

# ارزیابی و تحلیل میزان سازگاری کاربری اراضی با مجموعه آثار زندیه

## Evaluation and Analysis of Land Use Compatible with the Zandieh historic collection

Akbar Kiani<sup>1\*</sup>, Mina Amirinezhad<sup>2</sup>

اکبر کیانی<sup>۱\*</sup>، مینا امیری نژاد<sup>۲</sup>

Received: 10/12/2013

Accepted: 12/10/4014

پذیرش: ۹۳/۰۷/۲۰

دریافت: ۹۲/۰۹/۱۹

### Abstract

Historical and cultural contexts of cities are great monuments of culture and indigenous architecture and urban planning and are considered as part of the social identity of each nation. Historical and cultural cities containing ancient and hereditary resources have many opportunities for tourists; therefore, they are the main centers of attracting tourists. Shiraz metropolitan with rich cultural and historical backgrounds and historical landscapes has high potential to attract domestic and foreign tourists. However, this city has not been able to utilize this industry as a source of income. Various factors are involved in this issue, such as disproportion of land uses around Zandieh's collection as monuments of global fame. The main reason causing this incompatibility appears to be the locating of a series of incompatible land uses within the radius of Zandieh's collection so that in this way they can use the population concentration in this part of the city for the optimum performance of these uses, resulting in neglecting the incompatibility of these land uses with Zandieh's collection. This study aimed to assess the appropriateness of land uses in the old contexts of Shiraz with an emphasis on Zandieh's collection, employing a descriptive analytical method. Results indicated that the land uses around these monuments do not have good appropriateness, and with the help of GIS, suitable condition can be provided for analyzing the current situation of land uses around Zandieh's collection.

**Keywords:** assessment of land uses, historical contexts, incompatibility, GIS, Zandieh's collection, Shiraz.

### چکیده

بافت‌های تاریخی و فرهنگی شهرها، آثار گرانبهایی از فرهنگ، دانش معماری و شهرسازی بومی به‌شمار می‌روند و جزئی از هویت اجتماعی هر قوم و کشور محسوب می‌شوند. شهرهای تاریخی - فرهنگی فرصت‌های بسیاری برای گردشگران براساس منابع موروثی و باستانی دارند، به‌همین جهت مهم‌ترین کانون‌های جذب گردشگران به‌شمار می‌روند. کلان‌شهر شیراز سابقه فرهنگی - تاریخی غنی داشته و مناظر و چشم‌اندازهای تاریخی آن، پتانسیل بالایی برای جذب گردشگران داخلی و خارجی دارد. عدم تناسب کاربری اراضی اطراف مجموعه زندیه، به‌عنوان آثاری که شهرت جهانی دارند، از جمله عواملی است که موجب شده این شهر نتواند از صنعت گردشگری به‌عنوان منبع درآمد استفاده کند. به‌نظر می‌رسد عمده‌ترین علت به‌وجود آمدن این ناسازگاری، مکان‌یابی مجموعه‌ای از کاربری‌های ناسازگار در شعاع چندمتری مجموعه زندیه است. این تحقیق، با هدف ارزیابی تناسب کاربری‌های بافت قدیم شیراز با تأکید بر مجموعه زندیه، انجام گرفت که با توجه به ماهیت پژوهش از روش توصیفی - تحلیلی استفاده کرده‌است. نتایج به‌دست‌آمده، حاکی از آن است که کاربری اراضی این آثار از تناسب مطلوبی ندارد که برای رفع این مشکل، می‌توان از سیستم اطلاعات جغرافیایی کمک گرفت و شرایط مناسبی را جهت تجزیه و تحلیل وضع فعلی کاربری‌های اطراف مجموعه زندیه فراهم نمود.

**واژگان کلیدی:** ارزیابی کاربری، بافت تاریخی، ناسازگاری، سیستم اطلاعات جغرافیایی، مجموعه زندیه، شیراز

1. Associate professor of Geography and Urban Planning, Zabol University. (kianiakbar@gmail.com).  
2. Master student of Geography and urban planning, Zabol University. (amirinezhad.m@gmail.com).

۱. دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای دانشگاه زابل، (نویسنده مسئول)، (kianiakbar@gmail.com).  
۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه زابل، (amirinezhad.m@gmail.com).

## مقدمه

## طرح مسئله

انسان دلزده از محیط کار و خانه، و مهم‌تر از آن، خسته از نگاه‌کردن تکراری به ساختمان‌ها، آدم‌ها و فرهنگ‌های یک‌جور، همواره به دنبال این است که حتی برای مدت‌زمانی کوتاه از این فضای تکراری فاصله بگیرد تا با دستاوردها و تمدن‌های دیگر که به‌لحاظ توریستی غنی هستند آشنا شود. پیشرفت‌ها و دستاوردهای تکنولوژی در قرن بیستم این زمینه و بستر را فراهم نموده‌است تا بشر قرن بیست‌ویکم به راحتی به سیر و سفر بپردازد.

در هر سرزمین و هر فرهنگی جلوه‌ها و عناصر منحصر به‌فردی به چشم می‌خورد که برای مردم سرزمین‌ها و فرهنگ‌های دیگر تازگی دارد. این عناصر که آن‌ها را به نام «جاذبه‌های گردشگری» می‌شناسیم در دو دسته کلی جاذبه‌های طبیعی و جاذبه‌های انسان‌ساخت قرار می‌گیرند (Ebrahimzadeh, Taherian & Kazemizad, 2010:6).

از جمله جاذبه‌های انسانی که در سطح جهانی طرفداران بسیاری دارد، آثار تاریخی بازمانده از زمان‌های بسیار دور و نزدیک است که به آن آثار باستانی یا آثار تاریخی می‌گویند. بعضی از این آثار، گردشگران بسیار زیادی را به سوی خود جذب می‌نمایند.

عبارت «آثار باستانی» اصطلاح متداولی است در میان مجموعه آنچه از گذشته به دست ما رسیده در قالب هر چیزی که مبین تحولات تاریخی است حال چه مربوط به گذشته‌های دور (دوران پیش از تاریخ) باشد و چه به گذشته. (Safaran, 2002: 143). در حال حاضر، ضرورت توجه به میراث فرهنگی بیش از هر زمان دیگری احساس می‌شود و علت این نیاز از آنجا ناشی می‌شود که سایر کشورها با بهره‌وری از میراث‌های فرهنگی آثار باستانی، چندین برابر بیشتر از درآمد نفتی خود سود برده‌اند (Ibid., 142).

