

سنجش رضایت مردم از خدمات رفاه عمومی در نظام کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی: مناطق ۱۴، ۱۵ و ۱۶ شهرداری تهران)

بتول مجیدی خامنه: عضو هیأت علمی گروه جغرافیا، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران *
حسن جنگلی: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
سعید ضرغامی: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

چکیده

کیفیت و کمیت خدمات رفاه عمومی یکی از مهم‌ترین شاخص‌های سنجش برخورداری و یا عدم برخورداری یک منطقه از امکانات و تسهیلات خصوصا در ارتباط با کاربری اراضی شهری است. در این رابطه ویژگی و خصوصیت اصلی یک منطقه شهری در میزان امنیت و رفاهی است که برای ساکنان آن به همراه می‌آورد. در این زمینه نقش سرانه‌های شهری بسیار حیاتی است. در حقیقت در یک منطقه شهری، سرانه‌های بالا به معنای برخورداری بیشتر و تراکم کمتر است. در این پژوهش برای سنجش رفاه عمومی از خدماتی که نقش مهمی در رضایت مردمی دارند از جمله شاخص‌های آموزشی، فضای سبز، فرهنگی، مذهبی، بهداشتی-درمانی، ورزشی و توریستی در سه منطقه ۱۴، ۱۵ و ۱۶ شهرداری تهران استفاده شده است. در ادامه جهت سنجش رضایت مردمی از آزمون آنوا و نیز از مدل ویکور برای رتبه‌بندی بهره‌جسته شده است. نتایج تحقیق نشانگر آن است که منطقه ۱۶ با کسب امتیاز ۱ دارای حداکثر برخورداری از خدمات رفاه عمومی و منطقه ۱۴ با امتیاز ۰ دارای حداقل و منطقه ۱۵ نیز در بین سه منطقه با کسب ۰/۴۶ امتیاز در حد متوسط برخورداری قرار دارد. از جمله مهم‌ترین کاربری‌هایی که در کسب بیشترین رتبه در منطقه ۱۶ موثر بوده است می‌توان به فرهنگسرای بهمن، بیمارستان‌های فرمانطقه‌ای آیت الله کاشانی، تختی و امیرالمومنین و ورزشگاه کارگران و مرغوبکار اشاره نمود. کمبود زمین‌های ساخته نشده جهت توسعه آتی، تراکم بالای جمعیت در بافت‌های مسکونی از جمله عوامل کسب امتیاز کم منطقه ۱۵ و امتیاز ۰ در منطقه ۱۴ می‌باشند.

واژه‌های کلیدی: رضایت، خدمات رفاه عمومی، کاربری اراضی، مدل VIKOR، مناطق ۱۴، ۱۵ و ۱۶ شهرداری تهران

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

شهرهای امروزی با مسائل و مشکلات بسیاری روبه رو می‌باشند. یکی از مسائل و آسیب‌های اجتماعی که جوامع انسانی در طول تاریخ خود با آن دست به گریبان بوده‌اند، موضوع نابرابری و عدم برخوردارگی اکثریت جامعه از سرانه‌های شهری است. بر این اساس بعد از انقلاب صنعتی و در چارچوب یک نظام شهری به طبقه‌بندی و تخصیص کاربری‌ها با در نظر گرفتن شاخص‌های رفاهی تاثیرگذار بر ارتقای کیفیت زندگی و استانداردهای، توجه جدی گردید. مسأله‌ای که بعدها در ادبیات موضوعی با عنوان رفاه عمومی یا اجتماعی مطرح گردید. رفاه اجتماعی مقوله‌ای یکپارچه و منسجم است که از تلاقی عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در سطح زندگی عینیت می‌یابد.

در یک شهر بسترسازی جهت گسترش خدمات رفاه عمومی با برنامه‌ریزی کاربری اراضی رابطه تنگاتنگی دارد. برنامه‌ریزی کاربری اراضی رسالت ویژه‌ای در دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی داشته (سعید نیا، ۱۳۸۲: ۷) و هدف نهایی آن ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در روند توسعه و عمران شهری است (مهدیزاده، ۱۳۸۲: ۲۷۹). در تعریف برنامه ریزی کاربری اراضی آمده است که به عنوان هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری، علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی به منظور استفاده موثر از زمین و انتظام فضایی کاراست (پور محمدی، ۱۳۸۳: ۳) و هدف آن بر قراری تعادل پایدار بین نیازهای

اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است (Deininger, 2009: 45). از این رو کاربری اراضی شهری با بهره‌گیری از سرانه‌ها و سیاست‌های رفاهی مناسب زمینه‌ی رسیدن به استانداردهای زندگی ایده-آل را فراهم آورده و باعث گسترش خدمات رفاه عمومی در جامعه می‌شود.

مهم‌ترین هدف برنامه‌ریزی کاربری زمین ملاحظات رفاه عمومی است که عوامل تعیین کننده آن عبارتند از: ایمنی، آسایش و امنیت. این عوامل وسیله‌ای برای رسیدن به اهداف کلان در کاربری زمین شهری است که بر دو پایه اصلی یعنی ارزش‌های توسعه پایدار و اعتلای کیفیت زندگی استوار است (رضویان، ۱۳۸۱: ۵۶). این اهداف کلان در چارچوب مسائل شهری عبارتند از: عرضه‌ی مناسب زمین شهری برای جمعیت موجود و آتی، تامین هزینه خدمات شهری به گونه‌ای که استفاده از منابع را نسبت به منافع اقتصادی و اجتماعی بهینه نماید و مهم‌تر از همه، ایجاد برابری و تعادل بین گروه‌های مختلف درآمدی برخوردار از زمین، مسکن و خدمات شهری (دینکرلی، ۱۳۷۶). این عوامل در چارچوب عرصه‌ی عمومی شهری تحقق می‌یابد که در آن اراده جمعی نقش پر رنگی داشته باشد. عرصه عمومی پهنه ارتباطات اجتماعی فراتر از دایره دوستان، خانواده و روابط حرفه‌ای است (Hajer, 2001: 11).

برای انتخاب معیارهای کاربری اراضی ضابطه‌های مختلفی وجود دارند که اهم آن‌ها به قرار زیر است (حاجی خانی، ۱۳۷۲):

جامعیت: یعنی معیار انتخابی در کل شهر دارای مفهوم باشد؛

وضعیت اقتصادی و اجتماعی جامعه شهری است. به طوری که نیازهای همه گروه‌های شهری با استفاده بهینه از منابع و امکانات فراهم گردد و همچنین نیازهای نسل آینده را نیز در نظر بگیرد که حداقل وضع آن‌ها بدتر از نسل فعلی ما نشود.

در سال‌های آغازین هزاره سوم، جهان دستخوش تغییرات بسیاری شده است. در نیمه دوم قرن بیستم پیشرفت‌های شگرفی در علم و تکنولوژی حاصل گردید. در این راستا، ارتباطات تسهیل شده و علم پزشکی بسیاری از بیماری‌های کشنده را کنترل نموده و آنچه روزی برای جامعه بشری آرمان و آرزو بوده در دنیای کنونی به تحقق پیوسته است. این موضوع منجر به گسترش رفاه عمومی در اکثر جوامع و تشکیل گروه‌های مردم نهاد برای دفاع از حقوق خود یعنی تلاش جهت بهره‌مندی از حداقل استاندارد رفاه عمومی و امنیت گردید. مجموع این عوامل منجر به ظهور واژه رفاه عمومی در مباحث شهری شد. رفاه عمومی را می‌توان به عنوان پاسخی مستقیم به نیازهای انسان، تعریف کرد. هر چند در این صورت باید نیازهای ضروری انسان را تشخیص داد تا نتیجه مطالعات ثمربخش باشد.

