

تحلیلی بر کاربری اراضی کلانشهر تبریز (مطالعه موردی: منطقه ۸ کلانشهر تبریز)

دکتر رحیم حیدری چپانه

دانشیار دانشکده جغرافیا و برنامه ریزی

معصومه علیرضایی*

کارشناسی ارشد برنامه ریزی آمایش سرزمین

علی زارعی

دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری

چکیده

امروزه مفهوم زمین و فضای شهری هم به لحاظ طبیعی و کالبدی و هم به لحاظ اقتصادی - اجتماعی تغییر کیفی پیدا کرده و در نتیجه ابعاد و اهداف کاربری اراضی نیز وسیع و غنی شده است، لذا استفاده از زمین و فضا به عنوان یک منبع عمومی، حیاتی و ثروت همگانی، باید تحت برنامه ریزی اصولی انجام پذیرد. تحلیل و بررسی کاربری اراضی کلانشهر تبریز هدف اصلی این تحقیق می باشد. روش این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. برای جمع آوری اطلاعات از منابع کتابخانه ای و از پرسش نامه استفاده شده است. به صورتی که بعد از انتخاب کاربری ها و مقایسه کاربری های موجود با استانداردها و سرانه ها به لحاظ کمی، پرسش نامه هایی بین شهروندان (۳۸۵) و کارشناسان شهری (۱۶) پخش گردید و اطلاعات مورد نیاز (نقاط قوت و ضعف، فرصت ها و تهدیدها) گردآوری شد. در مرحله یعد اطلاعات به کمک مدل SWOT مورد تحلیل قرار گرفت. نمونه گیری توسط فرمول کوکران انجام گرفته است. ارزیابی کمی کاربری اراضی شهر با توجه به سرانه ها و معیارها و همچنین ارزیابی کیفی آن در این پژوهش، نشان دهنده آن است که برخی از کاربری های موجود به لحاظ کمی با استانداردها و ضوابط علمی منطبق نبوده و نامتعادل است، همچنین براساس نتایج به دست آمده از روش SWOT راهبردهای بهبود کاربری اراضی شهری منطقه هشت به راهبردهای تهاجمی نزدیک می باشد.

واژه‌های کلیدی: برنامه ریزی کاربری اراضی، سیستم اطلاعات جغرافیایی، مدل SWOT، کلانشهر تبریز

مقدمه

جهان به سرعت در حال شهری شدن پیش می رود و مناطق بزرگ هر ساله به وسیله شهرها و شهرک ها پوشیده می شوند. مناطق ایجاد شده در شهرها دائماً در حال شکل پذیری جدید از طریق مصارف جدید و ساخت وسازهای ایجاد شده است (تالی ، مسگری، شریفی ، براتی ، ۲۰۰۵ ، ۱).

کاربری اراضی شامل انواع بهره برداری از زمین به منظور رفع نیازهای گوناگون انسان است. یکی از پیش شرط های اصلی برای استفاده بهینه از زمین، اطلاع از تغییرات هر کدام از کاربری ها در طول زمان است (فیضی زاده ، عزیزی، ولی زاده کامران ، ۱۳۸۶ ، ۲۰).

تغییرات کاربری اراضی به طور عمده از عوامل بزرگ مقیاس مانند مباحث اقتصاد جهانی و اقلیم تأثیر می پذیرد و مسائلی مانند تغییرات جمعیتی و سیاست های محلی در کنار عوامل یاد شده نقش تعیین کننده ای دارند (گیست و لامبین ، ۲۰۰۲: ۸)، به طوری که توسعه های بلند مدت در الگوهای کاربری اراضی به وسیله عدم قطعیت ها احاطه شده اند (کومن و بورمن، ۲۰۰۲، ۱).

در شهرسازی امروز جهان، برنامه ریزی کاربری زمین، یعنی چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی که همواره از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از زمینه های دست یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می رود (دلیر و ملکی ، ۱۳۸۶ ، ۱۱)، در واقع بدون برنامه ریزی کاربری زمین نمی توان شرایط مطلوبی را در شهرها برای شهروندان بدست آورد (ضرابی، غلامی بيمرغ ، موسوی ، ۱۳۸۸، ۲۲).

یکی از جنبه های اصلی ساخت شهر، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری است. این مقوله پس از جنگ جهانی دوم و به خصوص در دهه های اخیر و در پی نابسامانی ها، مسائل و مشکلات شهرها از جایگاه ویژه ای برخوردار شده است. امروزه برنامه ریزی کاربری زمین شهری به مثابه آمایش اراضی شهری، به چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی، ساماندهی مکانی _ فضایی فعالیت ها و عملکردها، بر اساس خواست و نیازهای جامعه شهری می پردازد و نوع استفاده از زمین را مشخص می کند. برنامه ریزی 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. هدف اصلی از سلسله اقدامات برنامه ریزی کاربری اراضی شهری تأمین رفاه اجتماعی و اقتصادی شهروندان است.

پیشینه تحقیق

در دهه ۱۹۶۰ در ایالات متحده، نخستین کتاب ها درباره برنامه ریزی کاربری زمین به عنوان یک شاخه مستقل برنامه ریزی شهری انتشار یافت. در سال ۱۹۶۴ کتاب اصول و روش های برنامه ریزی شهری و روستایی تألیف لويس کی بل منتشر شد که بعدها تأثیر زیادی در برنامه ریزی شهری جهان به ویژه در کشورهایی که زیر نفوذ شیوه بریتانیا بودند، به جای نهاد. در این کتاب نقش اساسی کاربری زمین در برنامه ریزی شهری مورد تأکید قرار گرفته و چنین اظهار نظر شده که برنامه ریزی شهری عبارت است از پیش بینی مقدار درست زمین برای هر کاربری در مکان درست و در مقرهایی که از نظر کالبدی مناسب برای هر کاربری باشد (مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری، ۱۳۷۳، ۸).

از گام های مهم دیگر در زمینه برنامه ریزی کاربری زمین انتشار کتاب معروف برنامه ریزی کاربری زمین شهری (۱۹۶۳) تالیف استورات چاپین است، مؤلف در اثر مفصل خود ملاحظات مربوط به برنامه ریزی شهری را گسترش داده و معتقد است که برنامه ریزی شهری، نه تنها شامل بررسی عوامل کالبدی، طراحی و اقتصادی - اجتماعی است، بلکه ابعاد سیاسی و فرهنگی را نیز در بر می گیرد. او مفهوم وسیع تری برای برنامه ریزی کاربری زمین قائل شده است. کتاب چاپین نقطه عطفی در زمینه کاربری زمین به شمار می رود، در کتاب فوق مباحث و مسایل اساسی برنامه ریزی کاربری زمین مورد بحث قرار گرفته، مفاهیم و مقولات آن به صورتی منظم و سازمان یافته معرفی شده و روش های تهیه برنامه کاربری زمین و نحوه توزیع اراضی میان کاربری های مختلف به تفصیل ارائه گردیده است.

لی کوآنیو (۲۰۱۳) در مقاله ای با عنوان (فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین در سنگاپور) به این نکات اشاره کرده که در طی سال های اخیر سنگاپور رشد جمعیتی شدیدی را تجربه کرده است، رشد جمعیت در سنگاپور ناشی از پدیده مهاجرت روستا - شهری و شهر به شهر بوده است، تأثیرات رشد سریع جمعیتی در این کشور منجر به تغییراتی در زیرساخت ها و کاربری ها در فضاهای شهری شده است، دولت سنگاپور در راستای حل این مشکل سیاست ایجاد شهرهای جدید را در پیش گرفته است.

از مطالعات مربوط به کاربری های شهری و اهمیت آن در ایران می توان به بررسی های پورمحمدی (۱۳۸۵) پوراحمد و دیگران (۱۳۸۵)، ضرابی و دیگران (۱۳۸۸)، زیاری و دیگران (۱۳۸۹) اشاره کرد.

