

Research Paper

Studying the Situation of Conflict between Function and Land Use in Tabriz: Effect of Law and Regulations**Akbar Asghari Zamani¹, Mohammad Ali Koushesh Vatan^{2*}, Mohammad Nemati³, Neda Nobahar⁴**

1. Associate Professor at the Department of Urban and Regional Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran
2. Ph.D. candidate of Geography and Urban Planning, Department of Urban and Regional Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran
3. Ph.D. candidate of Geography and Urban Planning, Department of Urban and Regional Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran
4. M.Sc. of Geography and Urban Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran

Received: 2021/10/29

Accepted: 2023/1/12

ABSTRACT

This research aims to study the degree of realization of land uses as recommended in "Tabriz Detailed Plan 2012" and its current situation in Tabriz. Also, it intends to identify the factors affecting the functional changes of land uses at "Abrasan - Mansour", "17Shahrivar Jadid St.", "Hafez-Abu Reyhan", and "Abu Reyhan-Nesferah" corridors.

This research is an applied research that has resorted to a descriptive-analytical method. Excel and ArcMap were used for data pre-processing. The compliance and non-compliance of land uses were investigated based on the data obtained from the survey and the detailed plan map. The cross-tabulation was used in TerrSet to detect changes in land use patterns in the current state compared to the detailed plan. Then, the realization between Tabriz Detailed Plan 2012 and the current state was investigated using the chi-square test in SPSS software. Also, the legislation factors influencing the functional changes of land uses were considered.

The results showed that the rate of realization of the detailed plan's recommended land uses in the studied areas is at a low level. Also, there is a high degree of discrepancy between the function and land use. In the legislation factors, paragraph 24 of Article 55 of the Law on Municipalities, Article 100, and Article 5 Commissions have played the most significant role in the functional changes of land uses, respectively.

Keywords:*Land Use; Detailed Plan; Land Use Conflicts; Article 100 Commission; Tabriz.*

***Corresponding Author:** Ph.D. candidate of Geography and Urban Planning, Department of Urban and Regional Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran
<http://dor.20.1001.1.16059689.1401.0.0.4.6>
<https://doi.10.2022/hmsp.27.1.2>
ORCID: 0000-0002-7652-9328

ali.kousheshvatan@tabrizu.ac.ir

Copyright© 2023, the Authors | Publishing Rights, ASPI. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution- NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.



Extended Abstract

Introduction

hapin and Kaiser define the directing of land-use changes as the core of land-use planning. also, the goal of all land use planning activities is to constantly monitor and direct change, and attempt to determine the direction of changes. Therefore, recognizing and identifying land use changes are one of the most important needs of urban planning and management. Because the non-compliance of the function with the land use will result in various dysfunction in the life and structure of the city. In this regard, this research aims to study the realization of the recommended land uses of "Tabriz Detailed Plan 2012" and its condition. Moreover, our study tries to identify the factors affecting the functional changes of land uses at "Abrasan - Mansour", "17 Shahrivar Jadid", "Hafez-Abu Reyhan", and "Abu Reyhan-Nesferah" corridors.

Methodology

This research is an applied research that has resorted to a descriptive-analytical method. Data was collected through library and field survey. The basic research map was Tabriz Detailed Plan 2012. Excel and ArcMap were used for data preprocessing. The compliance and non-compliance of land uses were investigated based on the data obtained from the survey and the detailed plan map. The cross-tabulation was used in TerrSet to detect land use changes in the current state compared to the detailed plan. Then, the realization between Tabriz Detailed Plan 2012 and the current state was investigated using the chi-square test in SPSS software. Also, the legislation factors influencing the functional changes of land uses were considered.

Results and discussion

Based on the results, this research distinguishes that at Abrasan – Mansour corridor, 58.66% compliance and 41.34% non-compliance, at 17 Shahrivar Jadid corridor 30.22% compliance and 69.78% non-compliance, at Hafez-Abu Reyhan corridor 24.65% compliance and 35.75% non-compliance, and at Abu Reyhan-Nesferah, there is 21.49% compliance and 78.51% non-compliance between the proposed land uses of the detailed plan and the current state of land use. Also in terms of area, in the axis of Abrasan-Mansour, 53.1% compliance and 46.9% non-compliance, at 17 Shahrivar Jadid corridor, 37.03% compliance and 62.97% non-compliance, at Hafez-Abu Reyhan intersection 76/6 94% compliance and 24.5% non-compliance (the reason for the high percentage of area compliance is also the existence of military use that occupies a large area) and at the Abu Reyhan–Nesferah corridor, there were 69.27% compliance and 30.73% non-compliance. There is a discrepancy (the reason for the high percentage of area compliance is the existence of administrative and cultural uses that occupy a large area) between the recommended land uses of the detailed plan and the current state.

Then, using the cross-tabulation, land use changes were examined. Based on the results, it was found that the level of realization between the current land uses and the recommended ones at the Abrasan - Mansour is moderate, and in other corridors, the level of realization is very weak.

According to the results, the largest share of changes is due to Paragraph 24 of Article 55 of the Municipality Law, Article 100, and Article 5 Commissions, respectively. In this regard, due to Paragraph 24 of Article 55 of the Municipality Law, out of the total existing discrepancies (in each area), 6% to Abrasan - Mansour, 34.67% to 17 Shahrivar Jadid Street, 4.24% to Hafez -Abu Reyhan and 12.8% belongs to Abu Reyhan - Nesferah. Also, due to Article 100 Commission, out of the total existing discrepancies, 4.6% to of Abrasan-Mansour, 14.67% to 17 Shahrivar Jadid Street, 3.61% to Hafez - Abu Reyhan, and 5.04% belongs to Abu Reyhan - Nesferah. In addition, due to Article 5 Commission, out of the

total existing discrepancies, 5.68% reported at Abrasan - Mansour, 4% at 17 Shahrivar Jadid Street, 0.94% at Hafez - Abu Reyhan, and 3.51% belongs to Abu Reyhan – Nesferah corridors. However, a significant part of the discrepancies is unknown, which is probably the result of violations related to the Article 100 Commission before 2013. In this regard, the highest number of unknown factors is at Hafez - Abu Reyhan with 66.56% and Abrasan – Mansour with 61.84%. The lowest number of unknown factors is in 17 Shahrivar Jadid Street with 16.44% and Abrasan - Mansour corridor with 24.84%, respectively.

Conclusion

The results showed that the rate of realization of the detailed plan’s land uses in the studied areas is at a low level. Also, there is a high degree of discrepancy between the function and land use. In the legislation factors, Paragraph 24 of Article 55 of the Municipality Law, as well as Article 100 and Article 5 Commissions, have played the most significant role in the functional changes of land uses, respectively.

مطالعه وضعیت مغایرت کارکرد با کاربری در شهر تبریز: تأثیرات قانون و آیین‌نامه‌ها

اکبر اصغری زمانی^۱، محمدعلی کوشش وطن^{۲*}، محمد نعمتی^۳، ندا نوبهار^۴

۱. دانشیار گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
۲. دانشجوی دکتری گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
۳. دانشجوی دکتری گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران
۴. دانشجوی کارشناسی ارشد گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

چکیده

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۱/۲۲

هدف اصلی پژوهش حاضر مطالعه میزان تحقق کاربری‌های اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی ۱۳۹۱ با وضعیت موجود آن در شهر تبریز به سال ۱۴۰۰ و همچنین عوامل مؤثر بر تغییرات کارکردی کاربری‌ها در محورهای چهارراه آبرسان تا منصور، خیابان ۱۷ شهریور جدید، چهارراه حافظ تا ابوریحان و چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه است. پژوهش حاضر از نوع پژوهش‌های کاربردی بوده و به لحاظ روش توصیفی - تحلیلی است. پیش‌پردازش‌های لازم بر روی داده‌ها در نرم‌افزارهای ArcMap و Exel صورت گرفت. در ادامه براساس داده‌های حاصل از برداشتهای میدانی و نقشه طرح تفصیلی، انطباق و عدم انطباق کاربری‌ها بررسی شد. جهت شناسایی تغییرات کاربری در وضعیت موجود نسبت به طرح تفصیلی از روش جدول متقاطع در نرم‌افزار Terrest بهره گرفته شد. در ادامه میزان توافق نقشه‌های کاربری طرح تفصیلی و وضعیت موجود با استفاده از آزمون مجذور - کای در نرم‌افزار SPSS بررسی شد. همچنین، به بررسی عوامل قانونی و آیین‌نامه‌ای مؤثر بر تغییرات کارکردی کاربری‌ها پرداخته شد.

براساس تحلیل‌ها مشخص شد که میزان تحقق کاربری‌های طرح تفصیلی در محدوده‌های مورد مطالعه در سطح پایینی قرار داشته و میزان بالایی از مغایرت‌های کارکرد با کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه وجود دارد. همچنین، در بین عوامل قانونی و آیین‌نامه‌ای مطالعه‌شده، بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون ماده ۵ و ماده پنج به ترتیب بیشترین نقش را در تغییرات کارکردی کاربری‌های محدوده‌های مورد مطالعه داشته‌اند.

کاربری اراضی، طرح تفصیلی، مغایرت کاربری، کمیسیون ماده ۵، تبریز.

واژگان کلیدی:

ali.kousheshvatan@tabrizu.ac.ir

این مقاله مستخرج از طرح پژوهشی "مطالعه وضعیت مغایرت کارکرد با کاربری در کلان شهر تبریز" به کارفرمایی مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی کلان شهر تبریز است.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

۱. مقدمه

شهری شدن در سطح جهانی در دهه‌های اخیر روند سریع‌تری را به خود دیده است. این مسئله به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه باعث شکل‌گیری مشکلات متعدد زیست‌محیطی و اجتماعی - اقتصادی شده است. در این راستا برنامه‌ریزی پایدار کاربری اراضی یکی از مهم‌ترین ابزارها جهت دستیابی به جامعه‌ای پایدار تلقی می‌شود، چراکه این نوع برنامه‌ریزی شامل ارزیابی و تصمیم‌گیری در مورد محل و مقدار تخصیص کاربری‌های است؛ به عبارتی، برنامه‌ریزی کاربری اراضی نحوه استفاده از زمین در شهر را تعیین و تغییرات کاربری را هدایت می‌کند (اصغری زمانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۴؛ Cao, 2018: 251; Cordovil et al., 2020: 618). برنامه‌ریزی پایدار کاربری اراضی را می‌توان به‌عنوان ابزاری جهت تعیین سیاست‌های استفاده از زمین، اجزای این سیاست‌ها برای مکان مطلوب و برای بهبود شرایط مکانی و فیزیکی جهت استفاده بهینه و حفاظت منابع طبیعی تعریف کرد که نیازهای نسل کنونی را جوابگو باشد و نیازهای نسل‌های آتی را هم با خطر مواجه نکند (Van lier, 1994).

در کشور ایران یکی از مهم‌ترین طرح‌های توسعه شهری طرح تفصیلی است که نظام استفاده از اراضی در آن به‌صورت خرد تعیین می‌شود. تجربه برنامه‌ریزی کاربری اراضی در این کشور که توسط مطالعات متعددی مورد ارزیابی واقع شده، نشان از عدم موفقیت آن دارد. در این زمینه، آنچه امروزه شاهد آن هستیم، بحران ناشی از عدم اجرا و تحقق برنامه‌ریزی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهر است (وحیدی برجی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶). یکی از نمودهای این عدم موفقیت که شاید بتوان از آن به‌عنوان مهم‌ترین نتیجه یاد کرد، تغییرات کاربری غیراصولی است.

چاپین و کایزر^۱، هسته اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین را هدایت تغییرات کاربری زمین می‌دانند و معتقدند که هدف همه فعالیت‌های برنامه‌ریزی استفاده از زمین، نظارت و هدایت مداوم تغییرات و همچنین تلاش برای تأثیرگذاری بر جهت این تغییرات است (وحیدی برجی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶)؛ بنابراین، کشف و شناسایی تغییرات کاربری اراضی از مهم‌ترین نیازمندی‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است، چراکه این مقوله از نظر ساماندهی، برنامه‌ریزی و همچنین از نظر برابری و نابرابری در توزیع مالیات و ارزش افزوده در شهرها اهمیت بسزایی دارد (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۹۰: ۹۸؛ اصغری زمانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۲). همچنین، کاربری‌های مصوب، براساس استانداردها و ضابطه‌های مختلفی تعیین می‌شوند؛ بنابراین هرگونه تغییر در کاربری می‌تواند موجب اختلال در نظم و برنامه‌ریزی آتی شهر شود. تغییر کاربری اگر بدون توجه به مناسبات برنامه‌ریزی شهری صورت گیرد می‌تواند باعث افزایش تولید سفر، ایجاد ترافیک، آلودگی صوتی و بصری شود.

باتوجه به موارد مطرح‌شده، هدف کلی پژوهش حاضر مطالعه میزان انطباق کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی ۱۳۹۱ با کاربری‌های وضعیت موجود در شهر تبریز به سال ۱۴۰۰ است. در این راستا، فراوانی و میزان مساحت کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق استخراج خواهد شد. همچنین با استفاده از جدول متقاطع^۲ تغییرات کارکردی

1. Chapin & Kaiser
2. Cross Tabulation

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

کاربری‌ها مشخص خواهد شد. در نهایت، به بررسی نقش قوانین و آیین‌نامه‌های مختلف در شکل‌گیری عدم انطباق‌های کارکردی - کاربری پرداخته خواهد شد.

در زمینه و راستای موضوع پژوهش حاضر مطالعات متعددی صورت گرفته است که برخی از آن‌ها به شرح زیر است:

استوار (۱۳۸۹) در پایان‌نامه‌ای به ارزیابی مغایرت‌های موجود بین کاربری‌های مصوب طرح تفصیلی و کارکردهای کنونی در محلات یک، دو، چهار، پنج و شش منطقه ۳ شهرداری تبریز پرداخته است. نتایج پژوهش وی مغایرت کاربری‌ها با عملکردشان را نشان می‌دهد. به طوری که در محدوده‌های مورد مطالعه ۱۶ درصد از کاربری‌ها عملکردی مغایر با کاربری‌های پیشنهادی در طرح تفصیلی را دارند. اکثر مغایرت‌ها مربوط به کاربری مسکونی است که بیشترین تغییرات به نفع کارکردهای تجاری و آموزشی است. براساس نتایج، بیشترین تغییرات به کارکرد تجاری است.

اسماعیل‌زاده و فرهودی (۱۳۹۰) به بررسی تغییرات کاربری‌های مسکونی و اداری در منطقه شش تهران پرداخته‌اند. براساس نتایج ایشان، مساحت زمین‌های مسکونی از ۷۵۴/۱۳ هکتار در سال ۱۳۷۵ به ۶۷۹/۲۵ هکتار در ۱۳۹۰ تقلیل یافته است. در مقابل، مساحت زمین‌های اداری - تجاری از ۱۶۷/۷۸ در سال ۱۳۷۵ به ۲۱۳/۸۰ هکتار در سال ۱۳۹۰ افزایش پیدا کرده است.

