

## تحلیل فضایی توزیع خدمات شهری و تأثیر آن بر قیمت زمین شهری نمونه موردی: محلات شهر مهریز

صفر قائد رحمتی<sup>۱</sup>، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، ایران  
مهین حاضری، کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، ایران

### چکیده

برقراری عدالت در توزیع خدمات شهری در محلات شهری می‌تواند نقشی مؤثر در توسعه پایدار محله‌ای داشته باشد. به عبارتی دیگر، توزیع خدمات باید به گونه‌ای باشد که محلات کمتر توسعه یافته با خطر از دست دادن جمعیت و نابودی محله مواجه نشوند. چرا که توزیع عادلانه خدمات شهری، نقش مهمی در توزیع فضایی جمعیت و ارزش زمین شهری خواهد داشت.

در این پژوهش به صورت موردی، محلات دوازده‌گانه شهر مهریز در ارتباط با ۱۶ نوع از خدمات شهری (مهدکودک، پیش‌دبستانی، دبستان، راهنمایی، متوسطه، آموزش عالی، مراکز بهداشت، داروخانه، اورژانس، بیمارستان، پارک و فضای سبز، آتش‌نشانی، آرامستان، کتابخانه، فضاهای ورزشی و کاربری‌های انتظامی) بررسی شده است. این پژوهش از نوع کاربردی- توسعه‌ای، و روش بررسی در آن، تحلیل فضایی با دیدگاه شناسایی تفاوت‌های توسعه محله‌ای است. هدف مقاله نیز تحلیل توزیع فضایی خدمات شهری در محلات شهر مهریز و بررسی تأثیر توزیع خدمات شهری بر قیمت اراضی است. مقاله بر این فرضیات استوار است که در خدمات شهری، توزیع فضایی مناسبی بین محلات شهر مهریز وجود ندارد و توزیع نامناسب خدمات شهری، موجب تفاوت قیمت اراضی در محلات مختلف شهر مهریز شده است.

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که خدمات شهری در سطح محلات شهر مهریز، بر اساس سرانه موجود هر کاربری در محلات مختلف، به صورت مناسب توزیع نشده است. کاربرد شاخص مرکزیت برای محلات مختلف، از صفر برای محله «سرحوض» تا ۸۱۵/۶۳ برای محله «بغدادآباد» است که نشان از توزیع ناعادلانه خدمات شهری در این شهر دارد. بررسی رابطه بین شاخص مرکزیت و میانگین قیمت زمین از طریق همبستگی پیرسون (۰/۳۰۳) نیز نشان می‌دهد که رابطه معناداری بین توزیع خدمات و قیمت اراضی وجود ندارد؛ کاربری‌های مختلف در محلات، تأثیر چندانی بر قیمت زمین نداشته و عامل دسترسی، مهم‌ترین عامل در افزایش قیمت زمین است. در نتیجه زمین‌های تجاری میدان ورودی که بهترین دسترسی را دارند، قیمت بالاتری نیز نسبت به سایر مکان‌ها دارند.

کلمات کلیدی: تحلیل فضایی، توزیع خدمات شهری، قیمت زمین.

## مقدمه

پیش‌بینی‌های سازمان ملل نشان می‌دهد که تا قبل از سال ۲۰۳۰ میلادی، بیش از ۶۰ درصد از مردم جهان، شهرنشین خواهند بود (ایگر<sup>۱</sup>، ۲۰۰۶). امروزه نحوه توزیع خدمات شهری یکی از ضروریات مهم زندگی شهری به حساب می‌آید (محمدی و پرهیزکار، ۱۳۸۸). بررسی‌ها نشان می‌دهد که میزان و چگونگی خدمات شهری می‌تواند نقشی مؤثر در جابجایی فضایی جمعیت و تغییرات جمعیتی در مناطق شهری داشته باشد (وارثی و همکاران، ۱۳۸۶). عدم توزیع خدمات شهر نه تنها می‌تواند به برهم‌زدن جمعیت و عدم توازن آن در شهر بینجامد بلکه فضاهای شهر را به گونه‌ای ناعادلانه از لحاظ اجتماعی و اقتصادی شکل می‌دهد (وارثی و همکاران، ۱۳۸۷). از طرفی ناهمگونی فضایی در شهرها، از چهار عنصر غیر فضایی یعنی نظام اقتصادی، سیاسی، اجتماعی زیستی و نظام مدیریتی نشأت می‌گیرد (مرصوصی، ۱۳۸۳). در این خصوص، تحلیل فضایی خدمات شهری در بین محلات مختلف یک شهر می‌تواند سطح توسعه-یافتگی محلات را مشخص کرده و مشکلات و تنگناها را به خوبی نشان دهد و همچنین در برنامه‌ریزی آتی کاربری زمین شهری مفید واقع شود (رضویان و بیرامزاده، ۱۳۸۷).

در موفقیت پروژه‌های برنامه‌ریزی شهری، بخش‌های عمومی اهمیت زیادی دارند؛ چرا که بخشی از زندگی روزانه مردم را تشکیل می‌دهند (هوآیی<sup>۲</sup> و همکاران، ۲۰۱۰). موفقیت پروژه‌های طراحی شهری در مراکز شهری کوچک و میانی با توجه به خدمات، زیرساخت‌ها و فعالیت‌های مولد به طور بالقوه و بالفعل می‌توانند حتی در برانگیختن توسعه در عرصه روستایی، نقش مهمی داشته باشند (فنی، ۱۳۸۲)؛ در این میان، نقش زمین به عنوان ابزاری مهم در تشخیص اهداف سیاست‌های ملی- منطقه‌ای بسیار حساس است (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۹۰). چرا که شهرسازی دوران مدرن، در جهت تعیین میزان و نحوه استفاده از اراضی شهری متبلور شده است (طیبیان و جابری‌مقدم، ۱۳۸۸).

1- Egger

2- Huayi

این مقاله بر اساس این فرضیات شکل یافته است که توزیع فضایی مناسبی از لحاظ خدمات شهری بین محلات شهر مهریز وجود ندارد و توزیع نامناسب خدمات شهری، موجب تفاوت قیمت اراضی در محلات مختلف این شهر شده است. هدف از این مقاله، تحلیل توزیع فضایی خدمات شهری در سطح محلات شهر مهریز و بررسی تأثیر توزیع خدمات شهری بر قیمت اراضی است.

**روش تحقیق:** نوع تحقیق از نظر هدف، کاربردی است و روش بررسی در آن تحلیل مقایسه‌ای بین محلات و تحلیل رابطه‌ای بین دو متغیر خدمات شهری به عنوان متغیر مستقل و قیمت زمین به عنوان متغیر وابسته است. در این تحقیق، توزیع ۱۶ نوع خدمات شهری شامل مهدکودک، پیش‌دبستانی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، آموزش عالی، کتابخانه، داروخانه، بیمارستان، اورژانس، خانه‌های بهداشت و درمان، پارک و فضای سبز، آرامستان، آتش‌نشانی، خدمات ورزشی و کاربری‌های انتظامی در سطح محلات شهر مهریز بررسی شده است.

داده‌های تحقیق شامل تعداد و مساحت کاربری‌های مورد مطالعه به تفکیک محلات، جمعیت هر محله و میانگین قیمت زمین در هر محله است که با استفاده از داده‌های موجود (داده‌های اسنادی)، طرح‌های فرادست و طرح جامع شهر مهریز، آمار مراکز بهداشت شهر مهریز و با استفاده از اطلاعات گرفته شده از دفاتر املاک شهر مهریز و برداشت میدانی به تفکیک برای هر محله، به دست آمده است.

روش‌ها و تکنیک‌های تحلیلی مورد استفاده نیز شامل محاسبه سرانه برای هر کاربری و مقایسه آن با سرانه‌های استاندارد است. همچنین محاسبه و پیش‌بینی میزان افزایش جمعیت، با استفاده از سه میزان رشد متفاوت شامل داده‌های مرکز آمار ایران، داده‌های مرکز بهداشت شهرستان مهریز و داده‌های میزان رشد جمعیت طرح توسعه و عمران ناحیه یزد (به عنوان یک طرح فرادست) به دست آمده است. تکنیک تحلیلی مورد استفاده، ضریب شاخص مرکزیت و مشخص شدن میزان مرکزیت هر محله است. همچنین از روش ضریب همبستگی پیرسون جهت بررسی رابطه بین میانگین قیمت

زمین در هر محله با شاخص مرکزیت استفاده شده است. محدوده مورد مطالعه، محلات دوازده‌گانه شهر مهریز است.

