

ارزیابی سطح و سرانه کاربری‌های خدماتی در مقیاس محلات شهری (مطالعه موردی: محلات جدید و قدیمی شهر رشت)

علی صفاری‌راد - دانش آموخته دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران
مجید شمسی* - استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران
عباس ملک حسینی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۶/۰۸/۱۰

تاریخ دریافت: ۹۵/۰۸/۲۹

چکیده

اهمیت محلات به عنوان کوچکترین جزء نظام شهری در هدایت توسعه پایدار شهری موضوعی انکارناپذیر است. مقاله حاضر در محدوده محلات شهر رشت در راستای پاسخگویی به این سوال که آیا اصول ساختاری محله‌های مورد مطالعه از نظر سطح کاربری‌ها در شهر رشت مناسب می‌باشد و خدمات و رفاه نسبی را فراهم می‌کند؟ انجام گرفته است. روش تحقیق، به لحاظ هدف کاربردی، به لحاظ ماهیت توصیفی - تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات، روش کتابخانه‌ای و میدانی می‌باشد. بدین منظور ابتدا وضعیت کاربری‌های اراضی و خدمات در محلات بررسی و با ضوابط استاندارد هر کدام مورد مقایسه قرار گرفت و سپس راهبرد بهینه در راستای بهبود وضعیت محلات ارائه گردید. جامعه آماری در این تحقیق ساکنان تعداد ۴ محله جدید و ۴ محله قدیمی است، این محلات دارای ۱۰۰۲۶۳ نفر جمعیت می‌باشد، که با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۶۶ نفر از ساکنان این محلات به عنوان نمونه انتخاب شدند و با توجه به نزدیک بودن تعداد جمعیت محلات جدید (۴۹۶۶۳ نفر) و محلات قدیمی (۵۰۶۰۰ نفر)، تعداد ۱۸۳ پرسش‌نامه در محلات جدید و ۱۸۳ پرسش‌نامه در محلات قدیمی تکمیل گردید. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد میزان سرانه کاربری مورد نیاز در سطح محلات جدید مانند: بلوار گیلان، چمران، آزاد و حمیدیان به ترتیب ۱۴/۳۸، ۳/۳۴، ۸/۰۱ و ۱۲/۲۷ و در سطح محلات قدیمی مانند: باقرآباد، دباغیان، یخساز و پاسکیاب به ترتیب ۱۰/۱۹، ۲۶/۸۵، ۲۰/۷ و ۱۲/۴۷ متر مربع می‌باشد. در مجموع با توجه به نتایج بدست آمده می‌توان گفت که اصول ساختاری محله‌های مورد مطالعه از نظر سطح کاربری‌ها در شهر رشت مناسب نمی‌باشد و خدمات و رفاه نسبی را فراهم نمی‌کند.

واژگان کلیدی: کاربری‌های خدماتی، سطح و سرانه، محلات شهری، شهر رشت

نحوه استناد به مقاله:

صفاری راد، علی، شمسی، مجید، ملک حسینی، عباس. (۱۳۹۶). ارزیابی سطح و سرانه کاربری‌های خدماتی در مقیاس محلات شهری (مطالعه موردی: محلات جدید و قدیمی شهر رشت). مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۲ (۳)، ۵۰۱-۵۱۹.
http://jshsp.iurasht.ac.ir/article_535782.html

مقدمه

به دنبال بروز انقلاب صنعتی در جهان و رشد سریع شهرنشینی، موضوع چگونگی استفاده از زمین برای فعالیت‌های مختلف شهری به یکی از مباحث و مسائل مهم اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بدل گردید. مسأله اصلی در مورد اراضی شهری، ناشی از محدودیت عرضه زمین و تقاضای روز افزون برای آن می‌باشد. علاوه بر این، نحوه استفاده از زمین با تأمین نیازها و خدمات مختلف شهروندان، با تعارضات متعددی رو به رو می‌باشد که شهرنشینی و شهرسازی جدید را به چالش طلبیده است. بنابراین موضوع حفظ، تقسیم و ساماندهی اراضی شهری و استفاده بهینه از آن، از آغاز شهرسازی غرب در قرن نوزدهم، به یکی از اهداف محوره‌های مبارزه اجتماعی، قانون گذاری، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تبدیل گردید (Ministry of interior construction, planning office, 2002: 66). در اغلب کشورهای جهان سوم مثل هند، نیجریه، مراکش، عراق، مکزیک و غیره، طرح‌های شهری به شکست انجامیده است. از جمله، اهداف کاربری زمین در مورد حفظ کیفیت اراضی، نحوه توزیع کاربری‌ها و خدمات و نظارت بر آن تحقق پیدا نکرده است. دلایل عمده این امر عبارت است از قبول اهداف غیر واقعی، عدم هماهنگی بین برنامه‌ریزی و سازمان اجرایی و غیره (Habitat, 1996: 237). چنانچه پژوهش‌ها و مطالعات زیادی در دهه‌های اخیر صورت گرفته است که همه به نوعی سیاست گذاری و برنامه‌ریزی شهری را از خردترین واحد، یعنی محله در شهر قرار داده است. مفهوم برنامه‌ریزی محله محور در سطح شهرها نیز بر همین اساس مطرح گردیده است (Madanipour, 2003: 14).

مطالعه کارکردی شهر با محور قرار دادن محله‌های شهری (به مثابه کوچک‌ترین اجزا در نظام تقسیمات درون شهری) جهت دستیابی به شیوه‌های اداره بهینه اجتماعات شهری، اقدام می‌نماید. بدین‌سان، "اجتماع محلی" مفهومی هنجاری نیز دارد که تعهدات اجتماعی بر مبنای ارزش‌های مشترک برای اعضای خود پدید می‌آورد و حقوق افراد با مسئولیت‌هایشان همراه می‌شود و در نتیجه رسیدن به توسعه پایدار محله‌ای بسیار حائز اهمیت است. بنابراین میان مؤلفه‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین و رسیدن به سطح خدمات با کیفیت مناسب در سطح محلات ارتباط ویژه‌ای وجود دارد. بدون شک، زمین عنصر اساسی در شکل‌گیری، توسعه و گسترش شهرهاست و به عبارتی زمین بستر و اولین گام توسعه شهر محسوب می‌شود (mirkatoli, 2010: 29). بنابراین، نحوه توزیع زمین میان کاربری‌های اصلی و نسبت میان آن‌ها، به شرایط خاص هر شهر و کیفیت برنامه‌ریزی برای آن شهر بستگی دارد. با وجود این و بنابر تجربه‌های جهانی، برای حفظ تعادل میان کاربری‌های مختلف، معمولاً سعی می‌شود که نسبت معینی میان آن‌ها حفظ گردد (Ministry of interior construction planning office, 2002: 66). برنامه‌ریزی کاربری زمین به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی اطلاق می‌شود (Mehdizadeh, 2000:1). برنامه‌ریزی کاربری اراضی علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده مؤثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می‌گیرد (Pourmohammadi, 2008: 3).

مسئله نزدیکی ساخت مسکن و ساخت‌های اشتغال و خدمات به یکدیگر در نظام برنامه‌ریزی کاربری زمین مهم است، زیرا توزیع متعادل و بهینه خدمات و محل اشتغال در شهر، موجب کاهش رفت و آمد و سفرهای کار و خدمات می‌شود. تعیین تراکم کاربری بهینه زمین شهری شامل تراکم ناخالص برای کل شهر و تراکم خالص برای بخش‌های مسکونی است که از مهمترین موارد برنامه ریزی شهری و نظام کاربری زمین است (Ziari, 2012:147). از دیدگاه نگرش سیستمی، موضوع سرانه‌های کاربری زمین، جزئی از نظام عمومی برنامه‌ریزی شهری و برنامه‌ریزی کاربری زمین است. نحوه استفاده از سرانه‌های کاربری در الگوی طرح‌های جامع سنتی، حاصل نهایی این نحوه نگرش می‌باشد که جامعه شهری را به افراد تقسیم می‌کند، افرادی که هر کدام دارای فعالیت مشخص هستند و هر یک از این فعالیت‌ها به یک مقدار مشخص زمین در محل معین نیاز دارند (Ministry of interior construction planning office, 2002: 16). بنابر تقسیمات کشوری، محله یک واحد جغرافیایی است که حدود آن را نه عوارض طبیعی بلکه بیشتر قابلیت ارائه خدمات شهری تعیین می‌کند، در گذشته مرز محله‌ها را ضوابط قومی، دین مذهبی تعیین می‌کردند (Ra'hna'mae et al, 1991:22). وجود امکانات رفاهی محله‌ای، ساکنان محله را از تردهای مکرر به بیرون از محله جهت رفع نیازمندی‌ها می‌رهاند و به تعلق آن‌ها به محله‌شان می‌افزاید (AmeriSiahouee & Zand, 2014: 128). همان‌طور که هیچ شهری نمی‌تواند بدون اتکا به منابع و ظرفیت محیطی اطرافش پایدار بماند. بدون توجه به اجزاء درونی خود محلات که کوچکترین سلول‌های شهری هستند، نیز این پایداری تحقق نمی‌یابد. چنانچه محله‌های شهر بر اساس اصول و مبانی برنامه‌ریزی علمی و فرهنگی سازماندهی گردد. می‌تواند معیارهای مشترک و برپایی زندگی را در شهر توسعه و تعمیق بخشد. ایجاد

مکان شهری پایدار در گرو بهبود و سازماندهی محله‌ها است. از جمله مشکلات عمده کنونی، رشد ناموزون محله‌های شهری و منحصر شدن کاربرد آن‌ها به مسئله اسکان است (Salek, 2007: 24). با استفاده از راهبرد توسعه شهری می‌توان به توزیع بهینه کاربری‌ها و تخصیص منابع و خدمات شهری در سطوح مختلف شهر پرداخت و محیطی امن برای شهروندان خلق کرد (Ahadnezhad neqhad et al, 2014: 9).