علی بخش‌زاده (۱۳۹۱) در پایان‌نامه خود به بررسی میزان تحقق طرح تفصیلی در روستاهای الحاقی به مادرشهر تبریز پرداخته است. نتایج پژوهش وی نشان می‌دهد که بیشترین تغییرات کاربری مربوط به تغییرات کاربری اراضی بایر به مسکونی است. همچنین، کم‌ترین تغییرات در کاربری‌های فضای سبز و تجاری صورت گرفته است. علاوه بر این، میزان تحقق‌پذیری طرح تفصیلی نسبت به سال پایه در حد هم‌بستگی ۰/۱ است.

بیات (۱۳۹۲) در پایان‌نامه‌ای به ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی منطقه ۳ شهر زنجان پرداخته است. نتایج ایشان نشان می‌دهد که تغییر کاربری‌های شهری مصوب طرح تفصیلی در طیفی از کاربری‌های عمومی و خصوصی است. براین اساس، تجزیه و تحلیل‌های مربوط به سازگاری کاربری‌ها در محدوده مورد مطالعه، ناسازگاری ۳۰ درصدی را نشان می‌دهد. همچنین، از کل پرونده‌های طرح شده در کمیسیون ماده ۵ شهر زنجان (دوره ۸۴ تا ۹۲) بیشترین موارد مربوط به تغییر کاربری مسکونی به انتفاعی با ۴۷ مورد پرونده است.

محمدی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای به مطالعه دلایل تغییر کاربری در طرح‌های تفصیلی شهری و تبعات آن در کاربری‌های عمومی منطقه یک شهر همدان پرداخته‌اند. ایشان با استفاده از پرسش‌نامه به بررسی علل تغییر کاربری‌های شهری پرداخته‌اند. در این راستا بیشترین سهم متعلق به عوامل اقتصادی و قانونی است که مرتبط با موضوع عدم وجود منابع پایدار درآمدی شهرداری‌ها و فقدان عوامل قوی ضمانت اجرایی در قوانین شهرسازی است.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

امیدی آوج و غلامی (۱۳۹۵) در پژوهشی به بررسی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های مسکونی طرح تفصیلی در بخشی از مرکز شهر قزوین پرداخته‌اند. نتایج پژوهش ایشان نشان می‌دهد که مساحت تغییر کاربری مسکونی برابر با ۴/۴ هکتار است. در این راستا، بیشترین میزان تغییر کاربری از مسکونی به تجاری با مساحتی بالغ بر ۲/۷ هکتار است. موسوی و جعفری (۱۳۹۵) در مطالعه‌ای به بررسی نقش طرح تفصیلی در برنامه‌ریزی و ساماندهی کاربری اراضی شهر زنجان پرداخته‌اند. نتایج ایشان نشان می‌دهد که کاربری‌ها بعد از تهیه و اجرای طرح تفصیلی به حد استاندارد نرسیده است. همچنین، کاربری حریم، حمل‌ونقل و مذهبی بیشترین سازگاری را با سایر کاربری‌ها دارند. در ماتریس مطلوبیت نیز کاربری‌های اداری، مذهبی و باغی با رتبه کاملاً سازگار تا نسبتاً سازگار متناسب با نیازهای شهر پیش‌بینی شده‌اند.

وحیدی برجی و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله‌ای به شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمینه‌ای پرداخته‌اند. نتایج مصاحبه به‌عمل‌آمده از چهارده تن از متخصصان در حوزه مربوطه نشان می‌دهد که تصمیم‌گیری نامطلوب، عملکرد نادرست مدیران شهری، تراز مالی منفی شهرداری‌ها، عدم واقع‌بینی در برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادها غیرمنطقی بیش از ۵۰ درصد مشکلات را ناشی می‌شود. در ادامه با استفاده از تئوری زمینه‌ای، شرایط زمینه‌ای مؤثر، شرایط تداوم روند حاضر و پیامدهای ناشی از ادامه آن شناسایی کرده‌اند که بدین شرح است؛ شرایط علی: ضعف آموزش، نظارت معیوب بر اجرا، نهادینه شدن تخلف، تراز مالی منفی شهرداری، عدم تبعیت بخش‌ها از طرح، عملکرد غیرنظام‌مند مدیران، ممانعت مردم از اجرای طرح، قطعی‌نگری و عدم واقع‌بینی در برنامه‌ریزی، گسستگی فرایند، مشکلات قانونی؛ شرایط تداوم: مقاومت در برابر تغییر، مخالفت با دیدگاه‌های جدید، اولویت کم‌تر مسائل شهرسازی، مبهم بودن رویکردهای نوین؛ شرایط زمینه‌ای: تغییر شدید سبک زندگی، ضعف پایه‌های دموکراسی، تغییرات جمعیتی زیاد، محدودیت اعتبار دولت، تمرکز اقتصاد بر ساخت‌وساز شهری، فقر و پایین بودن متوسط درآمد، نظام برنامه‌ریزی بخشی کشور؛ پیامدها: نابسامانی فعالیت‌های شهری، افزایش بی‌عدالتی و بی‌قانونی، افزایش سودجویی از زمین.

اصغری زمانی و همکاران (۱۴۰۰) در مقاله‌ای به بررسی مغایرت کارکردی کاربری‌های شهری در ارتباط با ارزش زمین در منطقه ۱ شهر تبریز پرداخته‌اند. نتایج ایشان هم‌بستگی مثبت و بالایی را بین قیمت و میزان تغییرات نشان می‌دهد. همچنین، بیشترین تغییرات در محله‌هایی با قیمت زمین بیشتر رخ داده است. علاوه‌براین، ۹۶/۷ درصد از کل مغایرت‌ها در فاصله ۱۰۰ متری و ۵۲/۶ درصد در فاصله ۲۵ متری راه‌های اصلی است. کاربری‌های بایر با ۲۵/۰۷ درصد، مسکونی - تجاری با ۱۶/۵۸ درصد و تجاری با ۱۵/۹۵ درصد بیشترین سهم از تغییرات را شامل شده‌اند.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

۲. مباحث نظری

تغییر کاربری نتیجه روابط پیچیده انسان و عوامل محیطی و عوامل اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی است. عوامل اقتصادی و اجتماعی مهم ترین عوامل انسانی تأثیرگذار بر تغییر کاربری اراضی هستند (Turner et al., 1994) به نقل از فرج‌اللهی و همکاران، ۱۳۹۹: ۶۴۳ - ۶۴۴). در میان انواع محرک‌ها محققان بیشتری به تأثیر عوامل سیاسی و اقتصادی در برنامه‌ریزی کاربری زمین اشاره می‌کنند. بالین‌حال، تغییرات کاربری اراضی در جهت استفاده مالی و اقتصادی از زمین یکی از مواردی است که می‌تواند سایر عوامل تأثیرگذار بر تغییر کاربری همچون علل اجتماعی و کالبدی را هدایت کند. از عوامل اقتصادی تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن می‌توان به مواردی چون سطح فعالیت‌های اقتصادی، نقش شهر در منطقه، قیمت مصالح ساختمانی، نرخ دستمزد نیروی کار در شهر، شوک اقتصادی و سیاسی مانند تحریم‌های اقتصادی، جنگ و درگیری، تورم، تسهیلات بانکی، سرمایه‌گذاری، انباشت سرمایه و غیره اشاره کرد (خاکپور و صمدی، ۱۳۹۳: ۲۵).

فون تونن^۱، نخستین نظریه‌ساختارمند و قابل تعمیم را درباره تغییر کاربری اراضی ارائه کرد. در مدل وی، زمین به‌عنوان منبع اقتصادی تعریف می‌شود و زمین با توجه به عملکردهای محصول‌دهی ارزش‌گذاری می‌گردد (رفیعیان، ۱۳۸۹: ۴۳؛ جعفری و همکاران، ۱۳۹۹، ۶). علاوه بر این، کی ول^۲ در کتاب زمین و شهر زمین را به‌عنوان زمینه چندبعدی توسعه شهری در نظر می‌گیرد. زمین یک فضای خنثی و دربرگیرنده فعالیت و اجسام نبوده و کلید اصلی برای درک دو جنبه مهم از توسعه شهری است: الف) زمین برای توصیف شکل، نقشه و توسعه شهر ضروری است؛ ب) زمین در مرکز فعالیت‌های شهری قرار گرفته و با تأمین قدرت و ایجاد ارتباط میان گروه‌ها و فعالیت‌های مختلف، بر توسعه اقتصادی تأثیر می‌گذارد (Kivell, 1993: 3). کی ول، کاربری زمین را نه کمیتی ایستا، بلکه الگوی تکامل تدریجی معرفی می‌کند (رفیعیان، ۱۳۸۹: ۴۲). همچنین، وی معتقد است در تغییر کاربری زمین مهم‌ترین عامل نیروهای بازار است. این نیروها شامل مؤلفه‌های زیر است: رقابت میان فعالیت‌های مختلف شهری، نیازهای جابه‌جایی مکانی صنعت و تجارت، ارزش‌های طبیعی زمین، تغییرات فناوری و حمل‌ونقل، سیستم‌های فناوری و حمل‌ونقل، سیستم‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین و تأثیر سیاست‌های دولتی بر استفاده از زمین شهری و توسعه آن (جعفری و همکاران، ۱۳۹۹: ۵). فاینشتاین^۳ نیز برنامه‌ریزی کاربری زمین را در بسیاری از حکومت‌های شهری، تابع نظام اقتصادی و توسعه اقتصادی می‌داند (وحیدی‌برجی، ۱۳۹۶: ۷).

1. Von Thunen
2. Kivell
3. Fainstein

۲-۱. قوانین و کمیسیون‌های مرتبط با حوزه تغییر کاربری اراضی

در این راستا موارد مختلفی ارائه شده است که مهم‌ترین آن‌ها مصوبات کمیسیون ماده پنج، ماده صد و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌هاست. از سال ۱۳۵۲ که تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها به تصویب رسید، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری و دادگاه‌های کیفری بر حسب مورد در رسیدگی به تخلفات تغییر کاربری صلاحیت یافتند، البته در بسیاری از موارد به جهت نقض و اجمال قانونی و فقدان نظارت مؤثر، تغییر غیرمجاز کاربری ساختمان‌ها بسیار رایج شده و وجوه دریافتی از این طریق به نوعی به یک ردیف بودجه‌ای برای برخی نهادهای عمومی تبدیل شده است (طجرلو و صالحی، ۱۳۹۳: ۱۷۹). همچنین، گفتنی است که توسط مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی قوانین و رأی‌هایی وجود دارد که برای برخی از کاربری‌ها استثنایی قائل شده است. در ادامه به شرح تمامی این موارد پرداخته شده است.

۲-۲. بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها

بند ۲۴ صدور پروانه برای تمام ساختمان‌های شهر را مد نظر دارد. همچنین، دارای تبصره‌ای به شرح زیر است:

شهرداری در شهرهایی که دارای نقشه جامع شهر هستند، مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی، نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب، پیشه و یا تجارت دائر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده صد این قانون مطرح می‌کند و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر، با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز کند در مورد تعطیلی محل کسب، پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم کند. علاوه بر این، دائر کردن دفتر وکالت، مطب و دفتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی توسط مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود (شفیعی‌پور، ۱۴۰۰).

۲-۳. قانون محل مطب پزشکان

براساس این قانون فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف و وابسته در ساختمان‌های مسکونی و تجاری ملکی و اجاری بلامانع است. قانون فوق مشتمل بر ماده واحد در جلسه علنی روز یکشنبه بیستم دی‌ماه ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۶۶).

۲-۴. رأی وحدت رویه ۶۰۷ دیوان عالی کشور در رابطه با محل دفتر وکالت

نظر بر آن که شغل وکالت تابع قانون خاص بوده و دفتر آن محلی است برای پذیرایی موکلان و تنظیم امور وکالتی که در واقع به اعتبار شخص وکیل اداره می‌شود نه به اعتبار محل کار و نیز در زمره هیچ‌یک از مشاغل احصاشده در ماده ۲ قانون تجارت نبوده و به لحاظ داشتن مقررات خاص به موجب تبصره یک ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹/۰۴/۱۳

شورای انقلاب اسلامی از شمول مقررات نظام صنفی مستثنی است؛ لذا به اقتضای مراتب فوق دفتر وکالت دادگستری را نمی‌توان از مصادیق محل کسب و پیشه و تجارت و مشمول قانون روابط موجب و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دانست، بلکه مشمول عموماً قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۷۵).

۵-۲. آیین‌نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات

در ماده ۳ این آیین‌نامه آمده است که تأسیس دفتر مطبوعات در واحدهای مسکونی مستقل، اداری و تجاری مجاز است. همچنین دارای تبصره‌ای است که تأسیس دفتر چند نشریه در یک واحد مسکونی مستقل یا مجتمعی را که به‌طور کامل در اختیار مطبوعات باشد بلامانع مطرح می‌داند (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۰).

۶-۲. قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی

در ماده ۲ این قانون منظور از مشاغل یا کسب‌وکار خانگی، آن دسته از فعالیت‌هایی است که با تصویب ستاد موضوع ماده ۳، توسط عضو یا اعضای خانواده در فضای مسکونی در قالب یک طرح کسب‌وکار بدون مزاحمت و ایجاد اختلال در آرامش واحدهای مسکونی هم‌جوار شکل می‌گیرد و به تولید خدمت و یا کالای قابل عرضه به بازار خارج از محیط مسکونی منجر می‌شود.

همچنین، در ماده ۷ این قانون آمده است که صدور مجوز مشاغل و کسب‌وکارهای خانگی در چارچوب ضوابط ابلاغی ستاد توسط وزارت کار و امور اجتماعی یا واحدهای تابعه صورت می‌پذیرد و صاحبان مشاغل مزبور از مزایای ذیل برخوردار می‌شوند:

- استفاده از بازار محلی شهرداری جهت عرضه محصولات خانگی؛
- عضویت در شرکت سهامی عام خوشه‌ای تخصصی کسب‌وکار خانگی؛
- معافیت از عوارض اداری و تجاری تعیینی و مصوب شوراهای اسلامی شهرها و روستاها؛
- عدم نیاز به تغییر کاربری مسکونی (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹).

