

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشکده ادبیات و علوم انسانی

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان پایان نامه:

ارزیابی میزان تحقق کاربری های آموزش ، ورزشی و فضای سبز در طرح تفصیلی شهر قوچان

(۱۳۶۳-۷۳)

استاد راهنما:

دکتر محمد اجزاء شکوهی

استاد مشاور:

دکتر محمد قاسمی خوزانی

نگارش:

امین حسن زاده

تابستان ۹۱

تقدیم بہ:

روح پاک پدرم، بزرگ معلم زندگیم کہ ہر ش بی دینج بود و گنہگنی ہایم برایش بی پایان است

تقدیم بہ:

مادر عزیزم، کہ ترنم دعا ہائیش، ہموارہ بدرقہ راہم بودہ است

تقدیم بہ:

برادر و خواہرا نم کہ ہر شان با دلم پیوند جاودانہ دارد و ہموارہ آرزوی سہر بلندی و سہر افزایشان را دارم

تقدیر و تشکر:

سپاس خدای را که سخنوران، دستوران او بمانند و شمارندگان، شمردن نعمت های او ندانند و کوشندگان، حق او را کزاردن نتوانند. و سلام و دورد

بر محمد و خاندان پاک او، طاهران معصوم، هم آنان که وجودمان و امدار وجودشان است؛ و نفرین پیوسته بر دشمنان ایشان تا روز ستاخیز... بر

حسب وظیفه و از باب "من لم یسکر المنعم من المخلوقین لم یسکر الله عز و جل": "بر خود لازم می دانم از استاد راهنما، جناب آقای

دکتر محمد اجزاء شکوهی که در کمال سعه صدر، با حسن خلق و فروتنی، از پیچ کجی در این عرصه بر من دریغ ننمودند و زحمات راهنمایی این رساله را بر

عهده گرفتند؛ کمال تشکر را بجا آورم، همچنین از جناب آقای دکتر محمد قاسمی خوزانی به عنوان مشاور که با دقت و حوصله به مطالعه این رساله

پرداختند بسیار سپاسگزارم.

همچنین از برادران و خواهران عزیزم صمیمانه قدردانی می کنم. باشد که این خردترین، بخشی از زحمات آنان را سپاس گوید. در انتها باید عنوان

کنم، نارسایی ها و کاستی های این رساله از قلم نارسای بنده است.



بسمه تعالی
دانشگاه فردوسی مشهد

عنوان/پایان نامه: ارزیابی میزان تحقق کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز در طرح تفصیلی شهر قوچان (۱۳۶۳-۷۳).

نام نویسنده: امین حسن زاده

نام استاد(ان) راهنما: دکتر محمد اجزاء شکوهی

نام استاد(ان) مشاور: دکتر محمد قاسمی

رشته تحصیلی: جغرافیا و برنامه ریزی شهری

گروه: جغرافیا

دانشکده: ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی

تاریخ دفاع: ۱۳۹۱/۴/۱۱

تاریخ تصویب:

تعداد صفحات: ۱۷۳



دکتری



کارشناسی ارشد

چکیده رساله/پایان نامه : عموماً ارزیابی کاربری اراضی شهری منعکس کننده تصویری گویا از منظروسیمای شهری وهمچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری های مختلف مورد نیازشهر در طی زمان ودرجهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می باشد.

در این تحقیق ضمن بررسی دیدگاههای نظری درباره کاربری اراضی شهری، مشخصاً به تحلیل و ارزیابی کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز شهر قوچان به روش توصیفی-تحلیلی پرداخته شده است و برداشت های میدانی با بهره گیری از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) جمع آوری گردیده است. در همین راستا تحقیق حاضر اهداف زیر را دنبال می کند:

بررسی و ارزیابی میزان تحقق کاربری های مورد مطالعه و تغییرات حاصله در آنها بعلاوه بررسی عوامل موثر در عدم تحقق کاربری های مذکور طرح تفصیلی شهر قوچان و شعاع دسترسی به آنها.

انجام طرح تفصیلی قوچان که توسط مهندسین مشاور فرافزا انجام شده محدوده زمانی ۱۳۶۳ تا ۱۳۷۳ (اولین طرح تفصیلی شهر قوچان) را در بر گرفته است. در حالیکه ارزیابی صورت گرفته مربوط به سال ۱۳۹۱ می باشد و توجه به تفاوت زمانی بین انجام طرح و زمان ارزیابی، نشان از عدم تحقق بیشتر کاربری ها در سال پایان طرح (۱۳۷۳) دارد. نتایج حاصل از ارزیابی کاربری های مورد مطالعه پیش بینی شده طرح تفصیلی فرافزا (آموزشی، ورزشی و فضای سبز) نشانگر آن است که با عدم تحقق کاربری های ورزشی و فضای سبز و تحقق نسبی کاربری آموزشی مواجه می باشد و مهمترین دلایل عدم تحقق این کاربری ها: عدم رعایت ضوابط اولیه طرح، مشکلات مربوط به تملک اراضی، کمبود منابع مالی و مکان یابی نادرست کاربری ها می باشد. لازم به ذکر است میزان تحقق کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز در وضع موجود به ترتیب ۷۶/۶۴، ۲۷ و ۳۶ درصد می باشد.

