

تعیین کاربری بهینه فضای زیرزمینی شهری (خیابان‌های منتخب شهر اصفهان)

رضا نصر اصفههانی*

بابک صفاری

مجید بشیری

استادیار گروه اقتصاد و کارآفرینی، دانشکده پژوهش‌های عالی هنر و کارآفرینی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

استادیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

کارشناسی ارشد اقتصاد شهری، دانشکده پژوهش‌های عالی هنر و کارآفرینی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

دریافت: ۱۳۹۶/۰۶/۲۵ پذیرش: ۱۳۹۶/۱۱/۰۴

چکیده: استفاده از فضاهای زیرزمینی می‌تواند منجر به افزایش بهره‌وری زمین در شهرها شود. این مقاله، به این مسأله پرداخته است که در صورتی که بخواهیم از فضاهای زیر خیابان‌های شهر استفاده کنیم از بین چهار کاربری تجاری، انبار، پارکینگ عمومی و گذرگاه (خیابان دو طبقه) کدام یک کاربری بهینه می‌باشد؛ لذا ببستویک خیابان اصلی منتخب در مناطق ۵ و ۶ شهر اصفهان به عنوان گزینه‌های مسئله انتخاب شدند. با بهره‌گیری از داده‌های سال ۱۳۹۲ و روش برنامه‌ریزی خطی، تابع هدف برای تخصیص بهینه کاربری طراحی شد. در ادامه با توجه به روش تحلیل سلسله‌مراتبی دو مرحله‌ای در محیط نرم‌افزار GIS، مسئله بهینه‌سازی بررسی شد. برای بررسی در مرحله اول، نوع کاربری به عنوان معیارهای اصلی مسأله شامل: کاربری پارکینگ، انبار، تجاری و گذرگاه، انتخاب شد و در ادامه، برای بررسی در مرحله دوم، زیرمعیارهای قیمت منطقه‌بندی زمین، ترافیک عبور و مرور، مساحت فضای سبز و سطح اشتغال، انتخاب شدند. نتایج به دست آمده از بررسی مرحله اول نشان دادند که کدام خیابان برای کدام کاربری اهمیت بیشتری دارد. همچنین نتایج به دست آمده از بررسی مرحله دوم نشان دادند کدام زیرمعیار در انتخاب نوع کاربری اهمیت بیشتری دارد. بر این مبنای می‌توان تصمیم گرفت در زیر کدام خیابان چه کاربری لازم است و اولویت انجام کدام خیابان برای استفاده از فضای زیرزمینی چه می‌باشد. برای کاربری پارکینگ و گذرگاه، بزرگراه شهید همت بیشترین امتیاز و برای کاربری تجاری و انبار، خیابان هزار جریب بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده است.

واژگان کلیدی: کاربری بهینه، فضای شهری، زیرزمین، سلسله‌مرتبه‌ای دو مرحله‌ای، شهر اصفهان

طبقه‌بندی JEL: P41, R14, O18, R42

کمیابی زمین ایجاد کرد. بر این اساس استفاده از زمین توسط بخش عمومی برای ارائه خدمات عمومی محلی، سهم زیادی را در استفاده از زمین در شهرها دارد؛ برای مثال سهم زیادی از سطح شهرها پوشیده از خیابان‌های اصلی و معابر فرعی هستند. در صورتی که بتوان از فضای زیر خیابان‌ها استفاده کرد، بهبود نسبی در کمیابی زمین در شهرهای بزرگ ایجاد می‌شود.

فضای زیرزمینی، موجب بهبود زیست‌پذیری شهر، ارتقای سلامت عمومی، کاربری چندگانه و هم‌افزایی توسعه زیرزمین و سطح زمین، بازسازی یا تزییق مجدد انرژی به هسته‌های قدیمی‌تر شهرها، حمل و نقل و ارائه خدمات کارآمد می‌شود. با توجه به ظرفیت تفکیک‌سازی قابل توجه در سطح زیرزمینی، مجموعه شهری زیرزمینی باعث کاهش سروصدای مقایسه با سطح زمین در مقیاس شهری (اتوبوس، ماشین)، صرفه‌جویی در زمان، کاهش ترافیک در جاده‌ها و افزایش سرعت حمل و نقل می‌شود که به طور مستقیم به کاهش مصرف انرژی (به عنوان سود مستقیم) و کاهش آلودگی هوا (به عنوان سود غیرمستقیم) می‌انجامد. سازه‌های زیرزمینی به طور طبیعی از آب‌وهوای نامتعادل مانند: طوفان، گردباد، رعدوبرق و سایر پدیده‌های طبیعی و خطرات سیلاب مصون هستند (Bobylev, 2006). دمای فضای زیرزمین تقریباً ۶۰ درجه سانتی‌گراد است و میزان رطوبت آن از ۲۸ درصد تا ۷۰ درصد فراتر نمی‌رود. در صورتی که بتوان فضاهای تجاری و خدماتی بیشتری در زیرزمین ایجاد کرد، می‌توان بهره‌وری زمین در شهرها را افزایش داد. در مجموع می‌توان گفت منافع خروجی این گونه فضای شهری قابل توجه است (Lin & Lo, 2008). از طرفی دیگر، یکی از عمدت‌ترین بخش از مخارج شهرداری‌ها در ارائه خدمات به شهروندان، احداث خیابان‌ها برای بهبود عبور و مرور در شهرها می‌باشد. با توجه به موارد بیان شده در این تحقیق، این موضوع در شهر اصفهان، بررسی شد که اگر برنامه‌ریزان شهری بخواهند از فضاهای زیرین خیابان‌های منتخب استفاده کنند چه کاربری مناسب است و کدام

۱- مقدمه

رشد جمعیت شهرهای بزرگ امری اجتناب‌ناپذیر است. امروزه بیش از ۵۰ درصد جمعیت جهان در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها متصرف شده‌اند (O'sullivan & Sheffrin, 2008). از این رو تأمین امکانات مناسب زندگی برای شهرنشینان از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است؛ زیرا رشد شهرها به بقای زندگی شهرنشینان و فعالیت‌های اقتصادی مربوط به آنها بستگی دارد. زمین، نهاده اصلی برای توسعه شهری به شمار می‌رود. ویژگی‌های زمین مانند: محدودیت عرضه، غیرقابل حمل بودن، بادوام بودن و جانشینی محدود، آن را از سایر نهاده‌ها متمایز می‌کند. امروزه بیشتر دولتها به این نتیجه دست یافته‌اند که اگر بازار زمین شهری به حال خود رها شود، نمی‌تواند به تخصیص مؤثر کاربری زمین منجر شود. در این بین نیاز به فضای بیشتر در کلان‌شهرها، پدیده جهانی است (پورمحمدی و خلیل‌نژاد، ۱۳۸۱).

امروزه رشد شهرنشینی چهار مشکل اصلی برای شهرها ایجاد کرده است که عبارتند از: ۱- افزایش قیمت زمین: توسعه اموال، املاک و مستغلات، در حال ایجاد جریان نقدی بزرگ در شهر بوده و باعث بهره‌برداری کمتر از زمین در دسترس برای استفاده عمومی می‌شود. ۲- فقدان زنجیره ارزش برای ایجاد رشد اقتصادی، با توجه به سیاست‌گذاری نامناسب یا ظرفیت‌سازی ناکافی و عدم ارتباط مناسب نهاده‌ای دخیل در مدیریت شهری ۳- فشار کاربری اراضی: تخصیص نامتوازن زمین‌های ساختمنای و تسهیلات زمین ۴- اثرات زیست‌محیطی: افزایش آلاینده‌های زیست‌محیطی و آبی شهر اصفهان، بیش از سطوح استاندارد تعیین شده است (خوش‌احلاق، ۱۳۷۸) که باعث آشفتگی اکو‌سیستم شهری و به تبع آن، کاهش کیفیت زندگی شهروندان می‌شود (Lovett et al., 2009).

در صورتی که بتوان بهره‌وری استفاده از زمین را در شهرها افزایش داد می‌توان بهبود اندکی در زمینه

بالاتر باشد، ارتباط مثبت و معناداری با توسعه بالقوه فضای شهری زیرزمینی وجود دارد؛ لذا مناطق با قیمت بالاتر زمین و شرایط مطلوب مکانی، دارای اولویت توسعه هستند.

لی^۳(۲۰۱۲) در پژوهشی، به تبیین عرضه و تقاضای بالقوه اقتصادی-اجتماعی فضای شهری زیرزمینی شهر سوزو^۴ در کشور چین پرداختند. مناطق با پتانسیل‌های متفاوت به وسیله فرایند تصمیم‌گیری چندمعیاره تحلیل سلسله‌مراتبی AHP و GIS، وزن دهنده و نقشه‌بندی شدند.

بابیلوف^۵(۲۰۱۱) در مقاله‌ای، مشکلات زیرساختاری فضای شهری زیرزمینی در مسکو را بررسی کرد. وی اصلاح مدیریت دولتی را لازم می‌داند که اصلاحات باید ابتدا در سطح فدرال و در درجه اول، در زمینه برنامه‌ریزی فضایی در کنار برنامه‌ریزی فضایی زیرزمینی و بخش‌های اقتصادی انجام شود.