۷-۲. کمیسیون ماده ۵

سابقه تشکیل کمیسیون ماده ۵ پنج به برنامه عمران قبل از انقلاب در سال ۱۳۵۱ (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۸: ۱۴؛ پیرزاده، ۱۳۸۷: ۵۱) به‌عنوان نهادی میان‌بخشی و هماهنگ‌کننده برمی‌گردد (مرادی مسیحی، ۱۳۸۴: ۲۰۲). این کمیسیون به ریاست استاندار یا معاون عمرانی استاندارها و سایر اعضا شامل شهردار، نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی با مدیر شهرسازی و معماری، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی وزارت جهاد کشاورزی، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، سازمان مسکن و شهرسازی، مهندس مشاور تهیه‌کننده طرح و رئیس شورای شهرستان (در صورت عدم

شرکت رئیس شورای شهر بدون حق رأی) است که براساس قانون تنها مرجع تغییر در طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر و تعیین کاربری‌های مورد نظر مالک چون کاربری مسکونی، تجاری، ورزشی، آموزشی و غیره است (بهزادفر، ۱۳۸۱: ۲۹۲؛ کامیار، ۱۳۸۶: ۱۶۸؛ رضویان، ۱۳۸۱: ۱۷۶). این کمیسیون در اصل یکی از کمیسیون‌های شورای عالی است که وظیفه تصویب طرح‌های تفصیلی شهری (طرح‌های محلی) را به عهده دارد و ترکیب سازمانی آن نیز از سازمان‌های استانی تشکیل شده است. کمیسیون مذکور وظیفه دارد در حین تصویب طرح‌های تفصیلی چنانچه تغییرات نقشه‌های طرح‌های تفصیلی با اساس طرح توسعه و عمران شهر مغایرت داشته باشد آن را به تأیید شورای عالی برساند. کمیسیون ماده پنج تنها مرجع تغییر کاربری اراضی و انجام اصلاحات و تغییرات در طرح تفصیلی بوده و می‌بایست این تغییرات پس از بررسی و انجام امور کارشناسی باتوجه به تعادل بخشی کاربری‌ها و ساختارهای شهری و در راستای تحقق سرانه‌های کاربری‌های مختلف انجام پذیرد. از جمله موضوعات و مواردی که توسط کمیسیون ماده پنج مطرح و مورد ارزیابی و تصمیم‌گیری قرار می‌گیرد به شرح ذیل است:

۱. بررسی و تصویب پیشنهادها موردی و موضعی در طرح تفصیلی از جمله تغییر یا تعیین کاربری، ضوابط و مقررات شهرسازی، تغییر عرض گذر و تعیین شبکه‌های دسترسی و غیره؛
۲. بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی در سطوح گوناگون، مجتمع‌های مسکونی و پروژه‌های طراحی فضاهای شهری شامل طراحی میدان، خیابان و غیره؛
۳. تصویب ضوابط و مقررات و سیاست‌های کلی و راهبردی مرتبط با شاخه‌های مختلف شهرسازی مانند برنامه‌ریزی و طراحی شهری، طرح‌های موضوعی و موضعی و غیره.

روش کار این کمیسیون بدین شکل است که در ابتدا متقاضی درخواست خود را به معاونت شهرسازی شهرداری تحویل می‌دهد و این درخواست توسط شهرداری به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج واقع در سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می‌شود و سپس وارد کمیته کار متشکل از کارشناسان سازمان‌های مربوطه شده که اگر نظر کمیته کار مخالف باشد پاسخ خود را به شهرداری ابلاغ می‌کند و در صورت موافق بودن نظر کمیته، درخواست به کمیسیون ماده پنج ارجاع و مخالفت با موافقت کمیسیون به شهرداری ابلاغ می‌شود (استوار، ۱۳۸۹: ۳۲؛ علی‌پور، ۱۳۹۱: ۴۷).

۸-۲. کمیسیون ماده صد

براساس ماده صد شهرداری، مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی با تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ کنند. هرگونه تعمیر املاک واقع در توسعه معابر و طرح‌های تملکی با هماهنگی و مجوز شهرداری باید انجام پذیرد. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه مخالف مفاد پروانه به‌وسیله مأموران خود اعم از آن‌که ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری کند. در صورتی که ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات شهرداری منطقه باشد، فرم‌های مخصوص کمیسیون ماده صد توسط کارشناس براساس آخرین گزارش مهندس ناظر تنظیم و جهت

رسیدگی توسط شهرداری منطقه به کمیسیون ماده صد شهرداری مرکز ارسال می شود که پس از صدور رأی کمیسیون ماده صد و اجرای مفاد آن عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان صادر می شود (حکمت نیا، ۱۳۹۸: ۳۸۸). تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده صد مطرح و رسیدگی می شود. انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری بدون در نظر گرفتن داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی به چند گروه اصلی تقسیم می شود: (۱) عدم رعایت اصول شهرسازی؛ (۲) عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا؛ (۳) عدم رعایت اصول بهداشتی؛ (۴) نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان و سایر تخلفات (استوار، ۱۳۸۹: ۳۳؛ علی پور، ۱۳۹۱: ۴۸).

۳. محدوده مورد مطالعه

جهت انتخاب محدوده های مورد مطالعه اولاً بررسی کلی از پهنه شهر تبریز صورت گرفت. دوماً، باتوجه به این که مسیرهای چهارراه آبرسان تا منصور، ۱۷ شهریور جدید، چهارراه حافظ تا ابوریحان و چهارراه ابوریحان تا نصف راه از معابر اصلی شهری بوده و همچنین دارای سهم قابل توجهی از کاربری های تجاری، درمانی، اداری و خدماتی هستند، به عنوان محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر انتخاب شده اند. همان طور که در شکل ۱ مشاهده می شود، محور چهارراه آبرسان تا منصور بین مناطق ۱، ۲، ۳ و ۸ شهرداری قرار گرفته است. خیابان ۱۷ شهریور جدید بین مناطق ۳ و ۸ شهرداری واقع شده است. محور چهارراه حافظ تا ابوریحان نیز در داخل منطقه سه قرار دارد. همچنین، محور چهارراه ابوریحان تا نصف راه نیز از داخل منطقه ۳ شروع شده و در ادامه بین مناطق ۴، ۶ و ۷ شهرداری واقع شده است.

شکل ۱. نقشه موقعیت محدوده های مورد مطالعه در شهر تبریز

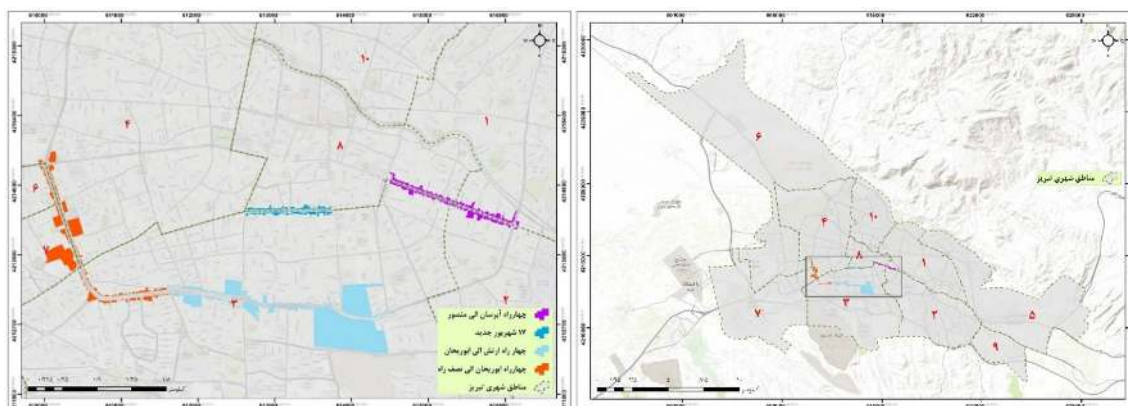


Figure 1. Position of study areas in Tabriz

ترسیم: نگارندگان

فصلنامه برنامه ریزی و آمایش فضا

۳-۱. وضعیت کاربری‌های پیشنهادی محدوده‌های مورد مطالعه در طرح تفصیلی

براساس طرح تفصیلی شهر تبریز همان‌طور که در جدول ۱ مشخص است، بیشترین کاربری در محور چهارراه آبرسان تا منصور به ترتیب به کاربری‌های تجاری با ۵۱/۷۷ درصد و مسکونی با ۳۹/۰۴ درصد اختصاص یافته است. همچنین، بیشترین فراوانی کاربری در خیابان ۱۷ شهریور جدید به ترتیب به کاربری‌های مسکونی با ۵۱/۷۷ درصد و درمانی با ۱۹/۵۶ درصد تعلق دارد. در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان نیز بیشترین فراوانی کاربری به ترتیب به کاربری‌های مسکونی با ۸۹/۸ درصد و تجاری با ۲/۳۵ درصد اختصاص یافته است. برای محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه به ترتیب کاربری‌های مسکونی با ۷۶/۹۷ درصد و تجاری با ۱۲/۰۶ درصد بیشترین فراوانی کاربری را دارا هستند. شکل ۲ نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی برای محدوده‌های مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

شکل ۲. نقشه‌های کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی ۱۳۹۱ (الف) چهارراه آبرسان تا منصور؛ (ب) خیابان ۱۷ شهریور جدید؛ (ج) چهارراه حافظ تا ابوریحان؛ (د) چهارراه ابوریحان تا نصفراه.

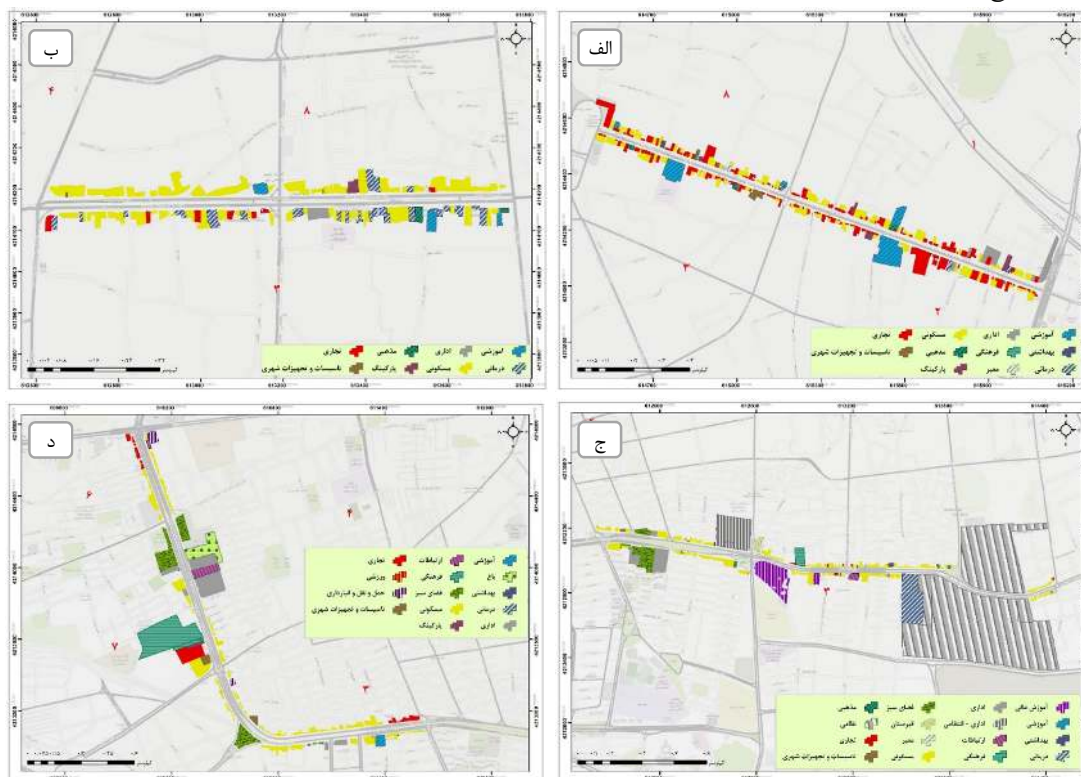


Figure 2. Detailed plan's recommended landuses 2012, a) Abrasan – Mansour, b) 17 Shahrivar Jadid, c) Hafez-Abu Reyhan, d) Abu Reyhan-Nesferah

مأخذ: نگارندگان براساس طرح تفصیلی

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

جدول ۱. فراوانی کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی

آبرسان تا منصور			۱۷ شهریور جدید			حافظ تا ابوریحان			ابوریحان تا نصفراه		
کاربری	فراوانی	درصد	کاربری	فراوانی	درصد	کاربری	فراوانی	درصد	کاربری	فراوانی	درصد
آموزشی	۶	۱/۲۵	آموزشی	۳	۱/۳۳	آموزش عالی	۲	۰/۳۱	آموزشی	۱	۰/۲۲
بهداشتی	۱	۰/۲۱	درمانی	۴۴	۱۹/۵۶	آموزشی	۲	۰/۳۱	باغ	۱	۰/۲۲
درمانی	۵	۱/۰۴	اداری	۱	۰/۴۴	بهداشتی	۳	۰/۴۷	بهداشتی	۱	۰/۲۲
اداری	۶	۱/۲۵	مسکونی	۱۵۶	۶۹/۳۳	درمانی	۱۲	۱/۸۸	درمانی	۴	۰/۸۸
فرهنگی	۱	۰/۲۱	مذهبی	۲	۰/۸۹	اداری	۷	۱/۱	اداری	۱۲	۲/۶۳
معبر	۹	۱/۸۸	پارکینگ	۲	۰/۸۹	اداری - انتظامی	۲	۰/۳۱	ارتباطات	۲	۰/۴۴
مسکونی	۱۸۷	۳۹/۰۴	تجاری	۱۵	۶/۶۷	ارتباطات	۱	۰/۱۶	فرهنگی	۳	۰/۶۶
مذهبی	۴	۱/۸۴	ت. و ت. شهری ^۱	۲	۰/۸۹	فرهنگی	۱	۰/۱۶	فضای سبز	۱۵	۳/۲۹
پارکینگ	۶	۱/۲۵	مجموع	۲۲۵	۱۰۰	فضای سبز	۴	۰/۶۳	حمل و نقل و انبارداری	۲	۰/۴۴
تجاری	۲۴۸	۵۱/۷۷				قبرستان	۱	۰/۱۶	مسکونی	۳۵۱	۷۶/۹۷
ت. و ت. شهری	۶	۱/۲۵				معبر	۲	۰/۳۱	پارکینگ	۲	۰/۴۴
مجموع	۴۷۹	۱۰۰				مسکونی	۵۷۲	۸۹/۸	تجاری	۵۵	۱۲/۰۶
						مذهبی	۱	۰/۱۶	ت. ت. شهری	۵	۱/۱
						نظامی	۵	۰/۷۸	ورزشی	۲	۰/۴۴
						تجاری	۱۵	۲/۳۵	مجموع	۴۵۶	۱۰۰
						ت. و ت. شهری	۷	۱/۱			
						مجموع	۶۳۷	۱۰۰			

Table 1. Frequency of detailed plan's recommended landuses

مأخذ: طرح تفصیلی ۱۳۹۱ شهر تبریز

۱. تأسیسات و تجهیزات شهری

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

۴. روش تحقیق

پژوهش حاضر از نوع پژوهش‌های کاربردی بوده و به لحاظ روش توصیفی - تحلیلی است. جمع‌آوری داده به روش کتابخانه‌ای و میدانی صورت گرفته است. جهت انجام تجزیه و تحلیل‌ها نقشه طرح تفصیلی شهر تبریز به سال ۱۳۹۱ نقشه پایه پژوهش است. پیش‌پردازش‌های لازم بر روی داده‌ها در نرم‌افزارهای اکسل و آرکمپ صورت گرفت. در ادامه براساس داده‌های حاصل از برداشت‌های میدانی و نقشه طرح تفصیلی، انطباق و عدم انطباق کاربری‌ها بررسی شده است. جهت آشکارسازی تغییرات کاربری در وضعیت موجود نسبت به طرح تفصیلی از روش جدول متقاطع در نرم‌افزار ترست بهره گرفته شد. در ادامه وجود ارتباط و میزان ارتباط نقشه‌های کاربری طرح تفصیلی و وضعیت موجود با استفاده از آزمون مجذور - کای^۱ در نرم‌افزار SPSS بررسی شد. همچنین، به بررسی عوامل قانونی و آیین نامه ای مؤثر بر تغییرات کارکردی کاربری‌ها پرداخته شد.

