



Evaluation of the Realization of the Land Use Pattern in Urban Development Plans and Planning for its Improvement: A Case Study of the City of Mirjaveh

Mehran Ghasemi¹, Syed Gholamreza Miri²

1- Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran.

Article info	Abstract
<p>Article type: Research Article</p> <p>Received: 2023/11/04</p> <p>Accepted: 2024/01/15</p> <p>pp: 53-64</p> <p>Keywords: City; Land use; Urban development; Planning; Mirjaveh.</p>	<p>The population growth of cities, coupled with inadequate distribution of services and improper location selection, is one of the negative outcomes of population increase. The primary goal of urban land-use planning is to provide social and economic welfare for citizens. Therefore, this study aims to assess the land-use pattern and improve the implementation of land-use patterns in the comprehensive plan of Mirjaveh city, and to analyze the changes in the composition and amount of residential, transportation, educational, healthcare, and cultural land use in Mirjaveh city over the period of 2009-2023 in terms of per capita allocation. Excel and AutoCAD 2019 were used for data analysis in this study. In the comprehensive plan of Mirjaveh city, the per capita land allocation order for residential land use was 51.50 square meters, 29.25 square meters for transportation land use, 54.2 square meters for educational land use, 2.2 square meters for healthcare land use, and 23.1 square meters for cultural land use in 1388. The results show an increase in per capita land allocation for residential land use with 57.91 square meters, transportation land use with 71.50 square meters, and educational land use with 76.2 square meters, while the per capita allocation for healthcare land use decreased by 2.2 square meters and cultural land use decreased by 18.0 square meters. These results demonstrate the failure to achieve the proposed land-use allocation in 2009. Using the information presented in this study, future plans can be developed by calculating urban land development with regard to each of the indices and sub-indices. This can help identify the strengths and weaknesses of plans in achieving their goals.</p>



Citation: Ghasemi, M., & Miri, S. G. (2024). Evaluation of the Realization of the Land Use Pattern in Urban Development Plans and Planning for its Improvement: A Case Study of the City of Mirjaveh. *Journal of Urban Futurology*, 3(4), 53-64.



© The Author(s).

Publisher: Islamic Azad University, Zahedan Branch.

Extended Abstract

Introduction

Population growth in cities, coupled with the improper distribution of services and inadequate location selection, leads to negative consequences. The primary objective of urban land use planning is to ensure the provision of social and economic welfare for citizens.

Methodology

Therefore, this study aims to assess the land-use pattern and enhance its implementation within the comprehensive plan of Mirjaveh city. Additionally, it analyzes changes in the composition and allocation of residential, transportation, educational, healthcare, and cultural land use in Mirjaveh city from 2009 to 2023, focusing on per capita allocation. Data analysis for this study was conducted using Excel and AutoCAD 2019.

Results and discussion

In the comprehensive plan of Mirjaveh city, the per capita land allocation for various land uses in 1388 was as follows: 51.50 square meters for residential land use, 29.25 square meters for transportation land use, 54.2 square meters for educational land use, 2.2 square meters for healthcare land use, and 23.1 square meters for cultural land use. The results indicate that there has been an increase in per capita land

allocation for residential land use (57.91 square meters), transportation land use (71.50 square meters), and educational land use (76.2 square meters). However, there was a decrease in per capita allocation for healthcare land use by 2.2 square meters and cultural land use by 18.0 square meters. These findings highlight a failure to achieve the proposed land-use allocation in 2009.

Conclusion

Using the information presented in this study, future plans can be developed by calculating urban land development with regard to each of the indices and sub-indices. This can help identify the strengths and weaknesses of plans in achieving their goals.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

ارزیابی میزان تحقق الگوی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی ارتقاء آن (مطالعه موردی شهر میرجاوه)

مهران قاسمی^۱، سید غلامرضا میری^۲

۱- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>رشد جمعیت شهرها و توزیع نامناسب خدمات و عدم مکان‌گزینی صحیح آن‌ها، از نتایج منفی افزایش جمعیت به شمار می‌رود. هدف اصلی از برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تأمین رفاه اجتماعی و اقتصادی شهروندان است؛ بنابراین، این پژوهش با هدف سنجش میزان الگوی کاربری اراضی و ارتقاء تحقق‌پذیری الگوی کاربری زمین در طرح جامع شهر میرجاوه صورت پذیرفت. سنجش میزان الگوی کاربری اراضی و ارتقاء تحقق‌پذیری الگوی کاربری زمین در طرح جامع شهر میرجاوه و روند تغییرات در ترکیب و میزان کاربری‌های مسکونی، حمل‌ونقل، آموزشی، درمانی و فرهنگی در شهر میرجاوه، در بازه زمانی (۱۴۰۱-۱۳۸۸) در مبحث اختصاص سرانه برای هر نفر و جامعه آماری در این تحقیق از مرکز آمار ایران تهیه شد. به‌منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات گردآوری شده در این پژوهش از نرم‌افزارهای همچون اکسل و AutoCAD (۲۰۱۹) استفاده شد. نتایج پژوهش نشان داد در طرح جامع شهر میرجاوه ترتیب سرانه اختصاص زمین به ازای هر نفر در مترمربع برای کاربری‌های مسکونی ۵۰/۵۱ مترمربع، حمل‌ونقل ۲۵/۲۹ مترمربع، آموزشی ۲/۵۴ مترمربع، درمانی ۲/۰۲ مترمربع و فرهنگی ۱/۲۳ مترمربع در سال ۱۳۸۸ بوده است. نتایج این تحقیق نشان داد که افزایش سرانه اختصاص زمین به ترتیب برای کاربری مسکونی با ۹۱/۵۷ مترمربع، حمل‌ونقل ۵۰/۷۱ مترمربع و آموزشی ۲/۷۶ مترمربع بوده است که در بخش کاربری درمانی با کاهش ۲/۰۲ مترمربع و فرهنگی ۰/۱۸ مترمربع سرانه روبه‌رو می‌باشد. این نتایج نشان‌دهنده عدم تحقق میزان کاربری پیشنهادی در سال ۱۳۸۸ را نشان می‌دهد. با استفاده از اطلاعات ارائه شده در این تحقیق می‌توان طرح‌های آتی را از نظر توجه به هر یک از شاخص‌ها و زیر شاخص‌ها توسعه اراضی شهری محاسبه نمود و بدین ترتیب می‌توان نقاط قوت و ضعف طرح‌ها را در اجرایی نمودن اهداف سنجید.</p>	<p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>دریافت: ۱۴۰۲/۰۸/۱۳</p> <p>پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۲۵</p> <p>صص: ۵۳-۶۴</p> <p>واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی، شهر، توسعه شهری، کاربری زمین، میرجاوه.</p>

