

## بررسی عوامل موثر بر تحقق پذیری کاربری فضای سبز با رویکرد

### راهبرد توسعه شهری در کلانشهر شیراز

(مطالعه موردی شهرداری منطقه یک)

سلیمان محمدی دوست<sup>۱</sup>

محمد علی خانی زاده<sup>۲\*</sup>

[ma1985kha@gmail.com](mailto:ma1985kha@gmail.com)

ملیحه کشاورز<sup>۳</sup>

تاریخ پذیرش: ۹۵/۰۶/۲۸

تاریخ دریافت: ۹۵/۰۳/۲۰

#### چکیده

شاید بتوان به جرات گفت مهم ترین مساله در طرح های توسعه ی شهری و به ویژه در زمینه ی اجرا موضوع تحقق پذیری در راستای تحقق منافع همگانی و تمامی ذی نفعان در حیطه ی برنامه ریزی شهری است. بنابراین باید فرایند تهیه، تصویب و اجرای این طرح ها به شکلی باشد که ضمن استفاده و بهره گیری از تمامی پتانسل ها، ظرفیت های ساکنین شهر در فرآیند تهیه و تصویب، در اجرا نیز مطابق با خواسته ها و نیازهای شهروندان بارعایت اصول و قوانین مصوب شهرسازی و معماری باشد تا در عمل بیشترین قابلیت و امکان را برای اجرا و تحقق داشته باشد. یکی از مهم ترین کاربری ها و نیازهای شهروندان فضاهای سبز شهری است که متأسفانه به دلیل نگاه اقتصاد محور و سود گرایی در نزد مردم و مسئولین کمترین میزان تحقق پذیری را دارد.

تحقیق سعی دارد تا پس از بررسی ادبیات موضوع و بیان اهمیت و جایگاه فضای سبز در زندگی شهروندان و مفاهیم راهبرد توسعه شهری به عنوان یکی از جدیدترین رویکردها در زمینه ی تحقق پذیری بیشتر طرح ها و برنامه های توسعه ی شهری، به بررسی مهم ترین دلایل عدم تحقق پذیری کاربری فضای سبز در شهرداری منطقه یک شهرداری شیراز بپردازد.

روش تحقیق توصیفی- تحلیلی و از نوع کاربردی می باشد و سعی دارد، پس از انجام مطالعات در زمینه ی سرانه ها و سطوح موجود فضای سبز، تغییر کاربری فضای سبز به دیگر کاربری های سود محور، بررسی پرونده های کمیسیون ماده پنج، اخذ نظرات مسئولین و نخبگان شهری را در پی داشته باشد. بررسی ها حاکی از آن است که متأسفانه به دلیل عدم شناخت و رعایت جایگاه فضاهای سبز و عمومی در مرحله ی تهیه و تصویب طرح ها، به ویژه در زمینه ی امکان تملک آنها، نداشتن معارض اجتماعی، عدم توجه به کاربری های

۱- استادیار، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یاسوج، یاسوج، ایران

۲- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه بین المللی امام رضا (ع)، مشهد، ایران (مسئول مکاتبات)

۳- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یاسوج، یاسوج، ایران.

پیرامونی و...، نامشخص بودن جایگاه و ضرورت این کاربری نزد شهروندان و مهم تر از همه نداشتن منابع مالی کافی و پایدار شهرداری ها در حفظ این کاربری ها منجر به تغییر کاربری این فضاها و عدم تحقق پذیری آنها و نهایتاً کم و کمتر شدن سرانه ی آنها نسبت به شهروندان در گذر زمان شود. مهم ترین پیشنهاد در زمینه کاهش و حل این مشکل می تواند رفتن به سمت آگاهی بخشی عمومی در بین تمامی مولفه های تاثیر گذار و مقتدرسازی حکومت محلی به ویژه در زمینه ی تامین منابع مالی پایدار باشد.

**کلید واژگان:** تحقق پذیری، راهبرد توسعه شهری، فضای سبزعمومی، شهرداری منطقه یک شیراز.

# Survey of Influential Factors Implementations Green Space and Strategic Approach to Urban development in the city of Shiraz

(Case Study District Municipality)

Soleiman Mohamadidoost<sup>1\*</sup>

Mohammad Ali Khanizadeh<sup>2</sup>

[ma1985kha@gmail.com](mailto:ma1985kha@gmail.com)

Maliheh Keshavarz<sup>3</sup>

## Abstract

It may be arguably the most important issue in urban development plans, and especially in the realization of the issue of realization for the benefit of the public and all stakeholders in the field of urban planning. Therefore, the process of preparation, approval and implementation of these plans must be such that while utilizing and utilizing all the potentials, capacities of the city's residents in the process of preparation and approval, they are also implemented in accordance with the wishes and needs of citizens in accordance with the principles and laws of urban planning and It should be an architecture that in practice has the most potential for implementation and realization. One of the most important uses and needs of citizens is urban green spaces, which unfortunately have the least feasibility due to the economist-oriented view of

This research tries to examine the most important after reviewing the literature of the issue and expressing the importance and position of green space in the life of citizens and the concepts of urban development strategy as one of the newest approaches to the more realization of urban development plans and programs in district one of Shiraz city.

The research method is descriptive-analytical and it is applied and after trying to study the per capita and existing levels of green space, changing the use of green space to other profit-oriented applications, reviewing Article 5 Commission files, obtaining opinions, it has to do with the authorities and the urban elite.

Surveys show that unfortunately, due to lack of recognition and respect for the public and green spaces at the stage of preparation and approval of plans, especially regarding their potential ownership, lack of social conflicts, lack of attention to peripheral uses, etc. ..., the uncertainty of the location and necessity of this landfill for the citizens and most importantly the lack of sufficient and sustainable municipal financial resources to maintain the landfill will lead to a change in the use of these spaces and their non-realization and ultimately their per capita decline. To citizens over time, the most important suggestion for reducing and resolving this problem can be to move towards public awareness among all the influential and empowering components of local government, especially in the field of sustainable financing.

**Keywords:** implementation strategy of urban development, public green space, the municipal district of Shiraz.

---

1 -Assistant Professor, Islamic Azad University of Yasouj, Yasouj, Iran

2 -Master Graduate, Urban Planning, International University of Imam Reza (AS), Mashhad, Iran \*

3 -Master Graduate, Urban Planning, Islamic Azad University, Yasouj, Yasouj, Iran

## مقدمه

ساماندهی و خلق فضای مناسب با عملکردهای مختلف جهت دسترسی بهینه‌ی شهروندان که به خوبی مورد استفاده قرارگیرند هدف مشترک اغلب طرح‌های توسعه و عمران شهری است. بر مبنای این هدف طرح تفصیلی شهری به منظور تنظیم برنامه‌های مفصل و اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آن‌ها می‌باشد و متعاقب طرح جامع و به منظور انجام برنامه‌های اجرایی تصویب شده این طرح صورت می‌پذیرد (۱). در ایران نیز که بیش از چند دهه از تجربیات طرح‌های شهری می‌گذرد، باید دانست میزان موفقیت این طرح‌ها تاچه میزان بوده و تاچه حد توانسته از مشکلات شهرها بکاهد و فضای شهرها را سر و سامان ببخشد. زیرا ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های تفصیلی کمک مناسبی به دستگاه‌های سیاست‌گذار در زمینه‌ی شیوه طرح‌های شهری از نوع سنتی به مدرن قابل انعطاف همگام با تغییرات سریع است و زمینه لازم را برای مدیریت شهری برای اصلاح، ادامه و توقف برنامه فراهم می‌کند (۲). علی‌رغم اینکه بیش از چهاردهه از تجربه تهیه‌ی طرح‌های توسعه و عمران شهری در ایران می‌گذرد این طرح‌ها در رسیدن به اهداف خود موفق نبوده‌اند. زیرا هیچ‌یک مولود دانش فنی و تجربه عملی جامعه حرفه‌ای و شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری ایران نبوده‌اند. به طوری که الگوی اولیه تمامی این طرح‌ها برداشتی از الگوها و تجربیات کشورهای دیگر است (۳).