۵. یافته‌های تحقیق

۵-۱. فراوانی کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق با کاربری‌های طرح تفصیلی

همان‌طور که در جدول ۲ مشاهده می‌شود، تحلیل‌ها در محور چهارراه آبرسان الی منصور ۵۸/۶۶ درصد انطباق و ۴۱/۳۴ درصد عدم انطباق بین وضعیت موجود کاربری اراضی و کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی را نشان می‌دهد. در این بین، کاربری‌های مسکونی با ۷۶/۴۷ درصد، آموزشی با ۶۶/۶۷ درصد، تأسیسات و تجهیزات شهری با ۶۶/۶۷ درصد و درمانی با ۶۰ درصد به ترتیب بیشترین عدم انطباق را با طرح تفصیلی دارا هستند. همچنین، کاربری‌های تجاری با ۸۸/۳۱ درصد، مذهبی با ۷۵ درصد، اداری با ۶۶/۶۷ درصد و پارکینگ با ۶۶/۶۷ درصد دارای بیشترین انطباق با طرح تفصیلی هستند.

جدول ۲. فراوانی انطباق و عدم انطباق کاربری‌های وضع موجود با طرح تفصیلی (چهارراه آبرسان تا منصور)

کاربری	انطباق	درصد	عدم انطباق	درصد	مجموع
آموزشی	۲	۳۳/۳۳	۴	۶۶/۶۷	۶
بهداشتی	۱	۱۰۰			۱
درمانی	۲	۴۰	۳	۶۰	۵
اداری	۴	۶۶/۶۷	۲	۳۳/۳۳	۶
فرهنگی			۱	۱۰۰	۱
معبر			۹	۱۰۰	۹
مسکونی	۴۴	۲۳/۵۳	۱۴۳	۷۶/۴۷	۱۸۷
مذهبی	۳	۷۵	۱	۲۵	۴
پارکینگ	۴	۶۶/۶۷	۲	۳۳/۳۳	۶
تجاری	۲۱۹	۸۸/۳۱	۲۹	۱۱/۶۹	۲۴۸
تأسیسات و تجهیزات شهری	۲	۳۳/۳۳	۴	۶۶/۶۷	۶
مجموع	۲۸۱	۵۸/۶۶	۱۹۸	۴۱/۳۴	۴۷۹

Table 2. Frequency of real landuses compliancy and non-compliancy with detailed plan's landuses (Abrasan – Mansour)

منبع: یافته‌های پژوهش

1. Chi-Square

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

همان‌طور که در جدول ۳ مشاهده می‌شود، تحلیل‌ها در خیابان ۱۷ شهریور جدید ۳۰/۲۲ درصد انطباق و ۶۹/۷۸ درصد عدم انطباق بین وضعیت موجود کاربری اراضی و کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی را نشان می‌دهد. در این بین، کاربری‌های مسکونی با ۸۶/۵۴ درصد، آموزشی با ۶۶/۶۷ درصد و پارکینگ با ۵۰ درصد دارای بیشترین عدم انطباق هستند. همچنین، کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری با ۱۰۰ درصد، تجاری با ۸۰ درصد و درمانی با ۵۴/۵۵ درصد دارای بیشترین انطباق هستند.

جدول ۳. فراوانی انطباق و عدم انطباق کاربری‌های وضع موجود با طرح تفصیلی (خیابان ۱۷ شهریور جدید)

کاربری	انطباق	درصد	عدم انطباق	درصد	مجموع
آموزشی	۱	۳۳/۳۳	۲	۶۶/۶۷	۳
درمانی	۲۴	۵۴/۵۵	۲۰	۴۵/۴۵	۴۴
اداری	۱	۱۰۰			۱
مسکونی	۲۵	۱۶/۰۳	۱۳۱	۸۳/۹۷	۱۵۶
مذهبی	۲	۱۰۰			۲
پارکینگ	۱	۵۰	۱	۵۰	۲
تجاری	۱۲	۸۰	۳	۲۰	۱۵
تأسیسات و تجهیزات شهری	۲	۱۰۰			۲
مجموع	۶۸	۳۰/۲۲	۱۵۷	۶۹/۷۸	۲۲۵

Table 3. Frequency of real landuses compliancy and non-compliancy with detailed plan's landuses (17 Shahrivar Jadid)

منبع: یافته‌های پژوهش

همان‌طور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، تحلیل‌ها در محور چهارراه حافظ‌الی ابوریحان ۲۴/۶۵ درصد انطباق و ۷۵/۳۵ درصد عدم انطباق بین وضعیت موجود کاربری اراضی و کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی را نشان می‌دهد. در این بین به جز کاربری شبکه معابر، کاربری‌های مسکونی با ۷۹/۲ درصد، بهداشتی با ۶۶/۶۷ درصد و اداری با ۷۵/۱۴ درصد دارای بیشترین عدم انطباق هستند. همچنین به جز کاربری‌های آموزش عالی، ارتباطات، فرهنگی، قبرستان و مذهبی کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری با ۸۵/۷۱ درصد، نظامی با ۸۰ درصد و تجاری با ۷۳/۳۳ درصد دارای بیشترین انطباق هستند.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

جدول ۴. فراوانی انطباق و عدم انطباق کاربری‌های وضع موجود با طرح تفصیلی (چهارراه حافظ تا ابوریحان)

کاربری	انطباق	درصد	عدم انطباق	درصد	مجموع
آموزش عالی	۲	۱۰۰			۲
آموزشی	۱	۵۰	۱	۵۰	۲
بهداشتی	۱	۳۳/۳۳	۲	۶۶/۶۷	۳
درمانی	۳	۲۵	۹	۷۵	۱۲
اداری	۳	۴۲/۸۶	۴	۵۷/۱۴	۷
اداری - انتظامی	۱	۵۰	۱	۵۰	۲
ارتباطات	۱	۱۰۰			۱
فرهنگی	۱	۱۰۰			۱
فضای سبز	۲	۵۰	۲	۵۰	۴
قبرستان	۱	۱۰۰			۱
معبر			۲	۱۰۰	۲
مسکونی	۱۱۹	۲۰/۸	۴۵۳	۷۹/۲	۵۷۲
مذهبی	۱	۱۰۰			۱
نظامی	۴	۸۰	۱	۲۰	۵
تجاری	۱۱	۷۳/۳۳	۴	۲۶/۶۷	۱۵
تأسیسات و تجهیزات شهری	۶	۸۵/۷۱	۱	۱۴/۲۹	۷
مجموع	۱۵۷	۲۴/۶۵	۴۸۰	۷۵/۳۵	۶۳۷

Table 4. Frequency of real landuses compliancy and non-compliancy with detailed plan's landuses (Hafez-Abu Reyhan)

منبع: یافته‌های پژوهش

همان‌طور که در جدول ۵ مشاهده می‌شود، تحلیل‌ها در محور چهارراه ابوریحان الی نصف‌راه ۲۱/۴۹ درصد انطباق و ۷۸/۵۱ درصد عدم انطباق بین وضعیت موجود کاربری اراضی و کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی را نشان می‌دهد. در این بین، کاربری‌های درمانی، حمل‌ونقل و انبارداری و ورزشی با ۱۰۰ درصد، مسکونی با ۸۶/۸۹ و تجاری با ۸۵/۱۸ درصد دارای بیشترین عدم انطباق هستند. همچنین به جز کاربری‌های آموزشی، باغ و بهداشتی، کاربری ارتباطات با ۱۰۰ درصد، فضای سبز با ۷۳/۳۳ درصد و فرهنگی با ۸۵/۶۷ درصد دارای بیشترین انطباق هستند.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

جدول ۵. فراوانی انطباق و عدم انطباق کاربری‌های وضع موجود با طرح تفصیلی (چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه)

کاربری	انطباق	درصد	عدم انطباق	درصد	مجموع
آموزشی	۱	۱۰۰			۱
باغ	۱	۱۰۰			۱
بهداشتی	۱	۱۰۰			۱
درمانی			۴	۱۰۰	۴
اداری	۷	۵۸/۳۳	۵	۴۱/۶۷	۱۲
ارتباطات	۲	۱۰۰			۲
فرهنگی	۲	۶۶/۶۷	۱	۳۳/۳۳	۳
فضای سبز	۱۱	۷۳/۳۳	۴	۲۶/۶۷	۱۵
حمل‌ونقل و انبارداری			۲	۱۰۰	۲
مسکونی	۴۶	۱۳/۱۱	۳۰۵	۸۶/۸۹	۳۵۱
پارکینگ	۱	۵۰	۱	۵۰	۲
تجاری	۲۳	۴۱/۸۲	۳۲	۵۸/۱۸	۵۵
تأسیسات و تجهیزات شهری	۳	۶۰	۲	۴۰	۵
ورزشی			۲	۱۰۰	۲۲
مجموع	۹۸	۲۱/۴۹	۳۵۸	۷۸/۵۱	۴۵۶

Table 5. Frequency of real landuses compliancy and non-compliancy with detailed plan's landuses (Abu Reyhan-Nesferah)

منبع: یافته‌های پژوهش

۵-۲. مساحت کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق با کاربری‌های طرح تفصیلی

براساس تحلیل‌ها در محور چهارراه آبرسان الی منصور، ۵۳/۱ درصد از مساحت کاربری‌ها در وضعیت انطباق و ۴۶/۹ درصد نیز در وضعیت عدم انطباق با طرح تفصیلی قرار دارند. نتایج تفصیلی این امر در جدول ۶ قابل مشاهده است.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

جدول ۶. مساحت کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق با طرح تفصیلی (چهارراه آبرسان تا منصور)

کاربری	انطباق (هکتار)	درصد	عدم انطباق (هکتار)	درصد	مجموع
آموزشی	۰/۵۱	۳۲/۳۷	۱/۰۶	۶۷/۶۳	۱/۵۷
بهداشتی	۰/۰۴	۱۰۰			۰/۰۴
درمانی	۰/۰۸	۷۷/۷	۰/۰۲	۲۲/۳	۰/۱
اداری	۰/۲۳	۳۰/۹۵	۰/۵۲	۶۹/۰۵	۰/۷۵
فرهنگی			۰/۰۲	۱۰۰	۰/۰۲
معبر			۰/۰۷	۱۰۰	۰/۰۷
مسکونی	۱	۳۴/۳۱	۰/۹۱	۶۵/۶۹	۲/۹
مذهبی	۰/۱۲	۹۸/۷۶	۰/۰۰۲	۱/۲۴	۰/۱۲
پارکینگ	۰/۱۶	۶۲/۲۲	۰/۱	۳۷/۷۸	۰/۲۶
تجاری	۲/۸۵	۸۴/۰۳	۰/۵۴	۱۵/۹۷	۳/۳۹
تأسیسات و تجهیزات شهری	۰/۰۱	۶/۷۲	۰/۱۷	۹۳/۲۸	۰/۱۸
مجموع	۵	۵۳/۱	۴/۴۱	۴۶/۹	۹/۴۱

Table 6. Area of compliance and non-compliance landuses (Abrasan – Mansour)

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس تحلیل‌ها در خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۳۷/۰۳ درصد از مساحت کاربری‌ها در وضعیت انطباق و ۶۲/۹۷ درصد نیز در وضعیت عدم انطباق با طرح تفصیلی قرار دارند. نتایج تفصیلی این امر در جدول ۷ قابل مشاهده است.

جدول ۷. مساحت کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق با طرح تفصیلی (خیابان ۱۷ شهریور جدید)

کاربری	انطباق (هکتار)	درصد	عدم انطباق (هکتار)	درصد	مجموع
آموزشی	۰/۱۲	۴۷/۷۱	۰/۱۳	۵۲/۲۹	۰/۲۴
درمانی	۰/۵۹	۶۶/۳۶	۰/۳	۳۳/۶۴	۰/۸۹
اداری	۰/۱۴	۱۰۰			۰/۱۴
مسکونی	۰/۷۳	۲۰/۱۸	۲/۹۱	۷۹/۸۲	۳/۶۴
مذهبی	۰/۰۸	۱۰۰			۰/۰۸
پارکینگ	۰/۰۸	۹۷/۸۸	۰/۰۰۲	۲/۱۲	۰/۰۸
تجاری	۰/۲۷	۷۳/۴۳	۰/۱	۲۶/۵۷	۰/۳۶
تأسیسات و تجهیزات شهری	۰/۰۱	۱۰۰			۰/۰۱
مجموع	۲/۰۲	۳۷/۰۳	۳/۴۳	۶۲/۹۷	۵/۴۴

Table 7. Area of compliance and non-compliance landuses (17 Shahrivar Jadid)

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس تحلیل‌ها در محور چهارراه حافظ الی ابوریحان، ۹۴/۷۶ درصد از مساحت کاربری‌ها در وضعیت انطباق و ۵/۲۴ درصد نیز در وضعیت عدم انطباق با طرح تفصیلی قرار دارند. نتایج تفصیلی این امر در جدول

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

۸ قابل مشاهده است. گفتنی است که دلیل درصد بالای انطباق نیز وجود کاربری نظامی است که مساحت زیادی را در محدوده به خود اختصاص داده است.

