

فصل اول :

طرح تحقيق

۱ + پیشگفتار

امروزه توسعه فیزیکی و نابسامان شهرها یکی از مشکلات شهر و شهرنشینی جهان سوم در دوران معاصر می باشد. بطوری که طی فرایندی مداوم محدودیتهای فیزیکی و فضاهاهی کالبدی شهر در جهات عمودی و افقی به لحاظ کمی و کیفی رشد می یابد و اگر این روند سریع و بی برنامه باشد به ترکیبی نامناسب از فضاهاهی شهری مشکل زا خواهد انجامید و با عوارضی مثل بی نظمی فضایی، گسترش فقر و نابرابری، فرسایش و آلودگی محیط زیست، کاهش زمین های کشاورزی و ناامنی اجتماعی خواهد شد. به همین دلیل موضوع رشد و توسعه فیزیکی و نحوه برنامه ریزی و مدیریت آن به یک مسئله مهم در کشورهای مختلف از جمله ایران بدل شده است.

در این پایان نامه سعی شده با تحلیل و بررسی روند توسعه فیزیکی شهر قزوین و علل موثر بر آن بهترین جهت توسعه تعیین شود. بررسی روند توسعه شهر در دوره های گذشته پیش بینی مشکلات و معضلات توسعه مذکور و ارائه پیشنهاداتی برای بهبود روند توسعه فیزیکی و عوامل جغرافیایی موثر در توسعه کالبدی شهر نیز موضوعاتی است که در این پایان نامه به آن پرداخته می شود.

در فصل اول این پایان نامه یعنی در طرح تحقیق به بیان مسأله در مسائل رشد جمعیتی و به تبع آن رشد شهرنشینی شهرها اشاره شده که قزوین نیز از این امر مستثنی نبوده است. قزوین با توجه به نقشی که در منطقه داشته همواره در طی ۴ دهه اخیر شاهد مهاجرت های روستا-شهری و مهاجرینی که از استان های دیگر وارد شده اند بوده است. که دولت برای پاسخگویی به تقاضای مسکن ناشی از رشد جمعیت ناگزیر به واگذاری اراضی بوده که ساخت و سازها یا به صورت خصوصی یا تعاونی موجب توسعه و رشد شهر شده است. در این پایان نامه با پاسخگویی به سؤالات تحقیق که توسعه فیزیکی شهر چه آثار و نتایجی را به دنبال داشته و فعالیت های تعاونی های مسکن در این روند چه نقشی داشته اند توانسته علت توسعه و شکل توسعه را تحلیل و بررسی کند. رشد شتابان شهر در طی سال های گذشته (۱۳۴۵-۱۳۸۵) و پیامدهای نامطلوب زیست محیطی نیز ضرورت انجام تحقیق را ایجاد کرده است.

در فصل دوم این پایان نامه، یعنی مبانی نظری تحقیق ما با مفاهیم توسعه شهری، تعریف فضای شهری، ساخت و سیمای شهر، محدوده های شهری که شامل محدوده های خدماتی، قانونی، استحفاظی می باشد آشنا می شویم.

بافت شهر و مورفولوژی شهر و طرح‌های توسعه شهری مثل طرح هادی، طرح جامع، طرح تفصیلی تعریف شده‌اند. الگوهای توسعه شهر که شامل ساخت شهر به صورت دواير متحدالمركز، ساخت قطاعی، ساخت خطی، ساخت ستاره‌ای، ساخت چند هسته‌ای و ساخت طبیعی از دیگر مواردی است که در فصل دوم به آن پرداخته شده است.

در فصل سوم، این مجموعه در مورد ساختار محیط طبیعی و انسانی شهر قزوین توضیح داده شده که شامل معرفی استان قزوین، شهرستان‌های استان، شهر قزوین، جمعیت، مهاجرت، نرخ اشتغال و توانایی‌های موقعیتی شهر که شامل شیب، توپوگرافی و ... می‌باشد.

در فصل چهارم، تحولات قزوین و عوامل مؤثر بر توسعه فیزیکی آن در ادوار مختلف قبل از اسلام و بعد از آن تا دوران صفویه قاجار پهلوی و چهار دهه ۱۳۴۵ تا ۱۳۸۵ مورد بررسی قرار گرفته است.

در فصل پنجم، با استناد به داده‌های فصول قبل به آزمون فرضیه‌ها و نتایج و تحلیل و بررسی داده‌ها پرداخته شده است.

۴ ۱ - بیان مسئله

با توجه به اینکه توسعه فیزیکی و رشد جمعیتی شهرهای ایران تا چند دهه پیش دارای رشد هماهنگ و متعادل بوده با بروز تحولات جدید شهرها به سرعت دچار تغییر و دگرگونی‌هایی شدند. این دگرگونی‌ها به شکل افزایش جمعیت، گسترش شتابان و نامتعادل شهرها و افزایش حاشیه نشینی، فقر، بیکاری، بزهکاری و دیده می‌شود.

اگر چه شهرها دارای گسترش فیزیکی وسیعی بوده اند ولی این گسترش فیزیکی دارای تعادل و هماهنگی نبوده و سطح زیر ساخت شهرها تحت تسلط ساختمانی خصوصاً ساختمان‌های مسکونی بوده است. در حقیقت بین کاربریهای شهری و اختصاص زمین و سرانه شهری تناسب معقولی برقرار نبوده است و تحولات اخیر که در سطح اقتصادی - سیاسی - اجتماعی صورت گرفته رشد و توسعه فضایی را به شدت تحت تاثیر قرار داده است.

گسترش بخش خدمات و صنعت از سویی و مهاجرت از سویی دیگر نقش مهمی در افزایش تراکم و ازدحام شهری داشته است. لذا مسئولین شهری باید یک کنترل اصولی و همه جانبه بر این مهم داشته باشند.

شهرهای کشور قبل از گسترش اصولی دارای افزایش جمعیت شده اند و در شهر فرصتی برای سیاستگذاری دقیق وجود نداشته و بدلیل عدم نظارت مسئولین و یک برنامه ریزی مدون و صحیح زمینها قبل از هر گونه آماده سازی به سرعت زیرساخت و سازه های مسکونی رفته یعنی پیشی گرفتن شهر نشینی از شهرسازی؛ پس باید برای شهرنشینی حد تعادلی از تراکم جمعیتی و برای شهرسازی حد معینی از تراکم ساختمانی را در نظر گرفت.