ابراهیم زاده و مجیراردکانی (۱۳۸۵) به ارزیابی کاربری اراضی شهری شهر اردکان فارس پرداخته و به این نتیجه رسیده اند که گسترش کالبدی شهر در دو دهه اخیر و افزایش جمعیت آن باعث عدم تعادل در کاربری اراضی این شهر شده است، لذا تعادل بخشی به آن و ایجاد تمهیدات و تعیین راهکارهای مناسب به منظور جلوگیری از گسترش بی رویه شهر و حفظ اراضی کشاورزی و منابع طبیعی پیرامون شهر را ضروری می سازد.

تقوایی و موسوی (۱۳۸۶) در مقاله خود با عنوان ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح هادی شهر مهریز در استان یزد به این نتیجه رسیدند که میزان تحقق پذیری جمعیت شهر برابر ۷۲ درصد بوده است و توسعه کالبدی - فضایی شهر دارای تحقق پذیری بیش از ۱۰۰ درصد است که به دلیل رشد بی رویه شهر بوده است و میزان تحقق پذیری کاربری های شهری بجز کاربری های فضای سبز و انبار و حمل و نقل که با کمبود فضا مواجه اند، بیش از ۱۵۰ درصد است. عدم تحقق جمعیت پیش بینی شده و برآورد نادرست سرانه ها و بی توجهی به نقش و جایگاه شهر در استان و منطقه و فقدان طرح های بالادست بر عدم تحقق پذیری مناسب طرح هادی شهری مهریز تأثیرگذار بوده است.

حسین زاده دلیر و همکاران (۱۳۸۶) به بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام پرداخته و به این نتیجه رسیده اند که کاربری های فضای سبز، بهداشتی - درمانی و ورزشی از نظر سرانه در وضعیت نامطلوب و نامناسبی بوده و از سوی دیگر سایر کاربری های تجاری، آموزشی فرهنگی و مذهبی و حمل و نقل شهری از این نظر در جایگاه مطلوب و مناسبی قرار گرفته اند، این وضعیت بیانگر عدم تعادل و ناهماهنگی بین کاربری های شهری است که این موضوع از عدم دقت نظر کافی برنامه ریزان شهری در زمان تهیه کاربری های شهری در نادیده گرفتن ارتباط بین جمعیت و سطوح مورد نیاز ارزیابی میزان تحقق کاربری زمین در طرح های توسعه شهری با تأکید بر کاربری فضای سبز کاربری ها ناشی می شود.

عزیزی و آراسته (۱۳۹۰) به ارزیابی تحقق پذیری پیش بینی های کاربری اراضی و پیشنهاد جهات توسعه در طرح جامع شهر لار پرداخته و به این نتیجه رسیده اند که اغلب پیش بینی های سطوح و سرانه کاربری ها در این طرح با توجه به پیش بینی افق جمعیتی شهر نادرست بوده و علیرغم اینکه اکنون چندین سال از پایان دوره اجرایی طرح جامع گذشته است، هنوز تعدادی از سرانه های پیشنهادی کاربری ها محقق نشده است.

ضرابی و همکاران (۱۳۹۱) نیز به تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود پرداخته اند، نتایج تحقیق نشان می دهد کاربری اراضی در این شهر جدید دارای وضع نامناسبی است و تحقق نامتعادل انواع کاربری ها به این امر دامن زده است به طوری که در مجموع کاربری های پیشنهادی ۳۷/۴ درصد محقق شده است. از علل عدم تحقق مطلوب کاربری ها می توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان ها و ادارات مرتبط اشاره کرد.

با توجه به مطالعات انجام گرفته، و اینکه تبریز از جمله شهرهایی است که جمعیت آن، به طور مستمر تجدید می شود، بی آنکه کل جمعیت شهر به طور محسوس تغییر یابد نیروی انسانی جذب شده در شهر به مراتب بیش از جمعیتی است که از دست می دهد، در چنین شرایطی، نیروی رانش شدید، روستاها است که شهر تبریز را علی رغم ضعف توان جاذبه، لبریز از جمعیت روستایی می کند و بافت قدیم شهر تبریز که بخش قابل توجه آن در منطقه هشت واقع شده است و به دلیل داشتن موقعیت مرکزی از دیرباز دارای انواع کارکرد های شهری به ویژه فعالیت های تجاری و بازرگانی (بازار)، مذهبی و تفریحی بوده که علاوه بر نیازهای ساکنین خود شهر، نیازهای نواحی دور دست (فراتر از مرزهای جغرافیایی شهر) را نیز تأمین می کرده است، با شروع عملیات اجرایی شهرسازی مدرن که عمدتاً در صدد توسعه شتابزده شبکه های ارتباطی بوده، عملکردهای بافت قدیمی از جمله کارکردهای بازار رو به ضعف می گذارد، در شرایط کنونی نیز این منطقه با تراکم فعالیتی شدیدی مواجه است که این امر فشار زیادی به محدوده مسکونی منطقه وارد می نماید همچنین با نظر به اینکه منطقه هشت شهرداری تبریز، مرکز تجاری و بازرگانی، مذهبی و تفریحی شهر است و توان زیادی از لحاظ جذب سفر شغلی و کاری را داراست و این جذب سفر باعث ازدحام و شلوغی در بسیاری از محورهای این منطقه می شود لزوم ایجاد توازن صحیح و منطقی بین کاربری های اراضی شهری در این منطقه به شدت احساس می گردد. وجود توازن و تناسب بین کاربری های موجود در منطقه هشت باعث رفع و همچنین جلوگیری از اضافه شدن مشکلات عدیده این منطقه می گردد.

فرضیات پژوهش

ارزیابی و تحلیل کاربری اراضی منطقه هشت شهر تبریز. در این راستا ۱۰ کاربری اصلی انتخاب و نسبت سرانه و فضای اختصاص یافته به هر یک بررسی می گردد.

پرسشهای پژوهش

- وضعیت کاربری های موجود در منطقه هشت تبریز چگونه است؟
- راهبردهای مناسب برای افزایش کارایی کاربری های این منطقه از کلا شهر تبریز کدامند؟

مبانی نظری تحقیق

برنامه ریزی کاربری اراضی، برنامه ریزی ویژه ای است که بر برقراری بهترین نظم فضایی در استفاده از زمین، توسعه و مدیریت متمرکز شده است. توجه به آینده، سازماندهی فضایی مکانها این اجازه را به اجتماعات می دهد که از مزایای

مختلف برخوردار شوند و نیز از خطرهای مرتبط با فضاهای شهری ویژه و شرایط منطقه ای درامان بمانند. به طور عمده این برنامه ریزی، در تلاش برای بدست آوردن نظم ویژه ای برای خانه سازی، صنعت، کشاورزی، حفظ منابع طبیعی وغیره است (آلبرتس، ۲۰۰۴، ۷۴۵).

برنامه ریزی کاربری اراضی با برقراری الگوها، سازماندهی عملکرد اراضی برای بیشترین سوددهی در آینده و در مکان های ویژه و برای اجتماعات خاص مواجه است، با این مفهوم، برنامه ریز باید سعی کند تا به طور مداوم بر تصمیمات کاربری اراضی در راستای حصول به بیشترین مزایا تاثیر گذارد (استینر، ۱۹۷۹، ۲). این نوع برنامه ریزی به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی اطلاق می شود (مهدیزاده، ۱۳۷۹، ۱)، از طرفی نیز کاربری اراضی شهری با تمرکز بر دانش ساخت و ساز و اطلاعات متنوع مرتبط با زمین، کانونی برای کاهش خطرات طبیعی در سطح شهری باشد (مارس و هنری، ۲۰۰۷، ۱۷).

