

صلى الله عليه وسلم



دانشگاه آزاد اسلامی

واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)

گرایش: جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

تحلیل مراحل رشد فیزیکی شهر فریدونکنار

درجهت ارائه راهکارهای مناسب

راهنما:

دکتر اکبر پرهیزکار

پژوهشگر:

محمد حسین نصیری

زمستان ۱۳۹۳

تقدیم به بهترین های زندگیم

خانواده عزیزم

پاسکزاری:

باساس از استاد بزرگوار دکتر اکبر پرهمبرکار که دلسوزانه مرار اهنای کردند.

بسمه تعالی

تعهد نامه اصالت پایان نامه کارشناسی ارشد

- اینجانب محمدحسین نصیری دانش آموخته مقطع کارشناسی ارشد به شماره دانشجویی ۹۱۰۸۵۹۱۶۲ در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری که در تاریخ ۹۳/۱۱/۲۰۱۹ از پایان نامه خود تحت عنوان: تحلیل مراحل رشد فیزیکی شهر فریدونکنار در جهت ارائه راهکارهای مناسب با کسب نمره ۱۸ و درجه عالی دفاع نموده ام بدین وسیله متعهد می شوم :
۱. این پایان نامه حاصل تحقیق و پژوهش انجام شده توسط اینجانب بوده و در مواردی که از دستاوردهای علمی و پژوهشی دیگران (اعم از پایان نامه ، کتاب ، مقاله و ...) استفاده نموده ام ، مطابق ضوابط و رویه های موجود ، نام منبع مورد استفاده و سایر مشخصات آن را در فهرست ذکر و درج کرده ام.
 ۲. این پایان نامه قبلاً برای دریافت هیچ مدرک تحصیلی (هم سطح ، پایین تر یا بالاتر) در سایر دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی ارائه نشده است.
 ۳. چنانچه بعد از فراغت از تحصیل ، قصد استفاده و هر گونه بهره برداری اعم از چاپ کتاب، ثبت اختراع و ... از این پایان نامه داشته باشم ، از حوزه معاونت پژوهشی واحد مجوزهای مربوطه را اخذ نمایم.
 ۴. چنانچه در هر مقطع زمانی خلاف موارد فوق ثابت شود، عواقب ناشی از آن را بپذیرم و واحد دانشگاهی مجاز است با اینجانب مطابق ضوابط و مقررات رفتار نموده و در صورت ابطال مدرک تحصیلی ام هیچ گونه ادعایی نخواهم داشت.

نام و نام خانوادگی :

تاریخ و امضاء :

بسمه تعالی

در تاریخ ۹۳/۱۱/۱۹

دانشجوی کارشناسی ارشد محمدحسین نصیری از پایان نامه خود دفاع نموده و با
نمره ۱۸ بحروف هجده و با درجه عالی مورد تصویب قرار
گرفت.

امضاء استاد راهنما

بسمه تعالی

دانشگاه آزاد اسلامی - واحد تهران مرکزی

دانشکده ادبیات و علوم انسانی

(این چکیده به منظور چاپ در پژوهش نامه دانشگاه تهیه شده است)