در این پژوهش با بهره‌گیری از کاربری‌های تاثیرگذار در خدمات رفاه عمومی به تحلیل و رتبه‌بندی سه منطقه از تهران یعنی مناطق ۱۴، ۱۵ و ۱۶ پرداخته و پایدارترین منطقه در این زمینه مورد شناسایی قرار می‌گیرد. برای رسیدن به پاسخ این سؤال که: میزان رضایت از خدمات رفاهی در مناطق مورد مطالعه چگونه است؟ از آزمون T تک نمونه‌ای و برای مقایسه میزان رضایت در مناطق از آزمون آنوا استفاده

عمومیت: برای طبقات مختلف ساکن در شهر قابل تعمیم باشد؛

پایداری: معیار کاربری اراضی باید در طول زمان و نواحی مختلف معنی دار باشد؛

وضوح: در صورت نیاز، هر معیار با بکارگیری زیرشاخص‌های مناسب، مشخص‌تر و واضح‌تر بیان گردد؛

سهولت: امکان دسترسی آسان به نتایجی که قابلیت ثبت، انتقال و اجرا را نیز داشته باشد؛

سودمندی: دارای نتایج مثبت و منطقی باشد؛

حساسیت: معیارها می‌بایست نسبت به تغییرات صورت گرفته در طول زمان حساسیت داشته باشند

در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری برای انتخاب مکان‌های مناسب جهت استقرار هر یک از فعالیت‌های شهری باید به سه مسأله مهم توجه کرد (قاضی-زاده، ۱۳۷۰: ۱۴۹):

الف: سازگاری نوع فعالیت مورد نظر در مکان با فعالیت‌های همجوار؛

ب: مکان بهینه برای استقرار فعالیت مورد نظر؛

ج: مناسب بودن مکان و فعالیت مورد نظر با نیازهای منطقه (ظرفیت).

توسعه کاربری‌های مختلط از جمله مسائلی است که در شهرها باید به آن توجه شود. توسعه کاربری مختلط به معنای ترکیبی از کاربری‌های تجاری (برای مثال خرده فروشی، اداری و تفریحی) و کاربری‌های غیرتجاری همانند مسکونی است که ممکن است به صورت عمودی (برای مثال واحدهای مسکونی بالای فروشگاه خرده فروشی) و یا افقی (کاربری مسکونی در مجاورت خرده فروشی) ترکیب شوند (وحیدی، ۱۳۸۹: ۲۴). هدف این نوع کاربری بهتر شدن

می‌شود. در پایان نیز رتبه‌بندی سطح برخورداری مناطق از طریق مدل ویکور انجام می‌پذیرد.

۲-۱- اهداف پژوهش

سرانه‌های شهری یکی از شاخص‌های مهم و تاثیرگذار در شناخت وضعیت توسعه‌یافتگی و رفاه عمومی در یک شهر است. مسلماً هرچه سرانه‌های کاربری‌های موجود در یک شهر بیشتر باشد میزان رفاه عمومی نیز افزایش می‌یابد. این موضوع با تراکم شهری رابطه معکوس دارد. کاربری‌های توسعه یافته و بالاتر از استاندارد ملی و شهری منجر به آسایش بیشتر ساکنان آن شده و بر امنیت و آرامش روانی شهروندان تاثیر بسزایی دارد. این مطالعه می‌تواند به شناخت مناطق مطلوب با کاربری‌های بالاتر از استاندارد کمک نموده و طبقه‌بندی بنیادین در سطح محله، منطقه و شهر را برای مسئولان فراهم نماید. همچنین از مجموع این مطالعات می‌توان به محرومیت نسبی کاربری‌های موجود در یک محدوده در مقایسه با سایر مناطق پی برد و در برنامه‌ریزی‌ها نسبت به رفع کاستی‌ها اقدام نمود.

۳-۱- پیشینه پژوهش

در کشور ما توجه به مفهوم کاربری اراضی خصوصاً در زمینه مکان‌یابی یا ارزیابی کارایی یکی از موضوعات نسبتاً جدید در مباحث شهری است. از اولین مطالعات در این زمینه می‌توان به بررسی که توسط پرهیزگار (۱۳۷۶) با عنوان "مکان‌گزینی خدمات شهری یا تحقیق در مدل‌ها و GIS شهری، نمونه موردی: شهر تبریز" صورت گرفته اشاره نمود که در این بررسی محقق به مکان‌گزینی مراکز آتش-نشانی شهر تبریز با استفاده از مدل‌های GIS پرداخته

و شعاع دسترسی این کاربری را مورد ارزیابی قرار داده است. این امر منجر به ارائه الگوی بهینه مکان-یابی در شهر تبریز و ارائه پیشنهادات جدید شده است. از دیگر بررسی‌های انجام شده در این زمینه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

لاوی (۱۳۸۷)، در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود تحت عنوان "بررسی نابرابری‌های فضایی در دسترسی به خدمات درمانی عمومی و ارائه راهبردهای بهبود آن. نمونه موردی: منطقه ۱۰ شهرداری اصفهان" به تحلیل فضایی خدمات درمانی عمومی با الگو گرفتن از مطالعه وانگ و لو و همچنین روش ناحیه‌خدماتی شناور دو مرحله‌ای پرداخته و حوزه‌های مختلف منطقه را از نظر دسترسی پیاده به مراکز درمانی عمومی را مورد تحلیل قرار داده است. در نهایت نیز مکان‌گزینی تفصیلی این کاربری را در قالب یک نظام برنامه‌ریزی کاربری اراضی و از طریق نرم افزار Arc GIS نمایش داده است.

باقری (۱۳۸۵) در پژوهش خود با عنوان "تحلیل فضایی کاربری آموزشی شهر میانه" به بررسی مهم-ترین عوامل تاثیرگذار در مکان‌یابی کاربری آموزشی مانند تعداد مدارس، شعاع دسترسی دانش‌آموزان به مدارس، ظرفیت و سازگاری کاربری‌های آموزشی با کاربری همجوار در شهر پرداخته و با تأکید بر شاخص قیمت زمین به این نتیجه رسیده که مدارس بیشتر در زمین‌هایی استقرار یافته‌اند که قیمت زمین‌ها قیمت نازلی دارند و نیز از نظر استانداردها و معیارهای برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطح مطلوبی قرار ندارند.

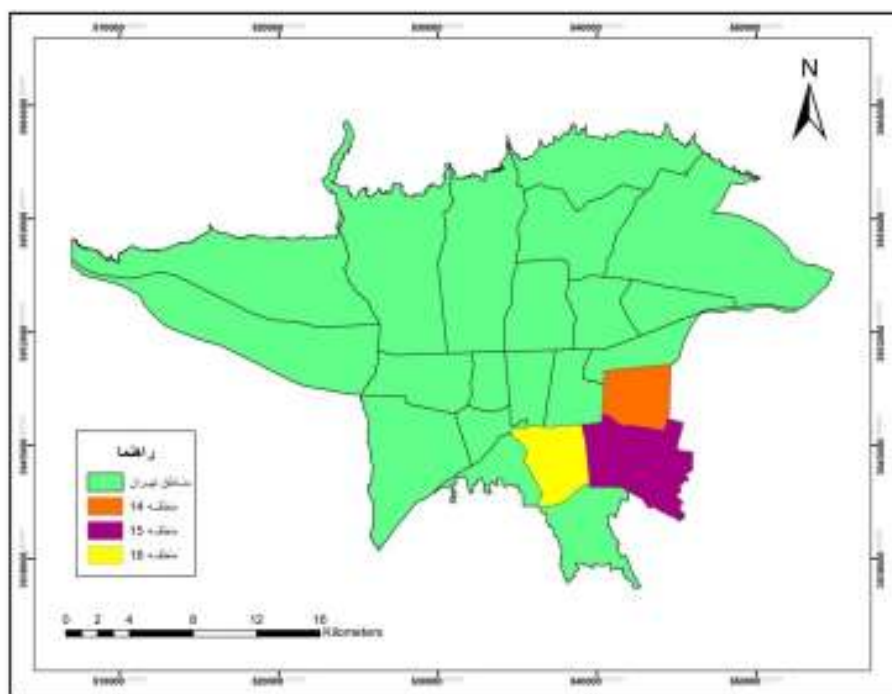
زنگی آبادی و همکاران (۱۳۸۸) در پژوهش خود با عنوان "تحلیل پراکنش فضایی مبلمان ورزشی در

