

ارزیابی میزان تحقق کاربری اراضی در طرح جامع شهر تالش

شهرام امیرانتخابی^۱، علیرضا داداشی جوکندان^۲، سید حمزه موسوی^۳، مهدی مولوی مریان^۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۷/۱۰

تاریخ پذیرش ۱۴۰۱/۰۹/۱۳

چکیده

طرح های جامع ابزاری جهت برنامه ریزی توسعه موزون می باشند که جنبه های سه گانه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را مورد توجه قرار می دهند. ارزیابی طرح جامع، ابزاری مهم در راستای سنجش میزان تحقق پذیری پیشنهادهای طرح جامع به شمار می رود. موضوع این پژوهش ارزیابی میزان تحقق کاربری اراضی کاربری در طرح جامع شهر تالش است. اهداف این تحقیق ارزیابی میزان موفقیت و بررسی نقاط ضعف و قدرت اجرای طرح جامع می باشد. روش تحقیق این پژوهش، توصیفی- تحلیلی و بر پایه ارزیابی کمی کاربری اراضی شهر و براساس نقشه کاربری پیشنهادی و وضع موجود کاربری ها انجام شده است. ضمن آنکه با ابزار پرسشنامه نیز از متخصصان امور شهری درباره عوامل تاثیر گذار در تحقق کاربری ها و نقاط قوت و ضعف آن ها استفاده شده است. یافته های پژوهش نشان می دهد که سطح و سرانه کاربری های تحقق یافته در شهر تالش با سطح و سرانه کاربری های پیشنهادی در طرح جامع هماهنگی ندارد، بجز سه کاربری مسکونی، تجاری و نظامی و انتظامی هیچکدام از کاربری های پیشنهادی طرح جامع تالش تحقق نیافته است، اجرای طرح جامع نقاط ضعف بیشتری نسبت به نقاط قوت دارد.

کلمات کلیدی: ارزیابی، کاربری اراضی، طرح جامع، شهر تالش

^۱ گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، صندوق پستی ۳۶۹۷-۱۹۳۹۵، تهران، ایران.

^۲ باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، واحد تالش، دانشگاه آزاد اسلامی، تالش، ایران.

^۳ گروه مطالعات امنیت، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه امام باقر(ع)، تهران، ایران.

^۴ گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، صندوق پستی ۳۶۹۷-۱۹۳۹۵، تهران، ایران.

۱- مقدمه

شهر پدیده‌ای سرزمینی، تکوین یافته در تاریخ، جلوه فرهنگ و بازتاب فضایی ایفای نقش- های اساسی انسان در محیط است، از این رو، موجودیتی درهم‌تنیده، وحدت یافته و ارگانیک دارد که دارای ابعاد گوناگونی است. شناخت شهر را با شیوه‌ای علمی و بر پایه دیدگاه‌ها و نگرش‌های گوناگون می‌توان شناخت (هیراسکار، ۱۳۷۹). رشد و تحول سریع شهرها در قرن اخیر و بخصوص در چند دهه اخیر باعث رواج طرح‌های شهری برای موزون ساختن توسعه- های شهری شد و کشورهای صنعتی و پیشرفته اقدام به طرح‌ریزی برای شهرهای خود نمودند. در ایران نیز رشد و توسعه شهری هرچند با تأخیر شروع شد اما دربرگیرنده همان مشکلاتی است که شهرهای غربی با آن رو به رو بودند. با پیچیده شدن مسائل شهری، افزایش بیش‌ازحد جمعیت، تنوع و کثرت نیازها و احتیاجات نمی‌توان به‌طور طبیعی شهرها را به حال خود رها کرد تا خود به حیاتشان ادامه دهند، از این رو طرح‌های توسعه شهری بنیادی‌ترین ابزار شکل‌دهی براساس نظم و برنامه از پیش تعیین‌شده محسوب می‌شوند (سعیدنیا، ۱۳۸۳). در این میان طرح جامع شهری چنان که از نام آن نیز برمی‌آید مهم‌ترین و کامل‌ترین طرح شهری است.

چگونگی سازمان دادن به فعالیت‌های شهر در فضا، تخصیص زمین به گزینه‌های مختلف و توسعه سازمان مند شهر، تهیه چارچوب کلی برای امور عمرانی شهر و پیش‌بینی تسهیلات و تجهیزات لازم برای آینده شهر و چگونگی عملی شدن برنامه‌ها به منظور بالا بردن منافع عمومی از جمله عواملی است که تنها از طریق این طرح‌ها ممکن خواهد بود. بنابراین؛ یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهری در بررسی‌های فیزیکی، مطالعه نحوه استفاده از اراضی شهری است. اهمیت کاربری شهری آن‌قدر مهم است که برخی از برنامه‌ریزان شهری در کشورهای پیشرفته آن را مساوی برنامه‌ریزی شهری می‌دانند. برنامه‌ریزی کاربری زمین به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی اطلاق می‌شود که به سازمان‌دهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای شهری پرداخته و هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه‌بندی و مکان‌یابی می‌کند (سجادی و همکاران، ۱۳۹۳).

مفهوم کاربری اراضی اغلب به‌صورت یک موضوع پایدار موردتوجه قرار گرفته است و براساس ظرفیت و توانایی زمین تعیین می‌گردد. به‌بیان‌دیگر منظور از نظام کاربری اراضی شهری، مشخص کردن نوع زمین در شهر، هدایت سازمان‌دهی فضایی شهر، تعیین ساخت‌ها و چگونگی انطباق آن‌ها با یکدیگر و با سیستم‌های شهری (زیاری، ۱۳۷۹) و مجموعه‌ای از

فعالیت‌های هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می‌بخشد و در حد مقدور، خواسته‌ها و نیازهای جوامع شهری را در استفاده از اراضی فراهم می‌آورد (پورمحمدی، ۱۳۸۵).

سازمان‌دهی و خلق فضای مناسب با عملکردهای مختلف جهت دسترسی بهینه شهروندان که به خوبی مورد استفاده قرار گیرند، هدف مشترک اغلب طرح‌های توسعه و عمران شهری است. بر مبنای این هدف طرح‌های شهری به منظور انجام برنامه‌های شهری در واقع تبلور فضایی برنامه‌ریزی شده است و کارکرد آن‌ها سازمان‌دهی فضایی شهرها و انتظام بخشیدن و هماهنگ کردن توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهرهاست.

بنابراین؛ یکی از جنبه‌های اصلی ساخت شهر، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری است. این مقوله پس از جنگ جهانی دوم و به خصوص در دهه‌های اخیر و در پی نابسامانی‌ها، مسائل و مشکلات شهرها از جایگاه ویژه‌ای برخوردار شده است. امروزه برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری به مثابه آمایش اراضی شهری، به چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی، سازمان‌دهی مکانی - فضایی فعالیت‌ها و عملکردها، براساس خواست و نیازهای جامعه شهری می‌پردازد و نوع استفاده از زمین را مشخص می‌کند. برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، بایستی مشکلات و مسائل شهرها را حل نموده و نوع مصرف زمین در شهر را در راستای سازمان‌دهی فضایی - کالبدی و ساخت شهر مهیا نماید. هدف اصلی از سلسله اقدامات برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری تأمین رفاه اجتماعی و اقتصادی شهروندان است.

شهرهای سراسر جهان چه در دنیای توسعه‌یافته و چه در کشورهای در حال توسعه، در آستانه سده بیست و یکم، تنش‌های تازه‌ای را رو در رو دارند. تا سال ۱۸۰۰ میلادی، جمعیت شهرنشین ۳ درصد جمعیت جهان را تشکیل می‌داد. به دنبال انقلاب صنعتی در قرن هجدهم و رشد سریع تولیدات و چرخش اساسی در اقتصاد شهری، افزایش چشمگیر درآمد‌های شهری و افزایش ناگهانی مهاجرت از روستا به شهر، رشد جمعیت شهری شتاب گرفته و باعث رشد سریع شهرنشینی گردید به نحوی که بسیاری از مراکز شهری نتوانستند خود را با هجوم ناگهانی مهاجران تطبیق دهند. در نتیجه شهرها از نظر اقتصادی - اجتماعی دچار نارسائی‌هایی شدند که در بسیاری از موارد به صورت مسائل حاد جلوه‌گر شد. در قالب همین نارسائی‌ها، محیط زیست نیز در اثر جریان‌های شهری و احتیاجات دنیای صنعت و ماشینیسیم در معرض خطر قرار گرفت (صابری فر ۱۳۸۴).