نام واحد دانشگاهی: تهران مرکزی	کد: ۱۰۱	کد شناسایی پایان نامه: ۱۰۱۲۱۵۰۱۹۲۲۰۰۸
عنوان پایان نامه: تحلیل مراحل رشد فیزیکی شهر فریدونکنار در جهت ارائه راهکارهای مناسب		
نام و نام خانوادگی دانشجو: محمدحسین نصیری	تاریخ شروع پایان نامه: ۹۲/۸/۲۸	
شماره دانشجویی: ۹۱۰۸۵۹۱۶۲	تاریخ اتمام پایان نامه: ۹۳/۱۱/۱۹	
رشته تحصیلی: جغرافیا و برنامه ریزی شهری		
استاد / استادان راهنما: دکتر اکبر پرهیزکار		
<p>چکیده پایان نامه (شامل خلاصه، اهداف، روش های اجرا و نتایج به دست آمده):</p> <p>شهرها اصولاً گرایش به گسترش دارند آشکارترین شکل این گسترش، کالبدی یا فیزیکی است. هر چند گسترش فیزیکی شهر همیشه توأم با نظم و روندی طبیعی نیست و عموماً رشد و گسترش یک شهر در نتیجه عوامل متعدد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی، نظامی و امنیتی بوده و در دوره های مختلف تاریخی افت و خیزهایی دارد. از جمله شهرهایی که در سالهای اخیر رشد و گسترش قابل توجهی را تجربه کرده است شهر فریدونکنار در استان مازندران می باشد. گسترش بی رویه و ناهماهنگ این شهر از یک طرف موجب از بین رفتن باغ ها و اراضی کشاورزی مرغوب پیرامون شهر گشته و خسارت های جبران ناپذیری را به این منابع تجدید ناپذیر وارد ساخته و از طرف دیگر موجب ناهماهنگی و عدم تعادل هایی در بخشهای مختلف کالبدی - فضایی شهر و نارسائی در تأسیسات و تجهیزات این شهر شده است. و بدنبال آن مشکلات زیادی را برای شهروندان و مدیران شهری پدید آورده است. مهمترین هدف های پژوهش حاضر، تحلیل مراحل رشد فیزیکی شهر فریدونکنار، عوامل تاثیر گذار بر این روند و مطالعه سیاست های دولت در خصوص زمین و مسکن در این شهر و تحلیل مشکلات ناشی از گسترش فیزیکی شهر می باشد. ناحیه مطالعه پژوهش حاضر شهر فریدونکنار حوزه استحفاظی آن می باشد که براساس سرشماری سال ۱۳۸۵، جمعیتی معادل ۳۶۱۹۲ نفر داشته است و وسعتی معادل ۷/۶ کیلومتر مربع را دربر می گیرد. روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی-تحلیلی و شیوه گردآوری اطلاعات، به صورت، اسنادی، کتابخانه ای و میدانی میباشد و برای تحلیل اطلاعات از نرم افزار Auto Cad و excel استفاده شده است. نتیجه اطلاعات بدست آمده نشان می دهد که رشد و گسترش شهر فریدونکنار به دلیلی همچون ازدید جمعیت، تشدید مهاجرت های روستای، نداشتن برنامه های مصوب شهری و عدم اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و نوسانات قیمت زمین و مسکن بوده است. واژه های کلیدی: توسعه فیزیکی، حریم شهر، کاربری زمین، حوزه استحفاظی.</p>		

نظر استاد راهنما برای چاپ در پژوهش نامه دانشگاه مناسب است تاریخ و امضا:

مناسب نیست

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	چکیده.....
	فصل اول طرح تحقیق
۳	۱-۱- بیان مسئله.....
۶	۱-۲- اهمیت موضوع تحقیق و انگیزش انتخاب آن.....
۷	۱-۳- هدف های تحقیق.....
۷	۱-۴- سوالات و فرضیه های تحقیق.....
۸	۱-۵- پیشینه تحقیق.....
۱۰	۱-۶- ناحیه مورد مطالعه تحقیق.....
۱۱	۱-۷- روش تحقیق و مراحل انجام آن.....
۱۱	۱-۷-۱- روش و ابزار گردآوری داده ها.....
۱۲	۱-۸- محدودیت ها و مشکلات تحقیق.....
۱۲	۱-۹- واژه های کلیدی.....
۱۲	۱-۱۰- جمع بندی.....
	فصل دوم مبانی نظری
۱۴	۲-۱- مقدمه.....
۱۵	۲-۲- تعریف شهر.....
۱۶	۲-۳- شهرنشینی.....
۱۷	۲-۴- شهرگرایی.....
۱۷	۲-۵- رشد شهر.....
۱۸	۲-۶- توسعه شهری.....
۱۸	۲-۷- گستردگی.....
۱۸	۲-۷-۱- خصایص و ویژگیهای گستردگی.....
۱۹	۲-۷-۲- گستردگی شهری.....
۱۹	۲-۸-۱- مفهوم فضا.....
۲۰	۲-۸-۲- تعریف فضای شهری.....