قزوین نیز مانند سایر شهرهای ایران با مشکلات عدیده ای روبرو می باشد مثل رشد بالای جمعیتی، مهاجرت شدید و حاشیه نشینی، کمبود مسکن، افزایش قیمت زمین، کاهش رفاه، مشکلات دسترسی به خدمات شهری، ترافیک و آلودگیهای محیط زیست.

وضعیت قزوین کنونی شایسته تاریخچه و قدمت آن نمی باشد زیرا شهرسازی کنونی قزوین با گذشته و تاریخچه اسلامی آن هماهنگ نیست و این تفاوت مربوط به عدم پیروی اصولی و منطقی از قوانین شهرسازی از جمله دسترسی ها و ارتباط مناطق با یکدیگر است.

قزوین به دلیل نزدیکی به تهران و ممنوعیت احداث صنایع در محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران متقاضیان احداث واحدهای صنعتی را به سرمایه گذاری در این استان راغب کرده و از طرفی وجود معادن متعدد و موقعیت ارتباطی شهر که پل پیوند دهنده ۶ استان تهران - همدان - زنجان - مرکزی - گیلان - مازندران می باشد شهر منحصر به فردی است.

قزوین از جمله مناطقی است که با داشتن شهرکهای صنعتی البرز - کاسپین - حیدریه - آراسنج - خرمدشت - آبیک دارای اقتصادی پویا و جذب مهاجر از زنجان - گیلان و دیگر نقاط کشور می باشد، به همین دلیل نرخ شهر نشینی استان قزوین بیشتر از نرخ کشوری است که بیشتر مهاجرتهاى وارده به مرکز استان قزوین می باشد. حدود ۷۰ هزار نفر در ۱۲ سال گذشته به شهر قزوین مهاجرت کرده اند.

از طرفی محدودیت توسعه در شرق، غرب و جنوب به علت وجود بخش عمده زمینهای کشاورزی و باغات تنها افق توسعه آن در محور شمال شهر امکان پذیر بوده، که این منطقه نیز به دلیل وجود گسل دارای محدودیت می باشد و کاربری آن هنوز مشخص نیست. زیرا همه ساله زلزله های متعددی با بزرگای مختلف در قزوین رخ داده و خسارات قابل توجهی را به بار آورده است. با بررسی توسعه فیزیکی شاید بتوان جهت مناسب توسعه را هم برای کاهش میزان آسیب پذیری ساختمان ها مشخص کرد.

در جای جای قزوین زمینهای بلا تکلیف یا ساختمان های فرسوده فراوان به چشم می خورد یعنی از تمام ظرفیتهای استفاده نمی شود. همین امر موجب اشغال زمین های خارج از محدوده برای از دست ندادن فرصت خانه دار شدن افراد می باشد که خود این امر به مشکل گرانی زمین کمک خواهد کرد. قزوین با مساحت ۵۶۹۳ کیلومتر مربع طبق سرشماری سال ۷۵ دارای جمعیتی معادل ۵۷۱۰۰۰ نفر بوده پیش بینی شده تا سال ۱۴۰۰ به جمعیت شهر قزوین ۱۰۰۰۰۰۰ نفر اضافه خواهد شد. افزایش نرخ مهاجر پذیری و سیاست های برنامه ریزان در جهت جذب مهاجر از دلایل عمده این افزایش می باشد پس افق توسعه شهر قزوین با توجه به نظر کارشناسان باید تا ده سال آینده ۵۰۰ هکتار افزایش یابد و لزوم ارائه الگوی مناسب توسعه در اینجا ضروری است .

تقاضای بالای زمین در اراضی حاشیه ای شهر نه تنها مربوط به مهاجران بلکه ریشه در حجم انبوه متقاضیان بدون زمین و مسکن در شهرهاست؛ که امروزه **تعاونی های مسکن** مختلف و انبوه سازان بخش خصوصی و دولتی از عوامل عمده گسترش پرشتاب و توسعه فیزیکی نامتوازن سکونتگاههای شهری در جهات مختلف میباشد. پس میتوان گسترش کالبدی شهر قزوین را با زیر ساخت و ساز رفتن اراضی زراعی دیم و بایر مرتبط دانست چه در قالب فعالیت تعاونی های مسکن و چه در قالب ساخت و سازهای بخش غیر دولتی .

با توجه به مسائل عنوان شده مهمترین سوالات اینطور مطرح می شوند که ؛

- ۱- توسعه فیزیکی شهر قزوین چه اثرات و نتایجی را بدنبال داشته است؟
- ۲- عملکرد تعاونیهای مسکن در توسعه شهر قزوین چه نقشی داشته اند؟

۳-۱- ضرورت انجام تحقیق

رشد و گسترش فیزیکی شهرهای امروزی به گونه هایی همچون؛ متراکم، اقماری، نواری، پراکنده، افقی، عمودی دارای پیامدهای زیست محیطی و اثرات اقتصادی اجتماعی، فرهنگی - سیاسی بسیاری است که محققان باید در چارچوب نظام مدیریتی و برنامه ریزی شهری به ارائه الگوی مناسبی جهت گسترش و توسعه شهرهای آینده اقدام کنند.

اما ارزشهای فرهنگی - اجتماعی - اقتصادی که امروز در سیمای شهر و روابط اجتماعی ساکنان آن نمایان است، نیاز به ژرف نگری دارد تا ضمن تحلیل اثرات ساختار اجتماعی بر توسعه کالبدی شهر این ارزشها و هنجارها مورد تجدید نظر مطلوبتری قرار گیرد.

و از طرفی حفظ، احیاء و ساماندهی کالبد شهر قزوین در جهت کاهش معطلات و مشکلات کنونی از سویی و تلاش برای هماهنگ سازی ساختار کالبدی- قضایی شهر با نیازهای خدماتی شهری زیربنایی ساکنان از سویی دیگر امری حیاتی است و سعی می شود ریشه های آن شناخته و راه حل مناسبی ارائه شود.

