

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشکده ادبیات و علوم انسانی
گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان پایان نامه:

ارزیابی میزان تحقق کاربری های طرح هادی شهر قلندرآباد

استاد راهنما:

دکتر محمد قاسمی

استاد مشاور:

دکتر محمد اجزاء شکوهی

نگارنده:

زهرا تکلو

زمستان ۱۳۹۰

اظهارنامه

اینجانب زهرا تكلو دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد نویسنده رساله/پایان نامه ارزیابی میزان تحقق کاربری های طرح هادی تحت راهنمایی آقای دکتر محمد قاسمی متعهد می شوم:

- تحقیقات در این رساله/پایان نامه توسط اینجانب انجام شده است و از صحت و اصالت برخوردار است.
- در استفاده از نتایج پژوهشهای محققان دیگر به مرجع مورد استفاده استناد شده است.
- مطالب مندرج در رساله/پایان نامه تاکنون توسط خود یا فرد دیگری برای دریافت هیچ نوع مدرک یا امتیازی در هیچ جا ارائه نشده است.
- کلیه حقوق معنوی این اثر متعلق به دانشگاه فردوسی مشهد می باشد و مقالات مستخرج با نام « دانشگاه فردوسی مشهد » و یا « Ferdowsi University of Mashhad » به چاپ خواهد رسید.
- حقوق معنوی تمام افرادی که در به دست آمدن نتایج اصلی رساله/پایان نامه تأثیرگذار بوده اند در مقالات مستخرج از رساله/ پایان نامه رعایت شده است.
- در کلیه مراحل انجام این رساله/پایان نامه، در مواردی که از موجود زنده (یا بافتهای آنها) استفاده شده است ضوابط و اصول اخلاقی رعایت شده است.
- در کلیه مراحل انجام این رساله/پایان نامه، در مواردی که به حوزه اطلاعات شخصی افراد دسترسی یافته یا استفاده شده است، اصل رازداری، ضوابط و اصول اخلاق انسانی رعایت شده است.

زهرا تكلو

۱۳۹۰/۷/۳

مالکیت نتایج و حق نشر

- کلیه حقوق معنوی این اثر و محصولات آن (مقالات مستخرج، کتاب، برنامه های رایانه ای، نرم افزارها و تجهیزات ساخته شده) متعلق به دانشگاه فردوسی مشهد می باشد. این مطلب باید به نحو مقتضی در تولیدات علمی مربوطه ذکر شود.
- استفاده از اطلاعات و نتایج موجود در رساله/پایان نامه بدون ذکر مرجع مجاز نمی باشد.

مشکر و قدردانی

حمد و سپاس بی‌کران ایزدمنان که، رحمت و وسعت اش فرصتی معتنم داد تا به اقتضای توان و وسع خود از محضر اساتید گرانقدر بهره‌جویم و ره‌توشه‌ای از بار علمی آنان برگیرم.

بدین وسیله از استاد راهنمایم جناب آقای دکتر محمد قاسمی به خاطر راهنمایی‌های علمی که در اجرای این رساله در حق اینجانب مبذول داشتند کمال تشکر را دارم.

همچنین از جناب آقای دکتر محمد اجزاء سلوپی به عنوان مشاور که با دقت و حوصله به مطالعه این رساله پرداختند و راهنمایی‌های ارزنده‌ای در طول تحصیل نمودند بسیار سپاسگزارم.

همینطور از اساتید و گروه محترم جغرافیا دانشگاه فردوسی مشهد تشکر می‌نمایم.

از شهردار محترم شهر قلندرآباد جناب آقای مهندس ناصر حسن آبادی و اعضای محترم شورای اسلامی شهر که بنده را مورد حمایت‌های بی‌شائبه خود قرار دادند سپاس‌گذاری می‌نمایم.

همچنین از پدر و مادرم، بمنزله کرامی ام که صبورانه و فروتنانه، متحمل مشکلات دوران تحصیل بنده شده‌اند،

سپاسگزارم.

تقدیم به

خدایی که آفرید جهان را، انسان را، عقل را، علم را، معرفت را، عشق را

و به پدر بزرگوار و مادر مهربانم

آن دو فرشته ای که از خواسته هایمان گذشتند، سختی ها را به جان خریدند و خود را سپر بلای مشکلات و

ناایامات کردند تا من به جایگاهی که اکنون در آن ایستاده ام، برسم.



بسمه تعالی .
دانشگاه فردوسی مشهد

عنوان/پایان نامه: ارزیابی میزان تحقق کاربری های طرح هادی قلندراباد

نام نویسنده: زهرا تکلو

نام استاد(ان) راهنما: دکتر محمد قاسمی

نام استاد(ان) مشاور: دکتر محمد اجزاء شکوهی

رشته تحصیلی: جغرافیا برنامه ریزی شهری	گروه: جغرافیا	دانشکده: ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی
تاریخ تصویب:	تاریخ دفاع:	
مقطع تحصیلی:	کارشناسی ارشد	دکتری

چکیده رساله/پایان نامه :

عموما ارزیابی چگونگی کاربری اراضی شهری منعکس کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهر است و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری های مختلف مورد نیاز شهر در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می باشد. در حالی که طرح های توسعه شهری می تواند ملاک الگو و ملاک توسعه و شهرسازی باشد متأسفانه سال های زیادی است که سلیقه ای عمل کردن متولیان شهرسازی پیامدهای منفی بسیاری را به ارمغان آورده است.