در واقع پس از گذشت چندین نسل از تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری و آشکار شدن مشکلات اجرایی آنها، موضوع تحقق‌پذیری طرح‌های فوق، بعنوان یکی از مباحث مهم در چگونگی حل مسائل شهری و تهیه‌ی طرح‌های شهری کارآمد در میان صاحب نظران، استادان، مجریان و مدیران شهرسازی کشور مورد توجه قرار گرفت که این مهم در سالهای اخیر و پس از تهیه‌ی طرح‌های تفصیلی و طرح‌های موضوعی و موضعی نمایان تر گردید. در حال حاضر توجه به لزوم تغییر نگرش و تحول

رویکرد در تهیه‌ی طرح تفصیلی با لحاظ کلیه عوامل موثر در عرصه بافت و چگونگی تعامل با آنها به منظور امکان‌پذیری شدن و افزایش میزان تحقق‌پذیری طرح‌های فوق ضرورتی انکارناپذیر می‌نماید. امروزه کتب، مقالات، نظریات و سمینارهای متعددی علل و ریشه‌های اصلی و تاثیرگذار در عدم تحقق اهداف طرح‌های تفصیلی را بررسی و تحلیل نموده‌اند که از عمده‌ی این عوامل می‌توان به عوامل مدیریتی، شیوه‌ی تهیه طرح‌ها و عوامل برنامه‌ریزی، کاستی‌ها و نادرستی‌های قوانین و مقررات، منابع اقتصادی و تامین مالی اجرای طرح‌ها و عدم مشارکت واقعی ساکنین در فرایند تهیه، تصویب و اجرای طرح‌ها را نام برد از طرفی کلان‌شهرهای کشور ما نیز به تبعیت از پیامدهای ورود مدرنیسم و همچنین مصوبات مربوط به سال ۶۲ که در پی آن بخش مهمی از کمک‌های مالی دولت به شهرداری قطع شد بدون جایگزین و در نهایت نتوانست درآمد پایداری را برای شهرداری‌ها تدارک ببیند در نهایت بعد از بروز مشکلات و تقاضای روزافزون برای خدمات شهری، شهرداری‌ها چون فاقد منابع مالی بودند و می‌بایست نسبت به تامین درآمد اقدام نمایند، باعث گردید تمامی شهرها رو به منابع درآمدی ناپایدار از جمله فروش تراکم و تغییر کاربری روی آوردند که ما حاصل آن منتج به عدم تحقق‌پذیری کاربری‌ها و طرح‌های توسعه شهری، ازدحام ترافیک، آلودگی، عدم توجه به فضاهای عمومی، ترافیک شدید و... گردید. در این بین شهر شیراز نیز از این امر مستثنی نبوده و این تبعات را تجربه نموده است.

این پژوهش ضمن ارزیابی عدم تحقق‌پذیری طرح تفصیلی شهر شیراز با تاکید بر کاربری فضای سبز (نمونه موردی منطقه ۱) در یک نگاه کلی به بررسی فرآیند و عوامل موثر بر این موضوع می‌پردازد و پس از تحلیل نتایج به دست آمده به ارائه مناسب‌ترین راهکار در جهت کاهش معضلات شهری اقدام می‌نماید.

### فرضیه تحقیق

- چنین به نظر می رسد عدم وجود منابع درآمدی پایدار شهری باعث عدم تحقق پذیری پیشنهادات طرحهای جامع و تفصیلی " با تاکید بر کاربری فضای سبز " گردیده است.

### مبانی نظری

اهمیت فضای سبز شهری

اثرات اکولوژیکی فضای سبز ناشی از فعالیت داخلی اکوسیستم می باشد و نتیجه آن بهبود شرایط اکولوژیک در شهر است و در واقع آنچه که انسان شهرنشین از آن بهره مند می شود، نتیجه و اثرات فرآیندهای درونی و طبیعی فضای سبز می باشد. از سوی دیگر فضاهای سبز دارای اثرات اجتماعی و روانی با بوجود آوردن اکوسیستم های شبه طبیعی در داخل شهر برای انسان می باشد (۴). فضاهای سبز خیابانی بخشی از شبکه دسترسی با عملکرد اکولوژیک، اجتماعی، ایمن سازی، ترافیک و زیباسازی فضاهای شهری و تنوع بخشیدن به ساخت کالبدی شبکه های دسترسی شهری می باشد (۵).

افزون بر این، نقش تفریحی و ایجاد محیط های مطبوع، نقش در ساختار بصری و شهری جهت ایجاد یک تصویر ذهنی و ادراک محیط شهری و نقش اکولوژیک و اهمیت فضاهای سبز در شهر را نباید از نظر دور داشت (۶). فضاهای سبز دارای کارکردهای روان شناختی و اجتماعی، فرهنگی از طریق ایجاد ارتباط متقابل و پیوند اجتماعی و فراهم نمودن تسهیلات و امکانات گردشگری می باشد. کارکرد دیگر این قسم فضاهای جنبه اقتصادی آنها در جذب گردشگران و رونق تجارت، افزایش قیمت زمین و املاک و مستغلات و در نتیجه افزایش میزان مالیات دریافتی توسط شهرداری ها می باشد (۷). همچنین تفکیک مناطق شهری، تفکیک کاربری های شهری، به خصوص اگر در تعارض باشند، جلوگیری از تراکم ساختمانی، برجسته سازی خطوط اصلی شهر و تنوع در خطوط خشک معماری از سایر عملکردهای فضاهای سبز شهری به شمار می روند (۸). شهرها به عنوان کانون های تمرکز، فعالیت و زندگی انسان ها برای اینکه بتوانند پایداری خود را تضمین کنند، چاره ای جز

پذیرش ساختار و کارکردهای متأثر از سیستم های طبیعی ندارند، فضای سبز به عنوان جزء ضروری پیکره شهر نقش مهمی در متابولیسم آن ایفا می کند (۹).

فضاهای سبز به عنوان ریه های تنفسی شهر محسوب می شوند. مهمترین راه برای تعدیل اثرات مخرب زیست محیطی، توسعه فضای سبز است. فضای سبز به دلیل داشتن عملکردهای مختلف نقش موثری در منظر و زیبایی شهر، پاکیزگی و تلطیف هوا، تخفیف اثرات آلودگی ها، جلوگیری در توسعه بی رویه ساخت و سازها و تفرج و استراحت ایفا می کند (۱۰).

مهمترین مرحله در برنامه ریزی و طراحی فضاهای سبز تعیین الگو و میزان مناسب برای فضای سبز یک شهر است که براساس نگرشی صحیح و نیازهای محیط زیستی و اجتماعی شهر و نیز امکانات و قابلیت های محیطی صورت می پذیرد. درباره دو مقوله توسعه پایدار و ارتقاء بهره وری منابع باید سرلوحه سیاست گذاری های توسعه فضای سبز قرارگیرد. نکته مهم دیگر شناخت ساختار اکولوژیک و وضعیت کیفی محیط است (۱۱).

در چند دهه اخیر کاربری فضای سبز شهری همچون سایر کاربریها در اهرمهای اجرایی برنامه ریزی شهری یعنی طرح جامع و طرح تفصیل مورد توجه بوده و در این طرحها پس از یکسری مطالعات اولیه در مورد وضعیت گذشته و موجود کاربری فضای سبز در زمینه حفظ و نگهداری فضاهای سبز فعلی و گسترش و مکانیابی آن برای آینده، سیاستهایی اتخاذ می گردیده است ولی به علت بروز یکسری مسایل همچون: افزایش شدید جمعیت شهری، گسترش بی رویه شهرها، افزایش قیمت زمینهای شهری و... که قبلاً هم به آنها پرداخته شده، می توان شاهد از بین رفتن فضاهای سبز داخل و حومه شهرها باشیم و از آنجایی که فضاهای سبز، ریه های تنفسی شهرها به شمار می آیند، لزوم تجدید نظر در مورد سیاستهای حفظ و نگهداری و ایجاد فضای سبز در طراحیهای شهرسازی لازم به

نظر می‌رسید (۱۲). به همین جهت و در پی عدم موفقیت طرح‌های جامع و تفصیلی در حفظ و نگهداری فضاهای سبز شهری و کاهش سهم این نوع کاربری نسبت به کاربریهای دیگر، باید به فکر تدوین طرح راهبردی - جامع - فضای سبز شهری بود تا از این طریق بتوان زیرساخت‌های ایجاد، گسترش، توزیع عادلانه، وحدت، انسجام، حفظ و نگهداری فضای سبز شهری در محدوده قانونی و حریم شهر یا حتی شهرستان را برعهده گرفت.

#### برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری

فلسفه تهیه طرح‌های راهبرد توسعه شهری را می‌توان از میان برداشتن بحرانها، چالشها و مسائل شهری کشورهای در حال توسعه دانست. رویکردهای نوینی که از سوی نهادهای عمده و تاثیرگذار در مسائل شهری مورد توجه قرار گرفته است عبارتند از:

۱- اقبال فقیر شهری می‌تواند به شکل فرآیندهای به عنوان شرکای فعال در جهت توسعه اجتماعی خویش به مشارکت با شهرداریها بپردازند.

۲- شهرداریها در مقیاس محلی به شکل فرآیندهای در مقابل شهروندان پاسخگوتر شده‌اند.

۳- دولتها در مقیاس ملی به سیاستهای تمرکززدایی و مردم سالارانه روی آورده‌اند.

۴- موسسات بین‌المللی توسعه در سطح جهانی در تدوین راهبردهای شهری خود صراحتاً به نقش کیفیت مدیریت شهری بر کاهش فقر توجه نموده‌اند (۱۳).

از طرف دیگر می‌توان اینگونه بیان کرد که جمعیت جهان دارای حرکات و تغییرات متناوبی است که همواره به نفع جمعیت‌های شهر نشین عمل می‌کند. بسیاری از شهرها دارای رشد بیش از اندازه بوده و در کشورهای در حال توسعه آسیایی و آفریقایی در آینده نزدیک بسیاری از شهرها به دو برابر میزان فعلی خود خواهند رسید این امر چالشهای بزرگی را مطرح می‌سازد.

برای رویارویی با این چالش‌ها نوین چاره‌ای نیست مگر آنکه با راهبردهای متناسب به اتخاذ برنامه ریزی برای آینده و به صورت آگاهانه دست بزنیم. راهبرد توسعه شهری برنامه‌ای است که می‌تواند در این فرآیند حساس در انجام تصمیم‌گیری و اجرای آن ما را یاری نماید (۱۴).

راهبرد توسعه شهری بر اساس اصول چهارگانه زیر که نشانگر پایداری شهرها هستند، بنیان نهاده شده است:

- قابلیت زندگی<sup>۱</sup>

- رقابت پذیری<sup>۲</sup>

- بانک پذیری<sup>۳</sup>

- مدیریت و حاکمیت خوب شهری<sup>۴</sup> (۱۵).

1-Livability

2-Competitiveness

3-Bankability

4-Good Urban Management and Governance

**جدول ۱- مقایسه قابلیت های برنامه ریزی راهبردی در برابر برنامه ریزی جامع در زمینه اهداف و فرایند برنامه ریزی**

برنامه ریزی سنتی (الگوی جامع)	برنامه ریزی راهبردی
فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری از هم جدا است	تلفیق تصمیم سازی و تصمیم گیری
اهداف طرح های جامع اصولاً کالبدی و ایجاد نظم در شهر است	تلفیق اهداف کالبدی با اهداف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
گرایش به نتیجه برنامه دارد	تاکید بر فرایند چرخه ای و عمل دارد
بررسی های فراگیر و بی هدف انجام می دهد	اهداف کلان اجرایی برای انجام کار تعریف می گردد
گزینه ها در نظر گرفته نمی شوند	ارزیابی گزینه های مختلف و پیشنهاد راه حل ها صورت می گیرد
در بعضی موضوعات، روش های مطالعه و نحوه تدوین و ارائه گزارش انعطاف ناپذیر است	انعطاف پذیری در تعیین موضوعات، روش های مطالعه و نحوه تدوین و ارائه گزارش دارد
کاربری اراضی را به طور کلی تعیین می نماید و سیستم های عام و اقدامات مکانیابی را انجام می دهد	پروژه ها را اولویت بندی نموده و ضرورتاً آنها را در فضا مکان یابی می نماید
فرایند محدودی در انجام مطالعات دارد	از روش اجرا و بازنگری در تهیه طرح استفاده می کند
هدف، نظم دادن به فضای شهری است	هدف برنامه یکپارچه با اهداف اجرایی فضایی است
بازنگری ها غالباً ۱۰ ساله است	قابلیت بازنگری مستمر دارد
نتیجه نهایی تولید نقشه و ضوابط و مقررات است	نتیجه تعیین سیاست ها و راهکارهای اجرایی است
در فرایند برنامه ریزی از شیوه خطی استفاده می نماید	در فرایند برنامه ریزی از شیوه های چرخه ای استفاده می نماید
توجه به انبوه جزئیات دارد	توجه به مسائل و مباحث اصلی و کلیدی دارد

مآخذ: (۱۶).

**جدول ۲:- مقایسه قابلیت های برنامه ریزی راهبردی در برابر برنامه ریزی جامع در زمینه مشارکت**

**گروه های ذینفع در برنامه ریزی.**

- برنامه ریزی سنتی (الگوی جامع)	- برنامه ریزی راهبردی
بی توجهی به مشارکت مردم، نهادهای غیر دولتی و دیگر سازمان های دولتی در فرایند برنامه ریزی	تاکید بر مدیریت اجرایی و مشارکت همگانی (دولتی، خصوصی، حرفه ای و مردمی)
برنامه ریزی و طراحی در مسئولیت حکومت قرار دارد	تمامی مراحل آن بر اساس اتفاق نظر و مشارکت قرار دارد
عدم توجه به خواسته ها و نقش مردم در شکل گیری شهر	تخصیص منابع مالی جهت انجام اقدامات مورد نظر در درجه اهمیت قرار دارد
مشارکت مردمی وقت گیر و مانعی در تهیه طرح ها و برنامه ها است	استفاده از نظارت به عنوان وظیفه ای مستمر

مآخذ: (۱۶).

جدول ۳- مقایسه قابلیت های برنامه ریزی راهبردی در برابر برنامه ریزی جامع در زمینه امکانات اجرایی و تحقق پذیری.

برنامه ریزی سنتی (الگوی جامع)	- برنامه ریزی راهبردی
نقاط قوت و ضعف در نظر گرفته نمی شود	تاکید بر ارزیابی نقاط ضعف و قوت است
توانایی های اجرایی بعداً مطرح می شود	گرایش به عمل، نتایج و اجرا دارد
ایستای نظری و نهایی است	تاکید بر انعطاف پذیری، تحقق پذیری و اصلاح دارد
ابزار اجرایی کاربری زمین و منطقه بندی و تراکم ساختمان	ابزار اجرایی، ابزار کالبدی و غیرکالبدی طیف وسیعی از ساز و کارهای اجرایی را در بر می گیرند
برنامه ریزی اغلب جدا از بودجه بندی و بازتاب های اقتصادی انجام می شود	
فقدان نظارت بر اجرا	
بر پایه وضعیتی آرمانی	بر پایه شناخت های معتبر و امکانات واقعی
برنامه ریزی جدا از نظام اجرایی و مدیریتی است	ارتباط تنگاتنگ بین برنامه ریزی و نظام مدیریتی وجود دارد
به علت مشارکت گروه های ذینفع تعهد نسبت به طرح بسیار کم است	مشارکت گروه های ذینفع موجب تقویت تعهد مدیران به راهبردها می گردد
بدون توجه به گروه های ذینفع و امکانات	امکان اتخاذ تصمیم در ارتباط با گروه های ذینفع و منابع به طور عینی

مآخذ: (۱۶).

