ( درصد شاغلین در بخش های سه گانه اقتصادی (۱۳۹۰)

نوع فعالیت	استان تهران	ناحیه مورد مطالعه (دولت آباد)
کشاورزی	۲/۳۲	۰/۱۵
صنعت	۳۳/۸۱	۶/۱۲
خدمات	۶۰/۲۷	۲۰/۵۲

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰



شکل 3 ( مدل اقتصادی ژرژ شابو و بوژه گارنیه، ترسیم توسط نگارنده

### ۳.۷ محاسبه ضریب مکانی EI

محاسبه ضریب مکانی بخش خدمات در ناحیه مورد مطالعه نسبت به شهرستان ری

$$E_i = \frac{\frac{20059}{27268}}{\frac{38114}{94483}} = \frac{1895234497}{1039292552} = 1/82$$

از بررسی نسبت بدست آمده (۱/۸۲) چنین استنباط می شود که بخش خدمات در ناحیه دولت آباد نسبت به سطوح بالا دست خود یعنی شهرستان ری، نقش موثرتری را در توسعه درونی ناحیه مورد نظر خواهد داشت. اگرچه فعالیت های خدماتی اقوام عرب ساکن در این محله در شکل گیری چنین نقشی بی تاثیر نبوده؛ به خصوص با توجه به برخی از شاخص های حکمروایی خوب شهری که حاکی از بالا بودن نرخ مشارکت های مردمی با ۳.۸۸

و شاخص مسئولیت پذیری با میانگین ۳.۶۷ درصد می باشد (خضرائی، ۱۴۰۰، ۵۳۸). بنابراین نکته مهم و قابل توجه در ضرورت های برنامه ریزی، افزایش سرانه مورد نیاز فعالیت های خدماتی است، زیرا بستر همکاری نیروی انسانی بر اساس حقایق مذکور مهیاست.

بررسی سایر فاکتورهای اقتصادی نیز بیانگر نرخ اشتغال بالای دولت آباد نسبت به کل شهرستان ری است. به طوری که نرخ بیکاری در آن فقط ۱۲/۴۵ درصد می باشد. نرخ فعالیت عمومی و اقتصادی نیز از نسبت تقریباً متعادلی برخوردار است. آنچه که در برنامه ریزی ها و الگوهای پیشنهادی برای توسعه اراضی و بهینه سازی کاربری ها باید مورد توجه قرار گیرد، تناسب آنها با نوع فعالیت های اقتصادی (تولیدی، خدماتی و رفاهی) در یک شهر یا واحدهای زیر مجموعه آن می باشد. لذا به منظور کاهش بار تکفل و افزایش نرخ فعالیت های اقتصادی، توسعه کاربری های صنعتی در قالب واحدهای کوچک کارگاهی مناسب به نظر می رسد.

#### جدول 4) شاخص فعالیت های اقتصادی

نرخ فعالیت عمومی ۳۱/۸۷	نرخ اشتغال ۸۷/۵۴	نرخ مشارکت اقتصادی ۳۷٪
نرخ فعالیت اقتصادی ۳۷/۴۴	نرخ بیکاری ۱۲/۴۵	بار تکفل ۸۵٪

منبع : محاسبه توسط نگارنده

#### ۴.۷ بررسی وضعیت کاربری اراضی در محله دولت آباد

برنامه ریزی کاربری زمین، نوعی مدیریت خردمندانه فضا به منظور بهینه سازی الگوی توزیع فعالیت های انسان است. این بدان معناست که قبل از آغاز هر فعالیتی تصمیم بگیریم که آن را چگونه و در چه بازه ی زمانی و با چه منابع و ابزاری انجام دهیم. رویکرد برنامه ریزی و چگونگی انجام آن، نه تنها نقش اساسی در کیفیت و کارایی برنامه ی جامع شهری خواهد داشت، بلکه براساس نظام توزیع فعالیت ها، خدمات و سرانه ها را نیز تعیین خواهد نمود.