توسعه شهری باید با توجه به حفظ و ارتقاء فرهنگ ساکنان توجه به خواستها و نظریات قشرهای گوناگون و بازنگری در جهت حفظ اصالت ارزشهای فرهنگی باشد و این امر نیاز به تلاش برای ارائه یک الگوی مناسب توسعه دارد. تا بتواند ضمن به حداقل رساندن مشکلات و بالا بردن سطح رفاه و دسترسی ها و جلوگیری از اتلاف انرژی و بسیاری موارد ما را هر چه بیشتر در رسیدن به توسعه پایدار نزدیک کند.

یکی از راههای رسیدن به توسعه پایدار توجه به زمینهای زراعی و کشاورزی در پیرامون شهر می باشد که متأسفانه قزوین از جمله شهرهایی است که در ۴ دهه اخیر شاهد رشد شتابان شهرنشینی و توسعه ناموزون شهر در بستر اراضی زراعی پیرامون بوده است تا جایی که در هر دهه ما شاهد ادغام یک روستا با شهر قزوین بودهایم، روستاهایی که اقتصاد آنها بر پایه فعالیتهای کشاورزی و زراعی بوده و هم اکنون به دلیل الحاق آنها با شهر قزوین کاربری آنها کاملاً مسکونی شده است. در این بین فعالیتهای تعاونیهای مسکن نیز بیتاثیر نبوده و قسمت قابل توجهی از زمینهای زراعی شمال شهر قزوین به زیر ساخت و سازهای مسکونی توسط تعاونیهای مسکن رفته است. به نظر می رسد ۲ عامل عمده در این جریان نقش دارند :

۱- حرکت انبوه مردم از روستاهای اطراف به شهر قزوین ۲- رشد طبیعی شهر و مهاجرت از استان های دیگر که موجب افزایش جمعیت و رشد کالبدی شهر گشته است.

در این مجموعه تلاش شده تا با بررسی روند توسعه فیزیکی شهر و تحلیل دلایل گسترش آن در دورههای مختلف راهکارهایی را برای پیشگیری از این ریشه ناموزون و جلوگیری از ادامه این روند ارائه دهیم.

۱-۴- اهداف تحقیق :

- ۱- ارائه یک برنامه کارا جهت گسترش موزون و هماهنگ شهر قزوین
- ۲- حفظ محیط زیست و استفاده از الگوی توسعه پایدار در گسترش آتی شهر قزوین
- ۳- توجه به روند گسترش فیزیکی قزوین و جلوگیری از توسعه بی رویه و بی برنامه شهر

۴- هماهنگ سازی جهات توسعه شهر متناسب با شرایط طبیعی، اجتماعی، اقتصادی و فضایی شهر

۵- جلوگیری از تخریب بیش از حد محیط زیست به ویژه اراضی زراعی محدوده شهر

۶- تبیین نقش و عملکرد تعاونیه‌های مسکن سازمانهای دولتی در توسعه فضایی و کالبدی شهر در بستر اراضی زراعی

۱-۵- پیشینه مطالعاتی موضوع :

در زمینه رشد و توسعه فیزیکی شهر مطالعات زیادی در قالب کتاب، پایان نامه های ارشد و دکتری نوشته شده است که در زیر به چند نمونه از آنها اشاره می شود:

آقای علی قاسمی در مورد توسعه فیزیکی شهر بهشهر در استان مازندران تحقیقاتی انجام داده‌اند.

با توجه به این که شهرهای شمالی ایران به دلیل ویژگی‌های جغرافیایی و تراکم انسانی و نیز رشد

جمعیت و مهاجرت‌های روستایی همواره با دگرگونی در ساختار شهر همراه بوده و در شکل‌گیری

توسعه نامتوازن شهری اثر فراوان داشته است. شهر بهشهر در شرق استان مازندران با جمعیت ۸۵

هزار نفری با توجه به ویژگی‌های کالبدی و طبیعی از جمله شهرهایی است که در دهه‌های اخیر با

توسعه فیزیکی نامناسب روبه‌رو بوده است. این توسعه به حدی بوده با ساختار شهر ناهمگن بوده که

جهت آینده توسعه شهر را دچار ابهام ساخته است.

هدف محقق از بررسی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری توسعه فیزیکی به شکل کنونی و اتخاذ سیاست

متناسب با ویژگی‌های محیطی شهر برای تعیین راهبرد آینده توسعه فیزیکی شهر بهشهر است.

روش تحقیقی ایشان تحلیلی- توصیفی می‌باشد. برای گردآوری اطلاعات از دو شیوه استفاده شده

است. ابتدا در مطالعه کتابخانه‌ای مجموعه‌ای از شاخص‌های کمی و کیفی، جمعیت، زمینی و مسکن

بررسی شده، سپس در بررسی‌های میدانی محدوده مورد مطالعه به صورت پیمایشی بررسی شده

است.

نتایج تحقیق نشان داده که توسعه فیزیکی شهر به صورت افقی و علی‌الخصوص در دهه‌های اخیر

با تصرف اراضی کشاورزی و باغات در جهت شرق صورت گرفته است و توسعه کالبدی به رشد

نامنظم شهری منجر شده است. دوره‌های مختلف توسعه فیزیکی بهشهر الگوی منظم شهری را با

برنامه‌ریزی نشان نمی‌دهد. ساخت و سازها موجب پیوستن روستاهای نزدیک به شهر مثل گرایل

محل / زیروان به این رشد ناموزون و آشفته سرعت بخشیده است.

آقای فیروز پارسانژاد در پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا تحت عنوان بررسی الگوی توسعه فیزیکی شهر زرقان ابتدا روند گسترش فیزیکی شهر زرقان را در ۴ مرحله از سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ بررسی نموده و عوامل مؤثر را در این رابطه مورد نقد قرار داده و نتایج حاصل از این تحقیق بیانگر آن است که گسترش فیزیکی این شهر بی‌برنامه و به صورت هسته‌های پراکنده در محدوده‌های کشاورزی شکل گرفته است. و گسترش شهر در سال‌های اخیر به خصوص ۱۰ سال گذشته به صورت فزاینده‌ای جهشی بوده است.