در ایران نیز رشد سریع شهرنشینی و رشد کالبدی ناموزون شهرها از چند دهه قبل سبب شد که مسئولین به فکر چاره افتاده و طرح‌های توسعه شهری را برای جهت‌دهی موزون شهرهای مختلف تهیه نمایند. یکی از مسائل مهم در تهیه طرح‌های توسعه شهری ارزیابی میزان تحقق طرح‌های تهیه شده می‌باشد تا بتوان با ارزیابی طرح‌ها و بررسی عوامل تأثیرگذار

در عدم تحقق آن‌ها موانع پیش‌روی تحقق طرح‌های توسعه‌ی شهری را کم تر کرد و یا از بین برد (سجادی و همکاران، ۱۳۹۳).

پرداختن به مبحث ارزیابی طرح جامع، به‌عنوان ابزاری مهم در راستای سنجش موفقیت و تحقق‌پذیری پیشنهادهای طرح جامع به شمار می‌رود و به برنامه ریزان شهری کمک خواهد نمود تا بهتر با مشکلات تهیه و تدوین طرح‌های جامعی که قبلاً تهیه شده‌اند، آشنا شوند. با انجام تحقیق‌ها و پژوهش‌های جدی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های جامع، می‌توان میزان کارایی طرح‌های جامع را به‌طور چشمگیر افزایش داد. ضمن این که با این کار، بهتر می‌توان این طرح‌ها را با طرح‌های ساختاری- راهبردی که حاصل نقد طرح‌های جامع گذشته بوده، ترکیب کرده و طرح بهینه را ارائه نمود. با توجه به نقش و اهمیت این طرح‌ها در توسعه موزون و هماهنگ شهرها و با علم به اینکه هدف از تهیه هر طرحی انتظام بخشیدن به وضعیت موجود و پیش‌بینی نیازهای آینده شهرهاست در مورد منطقه مورد مطالعه، تا به حال تحقیقی در زمینه ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین صورت نگرفته است.

شهر تالش از جمله شهرهایی است که علی‌رغم وجود طرح‌های شهری (جامع و تفصیلی) توسعه کالبدی آن در مواردی خارج از ضوابط و معیارها اعلام شده در طرح‌ها صورت گرفته است. پژوهش حاضر میزان تحقق طرح‌های شهری تالش از جمله کاربری اراضی در طرح جامع شهر را مورد ارزیابی قرار خواهد داد تا با ارزیابی وضع موجود کاربری اراضی شهری گامی در جهت شناسایی و ریشه‌یابی مشکلات برداشته شود. بدون شک اطلاعات فراهم آمده در این تحقیق می‌تواند در برنامه‌ریزی آینده شهر مذکور مورد استفاده قرار گیرد. در پژوهش حاضر ما به دنبال ارزیابی میزان تحقق کاربری‌های طرح جامع شهر تالش هستیم تا الگویی برای تهیه طرح‌های آتی گردد و میزان موفقیت و اجرا بودن آن مشخص شود. ارزیابی یکی از راه‌هایی است که به تجدیدنظر و بررسی طرح‌های توسعه شهری پرداخته، عوامل قدرت و ضعف آن را مشخص کرده و می‌تواند در کاهش خطاهای این طرح‌ها مؤثر و مفید واقع شود. بنابراین سعی گردیده با استفاده از روش‌های مرسوم در حوزه پژوهش علوم انسانی به‌طور عام و پژوهش‌های شهری به‌طور خاص در این راه گام برداشته شود.

۲- مبانی نظری

ارزیابی:

در فرهنگ فارسی عمید، واژه ارزیابی به معنی برآورد ارزش و بهای یک شیء تعریف شده است (عمید، ۱۳۶۲). ارزیابی عبارت است از فرآیندی که برای تعیین اولویت‌ها اجرا می‌شود (هال و جنکینز، ۱۳۸۲). بنابراین ارزیابی از نظر لغوی به معنای تعیین ارزش است و در تعریف مفهومی عبارت است از فرآیند شناخت اهمیت یا ارزش‌گذاری فعالیت‌هایی که در

زمینه‌ی برنامه‌های توسعه‌ی مشی معین انجام می‌گیرد. منظور از آن تعیین کارایی اقدامات انجام گرفته برای اجرای، کفایت منابع به‌کار رفته و همچنین پایداری و اثربخشی آنهاست. ارزیابی به جنبه‌های گوناگون یک برنامه و همچنین ابعاد مرتبط یک طرح می‌پردازد و از نظر موضوع به ارزیابی کالبدی، ارزیابی اجتماعی و اقتصادی و دیگر ارزیابی‌ها قابل تفکیک است. همچنین ارزیابی فرآیند تجزیه و تحلیل برنامه‌ها، پروژه‌ها و راه‌حل‌های اجرایی، بررسی و تحلیل میزان موفقیت و عدم موفقیت آنهاست (شماعی و پوراحمد، ۱۳۹۲).

ارزیابی، تحلیل بازنگرانه از یک پروژه، برنامه یا سیاست، با هدف تعیین کردن چگونگی و میزان موفقیت آنها در فراگیری تجربیاتی از نحوه انجام شدن آنهاست (کوان و هال، ۲۰۰۵). به‌عبارت‌دیگر، ارزیابی را می‌توان معادل طی کردن یک مسیر برگشت طولانی در یک فرآیند تکامل تدریجی برشمرد (پندس، ۱۹۹۱).

ارزیابی، به معنای علمی و دقیق آن، دانش نوپایی است که به‌ویژه در کشور ایران و در رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، سابقه آن از بیش از ۴۰ سال تجاوز نمی‌کند؛ بنابراین، این دانش هنوز از تحقیقات و بررسی‌های جامعی برخوردار نگردیده است تا همه جنبه‌های آن روشن و آشکار شده و صاحب تعریف جامع گردد. از دیدگاه علمی، ارزیابی یک فرآیند نظام مند (سیستماتیک) برای جمع‌آوری، تحلیل و تفسیر اطلاعات است و انجام آن بدین منظور است که آیا اهداف موردنظر در پروژه، تحقق یافته‌اند یا در حال تحقق یافتن هستند؟ و این تحقیق اهداف تاکنون به چه میزانی صورت گرفته است؟ (سیف، ۱۳۸۲).

جایگاه ارزیابی در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری اراضی

برای اینکه مسئله ارزیابی مفهوم پیدا کند، باید قبل از هر چیز هدف موردنظر را تعیین کنیم و در قدم بعدی باید راه و طریق رسیدن به هدف موردنظر را مشخص نماییم. پس از این مرحله است که تعیین می‌کنیم تا چه اندازه به هدف خود رسیده ایم و یا از آن فاصله گرفته ایم. در برنامه‌ریزی کاربری اراضی نیز ارزیابی روندی است که در آن سعی می‌شود دلایل و شواهدی دال بر مزایا و معایب طرح‌های کاربری زمین شهری فراهم و در اختیار مجریان برنامه‌ها قرار گیرد تا با استفاده از تجربیات گذشته و شیوه‌های جدید علمی روش بهینه‌ای برای مصرف زمین‌های شهری تدوین نمایند. گروهی از محققین فرآیند زیر را برای برنامه‌ریزی طرح‌های کاربری زمین ارائه داده‌اند، که با مطالعه آن جایگاه ارزیابی در این فرآیند مشخص می‌گردد.

- ۱- شناخت وضع موجود
- ۲- تدوین و تعیین اهداف
- ۳- تهیه و تنظیم اهداف عملیاتی و معیارهای طراحی

- ۴- ارائه راه حل ها
 - ۵- ارزیابی راه حل ها
 - ۶- انتخاب راه حل بهینه
 - ۷- اجرا
 - ۸- شناخت توسعه های برنامه ریزی نشده در طول زمان
 - ۹- ارزیابی بعد از اجرا
- بنابراین ارزیابی یکی از مراحل اساسی فرایند برنامه ریزی کاربری زمین است و در اکثر پژوهش ها عنوان « ارزیابی کاربری زمین » مطرح می گردد.