در خصوص چگونگی کاربری اراضی شهری دیدگاه های متفاوتی مطرح است، لیکن در یک جمع بندی کلی می توان آنها را در قالب نه دیدگاه عمده مطرح کرد که عبارتند از: (زیاری، ۱۳۸۱، ۱۸-۶)

نظریه نقش اجتماعی زمین: در این نظریه محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره برداری از اراضی در راستای منافع عمومی مردم، در شهرها بیشتر مدنظر است.

نظریه نقش اقتصادی زمین: معتقدان به نظریه نقش اقتصادی زمین، آن را عامل اساسی تغییر فضاهای شهری دانسته و ابراز می دارند که چون زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره برداری از آن حداکثر کارایی در نظر گرفته شود و ضوابط و مقررات خاصی در نحوه استفاده مطلوب از زمین تدوین گردد؛ زیرا زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار بوده و دارای مطلوبیت ویژه ای است.

نظریه سامان دهی زمین: در این نظریه ضوابط و مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه استفاده از آن به موضوعاتی مثل مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی در برابر خطرات و سوانح طبیعی و صنعتی بر می گردد.

نظریه توسعه پابدار شهری و کاربری زمین: در این باره بر نگهداری منابع اراضی برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین تأکید می گردد و موضوعاتی چون جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه ای، کاهش ظرفیت های تولید محیط طبیعی، عدم حمایت از توسعه های زیان آور و حمایت از بازیافت ها را مطرح می کند (ضرابی، غلامی بیمرغ، موسوی، ۱۳۸۸، ۲۹).

نظریه مدرنیسم: به منطقه بندی شهری بر اساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت در تراکم های عمودی و افزایش فضای سبز بر اساس سلسله مراتب شهری اشاره می کند در راستای قطع با گذشته، تاریخ و زمان نگاه می کند و فقط به مسائل معماری می پردازد (همان).

نظریه پست مدرنیسم: در این نظریه از معیار مدرن و کاربری های بی روح آن، همچون تبدیل شهرها به قوطی کبریت بی روح و بدون ارتباط با محیط، وجود برج های اداری، فروشگاه های بزرگ و غول آسا و بناهای پر هیبت انسان ستیز و نبود مدنیت انتقاد شد و به جای آن ترکیبی از عناصر جدید و سنتی با مفاهیم هنر بومی و هنرمتعالی در ساخت و ساز شهرها پیشنهاد کردند.

نظریه فرهنگ گرایی: این نظریه محورهای معنوی را بر محورهای مادی و کل شهر را بر اجزاء آن و مفهوم فرهنگی شهر را بر مفهوم مادی آن مقدم می‌شمارد.

نظریه طبیعت گرایی: این نظریه آزادسازی انسان و رهایی وی را از محیط مصنوع و استقرار در طبیعت و توجه به کاربری‌های طبیعی به عنوان اوقات فراغت توصیه می‌نماید.

نظریه سلامت روان: این نظریه مشارکت شهروندان در شکل بخشیدن به شهر را توصیه می‌نماید این نظریه نقش برنامه ریزی را به عنوان عاملی در کاهش بزهکاری گوشزد می‌کند و دیدی هجران زده نسبت به شهرهای بزرگ صنعتی دارند. این گروه مسئله سرانه‌ها، آستانه‌ها و معیارهای مناسب در زندگی (کاربری اراضی شهری) را مطرح می‌کند.

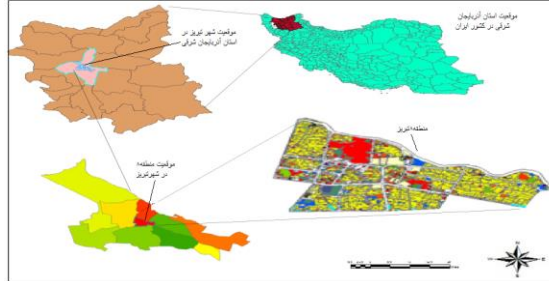
روش تحقیق

روش پژوهش روش توصیفی-تحلیلی است. برای جمع‌آوری اطلاعات از منابع کتابخانه‌ای و از پرسش‌نامه استفاده شده است. به صورتی که بعد از انتخاب کاربری‌ها (۱۰ کاربری اصلی) و مقایسه کاربری‌های موجود در منطقه هشت کلا نشهر تبریز، با استانداردها و سرانه‌ها به لحاظ کمی، نخست پرسش‌نامه‌هایی بین شهروندان (۳۸۵) پخش گردید. سپس نقاط قوت و ضعف از آنها بیرون کشیده شد در همین راستا پرسش‌نامه‌هایی بین کارشناسان شهری (۱۶) پخش شد و از آنها خواسته شد که نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مدیریت شهری در منطقه هشت کلا نشهر تبریز را بیان کنند با در هم آمیزی پرسش‌نامه‌ها داده‌های مدل Swot فراهم گردید. و اطلاعات توسط مدل فوق مورد تحلیل قرار گرفت. نمونه‌گیری توسط فرمول کوکران انجام گرفته است. نهایتاً راهبردهایی به منظور ساماندهی فضایی کاربری‌ها در وضع موجود با استفاده از این مدل ارائه گردیده است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

استان آذربایجان شرقی با وسعت ۴۵۶۵۰/۵ کیلومتر مربع در گوشه شمال غربی فلات ایران قرار دارد. تبریز در غرب استان آذربایجان شرقی و در منتهی‌الیه مشرق و جنوب شرق جلگه تبریز قرار گرفته است. این شهر از سمت شمال به کوه‌های پکه چین و عون بن علی، از سمت شمال شرق به کوه‌های گوزنی و باباباگی، از سمت شرق به گردنه پایان و از سمت جنوب به دامنه‌های رشته‌کوه سهند محدود شده است. ارتفاع این شهر از سطح دریا از ۱۳۴۸ متر در سه راهی مرنند تا ۱۵۶۱ متر در محله زعفرانیه متغیر بوده است. در این بین منطقه هشت تبریز با وسعتی معادل ۳۸۸ هکتار در موقعیت ۴۸ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و ۳۸ درجه و ۴ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است که ۲ درصد از کل مساحت تبریز را به خود اختصاص داده و کوچکترین منطقه در بین مناطق دیگر کلا نشهر تبریز می‌باشد (شکل ۱) و از دیرباز به علت اهمیت مرکزیت شهری، اکثر مراکز ادارات دولتی، سازمان‌ها، نهادها و مراکز اقتصادی و تجاری و غیره در این محدوده احداث شده‌اند.

شکل شماره (۱): موقعیت منطقه هشت کلانشهر تبریز



یافته‌های پژوهش

تحولات جمعیتی

براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰، کلانشهر تبریز دارای ۱۴۹۴۹۹۸ نفر جمعیت می باشد (جدول ۱) جمعیت منطقه تاریخی و فرهنگی هشت تبریز که در مرکز شهر واقع شده است، برابر با ۲۸۷۰۰ نفر که از این تعداد ۱۴۱۰۰ نفر مرد و ۱۴۶۰۰ نفر زن بوده همچنین این منطقه دارای ۹۷۴۵ خانوار و ۱۶۰ هکتار بافت فرسوده می باشد. مقایسه جمعیتی این منطقه با دیگر مناطق شهرداری نشان دهنده کم جمعیت بودن این منطقه نسبت به سایر مناطق است. این منطقه به دلیل ارزش تجاری، بیشتر از لحاظ این شاخص مورد توجه است. در ارتباط با تراکم ناخالص (نسبت جمعیت به کل مساحت منطقه) و تراکم خالص (نسبت جمعیت به مساحت کاربری مسکونی) محاسبه شده است (جدول ۲).