و عامل اصلی این روند مهاجرت‌های بی‌رویه روستا- شهری بوده است، چنان که از سال ۱۳۳۵ تاکنون بیش از ۸۷۵۲ نفر مهاجر و قریب به ۳۰٪ جمعیت شهر مشخصاً از مهاجرین روستایی می‌باشند. همچنین این گسترش بی‌رویه موجب شده که بیش از ۲۵۷ هکتار از اراضی مرغوب اطراف شهر به زیر ساخت و ساز شهری قرار بگیرد. اینکه یافته‌های تحقیق بیانگر آن است که با ساماندهی و بهره‌گیری از بافت‌های فرسوده و کم‌بازده درون بافت موجود شهر می‌توان گسترش بی‌رویه آتی آن را کنترل و مهار نموده و با تعدیل روند مهاجرت‌های روستایی و جلوگیری از ساخت و سازهای شهری در اراضی کشاورزی، جهات توسعه فیزیکی آینده شهر را جهت داد.

آقای سعید عزیزی: در مورد گسترش فیزیکی شهر سنندج در روستاهای پیرامون تحقیقاتی را انجام داده‌اند. ایشان عنوان کرده‌اند که توسعه شهر سنندج در ۳۰ سال اخیر ناشی از دو پدیده اصلی مهاجرت روستائیان و رشد طبیعی جمعیت شهری بوده است، طوری که از ۹۵ هزار نفر در سال ۱۳۵۵ به ۳۱۶ هزار نفر در سال ۸۵ رسیده است که حدود سه برابر افزایش را نشان می‌دهد. فرآیند این جهش جمعیتی توسعه فیزیکی شهر بوده است که با در نظر گرفتن عوامل توپوگرافی الگوی توسعه قطاعی آن را به الگوی کهکشانی تبدیل نموده است. شهر سنندج به عنوان مادر شهر منطقه طی سه دهه اخیر ۸ روستا را با زمین‌های زراعی، باغی و مراتع پیرامونش را در خود ادغام کرده است و موجب شده که به دلیل افزایش جمعیت و رشد روستاهای پیرامونی نقش تولید- کشاورزی به نقش سکونت- خوابگاهی تبدیل می‌شود. نتیجه‌گیری: افزایش جمعیت شهری سنندج که ناشی از رشد طبیعی و مهاجرت روستایی می‌باشد از عوامل عمده توسعه فیزیکی می‌باشد که این افزایش با تقاضا برای زمین و مسکن همراه است، که

خود نیز موجب بورس‌بازی زمین و مسکن در شهر سنندج و به تدریج در روستاهای پیرامون آن شده است. این امر باعث تغییر چشم‌انداز روستایی و از بین رفتن نقش کشاورزی آن همراه است.

زنگی آبادی (۱۳۷۵) موقعیت جغرافیایی، مسائل اقتصادی، سیاسی و رشد جمعیت را در توسعه و رشد فیزیکی شهر کرمان موثر دانسته است.

عزیز پور (۱۳۷۵) توسعه فیزیکی شهر تبریز را در ارتباط با مشخصات زمین‌شناسی، توپوگرافی، خاک و اقلیم‌شناسی منطقه مورد ارزیابی قرار داده و به این نتیجه رسیده که بعلت محدودیت آب و زمین، توسعه آبی شهر با محدودیت مواجه می‌شود.

حیبی سال (۱۳۸۰) با مطالعه ای که روی شهر سنندج انجام داده به این نتیجه رسیده است که طرح‌های توسعه شهری در توسعه فیزیکی شهر سنندج به سمت جنوب غربی تاثیر زیادی داشته است.

۱-۶- فرضیه‌ها :

- ۱ - توسعه فیزیکی شهر قزوین به رشد شهر در بستر اراضی کشاورزی منجر شده است.
- ۲ - عملکرد تعاونیهای مسکن در واگذاری اراضی شهری مهمترین عامل توسعه شهر در بستر اراضی کشاورزی در دو دهه اخیر است.

۱-۷- روش تحقیق :

روش بررسی در این تحقیق توصیفی-تحلیلی می‌باشد. ابتدا از روش مطالعه کتابخانه‌ای و بررسی اسناد و مدارک موجود و پایان‌نامه‌ها مرتبط اطلاعات لازم جمع‌آوری می‌شود و سپس با توجه به نقشه‌ها و مدارک موجود داده‌ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. روند توسعه شهر در طی چهار دهه گذشته با توجه به طرح‌های جامع و نتایج آنها ارزیابی شده است. اطلاعات مربوط به تعاونیهای مسکن نیز از طریق مطالعات میدانی و مصاحبه با کارشناسان مربوطه به تعاونیهای کارگری و کارمندی جمع‌آوری شده است.

۱-۸- اصطلاحات کلیدی :

اصطلاحات کلیدی این مجموعه عبارتند از : ۱- توسعه فیزیکی ۲- اراضی زراعی ۳- تعاونی مسکن.

توسعه فیزیکی :

به افزایش کمی و کیفی کاربریها و فضاهای کالبدی یک شهر در ابعاد افقی و عمودی که در طول زمان صورت می گیرد میتوان توسعه فیزیکی اطلاق نمود (زنگی آبادی : ۱۳۷۱، ۳۹۰). توسعه فیزیکی شهر کرمان، تهران: رساله دکترای دانشگاه تربیت مدرس

اراضی زراعی :

به زمین هایی اطلاق می شود که قابلیت کشت محصولات زراعی را دارند و به صورت دیم و آبی موجود می باشد. این زمین ها به ۳ دسته دایر، بایر و موات تقسیم می شوند. زمین دایر؛ زمین هایی است که در حال حاضر قابلیت کشت دارند. زمین های بایر؛ زمین هایی هستند که در گذشته سابقه کشت داشتند. زمین موات؛ زمینهایی هستند که سالهای طولانی بصورت بیکار رها شده اند.