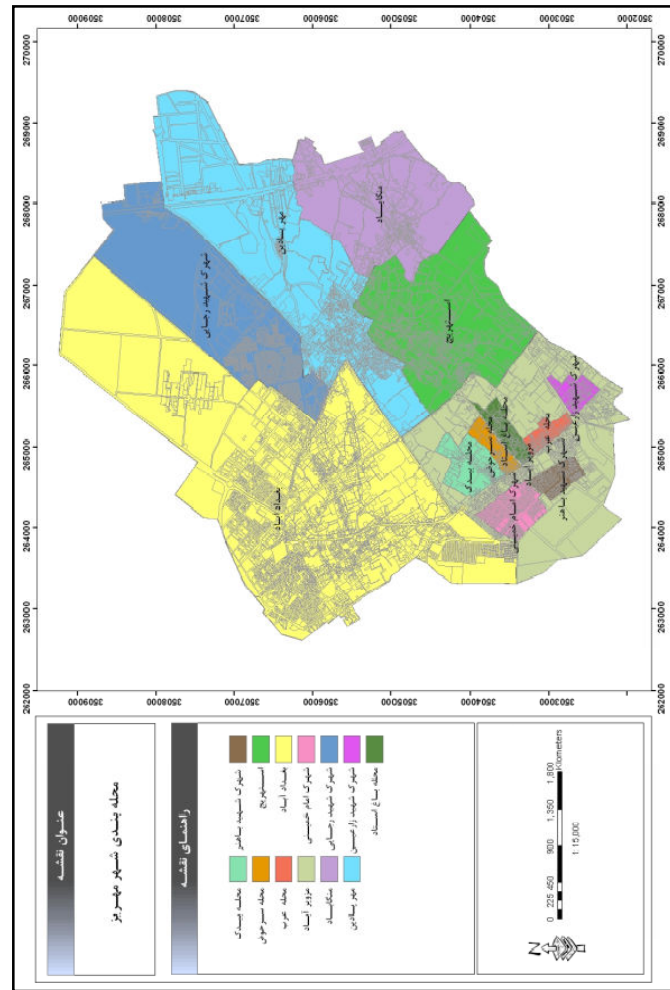
شهر مهریز، مرکز شهرستان مهریز است که با پهنه‌ای حدود ۴۰ کیلومتر مربع در جنوب استان یزد و در ۳۱ درجه و ۳۴ دقیقه پهنای شمالی و ۵۴ درجه و ۲۹ دقیقه درازای خاوری نسبت به نیمروز گرینویچ قرار دارد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۹).

**محله‌بندی شهر مهریز:** شهر مهریز شامل روستاهای پراکنده‌ای بوده است که در حال حاضر از اتصال این محلات پراکنده توسط باغ‌ها و اراضی مزروعی، شکل شهر به خود گرفته است. همان‌گونه که در شکل ۱ مشاهده می‌شود از خصوصیات مهم این شهر، چنددستگی و پراکندگی محله‌های آن است. محلات عمده شهر مهریز عبارت‌اند از استهریج، مهرپادین، بغدادآباد، مزویرآباد و منگاباد (طرح جامع شهر مهریز، ۱۳۸۹). روستاهای حوزه مستقیم شهر مهریز شامل خورمیز سفلی و علیا، عصمت آباد، مدوار، عباس آباد، باغ دھوک، اکبرآباد، شمس آباد، رضاییه و سریزد است.

### مبانی نظری

روند شهرنشینی و شهرگرایی جمعیت در ایران در طول چند دهه اخیر، شدت گرفته است و غالب جمعیت کشور شهرنشین شده‌اند (شیعه، ۱۳۸۲). با گسترش شهرنشینی مقوله خدمات شهری و کیفیت آن، مورد توجه مدیران و برنامه‌ریزان و شهروندان قرار گرفته است (حاجی‌خانی و سعیدی رضوانی، ۱۳۷۹). به دلیل ناهمگونی شخصیتی شهروندان، دسترسی به خدمات شهری تحت تأثیر شیوه توزیع این خدمات در جامعه است و دسترسی به امکانات ثابت در یک مکان، فقط محدود به محل قرارگیری اینگونه خدمات است (اریکی<sup>۱</sup>، ۱۹۹۷). برای توزیع مناسب خدمات شهری در سطح شهر و دسترسی بهینه شهروندان لازم است تقسیمات کالبدی شهر به صورت شهر، منطقه، محله، واحد همسایگی و واحد مسکونی صورت پذیرد (حکمت‌نیا و

قنبری هفت چشمه، ۱۳۸۵). از جهت دیگر، ایجاد خدمات عمومی و همگانی و عمران زمین با کاربری‌های عمومی، الگوی استفاده از اراضی اطراف را به‌طور مستقیم شکل می‌دهد. در نتیجه ارزش اراضی همجوار به وسیله اقدامات عمومی تحت تأثیر قرار می‌گیرد (ماجدی، ۱۳۷۹).



شکل ۱. نقشه محله‌بندی شهر مهریز، مأخذ نقشه مینا: سازمان راه و شهرسازی استان یزد، برداشت محلات از نگارندگان

در جهت رسیدن تمامی ساکنان شهرها به نیازهایشان به صورت یکسان، مبحث عدالت اجتماعی به وجود می‌آید (خوش‌روی، ۱۳۸۵). مفهوم و کارکرد عدالت اجتماعی مفهومی است که از اواخر دهه ۱۹۶۰ وارد ادبیات جغرافیایی می‌شود و جغرافیای رادیکال و لیبرال را بیش از سایر مکتب‌ها تحت تأثیر قرار می‌دهد (شکویی، ۱۳۸۵). عدالت محیطی را می‌توان دسترسی منصفانه به منابع محیطی و برخورداری از نیازهای اساسی بشر دانست (دیکسون و رامونتسیندلا، ۲۰۰۶). از طرفی دیگر، تحقق عدالت به معنی فراگیر آن، مستلزم کارایی اقتصادی نیز است (رنانی و باستانی‌فر، ۲۰۰۸). امروزه کمک به گسترش عدالت اجتماعی و توزیع عادلانه منابع و امکانات به یکی از اهداف توسعه و عمران شهری و منطقه‌ای تبدیل شده است (مهدی‌زاده و همکاران، ۱۳۸۵).

پژوهش حاضر، بر اساس نظریه توسعه پایدار شکل گرفته است. واژه توسعه پایدار را به طور رسمی برانت‌لند در گزارش «آینده مشترک ما» مطرح کرد (زیاری، ۱۳۸۷). توسعه پایدار را می‌توان بازتابی از عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی دانست که به صورت بسیار نزدیکی با یکدیگر در ارتباط‌اند و در آن، چشم‌انداز بلندمدت مد نظر قرار می‌گیرد (کالنز و تیتکا، ۱۹۹۴). مسائل و مشکلات موجود، بویژه در شهرها، نشان‌دهنده عدم تحقق مشخصه‌های پایداری در شهرهای جهان سوم است (کاظمی محمدی، ۱۳۸۰). شهرهای مدرن امروزی، شهرهای ناپایداری هستند و برای تبدیل این شهرها به شهرهای پایدار باید به گونه‌ای عمل شود که به زیست‌بوم نسل‌های آینده آسیبی نرسد و عدالت اجتماعی کافی در شهرها به وجود آید (دهقان منشادی، ۱۳۸۵). به عبارتی دیگر، شهر پایدار شهری است که شهروندان خودشان آن را خلق می‌کنند و در حقیقت شهری را که نتواند نیازهای شهروندان را برآورده سازد، نمی‌توان پایدار نامید (چیسورا، ۲۰۰۴).