خیابان پیروزی، از غرب به خیابان ۱۷ شهرپور، از جنوب به خیابان خاوران و از شرق به بزرگراه بسیج مستضعفین منتهی می‌شود (سایت شهرداری منطقه ۱۴ تهران). منطقه ۱۵ شهرداری با مساحتی حدود ۲۸/۵ کیلومتر مربع، واقع در شرق تهران است و از شمال به پادگان قصر فیروزه، از غرب به خیابان فدائیان اسلام، از جنوب به خیابان دولت آباد و از شرق به اراضی افسریه منتهی می‌شود. (سایت شهرداری منطقه ۱۵ تهران). منطقه ۱۶ شهرداری نیز واقع در جنوب شهر تهران با وسعتی حدود ۶۷/۱۶ کیلومتر مربع می‌باشد که از شمال به خیابان شوش، از شرق به خیابان فدائیان اسلام، از جنوب به بزرگراه آزادگان و از غرب به خیابان بهمن یار و بزرگراه شهید تندگویان منتهی می‌شود. (سایت شهرداری منطقه ۱۶ تهران).

پارک‌های شهری و تاثیر آن بر رضایت و استقبال شهروندان، مطالعه موردی: شهر اصفهان" به بررسی متغیرهای منطقه سکونت شهروندان، نوع پارک، وضعیت تاهل و وجود برنامه‌های ورزش صبحگاهی در استفاده از مبلمان ورزشی و امکانات تفریحی در محدوده شهر پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند که سن و فاصله از کاربری فضای سبز در انگیزه فعالیت ورزشی افراد موثر بوده و در حقیقت دسترسی بهتر منجر به رضایت و استقبال بیشتر شهروندان در استفاده از مبلمان ورزشی در پارک‌های شهری می‌شود.

۱-۴- معرفی محدوده‌های مورد مطالعه

منطقه ۱۴ شهرداری با مساحتی حدود ۲۲/۰۴ کیلومتر مربع از مناطق کم وسعت تهران است که از شمال به



شکل ۱: موقعیت مناطق ۱۴، ۱۵ و ۱۶ شهرداری تهران

۱-۵- مواد و روش‌ها

روش تحقیق حاضر توصیفی-تحلیلی است که در آن با بهره‌گیری از ۳۶۰ پرسشنامه از ۳ منطقه‌ی مورد مطالعه (۱۱۸ پرسشنامه برای منطقه ۱۴، ۱۱۵ پرسشنامه برای منطقه ۱۵ و ۱۲۴ پرسشنامه برای منطقه ۱۶)، به ارزیابی رضایت مردمی از خدمات رفاه عمومی و همچنین طبقه‌بندی و تحلیل داده‌ها بر اساس ۷ شاخص تاثیر گذار پرداخته شده است. به دلیل تنوع شاخص‌ها از مهم‌ترین سرانه‌ها مانند

آموزشی، فضای سبز، فرهنگی، مذهبی، بهداشتی-درمانی، ورزشی و توریستی بهره‌جسته شده است. برای بررسی میزان رضایت در مناطق از آزمون T تک نمونه ای و برای مقایسه میانگین بین مناطق از آزمون آنوا استفاده شده است. همچنین رتبه‌بندی مناطق بر اساس مدل ویکور انجام پذیرفته است. مهم‌ترین کاربری‌های تاثیرگذار و نیز سرانه‌ی استاندارد آن بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در جدول زیر ارائه گردیده است:

جدول ۱: سرانه‌های استاندارد کاربری‌های شهری

ردیف	نام کاربری	سرانه (متر مربع)		
		شهرهای زیر ۵۰ هزار نفر	بین ۵۰ تا ۲۵۰ هزار نفر	بیش از ۱ میلیون نفر
۱	آموزشی	≤ ۵ سرانه		
۲	بهداشتی-درمانی	۱/۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۲ ≤ سرانه ≤ ۱/۱	۲ ≤ سرانه ≤ ۱/۲
۳	مسکونی	۵۰ ≤ سرانه	۴۰ ≤ سرانه	۲۵ ≤ سرانه
۴	ورزشی و تفریحی	۱/۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۲ ≤ سرانه ≤ ۱/۱	۲ ≤ سرانه ≤ ۱/۲
۵	توریستی و گردشگری	۰/۲ ≤ سرانه	۰/۲ ≤ سرانه ≤ ۰/۱	۰/۲ ≤ سرانه ≤ ۰/۱
۶	فرهنگی	۱/۷۵ ≤ سرانه ≤ ۱	۲ ≤ سرانه ≤ ۱/۱	۲/۵ ≤ سرانه ≤ ۱/۲
۷	مذهبی	۰/۳ ≤ سرانه ≤ ۰/۵	۰/۵ ≤ سرانه ≤ ۰/۳	۰/۵ ≤ سرانه ≤ ۰/۳
۸	تجاری و خدماتی	۲ ≤ سرانه	۸ ≤ سرانه ≤ ۶	۱۰ ≤ سرانه ≤ ۸
۹	صنعتی	۶ ≤ سرانه	۲/۵ ≤ سرانه	۲/۵ ≤ سرانه
۱۰	حمل و نقل و انبارداری	۳۰ ≤ سرانه	۳۰ ≤ سرانه	۳۰ ≤ سرانه

منبع: شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبه ۱۳۸۹/۳/۱۰

۱-۶- مدل VIKOR

یکی از مدل‌های رایج در تصمیم‌گیری و انتخاب گزینه برتر مدل ویکور می‌باشد. این مدل از سال ۱۹۸۴ بر مبنای روش توافق جمعی و با داشتن معیارهای متضاد تهیه شده و عموماً برای حل مسائل گسسته کاربرد دارد. در واقع مدل ویکور از طریق ارزیابی گزینه‌ها بر اساس معیارها، گزینه‌ها را همانند روش تاپسیس و الکترا اولویت بندی یا رتبه بندی می‌کند. در این مدل معیارها از طریق روش‌های خاص در مدل ویکور ارزیابی و سپس گزینه‌ها بر اساس

معیارها و با ترکیب در ارزش معیارها رتبه بندی می‌شوند. در حقیقت در این مدل همواره چند گزینه مختلف وجود دارد که بر اساس چندین معیار به صورت مستقل ارزیابی شده و در نهایت بر اساس ارزش، رتبه‌بندی می‌گردند. تفاوت اصلی این مدل با مدل‌های تصمیم‌گیری سلسله‌مراتبی یا شبکه‌ای این است که بر خلاف آن‌ها، در این مدل مقایسات زوجی بین معیارها و گزینه‌ها صورت نمی‌گیرد و هر گزینه مستقلاً توسط یک معیار سنجیده و ارزیابی می‌گردد.

مزیت مدل ویکور این است که الزامی به استفاده از نظرات کارشناسان نیست بلکه می توان از داده های خام استفاده کرد.

جهت نرمال سازی ماتریس تصمیم گیری از فرمول زیر استفاده می شود:

$$r_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^m x_{ij}^2}}$$

برای وزن دار کردن، مقادیر ماتریس نرمال هر یک از گزینه ها بر وزن معیارها (که قبلا از روش های دیگر به دست آمده بود) ضرب می گردد.