جدول ۸ مساحت کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق با طرح تفصیلی (چهارراه حافظ تا ابوریحان)

کاربری	انطباق (هکتار)	درصد	عدم انطباق (هکتار)	درصد	مجموع
آموزش عالی	۲/۹۴	۱۰۰			۲/۹۴
آموزشی	۰/۰۳	۵۱/۶۷	۰/۰۳	۴۸/۳۳	۰/۰۵
بهداشتی	۰/۰۷	۷۶/۸۴	۰/۰۲	۲۳/۱۶	۰/۰۹
درمانی	۴۰/۸۴	۹۹/۸۲	۰/۰۷	۰/۱۸	۴۰/۹۱
اداری	۱/۷۵	۶۳/۳۵	۱/۰۱	۳۶/۶۵	۲/۷۶
اداری - نظامی	۴/۱۴	۵۰	۴/۱۴	۵۰	۸/۲۸
ارتباطات	۰/۲۳	۱۰۰			۰/۲۳
فرهنگی	۰/۶۲	۱۰۰			۰/۶۲
فضای سبز	۱/۳۴	۶۴/۶۷	۰/۷۳	۳۵/۳۳	۲/۰۷
قبرستان	۰/۳۶	۱۰۰			۰/۳۶
معبور			۰/۰۲	۱۰۰	۰/۰۲
مسکونی	۲/۴۶	۳۵/۳۶	۴/۵	۶۴/۶۴	۶/۹۷
مذهبی	۰/۰۵	۱۰۰			۰/۰۵
نظامی	۱۳۷/۰۶	۱۰۰			۱۳۷/۰۶
تجاری	۰/۲۶	۷۹/۹۵	۰/۰۶	۲۰/۰۵	۰/۳۲
تأسیسات و تجهیزات شهری	۰/۰۸	۶۵/۳۴	۰/۰۴	۳۴/۶۶	۰/۱۲
مجموع	۱۹۲/۲۳	۹۴/۷۶	۱۰/۶۳	۵/۲۴	۲۰۲/۸۶

Table 8. Area of compliance and non-compliance landuses (Hafez-Abu Reyhan)

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس تحلیل‌ها در محور چهارراه ابوریحان الی نصف‌راه، ۶۹/۲۷ درصد از مساحت کاربری‌ها در وضعیت انطباق و ۳۰/۷۳ درصد نیز در وضعیت عدم انطباق با طرح تفصیلی قرار دارند. نتایج تفصیلی این امر در جدول ۹ قابل مشاهده است.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

جدول ۹. مساحت کاربری‌های دارای انطباق و عدم انطباق با طرح تفصیلی (چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه)

کاربری	انطباق (هکتار)	درصد	عدم انطباق (هکتار)	درصد	مجموع
آموزشی	۰/۳۳	۱۰۰			۰/۳۳
باغ	۰/۰۰۰۲	۱۰۰			۰/۰۰۰۲
بهداشتی	۰/۰۱	۱۰۰			۰/۰۱
درمانی			۰/۰۳	۱۰۰	۰/۰۳
اداری	۴/۳۸	۹۷/۷۹	۰/۱	۲/۲۱	۴/۴۸
ارتباطات	۰/۷۴	۱۰۰			۰/۷۴
فرهنگی	۵/۰۴	۹۳/۷۴	۰/۳۴	۶/۲۶	۵/۳۸
فضای سبز	۲/۵۱	۷۴/۷۶	۰/۸۵	۲۵/۲۴	۳/۳۶
حمل و نقل و انبارداری			۰/۴۳	۱۰۰	۰/۴۳
مسکونی	۱/۱۳	۱۸/۳۹	۵/۰۴	۸۱/۶۱	۶/۱۷
پارکینگ	۰/۱۵	۹۱/۶۳	۰/۰۱	۸/۳۷	۰/۱۷
تجاری	۱/۵۲	۸۸/۴۹	۰/۲	۱۱/۵۱	۱/۷۲
تأسیسات و تجهیزات شهری	۰/۲۵	۶۳/۶۷	۰/۱۴	۳۶/۳۳	۰/۴
ورزشی			۰/۰۱	۱۰۰	۰/۰۱
مجموع	۱۶/۰۸	۶۹/۲۷	۷/۱۳	۳۰/۷۳	۲۳/۲۱

Table 9. Area of compliance and non-compliance landuses (Abu Reyhan-Nesferah)

منبع: یافته‌های پژوهش

۳-۵. بررسی تغییرات کاربری به روش جدول متقاطع

- چهارراه آبرسان تا منصور

بعد از تولید نقشه تغییرات کاربری با استفاده از جدول متقاطع که در شکل ۳ مشاهده می‌شود، میزان ارتباط دو نقشه مذکور با آزمون مجذور - کای مورد بررسی قرار گرفت. براساس نتایج این آزمون (جدول ۱۰)، با توجه به نسبت احتمال رابطه معنی‌داری بین دو نقشه وجود دارد. همچنین، ضریب کاپا میزان توافق متوسطی (۰/۳۰۳)، را بین دو نقشه نشان می‌دهد. ($p = 0/000$)

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

جدول ۱۰. نتایج آزمون مجذور - کای (چهارراه آبرسان تا منصور)

معنی داری	مقدار		معنی داری (دو دنباله‌ای)	درجه آزادی	مقدار	
۰/۰۰۰	۰/۳۰۳	ضریب کایا	۰/۰۰۰	۱۸۰	۱۵۵۱/۱۲۵	مجذور - کای پیرسون
			۰/۰۰۰	۱۸۰	۲۹۶/۶۹	نسبت احتمال

۲۰۰ سلول (۹۵/۷ درصد) مقدار مورد انتظار کم‌تر از ۵ را دارا هستند.

Table 10. Chi-square. test results (Abrasan – Mansour)

منبع: یافته‌های پژوهش

شکل ۳. نقشه تغییرات کاربری براساس جدول متقاطع (چهارراه آبرسان تا منصور)

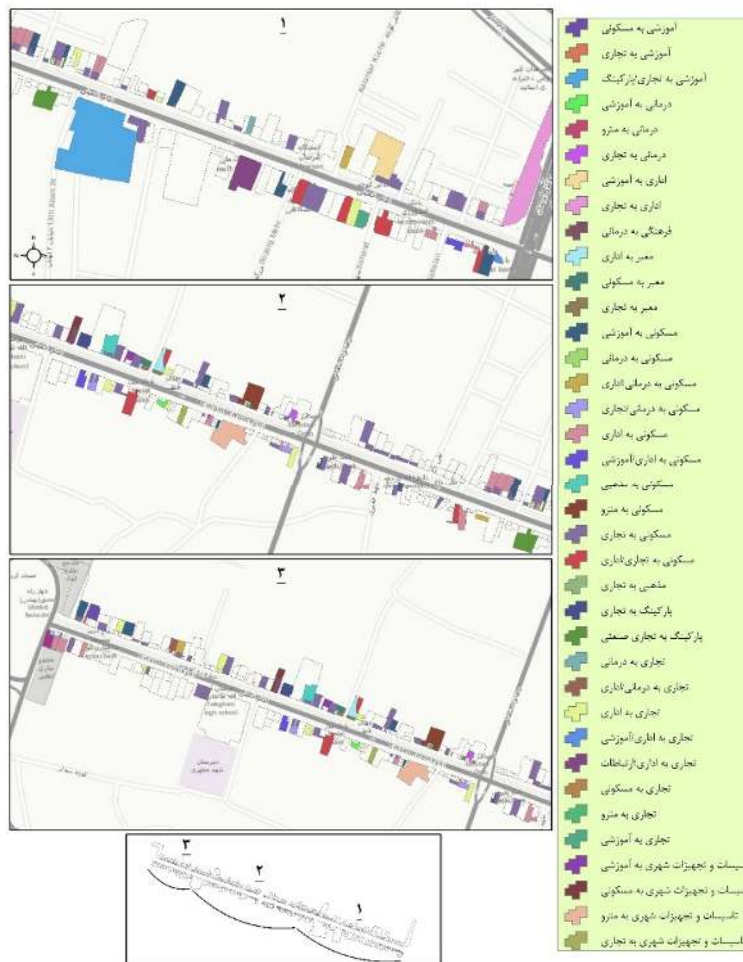


Figure 3. Landuse changes based on crosstab (Abrasan – Mansour)

منبع: یافته‌های پژوهش

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

براساس جدول متقاطع، همان‌طور که در شکل ۴ برای محور چهارراه آبرسان الی منصور مشاهده می‌شود، بیشترین تغییرات با ۴۶/۱۲ درصد از کاربری مسکونی به تجاری صورت گرفته است. همچنین، در وهله دوم نیز ۱۴/۶۱ درصد تغییرات از کاربری مسکونی به کاربری اداری رخ داده است. با توجه کلی به نتایج تغییرات کاربری در این محور مشخص است که فشار تغییرات به نفع کاربری تجاری بوده است. البته این محور خود یکی از محورهای تجاری شهر تبریز است و در این راستا در جدول ۲ نیز مشاهده شد که بیشترین درصد انطباق با طرح تفصیلی به میزان ۸۸/۳۱ درصد متعلق به کاربری تجاری است.

شکل ۴. نمودار درصد تغییرات کاربری به نسبت طرح تفصیلی (چهارراه آبرسان تا منصور)

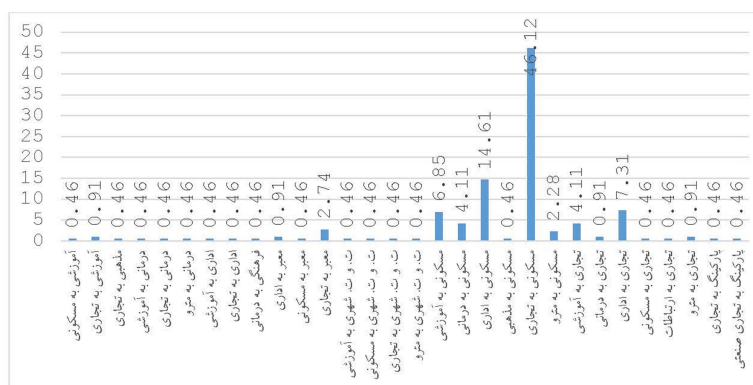


Figure 4. The percentage of changes compared to the detailed plan (Abrasan – Mansour)

منبع: یافته‌های پژوهش

– خیابان ۱۷ شهریور جدید

جدول متقاطع برای این محدوده در شکل ۵ مشاهده می‌شود. میزان ارتباط دو نقشه مذکور با آزمون مجذور – کای مورد بررسی قرار گرفت. براساس نتایج این آزمون (جدول ۱۱)، با توجه به نسبت احتمال رابطه معنی‌داری بین دو نقشه وجود ندارد. همچنین، ضریب کاپا میزان توافق ضعیفی ($p = 0/000, 0/158$) را بین دو نقشه نشان می‌دهد.

جدول ۱۱. نتایج آزمون مجذور – کای (خیابان ۱۷ شهریور جدید)

معنی‌داری	مقدار	معنی‌داری (دو دنباله‌ای)	درجه آزادی	مقدار	
0/000	0/158	0/000	105	579/193	مجذور – کای پیرسون
		0/060	105	128/428	نسبت احتمال

۱۱۸ سلول (۹۲/۲ درصد) مقدار مورد انتظار کم‌تر از ۵ را دارا هستند.

Table 11. Chi-square test results (17 Shahrivar Jadid)

منبع: یافته‌های پژوهش

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

شکل ۵. نقشه تغییرات کاربری براساس جدول متقاطع (خیابان ۱۷ شهریور جدید)

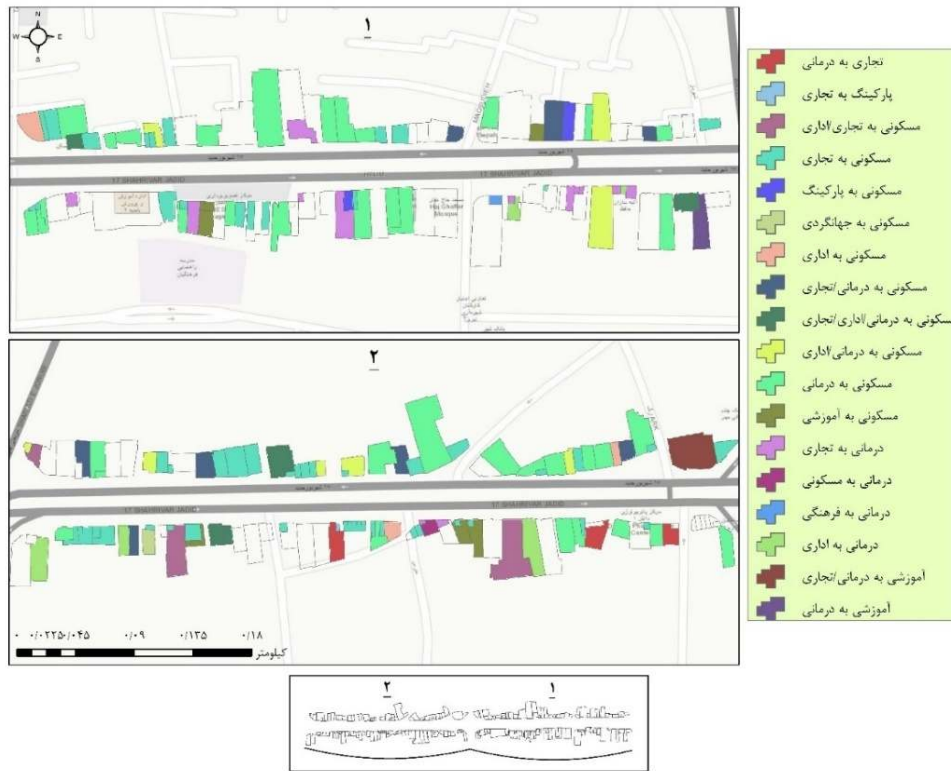


Figure 5. Landuse changes based on crosstab (17 Shahrivar Jadid)

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس جدول متقاطع، همان‌طور که در شکل ۶ برای خیابان ۱۷ شهریور جدید مشاهده می‌شود، بیشترین میزان تغییرات با ۳۸/۵ و ۳۱/۵۵ درصد به ترتیب از کاربری مسکونی به تجاری و مسکونی به درمانی انجام شده است. این محور نیز به‌عنوان یکی از محورهایی است که دارای نقش درمانی در شهر تبریز است و به بدین جهت همه روزه مراجعان متعددی را برای این امر پذیراست. گفتنی است که کاربری‌های تجاری در این محدوده نیز دارای کارکردهای مکمل برای نقش درمانی این محدوده هستند که دارای بیشترین تغییرات نیز هستند. علاوه‌براین، به طوری که در جدول ۳ نیز مشاهده شد، کاربری تجاری دارای بیشترین درصد انطباق و کاربری مسکونی دارای کم‌ترین درصد انطباق با کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی بود. در این راستا، مشخص می‌شود که جهت تغییرات به نفع کاربری تجاری بوده است.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

شکل ۶. نمودار درصد تغییرات کاربری به نسبت طرح تفصیلی (خیابان ۱۷ شهریور جدید)

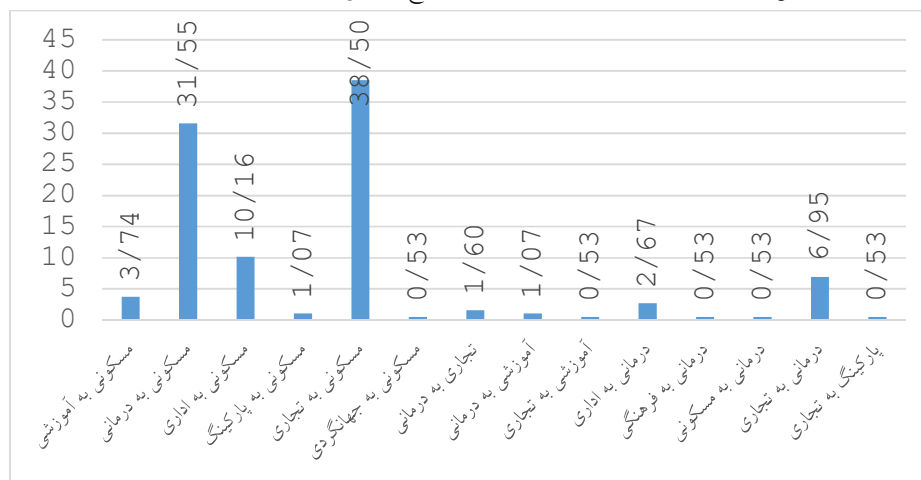


Figure 6. The percentage of changes compared to the detailed plan (17 Shahrvivar Jadid)

منبع: یافته‌های پژوهش

چهارراه حافظ الی ابوریحان -

جدول متقاطع برای این محدوده در شکل ۷ مشاهده می‌شود. میزان ارتباط دو نقشه مذکور با آزمون مجذور - کای مورد بررسی قرار گرفت. براساس نتایج این آزمون (جدول ۱۲)، باتوجه به نسبت احتمال رابطه معنی داری بین دو نقشه وجود ندارد. همچنین، ضریب کاپا میزان توافق ضعیفی ($p = 0/000, 0/064$) را بین دو نقشه نشان می‌دهد.