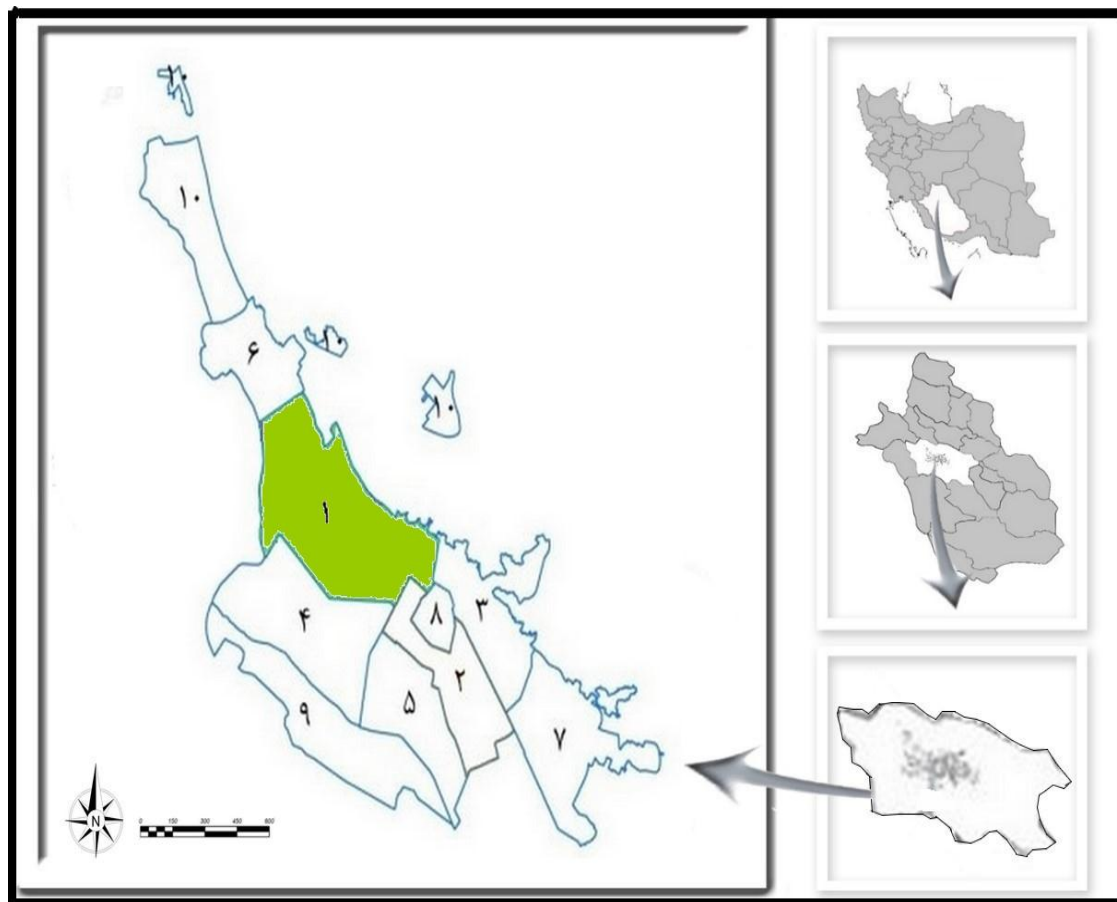
### شناخت محدوده مورد مطالعه

#### موقعیت منطقه

منطقه یک شهرداری به عنوان یکی از بزرگترین مناطق شهرداری، بخش عمدی از شمال، مرکز و شمال غرب شیراز را در بر میگیرد. این منطقه با مساحت ۴۰۷۰ هکتار از شمال به محدوده خدماتی طرح تفصیلی، از شرق به خیابان حر،

خیابان سعدی و قسمتی از خیابان زند و مشیر فاطمی تا باسکول نادر، از جنوب به خیابان آهنگ و بولوار پاسداران، چهار راه گاز (فلکه معلم) و همت جنوبی تا تقاطع کمربندی و از غرب به مرز باغهای جبل دراک تا فلکه احسان و محور شمس معالی آباد منتهی میگردد (۱۷).





شکل ۱- موقعیت منطقه اشهرداری در کشور، استان، شهرستان و شهر شیراز

### وضعیت کاربری زمین در شهرداری منطقه یک

به طور کلی بررسی ها نشان می دهد که :

۱. اختلاط میان کاربری مسکونی با باغات داخل بافت نوع خاصی از سکونت تحت عنوان باغ مسکونی را به وجود آورده است که به طور کلی الگوی استقرار آن دارای تمرکز ویژه در اطراف باغات قصردشت است.
۲. گرایش به سکونت در سال های گذشته بیشتر شامل بخش غربی و توسعه جدید بوده ولی در چند ساله اخیر تقاضاهای افزایش تراکم در محدوده شرقی منطقه (اطراف ستارخان و قدوسی) نمود بیشتری داشته است.

۳. باغات و فضای سبز خصوصی دارای توزیع فضایی ویژه ای در میان بافت های مسکونی و نیز جداره محورهای منطقه است که به همراه باغات قصردشت نقش عمده ای در تلطیف هوا دارند.
۴. ارتفاعات داخل محدوده قانونی شهر علاوه بر اینکه تأثیر ویژه ای در سیما و منظر منطقه ایجاد نموده و امکان مناسبی برای طراحی محدوده های گردشگری ایجاد نموده است.
۵. سطح کل رودخانه، ارتفاعات و باغات قصردشت در منطقه یک به ترتیب معادل ۱۵، ۳۹۱ و ۱۰۲۷ هکتار است. بنابراین سطح کل منطقه یک ۴۶۳۱ هکتار می باشد (۱۸).

جدول ۴- نحوه استفاده از زمین در شهرداری منطقه یک

کل منطقه یک		کاربری
مساحت	سهم (درصد)	
۱۰۲۶	۳۲	مسکونی
۵۴/۱	۲	تجاری
۱۳۸/۵	۴	آموزشی، آموزش عالی
۶/۱	۰	مذهبی
۳۲/۷	۱	فرهنگی
۷/۲	۰	جهانگردی و پذیرایی
۳۵/۵	۱	درمانی-بهداشتی
۱۶/۵	۱	ورزشی
۵۱/۳	۲	اداری-ستادی
۳۳۷/۵	۱۱	فضای سبز، باغات و فضای سبز خصوصی
۱۲۴/۲	۴	مناطق نظامی
۱/۶	۰	صنایع
۲۸/۹	۱	تأسیسات و تجهیزات
۶/۸	۰	حمل و نقل و انبار
۱/۴	۱	گورستان
۱۱۹/۸	۴	بایر و مخروبه، متروکه
۹۲/۲	۳	نامشخص
۱۱۷/۴	۳۵	شبکه معابر
۳۱۹۷/۹	۱۰۰	جمع کل

مأخذ: (۱۸).

#### بحث و یافته ها

بررسی سرانه‌ی انواع کاربری های فضاهاى سبز در وضع

موجود در کلانشهر شیراز

۱- سرانه‌ی فضاهاى سبز خصوصى و نیمه خصوصى

در جدول زیر وسعت و سرانه‌ی انواع کاربری های فضاهاى سبز

شهر شیراز با توجه به جمعیت سال ۱۳۹۰ و افق طرح (۱۴۰۰)

نشان داده شده است.

جدول ۵- وسعت و سرانه‌ی انواع کاربری های فضاهای سبز شهر شیراز

سرانه (مترمربع)		کل فضای سبز شیراز	شرح	ردیف
۱۴۰۰	۱۳۹۰			
۱۳/۸	۲۱	۲۴۶۰/۶	مجموع انواع کاربری های فضای سبز مناطق	
۶/۸	۱۰/۳	۱۲۰۴/۸	فضاهای سبز خصوصی	۱
۵/۴	۸/۲	۹۶۷/۹	فضاهای سبز عمومی	۲
۱/۶	۲/۵	۲۸۷/۹	نیمه خصوصی	۴

مآخذ: پیمایش میدانی و (۱۷).

شود تا ضمن حفظ این سرانه، فضاهای جدید ایجاد و توسعه یابند.

۲- سرانه‌ی فضاهای سبز عمومی

در جدول زیر وضعیت موجود سرانه‌ی فضاهای سبز عمومی شهر شیراز با احتساب جمعیت در سال ۱۳۹۰ نشان داده شده است.

چنانچه ملاحظه می‌شود سرانه‌ی فضاهای سبز خصوصی و نیمه خصوصی با توجه به جمعیت سال ۱۳۹۰، در حدود ۱۲/۸ مترمربع و با احتساب جمعیت در سال ۱۴۰۰ در حدود ۸/۴ متر مربع محاسبه شده است. لذا با توجه به اهمیت این نوع کاربری ها در برقراری موازنه اکولوژیکی شهر و بالابردن سرانه‌ی فضای سبز شهر، بایستی راهکارهای مناسبی در نظر گرفته

جدول ۶- وضعیت موجود سرانه‌ی فضاهای سبز عمومی شهر شیراز (مترمربع)

منطقه طرح	جمعیت ۱۳۹۰	فضای سبز عمومی	پارک ها	فضای سبز معابر
میانگین	۱۱۷۳۶۹۷	۸/۳۳	۱/۶۶	۶/۶۷
منطقه ۱	۱۳۶۲۰۳	۱/۵۳	۰/۷۸	۰/۷۶
منطقه ۲	۱۵۳۸۵۳	۴/۰۶	۰/۹۵	۳/۱۱
منطقه ۳	۱۳۸۷۹۴	۲/۸۷	۱/۳۶	۱/۵۱
منطقه ۴	۱۳۴۱۱۴	۲/۳۷	۱/۱۰	۱/۲۷
منطقه ۵	۲۲۳۵۸۵	۲/۳۸	۱/۴۰	۰/۹۹
منطقه ۶	۱۳۴۰۸۴	۳۷/۳۴	۳/۱۱	۳۴/۲۳
منطقه ۷	۹۷۶۸۲	۶/۹۳	۵/۴۰	۱/۵۲
منطقه ۸	۹۷۲۲۷	۴/۳۱	۰/۳۸	۳/۹۳
منطقه ۹	۵۸۱۵۵	۳/۰۹	۰/۸۱	۲/۲۸
حداقل	۵۸۱۵۵	۱/۵۳	۰/۳۸	۰/۷۶
حداکثر	۲۲۳۵۸۵	۳۷/۳۴	۵/۴۰	۳۴/۲۳

مآخذ: پیمایش میدانی و (۱۷).

