

## تدوین راهبردهای توسعه کاربری اراضی، مطالعه موردی: محله هفت تنان، منطقه ۳ کلان‌شهر شیراز

سعید امانپور<sup>۱</sup>، \*سمیه غلامی<sup>۲</sup>، عمران کهزادی<sup>۳</sup>، جهان‌بین میرزایی<sup>۴</sup>

۱. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران، اهواز.

۲. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

۳. استادیار گروه شهرسازی و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شوشتر، ایران.

۴. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد یاسوج، ایران.

دریافت: ۱۳۹۵/۰۷/۱۱ پذیرش: ۱۳۹۵/۱۰/۲۹

### Editing Land use Strategy of Development, Case Study: Haftnanan Neighborhood, District 3 of Shiraz Metropolitan

Saeed Amanpour<sup>1</sup>, \*Somayeh Gholami<sup>2</sup>, Omran Kohzadi<sup>3</sup>, Jahanbin Mirzaei<sup>4</sup>

1. Assistant Professor in Shahid Chamran University, Ahwaz, Iran.

2. Ph.D Student of Geography and Urban planning, Payame Noor University, Tehran, Iran.

3. Assistant Professor of Urban Planning, Islamic Azad University, Shoushtar, Iran

4. Ph.D Student of Urban Planning, Azad University, Yasuj, Iran.

Received: 02/10/2016

Accepted: 18/01/2017

#### Abstract

Land use planning refers to the way of using, distributing, and protecting the lands and is considered as the main core of urban planning. The present study aims is editing land use development strategies considering the sustainable development in Haft Tanan district in Shiraz. The research is practical and the method is descriptive-analytic. Using Delphi method and a survey among urbanism and urban planning experts, data based on the six criteria of socio-economic, housing, facilities and equipment, accessibility, natural, and cultural-historical were considered and sub-criteria according to each index were introduced. Then using Fuller hierarchical triangle method, the final weight of the sub-criteria was determined. And finally, suggestions for land use development strategies of the region were presented.

#### Keywords

Development Strategies, Land Use, Haftnanan, Shiraz Metropolitan.

#### چکیده

برنامه‌ریزی کاربری زمین، به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی، گفته می‌شود و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است. هدف از مطالعه حاضر تدوین راهبردهای توسعه کاربری اراضی با رویکرد توسعه پایدار در محله هفت‌تنان کلان‌شهر شیراز می‌باشد. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی با ماهیت کاربردی است. این تحقیق با استفاده از روش دلفی و نظرسنجی از گروه متخصص در شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری برای شش معیار: اجتماعی - اقتصادی، مسکن، تأسیسات و تجهیزات، دسترسی، طبیعی، فرهنگی - تاریخی در نظر گرفته و زیرمعیارهایی متناسب هر شاخص، معرفی شدند. سپس با استفاده از روش مثلث سلسله مراتبی فولر وزن نهایی زیرمعیارها تعیین گردید و در پایان پیشنهادها برای توسعه کاربری اراضی محله هفت‌تنان کلان‌شهر شیراز ارائه گردید.

#### واژه‌های کلیدی

راهبردهای توسعه، کاربری اراضی، محله هفت‌تنان، منطقه ۳ کلان‌شهر شیراز.

## مقدمه

در شهر هر فعالیت، نیازمند مکان یا فضای خاصی است که می‌تواند در مختصات یا قالب آن مکان یا فضا تحقق عینی یابد. زمین به عنوان مهم‌ترین عامل شکل دهنده محیط کالبدی و بستر فعالیت‌های شهری، همیشه به عنوان «اساسی برای شکل شهری» مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است. به گونه‌ای که برخی از محققین، برنامه‌ریزی شهری را برنامه‌ریزی کاربری زمین شهر می‌دانند و بر آن مبنا برنامه‌ریزی کاربری زمین را علم تقسیم زمین و مکانی برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی و وظیفه برنامه‌ریزان شهری را ارائه الگوهای بهینه مصرف مکان دانسته‌اند (Chapin; Kaiser, 1978: 2).

برنامه‌ریزی کاربری زمین، هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه‌بندی و مکان‌یابی می‌کند (سعیدینا، ۱۳۷۸: ۱۳). در تعریفی دیگر، برنامه‌ریزی کاربری زمین به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی، اطلاق می‌شود (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۷۰). پس از انقلاب صنعتی، به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی در غرب مانند تمرکز جمعیت، اشغال اراضی جدید، توسعه حمل و نقل ماشینی و... ضرورت‌های جدید در مورد نحوه تقسیم اراضی شهری به وجود آمد. نخستین اقدام‌ها در زمینه تفکیک اراضی مربوط به تدوین مقرراتی برای تقسیم زمین بود که بیش‌تر جنبه مهندسی و تدوین مقررات ثبت املاک داشت (مهندسین مشاور پارس ویستا، ۱۳۸۳: ۱۰۴).

با آغاز عصر پسامدرن، مناطق کلان‌شهری، به عنوان نوعی سکونتگاه جدید به الگوی غالب شهرنشینی در اغلب کشورهای دنیا تبدیل شدند، این مناطق از پدیده‌های نوظهور قرن بیستم هستند که اکنون در قرن بیست و یکم با مشخصه‌هایی چون تحول در شکل و ساختار و دگرگونی در نقش و عملکرد مواجه شده‌اند (Bento. et al., 2004: 466). استفاده بهینه و مطلوب از اراضی برای فعالیت‌ها و عملکردهای مختلف شهری، همواره از بحث‌های اساسی در برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی بوده است. در شرایط کنونی رشد روزافزون شهرها که متأثر از رشد جمعیت و مهاجرت است به ساخت و سازهای بدون برنامه‌ریزی و تغییرات زیاد در ساختار فضایی به ویژه گسترش شهرها در زمین‌های کشاورزی منجر شده است که لزوم هدایت آگاهانه و سازمان‌دهی اساسی و طراحی فضایی زیست مناسب همراه با جلوگیری از اتلاف بیهوده زمین‌های کشاورزی را افزایش داده است. در واقع می‌توان چنین بیان کرد که توسعه فیزیکی شهر فرآیندی پویا و مداوم است که اگر روند سریع و بی‌برنامه باشد علاوه بر اینکه ترکیب فیزیکی مناسبی از فضاهای شهری به

وجود نخواهد آمد، بلکه مشکلات عدیده‌ای را در زمینه دسترسی به خدمات مختلف شهری، دامن‌گیر شهروندان خواهد نمود. همچنین استفاده غیراصولی از اراضی شهری اثرات مخربی را در محیط زیست پدید خواهد آورد (عسگری و همکاران، ۱۳۸۱: ۴). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، بایستی مشکلات و مسائل شهرها را حل نموده و نوع مصرف زمین در شهر را در راستای ساماندهی فضایی - کالبدی و ساخت شهر مهیا نماید. این علم به حقوق مالکیت، همراه با توسعه شهرها پرداخته و انواع فعالیت و خدمات را در ارتباط با مسائل سیاسی، اقتصادی، فرهنگی متناسب می‌نماید و از عرضه ثروت اندوزی جلوگیری کرده و نوعی آمایش انسانی و سلامت روان را در شهر برای شهروندان فراهم می‌نماید. در مجموع نظام و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری به مثابه الگویی برای بهره‌برداری اراضی در شهر است (زیاری، ۱۳۹۰: ۱۵).

گسترش شهرها و پیامدهای ناشی از مدرنیزاسیون جوامع مختلف و تلاش برای رهایی از آثار نامطلوب آن به مطرح شدن مفهوم توسعه پایدار در سطح جهانی منجر گردید. شهرهای ما در گذشته به علت جمعیت کم خود بهترین نمونه پایداری محسوب می‌شدند؛ اما امروزه رشد روزافزون جمعیت شهری، شهرهای ما را با مشکلات اکولوژیکی نظیر آلودگی بیش از حد آب و هوا، افزایش تراکم جمعیت در مناطق شهری، از بین رفتن زمین‌های مرغوب کشاورزی و ساحلی و تخریب اراضی، افزایش استفاده از سوخت‌های فسیلی و اتمبیل شخصی مواجه کرده است.