- 
- 1- Dixon & Ramuntsindela
  - 2- Renani & Bastanifar
  - 3- Callens & Tyteca
  - 4- Chiesura

در مقایسه با تعاریف و مفاهیم بسیاری که از توسعه پایدار در سطح بین‌المللی، ملی، منطقه‌ای و شهری تاکنون ارائه شده است می‌توان گفت که مفهوم توسعه پایدار در مقیاس محله، هنوز به قطعیت روشنی نرسیده است و ابعاد آن مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار نگرفته است (عزیزی، ۱۳۸۵). در تاریخ شهرنشینی، محله همواره به عنوان عنصر روابط شهروندی نقشی فعال و موفق داشته است (حسین‌آبادی و تقوایی، ۱۳۸۸). محله را می‌توان بخشی از قلمرو شهر با ویژگی‌های خاص خود دانست (ربانی، ۱۳۸۵). نگرش توسعه پایدار محله می‌کوشد به نیازهای محله در دوران تغییرات سریع و نیازهای متغیر پاسخ دهد (کاظمیان و همکاران، ۱۳۹۰). این دیدگاه و رویکرد خاص آن، یعنی توسعه محله‌ای پایدار، رفع مشکلات شهری را در بازگشت به مفهوم محلات در شهرها می‌داند (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۶). به عبارت دیگر، شهرها پایداری لازم را نخواهند داشت اگر اجزای تشکیل دهنده آن‌ها، از قبیل محلات، پایدار نباشند (چارلز، ۲۰۰۸).

البته ارزیابی تجارب حاصل از رویکردهای توسعه نشان می‌دهد که این رویکردها، بندرت، برای حل مسائل جوامع شهری و روستایی و به‌ویژه محله‌های فقیرنشین، راه‌حل‌های پایدار ارائه می‌دهند؛ چرا که این الگوها معمولاً بر اساس سنجش نیازها و به وسیله برنامه‌ریزان در فرایندی از بالا به پایین تهیه می‌شوند (حسن‌زاده، ۱۳۸۷). درحالی‌که شهری از نظر کاربری‌های شهری هماهنگ و منسجم عمل می‌نماید که توسعه پایین به بالا، جهت امر برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در سطح محلات و مناطق شهری داشته باشد (ملکی، ۱۳۸۲). به عبارتی دیگر، توزیع خدمات شهری زمانی می‌تواند از کارایی و توانمندی لازم برخوردار شود که بر سیستم مدیریت مشارکتی و پاسخ‌گویی به نیازها و خواسته‌های شهروندان مبتنی باشد (هویت، ۱۳۷۹).

## نتایج

### تحلیل کاربری‌های خدماتی

**خدمات آموزشی:** در این قسمت، امکانات آموزشی (کودکستان، پیش‌دبستانی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان و آموزش عالی) بررسی شده‌اند. شهر مهریز دارای هفت مهدکودک و یک مهد قرآن است که از این هفت مرکز، پنج مرکز در محله بغدادآباد قرار دارد. همچنین محلات شهرک شهید باهنر و شهرک شهید رجایی، هر کدام دارای یک مرکز هستند. بقیه محلات، مهدکودک ندارند. از مقایسه سرانه موجود با مطلوب مهدهای کودک متوجه می‌شویم که در تمامی محلات شهر، با کمبود سرانه مواجه‌ایم. واحدهای پیش دبستانی شهر مهریز، مستقر در مدارس ابتدایی این شهرستان هستند. از نظر محله‌بندی محله بغدادآباد دارای ۶ واحد پیش‌دبستانی، محله استهریج یک واحد، مهرپادین یک واحد، شهرک شهید رجایی یک واحد (دخترانه و پسرانه)، شهرک امام خمینی یک واحد و یک واحد میان محلات عرب و شهرک شهید باهنر قرار دارد. از میان دبستان‌های موجود در شهر مهریز، محله بغدادآباد با دارا بودن ۷ مرکز در رتبه اول و محله مهرپادین با ۲ مرکز در رتبه دوم و محلات شهرک شهید رجایی، منگاباد، شهرک امام و استهریج هر کدام با دارا بودن یک مرکز در ردیف‌های بعدی قرار می‌گیرند. همچنین یک واحد آموزشی دبستان بین محلات عرب و شهرک شهید باهنر واقع شده است.

از ۱۸ مدرسه راهنمایی موجود در سطح شهر مهریز، محله بغدادآباد با ۸ مرکز در رتبه اول، محله استهریج با ۳ مرکز در رتبه دوم و محلات مهرپادین، شهرک شهید رجایی، شهرک امام خمینی هر کدام با ۲ مرکز در رتبه سوم و محله شهرک شهید باهنر هم با دارا بودن یک مرکز آموزشی راهنمایی در رتبه بعدی قرار می‌گیرد، سایر محلات، این مرکز آموزشی را ندارند. از دبیرستان و هنرستان‌های موجود در سطح شهر مهریز، ۶ واحد آموزشی در محله بغداد آباد، ۲ واحد در محله شهرک شهید رجایی، ۲ واحد در محله مهرپادین، ۲ واحد در محله شهرک امام خمینی، یک واحد در محله منگاباد و یک



واحد نیز در محله استهریج قرار گرفته است. سایر محلات از این کاربری آموزشی برخوردار نیستند.

تعداد مراکز آموزش عالی شهر مهریز، ۶ واحد است که دانشگاه پیام نور و دانشگاه آزاد از مهم‌ترین و بزرگترین این مراکز است. این دو مرکز در محله شهرک امام خمینی واقع شده‌اند. همچنین محله مهرپادین دارای دو کاربری و محله‌های بغدادآباد و استهریج هرکدام دارای یک واحد از این کاربری هستند. در مجموع، مساحت کل این کاربری در شهر مهریز برابر با  $351471/3$  مترمربع است.

**خدمات بهداشتی - درمانی:** در این قسمت مراکز بهداشتی - درمانی، داروخانه‌ها، بیمارستان و مراکز اورژانس مورد مطالعه قرار گرفته‌اند. از میان ۶ مرکز بهداشتی و درمانی شهر مهریز، ۳ مرکز در محله بغدادآباد واقع شده است. هر یک از محلات منگاباد، مهرپادین یک مرکز و یک مرکز بین شهرک امام خمینی و شهرک شهید باهنر قرار گرفته است. از میان ۴ داروخانه موجود در شهر مهریز، محلات بیدک، بغدادآباد و مهرپادین، هرکدام دارای یک داروخانه‌اند. یک داروخانه نیز در مرز محلات بیدک و بغدادآباد واقع است که بیشتر می‌توان آن را به محله بیدک متمایل دانست. سایر محلات، فاقد این کاربری‌اند. تنها بیمارستان شهر مهریز، در محله بغدادآباد قرار گرفته است. همچنین در سطح شهر مهریز، یک مرکز اورژانس وجود دارد که این مرکز در محله بغدادآباد یا به عبارتی دیگر، در ناحیه دو واقع شده است و ناحیه‌های یک و سه فاقد این کاربری مهم شهری هستند.

**کاربری ورزشی:** مجموعه‌های ورزشی شهر مهریز، ۶ مجموعه است که شامل ۱۸ قطعه است. از بین فضاهای ورزشی موجود، ۵ فضای ورزشی در محله بغدادآباد، ۴ فضای ورزشی در محله شهرک شهید رجایی و ۳ فضای ورزشی در محله مهرپادین واقع شده است. محلات شهرک شهید زارعین، شهرک امام خمینی، استهریج و باغ استاد نیز هرکدام دارای یک فضای ورزشی‌اند.

**کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری:** در این قسمت، خدمات آتش‌نشانی و آرامستان‌های سطح شهر مهریز بررسی شده‌اند. ایستگاه آتش‌نشانی شهر مهریز، در محدوده شهرک شهید رجایی قرار گرفته است و سایر محلات فاقد این کاربری‌اند. به عبارتی دیگر، ناحیه یک دارای ایستگاه آتش‌نشانی و ناحیه‌های دو و سه فاقد این کاربری مهم شهری‌اند.

