

## تحلیل کاربری اراضی بافت قدیم سکونتگاه‌های شهری (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر کرمانشاه)

لیلا موسوی دارامرودی<sup>۱</sup> - استادیار گروه جغرافیا، واحد کرمانشاه، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمانشاه، ایران  
مجید شمس - استاد گروه جغرافیا، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران  
نودز قنبری - استادیار گروه جغرافیا، واحد کرمانشاه، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمانشاه، ایران

تاریخ دریافت: ۹۳/۰۷/۲۳

تاریخ پذیرش: ۹۴/۰۹/۲۵

### چکیده

در مدیریت شهری جدید دنیا، فعالیت‌های هسته مرکزی کلانشهرها و بخصوص بافت قدیم شهر در کانون توجه مدیریت و برنامه‌ریزی قرار دارد. این روند بازگشتی یا توسعه‌ی درونی، شهرها را هرچه بیشتر به توسعه پایدار شهری نزدیک می‌کند. در این پژوهش سعی بر آن بوده، ضمن تحلیل وضعیت کاربری اراضی وضع موجود بافت مرکزی شهر کرمانشاه، الگوی مناسب توزیع فضایی کاربری اراضی در راستای توسعه پایدار شهری تبیین گردد. پژوهش حاضر از نوع کاربردی بوده و در انجام آن از روش تحقیق تحلیلی-توصیفی استفاده شده است. اطلاعات مورد نیاز تحقیق با استفاده از روش کتابخانه‌ای و فیش‌برداری، پرسش‌نامه و مشاهده میدانی جمع‌آوری گردید. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش‌های آماری توصیفی و نیز مدل SWOT استفاده شده که بر مبنای نتایج حاصل از تحلیل عوامل چهارگانه تکنیک SWOT، محدوده مورد مطالعه دارای ۵ نقطه قوت، ۶ نقطه فرصت، ۷ نقطه ضعف و ۷ نقطه تهدید می‌باشد. ماتریس SWOT بر مبنای امتیاز نهایی شاخص‌ها چهارگانه (قوت، ضعف، فرصت و تهدید) ترسیم شده که بر مبنای آن می‌توان در یک رویکرد ساختاری، فرصت‌ها و تهدیدهای کلیدی خارجی را با ضعف‌ها و قدرت‌های داخلی مقایسه نمود و الگوی توسعه کاربری اراضی سازگار با موقعیت داخلی و خارجی را تبیین نمود.

واژه‌گان کلیدی: بافت قدیم، کاربری زمین، توسعه پایدار شهری.

## ۱. مقدمه

بر پایه تحلیل یافته‌های تحقیق، ساختار کلی شهر کرمانشاه و بافت مرکزی شهر که به صورت‌های گوناگونی جلوه کرده در انطباق با نیازهای امروز فضاهای شهری با تنگناهای خاصی مواجه شده و از نظر کالبدی ارتباط و پیوندی اندام‌وار بین کاربری‌های مورد نیاز حیات امروزی در درون بافت و فضای بیرون بافت وجود ندارد. شکل‌گیری کاربری‌های ناسازگار در همسایگی فضاهای مسکونی و تجاری شرایط زیست محیطی بافت قدیم شهر را در معرض مخاطره قرار داده، بعلاوه ضعف‌کاربری‌های مورد نیاز، سطح پویایی اقتصادی فضاها و تعاملات اجتماعی را محدود نموده است. در بافت مورد مطالعه (بخش مرکزی شهر کرمانشاه)، عناصر اصلی مرکز شهری از گذشته‌های دور استقرار یافته که در زمان خود دارای هارمونی و سلسله مراتبی خاص عملکردی نیز بوده است ولی نمی‌توان انتظار داشت که نحوه توزیع و پراکندگی و میزان کاربری‌های اراضی شکل گرفته در اینگونه فضاها درحد متعارف سایر فضاهای شهری باشد. به طوری‌که بر مبنای نقش و عملکرد شهر در گذشته، سطح وسیعی از بافت به کاربری بازار اختصاص یافته است. ضمن اینکه در دهه‌های اخیر محور مدرس نیز بعنوان اصلی‌ترین محور تجاری شهر مطرح بوده و همین امر موجب بالا رفتن سرانه تجاری در کل محدوده شده است. در حالیکه فشردگی بافت در بسیاری از محلات و محدودیت‌های تملک زمین توسط دستگاه‌های دولتی امکان احداث برخی از خدمات نظیر آموزشی، درمانی، ورزشی و فضای سبز را با محدودیت شدید مواجه ساخته است. بر این اساس پرسش اصلی پژوهش این است که برای تأمین کاربری‌های مورد نیاز چه راهکارهایی وجود دارد و چگونه می‌توان الگوی توزیع فضایی مناسبی از کاربری‌ها با هدف دستیابی به توسعه پایدار شهری را در بافت مرکزی شهر کرمانشاه، تبیین نمود.

## ۲. مروری بر ادبیات موضوع

رویکرد برنامه‌ای به کاربری زمین، همراه با پیدایش شهرسازی جدید نخست در اروپا و آمریکا مطرح گردید. اقدامات اولیه بیشتر جنبه حقوقی، مهندسی و اداری داشت ولی از دهه ۱۹۶۰ موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص «کاربری زمین» به طور جدی شکل گرفت و بر پایه مفاهیم، مبانی و روش‌های هدفمند و منظم استوار شد. از نخستین مراجع پایه در این زمینه باید از کتاب‌های مهم برنامه‌ریزی شهری (۱۹۶۵) تألیف «استوارت چاپین» و اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری و روستایی (۱۹۶۴) تألیف «لویس کی‌بل» و اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری (۱۹۶۸) با ویراستاری «ویلیام گودمن» یاد کرد. انتشار این کتاب‌ها در واقع نقطه عطفی در جهت تدوین مفاهیم، مبانی و روش‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین محسوب می‌شود. با پیدایش و فراگیر شدن شهرسازی مدرن و رواج الگوی طرح‌های جامع شهری موضوع کاربری زمین و برنامه‌ریزی تا حدود زیادی تحت تأثیر توسعه اقتصاد سرمایه‌ای، گسترش صنایع اتومبیل و شبکه راه‌ها، تکنولوژی ساختمان و مانند این‌ها قرار گرفت و تا حدود زیادی از اهداف اولیه خود به دور افتاد. اما در طول چند دهه اخیر، در واکنش به ناکامی گسترش الگوی طرح‌های جامع سنتی و مطرح شدن دیدگاه‌ها و اهداف جدید در زمینه محیط زیست، عدالت اجتماعی، کیفیت زندگی شهری و نظایر این‌ها، اصولاً مفهوم و تعریف «زمین و فضا» و معیارهای استفاده از آن به کلی عوض شده و در نتیجه مبانی و اهداف برنامه‌ریزی کاربری زمین ارتقاء کیفی پیدا کرده و در راستای توسعه پایدار قرار گرفته است. با توجه به مجموعه تحولات در زمینه کاربری زمین و با توجه به وجود انواع نیروها و گرایش‌های متفاوت در نحوه استفاده از اراضی شهری، می‌توان سه دیدگاه عمده را تشخیص داد که نحوه شکل‌گیری نظام کاربری زمین در هر شهر و چگونگی مداخله در آن به میزان و عملکرد آن‌ها بستگی دارد. این سه دیدگاه عبارتند از:

الف. دیدگاه ساماندهی زمین (تأمین اقتدار دولت و حقوق مالکیت).

ب. دیدگاه کارکردگرایی (تسهیل کارکردهای شهری و بهره‌گیری اقتصادی از زمین).

پ. دیدگاه توسعه پایدار(نگرش جامع و اعتلای کیفیت زندگی شهری)(رضویان، ۱۳۸۱: ۴۵).  
 در ایران، پیشینه‌ی مطالعات کاربری اراضی شهری به تهیه طرح‌های توسعه شهری بر می‌گردد. از مهمترین کتب تدوین شده در زمینه کاربری اراضی در ایران می‌توان به کتاب برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، کرامت‌اله زیاری ۱۳۸۱، محمدتقی رضویان ۱۳۸۱ و کتاب برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری پورمحمدی ۱۳۸۵، اشاره نمود.

### ۱-۲. مفهوم توسعه درون شهری

دیدگاه توسعه درونی بر استفاده و بهره برداری از اراضی خالی و بلا استفاده و ساختمان‌های فرسوده درون محدوده‌های موجود شهری تأکید خاصی دارد و تأمین نیازهای سکونتی و خدماتی جمعیت حال و آینده شهرها را نه در گسترش افقی بلکه در استفاده از ظرفیت‌های نهفته در دل آن‌ها جستجو می‌کند (حیدری و سلیمانی، ۱۳۹۲: ۴۱).

### ۲-۲. مفهوم و اهداف کاربری اراضی شهری زمین

بدون شک، زمین عنصر اساسی در شکل‌گیری، توسعه و گسترش شهرهاست و به عبارتی زمین بستر و اولین گام توسعه شهر محسوب می‌گردد (میرکتولی، ۱۳۸۹: ۲۹). برنامه ریزی کاربری زمین به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی اطلاق می‌شود (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی علم، تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده موثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می‌گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۷: ۳). در مجموع برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری عبارتست از «ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری بر اساس نیازها و خواست‌های مردم شهر» در جوامع شهری، شکل‌گیری نظام کاربری زمین و نحوه تقسیم اراضی و استفاده از آن در فعالیت و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، حقوقی و غیره است. در واقع هر نوع برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری به مثابه الگوی آتی بهره‌برداری از زمین در یک شهر است.

برنامه‌ریزی کاربری زمین یکی از محورهای اصلی برنامه‌ریزی شهری است که همراه با برنامه‌ریزی شبکه، فضای سبز و باز، تأسیسات و غیره، استخوانبندی اصلی شهر و نحوه توسعه آتی آن را مشخص می‌کند (مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸۱: ۵۸) و از طریق اثرگذاری بر تصمیمات عمومی و خصوصی و سرمایه‌گذاری‌ها، می‌تواند نفوذ زیادی بر نرخ رشد، خصلت، کیفیت و الگوی محیط کالبدی شهر داشته باشد و سعی می‌کند که میان توسعه شهر و بهره‌برداری از زمین نوعی تعادل رعایت شود (Gallion A. B, 1984:21).

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به مثابه سلسله اقداماتی نظام یافته است که برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی انسان که به نوعی با زمین مرتبطند صورت می‌گیرد (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۷۷). به عبارتی منظور از مطالعه کاربری زمین، تهیه اطلاعات اساسی درباره ویژگی‌های زمین و فعالیت‌های مختلفی است که در آن صورت می‌پذیرد. از این اطلاعات برای تجزیه و تحلیل نحوه استفاده از زمین در وضع موجود و تهیه نقشه‌ای که نحوه استفاده از زمین برای آینده را معین می‌نماید، استفاده می‌شود (شیعه، ۱۳۹۱: ۱۱۱). تنوع فعالیت‌ها، تراکم ساختمان‌ها و حجم رفت و آمد در مرکز شهر، مشکلاتی بسیار پیچیده به وجود می‌آورد. سیستم خیابان‌بندی قدیمی، تداخل کاربری‌های ناهمگون و ناسازگار، همجواری فعالیت‌های قدیمی و جدید، قیمت زمین و سرفقلی، عواملی هستند که ساماندهی و اداره مرکز شهری را دشوار می‌کنند (سعیدنیا، احمد، ۱۳۷۸: ۲۹). با استفاده از راهبرد توسعه شهری می‌توان به توزیع بهینه کاربری‌ها و تخصیص منابع و خدمات شهری پرداخت و محیطی امن را برای شهروندان خلق کرد و از ایجاد نابرابری‌های فضایی، نابسامانی در نحوه اسکان و استقرار جمعیت و فعالیت، کمبود شدید خدمات شهری، گسترش حاشیه‌نشینی و توزیع ناعادلانه خدمات شهری جلوگیری نمود (احد نژاد، محسن و دیگران، ۱۳۹۳). می‌توان گفت که امروزه اهداف کلان کاربری زمین بر دو

پایه اصلی یعنی ارزش‌های توسعه پایدار، اعتلای کیفیت زندگی شهری، استوار شده است. این اهداف بنا به ضرورت جامع‌نگری، به چهار عرصه اصلی (زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) تقسیم می‌شود (رضویان، ۱۳۸۱: ۵۶).