تعاونی مسکن :

برای تعریف تعاونی های مسکن ابتدا لازم است مفهوم تعاون را بیان کنیم. شرکت تعاونی شرکتی است از اشخاص حقیقی یا حقوقی که به منظور نیازمندیهای مشترک و بهبود وضع اقتصادی و اجتماعی اعضاء از طریق خودیاری و کمک متقابل و همکاری آنان تشکیل می شود. تعاون یعنی کار کردن با یکدیگر از طریق تشکیل سازمان رسمی و بکار گیری روش های مدیریتی خاص. در این جا منظور تهیه زمین و ساختمان و خانه و آپارتمان مسکونی و واگذاری خانه ها و آپارتمان ها، نقداً و یا با اقساط به اعضاء و همچنین ایجاد تاسیسات عمومی مورد استفاده مشترک آنها می باشد.

۱-۹- مشکلات و محدودیت های تحقیق :

متأسفانه در ایران دستگاه های اجرایی با محققین همکاری لازم را ندارند. ابهامها، تناقض ها، کمبودها، فقدان هماهنگی، تفکیک غیر منطقی وظایف مرتبط میان سازمان های مختلف و خلأهای موجود در این مقررات و نبوداطلاعات جامع و کافی در زمینه موضوع مورد نظر و اطلاعات به روز و جدید و عدم وجود نقشه های مرتبط با مطالب از جمله عمده ترین موانع این تحقیق بوده اند.

جمع بندی فصل اول :

با توجه به بیان مسئله و روشن شدن مشکل شهر قزوین در روند توسعه و مقایسه با نمونه ای از پایاننامه‌های مرتبط، به این نتیجه می‌رسیم که ابتدا باید علت توسعه را در چهار دهه اخیر، مشکلات و مسائلی که ناشی از این گسترش بوده را ارزیابی کرده و سپس با جمع‌بندی و تحلیل اطلاعات بتوانیم به یک نتیجه درست و منطقی دست پیدا کنیم. لذا در فصل دوم لازم است الگوهای توسعه شهری و طرح های شهری بطور مجزا تعریف و توضیح داده شود تا بتوانیم ضمن آن نوع توسعه شهر قزوین را در نهایت ارزیابی کنیم.

فصل دوم :

مبانی نظری تحقیق

۲-۱- مفاهیم بنیادی

۲-۱-۱- توسعه شهری :

توسعه شهری عبارت است از گسترش هماهنگ و متعادل سطح اختصاص داده شده به ساختمان های مسکونی در یک شهر با سطوح مورد نیاز سایر کاربریها و هم چنین تجهیز این سطوح به تاسیسات امکانات و تجهیزات مورد نیاز و در سطحی استاندارد و قابل قبول - به عبارت دیگر در توسعه شهری باید به برابری و تعادل بین کیفیت و کیفیت آنچه که احداث می شود از یک سو و از سوی دیگر تعداد و اندازه جمعیت شهرنشینی که در آن جای میگیرند اهمیت داد (مشهدیزاده، ۱۳۷۸، ۴۲۳).

همچنین توسعه شهر را می توان به افزایش کمی و کیفی کاربریها و فضاهای کالبدی یک شهر در ابعاد افقی و عمودی که در طول زمان صورت می گیرد اطلاق نمود. (زنگی آبادی، ۱۳۷۴، ۱۷)

۲-۱-۲- فضای شهری :

مفهوم فضای شهری بستگی به کاربری زمین و در نتیجه فعالیتها و عملکردهای شهری دارد که بنا به تعریف غیرکشاورزی هستند. فضای شهری هر نوع تعریف زمین وابسته به شهر یا نزدیک به آن را در بر می گیرد. فضای سبز، تاسیسات بزرگ فرودگاهها استاد یوم های ورزشی زمینهای گلف زمین های نظامی انبارهای زباله معادن و غیره از آن جمله اند این شکلهای کاربری زمین در پیرامون شهر با افزایش و متنوع کردن خود به پیش می روند. هم چنین لازم است فضاهای غیرقابل ساخت همچون دریاچه ها، تالابها، برکهها را که به وسیله فضای شهری احاطه شده اند و نیز زمینهای بایر در حال آیش شهری که کنترل آنها اغلب موقتی و ناشی از شهر است را هم به حساب آورد.

۲-۱-۳- ساخت و سیمای شهر :

نحوه شکل گیری و مکان یابی عناصر و بخشهای مهم شهر و رابطه آنها با یکدیگر تحت تاثیر عوامل متعددی مانند عوامل طبیعی اقتصادی اجتماعی اداری نظامی و هم چنین خصوصیات و نیازهای فضایی و رابطه آن با سایر فعالیتها قرار داشته است ساخت هر شهر از یکسو نمایانگر هماهنگی فضای کالبدی شهر با شرایط و عوامل مزبور و از سوی دیگر گویای چگونگی جریان فعالیتهای اصلی شهر می باشد. (سلطانزاده، ۶۵، ۳۹)

ساخت شهر مقوله ای تازه و نو است بررسی در مورد این که کدام فرم عملکردیتر است انجام نگرفته ولی آنچه مسلم است فرم شهر شکل گرفته از معیارهای مختلف شهری است معمولاً فرم شهر را بر اساس شبکه ها و شریانهای ارتباطی تعریف می کنند به گونه ای که شهر می تواند دارای فرم شطرنجی، خطی، دایره ای و غیره باشد. (وزین، ۱۳۷۸، ۱۰۵)

تصویر و ترکیبی از شهر را که توسط عوامل متعددی مانند خصوصیات کالبدی (فیزیکی) و قابل رویت شهر از قبیل اندازه، شکل، سبک، ارتفاع، حجم و سایر ویژگیهای ظاهری فضاهای کالبدی و مناظر حاصل از فضاهای خالی و نیز ترکیبی از آن فضاهای کالبدی و بطور کلی همه عوامل و عناصر فضاهایی که توسط یک ناظر قابل مشاهده هستند و به عبارتی می توان از آن عکس تهیه کرد سیمای شهر خوانده می شود، سیمای شهر تصویر و ترکیبی ثابت و جامد نیست که در طول یک دوره کوتاه زمانی مانند یک شبانه روز باشد. (وزین، ۱۳۷۸، ۳۱۴)

۴-۱-۲- محدودهای شهر :