در مرحله بعدی برای تعیین نقطه ایده آل مثبت و منفی هر معیار، بهترین و بدترین را در میان همه گزینه ها تعیین کرده و به ترتیب f^+ و f^- می نامیم:

$$f^+ = \text{Max } f_{ij}$$

$$f^- = \text{Min } f_{ij}$$

برای محاسبه مقدار سودمندی و تأسف معیارها نیز از رابطه زیر استفاده می شود:

$$S_j = \sum_{i=1}^n w_i \cdot \frac{f_i^* - f_{ij}}{f_i^* - f_i^-}$$

$$R_j = \max_i \left[w_i \cdot \frac{f_i^* - f_{ij}}{f_i^* - f_i^-} \right]$$

در نهایت نیز جهت محاسبه هر گزینه شاخص ویکور از رابطه زیر استفاده می شود:

$$Q_j = v \cdot \frac{S_j - S^-}{S^* - S^-} + (1 - v) \cdot \frac{R_j - R^-}{R^* - R^-}$$

که در این رابطه

v - عدد ثابت ۰/۵

S_j - مجموع مقدار S برای هر گزینه

S^- - بزرگترین عدد شاخص S برای هر گزینه

S^* - کوچکترین عدد شاخص S برای هر گزینه

R_j - مجموع مقدار R برای هر گزینه

R^- - بزرگترین عدد شاخص R برای هر گزینه

R^* - کوچکترین عدد شاخص R برای هر گزینه

کاربری اراضی شهری

از دهه های میانی قرن بیستم که اندیشه کارکردگرایان بر فرآیند کاربری اراضی شهری حاکم بود تاکنون برنامه ریزان از ابزارهایی به نام استانداردهای فضایی برای تخصیص زمین به هر کاربری و نیز برآورد میزان نیاز به کاربری های مختلط در شهرها استفاده نموده اند. استانداردهای فضایی مبین میزان فضای مطلوب هر کاربری برای انجام فعالیت های انسان است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶: ۷۶). این امر منجر به توسعه دیدگاه برنامه ریزی به کاربری زمین گردید که با پیدایش شهرسازی جدید ظهور نمود (زیاری، ۱۳۸۱: ۶۴).

برنامه ریزی کاربری اراضی غالبا به سوی قوانین کاربری گرایش دارد لیکن این به معنای منطقه بندی نیست (Barnett, J., 2004). در تعریف برنامه ریزی کاربری اراضی شهری آمده است که ساماندهی، تنظیم و تعدیل بخشیدن به کاربری اراضی شهری با توجه ویژه به محیط زیست (طبیعی و مصنوعی)، انسان ها، اجتماعات، رفتارها و فعالیت هایشان و بسترسازی برای نیل به رابطه و پیوند سازنده که بین این اجزاء و عناصر است. در واقع برنامه ریزی کاربری اراضی شهری «مدیریت خردمندانه فضا به منظور بهینه سازی الگوی توزیع فعالیت های انسان است» (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۴). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری علم تقسیم زمین به کاربردها و مصارف مختلف زندگی است (Chapin & Kaiser, 1978). یک فرآیند

مدیریتی است که بر اساس اهداف کلی و جزئی جامعه صورت پذیرفته و عناصری متشکل از فعالیت-ها، مکان‌ها و مردم هستند (Farmer & Gibb, 1979). کاربری زمین شهری نیز بدین معناست که از هر واحد زمین در سطح شهر به چه صورتی استفاده و چه فعالیت‌هایی در ترکیب با هم در قطعات مختلف زمین استقرار یابند. نحوه استفاده از زمین به عبارت ساده آن است که در وضع موجود یک شهر، انواع فعالیت‌های شهری اعم از مسکونی، درمانی، آموزشی و.. در چه میزان، وسعت و سرانه‌هایی به نسبت انواع حوزه‌های شهری و کل شهر و در چه قطعه‌بندی‌هایی مورد استفاده قرار گرفته است (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۷، ۶۴۰).

استانداردها نیز بیانگر وضعیتی بهینه است که در نظریه‌ها و سلیقه‌های گوناگون دخالت دارد (لقائی، ۱۳۷۳: ۶). تعیین استاندارد قابل قبول و در نتیجه قابل تعمیم به همه کشورها و مناطق ممکن نیست، حتی در گستره یک کشور نیز نمی‌توان استاندارد یکسانی ارائه نمود (سعیدینیا، ۱۳۸۲: ۸۳). لیکن آشنایی با برخی استانداردهای ارائه شده از سوی کشورهای مختلف می‌تواند راهنمای کلی برای مقایسه با وضعیت موجود در کشور ایران باشد (تیموری و همکاران، ۱۳۸۷: ۳۰۱). هر اندازه که مقدار تراکم بیشتر باشد مقدار سرانه زمین (به ازای هر نفر) کمتر است و بالعکس (شیعه، ۱۳۸۶: ۱۶۳).

۳- تحلیل یافته‌ها

۳-۱- سنجش رضایت مردمی از خدمات رفاه عمومی

در بررسی میزان رضایت از خدمات رفاه عمومی در یک منطقه شهری می‌توان از شاخص‌های متعددی استفاده نمود که مهم‌ترین آن، بهره‌گیری از سرانه‌های شهری است. سرانه‌های شهری بیانگر وضعیتی از برخورداری یا عدم برخورداری در یک منطقه است که معمولاً با استانداردهای مشخصی قابل سنجش است. در این زمینه توجه به کاربری‌های عمومی مانند

مدیریتی است که بر اساس اهداف کلی و جزئی جامعه صورت پذیرفته و عناصری متشکل از فعالیت-ها، مکان‌ها و مردم هستند (Farmer & Gibb, 1979). کاربری زمین شهری نیز بدین معناست که از هر واحد زمین در سطح شهر به چه صورتی استفاده و چه فعالیت‌هایی در ترکیب با هم در قطعات مختلف زمین استقرار یابند. نحوه استفاده از زمین به عبارت ساده آن است که در وضع موجود یک شهر، انواع فعالیت‌های شهری اعم از مسکونی، درمانی، آموزشی و.. در چه میزان، وسعت و سرانه‌هایی به نسبت انواع حوزه‌های شهری و کل شهر و در چه قطعه‌بندی‌هایی مورد استفاده قرار گرفته است (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۷، ۶۴۰).

استانداردها نیز بیانگر وضعیتی بهینه است که در نظریه‌ها و سلیقه‌های گوناگون دخالت دارد (لقائی، ۱۳۷۳: ۶). تعیین استاندارد قابل قبول و در نتیجه قابل تعمیم به همه کشورها و مناطق ممکن نیست، حتی در گستره یک کشور نیز نمی‌توان استاندارد یکسانی ارائه نمود (سعیدینیا، ۱۳۸۲: ۸۳). لیکن آشنایی با برخی استانداردهای ارائه شده از سوی کشورهای مختلف می‌تواند راهنمای کلی برای مقایسه با وضعیت موجود در کشور ایران باشد (تیموری و همکاران، ۱۳۸۷: ۳۰۱). هر اندازه که مقدار تراکم بیشتر باشد مقدار سرانه زمین (به ازای هر نفر) کمتر است و بالعکس (شیعه، ۱۳۸۶: ۱۶۳).