جدول ۱۲. نتایج آزمون مجذور - کای (چهارراه حافظ تا ابوریحان)

معنی داری	مقدار	معنی داری (دو دنباله‌ای)	درجه آزادی	مقدار	
۰/۰۰۰	۰/۰۶۴	ضریب کاپا	۳۱۵	۴۶۰۷/۳۲۵	مجذور - کای پیرسون
			۳۱۵	۳۲۰/۳۵	نسبت احتمال

۳۴۱ سلول (۹۶/۹ درصد) مقدار مورد انتظار کم‌تر از ۵ را دارا هستند.

Table 12. Chi-square test results (Hafez-Abu Reyhan)

منبع: یافته‌های پژوهش

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

شکل ۷. نقشه تغییرات کاربری براساس جدول متقاطع (چهارراه حافظ تا ابوریحان)



Figure 7. Landuse changes based on crosstab (Hafez-Abu Reyhan)

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس نتایج حاصل از جدول متقاطع، همان‌طور که در شکل ۸ برای محور چهارراه حافظ الی ابوریحان مشاهده می‌گردد، بیشترین میزان تغییرات با ۷۳/۱۲ درصد از کاربری مسکونی به تجاری انجام شده است. در این محور نیز همانند سایر محورها شاهد کم‌ترین میزان تحقق کاربری مسکونی هستیم (جدول ۴).

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

شکل ۸ نمودار درصد تغییرات کاربری به نسبت طرح تفصیلی (چهارراه حافظ تا ابوریحان)

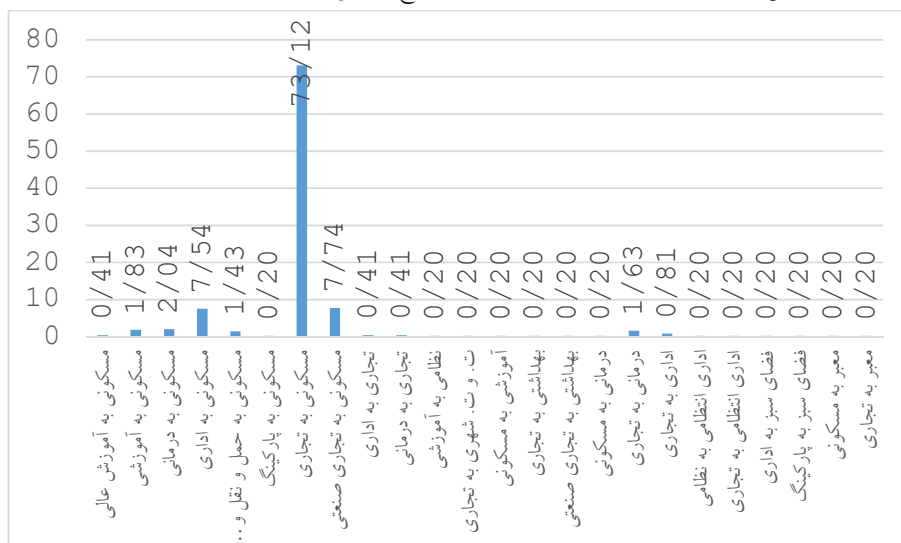


Figure 8. The percentage of changes compared to the detailed plan (Hafez-Abu Reyhan)

منبع: یافته‌های پژوهش

چهارراه ابوریحان تا نصفراه

جدول متقاطع برای این محدوده در شکل ۹ مشاهده می‌شود، میزان ارتباط دو نقشه مذکور با آزمون مجذور - کای مورد بررسی قرار گرفت. براساس نتایج این آزمون (جدول ۱۳)، باتوجه به نسبت احتمال رابطه معنی داری بین دو نقشه وجود دارد. همچنین، ضریب کاپا میزان توافق ضعیفی (۰/۰۷۱، $p = 0/000$) را بین دو نقشه نشان می‌دهد.

جدول ۱۳. نتایج آزمون مجذور - کای (چهارراه ابوریحان تا نصفراه)

معنی داری	مقدار	معنی داری (دو دنباله‌ای)	درجه آزادی	مقدار	
۰/۰۰۰	۰/۰۷۱	ضریب کاپا	۰/۰۰۰	۲۹۹	۲۶۲۷/۳۶۴
			۰/۰۴۲	۲۹۹	۳۴۲/۵۸۷
۳۲۳ سلول (۹۶/۱ درصد) مقدار مورد انتظار کم‌تر از ۵ را دارا هستند					

Table 13. Chi-square test results (Abu Reyhan-Nesferah)

منبع: یافته‌های پژوهش

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

شکل ۹. نقشه تغییرات کاربری براساس جدول متقاطع (چهارراه ابوریحان تا نصفراه)

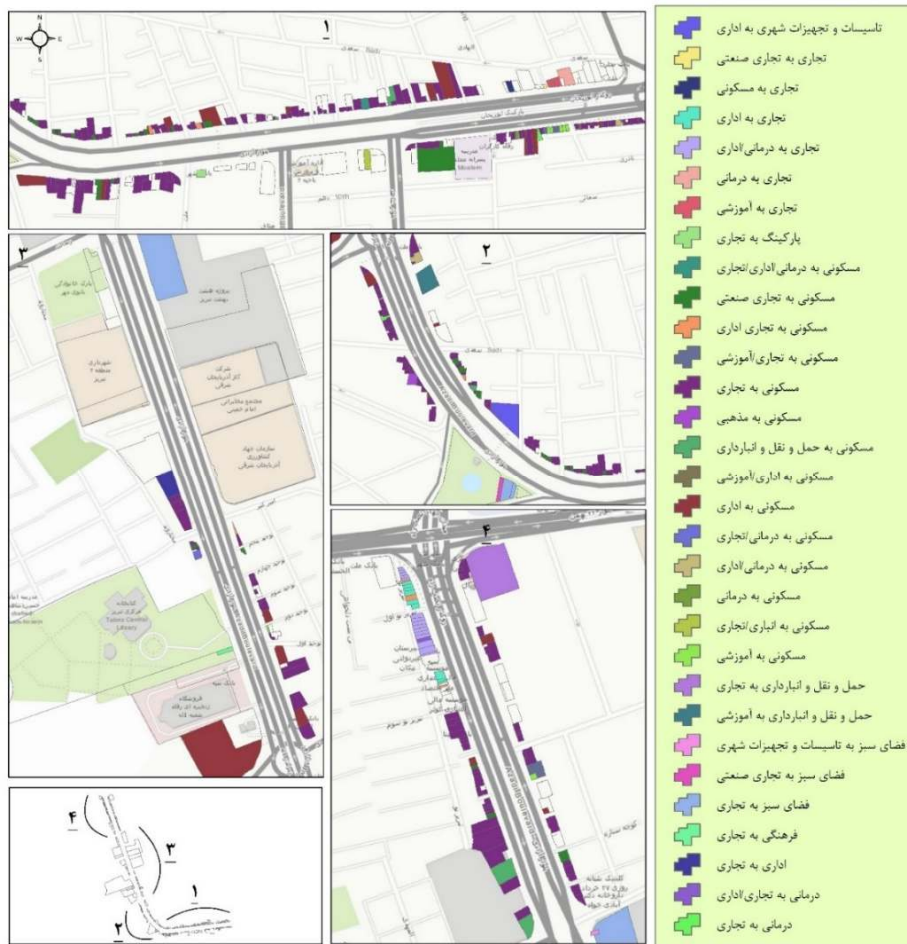


Figure 9. Landuse changes based on crosstab (Abu Reyhan-Nesferah)

منبع: یافته‌های پژوهش

براساس نتایج حاصل از جدول متقاطع، همان‌طور که در شکل ۱۰ برای محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه مشاهده می‌گردد، بیشترین میزان تغییرات با ۵۸/۶۳ درصد از کاربری مسکونی به تجاری است. در وهله بعدی نیز بیشترین میزان تغییرات با ۹/۳۹ و ۷/۶۱ درصد از کاربری‌های مسکونی به اداری و مسکونی به تجاری صنعتی است. همان‌طور که در جدول ۵ نیز مشاهده شد، کاربری تجاری دارای تحقق ۴۱/۸۲ درصدی بود که در نقطه مقابل آن هم بیشترین تغییر از کاربری مسکونی به تجاری در این محور صورت گرفته است.

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

شکل ۱۰. نمودار درصد تغییرات کاربری به نسبت طرح تفصیلی (چهارراه ابوریحان تا نصفراه)

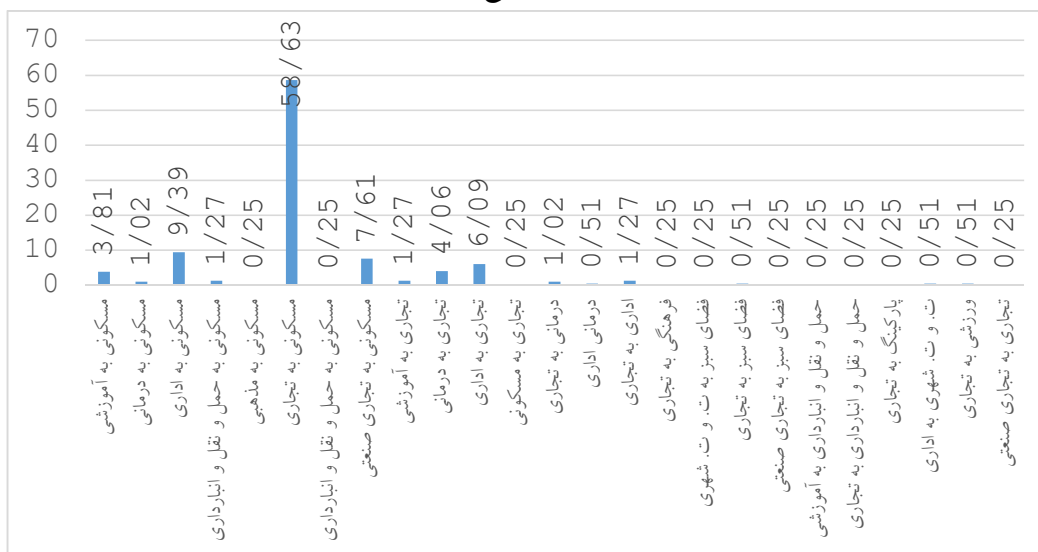


Figure 10. The percentage of changes compared to the detailed plan (Abu Reyhan-Nesferah)

منبع: یافته‌های پژوهش

۴-۵. عوامل مؤثر بر تغییرات کاربری

جهت مشخص شدن عوامل مؤثر بر تغییرات کارکردی کاربری‌ها، مصوبه‌های کمیسیون ماده ۵ پنج و ماده ۵۵ و همچنین قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط در این زمینه مورد بررسی واقع شد. گفتنی است که تنها تعداد مصوبه‌های کمیسیون ماده ۵ پنج و کمیسیون ماده ۵۵ بدون مشخص بودن محل دقیق قطعات در محدوده‌های مورد مطالعه تهیه شده است. نتایج این امر در شکل ۱۱ قابل مشاهده است.

مصوبات کمیسیون ماده ۵ در بازه سال‌های ۱۳۹۱ الی ۱۳۹۹ بررسی شد. بدین اساس، ۵۸ مصوبه برای محدوده‌های مورد مطالعه در راستای تغییرات کارکردی کاربری‌ها وجود دارد. همچنین در بررسی‌های به عمل آمده از مصوبات کمیسیون ماده ۵۵ مشخص شد که در مجموع ۱۰۱ مورد برای محدوده‌های مورد مطالعه وجود دارد. گفتنی است که مصوبات بررسی شده در پژوهش حاضر مربوط به پرونده‌های بعد از تشکیل سیستم یکپارچه شهرسازی در سال ۱۳۹۲ است.

علاوه بر این، ۱۷۱ مورد از تغییرات کارکردی کاربری‌ها در کل محدوده‌های مورد مطالعه مربوط بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌هاست. البته در این زمینه قانون محل مطب پزشکان و رأی وحدت رویه ۶۰۷ دیوان عالی کشور در رابطه با محل دفتر وکالت نیز دخیل است. قانون و رأی مذکور در متن بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها موجود است و به نوعی در تغییرات کارکردی کاربری‌ها به آن‌ها استناد شده است. در این راستا، بیشترین موارد تغییرات کارکردی کاربری با ۷۸

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

مورد در خیابان ۱۷ شهریور جدید است که به علت وجود بخش قابل توجهی از کاربری‌های درمانی در آن است. همچنین یک مورد از تغییرات کارکردی کاربری در محور چهارراه آبرسان الی منصور در رابطه با آیین‌نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات است.

شکل ۱۱. نمودار فراوانی مصوبات، قوانین و آیین‌نامه‌های مؤثر بر تغییرات کارکردی کاربری اراضی

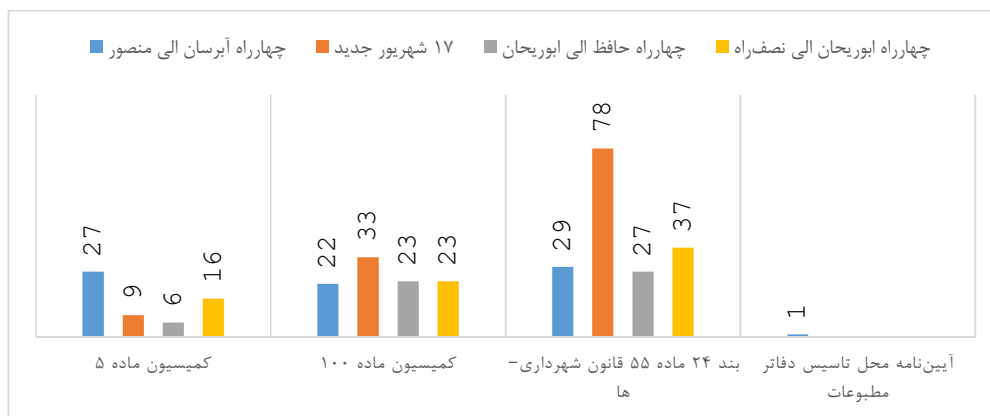


Figure 11. Frequency of legislation, laws and regulations affecting the functional land-use changes

منبع: یافته‌های پژوهش

همان‌طور که در بخش فراوانی عدم انطباق‌ها مشاهده شد (جدول‌های ۲ تا ۵)، در محور چهارراه آبرسان تا منصور ۴۱/۳۴ درصد عدم انطباق، در خیابان ۱۷ شهریور جدید ۶۹/۷۸ درصد عدم انطباق، در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان ۷۵/۳۵ درصد عدم انطباق و در محور چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه نیز ۷۸/۵۱ درصد عدم انطباق با طرح تفصیلی وجود دارد. در جدول ۱۴ درصد سهم هر کدام از آیین‌نامه‌ها و قوانین مشخص شده است. همان‌طور که در جدول مذکور مشاهده می‌شود، بیشترین سهم از تغییرات به ترتیب بر اثر بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون ماده ۵۱ و کمیسیون ماده ۵۱ پنج است. در این راستا، در اثر بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، از کل مغایرت‌های موجود (در هر محدوده) ۶ درصد به محور چهارراه آبرسان تا منصور، ۳۴/۶۷ درصد به خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۴/۲۴ درصد به محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۸/۱۲ درصد نیز به محور چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه تعلق دارد. همچنین در اثر مصوبات کمیسیون ماده ۵۱، از کل مغایرت‌های موجود ۴/۶ درصد به محور چهارراه آبرسان تا منصور، ۱۴/۶۷ درصد به خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۳/۶۱ درصد به محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۵/۰۴ درصد نیز به محور چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه تعلق دارد. علاوه بر این، در اثر مصوبات کمیسیون ماده ۵، از کل مغایرت‌های موجود ۵/۶۸ درصد به محور چهارراه آبرسان تا منصور، ۴ درصد به خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۰/۹۴ درصد به محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

۳/۵۱ درصد نیز به محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه تعلق دارد. در این بین، نقش آیین نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات در محور چهارراه آبرسان تا منصور ۰/۲۱ درصد است.