کاربری اراضی:

اصطلاح و مفهوم کاربری زمین، ابتدا در غرب به منظور نظارت دولت ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت مطرح شد، ولی با گسترش شهرنشینی و تحول در برنامه ریزی شهری و منطقه ای، ابعاد و محتوای آن روزبه روز وسیع تر شد (مهدی زاده، ۱۳۷۹). به گونه ای که امروزه کاربری زمین شهری در نظام های پیشرفته برنامه ریزی جهان، به لحاظ استفاده بهینه از زمین شهری، جایگاه خاصی در انواع طرح های شهری و منطقه ای یافته است (زیاری، ۱۳۸۱).

به طور کلی، کاربری زمین شهری عبارت است از این که انواع فعالیت های شهری مانند مسکونی، درمانی، آموزشی، اداری، راه ها و معابر و نظایر آن ها به چه صورتی است و کل مساحت شهر نسبت به هریک از کاربری ها چقدر است و هریک فعالیت های شهری در چه سطحی پراکنده شده اند و ارتباط آن ها با یکدیگر چیست و تا چه میزان استفاده های گوناگون از زمین در ارگانیزم شهر می تواند نقش کارآمد داشته باشد؟ لذا در این زمینه لازم است کلیه سطوحی که در شهر مورد استفاده قرار گرفته اند مورد بررسی و ارزشیابی قرار گیرند (شیعه، ۱۳۹۳).

به طور کلی در کشورهای پیشرفته که به حالتی از پایداری شهری رسیده اند، از نظر کاربری اراضی شهری، کاربری مسکونی بین ۴۰ تا ۵۰ درصد، صنعتی بین ۵ تا ۲۰ درصد، تجارت بین ۲ تا ۵ درصد، حمل و نقل بین ۱۰ تا ۲۰ درصد، آموزشی بین ۵ تا ۱۰ درصد و فضاهای باز ۱۰ تا ۲۰ درصد اراضی شهری را به خود اختصاص می دهند.

طرح جامع شهری:

برای تدوین یک برنامه‌ریزی موفق باید کل شهر همچون یک واحد مستقل مورد توجه قرار گیرد. ضرورت این کار به منظور دستیابی به توسعه جامع و هماهنگ با روش و سبکی هماهنگ امری محرز است. توسعه و گسترش شهر مستلزم زمان است و در هر مقطع زمانی رشد شهر براساس ضوابط یک طرح توسعه کنترل شود. چنین طرحی در اصطلاح « طرح جامع » نامیده می‌شود.

طرح جامع یا برنامه توسعه، برنامه‌ای عمومی است که طرح‌های پیشنهادی متعددی را دربرمی‌گیرد و قصد و هدف آن بهبود شرایط موجود و کنترل رشد آینده شهر با رویه‌ای هماهنگ است. چنین طرحی باید واقع‌بینانه باشد تا هم در عمل به ایده‌های خود دست یابد و هم ویژگی‌های خاص هر شهر حفظ شود (هیراسکار، ۱۳۷۶).

طرح جامع، عبارت است از برنامه‌ای که به صورت راهنما عمل می‌کند. در حقیقت، طرح جامع را می‌توان سیستمی دانست که خط مشی اصولی و کلی سیاست‌های شهری را تعیین می‌کند (شیعه، ۱۳۸۱).

بنابر قوانین شهرسازی، طرح جامع: عبارت است از طرح بلندمدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به آن‌ها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط به حفظ بنا و نمادهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

بنابراین طرح بلندمدت (طرح جامع) عبارت است از طرحی که دوره اجرای آن بین ۱۰ تا ۲۰ سال و گاهی تا ۲۵ سال می‌باشد و علت نیاز به آن ایجاد یک چارچوب کلی و آینده‌نگرانه در زمینه مورد توجه برنامه است که براساس این چارچوب بتوان نیازها و امکانات آینده را مشاهده کرد و تقسیمات، هماهنگی و توازن آن‌ها را بر پایه‌ای که هدف‌های بلندمدت ایجاد می‌کند، گذارد. طرح جامع شهری به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تأمین نیازمندی‌های آن بر مبنای پیش‌بینی‌ها و اهداف توسعه شهری تدوین می‌شود. طرح جامع طرح منظمی جهت انتخاب الگوی صحیح استفاده از اراضی شهری است (قربانی ۱۳۷۴).

طرح‌های جامع اهداف متنوعی را تعقیب می‌کنند ولی عمده آن‌ها در زمینه توسعه و عمران شهرها با توجه به شرایط فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی، هدایت وضعیت فیزیکی شهر و ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود شرایط زیست‌محیطی می‌باشد. هدف از تهیه و تصویب و اجرای

طرح‌های شهری تأمین موجبات گسترش هماهنگ و متناسب و متوازن شهرها و مناطق شهری طبق نیازهای موجود در آینده و فراهم ساختن هرچه بیشتر بهداشت، ایمنی، نظم، رفاه، رونق اقتصادی و اجتماعی جامعه شهری با حداکثر کارایی عملیات عمرانی و سرمایه‌گذاری دولتی و خصوصی می‌باشد.

اهداف پژوهش:

اهداف اصلی:

- ۱- ارزیابی میزان تحقق کاربری اراضی در طرح‌های مصوب شهری شهر تالش؛
- ۲- تغییرات ایجاد شده در کاربری اراضی و مقایسه آن با طرح‌های مصوب شهری در شهر تالش.

اهداف کاربردی:

از اهداف کاربردی تحقیق حاضر، دستگاه‌های مورد اشاره زیر می‌توانند به منظور بهبود در برنامه‌ریزی شهری در شهر تالش بهره‌برداری‌های لازم را معمول داشته و با تکمیل و اجرای آن از مشکلات شهری موجود در محدوده مورد نظر بکاهند. این سازمان‌ها و مراکز به شرح ذیل می‌باشند:

- ۱- سازمان شهرداری‌های کشور؛
- ۲- اداره کل امور شهری استانداری گیلان؛
- ۳- مدیریت شهری تالش (شهرداری) به‌عنوان دستگاه اجرایی.

فرضیه‌های پژوهش:

- ۱- به نظر می‌رسد سطح و سرانه کاربری‌های تحقق‌یافته در شهر تالش با سطح و سرانه کاربری‌های پیشنهادی در طرح جامع هماهنگی ندارد.
- ۲- به نظر می‌رسد کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع شهر تالش تحقق‌نیافته است.
- ۳- به نظر می‌رسد در اجرای طرح جامع نقاط ضعف بیشتری نسبت به نقاط قوت وجود دارد.

۳- روش تحقیق

براساس موضوع و اهداف مورد مطالعه روش تحقیق در این پژوهش روش توصیفی-تحلیلی خواهد بود که با در نظر گرفتن جایگاه کاربری‌های شهری و چگونگی توزیع فضایی آن‌ها در شهر اطلاعات لازم از طریق مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای، مراجعه به سازمان‌ها و ادارات ذیربط و برداشت میدانی جمع‌آوری شده است. سپس براساس برداشت‌های میدانی، مبادرت به تعیین مقدار سطوح، سرانه و تراکم انواع کاربری‌ها گردیده است. سپس با استفاده از مدل سوات به بررسی نقاط ضعف و قوت کاربری اراضی تالش پرداخته می‌شود.

به‌طور کلی اطلاعات مورد نیاز برای تحقیق حاضر از چند روش زیر به دست آمده است.

- ۱- مطالعات کتابخانه‌ای در چارچوب نظری و بررسی ادبیات و تاریخچه تحقیق و بهره‌گیری از یافته‌های آن؛
- ۲- مطالعات اسنادی با بهره‌گیری از اسناد مطالعاتی طرح‌های شهری، قوانین و مقررات و ضوابط مربوطه؛
- ۳- مطالعات میدانی مربوط به شهر مورد مطالعه و کسب اطلاعات غیرمستقیم از ارگان‌ها و سازمان‌های مربوطه؛
- ۴- استفاده از روش **Swot**، در تجزیه و تحلیل داده‌ها.