### ارزیابی وضعیت موجود فضاهای سبز عمومی

علی رغم آنکه سهم عمده‌ای از فضاهای سبز شهر شیراز به باغات اختصاص دارد، اما فضاهای سبز عمومی شامل فضای سبز پارک ها، معابر، رفیوژها و جنگل کاری های شهری با توجه به نوع کارکردشان از اهمیت ویژه‌ای در بین فضاهای سبز شهری برخوردار می‌باشند، لذا در این قسمت با توجه به اطلاعات و آمار موجود به بررسی و ارزیابی فضاهای سبز عمومی و نحوه توزیع و پراکنش آنها در مناطق مختلف شهرداری پرداخته که نتایج آن در جداول شماره ۷ نشان داده شده است.

همان طور که در جدول می بینید میانگین سرانه‌ی فضاهای سبز عمومی شهر شیراز تا سال ۱۳۸۱ و با احتساب جمعیت شهر تا سال ۱۳۹۰ در حدود ۸/۳۳ مترمربع بدست آمده که در حدود ۱/۶۶ متر مربع آن مربوط به پارک ها و ۶/۶۷ متر مربع آن مربوط به فضای سبز معابر، رفیوژها و جنگل کاری ها بوده است.

بر همین اساس دامنه‌ی تغییرات سرانه‌ی فضای سبز بین حداقل ۱/۵۳ متر مربع در منطقه‌ی یک طرح تفصیلی تا حداکثر ۳۷/۳ متر مربع در منطقه‌ی ۶ طرح تفصیلی بوده است.

جدول ۷-وسعت انواع کاربری های فضاهای سبز عمومی به تفکیک مناطق

مناطق شهرداری								مساحت کاربری	انواع کاربری های فضای سبز عمومی	ردیف
۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱			
۲/۸	۱۷	۳۵	۳۷/۷	۲۳۷/۱	۳۹۸/۶	۹۳/۸	۱۴۵/۹	۹۶۷/۹	جمع فضای سبز عمومی مناطق	
۲/۸	۶/۴	۲۵/۳	۲۵/۱	۱۶۸/۹	۳۷۶/۱	۵۷/۲	۱۰۸/۱	۷۷۰	جمع معابر، رفیوژها و جنگل کاری ها	۱
۲/۸	۱/۵	۰/۴	۲/۷	۹/۲	۱/۴	۹/۵	۷۹/۸	۱۰۷/۴	فضای سبز معابر	۱،۱
۰	۳/۹	۲۴/۹	۲۲/۴	۱۵/۲	۱۴/۱	۲۱/۵	۲۸/۳	۱۳۰/۳	رفیوژها	۱،۲
۰	۱	۰	۰	۱۴۴/۵	۳۶۰/۶	۲۶/۲	۰	۵۳۲/۳	جنگل کاری ها	۱،۳
۰	۱۰/۶	۹/۷	۱۲/۶	۶۸/۲	۲۲/۵	۳۶/۶	۳۷/۸	۱۹۷/۹	فضای سبز فعال (پارک ها )	۲

مآخذ: پیمایش میدانی و (۱۷).

سهم از کل مساحت فضاهای سبز عمومی شهر را به خود اختصاص داده و منطقه‌ی بافت قدیم و منطقه‌ی ۷ نیز به ترتیب با ۰/۳ و ۱/۸ درصد دارای کمترین سهم از کل مساحت فضاهای سبز عمومی بوده و مناطق ۲، ۶ و ۵ نیز بترتیب با ۹/۷، ۳/۶ و ۳/۹ درصد از کل مساحت فضاهای سبز عمومی، در حد واسط این دو گروه قرار دارند.

همچنین سهم قابل توجه مناطق ۳ و ۴ از کل فضای سبز عمومی بدلیل توسعه‌ی مناسب جنگل کاری ها و پارک ها در این دو منطقه می‌باشد. براساس آمار موجود در حدود ۹۵ درصد از کل عرصه‌های جنگل کاری شده‌ی شهری در این دو

چنانچه ملاحظه می‌شود مجموع مساحت فضاهای سبز عمومی شهر شامل پارک های شهری، معابر، رفیوژها و جنگل کاری ها در حدود ۹۶۸ هکتار می‌باشد که از این میزان در حدود ۲۳۷/۷ هکتار، معادل ۲۴/۶ درصد به فضاهای سبز معابر و رفیوژها، ۵۳۲ هکتار، معادل ۵۵ درصد به جنگل کاری ها و ۱۹۷/۹ هکتار، معادل ۲۰/۴ درصد به فضای سبز پارک های شهری اختصاص دارد که بیانگر سهم قابل توجه جنگل کاری ها در فضای سبز عمومی شهر شیراز می‌باشد.

به استناد آمار موجود، از بین مناطق مختلف شهرداری، مناطق ۳، ۴ و ۱ به ترتیب با ۴۱/۲، ۲۴/۵ و ۱۵/۱ درصد، بیشترین

منطقه قرار دارد.

بالا بودن سهم مناطق یک و دو از کل فضای سبز شهر نیز بدلیل گستردگی سطوح فضای سبز معابر، رفیوژها و پارک های شهری می باشد.

### جانمایی فضاهای سبز در طرح تفصیلی

طرح تفصیلی بدنبال تأمین سطوح پیش بینی شده جهت توسعه فضاهای سبز شهری (۱۱۶۳ هکتار)، بدون توجه به جمعیت مناطق و شعاع دسترسی انواع پارک های محله ای، ناحیه ای و منطقه ای، تقریباً بر روی اغلب اراضی که دارای

کاربری زراعی و باغات، اراضی بایر و تأسیسات شهری، بافت ها فرسوده و پادگان های نظامی بوده است، کاربری فضای سبز جانمایی نموده که براین اساس در حدود ۱۱۷۳ هکتار انواع کاربری های فضای سبز بر روی نقشه طرح تفصیلی جانمایی شده که از این میزان در حدود ۹۹۰ هکتار معادل ۸۴/۴ درصد مربوط به کاربری پارک و فضای سبز و باغ و فضای سبز، و ۱۸۳ هکتار معادل ۱۵/۶ درصد نیز مربوط به کاربری جنگل و حریم سبز می باشد. در جدول زیر وضعیت توزیع آنها در مناطق طرح تفصیلی نشان داده شده است.