جدول شماره (۱): جمعیت شهر تبریز در سال های ۱۳۵۵-۱۳۹۰

سال	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰
جمعیت	۵۹۷۹۷	۹۶۱۴۸۰	۱۱۹۱۰۴۳	۱۳۹۸۶۰	۱۴۹۴۹۹۸

مأخذ: نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰

جدول شماره (۲): جمعیت، خانوار و مساحت منطقه هشت شهرداری تبریز

نام منطقه	جمعیت	مرد	زن	خانوار	مساحت	مساحت بافت فرسوده	تراکم خالص	تراکم ناخالص
منطقه ۸	۲۸۷۰۰	۱۴۱۰۰	۱۴۶۰۰	۹۷۴۵	۳۸۸	۱۶۰	۱۷۹	۷۳

مأخذ: شهرداری تبریز، ۱۳۹۵

در ارزیابی های کمی، سرانه ها و استاندارد های تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری های مختلف شهر مد نظر قرار می گیرند، نسبت این کاربری ها بسته به شرایط محیطی و کارکردهای انسانی و منطقه ای در کشورهای مختلف، متنوع است؛ با این حال در سطح ملی نیز بسته به شرایط جغرافیایی تفاوت های را دارند (ابراهیم زاده، بذرافشان، حبیب زاده لمسو، ۱۳۸۹، ۱۱۸).

داشتن اهداف جامع در طرح توسعه یک شهر برای تعیین خط مشی های کلی کاربری زمین در نیازمندی های فضایی آن لازم است، کارشناسان برنامه ریزی مجموعه ای از ارقام را به منظور تخصیص بهینه منابع ارائه داده اند، این استانداردها وسیله ای برای کنترل محیط فیزیکی شهر و دست یابی به امنیت، آسایش، کارایی و منفعت عمومی هستند (هاریس، ۱۹۹۳، ۳۹۶). در مجموع باید گفت که تعیین استانداردها و سرانه های شهری برای هر شهری، مستلزم موقعیت جغرافیایی آن شهر است. در این پژوهش سعی شده است که به بررسی تطبیقی کاربری ها و سرانه ها و توزیع فضایی کاربری ها بین استانداردهای موجود با وضع موجود کاربری ها و سرانه ها در منطقه مورد مطالعه و چگونگی توزیع فضایی آنها بپردازد. در جدول (۳) می توان وضعیت موجود منطقه و کمبودهایی را که در وضعیت فعلی نسبت به جمعیت منطقه وجود دارد را مشاهده کرد. از مجموع کاربری های مختلف در سطح شهر، چگونگی پراکنش فضایی و جانمایی ده کاربری که در واقع مهم ترین و ضروری ترین کاربری ها است، انتخاب شده و نسبت سرانه و فضای اختصاص یافته به هر مورد بررسی و تحلیل شده و کمبودها در هر یک از کاربری ها برآورد گردیده است.

جدول شماره (۳): سرانه ها و سطوح وضع موجود کاربری های منطقه هشت تبریز و مقایسه آن با سرانه استاندارد در طرح های شهری ایران (مترمربع)

ردیف	نوع کاربری	مساحت کل	سرانه	درصد به کل کاربری	سرانه استاندارد در طرح های شهری ایران	میانگین سرانه استاندارد در ایران	کمبود نسبت به استاندارد های ایران
۱	گردشگری	۲۰۲۰۲/۶	۰/۷	۰/۵۶	۰/۵-۰/۲	۰/۳۵	کمبود ندارد
۲	درمانی	۴۱۴۵۲	۱/۴۴	۱/۱۶	۱/۵-۰/۷۵	۱/۱۲۵	کمبود ندارد
۳	بهداشتی	۵۵۲۱۶/۲۶	۱/۹۲	۱/۵۴	۰/۶	۰/۶	کمبود ندارد
۴	فضای سبز	۳۲۶۲/۵	۰/۱۱	۰/۰۹	۱۲-۷	۹/۵	۲۶۹۳۸۷/۵
۵	تجاری	۴۵۲۳۶۵/۹	۱۵/۷۶	۱۲/۶۸	۴-۲	۳	کمبود ندارد
۶	آموزشی	۳۲۰۷۲	۱/۱	۰/۸۹	۴/۴	۴/۴	۹۴۲۰۸
۷	مذهبی	۱۲۵۴۰۶/۹	۴/۳۶	۳/۵۱	۰/۳-۰/۲	۰/۳۵	کمبود ندارد
۸	فرهنگی	۳۰۵۶۸/۶	۱/۰۶	۰/۸۵	۱/۵-۰/۷۵	۱/۱۲۵	۱۷۱۸/۹
۱۰	مسکونی	۱۶۹۶۸۵۴	۵۹/۱۲	۴۷/۵۶	۳۰-۵۰	۴۰	کمبود ندارد
۱۱	مساحت کل	۳۵۶۷۲۷۴	۱۰۰	-	-	-	-

ماخذ: شهرداری تبریز، محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۵

کاربری گردشگری: این فضا، مجتمع های توریستی، هتل ها، مسافرخانه ها، هتل آپارتمان ها، اردوگاه ها، اقامتگاه های تابستانی و مواردی از این قبیل را در بر می گیرد، گردشگری با طیف گسترده ای از آثار زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی از جمله عوامل اثرگذار بر الگوی کاربری زمین است که بسته به توان منطقه در جذب گردشگر همچنین نوع، حجم و اشکال گردشگری، شدت و کیفیت این اثرگذاری تغییر می یابد (قلی نژاد، ۱۳۸۷، ۴۴). در این باره، وجود بازار سنتی و سرپوشیده تبریز و قدمت آن موجب جذب گردشگران به منطقه هشت تبریز از نقاط مختلف دنیا شده که به فراخور آن حجم وسیعی از وسعت این منطقه به کاربری های مرتبط با گردشگری و ارائه خدمات به

گردشگران اختصاص یافته است . وسعت این کاربری ۲۰۲۰۲/۶ مترمربع است که ۵۶/۰ درصد از کل محدوده منطقه را در بر می گیرد.

کاربری بهداشتی - درمانی: این کاربری ها امروزه به عنوان یکی از زیرساخت های شهری در جهت توسعه نواحی مطرح است و هدف از آن بالا بردن سطح سلامت و ازدیاد نیروی فعالیت افراد و طولانی کردن عمر و بالاخره پیش گیری از بروز و شیوع بیماری ها و معالجه به موقع آنهاست . منظور از سلامت افراد تنها تندرستی و تعادل جسمانی آنها نیست، بلکه تعادل روحی و اجتماعی آنها نیز مدنظر می باشد (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۵۰). این کاربری شامل بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت، مراکز پزشکی و مواردی از این قبیل است (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳۳). در مجموع سرانه متوسط در نظر گرفته شده در ارتباط با تأسیسات بهداشتی-درمانی در ایران ۱/۶۲ متر مربع است که با توجه به استقرار منطقه هشت در مرکز شهر و قرار گیری بیشتر واحدهای بهداشتی و درمانی در آن از سرانه نسبتاً مناسبی ۱/۹۲ مترمربع برای کاربری بهداشتی ۱/۴۴ مترمربع برای کاربری درمانی (مجموعاً ۳/۳۶ مترمربع) برخوردار است.