شهرهای بزرگ و توریستی با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو هستند و این موضوع، به‌ویژه در شهرهای تاریخی با بافت

سنتی که در مرکز شهر قرار گرفته‌اند، موجب به وجود آمدن مشکل در امر خدمات‌رسانی به ساکنان شهر می‌شود. قرارگیری مراکز توریستی در بافت سنتی و فشار توریسم نیز این مشکل را دو چندان می‌کند. برای کاهش و پیشگیری تأثیرات منفی توریسم لازم است نسبت به تعیین الگوی فضای توریستی شهر و ساماندهی این فضاها اقدام نمود (Shokoui & Movahed, 2002:96). یکی از مشکلات موجود در بافت قدیمی که آثار تاریخی دارند، وضعیت کاربری اراضی اطراف آثار توریستی است. به دلیل تقاضای روزافزون برای زمین‌داری و رشد مناسبات سرمایه‌داری و اقتصاد زمین در شهرها و محدودیت این کالا، اراضی شهری به یکی از مؤلفه‌های مهم ثروت‌اندوزی و تشدید نابرابری‌های اجتماعی در شهرها تبدیل شده‌است که این امر نیاز به برنامه‌ریزی کاربری زمین در تمام شهرها دارد (Ziari et al, 2010:64). یکی از اهداف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، مکان‌یابی مناسب کاربری‌ها و جداسازی کاربری‌های ناسازگار از یکدیگر است (Jankowski, 1995:270). تغییر کاربری زمین شامل تغییر در نوع کاربری‌ها و تغییر در نحوه پراکنش و الگوهای فضایی فعالیت‌ها و کاربری‌ها است (Mahdavi & Berenjkari, 2013:50). کاربری اراضی شهری و چگونگی توزیع فضایی - مکانی آن یکی از مهم‌ترین کارکردها به‌منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری است (Ebrahimzadeh & Mojir Ardekani, 2006:43). واقع برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، الگوی توزیع فضایی یا جغرافیایی عملکردهای مختلف شهر است (Abidin Darkoush, 2003:52).

سازگاری و ناسازگاری بین کاربری‌های شهری به دلیل اثرات مثبت و منفی است که کاربری‌های همسایه بر روی هم دارند. این روابط را می‌توان در قالب موقعیت هر کاربری در سطح شهر، نحوه قرارگیری و چیدمان کاربری‌ها در کنار هم و روابط مکانی بین هر کاربری با سایر کاربری‌های همسایه بیان کرد.

فعالیت کاربری‌های دیگر باشند (Bahreini, 1998: 191-193). از جمله اهداف این تحقیق، بررسی و شناسایی کاربری‌های سازگار و ناسازگار در بافت قدیم شیراز با اثر تاریخی بازمانده از دوران زندیه است.

### بافت تاریخی - فرهنگی شهر شیراز

بافت‌های تاریخی و فرهنگی به‌عنوان هسته قدیمی و تاریخی، قابلیت‌های بالفعل و بالقوه‌ای هستند که در صورت عدم پیش‌بینی تمهیدات لازم، موجب آسیب‌های جبران‌ناپذیر و اتلاف سرمایه‌های فرهنگی می‌شوند. از آنجا که بخش‌های قدیمی شهرها حامل روح اجتماعی و فرهنگی شهر است، حفظ هویت شهرها که اغلب در مرکز شهر و بافت‌های تاریخی قرار دارند بهترین روش برای بیان تاریخ و هویت ملی هر کشور است.

### مبانی نظری

#### برنامه‌ریزی کاربری اراضی

فن تونن، نخستین نظریه کاربری اراضی را، در کتاب *ایالت منفرد*، مطرح کرد. وی این نکته را مطرح کرد که بین کاربری اراضی و فاصله تا مرکز شهر، رابطه مستقیم وجود دارد (Griffin, 1973: 1). در نظریه فن تونن، مکان‌یابی شهرها و الگوی کاربری زمین‌های شهری در رابطه با کاهش هزینه‌های تولید کالا (فاصله محل تولید از بازار) مورد توجه قرار گرفته است (T-lai, 1981: 20). در ابتدا، اصطلاح و مفهوم کاربری اراضی در غرب، نظارت دولت‌ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت بود (Bernards, 1998: 345)، ولی با گسترش شهری و رشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، این مفهوم ابعاد وسیع‌تری یافت. برنامه‌ریزی کاربری اراضی «علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی» است. برنامه‌ریزی کاربری زمین «مدیریت خردمندانه فضا به‌منظور بهینه‌سازی الگوی توزیع فعالیت‌های انسان» است (Eftekhari, 2001: 44). بررسی سازگاری بین کاربری‌ها

پژوهش‌های مربوط به ساخت شهرها در دهه‌های پیش نشان می‌دهد که بدون برنامه‌ریزی کاربری زمین، نمی‌توان به الگوی بهینه زندگی در شهرها دست یافت. به دنبال بروز مسائل و مشکلات شهری در دهه‌های پیشین، مطالعات کاربری اراضی که از جنبه‌های اصلی ساخت شهر است، جایگاه ویژه‌ای در نظام برنامه‌ریزی یافته است (Aliakbary & Emadoddin, 2011: 158).

اگر شهرهای امروز ما با مشکلات عدیده‌ای چون ترافیک، انواع آلودگی‌های زیست‌محیطی، نابسامانی و اغتشاش فضایی و بصری محیطی مواجه هستند، دلیل عمده آن را باید در ضعف برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری جستجو نمود (Seifoddini, Hosseini & Ehsanifard, 2012: 67). امروزه با توسعه کلان‌شهرها و ارائه خدمات جدید شهری، ارتباط و وابستگی کاربری‌ها با گذشته قابل قیاس نیست و تأثیر عملکرد یک کاربری خاص بر دیگر کاربری‌ها و همچنین بر خدمات و فعالیت‌های شهری به‌مراتب گسترده‌تر و پیچیده‌تر از گذشته است (Adili, Alimohammadi & Talei, 2008: 2).

یکی از اهداف اصلی برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، هم‌جواری مناسب کاربری‌ها و جداسازی کاربری‌های ناسازگار از یکدیگر است که براساس ماتریس سازگاری انجام می‌شود. کاربری اراضی هم‌جوار شهری، اثرات خارجی بر روی یکدیگر دارد. این تأثیر می‌تواند مثبت یا منفی باشد. اثرات مثبت منجر به افزایش کارایی به‌میزانی می‌شود که کاربرهای اراضی هم‌جوار به توسعه پایدار و شیوه بهتر زندگی منجر می‌شود، درحالی‌که اثرات منفی به کاهش کارایی منجر شده و کاهش ارزش کاربری اراضی را به‌دنبال خواهد داشت که همین امر، موجب ایجاد ناسازگاری میان کاربری‌های مختلف خواهد شد (Talai, 2008: 376). تناسب کاربری زمین با موقعیت استقرار و ویژگی‌های زمین، به معنای جایگیری مناسب کاربری‌ها در ارتباط با موقعیت مکانی و سطح عملکرد آنها است. کاربری‌هایی که در یک منطقه مستقر می‌شوند، نباید مزاحم یا بازدارنده

متفکران علوم شهری و سایر اندیشمندان علوم مختلف مطرح و مورد پژوهش قرار گرفته است (Shaterian et al, 2012: 128).