جدول ۸- وسعت فضاهای سبز پیشنهادی برحسب نوع کاربری و به تفکیک مناطق

وسعت پارک و فضای سبز و باغ و فضای سبز (هکتار)					سرانه ی پارک ها	جمعیت	مساحت (هکتار)	مناطق طرح تفصیلی	
محلله ای	ناحیه ای	منطقه ای	شهری	کل					
۳۹/۵	۲۰/۲	۲۷/۷	۶۷/۵	۱۵۵	۱۵/۷	۹,۲	۱۶۸۷۳۵	۱۴۷۷/۴	۱
۴/۴	۶/۴	۲۳/۸	۷۶/۲	۱۱۰/۸	۱۱/۲	۵/۸	۱۹۰۶۰۰	۱۶۴۰/۶	۲
۱	۱۹/۶	۲۶/۱	۶۸/۸	۱۱۵/۵	۱۱/۷	۶/۷	۱۷۱۹۴۵	۱۰۱۱/۱	۳
۱۵/۶	۱۸/۱	۲۹/۹	۶۶/۵	۱۳۰	۱۳/۱	۷/۸	۱۶۶۱۴۸	۱۱۳۰	۴
۱۷/۸	۲۰/۹	۴۲/۲	۱۱۰/۸	۱۹۱/۷	۱۹/۴	۶/۹	۲۷۶۹۸۸	۱۹۸۰	۵
۱۲/۶	۱۹/۷	۲۶/۲	۲۳/۶	۸۲/۱	۸/۳	۴/۹	۱۶۶۱۱۱	۲۵۲۰	۶
۷/۵	۶/۴	۱۲/۶	۴۷	۷۳/۵	۷/۴	۶/۱	۱۲۱۰۱۴	۱۳۳۱/۴	۷
۱۰/۷	۱۲/۳	۱۱/۹	۴۸/۲	۸۳/۲	۸/۴	۶/۹	۱۲۰۴۵۰	۱۶۱۲/۴	۸
۳/۷	۲/۹	۱۳	۲۸/۸	۴۸/۴	۴/۹	۶/۷	۷۲۰۴۶	۷۵۸/۵۷	۹
۱۱۲/۸	۱۲۶/۵	۲۱۳/۵	۵۳۷/۳	۹۹۰/۱	۸۴/۴	۶/۸	۱۴۵۴۰۳۷	۱۳۴۶۱	مجموع
				۱۸۲/۹	۱۵/۶	۱/۳	کاربری جنگل و حریم سبز		
				۱۱۷۳/۱	۱۰۰	۸/۱	مجموع انواع کاربری های فضای سبز		

مآخذ: (۱۹).

که بیشترین سطوح کاربری فضای سبز را در مناطق بخش نیمه ی شرقی شهر یعنی مناطق ۱ تا ۵ که دارای اراضی بایر یا زراعی زیادی بوده جانمایی کرده است.

بنابراین طرح تفصیلی بدون توجه به موقعیت و پراکنش مناسب فضاهای سبز، تنها با در نظر گرفتن معیار نوع کاربری اراضی اقدام به تعیین جانمایی فضاهای سبز مورد نیاز کرده، بطوری

### بررسی وضعیت تحقق پذیری کاربری های فضای سبز در

#### منطقه یک شهرداری

با توجه به کلیه اشکالاتی که طرح تفصیلی در برآورد و جانمایی فضاهای سبز داشته، در طول سالیانی که از تصویب طرح تفصیلی می گذرد، بخشی از فضاهای پیشنهاد شده جهت

کاربری های فضای سبز محقق و قسمتی نیز تغییر کاربری یافته و بخش دیگری نیز کماکان بصورت پتانسیل های بالقوه جهت تبدیل به فضای سبز باقی مانده که وضعیت آنها به تفکیک مناطق در جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۹- وضعیت فضاهای سبز پیشنهادی تغییر کاربری داده شده به تفکیک مناطق

تغییر کاربری داده شده		پیشنهادی	منطقه طرح تفصیلی
درصد مساحت	مساحت به هکتار		
۲۵	۲۴۷/۵	۹۹۰/۱	مجموع
۴۵/۸	۷۱	۱۵۵	۱
۱۹/۸	۲۲	۱۱۰/۸	۲
۱۰/۲	۱۱/۸	۱۱۵/۵	۳
۸	۱۰/۳	۱۳۰	۴
۳۴/۹	۶۶/۹	۱۹۱/۷	۵
۴۸	۳۹/۴	۸۲/۱	۶
۷	۵/۱	۷۳/۵	۷
۱۸	۱۵	۸۳/۲	۸
۱۲/۵	۶/۱	۴۸/۴	۹

مأخذ: پیمایش میدانی و (۱۷).

فضاهای سبز رفیوژها، معابر و ۱۹/۱ درصد از کل مساحت پارک های شهر در محدوده این منطقه قرار دارد.

۳. سرانه فضای سبز عمومی در این منطقه در حدود ۸/۵ مترمربع می باشد که ۶/۳ مترمربع آن مربوط به فضاهای سبز معابر و رفیوژها و ۲/۲ مترمربع نیز به فضاهای سبز پارک ها می باشد. بدین ترتیب می توان نتیجه گرفت که این منطقه از نظر میزان سرانه فضای سبز عمومی در یک وضعیت متعادل قرار دارد.

۴. از جمله پارک های موجود در این منطقه می توان به پارک های آزادی، پارک حاشیه ای چمران و خلدبرین اشاره کرد که دو مورد اول دارای عملکرد شهری و مورد سوم دارای عملکرد

همان طور که مشاهده می شود از کل مساحت پارک و فضای سبز و باغ و فضای سبز جانمایی شده در طرح تفصیلی، تاکنون در حدود ۲۴۷/۵ هکتار، معادل ۲۵ درصد این اراضی تغییر کاربری یافته که عموماً مربوط به مناطق ۱، ۵ و ۶ طرح تفصیلی بوده است.

بنابراین با توجه به آنچه گفته شد، وضعیت موجود فضاهای سبز در منطقه یک شهرداری بشرح زیر می باشد:

۱. این منطقه با داشتن ۴۰/۵ درصد از کل مساحت فضای سبز شهر، دارای بیشترین سهم در بین مناطق مختلف شهرداری می باشد.

۲. در حدود ۶۲/۶ درصد از کل مساحت باغات، ۱۴ درصد از کل

- منطقه‌ای است. لذا این منطقه علی‌رغم داشتن سرانه‌ی مناسب، اما از نظر تعداد پارک های ناحیه‌ای با محدودیت مواجه می‌باشد.
- دلایل عدم تحقق پذیری کاربری فضای سبز شهرداری منطقه یک**
۱. طرح تفصیلی بر روی نقشه، فضاهای سبز پارک ها را بر حسب مقیاس کاربری آنها (محل‌های، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری) تفکیک نکرده است.
  ۲. جانمایی کاربری پارک و فضای سبز بر روی بعضی کاربری های موجود از جمله تأسیسات شهری، بافت های فرسوده و پادگان های نظامی صورت گرفته که تقریباً محقق نشده است.
  ۳. طرح تفصیلی به منظور برآورد سطوح توسعه‌ی فضاهای سبز تا افق طرح، برای پیش بینی جمعیت از نرخ بالایی استفاده کرده و در نتیجه جمعیت پیش بینی شده در افق طرح و فضای سبز موردنیاز این جمعیت بیش از میزان واقعی برآورد شده است.
  ۴. طرح تفصیلی در برآورد سطوح موردنیاز و جانمایی فضاهای سبز در هر منطقه، طبق مدل های رایج در برنامه‌ریزی شهری، به فاکتورهای جمعیت منطقه، شعاع دسترسی و پراکنش مناسب توجه نکرده ، لذا توسعه‌ی فضای سبز شهر شیراز هیچگاه از نظر موقعیت و پراکنش به نتایج مطلوبی نرسیده است.
- از مهم ترین دلایل تغییر کاربری فضای سبز در مناطق مورد اشاره می توان به موارد زیر اشاره کرد:
- عدم اجرای دقیق قوانین ومقررات به ویژه ی در زمینه ی حفظ اراضی باغات وزراعی
  - ناکارآمدی پیشنهادات طرح تفصیلی به ویژه در زمینه ی توزیع فضایی کاربری فضای سبز
  - طولانی شدن مدت زمان تصویب بازنگری طرح تفصیلی شیراز
  - تشدید تخلفات ساختمانی بدلیل ایجاد ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری
  - نابسامانی و ناکارآمدی برخی بافت های شهری به ویژه در شهرداری منطقه دو
- عدم تناسب وناهمگنی بین توسعه ی مسکونی وفضاهای باز عمومی وخدماتی
- رشد چشمگیر بخش های تجاری وبازرگانی شهر به ویژه در محورهای اصلی
- مالکیت وقیمت زمین و رانت خواری های ناشی از آن
- نبود منابع مالی پایدار ودائمی برای نهادهای درگیر محلی واز جمله شهرداری
- با این حال بررسی ها درسطح ملی ومحلی به ویژه درشهر شیراز نشان می دهد که شهرداری ها به دلایل مختلف واز جمله دلایل مطرح شده در زیر از نداشتن منابع مالی مطمئن و پایدار رنج می برند:
- (۱) ضعف شهرداری درجنبه های مالی و مستمر نبودن منابع درآمد شهرداری.
  - (۲) تدوین نکردن تراز مالی برای طرح ها و ناتوانی مالی شهرداری در اجرای پیشنهادها.
  - (۳) تقلیل کمک های دولتی به شهرداری و تأکید بر خودکفایی آن.
  - (۴) مالکیت خصوصی اراضی و تفکیک ثبتي اراضی حاشیه شهرها در گذشته و لزوم پرداخت غرامت در اجرای طرح ها.
  - (۵) نبود مکانیسم های لازم برای برگشت منافع ناشی از اجرای طرح های شهری.
  - (۶) مواجه بودن شهرداری با خرده مالکان، اجرای طرح های شهری را با تأخیر مواجه می سازد.
  - (۷) فقدان سیستم مناسبی برای توزیع عادلانه منافع و هزینه های شهرداری در مناطق شهری.
  - (۹) تورم نیروی انسانی غیر متخصص در شهرداری و به دنبال آن افزایش هزینه های شهرداری.
  - (۱۰) ساختار تشکیلاتی و نیروی انسانی نامتناسب که شناخت لازم در جهت شیوه های کنترل هزینه ها را نداشته اند.
  - (۱۱) عدم توانایی به کارگیری صحیح تکنولوژی و اصول علمی جهت فعالیتهای مختلف.
  - (۱۲) افزایش قابل توجه فعالیتهای عمرانی شهرداری در سالهای