امضای استاد راهنما: دکتر محمد اجزاء

شکوهی

تاریخ:

کلید واژه :

۱. کاربری اراضی

۲. طرح تفصیلی

۳. توسعه پایدار



بِسْمِ اللَّهِ تَعَالَى
Graduate Studies Thesis\Dissertation Information
Ferdowsi University of Mashhad

Title of Thesis\Dissertation Assessment of implemmentation of educational. sport and green space land uses in Quchan city detailed plan		
Author: A. Hassan Zadeh Supervisor(s): Dr. M.Shokouhi Advisor(s): Dr:M.Ghasemi		
Faculty:	Department: Geography	Specialization: Geography and urban planning
Approval Date:		Defence Date: 02/07/2012
M.Sc. <input checked="" type="radio"/>	Ph.D. <input type="radio"/>	Number of Pages 173
Abstract: <p>Evaluation of urban land use generally reflects a telling picture of the landscape and the urban landscape as well as how to allocate urban environment to the different land use over time and in order to achieve the objectives of urban development.</p> <p>In addition to evaluating the theoretical perspectives on urban land use, particularly the analysis and evaluation of educational, sporting and green space land uses in Quchan has been studied in descriptive - analytical method and field with the aid of geographical information systems (GIS) have been collected. The current study pursues the following objectives:</p> <p>Review and evaluate the implementation of applications and the resulting changes in addition to the lack of effective implementation of the QUCHAN detailed design and how to access them.</p> <p>QUCHAN detailed design done by Far Afza consulting engineers encompass the period 1363 to 1373 (the first comprehensive plan of QUCHAN). The evaluation is done in 2012 and time difference between implementation and evaluation shows that the most of the land uses didn't come off in the last year of the plan (1994). User evaluation of the results of the detailed design of the study predicted by Far Afza (academic, sport and green space) shows that sports and landscaping applications hasn't been realized, and educational use has been fulfillment partly. The main reasons of unrealized are: lack of basic design principles, problems related to land acquisition, lack of funds and incorrect positioning of land use. It should be mentioned that the number of components Far Afza in detailed proposal for the educational, sporting and green spaces uses in the city of QUCHAN are 105, 29 and 35 pieces respectively and the implementation of existing applications respectively are 75, 12 and 10 pieces. In other words, the percentage of land fulfilled are 64/76, 27 and 36 respectively.</p>		
Signature of Supervisor:	Key Words: 1 Land use 2.detailed plan 3 sustainable development	
Date:		

پیشگفتار

اولین طرح های توسعه شهری از سوی دولت وبا تشخیص اولویت دستگاه حاکم نسبت به تهیه طرح های شهری برای هر یک از شهرهای کشور تهیه شدند. به وضوح می توان تاثیر چنین سیستم شهرسازی متمرکز و آمرانه ای را در همه زمینه های شهری از جمله طرح های توسعه شهری مشاهده کرد که ضرورت بررسی این طرح ها را دوچندان می سازد.

طرح های توسعه شهری به منظور ایجاد زمینه رشد کالبدی موزون و هماهنگ برای شهرها تهیه می شود. این طرح ها با هزینه و انرژی زیادی تهیه شده اند و هرچند تاثیرات مثبتی در منطقه بندی کاربری ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته اند، اما به دلایل متعددی به تمامی اهداف خود دست نیافته اند و تنها درصد ناچیزی از برنامه ها و طرح های آن ها به تحقق گرایید (شارمند، ج سوم ۱۳۸۲: ۱۲).

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به عنوان مهم ترین ابزار جهت کنترل و مدیریت طرح های توسعه شهری بویژه طرح تفصیلی به شمار می آید. که به چگونگی استفاده از زمین و حفاظت اراضی، ساماندهی مکانی-فضایی فعالیت ها و عملکردها براساس خواسته ها و نیاز های جامعه شهری می پردازد. و انواع استفاده از زمین را مشخص می کند. بنابراین بدون تردید ساماندهی درست و بهینه کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری تاثیر بسزایی در سرنوشت آتی شهر و ساکنین دارد. لذا بدلیل آگاهی یافتن از میزان تحقق کاربری های پیش بینی شده در طرح های توسعه شهری، موضوع ارزیابی میزان تحقق کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز طرح تفصیلی شهر قوچان انتخاب شده است تا میزان تحقق آن مشخص شود و الگویی برای تهیه طرح های آتی باشد.

این پژوهش در ۵ فصل تهیه شده است که عنوان و شرح هر کدام به قرار زیر است.