کاربری فضای سبز : امروزه فضای سبز در شهرها جزء لاینفک ساختار شهر و یکی از عناصر اصلی آن می باشد، در گذشته نقش غالب فضاهای سبز به زیباسازی و سپس ظاهر سازی محیط مصنوع محدود می شد، لیکن امروزه کارکرد این فضاها در سطح شهرها نقشی به مراتب وسیع تر و اساسی تر به خود گرفته است (سعیدینیا ، ۱۳۷۸ ، ۱۰۹). فضاهایی چون فضای سبز عمومی (پارک ها) ، فضاهای سبز حفاظت شده، پارک های جنگلی، باغات و فضاهای سبز خصوصی و مزارع و اراضی کشاورزی جزو کاربری های فضای سبز محسوب می شود(پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳۳) این کاربری مجموعاً با ۵/۳۲۶۲ مترمربع مساحت ۰/۰۹ درصد از کل مساحت منطقه هشت تبریز را شامل می شود . سرانه کاربری فضای سبز در این منطقه ۱۱ / ۰ مترمربع است که نشان دهنده وضع نامطلوب منطقه در این ارتباط می باشد . که دلیل عمده آن نقش غالبی (CBD) است که برای منطقه تعریف شده است، این منطقه دارای کمترین حد فضای سبز شهری در سطح شهر است .

کاربری تجاری : این گروه از کاربری ها با توجه به اینکه مورد مراجعه روزانه بسیاری از شهروندان قرار می گیرند ، باعث ایجاد مشکلات ترافیکی بسیاری می شوند، باید بصورت مناسب مکان یابی شوند . بازار سنتی تبریز در محدوده منطقه هشت ، این منطقه را به عنوان یک مرکز قوی تجاری ارائه می کند که حوزه نفوذ آن حتی به فراتر از مرزهای ملی گسترش می یابد و با توجه اینکه منطقه هشت تبریز در مرکز شهر استقرار یافته است، از تراکم تجاری بیشتری نسبت به مناطق شهری دیگر برخوردار می باشد، این امر باعث شده است سطح کاربری تجاری در این منطقه به ۹/۴۵۲۳۶۵ مترمربع برسد که شامل ۶۸/۱۲ درصد کل محدوده مطالعاتی است و سرانه تجاری آن ۱۵/۷۶ مترمربع می باشد که نسبت به سرانه استاندارد کاربری تجاری ایران رقم بالاتری را نشان می دهد .

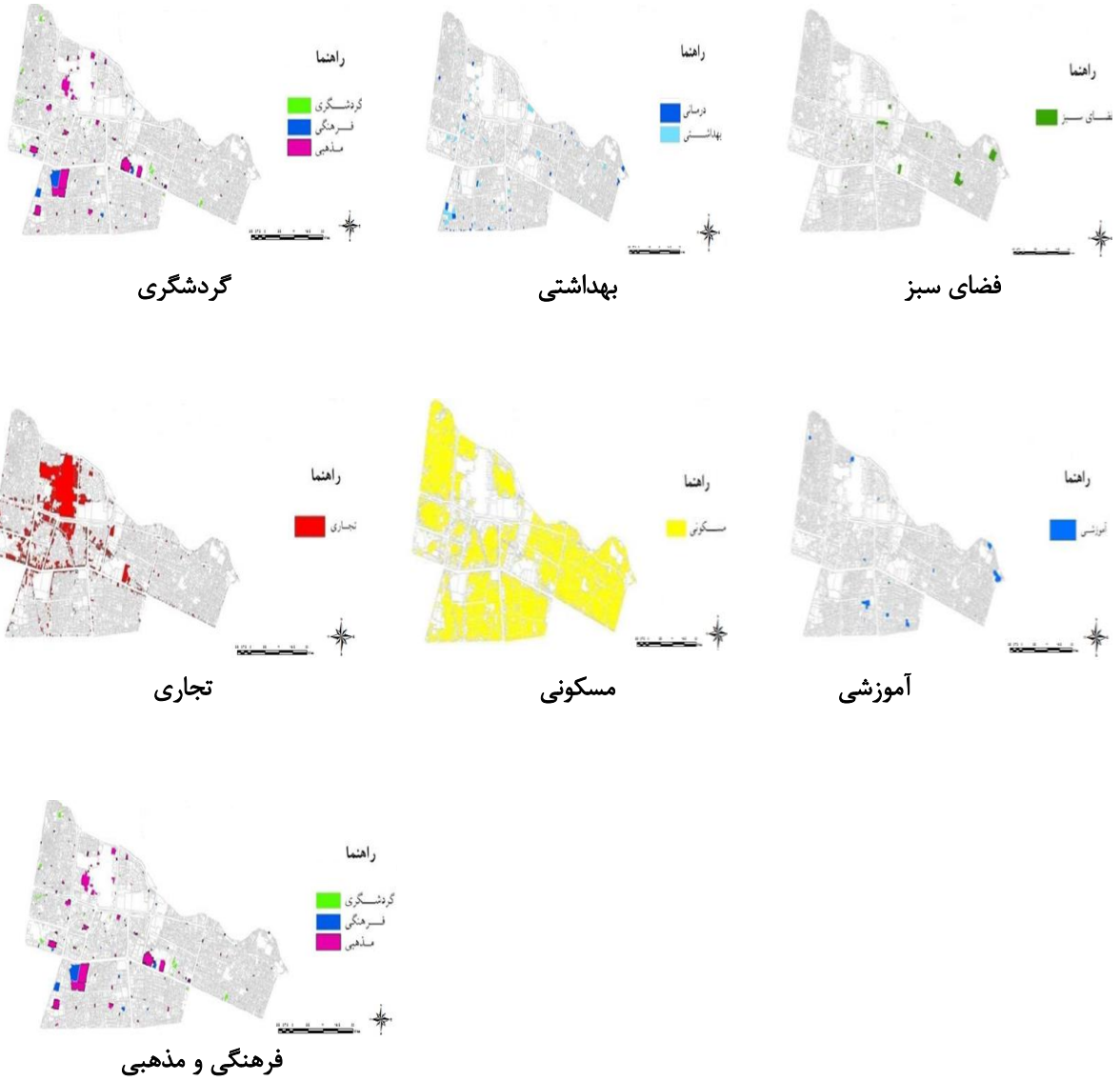
کاربری مسکونی: در میان کاربری های گوناگون، کاربری مسکونی در ایجاد آسایش و امنیت شهروندان از اهمیت ویژه ای برخوردار است و یکی از اساسی ترین نیازهای جوامع بشری است (رضویان ۱۳۸۱، ۱۴). کاربری مسکونی در منطقه هشت شهر تبریز سطحی معادل ۱۶۹۶۸۵۴ متر مربع را دربر گرفته و از سرانه ای معادل ۵۹/۱۲ متر مربع برخوردار است که به

مراتب نسبت به استانداردهای سرانه در ایران سرانه بالاتری را به خود اختصاص داده است، این کاربری ۴۷/۵۶ درصد از کل مساحت منطقه هشت را اشغال کرده است.

کاربری آموزشی: این کاربری شامل مهدکودک، کودکستان، دبستان، راهنمایی و دبیرستان می باشد. در سطح منطقه هشت سرانه آموزشی به دست آمده حدود ۱/۱ مترمربع می باشد که این میزان با توجه به متوسط سرانه آموزشی برای ایران (۴/۴ متر مربع) رقم پایینی را نشان می دهد. که این امر می تواند به علت نقشی باشد که برای این منطقه از شهر (مرکز CBD) تعریف شده است.

کاربری فرهنگی - مذهبی: کاربری های فرهنگی در رده های مختلف سلسله مراتب خدماتی دارای خصایص و ویژگی های خاص خود هستند، انواع کاربری های فرهنگی شامل اماکن تاریخی و فرهنگی (موزه، کتابخانه، سالن اجتماعات) و غیره است (پورمحمدی، ۱۳۸۵، ۳۳). کاربری های فرهنگی در منطقه هشت تبریز، ۳۰۵۶۸/۶ مترمربع از وسعت منطقه را به خود اختصاص داده اند که ۰/۸۵ درصد از کل محدوده مطالعاتی را شامل می شود. کاربری مذهبی نیز به عنوان زیرشاخه و زیر مجموعه کاربری کلان فرهنگی است (رضویان، ۱۳۸۱، ۱۶۰) که شامل مسجد، تکیه، امام زاده و غیره هستند (پورمحمدی، ۱۳۸۶، ۳۳). از مجموع ۳۵۶۷۲۴۷ مترمربع وسعت به دست آمده برای منطقه هشت تبریز، ۱۲۵۴۰۶/۹۱ مترمربع اختصاص به کاربری مذهبی دارد که سطحی معادل ۳/۵۱ درصد از کل منطقه را شامل می شود این میزان برابر با سرانه ای معادل ۴/۳۶ مترمربع است که سطحی بسیار بیشتر از استاندارد تعریف شده در ایران را نشان می دهد.