یکی از مهم‌ترین کاربری‌های تاثیرگذار در نظام شهری، کاربری فضای سبز شهری است که به خصوص با مسایل جدیدی که زندگی ماشینی در عرصه شهرنشینی به ارمغان آورده است، ارزش و اهمیت قابل توجهی در شهرها ایفا می‌نماید

از میزان امکانات و جانمایی آن‌ها در پارک‌ها، برای خدمات توریستی و گردشگری از تعداد هتل‌ها و مهمانسراها و رضایت از ارائه خدمات جامعه‌ی میزبان خصوصا در محیط‌های عمومی چون پارک‌ها، برای خدمات فرهنگی از دسترسی به روزنامه‌فروشی‌ها، سینماها و تعداد کتابخانه‌ها و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان و برای خدمات مذهبی از تعداد مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها و رضایت از نحوه‌ی توزیع و پراکنش آن‌ها در سطح منطقه استفاده شده است.

آموزشی، بهداشتی - درمانی، فضای سبز و ... در اولویت قرار دارند. بدین ترتیب بر اساس ۳۶۰ پرسشنامه توزیع شده در ۳ منطقه میزان رضایت مردم از هر یک از سرانه‌ها مورد ارزیابی قرار گرفته است. برای سنجش میزان رضایت مردم از خدمات آموزشی از شاخص تعداد و نحوه‌ی توزیع مدارس و آموزشگاه‌ها، برای خدمات بهداشتی و درمانی از تعداد و کیفیت ارائه‌ی خدمات درمانی، برای خدمات فضای سبز از دسترسی و میزان رضایت از آرامش محیطی این فضاها، برای خدمات ورزشی و تفریحی

جدول ۲: اطلاعات اولیه از ویژگی‌های دموگرافی پرسش شونده‌گان

تحصیلات					سن (فراوانی)					جنس	
فوق و بالاتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم	۶۰ به بالا	۵۱-۶۰	۳۶-۵۰	۲۶-۳۵	۱۵-۲۵	زن	مرد
۱۴	۷۹	۵۲	۸۳	۱۳۲	۳۱	۳۹	۷۸	۹۸	۱۰۴	۱۹۱	۱۶۹

همچنین وجود ۱۳۲ مورد تحصیلات زیر دیپلم از مجموع ۳۶۰ نمونه‌ی آماری در سه منطقه نشان از پایین بودن سطح سواد در مناطق مورد مطالعه است.

براساس داده‌های جدول فوق ۱۹۱ مورد از پرسش شونده‌گان را زنان و ۱۶۹ مورد از نمونه آماری را مردان تشکیل می‌دهند. ۱۰۴ مورد (حدود ۳۰ درصد) از پرسش شونده‌گان از گروه سنی ۱۵-۲۵ بوده‌اند.

جدول ۳: میانگین رضایت کلی مردم از خدمات شهری

مذهبی	فرهنگی	توریستی و گردشگری	ورزشی و تفریحی	فضای سبز	درمانی و بهداشتی	آموزشی	
۳/۱۱	۱/۶۱	۲/۷۲	۲/۱۹	۱/۴۱	۱/۹۷	۱/۸۱	منطقه ۱۴
۲/۷۸	۲/۴۰	۲/۶۷	۲/۳۱	۳/۶۲	۲/۴۳	۲/۳۹	منطقه ۱۵
۲/۵۶	۳/۱۸	۳/۶۹	۴/۲۷	۴/۸۳	۲/۸۹	۴/۱۶	منطقه ۱۶

با توجه به جدول فوق بیشترین رضایت مردمی مربوط به فضای سبز در منطقه‌ی ۱۶ است که میانگین ۴/۸۳ یا خوب تا خیلی خوب را در بر می‌گیرد. کمترین رضایت نیز مربوط به رضایت خدمات فضای سبز در منطقه ۱۴ با میانگین ۱/۴۱ یا خیلی ضعیف است.

جدول ۴: آمار توصیفی مناطق از نظر رضایت مردمی

منطقه	خدمات (سرانه)	نمونه آماری	میانگین	انحراف استاندارد	خطای انحراف استاندارد
۱۴	آموزشی	118	1.8100	.20000	.07071
	درمانی	118	1.9738	.10649	.03765
	فضای سبز	118	1.4075	.20005	.07073
	ورزشی و تفریحی	118	2.1913	.13206	.04669
	توریسم	118	2.7175	.12892	.04558
	فرهنگی	118	1.6338	.25349	.08962
	مذهبی	118	3.1000	.16116	.05698
۱۵	آموزشی	115	2.3900	.24946	.08820
	درمانی	115	2.4300	.26284	.09293
	فضای سبز	115	3.6200	.35745	.12638
	ورزشی و تفریحی	115	2.3100	.20577	.07275
	توریسم	115	2.6700	.22084	.07808
	فرهنگی	115	2.4000	.12247	.04330
	مذهبی	115	2.7800	.18299	.06470
۱۶	آموزشی	127	4.1600	.14061	.04971
	درمانی	127	2.8900	.15510	.05484
	فضای سبز	127	3.9700	.76592	.27079
	ورزشی و تفریحی	127	3.9975	.28055	.09919
	توریسم	127	3.6900	.14511	.05130
	فرهنگی	127	3.1825	.16748	.05921
	مذهبی	127	2.5600	.12433	.04396

جدول ۵: آزمون T تک نمونه‌ای خدمات رفاه عمومی در منطقه ۱۴، ۱۵ و ۱۶

منطقه	خدمات (سرانه)	Test Value = 3					
		T	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
						Lower	Upper
۱۴	آموزشی	-16.829	7	.000	-1.19000	-1.3572	-1.0228
	درمانی	-27.257	7	.000	-1.02625	-1.1153	-.9372
	فضای سبز	-22.515	7	.000	-1.59250	-1.7597	-1.4253
	ورزشی و تفریحی	-17.321	7	.000	-.80875	-.9192	-.6983
	توریسم	-6.198	7	.000	-.28250	-.3903	-.1747
	فرهنگی	-15.245	7	.000	-1.36625	-1.5782	-1.1543
	مذهبی	-1.755	7	.003	.230000	-.0347	.2347
۱۵	آموزشی	-6.916	7	.000	-.61000	-.8186	-.4014
	درمانی	-6.134	7	.000	-.57000	-.7897	-.3503
	فضای سبز	4.906	7	.002	.62000	.3212	.9188
	ورزشی و تفریحی	-9.484	7	.000	-.69000	-.8620	-.5180

	توریسم	-4.226	7	.004	-.33000	-.5146	-.1454
	فرهنگی	-13.856	7	.000	-.60000	-.7024	-.4976
	مذهبی	-3.400	7	.011	-.22000	-.3730	-.0670
	آموزشی	23.334	7	.000	1.16000	1.0424	1.2776
	درمانی	-2.006	7	.005	-.11000	-.2397	.0197
	فضای سبز	3.582	7	.009	.97000	.3297	1.6103
۱۶	ورزشی و تفریحی	10.057	7	.000	.99750	.7630	1.2320
	توریسم	13.449	7	.000	.69000	.5687	.8113
	فرهنگی	3.082	7	.018	.18250	.0425	.3225
	مذهبی	-10.010	7	.000	-.44000	-.5439	-.3361

T تک نمونه ای، مقدار معناداری (Sig.) حداکثر برابر ۰/۰۰۵ شده است و چون این مقدار از $(a = 0/05)$ (خطای نوع اول) کم تر است؛ می توان نتیجه گرفت که میانگین متغیرهای مورد بررسی در این آزمون کمتر از حد متوسط میانگین ۳ می باشد. در نتیجه میزان رضایت از خدمات رفاهی در سطح مطلوبی نبوده است.