استناد: قاسمی، مهران؛ و میری، سید غلامرضا. (۱۴۰۲). ارزیابی میزان تحقق الگوی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی ارتقاء آن (مطالعه موردی شهر میرجاوه). فصلنامه آینده پژوهی شهری، ۳(۴)، ۵۳-۶۴.

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان.

©نویسندگان



مقدمه

زمین و چگونگی استفاده از آن همواره موضوع و بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری بوده و در حقیقت سرنوشت نهایی طرح‌های توسعه‌ی شهری را چگونگی مداخله و نظارت بر نحوه‌ی استفاده از زمین رقم می‌زند و همواره یکی از مسائل اساسی اجتماعی - اقتصادی و کالبدی در شهرنشینی معاصر را این مقوله تشکیل داده است (حاتمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۵). تحقق‌پذیری اندک بسیاری از طرح‌های تهیه‌شده تا حدودی ناشی از چالش‌های پیش روی علم برنامه‌ریزی است به‌نحوی که هرچند برنامه‌ریز مجبور به آینده‌نگری است اما تحولات آینده در دستور نیست و این تحولات آن‌چنان سریع و پیچیده است که عملاً امکان پیش‌بینی در سطح آینده از دست می‌رود (Guzman et al, 2023: 3). طرح کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری و تصمیم‌های عمومی و خصوصی می‌گذارد، بلکه نقش مهم در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. (سعید نیا، ۱۳۹۹: ۳). برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری به‌عنوان هسته مرکزی که برنامه‌ریزی شهری نخست با رویکرد مهندسی و کاربردی مطرح شد به‌مرورزمان با افزایش دامنه و شدت پیچیدگی مسائل شهری توجه به برنامه‌ریزی کاربری زمین به‌عنوان تخصص فنی کم‌رنگ شده و در مقابل جنبه‌های انسانی و اجتماعی نقش پررنگ‌تری یافته‌اند تا آنجا که برنامه‌ریزی آن به‌صورت مستقیم و آشکار با جنبه‌های اجتماعی ساکنان شهرها مواجه بوده و در نتیجه اقدامات آنان به افزایش سطح رفاه ساکنان منجر می‌شود ارزیابی سیاست‌های پیشنهادی در راستای میزان توجه آن‌ها به شاخص دستیابی به رفاه مطرح است. (سلطانی، ۱۳۹۸: ۷۸).

شهر میرجاوه با توجه به مرزی بودن و تردد زیادی که از روستاهای اطراف و بلاخص از کشور همسایه در این شهر اتفاق می‌افتد با رشد سریع جمعیت شهرنشینی مواجه هست که مشکلات عدیده اجتماعی و اقتصادی نظیر حاشیه‌نشینی رسمی بزهکاری و بیکاری گردیده و ادامه‌ی روند توسعه شهری را با مشکل مواجه می‌کند. بررسی طرح‌های عمرانی تهیه‌شده برای شهر میرجاوه، با توجه به ویژگی‌های خاص شهر از قبیل اراضی وسیع کشاورزی و فضای سبز، منطقه‌های تاریخی و غیره اهمیت دوچندانی دارد؛ به سبب اینکه در صورت اشتباه در ارائه امکانات، عدالت فضائی و اجتماعی موردنیاز ساکنان شهر مختل شده و عواقب جبران‌ناپذیری را برای شهر رقم می‌زند از این‌رو ارزیابی طرح‌های توسعه شهری از منظر روش‌ها امکانات محدودیت‌ها و میزان تحقق و پیشنهادهای بخصوص در حوزه کاربری اراضی به‌عنوان هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری ضرورت ویژه پیدا کرده است تا با بهره‌گیری از الگوها و روش‌های جدید جهت ارتقاء تحقیق الگوی کاربری زمین زمینه‌ساز حیات شهری مطلوب‌تر و توسعه پایدار شهری گردد و منجر به ارتقاء نقش و جایگاه شهر میرجاوه در سطح استان شود بنابراین پژوهش حاضر در شهر میرجاوه برای اولین بار انجام خواهد گرفت و به همین جهت تازگی دارد.

پیشینه و مبانی نظری پژوهش

از مهم‌ترین مطالعاتی که در زمینه ارزیابی میزان تحقق الگوی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری انجام شده است، در مطالعات خارج از کشور می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

پژوهش نویسل و همکاران^۱ (۲۰۲۱) به‌منظور ارائه یک نمای کلی از بسیاری از جنبه‌های جغرافیایی، زیست‌محیطی، جامعه‌شناختی و سیاسی مرتبط با تغییر کاربری اراضی شهری راهکارهایی را ارائه دادند از جمله برخی شفاف‌سازی‌های مفهومی در رابطه با مفاهیم مرتبط با تغییر کاربری اراضی شهری، قبل از برجسته کردن محرک‌های آن (اقتصادی، اجتماعی و سیاسی) و نیز تأثیرات آن که به‌طور خلاصه ابزارها و استراتژی‌هایی را که برای مقابله با تغییر کاربری اراضی شهری به کار گرفته شده‌اند، نظام‌مند می‌کند.