بر اساس دیدگاه ساختاری - راهبردی، برنامه‌ریزی کاربری زمین نوعی فرآیند است که فراتر از وظایف طرح‌های سنتی - تعیین نقشه و جدول‌های سرانه کاربری زمین - به اهداف محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز نظر دارد (زیاری، ۱۳۹۰: ۷۹).

عناصر تشکیل دهنده یک نظام پویا و زنده محله‌ای که حیات شهر توسط آن‌ها برقرار می‌گردد، نیاز به ساماندهی، نظم‌بخشی و در نهایت زمینه‌ای مناسب برای کارکردهای خود دارد. به نظر می‌رسد که این مورد بر مبنای استفاده عقلایی و صحیح از کاربری زمین صورت پذیرد (افتخاری، ۱۳۸۰: ۲). در این میان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در محله‌های موجود در بافت فرسوده شهرها با توجه به ناکارآمدی و کاهش کارایی بافت آن‌ها نسبت به کارآمدی دیگر بافت‌های شهری، اهمیتی دو چندان می‌یابد. محله مورد مطالعه در این پژوهش، یکی از محله‌های بافت کهن و قدیمی شهر شیراز است.

محله هفت‌تنان شامل سه قسمت شمالی، جنوبی و سیل آباد می‌باشد. هرکدام از این سه قسمت شرایط و ویژگی‌های متفاوتی دارد که نمی‌توان از کنارشان بی‌اهمیت گذشت. هدف از پژوهش

(یکانی‌فرد، ۱۳۸۴: ۷۸). از نظر هیگینز<sup>۱</sup>، برنامه‌ریزی کاربری زمین مشخص می‌کند که روی قطعه زمین، چه فعالیتی و چگونه باید عمل شود. اجرا و اداره پروژه مورد نظر، چه هزینه‌ای را در بر خواهد داشت (بحرینی، ۱۳۸۱: ۳).

بنابراین سیر تحولات شهرسازی و برنامه‌ریزی شهر، در واقع نمایانگر تاریخ تحول برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری محسوب می‌شود.

اولین نظریه‌ای که در مورد کاربری اراضی در مفهوم وسیع ارائه گردید، توسط دانشمندی به نام وان تونن<sup>۲</sup> بود. وی در کتاب خود با عنوان ایالت منفرد<sup>۳</sup> در سال ۱۸۸۶ این موضوع را مطرح و تشریح نمود (عسگری و همکاران، ۱۳۸۱: ۴). بعد از او ژرژ کهل<sup>۴</sup> در سال ۱۸۹۱ رابطه بین شهر و محیط طبیعی و فرهنگی آن را مورد مطالعه قرار داد و در آن تأثیر خطوط حمل و نقل را در به وجود آمدن مراکز شهری خاطر نشان ساخت. در سال ۱۸۹۴ کولی<sup>۵</sup> نشان داد خطوط حمل و نقل به ویژه راه‌آهن در ایجاد و توسعه مراکز تجاری نقش مؤثری دارند. راتزل<sup>۶</sup> نیز توجه اصلی خود را روی خطوط حمل و نقل به عنوان عامل مؤثر در ایجاد شهرها معطوف داشت.

اینز هوارد<sup>۷</sup> با طرح نظریه باغ‌شهرها در سال ۱۸۹۸، مؤسسه باغ شهر و برنامه‌ریزی شهری را در سال ۱۸۹۹ بنا نهاد: در سال ۱۸۹۸ میلادی، کتابی را با عنوان فردا، راهی صلح‌آمیز به اصلاحات اجتماعی که در آن باغ شهر را به عنوان راه حلی برای مسائل برنامه‌ریزی شهری پیشنهاد کرد. او می‌خواست با شلوغی و تراکم شهرهای صنعتی از طریق ساختن شهر و ایجاد باغ‌شهرهای خارج از نواحی توسعه یافته مبارزه کند به نحوی که مردم بتوانند به طبیعت باز گردند. در یک طرح برنامه‌ریزی شهری سیستماتیک، باغ‌شهرها می‌توانند برای جلوگیری از پیدایش شهرهای بزرگ مانند لندن و جلوگیری از انبوهی بیش‌تر آن عمل کنند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۳: ۱۰۹).

به طور کلی، با توجه به تجارب و تحولات شهرسازی جدید در جهان، می‌توان تاریخ برنامه‌ریزی شهری و الگوهای اساسی آن را به دو دوره متمایز تقسیم کرد:

**دوره اول:** این دوره از حدود سال‌های ۱۹۰۰ تا ۱۹۶۰، که طی

حاضر بررسی و تحلیل فضایی کاربری اراضی هر یک از بخش‌های خاص محله هفت‌تنان است. با توجه به وجود آثار تاریخی با قابلیت‌های گردشگری در محله هفت‌تنان شامل عمارت هفت‌تنان، آرامگاه شاه شجاع، چاه مرتاض علی و گهواره دید (دیو)، همچنین فشردگی بافت، گذرهای تنگ و باریک، فرسودگی در کالبد، حجم زیاد ابنیه مرمتی و تخریبی و عدم استفاده از مصالح باکیفیت در ساخت بناها، نبود فضاهای باز شهری مناسب و حجم ترافیک بالا در خیابان‌های بافت از مهم‌ترین دلایل تدوین راهبردهای توسعه کاربری اراضی در این محله ضروری می‌باشد. بنابر آنچه مطرح گردید، مطالعه حاضر به دنبال یافتن پاسخ به این سوال است که: مهم‌ترین استراتژی‌ها و راهبردها در راستای بهبود برنامه‌ریزی استراتژی کاربری اراضی شهری محله هفت‌تنان کدامند؟

### مبانی نظری

در شهرسازی امروز جهان برنامه‌ریزی کاربری زمین از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از اهرم‌های توسعه پایدار شهری به شمار می‌رود (حسین‌زاده دلیر، ۱۳۸۴: ۲۴).

اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد (شرایینی، ۱۳۸۲: ۸۶). به طور کلی، کاربری زمین شهری عبارت است از این که انواع فعالیت‌های شهری مانند مسکونی، درمانی، آموزشی، اداری، راه‌ها و معابر و نظایر آن‌ها به چه شکل است (شیعه، ۱۳۸۲: ۱۲۰).

کاربری زمین در واقع نحوه بهره‌برداری صحیح انسان از طبیعت است که استفاده از امکانات و توانایی زمین را نشان می‌دهد (سرور، ۱۳۸۴: ۹۶).

برنامه‌ریزی کاربری اراضی، جزء اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌گردد و گاه معادل برنامه‌ریزی شهری به کار گرفته می‌شود. مفهوم کاربری اراضی به معنای به کارگیری زمین برای اهداف خاص توسط انسان است (Riebsame, 1994: 28).

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری بر اساس خواست‌ها و نیازهای شهری بخشی از فرآیند برنامه‌ریزی شهری است که ضمن اینکه به مناسبات مشترک خود با برنامه‌ریزی حمل و نقل و تسهیلات شهری اهمیت می‌دهد با موقعیت، وسعت و سرانه زمین مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف شهری سر و کار دارد (Chapin, 1972: 3)، هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌گردد و انواع مختلف استفاده از زمین را طبقه‌بندی و مکان‌یابی می‌کند

1. Beyro Higgins
2. Von Thunen
3. Derisoliet State
4. Georgeswhole
5. Cooley
6. Ratzel
7. Ebenezer Howard

را در اداره امور شهر متجلی می‌سازد (تقوایی، ۱۳۹۴: ۱۲۵). امروزه در اداره شهرها، مدیریت محله محور برای تقویت روابط و مناسبات اجتماعی ضروری به نظر می‌رسد (صدیق اورعی، ۱۳۹۱: ۳). همچنین برای حل مشکلات شهرنشینی، رهیافت توسعه اجتماعات محله‌ای با تأکید بر پایداری شهری با رویکردی مردم محور و توانمندسازی محلات در مدیریت شهری، جایگاه ویژه‌ای یافته که توسعه اجتماعات محله‌ای با به‌کارگیری الگوهای مدیریتی پایدار امکان‌پذیر است (توکلی‌نیا، ۱۳۸۸: ۷۰).