پژوهش حاضر با هدف ارزیابی میزان تحقق کاربری های طرح هادی شهر قلندراباد و عوامل مؤثر در تغییر کاربری ها سعی دارد راهکارهایی در راستای اجرای هر چه بهتر طرح های توسعه شهری ارائه دهد. بدین منظور پس از شناسایی مفاهیم و تجربیات جهانی پیرامون دیدگاه های نظری ، مشخصاً به تحلیل و ارزیابی این امر در شهر قلندراباد با استفاده از روش توصیفی- تحلیل پرداخته شده است و برداشت های میدانی برای مشخص شدن میزان تحقق در محیط ARC GIS وارد شد. نگاهی به طرح هادی شهر قلندراباد نشان می دهد که کاربری آموزشی با ۴۵.۴ درصد، کاربری فرهنگی با ۱۱.۵ درصد، کاربری بهداشتی- درمانی با ۳۰ درصد، کاربری صنعتی- کارگاهی با ۶.۵ درصد، کاربری فضای سبز با ۱۲ درصد و کاربری حمل و نقل و انبارداری با ۴۱.۷۸ درصد و کاربری ورزشی با ۰.۵۰ درصد تحقق، تحقق ضعیف داشته و کاربری مسکونی با ۵۶ درصد، کاربری اداری با ۶۶.۳ درصد تحقق نسبی داشته اند و کاربری تجاری با ۸۰.۳ درصد، کاربری انتظامی با ۱۰۰.۰۶ درصد و کاربری مذهبی با ۱۷۱.۶۲ درصد تحقق کامل را نشان می دهند، بیشتر تغییر کاربری های صورت گرفته به کاربری مسکونی نمی باشد بلکه قسمت اعظم کاربری های تحقق نیافته به صورت بایر باقی مانده است. نتایج پژوهش در خصوص عوامل تأثیرگذار در تغییر کاربری ها نشان می دهد که مبدل شدن روستا به شهر با ۵۴ درصد بیشترین نقش را در تغییر کاربری ها داشته است البته عوامل دیگری نیز به نوبه ی خود در تغییر کاربری ها نقش داشته اند.

امضای استاد راهنما: دکتر محمد قاسمی	کلید واژه :
تاریخ:	۱- ارزیابی ۲- برنامه ریزی کاربری اراضی ۳- تحقق پذیری ۴- طرح هادی ۵- قلندراباد



بِسْمِ تَعَالَى

Graduate Studies Thesis\Dissertation Information
Ferdowsi University of Mashhad

Title of Thesis\Dissertation: Evaluation of city Land use planning Qalandarabad

Author: Zahra Takallo

Supervisor(s): Dr. Mohammad Ghasemi

Advisor(s): Dr. Mohammad Ajzashokohi

**Faculty: Persian
Language & Literature**

Department: Geography

Specialization: Urban Planing

Approval Date:

Defence Date:

M.Sc.

Ph.D.

Number of Pages:

Abstract:

Uses realization rate evaluation of conductive plan of Ghalandar Abad

Generally, evaluation of urban land use reflects a clear vision of the city landscape and how urban spaces are allocated to different uses required by the city during time and to reach the goals of urban development. While urban development plans can be a model and pattern for development and urbanization, unfortunately urban officials' tastes have long had many negative outcomes.

The present paper aims to evaluate uses realization rate of conductive plan of the town Ghalandar Abad and the effective factors on uses changes in order to offer solutions for better performing urban development plans. So having identified global concepts and experiences regarding theoretical views, this was evaluated and analyzed in Ghalandar Abad using analytical – descriptive method and field findings were incorporated in ARCGIS setting to obtain realization rates. Conductive plan of the town Ghalandar Abad reveals that educational use with 45.4%, cultural use with 11.5% realization, health and care use with 30%, industrial workshop use with 6.5%, green space use with 12% and transportation and warehouse use with 41.78% and sport use with 0.5%, had weak realization rate and residential use with 56% and administrative use with 66.3% had medium realization rate and business use with 80.3%, discipline use with 100.06% and religious use with 171.62% had full realization. Most of uses didn't change to residential use but remained barren land. The results regarding effective factors on uses changes indicate that converting villages to cities played the most important role in use change by 54%; however other factors have played role in uses changes.