توسعه شهرنشینی و به تبع آن توسعه فیزیکی بی رویه شهرها به همراه افزایش سریع جمعیت، در چند دهه اخیر مسائل و مشکلات ویژه ای را در مدیریت شهری کشور ایجاد نموده که توجه و دقت خاص برنامه ریزان و سیاست گذاران شهری را به دنبال داشته است. مهاجرت از روستاها به شهرهای کوچک و از شهرهای کوچک به سوی

شهرهای بزرگتر، موجبات رشد شتابان شهرهای بزرگ جمعیت پذیر و در نتیجه پیشی گرفتن شهرنشینی از شهرسازی شده است. این پدیده ضمن از بین بردن تناسب کاربری ها و تراکم آنها در سطح شهر و محلات رابطه منطقی میان نیاز ساکنین و دسترسی به خدمات را نیز مخدوش نموده است. حاصل این شهرنشینی بدون مدیریت و نابسامانی کاربری زمین های شهری، ضرورت ساماندهی کاربری ها را ایجاب نموده است. در ساماندهی کالبدی و فضایی هدف ایجاد زمینه برای دستیابی به یک محله ی پایدار و مطلوب و کاهش آشفتگی و نابسامانی های شهری است. استناد به رقم رقم بالا و استاندارد سرانه، راهگشای مشکلات نیست. بلکه آنچه اغلب در کنترل مشکلات می تواند موثر باشد تنوع کاربری ها، کیفیت عملکردی آن ها، دسترسی مناسب و توزیع خدمات در حوزه های مربوطه می باشد. به نظر می رسد محله دولت آباد از جمله مکان هایی است که موضوع نابسامانی در کاربری زمین ها، موجبات عدم آسایش ساکنین را به ارمغان آورده است. این نابسامانی ها شامل کمبود امکانات و خدمات، عملکرد نامناسب خدمات، پراکنش غیراصولی کاربری ها و خدمات در واحد سطح می باشد. این در حالی است که محله پتانسیل و ظرفیت درونی برای ساماندهی اصولی و استاندارد را داشته و بدون شک عدم توجه به آن، زندگی سالم و پایدار شهروندان را با بحران مواجه خواهد ساخت.

لازم به ذکر است که عدم پیش بینی کاربری های صحیح، گاهی ناشی از رشد جمعیت فراتر از حد انتظار برآورده شده می باشد. بنابراین الگوی بهینه کاربری زمین، یکی از راههای حفاظت و جلوگیری از فرسایش و استفاده کارا از اراضی محسوب می شود. در حالیکه عدم تخصیص و توزیع مناسب کاربری ها و از سویی بی توجهی به عدالت اجتماعی در شهرها، علاوه بر افزایش ناهنجاری های محیطی از جمله آلودگی هوا، آلودگی صوتی، کاربری های نامعقول، افزایش بار ترافیکی، تراکم و ازدحام، نابسامانی های اجتماعی را نیز تشدید خواهد نمود. چنین معضلاتی وقتی که ساکنان شهر برای برخورداری از کوچک ترین تسهیلات رفاهی-اجتماعی ناگزیر به طی مسافت های طولانی و صرف هزینه های هنگفت باشند، مسلماً پیچیده تر و محله را که بایستی مکانی برای آرامش و تعامل مطلوب ساکنان باشد به مکانی با نقش صرف استقرار سرپناه و خوابگاه تنزل خواهد داد.

