



دانشکده علوم انسانی و اجتماعی
گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد
رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان :

ارزیابی تخصص گرای فزایی کاربری های تجاری و خدماتی

خارج از هدایت رسمی

(نمونه موردی : کلان شهر تبریز)

استاد راهنما :

دکتر محمدرضا پورمحمدی

استاد مشاور :

دکتر ملکه عزیز پور

پژوهشگر :

محبوبه سلیمان زاده

آذر ماه ۱۳۸۹

نام خانوادگی: سلیمان زاده ینگگی ارخ	نام: محبوبه
عنوان: ارزیابی تخصص گرای فضایی کاربری های تجاری و خدماتی خارج از هدایت رسمی نمونه موردی: کلان شهر تبریز	
استاد راهنما: دکتر محمدرضا پور محمدی	استاد مشاور: دکتر ملکه عزیز پور
مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد	رشته: جغرافیا و برنامه ریزی شهری
دانشکده: علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز	
تاریخ اتمام: آذر ماه ۱۳۸۹	تعداد صفحات: ۱۹۴
کلید واژه ها: کاربری تجاری-خدماتی، تخصص گرای فضایی، مکان یابی بنگاه اقتصادی، شهر تبریز	

چکیده

آمایش زمین توسط هر یک از گروههای اجتماعی یکی از کارکردهای اساسی شهرها و وجه تمایز آن از محیط پیرامونی است. و بالطبع یکی از دغدغه های اصلی برنامه ریزان و مدیران شهری است. در تبیین گسترش کاربری های شهری نظریات مختلفی مطرح شده اند که اغلب مبتنی بر مکانیسم بازار در این روند تاکید می کنند.

این تحقیق با هدف ارزیابی و تبیین پراکنش و تمرکزگرایی فضایی کاربری های تجاری-خدماتی تخصصی شهر تبریز صورت می گیرد. در این راستا پس از تعریف و تحدید موضوع، نظریات مختلف در مورد پراکنش کاربری های تجاری-خدماتی در شهر بررسی و نتایج حاصل از آن جمع بندی شده است. پس از معرفی خصوصیات منطقه مورد مطالعه ابتدا فعالیت های تجاری-خدماتی بر اساس خصوصیات ویژه مکانی تفکیک و مکان استقرار فعلی هر یک در شهر تبریز بررسی شده است. سپس با انتخاب سه فعالیت نمونه تخصص گرای فضایی آنها با توجه به معیارهای انتخابی مکان بهینه بنگاههای اقتصادی و ارزیابی گردیده است.

برای وزن دهی به عوامل موثر در مکان بنگاه اقتصادی به روش تحلیل سلسله مراتبی جدول مقایسه دودویی عوامل تشکیل و امتیاز نهایی و وزن عوامل محاسبه و سپس بر اساس مقایسه میزان عامل فعلی نسبت به حداقل و حداکثر میزان عامل در شهر تبریز نمرات نهایی هر عامل و نمره کل بدست آمده است.

نتایج حاصل نشان می دهد کاربریهای تجاری-خدماتی بر اساس شرایط ویژه خود در مناطق مختلفی گسترش یافته اند. فعالیت های آلودگی زا دور از مناطق مسکونی یا حداقل دور از مراکز جمعیتی مکان یابی شده اند. واحدهای تجاری-خدماتی روزانه، هفتگی یا ماهانه بر اساس میزان دسترسی و محدودیت آن در نواحی مختلف شهر و در جوار مناطق مسکونی استقرار یافته اند. برخی از فعالیت های نیز در نزدیکترین فاصله ممکن با مشتریان ویژه یا فعالیت های مکمل خود توسعه یافته اند. در این میان در توسعه فعالیت های تجاری-خدماتی که یا در راس سلسله مراتب به عنوان عمده فروشی عمل میکنند یا حالت تخصصی داشته و در سطح شهر یا حوزه نفوذ وسیعتر منحصر به فردند. اکثرا نوعی تخصص گرای فضایی وجود دارد.

از سه فعالیت نمونه انتخاب محل استقرار پزشکان متخصص شهر با معیارهای مکان یابی بنگاههای اقتصادی تطابق داشت. ولی مکان استقرار فروشندگان مبلمان منزل و البسه خارجی با این معیارها مطابقت نداشته اند.

نتایج حاصل نشان می دهد که عوامل دیگری نیز غیر از عوامل حاصل از نظریات مکان یابی بنگاههای اقتصادی در تخصص یابی فضایی کاربری تجاری-خدماتی تاثیر گذارند. عواملی که چه ناشی از انتخاب تصادفی و نقش اینرسی سکون باشد یا ناشی از مسائل روان شناختی مانند روانشناسی محیطی و یا فرایند خرید نیازمند بررسی بیشتر در تحقیقات آینده است.

فهرست مطالب

فصل اول : کلیات و طرح پژوهش

۱-۱- بیان مسئله	۱
۲-۱- ضرورت تحقیق	۵
۱-۲-۱- معضلات ناشی از گسترش های نامناسب شهری (ضرورت عام)	۵
۲-۲-۱- لزوم هدایت استقرار خدمات تخصصی شهری (ضرورت خاص)	۹
۳-۱- اهداف تحقیق	۱۲
۴-۱- فرضیات	۱۳
۵-۱- سوالات تحقیق	۱۴
۶-۱- تحدید قلمرو پژوهش	۱۴
۷-۱- روش تحقیق	۱۵
۸-۱- نتایج مورد انتظار و معیار ارزیابی موفقیت تحقیق	۱۶
۹-۱- مشکلات پژوهش	۱۷
۱۰-۱- ساختار پایان نامه	۱۷