Signature of Supervisor:

Key Words:

Date:

- 1. Land Use**
- 2. Planning city**

فهرست مطالب

۳	فصل اول: کلیات تحقیق
۱-۱	مقدمه
۲-۱	بیان مسأله
۳-۱	ضرورت تحقیق
۴-۱	اهداف تحقیق
۵-۱	سؤالات تحقیق
۶-۱	فرضیات تحقیق
۷-۱	سابقه تحقیق
۸-۱	روش تحقیق
۹-۱	مراحل تحقیق
۱۰-۱	روش گردآوری اطلاعات
۱۱-۱	روش نمونه گیری
۱۲-۱	روش تجزیه و تحلیل اطلاعات
۱۳-۱	مشکلات تحقیق
۱۴-۱	فرایند تحقیق
۱۲	فصل دوم: مفاهیم و مبانی نظری تحقیق
۱-۲	مقدمه
۲-۲	بیان تعاریف و مفاهیم پایه
۱-۲-۲	شهر و شهرنشینی
۲-۲-۲	نظریه های ساخت شهر
۱-۲-۲-۲	ساخت قطاعی شهر
۲-۲-۲-۲	ساخت چند هسته ای
۳-۲-۲-۲	ساخت خطی یا کریدوری
۳-۲-۲	مفهوم برنامه ریزی
۴-۲-۲	ارزیابی و نقش آن در برنامه ریزی شهری
۵-۲-۲	روش های ارزیابی
۱-۵-۲-۲	ماتریس سازگاری
۲-۵-۲-۲	ماتریس مطلوبیت

- ۲۲-۲-۵-۳- ماتریس ظرفیت ۲۲
- ۲۲-۲-۵-۴- ماتریس وابستگی ۲۲
- ۲۳-۲-۶- مفهوم زمین ۲۳
- ۲۴-۲-۷- نحوه استفاده از اراضی شهری ۲۴
- ۲۴-۲-۸- برنامه ریزی کاربری اراضی ۲۴
- ۲۵-۲-۹- فرآیند برنامه ریزی کاربری اراضی ۲۵
- ۲۶-۲-۱۰- اهداف کلان در برنامه ریزی کاربری زمین ۲۶
- ۲۷-۲-۱۱- محتوای طرح کاربری اراضی ۲۷
- ۲۸-۲-۱۲- طبقه بندی کاربری های شهری ۲۸
- ۲۹-۲-۱۳- مراحل مختلف مربوط به کاربری زمین ۲۹
- ۳۱-۲-۱۴- نظریات کاربری اراضی شهری ۳۱
- ۳۱-۲-۱۴-۱- نظریه نقش اجتماعی زمین ۳۱
- ۳۲-۲-۱۴-۲- نظریه نقش اقتصادی زمین ۳۲
- ۳۲-۲-۱۴-۳- نظریه نقش طبیعی زمین ۳۲
- ۳۲-۲-۱۴-۴- نظریه برنامه ای زمین ۳۲
- ۳۳-۲-۱۴-۵- نظریه مدرنیسم ۳۳
- ۳۳-۲-۱۴-۶- نظریه نقش کالبدی زمین ۳۳
- ۳۴-۲-۱۴-۷- نظریه ساماندهی زمین ۳۴
- ۳۴-۲-۱۴-۸- نظریه پست مدرنیسم ۳۴
- ۳۴-۲-۱۴-۹- نظریه کارکردگرایی ۳۴
- ۳۵-۲-۱۴-۱۰- نظریه اصلاح گرایی ۳۵
- ۳۵-۲-۱۵- منطقه بندی شهری ۳۵
- ۳۷-۲-۱۶- تحلیل فضای سیستم ناحیه و منطقه ۳۷
- ۳۷-۲-۱۷- اصول نظریه اقتصادی فون تونن ۳۷
- ۳۷-۲-۱۸- نظریه مکان مرکزی ۳۷
- ۳۹-۲-۱۹- شاخص های مکان یابی کاربری های شهری ۳۹
- ۴۲-۲-۲۰- روش های مورد استفاده جهت برآورد نیاز به زمین ۴۲
- ۴۲-۲-۲۰-۱- روش استفاده از استانداردها و نرم ها ۴۲
- ۵۰-۲-۲۰-۲- مدل ها ۵۰
- ۵۳-۲-۳- نقش طرح های توسعه شهری در سازوکار نظام شهرنشینی ۵۳
- ۵۳-۲-۳-۱- طرح هادی ۵۳
- ۵۴-۲-۳-۲- سابقه طرح های هادی در ایران ۵۴
- ۵۵-۲-۳-۳- محتوای طرح های هادی ۵۵