الجنیدی^۶ و همکارانش (۲۰۱۱) در مطالعه‌ای استفاده از فضای زیرزمینی در ایستگاه‌های مترو و ایجاد مراکز تجاری مرتبط با آن در ناحیه مرکزی شهر蒙ترال را بررسی کردند که پیاده‌روی را برای گذر از مرکز شهر برای گریز از آب و هوای طاقت‌فرسا فراهم کرده است. آنها نتیجه گرفتند که با وجود هزینه‌های بالای ساخت در زیرزمین نسبت به سطح زمین، بخش عظیمی از سرمایه‌گذاری اراضی سطح زمین با تکیه بر انتخاب جایگزین‌های رقابتی جبران خواهد شد (نمونه موردی شهر هارت در کشور هلند) و فضایی که بیشتر تجاری و خدماتی است را ایجاد می‌کند. از طرف دیگر صرفه‌جویی در مخارج اشغال زمین را در پی خواهد داشت تا در بلندمدت بتواند به جذب سرمایه‌گذاری بیشتر یاری رساند.

خیابان در اولویت اجرای این طرح قرار خواهد گرفت. نرخ مطلق شهرنشینی در شهر اصفهان همواره با روند صعودی تؤمن بوده است و پیش‌بینی می‌شود تا افق ۱۴۰۵ با همین روند ادامه یابد (نوروزی، ۱۳۸۸). آمارها نشان می‌دهند که تعداد روزهای پاک و سالم شهر اصفهان پایدار نبوده و با افت و خیزهای متداولی همراه بوده است (آمارنامه شهر اصفهان، ۱۳۹۰)، لذا با توجه به محدودیت زمین‌های شهری، آیا می‌توان از فضای زیرین این خیابان‌ها استفاده کرد؟ در این مقاله بررسی شده است که در صورتی که بخواهیم از فضاهای زیرزمینی برخی از خیابان‌ها، برای بهبود کارایی استفاده از زمین بهره بگیریم، نیاز است به دو سؤال زیر اصلی پاسخ دهیم:

۱- اولویت کدام خیابان در شهر اصفهان برای استفاده از فضای شهری زیرزمینی بیشتر است؟

۲- چه کاربری (کاربری انسار، پارکینگ، بخش

تجاری، گذرگاه) در اولویت قرار دارد؟

برای پاسخ به سؤالات مطرح شده در ابتدا چند زیرمعیار (قیمت زمین، مساحت فضای سبز، ترافیک عبور و مورور، اشتغال) تعریف شد و در ادامه بر اساس استفاده از روش تحلیلی سلسله‌مرتبه‌ای دو مرحله‌ای، اولویت خیابان و کاربری مناسب برای فضای زیرزمینی به دست آمد.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

وانگ^۱ و همکارانش (۲۰۱۳) به بررسی عوامل مؤثر بر توسعه بالقوه فضای شهری زیرزمینی در هفت بخش در شهر نانینگ چین پرداختند. عوامل متعددی از قبیل: زمین‌شناسی، قیمت زمین، شرایط مکانی، سطح توسعه اقتصادی، مزایای توسعه فضای شهری زیرزمینی و سازگاری با برنامه‌ریزی شهری برای بررسی انتخاب شدند. نتایج نشان دادند هرچه قیمت متوسط مناطق،

3- Li

4- Suzhou

5- Bobylev

6- El-Geneidy

1- Wang

2- Nanning

مدیریت این تحولات را انجام دهیم. همچنین باید ساختار و ویژگی‌های زمین‌شناسی زیرزمینی شهری، شرایط مهندسی و ویژگی‌های منابع زیرزمینی شهری تعیین شود.

ب) پژوهش‌های داخلی

مولایی (۱۳۹۱) در مقاله‌ای به مطالعه فضاهای زیرسطحی، جنبه‌ها و فواید استفاده از این فضاهای دیدگاه توسعه پایدار شهری با روش تحقیق توصیفی-تحلیلی پرداخته است. پس از طرح مسئله و اهمیت آن، به تبیین مفهوم توسعه پایدار و ویژگی‌های فضاهای زیرزمینی پرداخته شده است. در این تحقیق، محدوده میدان تجربی تهران، با زمینه‌ها و عناصر طبیعی، تاریخی، فرهنگی و اجتماعی و همچنین مسائل متعدد در ابعاد ترافیکی، زیستمحیطی و فضایی بررسی شدند. در این پژوهش، توسعه زیرسطحی محدوده میدان تجربی به صورت ترکیبی از توسعه‌های نقطه‌ای و خطی پیشنهاد شده است. نتایج مطالعه نشان دادند که توسعه فضاهای زیرزمینی با رعایت اصول پایداری می‌تواند در حل مسائل شهری به ویژه در شهرهای بزرگ و مراکز متراکم آن‌ها مؤثر باشد.

مصطفی و همکارانش (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای به تبیین اهمیت، ضرورت و ملاحظات حقوقی، مالکیتی و تحقق‌پذیری فضاهای زیرسطحی در کلان‌شهرها پرداختند. در این مقاله پس از مروری تحلیلی بر ضرورت‌های استفاده از فضاهای زیرسطحی، به فرایند برنامه‌ریزی و جنبه‌های مختلفی که در طراحی این فضاهای باید موردنوجه باشد اشاره شده است. در ادامه نیز قوانین و ملاحظات حقوقی و مالکیتی موجود برخی کشورها برای احداث و توسعه فضاهای زیرسطحی، بررسی و با هم مقایسه شدند و به طور خاص به وضعیت قوانین و مقررات کشور ایران پرداخته شد. نتایج نشان دادند الگوی جامعی که بتواند همه مسائل مرتبط با احداث و بهره‌برداری از این فضاهای را حل کرده باشد وجود ندارد و هر کشوری متناسب با دیدگاه‌های

کیهان^۱ (۲۰۱۶) در مقاله‌ای به بررسی مشکلات و روند توسعه فضای زیرزمینی چین پرداخته است. وی به پنج مشکل در استفاده از فضای زیرزمینی، از جمله راه‌حل‌های غیرهمانگ، سیستم مدیریت یکپارچه، مقررات ناقص، برنامه ناقص و سیاست نامشخص اشاره کرد. هانت آو همکارانش (۲۰۱۶) در مطالعه‌ای، استفاده از فضای زیرزمینی شهر را همراستا با سیاست کاهش مشکلات برای زندگی بهتر در شهرها مانند: کاهش کربن در قوانین بین‌المللی می‌داند. در این مقاله به بررسی نحوه استفاده از این فضاهای در آینده پرداخته شده است. آنها نتیجه گرفتند که پذیرش استفاده بیشتر از این فضاهای می‌تواند مزایای زیادی را به ارمغان آورد.

کیان^۲ و همکارانش (۲۰۱۵) در مطالعه‌ای، به بررسی گسترش فضای بازارگانی زیرزمینی در چین پرداختند. برخی از این فضاهای برای سرگرمی ساکنان شهر تبدیل شده است. اجاره فضاهای تجاری زیرزمینی افزایش یافته است ولی در خصوص ارزیابی ارزش زمین تجاری زیرزمینی، تئوری و روش متفاوتی را مورد بررسی قرار دادند. همچنین آنها سعی کردند رابطه قیمت زمین با زمین‌های زیرزمینی را بررسی کنند. آنها روشنی را برای محاسبه قیمت زمین تجاری زیرزمینی ارائه کردند که در مورد تئوری ارزش‌گذاری ارزش حق استفاده از زمین‌های تجاری زیرزمینی و همچنین ارزیابی واقعی استفاده می‌شود.

لی و همکارانش (۲۰۱۶) با بیان اینکه تراکم ترافیک و کمبود فضای زمین در حال افزایش نیاز به یافتن فضای بیشتر در زیرزمین شهری را انکارناپذیر می‌کند، بررسی امکان برنامه‌ریزی برای استفاده از این پتانسیل در برنامه‌ریزی شهری را مطرح می‌کنند. آنها نتیجه گرفتند که برای توسعه پایدار شهر، لازم است که منابع مختلف زیرزمینی شهری را درک و از نظر علمی آن را ارزیابی کنیم، سپس به طور کلی برنامه‌ریزی و

1- Qihu

2- Hunt

3- Qian

جمعیت و ترافیک ایجاد می‌شود. عوامل مهم و تأثیرگذار بر انتخاب نوع کاربری برای فضای زیرزمینی عبارتند از: ترافیک، قیمت زمین و آلودگی هوا. برای مثال در شهر پکن با انتقال فضای تجاری به زیرزمین، فضای سبز جایگزین آن شد.

ماهیت تحول فضای شهری، انعکاسی از نیازمندی به زمین در نظام اقتصادی و اجتماعی است و این که اقتصاد شهری همزمان بر تولید و تعامل فضای شهری تسلط دارد. الگوی کاربری زمین همواره ساختار فضایی شهر را تغییر داده است. این مهم، فصل مشترک فضا در توزیع سود اقتصادی و ساختار کاربری زمین است. کاربری‌های این‌گونه فضاهای مطابق زیر در نظر گرفته می‌شود. این منطقه شامل مجموعه محیط تجاری و اداری است که در آن، توسعه فضای زیرزمینی مانند توسعه در فضای سطح زمین صورت پذیرفته است. فضای زیرزمینی به احداث پارکینگ (۲۰۰ هزار مترمربع)، مراکز تجاری (۲۰۰ هزار مترمربع) و یک تونل چندمنظوره (۱۰۰ هزار مترمربع) اختصاص یافته است (Linxu, 2007).