## ۵.۷ برخی از مشکلات کاربری زمین در محله دولت آباد

### ۱-توزیع نامتناسب کاربری ها در سطح محله

۲- کمبود کاربری های عمومی و خدماتی در سطح محله

۳- عملکرد نامناسب کاربری ها

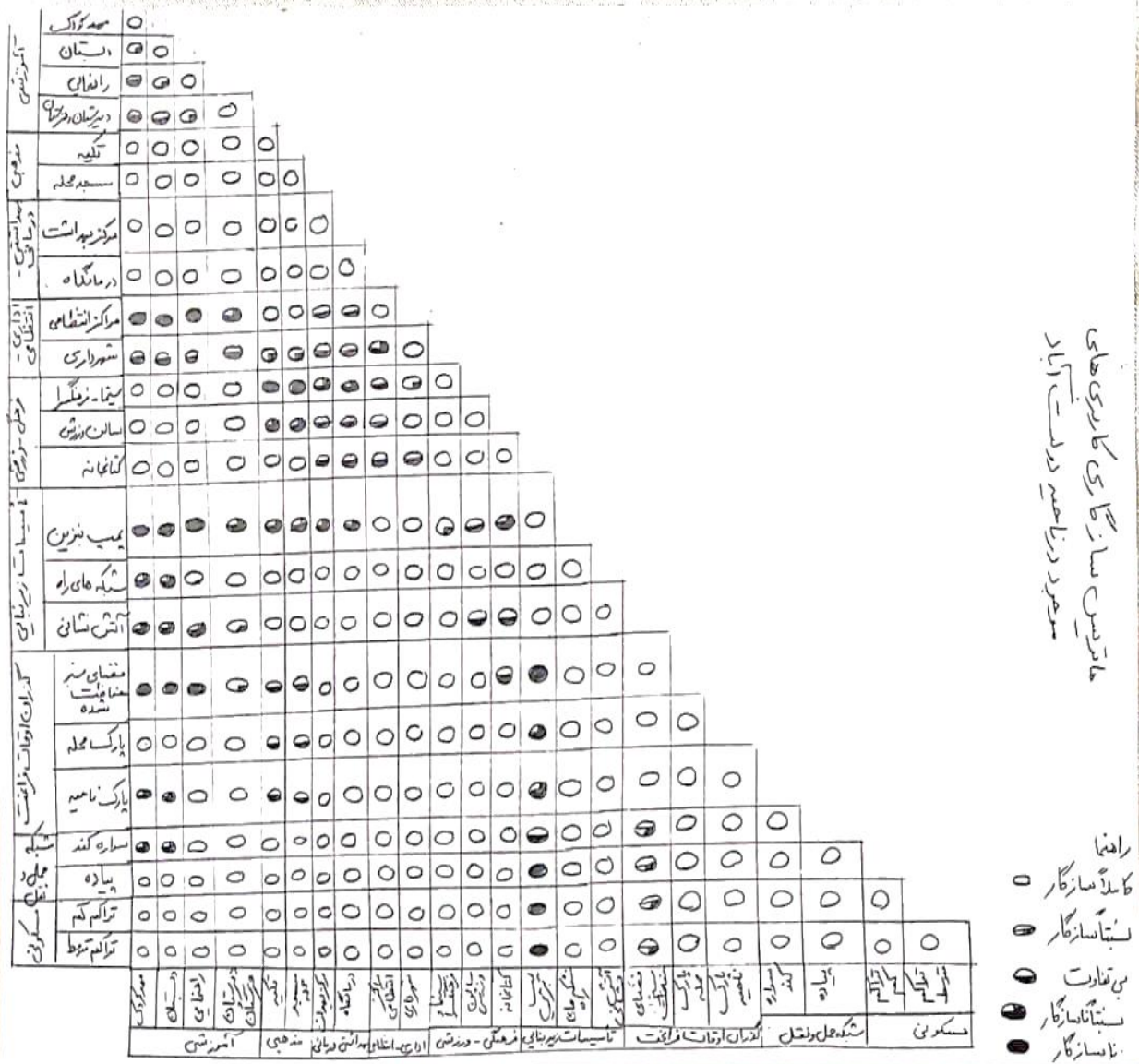
۴- عدم انطباق سرانه های موجود با سرانه های استاندارد شهرسازی

۵- عدم رعایت سلسله مراتب دسترسی به علت وجود معابر کم عرض

### ۶.۷ بررسی وضعیت سرانه ها

در محله دولت آباد بالاترین سرانه به کاربری مسکونی اختصاص دارد که عمدتاً به صورت تراکم متوسط و کم می باشد. یعنی به صورت تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد و ۲۴۰ درصد و سطح اشتغال ۶۰ درصد. تنها چند مورد کاربری مسکونی ویلایی و دو طبقه در شمال غرب ناحیه نیز مشاهده می شود. علاوه بر آن، مسئله قابل توجه دیگر در بافت مسکونی این محله تبدیل بافت ارزشمند تاریخی به بافت مسکونی یا الگوی معاصر در مرکز این ناحیه می باشد. به طوری که از مقایسه طرح قدیم و جدید دولت آباد به وفور می توان شاهد نوسازی بافت فرسوده در مقیاس وسیع در شهرک دولت آباد بود. البته اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری که در طرح جدید در مساحت گسترده ای در حاشیه غربی ناحیه پیش بینی شده، به عنوان امتیاز مثبت می تواند به رشد جمعیت و مهاجر پذیری آن به ویژه از سوی اعراب ساکن در منطقه تا حدودی پاسخگوی نیاز آینده شهرک باشد. ضمن آنکه پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر) در طرح قدیم به کاربری پارک های عمومی شهری در طرح جدید تبدیل شده است. البته در شمال ناحیه نیز چنین کاربری مشاهده می گردد. همچنین در جنوب دولت آباد نیز کاربری حفاظت فرهنگی و تاریخی قابل ملاحظه است که با توجه به قدمت تاریخی شهرری از اهمیت خاصی برخوردار است. قابل ذکر است یگانه کاربری صنعتی که در غرب و جنوب غربی ناحیه در طرح قدیم موجود بوده است در طرح جدید از بین رفته است. مراکز بهداشتی و درمانی نیز از پراکندگی مناسبی برخوردار نیستند که این امر، دسترسی ضروری ساکنین را با مشکل مواجه می سازد. سرانه آموزشی ناحیه نیز از حداقل استاندارد تعیین شده پایین تر بوده، ضمن آنکه کیفیت بناهای آموزشی نیز بسیار پایین است که با توجه به رشد بالای جمعیت، لزوم افزایش و توسعه کمی و کیفی سرانه آموزشی اجتناب ناپذیر می نماید.