۲۰	۹-۲- ساخت شهر.....
۲۱	۱۰-۲- بافت شهر.....
۲۱	۱۱-۲- سیمای شهر.....
۲۱	۱۲-۲- کالبدشهر.....
۲۲	۱۳-۲- اجزا و عناصر کالبدی شهر.....
۲۲	۱۴-۲- کالبد شهری به عنوان یک سیستم.....
۲۳	۱۵-۲- عوامل موثر بر رشد کالبدی شهرها.....
۲۳	۱-۱۵-۲- عوامل محیطی و طبیعی.....
۲۴	۲-۱۵-۲- عوامل اجتماعی و فرهنگی.....
۲۴	۳-۱۵-۲- عوامل اقتصادی و سیاسی.....
۲۵	۱۶-۲- ساختار کالبدی و جهات رشد آن.....
۲۶	۱۷-۲- معیارها و ضوابط رشد کالبدی شهر.....
۲۶	۱۸-۲- روشهای تعیین جهت رشد فیزیکی شهرها.....
۲۷	۱۹-۲- رشد کالبدی شهرها در ایران.....
۳۰	۲۰-۲- دولت و رشد شهر نشینی.....
۳۱	۲۱-۲- سیاست و شیوه های مداخله دولت و تاثیر آن بر گسترش شهری.....
۳۴	۲۲-۲- طرح های شهری.....
۳۴	۱-۲۲-۲- طرح جامع شهری.....
۳۴	۲-۲۲-۲- طرح تفصیلی.....
۳۵	۳-۲۲-۲- طرح آماده سازی زمین.....
۳۵	۲-۲۳-۲- کاربری اراضی و گسترش کالبدی.....
۳۶	۲-۲۴-۲- رابطه توسعه شهری با اراضی پیرامون.....
۳۷	۲-۲۵-۲- توسعه اقتصادی و رشد شهری.....
۳۷	۲-۲۶-۲- نقش اقتصاد زمین و ساختمان در کاربری اراضی.....
۳۸	۲-۲۷-۲- جمع بندی.....
	فصل سوم ویژگیهای جغرافیایی شهر فریدونکنار
۴۰	۳-۱- مقدمه.....
۴۱	۳-۲- ویژگیهای جغرافیای طبیعی.....

- ۴۱ ۱-۲-۳- موقعیت جغرافیایی
- ۴۲ ۲-۲-۳- ارتفاع
- ۴۳ ۳-۲-۳- پستی و بلندی
- ۴۴ ۴-۲-۳- عوارض طبیعی منطقه
- ۴۷ ۵-۲-۳- زمین شناسی
- ۴۸ ۶-۲-۳- زلزله
- ۴۹ ۷-۲-۳- خاک
- ۵۰ ۸-۲-۳- اقلیم
- ۵۱ ۹-۲-۳- وضعیت شاخص های اقلیمی
- ۵۱ ۱-۹-۲-۳- رژیم دما
- ۵۳ ۲-۹-۲-۳- رژیم بارش
- ۵۵ ۳-۹-۲-۳- رطوبت
- ۵۷ ۱۰-۲-۳- باد
- ۵۷ ۱۱-۲-۳- منابع آب
- ۵۷ ۱-۱۱-۲-۳- آبهای سطحی
- ۵۸ ۳-۳- ویژگیهای جغرافیای انسانی
- ۵۸ ۱-۳-۳- وجه تسمیه و پیشینه تاریخی
- ۵۹ ۲-۳-۳- تحول و رشد جمعیت در شهرستان فریدونکنار:
- ۶۱ ۳-۳-۳- توزیع جمعیت ساکن در نقاط شهری
- ۶۲ ۴-۳-۳- حرکات جمعیتی
- ۶۳ ۵-۳-۳- ترکیب سنی و جنسی جمعیت شهر فریدونکنار
- ۶۴ ۱-۵-۳-۳- ترکیب سنی جمعیت شهر فریدونکنار
- ۷۱ ۲-۵-۳-۳- ترکیب جنسی جمعیت شهر فریدونکنار
- ۷۳ ۶-۳-۳- بعد خانوار شهر فریدونکنار
- ۷۴ ۷-۳-۳- مهاجرت
- ۷۴ ۴-۳-۳- ویژگیهای جغرافیای اقتصادی
- ۷۴ ۱-۴-۳- وضع فعالیت در بخش اقتصادی شهر
- ۷۶ ۲-۴-۳- فعالیت اقتصادی منطقه