۵- استفاده از نرم‌افزار **GIS**، در تجزیه و تحلیل نقشه‌های کاربری اراضی.

در مرحله مطالعات اسنادی از منابع مربوط به مطالعات داخلی و خارجی جهت تکمیل فصول نظری تحقیق استفاده شده است و ارزیابی طرح توسعه شهری براساس روش تحقیق تحلیلی برای شهر صورت گرفت. سپس با ضوابط طرح توسعه شهری مورد مقایسه قرار گرفت و میزان تحقق کاربری‌های مورد نظر در وضع موجود با میزان پیشنهاد شده مشخص شد. در بخش چارچوب نظری اطلاعات به دست آمده با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی مورد بررسی قرار گرفته و در بخش میدانی نیز اطلاعات بدست آمده از وضع موجود کاربری‌ها به منظور مقایسه با کاربری‌های پیشنهاد شده‌ی طرح تفصیلی وارد محیط **GIS** شد و محاسبات مربوطه صورت گرفت تا مشخص شود میزان تحقق کاربری‌های مختلف طرح جامع شهر تالش چه میزان بوده است.

قلمرو مکانی این تحقیق شهر تالش مرکز سیاسی شهرستان تالش در مختصات جغرافیایی ۴۸ درجه و ۹۰ دقیقه طول شرقی، ۳۷ درجه و ۸۰ دقیقه عرض شمالی در شمال غربی استان گیلان و غرب دریای خزر است.

محدوده مطالعاتی، محدوده قانونی شهر تالش و اراضی مجاور آن به مساحت حدود ۱۴ کیلومترمربع، در خلال سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۵ خواهد بود و در این تحقیق با روش نمونه‌گیری خوشه‌ای از محله‌ها و بخش‌های مورد مطالعه شهر نمونه‌گیری خواهد شد.

۴- یافته‌ها

با بهره‌مندی از نقشه کاربری اراضی شهر تالش در وضع موجود و پیشنهادی در قالب نرم‌افزار **AutoCad**؛ انواع کاربری‌های اراضی شهر به لایه‌های **Shapfile** در محیط **GIS** تبدیل می‌شوند. براین اساس، وسعت کل شهر در محدوده پیشنهادی معادل ۱۰۳۳ هکتار بود. که بخش عمده‌ای از آن مربوط به کاربری‌های پیشنهادی است که تاکنون تحقق نیافته‌اند. اراضی الحاقی در پیروی از توسعه کالبدی ادوار گذشته شهر؛ بخش‌هایی از محدوده

روستاهای پیرامونی را در محدوده شهر قرار می دهد اما توسعه کالبدی شهر و حتی استقرار بسیاری از کاربری های عمومی شهر شامل تجهیزات و تاسیسات شهری، آموزش عالی، ورزشی، اداری و غیره هم اکنون خارج از محدوده طرح در محدوده روستاهای پیرامونی و در امتداد جاده های خروجی شهر شکل گرفته اند به گونه ای که روستای عملا در محدوده شهر قرار گرفته و کد روستایی آن حذف گردیده است و محدوده روستای کیشه ویشه علیا در امتداد جاده انزلی و ترشابور در امتداد جاده منتهی به ساحل تکی - تازه آباد عملا در محدوده عملکردی شهر واقع شده اند.

* کاربری مسکونی:

وسعت این کاربری در سال پایه اجرای طرح ۳۲۰/۷۵ هکتار و سهم آن از کل محدوده ساخته شده ۴۷/۵۵ درصد بود. در نتیجه کاربری مسکونی پروسعت ترین کاربری سطوح ساخته شده بشمار می رود. سهم این کاربری از کل محدوده محاسباتی معادل ۲۲/۱۱ درصد و تعداد واحدهای مسکونی در کل سطح شهر در زمان اجرای طرح جامع ۹۴۶۴ واحد بود. سرانه کاربری مسکونی ۶۱/۰۴ متر مربع به ازای هر شهروند محاسبه گردید که سرانه ای مناسب برای ساکنین شهر بشمار می رود. در زیرمجموعه های کاربری مسکونی باید به دو کاربری مسکن مهر و باغ زراعی مسکونی نیز اشاره نمود که وسعت آن ها به ترتیب ۱۱/۴۷ و ۵۴/۸۷ هکتار و سهم آن ها از کل سطوح ساخته شده برابر ۱/۷ و ۸/۱۳ درصد محاسبه گردید. همچنین سهم این کاربری ها از کل محدوده محاسباتی معادل ۰/۷۹ و ۳/۷۸ درصد است. در طرح جامع، برای افق طرح کاربری مسکونی ۳۲۴۰۰۰ متر مربع پیشنهاد شد که در حال حاضر به ۳۵۸۵۹۱۶ متر مربع؛ میزان تحقق آن به بیش از ۱۱۰ درصد رسیده است.

* کاربری آموزشی:

به هنگام تهیه طرح مساحت کاربری اراضی آموزشی ۵۵۴۸۱ متر مربع بوده است. اکنون مساحت این نوع کاربری بر ۸ هکتار بالغ گردیده که ۱/۱۸ درصد سهم آن از کل سطوح ساخته شده می باشد و ۰/۵۵ درصد از کل محدوده محاسباتی را دربرمی گیرد که شامل ۱۱ واحد پیش دبستانی، ۲۲ واحد دبستان، ۱۶ واحد راهنمایی، ۲۵ واحد متوسطه، ۶ واحد سایر موسسات آموزشی و ۳ واحد موسسات آموزش عالی است. در ضمن سرانه آن ۱/۶ متر مربع به ازای هر شهروند می باشد. البته طرح پیشنهادی ۲۱۶۰۰۰ مترمربع برای انواع کاربری آموزشی پیش بینی شده است. برای تحقق باقی مانده این کاربری، ۳۳ قطعه زمین با مساحتی بالغ بر ۱۶۱۴۴۸ متر مربع به کاربری آموزشی اختصاص یافته است. بنابراین تاکنون حدود ۲/۶ هکتار آن محقق شده است.

* کاربری آموزش عالی:

این کاربری در سطح شهر دارای ۱۳۵۰ متر مربع وسعت و شامل ۲ واحد دانشگاه آزاد اسلامی و دانشگاه علمی کاربردی که سرانه کاربری آموزش عالی ۰/۰۲ متر مربع به ازای هر شهروند می باشد. البته دانشگاه پیام نور مرکز تالش که مرکز دانشگاهی با پیشینه تعداد دانشجوی و بویژه فضای کالبدی بیشتری است در محدوده بیرون شهر قرار دارد که با توجه به موقعیت آن در کنار جاده اصلی و ورودی جنوبی شهر و نیز مجاورت با بیمارستان نوساز شهر و دیگر تاسیسات شهر در آینده، با توسعه قهری محدوده شهر؛ سرانه واقعی کاربری آموزش عالی را بالاتر خواهد برد. با این حال، طی یک دهه پس از تصویب طرح جامع، وضعیت کاربری آموزش عالی در ۴ واحد مختلف آن، بدین صورت ارزیابی می شود.

۱) دانشگاه علمی کاربردی: در داخل شهر (در خیابان شهرداری) واقع شده است همچنان از سطح و سرانه بسیار کمی (۸۲۸ متر مربع) برخوردار است و در مکان نامناسبی از نظر ترافیک و پارکینگ قرار دارد.

۲) دانشگاه آزاد اسلامی: با تغییر مکان خود از یک ساختمان و محوطه با اندازه ۵۲۱ متر مربع به ساختمان و محوطه ای بزرگ تر در خروجی جنوبی شهر (مجاور میدان امام حسین "ع") به مساحت ۱۵۱۳۰ متر مربع، سطح و سرانه خود را بطور قابل توجهی افزایش داده است. البته محدوده جدید دانشگاه در فضای کاربری پیشنهادی آموزش عالی قرار گرفته است.

۳) دانشگاه سما (وابسته با دانشگاه آزاد اسلامی): در بیرون محدوده جنوبی شهر (واقع در روستای کیشه ویشه علیا) با ۵۷۱۷ متر مربع واقع شده است.

۴) دانشگاه پیام نور: با سطحی معادل ۳۸۱۶۹ متر مربع نیز در محدوده روستای کیشه ویشه علیا و بیرون محدوده قانونی شهر واقع شده است.