شکل‌گیری ساختار مدیریت محله‌ای مستلزم تجدید ساخت امور شهری است. با توسعه شهرها و تمرکز فعالیت‌های صنعتی و اقتصادی در مراکز شهر، توجه به محلات شهرها بیش‌تر می‌شود (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۵). در این میان مطالعه جغرافیایی شهر بر مبنای سطوح خرد شهر (محلات شهری) و توانمندسازی آن در راستای استفاده بهینه از سرمایه‌های انسانی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و غیره که به بهبود شرایط اجتماعی-اقتصادی، زیست‌محیطی در سطح بالاتر منجر خواهد شد، باید در اولویت کاری برنامه‌ریزان شهری قرار گیرد (فنی، ۱۳۸۹: ۸۲).

تجزیه و تحلیل به‌کارگیری زمین در وضع موجود می‌تواند آثار و نتایج اکولوژی پراکندگی انواع فعالیت را معین کند (پورمحمدی، ۱۳۷۴: ۴۷). هرگونه برنامه‌ریزی شهری که مبتنی بر عدالت اجتماعی در شهر باشد، باید بتواند هم در توزیع نیازها، منافع عمومی و هم در تخصیص آن‌ها مؤثر باشد (وارثی، ۱۳۸۶: ۹۱).

توزیع نامناسب کاربری‌ها و خدمات شهری علاوه بر اینکه موجب عدم توازن جمعیت در شهر می‌گردد منجر به ایجاد فضاهای شهری متناقض با عدالت اجتماعی می‌شود. بنابراین، در این زمینه کاربری‌ها و خدمات شهری عوامل مؤثری‌اند که با ارضای نیازهای جمعیتی، افزایش منافع عمومی و توجه به استحقاق و لیاقت افراد می‌توانند عدالت اجتماعی، اقتصادی و فضایی را در مناطق شهر برقرار کنند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۷۹).

دسترسی عادلانه به زمین و به‌کارگیری بهینه آن یکی از مؤلفه‌های اساسی توسعه پایدار محسوب می‌شوند (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۷۰).

بررسی و ارزیابی کاربری زمین یکی از مهم‌ترین قسمت‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری است که همراه با پیشرفت تکنولوژی، مدل‌سازی‌های جدید و توسعه الگوهای نرم‌افزاری، این بخش نیز پیشرفت زیادی کرده است. در این راستا، توجه به توزیع عادلانه کاربری‌ها و خدمات شهری در سطح شهر اهمیت به‌سزایی دارد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۷۹).

عدالت را می‌توان به عنوان اصل در نظر گرفت که برای حل و فصل دعوی متضاد به وجود آمده است. اصول عدالت اجتماعی نیز در واقع، کاربرد خاص این اصول برای فائق آمدن بر تعارضات

آن، الگوهای طرح‌های جامع به عنوان الگوی غالب برنامه‌ریزی به کار گرفته شدند.

الگوی طرح‌های جامع-تفصیلی در شهرسازی تحت تأثیر نظریه برنامه‌ریزی جامع می‌باشند. ابتدا در اوایل قرن بیستم توسط کسانی چون «پاتریک گدس<sup>۱</sup>» و «لوئیس مامفورد<sup>۲</sup>» بنیاد گذاشته شد و در کشورهای انگلستان و آمریکا جنبه قانونی و رسمی پیدا کرد و سپس از طریق جنبش «شهرسازی مدرن»، «منشور آتن» به صورتی فراگیر در جهان به کار گرفته شد. مختصرترین طرح، «طرح جامع» است که سعی می‌کند در یک سند، نسخه‌ای برای همه جنبه‌های توسعه‌ای شهر فراهم کند. طرح جامع برای یک شهر با اندازه‌ای متوسط «تعداد معدودی از شهرهای بزرگ در جهت تهیه طرح‌های جامع کوشش می‌کنند» تجزیه و تحلیلی از وضعیت اقتصادی شهر، خصوصیات دموگرافیک آن و تاریخ توسعه مکانی شهر را به عنوان مقدمه‌ای برای سایر طرح‌ها در مورد چگونگی تکامل شهرها در مدت ۲۰ سال آینده فراهم می‌کند. اهداف کلی برای توسعه شهر، اهداف رشد شهر را نیز مشخص و نقشه‌ها و ترسیمات الگوی استفاده از زمین، شبکه‌های ارتباطی حمل و نقل، محل تسهیلات عمومی و سیستم تفریحی و فضای باز را نسخه می‌کند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۳: ۱۳۵).

**دوره دوم:** از حدود دهه ۱۹۶۰ در کشورهای پیشرفته غرب آغاز می‌شود. دوره‌ای که طرح‌های جامع به عنوان «الگوهای سنتی» منسوخ اعلام گردید و الگوهای جدید برنامه‌ریزی در چارچوب طرح‌های ساختاری و طرح‌های راهبردی، به تدریج رواج پیدا کرد (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۷۰).

به موازات افزایش جمعیت شهرنشین همواره مسائل و مشکلات جدیدی در این گونه جوامع مطرح می‌شود که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مشکلات و معضلات محلات در سطح شهرهاست. بنابراین در نتیجه چنین رشد نابهنگامی، مدیریت شهری به علت نبود منابع و زمان لازم برای پاسخگویی به نیازهای روزافزون شهروندان، دچار معضلی شده که رهایی از آن را تنها در چارچوب راه‌حل‌های نوین می‌توان جستجو کرد.

تجارب نشان داده که مدیریت محله محور یکی از بهترین راه‌کارها برای کاهش مشکلات شهری است؛ زیرا محله به عنوان یک واحد جغرافیایی - تاریخی که هویت نمادین آن بر اساس مناسبات و روابط اجتماعی و فرهنگی شکل گرفته، مناسب‌ترین و پایدارترین شکل یک سازمان اجتماعی است که بهترین راه تصمیم‌گیری و اجرا

1. Patrick Gades  
2. Lewis Mammford

شهر زنجان سازگاری، در وضعیت مطلوبی قرار ندارد، همچنین نتایج SWOT به راهبردهای تهاجمی نزدیک است و مسئولین باید سعی نمایند از نقاط قوت و فرصت، نهایت استفاده را برده و به سمت این راهبردها گام بردارند (احدزاد و همکاران، ۱۳۹۳).

پوراحمد و همکاران (۱۳۹۳)، در تحقیقی با عنوان «بررسی و ارزیابی کاربری اراضی شهری از منظر عدالت اجتماعی، مورد مطالعه کاشان» به این نتیجه رسیدند که کاربری‌ها پراکنش فضایی مناسبی ندارند و تحلیل کاربری‌ها با شاخص‌های ظرفیت و عدالت اجتماعی حاکی از آشفتگی کمی و کیفی در کاربری‌های نواحی ده‌گانه‌ی کاشان است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۳).