### ۳. روش شناسی تحقیق

پژوهش حاضر از نوع کاربردی بوده و در فرآیند آن از روش تحقیق تحلیلی - توصیفی استفاده شده است و اطلاعات مورد نیاز تحقیق با استفاده از روش کتابخانه‌ای و فیش‌برداری، پرسش‌نامه و مشاهده میدانی جمع‌آوری گردید. پیچیدگی و گستردگی مسائل مرتبط با بافت‌های قدیمی شهری ضرورت استفاده از روش‌های تصمیم‌گیری چند متغیره را ضروری می‌سازد. در این پژوهش ضمن بهره‌گیری از روش‌های آماری توصیفی و استنباطی جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدل SWOT استفاده شده است.

#### - مفاهیم پایه تکنیک SWOT

برنامه‌ریزی استراتژیکی به عنوان مجموعه‌ای از تصمیمات و اقدامات تعریف می‌شود که نتیجه آن تنظیم و تحلیل سیستماتیک مناسب قوت‌ها و فرصت‌ها برای به حداقل رساندن ضعف و تهدیدهاست (Hussey, 1991:16-18). می‌توان گفت ارزیابی عوامل داخلی و خارجی برای تصمیم‌ساز و برنامه‌ریز، فرصتی ایجاد می‌کند که ارزیابی‌ها را به عنوان مرحله‌ای از فرایند هدف استراتژیک، ارزش‌گذاری نماید (Roberts and Sykes, 2000:20). به عبارتی، مفاهیمی چون راهبرد، محیط داخلی، محیط خارجی، قوت و ضعف و فرصت و تهدید را می‌توان مفاهیم پایه این تکنیک محسوب نمود (گلکار، ۱۳۸۴: ۴۹).

#### - مراحل تهیه ماتریس SWOT

**مرحله اول:** بیان سوال‌های تحقیق: پرسش اصلی این است که راهکارهای بهینه برای تأمین کاربری‌های مورد نیاز کدامند؟ و چگونه می‌توان الگوی توزیع فضایی مناسبی از کاربری‌ها را در بافت قدیم شهر کرمانشاه، تبیین نمود. فرضیه اصلی تحقیق: به نظر می‌رسد الگوی توزیع فضایی مناسبی از کاربری‌ها در بافت قدیمی و هسته مرکزی شهر کرمانشاه شکل نگرفته است. فرصت‌ها و تهدیدهای پیرامونی نادیده گرفته شده و از نظر کالبدی ارتباط و پیوندی اندام‌وار بین کاربری‌های درون بافت و فضای پیرامون وجود ندارد.

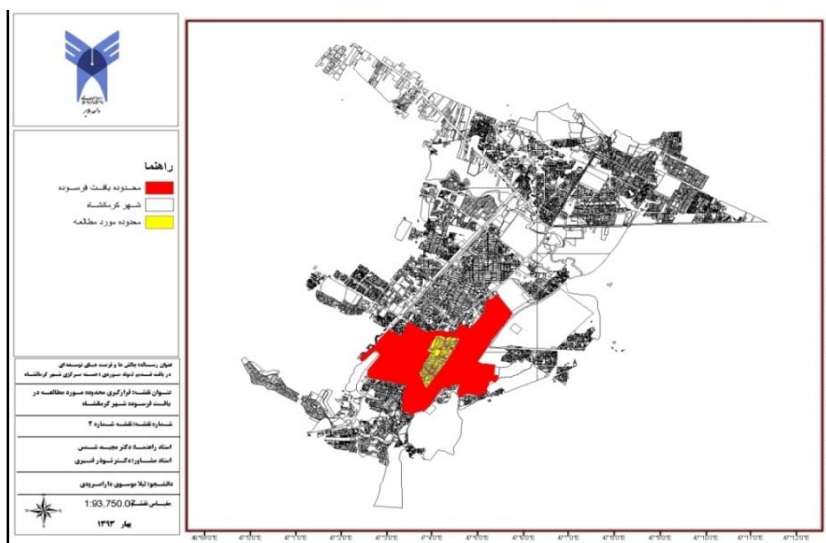
**مرحله دوم:** تعیین عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل بیرونی (فرصت‌ها و محدودیت‌ها)

**مرحله سوم:** ارزیابی، رتبه‌بندی و استخراج استراتژی‌های توسعه،

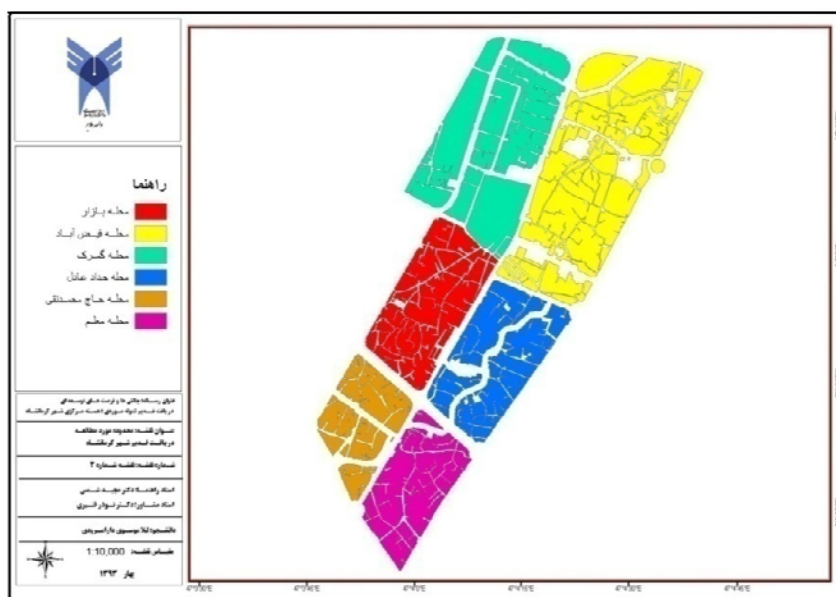
**مرحله چهارم:** ارزیابی نهایی از عوامل SWOT

### ۴. محدوده مورد مطالعه

جامعه آماری مورد مطالعه، محدوده‌ای از بافت قدیم و هسته مرکزی شهر کرمانشاه است که از نظر موقعیت مکانی تقریباً در جنوب شهر واقع شده است. محدوده مورد مطالعه در بافت قدیم با مساحتی در حدود ۲۸۰ هکتار، شامل شش محله؛ فیض‌آباد، حداد عادل، معلم، حاج محمدتقی، بازار و گمرک می‌باشد که در سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیتی در حدود ۱۲۴۲۸ نفر داشته است.