شکل شماره (۲): نقشه کاربری های منطقه هشت کلانشهر تبریز



ماخذ: شهرداری تبریز و نگارندگان، ۱۳۹۵

ارزیابی کیفی کاربری اراضی منطقه هشت کلانشهر تبریز (تکنیک SWOT)

مدل (Swot) یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت‌ها و تهدیدات برون سیستمی است و رایج‌ترین کاربرد آن فراهم کردن چهارچوبی منطقی برای هدایت نظام مند بحث‌های سیستم، راهبرد‌های مختلف و در نهایت، انتخاب راهبرد مناسب است (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۳۹). این الگو، ابزاری برای بهره‌برداری در مراحل مقدماتی تصمیم‌گیری و به عنوان یک پیش‌درآمد در امر برنامه‌ریزی استراتژیک در نوع کاربردی آن است و در حقیقت، ابزاری که عموماً برای کنار هم قرار دادن یافته‌های تحلیل قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها، و تهدیدهاست (ضرابی، غلامی بیمرغ، موسوی، ۱۳۸۸: ۳۸)

نقاط قوت و ضعف به آن دسته از عواملی گفته می‌شود که جنبه درونی و ذاتی دارد، فرصت‌ها و تهدیدها، جنبه خارجی دارند و عواملی هستند که به غیر از توانمندی‌ها و ظرفیت‌های شهر وارد سیستم شهر می‌شوند (هوسی، ۱۹۹۱: ۱۶). بنابراین، در این الگو همه نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای هر یک از کاربری‌ها در وضع موجود به طور خلاصه بیان می‌شود تا با توجه به این خصوصیات و آرایه وضع مطلوب و تصمیم‌گیری برای هر یک از کاربری‌ها، به اصلاح آنها پرداخته شود. در این پژوهش ابتدا از طریق پرسش‌نامه و پاسخ به آن از سوی کارشناسان شهری (۱۶) و شهروندان (۳۸۴) نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدها در منطقه هشت گردآوری شد (جدول ۴)، سپس به هر یک از عوامل درونی و بیرونی، ارزش و یا ضریب داده شد و بر اساس اطلاعات بدست آمده از پرسش‌نامه، شاخص‌ها و عوامل را از ۱ تا ۴ بر اساس میزان ارزش آنها رتبه‌بندی کرده، با ضرب رتبه در ضریب، ارزش‌نهایی هر عامل بدست آمد، در نهایت با جمع ارزش‌ها و نمرات، ارزش‌نهایی هر یک از عوامل چهارگانه محاسبه شده و در یک محور مشخص شد که راهبردها عموماً در چه مسیری باید تعیین شوند (شکل ۳).

جدول شماره (۴): خلاصه تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و خارجی کاربری اراضی منطقه هشت کلانشهر تبریز

شرایط بیرونی	شرایط درونی		
	نقاط قوت O	نقاط ضعف W	
<p>نقاط ضعف T</p> <p>- جایگزینی الگوی توسعه پیرامونی شهرها به جای احیای بافت قدیم</p> <p>- گرایش شهروندان به استقرار در مناطق حاشیه‌ای</p> <p>- عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت‌های قدیمی شهرها</p> <p>- به تأخیر انداختن اجرای پروژه مترو</p> <p>- تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص منطقه</p> <p>- عدم وجود مدیریت واحد در مراحل مختلف اجرای طرح‌های شهری</p>	<p>نقاط قوت O</p> <p>- وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه معابر</p> <p>- انگیزه بالای مشارکت شهروندان</p> <p>- امکان استفاده از فضاهای بایر برای ساخت پارکینگ</p> <p>- پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک با توجه به موقعیت مرکزی منطقه</p> <p>- جذب بیشتر فعالیت‌های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی در منطقه</p> <p>- بازنگری و بهسازی کاربری‌های واقع شده در این منطقه</p>	<p>نقاط ضعف W</p> <p>- فرسودگی بافت کالبدی در منطقه</p> <p>- کمبود فضاهای سبز و باز خدمات و توزیع نامناسب آن</p> <p>- عدم توجه به ارزشمندی منطقه در ساخت و سازهای جدید (با توجه به قدمت منطقه)</p> <p>- مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین</p> <p>- آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر</p> <p>- ضعف مدیریت ترافیک</p> <p>- کمبود پارکینگ‌های عمومی</p>	<p>نقاط قوت S</p> <p>- وجود آثار و معابر تاریخی در منطقه</p> <p>- وجود زمینه‌های مشارکت در مردم</p> <p>- امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت متناسب</p> <p>- امکان بازیابی زمین‌های بایر با بیش از ۸۴ هکتار</p> <p>- تمرکز فعالیت‌های مرکز شهری (بازار، ادارات دولتی و تجاری)</p> <p>- واقع شدن بازار سنتی تبریز در منطقه و پویایی فعالیت‌های اقتصادی در این منطقه</p>

ماخذ: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۵

جدول شماره (۵): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف‌ها) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها)

SWOT		
وزن نسبی	مقیاس	امتیاز

ردیف				
۱	وجود آثار و معابر تاریخی در منطقه	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
۲	وجود زمینه های مشارکت در مردم	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
۳	امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت متناسب در منطقه	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
۴	امکان بازیابی زمین های بایر با بیش از ۸۴ هکتار	۰/۰۹	۳	۰/۲۷
۵	تمرکز فعالیت های مرکز شهری (بازار، ادارات دولتی و تجاری)	۰/۱	۴	۰/۴
۶	واقع شدن بازار سنتی تبریز در منطقه و پویایی فعالیت های اقتصادی	۰/۱	۴	۰/۴
۱	فرسودگی بافت کالبدی بافت در منطقه	۰/۰۹	۲	۰/۱۸
۲	کمبود فضاهای سبز و باز خدمات و توزیع نامناسب آن در منطقه	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
۳	عدم توجه به ارزشمندی منطقه در ساخت و سازهای جدید	۰/۰۸	۱	۰/۰۸
۴	مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
۵	آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
۶	ضعف مدیریت ترافیک	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
۷	کمبود پارکینگ های عمومی	۰/۰۵	۳	۰/۱۵
	مجموع	۱	-	۲/۶۹
ردیف				
۱	وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه معابر	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
۲	انگیزه بالای مشارکت شهروندان	۰/۰۹	۳	۰/۲۷
۳	امکان استفاده از فضاهای بایر برای ساخت پارکینگ	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
۴	پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک با توجه به موقعیت مرکزی منطقه	۰/۰۸	۳	۰/۲۴
۵	جذب بیشتر فعالیت های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی در منطقه	۰/۰۷	۴	۰/۲۸
۶	بازنگری و بهسازی کاربری های واقع شده در منطقه	۰/۱	۴	۰/۴
۱	جایگزینی الگوی توسعه پیرامونی شهرها به جای احیای بافت قدیم	۰/۰۹	۱	۰/۰۹
۲	گرایش شهروندان به استقرار در مناطق حاشیه ای	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
۳	عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت های قدیمی شهرها	۰/۰۹	۲	۰/۱۸
۴	با تأخیر انداختن اجرای پروژه مترو	۰/۰۸	۲	۰/۱۶
۵	تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص منطقه	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
۶	عدم وجود مدیریت واحد در مراحل مختلف اجرای طرح های شهری	۰/۱۲	۲	۰/۲۴
	مجموع	۱	-	۲/۵

ماخذ: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۵

با توجه به موارد فوق، راهبردهایی که جهت بهبود کاربری اراضی شهری منطقه هشت کلانشهر تبریز قابل اجراست به شرح زیر است (جدول ۶).