اخیر و در مقایسه با دهه پیش.

۱۳) ابهام در قوانین و مقررات مربوط به منابع درآمدی برای شهرداری از جمله وصول درآمد از قانون تجمیع عوارض...

۱۴) کمبود نیروهای متخصص کارآمد در واحدهای درآمدی شهرداری و ناتوانی مامورین وصول عوارض و مالیات.

۱۵) عدم مشارکت بخش خصوصی در منابع درآمدی شهرداری.

۱۶) نبود فرهنگ مناسب پرداخت عوارض توسط شهروندان و تلقی نادرست دولتی بودن بودجه شهرداری.

در چنین شرایطی وابستگی بیش از حد شهرداری به منابع مالی ناشی از سود حاصله از تغییر کاربری های عمومی و همگانی نظیر فضای سبز به کاربری های سود محور نظیر تجاری، مسکونی و... یکی از مهم ترین موانع بر سر راه اجرا و تحقق طرح های توسعه و عمران شهری و البته تحقق کاربری های عمومی واز جمله فضاهای سبز شهری محسوب می شود. از این نظر ایجاد استقلال مالی برای شهرداری و جستجوی منابع درآمدی جدید برای آنها، به ویژه از طریق جذب اضافی ارزش زمین، یکی از عوامل مؤثری است که به بهبود برنامه ریزی و طراحی شهری و افزایش امکانات اجرای آنها، جهت حفظ، ساخت، توسعه و تجهیز فضاهای سبز شهری کمک شایانی می کند. با توجه به بررسی آماری صورت گرفته مشخص گردید که شهرداری شیراز و به ویژه منطقه یک نیز از این امر مستثنی نیست.

### جمع بندی و نتیجه گیری

فضاهای سبز در واقع ریه های تنفسی شهرها هستند و مهمترین منبع کاهش مضرات آلودگی هوا به شمار می روند. اما در سالهای اخیر با پیشرفت تکنولوژی در همه سطوح مشخص گردید که فضاهای سبز رسالت های مهم دیگری نیز برعهده دارند و صرفا محدود به فیلترهای تصویه هوا نمی شوند. در واقع این فضاها دارای بازدهی های مختلفی از جمله بازدهی اجتماعی و زیبایی شناسانه نیز هستند که ارزش آنها کمتر از بازدهی اکولوژیکی آنها نیست. فضاهای سبز محصور در بین دیوارها و بصورت باغ صرفا حائز جنبه اکولوژیکی می باشد و

هیچ بهره ای از بعد اجتماعی ندارند، بنابراین زمانی می توان آنها را فضاهای سبز موفق قلمداد کرد که از نظر اجتماعی نیز بتواند ایفای نقش فعال داشته باشد. این موضوع در مورد شهرداری منطقه ۱ شهر شیراز صادق است چراکه علی رغم قرار داشتن نزدیک به نیمی از فضای سبز شهر شیراز (۴۰ درصد) در این منطقه تنها ۱۴ درصد از آن در قالب پارک و فضای سبز معابر وجود دارند و مابقی به باغات اختصاص یافته است. این موضوع علاوه بر این مشکل آسیب دیگری نیز به همراه دارد و آن استفاده سودجویان از باغات و تغییر ماهیت آنها با هدف ساخت و ساز های سود آور می باشد که این مبحث با خشکاندن باغات و درختان نمایان شده است. شهرداری علی رغم علم به این موضوع و صرفا به خاطر ضعف بنیه مالی نتوانسته بخش قابل توجهی از این موهبت های الهی را تملک کند. از این رو شهرداری خود بصورت عمدی و سهوی زمینه های نابودی (موافقت با تغییر کاربری های فضای سبز به دیگر کاربری ها و ...) آنها را فراهم آورده است. از طرفی نباید فراموش کرد که جمعیت روز به روز در حال افزایش است و ثابت ماندن وسعت فضاهای سبز خود عاملی دیگر در تنزل کیفیت شهری به شمار می رود بنابراین توام با حفظ و ارتقای سطح کیفی فضاهای سبز باید به فکر گسترش آنها نیز بود.

بنابراین می توان نتیجه گرفت که وابستگی شدید مالی شهرداری ها به منابع حاصله از تغییر کاربری ها از مهم ترین موانع تحقق پذیری کاربری های عمومی نظیر کاربری فضای سبز در تمامی رده های خدماتی شهر می باشد در نتیجه فرضیه تحقیق تایید می گردد. با عنایت به موارد ذکر شده راهبرد توسعه شهری بر آنست تا با در نظر گرفتن کمیت و کیفیت موضوع و اصلی ترین بخش پدیده یعنی ساکنین و مردم زمینه های مشارکت آنها را فراهم نموده و در کنار این موضوع موجبات ارتقای آگاهی مردم از مزایای کاربری فضای سبز عمومی را فراهم نماید که این موضوع در قالب پیشنهادات زیر آورده شده است.



## پیشنهادات

## پیشنهادات کلان

در دوره معاصر، نقش مدیریت شهری اهمیتی دوچندان در بحران‌های شهری یافته است. بگذریم، که اقتضای این مدیریت با کیفیت‌های مشخص چون حکمرانی خوب، توانمندسازی، مشارکت مردمی وجه مطلوب و ایده‌آل این مدیریت را تشکیل می‌دهد. اما نتیجه این بحث آنست که مبنای تعیین‌کننده در برنامه توسعه و عمران، فراهم کردن شرایط و مقتضیات لازم آن بخش از عامل ذهنی است که مستقیماً و عملاً دست‌اندرکار برنامه و طرح‌های منتج از آنست.

باتوجه به این ضرورت معنادار و تعیین‌کننده است که طرح راهبردی - ساختاری به‌عنوان پیش‌نیاز برنامه و طرح‌های کلان شهری، تعدادی طرح را با هدف اصلاح ساختار و تشکیلات شهرداری، اصلاح منابع پایدار برای آن، مشارکت مردمی، و شراکت عمومی و خصوصی تعریف کرده است. این طرح‌ها، طرح‌های پیش‌نیاز و بستر ساز طرح ساختاری به‌شمار می‌آیند و عبارتند از:

- ۱- مطالعه طرح اصلاح ساختار تشکیلاتی شهرداری شیراز (راهبردها - سیاست‌های اجرایی)
  - ۲- مطالعه امکان‌سنجی افزایش تولید ناخالص داخلی شهر و طرح تأمین منابع پایدار درآمدی شهرداری شیراز (راهبردها - سیاست‌های اجرایی) براساس امکان‌سنجی انجام مطالعات «راهبرد توسعه شهر» (CDS)
  - ۳- مطالعه تشکیل بانک زمین و حق توسعه (راهبردها - سیاست‌ها)
  - ۴- طرح مطالعاتی نحوه تشکیل و ایجاد نهادها و تشکل‌های مردمی (تشکل‌های محلات یا CBOs) و تشکل‌های مردمی یا (NGOs)
  - ۵- طرح مطالعاتی شراکت عمومی - خصوصی (راهبردها - سیاست‌ها)
- در برخورد به طرح‌های پیش‌نیاز، دو عامل دخیل است. یک - فرآیند زمان که در طی آن بسته به شرایط و نتایج هم‌کنشی

طرح‌های مزبور بر یکدیگر، طرحی نسبت به طرح دیگر در اولویت قرار می‌گیرد و دوم - شدت عوامل موثر در این فرایند. نقطه مطلوب از نظر مسوولان و مدیران و همچنین برنامه‌ریزان آنست که طرح‌ها در روند تحقق خود، موجب هم‌افزایی (Synergy) گردند و دستاوردهای یکی موجب پیش‌برد طرح دیگر شود.