فصل دوم : مبانی نظری پژوهش

۱-۲- مقدمه	۲۰
۲-۲- تعاریف و مفاهیم	۲۱
۱-۲-۲- مفهوم کاربری زمین	۲۱
۲-۲-۲- مفهوم برنامه ریزی کاربری زمین	۲۳
۳-۲-۲- مفهوم و ماهیت زمین شهری	۲۴
۴-۲-۲- کاربری تجاری	۲۶
۱-۴-۲-۲- سلسه مراتب کاربریهای تجاری	۲۹
۲-۴-۲-۲- عملکردهای مجاز اراضی تجاری در رده های مختلف	۳۰
۳-۴-۲-۲- مکانیابی کاربریهای تجاری	۳۲
۴-۴-۲-۲- قیمت زمینهای شهری و مراکز تجاری	۳۴
۵-۴-۲-۲- سرانه کاربری تجاری	۳۵
۶-۴-۲-۲- نواحی خرده فروشی تخصصی	۳۷
۳-۲-۳- اهداف کنترل کاربری اراضی شهری	۳۸
۱-۳-۲-۳- اهداف کنترل کاربری زمین تجاری	۴۴
۴-۲-۳-۳- ارزیابی کاربری اراضی شهری	۴۸

- ۴-۲-۱- مفهوم ارزیابی ۴۸
- ۴-۲-۲- نقش های عملکردی ارزیابی ۴۹
- ۴-۲-۳- جایگاه ارزیابی در فرایند برنامه ریزی اراضی ۵۰
- ۴-۲-۴- فنون رایج ارزیابی کمی و کیفی کاربری اراضی شهری ۵۲
- ۴-۲-۴-۱- ارزیابی کمی: ۵۳
- ۴-۲-۴-۲- ارزیابی کیفی ۵۳
- ۴-۲-۵- نظریات نحوه استفاده از زمین ۵۶
- ۴-۲-۵-۱- چهار نظریه حاکم بر ساختار فضای شهری است : ۵۷
- ۴-۲-۵-۲- دو الگوی اصلی فرایند توسعه اراضی شهری ۵۹
- ۴-۲-۶- نظریات مربوط به مکان بنگاه اقتصادی ۶۰
- ۴-۲-۶-۱- مدل تابع اجاره پیشنهادی ۶۲
- ۴-۲-۶-۲- اثر خاصیت جانشینی عوامل تولید بر تعیین مکان بنگاه اقتصادی ۶۵
- ۴-۲-۶-۳- وارد کردن زمین و اجاره زمین در نظریه قیمت ۶۶
- ۴-۲-۶-۴- مکان گزینی بنگاه اقتصادی و خانوار با اشتغال غیرمتمرکز ۶۶
- ۴-۲-۶-۱- کاربری زمین در بخش تجاری مرکزی (CBD) ۶۷
- ۴-۲-۶-۲- ارتباط اقتصادی بین یک بخش مرکزی تجاری و مراکز فرعی ۶۷
- ۴-۲-۶-۵- چارچوب اجتماعی رفتار بنگاه ۶۸
- ۴-۲-۶-۶- مدل لوش ۶۸
- ۴-۲-۶-۷- مدل هتلینگ ۷۰
- ۴-۲-۶-۸- مدل چرخه کالا ۷۱
- ۴-۲-۶-۹- مدل وبر ۷۱
- ۴-۲-۶-۹-۱- هزینه حمل و نقل از دیدگاه وبر ۷۲
- ۴-۲-۶-۱۰- مدل شبکه خرید ۷۴
- ۴-۲-۶-۱۰-۱- مدل مکان یابی مرکز خرید ۷۸
- ۴-۲-۶-۱۰-۲- بازارها وعوامل جغرافیایی ۸۰
- ۴-۲-۶-۱۱- سایر عوامل موثر بر مکان یابی بنگاهها ۸۲
- ۴-۲-۶-۱۱-۱- اینرسی ونیروهای جبری ۸۲
- ۴-۲-۶-۱۱-۲- هزینه های تولید: ۸۳
- ۴-۲-۶-۱۱-۳- هزینه های نیروی کار ۸۴
- ۴-۲-۶-۱۱-۴- محیط و کیفیت زندگی ۸۴
- ۴-۲-۶-۱۱-۵- مالیاتها ۸۴
- ۴-۲-۶-۱۱-۶- کمک وتشویقهای دولت ۸۵

۸۵	..... هزینه های انرژی
۸۶	..... هزینه مبادله
۸۶	..... ثبات سیاسی کشور
۸۷	..... نتیجه گیری

فصل سوم : محدوده مورد مطالعه

۹۱	..... مقدمه
۹۲	..... خصوصیات کلی شهر تبریز
۹۵	..... ۱-۲-۳-۱- منشأ پیدایش تبریز
۹۶	..... ۲-۲-۳-۲- خصوصیات اجتماعی و اقتصادی
۹۷	..... ۱-۲-۲-۳-۱- ساختار جمعیت
۹۸	..... ۲-۲-۲-۳-۲- ترکیب جنسی جمعیت
۹۹	..... ۳-۲-۲-۳-۳- حرکات جمیت
۱۰۱	..... ۳-۲-۳-۳- اشتغال و درآمد
۱۰۳	..... ۴-۲-۳-۴- قشر بندی اجتماعی شهر تبریز
۱۰۵	..... ۳-۳-۳- توسعه کالبدی-فضایی شهر تبریز
۱۰۷	..... ۱-۳-۳-۱- تغییر و تحول سازمان فضایی شهری
۱۰۷	..... ۱-۱-۳-۳-۱- تحول سازمان فضایی شهر قبل از مدرنیسم (۱۳۰۰)
۱۰۹	..... ۲-۱-۳-۳-۲- تحول سازمان فضایی شهر بعد مدرنیسم
۱۱۱	..... ۲-۳-۳-۲- روند تکوین توسعه کالبدی شهر
۱۱۱	..... ۱-۲-۳-۳-۱- دوره ی پیش از سال ۱۲۹۸
۱۱۲	..... ۲-۲-۳-۳-۲- دوره بین سالهای ۱۲۹۸ تا ۱۳۴۷
۱۱۳	..... ۳-۲-۳-۳-۳- دوره ی بین سالهای ۱۳۶۲-۱۳۴۷
۱۱۴	..... ۴-۲-۳-۳-۴- دوره بین سالهای ۱۳۶۲-۱۳۸۳
۱۱۴	..... ۴-۳-۴-۳- جایگاه کاربری تجاری در کالبد شهری تبریز
۱۱۷	..... ۱-۴-۳-۱- کاربری تجاری در طرح جامع
۱۱۸	..... ۵-۳-۳-۵- نقش و کارکردهای تخصصی کلان شهر تبریز
۱۱۸	..... ۱-۵-۳-۳-۱- کارکردهای تخصصی کلان شهر تبریز در سال ۱۳۴۵
۱۲۰	..... ۲-۵-۳-۳-۲- کارکردهای تخصصی کلان شهر تبریز در سال ۱۳۵۵
۱۲۳	..... ۳-۵-۳-۳- کارکردهای تخصصی کلان شهر تبریز در سال ۱۳۶۵
۱۲۸	..... ۴-۵-۳-۳- کارکردهای تخصصی کلان شهر تبریز در سال ۱۳۷۵
۱۳۲	..... ۵-۳-۳-۳- کارکردهای تخصصی کلان شهر تبریز در سال ۱۳۸۵