۷۹	۳-۴-۳- کشاورزی
۸۰	۳-۵- جمع بندی
	فصل چهارم تجزیه و تحلیل یافته ها
۸۲	۴-۱- عوامل پیدایش (علت وجودی) شهر فریدونکنار
۸۲	۴-۱-۱- عوامل اقتصادی
۸۲	۴-۱-۲- عوامل ارتباطی
۸۳	۴-۱-۳- عوامل دفاعی
۸۴	۴-۲- هسته اولیه شهر و نحوه گسترش
۸۵	۴-۳- سیر تحول فضایی - کالبدی شهر فریدونکنار
۹۶	۴-۴- عناصر تشکیل دهنده هسته اولیه شهر
۹۷	۴-۵- نحوه شکل گیری شهر فریدونکنار
۹۹	۴-۶- تراکم کلی جمعیت در سطح شهر
۱۰۰	۴-۷- تراکم جمعیتی محدوده استحفاظی و گسترش بی رویه شهر
۱۰۱	۴-۸- بررسی جهات گسترش شهر فریدونکنار در طی سالهای بعد از انقلاب
۱۰۳	۴-۹- کاربری فضاهای مسکونی
۱۰۶	۴-۱۰- جمع بندی سطوح و سرانه های کاربری اراضی
۱۰۷	۴-۱۱- بررسی محدوده های پیشنهادی طرح های توسعه شهری در فریدونکنار
۱۱۰	۴-۱۲- عوارض و نابسامانیهای ناشی از ضوابط و مقررات ساختمان
۱۱۲	۴-۱۳- اثرات طرح های توسعه شهر فریدونکنار بر گسترش فیزیکی این شهر
۱۱۴	۴-۱۴- نقش دولت در واگذاری زمین و مسکن و گسترش فیزیکی
۱۱۶	۴-۱۵- سیاست عرضه دولتی زمین و مسکن در شهر فریدونکنار
۱۲۲	۴-۱۶- جمع بندی سرمایه گذاری های دولتی در گسترش جهات ارتباطی شهر
۱۲۳	۴-۱۷- جمع بندی
	فصل پنجم آزمون فرضیه ها و نتیجه گیری
۱۲۵	۵-۱- آزمون فرضیه ها
۱۳۰	۵-۲- نتیجه گیری
۱۳۱	۵-۳- پیشنهادات
۱۳۳	منابع و ماخذ