موسوی و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله تحت عنوان "تحلیل کاربری‌های اراضی بافت قدیم سکونتگاه‌های شهری (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر کرمانشاه)" به این نتیجه رسیده‌اند که فشرده‌گی بافت در بسیاری از محلات امکان احداث پاره‌ای از خدمات نظیر آموزشی، درمانی، ورزشی و فضای سبز را با محدودیت مواجه ساخته است و کمبود کاربری‌ها زیرساخت‌های مناسب موجب گسیختگی فضایی بافت قدیم و مرکز شهر با بافت میانی و پیرامونی شهر گردیده است. حبیبی و همکار (۱۳۸۶) در کتاب خود تحت عنوان "سرانه کاربری‌های شهری" سطح و سرانه کاربری‌ها را در تقسیمات کالبدی یک شهر مانند کوی، محله، برزن، ناحیه و منطقه مورد بررسی قرار داده‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که قرارگیری نامناسب کاربری‌های اصلی شهری سبب ناسازگاری کاربری‌ها و شکل نیافتن فضاهای شهری شده است و سطح و سرانه کاربری‌ها با محدودیت و مشکلاتی مواجه شده است. بارتون* (۲۰۰۳) در پژوهشی تحت عنوان "شکل محله‌ها: یک الگو برای سلامتی، پایداری و حیات" به این نتیجه رسیده است که در توسعه و برنامه‌ریزی محله‌ها سه موضوع مردم، جامعه و فعالیت مطرح می‌شود. در موضوع مردم، شاخص‌هایی نظیر ساختار گروه‌های اجتماعی، اقتصادی و نژادی قابل بررسی هستند. در بعد اجتماعی، موضوعاتی نظیر درک ساکنین از جامعه محلی، مسائل تأمین خدمات، فعالیت ساکنین و مشارکت مردم و در بعد فعالیت‌ها، موضوعاتی نظیر خدمات و کاربری‌های محلی، فعالیت‌های اقتصادی و نیازهای آن را می‌توان مورد بررسی قرار داد. عزیززی و قرائی (۱۳۹۳) در مقاله‌ای تحت عنوان "برنامه‌ریزی کاربری زمین در راستای توسعه پایدار محله‌ای با تأکید بر بهینه‌سازی مصرف انرژی (مطالعه موردی: محله دروس تهران)" به این نتیجه رسیده‌اند که در محله دروس، مرکز محله فعال و قابل تشخیص که به صورت پهنه‌ای مجهز به انواع کاربری‌های مختلف آموزشی، درمانی، تجاری، اداری، فضای سبز، فرهنگی و موارد دیگر باشد و دسترسی عادلانه تمامی ساکنین به خدمات را فراهم کند، وجود ندارد و در نتیجه محله دروس از پایداری در زمینه بهینه‌سازی مصرف انرژی برخوردار نیست.

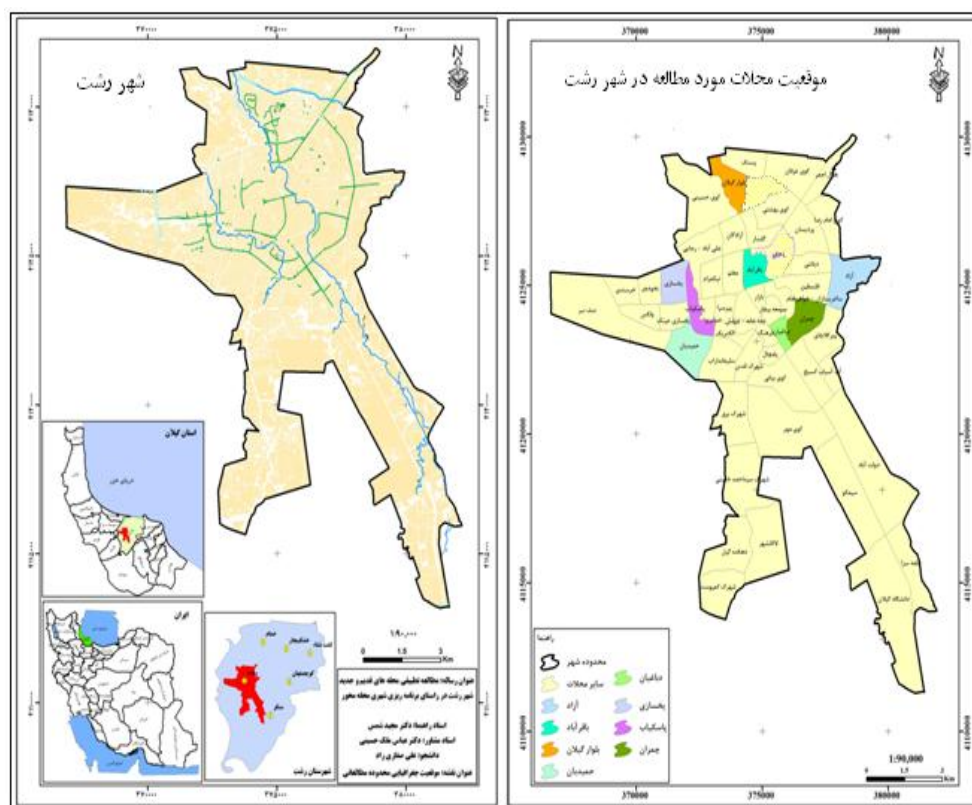
شهر رشت از ۵۵ محله برخوردار بوده که تمهیدات خاصی برای برنامه‌ریزی این محله‌ها در نظر گرفته نشده و این محلات با مشکلات عدیده‌ای چون برنامه‌ریزی نامناسب کاربری اراضی، به تبعه آن کمبود امکانات و خدمات و وابستگی به مرکز شهر مواجه هستند. از این رو نگارندگان در مقاله حاضر به دنبال مطالعه تطبیقی بین محلات جدید و قدیمی شهر رشت از نظر کاربری‌های اراضی و خدمات هستند تا بتوانند راهکار مناسبی برای تأمین این کاربری‌ها و توزیع فضایی خدمات و کاربری‌ها در سطح این محله‌ها ارائه دهند.

روش پژوهش

روش تحقیق، به لحاظ هدف کاربردی، به لحاظ ماهیت توصیفی - تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات، روش کتابخانه‌ای و میدانی می‌باشد. بدین منظور ابتدا وضعیت کاربری‌های اراضی و خدمات در محلات جدید و قدیمی بررسی و با ضوابط استاندارد هر کدام مورد مقایسه قرار گرفت و سپس راهبرد بهینه در راستای بهبود وضعیت محلات جدید و قدیمی ارائه گردید. جامعه آماری در این تحقیق ساکنان تعداد ۴ محله جدید و ۴ محله قدیمی است، این محلات دارای ۱۰۰۲۶۳ هزار نفر جمعیت می‌باشد، که با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۶۶ نفر از ساکنان این محلات به عنوان نمونه انتخاب شدند. در این راستا با توجه به نزدیک بودن تعداد جمعیت محلات جدید (۴۹۶۶۳ نفر) و محلات قدیمی (۵۰۶۰۰ نفر)، تعداد ۱۸۳ پرسش‌نامه در محلات جدید و تعداد ۱۸۳ پرسش‌نامه در محلات قدیمی تکمیل گردید. با توجه به اینکه در بخش‌هایی از این تحقیق از نقشه و جدول استفاده شده است، جهت تدوین و ویرایش این موارد، نرم‌افزارهای SPSS و GIS به کار رفته است. برای تعیین پایایی ابزار پرسش‌نامه تحقیق، از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد که مقدار آن ۰/۷۷۱ با پایایی قابل قبول بدست آمده است.

محدوده مورد مطالعه

شهر رشت به عنوان مرکز استان گیلان در جلگه مرکزی گیلان واقع شده و در وضعیت موجود دارای مساحتی بالغ بر ۸۱۱۸/۴۰ هکتار می‌باشد و در سال ۱۳۹۰ از ۶۳۹۹۵۱ نفر جمعیت برخوردار بوده است (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان، ۱۳۹۰). لازم به ذکر است که در این مقاله تعداد ۴ محله قدیمی (باقرآباد، دباغیان، یخساز و پاسکیاب) و ۴ محله جدید (بلوار گیلان، چمران، آزاد و حمیدیان) شهر رشت مورد مطالعه قرار گرفته است.



نقشه ۱. موقعیت جغرافیایی شهر رشت و محلات مورد مطالعه در تقسیمات کشوری

(Source: Geographic Organization of the Armed Forces, 2016)

یافته‌ها و بحث

در این قسمت ابتدا به بررسی توزیع کاربری‌های اراضی و خدمات در سطح محله‌های جدید و قدیمی مورد مطالعه پرداخته شد و سپس با سرانه کاربری‌های استاندارد شهری مقایسه و در نهایت پیشنهادهایی ارائه گردید.

توزیع کاربری‌های اراضی و خدمات در سطح محله‌های جدید مورد مطالعه

با توجه به نتایج جدول (۲) مشخص می‌شود که در سطح محلات جدید مورد مطالعه، کاربری مسکونی و کاربری شبکه معابر نسبت به سایر کاربری‌ها از سطح و سرانه بالاتری برخوردار هستند و کاربری‌های فرهنگی، تفریحی - گردشگری، پارکینگ و پایانه به ترتیب نسبت به سایر کاربری‌ها از سطح و سرانه پایین‌تری برخوردار هستند. لازم به ذکر است که در سطح محله بلوار گیلان کاربری تفریحی - گردشگری، در سطح محله چمران و محله آزاد کاربری فرهنگی، در سطح محله بلوار گیلان، چمران و حمیدیان کاربری پارکینگ و در سطح محله بلوار گیلان و چمران کاربری پایانه موجود نمی‌باشد.

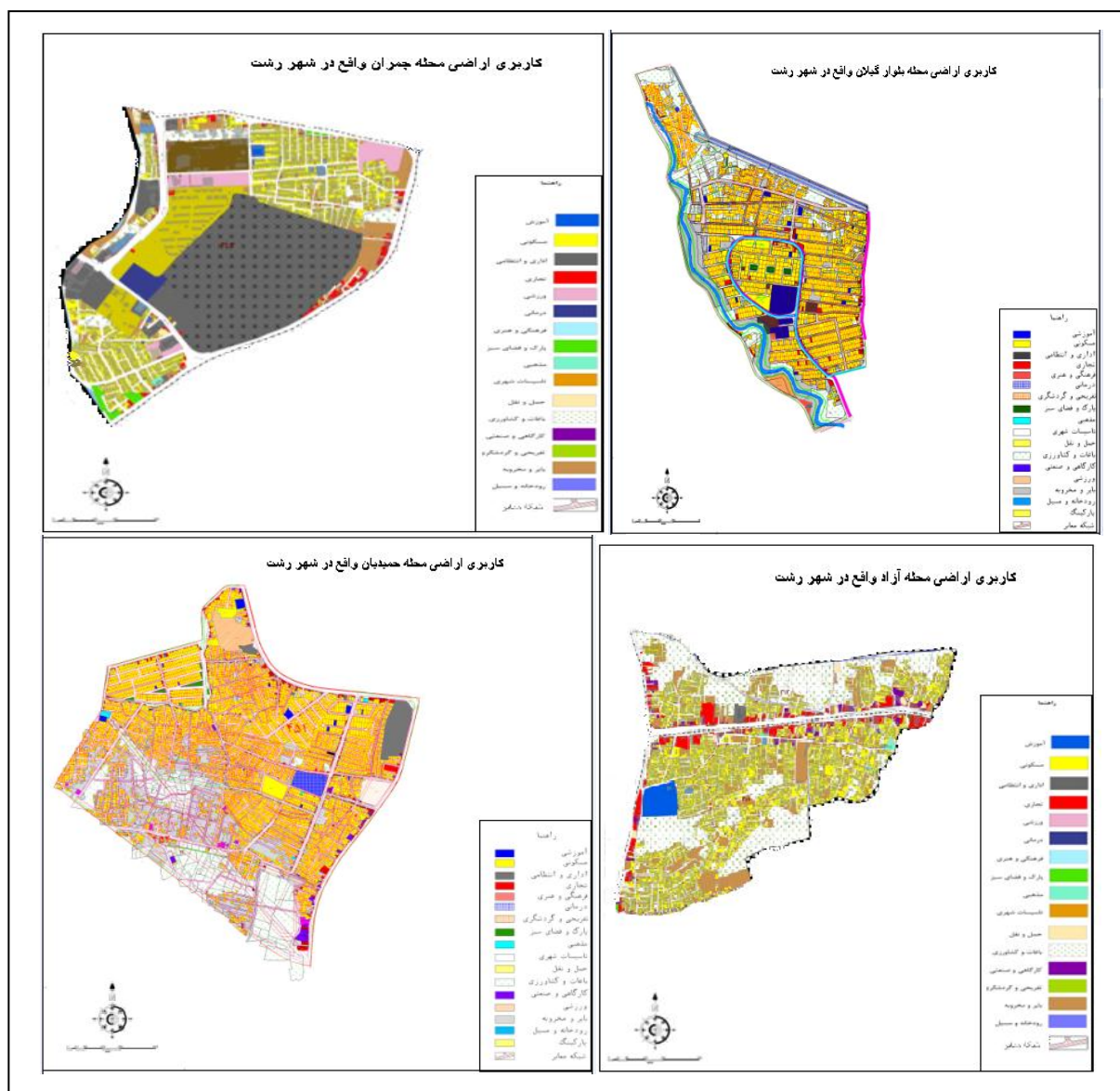
جدول ۱. مساحت و سرانه (متر مربع) کاربری های اراضی در سطح محله های جدید مورد مطالعه (۱۳۹۵)