فصل چهارم : تخصص گرایی کاربری های تجاری-خدماتی شهر تبریز

- ۱-۴-۱- مقدمه ۱۴۱
- ۲-۴-۱- طبقه بندی فعالیت های تجاری و خدماتی بر اساس نیازهای محل استقرار ۱۴۱
- ۲-۴-۱- گونه اول: فعالیت های آلوده ساز ۱۴۳
- ۲-۴-۲- گونه دوم: فعالیت های با مشتریان ویژه ۱۴۳
- ۲-۴-۳- گونه سوم: فعالیت های با مراجعین دوره ای روزانه-هفتگی-ماهانه ۱۴۴
- ۲-۴-۴- گونه چهارم: فعالیت های تخصص با حوزه نفوذ شهری یا بالاتر ۱۴۴
- ۳-۴-۱- محل استقرار انواع چهارگانه فعالیت ها در شهر تبریز ۱۴۵
- ۳-۴-۱- محل استقرار گونه اول فعالیت های تجاری-خدماتی در شهر تبریز ۱۴۷
- ۳-۴-۲- محل استقرار گونه دوم فعالیت های تجاری-خدماتی در شهر تبریز ۱۴۹
- ۳-۴-۳- محل استقرار گونه سوم فعالیت های تجاری-خدماتی در شهر تبریز ۱۵۰
- ۳-۴-۴- محل استقرار گونه چهارم فعالیت های تجاری-خدماتی در شهر تبریز ۱۵۴
- ۴-۴-۱- بررسی میزان تمرکز فعالیت های گونه چهارم ۱۵۷
- ۴-۴-۱- انتخاب معیارهای تمرکز ۱۵۷
- ۵-۴-۱- بررسی میزان انطباق با معیارهای بنگاههای اقتصادی ۱۶۰
- ۵-۴-۱- جمع بندی معیارهای اقتصادی ۱۶۰
- ۵-۴-۲- انتخاب فعالیت های نمونه ۱۶۲
- ۵-۴-۳- بررسی میزان انطباق محل استقرار فروشندگان مبلمان منزل با معیارهای بنگاههای اقتصادی ۱۶۴
- ۵-۴-۴- بررسی میزان انطباق محل استقرار پزشکان متخصص با معیارهای بنگاههای اقتصادی ۱۶۸
- ۵-۴-۵- بررسی میزان انطباق محل استقرار فروشندگان البسه خارجی با معیارهای بنگاههای اقتصادی ۱۷۱
- ۶-۴-۱- جمع بندی و نتیجه گیری ۱۷۴

فصل پنجم : نتیجه گیری و پیشنهادات

- ۱-۵-۱- مقدمه ۱۷۷
- ۲-۵-۱- آزمون فرضیات ۱۷۷
- ۲-۵-۱- آزمون فرضیه اول ۱۷۸
- ۲-۵-۲- آزمون فرضیه دوم ۱۷۹
- ۲-۵-۳- آزمون فرضیه سوم ۱۷۹
- ۳-۵-۱- پیشنهادات ۱۸۱
- ۳-۵-۱- پیشنهادات مبتنی بر فرضیات ۱۸۱
- ۳-۵-۲- پیشنهادات برای پژوهشهای آتی ۱۸۲