معمولاً برای انجام خدمات شهری و اقدام جهت تامین ساختمانها فضاهای شهری و برنامه های عمران شهری حدودی لازم است که بتوان در آن حدود به انجام خدمات شهری و برنامه ریزی در زمینه این خدمات پرداخت. بنابراین حدودی را برای انجام این خدمات تعیین می کنند و این حدود از طرف مسئولین شهری و شهرداریها مشخص می شود تا بتوان در یک برنامه زمانی مشخص به نوسازی و گسترش شهر پرداخت و خدمات شهری مورد نیاز آن را اعم از برق آب تلفن مسکن فضای سبز درمان و مانند آن تأیید کرد این حدود را محدوده شهر می گویند در صورتی که در تمام این محدوده گسترده نشده و تنها در قسمتهایی از آن توسعه یافته باشد مقدار اراضی ساخته شده شهر را در داخل این محدوده شهری محدوده ساخته شده شهر می گویند. (شیعه، ۱۳۷۸، ۱۶۷)

با توجه به مواد ۲ و ۵۶ قانون شهرداریها و تبصره یک ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری محدوده خدماتی عبارت است از: قسمتی از املاک موضوع نقشه جامع که با توجه به امکانات مالی و فنی شهرداری توسط شورای شهر تعیین و شهرداری توسط شورای شهر تعیین و شهرداری در آن محدوده مکلف به ارائه خدمات می باشد محدوده خدماتی به جهت آثاری که از حیث حقوق و نیز وظایفی که برای شهرداری دارد حایز اهمیت است. (مفرحی، ۱۳۷۶، ۹۰)

به موجب بند اول ماده یک آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده مصوب ۵۵/۲/۲۷ محدوده قانونی در شهرهایی که دارای طرح جامع بوده و در شهرهایی

که فاقد طرح جامع اند متفاوت است. چه آن که در شهرهایی که طرح جامع برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد.

محدوده قانونی عبارت است از محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است. (همان منبع، ۲۱)

محدوده قانونی شهری عبارت است از: اراضی که جهت گسترش های بعدی شهر در نظر گرفته شده که در آن نمی توان به کارهای عمرانی شهری مثل توسعه مسکن اقدام نمود. (شیعه، ۱۳۷۶، ۱۶۷)

باید گفته شود که وجود محدوده قانونی و حریم استحفاظی منحصر به شهرهاست و شهرکها دارای محدوده ی هستند که به هنگام تاسیس شهرک مشخص و معلوم گردیده و پروانه تاسیس با توجه به آنها صادر شده است. اما محدوده مذکور محدوده قانونی به معنی اخص کلمه که در قوانین مختلف مورد استعمال واقع شده تلقی نمی گردد و حریم استحفاظی مندرج در ماده ۲ قانون زمین شهری ناظر و منحصر به شهرهاست محدوده یا حریم استحفاظی شهر عبارت است از:

محدوده خارج از محدوده قانونی، خدماتی و توسعه آینده شهر که در طرح های جامعه و هادی طراحی شده بلکه بعنوان ذخیره احتمالی و در گسترش احتمالی محدوده خدماتی شهر تحت نظارت و حفاظت شهرداری مد نظر قرار گرفته و پیش بینی می شود. (مندرج، ۱۳۷۶، ۶۴)

به عبارت دیگر محدوده ای است که بزرگتر و در برگیرنده محدوده قانونی و خدماتی شهر بلکه فراتر از آن می باشد. به طوریکه سطح حاصل از آن بتواند نیازهای جمعیت آتی شهر را براساس سرانه های معمول در کلیه کاربریها تامین کند حریم در اجرای ماده ۹۹ قانون شهرداریها باید چنان تعیین شود که:

اولاً حدود و جهت توسعه مشخص شده و در طرح های توسعه شهر طرح هادی، طرح جامع، طرح جامع سرزمین موضوع بند یک ماده ی قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی را لحاظ نمود. **ثانیاً** در حداکثر رشد خود منطبق بر حدود حوزه شهری موضوع ماده پنج آئین نامه اجرائی قانون تعاریف و ضوابط کشوری و به گونه ای تعیین گردد که حداقل در پنج سال آتی به تغییر و تجدید نظر در آن نیاز نباشد. (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۲۴)

۵-۱-۲- بافت شهر :

- کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل گیری آن را در طول زمان نمایان می سازد. اهمیت و کارکرد بافت شهر را از ۳ منظر می توان مورد توجه قرار داد:
- ۱- دانه بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای خالی و پر و مقدار آنها را نسبت به یکدیگر و چگونگی رابطه و حد نزدیکی بین آنها را مشخص می کند.
 - ۲- شبکه ارتباطات و نحوه دسترسی و خصوصیات کلی راهها و کوچه ها را آشکار می نماید و توسط آن می توان راههای اصلی و فرعی را تشخیص داد.
 - ۳- بافت هر شهر می تواند گویای چگونگی و نحوه توزیع فضایی فعالیتها باشد. هر یک از فضاهای کالبدی با ابعاد و اندازه اش در سطح و در ارتفاع می تواند نمایانگر نوع و حجم فعالیت جاری باشد.
 - ۴- بافت هر شهر نحوه شکل گیری و مراحل رشد و توسعه شهر در طی تاریخ را منعکس می کند. (سلطانزاده، ۱۳۶۵، ۲۹۹).

۶-۱-۲- مورفولوژی شهر :

به طور سنتی مورفولوژی شهری مطالعه نظام یافته (سیستماتیک) از فرم، شکل، طرح، شهر است که در بعضی موارد به این تعریف رشد و کارکرد شهری نیز افزوده می شود اساس مهم مورفولوژی شهری را کیفیت کاربردی زمین تشکیل می دهد به گونه ای که تراکم واحدهای مسکونی یا پراکندگی، در سطح گسترده شهر منطقه صنعتی شهر، بخش ویژه، انبارها و عمده فروش هسته های فرعی شهر، مراکز خرید، خیابانها، کوچه ها، پارکها، دریاچه، ساختمانهای دولتی، زمینهای بایر شهر، فرودگاهها، و غیره از عوامل مهم در مورفولوژی شهری می باشند که این عوامل در کشورهای مختلف دنیا یکسان عمل نمی کنند از این رو مورفولوژی شهرها در نواحی مختلف دنیا نیاز آینده محیط جغرافیایی، شرایط فرهنگی، تکنولوژی کشورهاست.