شکل ۱. بافت فرسوده و محدوده بافت قدیم در شهر (منبع: طرح جامع شهر کرمانشاه)



شکل ۲. محلات مورد مطالعه بافت قدیم شهر کرمانشاه (منبع: طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه)

## ۵. یافته‌های تحقیق

در روند تغییر و تحولات جمعیتی در چند دهه اخیر توسعه فضایی شهر بیش از پیش مورد توجه قرار گرفت و توسعه افقی شهر کرمانشاه بصورت گسترده حادث شد. گسترش بی‌رویه فضای شهری، جمعیت را از هسته مرکزی به سمت حومه‌های شهری هدایت نمود و توجه جریان توسعه به سمت بافت‌های جدید معطوف گردید. با این وجود وابستگی فضاهای شهری جدید به هسته مرکزی شهر همچنان باقی ماند و همچنان بافت قدیمی شهر به عنوان مرکز اصلی ارتباطات مطرح است. البته در جریان رشد و گسترش افقی شهر و شکل‌گیری بافت‌های شهری جدید، نظم ارگانیک

بافت مرکزی هم به هم خورد و این بافت در درون خود با چالش‌های مواجه شد. این امر از یک سو و عدم توانایی بافت مرکزی در پیوند فضایی با بافت جدید از سویی دیگر، زمینه گسیختگی فضایی هسته مرکزی را با بافت‌های جدید شهری فراهم آورد. بر مبنای داده‌های موجود در داخل محلات سکونی هسته مرکزی شهر، مراکز محلات توانایی ایفای نقش عملکردی و ارتباطی خود را به لحاظ عدم برخورداری از کاربری‌های متناسب با نیاز جمعیت امروز را ندارند و عملاً هویت و معنای خود را از دست داده‌اند.

### ۱-۵. کاربری اراضی در محلات بافت قدیمی شهر

– **کاربری مسکونی:** جدول (۱) توزیع کاربری اراضی را در محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد. کاربری مسکونی در محله حداد عادل که  $54/2$  متر می‌باشد نسبت به سایر محلات از سرانه بالاتری برخوردار است. ولی کیفیت زیست جمعیت ساکن در این محله نسبت به سایر محلات پایین‌تر است. سرانه کاربری مسکونی در محله معلم و حاج محمدتقی اصفهانی تقریباً نسبت به سایر محلات مناسب‌تر است. و محله بازار، فیض‌آباد و گمرک به ترتیب در مراتب بعد قرار می‌گیرند.

– **کاربری تجاری:** کاربری تجاری درصد بالایی از مجموع کل کاربری‌ها را به خود اختصاص داده است. سرانه کاربری تجاری در محله حداد عادل و حاج محمدتقی اصفهانی درصد بالایی را نشان می‌دهد ولی بعد عملکرد خدمات تجاری این محدوده‌ها فرا محله‌ای است بر این اساس نمی‌توان صرفاً کاربری‌های تجاری این محدوده‌ها را برای جمعیت ساکن محلات منظور نمود در محله بازار و فیض‌آباد نیز سرانه کاربری تجاری به ترتیب در حدود  $6/7$  و  $6/8$  متر تعیین گردیده که با اضافه نمودن عرصه بازار که آنهم عملکرد فرا منطقه‌ای دارد سرانه کاربری تجاری در سطح بالایی تعریف می‌گردد.

– **شبکه معابر:** سرانه کاربری معابر در محله‌های بازار و فیض‌آباد کمتر از  $20$  متر تعریف شده است و در محله معلم هم سرانه این نوع کاربری  $20/7$  متر می‌باشد. محله حاج محمدتقی اصفهانی بالاترین سرانه کاربری شبکه معابر ( $45/2$  متر مربع) را در بین محلات مورد مطالعه دارا است.

– **کاربری آموزشی:** بر مبنای جدول سرانه کاربری‌ها، جمعیت ساکن در محلات بافت قدیم دارای کمبود فضای آموزشی می‌باشند. به طوریکه سرانه کاربری آموزشی در محله‌های بازار حداد عادل و فیض‌آباد کمتر از  $2$  متر می‌باشد ولی سرانه آموزشی در محله گمرک حدود  $11/53$  متر مربع می‌باشد و فضاهای آموزشی موجود در این محله علاوه بر جمعیت ساکن در محله به فضاهای مجاور نیز خدمات رسانی می‌کند.

– **کاربری بهداشتی:** بر مبنای داده‌های جدول (۱) سرانه بهداشتی در محله فیض‌آباد با  $0/65$  متر مربع، پایین‌ترین سطح را نسبت به سایر محلات نشان می‌دهد و محله معلم با سرانه بهداشتی  $2/2$  متر در بین سایر محلات از وضعیت مطلوبتری برخوردار است.

– **کاربری فضای سبز:** بجز شکل‌گیری سبزه میدان در محله فیض‌آباد در سایر محلات این نوع کاربری در سطح فضاهای موجود تعریف نشده است و فضاهای سبز تعریف شده شامل فضای سبز داخل بناهای مسکونی است.

– **کاربری گردشگری:** بر مبنای جدول سرانه کاربری‌های در وضع موجود، فعالیت خاصی در بهبود فضاها برای جذب گردشگر شهری صورت نگرفته و فضاهای هم که در سطح برخی از محلات شکل گرفته مساحت محدود و سرانه پایینی را نشان می‌دهد.

– زمین‌های خالی: در سطح محلات بافت مرکزی شهر کرمانشاه فضاهای خالی زیادی در داخل بافت اصلی و قدیمی شهر پراکنده است. در سطح محدوده مورد مطالعه کلاً ۹۶۲۰ متر مربع معادل ۴/۴ درصد کل وسعت را زمین‌های خالی شامل شده است.