بافت قدیم به آن نوع یک‌دستی سکونت و انسجام فضاهای کالبدی گفته می‌شود که متعلق به نظم اجتماعی قدیم است که در آن نظام زندگی اجتماعی با نظام زندگی اجتماعی امروزی فرق داشته باشد (Tavasoli, 1993: 5).

بافت قدیم شهرها اغلب در برگیرنده آثار و نواحی تاریخی است. امروزه این نواحی در اغلب شهرهای قدیمی در زمره بافت‌های فرسوده قرار گرفته و کالبد بافت و اطراف آن در حال فراموش شدن یا نابودی و گاه پاکسازی است. اهمیت و ضرورت حفظ آثار کهن نه به عنوان پدیده‌های نمادین، بلکه به دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری براساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است (Kiani et al, 2009: 3).

منطقه تاریخی و فرهنگی شهر شیراز با وسعت تقریبی ۳۷۸ هکتار بخشی از محدوده مرکزی شهر شیراز (C.B.D) را شامل می‌شود که شهرداری مستقل دارد و منطقه ۸ شهرداری شیراز را تشکیل می‌دهد.

این منطقه در حال حاضر نیز بسیاری از فعالیت‌های مرکزی تجاری، مذهبی، خدماتی و اداری را در خود جای داده و ظرفیت‌های بالفعل و بالقوه قابل توجهی جهت رونق فعالیت‌های سیاحتی، زیارتی، تجاری، فرهنگی و مسکونی دارد (Rezai et al, 2012: 136).

بررسی‌های میدانی به عمل آمده نشان می‌دهد که تعدادی از کاربری‌های ناسازگار (صنعتی، نظامی، حمل و نقل، انبار، تأسیسات و تجهیزات شهری)، از لحاظ کالبدی، عملکردی در سطح ناحیه و منطقه داشته‌اند. علت جانمایی این کاربری‌ها در کنار آثار گردشگری، روانه شدن سیل جمعیت از محلات و نواحی پیرامونی به این بخش از شهر بوده تا این کاربری‌ها به شکل مطلوب‌تری به شهروندان خدمات ارائه دهند.

برای اطمینان از اینکه با توسعه شهر هر کاربری جدید، همسایه خوبی برای سایر همسایه‌ها خواهد بود، صورت می‌گیرد (Municipal, council of california, 2008: 1). برنامه (طرح) کاربری زمین، بیانی از مقاصد اجتماعی در مورد چگونگی انجام الگوهای آینده کاربری زمین است و در نتیجه نواحی که باید به انواع خاص کاربری زمین اختصاص داده شود، مشخص کرده و تراکم و شدت استفاده برای هر طبقه (از قبیل مسکونی، تجاری و صنعتی) و استفاده‌های عمومی متعدد را تعیین می‌نماید. همچنین نوع اصول و استانداردهایی که باید در توسعه و حفظ این نواحی به کار برده شود را مشخص می‌کند. برنامه‌ریزی برای کاربری زمین شهری، یعنی ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری. این برنامه‌ریزی در عمل هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه‌بندی و مکان‌یابی می‌کند (Seifoddini, 2004: 166).

بافت تاریخی شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و فیزیکی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر هستند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند (Iran's Urbanization High Council and Architecture, 2004: 2). بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی شهری نه تنها با هدف حفاظت از شهرهای تاریخی و بناهای فرهنگی، بلکه جهت پاسخ به نیازهای شهری همواره مطرح بوده است و موجب ترمیم خرابی‌های گذشته و آسیب‌های وارد بر بنا و عملکرد جدید متناسب با نیازهای زندگی روز شده است (Kalantari Khalilabad & PourAhmad, 2005: 31).

این بافت شهر به‌عنوان بستر زیست انسان شهرنشین، نیازمند تأمین استانداردهایی است که در یک نگاه می‌توان آن را استانداردهای کیفیت زندگی نامید. کیفیت زندگی در واقع مفهومی چندبُعدی و پیچیده است که از سوی

موردی: شهر کرج، انتقال کاربری‌های ناسازگار به بیرون از شهر، چالش کاربری‌های شهری متناسب با نیاز شهروندان، مراقبت از کاربری فضای سبز شهری نسبت به دیگر کاربری‌ها را مؤثر دانستند.

کریستین لان اوجا و کانستتیا تودر (۲۰۱۲)، با تحلیل کاربری‌های ناسازگار (مجاورت بین نواحی مسکونی و ایستگاه‌های گاز در نواحی حومه بخارست) دریافتند که رشد ناهمگون و بدون برنامه موجب شکل‌گیری نواحی مسکونی در اطراف ایستگاه‌های گاز و نیز اختلال در عملکرد ایستگاه‌های گاز و مسائل زیست‌محیطی شده‌است که پیشنهاد می‌شود ایجاد نواحی مسکونی طبق برنامه‌ریزی انجام شود و حتی‌الامکان اطراف ایستگاه‌های گاز قرار نگیرد.

غلامعلی خمر و صدیقه سرگلزایی (۱۳۹۱)، با ارزیابی سازگاری کاربری اراضی بافت قدیمی شهر زابل با استفاده از GIS، دریافتند که کاربری تجاری، اداری و نظامی از لحاظ مؤلفه سازگاری در شرایط نامناسبی هستند اما سایر کاربری‌های موجود در منطقه از این لحاظ در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار دارند.

اسماعیل علی‌اکبری و عذرا عمادالدین (۱۳۹۱)، با ارزیابی کمی و کیفی کاربری‌های شهری با تأکید بر نظام توزیع و الگوی هم‌جواری، مطالعه موردی: ناحیه یک شهر گرگان، به کمبود سرانه کاربری‌های خدمات‌رسان، وجود ناسازگاری به ویژه در هم‌جواری با کاربری‌های مسکونی و آموزشی و بی‌نظمی در الگوی توزیع کاربری‌ها در سطح ناحیه پی بردند.

نای بین شنگ و همکاران (۲۰۰۸)، با ارزیابی جامع کاربری‌های اراضی از طریق روش تشکیل ماتریس‌های هم‌جواری، مؤلفه‌های مختلف کیفی و کمی تأثیرگذار بر سازگاری کاربری‌های هم‌جوار، مانند بو، صدا، شکل و غیره را بررسی کردند.

مشکینی و همکاران (۱۳۹۲)، با سنجش سازگاری کاربری اراضی براساس مدل GIS-AHP، در محله عنصری مشهد،

نظریه‌پردازان مکتب فرهنگ‌گرایی، از جمله کامیلیوسیت، لودوک، جان راسکین و غیره، طی سال‌های (۱۸۱۸-۱۹۴۰)، توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته را بسیار با اهمیت و ضروری می‌دانند. همچنین توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت پیگیر، تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری را موجب پابرجایی و زنده‌ماندن تمدن شهری می‌دانند (Habibi, 1996: 148).