علاوه بر موارد فوق، بخش قابل توجهی از میزان مغایرت‌ها به حالت نامعلوم است که احتمالاً در نتیجه تخلفات و طرح موضوع در کمیسیون ماده صد قبل از سال ۱۳۹۲ است. در این راستا، بیشترین میزان عوامل نامعلوم با ۶۶/۵۶ درصد در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۶۱/۸۴ درصد در محور چهارراه آبرسان تا نصفراه است. علاوه بر این، کمترین میزان عوامل نامعلوم نیز به ترتیب در خیابان ۱۷ شهریور جدید با ۱۶/۴۴ درصد و محور چهارراه آبرسان تا منصور با ۲۴/۸۴ درصد است.

جدول ۱۴. سهم قوانین و آیین نامه‌ها در مغایرت کارکردی کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه

نامعلوم	آیین نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات	ماده صد	ماده ۵	بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها	قوانین محدوده
۲۴/۸۴	۰/۲۱	۴/۶	۵/۶۸	۶	آبرسان تا منصور
۱۶/۴۴		۱۴/۶۷	۴	۳۴/۶۷	۱۷ شهریور جدید
۶۶/۵۶		۳/۶۱	۰/۹۴	۴/۲۴	حافظ تا ابوریحان
۶۱/۸۴		۵/۰۴	۳/۵۱	۸/۱۲	ابوریحان تا نصفراه

Table 14. The role of laws and regulations in the functional land-use changes

منبع: یافته‌های پژوهش

۶. بحث

مسئله تغییرات کاربری خارج از طرح‌های مصوب شهری از جمله مواردی است که باعث مختل شدن حیات شهرهای ایران شده است. بدین مهم، یکی از طرح‌های مهم در راستای تعیین کاربری اراضی در شهر، طرح تفصیلی است. در این راستا، تغییرات عملکردی کاربری‌های شهری در رابطه با کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی شهر تبریز در محورهای چهارراه آبرسان الی منصور، خیابان ۱۷ شهریور جدید، چهارراه حافظ الی ابوریحان و چهارراه ابوریحان الی نصفراه مورد مطالعه واقع شد. همچنین، به بررسی تأثیر قوانین و آیین نامه‌های مرتبط در این زمینه نیز پرداخته شد.

بررسی‌های به عمل آمده در پژوهش حاضر نشان می‌دهد که عمده عدم انطباق و مغایرت موجود با کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی مربوط به کاربری مسکونی است. همچنین، بیشترین تغییرات در تمام محدوده‌های مورد مطالعه از این کاربری به نفع کاربری تجاری صورت گرفته است. این یافته دارای هم‌راستایی با نتیجه پژوهش استوار (۱۳۸۹) است که در مناطقی از شهر تبریز انجام شده است. پژوهش وی نشان می‌دهد که بیشترین مغایرت موجود مربوط به کاربری مسکونی بوده و عمده تغییرات عملکردی به نفع کاربری تجاری رخ داده است. همچنین، این یافته با نتیجه پژوهش اسماعیل‌زاده و فرهودی (۱۳۹۰) دارای هم‌راستایی است. به طوری که در پژوهش ایشان نیز عمده تغییرات از کاربری مسکونی انجام شده است و در بازه مطالعه ۱۳۷۵ الی ۱۳۹۰، مساحت کاربری مسکونی با کاهش مواجه شده و

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

در مقابل مساحت کاربری تجاری در منطقه شش تهران با افزایش مواجه شده است. نتیجه پژوهش امیدی آوج و غلامی (۱۳۹۵) نیز دارای همراستایی با یافته فوق است. براساس تحلیل‌های ایشان در بخشی از مرکز شهر قزوین، بیشترین میزان تغییر متعلق به کاربری مسکونی بوده است که به ۲/۷ هکتار به کاربری تجاری تغییر پیدا کرده است. علاوه بر این، در پژوهش حاضر رتبه اول تغییرات متعلق به کاربری مسکونی است، اما در مطالعه اصغری زمانی و همکاران (۱۴۰۰) که در منطقه یک شهر تبریز انجام شده، اراضی بایر دارای رتبه اول و کاربری مختلف مسکونی - تجاری دارای رتبه دوم تغییرات است.

در راستای همبستگی کاربری‌های وضعیت موجود و کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی برای همه محورهای مورد مطالعه ضریب توافق ضعیف الی متوسط (۰/۰۶۴ الی ۰/۳۰۳) حاصل شد. در این راستا، نتیجه مذکور دارای همراستایی به مطالعه علی بخش زاده (۱۳۹۱) است. پژوهش ایشان نیز همبستگی ضعیف ۰/۱ میان کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی و وضعیت موجود در روستاهای الحاقی به شهر تبریز را نشان می‌دهد. علاوه بر این، نتیجه فوق دارای همراستایی با پژوهش موسوی و جعفری (۱۳۹۵) نیز است، چراکه بر پایه یافته ایشان، کاربری‌ها براساس طرح تفصیلی شهر زنجان در وضعیت موجود به حد استاندارد نرسیده‌اند. نتایج پژوهش حاضر و این مطالعات نشانگر عدم تحقق کاربری‌های طرح تفصیلی است.

همچنین طبق نتایج، تأثیر قوانین موجود هم‌راستا با نتایج محمدی و همکاران (۱۳۹۴) است. ایشان که در پژوهش خود با پرسش‌نامه به بررسی علل تغییر کاربری‌های شهری پرداخته‌اند، بدین نتیجه دست یافته‌اند که بیشترین سهم متعلق به عوامل اقتصادی و قانونی است.

۷. نتیجه‌گیری

مسئله مغایرت کارکرد با کاربری یکی از جدی‌ترین معضلات مدیریت و حیات شهری است. در این راستا، هدف کلی پژوهش حاضر مطالعه میزان انطباق کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی ۱۳۹۱ با کاربری‌های وضعیت موجود در شهر تبریز به سال ۱۴۰۰ بود. براساس تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته، مشخص شد که در محور چهارراه آبرسان تا منصور ۵۸/۶۶ درصد انطباق و ۴۱/۳۴ درصد عدم انطباق، در خیابان ۱۷ شهریور جدید ۳۰/۲۲ درصد انطباق و ۶۹/۷۸ درصد عدم انطباق، در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان ۲۴/۶۵ درصد انطباق و ۷۵/۳۵ درصد عدم انطباق و در محور چهارراه ابوریحان تا نصف‌راه ۲۱/۴۹ درصد انطباق و ۷۸/۵۱ درصد عدم انطباق بین کاربری‌های طرح تفصیلی و وضعیت موجود کاربری اراضی وجود دارد.

همچنین به لحاظ تحلیل مساحتی، مشخص شد که در محور چهارراه آبرسان تا منصور ۵۳/۱ درصد انطباق و ۴۶/۹ درصد عدم انطباق، در خیابان ۱۷ شهریور جدید ۳۷/۰۳ درصد انطباق و ۶۲/۹۷ درصد عدم انطباق، در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان ۹۴/۷۶ درصد انطباق و ۵/۲۴ درصد عدم انطباق (دلیل درصد بالای انطباق مساحتی نیز وجود کاربری

نظامی است که مساحت زیادی را به خود اختصاص داده است) و در محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه ۶۹/۲۷ درصد انطباق و ۳۰/۷۳ درصد عدم انطباق (دلیل درصد بالای انطباق مساحتی نیز وجود کاربری‌های اداری و فرهنگی است که مساحت زیادی را به خود اختصاص داده است) بین کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی و وضعیت موجود کاربری اراضی وجود دارد.

در ادامه، با استفاده از جدول متقاطع تغییرات کاربری در محدوده‌های مورد مطالعه مورد بررسی قرار گرفت. بدین اساس، مشخص شد که تنها در محور چهارراه آبرسان تا منصور ضریب کاپا میزان توافق متوسطی ($p = ۰/۰۰۰, ۰/۳۰۳$) را بین کاربری اراضی طرح تفصیلی با وضعیت موجود کاربری اراضی نشان می‌دهد. این ضریب در خیابان ۱۷ شهریور جدید ($p = ۰/۰۰۰, ۰/۱۵۸$)، در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان ($p = ۰/۰۰۰, ۰/۰۶۴$) و در محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه ($p = ۰/۰۰۰, ۰/۰۷۱$) میزان توافق ضعیفی را بین دو نقشه نشان می‌دهد. همچنین، برای همه محدوده‌ها نیز مشخص شد که عمده‌ترین تغییرات کاربری از کاربری مسکونی به تجاری بوده که بحث ارجحیت سود و نفع شخصی بر جمعی را نشان می‌دهد.

در نهایت، به بررسی سهم هر یک از قوانین و آیین‌نامه‌های مختلف در میزان مغایرت‌های موجود با کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی پرداخته شد. بدین اساس مشخص شد که بیشترین سهم از تغییرات به ترتیب بر اثر بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون ماده ۵۵ و کمیسیون ماده ۵۵ است. در این راستا در اثر بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، از کل مغایرت‌های موجود (در هر محدوده) ۶ درصد به محور چهارراه آبرسان تا منصور، ۳۴/۶۷ درصد به خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۴/۲۴ درصد به محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۸/۱۲ درصد نیز به محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه تعلق دارد. همچنین در اثر مصوبات کمیسیون ماده ۵۵، از کل مغایرت‌های موجود ۴/۶ درصد به محور چهارراه آبرسان تا منصور، ۱۴/۶۷ درصد به خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۳/۶۱ درصد به محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۵/۰۴ درصد نیز به محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه تعلق دارد. علاوه بر این، در اثر مصوبات کمیسیون ماده ۵۵، از کل مغایرت‌های موجود ۵/۶۸ درصد به محور چهارراه آبرسان تا منصور، ۴ درصد به خیابان ۱۷ شهریور جدید، ۰/۹۴ درصد به محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۳/۵۱ درصد نیز به محور چهارراه ابوریحان تا نصفراه تعلق دارد. در این بین، نقش آیین‌نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات در محور چهارراه آبرسان تا منصور ۰/۲۱ درصد است. براساس یافته‌ها، بخش قابل توجهی از میزان مغایرت‌ها به حالت نامعلوم است که احتمالاً عامل آن، نتیجه تخلفات و طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵۵ صد قبل از سال ۱۳۹۲ است. در این راستا، بیشترین میزان عوامل نامعلوم با ۶۶/۵۶ درصد در محور چهارراه حافظ تا ابوریحان و ۶۱/۸۴ درصد در محور چهارراه آبرسان تا نصفراه است. علاوه بر این، کم‌ترین میزان عوامل نامعلوم نیز به ترتیب در خیابان ۱۷ شهریور جدید با ۱۶/۴۴ درصد و محور چهارراه آبرسان تا منصور با ۲۴/۸۴ درصد است.

پیشنهادهای پژوهش به‌عنوان مواردی در جهت بهبود وضعیت موجود و ایجاد شرایطی مناسب در آینده از مهم‌ترین مؤلفه‌های هر پژوهشی محسوب می‌شود. در این راستا، پیشنهادهای کلان پژوهش حاضر به شرح زیر است:

فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا

- ایجاد پایگاه یکپارچه داده‌های مکانی برخط در رابطه با کاربری اراضی؛
- نظارت مؤثر بر تغییرات کارکردی غیرقانونی در پهنه شهر؛
- یکپارچه‌سازی قوانین و ضوابط طرح‌های توسعه شهری با قوانین و ضوابط شهرداری‌ها؛
- اتخاذ سیاست‌های مناسب و هماهنگ اقتصادی با سیاست‌های توسعه شهری و تصویب طرح‌های موضعی تأثیرگذار بر اقتصاد تمام محورهای شهر؛
- بازنگری طرح تفصیلی با رویکرد شناسایی پتانسیل‌های افزایش ظرفیت کاربری‌ها؛
- نظارت بر اجرای مؤثر طرح‌های توسعه شهری به شکلی که ضمانت اجرایی آن‌ها تضمین شود. علاوه بر این، پیشنهادهای خرد پژوهش حاضر به شرح زیر است:
- توجه به مطابقت تغییرات کاربری با ضوابط و قوانین موجود و همچنین مقوله سازگاری کاربری‌ها در هنگام تغییرات کارکردی در املاک چندطبقه. چراکه تعیین کارکردهای مختلف در این ساختمان‌ها به‌نوعی باعث شکل‌گیری کارکردهای مختلط خواهد شد؛
- ایجاد پایگاه داده مکانی برخط که دربرگیرنده خصوصیات کاربری اراضی، از جمله مالکیت و نوع کاربری باشد؛
- همچنین از آنجایی که در مراجعه به اداره راه و شهرسازی استان مشخص شد، سامانه‌ای جهت ذخیره‌سازی و سازماندهی آرای کمیسیون ماده ۵ وجود ندارد. بدین جهت، مطلوب است که ایجاد این سامانه در دستور کار اداره مذکور قرار گیرد؛
- پایش مقطعی پهنه‌های شهری به جهت جلوگیری از تغییرات کارکردی کاربری‌ها؛
- کمیسیون ماده ۵ و ماده صد از منابع درآمد شهرداری از طریق اتخاذ سیاست‌های درست و هماهنگ اقتصادی با سیاست‌های توسعه شهری خارج شود؛
- زمینه جذابیت تخلف از طریق افزایش عوارض تغییر کاربری و نزدیک‌سازی آن به ارزش روز املاک خصوصاً تجاری کاهش یابد؛
- آن دسته از مشاغلی که خصلت دائمی دارند در محورهای اصلی گنجانده شوند و از پذیرش فعالیت‌های کوتاه‌مدت همچون دفاتر شرکت‌ها خودداری شود؛
- به‌منظور تعریف کاربری‌های مختلط، بازنگری کلی طرح‌های جامع و تفصیلی صورت گیرد؛
- نظارت دقیق به فعالیت بنگاهیان یکی از دیگر عوامل مهمی است که باید مدنظر قرار گیرد. چراکه ملک اجاره داده شده به‌واسطه ایشان می‌تواند به کارکردهای مختلفی واگذار شود که مغایر با ضوابط، قوانین شهری و طرح‌های توسعه شهری باشد؛
- تعیین جریمه‌های قابل توجه و برخورد مؤثر با عوامل تغییرات غیرقانونی کاربری اراضی در سطح شهر؛

- جلوگیری از تغییرات کاربری اراضی که تعادل محوری و پهنه‌ای در شهر را مختل می‌کند. برای مثال، از استقرار کاربری‌های مزاحم در جوار کاربری‌های مسکونی خودداری شود؛
- تهیه طرح‌های توسعه شهری توسط تیم‌های بومی و همچنین نظرسنجی مؤثر از شهروندان و سایر ذی‌نفعان عرصه کاربری اراضی. چراکه بدین شکل می‌توان از آرمانی بودن طرح‌های شهری کاسته و در مقابل ضریب اجرایی شدن آن‌ها را افزایش داد.