- ۵۸..... ۴-۳-۲- نحوه تهیه طرح های هادی
- ۵۸..... ۳-۳-۵- فرایند بررسی و تصویب طرح های هادی
- ۵۹..... ۳-۳-۶- نارسایی ها و تنگناهای طرح های هادی در اجرا
- ۶۱..... ۲-۴- نتیجه گیری
- ۶۳..... فصل سوم: شناخت محدوده مورد مطالعه
- ۶۴..... ۳-۱- مقدمه
- ۶۴..... ۳-۲- جغرافیای تاریخی قلندرآباد
- ۶۴..... ۳-۲-۱- وجه تسمیه شهر قلندرآباد
- ۶۴..... ۳-۲-۲- سابقه تاریخی
- ۶۵..... ۳-۲-۳- مراحل توسعه تاریخی شهر
- ۶۵..... ۳-۲-۳-۱- هسته ی اولیه
- ۶۵..... ۳-۳-۲- مرحله دوم توسعه
- ۶۵..... ۳-۳-۲-۳- مرحله سوم توسعه
- ۶۶..... ۳-۳-۲-۴- بناهای تاریخی ارزشمند و چشم اندازهای طبیعی
- ۶۷..... ۳-۳- خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی منطقه
- ۶۷..... ۳-۳-۱- موقعیت جغرافیایی
- ۶۷..... ۳-۳-۲- توپوگرافی و ناهمواری ها
- ۶۸..... ۳-۳-۳- سازندهای زمین شناسی منطقه
- ۷۱..... ۳-۳-۴- تکتونیک منطقه مورد مطالعه
- ۷۱..... ۳-۳-۴-۱- گسل ها و چین ها
- ۷۱..... ۳-۳-۴-۲- گسل های عمده منطقه
- ۷۱..... ۳-۳-۵- بررسی خصوصیات اقلیمی منطقه
- ۷۲..... ۳-۳-۱-۵- سیستم های مؤثر بر آب و هوای منطقه مورد مطالعه
- ۷۴..... ۳-۳-۲-۵- بادهای منطقه
- ۷۶..... ۳-۳-۳-۵- دما و درجه حرارت
- ۷۷..... ۳-۳-۴-۵- تبخیر و تعرق
- ۷۷..... ۳-۳-۵-۵- نم نسبی
- ۷۸..... ۳-۳-۶-۵- بارندگی
- ۸۱..... ۳-۳-۶- تعیین تیپ اقلیمی
- ۸۳..... ۳-۴- ویژگی های اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی شهر قلندرآباد
- ۸۳..... ۳-۴-۱- خصوصیات جمعیتی شهر
- ۸۳..... ۳-۴-۲- توزیع سنی و جنسی جمعیت
- ۸۴..... ۳-۴-۳- روند تحولات جمعیتی شهر قلندرآباد

- ۳-۴-۴- برآورد جمعیت شهر در افق طرح جامع و تفصیلی شهر ۸۵
- ۳-۴-۵- میزان باسواد جمعیت شهر ۸۶
- ۳-۴-۶- ویژگی های اجتماعی ۸۷
- ۳-۴-۷- خصوصیات کلی اقتصادی شهر قلندرآباد ۸۷
- ۳-۴-۷-۱- اوضاع کلی اقتصادی شهر ۸۷
- ۳-۴-۷-۲- جمعیت فعال، اشتغال و بیکاری در بخش های مختلف اقتصادی ۸۷
- ۳-۴-۷-۳- ساختار بخشی اشتغال ۸۸
- ۳-۴-۷-۴- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود ۸۹
- ۳-۴-۷-۵- پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده ۸۹
- ۳-۵-۵- تعیین و بررسی حوزه نفوذ خدمات گیر روستایی ۹۰
- ۳-۵-۱- تعیین حوزه خدمات گیر مستقیم روزانه از شهر ۹۰
- ۳-۵-۲- تعیین روستاهای خدمات گیر مستقیم روزانه از شهر ۹۱
- ۳-۵-۳- نحوه توزیع جمعیت در روستاهای خدمات گیر ۹۲
- ۳-۵-۴- آینده نگری جمعیت حوزه نفوذ ۹۲
- ۳-۵-۵- چگونگی عملکردهای اصلی اقتصادی روستاهای خدمات گیر ۹۲
- ۳-۵-۶- برآورد کمبودهای اساسی در وضع موجود حوزه نفوذ مستقیم شهر ۹۳
- ۳-۶-۳- خصوصیات کالبدی شهر ۹۴
- ۳-۶-۱- بافت موجود شهر ۹۴
- ۳-۶-۲- تقسیمات کالبدی شهر قلندرآباد ۹۵
- ۳-۶-۳- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر ۹۶
- ۳-۷-۷- نتیجه گیری ۹۸
- فصل چهارم: یافته های تحقیق ۱۰۰
- ۴-۱- مقدمه ۱۰۱
- ۴-۲- کلیات نحوه استفاده از زمین ۱۰۱
- ۴-۳- بررسی سطوح و درصد کاربری ها ۱۰۲
- ۴-۴- نحوه استفاده از اراضی شهر بر حسب کاربری های مختلف شهر ۱۰۳
- ۴-۵- نحوه استفاده از اراضی شهر بر حسب کارکرد های مختلف و ارزیابی طرح هادی مصوب ۱۰۴
- ۴-۵-۱- کاربری مسکونی ۱۰۷
- ۴-۵-۲- کاربری آموزشی ۱۰۹
- ۴-۵-۲-۱- آموزش عمومی ۱۱۰
- ۴-۵-۲-۲- کودکانستان ۱۱۱
- ۴-۵-۲-۳- دبستان ۱۱۲
- ۴-۵-۲-۴- مدرسه راهنمایی ۱۱۳