نتایج جداول فوق نشان می دهد که بیشترین رضایت در مناطق ۱۴، مربوط به سرانهی مذهبی، در منطقهی ۱۵ مربوط به کاربری فضای سبز و در منطقهی ۱۶ به خدمات آموزشی مربوط می گردد. همچنین کمترین رضایت نیز مربوط به فضای سبز برای منطقهی ۱۴، سرانهی ورزشی- تفریحی برای منطقهی ۱۵ و کارکرد مذهبی در منطقهی ۱۶ است. با توجه به جدول آزمون

جدول ۶: نتایج آزمون ANOVA

	میانگین	Df	F	Sig.
منطقه ۱۴	۲.۱۱	۲	۳.۱۱۶	.۰۰۰۰
منطقه ۱۵	۲.۶۵			
منطقه ۱۶	۳.۵۳			

دارد. این امر می تواند دلایل مختلفی از جمله استقرار دو پارک بعثت و پارک جنگلی ابریشم، وجود چهار ورزشگاه کارگران، مرغوبکار، استقلال جنوب و یادآوران.

۳-۲- رتبه بندی خدمات رفاه عمومی مناطق بر

اساس مدل Vikor

بعد از سنجش رضایت کلی مردم از عملکرد خدمات شهری در سه منطقه به رتبه بندی کلی آنها بر اساس سرانه های ثبت شده در طرح تفصیلی پرداخته می شود تا میزان و شدن ارتباط رضایت مردمی با سرانه های

با توجه به سطح معناداری که مقدار آن ۰.۰۰۰ است، اختلاف میانگین بین خدمات رفاهی در محدوده های مورد مطالعه معنادار است. به این ترتیب که رضایت از خدمات رفاهی در منطقه ۱۶ با مقدار میانگین ۳.۵۳ بیشترین میزان رضایت و بعد از آن منطقه ۱۵ با مقدار میانگین ۲.۶۵ و منطقه ۱۴ با میزان ۲.۱۱ کمترین رضایت از خدمات رفاهی را دارا هستند. اختلاف میانگین بین مناطق ۱۴ و ۱۵ کم است و به عبارتی، تفاوت چندانی باهم ندارند. اما منطقه ۱۶ با اختلاف زیادی از نظر میزان رضایت در جایگاه بالاتری قرار

فعلی مناطق مشخص گردد. برای تحقق این امر از مدل ویکور استفاده گردیده است. در ابتدا وزن هر کدام از خدمات شهری به نسبت کل کاربری‌های موجود در مناطق و بر اساس درصد تعیین می‌گردد. این امر وزن و اهمیت هر کدام از این خدمات را در مقایسه با سایر کاربری‌ها مشخص می‌کند.

جدول ۷: سرانه هر یک از خدمات شهری به نسبت کل کاربری‌ها در هر منطقه (به درصد)

مذهبی	فرهنگی	توریستی و گردشگری	ورزشی و تفریحی	فضای سبز	درمانی و بهداشتی	آموزشی	Wij
۰.۰۲۲	۰.۰۲۱	۰.۰۳۴	۰.۰۷۴	۰.۲۹۳	۰.۰۲۹	۰.۱۱۳	
۰.۱۵	۰.۰۵	۰.۰۸	۰.۳۱	۲.۳۴	۰.۰۸	۰.۶۳	منطقه ۱۴
۰.۱۷	۰.۱۷	۰.۱	۰.۴۹	۸.۲۴	۰.۱۷	۱.۱۸	منطقه ۱۵
۰.۳۰	۰.۳۹	۰.۸۱	۱.۳۱	۹.۵	۰.۵۶	۱.۴۲	منطقه ۱۶
۰.۶۲	۰.۶۱	۰.۹۹	۲.۱۱	۲۰.۲۸	۰.۸۱	۳.۲۳	مجموع

منبع: طرح تفصیلی مناطق ۱۴، ۱۵ و ۱۶ شهرداری تهران

بی مقیاس سازی یکی از مراحل اصلی این مدل است که در آن سهم هر کدام از کاربری‌ها بر اساس سایر مناطق مشخص می‌گردد. مقادیر هر معیار برای هر گزینه بدین صورت محاسبه می‌گردد که پس از به

توان رساندن اعداد و جمع هرستون و گرفتن جذر مجموع هر ستون اعداد به صورت درصدی بالاتر از مجموع ۱۰۰ در می‌آیند که همانند جدول زیر نمایش داده می‌شوند:

جدول ۸: بی مقیاس سازی کاربری‌های موجود در هر منطقه به نسبت سایر مناطق

مذهبی	فرهنگی	توریستی و گردشگری	ورزشی و تفریحی	فضای سبز	درمانی و بهداشتی	آموزشی	Wij
۰.۰۲۲	۰.۰۲۱	۰.۰۳۴	۰.۰۷۴	۰.۲۹۳	۰.۰۲۹	۰.۱۱۳	
۰.۴۹۹	۰.۱۱۶	۰.۰۹۷	۰.۲۲	۰.۱۸	۰.۱۴	۰.۳۲	منطقه ۱۴
۰.۵۶۵	۰.۳۹۷	۰.۱۲	۰.۳۴	۰.۶۴	۰.۲۹	۰.۶۱	منطقه ۱۵
۰.۹۹۸	۰.۹۱۲	۰.۹۹	۰.۹۲	۰.۷۴	۰.۹۵	۰.۷۳	منطقه ۱۶

منبع: محاسبات نگارندگان

جهت وزن دار کردن، مقادیر ماتریس نرمال هر یک از گزینه‌ها بر وزن معیارها که قبلاً از روش‌های رایج دیگر محاسبه شده ضرب می‌گردد.

جدول ۹: وزن دار کردن مقادیر هر یک از ماتریس نرمال

مذهبی	فرهنگی	توریستی و گردشگری	ورزشی و تفریحی	فضای سبز	درمانی و بهداشتی	آموزشی	Wij
۰.۰۲۲	۰.۰۲۱	۰.۰۳۴	۰.۰۷۴	۰.۲۹۳	۰.۰۲۹	۰.۱۱۳	
۰.۰۱۱	۰.۰۰۲	۰.۰۰۳	۰.۰۱۶	۰.۰۵۳	۰.۰۰۴	۰.۰۳۶	منطقه ۱۴
۰.۰۱۲	۰.۰۰۸	۰.۰۰۴	۰.۰۲۵	۰.۱۸۸	۰.۰۰۸	۰.۰۶۹	منطقه ۱۵
۰.۰۲۲	۰.۰۱۹	۰.۰۳۴	۰.۰۶۸	۰.۲۱۷	۰.۰۲۸	۰.۰۸۲	منطقه ۱۶

منبع: محاسبات نگارندگان

تعیین نقطه ایده آل مثبت و منفی، یکی از مراحل مهم در این مدل است که در آن برای هر معیار، بهترین و بدترین هریک را در میان همه گزینه‌ها تعیین کرده و به ترتیب $f +$ و $f -$ مینامیم:

$$f^- = \text{Min } f_{ij}$$

$$f^+ = \text{Max } f_{ij}$$

جدول ۱۰: تعیین نقطه ایده آل مثبت و منفی برای هر یک از کاربری‌ها

۰.۰۲۲	۰.۰۱۹	۰.۰۳۴	۰.۰۶۸	۰.۲۱۷	۰.۰۲۸	۰.۰۸۲	f max
۰.۰۱۱	۰.۰۰۲	۰.۰۰۳	۰.۰۱۶	۰.۰۵۳	۰.۰۰۴	۰.۰۳۶	f min
۰.۰۱۱	۰.۰۱۷	۰.۰۳۱	۰.۰۵۲	۰.۱۶۴	۰.۰۲۴	۰.۰۴۶	f+ - f-

منبع: محاسبات نگارندگان

در مرحله بعد با کم کردن عددهای قبلی از $\text{max } f$

جدول زیر حاصل می‌شود:

جدول ۱۱: کم کردن وزن هر کدام از مناطق از ماکزیمم اوزان

آموزشی	درمانی و بهداشتی	فضای سبز	ورزشی و تفریحی	توریستی و گردشگری	فرهنگی	مذهبی	
۰.۰۸۲	۰.۰۲۸	۰.۲۱۷	۰.۰۶۸	۰.۰۳۴	۰.۰۱۹	۰.۰۲۲	Wij
۰.۰۴۶	۰.۰۲۴	۰.۱۶۴	۰.۰۵۲	۰.۰۳۱	۰.۰۱۷	۰.۰۱۱	منطقه ۱۴
۰.۰۱۳	۰.۰۲	۰.۰۲۹	۰.۰۴۳	۰.۰۳	۰.۰۱۱	۰.۰۱	منطقه ۱۵
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	منطقه ۱۶

منبع: محاسبات نگارندگان

مرحله بعد محاسبه مقدار سودمندی و تأسف

معیارهاست.