بنابراین، مجموع کاربری اراضی شهر در محدوده قانونی شهر و در مجموع با سطوح دانشگاه پیام نور و سما بر ۵۹۸۴۴ متر مربع بالغ گردید که عملاً از سطح پیشنهادی طرح جامع (۵۴۰۰۰ متر مربع) بیشتر است. بدین ترتیب محور تالش - اسالم و محدوده روستای کیشه ویشه علیا نقش حومه ای را برای شهر ایفا می کند.

* کاربری بهداشتی - درمانی:

۲/۶۳ هکتار وسعت کاربری درمانی در شهر تالش و ۰/۲۶ درصد سهم آن از کل سطوح محاسباتی می باشد. شهر دارای ۱۶ واحد درمانی است که سهم آن ها از کل محدوده محاسباتی معادل ۰/۱۲ درصد است. به علاوه سرانه آن ۰/۵ متر مربع به ازای هر شهروند می باشد. در طرح جامع شهر چهار قطعه زمین مجموعاً به مساحت ۴۷۰۱۵ متر مربع به کاربری بهداشتی درمانی اختصاص یافته است که دو قطعه در شرق (محدوده سابق روستاهای سوره پشت و حیان)، یک قطعه در جنوب غربی (در محدوده سابق روستای طولارود سفلی) و یک

قطعه دیگر در منتهی الیه شمالی شهر (اراضی روستای سابق تی تک) مکان یابی شده است. بنابراین هر چهار قطعه در اراضی شالیزاری روستاهای پیرامون شهر تعیین شده اند که در حال حاضر هیچ یک از آن ها به کاربری بهداشتی درمانی اختصاص نیافته و اقدامی جهت مالکیت و بهره برداری از آن ها توسط اداره بهداشت و درمان تالش انجام نپذیرفته است اما در عوض بیمارستان جدید شهر نیز با وسعت ۳۴۹۰۰ متر مربع در محدوده جنوبی بیرون شهر و محور تالش - اسالم در حال اندازی است که مساحت کاربری بهداشتی و درمانی را به ۶۱۲۹۶ متر مربع می رساند. با این حال مجموع این کاربری ها با سطح پیشنهادی ۸۱۰۰۰ متر مربع فاصله زیادی دارد.

* کاربری تجاری:

کاربری تجاری وسعتی برابر با ۲۴/۵۲ هکتار را دربرمی گیرد و درصد آن از کل سطوح ساخته شده ۳/۵ درصد می باشد. تعداد واحدهای این کاربری در سطح شهر معادل ۱/۶۳ درصد است. به علاوه سرانه کاربری تجاری به ازای هر شهروند ۴/۶۸ متر مربع است. این کاربری بطور متمرکز در حاشیه محور اصلی شهر و خیابان های اصلی درجه یک شکل گرفته است و بطور پراکنده نیز در داخل محلات و معابر فرعی بوجود آمده است که تعداد ۲۵۶۹ قطعه تجاری در زمان اجرای طرح و افزایش روزافزون آن از سرانه استاندارد و نیاز ساکنان بیشتر است.

* کاربری پذیرایی و جهانگردی:

این کاربری وسعتی حدود ۱ هکتار از سطح شهر را دربر گرفته است که تعداد آن معادل ۱۱ واحد می باشد. همچنین سرانه کاربری پذیرایی و جهانگردی در حدود ۰/۲ می باشد. عمده این واحدها در قالب تالارهای پذیرایی در قسمت شمالی شهر (شمال رودخانه کرگانرود) واقع شده اند اما دو قطعه زمین پیشنهادی در شمال غربی و حاشیه بستر رودخانه کرگانرود و انتهای جنوبی شهر غیرقابل تحقق به نظر می رسند. قطعه نخست به لحاظ مخاطرات طبیعی و مجاورت با بستر رودخانه تجهیز نشده است و قطعه دوم در اراضی کشاورزی یکپارچه سازی شده روستای کیشه ویشه سفلی واقع شده که تغییر کاربری آن به فضای توریستی و تفریحی خلاف مقررات وزارت جهاد کشاورزی است.

* کاربری فرهنگی - مذهبی:

کاربری فرهنگی وسعتی معادل ۱/۲ هکتار را به خود اختصاص می دهد و سهم آن از کل سطوح ساخته شده ۰/۱۸ درصد می باشد. تعداد کاربری های فرهنگی در شهر تالش برابر ۵

واحد و سهم آن از کل محدوده محاسباتی ۰/۰۸ درصد است. سرانه این کاربری نیز ۰/۲ متر مربع به ازای هر شهروند می باشد.

وسعت کاربری مذهبی که شامل مساجد و امامزاده ها می شود برابر ۱/۷۲ هکتار و سهم آن از کل سطوح ساخته شده ۰/۲۵ درصد است. تعداد واحدهای این کاربری ۲۰ واحد و سهم آن از کل محدوده محاسباتی ۰/۱۲ درصد می باشد. همچنین سرانه کاربری مذهبی به ازای هر شهروند معادل ۰/۳ متر مربع است. در طرح جامع شهر تالش ۶ قطعه زمین در نقاط مختلف و عمدتاً در قطعات پیرامونی ملحق شده به شهر پیشنهاد شده است که در مجموع، ۴۳۹۷۰ متر مربع وسعت دارد اما این اراضی نیز کاملاً در اراضی کشاورزی و بویژه شالیزارهای یکپارچه سازی شده واقع شده است که تبدیل این اراضی به کاربری های فرهنگی باید از طریق تملک اراضی خصوصی بوسیله نهادها و سازمان های فرهنگی انجام شود که نه مورد موافقت صاحبان زمین و نه مورد اقبال نهادهای ذیربط قرار گرفته است.

* کاربری اداری:

وسعت کاربری مورد بحث ۶/۹۹ هکتار و ۱/۰۴ درصد سهم آن از کل سطوح ساخته شده می باشد. واحدهای کاربری اداری ۴۵ واحد هستند که سرانه آن ها به ازای هر شهروند ۱/۳ متر مربع برآورد شده است. سهم کاربری اداری از کل محدوده محاسباتی نیز ۰/۴۸ درصد می باشد. در طرح جامع شهر، ۸ قطعه از اراضی به کاربری اراضی اداری تعلق گرفته است که در مجموع ۶۶۰۸۳ متر مربع برآورد می شود. این اراضی نیز بیشتر در محدوده شالیزارها واقع شده است. در این میان ۶ قطعه بصورت مجتمع در اراضی شالیزارهای روستای طولارود پایین طراحی گردیده است. ۲ قطعه دیگر نیز در اراضی الحاقی شرق شهر واقع گردیده اند که تاکنون مورد بهره برداری قرار نگرفته اند.

* کاربری نظامی - انتظامی:

وسعت کاربری نظامی - انتظامی در مجموع ۳۳۰۳۲ متر مربع و ۰/۵ درصد سهم آن از کل سطوح ساخته شده می باشد. تعداد واحدهای با این کاربری در شهر ۹ واحد و سهم آن ها از کل محدوده محاسباتی ۰/۲۰ درصد است. علاوه بر این سرانه کاربری بالا معادل ۰/۵ متر مربع به ازای هر شهروند می باشد. این کاربری ها در مناطق داخلی شهر واقع شده اند که ۴ قطعه از کاربری نظامی - انتظامی در هسته اداری شهر در مجاورت فرمانداری واقع شده اند و ستاد فرماندهی نیروی انتظامی در دامنه تپه سیاه داران در حاشیه غربی شهر و کلانتری طولارود در مرکز شهر واقع شده اند. در طرح جامع اراضی جدید برای این نوع کاربری پیش بینی نشده است و سطح آن نیز تغییری ننموده است.