سرانه شبکه معابر در ناحیه به ویژه به دلیل عبور بزرگراهها و کمربندی های مهم تهران مانند اتوبان امام علی ع، اتوبان آزادگان و خیابان فدائیان اسلام از اطراف این ناحیه، از سهم قابل توجهی برخوردار است. خوشبختانه شیب شبکه معابر داخلی نیز با توجه به جهت شمالی-جنوبی شیب کلی زمین رعایت گردیده و موجبات تخلیه صحیح و سریع آبهای سطحی را فراهم نموده است. سرانه ورزشی با توجه به جوانی جمعیت ناحیه، شدیداً نیاز به توسعه دارد. همچنین فضای سبز علیرغم بهره مندی منطقه ۲۰ شهری از وضعیت مطلوب و نسبتاً ایده آل، متأسفانه در محله دولت آباد از حداقل استاندارد برخوردار است.



شکل 4 ( ماتریس سازگاری کاربری های موجود در ناحیه دولت آباد

### ۸. نتیجه گیری و پیشنهاد

به طور کلی برنامه ریزی کاربری اراضی سه دوره تحولی را پشت سر گذاشته است . دوره اول درگفتمان مدرنیستی ۱۹۶۰ - ۱۹۳۰ است که شاهد شهر سازی شاخص گرا و نرم گرا یا سرانه محور هستیم، دوره دوم دهه ۱۹۸۰- ۱۹۶۰ که برنامه ریزی استاندارد گرا کم رنگ شده و توجه به کیفیت و عدالت اجتماعی، مشارکت و انعطاف پذیری ورود می یابد. (رفعیان، ۱۳۹۱، ۸۲)

با توجه به آنکه هسته اصلی برنامه ریزی شهری را کاربری اراضی تشکیل می دهد، ایجاد پیوند اصولی میان شهر و بستر طبیعی گسترش آن و پیشگیری از نابرابری در بهره برداری از طبیعت از جمله گام های اولیه و بنیادی این نوع از برنامه ریزی ها می باشد. و از آنجایی که نسل سوم کاربری زمین شهری با مفاهیم کیفیت بخشی از یک طرف و موضوعات جدید مثل کارآفرینی، خلاقیت و بازار محوری از سوی دیگر پیوند خورده است، لذا مطالعه نظام حاکم بر تخصیص کاربری ها و استقرار عادلانه فعالیت های سه گانه اقتصادی بر سطح زمین با هدف تحقق آسایش شهروندان، امری اجتناب ناپذیر و ضروری می نماید. از سوی دیگر اختلاط کاربری ها و سهم بندی ناعادلانه زمین می تواند هویت محله و روح فضائل مدنی حاکم بر فضاهای شهری و اهداف توسعه پایدار محله محور را مخدوش سازد. بنا براین شناخت الگوی کاربری اراضی در محله دولت آباد شهری به عنوان هدف این پژوهش انتخاب گردید.

محله دولت آباد در جنوب شرقی پایتخت و در جوار بارگاه حضرت عبدالعظیم حسنی، به لحاظ بافت شهری و رفتار فرهنگی از جایگاه مطلوبی برخوردار است. لیکن نوسازی های اخیر در این شهرک و همچنین توزیع نامتعادل اراضی در میان کاربری های مختلف، نوعی عدم تجانس و ناهماهنگی را دامن زده است. به طوری که لزوم توجه به برنامه ریزی دقیق تر در حوزه تخصیص کاربری های استاندارد را مطرح ساخته است.

در برنامه ریزی کاربری زمین اولاً لازم است که نظام فعالیت های شهری شناخته شود، ثانیاً نیازهای فضایی در خصوص هر نوع فعالیت، معلوم و مشخص شود، ثالثاً معیارهای مناسب برای مکان یابی درست فعالیت ها و توزیع بهینه اراضی میان آنها تدوین و به کار گرفته شوند. (معینی، ۱۳۹۲، ۱۲۷) بر این اساس بایستی اذعان نمود که: اولاً: در بخش فعالیت های شهری در دولت آباد، همان طوری که از مدل های تحلیل اقتصادی استخراج گردیده، اولویت بندی با فعالیت های بخش خدمات و صنعت و در نهایت کشاورزی می باشد.