شکل ۳. کاربری وضع موجود محدوده مورد مطالعه (منبع: طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه)

جدول ۱. مساحت (متر مربع) و سرانه کاربری اراضی به تفکیک محلات بافت قدیم (۱۳۹۰)

نوع کاربری	محله بازار		محله فیض آباد		محله حداد عادل		محله گمرک		محله معلم		محله حاجمحمد تقی اصفهانی	
	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت
مسکونی	۳۱/۴	۱۲۹۸۶۷	۳۰/۳	۷۱۶۱۲	۵۴/۲	۲۹۰۸۱۳	۲۹/۵۶	۶۰۸۱۳	۴۲/۳	۶۹۴۲۲	۴۰/۲	۳۷۹۶۲
تجاری	۶/۷	۱۴۶۳۲	۶/۸	۳۵۱۶۳	۲۶/۶	۱۷۳۴۴	۸/۴۳	۱۷۳۴۴	۹/۹	۱۶۲۶۵	۱۸/۷۶	۱۷۷۳۶
عرصه بازار	۲۰/۵	۴۴۷۶۰	۷/۶	۳۲۵۹۹	-	-	-	-	-	-	-	-
خدماتی	۰/۲	۳۴۰	-	۲۵۰	۱۸/۹	۲۵۰	-	-	۰/۰۶	۱۱۰	۷/۰۱	۶۶۲۹
شبکه معابر	۱۴/۸	۳۲۱۹۰	۱۸/۳	۵۵۸۲۸	۴۲/۳	۶۶۷۳۶	۳۲/۴۴	۳۳۹۹۱	۲۰/۷	۳۳۹۹۱	۴۵/۲	۴۲۷۲۰
فرهنگی	-	-	۱/۲	۳۷۴۶	۲/۸۴	۳۰۴۷	۰/۱۵	۴۲۳	۰/۳	۴۲۳	-	-
مذهبی	۲/۲	۴۸۴۵	۰/۹۳	۴۰۱۲	-/۴۷	۶۲۰	۶/۱	۱۲۴۸۹	۰/۱	۱۶۲	۱/۸۲	۱۷۲۵
آموزشی	۱/۰۳	۲۲۴۵	۱/۰۸	۴۶۴۳	۱/۸	۲۳۹۸	۱۱/۵۳	۲۳۷۱۸	۲/۷۵	۴۵۱۵	-	-
اداری	-	-	۰/۶	۲۴۷۲	-	-	۱۹/۷	۴۰۵۰۶	-	-	-	-
پارکینگ	-	-	۲	۸۵۸۲	-	-	۱/۹	۳۸۵۳	-	-	۰/۵۳	۵۰۰
بهداشتی و درمانی	۱/۰۵	۲۲۸۰	۰/۶۵	۲۸۱۵	-	-	۱/۰۱	۲۰۷۶	۲/۲	۳۶۱۷	۱/۰۶	۱۰۰۰
فضای سبز	-	-	۰/۱۸	۷۹۳	-	-	-	-	-	-	-	-
گردشگری	-	-	۰/۵۴	۲۳۳۴	-/۴۴	۵۸۰	-	-	-	-	-	-
ورزشی	-	-	۰/۲	۹۴۶	-	-	۷/۱	۱۴۶۰۹	-	-	-	-
کارگاهی	-	-	۱/۶	۶۷۷۴	-	-	۰/۸۸	۱۸۱۲	-	-	-	-
تأسیسات و تجهیزات	-	-	۰/۰۲	۶۹	-	-	-	-	-	-	۰/۱۲	۱۱۸
حمل و نقل و انبارها	۰/۵	۱۱۲۵	۴/۴۸	۱۹۲۴۹	-	-	۴/۵	۹۲۱۱	۰/۲	۳۱۵	۰/۶۲	۵۹۲
زمین خالی	۴/۴	۹۶۲۰	۷/۴	۳۱۶۲۸	۳/۷	۴۹۳۴	۷/۷۴	۱۵۹۲۶	۱/۹	۳۱۱۰	۵/۰۵	۴۷۷۸
جمع	۸۲/۸۶	۳۵۹۱۹۰	۸۲/۸	۱۷۵۱۳۰	۱۳۲/۶	۲۷۲۴۰	۱۳۲/۳	۱۳۱۹۳۰	۸۰/۴	۱۳۱۹۳۰	۱۲۰/۴	۱۱۲۷۶۰

## ۲-۵. معیارها و سرانه‌های کاربری‌ها

در سطح فضاهای شهری کشور ما، معیارهای مشخصی به منظور تعیین همه سرانه‌های شهری ارائه نشده است. از طرفی، استفاده از معیارهای کشورهای دیگر نیز در زمینه کاربری‌های مختلف شهری مانند: مسکونی، درمانی، آموزشی و امثال آن‌ها، به دلیل مغایر بودن شرایط آن‌ها از نظر آب و هوایی، ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی، درآمد و غیره بدون اشکال نمی‌باشد. بنابراین ضرورت می‌یابد در هر فضای شهری به تناسب شرایط خاص آن فضا به تدوین و پیشنهاد سرانه کاربری اراضی شهری پرداخت.

– **سرانه مسکونی:** با توجه به سرانه‌ها و استانداردهای موجود می‌توان گفت در محلات مورد مطالعه سرانه مسکونی در حد مناسبی تعریف شده است. ذکر این مطلب لازم است که مشکل عمده فضاهای قدیمی کیفیت بناهای مسکونی است که علیرغم برخورداری از حداقل فضای مورد نیاز، جمعیت ساکن این محلات از شرایط زیستی مناسبی برخوردار نمی‌باشند.

– **سرانه‌های آموزشی:** بر مبنای معیارهای آموزشی شهری سرانه زمین و زیربنا به نسبت هر ساکن شهری،  $4/4$  متر مربع می‌باشد. در محدوده مورد مطالعه که بر مبنای اندازه جمعیتی منطبق بر یک ناحیه شهری است سرانه آموزشی برای هر نفر  $3$  متر مربع است. البته سرانه‌های آموزشی در سطح محلات بین  $1/3$  تا  $11/53$  متر مربع متفاوت تعریف شده است. براین اساس در عمده محلات بافت قدیم شهر، سرانه آموزشی بسیار پائین‌تر از حد قابل قبول و استاندارد آن است.