فصل اول به عنوان کلیات تحقیق است که در آن به مواردی همچون بیان مسئله، ضرورت، اهداف، سولات، فرضیه ها و پیشینه تحقیق، و همچنین به تشریح چگونگی انجام مراحل تحقیق، روش تجزیه و تحلیل اطلاعات و فرایند تحقیق اشاره شده و در پایان نیز به عمده ترین مشکلات تحقیق حاضر پرداخته شده است. فصل دوم که حاوی مبانی نظری موضوع مورد مطالعه است که به بیان تعاریف، مفاهیم و مبانی نظری پرداخته می شود و وضعیت طرح های جامع و تفصیلی در غرب و ایران، تاریخچه طرح های تفصیلی، نارسایی طرح های تفصیلی در اجراء، مورد توجه قرار می گیرد.

فصل سوم که معرفی منطقه و مطالعات اجتماعی و اقتصادی نامگذاری شده است به ذکر مواردی چون تاریخچه شکل گیری و رشد شهر قوچان، خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی، ویژگی های اجتماعی و اقتصادی، رشد کالبدی شهر و ناحیه های مختلف آن پرداخته شده است.

فصل چهارم مطالعه وضع موجود و میزان تحقق کاربری ها می باشد که تحقق کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز شهر قوچان مورد ارزیابی قرار می گیرد و سپس در محیط GIS تحلیل می شود. در فصل پنجم آزمون فرضیات و ارائه پیشنهادات می باشد که به ذکر خلاصه تحقیق پرداخته می شود و در ادامه به آزمون فرضیه ها و ارائه پیشنهادات بر اساس یافته های تحقیق اشاره گردیده است.

۱-۱-مقدمه:	۲
۲-۱- بیان مساله تحقیق:	۳
۳-۱- ضرورت و اهمیت تحقیق:	۶
۴-۱-اهداف تحقیق:	۷
۵-۱- سوالات تحقیق:	۸
۶-۱-فرضیات تحقیق:	۸
۷-۱-پیشینه ی تحقیق:	۸
۹-۱-روش تحقیق:	۱۰
9-1- مشکلات تحقیق:	۱۰
فصل دوم:	۱۱
مبانی نظری تحقیق:	۱۱
۱-۲- مقدمه:	۱۲
۲-۲- مراحل مختلف مطالعات مربوط به طرح های توسعه شهری و کاربری زمین:	۱۲
۳-۲- انواع طرح های کاربری زمین در تجربه جهانی:	۱۴
۴-۲- نقش طرح های توسعه شهری در سازو کار های شهر نشینی:	۱۵
۵-۲- کاربری زمین:	۱۶
۶-۲- کاربری زمین ودولت ها:	۱۷
۷-۲- نظریات کاربری اراضی شهری:	۱۷
۱-۷-۲- نظریه سلسله مراتبی کردن کاربری ها:	۱۸
۲-۷-۲- نظریه نقش اجتماعی زمین:	۱۸
۳-۷-۲- نظریه نقش اقتصادی زمین:	۱۹
۴-۷-۲- نظریه نقش طبیعی زمین:	۲۰
۵-۷-۲- نظریه بر نامه ای زمین:	۲۰
۶-۷-۲- نظریه مدرنیسم:	۲۱
۷-۷-۲- نظریه پست مدرنیسم:	۲۳
۸-۷-۲- نظریه نقش کالبدی زمین:	۲۶
۹-۷-۲- نظریه ساماندهی زمین:	۲۷
۱۰-۷-۲- نظریه کارکرد گرایی:	۲۷