فهرست جداول

- ۱-۳- نسبت جنسی شهر تبریز در سال های ۸۵-۷۵-۶۵-۵۵= ۴۵..... ۹۹
- ۲-۳- مساحت و درصد انواع مختلف کاربری تجاری نسبت به کل کاربری تجاری..... ۱۱۷
- ۳-۳= شمار اشتغال در بخشهای عمده فعالیت در منطقه کلان شهری تبریز در سال ۱۳۴۵..... ۱۱۹
- ۴-۳- شمار اشتغال در بخشهای عمده فعالیت در منطقه کلان شهری تبریز در سال ۱۳۵۵..... ۱۲۱
- ۵-۳- تعداد شاغلان بخش خدماتی کلان شهری تبریز براساس آمار مرکز آمار ۱۳۵۵..... ۱۲۳
- ۶-۳= تعداد شاغلان بخش های خدماتی، صنعتی و کشاورزی منطقه کلان شهری تبریز براساس آمار ۱۳۶۵..... ۱۲۵
- ۷-۳- تعداد شاغلان بخش خدماتی کلان شهری تبریز براساس آمار مرکز آمار ۱۳۶۵..... ۱۲۷
- ۸-۳- تعداد شاغلان در زیربخشهای عمده فعالیت در منطقه کلان شهری تبریز در سال ۱۳۷۵..... ۱۲۹
- ۹-۳- تعداد شاغلان بخش خدمات کلان شهری تبریز براساس آمار مرکز آمار ۱۳۷۵..... ۱۳۱
- ۱۰-۳= تعداد شاغلان بخش های خدماتی، صنعتی و کشاورزی منطقه کلان شهری تبریز براساس آمار ۱۳۸۵..... ۱۳۴
- ۱۱-۳- تعداد شاغلان بخش های خدماتی منطقه کلان شهری تبریز براساس آمار مرکز آمار ۱۳۸۵..... ۱۳۵
- ۱۲=۳= تعداد شاغلان بخش های خدماتی- بازرگانی تبریز براساس آمار مرکز آمار ایران در چهار سرشماری..... ۱۳۷
- ۱-۴= ۱= فعالیتهای تجاری- خدماتی گونه اول و نوع آلودگی ایجاد..... ۱۴۷
- ۲-۴- ۲= فعالیتهای تجاری- خدماتی گونه دوم و نوع فعالیت براساس بند ۲-۲-۲..... ۱۴۹
- ۳-۴- ۳= فعالیتهای تجاری= خدماتی گونه سوم و محل استقرار..... ۱۵۱
- ۴-۴= ۴= فعالیتهای تجاری= خدماتی گونه چهارم و محل استقرار آنها در شهر..... ۱۵۶
- ۵-۴= ۵= بررسی میزان تمرکز گرایی فضایی فعالیتهای تجاری- خدماتی گونه چهارم..... ۱۵۶
- ۶-۴- ۶= معیارهای انتخابی مکانیابی بنگاههای اقتصادی برای بررسی میزان انطباق محل فعلی فعالیت..... ۱۶۱
- ۷-۴- ۷= ماتریس مقایسه دودیی معیارهای انتخابی مکانیابی بنگاههای اقتصادی برای فعالیت ۱..... ۱۶۶
- ۸-۴= ۸= میزان تطبیق محل فعلی فعالیت ۱ با مکان بهینه فعالیت براساس عوامل استقرار بنگاهها اقتصادی..... ۱۶۷
- ۹-۴= ۹= ماتریس مقایسه دودیی معیارهای انتخابی مکانیابی بنگاههای اقتصادی برای فعالیت ۲..... ۱۶۹
- ۱۰-۴= ۱۰= میزان تطبیق محل فعلی فعالیت ۲ با مکان بهینه فعالیت براساس عوامل استقرار بنگاههای اقتصادی..... ۱۷۰
- ۱۱-۴= ۱۱= ماتریس مقایسه دودیی معیارهای انتخابی مکانیابی بنگاههای اقتصادی برای فعالیت ۳..... ۱۷۲
- ۱۲-۴= ۱۲= میزان تطبیق محل فعلی فعالیت ۳ با مکان بهینه فعالیت براساس عوامل استقرار بنگاههای اقتصادی..... ۱۷۳

فهرست نمودارها، عکسها و نقشه ها

- ۹۴ برشهای ارتفاعی طولی و عرضی شهر تبریز
- ۱۳۸ نمودار مزیت نسبی در بخش خدماتی- بازرگانی تبریز براساس آمار مرکز آمار ایران چهار سرشماری
- ۱۴۶ نقشه کاربری تجاری- خدماتی شهر تبریز
- ۱۶۳ نقشه محل استقرار سه فعالیت انتخابی

فصل اول

کلیات و طرح پژوهش

۱-۱- بیان مسئله

به نظر کلاوال شهر بخشی از فضا است که بوسیله گروههای اجتماعی به گونه ای آمایش می یابد که به حصول روابط و برهم کنشهای انبوه و مترکم اجتماعی فرصت دهد (فرید، ۱۳۷۹: ۳۸۷). از این نظر آمایش فضا یا به عبارتی آمایش زمین توسط گروههای اجتماعی یکی از کارکردهای اصلی شهری و به نوعی وجه تمایز آن از محیط پیرامونی است و از این نظر یکی دغدغه های اصلی مدیران و متخصصین حوزه شهری بخصوص برنامه ریزان شهری، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری است یعنی آنکه زمین را چگونه می توان بین کاربردها و موارد استفاده مختلف تقسیم کرد. اگر مدیریت و برنامه ریزی را هنر استفاده بهینه از منابع موجود برای رسیدن به اهداف آینده بنامیم مسئله تقسیم اراضی شهری اهمیت فوق العاده ای می یابد چرا که

۱- زمین یک کالای معمولی نیست چون منقول نیست؛

۲- زندگی و فعالیتهای حیاتی به آن نیازمند است؛

۳- نسبت به سایر منابع کمتر مبادله شده و دست به دست می شود؛

۴- فنا ناپذیر است و عمر آن محدود نیست؛

۵- زمین دارای مصارف گوناگونی است که یکی دیگری را محدود نمی کند (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۵۹).

تا کنون نظریات گوناگون در مورد نحوه و علت تصرف زمین شهری و گسترش کاربریها ارائه شده است نکته قابل ذکر آنکه « تمام آنها بر اصول مکانیسم بازار مبتنی هستند (عابدین درکوش، ۱۳۸۱: ۴۰) » از طرف دیگر جغرافی - دانان و جامعه شناسان نظریات متعددی را درباره الگوی استفاده از اراضی ارائه کرده

اند که در آنها همواره به الگوهای مصرف اراضی توجه شده است. مانند وجود مناطق قطعی در شهر یا شهر چند هسته ای و مانند آن (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۶۳).

امروزه تجارت و خدمات بیش از پیش مستلزم مکانهای ویژه، سازگار و جذاب است و این در حالی است که این کاربرد خاص از فضا از دیرباز، در ارزش افزوده زمین و رونق شهر سهیم بوده است. مکان یابی فعالیت های تجاری و خدماتی همراه با دسترسی مناسب برای آمد و شد مردم و باراندازی و بارگیری کالاها جزء مهمترین دغدغه های شهرسازان و متولیان مدرن شهری بویژه در شهرهای بزرگ می باشد. (پیشین: ۱۳۷).