کاربری	بلوار گیلان		چمران		آزاد		حمیدیان		
	سطح کل	سهم سرانه	سطح کل	سهم سرانه	سطح کل	سهم سرانه	سطح کل	سهم سرانه	
مسکونی	۴۴۷۵۱۱	۳۷/۰۶	۴۱۲۷۳۰	۳۳/۹۱	۹۲۴۳۴۰	۷۴/۹۹	۸۱۸۱۵	۶۷/۳۵	
تجاری	۱۸۳۲۸	۱/۵۹	۵۶۶۲۰	۴/۶۵	۱۸۵۳۲۰	۱۵/۰۳	۵۱۷۴۴	۳/۹۵	
آموزشی	۴۰۶۱۶	۳/۳۶	۳۱۲۹۰	۲/۵۷	۳۸۴۲۰	۳/۱۱	۹۸۲۵	۰/۷۵	
اداری و انتظامی	۱۲۹۶۸	۱/۰۷	۲۶۹۶۹۰	۲۲/۱۵	۲۴۸۶۰	۲/۰۱	۴۲۷۳۱	۳/۲۶	
تفریحی - گردشگری	۰	۰	۸۹۴۰	۰/۷۳	۶۷۸۰	۰/۵۵	۴۱۵	۰/۰۳	
بهداشتی - درمانی	۹۴۱	۰/۰۷	۴۱۷۲۰	۳/۴۲	۹۰۴۰	۰/۷۳	۱۸۳۰۶	۱/۳۹	
کارگاهی و صنعتی	۹۱۲	۰/۰۷	۱۳۴۱۰	۱/۱۰	۷۹۱۰۰	۶/۴۱	۱۵۹۶۵	۱/۲۱	
تأسیسات و تجهیزات شهری	۱۲۰۰۵	۰/۹۹	۹۲۳۸۰	۷/۵۹	۵۸۷۶۰	۴/۷۶	۳۵۷۵۰	۲/۷۳	
فرهنگی	۲۳۱۲	۰/۱۹	۰	۰	۰	۰	۵۲۱۰	۰/۳۹	
مذهبی	۴۴۳	۰/۰۴	۱۱۹۲۰	۰/۹۷	۱۳۵۶۰	۱/۱۰	۳۰۷۲	۰/۲۳	
ورزشی	۱۵۸۰	۰/۱۳	۵۵۱۳۰	۴/۵۲	۱۵۸۲۰	۱/۲۸	۲۲۴۱۳	۱/۷۱	
حمل و نقل	شبکه معابر	۳۹۹۰۲۱	۳۳/۰۴	۱۹۵۱۹۰	۱۶/۰۳	۲۱۲۴۴۰	۱۷/۲۳	۴۴۸۱۸۱	۳۴/۲۳
	پارکینگ و گاراژ	۰	۰	۰	۰	۶۷۸۰	۰/۵۵	۰	۰
	پایانه	۰	۰	۰	۰	۴۵۲۰	۰/۳۶	۲۱۱۰	۰/۱۶
انبار	۹۸۲	۰/۰۸	۴۰۲۳۱	۳/۳۰	۳۸۴۲۰	۳/۱۱	۳۲۰۰	۰/۲۴	
جمع کل حمل و نقل	۴۰۰۰۰۳	۳۳/۱۲	۲۳۵۴۲۱	۱۹/۳۳	۲۶۲۱۶۰	۲۱/۲۵	۴۵۳۴۲۸	۳۴/۶۳	
پارک و فضای سبز	۴۳۲۲	۰/۳۵	۴۰۲۳۱	۳/۳۰	۱۱۳۰۰	۰/۹۱	۴۸۳۹	۰/۳۶	
رودخانه و مسیل	۷۷۳۱۴	۶/۴۰	۳۱۲۹۰	۲/۵۷	۴۵۲۰	۰/۳۶	۰	۰	
اراضی بایر و مخروبه	۱۷۹۴۱۴	۱۴/۸۵	۱۳۷۰۸۰	۱۱/۲۶	۳۰۰۵۸۰	۲۴/۳۸	۲۳۸۳۴۳	۱۸/۲۱	
باغات و کشاورزی	۲۳۰۶۲۸	۱۹/۰۹	۵۰۶۶۱	۴/۱۶	۳۲۵۴۴۰	۲۶/۴۰	۲۹۶۳۳۳	۲۲/۶۳	
جمع کل کاربری ها	۱۴۲۹۲۹۷	۱۱۸/۲۸	۱۴۹۰۰۰۳	۱۲۲/۲۳	۲۲۶۰۰۰۰	۱۸۳/۲۷	۲۰۸۰۲۲۵	۱۵۸/۴۷	

با توجه به جدول (۲) مشخص می شود که در محله بلوار گیلان ساکنان از خدماتی مانند آشنشنانی، پارکینگ، پایانه و زمین ورزشی محلات، در محله چمران ساکنان از خدماتی مانند آشنشنانی، پارکینگ، پایانه و مراکز فرهنگی، در محله آزاد ساکنان از خدماتی مانند مراکز فرهنگی، آشنشنانی، پارک، پارکینگ و زمین ورزشی محلات، در محله حمیدیان ساکنان از خدماتی مانند آشنشنانی، پارکینگ برخوردار نمی باشند و در خدمات دیگر نیز با کمبود از نظر تعداد روبه رو هستند که نمی تواند نیازهای ساکنان را تأمین کند.

جدول ۲. وضعیت توزیع خدمات در سطح محلات جدید مورد مطالعه (۱۳۹۵)

ردیف	نوع خدمات	بلوار گیلان		چمران		آزاد		حمیدیان	
۱	مراکز آموزشی	تعداد	۱۴	تعداد	۱۷	تعداد	۴	تعداد	۵
۲	ادارات	تعداد	۴	تعداد	۱۵	تعداد	۳	تعداد	۶
۳	مساجد و اماکن مذهبی	تعداد	۲	تعداد	۲	تعداد	۴	تعداد	۴
۴	مراکز درمانی و کلینیک	تعداد	۳	تعداد	۲	تعداد	۶	تعداد	۲
۵	داروخانه	تعداد	-	تعداد	۱	تعداد	۲	تعداد	۱
۶	مراکز خرید (بازارچه و پاساژ)	تعداد	۱	تعداد	۱	تعداد	۲	تعداد	۴
۷	باشگاه ورزشی	تعداد	۵	تعداد	۷	تعداد	۲	تعداد	۳
۸	زمین ورزشی محلات	تعداد	-	تعداد	۱	تعداد	-	تعداد	۱
۹	بانک و خودپرداز	تعداد	۳	تعداد	۵	تعداد	۶	تعداد	۲
۱۰	مراکز فرهنگی	تعداد	۱	تعداد	-	تعداد	-	تعداد	۷
۱۱	پارکها	تعداد	۳	تعداد	۲	تعداد	-	تعداد	۱
۱۲	ایستگاه آشنشنانی	تعداد	-	تعداد	-	تعداد	-	تعداد	-
۱۳	مغازها	تعداد	۱۴۷	تعداد	۱۰۹	تعداد	۵۱۹	تعداد	۳۰۵
۱۵	پارکینگ	تعداد	-	تعداد	-	تعداد	۱	تعداد	-
۱۶	پایانه	تعداد	-	تعداد	-	تعداد	۲	تعداد	-



شکل ۲. کاربری وضع موجود محلات جدید مورد مطالعه (Source: Detailed Plan of Rsht City, 2016)