در پژوهشی که توسط لانگ و همکاران^۲ (۲۰۲۰) انجام شد به ارزیابی کاربری اراضی شهری در پکن با روش انطباق متوالی پرداختند. نتایج به‌دست‌آمده نشان داد که نتایج نشان می‌دهد که بین تمام مراحل اساسی اجرای طرح اختلاف وجود دارد و اجرای ضعیف برنامه‌ریزی در درجه اول به دلیل وجود مناطق وسیع توسعه بدون مجوز توسعه بوده است. این نتایج نشان می‌دهد که تطابق ضعیف بین یک برنامه و نتایج آن ممکن است ناشی از استفاده از برنامه ضعیف باشد، نه برنامه‌ریزی ضعیف؛ بنابراین، نه تنها به

¹ Nuissl

² Long

ایجاد طرح‌ها، بلکه باید به نظارت بر عملکرد سطوح مختلف طرح‌ها و مجوزهای توسعه در UPI توجه شود. گسترش شهری یک پدیده جهانی است که به‌ویژه در مناطقی که به‌سرعت در حال توسعه هستند اتفاق می‌افتد. مطالعه بر روی ویژگی‌های مکانی و زمانی پراکندگی شهری و الگوی شهری برای مدیریت پایدار مدیریت زمین و برنامه‌ریزی زمین شهری مفید است. پژوهش در سال ۲۰۱۲ در کشور چین پویایی فضایی و زمانی پراکندگی شهری را در چارچوب یک فرآیند سریع شهرنشینی در یک منطقه اقتصادی پررونق در جنوب چین از سال ۱۹۷۹ تا ۲۰۰۵ بررسی می‌کند. از تفسیر تصاویر سنجنش‌ازدور و نقشه‌برداری کاربری اراضی. معیارهای منظر برای تجزیه و تحلیل الگوی مکانی و زمانی پراکندگی شهری برای هر دوره مطالعه استفاده می‌شود. نتایج مطالعه نشان می‌دهد که مناطق شهری به‌طور چشمگیری گسترش یافته‌اند و الگوی منظر مکانی-زمانی پیکربندی شده توسط سه نوع پراکندگی به‌وضوح تغییر کرده است. الگوهای مختلف نوع پراکندگی در پنج دوره مطالعه به‌طور قابل توجهی تغییر کرده است، با نسبت آن‌ها هم از نظر کمیت و هم از نظر مکان تغییر کرده است.

مطالعات موردی که در داخل کشور نیز انجام گردیده است، می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

حسینی و همکاران (۱۴۰۰) در مطالعه‌ای که از روش تحلیلی-تطبیقی در شهر سبزوار بررسی نحوه توزیع عوامل کاربری اراضی شهری در طرح‌های توسعه شهری از منظر عدالت اجتماعی انجام داد به این نتیجه رسید که شهر سبزوار در مقایسه با سرانه‌ی پیشنهادی طرح جامع سال ۱۳۸۸ و سرانه‌های رایج در کشور فاصله‌ی زیادی دارند؛ و در مقایسه با طرح جامع شهر سبزوار، با کمبود ۹/۸۴ مترمربعی در کاربری‌های خدماتی (تجاری، آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی، مذهبی، اداری، بهداشتی-درمانی، پارک و فضا سبز، ورزشی) خود مواجه هست.

ابراهیمی بوزانی و همکاران (۱۴۰۱) در مطالعه‌ای تحلیلی بر میزان تحقق‌پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک دریافتند متوسط درصد تحقق‌پذیری جمعیت پیشنهادی طرح جامع شهر عسگران برابر با ۸۴/۶۰ درصد است که این رقم می‌تواند به‌عنوان متوسط تحقق‌پذیری کاربری انتخاب شود بر این اساس تحقق‌پذیری کاربری‌های اداری و انتظامی مسکونی، آموزشی، میراث تاریخی و تأسیسات شهری از حد متوسط بالاتر و تحقق‌پذیری سایر کاربری‌ها پایین‌تر از حد متوسط بوده است. در بین این کاربری‌ها دو کاربری تجاری-خدماتی و پارک و فضای سبز تحقق‌پذیری کمتر از ۱۰ درصد داشتند.

مبانی نظری پژوهش

زمین در شهرها همواره به‌عنوان مهم‌ترین عنصر در توسعه شهر و منبع قدرت، زمینه بحث‌ها و مناقشات بسیاری بوده است. مدیریت پایدار زمین یکی از محورهای برنامه مدیریت شهری سازمان ملل متحد هست؛ که به دنبال توسعه و ارتقاء سیاست‌ها و ابزار مناسبی برای امور مالی شهرداری و اداره کردن آن، مدیریت زمین، مدیریت زیرساخت‌ها و مدیریت محیطی است (۱) پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۲۵ افزون بر ۶۵ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی کنند (۲) در کشورهای در حال توسعه، نیاز به زمین به‌وسیله رشد جمعیت و رشد شتابان شهری، منابع محدود برای تأمین مسکن و دیگر خدمات، عملکرد ناقص بازارها، سطح پایین درآمد متأثر می‌شود (سنجری، ۱۳۸۸: ۶۶۸). کاربری زمین «یعنی زمین به‌عنوان فضای عملکردی که به استفاده‌های مختلف نظیر مسکونی، تجاری و روستایی اختصاص داده شده است. کاربری زمین «فعالیتی که در یک ساختمان و یا یک منطقه خاص رخ می‌دهد» کاربری زمین آرایش، تنظیمات، فعالیت‌ها و ورودی‌هایی است که افراد باهدف خاص بر روی یک پوشش خاص از زمین انجام می‌دهند تا آن را حفظ کنند، تغییر بدهند و یا تولید کنند (احمدیان و بهار، ۱۳۹۶: ۲۳). سه گروه از سیستم‌های ارزیابی اثرات کاربری زمین را می‌توان متمایز کرد، اگرچه تا حدی همپوشانی دارند. گروه‌ها بر اساس نحوه برخورد روش‌ها با زنجیره علت و معلولی تأثیرات کاربری زمین انتخاب می‌شوند. این‌ها هستند:

(۱) رویکرد عملکردی

(۲) کلاس‌های کاربری زمین

(۳) شاخص‌های کلیدی

در سال ۲۰۲۱، بیش از ۵۶ درصد از جمعیت جهان در مناطق شهری زندگی می‌کردند و با شهرنشینی سریع، شهرها در سراسر جهان به‌طور فزاینده‌ای شلوغ و آلوده می‌شوند (Yutian et al, 2024: 241).