۲-۲- طرح های توسعه شهری

۱-۲-۲- طرح هادی :

به طور کلی طرح هادی عبارت است از طرحی که به دلیل جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهری

وارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که در طرح جامع نمی گنجد تهیه می گردد. این عملیات شامل گذربندهای اصلی منطقه بندی شهری تفکیک و تجزیه آنها به مناطق تجاری صنعتی مسکونی و امور دیگر بوده که اکثراً توسط دفاتر فنی و وزارت کشور وبا استفاده از همکاری دفاتر مهندسی استان، کمک کارشناسان شهرسازی تهیه می گردد. (نظریان، ۱۳۷۷، ۲۰۱).

طرح هادی شهر بیشتر برای شهر ها کوچک که تا حدود ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت دارند تهیه می شود. طرح هادی در حقیقت تعیین کننده اصول کلی توسعه شهرهاست در این طرح بیشتر هدایت توسعه شهر مورد توجه قرار دارد. آنچه معمولاً در یک طرح جامعه شهری بایستی مورد مطالعه عمیق قرار گیرد در طرح هادی به صورت کلی تری مطرح می گردد از طرح هادی می توان به عنوان برنامه راهنمای توسعه نیز نام برد. (شیعه ۱۳۷۶، ۹۵، ۹۴).

۲-۲-۲- طرح جامع

طرح جامع شهری به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تامین نیازمندیهای آن بر مبنای پیش بینی اهداف توسعه شهری تهیه می شود. عبارتی طرح جامع شهری بیشتر به منظور ترویج ضوابط شهرسازی، کنترل توسعه شهر گرایش به نظام برنامه ریزی و هماهنگ سازی بخشهای مختلف اقتصادی، اجتماعی و با توجه به کیفیت محیط زیست و براساس شناخت حوزه های نفوذ طبیعی اجتماعی، اقتصادی شهرها تهیه می شود (شیعه، ۱۳۷۸، ۹۰). معمولاً برای شهرهای با جمعیتی بالای ۲۵۰۰۰ نفر بجای طرح هادی طرح جامعه شهری تهیه می شود و در آن به ابعاد بیشتری از کارکردها و کاربریهای اساسی شهر به نسبت طرح هادی پرداخته می شود.

۲-۲-۳- طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت است از طرحی که بر اساس معیارها و ضوابط طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و ساخت زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبورو مرور و میزان تراکم جمعیت تراکم ساختمان در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق نوسازی بهسازی و توسعه حل مشکلات شهر، موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می گردد و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد. (مفرحی، ۱۳۷۶، ۹۰).

در واقع طرح تفصیلی به مشخص نمودن اجزای کارکردها و کاربریهایی که در طرح جامعه تعیین شده است به صورت تفصیلی میپردازد.

۲-۳- بررسی الگوهای توسعه شهری

شهر اثر ماندگار تاریخی و در عین حال یک واحد جغرافیایی و اجتماعی تکامل پذیر است که با تاثیر پذیری از ایدئولوژی های ناظر بر ناحیه که توان و سطح و کاربرد و نیروهای اقتصادی و تکنیکی را در شهر مشخص می دارد و به مقتضای اندیشه های ارزشمند معماران و شهرسازان و همیاری کارشناسان و دیگر عوامل محیطی طبیعی شکل می گیرد. (بحرینی، ۱۳۷۷، ۳۷).

الگوهای شهری بویژه مدل های دایره ای قطعی چند هسته ای برای درک توزیع فضایی و خصوصیات اجتماعی درون یک ناحیه شهری می تواند مورد استفاده قرار گیرد. این قبیل مطالعات در اغلب کشورها با دسترسی بودن اطلاعات و داده ها از محلات جدا از هم درون یک ناحیه شهری امکان پذیر می گردد.

۱-۲-۳- ساخت شهر بصورت دایره متحد المركز :

این دیدگاه به توسعه و گسترش دایره ای شکل شهر معتقد است و گسترش آنرا در اشکال دایره متوالی از هسته تا پیرامون شهری می داند به طوری که ارنست برگس درباره ساخت اکولوژیک شهر معتقد است که در ابتدای پیدایش شهر همه فعالیت های تجاری - صنعتی منطقه ای واحدهای مسکونی در داخل دایره اول بوجود می آید با گذشت زمان و توسعه تدریجی شهر دایره اولی را دایره دومی احاطه می کند زیرا مردم با افزایش فعالیت های بازرگانی عمده فروش، خرده فروش، مراکز حمل و نقل و مراکز تفریحی ناگزیر به منطقه دیگری که در داخل دایره دوم قرار دارد نقل مکان میکنند پس با توسعه شهر و فعالیت های وابسته به آن جا برای ساکنان منطقه دوم تنگ میشود و آنها واحدهای مسکونی خود را در منطقه سوم انتخاب می کنند به تدریج که واحدهای مسکونی منطقه اول و دوم تخلیه می شوند و در آنها موسسات و سازمان های صنعتی و بازرگانی انبارهای بزرگ کالا ایجاد می گردد و در نتیجه قسمتهای مرکز شهر زیبایی و عظمت سابق خود را از دست می دهد. و به محله های پزمرده با ظاهری اندوهبار و گاهی مخروبه مانند تبدیل می شود واحدهای مسکونی کارگران به صورت ساختمانهای دو طبقه شهری ایجاد می شود که در بیشتر موارد طبقه اول ساختمان برای سکونت افراد خانواده و طبقه دوم برای اجاره اختصاص می یابد. پیرامون طبقه سوم منطقه چهارم

تشکیل می گردد. که واحدهای مسکونی طبقه پردرآمد شهری در آن قرار گرفته است و در نهایت در بیرون از این منطقه دایره محل سکونت افرادی است که برای انجام دادن کارهای روزانه واشتغال به مرکز شهر عزیمت میکنند. (شکویی، ۱۳۷۲، ۵۱۱-۵۰۹).