توزیع کاربری‌های اراضی و خدمات در سطح محله‌های قدیمی مورد مطالعه

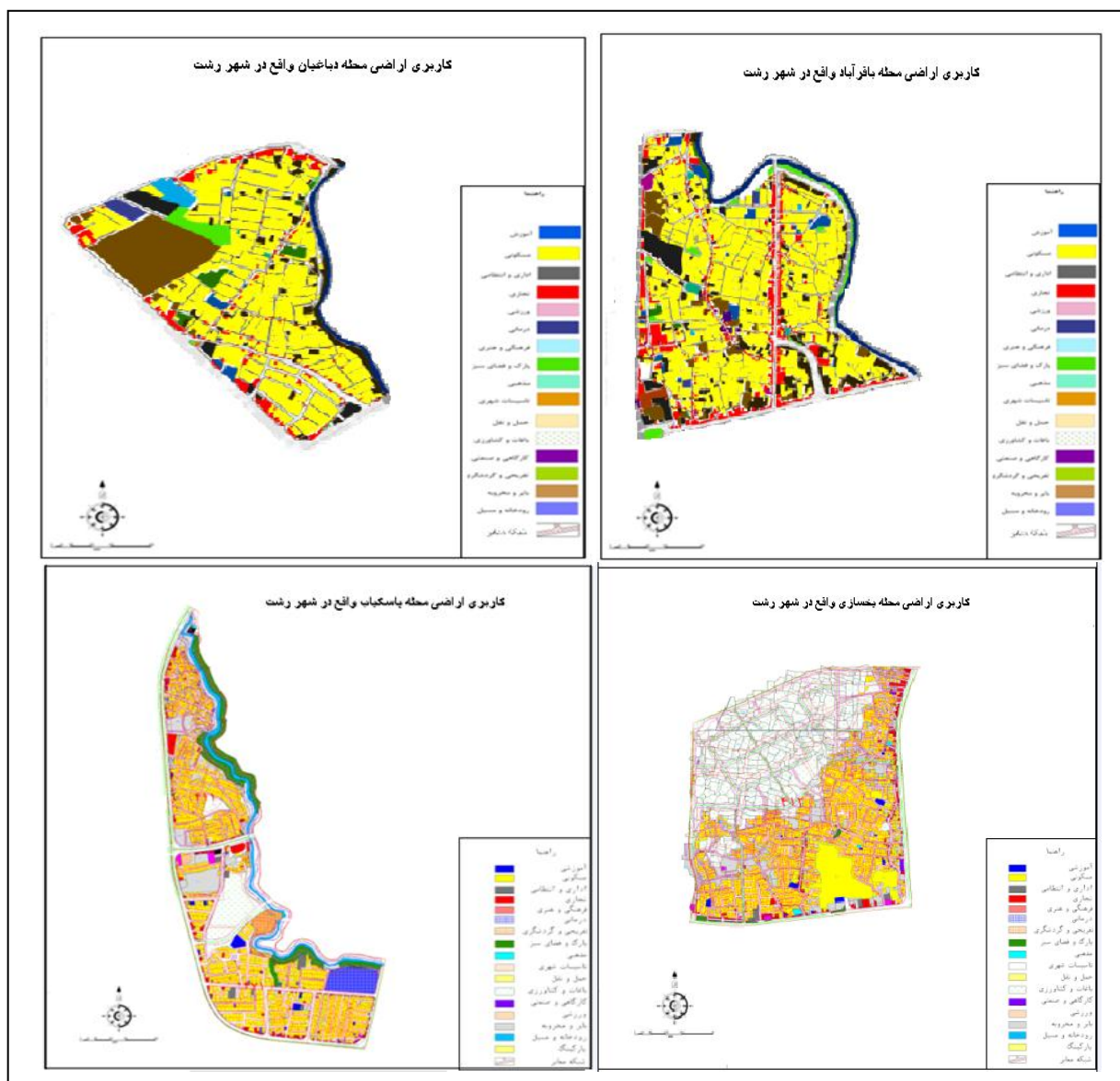
با توجه به نتایج جدول (۳) مشخص می‌شود که در سطح محلات قدیمی مورد مطالعه همانند محلات جدید، کاربری مسکونی و کاربری شبکه معابر نسبت به سایر کاربری‌ها از سطح و سرانه بالاتری برخوردار هستند و کاربری‌های فرهنگی، پارکینگ، پایانه، بهداشتی - درمانی و ورزشی به ترتیب نسبت به سایر کاربری‌ها از سطح و سرانه پایین تری برخوردار هستند. لازم به ذکر است که در سطح محله باقرآباد، دباغیان و پاسکیاب کاربری پایانه و انبار، در سطح محله یخساز و پاسکیاب کاربری فرهنگی و پارکینگ موجود نمی‌باشد. همچنین با توجه به نتایج جدول (۳) مشخص می‌شود که در محله باقرآباد ساکنان از خدماتی مانند آشنشناسی، پایانه و زمین ورزشی محلات، در محله دباغیان ساکنان از خدماتی مانند آشنشناسی، مراکز فرهنگی، پارک، پارکینگ و زمین ورزشی محلات، در محله پاسکیاب ساکنان از خدماتی مانند آشنشناسی، فرهنگی، باشگاه ورزشی، اداری، پارکینگ، پایانه و زمین ورزشی محلات برخوردار نمی‌باشند و در خدمات دیگر نیز با کمبود از نظر تعداد رو به رو هستند که نمی‌تواند نیازهای ساکنان را تأمین کند.

جدول ۳. مساحت و سرانه (متر مربع) کاربری های اراضی در محله های قدیمی مورد مطالعه (۱۳۹۵)

کاربری	باقرآباد		دباغیان		یخساز		پاسکیاب	
	سهم سرانه	سطح کل	سهم سرانه	سطح کل	سهم سرانه	سطح کل	سهم سرانه	سطح کل
مسکونی	۲۸/۸۵	۳۳۴۸۲۱	۲۶/۵۹	۴۳۹۷۳۹	۳۴	۴۰۰۸۹۶	۳۰/۸۸	۴۰۰۸۹۶
تجاری	۷/۳۴	۱۵۳۷۰	۱/۲۲	۳۴۹۹	۲/۷۰	۳۲۹۶۳	۲/۵۴	۳۲۹۶۳
آموزشی	۳/۵۹	۱۱۶۶۴	۰/۹۳	۵۸۱۳	۰/۴۴	۸۸۹۹	۰/۶۸	۸۸۹۹
اداری و انتظامی	۶/۰۱	۱۷۴۹۱	۱/۳۸	۴۵۹۸	۰/۳۵	۱۰۵۳۶	۰/۸۱	۱۰۵۳۶
تفریحی - گردشگری	۰/۷۵	۵۸۳۵	۰/۴۶	۴۱۸	۰/۰۳	۱۶۹۲۰	۱/۳۰	۱۶۹۲۰
بهداشتی - درمانی	۰/۷۵	۱۰۰۷۱	۰/۷۹	۱۷۳	۰/۰۱	۲۷۳۲۱	۲/۱۰	۲۷۳۲۱
کارگاهی و صنعتی	۱/۰۸	۲۶۵۰	۰/۲۱	۳۲۶۶	۰/۲۵	۱۴۹۴	۰/۱۴	۱۴۹۴
تأسیسات و تجهیزات شهری	۱/۸۳	۱۶۴۴۰	۱/۳۰	۳۶۱	۰/۰۲	۳۵۴۱	۰/۲۷	۳۵۴۱
فرهنگی	۰/۱۶	۳۷۷۱	۰/۳۷	۰	۰	۰	۰	۰
مذهبی	۰/۴۱	۱۵۹۴	۰/۱۲	۲۴۰۲	۰/۱۸	۵۸۵	۰/۰۵	۵۸۵
ورزشی	۱/۰۸	۱۰۰۷۱	۰/۷۹	۸۲۵	۰/۰۶	۲۳۲۴	۰/۱۷	۲۳۲۴
حمل و نقل	شبکه معابر	۱۵/۷	۵/۵۶	۱۹۴۶۴۹	۱۵/۰۵	۲۷۷۴۸۳	۲۱/۳۷	۲۷۷۴۸۳
	پارکینگ و گاراژ	۱/۰۱	۳۳۴۰	۰/۳۳	۰	۰	۰	۰
	پایانه	۰	۰	۰	۰/۱۵	۲۰۰۱	۰	۰
انبار	۰	۰	۰	۰/۲۴	۳۲۰۰	۰	۰	
جمع کل حمل و نقل	۱۶/۷۱	۵۳۰۰۰	۴/۲۱	۱۹۹۸۵۰	۱۵/۴۴	۲۷۷۴۸۳	۲۱/۳۷	۲۷۷۴۸۳
پارک و فضای سبز	۰/۶۶	۱۸۵۵۰	۱/۴۷	۵۳۸۵	۰/۴۱	۷۷۰۰۹	۵/۹۳	۷۷۰۰۹
رودخانه و مسیل	۰/۵۰	۳۷۱۰	۰/۲۹	۰	۰	۳۰۱۴۲	۲/۳۲	۳۰۱۴۲
اراضی بایر و مخروبه	۳/۴۲	۲۱۲۰	۰/۱۶	۱۴۵۰۶۵	۱۱/۲۱	۹۱۹۵۲	۷/۰۸	۹۱۹۵۲
باغات و کشاورزی	۰/۲۵	۵۳۰	۰/۰۴	۵۳۷۱۱۸	۴۱/۵۳	۱۰۳۹۰۵	۸	۱۰۳۹۰۵
جمع کل کاربری ها	۸۳/۳۸	۵۲۹۷۸۰	۴۲/۰۱	۱۳۸۰۰۱۲	۱۰۶/۶۳	۱۰۸۵۹۷۰	۸۳/۶۱	۱۰۸۵۹۷۰

جدول ۴. وضعیت توزیع خدمات در سطح محلات قدیمی مورد مطالعه (۱۳۹۵)

ردیف	نوع خدمات	باقرآباد		دباغیان		یخساز		پاسکیاب	
۱	مراکز آموزشی	تعداد	۱۶	تعداد	تعداد	تعداد	۶	تعداد	۵
۲	ادارات	تعداد	۱۱	تعداد	۴	تعداد	۳	تعداد	-
۳	مساجد و اماکن مذهبی	تعداد	۵	تعداد	۱۰	تعداد	۲	تعداد	۲
۴	مراکز درمانی و کلینیک	تعداد	۸	تعداد	۲	تعداد	۳	تعداد	۲
۵	داروخانه	تعداد	۱	تعداد	۳	تعداد	۱	تعداد	-
۶	مراکز خرید (بازارچه و پاساژ)	تعداد	۵	تعداد	۳	تعداد	۲	تعداد	۱
۷	باشگاه ورزشی	تعداد	۷	تعداد	۵	تعداد	۱	تعداد	-
۸	زمین ورزشی محلات	تعداد	-	تعداد	۶	تعداد	-	تعداد	-
۹	بانک و خودپرداز	تعداد	۴	تعداد	۸	تعداد	۳	تعداد	-
۱۰	مراکز فرهنگی	تعداد	۲	تعداد	۱	تعداد	-	تعداد	-
۱۱	پارک ها	تعداد	۱	تعداد	۱	تعداد	-	تعداد	۱
۱۲	ایستگاه آتشنشانی	تعداد	-	تعداد	۱	تعداد	-	تعداد	-
۱۳	مغازه ها	تعداد	۲۷۰۰	تعداد	۱۹۰	تعداد	۲۵۹	تعداد	۳۱۶
۱۵	پارکینگ	تعداد	۱	تعداد	۱	تعداد	-	تعداد	-
۱۶	پایانه	تعداد	-	تعداد	-	تعداد	۲	تعداد	-



شکل ۳. کاربری وضع موجود محلات قدیمی مورد مطالعه (Source: Detailed Plan of Rshat City, 2016)

مقایسه سرانه کاربری‌های اراضی محلات جدید با سرانه کاربری‌های استاندارد شهری

تعیین معیارها و سرانه‌های شهری برای هر شهر، مستلزم شرایط محلی آن شهر می‌باشد. در هر کشور، با توجه به مقتضیات و خصوصیات شهرهای آن، ضابطه‌های مشخصی وجود دارد. این ضابطه‌ها متأثر از عوامل طبیعی، اقتصادی، فرهنگی و فناوری است. با توجه به تفاسیر گفته شده، برای تعیین سرانه و کاربری‌های پیشنهادی در سطح محلات مورد مطالعه، ابتدا کاربری اراضی وضع موجود شناسایی و سپس با سرانه و معیارهای استاندارد شهری مقایسه شد و در نهایت برای کاربری‌هایی که دارای کم و کاستی بودند، کاربری و سرانه لازم پیشنهاد گردید، تا بتواند پاسخ‌گوی نیازهای جمعیت هر یک از محلات باشد.

– محله بلوار گیلان

با توجه به نتایج جدول (۵) مشخص می‌شود که در محله بلوار گیلان کاربری‌های مسکونی، آموزشی و شبکه معابر از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۳۷/۰۶، ۳/۳۶ و ۳۳/۰۴ متر مربع برخوردار می‌باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می‌نماید. اما کاربری‌های تجاری، بهداشتی و درمانی، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، مذهبی،

ورزشی و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی باشند و خدمات و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی کنند، که در این راستا برای این کاربری ها با استفاده از سرانه های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید.