منابع

- استوار، ل. (۱۳۸۹). *ارزیابی مغایرت‌های موجود بین کاربری‌های مصوب طرح تفصیلی و کارکردهای فعلی (مورد مطالعه محلات ۱، ۲، ۴، ۵ و ۶ منطقه ۳ شهرداری تبریز)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه زنجان.
- اسماعیل‌زاده، م.، و فرهودی، ر. (۱۳۹۰). شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری؛ مطالعه موردی منطقه شش تهران. *جغرافیای سرزمین*، ۳۱، ۹۷-۱۰۵.
- اصغری زمانی، ا.، روستایی، ش.، و کوشش وطن، م.ع. (۱۳۹۹). ارزیابی تفکیک اراضی مسکونی و تجاری از منظر شاخص‌های تفکیک زمین و ذی‌نفعان عرصه زمین؛ مطالعه موردی: منطقه یک و سه شهر تبریز. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۳، ۲۸-۲۴ (۷۴)، ۱۳-۲۸. doi: 10.22034/gp.2021.10793
- اصغری زمانی، ا.، کریم‌زاده، ح.، و فضائی کلوانق، ع. (۱۴۰۰). بررسی مغایرت کارکردی کاربری‌های شهری در ارتباط با ارزش زمین (مطالعه موردی: منطقه ۱ شهر تبریز). *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۷۵، ۱-۱۶. doi: 10.22034/gp.2021.12781
- بهزادفر، م. (۱۳۸۱). *طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی*، تهران: نشر شهر.
- بیات، آ. (۱۳۹۲). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های پیش‌بینی‌شده در طرح تفصیلی شهر زنجان با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۳ شهرداری زنجان). پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه زنجان.
- پیرزاده، ح. (۱۳۸۷). *اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران براساس رویکرد راهبردی*. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- جعفری، ف.، مودنی، م.، و بدلی، ا. (۱۳۹۹). آینده‌پژوهی تغییرات کاربری اراضی شهری در کلان‌شهر تبریز. *برنامه‌ریزی فضایی*، ۴، ۱-۲۲. doi: 10.22108/sppl.2019.114581.1329
- حکمت‌نیا، ح. (۱۳۹۸). بررسی عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری یزد و آثار آن بر شهرنشینی و شهرسازی با استفاده از برنامه‌ریزی سناریو. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۲، ۳۸۷-۴۰۹. doi: 10.22059/jhgr.2017.240148.1007530
- خاکپور، ب.، و صمدی، ر. (۱۳۹۳). تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهری مشهد. *جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای*، ۱۳، ۲۱-۳۸. doi: 10.22111/gaij.2014.1771
- رضویان، م.ت. (۱۳۸۱). *برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری*. تهران: منشی.
- رفیعیان، م. (۱۳۸۹). زمین‌شهری، کاربری، توسعه؛ تأملی بر الگوهای نوین برنامه‌ریزی و مدیریت تغییرات کاربری زمین شهری. *منظر*، ۱۰، ۴۲-۴۶.

- شفیعی پور، ص. (۱۴۰۰). مجموعه کامل قانون و مقررات شهرداری. تهران: مجد.
- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۸). مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و قوانین و آیین‌نامه‌های شهرسازی و معماری مورد عمل. تهران: نشر توسعه ایران.
- طبرلو، ر. و صالحی، م. (۱۳۹۳). بررسی حقوقی تغییر کاربری ساختمان‌های واقع در مناطق شهری در قوانین و مقررات ایران. حقوق‌داری، ۳، ۱۷۹-۲۰۵.
- علی بخش‌زاده، پ. (۱۳۹۱). بررسی میزان تحقق طرح تفصیلی در روستاهای الحاقی به مادرشهر تبریز (مطالعه موردی: روستای آخماقیه). کارشناسی ارشد. دانشگاه تبریز.
- علی پور، ز. (۱۳۹۱). ارزیابی کمی و کیفی تحقق‌پذیری کاربری اراضی طرح تفصیلی ۱۳۶۷ شهر زنجان با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مورد مطالعه: منطقه ۱ شهرداری زنجان). کارشناسی ارشد. دانشگاه زنجان.
- غلامی، ز. و امیدی آوج، م. (۱۳۹۵). بررسی میزان تحقق‌پذیری کاربری‌های مسکونی طرح تفصیلی با استفاده از سامانه GIS در بخشی از هسته مرکزی شهر قزوین. جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، ۲۷، ۱۱۳-۱۲۳.
- فرج‌اللهی، ا.، عسگری، ح.ر.، اونق، م.، محبوبی، م.ر. و سلمان ماهینی، ع. (۱۳۹۹). نیرو محرک‌های اقتصادی - اجتماعی تغییر کاربری مراتع و جنگل‌ها در منطقه مراوه‌تپه. تحقیقات مرتع و بیابان ایران، ۴، ۶۸۲-۶۹۱-۶۸۲-682. doi: 10.22092/ijrdr.2020.123142
- کامیار، غ.ر. (۱۳۸۶). حقوق شهری و شهرسازی. تهران: مجد.
- محمدی، ک.، حبیبی، ک.، و بمانیان، م.ر. (۱۳۹۴). دلایل تغییر کاربری‌ها در طرح‌های تفصیلی شهری و تبعات آن در کاربری‌های عمومی (مطالعه موردی: منطقه یک شهر همدان). آمایش محیط، ۳۳، ۴۵-۶۹.
- مرادی مسیحی، و. (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران نمونه مورد کلان‌شهر تهران. تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۶۶). قانون محل مطب پزشکان، <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/91466>، مشاهده شده: ۱۴۰۰/۰۵/۰۲.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۷۵). رای وحدت رویه ۶۰۷ دیوان عالی کشور در رابطه با محل دفتر وکالت، <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/101515>، مشاهده شده: ۱۴۰۰/۰۵/۰۲.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۰). آیین‌نامه محل تأسیس دفاتر مطبوعات، <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/121311>، مشاهده شده: ۱۴۰۰/۰۵/۰۲.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۹). قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی، <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/782102>، مشاهده شده: ۱۴۰۰/۰۵/۰۲.
- موسوی، م.س.، و جعفری، س.م.ح. (۱۳۹۵). نقش طرح تفصیلی در برنامه‌ریزی و ساماندهی کاربری اراضی شهر زنجان. مطالعات مدیریت شهری، ۷ (۲۴)، ۲-۱۳.

— وحیدی برجی، گ.، نوربان، ف.، و عزیزی، م.م. (۱۳۹۶). شناسایی علل عدم تحقق کاربری‌های پیشنهادی در طرح‌های توسعه شهری ایران با استفاده از نظریه زمین‌های. هنرهای زیبا، ۱، ۵-۱۴. doi: 10.22059/jfaup.2017.62261

- Ali Bakshzadeh, P. (2011). *Examining the degree of realization of the detailed plan in the villages attached to the mother city of Tabriz (case study: Akhmaqiyeh village)*. Master Thesis. University of Tabriz (In Persian).
- Alipour, Z. (2011). *Quantitative and qualitative assessment of land use realization of detailed plan of 1367 city of Zanjan using geographic information system (case study: Zone 1 of Zanjan municipality)*. Master Thesis. University of Zanjan (In Persian).
- Asghari Zamani, A., Karimzadeh, H., & Fazaeli kelvanaq, O. (2021). Investigating the Functional Contradictoriness of Urban Land Use in relation to land value (Case study: Region 1 of Tabriz). *Geography and Planning*, 25(75), 1-16. doi: 10.22034/gp.2021.12781. URL: https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_12781.html (In Persian).
- Asghari Zamani, A., Rostaei, S., & Koushesh Vatan, M. (2021). Evaluating the Land Subdivision of Residential and commercial Lands in terms of Land Subdivision Indicators and Land Stakeholders Case study: District 1 and 3 of Tabriz City. *Geography and Planning*, 24(74), 13-28. doi: 10.22034/gp.2021.10793. URL: https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_10793_0.html (In Persian).
- Bayat, A. (2012). *Assessing the degree of realization of the planned uses in the detailed plan of the city of Zanjan using geographic information system (case study: Region 3 of Zanjan municipality)*. Master's thesis. University of Zanjan (In Persian).
- Behzadfar, M. (2011). *Urban Planning Plans and Programs*, Tehran: Nashahr Shahr (In Persian).
- Cao, K. (2018). Comprehensive Geographic Information Systems; Spatial Optimization for Sustainable Land Use Planning, *Reference Module in Earth Systems and Environmental Sciences*. 244–252.
- Cordovil, C., Bittman, Sh., Brito, L., Goss, M., Hunt, D., Serra, J., Gourley, C., Aarons, Sh., Skiba, U., et al. (2020). *Climate-resilient and smart agricultural management tools to cope with climate change-induced soil quality decline*. 10.1016/B978-0-12-818032-7.00022-9.
- Esmaeilzadeh, M., & Farhudi, R. (2011). An analysis of land use changes in Tehran in recent decade (Case study municipal region 6). *Territory*, 8(issue3), 97-105. URL: https://sarzamin.srbiau.ac.ir/article_5333.html (In Persian).
- Farajollahi, A., Asgari, H., Ownagh, M., Mahboubi, M., & Salman Mahini, A. (2020). Socio-Economic Driving Force of the Land Use Change in Rangelands and Forests of Maraveh Tappeh region. *Journal of Range and Desert Research*, 27(4), 682-691. doi: 10.22092/ijrdr.2020.123142. URL: https://ijrdr.areeo.ac.ir/article_123142.html (In Persian).
- Gholami, Z., & Omid Auj, M. (2015). Investigating the feasibility of residential uses of the detailed plan using the GIS system in a part of the central core of Qazvin city. *Zagros Landscape Geography and Urban Planning*, 27, pp 113-123. URL: https://zagros.borujerd.iau.ir/article_521328.html (In Persian).
- Hekmatnia, H. (2019). Analysis of the Performance of Article 100 Municipality Commission and Its Effects on Urbanization and Urban Planning Using Scenario Planning, Yazd, Iran. *Human Geography Research*, 51(2), 387-409. doi: 10.22059/jhgr.2017.240148.1007530. URL:

- https://jhgr.ut.ac.ir/article_63770.html (In Persian).
- Islamic Majlis Research Center (1987). The law on the location of doctors' offices, accessed: 24 - 7 - 2021. URL: <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/91466> (In Persian).
- Islamic Majlis Research Center (1996). Unanimity ruling 607 of the Supreme Court regarding the location of the lawyer's office, accessed: 24 - 7 - 2021. URL: <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/101515> (In Persian).
- Islamic Majlis Research Center (2001). Regulations on the establishment of press offices, accessed: 24 - 7 - 2021. URL: <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/121311> (In Persian).
- Islamic Majlis Research Center (2010). Law on organizing and supporting home businesses, accessed: 24 - 7 - 2021. URL: <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/782102> (In Persian).
- Jafari, F., Moazzeni, M., & Badali, A. (2020). Futures Study of Urban Land Use Change in Tabriz Metropolis. *Spatial Planning*, 10(2), 1-22. doi: 10.22108/sppl.2019.114581.1329. URL: https://sppl.ui.ac.ir/article_24266.html (In Persian).
- Kamiyar, G.R. (2007). *Urban law and urban planning*. Tehran: Majd (In Persian).
- Khakpour, D. B., & Samadi, R. (2014). Analysis and Evaluation of Factors Affecting Land and Housing Prices In District No. 3 of Mashhad City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(13), 21-38. doi: 10.22111/gajj.2014.1771. URL: https://gajj.usb.ac.ir/article_1771.html (In Persian).
- Kivell, P. (1993). *Land and the City: Patterns and Processes of Urban Change*. Routledge.
- Mohammadi, K., Habibi, K., & Bemanian, M. R. (2016). Investigating parameters of land uses in detailed urban plans and their consequences on general land use (case study of Hamadan, region 1). *Journal of Geography Environment Preparation*, 9(33), 45-69. URL: https://ebtp.malayer.iau.ir/article_525019.html (In Persian).
- Moosavi, M. S., & Jafari, S. M. H. (2016). The role of Detailed plan in the planning and organization of Zanjan city land use. *Urban Management Studies*, 7(24), 2-13. URL: https://ums.srbiau.ac.ir/article_9396.html (In Persian).
- Moradi Masihi, V. (2004). *Strategic planning and its application in Iran's urban development, the example of Tehran metropolis*. Tehran: Publications of Urban Planning and Processing Company (In Persian).
- Ostowar, L. (2010). *Evaluation of the discrepancies between the approved uses of the detailed plan and the current functions (case study of neighborhoods 1, 2, 4, 5 and 6 of district three of Tabriz)*. Master's thesis. University of Zanjan (In Persian).
- Pirezadeh, H. (2008). *Reforming the urban development management system in Iran based on a strategic approach*. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development (In Persian).
- Rafiyan, M. (2010). Urban land, land use, development; A reflection on new patterns of planning and management of urban land use changes. *MANZAR, the Scientific Journal of landscape*, 2(10), 42-46. URL: http://www.manzar-sj.com/article_5054.html (In Persian).
- Razavian, M.T. (2022). *Urban land use planning*. Tehran: Monshi Pub (In Persian).
- Shafiipour, S. (1400). *The complete set of municipal laws and regulations*. Tehran: Majd (In Persian).
- Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran (2009). *Urban planning and architecture regulations and development and construction plans approved by the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran and the applicable urban planning and architecture laws and regulations*. Tehran: Iran Development Publishing House (In Persian).

- Tajarlou. R., & Salehi. M. (2014). Review of the buildings landuse changes located in urban areas in the laws and regulations of Iran. *Journal of Administrative Law*, 1, 179-205. URL: <https://qjal.smtc.ac.ir/article-1-39-fa.html> (In Persian).
- Vahidi Borji, G. (2017). The Obstacles against the Success of Suggested Functions in Urban Development Projects in Iran. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va ShahrSazi*, 22(1), 5-14. doi: 10.22059/jfaup.2017.62261. URL: https://jfaup.ut.ac.ir/article_62261.html (In Persian).
- Van Ier, H.N., Jaarsma, C.F., Jurgens, C.R., & de Buck, A.J., (1994). *Sustainable Land Use Planning*. Elsevier, Amsterdam.