زیرمعیارهای گذرگاه، پارکینگ و بخش تجاری براساس مطالعه مذکور انتخاب شده‌اند. به دلیل اینکه فضای سطح زیرزمین با فضای سطح زمین (از لحاظ ساختاری و کارکردی) در ارتباط است (Chow et al., 2002)، لذا هرگونه دخل و تصرف در فضای زیرزمین باعث ایجاد اثرات جانی برای مالک می‌شود و بنابراین منوط به اجازه مالک زمین می‌باشد. از این رو قیمت زمین، عامل مهمی در تخصیص این‌گونه فضاهای به شمار می‌رود و ارتباط بین اقتصاد زمین و اقتصاد فضای زیرزمینی تفهیم می‌شود (Pasqual & Riera, 2005) و لذا برنامه‌ریزی کاربری زمین می‌تواند به تخصیص فضای شهری زیرزمینی بیانجامد. آلودگی هوا، از دیگر عوامل مهم در تصمیم‌گیری برای این‌گونه فضاهای است. زیرمعیار مساحت فضای سبز به عنوان پردازی از آلودگی هوا در مدل تحقیق آورده شده است. تراکم افراد و ساختمان‌ها رابطه مستقیمی با تقاضا برای فضای شهری زیرزمینی

اقتصادی و اجتماعی خود مقرراتی را وضع کرده است. در ایران با توجه به نیاز مبرم به استفاده از زیرسطح زمین در کلان‌شهرها و بار حقوقی و معضلات مالکیتی که احداث این فضاهای به ویژه عدم رعایت حریم آنها می‌تواند برای مدیریت شهری و مالکان خصوصی ایجاد کند و همچنین نگرش‌های مختلفی که در سطح تصمیم‌گیران در رابطه با حدود مالکیت وجود دارد، ضروری است با نگاهی ویژه به این طرح‌ها از جانب نهادهای قانون‌گذار، نسبت به شفافسازی و وضع قوانین مورد نیاز برای اجرا، بهره‌برداری و نگهداری آنها گام اساسی برداشته شود.

افرادی (۱۳۹۱) مقاله‌ای با عنوان «سازه‌های زیرزمینی شهری و راهکارهایی از منظر پدافند غیرعامل در راستای کارایی آنها» بر مبنای روش پژوهشی-تجویزی انجام داده است. در این مطالعه با ارائه راهکارهایی بر مبنای پدافند غیرعامل در راستای حفاظت و کارایی سازه‌های زیرزمینی شهری، نتایج نشان دادند که پدافند غیرعامل نه تنها قابلیت کاربرد در طراحی و برنامه‌ریزی سازه‌های زیرزمینی را دارد بلکه می‌تواند نقش مهمی را در تداوم فعالیت و خدمات رسانی این سازه‌ها در شرایط بحران ایفا کند.

زینلی و جلالی (۱۳۹۴) در تحقیقی به ارزیابی پیامدهای اجتماعی پروژه احداث تونل بزرگراه حکیم در کلان‌شهر تهران به روش ماتریس سریع پرداختند. نتایج پژوهش نشان دادند که بیشترین امتیاز منفی پیامدهای فعالیت‌های فاز ساختمانی پروژه بر محیط اجتماعی و فرهنگی، مربوط به پارامتر ترافیک با شدت کم می‌باشد. امتیاز پیامدهای پروژه در فاز بهره‌برداری بر محیط اجتماعی و فرهنگی +۷۴ بدست آمد که بیشترین تأثیر مثبت مربوط به کاهش ترافیک با شدت زیاد می‌باشد.

۳- مبانی نظری

فضای شهری زیرزمینی، فضای مطلوب شهرنشینی در زیر سطح شهر است که به دلایلی از قبیل: قیمت بالای زمین، پدیده مهاجرت، آلودگی هوا، ازدحام

بر افزایش هزینه‌های حفاری، مقاوم‌سازی و استفاده از این فضاهای در مرحله احداث و بهره‌برداری داشته باشد (Sterling et al., 2012). ب) قیمت زمین: توسعه فضای زیرزمینی اغلب در مناطق مرکزی شهرهای بزرگ انجام می‌شود. قیمت نسبی زمین در این مناطق بالاتر از سایر نقاط شهر است. این مناطق بیشتر به عنوان مرکز فعالیت‌های اقتصادی، اداری، تاریخی یا فرهنگی شهرها شناخته می‌شوند (Song, 2012). در مطالعات انجام شده رابطه بین قیمت زمین و شرایط محل و توسعه استفاده از فضاهای زیرزمینی، مثبت ارزیابی شده است. می‌توان گفت استفاده از فضاهای زیرزمینی به نوعی افزایش عرضه زمین در این مناطق محسوب شده، همچنین بهره‌وری استفاده از زمین را در این مناطق افزایش می‌دهد (Sterling & Godard, 2000). ج) شرایط محل: این شرایط یک محدودیت جدی در استفاده از این فضاهای محسوب می‌شود. از آنجایی که سازه‌های زیرزمینی برای ساختن گران هستند، فضای زیرزمینی اغلب در شهرها و کشورهایی توسعه می‌یابد که شرایط مالی مناسبی را دارند. می‌توان گفت رشد اقتصادی نقش مهمی در شکل‌گیری فضای زیرزمینی شهری ایفا می‌کند. تونگ^۱ (۲۰۰۶) در مطالعات خود رشد اقتصادی را به عنوان عامل اصلی توسعه فضایی زیرزمینی پیشنهاد کرد. چن و وانگ^۲ (۲۰۰۵) در مطالعه‌ای رابطه مثبت بین استفاده از فضای زیرزمینی شهری با درآمد سرانه سالانه شهروندان را تأیید کردند. هی^۳ و همکارانش (۲۰۱۲) نیز تأیید کردند که تولید ناخالص داخلی سرانه رابطه مثبتی با تراکم استفاده از فضای زیرزمینی شهری دارد. د) مزایای استفاده از فضای زیرزمینی: به رغم هزینه‌های بالای توسعه فضای زیرزمینی در سال‌های اخیر رشد چشم‌گیری برای استفاده از این فضاهای به دلیل مزایای متعدد آن، پیش‌بینی شده است. این مزایا را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد: مزایای مستقیم که بیشتر

دارد و کاربری پارکینگ زیرزمینی، یکی از کاربری‌های مهم این گونه فضاهای است. با توجه به موضوع و هدف تحقیق، از معیار سطح استغال به جای تراکم ساختمانی و جمعیت استفاده شد. کاربری انبار و تسهیلات ذخیره‌سازی به عنوان یکی از کاربری‌های دیگر برای فضای شهری زیرزمینی است. منظور از کاربری بهینه، اختصاص بهینه فضای زیرزمینی مربوط به معابر مورد بررسی تحقیق به کاربری‌های انبار، گذرگاه، پارکینگ و بخش تجاری با در نظر گرفتن زیرمعیارهای قیمت زمین، مساحت فضای سبز، ترافیک عبورومرور و سطح استغال مربوط به هر یک از معابر است.

در مجموع می‌توان گفت این فضاهای به عنوان بخش مهمی از منابع فضایی شهری، اهمیت زیادی برای بهبود بهره‌وری استفاده از زمین و کاهش تراکم ترافیکی در مناطق مرکزی شهر دارند. توسعه استفاده از این فضاهای به بهبود محیط‌زیست محیطی شهری کمک خواهد کرد. با سرعت بخشیدن به شهرنشینی، گستردگی و عمق استفاده از فضای زیرزمینی به اندازه‌ی سابقه‌ای رسیده است و بسیاری از مشکلات در رونق توسعه فضای زیرزمینی از قبیل: عدم برنامه‌ریزی، طرح غیرمنطقی و استفاده بی‌رویه، ناشی می‌شود. فضای زیرزمینی، منبع ارزشمند غیرقابل تجدید است و بسیاری از حفره‌هایی که در زیرزمین ایجاد شده‌اند، عواقب برگشت‌ناپذیری دارند. بنابراین، توسعه فضای زیرزمینی باید با دقت و حرفة‌ای انجام شود. برای اطمینان از بهره‌برداری پایدار از فضای زیرزمینی، قبل از حفاری و ساخت‌وساز باید عوامل مؤثر بر پتانسیل توسعه فضای زیرزمینی شهر را مورد بررسی قرار داد. در بررسی مطالعات موجود در فضای زیرزمینی شهری، می‌توان پنج عامل کلیدی که تأثیر مستقیمی بر توسعه این فضاهای دارد را به شرح زیر بر شمرد: (الف) ویژگی‌های زمین‌شناسی: این ویژگی‌ها بیشتر از بعد هزینه‌های ساخت و بهره‌برداری مهم است. برای مثال جنس خاک، نزدیکی یا دوری نسبت به گسل‌های زمین‌شنافتی یا وجود جریان‌های آب زیرزمینی می‌تواند تأثیر مستقیمی