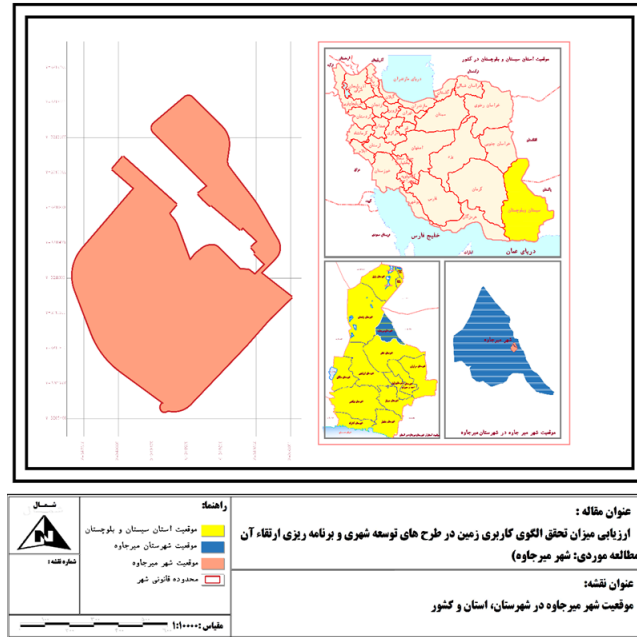
با منابع محدود زمین، نرخ سریع شهرنشینی و بهره‌برداری گسترده، الگوی پایداری برای توسعه شهری نیست. کارایی کاربری اراضی در مناطق شهری به یک نگرانی اصلی برای برنامه‌ریز شهری در طول روند شهرنشینی و گسترش شهری فعلی تبدیل شده است (Zhang et al, 2020: 754). اکثر مطالعات موجود در مورد ارزیابی اجرای برنامه‌ریزی شهری (UPI) انطباق بین توسعه شهری برنامه‌ریزی شده و مشاهده شده را بررسی می‌کند. باین‌حال، نتایج معمولاً برای ارائه توصیه‌های سیاستی کافی برای برنامه‌ریزان و محققان بسیار کلی هستند. مراحل بین ایجاد یک طرح و نتیجه آن به ندرت با جزئیات مورد بحث قرار می‌گیرد، در درجه اول به دلیل عدم وجود یک چارچوب تحلیلی و داده‌های قابل اجرا است (Long et al, 2020: 8). تغییرات کاربری زمین و شهرنشینی ناشی از عوامل انسانی در همه‌جا آشکار است. متغیرهای مهم شامل محرک‌های مستقیم مانند گسترش جمعیت یا اصلاح سیستم زیرساخت و همچنین محرک‌های غیرمستقیم مانند فرآیندهای انتقال انرژی است. در نتیجه، طیف وسیعی از اختلافات کاربری زمین به وجود آمده است (Kalfas et al, 2023: 43). مشکلات کاربری اراضی شهری که به ژئومحیط مربوط می‌شود، در نهایت هر جنبه‌ای از مهندسی عمران را از طریق تأثیرات آن‌ها بر طراحی، ساخت و نگهداری کارهای مهندسی خاص درگیر می‌کند. برخی از این مشکلات، مانند زلزله و رانش-زمین، به‌عنوان مخاطرات طبیعی ذاتی در ژئومحیط رخ می‌دهد. مشکلات دیگر، مانند آلودگی آب‌های زیرزمینی، می‌تواند تهدیدهای واقعی یا بالقوه‌ای را در مورد کارهای مهندسی که برنامه‌ریزی مناسبی ندارند، ایجاد کند. برخی دیگر ممکن است با اقتصاد استفاده از زمین یا توسعه مرتبط باشند؛ بنابراین، هنگام برنامه‌ریزی و انجام اقدامات اصلاحی که برای حفاظت از محیط‌زیست طراحی شده‌اند، ژئومحیط باید به‌درستی در نظر گرفته شود و سالم و پایدار بودن شهرها تأثیر مهمی بر بهبود رفاه انسان و توسعه اجتماعی و اقتصادی باکیفیت بالا دارد (Zhao et al, Dai et al, 2001: 257). (2023: 2343).

مواد و روش پژوهش

روش تحقیق، به لحاظ هدف کاربردی، به لحاظ ماهیت توصیفی تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات، روش کتابخانه‌ای و میدانی می‌باشد. بدین منظور ابتدا نقشه وضعیت کاربری‌های اراضی در طرح تفصیلی مصوب در سال ۱۳۸۸ و اراضی وضع موجود در سال ۱۴۰۱ مورد مقایسه قرار گرفت. سپس سرانه با ضوابط استاندارد هر کاربری با توجه به میزان جمعیت در طرح جامع مصوب ۱۳۸۸ حال حاضر پرداخته شد. جامعه آماری در این تحقیق از مرکز آمار ایران تهیه شد. با توجه به اینکه در بخش‌هایی از این تحقیق از نقشه و جدول استفاده شده است، جهت تدوین و ویرایش این موارد، نرم‌افزارهای اکسل و AutoCAD (۲۰۱۹) به‌کاررفته است.

محدوده مورد مطالعه

پس از شناخت ویژگی‌های وضع موجود شهر میرجاوه، به‌منظور رسیدن به زمینه‌های تهیه و تدوین راهبردهای مناسب و پیشنهادی توسعه شهری در این بخش به تجزیه و تحلیل یافته‌های مطالعاتی شهر پرداخته شده است. به‌طور کلی مطابق تقسیمات سیاسی استان، شهرستان میرجاوه دارای ۳ بخش (مرکزی، لادیز و ریگ ملک)، ۷ دهستان (انده، شهرک میل، تمین، لادیز، جون آباد، ریگ ملک و موتورگمی) و سه نقطه‌ی شهری (میرجاوه، ریگ ملک و لادیز) می‌باشد. شهر میرجاوه در نیمه شمالی استان سیستان و بلوچستان و در جنوب شرقی شهر زاهدان واقع شده است. این شهر از جمله شهرهای مرزی استان سیستان و بلوچستان محسوب شده، به‌طوری‌که از سمت شرق در فاصله‌ی تقریباً ۹ کیلومتری مرز کشور پاکستان قرار گرفته است. از سمت شمال غرب نیز این شهر در فاصله‌ی تقریباً ۸۰ کیلومتری از زاهدان (مرکز استان) و از سمت جنوب در فاصله اندکی از روستای لادیز واقع گردیده است (شکل ۱).