- ۲۸-۷-۱۱- نظریه اصلاح گرایی:..... ۲۸
- ۲۸-۷-۱۲- نظریه توسعه پایدار کاربری زمین:..... ۲۸
- ۳۰-۷-۱۳- نظریه آمایش انسانی:..... ۳۰
- ۳۰-۸- دیدگاه جامعه شناختی در کاربری زمین:..... ۳۰
- ۳۱-۹- متغیر های اجتماعی در برنامه ریزی شهری:..... ۳۱
- ۳۲-۱۰- تنو ریهای برنامه ریزی شهری:..... ۳۲
- ۳۴-۱۱- برنامه ریزی سیستمی:..... ۳۴
- ۳۹-۱۲- دستاورد های رویکرد سیستمی در برنامه ریزی شهری:..... ۳۹
- ۴۲-۱۳- نظارت توسعه در ساخت و ساز:..... ۴۲
- ۴۳-۱۴- سیاست های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در برنامه ریزی شهری (در تهیه طرح ها):..... ۴۳
- ۴۴-۱۵- اهمیت فضای سبز و تفریحی در طرح های توسعه شهری:..... ۴۴
- ۴۶-۱۶- سابقه و تاریخچه کاربری اراضی در جهان:..... ۴۶
- ۴۷-۱۷- فرایند برنامه ریزی کاربری اراضی:..... ۴۷
- ۴۸-۱۸- اهداف برنامه ریزی کاربری زمین:..... ۴۸
- ۴۹-۱۹- سابقه کاربری اراضی شهری در ایران:..... ۴۹
- ۵۰-۲۰- طرح جامع:..... ۵۰
- ۵۲-۲۱- طرح تفصیلی در ایران:..... ۵۲
- ۵۴-۲۲- طرح ساختاری-راهبردی:..... ۵۴
- ۵۴-۲۳- انواع کاربری زمین در رابطه با بافت شهری:..... ۵۴
- ۵۵-۲۴- دسته بندی کاربری در رابطه با بافت پر:..... ۵۵
- ۵۷-۲۵- معیار های مکانی کاربری زمین:..... ۵۷
- ۵۸-۲۶- روش های ارزیابی کاربری اراضی شهری:..... ۵۸
- ۵۹-۲۷- عوامل موثر در توزیع سلسله مراتب خدمات و فعالیت ها در سطح شهر:..... ۵۹
- ۵۹-۲۸- انواع نقشه های کاربری زمین:..... ۵۹
- ۶۱-۲۹- زمین از دیدگاه توسعه پایدار شهری:..... ۶۱
- ۶۲-۳۰- کاربری زمین در طرح های توسعه شهری ایران:..... ۶۲
- ۶۴-۳۱- سرانه زمین:..... ۶۴
- ۶۵-۳۲- تراکم های خالص و ناخالص:..... ۶۵

- ۳۳-۲- سرانه های شهری و مسکونی: ۶۶
- ۳۴-۲- تحول در مفهوم و ماهیت کاربری زمین: ۶۷
- ۳۵-۲- اولویت های جدید در کاربری زمین و سرانه ها: ۶۹
- ۳۶-۲- تحول در ابزار های اجرایی کاربری زمین: ۷۰
- ۳۷-۲- رشد هوشمند شهری (SMART GROWTH) ۷۳
- ۳۷-۲-۱- کاربری ترکیبی: ۷۴
- ۳۷-۲-۲- برخی از مزایای کاربری ترکیبی: ۷۵
- ۳۸-۲- عوامل موثر بر توزیع فضایی کاربری های شهری: ۷۶
- ۳۹-۲- اثرات اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی کاربری های شهری: ۷۸
- ۴۰-۲- کاربری های شهری و تاثیر آن در اقتصاد شهری: ۷۹
- ۴۱-۲- کاربری های شهری و تاثیر آن در بهبود روابط اجتماعی و سلامت روانی: ۸۰
- ۴۲-۲- کاربری های شهری و تاثیر آن در کالبد فیزیکی شهر ها و هدایت جهات توسعه شهری: ۸۱
- ۴۳-۲- دیدگاه کلی کارشناسان مسائل شهری در خصوص مکانیابی کاربری اراضی: ۸۲
- ۴۴-۲- کاربرد منابع آب در مکانیابی کاربری های اراضی شهری: ۸۸
- ۴۵-۲- جمع بندی: ۹۱
- ۱-۳- مقدمه: ۹۴
- ۲-۳- موقعیت جغرافیایی شهر قوچان: ۹۴
- ۳-۳- توپوگرافی: ۹۶
- ۴-۳- زمین شناسی: ۹۷
- ۵-۳- تکتونیک ولرزه خیزی: ۹۸
- ۶-۳- اقلیم: ۹۸
- ۷-۳- بررسی عناصر اقلیمی: ۱۰۰
- ۲-۷-۳- بارندگی: ۱۰۱
- ۸-۳- وجه تسمیه شهر قوچان: ۱۰۲
- ۹-۳- چگونگی پیدایش و قدمت تاریخی شهر قوچان: ۱۰۳
- ۱۰-۳- خصوصیات جمعیتی و ترکیب آن: ۱۰۴
- ۱۱-۳- جمعیت و روند تحولات آن: ۱۰۵
- ۱۲-۳- ساختار سنی و جنسی جمعیت: ۱۰۷