کاربریهای تجاری و خدماتی در شهرهای سنتی اغلب در مراکز شهری و محله ای مستقر شده بودند که خدمات مورد نیاز جمعیت شهری و روستاهای پیرامون را تامین می کردند. هر چند درجاتی از تخصصی شدن در بازارهای شهرهای بزرگ که به عنوان شهرهای ملی و منطقه ای عصر خود شناخته می شدند به شکل راسته هایی که اجناس خاصی را عرضه می کردند وجود داشت اما اغلب در همان منطقه مرکزی قرار می گرفت یا در واقع از لحاظ فضایی جزئی از بازار مرکزی محسوب می شد. در ضمن پراکنش این فعالیتها در سطح شهر از نوعی سلسله مراتب طبیعی برخوردار بود فعالیتهایی که مردم روزانه به آنها نیاز داشتند در نزدیکی محلات مسکونی و عمده فروشی ها و کالاهای مصرفی ماهانه و سالانه یا کالاهای تجهیزاتی در بازار مرکزی قرار می گرفتند. حتی « دروازه های شهرها محل های ثابت داد و ستدهای دیگری بود که با ترابری جاده ای ارتباط داشتند (باستیه و درز، ۱۳۸۲: ۱۳) ».

در مادر شهرهای جدید در سطوح ملی و بین المللی با گسترش شهر نیازهای خدماتی جدیدی شکل می گیرند که بعضا خدمات نوینی هستند که قبلا وجود نداشته اند یا حاصل تخصصی شدن همان فعالیتها و خدمات سنتی می باشند. فضای لازم برای این فعالیتها بر اثر بازتاب فرایندهای شناخته شده و ناشناخته

اقتصادی و اجتماعی در درون شهرها شکل می گیرد و در این میان برخی از فعالیتها عامل پاره ای از مشکلات برای مدیران و برنامه ریزانی هستند که انتظار ظهور آنها را نداشته اند.

افزون بر آنها اموری همچون بانک، بیمه، تبلیغات و غیره نیز به وجود می آیند. به طور کلی هر چه شهر بزرگتر باشد، خدمات متعددتر و اختصاصی تری را شامل می شود و هر قدر فعالیتها کمیاب تر باشند شعاع عمل و جاذبه آنها بیشتر می شود (باستیه و دزر، ۱۳۸۲: ۱۳۷). این فرایند گاه به شکل گیری مراکز جدید شهری دارای کاربری های به شدت تخصصی شده می انجامد و در نهایت در مادر شهرهای بین المللی به شکل گیری مراکز تجاری کاملا تخصص یافته با گستره فعالیت جهانی می انجامد که از آن تحت عنوان CBD^۱ نام می برند.

کارکردهای تجاری و خدماتی سطوح مختلفی دارند که بر اساس نیاز به مصرف کالا شکل گرفته اند. کالاها و خدمات مصرفی بسته به ماهیت آنها به صورت جزئی و روزانه یا به فاصله های زمانی کم و بیش طولانی خریداری می شوند: هفتگی، ماهیانه، سالیانه و یا بیشتر. کالاهای تجهیزاتی به نسبت کمتر خریداری می شوند (باستیه، دزر، ۱۳۸۲: ۱۳۷).

بر خلاف فعالیتهای سطوح پایین تجاری و خدماتی که مورد درخواست همیشگی و مورد نیاز بوده و مکانیابی آنها برحسب نزدیکی به محل اسکان یا امکانات دسترسی مشتری تعیین می شوند. فعالیتهای سطح بالای تجاری و خدماتی مراجعان موردی داشته و به نزدیکی به محلات مسکونی بی اعتنا هستند و اغلب نیاز دارند که نزدیک یکدیگر واقع شوند. (باستیه و دزر، ۱۳۸۲: ۱۴۶).

در کشور ما نیز از زمانی که مبنای توسعه و گسترش شهرها ماهیتی برونزا به خود گرفت و درآمدهای حاصل از نفت در اقتصاد شهری تزریق شد و شهرهای ما در نظام اقتصاد جهانی جای گرفتند سرمایه

¹ Central business district

گذاری در زمین شهری تشدید گردید و این نقطه ضعف اصلی بازار خصوصی بدون برنامه زمین، الگوی توسعه بسیاری از شهرهای ایران را دیکته کرده است (ماجدی، ۱۳۷۸:ص ۶). هرچند تمام نظریات مکان یابی و ساختار شهری با قبول مکانیسم بازار شروع به بررسی مکان یابی فعالیتها می کنند (عابدین درکوش، ۱۳۸۱: ۴۰) ولی در شرایطی که زمین به عنوان یک سرمایه و کالای تجاری خود گرفتار بورس بازی است و ارزش مبادلاتی آن ارزش واقعی آن را نشان نمی دهد؛ شرایط به گونه ای دیگر رقم خواهد خورد. وضعیتی که اکنون در کلانشهرهای کشور شاهد آن هستیم. در این روند هر چند سازوکارهای بازار و اقتصاد خرد به دنبال به حداکثر رساندن سود و حداکثر رضایت مصرف کننده است ولی در عمل اتفاق نمی افتد.

مساله دیگر در این زمینه نقش مدیریت شهری در پراکنش فعلی کاربری تجاری و خدماتی می باشد. توسعه شهری فرایندی است که با عنصر مدیریت ارتباطی تنگاتنگ دارد. مدیریت علمی اساسی ترین امری است که می تواند در حوزه های اقتصادی، اجتماعی، مشارکت های اجتماعی و حفظ محیط زیست شهری مؤثر باشد (سید میرزایی، ۱۳۸۳: ۱۰۳). شهرها ممکن است مشکل داشته باشند، اما الزاما خود مشکل نیستند. همان گونه که میتلین و سترویت بیان داشته اند، مشکلات شهرها بیشتر ناشی از شکست روشهای موثر حکومت در درون شهرهاست تا ویژگی های خود شهرها (حسینیون، ۱۳۸۵: ۱۲). این مورد بیشتر از این جهت حائز اهمیت است که مدیریت شهری مهمترین نقش را در توسعه قانونمند و پایدار شهری ایفا می کند (شیعه، ۱۳۸۲: ۳۷). از دیگر سو حکمروایی ضعیف شهری نتایج نامناسبی را در بر خواهد داشت، این نتایج در پراکنندگی شهری، عدم استطاعت در تامین مسکن، سیستم حمل و نقل توسعه نیافته و تخریب فضای سبز قابل مشاهده است. با بهبود حکمروایی شهری، شهرهای پایدار با کیفیت زندگی بالاتر در دسترس شهروندان قرار خواهد داشت که از لحاظ اقتصادی، فرهنگی، محیطی و اجتماعی موفق تر می باشند (raise-eu، ۲۰۰۵: ۲).