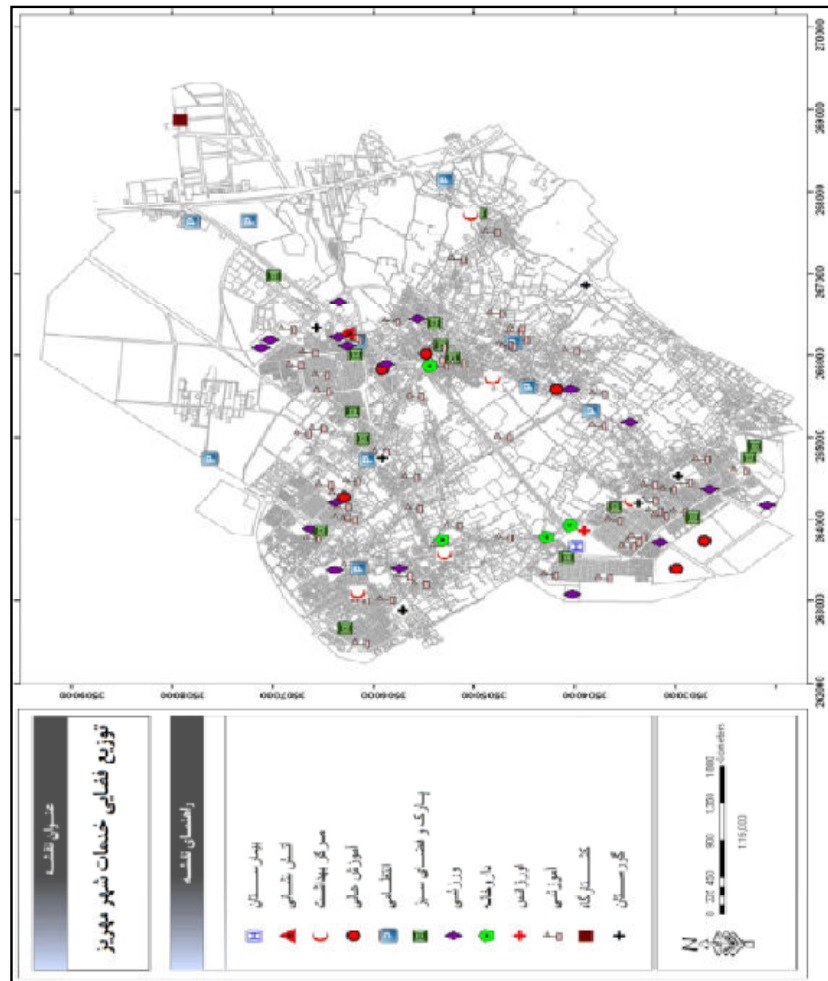
همچنین آرامستان‌های موجود در سطح شهر مهریز، ۶ قطعه‌اند که به صورت محله‌ای و یا مشترک بین چند محله مورد استفاده قرار می‌گیرند. از میان آرامستان‌های موجود در سطح شهر، محله بغدادآباد با دو آرامستان، شهرک شهید رجایی و محله مهرپادین یک آرامستان (به صورت مشترک) و در محدوده محلات عرب، باغ استاد، سرحوض، بیدک، شهرک امام خمینی و شهرک شهید باهنر و شهید زارعین نیز دو آرامستان وجود دارد که مردم محلات سرحوض، بیدک و شهرک امام‌خمینی از یک آرامستان و مردم محلات عرب، باغ استاد، شهرک شهید زارعین و شهید باهنر نیز از یک آرامستان استفاده می‌کنند. با توجه به سرانه‌های موجود و مقایسه آن با سرانه‌های استاندارد درمی‌یابیم که محله بغدادآباد با کمبود آرامستان مواجه است، در حالی که سرانه محلات دیگر مطابق سرانه استاندارد و یا بیش از آن است.

**پارک‌ها و فضاهای سبز:** از لحاظ برخورداری از پارک و فضای سبز، محله بغدادآباد با داشتن ۵ مرکز در رتبه اول و محله مهرپادین با داشتن ۳ مرکز در رتبه دوم و محلات شهرک شهید رجایی و شهرک امام خمینی هرکدام با دو مرکز در رتبه بعدی قرار می‌گیرند. محلات منگاباد، استهریج و شهرک شهید باهنر نیز هرکدام دارای یک مرکزاند. سایر محلات شهر مهریز از این کاربری برخوردار نیستند. همچنین مقایسه سرانه محلات شهر مهریز با سرانه استاندارد در طرح جامع شهر نشان می‌دهد که در تمامی محلات به جز دو محله شهرک شهید رجایی و محله منگاباد با کمبود پارک و فضای سبز مواجه‌ایم.

**کاربری‌های انتظامی:** نگاهی اجمالی به موقعیت مکانی این کاربری‌ها نشان می‌دهد که از ۱۰ کاربری انتظامی در شهر مهریز، ۶ کاربری در محلات بغداد آباد، شهرک شهید رجایی و استهریج، (هر کدام دو کاربری) قرار دارد و باقی مراکز نیز در محلات مهرپادین، منگاباد و باغ استاد، هر کدام یک مرکز، قرار گرفته‌اند.

**کاربری فرهنگی:** شهر مهریز، دارای سه کتابخانه است که در محلات مهرپادین، بغدادآباد و شهرک امام خمینی واقع شده‌اند. بررسی سرانه موجود و مقایسه آن با سرانه مطلوب حاکی از کمبود سرانه در هر سه ناحیه است. شکل ۲ توزیع فضایی خدمات شهر مهریز را ارائه می‌دهد.

**پیش‌بینی نیاز کاربری‌ها در افق ۵، ۱۰ و ۱۵ سال آینده:** برای پیش‌بینی جمعیت آینده در افق ۵، ۱۰ و ۱۵ سال آینده بر روی سه سناریو کار شده است. سناریوی اول داده‌های مرکز آمار ایران، سناریوی دوم داده‌های مرکز بهداشت شهرستان مهریز و سناریوی سوم میزان رشد جمعیت طرح‌های فرادست است. میزان رشد جمعیت، میانگین سه گزینه یعنی ۱/۸۲ درصد در نظر گرفته شده است. در جدول ۱ آینده‌نگری جمعیت در محلات شهر مهریز آورده شده است.



شکل ۲. توزیع فضایی خدمات شهر مهریز (نگارندگان).

جدول ۱. پیش‌بینی جمعیت محلات در افق آینده

| نام محله     | نفر | شهرک امام خمینی | بیدک | شهرک شهید باهنر | شهرک زارعین | شهرک سرحوض | باغ استاد | منگاباد | رجایی | شهرک شهید رجایی | استهریج | مهریادین | بغداد آباد |
|--------------|-----|-----------------|------|-----------------|-------------|------------|-----------|---------|-------|-----------------|---------|----------|------------|
| جمعیت (نفر)  | ۶۵۴ | ۲۱۳۷            | ۲۶۹  | ۱۲۲۷            | ۹۷۳         | ۳۲۴        | ۴۱۶       | ۵۶۸     | ۴۲۲۸  | ۱۸۰۹            | ۳۳۱۱    | ۱۱۲۰۴    |            |
| ۵ سال آینده  | ۷۱۶ | ۲۳۳۹            | ۲۹۴  | ۱۳۴۳            | ۱۰۶۵        | ۳۵۴        | ۴۵۵       | ۶۲۲     | ۴۶۲۷  | ۱۹۸۰            | ۳۶۲۳    | ۱۲۲۶۱    |            |
| ۱۰ سال آینده | ۷۸۳ | ۲۵۵۹            | ۳۲۲  | ۱۴۷۰            | ۱۱۶۵        | ۳۸۸        | ۴۹۸       | ۶۸۰     | ۵۰۶۴  | ۲۱۶۶            | ۳۹۶۵    | ۱۳۴۱۸    |            |
| ۱۵ سال آینده | ۸۵۷ | ۲۸۰۱            | ۳۵۲  | ۱۶۰۸            | ۱۲۷۵        | ۴۲۵        | ۵۵۵       | ۷۴۴     | ۵۵۴۱  | ۲۳۷۱            | ۴۳۴۰    | ۱۴۶۸۵    |            |