1- Tong

2- Chen and Wang

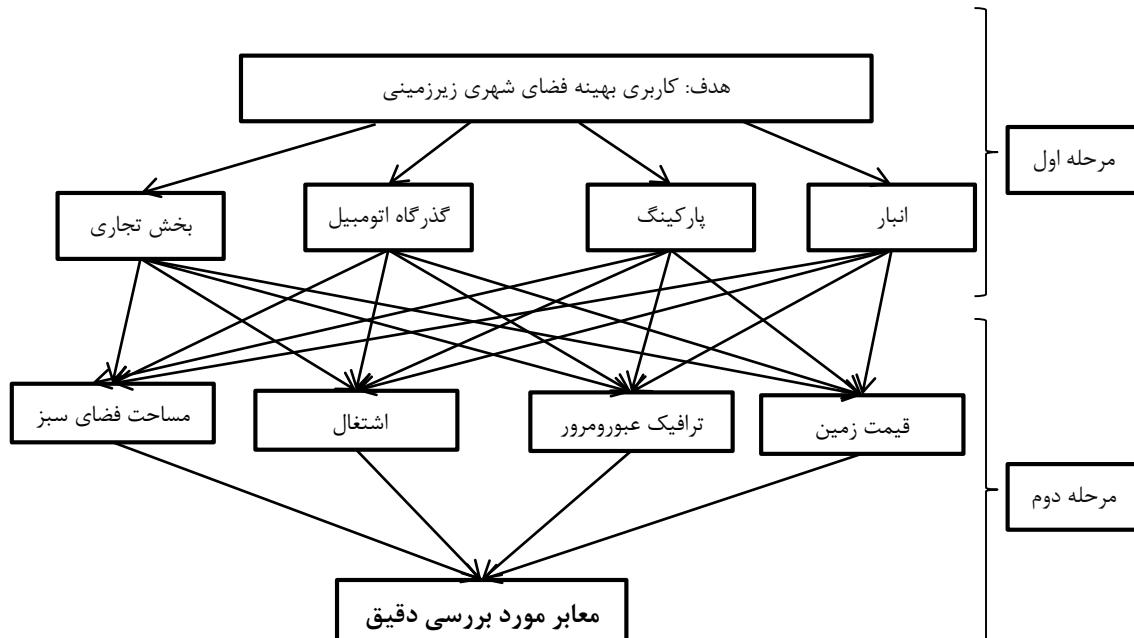
3- He

توسعه استفاده از این فضاهای با برنامه‌ریزی شهری هماهنگ است یا خیر؟ این مورد تأثیر قابل توجهی در استفاده بالقوه از فضای زیرزمینی دارد (Bobylev, 2010).

۴- روش تحقیق

در این تحقیق از روش تحلیل سلسله‌مراتبی دو مرحله‌ای برای انتخاب بهترین زیرمعیار کاربری و وزن زیرمعیارها و از مدل برنامه‌ریزی خطی اکبری و زاهدی کیوان (۱۳۸۷) برای تخصیص فضای زیرزمینی استفاده شده است. در مرحله اول، از بین زیرمعیارهای قیمت زمین، ترافیک عبورومرور، مساحت فضای سبز و اشتغال، بهترین گزینه با توجه به معیارهای تعریف شده نظری: کاربری انبار، بخش تجاری، پارکینگ و گذرگاه انتخاب شد. پس از آن، بر مبنای بهترین زیرمعیار انتخاب شده و به کمک مدل سلسله‌مراتبی دوم، با وجود چند خیابان منتخب، بهترین معتبر جهت بهره‌برداری از انواع کاربری‌های فضای شهری زیرزمینی در مدل سلسله‌مراتبی طراحی شده نخست، برگزیده می‌گردد.

جنبهای اقتصادی، فنی، کاربردی و اجتماعی دارد (Godard, 2004) و مزایای غیرمستقیم شامل: مزایای بیرونی از جمله حفاظت از محیط‌زیست و توسعه دانش است. ۵) سازگاری با برنامه‌ریزی شهری: صرف‌نظر از جنبهای اقتصادی و فنی استفاده از این فضاهای اخذ مجوزهای قانونی و اداری نیز برای ساخت‌وساز زیرزمینی شهری مورد نیاز است (Admiraal, 2010). بررسی‌ها نشان می‌دهند که این مجوزها در بسیاری از کشورها در چارچوب برنامه‌های کلان توسعه شهری وجود ندارد؛ لذا لازم است برنامه‌ریزان شهری پیشنهاد ایجاد چارچوب قانونی برای برنامه‌ریزی استفاده مناسب از فضای زیرزمینی را در دستور کار خود قرار دهند (Sterling et al., 2012). لازم است مقررات مربوط به حجم، ساختار و عملکرد استفاده از فضای زیرزمینی در برنامه‌ریزی شهری فرموله شود. همچنین لازم است برنامه استفاده از این فضاهای در برنامه‌های کلان شهرها به عنوان راهکاری ایده‌آل برای بهترین استفاده از منابع شهری در نظر گرفته شود. بر اساس تجزیه و تحلیل بالا می‌توان نتیجه گرفت که آیا



نمودار ۱- نمودار سلسله‌مراتبی دو مرحله‌ای تحقیق

ابتدا فیلد مربوط به زیرمعیارهای قیمت منطقه‌بندی، مساحت فضای سبز، سطح اشتغال و ترافیک عبورومرور، برای هر یک از خیابان‌های منتخب در محیط GIS تدوین گردید. در ادامه، اطلاعات مربوط به پرسشنامه توسط ۱۶ نفر از کارشناس خبره موضوع تحقیق تکمیل شد. تحلیل سلسله‌مراتبی دوم در نرم‌افزار Experts Choice ثبت شد. با توجه به این‌که اهمیت هر یک از زیرمعیارها براساس نوع معیارها متفاوت است؛ لذا وزن هر یک جدایگانه محاسبه شد. وزن معیارها توسط ۱۶ نفر از خبرگان منتخب؛ شامل مدیران و کارشناسان با تجربه شهرداری اصفهان در ستاد شهرداری اصفهان تکمیل شد. تحصیلات دانشگاهی مرتبط و داشتن حداقل ۱۰ سال تجربه کار عملی در زمینه تخصصی موضوع به عنوان معیار انتخاب در نظر گرفته شد. با انجام محاسبات و حصول اطمینان از سازگاری نظرات کارشناسی، وزن‌ها در مقدار عددی هر یک از زیرمعیارها ضرب شده و معابر براساس نوع کاربری‌ها، اولویت‌بندی شدند.

انتخاب نمونه برای مطالعه

با توجه به در دسترس بودن داده‌های شهر اصفهان، این شهر به عنوان نمونه مطالعه انتخاب شد. همچنین با توجه به نیاز بررسی میدانی و دقیق برای مطالعه دقیق‌تر، مناطق ۵ و ۶ با توجه به ساختار جدید و وجود کمتر مناطق تاریخی با اهمیت در آن به عنوان مورد مطالعه انتخاب شدند. در بررسی، کل خیابان‌های موجود در این دو منطقه خیابان‌هایی که امکان‌پذیری بیشتری برای استفاده از فضای زیرزمین را داشتند انتخاب شد.

۵- یافته‌های تحقیق

با توجه به داده‌های آماری شهرداری اصفهان در سال ۱۳۹۳، خیابان‌های شیخ صدوق شمالی، شیخ صدوق جنوبی، مصلی، هزارجریب، سجاد، اتوبان همت، آزادگان، شهید کشوری، میرفندسکی، آبشار، آبینه‌خانه در منطقه شش و بلوار کشاورزی، ارتیش، محتمم کاشانی، شریعتی، خاقانی، نظرغربی، توحید، حکیم

برای بهینه‌سازی مقادیر تأثیرگذاری زیرمعیارها بر استفاده از فضای زیرزمینی (Z) از مدل برنامه ریاضی چندهدف (رابطه ۱) استفاده شد.

$$Z = W_p(P) + W_E(E) + W_t(T) - W_g(G) \quad (1)$$

St:

$$\begin{aligned} ۵۰۰ &\leq P \leq ۳۶۰ \\ ۹۲۸ &\leq G \leq ۴۸۰۰\cdot۴۸ \end{aligned}$$

$$۴۴۰۰ \leq T \leq ۲۱۹۶۶$$

$$۰ \leq E \leq ۲۵۰۶$$

$$\forall P, G, T, E > 0$$

$$\frac{\Delta Z}{\Delta P} \geq 0, \quad \frac{\Delta Z}{\Delta E} \geq 0, \quad \frac{\Delta Z}{\Delta T} \geq 0, \quad \frac{\Delta Z}{\Delta G} \leq 0$$