تقوایی و همکاران (۱۳۹۴)، در تحقیقی با عنوان «استراتژی توسعه شهری با تأکید بر توانمندسازی محلات شهری، مطالعه موردی: محله اکبرآباد یزد» به این نتیجه رسیدند که بین سرانه کاربری‌ها در وضع موجود با سرانه استاندارد در مقیاس محله‌ای اختلاف وجود دارد و همچنین محله اکبرآباد با چالش‌ها و مشکلات زیادی روبرو است که از مهم‌ترین این چالش‌ها، وضعیت نامناسب و در حال تخریب کاربری‌ها، نفوذناپذیری کوچه‌ها و معابر، از بین رفتن هویت محله‌ای معرفی می‌کنند (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴).

صحرایی جویباری و همکار (۱۳۹۴)، در تحقیقی با عنوان «برنامه‌ریزی کاربری اراضی و مکان‌گزینی بهینه در محلات شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مطالعه موردی: محله ۴۷ شهر زاهدان» به این نتیجه رسیدند که سطح ارائه خدمات و امکانات شهری برای ساکنین این محله در مقایسه با استانداردهای رایج در داخل کشور نامناسب است (صحرایی جویباری و ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۴).

### روش تحقیق

روش تحقیق این پژوهش جهت بررسی برنامه‌ریزی استراتژیک بهسازی و نوسازی محله کهن و قدیمی هفت‌تنان، توصیفی - تحلیلی، ماهیت آن کاربردی و شیوه انجام آن است. با استفاده از تکنیک دلفی در چند مرحله صورت گرفت: در دوره نخست از نظر متخصصین برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی با توجه به ماهیت عملکرد و اهمیت متغیرها، معیارها و زیرمعیارهای مناسب در خصوص راهبردهای توسعه کاربری اراضی، معرفی شدند، سپس با استفاده از مثلث سلسله مراتبی فولر شاخص‌های مدنظر وزن‌دهی شده‌اند. مبنای این روش مقایسه دودویی است که هر جفت از معیارها تنها یک‌بار باهم مقایسه می‌شوند و با توجه به اهمیت هر معیار رتبه‌بندی صورت گرفته و مد هر معیار و زیرمعیار مشخص گردیده و اگر تعداد تکرار بعضی از معیارها و زیرمعیارها برابر باشد، می‌بایست وزن یکسانی به این معیارها تعلق گیرد. در

است که لازمه همکاری اجتماعی برای ترقی افراد است. لذا عدالت اجتماعی بر اساس مفهوم توزیع عادلانه از طریق عادلانه قراردادان است (حجتی و مضطرزاده، ۱۳۸۷: ۴۰). این مفهوم از منظرهای مختلف قابل بررسی است و مفاهیمی مانند عدالت اجتماعی، عدالت فضایی، عدالت جغرافیایی و عدالت محیطی نیز متأثر از چندبعدی بودن این منبع است (پوراحمد، ۱۳۹۳: ۱۷۹). اما آنچه اهمیت دارد این است که اساس هر تغییری در سازمان فضایی در روابط اقتصادی و اجتماعی و توزیعی درآمد در جامعه اثر مستقیم می‌گذارد (مرصوصی، ۱۳۸۳: ۹۱).

### پیشینه تجربی

از جمله تحقیقات مرتبط با بحث کاربری اراضی شهری در سطح کشور، می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

دزفولی و همکاران (۱۳۹۰)، در تحقیقی با عنوان «توجه به جایگاه توسعه پایدار محله محوری در طرح‌های توسعه شهری با تأکید بر محلات شهر تهران» به این نتیجه رسیدند که در برنامه‌ریزی محلات شهری باید به همه فاکتورهای تأثیرگذار توجه کرد (دزفولی، ۱۳۹۰).

مشیری و همکار (۱۳۹۰)، در تحقیقی با عنوان «تحلیلی بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی با تأکید بر توسعه شهری نمونه موردی: شهر میان‌دوآب»، نمودهای عینی برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری در توسعه پایدار میان‌دوآب را ارزیابی و تحلیل کردند و نحوه انطباق یا عدم انطباق کاربری‌ها به لحاظ کمی با استانداردهای مورد استفاده ایران را تجزیه و تحلیل کردند (مشیری، ۱۳۹۰).

حیدری و همکاران (۱۳۹۱)، در تحقیقی با عنوان «کاربرد استراتژی توسعه شهری در بهبود محله غازان تبریز» به این نتیجه رسیده است که علت عدم حاکمیت رویکرد استراتژی توسعه شهری در بهبود محلات غازان نبود مدیریت یکپارچه در بین ساکنان محله است (حیدری چپانه و همکاران، ۱۳۹۱).

زیاری و همکاران (۱۳۹۲)، در تحقیقی با عنوان «ارزیابی ساختار فضایی و تدوین راهبردی توسعه شهری شهر جدید پردیس» به این نتیجه رسیدند که شهر جدید پردیس با وجود برخورداری از فرصت‌های مناسب برای رشد و توسعه فضایی متوازن، از نبود تعادل در ساختار فضایی رنج می‌برد و به ساماندهی فضایی - مکانی نیازمند است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۲).

احدزاد و همکاران (۱۳۹۳)، در تحقیقی با عنوان «استفاده از الگوی استراتژی توسعه شهری در برنامه‌ریزی کاربری فضای سبز (مطالعه موردی: منطقه یک شهر زنجان)» به این نتیجه دست یافته‌اند که کاربری اراضی منطقه ۱ شهر زنجان با تأکید بر مؤلفه SWOT نیز نشان داد که راهبردهای توسعه فضای سبز منطقه ۱

حافظیه، دروازه قرآن، بقعه شاه شجاع، باغ جهان‌نما، باغ و مقبره چهل‌تنان، بقعه هفت‌تنان، سعدیه و باغ دلگشا قرار دارد. جمعیت محدوده مورد مطالعه ۸۰۲۹ نفر با تعداد خانوار ۳۳۲۰ می‌باشد. با توجه به برداشت‌های میدانی و بررسی‌های انجام شده در زمستان سال ۱۳۹۲ محله شمالی هفت‌تنان، به علت تعداد پلاک‌ها، طبقات و نوسازی کم‌تر، همچنین قرارگیری در دامنه کوه (که مانع طبیعی برای پیشروی است) تعداد جمعیت و خانوار کم‌تری را نسبت به محله هفت‌تنان جنوبی داراست و این موضوع نشان دهنده تراکم بیش‌تر جمعیت در محله هفت‌تنان جنوبی است. جدول ۱، ویژگی‌های جمعیتی محله هفت‌تنان به تفکیک بخش‌های شمالی و جنوبی آن را نشان می‌دهد. با توجه به آنچه در جدول ویژگی‌های جمعیتی مشاهده شد، جمعیت محله هفت‌تنان در سال ۹۰ از رشد منفی برخوردار بوده که دلیل اصلی آن فرسوده شدن محله است اما با توجه به نوسازی‌های انجام شده از سال ۹۰ تا ۹۲ این رشد مثبت شده و جمعیت محله افزایش یافته است.

مرحله بعد با تقسیم رتبه هر معیار بر جمع رتبه تمام معیارها، وزن هر معیاری که عددی بین صفر و یک است را محاسبه و در نهایت وزن هر زیرمعیار که حاصل ضرب وزن معیار اصلی در گروه خودش می‌باشد، تعیین گردید.