مأخذ: محاسبات نگارندگان

جدول ۲. تحلیل و نیاز به کاربری‌ها در سطح محلات در افق آینده

| ردیف | رقم کاترگرافی | نوع خدماتی                 | سطح مورد نیاز (متر مربع) | سزانه مطولر (متر مربع) | سطح مطولر (متر مربع) | میزان کمبود (متر مربع) | سطح مورد نیاز در افق آینده |                   |                  |       |
|------|---------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|-------|
|      |               |                            |                          |                        |                      |                        | ۱۵ سال (متر مربع)          | ۱۰ سال (متر مربع) | ۵ سال (متر مربع) |       |
| ۱    | مهد کودک      | محله بغداد آباد            | ۱۹۱۰                     | ۱۷                     | ۰/۸                  | ۸۹۶۳                   | ۷۰۵۳                       | ۷۸۹۹              | ۸۱۲۴             | ۹۸۳۸  |
| ۲    | مهد کودک      | شهرک شهید باهنر            | ۴۵۰                      | ۰/۳۶                   | ۰/۸                  | ۹۸۱/۶                  | ۵۳۱/۶                      | ۶۲۴               | ۷۲۶              | ۸۳۶   |
| ۳    | مهد کودک      | شهرک شهید رجایی            | ۳۶۰                      | ۰/۰۸۵                  | ۰/۸                  | ۳۳۸۲                   | ۳۰۲۲                       | ۳۳۴۲              | ۳۶۹۱             | ۴۰۷۳  |
| ۴    | مهد کودک      | محله عرب                   | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۵۲۳                    | ۵۲۳                        | ۵۷۳               | ۶۲۶              | ۶۸۵   |
| ۵    | مهد کودک      | شهرک امام خمینی            | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۱۷۱۰                   | ۱۷۱۰                       | ۱۸۷۱              | ۲۰۶۴             | ۲۲۴۰  |
| ۶    | مهد کودک      | محله بیدک                  | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۲۱۵                    | ۲۱۵                        | ۲۳۵               | ۲۵۸              | ۲۸۱   |
| ۷    | مهد کودک      | شهرک شهید زارعین           | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۷۷۸                    | ۷۷۸                        | ۸۵۲               | ۹۳۲              | ۱۰۲۰  |
| ۸    | مهد کودک      | محله سرحوض                 | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۲۶۰                    | ۲۶۰                        | ۲۸۳               | ۳۱۰              | ۳۴۰   |
| ۹    | مهد کودک      | محله باغ استاد             | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۳۳۳                    | ۳۳۳                        | ۳۶۴               | ۳۹۸              | ۴۳۶   |
| ۱۰   | مهد کودک      | محله منگاباد               | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۴۵۴                    | ۴۵۴                        | ۴۹۷               | ۵۴۴              | ۵۹۵   |
| ۱۱   | مهد کودک      | محله استهریج               | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۱۴۴۷                   | ۱۴۴۷                       | ۱۵۸۴              | ۱۷۳۳             | ۱۸۹۹  |
| ۱۲   | مهد کودک      | محله مهریادین              | ۰                        | ۰                      | ۰/۸                  | ۲۶۴۹                   | ۲۶۴۹                       | ۲۸۹۸              | ۳۱۷۲             | ۳۴۷۲  |
| ۱۳   | پیش دبستان    | محله بغداد آباد            | ۳۳۳۵۱                    | ۲/۹                    | ۰/۱۵                 | ۱۶۸۰/۶                 | ۰                          | ۰                 | ۰                | ۰     |
| ۱۴   | پیش دبستان    | محله استهریج               | ۲۰۰۰                     | ۱/۱                    | ۰/۱۵                 | ۲۷۱/۴                  | ۰                          | ۰                 | ۰                | ۰     |
| ۱۵   | پیش دبستان    | محله عرب و شهرک شهید باهنر | ۴۰۵۰                     | ۲/۴                    | ۰/۱۵                 | ۲۴۴/۵                  | ۰                          | ۰                 | ۰                | ۰     |
| ۱۶   | پیش دبستان    | محله مهریادین              | ۱۲۳۴                     | ۰/۳۷                   | ۰/۱۵                 | ۴۹۷                    | ۰                          | ۰                 | ۰                | ۰     |
| ۱۷   | پیش دبستان    | محله بیدک                  | ۰                        | ۰                      | ۰/۱۵                 | ۴۰/۳                   | ۴۰/۳                       | ۴۴                | ۴۸               | ۵۳    |
| ۱۸   | پیش دبستان    | شهرک امام خمینی            | ۰                        | ۰                      | ۰/۱۵                 | ۳۲۱                    | ۳۲۱                        | ۳۵۱               | ۳۸۴              | ۴۲۰   |
| ۱۹   | پیش دبستان    | شهرک شهید زارعین           | ۰                        | ۰                      | ۰/۱۵                 | ۱۴۶                    | ۱۴۶                        | ۱۶۰               | ۱۷۵              | ۱۹۱/۲ |
| ۲۰   | پیش دبستان    | محله منگاباد               | ۰                        | ۰                      | ۰/۱۵                 | ۸۵/۲                   | ۸۵/۲                       | ۹۳/۳              | ۱۰۲              | ۱۱۲   |
| ۲۱   | پیش دبستان    | محله باغ استاد             | ۰                        | ۰                      | ۰/۱۵                 | ۶۲/۴                   | ۶۲/۴                       | ۶۸/۳              | ۷۵               | ۸۲    |
| ۲۲   | پیش دبستان    | محله سرحوض                 | ۰                        | ۰                      | ۰/۱۵                 | ۴۹                     | ۴۹                         | ۵۳                | ۵۸               | ۶۴    |