### پیشینه تحقیق

در ایران، پیشینه مطالعات کاربری اراضی شهری به تهیه طرح‌های توسعه شهری برمی‌گردد. با وجود گذشت چهاردهه از پیشینه شهرسازی نوین در ایران، پیشنهاد‌های طرح‌های توسعه شهری (طرح‌های هادی، جامع، تفضیلی و آماده‌سازی زمین)، محدود به ارائه جدول سرانه‌ها و نقشه‌های کاربری اراضی است که داده‌های آن یا براساس پیروی از الگوهای غربی بوده یا براساس نظریه‌های تجربی کارشناسان مربوط است که تنها با دیدی کالبدی تدوین شده‌اند (Aliakbari & Emadoddin, 2011: 159).

پژوهش‌های صورت‌گرفته در این زمینه عبارتند از:

کیانی صدر و همکاران (۲۰۱۴)، با انجام پژوهش ارزیابی سازگاری کاربری اراضی و آلودگی صوتی در فرودگاه بین‌المللی امام خمینی، دریافتند که این فرودگاه موجب آلودگی صوتی شده‌است که امید است با مدیریت جدید به کنترل صدا پرداخته شود.

مهدی‌پور و رشیدی‌نیا (۲۰۱۴)، در تحقیقی تحت عنوان *آیا فرودگاه مهرآباد یک مکان ناسازگار است؟*، آسیب‌های ناشی از هم‌جواری با واحدهای مسکونی را حجم ترافیک، مسائل زیست‌محیطی فرودگاه مهرآباد، آلودگی هوا، آلودگی صوتی و غیره دانستند.

تالشی و قبادی (۲۰۱۲)، در ارزیابی پایداری کاربری‌های اراضی شهری با استفاده از ماتریس سازگاری، مطالعه

غفاری و همکاران (۱۳۸۹)، در پژوهش ارزیابی سازگاری اراضی شهری با استفاده از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره فازی، با استفاده از تکنیک AHP، و مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره در محیط فازی، مدلی برای ارزیابی سازگاری کاربری‌های شهری با در نظر گرفتن کلیه عوامل مؤثر بر آن ارائه کردند.

قدمی و همکاران (۱۳۸۸)، نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد شهرستان نوشهر را مورد بررسی قرار داده و سهم ساخت‌وساز فعالیت‌های گردشگری از جمله خانه‌های دوم و مجتمع‌های مسکونی - رفاهی را از عوامل اصلی و مهم بروز تغییرات بیان نمودند.

دریافتند که تغییرات گسترده کاربری مسکونی با سایر کاربری‌ها از جمله اقامتی و مذهبی ارتباط دارد. همچنین عدم سازگاری اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی کاربری‌های ایجادشده با سایر کاربری‌های مسکونی محله مشهود است.

پوراحمد و همکاران (۱۳۹۰)، با انجام پژوهش مهاجرت و تغییر کاربری اراضی در شهر اسلامشهر، عواملی چون اصلاحات اراضی، سیاست قطبی‌کردن فعالیت‌ها، تبدیل تهران به مرکز کلیه فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی، افزایش مهاجرت به تهران و سرریز جمعیت به مناطق پیرانشهری و شهر اسلامشهر را در روند تغییرات کاربری اراضی آن مؤثر دانستند.

جدول ۱. سازگاری کاربری تاریخی با سایر کاربری‌ها

کاربری تاریخی	صنعتی	فضای سبز	اقامتی	تأسیسات شهری	اداری	فرهنگی - مذهبی	آموزشی	تجاری	مسکونی
درجه سازگاری کاربری‌ها	۱	۹	۹	۱	۳	۹	۵	۱	۷
ارزیابی کیفی	کاملاً ناسازگار	کاملاً سازگار	کاملاً سازگار	کاملاً ناسازگار	ناسازگار	کاملاً سازگار	بی تفاوت	کاملاً ناسازگار	سازگار

## مواد و روش

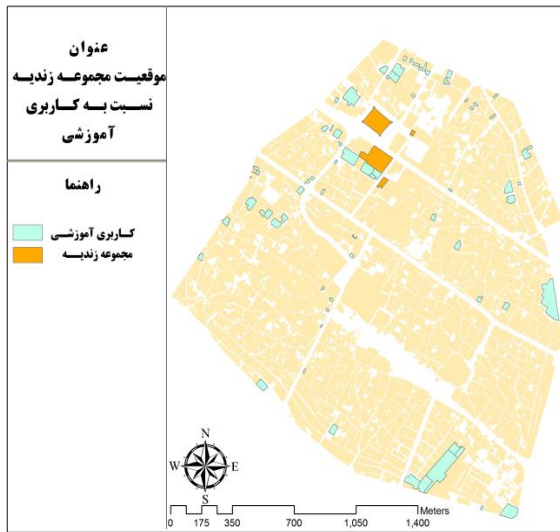
نوع این تحقیق، توسعه‌ای - کاربردی و روش بررسی آن توصیفی - تحلیلی است. در این تحقیق، ارزیابی ماتریس سازگاری براساس کتاب برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری (PourMohammadi, 2006: 11) انجام شده است. وزن‌هایی بدین ترتیب ارائه شد: کاملاً سازگار = ۹، نسبتاً سازگار = ۷، بی تفاوت = ۵، نسبتاً ناسازگار = ۳، کاملاً ناسازگار = ۱، که نتایج آن در جدول ۱، آمده است. با ترسیم نقشه کاربری اراضی در محیط ARC GIS، ابتدا شناخت کاملی از ویژگی‌های بافت قدیمی به دست آمد. سپس با مقایسه نظام کاربری و کارکردی، آمار و اطلاعات بیشتری مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در اینجا با استفاده از ماتریس‌های چندگانه نشان داده می‌شود که هرکدام از کاربری‌ها در

بافت قدیم چقدر با محیط و کاربری هم‌جوار سازگار و یا از لحاظ موقعیت قرارگیری مطلوب هستند.