#### محدوده مورد مطالعه

محله هفت‌تنان به عنوان یکی از بافت‌های با پتانسیل بالا جهت نوسازی و بهسازی در قسمت شمال و شمال غرب محدوده منطقه سه شهرداری کلان‌شهر شیراز واقع شده است. بلوار هفت‌تنان که یکی از مهم‌ترین شریان‌های عبوری شهر است. از میان این محدوده عبور می‌کند. این محدوده از سمت جنوب به بلوار گلستان، از شرق به بلوار چهل مقام و کوچه سیل آباد، از سمت جنوب غرب به خیابان معزی و از سمت شمال به کوه‌های شمالی شیراز و پارک کوهپایه محدود شده است. محله هفت‌تنان میان فضاهای مهم گردشگری شیراز یعنی



شکل ۱۱. نقشه موقعیت محدوده مورد مطالعه

مأخذ: <https://www.bahebab.ir>

#### جدول ۱. جمعیت محله هفت‌تنان بند ردیف انتهایی مقاله به این صفحه منتقل شود؟؟؟

سال	جمعیت	تعداد خانوار		تعداد زن		تعداد مرد		بعد خانوار
		هفت‌تنان جنوبی	هفت‌تنان شمالی	هفت‌تنان جنوبی	هفت‌تنان شمالی	هفت‌تنان جنوبی	هفت‌تنان شمالی	
۱۳۸۵	۷۶۶۲	۱۰۳۰	۹۵۵	۲۰۱۰	۱۸۲۱	۱۹۶۷	۱۸۶۴	۳۸۶
۱۳۹۰	۶۸۱۷	۱۰۰۹	۹۶۱	۱۷۸۹	۱۶۸۵	۱۷۰۴	۱۶۶۶	۳۴۶
۱۳۹۲	۸۰۲۹	۱۲۹۱	۱۰۲۹	۲۲۸۷	۱۷۷۷	۲۱۷۹	۱۷۸۶	۳۴۶

مأخذ: سالنامه آماری ۱۳۹۲ شهرداری شیراز

## جدول ۲. معیار و زیرمعیارهای مورد بررسی

معیار	زیرمعیار	معیار	زیرمعیار		
اجتماعی - اقتصادی	A۱: برخورداری از سابقه سکونت و حس تعلق	مسکن	B۱: موقعیت مکانی مناسب از نظر جغرافیای شهری.		
	A۲: تمایل و انگیزه بالای غالب ساکنین جهت ساماندهی محله		B۲: درصد بالای مالکیت رسمی ساکنین.		
	A۳: تمایل زیاد ساکنین به نوسازی و تجمیع		B۳: شکل‌گیری شهرک مسکونی جدیدالاحداث در جنوب محدوده.		
	A۴: موافقت ساکنین با نوسازی توسط سرمایه‌گذار خصوصی		B۴: درصد بالای تعداد ساختمان‌های دوطبقه.		
	A۵: بافت اجتماعی محله محور (آشنایی ساکنین با یکدیگر)				
	A۶: عدم آگاهی و پیگیری مردم در احقاق حقوق شهروندی				
	A۷: وجود ۱۲/۵ درصد جمعیت بالای ۶۵ سال		B۵: کیفیت ابنیه موجود به نحوی است که درصد زیادی از ساختمان‌ها نیاز به تعمیر و بازسازی دارند.		
	A۸: سطح درآمدی پایین ساکنین				
	A۹: نزاع و درگیری				
	A۱۰: کمبود مبلمان شهری و محله‌ای		B۶: قرارگیری واحدهای مسکونی در شیب		
A۱۱: نبود مرکز محله‌ای منسجم					
C۱: وجود حریم برق فشارقوی به عنوان یکی از نقاط قوت جهت کاربری فضای سبز و پارک	فرهنگی - تاریخی	F۱: نزدیکی به عناصر بارزش تاریخی و فرهنگی و گردشگری			
C۲: وجود تأسیسات زیر بنایی همچون آب، برق، گاز و تلفن.		F۲: کم‌توجهی به نقش گردشگری که محله می‌تواند ایجاد کند			
C۳: اتصال فاضلاب شهری در محدوده هفت‌تنان شمالی					
C۴: پایین بودن سطوح خدماتی: زمین ورزشی، پارک محله‌ای					
C۵: عدم وجود فاضلاب و جاری شدن آب‌های سطحی در معابر در محدوده هفت‌تنان جنوبی.					
C۶: ریزش گل‌ولای به دلیل شیب موجود در محدوده					
تأسیسات و تجهیزات شهری	D۱: بی‌توجهی به نوع کاربری‌هایی که در محور اصلی مشغول به فعالیت‌اند	دسترسی	D۱: بی‌توجهی به نوع کاربری‌هایی که در محور اصلی مشغول به فعالیت‌اند		
	D۲: بی‌توجهی به معلولین و نیازهای آنان، D۳: عدم وجود محور ارتباطی بین دو محله شمالی و جنوبی		D۲: بی‌توجهی به معلولین و نیازهای آنان، D۳: عدم وجود محور ارتباطی بین دو محله شمالی و جنوبی		
	D۴: کمبود پارکینگ، D۵: تعدد ورودی‌های سواره محله و کاهش امنیت اجتماعی و امنیت ترافیکی		D۴: کمبود پارکینگ، D۵: تعدد ورودی‌های سواره محله و کاهش امنیت اجتماعی و امنیت ترافیکی		
	D۶: وجود دوربرگردان‌های غیرضروری در محور ترانزیتی، D۷: عدم تطابق کالبدمحور با عملکرد تعریف‌شده برای آن		D۶: وجود دوربرگردان‌های غیرضروری در محور ترانزیتی، D۷: عدم تطابق کالبدمحور با عملکرد تعریف‌شده برای آن		
	D۸: حضور دو مدرسه در لبه جاده ترانزیتی و ایجاد مخاطره برای دانش‌آموزان و رانندگان		D۸: حضور دو مدرسه در لبه جاده ترانزیتی و ایجاد مخاطره برای دانش‌آموزان و رانندگان		
	D۹: عبور محور ترانزیتی اصلی وسایل حمل و نقل سنگین از میان محدوده.		D۹: عبور محور ترانزیتی اصلی وسایل حمل و نقل سنگین از میان محدوده.		
	D۱۰: امکان ارتباط و بازگشایی معابر و مرتبط‌کردن آن‌ها با معابر اصلی و ایجاد یکپارچگی در کل محدوده با حذف چند واحد مسکونی.		D۱۰: امکان ارتباط و بازگشایی معابر و مرتبط‌کردن آن‌ها با معابر اصلی و ایجاد یکپارچگی در کل محدوده با حذف چند واحد مسکونی.		
	طبیعی		E۱: نزدیکی به کوه به عنوان یک پتانسیل قوی در محدوده چه به لحاظ منظر بصری و چه به لحاظ موقعیت گردشگری		E۱: نزدیکی به کوه به عنوان یک پتانسیل قوی در محدوده چه به لحاظ منظر بصری و چه به لحاظ موقعیت گردشگری
			E۲: عدم رعایت اصل حفظ منظر طبیعی در ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان‌ها		E۲: عدم رعایت اصل حفظ منظر طبیعی در ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان‌ها
			E۳: مشکلات آلودگی زیست‌محیطی (توجه نکردن به قراردادن محل جمع‌آوری زباله) (آلودگی صوتی)		E۳: مشکلات آلودگی زیست‌محیطی (توجه نکردن به قراردادن محل جمع‌آوری زباله) (آلودگی صوتی)

## یافته‌ها

## رتبه‌بندی معیارها و زیرمعیارها

در این مرحله ابتدا معیارها و زیرمعیارهای پژوهش با استفاده از روش دلفی با توجه به اهمیت هر معیار آن‌ها امتیازبندی شدند. نحوه رتبه‌بندی بدین صورت است که اگر تعداد معیارهای اصلی ۶ مورد بود باید بر اساس اهمیت معیارها کارشناسان رتبه ۱ تا ۶

را برای معیارها انتخاب کنند. در مورد زیرمعیارها نیز چنین کاری انجام گرفت؛ یعنی تعداد هر زیرمعیار مشخص‌کننده دامنه رتبه است. در جدول‌های ۳ تا ۸ امتیاز معیار و زیرمعیارها نمایش داده شده است. سپس بین معیارها مقایسه‌های زوجی انجام گرفت و در پایان، به طور واضح مابین دو معیار یکی را با توجه به مرحله قبل که دارای اهمیت بیش‌تر است انتخاب شده‌اند.