فهرست جدول ها

صفحه	عنوان
۵۰	جدول ۳-۱- طبقه بندی اراضی به لحاظ خاک شناسی
۵۲	جدول شماره (۲-۳): میانگین درجه حرارت منطقه سال ۱۳۹۰
۵۴	جدول شماره (۳-۳): میانگین بارش سالانه و فصلی در ایستگاه بابلسر سال های (۱۳۷۹-۱۳۹۰)
۵۵	جدول شماره (۴-۳): بارش ماهانه در ایستگاه بابلسر سال ۱۳۹۰
۵۶	جدول (۵-۳) وضعیت شاخص های اقلیمی
۶۰	جدول شماره (۶-۳) تغییر جمعیت و نرخ رشد آن در شهر فریدونکنار در سالهای ۸۵-۱۳۳۵
۶۲	جدول (۷-۳): توزیع جمعیت و تراکم، در محلات شهری فریدونکنار
۶۲	جدول شماره (۸-۳)
	جدول شماره (۹-۳): توزیع جمعیت شهر فریدونکنار بر حسب جنس و گروه های بزرگ سنی در سال ۱۳۹۰
۶۵	
۶۷	جدول (۱۰-۳): ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر فریدونکنار ۱۳۹۰
۶۸	جدول شماره (۱۱-۳): توزیع جمعیت شهر فریدونکنار بر حسب جنس و گروه های سنی (۱۳۹۰)
۸۹	جدول شماره (۱۲-۳): توزیع جمعیت فریدونکنار بر حسب جنس و گروه های بزرگ سنی در سال ۸۹
۷۰	
۷۱	جدول شماره (۱۳-۳): بررسی نسبت جنسی در گروه های عمده سنی (۱۳۹۰)
۷۳	جدول (۱۴-۳): تحولات خانوار و جمعیت شهر فریدونکنار ۱۳۹۰-۱۳۴۵
۷۷	جدول شماره (۱۵-۳): وضعیت فعالیت و اشتغال ۱۰ساله و بیشتر شهر فریدونکنار
۷۸	جدول شماره (۱۶-۳): تعداد شاغلان شهر فریدونکنار در بخش های مختلف اقتصادی ۱۳۹۰
۷۸	۱۳۸۵
۹۸	جدول شماره (۱-۴) وسعت شهر فریدونکنار در دوره های زمانی مختلف
۱۰۶	جدول شماره (۳-۴) وضعیت کاربری اراضی وضع موجود شهر فریدونکنار ۱۳۹۰
	جدول شماره (۴-۴) مقایسه سرانه کاربری مختلف شهری بین طرح جامع فعلی، طرح تفصیلی
۱۱۰	جدید
۱۲۱	جدول (۵-۴) میزان واگذاری زمین بر حسب مسکونی، اجاره ای، سایر در شهر فریدونکنار (۱۳۸۵-)
۱۲۱	(۱۳۷۵)

فهرست نمودارها

عنوان	صفحه
نمودار شماره (۱-۳): میانگین بارش سالانه و فصلی در ایستگاه بابلسر سال های (۱۳۹۰-۱۳۷۹) ... ۵۴	
نمودار شماره (۲-۳): تغییر جمعیت و نرخ رشد آن در شهر فریدونکنار در سالهای ۸۵ - ۱۳۳۵..... ۶۱	
نمودار شماره (۳-۳) توزیع جمعیت شهر فریدونکنار بر حسب جنس و گروه های بزرگ سنی در سال ۱۳۹۰..... ۶۵	
نمودار (۴-۳): ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر فریدونکنار ۱۳۹۰..... ۶۶	
نمودار شماره (۴-۳): هرم سنی جمعیت شهر فریدونکنار در سال ۱۳۹۰..... ۶۹	
نمودار شماره (۵-۳) توزیع جمعیت شهر فریدونکنار بر حسب جنس و گروه های بزرگ سنی در سال ۱۳۸۹..... ۷۰	
نمودار شماره (۶-۳): بررسی نسبت جنسی در گروه های عمده سنی (۱۳۸۵)..... ۷۲	
نمودار شماره (۷-۳): وضعیت فعالیت و اشتغال ۱۰ ساله و بیشتر شهر فریدونکنار..... ۷۷	
نمودار (۸-۳): تعداد شاغلان شهر فریدونکنار در بخشهای مختلف اقتصادی ۱۳۹۰..... ۷۸	
نمودار (۱-۴) واگذاری زمین در شهر فریدونکنار طی سالهای (۱۳۸۵ - ۱۳۷۵)..... ۱۲۲	

فهرست نقشه ها

صفحه	عنوان
۸۸	نقشه شمار (۱-۴).....
۹۰	عکس شماره (۱-۴).....
۹۱	عکس شماره (۲-۴).....
۱۰۵	نقشه شماره (۳-۴).....
۹۴	عکس شماره (۴-۴).....
۹۵	عکس شماره (۵-۴).....
۱۰۳	نقشه شماره (۲-۴).....
۹۳	عکس شماره (۳-۴).....