جدول ۱۲: محاسبه مقدار سودمندی و تأسف هر یک از مناطق

	آموزشی	درمانی و بهداشتی	فضای سبز	ورزشی و تفریحی	توریستی و گردشگری	فرهنگی	مذهبی	R	S
۰.۰۸۲	۰.۰۲۸	۰.۲۱۷	۰.۰۶۸	۰.۰۳۴	۰.۰۱۹	۰.۰۲۲	۰.۲۱۷	۰.۴۷	۰.۲۱۷
۰.۰۲۳	۰.۰۲۳	۰.۰۵۶	۰.۰۴۳	۰.۰۳۳	۰.۰۱۲	۰.۰۲	۰.۰۵۶	۰.۱۹	۰.۰۵۶
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰

S*	۰/۴۷	R*	۰/۲۱۷
S-	۰	R-	۰

منبع: محاسبات نگارندگان

در نهایت بر اساس فرمول نهایی، رتبه‌بندی در مدل

ویکور آلترناتیوها یا گزینه‌ها به صورت زیر رتبه

بندی می‌شوند:

جدول ۱۳: امتیاز نهایی مدل ویکور

رتبه	امتیاز ویکور	
۳	۰	منطقه ۱۴
۲	۰.۴۶	منطقه ۱۵
۱	۱	منطقه ۱۶

نتیجه‌گیری

تاکید بر سرانه‌های استاندارد یکی از روش‌های اساسی برای مقایسه مناطق و شهرها در راستای سنجش خدمات رفاه عمومی است. مطالعات تطبیقی انجام شده در میان سه منطقه مورد مطالعه از نظر دسترسی به خدمات نشان می‌دهد که منطقه ۱۶ دارای بیشترین سطح رفاه عمومی به نسبت مناطق ۱۴ و ۱۵ است. میزان رضایت مردمی در این منطقه به نسبت سایر مناطق بالا بوده و با توجه به سرانه‌های موجود در منطقه، عملکرد موفق‌تری داشته است. در این زمینه بارزترین نوع کاربری، فضای سبز است که در حدود ۱۷۳ هکتار (یعنی ۱۰/۵ درصد) از کل مساحت منطقه را در بر گرفته و سرانه محدود را تا ۵/۵ متر مربع افزایش داده است. سهم دو پارک بعثت و پارک جنگلی ابریشم بسیار اساسی بوده و وسعتی بالغ بر ۷۶ هکتار از مساحت منطقه را در بر می‌گیرد. در ارتباط با کاربری‌های بهداشتی - درمانی نیز نقش بیمارستان‌های فرامنطقه‌ای آیت الله کاشانی، تختی و امیرالمومنین بسیار مهم است که در مجموع نزدیک به ۶ هکتار از وسعت منطقه را شامل می‌گردند. کاربری‌های ورزشی و تفریحی نیز در این منطقه بسیار تاثیرگذار هستند که از آن جمله می‌توان به چهار ورزشگاه کارگران، مرغوبکار، استقلال جنوب و یادآوران اشاره کرد که در مجموع ۱۱ هکتار از وسعت منطقه را در بر می‌گیرند. از جمله کاربری‌های آموزشی در منطقه با کارکرد فرامنطقه‌ای می‌توان به

مدارس ویژه نابینایان، مدارس ویژه ناشنوایان و مدارس ویژه کودکان استثنایی، مرکز تربیت معلم شهید بهشتی در کنار چندین مرکز فنی و حرفه‌ای که در مجموع ۲۲/۵ هکتار از منطقه را شامل می‌گردند، اشاره نمود. از لحاظ فرهنگی نیز مهم‌ترین کاربری منطقه فرهنگسرای بهمن است که مساحتی بالغ بر ۴۶ هکتار را در بر می‌گیرد.

منطقه ۱۴ از نظر استفاده از زمین، عدم تعادل در توزیع اغلب کاربری‌ها و همچنین اراضی ساخته نشده در محدودیت شدید قرار دارد. در مجموع کمتر از ۲ درصد از مساحت منطقه به صورت اراضی بایر و ساخته نشده است. این امر منجر به کمبود زمین برای ارتقای سرانه‌های خدمات رفاه عمومی در منطقه شده و کمبود امکانات رفاهی در آینده را نیز افزایش می‌دهد. از لحاظ استانداردهای فضای سبز، منطقه از عدم تعادل بسیار چشمگیری در برخوردار است که این امر منجر به آلودگی شدید هوا ناشی از تردد خودروها و ترافیک در برخی از محورهای اصلی می‌شود. به طور کلی، مهم‌ترین مسائل و مشکلات منطقه در زمینه کاربری اراضی عبارتند از:

عدم تعادل در توزیع اغلب کاربری‌ها در سطح منطقه؛ کمبود اراضی ساخته نشده جهت برنامه‌ریزی و توسعه آتی؛

کمبود سطوح تفریحی، درمانی، فضای سبز و فرهنگی؛

جمعیت منطقه نباید از ۴۵۰ هزار نفر تجاوز کند در حالی که جمعیت فعلی دو برابر آن است.

نتایج تحقیق حاضر نشانگر آن است که منطقه ۱۴ با کمبود شدید سرانه‌های خدمات رفاه عمومی و از رضایت بسیار پایین شهروندان مواجه است. بر این اساس باید از تراکم‌فروشی و صدور مجوز برای آپارتمان‌سازی جلوگیری شود؛ در غیر این صورت با روند فعلی این امر منجر به تراکم شدید جمعیت و در نتیجه کاهش سرانه‌های استاندارد در منطقه می‌شود. با توجه به آلودگی شدید منطقه و همچنین محدودیت گسترش فیزیکی در نیمه غربی، وجود یک کارگروه قوی برای انجام مطالعات وضعیت فضای سبز بسیار حیاتی است. مهم‌ترین وظایف این کارگروه انجام مطالعات پایه در ارتباط با ساختار جغرافیایی و زمین‌شناسی تاثیرگذار در فضای سبز منطقه و سپس ارائه پیشنهادات منطقی برای افزایش ظرفیت و کارایی فضای سبز است. از دیگر چالش‌های موجود در منطقه ۱۴ نیز عدم تعادل در توزیع فضایی اکثر کاربری‌ها است که این امر موجب پراکندگی نامتوازن و عدم برنامه‌ریزی منسجم در منطقه می‌شود. در این زمینه بیش از هر چیز باید به انجام مطالعات کاربری اراضی در منطقه پرداخته و با ارائه یک نقشه کاربری پیشنهادی، نسبت به جابه‌جایی و مکان‌گزینی مجدد کاربری‌های قابل تغییر اقدام نمود. عملکرد پایین کاربری‌های خدمات رفاه عمومی منجر به عدم دسترسی و کمبود امکانات برای

تغییرات وسیع و گسترده در کاربری‌های طرح توسعه شهری منطقه؛

عدم توجه به عملکرد پایین کاربری‌های رفاه عمومی در منطقه؛

محدودیت شدید در بخش غربی منطقه و کمبود شدید خدمات رفاه عمومی؛

پراکندگی نامتوازن امکانات فضایی رفاه عمومی؛

ناکافی بودن سطح فضای سبز عمومی با توجه به تقسیمات سلسله مراتب عملکردی و عدم وجود مطالعات جامع وضعیت فضای سبز.