جدول شماره (۶): نظام تحلیل راهبردها

(ST) راهبردهای محافظه کارانه	(SO) راهبرد های تهاجمی
<p>S1T1 - زمینه سازی مناسب به منظور جذب سرمایه گذاری ها در منطقه</p> <p>S2T2 - استفاده از پارامتر هویت جهت جلوگیری از مهاجرت تدریجی مردم منطقه</p> <p>S3T3 - فراهم کردن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریتی مردمی</p> <p>S4T4 - اعمال مدیریت واحد شهری در مراحل مختلف تهیه، اجرا و نظارت بر طرح های شهری.</p>	<p>S1O1 - تقویت مشارکت مردمی در روند تهیه و اجرای طرح های شهری</p> <p>S2O2 - ایجاد پارکینگ های عمومی به منظور رفع بخشی از مشکلات ترافیکی</p> <p>S3O3 - برنامه ریزی جهت استفاده از زمین های بایر موجود در جهت رفع نیازهای منطقه</p> <p>S4O4 - استفاده از پارامتر هویت و جاذبه های گردشگری در ارتباط با گسترش فعالیت های جهانگردی</p>
(WT) راهبرد های تدافعی	(WO) راهبرد های رقابتی
<p>W1T1 - جلوگیری از به تأخیر افتادن پروژه مترو</p> <p>W2T2 - جایگزینی الگوی احیای بافت های قدیم به جای توسعه پیرامونی شهرها</p> <p>W3T3 - تهیه طرح های متناسب با شرایط خاص منطقه</p> <p>W4T4 - افزایش ناوگان مسافربری عمومی در جهت کاهش تراکم وسایل نقلیه و کاهش آلودگی های شهری.</p>	<p>W1O1 - تعریض معابر شهری</p> <p>W2O2 - استفاده از انگیزه مشارکت مردم در جهت توجه به ارزشمندی ساختار منطقه</p> <p>W3O3 - احداث پارکینگ های شهری</p> <p>W4O4 - اجرای طرح های ساماندهی کاربری های واقع در منطقه و توزیع متناسب آن ها در این منطقه</p>

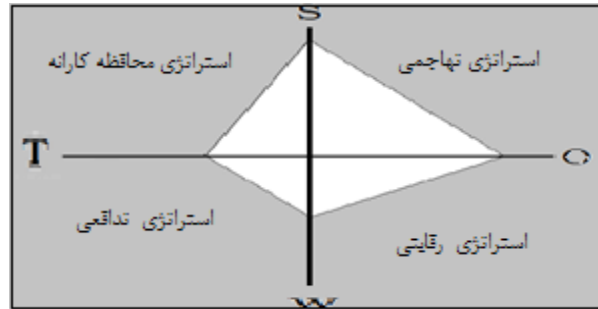
ماخذ مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۵

جدول شماره (۷): ترکیب عوامل درونی و بیرونی و اولویت های راهبردی

عوامل بیرونی		عوامل درونی		SWOT
T تهدیدات	O فرصت ها	W نقاط ضعف	S نقاط قوت	
۰/۹۳	۱/۵۷	۱/۰۵	۱/۶۴	
مجموع ضرایب عوامل مرکب				
WT	ST	WO	SO	
۱/۹۸	۲/۵۷	۲/۶۲	۳/۲۱	
اولویت چهارم	اولویت سوم	اولویت دوم	اولویت اول	اولویت های راهبردی

ماخذ: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۵

شکل شماره (۳): نمودار ارزیابی عوامل داخلی و خارجی



ماخذ: مطالعات نگارندگان ، ۱۳۹۵

بر طبق نتیجه به دست آمده، راهبردهای بهبود کاربری اراضی شهری منطقه هشت تبریز، به راهبردهای تهاجمی نزدیک می باشد و مسئولین باید سعی نمایند از نقاط قوت و فرصت نهایت استفاده را برده و به سمت این راهبردها گام بردارند (شکل ۳).

نتیجه گیری و ارائه ی پیشنهادها

ارزیابی کمی کاربری های منطقه هشت تبریز نشان داد که این منطقه به لحاظ کمی در برخی کاربری ها در وضعیت مناسب و متعادلی قرار ندارد، به این ترتیب که کاربری فضای سبز با ۳۲۶۲/۵ مترمربع مساحت ۰/۰۹ درصد از کل مساحت منطقه را شامل می شود، سرانه این کاربری در منطقه ۰/۱۱ مترمربع است که نشان دهنده وضع نامطلوب منطقه در این ارتباط می باشد. همچنین سطح کاربری تجاری در منطقه مورد مطالعه به ۴۵۲۳۶۵/۹ مترمربع می رسد که شامل ۱۲/۶۸ درصد کل محدوده مطالعاتی است و سرانه تجاری آن ۱۵/۷۶ متر مربع می باشد که نسبت به سرانه استاندارد کاربری تجاری ایران رقم بسیار بالایی است. کاربری مسکونی در منطقه هشت سطحی معادل ۱۶۹۶۸۵۴ متر مربع را در بر گرفته و از سرانه ای معادل ۵۹/۱۲ مترمربع برخوردار است که به مراتب نسبت به متوسط استاندارد ها در ایران رقم نسبتا بالایی است، همچنین در سطح منطقه سرانه آموزشی به دست آمده حدود ۱/۱ مترمربع است که نسبت به سرانه استاندارد تعریف شده در ایران خیلی پایین است. از کل وسعت به دست آمده برای کل کاربری های منطقه، ۱۲۵۴۰۶/۹۱ مترمربع اختصاص به کاربری مذهبی دارد که سطحی معادل ۳/۵۱ درصد از کل منطقه را شامل می شود این میزان برابر با سرانه ای معادل ۴/۳۶ مترمربع است که سطحی بسیار بیشتر از سرانه استاندارد تعریف شده در ایران است، کاربری های فرهنگی در منطقه هشت تبریز، ۳۰۵۶۸/۶ متر مربع از وسعت منطقه را به خود اختصاص داده اند که ۰/۸۵ درصد از کل محدوده مطالعاتی را شامل می شود. وسعت کاربری گردشگری ۲۰۲۰۲/۶ مترمربع است که ۰/۵۶ درصد از کل محدوده منطقه را در بر می گیرد. سرانه متوسط در نظر گرفته شده در ارتباط با تأسیسات بهداشتی-درمانی در ایران ۱/۶۲ متر مربع است که با توجه به استقرار منطقه هشت در مرکز شهر و قرار گیری بیشتر واحدهای بهداشتی و درمانی در آن از سرانه نسبتاً مناسبی (مجموعاً ۳/۳ مترمربع) برخوردار است. در بخش دوم این پژوهش به ارزیابی کیفی کاربری ها با استفاده از مدل SWOT پرداخته شد، نتایج حاصله نشان داد که امتیاز منطقه در ارزیابی عوامل درونی برابر ۲/۶۹ بوده که بیانگر قوت و شرایط مطلوب عوامل درونی موجود در منطقه هشت می باشد، بنابراین می توان جهت بهبود و تقویت وضعیت منطقه از عوامل درونی استفاده کرد. چنانچه در جدول (۶) نیز ملاحظه می شود امتیاز منطقه در ارزیابی عوامل بیرونی برابر