چکیده

شهرها اصولاً گرایش به گسترش دارند آشکارترین شکل این گسترش، کالبدی یا فیزیکی است. هر چند گسترش فیزیکی شهر همیشه توأم با نظم و روندی طبیعی نیست و عموماً رشد و گسترش یک شهر در نتیجه عوامل متعدد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی، نظامی و امنیتی بوده و در دوره های مختلف تاریخی افت و خیزهایی دارد. از جمله شهرهایی که در سالهای اخیر رشد و گسترش قابل توجهی را تجربه کرده است شهر فریدونکنار در استان مازندران می باشد. گسترش بی رویه و ناهماهنگ این شهر از یک طرف موجب از بین رفتن باغ ها و اراضی کشاورزی مرغوب پیرامون شهر گشته و خسارت های جبران ناپذیری را به این منابع تجدید ناپذیر وارد ساخته و از طرف دیگر موجب ناهماهنگی و عدم تعادل هایی در بخشهای مختلف کالبدی- فضایی شهر و نارسائی در تأسیسات و تجهیزات این شهر شده است. و بدنبال آن مشکلات زیادی را برای شهروندان و مدیران شهری پدید آورده است. مهمترین هدف های پژوهش حاضر، تحلیل مراحل رشد فیزیکی شهر فریدونکنار، عوامل تاثیر گذار بر این روند و مطالعه سیاست های دولت در خصوص زمین و مسکن در این شهر و تحلیل مشکلات ناشی از گسترش فیزیکی شهر می باشد. ناحیه مطالعه پژوهش حاضر شهر فریدونکنار حوزه استحفاظی آن می باشد که براساس سرشماری سال ۱۳۸۵، جمعیتی معادل ۳۶۱۹۲ نفر داشته است و وسعتی معادل ۷/۶ کیلومتر مربع را دربر می گیرد. روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی-تحلیلی و شیوه گردآوری اطلاعات، به صورت، اسنادی، کتابخانه ای و میدانی میباشد و برای تحلیل اطلاعات از نرم افزار Auto Cad و excel استفاده شده است. نتیجه اطلاعات بدست آمده نشان می دهد که رشد و گسترش شهر فریدونکنار به دلیلی همچون ازدید جمعیت، تشدید مهاجرت های روستای، نداشتن برنامه های مصوب شهری و عدم اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و نوسانات قیمت زمین و مسکن بوده است. واژه های کلیدی: توسعه فیزیکی، حریم شهر، کاربری زمین، حوزه استحفاظی.

فصل اول

طرح تحقیق

۱-۱- بیان مسئله

شهرها اصولاً گرایش به گسترش دارند آشکارترین شکل این گسترش، کالبدی یا فیزیکی است. هر چند گسترش فیزیکی شهر همیشه توأم با نظم و روندی طبیعی نیست. عموماً رشد و گسترش یک شهر در نتیجه عوامل متعدد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی، نظامی و امنیتی در دوره های مختلف تاریخی افت و خیزهایی دارد. عوامل و نیروهائی که همواره فضای کالبدی شهر را دگرگون می کند. تحت تاثیر تکوین آن است و در طی زمان با تغییرات و پیشرفت های اجتماعی، اقتصادی دگرگون می شود این دگرگونی ضمن اینکه چهره و منظر جدیدی به کالبدشهرها می دهد زمینه تغییرات در محتوا و ساختارهای اجتماعی - اقتصادی شهر را نیز فراهم می آورد در نهایت منجر به شکل گیری فضاهای شهری به عنوان یک کل منسجم می شود .