جدول ۵. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله بلوار گیلان با سرانه کاربری های استاندارد شهری (متر مربع)

نوع کاربری	کاربری وضع موجود بلوار گیلان (جمعیت ۱۲۰۷۵ نفر)		وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۲۱۰۰ نفر)		برنامه ریزی کاربری اراضی		
	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)		مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	کاربری پیشنهادی		
						مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	قابلیت اجرا
مسکونی	۴۴۷۵۱۱	۳۷/۰۶	۲۵۹۳۰۳	۲۱/۴۳	مناسب	-	-	-
تجاری	۱۸۳۲۸	۱/۵۹	۴۷۴۳۲	۳/۹۲	نامناسب	دارد	۲/۳۳	۲۹۱۰۴
آموزشی	۴۰۶۱۶	۳/۳۶	۳۷۸۷۳	۳/۱۳	مناسب	-	-	-
بهداشتی و درمانی	۹۴۱	-/۰۷	۱۶۵۷۷	۱/۳۷	نامناسب	دارد	۱/۳۰	۱۵۶۳۶
کارگاهی و صنعتی	۹۱۲	-/۰۷	۲۵۴۱۰	۲/۱	نامناسب	دارد	۲/۰۳	۲۴۴۹۸
فرهنگی	۲۳۱۲	-/۱۹	۵۰۸۲	-/۴۲	نامناسب	دارد	۰/۲۳	۲۷۷۰
مذهبی	۴۴۳	-/۰۴	۵۳۷۵	-/۴۲	نامناسب	دارد	۰/۳۸	۴۹۳۲
ورزشی	۱۵۸۰	-/۱۳	۵۸۵۶۴	۴/۸۴	نامناسب	دارد	۴/۳۵	۵۶۹۸۴
شبکه معابر	۳۹۹۰۲۱	۳۳/۰۴	۲۰۱۸۲۸	۱۶/۶۸	مناسب	-	-	-
پارک و فضای سبز	۴۳۲۲	-/۳۵	۴۹۷۳۱	۴/۱۱	نامناسب	دارد	۳/۷۶	۴۵۴۰۹
جمع کل کاربری ها	۹۱۵۹۸۶	۷۵/۹	۷۰۶۸۸۲	۵۸/۴۱	-	-	۱۴/۲۸	۱۷۹۲۳۳

Source: Detailed Plan of Rshht City, 2016

محله چمران -

با توجه به نتایج جدول (۶) بالا مشخص می شود که در محله چمران کاربری های مسکونی، تجاری، بهداشتی و درمانی و مذهبی از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۳۳/۹۱، ۴/۶۵، ۳/۴۲ و ۰/۹۷ متر مربع برخوردار می باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می نماید. اما کاربری های آموزشی، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، ورزشی و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی باشند و خدمات و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی کنند، که در این راستا برای این کاربری ها با استفاده از سرانه های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید.

جدول ۶. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله چمران با سرانه کاربری های استاندارد شهری (متر مربع)

نوع کاربری	کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۲۱۷۱ نفر)		وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۲۱۰۰ نفر)		برنامه ریزی کاربری اراضی		
	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)		مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	کاربری پیشنهادی		
						مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	قابلیت اجرا
مسکونی	۴۱۲۷۳۰	۳۳/۹۱	۲۵۹۳۰۳	۲۱/۴۳	مناسب	-	-	-
تجاری	۵۶۶۲۰	۴/۶۵	۴۷۴۳۲	۳/۹۲	مناسب	-	-	-
آموزشی	۳۱۲۹۰	۲/۵۷	۳۷۸۷۳	۳/۱۳	نامناسب	دارد	۰/۱۶	۶۵۸۳
بهداشتی و درمانی	۴۱۷۲۰	۳/۴۲	۱۶۵۷۷	۱/۳۷	مناسب	-	-	-
کارگاهی و صنعتی	۱۳۴۱۰	۱/۱۰	۲۵۴۱۰	۲/۱	نامناسب	دارد	۰/۹۸	۱۲۰۰۰
فرهنگی	۰	۰	۵۰۸۲	-/۴۲	نامناسب	دارد	۰/۴۲	۵۰۸۲
مذهبی	۱۱۹۲۰	-/۹۷	۵۳۷۵	-/۴۲	مناسب	-	-	-
ورزشی	۵۵۱۳۰	۴/۵۲	۵۸۵۶۴	۴/۸۴	نامناسب	دارد	۰/۳۲	۳۴۳۴
شبکه معابر	۱۹۵۱۹۰	۱۶/۰۳	۲۰۱۸۲۸	۱۶/۶۸	نامناسب	ندارد	۰/۶۵	۶۶۳۸
پارک و فضای سبز	۴۰۲۳۰	۳/۳۰	۴۹۷۳۱	۴/۱۱	نامناسب	دارد	۰/۸۱	۹۵۰۱
جمع کل کاربری ها	۸۵۸۲۴۰	۷۰/۴۷	۷۰۶۸۸۲	۵۸/۴۱	-	-	۳/۳۴	۴۳۲۲۸

- محله آزاد

نتایج جدول (۷) مشخص می‌کند که در محله آزاد کاربری‌های مسکونی، تجاری، کارگاهی و صنعتی، مذهبی و شبکه معابر از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۷۴/۹۹، ۱۵/۰۳، ۶/۴۱، ۱/۱۰ و ۱۷/۲۳ متر مربع برخوردار می‌باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می‌نماید. اما کاربری‌های آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، ورزشی و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی‌باشند و خدمات لازم و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی‌کنند، که در این راستا برای این کاربری‌ها با استفاده از سرانه‌های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید. لازم به ذکر است که محله آزاد بخاطر قرار گرفتن در مسیر ارتباطی شهرهای پرجمیت شرق گیلان به مرکز استان (شهررشت)، از سطح کاربری تجاری و صنعتی مناسبی برخوردار می‌باشد.

جدول ۷. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله آزاد با سرانه کاربری‌های استاندارد شهری (متر مربع)

برنامه ریزی کاربری اراضی			وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۲۳۵۰ نفر)		کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۲۳۲۵ نفر)		نوع کاربری
کاربری پیشنهادی				سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	
قابلیت اجرا	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)						
-	-	-	مناسب	۲۱/۸۵	۲۶۹۸۴۶	۷۴/۹۹	۹۲۴۳۴۰	مسکونی
-	-	-	مناسب	۴/۰۱	۴۹۵۲۴	۱۵/۰۳	۱۸۵۳۲۰	تجاری
دارد	۰/۰۶	۷۳۰	نا مناسب	۳/۱۷	۳۹۱۵۰	۳/۱۱	۳۸۴۲۰	آموزشی
دارد	۰/۶۶	۸۱۲۷	نا مناسب	۱/۳۹	۱۷۱۶۷	۰/۷۳	۹۰۴۰	بهداشتی و درمانی
-	-	-	مناسب	۲/۱۴	۲۶۴۲۹	۶/۴۱	۷۹۱۰۰	کارگاهی و صنعتی
دارد	۰/۴۳	۵۳۷۵	نا مناسب	۰/۴۳	۵۳۷۵	۰	۰	فرهنگی
-	-	-	مناسب	۰/۴۳	۵۳۷۵	۱/۱۰	۱۳۵۶۰	مذهبی
دارد	۳/۵۸	۴۴۲۰۱	نا مناسب	۴/۸۶	۶۰۰۲۱	۱/۲۸	۱۵۸۲۰	ورزشی
-	-	-	مناسب	۱۷/۰۱	۲۱۰۰۷۴	۱۷/۲۳	۲۱۲۴۴۰	شبکه معابر
ندارد	۳/۲۸	۴۰۴۴۷	نا مناسب	۴/۱۹	۵۱۷۴۷	۰/۹۱	۱۱۳۰۰	پارک و فضای سبز
-	۸/۰۱	۹۸۸۸۰	-	۵۹/۴۸	۷۳۷۷۰۸	۱۲۰/۷۹	۱۴۸۹۳۴۰	جمع کل کاربری‌ها

Source: Detailed Plan of Rsht City, 2016

- محله حمیدیان

با توجه به نتایج جدول (۸) مشخص می‌شود که در محله حمیدیان کاربری‌های مسکونی و شبکه معابر از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۶۷/۳۵ و ۳۴/۲۳ متر مربع برخوردار می‌باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می‌نماید. اما کاربری‌های تجاری، آموزشی، بهداشتی و درمانی، کارگاهی و صنعتی، مذهبی، ورزشی و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی‌باشند و خدمات و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی‌کنند، که در این راستا برای این کاربری‌ها با استفاده از سرانه‌های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید.

جدول ۸. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله حمیدیان با سرانه کاربری های استاندارد شهری (متر مربع)

برنامه ریزی کاربری اراضی			وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۳۰۰۰ نفر)		کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۳۰۹۲ نفر)		نوع کاربری
کاربری پیشنهادی				سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	
قابلیت اجرا	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)						
-	-	-	مناسب	۲۳/۱	۳۰۰۳۰۰	۶۷/۳۵	۸۱۸۱۵	مسکونی
دارد	۰/۶۸	۳۷۶۶	نامناسب	۴/۲۷	۵۵۵۱۰	۳/۹۵	۵۱۷۴۴	تجاری
دارد	۲/۵۹	۳۲۵۹۵	نامناسب	۳/۳۴	۴۳۴۲۰	۰/۷۵	۹۸۲۵	آموزشی
دارد	۰/۰۸	۸۰۴	نامناسب	۱/۴۷	۱۹۱۱۰	۱/۳۹	۱۸۳۰۶	بهداشتی و درمانی
دارد	۱/۰۴	۱۳۲۸۵	نامناسب	۲/۲۵	۲۹۲۵۰	۱/۲۱	۱۵۹۶۵	کارگاهی و صنعتی
دارد	۰/۰۹	۱۰۳۰	نامناسب	۰/۴۸	۶۲۴۰	۰/۳۹	۵۲۱۰	فرهنگی
دارد	۰/۲۵	۳۱۶۸	نامناسب	۰/۴۸	۶۲۴۰	۰/۲۳	۳۰۷۲	مذهبی
دارد	۳/۴۹	۴۵۱۸۷	نامناسب	۵/۲۰	۶۷۶۰۰	۱/۷۱	۲۲۴۱۳	ورزشی
-	-	-	مناسب	۱۷/۹۰	۲۳۲۷۰۰	۳۴/۳۳	۴۴۸۱۸۱	شبکه معابر
دارد	۴/۰۵	۵۲۴۹۱	نامناسب	۴/۴۱	۵۷۳۳۰	۰/۳۶	۴۸۳۹	پارک و فضای سبز
-	۱۲/۲۷	۱۵۳۳۲۶	-	۶۲/۹	۸۱۷۷۰۰	۱۱۱/۲۱	۱۴۶۱۳۷۰	جمع کل کاربری ها

Source: Detailed Plan of Rsht City, 2016

مقایسه سرانه کاربری های اراضی محلات قدیمی با سرانه کاربری های استاندارد شهری

برای تعیین سرانه و کاربری های پیشنهادی در سطح محلات قدیمی، مانند محلات جدید، ابتدا کاربری اراضی وضع موجود شناسایی و سپس با سرانه و معیارهای استاندارد شهری مقایسه شد و در نهایت برای کاربری هایی که دارای کم و کاستی بودند، کاربری و سرانه لازم پیشنهاد گردید، تا بتواند پاسخگوی نیازهای جمعیت هر یک از محلات باشد و سطح رفاه نسبی را برای ساکنان محلات قدیمی فراهم نماید.