در این رابطه، W ‌ها وزن‌های هر زیرمعیار می‌باشد

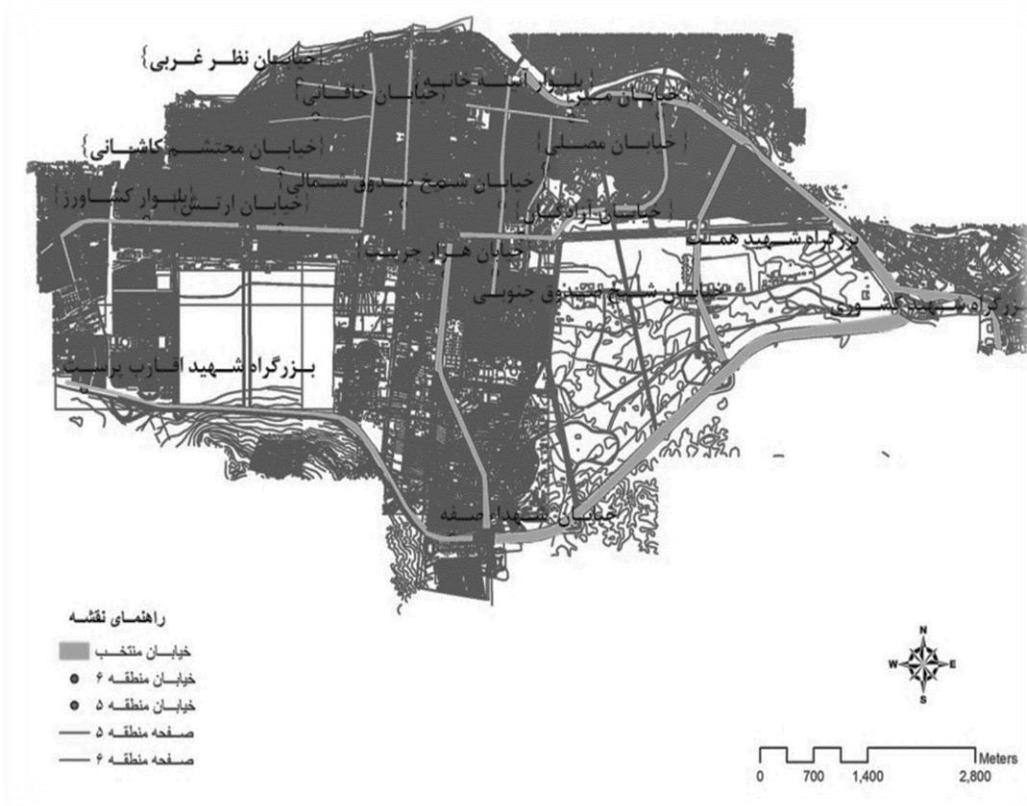
که از تحلیل سلسله‌مراتبی مرحله دوم به دست آمد. P ، G ، T ، E قیمت زمین است که با افزایش آن تمایل به استفاده از فضای زیرزمینی افزایش می‌یابد. برای قیمت زمین از قیمت‌های منطقه‌بندی زمین استفاده شده است؛ زیرا بر اساس تحقیقات، رابطه قوی آماری بین قیمت منطقه‌بندی و قیمت‌های واقعی املاک وجود دارد. در این تحقیق تغییرات قیمت‌ها مهم می‌باشد؛ لذا از این داده‌ها استفاده شد. G ، مساحت فضای سبز خیابان‌ها است و در صورتی که از فضای زیرزمینی استفاده شود از بین می‌رود؛ لذا ارجحیت معابر برای کاربری فضای شهری زیرزمینی را کاهش می‌دهد. T ، معیار حجم ترافیک است که رابطه مثبتی با استفاده از فضای زیرزمینی دارد. E ، معیار اشتغال است به این معنی که در اطراف محدوده موردنظر چند شغل وجود دارد. رابطه این معیار با استفاده از فضای زیرزمین مثبت در نظر گرفته می‌شود. برای برآورد دامنه تغییرات هر متغیر، داده‌های مورد نظر به صورت میدانی برای سال ۱۳۹۲ جمع‌آوری شدند.

برای بررسی داده‌های که دامنه متفاوتی دارند، از استانداردسازی Z_i به شرح زیر استفاده شده است:

$$Z_i = \frac{X_i - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}}$$

سنگین ترافیک عبور و مرور، سطح بالای اشتغال و مساحت کم فضای سبز را داشته باشند و در مجموع حداقل تفاوت ساختاری را پیرامون زیرمعیارهای مذکور با یکدیگر دارند.

نظامی، شهید آقارب پرست و شهدای صفه در منطقه ۵ شهر اصفهان به عنوان معابر اصلی انتخاب شدند. معیار انتخاب، ترکیبی از انواع معابر مهم درون شهری مناطق ۵ و ۶ است؛ به گونه‌ای که قیمت نسبتاً بالای زمین، حجم



نقشه ۱- معابر مناطق ۵ و ۶ شهر اصفهان با توجه به حجم ترافیک

منبع: (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان)

بررسی سؤال‌های تحقیق

- ۱- اولویت معیارهای مورد نظر (کاربری انباری، پارکینگ، بخش تجاری و گذرگاه) چگونه است؟

جدول ۱- وزن نهایی معیارهای اصلی

رتبه	نوع معیار	وزن نهایی
۱	پارکینگ	۰/۳۰۵
۲	بخش تجاری	۰/۲۹۷
۳	گذرگاه	۰/۲۰۲
۴	انبار	۰/۱۹۶

نرخ ناسازگاری: $0/02 > 0/04$ ، قضاؤت‌ها سازگار هستند.

برای کاربری گذرگاه، بیشترین اهمیت را دارد. در جدول ۵ زیرمعیار اشتغال برای کاربری تجاری، بیشترین اهمیت را دارد.

با توجه به آزمون انجام شده در خصوص بررسی سازگاری، کلیه نتایج سازگاری لازم را دارند؛ لذا می‌توان گفت از اعتبار کافی برای بررسی برخوردار هستند.

۲- بررسی سؤال دوم تحقیق: اولویت انواع زیرمعیارها (قیمت زمین، مساحت فضای سبز، ترافیک عبورومرور و اشتغال) براساس معیارهای مورد نظر چگونه است؟

نتایج به دست آمده در جدول ۲ نشان می‌دهند زیرمعیار اشتغال برای کاربری انبار بیشترین اهمیت را دارد. در جدول ۳ زیرمعیار ترافیک برای کاربری پارکینگ بیشترین اهمیت را دارد. در جدول ۴ زیرمعیار ترافیک

جدول ۲- وزن اولیه با توجه به معیار کاربری انبار

رتبه	وزن اولیه	زیرمعیار
۱	۰/۴۲۷	اشغال
۲	۰/۳۰۵	Traffیک عبورومرور
۳	۰/۱۶۳	قیمت زمین
۴	۰/۱۰۵	مساحت فضای سبز

نرخ ناسازگاری: $0/02 > 0/01$ ، قضاوت‌ها سازگار هستند.

جدول ۳- وزن اولیه با توجه به معیار کاربری پارکینگ

رتبه	وزن اولیه	زیرمعیار
۱	۰/۳۷۹	Traffیک عبورومرور
۲	۰/۲۶۵	مساحت فضای سبز
۳	۰/۲۲۳	اشغال
۴	۰/۱۳۴	قیمت زمین

نرخ ناسازگاری: $0/04 > 0/01$ ، قضاوت‌ها سازگار هستند.

جدول ۴- وزن اولیه با توجه به معیار کاربری گذرگاه

رتبه	وزن اولیه	زیرمعیار
۱	۰/۶۰۷	Traffیک عبورومرور
۲	۰/۱۸۲	مساحت فضای سبز
۳	۰/۱۳۷	اشغال
۴	۰/۰۷۴	قیمت زمین

نرخ ناسازگاری: $0/03 > 0/01$ ، قضاوت‌ها سازگار هستند.

جدول ۵- وزن اولیه با توجه به معیار کاربری تجاری

رتبه	وزن اولیه	زیرمعیار
۱	۰/۳۸۸	اشغال
۲	۰/۲۵۶	Traffیک عبورومرور
۳	۰/۱۸۱	قیمت زمین
۴	۰/۱۷۴	مساحت فضای سبز

نرخ ناسازگاری: $0/03 > 0/01$ ، قضاوت‌ها سازگار هستند.

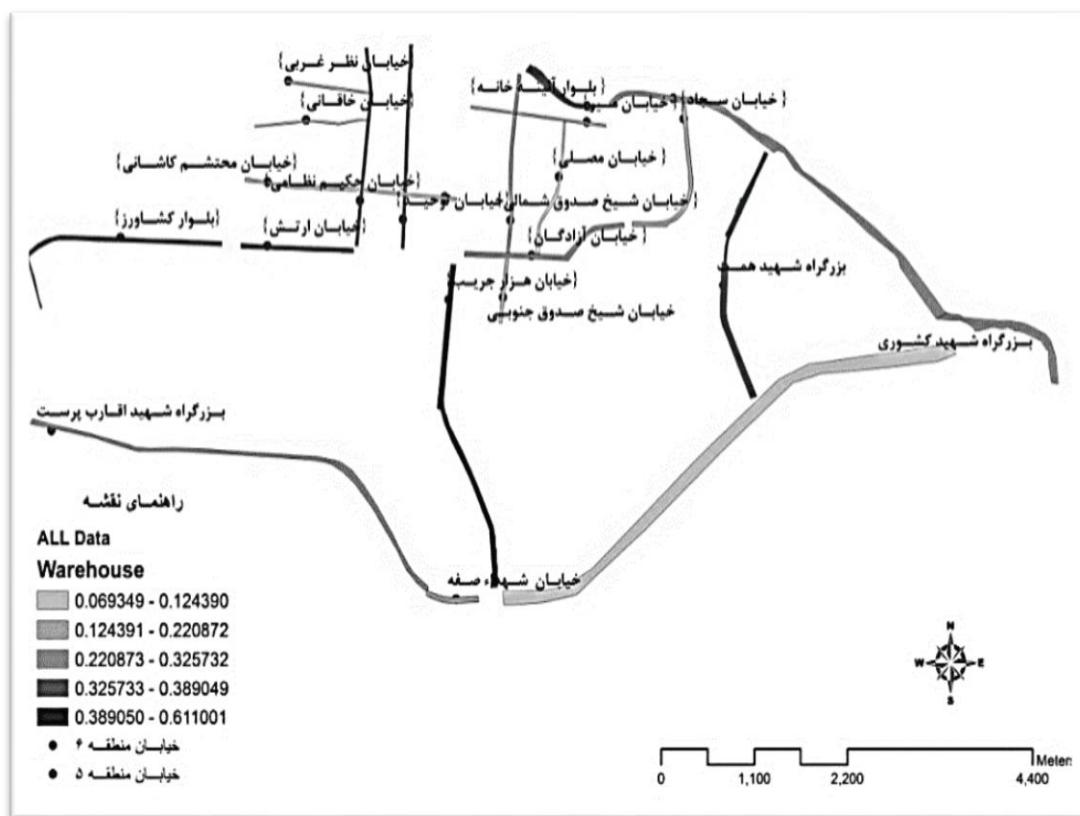
۳ نتایج بررسی کاربری قابل مشاهده است. نتایج نشان می‌دهند خیابان‌های هزارجریب، توحید، حکیم نظامی و ارتش، اولویت اصلی برای این ترکیب کاربری می‌باشند.