- ۱۱۴..... ۵-۲-۵-۴- دیبرستان
- ۱۱۵..... ۶-۲-۵-۴- سایر آموزشی ها
- ۱۱۶..... ۳-۵-۴- کاربری تجاری
- ۱۱۸..... ۴-۵-۴- کاربری اداری - انتظامی
- ۱۲۰..... ۵-۵-۴- کاربری فرهنگی - گردشگری
- ۱۲۳..... ۶-۵-۴- کاربری مذهبی
- ۱۲۴..... ۷-۵-۴- کاربری ورزشی
- ۱۲۶..... ۸-۵-۴- کاربری بهداشتی- درمانی
- ۱۲۸..... ۹-۵-۴- کاربری فضای سبز
- ۱۳۱..... ۱۰-۵-۴- کاربری کارگاهی - صنعتی
- ۱۳۳..... ۱۱-۵-۴- کاربری حمل و نقل و انبارداری
- ۱۳۵..... ۱۲-۵-۴- سایر کاربری ها
- ۱۳۷..... ۱۳-۵-۴- مقایسه تطبیقی سطوح و سرانه ها و درصد تحقق کاربری ها
- ۱۴۰..... ۶-۴- توصیف ویژگی های جمعیت شناختی پاسخگویان
- ۱۴۰..... ۱-۶-۴- سن
- ۱۴۱..... ۲-۶-۴- شغل
- ۱۴۲..... ۳-۶-۴- تحصیلات
- ۱۴۳..... ۴-۶-۴- تعداد اعضای خانواده
- ۱۴۴..... ۵-۶-۴- رفت و آمد اعضای خانواده به روستا یا شهرهای اطراف
- ۱۴۵..... ۶-۶-۴- شهرهای محل رفت و آمد اعضای خانواده
- ۱۴۶..... ۷-۶-۴- روستاهای محل رفت و آمد اعضای خانواده
- ۱۴۷..... ۸-۶-۴- وسیله مورد استفاده جهت رفت و آمد به روستا یا شهرهای اطراف
- ۱۴۸..... ۹-۶-۴- دلایل رفت و آمد اعضای خانواده به روستا یا شهرهای اطراف
- ۱۴۹..... ۱۰-۶-۴- شهر محل سکونت
- ۱۵۰..... ۱۱-۶-۴- مدت زمان اقامت در شهر
- ۱۵۱..... ۱۲-۶-۴- روستای محل زندگی
- ۱۵۲..... ۱۳-۶-۴- علت مهاجرت به شهر
- ۱۵۳..... ۱۴-۶-۴- نوع مالکیت منزل مسکونی
- ۱۵۴..... ۱۵-۶-۴- نوع کاربری ملک مسکونی قبل از تبدیل روستا به شهر
- ۱۵۵..... ۱۶-۵-۴- مراحل تغییر کاربری ملک
- ۱۵۶..... ۱۷-۵-۴- علت اقدام به سکونت و تغییر کاربری
- ۱۵۸..... فصل پنجم: جمع بندی و آزمون فرضیات
- ۱۵۹..... ۱-۵- مقدمه

۱۵۹.....	۲-۵- نتیجه گیری
۱۶۲.....	۳-۵- آزمون فرضیات
۱۶۵.....	۴-۵- پیشنهاد ها و راهکار ها
.....	منابع و مأخذ
.....	پیوست
.....	فرم پرسشنامه

فهرست جداول

۹.....	جدول شماره ۱-۱- مراحل تحقیق
۴۶.....	جدول شماره ۱-۲- سرانه واحد های تجاری در ایران
۴۷.....	جدول شماره ۲-۲- ضوابط تأسیسات آموزشی در ایران
۶۷.....	جدول شماره ۱-۳- طول و عرض جغرافیایی شهر قلندرآباد
۷۵.....	جدول شماره ۲-۳- متوسط سرعت، درصد و جهت باد
۷۶.....	جدول شماره ۳-۳- پارامترهای اقلیمی شهرستان فریمان طی دوره ۷۵-۸۶
۷۷.....	جدول شماره ۴-۳- میزان تبخیر و تعرق در ایستگاه فرهادگرد فریمان
۷۸.....	جدول شماره ۵-۳- میزان نم نسبی در ایستگاه فرهادگرد فریمان
۷۹.....	جدول شماره ۶-۳- متوسط بارندگی ایستگاه های فرهادگرد و باغ عباس به تفکیک (۷۵-۸۵)
۸۲.....	جدول شماره ۷-۳- پارامترهای اقلیمی ایستگاه فرهادگرد برای طبقه بندی دومارتن
۸۲.....	جدول شماره ۸-۳- پارامترهای اقلیمی ایستگاه فرهادگرد برای طبقه بندی آمبرژه
۸۳.....	جدول شماره ۹-۳- روند تحول جمعیت شهر قلندرآباد طی سال های ۷۵-۸۵
۸۴.....	جدول شماره ۱۰-۳- توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر قلندرآباد در سال ۱۳۸۵
۸۶.....	جدول شماره ۱۱-۳- برآورد جمعیت شهر قلندرآباد در افق طرح بر اساس گزینه های پیشنهادی
۸۶.....	جدول شماره ۱۲-۳- توزیع وضعیت سواد جمعیت ۶ ساله و بالاتر شهر قلندرآباد
۸۹.....	جدول شماره ۱۳-۳- برآورد توزیع شاغلان شهر قلندرآباد به تفکیک بخش های اقتصادی
۹۲.....	جدول شماره ۱۴-۳- روستاهای خدمات گیر مستقیم روزانه از شهر قلندرآباد
۹۳.....	جدول شماره ۱۵-۳- برآورد تعداد جمعیت و آهنگ رشد جمعیت حوزه نفوذ قلندرآباد برای افق ۱۴۰۰
۹۳.....	جدول شماره ۱۶-۳- برآورد کمبودهای اساسی در وضع موجود حوزه نفوذ مستقیم قلندرآباد
۹۵.....	جدول شماره ۱۷-۳- تقسیم بندی کالبدی قلندرآباد
۱۰۲.....	جدول شماره ۱-۴- الگوی کلی کاربری اراضی وضع موجود در شهر قلندرآباد
۱۰۵.....	جدول شماره ۲-۴- مقایسه وضع موجود کاربری ها با طرح هادی مصوب
۱۰۶.....	جدول شماره ۳-۴- ارزیابی عملکرد طرح هادی شهر قلندرآباد
۱۰۶.....	جدول شماره ۴-۴- تغییر کاربری های طرح هادی قلندرآباد به سایر کاربری ها در وضع موجود
۱۰۸.....	جدول شماره ۵-۴- تحقق پذیری سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی و مسکونی تجاری
۱۱۰.....	جدول شماره ۶-۴- تغییرات و تحقق پذیری کاربری های آموزش عمومی