### ماتریس سازگاری

از دیدگاه برنامه‌ریزی، زمین مانند موزاییکی است که باید کنترل شود تا از سازگاری و توازن محیط ساخته شده، اطمینان حاصل شود (Marsousi & SadatHosseini, 2009: 89). کاربری‌هایی که در حوزه یکدیگر قرار می‌گیرند باید از نظر سنخیت و هم‌خوانی فعالیت با یکدیگر منطبق بوده و مزاحم و مانع انجام فعالیت دیگر نگردد. کاربری‌های هم‌جوار از نظر سازگاری ممکن است حالت‌های زیر را با هم داشته باشند:

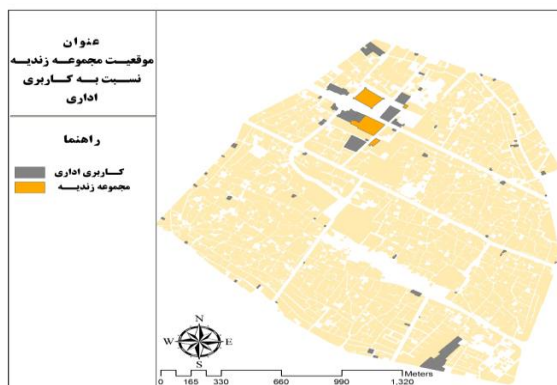
۱. کاملاً سازگار
۲. سازگار



شکل ۱. موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری آموزشی

### موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری اداری

این کاربری به دلیل ویژگی خاص خود باید در فاصله مناسبی از شهر قرار بگیرد و در صورت عدم توجه به آن نظم کالبدی شهر به هم خورده و کیفیت محیط شهری پایین می‌آید. هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری اداری، به‌عنوان پدیده‌ای ناسازگار و نامطلوب شناخته می‌شود. بنابراین دوری این دو کاربری از یکدیگر به‌عنوان معیاری برای سنجش تناسب مجموعه زندیه در نظر گرفته شده است. به این منظور، با تهیه نقشه فاصله از کاربری اداری، مناطق دور از این کاربری برای مجموعه زندیه امتیاز بالایی را به خود اختصاص می‌دهند (شکل ۲).



شکل ۲. موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری اداری

۳. نسبتاً سازگار  
۴. ناسازگار  
۵. کاملاً ناسازگار

برای تعیین میزان سازگاری و ناسازگاری بین دو کاربری باید مشخصات و نیازهای مختلف هریک را برای انجام دادن فعالیت عادی آن تعیین و سپس با مقایسه این مشخصات موارد توافق و عدم توافق را مشخص کرد. زمینه‌های قابل بررسی در این مورد عبارتند از: اندازه و ابعاد زمین، شیب زمین، شبکه ارتباطی، تأسیسات و تجهیزات، کاربری‌های وابسته، کیفیت هوا، کیفیت صدا، میزان نور، بو، دید و منظره (PourMohammadi, 1388:110).

جامعه آماری مجموعه زندیه واقع در بافت قدیم کلان‌شهر شیراز است. این کلان‌شهر مرکز استان فارس است که بر روی جلگه طویلی به طول ۱۲۰ کیلومتر و عرض ۱۵ کیلومتر و نیز طول شرقی ۵۲ درجه و ۲۹ تا ۳۶ دقیقه و عرض شمالی ۲۹ درجه و ۳۳ تا ۴۱ دقیقه؛ در فاصله ۹۰۰ کیلومتری تهران واقع شده است (2006 Statistical Yearbook of Fars Province,).

### سؤال تحقیق

آیا بین کاربری اراضی بافت قدیم شیراز به‌ویژه مجموعه زندیه و کاربری‌های مجاور سازگاری وجود دارد؟

### فرضیه تحقیق

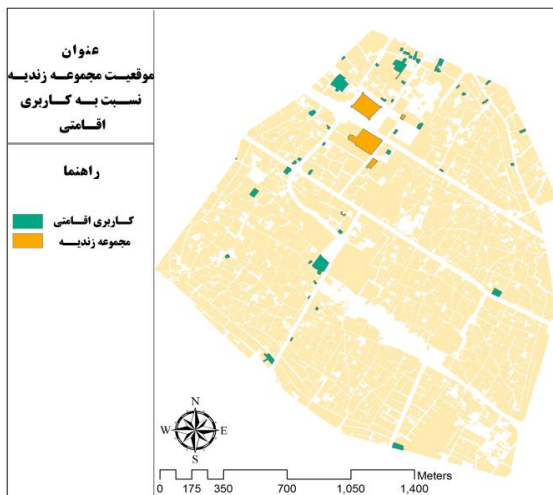
بین کاربری اراضی بافت قدیم شیراز به‌ویژه مجموعه زندیه و کاربری‌های مجاور سازگاری وجود دارد.

### موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری آموزشی

کاربری آموزشی نیز یکی از مهم‌ترین کاربری‌های شهری است که اولویت‌های سازگاری خاص خود را دارد. وضعیت سازگاری این کاربری با دیگر کاربری‌ها نیز میزان مطلوبیت شهر را تعیین می‌کند. هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری آموزشی به‌عنوان پدیده‌ای بی‌تفاوت شناخته می‌شود. بنابراین مجاورت و نزدیکی این دو کاربری به یکدیگر هیچ تأثیری بر مجموعه زندیه ندارد (شکل ۱).



شکل ۴. موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری فضای سبز



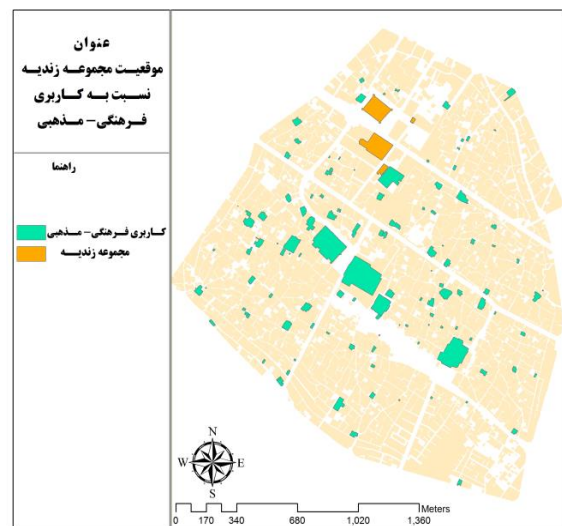
شکل ۵. موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری اقامتی

#### موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری اقامتی

هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری اقامتی در کل، به عنوان پدیده‌ای سازگار و مطلوب شناخته می‌شود. بنابراین مجاورت و نزدیکی این دو کاربری به یکدیگر به عنوان معیاری برای سنجش تناسب کاربری مجموعه زنده در نظر گرفته شده‌است. به این منظور، با تهیه نقشه فاصله از کاربری اقامتی، مناطق نزدیک به این کاربری برای مجموعه زنده امتیاز بالایی را به خود اختصاص می‌دهند (شکل ۵).

#### موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری مسکونی

موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری فرهنگی - مذهبی کاربری فرهنگی - مذهبی باید متناسب با محیط شهری باشد و در مناطق مشخصی از شهر قرار بگیرد و کاربری‌های مرتبط با خود را پوشش دهد، در غیر این صورت موجب ناسازگاری کاربری‌ها می‌شود. هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری فرهنگی - مذهبی، به‌عنوان پدیده‌ای سازگار و مطلوب شناخته می‌شود. بنابراین مجاورت و نزدیکی این دو کاربری به یکدیگر به‌عنوان معیاری برای سنجش تناسب کاربری مجموعه زنده در نظر گرفته شده‌است. به این منظور، با تهیه نقشه فاصله از کاربری فرهنگی - مذهبی، مناطق نزدیک به این کاربری برای حضور مجموعه زنده امتیاز بالایی را به خود اختصاص می‌دهند (شکل ۳).



شکل ۳. موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری فرهنگی - مذهبی

#### موقعیت مجموعه زنده نسبت به کاربری فضای سبز

هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری فضای سبز در کل، به‌عنوان پدیده‌ای سازگار و مطلوب شناخته می‌شود. بنابراین مجاورت و نزدیکی این دو کاربری به یکدیگر به‌عنوان معیاری برای سنجش تناسب کاربری مجموعه زنده در نظر گرفته شده‌است. به این منظور، با تهیه نقشه فاصله از کاربری فضای سبز، مناطق نزدیک به این کاربری برای حضور مجموعه زنده امتیاز بالایی را به خود اختصاص می‌دهند (شکل ۴).



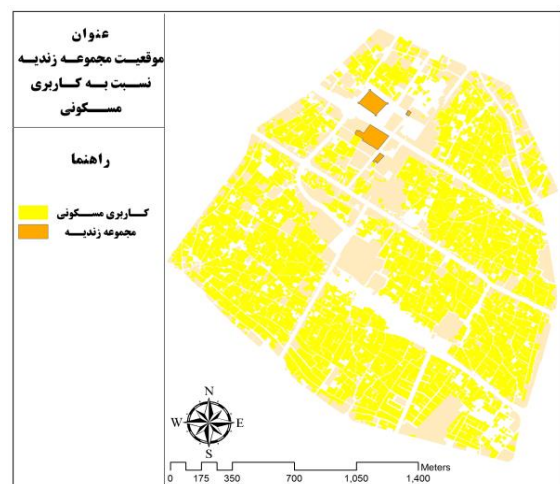
### موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری صنعتی

هم‌جواری کاربری صنعتی با مجموعه زندیه، به‌عنوان پدیده‌ای ناسازگار و نامطلوب شناخته می‌شود. بنابراین دوری این دو کاربری از یکدیگر به‌عنوان معیاری برای سنجش تناسب مجموعه زندیه در نظر گرفته شده‌است. به این منظور، با تهیه نقشه فاصله از کاربری صنعتی، مناطق دور از این کاربری برای حضور مجموعه زندیه امتیاز بالایی را به خود اختصاص می‌دهند (شکل ۷).

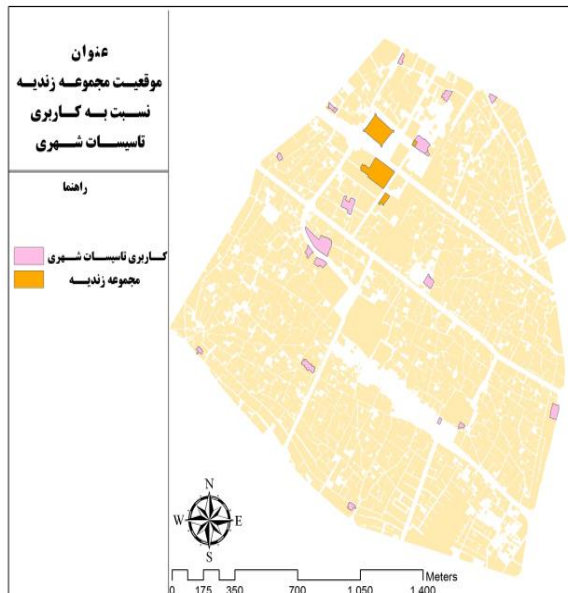
### موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری تأسیسات شهری

هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری تأسیسات شهری، به‌عنوان پدیده‌ای ناسازگار و نامطلوب شناخته می‌شود. بنابراین دوری این دو کاربری از یکدیگر به‌عنوان معیاری برای سنجش تناسب مجموعه زندیه در نظر گرفته شده‌است. به این منظور، با تهیه نقشه فاصله از کاربری تأسیسات شهری، مناطق دور از این کاربری برای حضور مجموعه زندیه امتیاز بالایی را به خود اختصاص می‌دهند (شکل ۸).

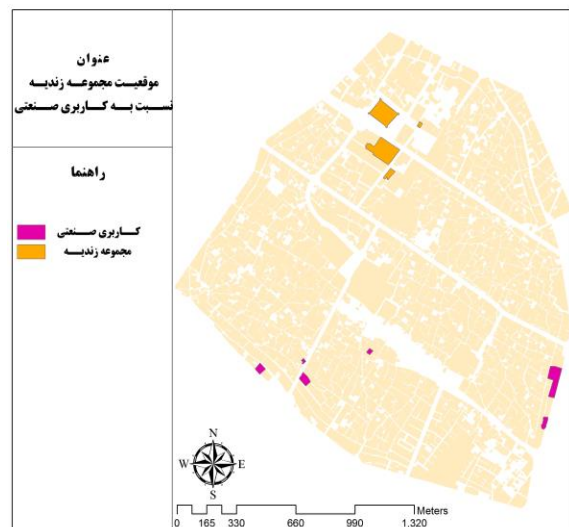
هم‌جواری مراکز گردشگری با کاربری مسکونی در کل، به‌عنوان پدیده‌ای سازگار و مطلوب شناخته می‌شود. مجاورت و نزدیکی این دو کاربری به یکدیگر تأثیری بر مجموعه زندیه ندارد. این کاربری غالب کاربری‌های شهر را تشکیل می‌دهد و یکی از مهم‌ترین کاربری‌های شهری محسوب می‌شود. بنابراین از لحاظ سازگاری باید وضعیت مناسبی داشته باشد تا یک شهر از لحاظ قرارگیری کاربری‌ها، هماهنگی خاص خود را داشته باشد (شکل ۶).