- کاربری پارکینگ: برای کاربری پارکینگ خیابان‌های ارتش، همت و آیینه‌خانه، بیشترین اولویت را دارند.

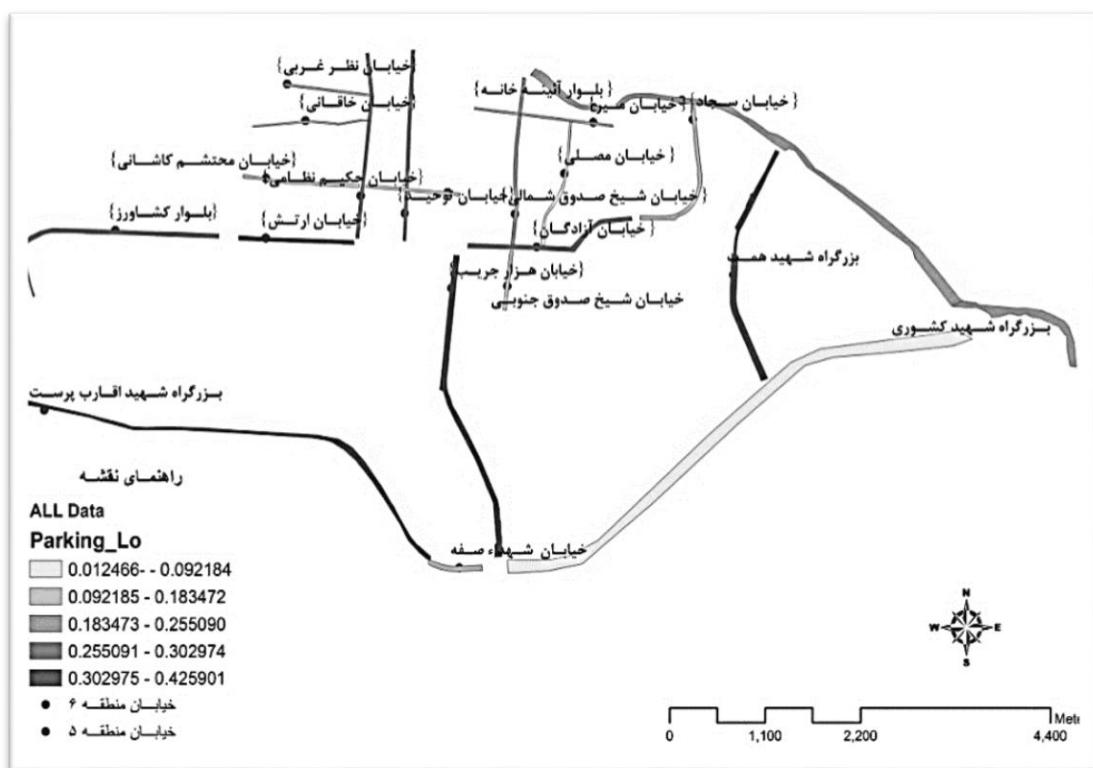
- کاربری گذرگاه: برای کاربری گذرگاه که به نوعی دو طبقه کردن خیابان است، خیابان‌های همت، اقارب پرست و ارتش، بیشترین اهمیت را دارند.

۴- اولویت کاربری خیابان‌های مورد بررسی برای استفاده از فضای شهری زیرزمینی چگونه است؟ با توجه به نتایج بهدست آمده از اولویت‌بندی زیرمیارها در مرحله اول، تحلیل وزن‌های موردنظر بهدست آمده از جداول ۱ تا ۵ در لایه معابر، ایجاد شد و با توجه به مدل برنامه‌ریزی (رابطه ۱) کاربری بهینه برای هر خیابان بهدست آمد.

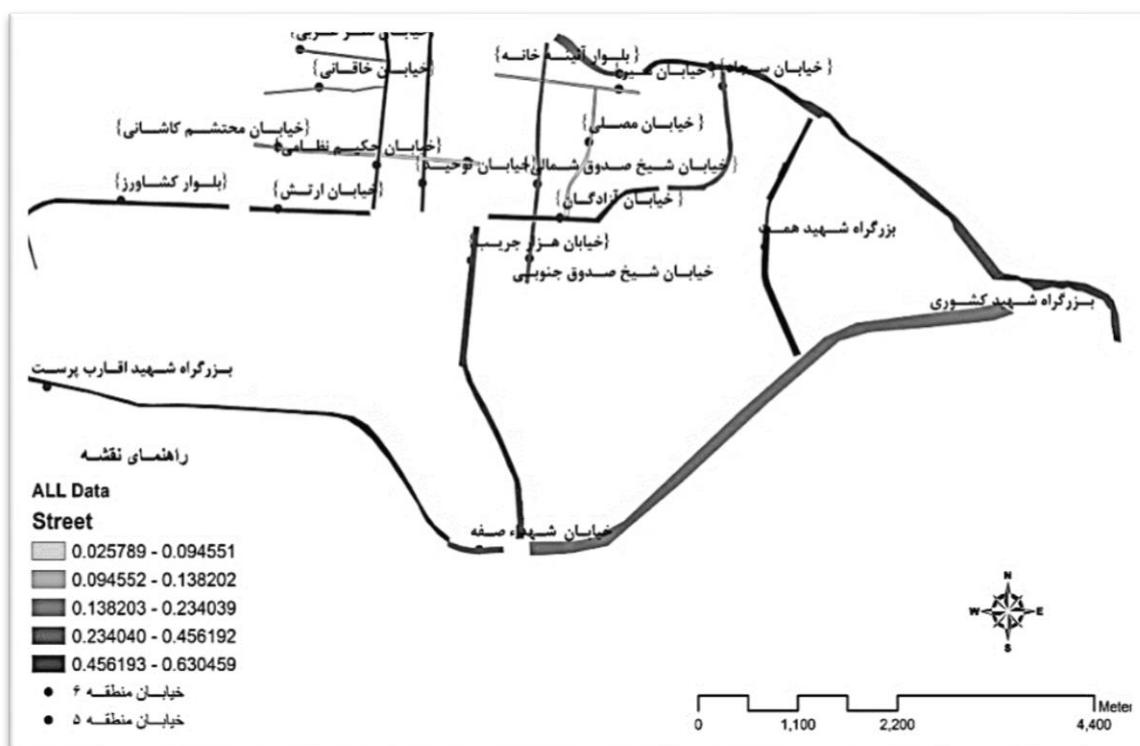
- کاربری انبار و تجاری: کاربری انبار به نوعی مکمل کاربری تجاری می‌باشد؛ لذا کاربری انبار و تجاری در کنار هم می‌توانند بهتر عمل کنند. در نقشه‌های ۲ و