البته این دیدگاه ارنست برگس براساس مطالعه وی از شهر شیکاگو ارائه شده که قاعدتاً نمی تواند در تمام شهرهای دنیا عملکرد یکسانی داشته باشد.

این طرح که به عنوان نظریه ای متحدالمرکز شناخته شده است. الگوی ساخت شهر به این اصل استوار است که توسعه شهر از ناحیه مرکزی به طرف خارج شهر صورت گرفته و تعداد مناطق متحدالمرکز را تشکیل می دهد این مناطق با ناحیه مشاغل مرکزی شروع شده و به وسیله منطقه در حال تحول احاطه می شود این قسمت ناحیه ای است که مهاجرین شهر به طرف آن جلب می گردند بالاخره منطقه سفرکنندگان در بیرون مناطق ساخته شده شهر قرار داشته که اغلب به صورت سکونتگاههای خوابگاهی است. (شیعه، ۱۳۷۶، ۶۱-۶۰).

۲-۳-۲- ساخت قطاعی شهر :

نظریه ساخت قطاعی شهر برگرفته از نظریه دوائر متحدالمرکز ارنست برگس توسط همروهیت ارائه شده است. در این نظریه گسترش شهر به جای قالبهای دایره ای و جانبی به صورت قطاع دایره نو در شکل شعاعی خود که از مرکز شروع شده و در طول راههای اصلی پیش می رود صورت می گیرد. او معتقد است که اجاره خانه ممکن است به صورت یک راهنما مطالعه ساخت قطاعی شهر را امکان پذیر سازد. لیکن برخلاف نظریه ارنست برگس شهرها نمی توانند برای همیشه حالت دایره ای شکل بودن مناطق داخلی خود را حفظ کنند بلکه حالت قطاعی پیش از دایره ای زمینه ای مساعد برای توسعه بدست می آورد. زیرا گرانترین اجاره خانه در یک یا چند منطقه معینی از شهر حد متوسط اجاره خانه در یک یا چند منطقه گرانقیمت شهر و کمترین اجاره خانه در قطعات معینی و مناطق دیگر که از مرکز شهر به سطح بیرونی آن کشیده میشود مشاهده میگردد. در نظریه همروهیت هیچ یک از بخشهای متفاوت اجاره خانه ثابت و دائمی باقی نمی ماند بعبارت ساده تر به موازات توسعه شهر در منطقه واحدهای مسکونی طبقه اول جابجایی دیده می شود ولی توسعه آن در بیشتر موارد در مسیر همان قطعه شعاعی است. از نظر وی اصل و منشا منطقه مسکونی طبقه اول از مجاورت مرکز اداری و خرده فروشی شهر آغاز می گردد جایی که در آن فعالیتهای اقتصادی طبقه پردرآمد شهری عرضه می گردد در مجموع در ساخت قطاعی شهر راههای شعاعی از مرکز شهر به

اطراف کشیده می شود و عامل دسترسی به این راهها زمینهای شهری را در مناطق مختلف شهر تعیین می کند و باعث تفاوت قیمت زمینها می گردد. (شکویی، ۱۳۷۲، ۵۱۴-۵۱۳).

همرهویت با بررسی هایی که انجام داد متوجه شد که اجاره خانه می تواند به عنوان یکی از عوامل ساخت قطاع شهر مطرح گردد البته نظریه فوق جهت توسعه فضاهای مسکونی مطرح است که با توجه به شبکه های مهم حمل و نقل و یا در جهت قسمتی از شهر که واجد شرایط مساعد برای رشد داشته باشد ارائه شده است. همرهویت شهر را مانند دایره ای در نظر گرفته که هر فضای شعاعی که دارای کاربریهای خاص می باشد و از مرکز شروع و تا انتهای شهر امتداد دارد در قسمت ۱ و ۲ فعالیتها، عمده فروشی و صنایع کوچک و صنایع سبک مستقرند و قسمت ۳ مربوط به خانواده های کم درآمد است (وزین، ۱۳۷۶، ۱۷۶).

۳-۲-۳- ساخت خطی یا کریدوری شهر :

این نوع شهرها معمولاً در مسیر آبی یا رودخانه ها و یا در مسیر شبکه های اصلی ارتباطی و راهها و جاده های اصلی در راه آهن شکل گرفته و توسعه می یابند و براساس این نظریه در گذشته در اغلب اوقات حوزه های شهری توسعه خود را از شکل ستاره ای شروع نموده و به شکل دایره ای نزدیک می شوند ولی با توسعه شبکه راهها و مسیرهای اصلی ارتباطی تمایل توسعه شهری را در مسیر چنین شبکه هایی به صورت خطی یا کریدوری قرار می دهد. در محل تقاطع مسیرهای اصلی تراکم شهری افزایش یافته و انبوهی به اوج خود می رسد. این طرح یکی از عوامل اصلی توسعه شهری را در سالهای اخیر به وجود آورده و اسکلت بندی در قالبهای آنرا شاهراههای جدید و خطوط آهن توأم با هم شکل داده اند این خطوط نفوذ خود را نه تنها در داخل حوزه های شهرهای بزرگ گسترش می دهند بلکه با جابجایی مردم و کالاها شهرنشینی را بین چنین حوزه هایی که قبلاً فاصله زیادی با هم داشتند و به توسعه سریع وا می دارند. در این سیستم نیز ممکن است بعضی از شهرها وظایف جدیدی را بپذیرند و سه تعبیر از سایر شهرها به توسعه خود بپردازند. (شیعه، ۱۳۷۶، ۶۶).

در سالهای گذشته در بیشتر موارد توسعه حوزههای شهری از شکل ستارههای آغاز میشد و بعدها به شکل نزدیک به دایره می رسید. در سالهای اخیر ایجاد بزرگرها باعث توسعه خطی یا کریدوری در مسیر این بزرگرها و گسترش تراکم فشرده ای در سطوح همین کریدورها شده است و از طرفی در محل تقاطع مسیرهای خطی تراکم شدیدی ایجاد شده و کثرت و انبوهی را به اوج رسانده است به عبارت دیگر توسعه کریدورهای با امکانات مساعد و قابلیت دریافت همه