ثانیاً: در رابطه با نیازهای فضایی هر یک از اولویت ها نیز، بسیاری از کاربری های خدماتی که نیازهای مختلف معیشتی و رفاهی شهروندان را تامین می کند، در این محله یا وجود ندارد و یا به لحاظ دسترسی و مقیاس، با عدد جمعیت ساکن سازگار نیست. کاربری مسکونی نیز با توجه به تراکم بالا (۲۳۸ نفر در هر هکتار) و بعد خانوار ۴/۵ نفر با نقصان و عدم انطباق مواجه می باشد. سایر کاربری های اساسی نیز مانند فضای سبز، مجموعه های ورزشی و ساختمان های آموزشی با معیارهای استاندارد سرانه های مورد نیاز تطبیق عادلانه ندارد.

ثالثاً: در بخش مکان یابی فعالیت ها و توزیع عادلانه اراضی میان آنها، بازنگری در معیارها و اصول طرح های ساماندهی و توسعه شهری نیز پیشنهاد می گردد.

## منابع:

- [1] شکویی، حسین (۱۳۸۳) اندیشه های نو در فلسفه جغرافیا، تهران، انتشارات گیتا شناسی
- [2] رضویان، محمدتقی، (۱۳۸۱) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی
- [3] زیاری، کرامت ا. (۱۳۹۲) برنامه ریزی شهرهای جدید، تهران، انتشارات سمت
- [4] حبیبی، کیومرث، (۱۳۹۰) برنامه ریزی و طراحی شهری، انتشارات طحان
- [5] شیعیه، اسماعیل، (۱۳۹۱) مبانی برنامه ریزی شهری، تهران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت
- [6] حق بین، مهدی، دریا باری، سیدجمال الدین (۱۳۹۶) بررسی تغییر کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی منطقه یک شهر تهران)، فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش های نو در جغرافیای انسانی، سال نهم، شماره چهارم، پاییز ۱۳۹۶
- [7] پورحسین روشن، حمید، رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۷) کاربست رهیافت برنامه ریزی وکالتی در طرح های شهری ایران، نشریه علمی-پژوهشی برنامه ریزی توسعه کالبدی، سال سوم، شماره ۵، پیاپی ۹، بهار ۱۳۹۷
- [8] جعفری، پیروز (۱۳۹۹) آینده پژوهی تغییرات کاربری اراضی شهری در کلان شهر تبریز، فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا) سال دهم، شماره دوم، (پیاپی ۳۷)، تابستان ۱۳۹۹
- [9] ارهنمایی، محمدتقی (۱۳۹۲) فرایند برنامه ریزی شهری ایران، تهران، انتشارات سمت
- [10] پور محمدی، محمدرضا (۱۳۹۳) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، تهران، انتشارات سمت
- [11] کلانتری، خلیل (۱۳۹۴) برنامه ریزی فضایی و آمایش سرزمین، تهران، انتشارات فرهنگ صبا
- [12] محسنی تبریزی، علیرضا (۱۳۷۳) بیگانگی مانعی برای مشارکت و توسعه ملی، نامه پژوهش، شماره یک، مرکز پژوهش های بنیادی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
- [13] رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۱) نظریه برنامه ریزی: دیدگاه های سنتی و جدید، تهران، انتشارات آگه
- [14] سعید نیا، احمد، (۱۳۹۳) استانداردها و راهنماهای طراحی شهری، تهران، انتشارات آذرخش
- [15] معینی، سید مهدی (۱۳۹۲) فرایندهای توسعه شهری طرحها و برنامه ها، تهران، انتشارات آذرخش
- [16] زاهدی، ش. توسعه پایدار، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۹۳.
- [17] نوروزی آورگانی، الف. الگوهای نوین توسعه پایدار با تأکید بر الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، نشر الگوی پیشرفت وابسته به مرکز الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، تهران، ۱۳۹۳.
- [18] سالنامه آماری مرکز آمار ایران، سال ۱۳۹۰
- [19] خضرائی، مریم، (۱۴۰۰) تاثیر حکمروایی خوب شهری برتاب آوری شهری، مطالعه موردی شهرری (منطقه ۲۰ تهران)، نشریه جغرافیا و روابط انسانی، پاییز ۱۴۰۰، دوره چهارم، شماره ۲، صص ۵۴۱-۵۲۷
- [20] زیاری، کرامت ا. .... (۱۳۹۶) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری (مورد: میناب)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، دانشگاه یزد، مقاله ۵۴۱