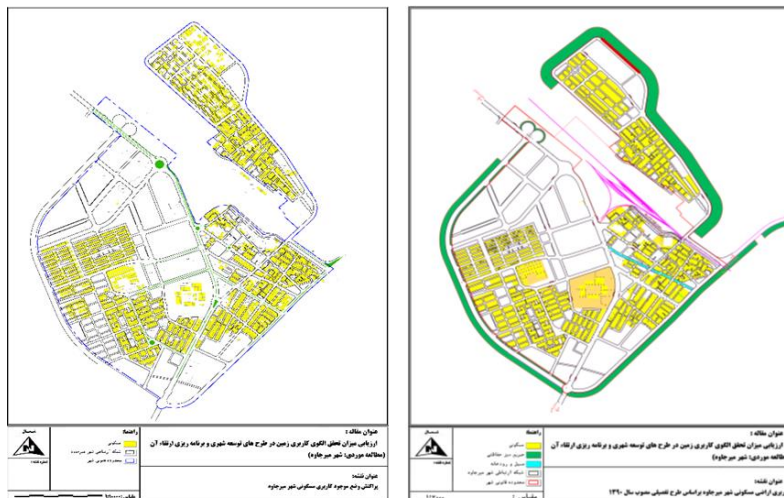


شکل ۱- موقعیت استقرار شهر میرجاوه
(ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۱)

بحث و ارائه یافته‌ها

تناسب میزان کاربری با نیازها و چگونگی توزیع آن‌ها از مباحث مهم طرح‌های توسعه شهری است. در این راستا طرح تفصیلی مصوب در مقایسه با وضع موجود شهر از نظر میزان فضای اختصاص یافته به هر کاربری و سرانه‌ها مورد بررسی به صورت جز قرار می‌گیرد.

وسعت اراضی مسکونی موجود در شهر، در محدوده برداشت شده، در حدود ۹۸ هکتار می‌باشد؛ یعنی با افزایش چشمگیری نسبت به پیشنهاد در طرح تفصیلی مصوب بوده که فضاهای خالص شهری را اراضی مسکونی شامل می‌گردد و در میان کل محدوده برداشت شده، ۶ درصد اراضی شهر را شامل می‌شود. سرانه‌ی کاربری مسکونی در شهر میرجاوه با توجه به جمعیت برآورد شده سال ۸۸ (۱۶۷۴۰ نفر) در حدود ۴۱ مترمربع به ازای هر نفر و برای سال ۱۴۰۱ این عدد به ۹۷ هکتار به صورت کلی می‌باشد (جدول ۱ و شکل ۲).



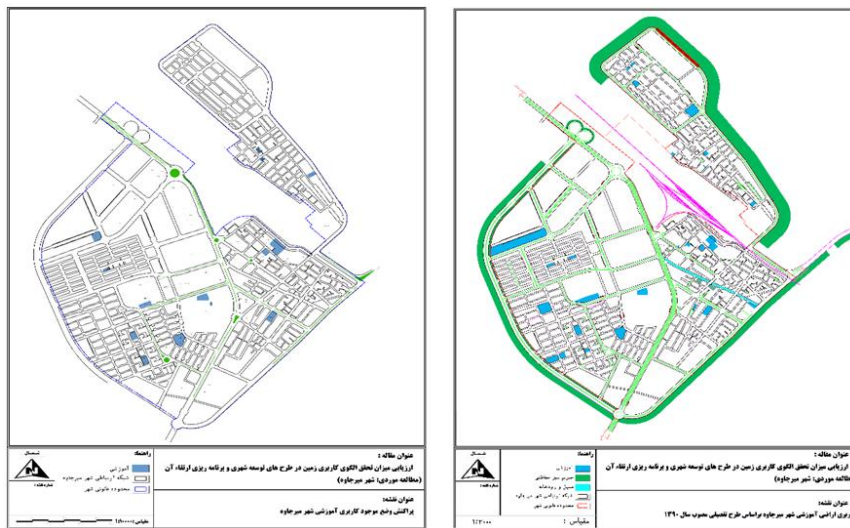
شکل ۲- پراکنش کاربری مسکونی طرح تفصیلی مصوب (سمت راست) و وضع موجود (سمت چپ)
(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

جدول ۱- مساحت کاربری‌های مسکونی شهر میرجاوه

سراهنه	درصد	مساحت (هکتار)	کاربری مسکونی
۹۱/۵۷	۲۰/۲۱	۹۷,۳۵	۱۴۰۱
۵۰/۵۱	۴۲/۲۳	۱۸۱	۱۳۸۸

(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

وسعت پیشنهادی کل کاربری‌های آموزشی طرح تفصیلی مصوب در شهر میرجاوه (شامل انواع مدارس ابتدایی، راهنمایی، متوسطه، مرکز آموزشی استثنایی و هنرستان) ۶۰۴۰۰ مترمربع بوده است که این عدد بر طبق نتایج به‌دست‌آمده در این پژوهش به ۴۶۴۰۴ مترمربع در سال ۱۴۰۱ رسیده است (جدول ۲ و شکل ۳).