## پیشنهادات خرد

۱. متعادل‌سازی و انطباق طرح تفصیلی و ضوابط شهرسازی طرح‌های پیشنهادی با نیازها و توان‌های بالقوه و بالفعل شهر شیراز از یک سو و چشم‌اندازهای توسعه‌آتی آن از سوی دیگر
۲. متعادل‌سازی نقش و سهم نیروهای عمده شهری (دولت، بخش عمومی، بخش خصوصی و شهروندان) از مسایل شهر با سهم آنها از هزینه‌ها و درآمدهای شهر و شهرداری
۳. تغییر و انتقال نقطه ثقل درآمدی شهرداری از تولید فضا (ساخت و ساز) به بهره‌برداری از فضا (عوارض استفاده‌کننده)
۴. افزایش سهم رانت‌های حاصل از سرمایه‌گذاری‌های عمومی مدیریت شهری در تأمین منافع عمومی و به ویژه فضاها شهری و عمومی
۵. جلب مشارکت موثر بخش‌های مردمی (CBO و NGO) در تولید و بهره‌برداری از فضاها شهری و عمومی
۶. سازماندهی کارا برای پیشبرد برنامه و طرح‌های عمرانی شهری با محوریت شهرداری همراه با تعیین نقش و مسئولیت هر یک از نیروهای عمومی، دولتی و خصوصی و تنظیم بازنگری ادواری طرح‌ها
۷. تنظیم و تدوین نظام و ترکیب منابع درآمدی و بودجه‌ای شهرداری شیراز بر مبنای متعادل‌سازی تدریجی هزینه خدمات‌رسانی و بهره‌برداری فضاها موجود (دولتی، عمومی و خصوصی) با درآمد حاصل از آنها از طریق تعریف و تنظیم عوارض استفاده‌کننده (User charge)
۸. کاهش تدریجی سهم درآمدهای حاصل از ساختمان‌سازی (تراکم قانونی و مزاد از منابع درآمدی شهرداری ضمن واقعی کردن عوارض ساختمان و تراکم)

۹. پروژه‌گرا شدن فرآیند تهیه طرح تفصیلی در جهت تبدیل و تعریف پروژه‌ها معین و قابل محاسبه در چارچوب ارزیابی هزینه - منفعت اجتماعی
۱۰. تفکیک پروژه‌های بخش عمومی و غیرانتفاعی از پروژه‌های انتفاعی در بودجه عمرانی شهرداری و تأمین مالی پروژه‌های عمومی و غیرانتفاعی از محل عوارض ساخت و ساز و درآمد پروژه‌های غیرانتفاعی
۱۱. فضا سازی مثبت اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و سرمایه‌گذاری برای جذب و استقرار کاربری‌ها و عناصر مطلوب و مورد تأکید در هر منطقه
۱۲. تشویق و تقویت موثر نهادها و تشکل‌های غیردولتی و محلی (CBO و NGO) با تأکید بر زمینه‌سازی تحقق طرح
۱۳. استقرار نظام و مکانیزم‌های جبران خسارت و عدم‌النفع مالکان اراضی از محل بانک زمین
۱۴. تنظیم نظام و قواعد تعیین حق پایه توسعه کالبدی و امکان جابجایی کالبدی و تبدیل کاربری برای آن در چارچوب طرح‌های مصوب
- در خاتمه با توجه به هزینه‌های سنگین طرحها و پروژه‌های اجرایی فضاهای سبز شهری و به منظور تأمین منابع مالی لازم جهت تملک و اجرای اینگونه پروژه‌ها پیشنهاد می‌گردد که فضاهایی که در طرح تفصیلی دارای کاربریهای فضای سبز بوده و در طرح جامع مازاد بر نیاز تشخیص داده شده، با استناد به مطالعات طرح تفصیلی که بر روی این مکانها جانمایی فضای سبز نموده، می‌تواند کماکان براساس ضابطه‌ی ۳۰ به ۷۰ تغییر کاربری داده شده و هزینه‌ی تملک و احداث فضاهای سبز عمومی از محل درآمد آزادسازی و تغییر کاربری این اراضی تأمین شود.
- لازم به ذکر است که مالکین اراضی فوق در سهم ۳۰ درصدی خود می‌توانند براساس ضوابط تراکم‌های همجوار اقدام به احداث مجتمع‌های مسکونی، تجاری، اداری و... نمایند، مشروط بر آنکه نسبت به تأمین فضای سبز مورد نیاز مطابق ضوابط پیشنهادی طرح جامع در بخش فضاهای نیمه‌خصوصی و خصوصی عمل نمایند.
- منابع
- ۱- شیعه، اسماعیل (۱۳۸۵)، مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، تهران.
- ۲- خاکپور براتعلی، رفیعی هادی، صالحیفر محمد و توانگر معصومه، (۱۳۸۹). بررسی عملکرد مدیریت شهری در گسترش فضاهای سبز عمومی (پارک‌ها) با استفاده از روش تاپسیس، مطالعه موردی: شهرمشهد، جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره ۱۴.
- ۳- رهنمایی، محمدتقی و شاه حسینی، پروانه، (۱۳۹۰). فرآیند برنامه ریزی شهری ایران، چاپ هشتم، انتشارات سمت، تهران.
- ۴- بیژن زاد، محمدرضا، (۱۳۶۹). بررسی فضای سبز شهر تهران، انتشارات بخش فرهنگی دفتر مرکزی جهاد دانشگاهی.
- ۵- سعید نیا، احمد. (۱۳۷۹)، مدیریت شهری، سازمان شهردار یهای کشور، تهران: جلد یازدهم.
- 6- Faizi, M. 2006, "The role of urban parks in a metropolitan city", Environmental sciences 12.
- 7- Morancho, A.B. (2003). A Hedonic Valuation of Urban Green Areas. Journal of Landscape and Urban Planning, 66: 35-41.
- ۸- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، (۱۳۸۰).
- ۹- مجنونیان، هنریک، (۱۳۷۴)، مباحثی پیرامون پارکها، فضای سبز، تفرجگاهها، حوزه معاونت خدمات شهری سازمان پارکها و فضای سبز شهر تهران، تابستان.
- ۱۰- توأهن، احمد، (۱۳۸۳)، یادداشت سردبیر، مجله شهرداری ها، شماره ۱۷.
- ۱۱- بهرام سلطانی، کامبیز، (۱۳۸۷). مجموعه مباحث و ورشهای شهرسازی (محیط زیست). جلد اول، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران. ص ۳۲۳.

- ۱۲- سوزنچی، کیانوش و بهروز فر، فریبرز، (۱۳۸۰). راهنمای تدوین طرح جامع فضای سبز، تهران: دفتر فنی معاونت هماهنگی امور عمرانی، وزارت کشور.
- ۱۳- جعفری، وحید (۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل استراتژی توسعه شهری در شهر چناران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- ۱۴- تقوایی علیاکبر، رفیعیان مجتبی و رضوان علی، (۱۳۹۰)، تحلیل رابطه بین مولفه‌های کاربری زمین با کاهش جرایم و ناامنی شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهر تهران)، پژوهشهای جغرافیای انسانی، شماره ۷۷، صص ۳۸-۱۹.
- ۱۵- گلکار، کوروش، (۱۳۸۴). مفهوم و فرایند تدوین چشم انداز شهر، هنرهای زیبا، شماره ۲۴.
- ۱۶- مهندسین مشاور ره شهر، (۱۳۸۶).
- ۱۷- شهرداری شیراز، (۱۳۹۳). معاونت معماری و شهرسازی شهرداری شیراز.
- ۱۸- طرح تفصیلی شهر شیراز، (۱۳۹۱). مهندسین مشاور فرنهاد.
- ۱۹- طرح تفصیلی شهر شیراز، (۱۳۷۴). شرکت مهندسین مشاور امکو.