شهر تبریز که به عنوان منطقه مطالعه این پژوهش انتخاب گردیده است با قرار گرفتن در مسیر جاده ابریشم و مرکزیت منطقه در طول سالیان متمادی، پیش از آن که با احداث مجتمع های بزرگ صنعتی به عنوان یک شهر صنعتی خودنمایی کند، از دیرباز به عنوان یک شهر تجاری مطرح بوده است. شاهد این امر بازار بزرگ آن است که به عنوان بزرگترین مجموعه تجاری سرپوشیده جهان اخیرا به ثبت جهانی رسیده است. جایگاه تخصص گرایی فضایی در آن نمود بارزی داشته است و امروزه نیز به شکل راسته ها، سراها و تیمچه های تخصصی نظر هر پژوهشگری را به خود جلب می کند. تبریز از نظر وسعت، جمعیت و شدت تاثیر نظام جهانی اقتصاد در آن به عنوان نمونه مناسب برای تحقیق در این زمینه انتخاب شده است. شهری که با توجه به مرکزیت خدماتی در منطقه ای نسبتا وسیع دارای درجه ای از کاربری های تخصصی در بعد منطقه ای بوده و به آن اندازه تحت تاثیر نظام جهانی قرار نگرفته است که شاهد استقرار مراکز خدماتی تخصصی در بعد قاره ای و جهانی باشد.

با این پیشینه پایان نامه حاضر در تلاش است ضمن تعیین مراکز تمرکز فعالیتهای تجاری و خدماتی تخصصی شهر تبریز، عوامل موثر بر مکان گزینی این فعالیتها را بررسی کرده و نقش مدیریت شهری در ایجاد وضعیت کنونی را مورد ارزیابی قرار دهد.

۱-۲- ضرورت تحقیق

۱-۲-۱- معضلات ناشی از گسترش های نامناسب شهری (ضرورت عام)

یکی از مهمترین و پیچیده ترین تحولات اجتماعی جهان در نیم قرن اخیر توسعه شهرنشینی است (علی اکبری، ۱۳۸۳: ۴۳ همچنین نگاه کنید به فرمند، عسگری و سامتی، ۱۳۸۷). پدیده شهرنشینی، با قدمتی طولانی، با آینده ای پیچیده تر از امروز روبرو است شواهد موجود نیز صحت آن را بی نیاز از اثبات نشان

می دهد. زیرا اگر طی سی سال گذشته، جمعیت شهری جهان به بیش از دوبرابر رسید، براساس پیش بینی های مقرون به صحت سازمان ملل طی سی سال آینده نیز بویژه در کشورهای پرجمعیت در حال توسعه چنین خواهد بود (سید میرزایی، ۱۳۸۳: ۸۵). در حالیکه در سال ۱۹۲۰ جمعیت شهری تنها ۱۴ درصد و در ۱۹۵۰، ۲۵ درصد بوده است (UNDP، ۱۹۹۱). هم اکنون نزدیک به نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می کنند و در سال ۲۰۱۵ این رقم به بیش از ۵۲ درصد خواهد رسید (UNDP، ۲۰۰۷). به نظر می رسد به سبب تثبیت جمعیت و اتمام روند مهاجرت های روستا-شهری، شهرهای صنعتی قدیمی از این روند افزایشی در سالها اخیر کمتر تاثیر پذیرفته اند و این افزایش بیشتر مربوط به کشورهای در حال توسعه بوده است (Puissant & weber، ۲۰۰۳: ۳۴۱). پیش بینی ها از ادامه این روند حکایت دارد به گونه ای که جمعیت شهری در این مناطق از جهان از رقم ۱/۹ میلیارد نفر در سال ۲۰۰۰ به آستانه ۴ میلیارد نفر در سال ۲۰۳۰ خواهد رسید در حالی که در بقیه جهان، یعنی کشورهای پیشرفته صنعتی، در همان فاصله زمانی از ۹۰۰ میلیون به یک میلیارد نفر خواهد رسید (سید میرزایی، ۱۳۸۳: ۸۶).

باید توجه داشت که فرایند شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه به طور کلی و در ایران به طور اخص به دلایل خاص خود در فرایندی شتابان به کلان شهری و قطبی شدن منجر شده است (علی اکبری، ۱۳۸۳: ۴۳). در سال ۸۵ تهران به انضمام چهار کلان شهر سنتی کشور و کرج تازه به این جمع پیوسته بیش از ۱۵ میلیون نفر از جمعیت شهرنشین کشور یعنی ۳۲/۸ درصد آن را در خود جای داده اند، اگر جمعیت هفت شهر بالای ۵۰۰ هزار نفری را نیز به این رقم اضافه کنیم این رقم تا ۴۳/۱ درصد جمعیت شهری کشور بالغ می شود. در حالیکه سایر ۹۹۹ مرکز جمعیتی کشور که به عنوان شهر از آنها نام برده می شود مجموعاً کمتر از ۵۷ درصد جمعیت شهرنشین را پذیرا بوده اند (بر اساس مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

به طور کلی روند فعلی رشد شهری خارج از هدایت و کنترل رسمی است که دو معضل عمده شهرهای کنونی بالاخص در کشورهای جهان سوم را سبب گردیده است: پراکنده روی و گسترش نابجای منطقه شهری و پراکنش نامناسب و عدم کفایت خدمات و تسهیلات دورن شهرها.