شکل ۳- پراکنش کاربری آموزشی طرح تفصیلی مصوب (سمت راست) و وضع موجود (سمت چپ)

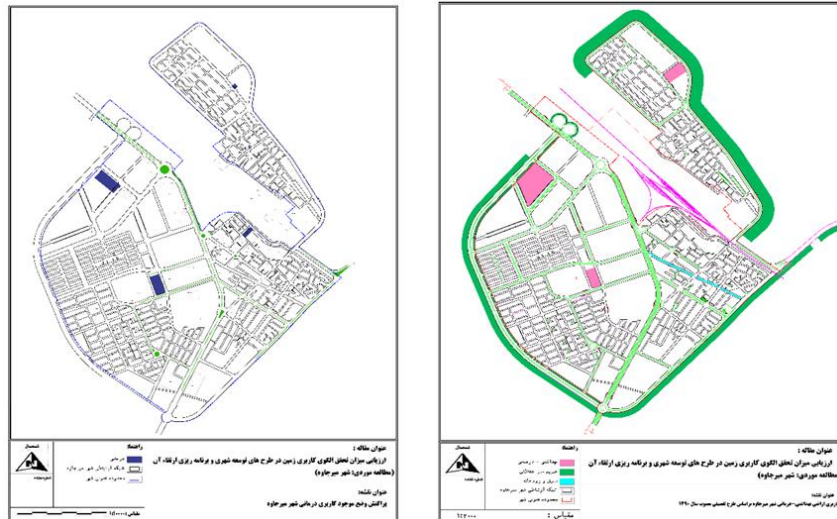
(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

جدول ۲- مساحت کاربری‌های آموزشی شهر میرجاوه

سراهنه	درصد	مساحت (مترمربع)	کاربری آموزشی
۲/۷۶	۰/۵۷	۴۶۴۰۴	۱۴۰۱
۲/۵۴	۲/۱۲	۶۰۴۰۰	۱۳۸۸

(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

کاربری درمانی شهر میرجاوه در حال حاضر با وسعت ۳/۳۹ هکتار و سرانه‌ی ۲/۲ مترمربع می‌باشد. این در حالی است که سرانه پیشنهادی ۲/۸۷ مترمربع در سال ۱۳۸۸ بوده است. واحد درمانی مرکز اورژانس ۱۱۵ است که در خیابان بهداشت واقع شده است. مساحت این مرکز درمانی ۰/۳۷ درصد اراضی خالص شهر را به خود اختصاص داده است. با توجه به کمبود وضع موجود و نیازهای آتی شهر و همچنین موقعیت شهر میرجاوه در ناحیه به لحاظ ارائه‌ی خدمات درمانی افزایش سرانه در طرح‌های آینده را باید در نظر گرفت (جدول ۳ و شکل ۴).



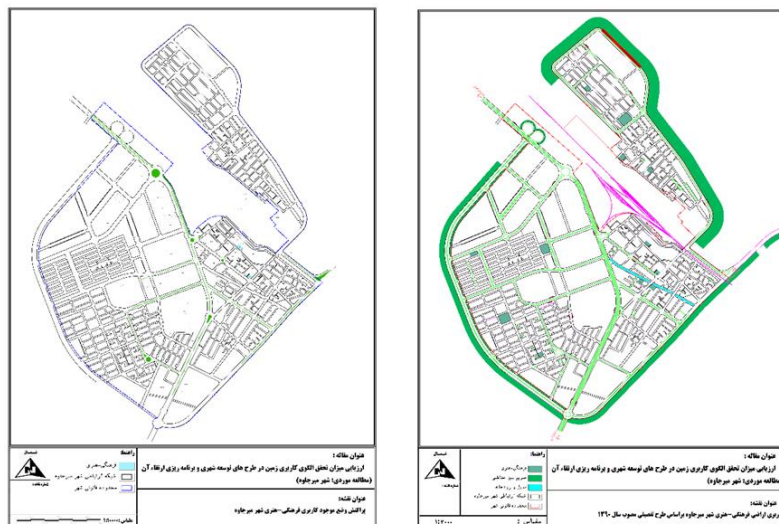
شکل ۴- پراکنش کاربری درمانی طرح تفصیلی مصوب (سمت راست) و وضع موجود (سمت چپ) (منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

جدول ۳- مساحت کاربری‌های درمانی شهر میرجاوه

سرانه	درصد	مساحت (هکتار)	کاربری درمانی
۲/۰۲	۰/۴۲	۳/۳۹	۱۴۰۱
۲/۸۷	۲/۴۰	۱۰/۳۷	۱۳۸۸

(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

شهر میرجاوه در طرح تفصیلی مصوب در سال ۱۳۸۸ دارای ۵ کاربری فرهنگی با مساحتی معادل ۰/۵۱ هکتار می‌باشد که ۰/۱۳ درصد از اراضی شهر را تشکیل می‌دهد و سرانه‌ای بالغ بر ۰/۳۰ مترمربع دارد. این در صورتی است که میزان پیشنهادی کاربری اراضی فرهنگی در سال ۱۳۸۸ با ۴۰۱۰ مترمربع و سرانه ۱/۲۳ به ۳۰۹۴ مترمربع و سرانه ۰/۱۸ در سال ۱۴۰۱ رسیده است. این نتایج نشان‌دهنده عدم تحقق میزان کاربری پیشنهادی در سال ۱۳۸۸ را نشان می‌دهد (اشکال ۵ و جدول ۴).



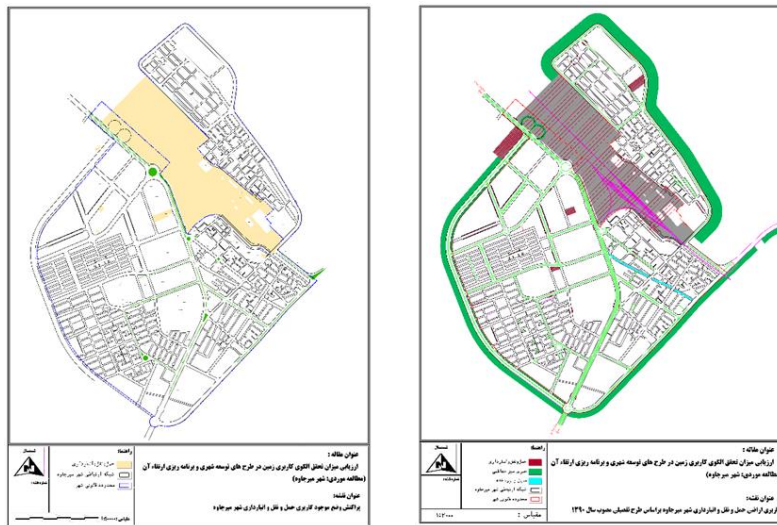
شکل ۵- پراکنش کاربری فرهنگی-هنری طرح تفصیلی مصوب (سمت راست) و وضع موجود (سمت چپ) (منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