|        |       |       |       |        |      |       |        |                             |                 |    |
|--------|-------|-------|-------|--------|------|-------|--------|-----------------------------|-----------------|----|
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۶۳۴    | ۰/۱۵ | ۱/۵۳  | ۶۵۰۰   | شهرک شهید رجایی             | پیش دبستان      | ۲۳ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۳۴۴۵  | ۱/۲  | ۳/۱   | ۳۵۳۳۷  | محلّه بغداد اباد            | دبستان          | ۲۴ |
| ۸۴۵/۲  | ۵۹۹/۲ | ۳۷۶   | ۱۷۱   | ۲۱۷۱   | ۱/۲  | ۱/۱   | ۲۰۰۰   | محلّه استهریج               | دبستان          | ۲۵ |
| ۱۴۹.۲  | ۰     | ۰     | ۰     | ۵۰۷۴   | ۱/۲  | ۱/۵   | ۶۵۰۰   | شهرک شهید رجایی             | دبستان          | ۲۶ |
| ۲۲۲۴   | ۱۷۷۴  | ۱۳۶۴  | ۹۸۹   | ۳۹۷۳   | ۱/۲  | ۰/۹   | ۲۹۸۴   | محلّه مهریادین              | دبستان          | ۲۷ |
| ۶۴۳    | ۵۶۶   | ۴۹۶   | ۴۳۲   | ۶۸۲    | ۱/۲  | ۰/۴۴  | ۲۵۰    | محلّه منگاباد               | دبستان          | ۲۸ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۲۵۶۴   | ۱/۲  | ۲/۳   | ۵۰۰۰   | شهرک امام خمینی             | دبستان          | ۲۹ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۲۲۵۷   | ۱/۲  | ۲/۱   | ۴۰۵۰   | محلّه عرب و شهرک شهید باهنر | دبستان          | ۳۰ |
| ۱۵۳۰   | ۱۳۹۸  | ۱۲۷۸  | ۱۱۶۸  | ۱۱۶۸   | ۱/۲  | ۰     | ۰      | شهرک شهید زارعین            | دبستان          | ۳۱ |
| ۴۲۲    | ۳۸۶   | ۳۵۳   | ۳۲۳   | ۳۲۳    | ۱/۲  | ۰     | ۰      | محلّه بیدک                  | دبستان          | ۳۲ |
| ۵۱۰    | ۴۵۶/۵ | ۴۲۴/۸ | ۳۸۸/۸ | ۳۸۸/۸  | ۱/۲  | ۰     | ۰      | محلّه سرخوض                 | دبستان          | ۳۳ |
| ۶۵۴    | ۵۹۷.۶ | ۵۴۶   | ۴۹۹   | ۴۹۹    | ۱/۲  | ۰     | ۰      | محلّه باغ استاد             | دبستان          | ۳۴ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۴۸۷۲  | ۱/۵  | ۱/۹   | ۱۹۷۷۱  | ناحیه ۱                     | مدرسه راهنمایی  | ۳۵ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۶۸۰۶  | ۱/۵  | ۳/۹   | ۴۳۷۵۳  | ناحیه ۲                     | مدرسه راهنمایی  | ۳۶ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۹۶۰۰   | ۱/۵  | ۲/۲۵  | ۱۴۴۰۰  | ناحیه ۳                     | مدرسه راهنمایی  | ۳۷ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۳۸۸۱  | ۱/۴  | ۶/۳   | ۶۲۶۱۰  | ناحیه ۱                     | متوسطه          | ۳۸ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۵۶۸۶  | ۱/۴  | ۲/۲   | ۲۵۱۰۰  | ناحیه ۲                     | متوسطه          | ۳۹ |
| ۱۳۶۳   | ۳۵۱   | ۰     | ۰     | ۸۹۶۰   | ۱/۴  | ۱/۶۲  | ۱۰۳۸۰  | ناحیه ۳                     | متوسطه          | ۴۰ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۴۲۳۷  | ۰/۵  | ۱۲/۳  | ۳۵۱۴۷۱ | شهر                         | آموزش عالی      | ۴۱ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۴۹۶    | ۰/۰۵ | ۰/۴۷  | ۴۶۶۲   | ناحیه ۱                     | مرکز بهداشت     | ۴۲ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۵۶۰    | ۰/۰۵ | ۰/۵   | ۶۱۳۵   | ناحیه ۲                     | مرکز بهداشت     | ۴۳ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۳۲۰    | ۰/۰۵ | ۰/۴۶  | ۱۷۰۵   | ناحیه ۳                     | مرکز بهداشت     | ۴۴ |
| ۵۰     | ۲۸/۵  | ۸     | ۰     | ۱۹۸    | ۰/۰۲ | ۰/۰۲۱ | ۲۰۹    | ناحیه ۱                     | داروخانه        | ۴۵ |
| ۶۹     | ۴۳    | ۲۰/۲  | ۰     | ۲۲۴    | ۰/۰۲ | ۰/۰۲  | ۲۲۵    | ناحیه ۲                     | داروخانه        | ۴۶ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۲۸    | ۰/۰۲ | ۰/۰۲۸ | ۱۸۰    | ناحیه ۳                     | داروخانه        | ۴۷ |
| ۱۹۴۹   | ۱۷۸۱  | ۱۶۲۷  | ۱۴۸۷  | ۱۴۸۷   | ۰/۱۵ | ۰     | ۰      | ناحیه ۱                     | اورژانس         | ۴۸ |
| ۵۳     | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۶۸۰   | ۰/۱۵ | ۰/۱۹۲ | ۲۱۵۰   | ناحیه ۲                     | اورژانس         | ۴۹ |
| ۱۲۵۸   | ۱۱۵۰  | ۱۰۵۰  | ۹۶۰   | ۹۶۰    | ۰/۱۵ | ۰     | ۰      | ناحیه ۳                     | اورژانس         | ۵۰ |
| ۱۰۷۰۷۰ | ۹۴۴۰۰ | ۸۲۸۳۰ | ۷۲۲۶۰ | ۱۱۲۰۴۰ | ۱۰   | ۳/۵۵  | ۳۹۷۸۰  | محلّه بغداد اباد            | پارک و فضای سبز | ۵۱ |
| ۸۰۸۰   | ۶۷۰۰  | ۵۴۳۰  | ۴۲۷۰  | ۱۲۲۷۰  | ۱۰   | ۶/۵۲  | ۸۰۰۰   | شهرک شهید باهنر             | پارک و فضای سبز | ۵۲ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۴۲۲۸۰  | ۱۰   | ۱۵    | ۶۳۶۰۰  | شهرک شهید رجایی             | پارک و فضای سبز | ۵۳ |
| ۸۵۷۰   | ۷۸۳۰  | ۷۱۶۰  | ۶۵۴۰  | ۶۵۴۰   | ۱۰   | ۰     | ۰      | محلّه عرب                   | پارک و فضای سبز | ۵۴ |
| ۲۶۳۴۰  | ۲۳۹۲۰ | ۲۱۷۲۰ | ۱۹۷۰۰ | ۲۱۳۷۰  | ۱۰   | ۰/۷۸  | ۱۶۷۰   | شهرک امام خمینی             | پارک و فضای سبز | ۵۵ |
| ۳۵۲۰   | ۳۲۲۰  | ۲۹۴۰  | ۲۶۹۰  | ۲۶۹۰   | ۱۰   | ۰     | ۰      | محلّه بیدک                  | پارک و فضای سبز | ۵۶ |
| ۱۲۷۵۰  | ۱۱۶۵۰ | ۱۰۶۵۰ | ۹۷۳۰  | ۹۷۳۰   | ۱۰   | ۰     | ۰      | شهرک شهید زارعین            | پارک و فضای سبز | ۵۷ |
| ۴۲۵۰   | ۳۸۸۰  | ۳۵۴۰  | ۳۲۴۰  | ۳۲۴۰   | ۱۰   | ۰     | ۰      | محلّه سرخوض                 | پارک و فضای سبز | ۵۸ |
| ۵۴۵۰   | ۴۹۸۰  | ۴۵۵۰  | ۴۱۶۰  | ۴۱۶۰   | ۱۰   | ۰     | ۰      | محلّه باغ استاد             | پارک و فضای سبز | ۵۹ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۵۶۸۰   | ۱۰   | ۱۳/۲  | ۷۵۰۰   | محلّه منگاباد               | پارک و فضای سبز | ۶۰ |
| ۱۵۲۱۰  | ۱۳۱۶۰ | ۱۱۳۰۰ | ۹۵۹۰  | ۱۸۰۹۰  | ۱۰   | ۴/۷   | ۸۵۰۰   | محلّه استهریج               | پارک و فضای سبز | ۶۱ |
| ۳۹۵۰۰  | ۳۵۷۵۰ | ۳۲۳۳۰ | ۲۹۲۱۰ | ۳۳۱۱۰  | ۱۰   | ۱/۱۷  | ۳۹۰۰   | محلّه مهریادین              | پارک و فضای سبز | ۶۲ |
| ۲۲۰    | ۱۶۴   | ۱۱۲/۵ | ۶۶    | ۴۹۶    | ۰/۰۵ | ۰/۰۴۳ | ۴۳۰    | ناحیه ۱                     | آتش نشانی       | ۶۳ |
| ۷۳۴    | ۶۷۱   | ۶۱۳   | ۵۶۰   | ۵۶۰    | ۰/۰۵ | ۰     | ۰      | ناحیه ۲                     | آتش نشانی       | ۶۴ |
| ۴۱۹    | ۳۸۳   | ۳۵۰   | ۳۲۰   | ۳۲۰    | ۰/۰۵ | ۰     | ۰      | ناحیه ۳                     | آتش نشانی       | ۶۵ |
| ۱۸۷۷۰  | ۱۶۲۳۶ | ۱۳۹۲۲ | ۱۱۸۰۸ | ۲۲۴۰۸  | ۲    | ۰/۹۴۶ | ۱۰۶۰۰  | بغداد اباد                  | اراستان         | ۶۶ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۴۷۵۴   | ۲    | ۱۰/۵  | ۲۵۰۰۰  | محلات منگاباد واستهریج      | اراستان         | ۶۷ |
| ۰      | ۰     | ۰     | ۰     | ۱۵۰۷۸  | ۲    | ۲/۶۵  | ۲۰۰۰۰  | محلات مهریادین و            | اراستان         | ۶۸ |