- محله باقرآباد

با توجه به نتایج جدول (۹) مشخص می شود که در محله باقرآباد کاربری های مسکونی، تجاری، آموزشی و اداری و انتظامی از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۳۸/۸۱، ۷/۳۴، ۳/۵۹ و ۶/۰۱ متر مربع برخوردار می باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می نماید. اما کاربری های بهداشتی و درمانی، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، شبکه معابر و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی باشند و خدمات و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی کنند، که در این راستا برای این کاربری ها با استفاده از سرانه های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید.

جدول ۹. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله باقرآباد با سرانه کاربری‌های استاندارد شهری (متر مربع)

برنامه‌ریزی کاربری اراضی			وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۲۱۰۰ نفر)		کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۲۰۹۷ نفر)		نوع کاربری
کاربری پیشنهادی				سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	
قابلیت اجرا	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)						
-	-	-	مناسب	۲۱/۴۳	۲۵۹۳۰۳	۳۸/۸۱	۴۶۹۵۵۳	مسکونی
-	-	-	مناسب	۳/۹۲	۴۷۴۳۲	۷/۳۴	۸۸۸۵	تجاری
-	-	-	مناسب	۳/۱۳	۳۷۸۷۳	۳،۵۹	۴۳۴۳۵	آموزشی
دارد	۰/۶۲	۷۴۸۷	نا مناسب	۱/۳۷	۱۶۵۷۷	۰/۷۵	۹۰۹۰	بهداشتی و درمانی
ندارد	۱/۰۲	۱۳۲۸۰	نا مناسب	۲/۱	۲۵۴۱۰	۱/۰۸	۱۳۱۳۰	کارگاهی و صنعتی
دارد	۰/۲۶	۳۰۶۲	نا مناسب	-/۴۲	۵۰۸۲	-/۱۶	۲۰۲۰	فرهنگی
دارد	۰/۰۱	۳۲۰	نا مناسب	-/۴۲	۵۳۷۵	-/۴۱	۵۰۵۵	مذهبی
ندارد	۳/۷۶	۴۵۴۲۹	نا مناسب	۴/۸۴	۵۸۵۶۴	۱/۰۸	۱۳۱۳۵	ورزشی
دارد	۰/۹۸	۱۰۹۳۳	نا مناسب	۱۶/۶۸	۲۰۱۸۲۸	۱۵/۷	۱۹۰۸۹۵	شبکه معابر
ندارد	۳/۴۵	۴۱۶۵۱	نا مناسب	۴/۱۱	۴۹۷۳۱	-/۶۶	۸۰۸۰	پارک و فضای سبز
-	۱۰/۱۹	۱۳۱۱۶۳	-	۵۸/۴۱	۷۰۶۸۸۲	۶۹/۵۸	۸۴۳۲۷۸	جمع کل کاربری‌ها

Source: Detailed Plan of Rsht City, 2016

- محله دباغیان

با توجه به نتایج جدول (۱۰) مشخص می‌شود که در محله دباغیان کاربری‌های مسکونی از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۲۸/۲۸ متر مربع برخوردار می‌باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می‌نماید. اما کاربری‌های تجاری، آموزشی، بهداشتی و درمانی، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، شبکه معابر و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی‌باشند و خدمات و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی‌کنند، که در این راستا برای این کاربری‌ها با استفاده از سرانه‌های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید.

جدول ۱۰. مقایسه سرانه کاربری اراضی دباغیان با سرانه کاربری‌های استاندارد شهری (متر مربع)

برنامه‌ریزی کاربری اراضی			وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۲۶۰۰ نفر)		کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۲۵۹۰ نفر)		نوع کاربری
کاربری پیشنهادی				سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	
قابلیت اجرا	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)						
-	-	-	مناسب	۲۲/۲۰	۲۷۹۷۲۰	۲۶/۵۹	۳۳۴۸۲۱	مسکونی
ندارد	۲/۹۷	۳۷۴۳۴	نا مناسب	۴/۱۹	۵۲۷۹۴	۱/۲۲	۱۵۳۷۰	تجاری
دارد	۲/۳۰	۲۹۰۳۴	نا مناسب	۳/۲۳	۴۰۶۹۸	-/۹۳	۱۱۶۶۴	آموزشی
دارد	-/۶۲	۷۶۹۶	نا مناسب	۱/۴۱	۱۷۷۶۶	-/۷۹	۱۰۰۷۰	بهداشتی و درمانی
ندارد	۱/۹۷	۲۵۰۱۸	نا مناسب	۲/۱۸	۲۷۴۶۸	-/۲۱	۲۶۵۰	کارگاهی و صنعتی
دارد	۰/۰۹	۱۰۲۵	نا مناسب	-/۴۶	۵۷۹۶	-/۳۷	۴۷۷۱	فرهنگی
دارد	-/۳۴	۴۲۰۲	نا مناسب	-/۴۶	۵۷۹۶	-/۱۲	۱۵۹۴	مذهبی
ندارد	۴/۱۲	۵۱۷۹۵	نا مناسب	۴/۹۱	۶۱۸۶۶	-/۷۹	۱۰۰۷۱	ورزشی
ندارد	۱۱/۶۴	۱۴۶۷۸۹	نا مناسب	۱۷/۲۰	۲۱۶۷۲۰	۵/۵۶	۶۹۹۳۱	شبکه معابر
دارد	۲/۸	۳۵۲۵۲	نا مناسب	۴/۲۷	۵۳۸۰۲	۱/۴۷	۱۸۵۵۰	پارک و فضای سبز
-	۲۶/۸۵	۳۲۸۱۳۵	-	۶۰/۴۵	۷۶۲۴۲۶	۳۸/۰۵	۴۷۹۶۶۱	جمع کل کاربری‌ها

Source: Detailed Plan of Rsht City, 2016

- محله یخساز

با توجه به نتایج جدول (۱۱) مشخص می شود که در محله یخساز فقط کاربری مسکونی از میزان سرانه مناسبی با ۳۴ متر مربع برخوردار می باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می نماید. اما کاربری های تجاری، آموزشی، بهداشتی و درمانی، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، شبکه معابر و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی باشند و خدمات و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی کنند، که در این راستا برای این کاربری ها با استفاده از سرانه های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید. لازم به ذکر است که در بین محلات قدیمی، محله یخساز از وضعیت نامناسبتری از نظر سطح و سرانه کاربری برخوردار می باشد.

جدول ۱۱. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله یخساز با سرانه کاربری های استاندارد شهری (متر مربع)

برنامه ریزی کاربری اراضی			وضعیت	کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۳۰۰۰ نفر)		کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۲۹۳۱ نفر)		نوع کاربری
کاربری پیشنهادی				سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	
قابلیت اجرا	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)						
-	-	-	مناسب	۲۳/۱	۳۰۰۳۰۰	۳۴	۴۳۹۱۳۹	مسکونی
دارد	۱/۵۷	۲۰۵۱۱	نامناسب	۴/۲۷	۵۵۵۱۰	۲/۷۰	۳۴۹۹۹	تجاری
دارد	۲/۹	۳۷۶۰۷	نامناسب	۳/۳۴	۴۳۴۲۰	۰/۴۴	۵۸۱۳	آموزشی
دارد	۱/۴۶	۱۸۹۳۷	نامناسب	۱/۴۷	۱۹۱۱۰	۰/۰۱	۱۷۳	بهداشتی و درمانی
دارد	۲	۲۵۹۸۴	نامناسب	۲/۲۵	۲۹۲۵۰	۰/۲۵	۳۲۶۶	کارگاهی و صنعتی
دارد	۰/۴۸	۶۲۴۰	نامناسب	۰/۴۸	۶۲۴۰	۰	۰	فرهنگی
دارد	۰/۳۰	۳۸۲۸	نامناسب	۰/۴۸	۶۲۴۰	۰/۱۸	۲۴۰۲	مذهبی
ندارد	۵/۱۴	۶۶۷۴۸	نامناسب	۵/۲۰	۶۷۶۰۰	۰/۰۶	۸۲۵	ورزشی
دارد	۲/۸۵	۳۸۰۵۱	نامناسب	۱۷/۹۰	۲۳۲۷۰۰	۱۵/۰۵	۱۹۴۶۴۹	شبکه معابر
ندارد	۴	۵۱۹۴۵	نامناسب	۴/۴۱	۵۷۲۳۰	۰/۴۱	۵۳۸۵	پارک و فضای سبز
-	۲۰/۷	۲۶۹۸۶۲	-	۶۲/۹	۸۱۷۷۰۰	۵۳/۱	۶۸۷۲۵۱	جمع کل کاربری ها

Source: Detailed Plan of Rshht City, 2016

- محله پاسکیاب

با توجه به نتایج جدول (۱۲) مشخص می شود که در محله پاسکیاب کاربری های مسکونی، بهداشتی و درمانی، شبکه معابر و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی به ترتیب ۳۰/۸۸، ۲/۱۰، ۲۱/۳۷ و ۷/۰۹ متر مربع برخوردار می باشند که بسیار بالاتر از حد قابل قبول و استاندارد آن است و خدمات و رفاه نسبی را در سطح محله فراهم می نماید. اما کاربری های تجاری، آموزشی، کارگاهی و صنعتی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، شبکه معابر و پارک و فضای سبز از میزان سرانه مناسبی برخوردار نمی باشند و رفاه نسبی را برای جمعیت محله فراهم نمی کنند، که در این راستا برای این کاربری ها با استفاده از سرانه های استاندارد شهری، سطح و سرانه پیشنهادی تدوین گردید.