جدول ۴- مساحت کاربری‌های فرهنگی-هنری شهر میرجاوه

کاربری فرهنگی-هنری	مساحت (مترمربع)	درصد	سرانه
۱۴۰۱	۳۰۹۴	۰/۰۴	۰/۱۸
۱۳۸۸	۴۰۱۰	۱/۰۳	۱/۲۳

(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

یکی از مزیت‌های شهر میرجاوه، وجود راه‌آهن است. طبق بررسی‌های به‌عمل آمده، این راه‌آهن دارای ۶ ایستگاه می‌باشد. تنها کاربری پارکینگ و حمل‌ونقل شهر میرجاوه در سال ۱۳۸۸ یک پارکینگ در جوار اداره پست قدیم است که مساحتی معادل ۰/۱۸ هکتار و ۰/۰۵ درصد از اراضی شهر میرجاوه را به خود اختصاص داده بود. سرانه‌ی این کاربری ۰/۱۱ مترمربع بوده است (شکل ۶ و جدول ۵) این در حالی است که بر اساس نتایج این تحقیق مساحت محاسبه‌شده برای این اراضی ۸۵۲۴۲۳ مترمربع محاسبه‌شده است.



شکل ۶- پراکنش کاربری حمل‌ونقل و انبارداری طرح تفصیلی مصوب (سمت راست) و وضع موجود (سمت چپ)

(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

جدول ۵- مساحت کاربری‌های حمل‌ونقل و انبارداری شهر میرجاوه

کاربری حمل‌ونقل و انبارداری	مساحت (هکتار)	درصد	سرانه
پارکینگ و حمل‌ونقل	۰/۱۸	۰/۰۵	۰/۱۱
انبار	۰/۶	۰/۱۶	۰/۳۶
محوطه راه‌آهن	۸۵/۲	۲۲/۲۸	۵۰/۹۰
حمل‌ونقل و انبارداری	۸۵۲۴۲۳ مترمربع	۱۰/۵۳	۵۰/۷۱

(منبع: طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه، ۱۳۸۸ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱)

کالبد شهر محل تبلور انواع فعالیت‌های انسانی می‌باشد. از جمله‌ی این فعالیت‌ها می‌توان به فعالیت‌های سکونت‌ی، حرکتی، تفریحی، بهداشتی، تجاری، آموزشی و غیره اشاره کرد. رفتارهای صورت گرفته در فضای کالبدی اثرگذار بر فرهنگ و بالعکس (به‌نوعی در ارتباط دوطرفه) اثرپذیر از فرهنگ غالب جامعه‌اند؛ بنابراین چگونگی شکل‌دهی به این فضا از اهمیت اساسی در هر سکونتگاهی از جمله شهر، برخوردار است. در بررسی خصوصیات کالبدی شهر میرجاوه، ابتدا نحوه استفاده از اراضی شهر در وضع موجود در مقایسه با طرح تفصیلی مصوب در سال ۱۳۸۸ بررسی و سپس وضع کمی و کیفی کاربری‌های مختلف شهری بررسی شد. در مرحله‌ی بعد چگونگی توزیع خدمات مختلف در سطح مختلف اراضی مورد مطالعه قرار گرفت. تناسب میزان کاربری با نیازها و چگونگی توزیع آن‌ها از مباحث مهم طرح‌های توسعه شهری است. در این راستا مطالعه وضع موجود شهر از نظر میزان فضای اختصاص یافته به

هر کاربری و سرانه‌ها به‌منظور تخمین نیازهای فعلی و آتی شهر، اهمیت اساسی دارد. بر این مبنا در این پژوهش از مطالعات به بررسی وضع کمی و کیفی کالبدی کاربری‌های مختلف شهری پرداخته شده است. تحقیق حاضر حاکی از میزان تفاوت در توجه و رویکرد کاربری اراضی شهر میرجاوه نسبت به سرانه پیشنهادی در طرح تفصیلی مصوب در سال ۱۳۸۸ را نشان می‌دهد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که طرح بیشترین میزان اختصاص کاربری اراضی را در کاربری درمانی به خود معطوف داشته است.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

با استفاده از اطلاعات ارائه شده در این تحقیق می‌توان طرح‌های آتی را از نظر توجه به هر یک از شاخص‌ها و زیر شاخص‌ها توسعه اراضی شهری محاسبه نمود و بدین ترتیب می‌توان نقاط قوت و ضعف طرح‌ها را در اجرایی نمودن اهداف سنجد. برای بهبود وضعیت کالبدی شهر میرجاوه، توجه به نیازهای شهروندان و فرهنگ جامعه مورد ملاک قرار گیرد. به‌عنوان مثال، برای کاربری فرهنگی-هنری، نیاز است که فضاهایی برای برگزاری فعالیت‌های فرهنگی و هنری در نقاط مختلف شهر ایجاد شود. همچنین برای ارزیابی میزان تحقق الگوی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری میرجاوه و تأثیر آن بر بهبود محیط‌زیست بررسی و نتایج به‌صورت مستمر در تدوین برنامه شهری استفاده گردد. بهبود ارزیابی امکانات و خدمات موجود در الگوی کاربری زمین شهر میرجاوه می‌تواند به اثرات مستقیم آن به توسعه کاربری‌های دیگر در شهر اشاره نمود.