۲/۵ بوده که به مانند عوامل درونی بیانگر قوت بیرونی عوامل درونی موجود در منطقه می باشد، بنابراین می توان جهت بهبود و تقویت وضعیت منطقه از عوامل بیرونی استفاده کرد. به طور کلی هر دو عامل درونی و بیرونی نشان می دهد که این منطقه به لحاظ نقاط قوت و فرصت ها شرایط مطلوبی داشته و برای رسیدن به وضعیتی مطلوب تر، نیازمند ارائه استراتژی های مناسب تر به منظور از بین بردن نقاط ضعف و خنثی کردن تهدیدها می موجود است. براساس نتایج به دست آمده راهبردهای بهبود کاربری اراضی شهری منطقه هشت ، به راهبردهای تهاجمی نزدیک می باشد و مسئولین باید سعی نمایند از نقاط قوت و فرصت نهایت استفاده را برده و به سمت این راهبردها گام بردارند. در پایان به منظور ساماندهی مراکز خدماتی موجود در منطقه پیشنهاداتی به شرح زیر ارائه می شود: مناسب است طرح هایی که برای منطقه تهیه می شود و نیز عملیات عمرانی که شهرداری منطقه هشت انجام می دهد ، حاوی نظرات مردم نیز باشد ، زیرا عناصر و اجرای پیکره شهر، تجسمی از بنیان های زندگی اجتماعی ساکنان شهر هستند ، لذا هرگونه تفکر برنامه ریزی ، طراحی و اجرا می باید با مردم صورت پذیرد همچنین در تمامی طرح هایی که برای منطقه تهیه می شود به مواردی از قبیل قدیمی بودن بافت منطقه هشت، مرکز تجاری بودن این منطقه و غیره توجه شود که این امر نیازمند به دیدگاه خاصی در امر برنامه ریزی است.

- ۱- ابراهیم زاده ، ع ، بذرافشان ، ج و حبیب زاده لمسو ، ک .(۱۳۸۹).تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی روستا-شهرهای کوچک در ایران با استفاده از GIS ، مطالعه موردی : خوشرودپی بابل، مجله مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال دوم، شماره پنجم ، صص ۱۳۸-۱۱۱
- ۲- ابراهیم زاده ، ع ، اردکانی، م. (۱۳۸۵) .ارزیابی کاربری اراضی شهری اردکان فارس، مجله جغرافیا و توسعه ، سال ۴، شماره ۷، صص ۶۹-۴۴
- ۳- آمار نامه کلانشهر تبریز. (۱۳۹۱).معاونت برنامه ریزی و توسعه ، چاپ اول
- ۴- پور احمد ، ا، حاتمی نژاد، ح ، حسینی ، ه. (۱۳۸۵). آسیب شناسی طرح های توسعه شهری در کشور فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۸
- ۵- پورمحمدی ، م . (۱۳۸۵) . برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ سوم ، تهران ، انتشارات سمت
- ۶- تقوایی ، م ، موسوی ، م . (۱۳۸۶) .ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح هادی شهر مهریز ، مجله تحقیقات جغرافیایی ، پاییز ، دوره ۲۳، شماره ۳ ، صص ۸۰-۶۳
- ۷- حسین زاده دلیر ، ک ، ملکی ، س.(۱۳۸۶) . بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری در طرح جامع و تفصیلی شهر ایلام، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره هشتم ، بهار و تابستان ، صص ۹۳-۶۵
- ۸- حسین زاده دلیر ، ک . (۱۳۸۰) ، برنامه ریزی ناحیه ای ، انتشارات سمت ، تهران.
- ۹ - حکمت نیا ، ح ، موسوی ، م.(۱۳۸۵) . کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، چاپ اول، یزد، انتشارات علم نوین.
- ۱۰- رضویان ، م. (۱۳۸۱) . برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، تهران.
- ۱۱- زبیری ، ک . (۱۳۸۱) .برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۱۲- زبیری ، ک ، بشارتی فر ، ص، رشیدی فرد ، ن.(۱۳۸۹) .ارزیابی کاربری اراضی شهر دهدشت(استان کهگیلویه و بویر احمد)، مجله آمایش محیط، سال سوم ، شماره ۱۰ ، صص ۲۲-۱
- ۱۳- سعید نیا، ا . (۱۳۷۸). کاربری زمین شهری ، جلد دوم ، کتاب سبز راهنمای شهرداری ها، وزارت کشور.
- ۱۴- شهرداری تبریز ، نقشه کاربری اراضی کلاشهر تبریز
- ۱۵- ضرابی ، ا، غلامی بیمرغ ، ی ، موسوی ، ع . (۱۳۸۸) . بررسی کاربری اراضی شهر نورآباد ممسنی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی GIS ، مجله مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره اول ، تابستان ، صص ۵۰-۲۵
- ۱۶- ضرابی ، ا، وارثی ، ح ، قنبری ، م.(۱۳۹۱) . تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود ، مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال دوم ، شماره اول ، ۶۶-۴۹
- ۱۷- عزیزی ، م ، آراسته ، م. (۱۳۹۰) . ارزیابی تحقق پذیری پیش بینی های کاربری اراضی و پیشنهادهای جهات توسعه در طرح جامع شهر لار، مجله مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای ، سال ۳، شماره ۱۱، صص ۲۲-۱

- ۱۸ - فیضی زاده ، ب، عزیزی ، ح ، ولی زاده کامران ، خ. (۱۳۸۶). استخراج کاربری های اراضی شهرستان ملکان با استفاده از تصاویر ماهواره ای +ETM لندست ۷، مجله آمایش ، شماره سوم ، دانشگاه آزاد اسلامی ، واحد ملایر
- ۱۹ - قلی نژاد ، ف. (۱۳۸۷). جستاری در برنامه ریزی زمین در توسعه گردشگری، محیط و گردشگری، ماهنامه شهرداری ها، سال هشتم، شماره ۸۷
- ۲۰ - مرکز آمار ایران ، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان تبریز (۱۳۹۰)
- ۲۱ - مهدیزاده ، ج. (۱۳۷۹). برنامه ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، مهندسیین مشاور فرنیهاد، نشریه جستارهای برنامه ریزی و طراحی شهری ، تهران
- ۲۲ - مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری. (۱۳۷۳). نگرشی بر الگوهای برنامه ریزی شهری در جهان - آمریکا، تهران، دفتر برنامه ریزی عمرانی وزارت کشور.
- 23-Albrechts, L. (2004). Strategic (Spatial) Planning Reexamined. Environment and lanning B, Planning and Design, 31, p p 743-758.
- 24- Geist, H.L. Lambin, E.F.(2002). proximate causes and underlying driving forces of tropical deforestation. BIOSCIENCE 52(2), p p 143-150.
- 25- Hussey, D.E. (ed) (1991). International review of strategic management, 2 (1). New York, J. Wiley.
- 26-Harris, John.(1993). The grammar of Irish English. In Milroy, James and Milroy, Lesley (eds), Real english. The grammar of english dialects in the British Isles, p p 139-186. London, Longman
- 27- Koomen, E. Joost, Buurman.(2002), Economic theory and land prices in land use modeling. AGILE conference on geographic information science, Palma(Balearic islands spain). April,p1 4
- 28- Kuan Yew, L, (2013). Long-Term Land Use Planning In Singapore School of Public Policy at the National University of Singapore.
- 29-March and Henry,(2007): A better future from imagining the worst: land usePlanning & training responses to natural disaster, The Australian Journal of Emergency Management.
- 30.Steiner, G. A. (1979): Strategic Planning: What every manager must know Newyork , The Free Press.
- 31.Taleai, M. Mesgari, M.S. Sharifi,A. Sliuzas,R,Barati,N(2005), A spatial decision support system for evaluation various land uses in built up urban area, Tehran studies and planning center,p p 1-10.