* کاربری فضای سبز:

کاربری فضای سبز و پارک با ۵/۲۶ هکتار وسعت ۰/۷۷ درصد از سطوح ساخته شده را تشکیل می دهد. تعداد واحدهای کاربری پارک و فضای سبز ۱۱۴ واحد و سهم آن ها از کل محدوده محاسباتی ۰/۳۶ درصد می باشد. به علاوه سرانه کاربری بالا معادل ۱ متر مربع به ازای هر شهروند است. علاوه بر پارک و فضای سبز موجود در طرح جامع؛ ۳۶ قطعه از اراضی به آن کاربری پیشنهاد شده است که در قالب پارک های محلی و فضاهای سبز الحاقی است. این فضاها در مجموع ۲۴۴۸۲۰ متر مربع است. این کاربری ها نیز به دلیل عدم مالکیت عمومی و مخالفت مالکان خصوصی آن ها تحقق نیافته اند اما در عوض با دیواره بندی حاشیه شمالی کرگنرود در کنار پل اصلی شهر، پارک کوچکی احداث گردیده است که در چارچوب طرح جامع بوده و یکی از بزرگ ترین انحراف ها از طرح می باشد. علاوه بر این در ابتدای جاده بیلاق و دامنه کوه ناله بند (موسوم به سه تپه) و مجاور محله کوهپایه ای هره دشت و جنب منبع آب اصلی شهر؛ تفرجگاهی در دست ساخت است که بام سبزی برای شهر تالش به شمار می رود. این طرح نیز در طرح جامع شهری پیش بینی نشده است.

همچنین در قسمتی از جنگل غربی شهر که در تپه سیاه داران پارکی به وسعت حدود ۳۰ هکتار و با عملکرد شهری در حال احداث است که در آن قلمرو حیات وحش، سورتیه، رستوران و آلاچیق و پله گذاری شده است.

* کاربری ورزشی:

شهر تالش دارای ۸ واحد کاربری ورزشی با عملکردهای زمین و سالن ورزشی و باشگاه ورزشی است که وسعت آن برابر ۵/۳۳ هکتار و سهم آن از کل سطوح ساخته شده ۰/۷۹ درصد می باشد. سرانه کاربری ورزشی در شهر معادل ۰/۱ متر مربع به ازای هر شهروند و سهم آن از کل محدوده محاسباتی ۰/۳۷ درصد است. البته یک مجموعه ورزشی نیز در خارج از محدوده شهر (ابتدای جاده انزلی) فعالیت می کند که در سرانه کاربری ورزشی شهر محاسبه نشده است.

* کاربری صنعتی و صنفی:

این کاربری وسعتی حدود ۴/۴ هکتار از سطح شهر را دربرگرفته است که تعداد آن معادل ۷۴ واحد می باشد.

همچنین سرانه کاربری صنعتی و صنفی در حدود ۰/۸۴ می باشد. این کاربری عموماً در حاشیه جاده اصلی و بویژه در خروجی شمالی و جنوبی شهر استقرار یافته اند.

* کاربری حمل و نقل و پایانه:

این کاربری وسعتی حدود ۱۱۸۴۷ متر مربع از سطح شهر را دربرگرفته است که تعداد آن معادل ۶ واحد می باشد و سرانه آن در حدود ۰/۲۳ است. این کاربری ها نیز عموماً در امتداد

جاده اصلی و بیشتر در خروجی جنوبی شهر (به سمت انزلی) مستقر گردیده‌اند. در طرح پیشنهادی ۲۷۰۰۰۰ متر مربع (۲/۷ هکتار) برای این نوع کاربری پیش بینی شده بود که کم تر از ۵ درصد آن تحقق یافته است.

* کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری:

این کاربری وسعتی حدود ۵۶۵۴۷ متر مربع از سطح شهر را دربرگرفته است که تعداد آن معادل ۴۱۵ واحد می باشد. همچنین سرانه کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری در حدود ۱/۰۹ می باشد. در طرح جامع سطح این کاربری ۱۰/۸ هکتار پیشنهاد شده است که بیش از ۲ برابر مساحت وضع موجود می باشد که در حال حاضر تحقق نیافته است.

* کاربری زراعی و باغی:

هسته اولیه شهر از شرق، غرب و جنوب در محاصره اراضی زراعی و باغی قرار داشته است. به همین دلیل شهر طی توسعه کالبدی ادواری اش پیوسته بخش های بزرگی از اراضی مذکور را به کاربری های شهری (اعم از مسکونی و سایر کاربری ها) تبدیل نموده است. در محدوده طرح جامع شهر و براساس جدیدترین محدوده شهر که تمام و یا بخش بزرگی از چندین روستای اطراف را در برمی گیرد؛ بیش از ۲۶۳ هکتار از اراضی زراعی در محدوده شهر واقع گردیده است که بخش مهمی از آن را اراضی یکپارچه سازی شده کشاورزی تشکیل می دهند. همچنین بیش از ۲۷ هکتار از اراضی باغی نیز در محدوده شهر قرار دارد که بیشتر کاربری های عمومی پیشنهادی از جمله پارک، فضای سبز، آموزشی، اداری، تفریحی و غیره با تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی مکان یابی و پیش بینی شده اند که تاکنون بخش عمده ای از آن بدون تغییر مانده اما بخش هایی از این اراضی به کاربری های مسکونی و تجاری تبدیل شده‌اند.

در بررسی نقاط ضعف و نقاط قوت و فرصت ها و تهدیدهای مدل (SWOT) مبحث بررسی کاربری اراضی شهر تالش موارد بسیاری را می توان نام برد. رتبه بندی موارد مربوط به بررسی کاربری اراضی شهر تالش پرداخته شده است. با این وجود بر طبق مطالعات صورت گرفته اهم آن ها به شرح ذیل می باشد:

جدول ۱: بررسی کاربری اراضی تالش با استفاده از مدل swot

تهدیدها (Threat)	فرصت‌ها (Opportunity)	ضعف‌ها (Weakness)	قوت‌ها (Strength)	کاربری
---------------------	--------------------------	----------------------	----------------------	--------

<p>مسکونی</p>	<p>۱- احداث خانه های جدید با مصالح قوی؛ ۲- پویایی شهر در زمینه ساخت و ساز مسکن؛ ۳- گرایش به بلندمرتبهسازی و بافت فشرده</p>	<p>۱- استفاده از زمین های کشاورزی برای خانه های مسکونی؛ ۲- ساخت و ساز در مکان های نامناسب و بدون امکانات و خدمات زیربنایی؛ ۳- فرسودگی و ناهنجاری بافت قدیمی؛ ۴- محدودیت توپوگرافیکی شهر</p>	<p>۱- بهسازی بافت قدیم شهر در مرکز شهر با کمک دولت؛ ۲- بهره مندی از فضاهای اراضی باغ- مسکونی و فضاهای بلااستفاده</p>	<p>۱- احتمال خطر زلزله در خانه های کم مقاوم در قسمت های حاشیه شهر؛ ۲- احتمال بارندگی شدید و خطر سیلاب برای کل شهر؛ ۳- احتمال رانش زمین در برخی نواحی شهر</p>
<p>تجاری</p>	<p>۱- قابل دسترس بودن برای همه شهروندان؛ ۲- استقرار در کنار جاده بین المللی</p>	<p>۱- عدم رعایت استاندارد فضایی بین واحدهای مختلف تجاری و دیگر کاربری ها؛ ۲- افزایش روزافزون خرده فروشی ها</p>	<p>۱- بهبود وضعیت شغلی؛ ۲- بالا رفتن درآمد مردم و افزایش خرید آن ها</p>	<p>۱- اشتغال بیشتر مردم در بخش کشاورزی و پایین بودن درآمد و کاهش قدرت خرید آن ها؛ ۲- با احداث کنارگذر مشتریان بین راهی کاهش می یابد</p>
<p>آموزشی</p>	<p>۱- نوساز بودن بسیاری از مدارس؛ ۲- پراکندگی فضایی مناسب واحدهای آموزشی</p>	<p>۱- وجود کاربری های ناسازگار در کنار برخی از مدارس؛ ۲- خدمات رسانی مدارس به محصلان روستاهای مجاور</p>	<p>۱- امکان احداث مدارس در شهر با در اختیار داشتن زمین های وقفی توسط خیرین آن ها در مکان های نامناسب؛ ۲- اشغال فضاهای اطراف آموزشی توسط کاربری های ناهمسان</p>	<p>۱- گسترش بی ضابطه مدارس غیرانتفاعی و استقرار آن ها در مکان های نامناسب؛ ۲- اشغال فضاهای اطراف آموزشی توسط کاربری های ناهمسان</p>
<p>آموزش عالی</p>	<p>۱- تنوع و تعدد واحدهای آموزش عالی</p>	<p>۱- فقدان مراکز آموزش عالی دولتی معتبر در رشته های فنی و مهندسی و پزشکی؛ ۲- عدم تناسب رشته های دانشگاهی مستقر در تالش با نیازهای شغلی؛ ۳- مکان یابی نامناسب دانشگاه علمی</p>	<p>۱- استقرار دانشگاه آزاد اسلامی و پیام نور در فضاهای باز و گسترده بیرون شهر با پارکینگ مناسب</p>	<p>۱- امکان کاهش تقاضای جمعیت دانشجو در واحدهای فعلی مستقر در تالش</p>