– **سرانه‌های اداری:** با توجه به نوع و تعداد ادارات سرانه  $1/5$  متر مربع زمین را برای انواع تأسیسات اداری شهر می‌توان پیشنهاد نمود. همانطور که قبلاً نیز ذکر شد متوسط سرانه اداری در محدوده مورد مطالعه  $3/46$  متر مربع بوده که نسبت به سرانه پیشنهادی هم بالاتر است. از طرف دیگر بر مبنای نیازهای امروزی ضرورت استقرار تعریف فضاهای اداری مورد نیاز در کنار فضاهای موجود مورد توجه است.

– **سرانه‌های تجاری:** متوسط معیار انواع واحدهای تجاری شهر به نسبت هر ساکن شهری، حدود  $5$  متر مربع در نظر گرفته می‌شود. اگر عرصه بازار را هم به کاربری‌های تجاری اضافه نماییم، سرانه تجاری در ناحیه شهری مورد مطالعه  $16/5$  متر مربع محاسبه می‌گردد. البته محدوده مورد مطالعه فاقد فضاهای باز و توقفگاهی و ارتباطی مناسب برای استقرار گسترش این نوع کاربری است.

– **سرانه‌های بهداشتی و درمانی:** سرانه کل تأسیسات درمانی و بهداشتی در حدود  $1/7$  متر مربع می‌باشد. که مطابق جدول سرانه کاربری اراضی بهداشتی و درمانی در محلات بافت قدیم شهری در سطح پائینی قرار دارد. متوسط سرانه کاربری بهداشتی درمانی در این ناحیه شهری  $0/96$  متر مربع است. واحد بهداشتی درمانی هم که در این ناحیه مستقر است شعاع عملکرد آن منطقه‌ای است.

– **سرانه فضای سبز شهری:** حداقل سرانه‌های فضای سبز برای هر نفر حدود  $3$  تا  $5$  متر مربع است. سرانه فضای سبز شهری در محلات بافت قدیم شهر کرمانشاه در حدود  $0/8$  متر مربع است. البته این سرانه اندک هم مربوط به تعریف سبزه میدان در محله فیض آباد است و سایر محلات هسته مرکزی شهر فاقد هرگونه کاربری فضای سبز شهری می‌باشند.

– **شبکه معابر:** معمولاً بین  $25$  درصد تا  $30$  درصد از سرانه‌های شهری به راه‌ها و شبکه‌های ارتباطی اختصاص دارد. در ناحیه برنامه‌ریزی (هسته مرکزی شهر) هرچند سهم کاربری شبکه معابر از کل اراضی در حدود  $25$  درصد است ولی این نسبت در سطح محلات مختلف یکسان نبوده و سطحی که به این کاربری اختصاص داده شده منطبق بر نیازهای



فضاهای زیستی و تولیدی آن نمی‌باشد. لذا در برنامه‌ریزی شبکه معابر در محدوده مورد مطالعه باید سعی بر آن باشد که حتی المقدور امکان دسترسی روان و مناسب به داخل بافت فراهم شود و در عین حال دسترسی‌ها از معابر فرعی و جانبی خیابان مدرس تأمین شده و تنها معابر پیاده امکان ورود به خیابان مدرس را داشته باشند.

– **سرانه گردشگری:** برداشت‌های میدانی و مشاهدات صورت گرفته از وضعیت گردشگری در سطح هسته مرکزی شهر نشان از عدم مدیریت مطلوب اینگونه فعالیت‌ها و در نتیجه عدم استفاده بهینه از فرصت‌های توسعه‌ای در این بعد از فعالیت‌های اقتصادی است.

– **سرانه کاربری مذهبی و فرهنگی:** بر مبنای معیارهای تعیین شده سرانه در حدود  $0/5$  تا  $0/7$  متر مربع برای مساجد، اماکن مذهبی و... لحاظ می‌گردد که با توجه به نقش عملکردی ناحیه مورد مطالعه و شکل‌گیری مسجد جامع در بافت قدیمی و در کنار سایر اماکن مذهبی، در حال حاضر کمبود فضای مذهبی در سطح ناحیه به جزء محله معلم وجود ندارد.

– **سایر تأسیسات و تجهیزات عمومی:** هر چند فضاهای ناحیه مورد مطالعه از تأسیسات شهری مورد نیاز امروز برخوردار است ولی قدمت فضا و تراکم خاص حاکم بر فضا، ضرورت بهسازی و ارتقاء بخشی به تأسیسات و تجهیزات شهری مورد تأکید است.

جدول ۲. عوامل درونی. (نقاط قوت و نقاط ضعف)

نقاط قوت	نقاط ضعف
۱. اختصاص گسترده وسیعی از اراضی به کاربری تجاری و بالا بودن سرانه تجاری	۱. سرانه آموزشی بسیار پایین‌تر از حد قابل قبول و استاندارد
۲. امکان ایجاد فضاهای مرتبط با فعالیت در بخش گردشگری با توجه به موقعیت مکانی و وجود بناها و فضاهای تاریخی و فرهنگی	۲. محلات بافت قدیم شهر فاقد کاربری فضای سبز می‌باشند
۳. برخورداری فضا از سرانه‌های استاندارد کاربری مسکونی (بعد کمی)	۳. عدم بهسازی و ارتقاء بخشی به تأسیسات و تجهیزات شهری
۴. نقش عملکردی ناحیه مورد مطالعه و شکل‌گیری مسجد جامع در بافت قدیمی	۴. شکل‌گیری کوچه‌های کم عرض در برخی از محلات بافت قدیم و عدم اتصال مستقیم آن با محورهای اصلی
۵. وجود فضاهای باز و خالی و امکان اختصاص آن به فضاهای مورد نیاز	۵. شکل‌گیری کاربری‌های ناسازگار در همسایگی فضاهای مسکونی و تجاری
-	۶. عدم گسترش فضاهای مرتبط با فعالیت در بخش گردشگری
-	۷. کمبود و یا عدم وجود کاربری‌های عمومی مورد نیاز

منبع: موسوی دارامودی، ۱۳۹۳

جدول ۳. عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها)