- ۱۱۰-۳-۱۳- مهاجرت:.....
- ۱۱۲-۳-۱۴- هرم سنی جمعیت شهر قوچان در سال ۸۵:.....
- ۱۱۴-۳-۱۵- تعداد و بعد خانوار:.....
- ۱۱۵-۳-۱۶- جمعیت شاغل در بخش های مختلف اقتصادی:.....
- ۱۱۷-۳-۱۷- جمعیت فعال و غیرفعال:.....
- ۱۱۸-۳-۱۸- توسعه کالبدی شهر قوچان:.....
- ۱۲۰-۳-۱۹- تراکم جمعیت:.....
- ۱۲۲-۳-۲۰- ناحیه یک:.....
- ۱۲۳-۳-۲۱- ناحیه دو:.....
- ۱۲۴-۳-۲۲- ناحیه سه:.....
- ۱۲۴-۳-۲۳- ناحیه چهار:.....
- ۱۲۵-۳-۲۴- ناحیه پنج:.....
- ۱۲۶-۳-۲۵- جمع بندی:.....
- ۱۲۷- فصل چهارم.....
- ۱۲۷- مطالعه وضع موجود و تحقق کاربری ها.....
- ۱۲۸-۴-۱- مقدمه:.....
- ۱۲۸-۴-۲- جایگاه ارزیابی در فرایند برنامه ریزی شهری:.....
- ۱۲۹-۴-۳- طرح توسعه و عمران و حوزه نفوذ قوچان:.....
- ۱۲۹-۴-۴- طرح تفصیلی قوچان:.....
- ۱۳۱-۴-۵- بررسی سرانه ها در طرح تفصیلی فرافزا و وضع موجود:.....
- ۱۳۵-۴-۶- پارک ها و فضاهای سبز:.....
- ۱۳۵-۴-۷- تاسیسات ورزشی:.....
- ۱۳۵-۴-۸- مقایسه تطبیقی کاربری ها در طرح پیشنهادی فرافزا و وضع موجود (۱۳۹۱) و میزان تحقق آنها.....
- ۱۴۰-۴-۹- تعداد قطعات تحقق یافته پیشنهادی طرح فرافزا ۷۳۱-۱۳۶۳.....
- ۱۴۳-۴-۱۰- وسعت کاربری ها در وضع موجود (۱۳۹۱) به تفکیک نواحی:.....
- ۱۴۶-۴-۱۱- مالکیت زمین های پیشنهاد شده طرح تفصیلی فرافزا:.....
- ۱۴۸-۴-۱۲- وضع موجود کاربری های پیشنهادی تحقق نیافته:.....
- ۱۴۹-۴-۱۳- دلایل تحقق نیافتن بعضی از کاربری های پیشنهادی طرح فرافزا:.....

۱۵۰.....	۱۴-۴- شعاع دسترسی کاربری های پیشنهادی طرح فرافزا:
۱۵۴.....	۱۵-۴- نتیجه گیری:
۱۵۵.....	فصل پنجم.....
۱۵۵.....	آزمون فرضیات و پیشنهادات.....
۱۵۶.....	۱-۵- مقدمه:
۱۵۷.....	۲-۵- فرضیه اول:
۱۵۸.....	۳-۵- فرضیه دوم:
۱۶۰.....	۴-۵- فرضیه سوم:
۱۶۱.....	۵-۵- نتیجه گیری:
۱۶۴.....	۶-۵- پیشنهادات:
۱۶۷.....	منابع و مأخذ:

فهرست جداول و نمودارها

۲۲	جدول شماره (۱-۲): ویژگی های مدرنیسم.....
۲۵	جدول شماره (۲-۲): ویژگی های مدرنیسم و پست مدرنیسم.....
۴۲	شکل شماره (۱-۲): فرایند چرخه ای در برنامه ریزی.....
۱۰۱	جدول شماره (۱-۳): دمای شهر قوچان طی ۳۰ سال گذشته.....
۱۰۲	جدول شماره (۲-۳): متوسط بارندگی شهر قوچان طی ۳۰ سال گذشته.....
۱۰۴	جدول شماره (۳-۳): جمعیت شهر های میانی خراسان رضوی ۵۵-۱۳۸۵.....
۱۰۵	جدول شماره (۴-۳): جمعیت شهر قوچان طی سال های ۸۵-۱۳۳۵.....
۱۰۶	جدول شماره (۵-۳): متوسط رشد جمعیت شهر قوچان و نقاط شهری استان خراسان و کل کشور. (۱۳۳۵-۱۳۸۵).....
۱۰۹	جدول شماره (۶-۳): میزان رشد طبیعی جمعیت و مهاجرت در رشد جمعیت شهر قوچان ۸۵-۱۳۷۵.....
۱۰۸	جدول شماره (۷-۳): ساختار سنی جمعیت شهر قوچان.....
۱۰۸	نمودار شماره (۱-۳): ساختار سنی جمعیت شهر قوچان (۸۵-۱۳۶۵).....
۱۰۹	جدول شماره (۸-۳): اختلافات سهم جمعیتی گروه های ۴-۰، ۹-۵، ۱۳۴۵-۱۳۸۵.....
۱۱۱	جدول شماره (۹-۳): ساختار سنی مهاجران وارد شده به قوچان ۸۵-۱۳۷۵.....
۱۱۳	نمودار شماره (۲-۳): هرم سنی و جنسی شهر قوچان در سال ۱۳۸۵.....
۱۱۵	نمودار شماره (۳-۳): توزیع نسبی شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر برحسب بخش های فعالیت در شهر قوچان ۱۳۸۵.....
۱۱۴	جدول شماره (۱۰-۳): توزیع نسبی جمعیت به تفکیک جنس و گروه های سنی شهر قوچان در سال ۱۳۸۵.....
۱۱۵	جدول شماره (۱۱-۳): روند تغییرات تعداد جمعیت، خانوار و بعد خانوار شهر قوچان (۸۵-۱۳۴۵).....
۱۱۶	جدول شماره (۱۲-۳): توزیع نسبی جمعیت شاغل ۱۰ ساله و بیشتر شهر قوچان ۸۵-۱۳۵۵.....
۱۱۷	جدول شماره (۱۳-۳): جمعیت فعال و غیر فعال شهر قوچان (۸۵-۱۳۶۵).....
۱۲۱	جدول شماره (۱۴-۳): جمعیت، مساحت و تراکم جمعیتی شهر قوچان به تفکیک نواحی.....
۱۲۳	جدول شماره (۱۵-۳): وسعت، تراکم و جمعیت ناحیه یک شهر قوچان.....
۱۲۳	جدول شماره (۱۶-۳): وسعت، تراکم و جمعیت ناحیه دو شهر قوچان.....
۱۲۴	جدول شماره (۱۷-۳): وسعت، تراکم و جمعیت ناحیه سه شهر قوچان.....
۱۲۴	جدول شماره (۱۸-۳): وسعت، تراکم و جمعیت ناحیه چهار شهر قوچان.....
۱۲۵	جدول شماره (۱۹-۳): وسعت، تراکم و جمعیت ناحیه پنج شهر قوچان.....
۱۳۰	جدول شماره (۱-۴): مقایسه جمعیت پیش بینی شده توسط مشاورین فرافزا (۷۳-۱۳۶۳) و میزان واقعی.....
۱۳۱	جدول شماره (۲-۴): میزان سرانه پیشنهادی فرافزا (۱۳۶۲) و وضع موجود (۱۳۹۱) و کمبود آن.....
۱۳۲	نمودار شماره (۱-۴): میزان کمبود سرانه کاربری ها (۱۳۹۱).....
۱۳۳	نمودار شماره (۲-۴): سرانه پیشنهادی فرافزا (۷۳-۱۳۶۳) و وضع موجود (۱۳۹۱).....
۱۳۳	جدول شماره (۳-۴): کمبود سرانه کاربری ها به تفکیک نواحی.....
۱۳۴	نمودار شماره (۳-۴): کمبود سرانه کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز به تفکیک نواحی.....
۱۳۶	جدول شماره (۴-۴): میزان تحقق و عدم تحقق کاربری ها.....
۱۳۶	نمودار شماره (۴-۴): میزان تحقق و عدم تحقق کاربری ها.....
۱۴۱	جدول شماره (۵-۴): تعداد قطعات تحقق یافته و تحقق نیافته کاربری های پیشنهادی فرافزا.....
۱۴۱	نمودار شماره (۵-۴): تعداد کاربری ها در طرح پیشنهادی فرافزا (۷۳-۱۳۶۳) و وضع موجود (۱۳۹۱).....
۱۴۲	جدول شماره (۶-۴): تعداد و وسعت کاربری ها در وضع موجود (۱۳۹۱) و طرح تفصیلی فرافزا (۷۳-۱۳۶۳).....
۱۴۲	نمودار شماره (۶-۴): وسعت (مترمربع) کاربری ها در وضع موجود (۱۳۹۱) و طرح پیشنهادی فرافزا (۱۳۶۳).....
۱۴۳	جدول شماره (۷-۴): وسعت کاربری ها در وضع موجود به تفکیک نواحی (۱۳۹۱).....
۱۴۴	نمودار شماره (۷-۴): وسعت کاربری ها به تفکیک نواحی در وضع موجود (۱۳۹۱).....

- جدول شماره (۸-۴): تعداد درصد کاربری ها به تفکیک نواحی در وضع موجود (۱۳۹۱)..... ۱۴۴
- نموداره شماره (۸-۴): تعداد کاربری ها به تفکیک نواحی در وضع موجود.(۱۳۹۱)..... ۱۴۵
- جدول شماره (۹-۴): مالکیت قطعات پیشنهادی طرح تفصیلی فرافزا (۱۳۶۲) به درصد..... ۱۴۶
- نمودار شماره (۹-۴): مالکیت قطعات پیشنهادی فرافزا(۱۳۶۳)..... ۱۴۷
- جدول شماره (۱۰-۴): تعداد و مالکیت کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی فرافزا (۱۳۶۳)..... ۱۴۷
- جدول شمار (۱۱-۴): تغییرات کاربری های تحقق نیافته پیشنهادی فرافزا (۱۳۶۳)..... ۱۴۸
- جدول شماره (۱۲-۴): علل عدم تحقق کاربری های پیشنهادی فرافزا به درصد..... ۱۴۹
- نمودار شماره (۱۰-۴): علل عدم تحقق کاربری های پیشنهادی فرافزا به درصد..... ۱۵۰
- جدول شماره (۱۳-۴): استاندار های دسترسی به کاربری ها..... ۱۵۰
- جدول شماره (۱-۵): میزان تحقق و عدم تحقق کاربری ها..... ۱۵۸
- جدول شماره (۲-۵): دلایل عدم تحقق کاربری های پیشنهادی فرافزا به درصد..... ۱۵۹
- جدول شماره (۳-۵): مقدار کمبود سرانه هر یک از کاربری ها..... ۱۶۰