|      |      |      |      |       |     |       |        |  |                                      |            |    |
|------|------|------|------|-------|-----|-------|--------|--|--------------------------------------|------------|----|
|      |      |      |      |       |     |       |        |  | شهرک شهید رجایی                      |            |    |
| ۱۱۵۶ | ۵۳۸  | ۰    | ۰    | ۵۴۶۰  | ۲   | ۲/۱۹  | ۶۰۰۰   |  | محلّات سرخوس، شهرک امام خمینی و بیدک | آرامستان   | ۶۹ |
| ۱۵۷۰ | ۸۳۲  | ۱۵۸  | ۰    | ۶۵۴۰  | ۲   | ۲/۱۴  | ۷۰۰۰   |  | سایر محلّات                          | آرامستان   | ۷۰ |
| ۴۷۴۸ | ۴۳۰۰ | ۳۸۹۰ | ۳۵۱۶ | ۳۹۶۶  | ۰.۴ | ۰/۰۴۵ | ۴۵۰    |  | ناحیه ۱                              | کتابخانه   | ۷۱ |
| ۳۹۱۲ | ۳۴۰۵ | ۲۹۴۲ | ۲۵۲۰ | ۴۴۸۲  | ۰.۴ | ۰/۰۵۵ | ۱۹۶۲   |  | ناحیه ۲                              | کتابخانه   | ۷۲ |
| ۳۰۴۵ | ۲۷۵۶ | ۲۴۹۲ | ۲۲۵۰ | ۲۵۶۰  | ۰/۴ | ۰/۰۴۸ | ۳۱۰    |  | ناحیه ۳                              | کتابخانه   | ۷۳ |
| ۰    | ۰    | ۰    | ۰    | ۲۸۴۷۴ | ۱   | ۱۰/۵  | ۲۹۹۵۶۱ |  | شهر                                  | انتظامی    | ۷۴ |
| ۰    | ۰    | ۰    | ۰    | ۸۵۴۲۲ | ۳   | ۶/۹   | ۱۹۵۱۵۹ |  | شهر                                  | فضای ورزشی | ۷۵ |

مأخذ: محاسبات نگارندگان

### توزیع خدمات شهری و تأثیر آن بر قیمت زمین

به طور کلی، اراضی شهر دارای دو نوع قیمت‌گذاری منطقه‌ای و قیمت‌گذاری در بازار آزاد هستند. بالاترین قیمت اراضی، مربوط به اراضی تجاری حاشیه خیابان‌های مرکزی است که با فاصله گرفتن از حاشیه خیابان‌ها و مرکز شهر، قیمت اراضی بتدریج کاهش می‌یابد. نزدیکی به کانال‌های دسترسی، مهم‌ترین عامل تغییرات قیمت اراضی شهری است (طرح جامع شهر مهریز، ۱۳۸۹). برای بررسی رابطه بین توزیع خدمات شهری و قیمت زمین در محلّات شهر مهریز، شاخص مرکزیت محاسبه شده است که نتایج تحلیل‌ها در جدول ۳ آورده شده است.

شاخص مرکزیت، یکی از روش‌های نشان دادن میزان مرکزیت سکونتگاه‌ها است. این شاخص اهمیت کارکردی عملکردها را نه تنها بر مبنای تعداد عملکردها در یک مکان، بلکه بر اساس فراوانی این عملکردها در کل منطقه اندازه‌گیری می‌کند. عملکردها، وزنی معادل نسبت معکوس آن‌ها به خود می‌گیرند که ضریب مکانی نامیده می‌شود و از طریق رابطه (۱) محاسبه می‌شود، که در آن  $C_i$ : ضریب مکانی عملکرد  $i$  و  $T_i$ : کل عملکردهای موجود در منطقه است (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵). سپس ارتباط آن با قیمت زمین بر اساس نرم افزار SPSS و روش آماری پیرسون بررسی شده است.

در این روش برای مشخص شدن معنادار بودن آزمون پس از محاسبه ضریب همبستگی بین دو متغیر، به مقدار سطح معناداری توجه می‌شود که اگر این مقدار کمتر از (۰/۰۵) باشد، به این معنی است که رابطه دو متغیر معنادار است، در غیر این صورت نبودن رابطه نتیجه‌گیری می‌شود. ضریب به دست آمده در این آزمون (۰/۳۰۳) است که بالاتر از سطح معناداری (۰/۰۵) قرار دارد؛ در نتیجه رابطه معناداری بین توزیع خدمات و قیمت زمین مشاهده نمی‌شود.

$$Ci = \frac{1}{Ti} \times 100 \quad \text{رابطه (۱)}$$

### جدول ۳. رتبه‌بندی محلات شهر مهریز بر اساس شاخص مرکزیت و میانگین قیمت زمین

| رتبه‌بندی قیمت زمین | میانگین قیمت زمین (ریال) | رتبه شاخص مرکزیت | شاخص مرکزیت | محلات            |
|---------------------|--------------------------|------------------|-------------|------------------|
| ۵                   | ۶۵۰۰۰۰                   | ۱                | ۸۱۵/۶۳      | بغدادآباد        |
| ۴                   | ۶۹۰۰۰۰                   | ۲                | ۲۰۵/۵۸      | مهریادین         |
| ۶                   | ۶۳۰۰۰۰                   | ۳                | ۱۴۴/۳       | شهرک امام خمینی  |
| ۱                   | ۸۵۰۰۰۰                   | ۴                | ۱۳۰/۹۷      | شهرک شهید رجایی  |
| ۲                   | ۷۲۰۰۰۰                   | ۵                | ۷۰          | بیدک             |
| ۳                   | ۷۰۰۰۰۰                   | ۶                | ۶۹/۸۴       | استهریج          |
| ۸                   | ۶۰۰۰۰۰                   | ۷                | ۶۰          | شهرک شهید باهنر  |
| ۷                   | ۶۲۰۰۰۰                   | ۸                | ۴۷/۸        | منگاباد          |
| ۱۲                  | ۳۵۰۰۰۰                   | ۹                | ۲۶/۲۹       | عرب              |
| ۹                   | ۴۰۰۰۰۰                   | ۱۰               | ۲۲/۸۵       | شهرک شهید زارعین |
| ۱۱                  | ۳۸۰۰۰۰                   | ۱۱               | ۶/۲۵        | باغ استاد        |
| ۱۰                  | ۳۹۰۰۰۰                   | ۱۲               | ۰           | سر حوض           |

مأخذ: محاسبات نگارندگان

### نتایج و بحث

نحوه پراکنش خدمات شهری در سطح محلات یک شهر، می‌تواند یکی از عوامل بسیار مهم در توسعه و یا عدم توسعه یک محله باشد. با توزیع متعادل و مناسب کاربری‌های خدمات شهری در سطح محلات، می‌توان از تنش‌های اجتماعی بین مردم محلات جلوگیری کرد. همچنین از کم شدن جمعیت محله‌های کمتر توسعه یافته و افول آنها جلوگیری نمود. بدین منظور جهت جلوگیری از نابودی محله‌های قدیمی و



کمتر توسعه یافته در شهر مهریز، به بررسی توزیع ۱۶ کاربری خدمات شهری در محلات دوازده‌گانه شهر مهریز پرداخته شد. محاسبه سرانه ۱۶ کاربری در محلات ۱۲‌گانه شهر مهریز نشان می‌دهد که کاربری‌های خدماتی با حوزه نفوذ محله‌ای سطح سرانه متفاوتی در سطح محلات دارند و توزیع متعادلی در این کاربری‌ها صورت نگرفته است. همچنین کاربری‌های موجود در سطح محلات با حوزه خدماتی مرکز ناحیه در محله‌های خاص استقرار یافته‌اند و سطح سرانه متفاوتی بین نواحی دارند؛ به طوری که محلات سرحوض، باغ‌استاد، عرب و شهرک شهید زارعین، از هیچ‌گونه کاربری با حوزه خدماتی مرکز ناحیه برخوردار نیستند. کاربری‌های شهری با حوزه خدماتی مرکز شهر، اگر چه از نظر سرانه با کمبود مواجه نیستند، اما پراکنش مناسبی در سطح محلات ندارند. در ادامه چنین نتیجه‌گیری شده است که کاربرد ضریب شاخص مرکزیت برای محلات مختلف، از صفر برای محله سرحوض تا ۸۱۵/۶۳ برای محله بغداد آباد است که نشان از توزیع ناعادلانه خدمات شهری دارد. نتایج حاصل از بررسی رابطه بین ضریب شاخص مرکزیت و میانگین قیمت زمین از طریق همبستگی پیرسون مقدار ۰/۳۰۳ به دست آمده است که بالاتر از سطح معناداری است و بیانگر عدم رابطه بین توزیع خدمات و قیمت زمین است.