الگوی کاربری زمین در منطقه ۱۵ نیز نشان می‌دهد که ۱۷/۳ درصد از وسعت منطقه به فضای سبز و ۱/۲ درصد به کاربری آموزش اختصاص داده شده است. سهم نسبی اراضی بایر و فاقد کاربری منطقه بسیار چشمگیرتر از منطقه ۱۴ بوده و نزدیک به ۱۰ درصد از وسعت منطقه را در بر می‌گیرد که این امر می‌تواند برای برنامه‌ریزی آتی و حل مشکل یا رفع کمبود سرانه‌ها کمک شایانی نماید. یکی از دلایل اصلی کاهش سرانه‌های منطقه، بالا بودن تراکم جمعیت بافت‌های مسکونی و حتی وجود پتانسیل افزایش جمعیت است. در کل گرایش منطقه عمدتاً در جهت کاهش سطح کنونی توسعه شهری بوده و باید برنامه‌ریزی مدونی برای توسعه رفاهی و افزایش سرانه‌های استاندارد در منطقه تنظیم گردد. اگر ملاک محاسبه ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه بر اساس طرح جامع ساماندهی سلسله مراتب شهر تهران باشد تعداد

مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران،

تهران. ۲۳۸ صفحه.

پرهیزگار، اکبر، (۱۳۷۶)، مکان‌گزینی خدمات شهری

یا تحقیق در مدل‌ها و GIS شهری، نمونه

موردی: شهر تبریز، پایان نامه دکتری، دانشگاه

تربیت مدرس، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۸)، برنامه‌ریزی کاربری

اراضی شهری، انتشارات سمت، تهران.

تیموری، سارا و همکاران، (۱۳۸۷)، برآورد سرانه

فضای سبز با استفاده از تصاویر IKONOS،

فصلنامه تحقیقات جنگل و صنوبر ایران، جلد ۱۶

شماره ۲. تهران، صفحات ۳۰۳-۲۹۲

حاجی‌خانی، غلامرضا، (۱۳۷۲)، معیارهای

شهرسازی برای ایده شهر سالم، پایان نامه

کارشناسی ارشد، رشته شهرسازی، دانشکده

هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

حسین زاده دلیر، کریم، (۱۳۷۱)، کاربرد فضای سبز

شهری در طرح‌های جامع و اصول طراحی پارک،

مجله رشد آموزش جغرافیا.

دینکرلی، هارولد و دیگران، (۱۳۷۶)، سیاست زمین

شهری، ترجمه عبدالله کوثری، انتشارات سازمان

ملی زمین و مسکن، تهران.

رضویان، محمدتقی، (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری

اراضی شهری، نشر منشی، تهران، ۲۶۴ صفحه.

زنگی‌آبادی، علی، تاجیک، زینب، غلامی، یونس،

(۱۳۸۸)، تحلیل پراکنش فضایی مبلمان ورزشی

ساکنان منطقه شده است. مهم‌ترین عامل تاثیرگذار در

این زمینه عدم مکان‌گزینی دقیق و توزیع فضایی

نامنظم در منطقه است. باید توجه شود که وسعت و

عملکرد هر کاربری باید بر اساس جمعیت و تقاضای

موجود برنامه‌ریزی شده و در مکان‌گزینی کاربری‌ها

به ظرفیت فعلی و آتی منطقه توجه شود. طرح‌های

توسعه شهری که به عنوان بخشی از اسناد بالادست

برای هر منطقه تهیه می‌شوند باید با تغییرات وسیع

جمعیت و بافت منطقه در وضع موجود سازگار باشد

تا بتواند آینده‌نگری‌های لازم در این زمینه را پیش-

بینی نماید. در کل باید توجه داشت که در کنار اسناد

بالادست چون طرح جامع و تفصیلی شهر تهران ارائه

یک سند منطقه‌ای که بتواند نیاز فعلی و آتی منطقه را

با دقت و جزئیات بیشتر برای سال‌های آتی شناسایی

نماید بسیار لازم و حیاتی است.

منابع

باقری، یوسف، (۱۳۸۵)، تحلیل فضایی از مراکز

آموزشی شهر میانه در راستای ساماندهی، پایان

نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم زمین،

دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی - معاونت عمرانی

روستایی، دفتر برنامه‌ریزی هماهنگی طرح‌ها-

(۱۳۸۶)، راهنمای مطالعات کاربری زمین

روستایی، نشر شریف، چاپ اول، تهران.

بهرام سلطانی، کامبیز، (۱۳۷۱)، مجموعه مباحث و

روش‌های شهرسازی، محیط زیست، مرکز

- در پارک‌های شهری و تاثیر آن بر رضایت و استقبال شهروندان، مطالعه موردی: شهر اصفهان، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی گروه جغرافیا، سال اول، پیش شماره ۲. صفحات ۲۴-۱۵.
- زیاری، کرامت اله، (۱۳۸۳)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد، یزد. ۲۴۲ صفحه.
- سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، (۱۳۸۵)، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، بنیاد مسکن دانشنامه بزرگ فارسی، چاپ اول، تهران.
- سعیدنیا، احمد، (۱۳۸۲)، کتاب سبز شهرداری، فضای سبز شهری، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، تهران، ۱۳۶ صفحه.
- سوزنچی، کیاوش، (۱۳۸۰)، فضای سبز شهری، دفتر معاونت هماهنگی امور عمرانی، وزارت کشور، تهران.
- شورای عالی شهرسازی و معماری کشور، (۱۳۸۹)، طرح تحقیقاتی تدفین تعاریف و مفاهیم کاربری-های شهری و تعیین سرانه آن‌ها، مصوبه ۱۳۸۹/۳/۱۰
- شیعه، اسماعیل، (۱۳۸۶)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ نوزدهم، تهران، ۲۴۰ صفحه.
- قاضی‌زاده، بهرام، (۱۳۷۰)، اصول و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی، سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کشور، تهران، ۱۰۳ صفحه.
- لاوی، مریم، (۱۳۸۷)، بررسی نابرابری‌های فضایی در دسترسی به خدمات درمانی عمومی و ارائه راهبردهای بهبود آن. نمونه موردی: منطقه ۱۰ شهرداری اصفهان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
- لقیایی، حسنعلی، (۱۳۷۳)، برنامه‌ریزی و طراحی فضای سبز شهری، فصلنامه علمی فضای سبز، شماره ۲۱، صفحات ۴۰-۳۴.
- مهدیزاده، جواد و همکاران، (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی راهبردی و توسعه شهری، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۹۲ صفحه.
- وحیدی، گلдіس، (۱۳۸۹)، راهکارهای اجرایی اختلاط کاربری‌ها، شهرنگار، شماره ۴۸، صص ۲۸-۲۳.
- Barnet, J. (2004). Codifying New Urbanism: How to Reform Municipal Land Development Regulations, Chicago, IL, Page. 438
- Chapin, F. & E. Kaiser (1978, 1985); Urban Land Use Planning; USA: Illinois Press. PP. 92-126.
- Deiningner, K and Sonwe, V. (2009), Foreign Investments in Agricultural Production: Opportunities and Challenge. Weltbank, Agriculture and Rural Development Notes, Land Policy and Administration, Issue 45.

- Farmer & Gibb(1979), Land Use Planning: in introduction of Urban Planning by Catanes & Synder. Mcgraw – Hill. Page. 212
- Hajer, M, Arnold, R, In search of new public domain(Analyses and strategy), (2001), NAI publishers, Rotterdam.