- جدول شماره ۴-۷- توزیع فراوانی سن پاسخگویان ۱۴۰
- جدول شماره شماره ۴-۸- توزیع فراوانی شغل پاسخگویان ۱۴۱
- جدول شماره ۴-۹- توزیع فراوانی تحصیلات پاسخگویان ۱۴۲
- جدول شماره ۴-۱۰- توزیع فراوانی تعداد اعضای خانواده پاسخگو ۱۴۳
- جدول شماره ۴-۱۱- توزیع فراوانی رفت و آمد اعضای خانواده پاسخگو به روستا یا شهرهای اطراف ۱۴۴
- جدول شماره ۴-۱۲- توزیع فراوانی شهرهای محل رفت و آمد اعضای خانواده پاسخگو ۱۴۵
- جدول شماره ۴-۱۳- توزیع فراوانی روستاهای محل رفت و آمد اعضای خانواده پاسخگو ۱۴۶
- جدول شماره ۴-۱۴- توزیع فراوانی وسیله مورد استفاده پاسخگویان جهت رفت و آمد ۱۴۷
- جدول شماره ۴-۱۵- توزیع فراوانی دلایل رفت و آمد پاسخگویان به روستا یا شهرهای اطراف ۱۴۸
- جدول شماره ۴-۱۶- توزیع فراوانی شهر محل سکونت پاسخگویان ۱۴۹
- جدول شماره ۴-۱۷- توزیع فراوانی مدت زمان اقامت پاسخگویان در شهر ۱۵۰
- جدول شماره ۴-۱۸- توزیع فراوانی روستاهای محل زندگی پاسخگویان ۱۵۱
- جدول شماره ۴-۱۹- توزیع فراوانی علت مهاجرت پاسخگویان به شهر ۱۵۲
- جدول شماره ۴-۲۰- توزیع فراوانی نوع مالکیت منزل پاسخگویان ۱۵۳
- جدول شماره ۴-۲۱- توزیع فراوانی نوع کاربری ملک پاسخگویان قبل از تبدیل روستا به شهر ۱۵۴
- جدول شماره ۴-۲۲- توزیع فراوانی مراحل تغییر کاربری ملک پاسخگویان ۱۵۵
- جدول شماره ۴-۲۳- توزیع فراوانی علت اقدام به سکونت در قلندرآباد و تغییر کاربری ۱۵۶

فهرست نمودارها

- نمودار شماره ۱-۱- فرایند تحقیق ۱۱
- نمودار شماره ۳-۱- تغییرات ماهانه رطوبت نسبی هوای قلندرآباد طی دوره ۸۵-۷۵ ۷۸
- نمودار شماره ۳-۲- متوسط ماهانه بارندگی در ایستگاه های باغ عباس و فرهادگرد ۸۰
- نمودار شماره ۳-۳- درصد بارندگی فصلی قلندرآباد طی دوره ۷۵-۷۵ ۸۰
- نمودار شماره ۴-۱- تحقق پذیری سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی ۱۰۸
- نمودار شماره ۴-۲- مقایسه مساحت کودکانستان در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۱۱
- نمودار شماره ۴-۳- مقایسه مساحت دبستان در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۱۲
- نمودار شماره ۴-۴- مقایسه مساحت مدرسه راهنمایی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۱۳
- نمودار شماره ۴-۵- مقایسه مساحت دبیرستان در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۱۴
- نمودار شماره ۴-۶- مقایسه مساحت کاربری تجاری و مسکونی تجاری در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۱۷
- نمودار شماره ۴-۷- مقایسه سطوح کاربری اداری - انتظامی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۱۹
- نمودار شماره ۴-۸- مقایسه سطوح کاربری فرهنگی - گردشگری در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۲۲
- نمودار شماره ۴-۹- مقایسه سطوح کاربری مذهبی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۲۳
- نمودار شماره ۴-۱۰- مقایسه سطوح کاربری ورزشی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۲۵