فرصت‌ها	تهدیدها
۱. عملکرد فرا شهری عمده کاربری‌ها و فعالیت‌های هسته مرکزی شهر	۱. عدم مدیریت مطلوب فضاهای تعریف شده
۲. امکان توسعه فضاهای مسکونی با احیای فضاهای مسکونی موجود در بافت مرکزی که در حال حاضر مخروبه می‌باشند	۲. عدم استفاده بهینه از فرصت‌های توسعه‌ای در بعد گردشگری
۳. امکان تلفیق ارزش‌های تاریخی با ساختار شهری با ایجاد فضاهای مورد نیاز زمنی امروز	۳. عدم توزیع متعادل کاربری‌ها در کل محلات بافت مرکزی
۴. امکان ایجاد و گسترش کاربری تجاری گسترده در هسته مرکزی	۴. عدم گسترش مراکز تفریحی در سطح محلات بافت قدیم شهر
۵. امکان استفاده از فضاهای تخریبی برای ایجاد پارک‌های عمومی در مجاورت محور اصلی بازار	۵. عدم وجود فضاهای باز و توقفگاهی و ارتباطی مناسب برای استقرار گسترش کاربری
۶. دسترسی مستقیم مرکز شهر با خدمات تجاری	۶. ضعف کاربری‌های مورد نیاز و متناسب با نیاز امروز در مجاورت بافت قدیمی
-	۷. ناپایداری فضا (کالبدی) به لحاظ تضعیف ساختارهای ارتباطی دهی آن

منبع: موسوی دارامودی، ۱۳۹۳

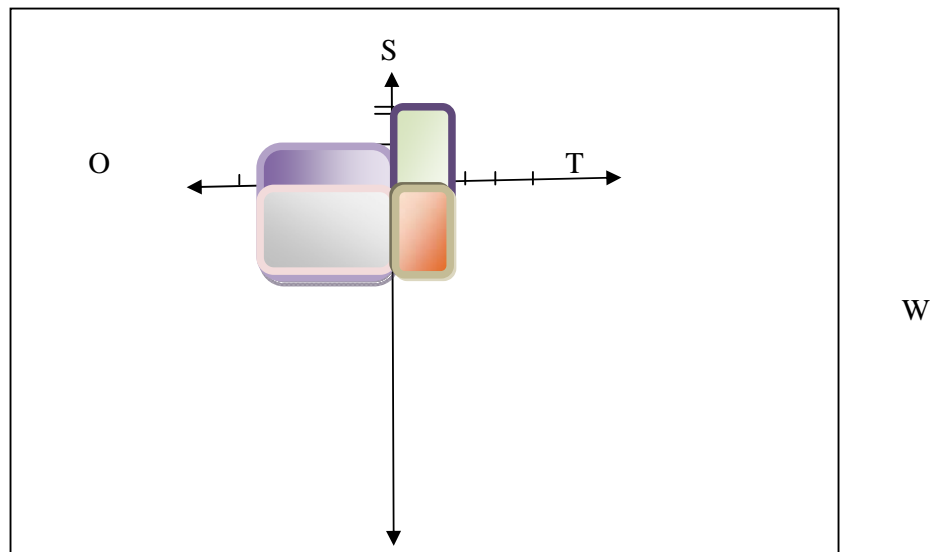
### ۳-۵. تدوین راهبردها

بر مبنای نتایج حاصل از تحلیل عوامل چهارگانه تکنیک SWOT، محدوده مورد مطالعه دارای ۵ نقطه قوت، ۶ نقطه فرصت، ۷ نقطه ضعف و ۷ نقطه تهدید می‌باشد. در یک چارچوب منطقی می‌توان فرصت‌ها و تهدیدهای کلیدی خارجی را با ضعف‌ها و قدرت‌های داخلی در یک رویکرد ساختاری شده مقایسه نمود و الگوهای توسعه سازگار با موقعیت داخلی و خارجی را تبیین نمود. این راهبردها چهار دسته‌اند شامل: (Wang. Hong, 2011:282).

جدول ۴. راهبردهای چهارگانه براساس تحلیل SWOT

شرح		محیط داخلی	
		قوت‌ها	ضعف‌ها
محیط خارجی	فرصت‌ها	So استراتژی رشد	Wo استراتژی بازنگری
	تهدیدها	St استراتژی تنوع	Wt استراتژی تدافعی

بر مبنای نتایج بدست آمده از وزن دهی به شاخص‌های چهارگانه، جمع کل وزن نهایی عوامل داخلی؛ نقاط قوت ۳.۱۲ جمع امتیاز نقاط ضعف ۲.۲۴ و در گروه عوامل خارجی جمع امتیاز نهایی فرصت‌ها ۳.۶۹ و تهدیدها ۱.۷۳ می‌باشد. بر این اساس می‌توان ماتریس راهبردهای توسعه را ترسیم نمود بر مبنای شکل شماره کشیدگی به سمت استراتژی رشد است بنا بر این اولویت‌های برتر با استراتژی رشد SO و اولویت دوم با استراتژی بازنگری OW می‌باشد.