شهرها در ابعاد ناحیه ای- ملی و قاره ای و حتی جهانی با تغییرات جمعیتی- اقتصادی و فناوری موجودیت می یابند و در پهنه فضای جغرافیایی نیروهای متفاوتی بر شهر تحمیل می شود که بنیانهای اقتصادی و رفتارهای جمعیتی آن را تحت تاثیر قرار می دهد، این نیروها که به دو دسته نیروهای درون زا و برون زا قابل تفکیک است در سطوح متفاوت عمل می کنند و در این میان نقش نیروهای برون زا بسیار محسوستر و پر اهمیت تر از درون زا است .

شناخت و تحلیل عوامل و نیروهای درون زا و برون زا تاثیر گذار در رشد و گسترش هر شهر با توجه به ساختار اجتماعی - اقتصادی و سیاسی ، فضای ملی و ویژگیهای ناحیه ای از یک سو و شناخت سازوکار این نیروها در برخورد با بافت کالبدی و ساختار اجتماعی - اقتصادی و اداری ویژه آن شهر از سوی دیگر امکان پذیر می گردد. بررسی این تغییرات در طول زمان ، بحث و مفهوم تازه ای را تحت عنوان پویایی شهری مطرح کرده است که نمونه و الگوی جدیدی را در روند رشد و چهره جدیدشهرها و زمینه تازه ای را در مطالعات آمایش و نوسازی سکونتگاههای شهری پدید آورده

است. از آنجاکه ویژگیها و مسایل و مشکلات امروزی شهرها و تغییرات آتی آن تحت تاثیر این نیروها و این سازو کارها می باشد، شناخت این نیروها برای تحلیل مسایل پیچیده و در حال تغییر شهرهای جهان از ضرورت و اهمیت خاصی برخوردار است. در واقع شناخت مبانی علمی رشد شهرها، به ما کمک می کند تا علل رشد آن و در نتیجه رشد کالبدی پیرامون آن را بشناسیم و بر پایه این آگاهی سیاست، برنامه و تدبیر مناسبی را برای هدایت و کنترل شهر اتخاذ و اعمال نماییم.

رشد شتابان شهرها به ویژه شهرهای بزرگ کشورهای در حال توسعه مشکلات دو چندان را برای شهروندان و جوامع جهان سوم بوجود آورده است.

از جمله مشکلات قابل توجه در این کشورها، می توان به رشد و گسترش فیزیکی نامحدود آنها اشاره نمود. به گونه ای که تحت تاثیر این فرایندها، محدوده های فیزیکی شهر و فضاهای کالبدی آن از جهات مختلف رشد و گسترش می یابد. اگر این روند، سریع و بی برنامه باشد سیمای شهر را با مشکلات فراوانی روبرو می سازد و منجر به ترکیب ناهماهنگی در فضاهای شهری خواهد گردید. بنابراین یکی از اقداماتی که می تواند تا حدودی از گسترش ناموزون و ناهمگون شهرها جلوگیری نماید این است که باید برای رشد و گسترش فیزیکی آینده شهرها، الگوی مناسبی در نظر گرفت.

نکته حائز اهمیت اینکه رشد سریع شهرنشینی در اکثر کشورهای در حال توسعه و از جمله در ایران به طور متعادل صورت نگرفته است، بلکه عمدتاً شهرهای بزرگ و پایتختها بیشتر رشد یافته است. تمرکز جمعیت در شهرهای بزرگ گویای این واقعیت است. و حتی در بعضی از کشورها ۳۰ درصد جمعیت این کشورها را شامل می شود. تحولات اقتصادی و دخالت های آن موجب پیدایش قطب های بزرگ صنعتی و شبکه ای از شهرهای بزرگ و ابرشهرها شده است. بدین ترتیب نظم فضایی خاصی را در سطح ناحیه ای - منطقه ای و ملی بوجود آورده است. (نظریان، ۱۳۸۵، ۱۵۱).