شکل ۶. موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری مسکونی



شکل ۸. موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری تأسیسات شهری



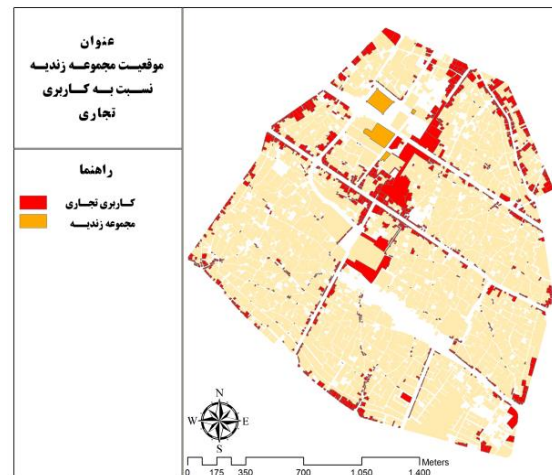
شکل ۷. موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری صنعتی

### بحث و نتیجه گیری

براساس مطالعات انجام شده، سالانه تعداد زیادی از گردشگران شهر شیراز (گردشگران داخلی و خارجی)، بخشی از اوقات خود را در بافت قدیم شهر شیراز به ویژه مناطق با آثار تاریخی متعلق به دوران زندیه سپری می کنند و از آنجا که بافت قدیمی از حساسیت های خاصی برخوردار است، باید این بخش از شهر با وسواس و توجه خاصی در قالب مدیریت علمی اداره شود.

در بسیاری از منابع برنامه ریزی شهری، برنامه ریزی کاربری زمین و هسته اصلی مطالعات شهری یا مترادف آن شمرده می شود و فرایند ارزیابی کاربری ها نیز، مهم ترین مرحله برنامه ریزی شهری، به طور کلی، و برنامه ریزی کاربری زمین، به طور ویژه، به شمار می آید که امکان تدوین و ترسیم چیدمانی مناسب از کاربری های شهری را فراهم می آورد. استقرار هر عنصر شهری در موقعیت فضایی - کالبدی خاصی از سطح شهر، تابع اصول، قواعد و سازوکار (مکانیسم های) خاصی است که در صورت رعایت، به موفقیت و کارایی عملکردی آن عنصر در همان مکان مشخص خواهد انجامید، در غیر این صورت مشکلات بسیاری به وجود خواهد آمد. عملکرد بهینه یک کاربری اختصاص یافته به یک موقعیت، مستلزم توجه به جنبه های گوناگون فعالیت آن کاربری و تأمین همه پارامترها و شرایط مورد نیاز برای ارائه خدمات بهینه است. در این تحقیق، میزان سازگاری کاربری های اطراف آثار تاریخی متعلق به دوران زندیه با این آثار مورد بررسی قرار گرفته شده است (شکل ۱۰).

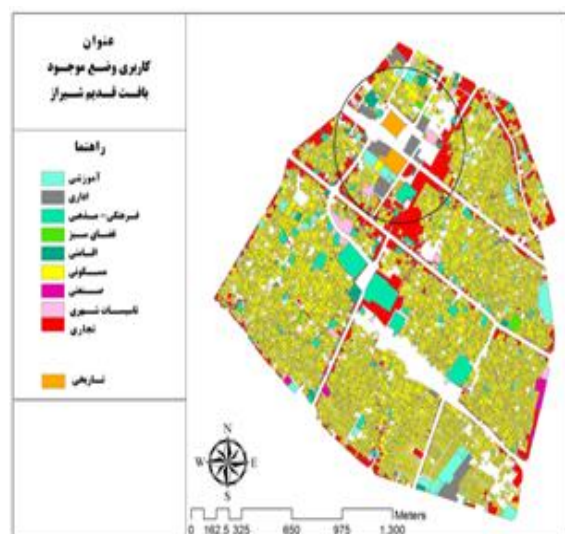
با انجام این پژوهش نمایان شد که وجود کاربری های ناسازگار (صنعتی، اداری، تأسیسات شهری، نظامی و تجاری) در جوار آثار گردشگری در بافت قدیمی شهر شیراز تأثیر منفی بر روی تعداد گردشگران داشته است که با اصلاح این مورد می توان تعداد گردشگران این آثار را افزایش داد. این کاربری ها به دلیل فعالیت روزانه شان،



شکل ۹. موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری تجاری

### موقعیت مجموعه زندیه نسبت به کاربری تجاری

یکی از کاربری های ضروری و حیاتی در شهرها، کاربری تجاری است که شهروندان از طریق آن نیازهای خود را تأمین می کنند. با توجه به مراجعه اکثر شهروندان در طول روز به این کاربری، قرارگیری کاربری تجاری باید به گونه ای باشد که مزاحمت برای کاربری های دیگر ایجاد نکند. هم جوار مراکز گردشگری با کاربری تجاری، به عنوان پدیده ای ناسازگار و نامطلوب شناخته می شود. بنابراین دوری این دو کاربری از یکدیگر به عنوان معیاری برای سنجش تناسب مجموعه زندیه در نظر گرفته شده است (شکل ۹).



شکل ۱۰. کاربری های بافت قدیم شیراز

## راهکارها

۱. برجسته نمودن راهبردها و راهکارها جهت بازدید بیشتر از آثار تاریخی بر مبنای ارائه برنامه‌های جامع برای مکان‌یابی صحیح کاربری‌ها در اطراف آثار تاریخی؛
۲. لزوم توجه بیشتر مدیران و برنامه‌ریزان به خارج کردن کاربری‌های ناسازگار از محدوده آثار تاریخی و مکان‌یابی این کاربری‌ها در مسافت‌های دورتر؛
۳. برنامه‌ریزی اصولی‌تر این کاربری‌های تجاری به‌منظور ناسازگاری این نوع کاربری‌ها با آثار تاریخی و نفوذ بسیار آنها در حریم این آثار.

موجب تولید سروصدای زیادی در محدوده مورد مطالعه می‌شوند و با توجه به همسایگی با مجموعه زنده، از نقطه نظر آلودگی صوتی، ناسازگار به‌شمار می‌آید. از طرفی، به دلیل مراجعات زیادی که در طول روز به این کاربری‌ها صورت می‌گیرد، ترافیک در محدوده مورد مطالعه افزایش یافته و آسایش و راحتی را از مجموعه آثار زنده سلب می‌نماید. همچنین از لحاظ جنبه زیبایی‌شناسی، این کاربری‌ها (کاربری‌های ناسازگار) نمی‌توانند همسایگان خوبی برای این مجموعه محسوب گردند.