- نمودار شماره ۴-۱۱- مقایسه سطوح کاربری بهداشتی- درمانی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۲۷
- نمودار شماره ۴-۱۲- مقایسه سطوح کاربری فضای سبز عمومی و حفاظتی وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۳۰
- نمودار شماره ۴-۱۳- مقایسه سطوح کاربری صنعتی- کارگاهی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۳۲
- نمودار شماره ۴-۱۴- مقایسه سطوح کاربری حمل و نقل و انبار در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۳۴
- نمودار شماره ۴-۱۵- مقایسه سطوح کاربری کشاورزی در وضع موجود با وضع پیشنهادی ۱۳۶
- نمودار شماره ۴-۱۶- درصد تحقق مساحت کاربری های مورد مطالعه در طرح هادی ۱۳۹
- نمودار شماره ۴-۱۷- مقایسه وضعیت سرانه ها در طرح هادی با وضعیت موجود ۱۳۹
- نمودار شماره ۴-۱۸- درصد تحقق سرانه کاربری های مورد مطالعه در طرح هادی ۱۴۰
- نمودار شماره ۴-۱۹- درصد توزیع فراوانی سن پاسخگویان ۱۴۱
- نمودار شماره ۴-۲۰- درصد توزیع فراوانی شغل پاسخگویان ۱۴۲
- نمودار شماره ۴-۲۱- درصد توزیع فراوانی تحصیلات پاسخگویان ۱۴۳
- نمودار شماره ۴-۲۲- درصد توزیع فراوانی تعداد اعضای خانواده پاسخگویان ۱۴۴
- نمودار شماره ۴-۲۳- درصد توزیع فراوانی رفت و آمد اعضای خانواده پاسخگو به روستا یا شهرهای اطراف .. ۱۴۵
- نمودار شماره ۴-۲۴- درصد توزیع فراوانی شهرهای محل رفت و آمد اعضای خانواده پاسخگو ۱۴۵
- نمودار شماره ۴-۲۵- درصد توزیع فراوانی روستاهای محل رفت و آمد اعضای خانواده پاسخگو ۱۴۶
- نمودار شماره ۴-۲۶- درصد توزیع فراوانی وسیله مورد استفاده پاسخگویان جهت رفت و آمد ۱۴۷
- نمودار شماره ۴-۲۷- درصد توزیع فراوانی دلایل رفت و آمد پاسخگویان به روستا یا شهرهای اطراف ۱۴۸
- نمودار شماره ۴-۲۸- درصد توزیع فراوانی شهر محل سکونت پاسخگویان ۱۴۹
- نمودار شماره ۴-۲۹- درصد توزیع فراوانی مدت زمان اقامت پاسخگویان در شهر ۱۵۰
- نمودار شماره ۴-۳۰- درصد توزیع فراوانی روستای محل زندگی پاسخگویان ۱۵۱
- نمودار شماره ۴-۳۱- درصد توزیع فراوانی علت مهاجرت پاسخگویان به شهر ۱۵۲
- نمودار شماره ۴-۳۲- درصد توزیع فراوانی نوع مالکیت منزل پاسخگویان ۱۵۳
- نمودار شماره ۴-۳۳- درصد توزیع فراوانی نوع کاربری ملک پاسخگویان قبل از تبدیل روستا به شهر ۱۵۴
- نمودار شماره ۴-۳۴- درصد توزیع فراوانی مراحل تغییر کاربری ملک پاسخگویان ۱۵۵
- نمودار شماره ۴-۳۵- درصد توزیع فراوانی علت اقدام به سکونت در قلندرآباد و تغییر کاربری ۱۵۷

فهرست اشکال

- شکل شماره ۲-۱- اهداف کلان در برنامه ریزی کاربری زمین ۲۷
- شکل شماره ۲-۲- معیارها و شاخص های مکانی کاربری اراضی شهری ۴۱
- شکل شماره ۲-۳- محتوای طرح های هادی در ایران ۵۷
- شکل شماره ۲-۴- نارسایی های طرح های هادی در اجرا ۶۰