جدول ۳. امتیاز زیرمعیار اجتماعی - اقتصادی

رتبه	۱۱A	۱۰A	۹A	۸A	۷A	۶A	۵A	۴A	۳A	۲A	۱A
۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۲	۱	۱A
۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱		۲A
۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲			۳A
۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵	۵				۴A
۸	۴	۸	۸	۷	۸	۶					۵A
۶	۶	۶	۶	۶	۶						۶A
۱۱	۴	۹	۱۰	۷							۷A
۷	۴	۷	۷								۸A
۱۰	۴	۹									۹A
۹	۴										۱۰A
۴											۱۱A

جدول ۴. امتیاز زیرمعیار معیار مسکن

رتبه	۷B	۶B	۵B	۴B	۳B	۲B	۱B
۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱B
۵	۲	۵	۳	۴	۵		۲B
۷	۲	۶	۳	۴			۳B
۴	۲	۴	۳				۴B
۳	۲	۳					۵B
۶	۲	۲					۶B
۲							۷B

جدول ۵. امتیاز زیرمعیار تأسیسات و تجهیزات

رتبه	۶C	۵C	۴C	۳C	۲C	۱C
۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱C
۲	۲	۲	۲	۲		۲C
۳	۳	۳	۳			۳C
۴	۴	۴				۴C
۵	۵					۵C
۶						۶C



جدول ۶. امتیاز زیرمعیار دسترسی

رتبه	۱۰D	۹D	۸D	۷D	۶D	۵D	۴D	۳D	۲D	۱D
۲	۲	۲	۲	۲	۱	۲	۲	۲	۲	۱D
۷	۷	۴	۷	۷	۱	۶	۵	۳		۲D
۳	۳	۳	۳	۱	۳	۳	۳			۲D
۵	۵	۴	۵	۵	۱	۵				۴D
۶	۶	۴	۶	۶	۱					۵D
۱	۱	۱	۱	۱						۶D
۸	۸	۴	۸							۷D
۱۰	۱۰	۴								۸D
۴	۴									۹D
۱۱										۱۰D

جدول ۱۰. وزن نهایی زیرمعیار اجتماعی - اقتصادی

وزن کلی	وزن	رتبه تکرار	تعداد تکرار	
۰/۰۴	۰/۱۵	۹	۸	۱A
۰/۰۵	۰/۱۶	۱۰	۹	۲A
۰/۰۴	۰/۱۵	۹	۸	۳A
۰/۰۳	۰/۱۱	۷	۶	۴A
۰/۰۲	۰/۰۷	۴	۳	۵A
۰/۰۳	۰/۱۱	۷	۶	۶A
۰/۰	۰/۰۲	۱	۰	۷A
۰/۰۲	۰/۰۷	۴	۳	۸A
۰/۰	۰/۰۲	۱	۰	۹A
۰/۰۱	۰/۰۳	۲	۱	۱۰A
۰/۰۳	۰/۱۱	۷	۶	۱۱A

در زیرمعیار اجتماعی و اقتصادی تمایل به ساماندهی، حس تعلق، تمایل به نوسازی و تجمیع، دارای وزن بالاتر و عوامل نزاع و درگیری و وجود حریم فشارقوی ۵/۱۳ درصد جمعیت با ۶۵/۵ سال وزن کم‌تری نسبت به عوامل دیگر به دست آورده‌اند (جدول ۱۰).

جدول ۱۱. وزن نهایی زیرمعیار مسکن

وزن کلی	وزن	رتبه تکرار	تعداد تکرار	
۰/۰۳	۰/۲۵	۷	۶	۱B
۰/۰۱	۰/۱۱	۳	۲	۲B
۰/۰	۰/۰۴	۱	۰	۳B
۰/۰۱	۰/۱۴	۴	۳	۴B
۰/۰۲	۰/۱۸	۵	۴	۵B
۰/۰۱	۰/۰۷	۲	۱	۶B
۰/۰۲	۰/۲۱	۶	۵	۷B

در جدول ۱۱، معیار مسکن، موقعیت مکانی مناسب و ریزدانی تعداد زیاد طبقات بالاترین وزن و شکل‌گیری شهرک مسکونی جدید کم‌ترین وزن را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۷. امتیاز زیرمعیار طبیعی

رتبه	۳E	۲E	۱E	
۳	۲	۱	۱	۱E
۱	۱	۱		۲E
۲	۱			۳E

جدول ۸. امتیاز زیرمعیار فرهنگی تاریخی

رتبه	F2	F1	
۱	۱		F1

### رتبه‌بندی بر اساس تعداد تکرار

در این مرحله بر اساس تعداد تکرار هر زیرمعیار به آن معیار نمره‌ای خاص تعلق می‌گیرد به این صورت که به کم‌ترین تکرار عدد ۱ را می‌دهیم و به ترتیب، نسبت به دفعات تکرار هر معیار، اعداد ۲، ۳، ۴، ۵ و... را تا آخرین تکرار نمره‌گذاری می‌کنیم. اگر در این مرحله تعداد تکرار بعضی از معیارها برابر بود می‌بایست وزن یکسانی به این معیارها تعلق گیرد. سپس جمع نمرات تمام معیارها (زیرمعیار) را حساب کرده و نمره هر معیار (زیرمعیار) را به جمع کل تقسیم کرده تا وزن هر معیار (زیرمعیار) به دست آید و در نهایت برای مرحله وزن نهایی هر زیرمعیار را باید در وزن معیار اصلی در گروه خودش ضرب کرده تا وزن نهایی هر زیرمعیار به دست آید (جدول ۹).

جدول ۹. وزن نهایی معیارهای پژوهش

معیار	تعداد	رتبه تکرار	نرمال کردن
اجتماعی اقتصادی	۵	۶	۰/۳
مسکن	۱	۲	۰/۱
تأسیسات شهری	۳	۴	۰/۲
دسترسی	۱	۲	۰/۱
طبیعی	۴	۵	۰/۲۵
فرهنگی - تاریخی	۰	۱	۰/۰۵

گرفته شد. بر اساس دیدگاه ساختاری- راهبردی، برنامه‌ریزی کاربری زمین نوعی فرآیند است که فراتر از وظایف طرح‌های سنتی- تعیین نقشه و جدول‌های سرانه کاربری زمین- به اهداف محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، نیز نظر دارد. با توجه به ناکارآمدی و کاهش کارایی بافت‌های فرسوده شهری نسبت به دیگر بافت‌های شهر، برنامه‌ریزی کاربری اراضی در این نواحی، اهمیتی دو برابر می‌یابد. بر این اساس، در این پژوهش به برنامه‌ریزی راهبردی کاربری اراضی یکی از محلات قدیمی و کهن کلان‌شهر شیراز تدوین مدل تجزیه و تحلیل مثلث سلسله مراتبی فولر پرداخته شد. در ابتدا با استفاده از روش دلفی و نظرخواهی از متخصصین رشته شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری برای معیارها و زیرمعیارهای رتبه‌هایی تعریف و با استفاده از روش فولر وزن نهایی معیار و زیرمعیارها مشخص گردید.