با بررسی‌های میدانی به نظر می‌رسد که عامل دسترسی و نزدیکی به مرکز شهر، مهم‌ترین عامل افزایش قیمت زمین در محلات است و کاربری‌هایی مثل آموزش عالی هم نتوانسته‌اند با عامل دسترسی و نزدیکی به مرکز شهر رقابت کنند. دور شدن از مرکز شهر، مهم‌ترین عامل افت قیمت زمین است که در محلات باغ‌استاد و سرحوض که بافت قدیمی خود را حفظ کرده‌اند بیشتر به چشم می‌خورد؛ درحالی‌که زمین‌های تجاری جنب میدان ورودی شهر که دسترسی بسیار خوبی دارند، قیمت بالایی دارند. با توجه به مطالب بیان شده لازم است در محلات محروم به توسعه خدمات آموزشی، بهداشت و درمان، پارک و فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری، خدمات فرهنگی و مذهبی پرداخته شود تا شاهد کاهش نابرابری خدمات شهری در محلات مهریز باشیم.

## منابع

- اسماعیل‌زاده، مریم و رحمت‌اله فرهودی، (۱۳۹۰)، شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری منطقه ۶ تهران. فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال هشتم، شماره ۳۱، انتشارات دانشگاه آزاد واحد علوم و تحقیقات تهران.
- حاجی‌خانی، غلامرضا، نوید سعیدی‌رضوانی، (۱۳۷۹)، بهره‌وری خدمات شهری، شاخص‌ها، کاستی‌ها، راهکارها. مجله شهرداری‌ها، شماره ۱۷، سازمان شهرداری‌ها. حسن‌زاده، داوود، (۱۳۸۷)، رویکردی اجتماع محور به کیفیت زندگی اجتماعات محلی. فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲۰، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- حسین‌آبادی، مصطفی، علی‌اکبر تقوایی، (۱۳۸۸)، آموزش شهروندی و رویکرد محله‌ای. فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۲۵، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- حکمت‌نیا، حسن، ابوالفضل قنبری هفت چشمه، (۱۳۸۵)، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی شهری، مفاخر.
- حکمت‌نیا، حسن، میرنجف موسوی، (۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، علم نوین.
- خوشروی، قهرمان، (۱۳۸۵)، عدالت اجتماعی و فضای شهر. اولین همایش ملی عمران شهری، سنندج دانشگاه آزاد اسلامی.
- دهقان منشادی، مهدی، (۱۳۸۵)، توسعه پایدار در سایه‌روشن‌های شهر. انتشارات مفاخر.
- ربانی، رسول، (۱۳۸۵)، جامعه‌شناسی شهری. انتشارات مشترک دانشگاه اصفهان و سمت.

رضویان، محمدتقی، حبیب بیرامزاده، (۱۳۸۷)، عملکرد مدیریت شهرهای کوچک در برنامه‌ریزی کاربری اراضی. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۶۳، دانشگاه تهران.

رفیعیان، مجتبی، سیدغلامرضا اسلامی، هانیه هودسنی، (۱۳۸۶)، ادراک ذهنی ساکنین محله از فرایند مشارکتی توسعه. مجله علوم انسانی، شماره ۱۵(۱)، انتشارات دانشگاه تربیت مدرس.

زیاری، کرامت‌الله، (۱۳۸۷)، برنامه‌ریزی شهرهای جدید. تهران، انتشارات سمت. شکویی، حسین، (۱۳۸۵)، دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهر. تهران، انتشارات سمت. شیعه، اسماعیل، (۱۳۸۲)، لزوم تحول مدیریت شهری در ایران. دوفصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۱، انتشارات دانشگاه سیستان و بلوچستان.

طیبیان، منوچهر، جابری‌مقدم، هادی مرتضی، (۱۳۸۸)، معرفی مبانی نظری الگوی تعیین محدوده‌های همگن عملکردی راهی برای اصلاح برنامه‌های کاربردی زمین شهری در ایران. دو فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۳. عزیزی، محمدمهدی، (۱۳۸۵)، محله مسکونی پایدار (نارمک). نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۷، انتشارات دانشگاه تهران.

فنی، زهره، (۱۳۸۲)، شهرهای کوچک رویکردی دیگر در توسعه منطقه‌ای. انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.

کاظمیان، غلامرضا، ابوالفضل مشکینی، شادی بیگلری، (۱۳۹۰)، ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در پایداری محله‌ای ناحیه دو منطقه ۴ تهران. فصلنامه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، شماره ۲۱، دانشگاه خوارزمی.

موسی کاظمی محمدی، سیدمهدی، (۱۳۸۰)، توسعه پایدار شهری: مفاهیم و دیدگاه‌ها. فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۶۲.

ماجدی، حمید، (۱۳۷۸)، زمین مسأله اصلی توسعه شهری. فصلنامه آبادی، شماره ۳۳، انتشارات معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی.

محمّدی، مهدی، علی اکبر پرهیزگار، (۱۳۸۸)، تحلیل و توزیع فضایی و مکان‌گزینی پارک‌های شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی GIS. فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲۳، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

مرصومی، نفیسه، (۱۳۸۳)، تحلیل فضایی عدالت اجتماعی در شهر تهران. ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۶۵، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

مرکز آمار ایران، (۱۳۸۹)، شناسنامه شهرهای کشور، استان یزد، جلد ۲۳.

ملکی، سعید، (۱۳۸۲)، شهر پایدار و توسعه پایدار شهری. فصلنامه مسکن و انقلاب، شماره ۱۰۲، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

مهدی‌زاده، جواد، (۱۳۸۷)، برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری، شرکت طرح و نشر پیام سیما.

مهندسین مشاور امین، (۱۳۸۹)، طرح جامع شهر مهریز، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد.

وارثی، حمیدرضا، صفر قائد رحمتی، ایمان باستانی‌فر، (۱۳۸۶)، بررسی اثرات توزیع خدمات شهری در عدم تعادل فضایی جمعیت (مناطق اصفهان). دو فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۹، انتشارات دانشگاه سیستان و بلوچستان.

وارثی، حمیدرضا، علی زنگی‌آبادی، حسین یغفوری، (۱۳۸۷)، بررسی تطبیقی توزیع خدمات شهری از منظر عدالت اجتماعی (زاهدان). دو فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۱۱، انتشارات دانشگاه سیستان و بلوچستان.

هویت دلیو-ای، (۱۳۷۹)، همکاری بین‌المللی شهرداری‌ها در ارائه خدمات شهری تجربه سائوپولو و تورنتو. ترجمه پیام بستاوند، ماهنامه شهرداری‌ها، شماره ۱۷، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.

Callens, I., Tyteca, D. (1994). Methods toward indicators of sustainable development for firms productive efficiency perspective, Ecological economics, 28.

CHarles, L., choguill. (2008). Developing sustainable neighbour hoods, Habitat intenational, vol 32, issue1.

- 
- Chiesura, A. (2004). The role of urban park for the sustainable city, Land scape and urban planning, 68.
- Dixon, Jacqueline, Ramuntsindela, Mannp. (2006). Urban resettlement and environmental justice in cape town, Cities, vol23, Issue 2.
- Egger, S. (2006). Determining a sustainable city model, Enviromental modeling & software, 21.
- Renani, M., Bastanifar, I. (2008). Catallaxy and justice, An inquiry of the distributive effect of the intervention on the catallaxy, Economical research review winter 2008, 7(4(27)).
- Wu Huayi, Zheng Wei He, jianya Gong. (2010). Avirtual globe- based 3D visualization and interactive frame work for public participation in urban process, computer, Enviroment and urban system,volume 34, issue4, July 2010.