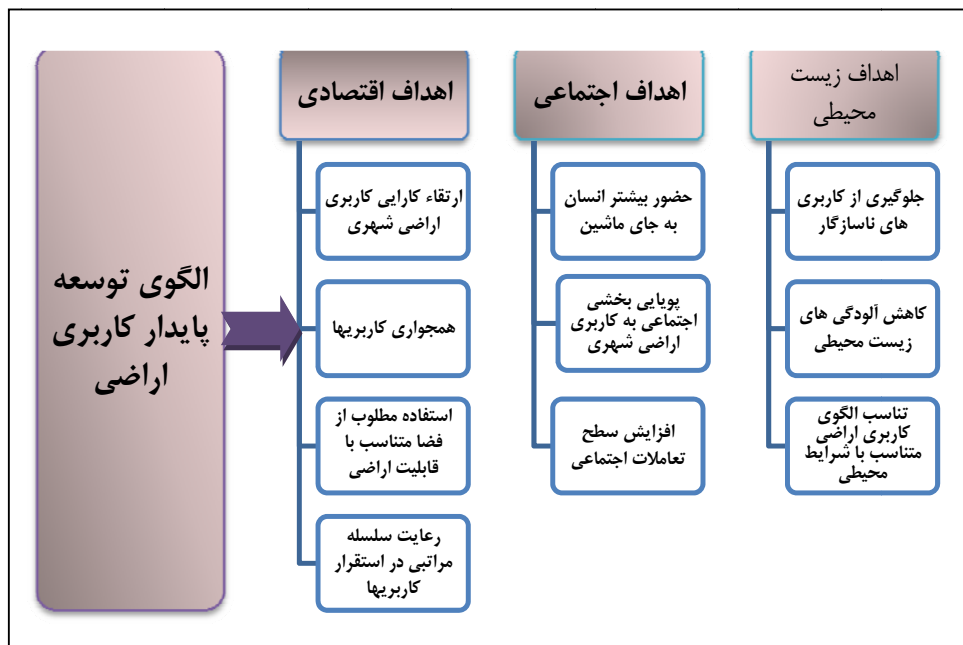


شکل ۱. ماتریس راهبردهای توسعه در محلات بافت قدیم شهر کرمانشاه

### ۶. بحث و نتیجه‌گیری

در مدیریت جدید دنیا، ضرورت شناخت فرصت‌ها در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اقتصادی در دهه‌های اخیر سبب شده است که استفاده بهینه از بافت‌های قدیمی و بی‌استفاده شهری که یکی از منابع اصلی تأمین زمین در مراکز شهری است، اهمیت ویژه‌ای یابد. بر این اساس در پژوهش حاضر با استفاده از داده‌های موجود سعی بر آن بوده مشخصه‌های حاکم بر کاربری اراضی در هسته مرکزی شهر به تفکیک محله به دقت مورد بررسی قرار گیرد و کمبودها

و امکانات در محله‌های مورد مطالعه تعیین گردد و سرانه‌های مطلوب پیشنهاد گردد. بر مبنای تحلیل یافته‌های تحقیق؛ عناصر اصلی مرکز شهری از گذشته‌های دور استقرار یافته که در زمان خود دارای هارمونی و سلسله مراتبی خاص عملکردی نیز بوده است ولی نمی‌توان انتظار داشت که نحوه توزیع و پراکندگی و میزان کاربریهای ارضی شکل گرفته در اینگونه فضاها در حد متعارف سایر فضاها شهری باشد. به طوریکه بر مبنای نقش و عملکرد شهر در گذشته، سطح وسیعی از بافت به کاربری بازار اختصاص یافته است. ضمن اینکه در دهه‌های اخیر محور مدرس نیز بعنوان اصلی‌ترین محور تجاری شهر مطرح بوده و همین امر موجب بالا رفتن سرانه تجاری در کل محدوده شده است. در حالیکه فشردگی بافت در بسیاری از محلات و محدودیت‌های تملک زمین توسط دستگاههای دولتی امکان احداث پاره‌ای از خدمات نظیر آموزشی، درمانی، ورزشی و فضای سبز را با محدودیت شدید مواجه ساخته است. از سویی دیگر کمبود و یا عدم برخی از کاربری‌ها و زیرساخت‌های مناسب، موجب گسیختگی فضایی بافت قدیم شهر و مرکز شهر با بافت‌های میانی و پیرامونی گردیده است لذا در چارچوب هدف تحقیق ضرورت می‌یابد ضمن تعریف و استقرار بهینه کاربریهای مورد نیاز جمعیت امروز در محدوده مورد مطالعه، زمینه پیوند انداموار بافت مرکزی را با بافت‌های پیرامونی نیاز فراهم آوریم. الگوی مفهومی (۱) الگوی راهبردی و پیشنهادی پژوهش حاضر را نشان می‌دهد.



شکل ۲. مدل مفهومی (فرآیند سیستمی) ساماندهی کاربری اراضی بافت مرکزی شهر کرمانشاه

## ۷. منابع

۱. احدنژاد، محسن، قاسمی، اکرم و کاظمی، لیلا، ۱۳۹۳، استفاده از الگوی استراتژی توسعه شهری در برنامه‌ریزی کاربری فضای سبز (مطالعه موردی: منطقه یک شهر زنجان)، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، سال ششم، شماره ۱۹، صص ۲۱-۷.
۲. پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۷، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ چهارم. انتشارات سمت، تهران.

۳. سعیدنیا، احمد، ۱۳۸۲، کتاب سبز شهرداری‌ها، جلد ششم: ساخت و سازهای شهری، انتشارات سازمان شهرداریهای کشور، تهران.
۴. شیعه، اسماعیل، ۱۳۹۱، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، مرکز انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
۵. حیدری، جهانگیر و سلیمانی، محمد، ۱۳۹۲، توسعه درون شهری با تأکید بر نوسازی بافت‌های فرسوده، انتشارات آذرخش.
۶. زیاری، کرامت‌الله، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
۷. گلکار، کوروش، ۱۳۸۴، راهنمای انجام مرحله‌سنجش وضعیت به روش "سوات" SWOT (مناسب‌سازی تکنیک تحلیلی سوات برای کاربرد در طراحی شهری)، نشریه علمی-پژوهشی صفا، شماره ۴۱، ص ۶۵-۴۴.
۸. رضویان، محمد تقی، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی.
۱۰. مهدیزاده، جواد، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، سال اول، شماره ۴، صص ۷۹-۷۰.
۱۱. مهدیزاده، جواد، ۱۳۷۹، برنامه‌ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، مهندسی مشاور فرهاد، نشریه جستارهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری، تهران، ۱۳۷۹، ص ۱.
۱۲. میرکتولی، جعفر، ۱۳۸۹، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی عرضه زمین شهری، انتشارات مختومقلی فراغی با همکاری دانشگاه علوم کشاورزی و منابع طبیعی گرگان.
۱۳. مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸۱، سرانه کاربری‌های خدمات شهری، جلد اول - مطالعات نظری و تجارب جهانی، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.
۱۴. موسوی دارامودی، لیلا، ۱۳۹۳، فرصت‌ها و چالش‌های توسعه‌ای در بافت قدیم شهر (نمونه موردی بافت قدیم شهر کرمانشاه)، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر.

15. Gallion A. B. & S., 1984, Eisner, The urban pattern, City planning and Design, PBC, Delhi. 1984, p.21.
16. Dayson, R. G., 2004, Strategic Development and SWOT Analysis at the University of War Wick, European Journal of Operational Research: 152(3)631-640.
17. Hussey, David, Strategy and panning john Wiley Sons, New York, 1991, pp.16-18.
18. Roberts T Peter and Sykes, Hugh., 2000, Urban Regeneration, SAGE Publication, London: p. 320.
19. Wang, k, J., Hon G, WC., 2011, competitive advantage analysis and strategy for mutation of airport city development the case of Taiwan Transport policy, 18(1): 276- 288.