تاریخ شهرنشینی ایران حکایت از این مهم دارد که تا چند دهه پیش رشد کالبدی و جمعیتی شهرهای ایران آهنگی مدون، متعادل و هماهنگ داشته است با بروز تحولات سیاسی، اجتماعی، اقتصادی، و فناوری جدید، شهرها تغییرات و دگرگونی سریع و پرشتابی را تجربه کردند. این دگرگونی به شکل افزایش جمعیت و گسترش فیزیکی شتاب آمیز شهرها، و به صورت نامتعادل و ناهماهنگ رخ داده

است. اگر چه شهرها دارای گسترش فیزیکی وسیعی بوده اند اما این گسترش متعادل نبوده است. دیگر بخشهای این شهر ها گسترش بی برنامه و غیر اصولی را پذیرا شده اند که در تعارض با اصول توسعه پایدار شهری بوده است .

از جمله شهرهایی که در سالهای اخیر رشد و گسترش قابل توجهی را تجربه کرده است شهر فریدونکنار در استان مازندران می باشد. گسترش بی رویه و ناهماهنگ این شهر موجب ناهماهنگی و عدم تعادل هایی در بخشهای مختلف کالبدی- فضایی شهر و نارسائی در تأسیسات و تجهیزات این شهر شده است. و بدنبال آن مشکلات زیادی را برای شهروندان و مدیران شهری پدید آورده است . به منظور شناخت عمیق تر مسایل و مشکلات فعلی شهر فریدونکنار و شناخت و تحلیل عوامل و نیروهای مؤثر بر رشد و گسترش این شهر صورت گرفته است تا جهت شناسایی و تحلیل مهمترین عوامل تأثیر گذار در گسترش فیزیکی شهر فریدونکنار طی سالهای اخیر و بررسی برخی پیامدهای آن به سوالات اساسی زیر پاسخ دهد:

- تهیه و تصویب و اجرای طرح های توسعه شهری در فریدونکنار چه تاثیری در گسترش فیزیکی شهر فریدونکنار داشته است؟
 - آیا سیاستهای دولت در زمینه زمین و مسکن در روند رشد و جهت گسترش فیزیکی شهر در طی سال های اخیر موثر بوده است؟
- آیا توسعه بی رویه شهر فریدونکنار موجب تغییر کاربری اراضی کشاورزی به کاربری های مسکونی شده است و این توسعه ناموزون در روند متعادل شهر و منطقه تاثیر منفی گذاشته است؟

۱-۲- اهمیت موضوع تحقیق و انگیزش انتخاب آن

گسترش بی رویه شهرها موضوعی است که در سالهای اخیر نظر پژوهشگران شهری را به خود جلب کرده است

رشد بی رویه جمعیت و مهاجرت های روستایی به شهر ها از یک طرف و گسترش شهرنشینی و شهرگرایی از سوی دیگر، و به دنبال آن فراهم آمدن برخی شرایط در زمان های خاص، منجر به دگرگونی های بسیاری در سازمان و ساخت شهرها گردیده است. این موضوع ایجاب می کند تا برنامه ریزی مناسبی برای ایجاد تعادل در رشد و گسترش کالبدی شهرها صورت گیرد.

اما با توجه به اینکه شهر فریدونکنار همانند بسیاری از شهر های کشور در ابتدای تکوین، از رشدی اندام وار و انتظام یافته تبعیت می کرد، اما در دهه های اخیر این شهر گسترش سریعی را تجربه نمود که این گسترش منجر به تخریب مرغوبترین زمینهای کشاورزی پیرامون شهر و عدم تعادل و ناموزونی در بخشهای کالبدی فضایی این شهر گردید. حال در این پژوهش که با بررسی و شناخت عوامل موثر بر گسترش فیزیکی شهر فریدونکنار و میزان تأثیرگذاری این عوامل امکان تعادل بخشی روند و جهت گسترش فیزیکی این شهر اقدام نمود که طبیعتاً ضرورت چنین پژوهشی را در شهر فریدونکنار الزامی می سازد.