		کاربردی و ناسازگار با کاربری های مجاور؛ ۴- عدم استقرار اساتید دانشگاه ها در تالش		
	-	۱- امکان ایجاد ساخت و ساز اماکن مذهبی با استفاده از زمین های وقفی	۱- احداث مراکز مذهبی نوساز و جدید در شهر؛ ۲- حمایت مردم و خیران در احداث مراکز مذهبی؛ ۳- پراکنش مناسب اماکن مذهبی	مذهبی
	۱- بی توجهی به بخش فرهنگ و حمایت های مالی برای احداث اماکن فرهنگی	۱- احداث کتابخانه بزرگ در مرکز شهر؛ ۲- بهره برداری از کاخ سردار امجد برای مقاصد فرهنگی؛ ۳- گرایش به فعالیت های فرهنگی در خصوص قوم، زبان و فرهنگ تالشی	۱- ایجاد نمایشگاه کتاب به مناسبت های مختلف؛ ۲- وجود آثار تاریخی و فرهنگی مجاور	فرهنگی
	۱- کمبود آب در شهر و خطر از بین رفتن فضای سبز موجود شهر؛ ۲- مکان یابی نادرست پارک های موجود در شهر؛ ۳- تبدیل اراضی حاصل خیز کشاورزی به فضای سبز تجهیز شده	۱- کاشت فضای سبز در همه بلوارهای شهر؛ ۲- احداث پارک در شهر جهت گذراندن اوقات فراغت؛ ۳- تبدیل فضاهای جنگلی و طبیعی تپه های اطراف شهر برای تبدیل به پارک	۱- تناسب داشتن خاک و اقلیم این منطقه با ایجاد فضای سبز؛ ۲- تناسب این کاربری در بعضی از نواحی با کاربری مسکونی	فضای سبز
	۱- تمرکز امکانات بهداشتی و درمانی در شهر و کمبود این فضاها در نقاط دیگر شهرستان	۱- مجهز کردن بیمارستان ها؛ ۲- جذب نیروی پزشک متخصص در شهر تالش؛ ۳- بهره برداری از بیمارستان جدید تالش	۱- گسترش واحدهای بهداشتی- درمانی خصوصی در نقاط مختلف شهر؛ ۲- افزایش تحصیل کردگان رشته های پزشکی	درمانی

<p>ورزشی</p>	<p>۱- وجود ورزشگاه پوریای ولی ۲- وجود سالن ورزشی تختی ۳- زمین های ورزشی کوچک محلی</p>	<p>۱- تمرکز فضاهای ورزشی؛ ۲- کمبود شدید در زمینه فضاهای ورزشی؛ ۳- استقرار استخرها و سالن های ورزشی در بیرون شهر</p>	<p>۱- وجود فضاهای باز و مفرح داخل و پیرامون شهر جهت ورزش های انفرادی و دسته جمعی از جمله تپه های سیاه‌داران و سه تپه</p>	<p>۱- ناهنجاری های اجتماعی در بین جوانان به علت کمبود فضاهای ورزشی، ۲- فرسودگی سالن ها و ورزشگاه ها</p>
<p>اداری</p>	<p>۱- نوساز بودن بسیاری از آن ها؛ ۲- تمرکز نسبی برخی ادارت در شرق شهر و اطراف فرمانداری</p>	<p>۱- عدم دسترسی مناسب به بعضی از ادارات؛ ۲- کمبود نیروهای متخصص در ادارات</p>	<p>۱- استفاده از مکان های مناسب برای ساخت و ساز در آن جهت دسترسی آسان مردم به آن</p>	<p>۱- استقرار برخی از ادارات از جمله دادگستری به بیرون شهر و در مکان دور از اکثریت شهروندان</p>
<p>نظامی - انتظامی</p>	<p>-</p>	<p>۱- وجود پادگان های نظامی در سطح شهر ۲- پراکنش نامنظم واحدهای نظامی در سطح شهر</p>	<p>۱- امکان انتقال پادگان های نظامی به اماکن بیرون شهر</p>	<p>۱- اشغال فضاهای فرهنگی و تاریخی توسط مکان های نظامی</p>

مستخرج از: مصاحبه شوندگان

۵- نتیجه گیری

با بررسی اسنادی و میدانی کاربری های شهر تالش در طرح جامع و میزان تحقق و تحول آن ها در وضع موجود، درمی یابیم که کاربری های مسکونی و تجاری با توجه به افزایش جمعیت شهر و استقبال از ساخت و ساز مسکونی و تجاری در شهر در مدت کوتاهی بیشتر از میزان پیش بینی شده تحقق یافته است. بیشتر کاربری های عمومی شامل پارک و فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، تاسیسات و تجهیزات، آموزشی، اداری، حمل و نقل و پایانه و غیره با تحقق فاصله زیادی دارند زیرا اراضی اختصاص یافته برای این کاربری ها عموماً در اراضی کشاورزی و املاک خصوصی اهالی روستایی و شهری مکان یابی شده اند. بدین خاطر هنوز اقدام چندانی جهت تملک و تغییر کاربری آن ها انجام پذیرفته است. درعوض برخی از کاربری ها در بیرون محدوده کنونی شهر شکل گرفته اند و عملاً بیرون از چارچوب طرح قرار دارند. بویژه دانشگاه پیام نور، بیمارستان جدید، دو مجتمع ورزشی، ساختمان جدید دادگستری و غیره که در ابتدای محورهای ارتباطی اصلی شهر مستقر شده اند.

- آزمون فرضیه اول: به نظر می رسد سطح و سرانه کاربری های تحقق یافته در شهر تالش با سطح و سرانه کاربری های پیشنهادی در طرح جامع هماهنگی ندارد.

جهت بررسی فرضیه فوق اقدام به بررسی مساحت کاربری ها و سرانه مربوط به آن ها در وضع موجود و نیز در طرح پیشنهادی طرح جامع شهر تالش گردیده است و پس از آن اخلاق سطح و درصد تحقق سرانه پیشنهادی بررسی گردیده است. با توجه به نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل داده ها گردید که به جز کاربری های مسکونی و تجاری که وضع موجود آن ها بیشتر از سرانه پیشنهادی می باشد در مابقی موارد هیچیک از سرانه های پیشنهادی طرح جامع تحقق پیدا نکرده است. بنابراین فرضیه فوق تایید می گردد و می توان اظهار داشت که سطح و سرانه کاربری های تحقق یافته در شهر تالش با سطح و سرانه کاربری های پیشنهادی در طرح جامع هماهنگی ندارد.

- آزمون فرضیه دوم: به نظر می رسد کاربری های پیشنهادی طرح جامع شهر تالش تحقق نیافته است.

به منظور بررسی فرضیه فوق، مساحت کاربری ها در دو وضعیت موجود و پیشنهادی مورد بررسی قرار گرفت. نتایج حاصل از این بررسی که خلاصه آن در جدول زیر قابل مشاهده است، نشان می دهد که به جز دو کاربری مسکونی و تجاری هیچ یک از کاربری های پیشنهادی طرح جامع شهر تالش تحقق نیافته است. از این رو فرضیه سوم پژوهش نیز تایید می گردد.