فهرست نقشه ها

- نقشه شماره (۱-۳): موقعیت استان خراسان رضوی ۹۵
- نقشه شماره (۲-۳): موقعیت قوچان در استان خراسان رضوی. ۹۵
- نقشه شماره (۳-۳): توسعه کالبدی قوچان ۸۵-۱۳۳۵ ۱۱۹
- عکس شماره (۱-۳): عکس هوایی شهر قوچان ۱۲۰
- نقشه شماره (۴-۳): نواحی شهر قوچان در سال ۱۳۹۱ ۱۲۵
- نقشه شماره (۱-۴): کاربری های آموزشی پیشنهادی طرح فرافزا. (۱۳۶۳) ۱۳۷
- نقشه شماره (۲-۴): کاربری های آموزشی وضع موجود. (۱۳۹۱) ۱۳۸
- نقشه شماره (۳-۴): کاربری فضای سبز پیشنهادی فرافزا. (۱۳۶۳) ۱۳۸
- نقشه شماره (۴-۴): کاربری فضای سبز در وضع موجود. (۱۳۹۱) ۱۳۹
- نقشه شماره (۵-۴): کاربری ورزشی پیشنهادی فرافزا (۱۳۶۳) ۱۳۹
- نقشه شماره (۶-۴): کاربری ورزشی در وضع موجود. (۱۳۹۱) ۱۴۰
- نقشه شماره (۷-۴): دسترسی به دبستان ۱۵۱
- نقشه شماره (۸-۴): دسترسی به مدارس راهنمایی ۱۵۱
- نقشه شماره (۹-۴): دسترسی به دبیرستان ۱۵۲
- نقشه شماره (۱۰-۴): دسترسی به فضای سبز ۱۵۲
- نقشه شماره (۱۱-۴): دسترسی به کاربری ورزشی ۱۵۳

فصل اول

کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه:

طرح های جامع و تفصیلی می تواند الگو و ملاک توسعه و شهرسازی باشد اما متأسفانه سال های زیادی است که سلیقه ای عمل کردن متولیان شهرسازی، پیامد های منفی بسیاری را به ارمغان آورده است و این چندگانگی ها صدای مردم را نیز در آورده است. اولین طرح های توسعه شهری از سوی دولت و با تشخیص اولویت دستگاه حاکم و نسبت به تهیه طرح شهری برای هر یک از شهر های کشور تهیه شدند. به وضوح می توان تاثیر چنین سیستم شهرسازی متمرکز و آمرانه ای را در همه زمینه های شهری از جمله طرح های توسعه شهری مشاهده کرد که ضرورت بررسی این طرح ها را دوچندان مهم می سازد. مطالعاتی که در خصوص شیوه های تحقیق طرح های توسعه شهری صورت گرفته است حاکی از میزان واقعگرایی برنامه های مربوط به طرح های توسعه شهری با میانگین ۴۲/۵ درصد بوده است. با عنایت به میزان واقعگرایی طرح ها، در عمل اجرای طرح ها با مسائل و مشکلات متعددی در شهر ها مواجه بوده است.

طرح های توسعه شهری در بسیاری از کشور های جهان سوم با شکست مواجه شده است. این طرح ها معمولاً بلندپروازانه بوده و امکانات اجرایی را در نظر نگرفته اند. اتکا بر فرضیات غیر واقعی و الگوهای خارجی، عدم مشارکت مردم، کمبود منابع مالی و فقدان یک نظام قانونی و منسجم برخی از علل این شکست می باشند (مهدی زاده، ۱۳۷۶: ۲۳۶)

طرح های توسعه شهری به منظور ایجاد زمینه رشد کالبدی موزون و هماهنگ برای شهر ها تهیه می شود. این طرح ها با هزینه و انرژی زیادی تهیه شده اند و هر چند تاثیرات مثبتی در منطقه بندی کاربری ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته اند، اما به دلایل متعددی به تمامی اهداف خود دست نیافته اند و تنها درصد ناچیزی از برنامه ها و طرح های آنها به تحقق رسیده است. (مهندسین مشاور پردازاز، ۱۳۸۶)

(۱۳:

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به عنوان مهم ترین ابزار جهت کنترل و مدیریت طرح های توسعه شهری بویژه طرح تفصیلی به شمار می آید که چگونگی استفاده از زمین و حفاظت اراضی، ساماندهی مکانی-فضایی فعالیت ها و عملکردها بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری می پردازد و انواع استفاده از زمین را مشخص می سازد. بنابراین، بدون تردید ساماندهی درست و بهینه کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری تاثیر بسزایی در سرنوشت آتی شهر و ساکنین دارد. لذا بدلیل اهمیت آگاهی یافتن از میزان تحقق کاربری های پیش بینی شده در طرح های توسعه شهری موضوع ارزیابی میزان تحقق کاربری های آموزشی، ورزشی و فضای سبز در طرح تفصیلی شهر قوچان انتخاب شده است تا ضمن تحقیق در نحوه اختصاص زمین به کاربری های مورد مطالعه، میزان تحقق و عوامل موثر بر تحقق یا عدم تحقق کاربری های مورد مطالعه، بیان گردد.

۱-۲- بیان مساله تحقیق:

رشد سریع شهرنشینی و رشد کالبدی ناموزون شهرها از چند دهه قبل، سبب شد که مسئولین به فکر چاره افتاده و طرح های توسعه شهری برای شهر های مختلف تهیه گردد. اکنون که بیش از ۴ دهه است که از این تجربیات در ایران می گذرد، باید دانست که میزان تحقق این طرح ها تا چه میزان بوده و تا چه حد توانسته است از مشکلات شهرها بکاهد و فضای شهر را سروسامان بخشد. آگاهی از تجربیات گذشته باعث خواهد شد که اینگونه برنامه ریزی ها در آینده بصورت مفید تر صورت گیرد و کاستی های آن برطرف گردد. از طرف دیگر بررسی خلاصه ای از این طرح ها چه در شهر قوچان و چه در سطح کلان و نگاهی به طرح های توسعه شهری کشور های پیشرفته مارا به این نتیجه می رساند که در ارائه طرح ها و بطور کلی برنامه ریزی برای شهرهایمان دچار پژمردگی برنامه ریزی هستیم که از آثار منفی برنامه پیشنهادی توسعه است. برای نمونه، ساختن یک بزرگراه ممکن است به صورت منفی، بر خانه هایی اثر بگذارد که نزدیک خطوط

پیشنهادی قرار گرفته اند، در نتیجه، امید های زیستی چنین افرادی به وسیله طرح پیشنهادی برنامه ریزی، پزمرده خواهد شد. (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۸۵).

اصولا از آنجا که برنامه ریزی شهری و کنترل توسعه شهری بوسیله طرح های توسعه شهری صورت می گیرد، بنابراین زمین به عنوان ابزار اصلی بر تحقق این امر مورد توجه شایانی قرار گرفته است. گسترش شهرنشینی و افزایش نیاز به زمین و از سوی دیگر محدودیت عرضه آن سبب گردیده که در شهر های امروزی، موضوع نحوه و میزان استفاده از زمین به یک چالش اساسی در عرصه شهرسازی جهان و بویژه در کشور های در حال توسعه (به جهت رشد سریع شهرنشینی) تبدیل گردد. مباحث استفاده از زمین و چگونگی مدیریت زمین، محور مهمی از شهرسازی امروزی را تشکیل داده و لذا برنامه ریزی کاربری زمین و ضوابط کاربری های شهری به یکی از ارکان اصلی برنامه ریزی شهری تبدیل شده است. (رهنما، ۱۳۸۷: ۳۱).

در این تحقیق سعی شده است با رویکردی سیستمی به شهر، آسیب شناسی طرح های توسعه شهری به عنوان تنها مرجع هدایت برنامه ریزی ها مورد بررسی قرار گیرد و طرح های شهری هم از نقطه نظر فراسیستمی و دیدن شهر به عنوان جزئی از سیستم (نظام) برنامه ریزی کشور و هم از نقطه نظر زیرسیستمی و توجه به طرح های توسعه با عنوان جزئی از سیستم شهر و تمرکز بر روی طرح تفصیلی به عنوان ابزار اجرایی طرح ها در توسعه شهر ها مورد بازبینی قرار گیرد و در نهایت به ارائه پیشنهاد هایی جهت اصلاح روند های ناصحیح اقدام گردد.

کاربری زمین شهری، جزو مفاهیم پایه اصلی دانش شهرسازی و در واقع شالوده شکل گیری آن است. و به اندازه ای اهمیت دارد که برخی از بر نامه ریزان شهری در کشور های پیشرفته آن را مساوی با برنامه ریزی شهری می دانند. هر فعالیت در شهر، نیازمند مکان یا فضای خاصی است که میتواند در مختصات یا قالب آن مکان یا فضا تحقق عینی یابد. زمین مهمترین عامل شکل دهنده محیط کالبدی و بستر فعالیت های شهری است و همیشه به عنوان اساسی برای شکل شهری مورد توجه برنامه ریزان بوده است. (چاپین، ۱۹۸۷: ۲)