منابع

- ابراهیمی بوزانی، مهدی. مختاری ملک‌آبادی، رضا، کریمی میرآبادی، ناصر. (۱۴۰۱). تحلیلی بر میزان تحقق پذیری کاربری اراضی شهری در طرح‌های جامع شهرهای کوچک (مورد مطالعه شهر عسگران). مطالعات مدیریت شهری، ۱۳(۴۸)، ۱-۱۲.
- احمدیان، رضا و عبدالله، بهار. (۱۳۹۶). معرفی روش‌های طبقه‌بندی کاربری اراضی در برنامه‌ریزی منطقه‌ای و ارائه الگوی مناسب ایران. مطالعات مدیریت شهری، ۹(۳۰)، ۳۵-۴۷.
- حاتمی، داود، عربی، زهرا، رحمانی، اسماعیل. (۱۳۹۳). تحلیل و ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهری در محله ۵۰ شهر زاهدان، ششمین کنفرانس ملی برنامه ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مؤلفه‌های شهر اسلامی، مشهد.
- حسینی، فرزانه، سادات، کریمی، آرام. (۱۴۰۰). بررسی نحوه توزیع عوامل کاربری اراضی شهری در طرح‌های توسعه شهری از منظر عدالت اجتماعی. انسان و محیط زیست، ۱۹(۴)، ۱۴۰-۱۲۳.
- سعید نیا، احمد (۱۳۹۹). کاربری زمین شهری. چاپ اول. کتاب سبز. تهران.
- سلطانی، عباس (۱۳۹۸). برنامه ریزی و کاربری زمین شهری. انتشارات دانشگاه شیراز.
- سنجری، احمد رضا. (۱۳۸۸). روشهای تحقیق در مدیریت، انتشارات عابد، تهران، ۶۶۸ ص.
- مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰.
- مهندسین مشاور شهرسازان و برنامه ریزان پیشتاز. (۱۳۸۸). طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه.
- مهندسین مشاور شهرسازان و برنامه ریزان پیشتاز. (۱۳۸۹). طرح توسعه و عمران (جامع) شهر میرجاوه.

References:

- Ahmadian, R., & Abdollah, B. (2017). Introducing the land use classification methods in Regional Planning and presentation of an appropriate pattern for Iran. *Urban Management Studies*, 9(30), 35-47. https://ums.srbiau.ac.ir/article_10857.html?lang=fa. [In Persian].
- Consulting engineers, leading urban planners and planners. (2003). Development and construction (comprehensive) plan of Mirjaveh city. [In Persian].
- Consulting engineers, leading urban planners and planners. (2004). Development and construction (comprehensive) plan of Mirjaveh city. [In Persian].
- Dai, F. C., Lee, C. F., & Zhang, X. H. (2001). GIS-based geo-environmental evaluation for urban land-use planning: a case study. *Engineering geology*, 61(4), 257-271. [https://doi.org/10.1016/S0013-7952\(01\)00028-X](https://doi.org/10.1016/S0013-7952(01)00028-X).
- Ebrahimi Boozani, M., mokhtary, R., & Karimi, N. (2022). An Analysis of the Feasibility of Urban Land Use in Comprehensive plans of small cities (Case Study of Asgaran City). *Urban Management Studies*, 13(48), 1-12. doi: 10.30495/ums.2022.19612. [In Persian].

- Guzman, L. A., Escobar, F., Peña, J., & Cardona, R. (2020). A cellular automata-based land-use model as an integrated spatial decision support system for urban planning in developing cities: The case of the Bogotá region. *Land use policy*, 92, 104445. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104445>.
- Hatami, Dawood, Arabi, Zahra, Rahmani, Ismail. (2013). Analysis and evaluation of the urban land use situation in neighborhood 50 of Zahedan city, the 6th National Conference on Urban Planning and Management with an emphasis on the components of the Islamic city, Mashhad. <https://civilica.com/doc/349492/certificate/print/>. [In Persian]
- Hosseini Jonbazi, F.S. and Karimi, A., 2021. Investigating the Distribution of Urban Land Use in Urban Development Projects in Terms of Social Justice (Case Study: Sabzevar City). *Human & Environment*, 19(4), pp.123-140. https://journals.srbiau.ac.ir/article_10983.html?lang=en. [In Persian]
- Iran Statistics Center, Population and Housing Census, 2005. [In Persian].
- Kalfas, D., Kalogiannidis, S., Chatzitheodoridis, F., & Toska, E. (2023). Urbanization and Land Use Planning for Achieving the Sustainable Development Goals (SDGs): A Case Study of Greece. *Urban Science*, 7(2), 43. <https://doi.org/10.3390/urbansci7020043>.
- Long, Y., Han, H., Lai, S. K., Jia, Z., Li, W., & Hsu, W. (2020). Evaluation of urban planning implementation from spatial dimension: An analytical framework for Chinese cities and case study of Beijing. *Habitat International*, 101, 102197. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102197>.
- Nuissl, H., & Siedentop, S. (2021). Urbanization and land use change. In *Sustainable Land Management in a European Context* (pp. 75-99). Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-50841-8_5.
- Saeed Nia, Ahmed (2019). Urban land use. First Edition. Green book. Tehran. [In Persian]
- Senjari, Ahmadreza. (2003), research methods in management, Abid Publications, Tehran, 668 p. [In Persian]
- Soltani, Abbas (2018). Urban land planning and use. Shiraz University Press. [In Persian]
- Yutian, L. U., Running, C. H. E. N., Bin, C. H. E. N., & Jiayu, W. U. (2024). Inclusive green environment for all? An investigation of spatial access equity of urban green space and associated socioeconomic drivers in China. *Landscape and Urban Planning*, 241, 104926. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2023.104926>.
- Zhang, L., Zhang, L., Xu, Y., Zhou, P., & Yeh, C. H. (2020). Evaluating urban land use efficiency with interacting criteria: An empirical study of cities in Jiangsu China. *Land Use Policy*, 90, 104. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104292>.
- Zhao, X., Zhang, H., Ren, J., Guo, J., Wang, Q., & Li, C. (2023). City health examination and evaluation of territory spatial planning for SDG11 in China: a case study of Xining city in Qinghai province. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(4), 3243.1, 101, 102197. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102197>.