فهرست نقشه ها

- نقشه شماره ۳-۱- توسعه تاریخی شهر در ادوار گذشته ۶۶
- نقشه شماره ۳-۲- توزیع تراکم جمعیتی در شهر ۸۵
- نقشه شماره ۳-۳- محله بندی رسمی شهر ۹۵
- نقشه شماره ۳-۴- وضعیت توپوگرافی، محدودیت ها و امکانات توسعه فیزیکی ۹۷
- نقشه شماره ۴-۱- کاربری اراضی شهر قلندرآباد ۱۰۴
- نقشه شماره ۴-۲- بررسی تحقق پذیری کاربری مسکونی ۱۰۹
- نقشه شماره ۴-۳- بررسی تحقق پذیری کاربری آموزشی ۱۱۵
- نقشه شماره ۴-۴- بررسی تحقق پذیری کاربری تجاری ۱۱۷
- نقشه شماره ۴-۵- بررسی تحقق پذیری کاربری اداری- انتظامی ۱۲۰
- نقشه شماره ۴-۶- بررسی تحقق پذیری کاربری فرهنگی- گردشگری ۱۲۲
- نقشه شماره ۴-۷- بررسی تحقق پذیری کاربری مذهبی ۱۲۴
- نقشه شماره ۴-۸- بررسی تحقق پذیری کاربری ورزشی ۱۲۶
- نقشه شماره ۴-۹- بررسی تحقق پذیری کاربری بهداشتی- درمانی ۱۲۸
- نقشه شماره ۴-۱۰- بررسی تحقق پذیری کاربری فضای سبز ۱۳۰
- نقشه شماره ۴-۱۱- بررسی تحقق پذیری کاربری صنعتی- کارگاهی ۱۳۲
- نقشه شماره ۴-۱۲- بررسی تحقق پذیری کاربری حمل و نقل و انبارداری ۱۳۵
- نقشه شماره ۴-۱۳- بررسی تحقق پذیری کاربری های ناخالص شهری ۱۳۷

پیشگفتار

اولین طرح های توسعه شهری از سوی دولت و با تشخیص اولویت دستگاه حاکم نسبت به تهیه طرح شهری برای هر یک از شهرهای کشور تهیه شدند. به وضوح می توان تأثیر 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 دو چندان می سازد.

طرح های توسعه شهری به منظور ایجاد زمینه ی رشد کالبدی موزون و هماهنگ برای شهرها تهیه می شود. این طرح ها با هزینه و انرژی زیادی تهیه شده اند و هر چند تأثیرات مثبتی در منطقه بندی کاربری ها و زعایت 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.

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 تأثیر بسزایی در سرنوشت آتی شهر و ساکنین دارد.

این پژوهش در پنج 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، سئوالات، 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 مفاهیم و مبانی نظری موضوع مورد مطالعه است به دو بخش تقسیم شده که در بخش اول به بیان تعاریف، مفاهیم و مبانی نظری پرداخته می شود. در بخش دوم به نقش طرح های توسعه شهری در ساز و کار شهرنشینی، طرح هادی، سابقه طرح های هادی در ایران، محتوای طرح های هادی و ... پرداخته می شود.

فصل سوم که با عنوان شناخت محدوده مورد مطالعه نامگذاری شده به ذکر مواردی چون جغرافیای تاریخی، تاریخچه شکل گیری و رشد قلندرآباد، خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی، ویژگی های اجتماعی- اقتصادی و رشد کالبدی پرداخته شده است.

در فصل چهارم نیز یافته های تحقیق و طرح هادی مورد مقایسه قرار می گیرد. و سپس به تحلیل و استخراج پرسشنامه ها در محیط SPSS پرداخته شده تا نقش عوامل مؤثر در مکان گزینی در شهر و تغییر کاربری ها مشخص شود.

در فصل پنجم نیز با عنوان جمع بندی و آزمون فرضیات به ذکر خلاصه تحقیق پرداخته شده و در ادامه به اثبات فرضیه ها و ارائه پیشنهادات بر اساس یافته های تحقیق اشاره گردیده است.

فصل اول

کلیات تحقیق

فرایند تحقیق علمی به مجموعه مراحل منظم و پیوسته ای گفته می شود که امر تحقیق علمی را از آغاز تا پایان امکان پذیر می نماید. فرایند تحقیق علمی شامل مراحل کلی است که هر مرحله خود نیز دارای خرده فرایندی ریزتر است که عملیات و اقدامات متناسب با آن انجام می گیرد. اصل اساسی در روش تحقیق، رعایت ترتیب و نظم فرایند کلی و خرده فرایندهای هر مرحله است تا تحقیق علمی را در کوتاهترین زمان ممکن و با کمترین آسیب ها در زمینه کشف مجهول و راه حل مسأله عملی سازد (حافظ نیا، ۱۳۸۰: ۴۸). پژوهش شهری^۱ نوعی کاوش نظام یافته درباره ویژگی های فعالیت های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی شهری، فرایندهای شهری و تأثیرات ناشی از این فعالیت ها و فرآیندهای شهری در سطوح فضایی متفاوت است (آندرانویچ، ۱۳۸۰: ۱۸).

طرح کاربری زمین شهری، یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه گذاری و تصمیم های عمومی و خصوصی می گذارد، بلکه نقشی مهم در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. ارزیابی یکی از راه هایی است که به تجدید نظر و بررسی طرح های توسعه شهری پرداخته، عوامل قوت و ضعف آن را مشخص کرده و می تواند در کاهش خطاهای این طرح ها موثر و مفید واقع شود. بنابراین سعی گردیده با استفاده از روشهای مرسوم درحوزه پژوهش علوم انسانی به طور عام و پژوهش های شهری به طور خاص در این راه گام برداشته شود. در این فصل به طور کلی مباحث زیر مورد بررسی قرار گرفته است: بیان مسئله، ضرورت تحقیق، سئولات، فرضیات، اهداف، روش تحقیق، مراحل تحقیق، پیشینه تحقیق و مشکلات تحقیق.

¹ Urban Research