کاربری	مساحت وضع موجود (متر مربع)	مساحت پیشنهادی طرح (متر مربع)	وضعیت تحقق طرح
مسکونی	۳۵۸۵۹۱۶	۳۲۴۰۰۰۰	بیشتر از سطح پیشنهادی تحقق یافته
آموزشی	۵۵۴۸۱	۲۱۶۰۰۰	تحقق نیافته
آموزش عالی	۲۰۰۲۵	۵۴۰۰۰	در محدوده طرح ۳۷ درصد تحقق یافته اما با مساحت بیرون از محدوده شهر تحقق یافته
بهداشتی - درمانی	۲۶۳۹۶	۸۱۰۰۰	تحقق نیافته
تجاری	۲۴۵۲۴۴	۱۳۵۰۰۰	نزدیک به دو برابر پیشنهادی تحقق یافته

تحقق نیافته	۲۷۰۰۰	۱۰۲۷۲	پذیرایی و جهانگردی
تحقق نیافته	۸۱۰۰۰	۱۸۱۷۰	فرهنگی - مذهبی
با ۹۷ درصد تقریباً تحقق یافته است	۴۰۵۰۰	۳۹۵۵۷	نظامی - انتظامی
در محدوده تحقق نیافته ولی با مساحت بیرون از محدوده شهر تحقق یافته	۲۱۶۰۰۰	۲۴۲۱۵	فضای سبز و پارک
در محدوده تحقق نیافته ولی با مساحت بیرون از محدوده شهر تحقق یافته	۸۱۰۰۰	۲۸۷۷۸	ورزشی
تحقق نیافته	۱۰۸۰۰۰	۴۴۲۶۸	صنعتی و صنفی
تحقق نیافته	۲۷۰۰۰۰	۵۶۵۴۷	حمل و نقل و شبکه ارتباطی
تحقق نیافته	۱۰۸۰۰۰	۵۶۵۴۷	تاسیسات و تجهیزات شهری

جدول ۲): بررسی سطح کاربری های پیشنهادی و موجود

- آزمون فرضیه سوم: به نظر می رسد در اجرای طرح جامع نقاط ضعف بیشتری نسبت به نقاط قوت وجود دارد.

جهت بررسی این فرضیه نقاط ضعف و قوت اجرای طرح جامع از طریق نظرسنجی از متخصصین و کارشناسان مسائل شهری گردآوری شد. موارد مطرح شده توسط جامعه آماری پس از کدگذاری و دسته بندی و خلاصه سازی به عوامل اصلی؛ در جدول زیر نمایش داده شده است. براساس نتایج حاصل، مشاهده می شود که در مجموع ۴ مولفه اصلی به عنوان نقاط قوت اجرای طرح جامع مطرح می باشد که جمعا ۴۷ بار مورد ارجاع قرار گرفته است. درخصوص نقاط ضعف نیز ۶ مولفه اصلی به عنوان نقطه ضعف مطرح گردیده است که جمعا ۹۲ مرتبه مورد ارجاع قرار گرفته است. بنابراین مشاهده می شود که نقاط ضعف در اجرای طرح جامع شهر تالش بیشتر از نقاط قوت آن می باشد.

جدول ۳): نقاط ضعف و قوت مربوط به اجرای طرح جامع

ردیف	نقاط قوت	تعداد	نقاط ضعف	تعداد
۱	حمایت نهادهای سیاسی از اجرای طرح جامع	۷	نقض قوانین به جهت تغییرات بی رویه کاربری های شهری	۱۳
۲	هماهنگی و همسوئی ارگان های دولتی و قضایی	۴	ناتوانی و ضعف مالی شهرداری در اجرای طرح جامع	۴۱
۳	حمایت نمایندگان مجلس شورای اسلامی	۱۳	خواسته ها و فشارهای فراقانونی افراد ذی نفوذ	۷
۴	تمایل ارگان های دولتی به اجرای طرح جامع	۲۳	فساد اداری در بروز تغییرات کاربری اراضی	۳
۵			ضعف در مکانیسم های فعلی مدیران شهری	۱۶
۶			عدم انعطاف پذیری طرح مصوب	۱۲
مجموع		۴۷		۹۲

ارائه پیشنهادات:

در چنین شرایطی به منظور کاهش مشکلات و موانع فراروی طرح های توسعه شهری و طرح جامع شهر تالش می توان راهکارهای زیر را ارائه نمود:

۱- ارتقاء جایگاه شهرداری (شهرداری در ایران با آنچه باید باشد- غیردولتی و عمومی- فاصله زیادی دارد). چنانچه شهرداری ها در جریان تهیه طرح های توسعه شهری قرار گیرند با توجه به اینکه آگاهی بیشتری نسبت به نیاز شهر و ویژگی های شهر دارند، می توان انتظار بهتری از تحقق طرح های توسعه شهری داشت.

۲- بنا بر رویکرد « دیالکتیک جبران » هنگامی که شبکه های رسمی در کار فرو ماندند، شبکه های غیررسمی وارد عمل می شوند. در مسائل شهری نیز اینگونه است حال که نهادهای رسمی تا حد زیادی با مشکل مواجه هستند، دادن اختیار به نهادهای مردمی و جلب مشارکت آنان می تواند سبب شود تا وظایفی که از نظر مراکز رسمی دور مانده به خوبی توسط مردم انجام گیرد؛

۳- تصمیم گیری شفاف و خلاقانه مدیران و اتخاذ سیاست های مناسب برای اجرای طرح های توسعه شهری که ارتباط و هم فکری را ارتقاء می بخشد؛

۴- قابلیت و سهولت بازنگری و تجدیدنظر در ضوابط در حین اجرای طرح؛

۵- تغییر روند تهیه، تصویب و اجرای طرح های توسعه شهری در کشور که به صورت متمرکز است فاقد سلسله مراتب هماهنگ در تصمیم سازی و اجراست که در آن سهم نهادهای محلی (شوراها و شهرداری ها) و سایر تشکل های اجتماعی و مردمی در مشارکت و اجرای طرح ها بسیار ضعیف و کم اثر است.

۶- مراجع

- پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۸۵). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ دوم، تهران: انتشارات سمت.
- زیاری، کرامت اله. (۱۳۸۴). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ دوم، یزد: انتشارات دانشگاه یزد.
- سجادی، ژیلا؛ بیرانوندزاده، مریم؛ رادمش، معصومه و ویسی، رضا. (۱۳۹۳). ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز (مطالعه موردی: شهر دورود)، پژوهش های منظر شهر، ۱، ۱، ۵۶-۴۵.
- سعیدنیا، احمد. (۱۳۸۳). کتاب سبز راهنمای شهرداری ها، جلد دوم، کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیارهای کشور.
- سیف، علی اکبر. (۱۳۸۳). اندازه گیری، سنجش و ارزشیابی آموزشی، تهران: انتشارات دوران.
- شماعی، علی و پورا احمد، احمد. (۱۳۹۲). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شیعه، اسماعیل. (۱۳۹۳). مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.
- صابری فر، رستم. (۱۳۸۴). مقدمه ای بر روش تحقیق در جغرافیا، همدان: انتشارات نورعلم.
- عمید، حسن. (۱۳۶۲). فرهنگ فارسی عمید، تهران: انتشارات امیرکبیر.

- قربانی، رسول. (۱۳۷۴). ارزیابی طرح جامع ارومیه، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت مسکن کشور، تهران.
- مولوی مریان، مهدی. (۱۳۹۸). ارزیابی میزان تحقق کاربری اراضی در طرح جامع شهر تالش، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور رشت.
- مهدی زاده، جواد. (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی و طراحی: برنامه‌ریزی کاربری زمین تحول در دیدگاه ها و روش ها، مدیریت شهری، ۴، ۷۹-۷۰.
- هال، کالین مایکل و جنکینز، جام ام. (۱۳۸۲). سیاست گذاری جهانگردی، تهران: دفتر پژوهش های فرهنگی.
- هیراسکار، جی. کی. (۱۳۷۹). درآمدی بر مبانی برنامه ریزی شهری، ترجمه محمد سلیمانی و احمدرضا یگانی فرد، تهران: جهاد دانشگاهی، مرکز فرهنگی.
- هیراسکار، جی کی. (۱۳۷۶). درآمدی بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، مترجم: محمد سلیمانی و احمدرضا یگانی فرد، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی واحد تربیت معلم.
-
- Cowan, R., & Hall, P. G. (2005). The dictionary of urbanism. Streetwise press.
- Pendse, S. H. (1991). Perspective on an Economic Future.