شهرها بیشترین منابع را مصرف و بیشترین ضایعات را تولید می کنند. الگوی کنونی توسعه شهری باعث برهم خوردن نظم زیست محیطی شده است (مثنوی، شماره ۳۱: ۹۰). در اروپا، فضاهای مجاور شهرهای بسیار بزرگ به طرز افراطی در ۲۰ سال اخیر دگرگون شده اند (Camagni, Gilbelli & Rigamonti, ۲۰۰۲: ۲۰۰۲). شهرنشینی سریع اغلب عامل فشار فزاینده بر روستاها و محیط طبیعی پیرامون شهرهاست (Puisant & weber, ۲۰۰۳: ۳۴۱). با افزایش سریع جمعیت و هجوم مردم از مناطق روستایی به مناطق شهری و نبود نظام مدون و دقیق شهرسازی در بیشتر شهرها، مراکز پراکنده جمعیتی بصورت غیرقابل کنترل و برنامه ریزی نشده در پیرامون این شهرها در حال ایجاد است (حاتمی، ۱۳۷۲: ۳۳). لذا بحث مربوط به گسترش ناموزون شهری در دهه اخیر به یک موضوع داغ سیاسی ایالت متحده تبدیل شده است (Brueckner & Largey, ۲۰۰۸: ۱۸). گسترش افقی شهر دانش واژه ای است که نیم قرن اخیر به صورت گسترش ناموزون شهری در ادبیات پژوهش های شهری وارد شده و امروزه موضوع محوری اکثر سمینارهای شهری کشورهای توسعه یافته است. سابقه کاربرد اصطلاح به اواسط قرن بیستم باز می گردد؛ زمانی که در اثر استفاده بی رویه از اتومبیل شخصی و توسعه سیستم بزرگراه ها، بسط فضاهای شهری در آمریکا رونق گرفت این نوع توسعه ناموزون شهری که اصولا در اراضی آماده سازی نشده شهرها اتفاق افتاد نتایج بسیاری از جمله: افزایش زمین های بلااستفاده، افزایش سهم فضاهای باز، کاهش تراکم جمعیت، گسستگی بخش های شهری و جداگیزی اجتماعی را به همراه داشت (تقوایی و سرایی، ۱۳۸۵: ۱۳۳). اما این روند در کشورهای در حال توسعه به گونه ای دیگر اتفاق افتاده است. شهرنشینی معاصر در آسیا

کمرنگ شدن تفاوت میان شهرها و روستاها را نشان می‌دهد. توسعه شهری در بسیاری از کشورهای آسیایی با رشد کالبدی یعنی گسترش به خارج از حوزه مادر شهرها و محدوده های شهری و پخش شعاعی از مرکز شهر به تمام جهات مشخص می‌شود (Firman, ۲۰۰۹: ۳۲۷). در چین گروهی که باعث گسترش ناموزون شهری شده اند فقرا بوده اند که بدلیل ارزش زیاد زمین در مرکز شهر مجبور به حاشیه نشینی و در نتیجه رشد حومه ها و پراکندگی توسعه شهری شده اند (تقوایی و سرایی، ۱۳۸۵: ۱۳۴). لازم به ذکر است سیاست های بسیاری از کشورهای آسیایی برای کنترل گسترش ناموزون مناطق مادر شهری و کاهش مهاجرت های روستا شهری اگر نگوییم به کلی ناموفق بوده، حقیقتا موفقیت بزرگی نیز در پی نداشته است (Firman, ۲۰۰۹: ۳۲۷).

این رشد سریع و رو به توسعه مشکلات عمده اجتماعی، اقتصادی و فضایی پدید آورده است مانند افزایش فقر در شهرها، دسترسی ناکافی به مسکن، خدمات اصلی شهری، زاغه نشینی و مسکن غیرقانونی، سیستم حمل و نقل نارسا و... از چهار دهه گذشته دولت ها در کشورهای در حال توسعه برای تمرکز زدایی شهرنشینی و تسهیل توسعه مکانی متعادل تر برنامه ها و سیاست های بسیاری در زمینه توزیع جمعیت اتخاذ کرده اند، یکی از مشکلات شهرنشینی نابودی منابع فرهنگی و فضاهای باز است که هر دو در مدیریت محیط زیست شهری اهمیت فراوانی دارند. در تخریب منابع فرهنگی، رشد بی رویه شهرها، صنف اجرائی زیربنایی، کوتاهی در تعمیر و نگهداری ساختمانها و تاسیسات زیربنایی و عدم جایابی مناسب عناصر شهری و ... دخالت دارند (رضویان، ۱۳۸۱: ۳۲).

۱-۲-۲- لزوم هدایت استقرار خدمات تخصصی شهری (ضرورت خاص)

در مورد توسعه شهر نظر مامفورد بسیار ارزشمند است. وی معتقد است شهرها به طور باری به هر جهت گسترش یافته اند و مشکلات زندگی شهری، فرصتی در جهت بروز ارزشهای انسانی باقی نمی گذارند و شهرها، فضایی برای کار و خواب و بدون انسجام اجتماعی گردیده اند (شیعه، ۱۳۸۲: ۴۲). از سویی دیگر یکی از اهداف مهم برنامه ریزی کاربری اراضی شهری تامین خدمات عمومی از جمله دسترسی به خدمات شهری است. توزیع فضایی این فعالیت ها به لحاظ تاثیر مستقیم آن در آسایش خانوارها از حساسیت زیادی برخوردار است و به طور عموم شهرهای ایران به دلیل رشد خودرو و بدون برنامه از این نظر دچار مساله و مشکل اند. لذا اهتمام عموم شهرسازان برای برطرف کردن این نقیصه از ضروریات امروز شهرسازی کشور می باشد (شهرنگار، ۱۶: ش ۴).