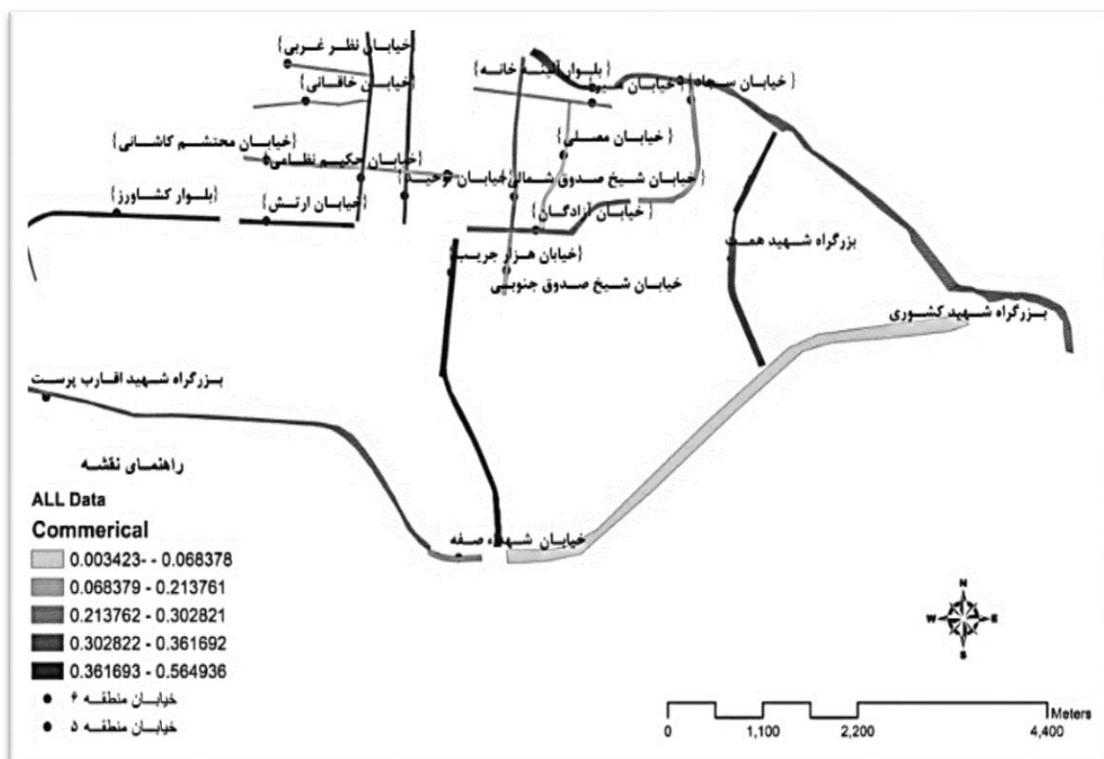
نقشه ۲- رتبه‌بندی معابر، حالت کاربری انبار



نقشه ۳- رتبه‌بندی معابر، حالت کاربری پارکینگ



نقشه ۴- رتبه‌بندی معابر، حالت کاربری گذرگاه



نقشه ۵- رتبه‌بندی معابر، حالت کاربری بخش تجاری

جدول ۶- مقایسه امتیاز انواع کاربری‌های پیشنهادی برای فضاهای زیرزمینی خیابان‌ها اصلی مورد بررسی

کاربری گذرگاه		کاربری تجاری		کاربری انبار		کاربری پارکینگ		نام خیابان
رتبه	امتیاز کل	رتبه	امتیاز کل	رتبه	امتیاز کل	رتبه	امتیاز کل	
۱	۰/۶۳۰	۷	۰/۳۱۸	۶	۰/۳۶۲	۲	۰/۴۲۶	اتوبان شهید همت
۳	۰/۴۵۶	۴	۰/۳۳۷	۴	۰/۳۷۴	۱	۰/۳۵۵	ارتش
۹	۰/۲۸۲	۱۰	۰/۲۹۳	۱۰	۰/۳۱۷	۴	۰/۲۵۵	آبشار
۶	۰/۳۳۸	۹	۰/۲۰۱	۸	۰/۳۲۶	۹	۰/۲۹۱	آزادگان
۲	۰/۵۹۱	۱۱	۰/۲۵۶	۱۱	۰/۳۱۱	۸	۰/۳۶۳	آقاب پرست
۱۳	۰/۱۹۴	۶	۰/۰۲۳	۷	۰/۳۵۲	۳	۰/۲۳۳	آبینه خانه
۸	۰/۲۹۸	۲	۰/۳۶۲	۲	۰/۳۸۹	۱۱	۰/۲۲۹	توحید
۷	۰/۳۲۶	۳	۰/۳۴۹	۳	۰/۳۸۰	۷	۰/۳۰۳	حکیم نظامی
۲۰	۰/۰۶۷	۱۹	۰/۱۲۳	۱۹	۰/۱۲۴	۵	۰/۰۹۲	خاقانی
۱۴	۰/۱۹۴	۱۳	۰/۲۰۵	۱۳	۰/۲۱۹	۱۹	۰/۱۸۳	سجاد
۱۹	۰/۰۹۵	۱۵	۰/۱۹۳	۱۶	۰/۱۹۷	۱۲	۰/۱۳۹	شريعتی
۱۲	۰/۲۰۲	۱۸	۰/۱۶۲	۱۷	۰/۱۷۳	۱۸	۰/۱۶۸	شهداي صفه
۱۱	۰/۲۲۲	۲۱	۰/۰۰۳	۲۰	۰/۰۹۸	۱۳	-۰/۰۱۲۴۶۶	شهید کشوری
۱۵	۰/۱۸۴	۱۷	۰/۱۶۳	۱۸	۰/۱۶۷	۲۱	۰/۱۶۷	صدوق جنوبی
۱۰	۰/۲۳۴	۸	۰/۲۰۳	۹	۰/۳۲۴	۱۴	۰/۲۴۵	صدوق شمالی
۵	۰/۳۴۸	۵	۰/۳۳۱	۵	۰/۳۶۴	۱۰	۰/۲۰۳	کشاورزی
۱۷	۰/۱۳	۱۴	۰/۲۰۳	۱۴	۰/۲۱۳	۶	۰/۱۵۵	محتشم کاشانی
۲۱	۰/۰۱۲۶	۲۰	۰/۰۶۹	۲۱	۰/۰۶۹	۱۶	۰/۰۴۶	مصلی
۱۸	۰/۰۹۵	۱۲	۰/۲۱۴	۱۲	۰/۲۲۱	۲۰	۰/۱۵۴	میرفندسکی
۱۶	۰/۱۳۸	۱۶	۰/۱۹۱	۱۵	۰/۱۹۸	۱۷	۰/۱۵۶	نظر غربی
۴	۰/۳۷۴	۱	۰/۵۶۵	۱	۰/۶۱۱	۱۵	۰/۴۲۰	هزار جریب

کاربری‌های مختلف انجام داد؛ لذا لازم است مقایسه زوجی دیگری انجام داد که با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی دو مرحله‌ای این مهم میسر شد. نتایج به دست آمده در جدول ۷ نشان می‌دهند که بر اساس مقایسه زوجی در نهایت کدام کاربری برای کدام خیابان مناسب است. در این جدول، کاربری به عنوان نمونه کاربری اول برای هر خیابان، تعریف و ارائه شده است.

نتایج به دست آمده از طراحی مدل اول سلسله‌مراتبی نشان می‌دهد کاربری پارکینگ به عنوان بهترین کاربری و کاربری‌های بخش تجاری، گذرگاه و انبار در اولویت‌های بعدی قرار دارند. نتایج حاصل از اولویت‌بندی معیارهای مدل دوم (ترافیک عبور و مرور، اشتغال، فضای سیز و قیمت زمین) بر اساس عوامل مورد نیاز در عمل نشان دادند که نمی‌توان تصمیم‌گیری صحیحی بین

جدول ۷- خلاصه نتایج تحقیق

نوع کاربری	معبر با حداقل امتیاز	معبر با حداقل امتیاز
پارکینگ	شهید همت	شهید کشوری
انبار	هزارجریب	خاقانی
گذرگاه	شهید همت	مصلی
بخش تجاری	هزارجریب	شهید کشوری
عمومی	هزارجریب	شهید کشوری

بر پتانسیل توسعه فضای زیرزمینی شهر مورد بررسی قرار گیرد. در مجموع می‌توان گفت استفاده از فضاهای زیرزمینی منجر به افزایش بهره‌وری زمین در شهرها می‌شود؛ لذا لازم است بین چهار کاربری تجاری، انبار، پارکینگ عمومی و گذرگاه (خیابان دو طبقه) انتخاب صورت گیرد. در این تحقیق ۲۱ خیابان اصلی در مناطق ۵ و ۶ شهر اصفهان به عنوان گزینه‌های مسئله انتخاب شدند. با بهره‌گیری از داده‌های سال ۱۳۹۳ و روش برنامه‌ریزی خطی، تابع هدف برای تخصیص بهینه کاربری، طراحی شد. نتایج بررسی مرحله اول نشان دادند که کدام خیابان برای کدام کاربری اهمیت بیشتری دارد، سپس برای هر خیابان، کاربری بهینه‌ای که مناسب است انتخاب شد. همچنین نتایج حاصل از بررسی مرحله دوم نشان دادند کدام زیرمعیار در انتخاب نوع کاربری، اهمیت بیشتری دارد. بر این مبنای توان تصمیم گرفت در زیر کدام خیابان چه کاربری لازم است و اولویت انجام کدام خیابان برای استفاده از فضای زیرزمینی چه می‌باشد؛ برای مثال برای کاربری پارکینگ و گذرگاه، بزرگراه شهید همت، بیشترین امتیاز، برای کاربری تجاری و انبار خیابان هزارجریب بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده است.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

فضای زیرزمینی شهری به عنوان یک نهاده مکمل با توجه به هزینه‌ها و منافع کلی و همچنین زمان و پول سفر، قابل بررسی است. در طرح‌های جامع و تفصیلی که همواره در سه بعد ارتفاع، طول و عرض قرار دارند، ماهیت فضای شهری زیرزمینی نادیده گرفته شده است. شاید بتوان بعد عمق را در مقابل بعد ارتفاع در سطح زمین ارزش‌گذاری کرد و به عنوان بعد چهارم و مکمل بعد ارتفاع دانست. توسعه استفاده از این فضاهای، به بهبود محیط‌زیست محیطی شهری کمک خواهد کرد. با افزایش شهرنشینی، گستردگی و عمق استفاده از فضای زیرزمینی به اندازه بی‌سابقه‌ای رسیده است و بسیاری از مشکلات در رونق توسعه فضای زیرزمینی ناشی از عواملی از قبیل: عدم برنامه‌ریزی، طرح غیرمنطقی و استفاده بی‌رویه می‌باشد. فضای زیرزمینی، منبعی ارزشمند غیرقابل تجدید است و بسیاری از حفره‌هایی که در زیرزمین ایجاد شده‌اند، عواقب برگشت‌ناپذیری دارند؛ بنابراین توسعه فضای زیرزمینی باید با دقت و حرفة‌ای انجام شود. برای اطمینان از بهره‌برداری پایدار از فضای زیرزمینی قبل از حفاری و ساخت‌وساز باید عوامل مؤثر