## References

1. Abedin Dorkoush, Saeed., (2003), An Introduction to Urban Economics. Center of Academic Publication, Sixth Edition, P.217.
2. Adili, Esmail., Alimohammadi, Abbas, Talei, Mohammad, (2008), Evaluation Suitability of Urban Land use (decision-making place - a group based on GIS), Journal of Surveying, No.96, P.1-10.
3. Aliakbari, Esmail., Ozra, Emadoddin, (2012), Qualitative and Quantitative Assessment of Urban Land use with Emphasis on the Distribution Systems and Proximity Pattern, Case Study: Gorgan's Region1) Journal of Human Geography:157-172.
4. Bahreini, Hossein,(1998), Urban Design Process. Tehran, Tehran University Press, P.469.
5. Brnards, Jan Bastyh, (1998). City, Translation: Ali Eshraghi, Tehran University Press of Art.
5. Eftakhari, Javad,(2001),Planning and Regulating Land use in Gholhak . MSc Thesis, Elm-o-Sanat University, Tehran, P.171.
6. Ghadami, Mostafa. AligholiZadeh, Naser., Barady Firouzjani, Rahim,(2009), Investigate on Role of Tourism in Land use Change in Destinations, Case Study: Central Part of Nowshahr), Journal of Urban and Regional Studies and Research, First Year, No.3, P. 21-42.
7. Ghaffari, SeyedRamin., Shafaghi, Sirous., Salehi, Negin,(2010), Assessment of Urban Land use Compatibility by Using Multiple Criteria Decision Model Fuzzy. Journal of Urban and Regional Studies and Research, No.4:59-76.
8. Griffin, E., (1973), Testing the Von Thunen Theory in Uruguay, American Geographical.
9. Ebrahimzadeh, Isa., Mojirardekani, Abdolreza, (2006), Evaluation of Urban Land uses in Ardekan, Fars. Journal of Geography and Development, No.7, P. 43-68.
10. EbrahimZadeh, Isa., Taramian, Hossein., Kazemi zad, Shamsollah, (2010), Role of Sistan's Civilization on Cultural Tourism in the South East of Iran. Fourth International Congress of the Islamic World Geographers, P.1-16.
11. Ioan Ioij , Christian, Alina Tudor, Constantina, (2012), Temporal Analysis of Incompatible Land use and Land cover: The Proximity Between Residential Areas and Gas Stations in MA, National Taiwan University. Journal of Applied Earth Observation and Geo Information, Vol.9 , No4.
12. Iran's Uurbanization High Council and Architecture, (2004), Definitions Approvals, Council Secretariat, Tehran.
14. Jankowski, P.(1995), Integrating Geographical Information Systems and Multiple Criteria Decision- Making Methods, International Journal of Geographical Information Science, 9(3).
15. Kalantari KhalilAbad, Hossein., PourAhmad, Ahmed,(2005), Techniques and Experiences in Urban Planning of Restoration, Jihad-e-Daneshgahi publications, Tehran, P. 293.
16. Khammar, GholamAli., Sargolzaei, Saedigheh, (2012), Assessing the Compatibility of Land use in Old Texture of Zabol by using GIS. Journal of Spatial Planning, No.3, P.35-50.

17. KianiSadr, Maryam., Nasiri, Parvin., Hosseini, Mohsen., Monavari, Masoud & Gharagozlou, (2014), Assessment of Land use Compatibility and Noise Pollution at Imam Khomeini International Airport, Journal of Air Transport Management, P.49-56.
18. Kiani, Akbar., Salari, Farzali., AfrasiabiRad, Mohammadsadeh, (2009). Investigating the Identity of Firoozabad by Upgrading and Reconstructing of Historic Fabric of Gore City Using Techniques SWOT, Journal of Geographical Arrangement, No.6:1-20.
19. Mahdavi, Masoud., Berenjkari, Afsaneh, (2013), Ranking Rural Districts of Anzali Based on Land use Changes (by using the hierarchy process model AHP). Journal of Regional Planning, Third Year, No.12, P. 49-60.
20. Mehdipour, Armin., Rashidinia, Hoda, (2014), Is Mehrabad Airport a Brownfield Site?, Current Urban Studies, P.13-19.
21. Meshkini, Abolfazl., Haseltalab, Mohsen., Pournazeri, Mehdi, (2013), Assessment of Land use Compatibility Based on GIS-AHP Model in the Onshore Neighborhood in Mashhad. Journal of Geography and Regional Development, No.20, P. 259-280.
22. Mohsen Habibi. De la cite a la ville: Analyse Historique de la conception urbaine et son aspect physique.
23. Municipal, Council of California, (2008), City of Palos Verdes Estates Neigh boyhood Compatibility Application.
24. Ni-bin, chan. g. parvathinathan, jeff breeden, (2008), Combining GIS with Fuzzy Multi criteria Decision-Making for Landfill Site in an Urban Region, Journal of Environmental Management, P.139-153.
25. Pourmohammadi, Mohammadreza, (2006), Urban Landuse Planning. SAMT publication, P.160.
26. Pourahmad, Ahmad., Seifoddini, Frank, Pornon, Ziba. (2011). Migration and Changing Landuse in Eslamshahr. Journal of Geographical Studies of Arid Zones, second edition, fifth issue, :131-152.
27. Rezai, Nematollah., Taghvai, Masoud., Varesi, Hamidreza, (2012), Accounting Urban Old Texture (city case study), Journal of Spatial Planning, Second Edition, p.129-156.
28. Saffaran, Elias, (2002), Efficiency of Cultural Heritage and Archeology in Europe. Journal of University of Alzhra. Twelfth year. No.43, P.141-161.
29. Seifoddini, Frank, (2004), Dictionary of Urban and Regional Planning, Shiraz University Press, first edition, P.413.
30. Seifoddini, Frank., Hosseini, Ali., Ehsan Fard, Aliasghar, (2012), Modern Planning of Urban Land use by Using (HCT) for Restructuring of Urban Traffic, Case Study: Semnan. Journal of Applied Research in Geographical Sciences. No.24, P.65-82.
31. Shokouei, Hossein., Movahed, A, (2002), Recognizing the City's Tourist Space Model by Using GIS. Journal of Madras, No.4, P.95-112.
32. Shatrian, Mohsen., Ashnavy, Amir., Ganjipour, Mahmoud, (2012), Measuring Satisfaction of Residents of Old Texture of Aran Bidgol with Quality of Life Indexes. Journal of Urban and Regional Studies, Year 4, No. 3, P.127-144.
33. Taleai, MSharifi, A., Sliuzas, R., Mesgari, M., (2008), Evaluating the Bucharest Suburban Area. Procedia Environmental Sciences 14, P.49-58.
34. Taleshi, Mostafa., Ghobadi, Asad, (2012), Urban Land use Sustainability Assessment Through Evaluation of Compatibility Matrix, Case Study: Karaj City, OIDA International Journal of Sustainable Development, P.58-63.
35. Tavassoli, Mahmoud, (1993), Historic Fabric; Introduction to the Issue. Proceedings of the Seminar; tissue survival in older cities of Iran, Tehran Elm-o- Sanat University, First Edition, P. 16-29.
36. T- lai, C., (1981), Evaluative of Space Perception & Space Making in China, Dissertation for Compatibility of Multifunctional and Intensive Urban Land use, International Society, Vol. 63, No. 4, PP.500-516
37. Ziari, Keramatollah., Zanjirchi, Seyed Mahmoud., Sorkhkaman, Kobra, (2010), Evaluating and Ranking the Degree of Development of Cities of Khorasan-e-Razavi Province, Using TOPSIS. Journal of Research in Human Geography, No. 17, P. 30-72.