اگر شهرها را مانند موجودات زنده و فعال فرض کنیم، بخش مرکزی قلب و روح آنها خواهد بود. بخش مرکزی شهر، در قسمتی از شهر است که تراکم فعالیت های تجاری، اداری، خدماتی، آموزش و مذهبی در آن بالاترین حد خود در مقایسه با سایر بخش های شهری است و به همین دلیل قیمت زمین، سرقفلی و اجاره بهای ساختمان ها در آن در بالاترین حد ممکن است (شکویی، ۱۳۸۰: ۸۵). تمرکز بخش خدماتی در این قسمت از شهر، نه تنها نیازهای محدوده شهر، بلکه نیازهای همه ناحیه شهری را تامین می کند. به تعبیر مورفی، چنین تعریفی شاید یکی از علمی ترین و محکم ترین تعاریف از بخش مرکزی شهرها باشد (مرصوص، ۱۳۷۰: ۴۵). در واقع بخش مرکزی شهر، فعال ترین محله هر شهر محسوب می شود که مورد رفت و آمد همه ساکنان قرار می گیرد (اشرفی، ۱۳۸۰: ۶۴). و مکانی است که احتمالا مردم به دلیل رفع نیازهای مختلف فرهنگی، بازرگانی و با روانی - اجتماعی به آنها مراجعه می کنند (عباس زادگان، ۱۳۸۰: ۲۸). در نوشتارهای جغرافیای شهری - به ویژه در امریکا - مرکز شهر معمولا منطقه مشاغل مرکزی (C.B.D) نامیده

می شود (جانستون، ۱۳۵۲: ۱۳۴). در تعریف منطقه مشاغل مرکزی (C.B.D) چنین آمده است: منطقه ای که بیشترین تمرکز انواع فعالیت های خرده فروشی و عمده فروشی تجاری در آن یافت می شود، بالاترین ارزش زمین را دارد و خطوط حمل و نقل شهر از هر جانب شهر به آنجا منتهی می شوند، لذا می توان ترافیک سنگین تری را در این نقطه از شهر شاهد بود (سیف الدینی، ۱۳۷۸: ۶۳). مرحوم دکتر فرید از این مکان به عنوان مرکز بازرگانی و ارشادی شهرها یاد می کند و معتقد است که این اصطلاح ساخته و پرداخته کشورهای انگلیسی زبان است و مکان تمرکز کلیه فعالیت هایی است که شهر را هدایت می کند و آن را راه می برد و سعی می کند حداکثر نیاز جمعیت شهری را در سطوح بالا تامین کند (فرید، ۱۳۷۵: ۲۸۴). کلود شالین، نویسنده کتاب دینامیک شهری نیز معتقد است محله های قدیمی را هم که سکونتگاهی هستند ولی به طرف تخصص در نقش های مختلف گرایش دارند باید به عنوان مرکز شهر تجسم کرد (شالین، ۱۳۷۳: ۵۶). از نکات بسیار مهم و دخور توجه در تعریف مرکز شهر این است که منظور از مرکز لزوما مرکز هندسی فضای شهری نیست، چرا که توسعه شهر به ندرت به گونه ای برابر در همه جوانب صورت می گیرد (اشرفی، ۱۳۸۰، ۶۴).

بنابراین در تعریف مشخصی باید گفت: « مرکز شهر شامل فعالیت های خرده فروشی، عمده فروشی و فعالیت های نظیر بازارها، فروشگاه ها، دفترهای کار، باشگاه ها، بانک ها، هتل ها، سینماها، بیمارستان ها... است که به وسیله مناطق مسکونی احاطه شده است. این بخش از شهر با توجه به مقر و شکل شهر می تواند در یک یا چند نقطه شهر مکان گزینی گردد»

از جهتی دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مولفه های اساسی در توسعه پایدار و عدالت اجتماعی است (رحیمیون، ۱۳۷۸: ۷). بعلاوه تحقیقات مربوط به ساخت شهر در سال های اخیر اهمیت برنامه ریزی کاربری اراضی را بخوبی نمایان ساخته به گونه ای که بدون این نظام برنامه ریزی نمی توان به

الگوی بهینه زیست در شهرها دست یافت (زیاری، ۱۳۸۱: ۱۳). کاربری اراضی در مقیاس شهر به عواملی چون محدودیت زمین، شکل و موقعیت زمین، انواع فعالیت ها، تراکم، تمرکز، نحوه توزیع اراضی میان کاربریها و مقایسه کاربریها وابسته است (همو، ۱۳۸۱: ۹).

بازار تبریز که در قلب شهر تبریز واقع شده است با مساحتی معادل یک کیلومترمربع در روزگار گذشته در کنار بازارچه های هم پیوند واقع در دروازه های ورودی، تنها بخش عمده فعالیت های تجاری و خدماتی شهر تبریز را در خود جای می داده است. تحولات جدید بازارها را نیز تحت تاثیر قرار داده و موجب به وجود آمدن تغییرات عمده، چه در کالبد آنها و چه در روابط و سنن حاکم بر آنها شده است. عواملی چون تحولات بین المللی به دنبال آن و تغییرات داخلی کشوری، اقدامات شهرسازی، روند شهرنشینی را تحت الشعاع قرار داده و به همراه نیازهای تازه خواست های خود را بر بافت شهرها تحمیل کرده اند. شهرهای مذکور با بهره گیری خلاصه داده های استخراج شده، هر کدام معیار سنجشی برای بررسی ویژگی های فضایی شهر است.

این تغییرات جدید به نوبه خود باعث پیدایش فعالیت های خاصی گردیده است که در گذشته اصلا وجود نداشته اند -مانند خدمات کامپیوتری و سمعی و بصری- یا در این سطح گسترده مطرح نبوده اند -مانند خدمات مربوط به مبلمان و دکوراسیون منزل. این قبیل فعالیت ها که موضوع این پایان نامه می باشند، به دلیل اشغال کالبدی بخش مرکزی شهر توسط کاربری های سنتی اغلب در مناطق دیگری استقرار یافته اند و یا برخی از آنها با تغییرات بوجود آمده از بخش مرکزی مهاجرت کرده اند.

از سوی دیگر تغییرات بنیادی فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی متأثر از انقلاب اسلامی دگرگونی های وسیعی را در ساختار فضایی مجتمع های زیستی طلب می نماید. شکی نیست که چنین تحولاتی نمی تواند بدون برنامه ریزی هدایت موثر شهرسازان پیش برود. شهرسازان برای تهیه و تنظیم برنامه ها به منظور ساختن