- اکبری، نعمت‌الله؛ زاهدی کیوان، مهدی. (۱۳۸۷). کاربرد مدل‌های برنامه‌ریزی در اقتصاد و مدیریت. اصفهان: جهاد دانشگاهی.
- پورمحمدی، محمد رضا؛ خلیل‌نژاد، احمد. (۱۳۸۱). نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و سازوکارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی شهر تبریز). *مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، شماره ۱۰، ۹-۲۳.
- خوش‌آلاق، رحمان. (۱۳۷۸). مسائل آبودگی هوا و آبهای سطحی شهر اصفهان و روش‌های ارزیابی اقتصادی اثرات زیست‌محیطی آنها. *جامعه‌شناسی کاربردی*، شماره ۱۰، ۹۸-۷۳.
- زینلی، سحر؛ جلالی، میثم. (۱۳۹۴). ارزیابی تأثیرات اجتماعی احداث تونل‌های شهری مطالعه موردی: تونل بزرگراه حکیم در محدوده پارک جنگلی چیتگر. *فصلنامه صنعت مقاوم‌سازی و بهسازی*، ۴(۲)، ۱-۱۰.
- مصطفوی، ابوالقاسم؛ هاشمی، سیامک؛ مولایی، اصغر. (۱۳۹۳). بررسی تحلیلی و تطبیقی ملاحظات برنامه‌ریزی، حقوقی و مالکیتی در فرایند احداث فضاهای زیرزمینی شهر، نشریه مهندسی تونل و فضاهای زیرزمینی، ۳(۲)، ۱۳۱-۱۱۹.
- مولایی، اصغر. (۱۳۹۱). توسعه پایدار شهری با استفاده از فضاهای زیرسطحی (مطالعه موردی: محدوده میدان تجریش تهران). *مجله مهندسی تونل و فضاهای زیرزمینی*، ۱(۱)، ۶۹-۸۸.
- نوروزی، لدن. (۱۳۸۸). پیش‌بینی روند جمعیت ایران تا سال ۱۴۰۵. *محله برنامه*، شماره ۳۵۱، ۲۶-۲۲.
- Admiraal, J. B. M. (2010). Planning the use of underground space: asset or liability. In *Proceedings of ITA World Tunnelling Congress, Vancouver, CD Rom*.
- Bobylev, N. (2006). Strategic environmental assessment of urban underground infrastructure development policies. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 21(3), 469-469.
- Bobylev, N. (2010). Underground space in the Alexanderplatz area, Berlin: Research into the quantification of urban underground space use. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 25(5), 495-507.
- Bobylev, N. (2011). Comparative analysis of environmental impacts of selected underground construction technologies using the analytic network process.

در نگاه اول، افزایش استفاده از فضای زیرزمینی منجر به کاهش فضای سبز می‌شود ولی می‌توان با در اختیار قرار دادن موضع‌های زیرزمینی (ساخت واحدهای تجاری و واگذاری آن به صاحبان زمین‌های که به کاربری فضای سبز اختصاص داده شده است) یا با استفاده از مفهوم حقوق توسعه‌ای قابل انتقال، از خسارات در این جا به جایی کم و در نهایت منجر به افزایش فضای سبز شهری و همچنین کاهش انتشار کربن کمک کرد. در مجموع می‌توان گفت در حیطه برنامه‌ریزی لازم است استفاده از این فضاهای در مدل‌های برنامه‌ریزی گنجانده شود. برای استفاده از این فضاهای باید سه گام اساسی برداشته شود:

- قدم اول، شناسایی نیازمندی‌های شهرها برای کاربری‌های فضای شهری زیرزمینی
- قدم دوم، مشخص کردن نوع کاربری مناسب برای فضای زیرزمینی با توجه به موقعیت فضاهای قانونی مناسب برای استفاده از این فضاهای.

همچنین پیشنهاد می‌شود کلیه طرح‌های توسعه شهری با امکان استفاده از فضای زیرزمینی شهرها دوباره بررسی شوند. برای این منظور لازم است دستورالعملی مشخص توسط معاونت معماری و شهرسازی شهرداری‌ها تهیه و به مهندسان مشاور طرح‌های شهری ابلاغ شود. همچنین ضروری است برنامه‌ریزان و طراحان اینیه و تأسیسات شهری در طراحی‌های خود امکان استفاده از این فضاهای نوحوه استفاده آن را ابتدا در طرح‌های امکان‌سنجی وارد کرده و پس از آن با تصویری روشن از شرایط فعلی و لحاظ کردن موقعیت پیشین و آینده در راستای استفاده از این فضاهای برنامه‌ریزی‌های لازم را انجام دهند.

۷- منابع

- افرادی، کاظم. (۱۳۹۱). سازه‌های زیرزمینی شهری و راهکارهایی از منظر پدافند غیرعامل در راستای کارایی آنها. *فصلنامه صنعت مقاوم‌سازی و بهسازی*، ۱(۲).

- Automation in construction*, 20(8), 1030-1040.
- Chen, Z., & Wang, Y. (2005). *The urban underground space planning*. Southeast University Press, Nanjing
- Chow, F. C., Paul, T., Vahaaho, I. T., Sellberg, B., & Lemos, L. J. L. (2002). Hidden aspects of urban planning: utilisation of underground space. In *Proc. 2nd Int. Conference on Soil Structure Interaction in Urban Civil Engineering*.
- El-Geneidy, A., Kastelberger, L., & Abdelhamid, H. T. (2011). Montréal's roots: Exploring the growth of Montréal's Indoor City. *Journal of Transport and Land use*, 4(2), 33-46.
- Godard, J. P. (2004). Urban underground space and benefits of going underground. In *World tunnel congress*.
- He, L., Song, Y., Dai, S., Durbak, K. (2012). Quantitative research on the capacity of urban underground space: the case of Shanghai, China. *Tunnelling and Underground Space Technology* 32, 168-179
- Hunt, D. V. L., Makana, L. O., Jefferson, I., & Rogers, C. D. F. (2016). Liveable cities and urban underground space. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 55, 8-20.
- Li, H. (2012). *The Way to Plan a Sustainable "Deep City": From Economic and Strategic Aspects*. na.
- Li, X., Li, C., Parriaux, A., Wu, W., Li, H., Sun, L., & Liu, C. (2016). Multiple resources and their sustainable development in Urban Underground Space. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 55, 59-66.
- Lin, J. J., & Lo, C. W. (2008). Valuing user external benefits and developing management strategies for metro system underground arcades. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 23(2), 103-110.
- Linxu, T. (2007). An Outstanding Project of Underground Space Utilization in Urban Redevelopment of Beijing. Underground Space: Expanding the Frontiers. 11th ACUUS Conference, September 10-13 2007, Athens – Greece.
- Lovett, G. M., Tear, T. H., Evers, D. C., Findlay, S. E., Cosby, B. J., Dunscomb, J. K., ... & Weathers, K. C. (2009). Effects of air pollution on ecosystems and biological diversity in the eastern United States. *Annals of the New York Academy of Sciences*, 1162(1), 99-135.
- O'sullivan, A., & Sheffrin, S. M. (2008). *Microeconomics: Principles, Applications, and Tools*. Pearson Education.
- Pasqual, J., & Riera, P. (2005). Underground land values. *Land Use Policy*, 22(4), 322-330.
- Qian, M., Yili, S., Kaiyan, Z., Zhouyao, T., & Feifei, C. (2015). Research on Evaluation of the Value of Right to Use the Urban Underground Commercial Land. *Chinese Journal of Underground Space and Engineering*, 1, 002.
- Qihu, Q. (2016). Present state, problems and development trends of urban underground space in China. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 55, 280-289.
- Song, M. (2012). The Evaluation of Potential of Urban Underground Space Based on Social and Economical Factors. Master's thesis, Tianjin University of Commerce, Tianjin (in Chinese).
- Sterling, R. L., & Godard, J. P. (2000). Geoengineering considerations in the optimum use of underground space. In *ISRM International Symposium*. International Society for Rock Mechanics.
- Sterling, R., Admiraal, H., Bobylev, N., Parker, H., Godard, J. P., Vähäaho, I., ... & Hanamura, T. (2012). Sustainability issues for underground space in urban areas. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Urban Design and Planning*, 165(4), 241-254.
- Tong, L. (2006). *Underground space and urban modernization*. China Building Industry Press, Beijing.
- Wang, X., Zhen, F., Huang, X., Zhang, M., & Liu, Z. (2013). Factors influencing the development potential of urban underground space: Structural equation model approach. *Tunnelling and Underground Space Technology*, 38, 235-243.