جدول ۱۲. مقایسه سرانه کاربری اراضی محله پاسکیاب با سرانه کاربری‌های استاندارد شهری (متر مربع)

نوع کاربری	کاربری وضع موجود (جمعیت ۱۲۹۸۲ نفر)		کاربری استاندارد شهری (جمعیت ۱۳۰۰۰ نفر)		وضعیت	برنامه‌ریزی کاربری اراضی		
	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)		مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	قابلیت اجرا
مسکونی	۴۰۰۸۹۶	۳۰/۸۸	۳۰۰۳۰۰	۲۳/۱	مناسب	-	-	-
تجاری	۳۲۹۶۳	۲/۵۴	۵۵۵۱۰	۴/۲۷	نامناسب	دارد	۱/۷۳	۲۲۵۷۴
آموزشی	۸۸۹۹	۰/۶۸	۴۳۴۲۰	۳/۳۴	نامناسب	دارد	۲/۶۶	۳۴۵۲۱
بهداشتی و درمانی	۲۷۳۲۱	۲/۱۰	۱۹۱۱۰	۱/۴۷	مناسب	-	-	-
کارگاهی و صنعتی	۱۴۹۴	۰/۱۱	۲۹۲۵۰	۲/۲۵	نامناسب	دارد	۲/۱۴	۲۷۷۵۶
فرهنگی	۰	۰	۶۲۴۰	۰/۴۸	نامناسب	دارد	۰/۴۸	۶۲۴۰
مذهبی	۵۸۵	۰/۰۵	۶۲۴۰	۰/۴۸	نامناسب	دارد	۰/۴۳	۵۶۵۵
ورزشی	۲۳۲۴	۰/۱۷	۶۷۶۰۰	۵/۲۰	نامناسب	دارد	۵/۰۳	۶۵۲۷۶
شبکه معابر	۲۷۷۴۸۳	۲۱/۳۷	۲۳۲۷۰۰	۱۷/۹۰	مناسب	-	-	-
پارک و فضای سبز	۷۷۰۰۹	۷/۰۹	۵۷۳۳۰	۴/۴۱	مناسب	-	-	-
جمع کل کاربری‌ها	۸۲۸۹۷۴	۶۴/۹۹	۸۱۷۷۰۰	۶۲/۹	-	-	۱۲/۴۷	۱۶۱۷۲۲

Source: Detailed Plan of Rshst City, 2016

مقایسه وضعیت کاربری‌های اراضی بین محلات جدید و قدیمی

با توجه به بررسی وضعیت کاربری‌های اراضی در سطح محلات جدید و قدیمی و نتایج جداول (۱۳) مشخص می‌شود که سطح و سرانه کاربری‌های اراضی در محلات جدید به نسبت وضعیت بهتری را نسبت به محلات قدیمی دارد. میزان سرانه کاربری مورد نیاز در سطح محلات جدید مانند بلوار گیلان، چمران، آزاد و حمیدیان به ترتیب ۱۴/۳۸، ۳/۳۴، ۸/۰۱ و ۱۲/۲۷ و در سطح محلات قدیمی مانند باقرآباد، دباغیان، یخساز و پاسکیاب به ترتیب ۱۰/۱۹، ۲۶/۸۵، ۲۰/۷ و ۱۲/۴۷ می‌باشد. در مجموع می‌توان گفت که وضعیت کاربری‌های اراضی در محلات جدید و قدیمی در بسیاری از قسمت‌ها مناسب نمی‌باشد و خدمات لازم و رفاه نسبی را برای جمعیت محلات فراهم نمی‌کنند.

جدول ۱۳. مقایسه وضعیت کاربری‌های اراضی بین محلات جدید و قدیمی از نظر سطح و سرانه

محلات	سطح مورد نیاز (متر مربع)	سرانه مورد نیاز (متر مربع)
محلات جدید	بلوار گیلان	۱۴/۳۸
	چمران	۳/۳۴
	آزاد	۸/۰۱
	حمیدیان	۱۲/۲۷
محلات قدیمی	باقرآباد	۱۰/۱۹
	دباغیان	۲۶/۸۵
	یخساز	۲۰/۷
	پاسکیاب	۱۲/۴۷

میزان رضایت ساکنان از کیفیت خدمات رسانی در محلات جدید

در جدول (۱۴) گزینه‌هایی که بیشترین امتیاز را بدست آورده‌اند با رنگ سبز مشخص شده است. نتایج نشان می‌دهد که میزان رضایت ساکنان محلات جدید از فضای سبز محله، از امکانات تفریحی جهت گذران اوقات فراغت، عرض پیاده‌روها، کانال‌های دفع ناشی از بارندگی در حد ضعیف، وضعیت نظافت، پاکیزگی محله و سیستم جمع‌آوری زباله، از احساس امنیت در شب و روز، امکان دسترسی به وسایل حمل و نقل و امکان خرید آسان مایحتاج زندگی روزانه، هفتگی (خدمات تجاری)، امکان دسترسی به خدمات آموزشی و درمانی و ورزشی در حد خوب، از وجود فضای مناسب مذهبی و فرهنگی در حد متوسط و از پارکینگ در سطح محله در حد بسیار ضعیف است.

جدول ۱۴. میزان رضایت ساکنان از کیفیت خدمات رسانی در محلات جدید

مؤلفه	بسیار خوب	خوب	متوسط	ضعیف	بسیار ضعیف
فضای سبز محله	۰	۹/۳	۱۹/۷	۵۲/۵	۱۸/۶
امکانات تفریحی جهت گذران اوقات فراغت	۴/۹	۲/۲	۲۵/۱	۴۲/۶	۲۵/۱
وضعیت نظافت، پاکیزگی محله و سیستم جمع آوری زباله	۱۷/۵	۴۵/۴	۲۵/۱	۶/۶	۵/۱
احساس امنیت در شب و روز	۹/۳	۴۴/۸	۳۵/۵	۴/۹	۵/۵
امکان دسترسی به وسایل حمل و نقل	۱۵/۳	۲۹	۲۵/۷	۲۱/۳	۸/۷
امکان خرید آسان مایحتاج زندگی روزانه، هفتگی (خدمات تجاری)	۱۲/۶	۵۰/۳	۱۹/۷	۱۷/۵	۰
عرض پیاده روها	۴/۴	۱۷/۵	۱۵/۸	۳۶/۱	۲۶/۲
کانال‌های دفع ناشی از باراندگی	۰	۱۷/۵	۲۰/۸	۳۹/۹	۲۱/۹
وجود فضای مناسب مذهبی و فرهنگی	۱۳/۱	۳۱/۷	۳۸/۳	۱۴/۲	۲/۷
امکان دسترسی به خدمات آموزشی، درمانی و ورزشی	۱۹/۱	۴۱	۲۷/۹	۱۰/۹	۱/۱
پارکینگ در سطح محله	۰	۴/۹	۴/۹	۳۰/۱	۶۰/۱

میزان رضایت ساکنان از کیفیت خدمات رسانی در محلات قدیمی

در جدول (۱۵) گزینه‌هایی که بیشترین امتیاز را بدست آورده‌اند با رنگ سبز مشخص شده است. نتایج نشان می‌دهد که میزان رضایت ساکنان محلات قدیمی از فضای سبز محله، از امکانات تفریحی جهت گذران اوقات فراغت، وضعیت نظافت، پاکیزگی محله و سیستم جمع‌آوری زباله، امکان دسترسی به وسایل حمل و نقل، عرض پیاده روها، کانال‌های دفع ناشی از باراندگی، امکان دسترسی به خدمات آموزشی و درمانی و ورزشی در حد ضعیف، از احساس امنیت در شب و روز و امکان خرید آسان مایحتاج زندگی روزانه، هفتگی (خدمات تجاری) در حد خوب، از وجود فضای مناسب مذهبی و فرهنگی در حد متوسط و از پارکینگ در سطح محله در حد بسیار ضعیف است. در مجموع می‌توان گفت که وضعیت خدمات در سطح محلات قدیمی مناسب نمی‌باشد. لازم به ذکر است که بعد از ارزیابی دیدگاه ساکنان محلات جدید و قدیمی مشخص گردید که وضعیت نظافت، پاکیزگی محله و سیستم جمع‌آوری زباله، امکان دسترسی به وسایل حمل و نقل و امکان دسترسی به خدمات آموزشی، درمانی و ورزشی در محلات جدید وضعیت مناسبتری نسبت به محلات قدیمی داشتند و دلیل آن را باید فرسودگی بافت محلات قدیمی، فقدان تسهیلات و امکانات زیرساختی مناسب، عدم استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌های مناسب در سطح محلات و نبود زمینه سرمایه‌گذاری و رونق فعالیت‌های خدماتی در سطح محلات قدیمی دانست و در بقیه مؤلفه‌ها شرایط مشابهی دارند. با توجه به نتایج بدست آمده در قسمت بالا می‌توان گفت که اصول ساختاری محله‌های مورد مطالعه از نظر سطح کاربری‌ها در شهر رشت مناسب نمی‌باشد و خدمات لازم و رفاه نسبی را فراهم نمی‌کند.

جدول ۱۵. میزان رضایت ساکنان از کیفیت خدمات رسانی در محلات قدیمی

مؤلفه	بسیار خوب	خوب	متوسط	ضعیف	بسیار ضعیف
فضای سبز محله	۶	۲۷/۳	۱۱/۵	۴۱/۵	۱۳/۷
امکانات تفریحی جهت گذران اوقات فراغت	-	۲۰	۲۶/۸	۳۵	۱۷/۵
وضعیت نظافت، پاکیزگی محله و سیستم جمع‌آوری زباله	۱۳/۷	۳۲/۲	۱۴/۸	۳۳/۳	۶
احساس امنیت در شب و روز	۱۱/۵	۴۰/۴	۲۳	۱۹/۱	۶
امکان دسترسی به وسایل حمل و نقل	۸/۲	۲۱/۳	۲۶/۸	۴۱	۲/۷
امکان خرید آسان مایحتاج زندگی روزانه، هفتگی (خدمات تجاری)	۱۸	۵۰/۸	۱۷/۵	۸/۲	۵/۵
عرض پیاده روها	۸/۲	۲۴/۶	۲۳	۳۲/۸	۱۱/۵
کانال‌های دفع ناشی از باراندگی	-	۶/۶	۱۷/۵	۵۰/۳	۲۵/۷
وجود فضای مناسب مذهبی و فرهنگی	۱۲	۲۳/۵	۳۱/۷	۳۰/۱	۲/۷
امکان دسترسی به خدمات آموزشی، درمانی و ورزشی	۶	۱۰/۹	۳۶/۱	۳۸/۳	۸/۷
پارکینگ در سطح محله	-	۳/۳	۱۷/۵	۱۷/۵	۶۱/۷

نتیجه‌گیری

هر چند می‌توان گرایش درازمدت را در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری یافت که به دنبال شکل دهی و اداره شهرها بر پایه جوامع خرد در قالب محله‌های شهری بوده است، اما به نظر می‌رسد که جریان اخیر به این گرایش حیاتی تازه بخشیده و موجب شده است تا توجه به محله در دستور کار جامعه‌شناسان، برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گیرد. با توجه به اینکه مقاله حاضر به بررسی تطبیقی کاربری‌های اراضی و خدمات در محلات جدید و قدیمی شهر رشت می‌پردازد، نتایج تحقیق نشان می‌دهد که سطح و سرانه کاربری‌های اراضی در محلات جدید به نسبت وضعیت بهتری را نسبت به محلات قدیمی دارد. میزان سرانه کاربری مورد نیاز در سطح محلات جدید مانند بلوار گیلان، چمران، آزاد و حمیدیان به ترتیب ۱۷/۲۴، ۳/۳۴، ۸/۰۱ و ۱۳/۴ و در سطح محلات قدیمی مانند باقرآباد، دباغیان، یخساز و پاسکیاب به ترتیب ۱۹/۷، ۲۹/۳۸، ۲۵/۶۰ و ۱۶/۶۶ می‌باشد. در مجموع می‌توان گفت که وضعیت کاربری‌های اراضی در محلات جدید و قدیمی در بسیاری از قسمت‌ها مناسب نمی‌باشد و با سرانه‌های استاندارد شهری فاصله زیادی از نظر سطح و سرانه دارند و همچنین فقط در زمینه کاربری‌های مسکونی و تا حدی شبکه معابر دارای شرایط مناسب هستند. بعد از ارزیابی دیدگاه ساکنان محلات جدید و قدیمی مشخص گردید که وضعیت نظافت، پاکیزگی محله و سیستم جمع‌آوری زباله، امکان دسترسی به وسایل حمل و نقل و امکان دسترسی به خدمات آموزشی، درمانی و ورزشی در محلات جدید وضعیت مناسبتری نسبت به محلات قدیمی داشتند و دلیل آن را باید فرسودگی بافت محلات قدیمی، فقدان تسهیلات و امکانات زیرساختی مناسب، عدم استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌های مناسب در سطح محلات و نبود زمینه سرمایه‌گذاری و رونق فعالیت‌های خدماتی در سطح محلات قدیمی دانست و در بقیه مؤلفه‌ها شرایط مشابهی دارند. با توجه به نتایج بدست آمده در قسمت بالا می‌توان گفت که اصول ساختاری محله‌های مورد مطالعه از نظر سطح کاربری‌ها در شهر رشت مناسب نمی‌باشد و خدمات لازم و رفاه نسبی را فراهم نمی‌کند. با توجه به نتایج حاصله می‌توان گفت که رویکرد محله محوری در برنامه‌ریزی شهری شهر رشت به معنای واقعی آن عملیاتی نشده است و در این راستا جهت توسعه محلات، پیشنهادهای زیر در ابعاد مختلف برنامه‌ریزی کاربری اراضی، کیفیت خدمات رسانی ارائه می‌گردد:

- تخصیص و توزیع مناسب کاربری‌ها از نظر سطح و سرانه استاندارد نسبت به جمعیت موجود در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت
- جانمایی مناسب کاربری‌ها (اختلاط کاربری‌ها) در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت در راستای دسترسی مناسب و برابر به کاربری‌ها و تقلیل مصرف انرژی در سطح محله
- توجه ویژه به تخصیص کاربری‌های فرهنگی، درمانی، ورزشی، پارکینگ، آشنشانی و آموزشی در سطح محلات جدید و قدیمی به علت کمبود زیاد این کاربری‌ها نسبت به سطح و سرانه کاربری استاندارد
- مکان‌یابی و تجهیز یک مرکز محله فعال و ارائه دهنده خدمات متنوع در سطح محلات جدید و قدیمی در راستای دسترسی برابر و راحت ساکنان به خدمات
- ایجاد زمین ورزشی محلات در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت
- تقویت سیستم جمع‌آوری زباله و مکانیابی مناسب سطل زباله در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت
- توسعه و ترمیم فضای سبز و پارک در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت
- تعویض سیستم فاضلاب (منهول آجری) و عملیات لوله‌گذاری آن و همسطح سازی درب‌های آگو در راستای جلوگیری از آبگرفتگی معابر در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت با توجه به بارش فراوان باران
- تقویت ایستگاه‌های تاکسی، اتوبوس در مرکز محله و تعبیه پارکینگ در مجاورت این ایستگاه‌ها در سطح محلات جدید و قدیمی شهر رشت.

Reference

- Ahadnezhad, M., Ghasemi, A., & Kazemi, L. (2014). Use the urban development strategy pattern in the use of green space planning (Case study: District 1 of Zanjan city). *Journal of Geography and Urban Planning of Zagros Landscape*, 6 (19), 7-21. (In Persian)

- AmeriSiahouee, H.R., & Zand, S. (2014). *Foundations of urban studies*. Payame Noor University Press. (In Persian)
- Azizi, M.M., Gha'raee, A. (2014). Land use planning for sustainable local development with emphasis on energy efficiency optimization (Case Study: Darous District. Tehran). *City Identity Magazine*, 9 (22), 5-18. (In Persian)
- Barton, H., Grant, M., & Guise, R. (2003). *Shaping Neighborhoods: A guide for health, sustainability and vitality*. London and New York, Spon press.
- Geographic Organization of the Armed Forces. (2016).
- Habitat, O. (1996). *An Urbanizing World Global report on human settlement*. oxford, London.
- Habibi, S.M., & Masayeli, S. (2007). *Capitation of urban uses*. Publications of the National Land and Housing Agency, Office of Land and Housing Studies (3rd Edition). (In Persian)
- Housing and Urban Development Organization of Guilan Province. (2015). Detailed design of Rasht city. Study of Status Que. NaghsheJahan- Pars Consulting Engineers. (In Persian)
- Hosseini, S.A, Bahrami, Y., & GhaderiMotlagh, I. (2015). Analysis of the impact of local performance on the manner of citizens' travels. (Case study: Rasht City). *Researches in human geography*, 46 (3), 657-676. (In Persian)
- Ministry of interior construction planning office. (2002). *Capitation of uses of urban services*. Vol I, Publications of the Organization of Municipalities.
- Management and Planning Organization of Guilan Province. (2011). Detailed results of the general census of population and housing. *Planning Deputy, Office of Statistics and Information*. (In Persian)
- Mehdizadeh, J. (2000). Land use planning, evolution in views and methods. *City Management Quarterly*, 1 (4), 74-79.
- Mirkatouli, J. (2010). Introduction to urban land supply planning. *MakhtoumgholiFaraghi Publications in collaboration with the University of Agricultural Science and Natural Sources*. Gorgan.
- Mousavi, L., Shams, M., & Ghanbari, N. (2015). Analysis of land use of urban settlement old texture (Case Study: Central Part of Kermanshah City). *Journal of Studies and Planning of Human Settlements*. 10 (32), 113-124.
- Madanipour, A. (2003). How relevant is planning by neighbourhoods today? In town planning Review, 72 (2). (In Persian)
- Pourmohammadi, M.R. (2008). *Urban land use planning* (4th ed), Tehran: SAMT Publication. (In Persian)
- Rahnamaee, M.T., Shah Hosseini, P. (2004). *Urban planning process of Iran country*. SAMT Publication, Tehran City. (In Persian)
- Salek, N. (2007). Factors affecting the sustainability of local development in urban planning process (Case Study: Dehvanak, District 3 of Tehran), Master Thesis for Urban Planning, School of Architecture and Urban Planning, TarbiatModarres University. (In Persian)
- Ziari, K.A. (2012). *Planning new cities*. (13th ed). SAMT Edition. (In Persian)

How to cite this article:

Saffari raad, A., Shams, M., Malek hoseini, A. (2017). On the Evaluation of the Level and Capitation of Service Uses at the Scale of Urban Neighborhoods (Case Study: New and Old Neighborhoods of Rasht City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning (JSHSP)*, 12(3), 501-519.
http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article_535782_en.html

On the Evaluation of the Level and Capitation of Service Uses at the Scale of Urban Neighborhoods (Case Study: New and Old Neighborhoods of Rasht City)

Ali Safari Rad

Ph.D , Geography & urban planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran

Majid Shams*

Professor, Geography & urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran

Abbas Malek Hosseini

Associate Professor, Geography & urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran

Received: 19/11/2016

Accepted: 01/11/2017

Expanded Abstract

Introduction

After accession industrial revolution in the world and rapid growth of urbanization, the subject of how to use the land for different urbanization activities commutate one of important economic, social and somatic discussions and problems. The basic problem is about urban lands due to restriction of land supply and increasing demand for that. Moreover, use of the land with provision of requirements and different services of citizens face with various conflicts that challenge the new urbanization. So, the subject of preserving, dividing and organizing the urban landscapes and optimum use of that from the beginning of west urbanization in 19th century was turned into one of the goals and the axes of social struggle, legislation, planning and urban management (Country ministration building plan office 2004. P11). In mass of third world countries such as India, Nigeria, Morocco, Iraq and Mexico Urban plans have failed. Among other things, land use goals have not materialized in preserving the quality of land, how to distribute applications and services and to monitor it (Habitat, 1996. P23). If so many studies and researches were accomplished in last decades that all of which is a kind of urban planning and planning from the smallest unit, i.e., the neighborhood in the city. The conception of neighborhoods plan was considered as this base in the cities. Rasht city has fifty five neighborhoods that consider the special appliances for planning of these neighborhoods and these neighborhoods face with some problems such as unsuitable planning of lands use, and as a result, there is a lack of facilities and services to the city center. Therefore, the authors of this paper are seeking a comparative study of the new and old neighborhoods of Rasht for land use and services in order to provide a suitable solution for providing these applications and spatial distribution of services and applications at the neighborhood level.

Methodology

The research methodology was applied and also, descriptive-analytical, in terms of objective and nature, respectively, and information gathering method is library and field study. Thus, first, the land use status and services were investigated and each was compared with standard rules, then an optimal strategy to improve the situation of old and new neighborhoods was presented. The population of the study were residents of 4 new and 4 old neighborhoods with 100263 numbers which using the Cochran formula, 366 inhabitants of these neighborhoods were selected as sample size. In this regard, because of the proximity of the number of new

* Corresponding Author:

Email: fazelman362@yahoo.com

neighborhood (49663 numbers) and old communities (50600 numbers), 183 questionnaires in each new and old neighborhoods were completed. Due to the fact that in parts of this study the map and the table have been used, the SPSS and GIS software were used to compile and edit them. The obtained alpha is equal to 0.771, which indicates the desirable reliability of the questionnaires.

Result and Discussions

Due to Consideration of land uses situation in new and old neighborhoods, it can be clear that level and Capitation of land uses in new neighborhoods have better Situation than old ones. The per capita usage requirement in new neighborhoods like Gilan Blvd., Chamran, Azad and Hamidian were 14.38, 3.34, 8.01, and 12.27 And in old neighborhoods like Baqerabad, Dabaghian, Yakhsazy, and Paskiab were 10.19, 26.85, 20.7, and 12.47, respectively. Generally, it can be said that the structural principles of the studied neighborhoods are not suitable for the level of use in Rasht city and do not provide relative services and welfare. Also, after assessing the views of residents of the new and old neighborhoods on the quality of services at the neighborhoods, it was determined that the state of cleanliness, neighborhood cleanliness and garbage collection system, access to transportation facilities and access to educational, medical and sports services in the new neighborhoods were in a better position than the old ones. The reasons of that are the frazzle of old medieval texture, lack of deployment of appropriate utilities and activities at the local level, lack of investment and prosperity of service activities at the old neighborhood level, and the rest of the indexes have similar conditions.

Conclusion

Though we can find long term attitude in urban plan and management that after form and managing cities it sought to shape and manage cities based on micro-communities in the form of urban neighborhoods, it seems that the last current gives a fresh vital to this attitude and has afforded to advertence to neighborhoods laid on direction of designers, programmers, and sociologists. The results of the study indicates that per capita usage requirement in new neighborhoods like Gilan Blvd., Chamran, Azad and Hamidian were 14.38, 3.34, 8.01, and 12.27 And in old neighborhoods like Baqerabad, Dabaghian, Yakhsazy, and Paskiab were 10.19, 26.85, 20.7, and 12.47, respectively. Generally, in accordance with the findings of the study, it can be said that the structural principles of the studied neighborhoods are not suitable in the new and old neighborhoods in many parts and they are far from surface and per capita with standard urban per capita, as well as for residential use only and to a certain extent, the network of passageways are in good condition. Regarding the results, it can be said that the neighborhood approach in urban planning of Rasht city has not been operational in its true sense.

Key Words: Service Uses, Level and Capitation, Urban Neighborhoods, Rasht City