شش معیار اجتماعی و اقتصادی، مسکن، تسهیلات و تجهیزات، دسترسی، طبیعی، تاریخی و فرهنگی در نظر گرفته شد که معیار اجتماعی و اقتصادی دارای زیرمعیارهای برخوردار از سابقه سکونت و حس تعلق تمایل و انگیزه بالای غالب ساکنین جهت ساماندهی محله، تمایل زیاد ساکنین به نوسازی و تجمیع، موافقت ساکنین با نوسازی توسط سرمایه‌گذار خصوصی، بافت اجتماعی محله محور (آشنایی ساکنین با یکدیگر)، عدم آگاهی و پیگیری مردم در احقاق حقوق شهروندی، وجود ۱۳/۵ درصد جمعیت بالای ۶۵ سال، سطح درآمدی پایین ساکنین، نزاع و درگیری، کمبود مبلمان شهری و محله‌ای و نبود مرکز محله‌ای منسجم است. برای معیار مسکن زیرمعیارهای: موقعیت مکانی مناسب از نظر جغرافیای شهری، درصد بالای مالکیت رسمی ساکنین، شکل‌گیری شهرک مسکونی جدیدالاحداث در جنوب محدوده، درصد بالای تعداد ساختمان‌های دوطبقه کیفیت ابنیه موجود به نحوی است که درصد زیادی از ساختمان‌ها نیاز به تعمیر و بازسازی دارند. قرارگیری واحدهای مسکونی در شیب ریزدانی تعداد زیادی از قطعات، معرفی شده‌اند. معیار تأسیسات و تجهیزات شهری شامل زیرمعیارهای: وجود حریم برق فشارقوی به عنوان یکی از نقاط قوت جهت کاربری فضای سبز و پارک، وجود تأسیسات زیر بنایی همچون آب، برق، گاز و تلفن، اتصال فاضلاب شهری در محدوده هفت‌تان شمالی، پایین بودن سطوح خدماتی: زمین ورزشی، پارک محله‌ای، نبود فاضلاب و جاری شدن آب‌های سطحی در معابر در محدوده هفت‌تان جنوبی و ریزش گل‌ولای به دلیل شیب موجود در محدوده است. زیر معیارهای معیار دسترسی عبارت‌اند از: بی‌توجهی به نوع کاربری‌هایی که در محور اصلی مشغول به فعالیت‌اند، بی‌توجهی به معلولین و نیازهای آنان، عدم وجود محور ارتباطی بین دو محله شمالی و

### جدول ۱۲. وزن نهایی زیرمعیار تأسیسات و تجهیزات

تعداد	رتبه تکرار	وزن	وزن معیار کلی
۱C	۵	۵	۱
۲C	۴	۴	۰/۸
۳C	۴	۴	۰/۸
۴C	۳	۳	۰/۶
۵C	۲	۲	۰/۴
۶C	۰	۱	۰/۲

وجود حریم فشارقوی بالاترین وزن در زیرمعیار تأسیسات و ریزش گل‌ولای به دلیل وجود شیب کم‌ترین وزن را در زیرمعیار تأسیسات و تجهیزات به دست آورده‌اند (جدول ۱۲).

### جدول ۱۳. وزن نهایی، زیرمعیار دسترسی

تعداد تکرار	رتبه تکرار	وزن	وزن کلی
۱D	۸	۹	۰/۰۱۷
۲D	۳	۴	۰/۰۰۷۵
۳D	۷	۸	۰/۰۱۵۱
۴D	۴	۵	۰/۰۰۹۴
۵D	۳	۴	۰/۰۰۷۵
۶D	۹	۱۰	۰/۰۱۸۹
۷D	۲	۳	۰/۰۰۵۷
۸D	۱	۲	۰/۰۰۳۸
۹D	۶	۷	۰/۰۱۳۳
۱۰D	۰	۱	۰/۰۰۱۹

در زیرمعیار فرهنگی و تاریخی بیش‌ترین وزن را نزدیکی به عناصر تاریخی و فرهنگی و کم‌ترین وزن مربوط به کم‌توجهی به ایجاد نقش گردشگری است (جدول ۱۳).

### جدول ۱۴. وزن نهایی زیرمعیار، معیار طبیعی

تعداد تکرار	رتبه تکرار	وزن	وزن کلی
۱E	۰	۱	۰/۰۴۲
۲E	۲	۳	۰/۱۲۵
۳E	۱	۲	۰/۰۸۳

## بحث و نتیجه‌گیری

برنامه‌ریزی کاربری زمین، به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی، اطلاق می‌شود و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است. در اواخر دهه ۱۹۶۰ به دنبال تغییر مفهوم مدیریت و رواج نظریه سیستمی، مبانی برنامه‌ریزی سنتی، یعنی برنامه‌ریزی متمرکز و اجرایی، به کلی تغییر پیدا کرد و برنامه‌ریزی راهبردی و برنامه‌ریزی سیستمی جانشین آن شد که بر اساس آن‌ها الگوی طرح‌های راهبردی- ساختاری در عرصه برنامه‌ریزی و طراحی شهری به کار

پیاده‌راه‌های سبز به‌وسیله پتانسیل‌ها و فرصت‌های این محله؛

- کاهش تأثیرات معبر ترانزیتی بر محدوده مسکونی - گردشگری؛

- توجه کردن به نقش گردشگری منطقه به ویژه در مکان‌هایی که به عناصر تاریخی و فرهنگی نزدیک‌تر است؛

- با توجه به اینکه تمایل به ساماندهی و نوسازی و جمعیت در این محله وزن بالایی به دست آورده است، لذا می‌توان با تدوین راهکارهایی زمینه مشارکت ساکنین این محله را افزایش داد؛

- برای بهبود وضعیت محله بهتر است توجه به ابعاد کالبدی - فیزیکی و نقش مشارکت ساکنان در یک راستا باشد.

### منابع

۱. احدنژاد، مصطفی؛ قاسمی، اکرم؛ کاظمی، لیلیا (۱۳۹۳)، استفاده از الگوی استراتژی شهری در برنامه‌ریزی کاربری فضای سبز مطالعه موردی: منطقه یک شهر زنجان، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، سال ششم؛ شماره ۱۹: ۷-۲۰
۲. افتخاری، جواد (۱۳۸۰)، برنامه‌ریزی و ساماندهی کاربری اراضی محله قلهک تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت، تهران.
۳. بحرینی، سیدحسین (۱۳۸۱)، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
۴. پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ زیاری، کرمانتاله؛ فرجی سبکیار، حسنعلی؛ وفاپی، ابودر (۱۳۹۳)، بررسی و ارزیابی کاربری اراضی شهری از منظر عدالت اجتماعی، مورد مطالعه کاشان، آمایش سرزمین، دوره‌ی ششم، شماره دوم: ۲۰۸-۱۷۹
۵. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۴)، نیاز به زمین جهت توسعه شهری، نشریه دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، سال اول، شماره ۲: ۴۴-۴۳.
۶. تقوایی، مسعود؛ حسینی‌خواه، حسین و علیزاده اصل، جبار (۱۳۹۴)، استراتژی توسعه شهری با تأکید بر توانمندسازی محلات شهری، مطالعه موردی: محله اکبرآباد یزد، مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی - پژوهشی دانشگاه گلستان، سال پنجم، شماره ۱۵: ۱۴۲-۱۲۵.
۷. توکلی‌نیا، جمیله؛ سبسی، منصور (۱۳۸۸)، تحلیل پایداری محله‌های کلان‌شهر تهران با تأکید بر عملکرد شوراها، نشریه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، دوره ۴۱، شماره ۷۰: ۲۹-۴۳.
۸. حجتی، وحیده؛ مضطرزاده، حامد (۱۳۸۷)، مفهوم عدالت و رابطه آن با شهر، مجله جستارهای شهرسازی، شماره‌های ۲۴ و ۲۵، ۴۰-۴۶.
۹. حسین‌زاده دلیر، کریم؛ ملکی، حسین (۱۳۸۴)، توسعه پایدار شهری،

جنوبی، کمبود پارکینگ، تعدد ورودی‌های سواره محله و کاهش امنیت اجتماعی و امنیت ترافیکی، وجود دوربرگردان‌های غیرضروری در محور ترانزیتی عدم تطابق کالبد محور با عملکرد تعریف شده برای آن، حضور دو مدرسه در لبه جاده ترانزیتی و ایجاد مخاطره برای دانش‌آموزان و رانندگان، عبور محور ترانزیتی اصلی وسایل حمل و نقل سنگین از میان محدوده، امکان ارتباط و بازگشایی معابر و مرتبط کردن آن‌ها با معابر اصلی و ایجاد یکپارچگی در کل محدوده با حذف چند واحد مسکونی. زیرمعیارهایی که برای معیار طبیعی در نظر گرفته شده‌اند، عبارتند از: نزدیکی به کوه به عنوان یک پتانسیل قوی در محدوده چه به لحاظ منظر بصری و چه به لحاظ موقعیت گردشگری، عدم رعایت اصل حفظ منظر طبیعی در ارتفاع و تعداد طبقات ساختمان‌ها، مشکلات آلودگی زیست‌محیطی (عدم توجه به قراردادن محل جمع‌آوری زباله) (آلودگی صوتی) برای معیار فرهنگی - تاریخی، دو زیرمعیار: نزدیکی به عناصر باارزش تاریخی و فرهنگی و گردشگری، کم‌توجهی به نقش گردشگری که محله می‌تواند ایجاد کند، تعریف شده‌اند. با استفاده از روش مثلث سلسله مراتبی فولر بیش‌ترین و کم‌ترین وزن در شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها مشخص گردید. بیش‌ترین وزن مربوط به زیرمعیارهای: تمایل به ساماندهی، حس تعلق و تمایل به نوسازی و جمعیت، موقعیت مکانی مناسب و ریزدانی تعداد زیاد طبقات وجود حریم برق فشارقوی بالاترین وزن، عدم تطابق کالبد محور با عملکرد و بی‌توجهی به نوع کاربری آلودگی زیست‌محیطی نزدیکی به عناصر تاریخی و فرهنگی کم‌توجهی به ایجاد نقش گردشگری و کم‌ترین مقدار وزن مربوط به عوامل نزاع و درگیری و وجود ۵/۱۳ درصد جمعیت با ۶۵/۵ سال، شکل‌گیری شهرک مسکونی جدید، ریزش گل‌ولای به دلیل وجود شیب، حذف چند واحد مسکونی و حضور دو مدرسه در لبه جاده، نزدیکی به کوه است. با توجه به نقش اقتصادی، اجتماعی و گردشگری محله هفت‌تنان در کلان‌شهر شیراز توجه به راهبردهای توسعه کاربری اراضی امری ملی بوده که توجه ویژه مسئولان اجرایی شهر را می‌طلبد.

### راهکارها

- با توجه به یافته‌های تحقیق راهکارهای زیر برای توجه و بررسی بیش‌تر پیشنهاد می‌گردد:
- برطرف ساختن نشانه‌ها و فرآیندهای فرسودگی و فرسوده‌سازی و برقراری جریان نوسازی پایدار و طبیعی در بافت؛
  - تقویت نقش منابع باارزش طبیعی و ایجاد نقاط اتصال

۲۴. عسگری، علی؛ رازانی، اسد؛ رخسانی، پدram (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (سیستم‌ها و مدل‌ها)، تهران، نشر نور علم.
۲۵. فنی، زهره؛ دویران، اسماعیل (۱۳۸۹)، برنامه‌ریزی مردم محور (مشارکتی) در مقیاس خرد شهری (محل) مطالعه موردی: محلہ اسلام‌آباد زنجان، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۸: ۱۰۲-۷۹.
۲۶. مرصوصی، نفیسه (۱۳۸۳)، تحلیل فضایی عدالت اجتماعی در شهر تهران، ماهنامه پژوهشی - آموزشی شهرداری‌ها، سال ششم، شماره ۶۵: ۹۰-۱۱۲.
۲۷. مشیری، سیدرحیم؛ ملکی نظام‌آباد، رسول (۱۳۹۰)، تحلیلی بر برنامه‌ریزی کاربری اراضی با تأکید بر توسعه شهری نمونه موردی: شهر میان‌آب، دانشنامه جغرافیا، شماره ۸۲: ۷۳-۸۷.
۲۸. مهدیزاده، جواد (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاه‌ها و روش‌ها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۴: ۷۰-۸۰.
۲۹. مهندسین مشاور پارس ویستا (۱۳۸۳)، سرانه کاربری‌های خدمات شهری، جلد اول، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
۳۰. وارثی، حمیدرضا؛ قائد رحمتی، صفر؛ باستانی فرد، ایمان (۱۳۸۶)، بررسی اثرات توزیع خدمات شهری در عدم تعادل فضایی جمعیت مطالعه موردی: مناطق شهر اصفهان، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۹: ۱۰۶-۹۱.
۳۱. یکانی فرد، سیدرضا (۱۳۸۴)، تبیین و ارائه الگوی بهینه کاربرد اراضی شهری در ایران، مجله شهرداری‌ها، شماره ۷۱، تهران: ۷۰-۸۲.
32. Bento, Antonio; Cropper, Maureen; Mobarak, Ahmad; Vinha, Katja (2004), *The impact of urban spatial structure on travel demand in the United States*, World Bank policy research working, Vol. 3007:461-478
33. Chapin, Franceis Stuart; Kaiser, Edward (1978), *Urban land use planning; USA: Illinois Press.*
34. Chapin, Franceis (1972), *Urban land use planning*, Second edition, niversity of 111 inoins. Ph.D. These, Alain Iarriud, universte du Toulouse 11 le Mirail T. loulouse.
35. Riebsame, William; Meyer, William (1994), *Global land use and land- cover change: An overview*, Cambridge University Press.
36. <https://www.bahesab.ir/map/shiraz>
- کاربری اراضی شهر ایلام، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهید چمران اهواز، شماره ۱: ۲۴-۱.
۱۰. حیدری چپانه، رحیم؛ رضاطبع ازگمی، سیده خدیجه؛ معتمدی مهر، اکبر (۱۳۹۱)، کاربرد استراتژی توسعه شهری در بهبود سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محلہ شنب غازان تبریز)، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، دوره ۳، شماره نهم: ۳۵-۵۶.
۱۱. دزفولی، راما (۱۳۹۰)، ارزیابی میزان توجه به جایگاه توسعه پایدار محلہ محور در طرح‌های توسعه شهری، محلہ هویت شهر، سال ششم، شماره دوازدهم: ۷۱-۷۸.
۱۲. زیاری، کرامت‌اله (۱۳۹۰)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۱۳. زیاری، کرامت اله، اسدی، صالح و ربانی، طاها (۱۳۹۲)، ارزیابی ساختار فضایی و تدوین راهبردهای توسعه شهری جدید پردیس، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۵، شماره ۴: ۲۸-۱.
۱۴. سالنامه آماری ۱۳۹۲ شهرداری شیراز <http://salnameh.sci.org.ir/AllUser/DirectoryTreeComplete.aspx>
۱۵. سرور، رحیم (۱۳۸۴)، جغرافیای کاربردی و آمایش سرزمین، انتشارات سمت، تهران.
۱۶. سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸)، کتاب سبز راهنمای شهرداری‌ها، تهران: مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور، جلد دوم و چهارم.
۱۷. سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۱)، فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه شیراز.
۱۸. سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۳)، مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات آبیژ.
۱۹. شهرداری شیراز (۱۳۹۲)، سالنامه آماری
۲۰. شراینی، حسین (۱۳۸۲)، ساماندهی مکان، انتشارات دانش آفرین
۲۱. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۲)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، تهران. انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
۲۲. صحرایی جویباری، حمید و ابراهیم‌زاده، عیسی (۱۳۹۴)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی و مکان‌گزینی بهینه در محلات شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مطالعه موردی: محلہ ۴۷ شهر زاهدان، فصلنامه علمی - پژوهشی اطلاعات جغرافیایی (سپهر، دوره ۲۴)، شماره ۹۴: ۷۷-۹۳.
۲۳. صدیق اورعی، غلامرضا؛ فیاض، صادق (۱۳۹۱)، تأملی کوتاه بر نظام محلہ‌ها و کارکردهای آن بر اساس گفتارهایی از ویت، مشهد، انتشارات بوی بهشت: ۳-۱۵.