



دانشکده ادبیات و علوم انسانی
دکتر علی شریعتی
گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری
پایان نامه کارشناسی ارشد

عنوان:

بررسی عملکرد شهرداری آمل در راستای تحقق توسعه پایدار شهری
با تاکید بر حفظ و نگهداری فضای سبز

استاد راهنما: دکتر محمد رحیم رهنما

استاد مشاور: دکتر عزت الله مافی

نگارش: زهره بلوری

زمستان ۱۳۸۹



اظهار نامه

اینجانب زهره بلوری دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته جغرافیا برنامه ریزی شهری دانشکده ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی دانشگاه فردوسی مشهد نویسنده پایان نامه بررسی عملکرد شهرداری آمل در راستای تحقق توسعه پایدار شهری با تاکید بر حفظ و نگهداری فضای سبز تحت راهنمایی دکتر محمد رحیم رهنما 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 به حوزه اطلاعات شخصی افراد دسترسی یافته یا استفاده شده است، اصل رازداری، ضوابط و اصول اخلاق انسانی رعایت شده است.

زهره بلوری

تاریخ ۱۳۸۹/۱۲/۸

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.

خداوند را سپاس میگویم بر نعمتهای بیکرانیش

و با عرض ارادت و ادای احترام به پیشگاه ملکوتی ولینعمتتان، علی بن موسی الرضا که مراد جوار خود خواند و به

این بنده با نظر عنایت نگرینست و مراد برداشتن این گام هر چند کوچک یاری فرمود.

تقدیم به:

خانواده عزیزم

که هر چه دارم مرهون زحمات بی دریغ آنهاست.

سپاس از:

از رابهائنها و مساعدت بی دریغ جناب آقای دکتر محمد رحیم رهنما بعنوان استاد راهنما که زحمات زیادی را در تهیه این رساله داشته اند، صمیمانه قدردانی می کنم.

از جناب آقای دکتر عزت الله مافی استاد کرامیم بعنوان استاد مشاور، بی نهایت سپاسگزارم.

از اساتید ارجمندم: جناب آقای دکتر ولایتی، آقای دکتر شگویی، آقای دکتر خاکپور و همچنین از گروه محترم جغرافیا که بنده را یاری نموده اند، سپاس فراوان دارم.

به‌سیطور از آقای دکتر محمد قاسمی خوزانی به عنوان داور که با دقت این رساله را مورد مطالعه قرار دادند قدردانی می نمایم.
از آقای مصطفی امیر فخریان، سرکار خانم معصومه توانگر که در تهیه و جهت دادن به طرح تحقیق مرا یاری فرمودند، کمال تشکر و قدردانی دارم.

از همکاری ادارات و نهادهای همچون شهرداری آمل، سازمان فضای سبز شهرداری آمل کمال تشکر و

قدردانی را دارم.

و در پایان از مساعدت دوستان عزیز، خانم هاله انزاعی، سمانه کیومرث، سمیرا عرفانیان و آقایان یاسر قاسمی، یاسر سمندری، مجتبی روستا، علی رضایی مقدم و تمامی عزیزانی که مراد انجام این رساله یاری رسانند بی نهایت سپاسگزارم.

کسانی که برای حکومت های خوب ارزش و احترام قائلند همیشه محسنات و معایب
دولتها را در نظر می گیرند.

ارسطو



بسمه تعالی .
 مشخصات رساله/پایان نامه تحصیلی دانشجویان .
 دانشگاه فردوسی مشهد

عنوان رساله/پایان نامه: بررسی عملکرد شهرداری آمل در راستای تحقق توسعه پایدار شهری با تاکید بر حفظ و نگهداری فضای سبز		
نام نویسنده: زهره بلوری نام استاد راهنما: دکتر محمد رحیم رهنما نام استاد مشاور: دکتر عزت ا... مافی		
رشته تحصیلی: جغرافیا و برنامه ریزی شهری	گروه: جغرافیا	دانشکده: ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی
تاریخ دفاع: ۱۳۸۹/۱۲/۸	تاریخ تصویب:	
تعداد صفحات: ۱۵۹	مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد <input type="radio"/> دکتری <input type="radio"/>	

چکیده رساله/پایان نامه :

امروزه تحقق توسعه پایدار در جوامع شهری، ضرورت نیاز به حفظ و نگهداری فضای سبز شهری را مطرح می کند. بنابراین برای انجام این مهم بایستی بصورت دوره ای به ارزشیابی فعالیتهای سازمان های مرتبط با این کاربری پرداخت، تا در این راستا قوانین و تصمیم سازی در زمینه حفظ و گسترش فضای سبز تنظیم و ساماندهی شود. پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش پژوهش تحلیلی- توصیفی می باشد. در این راستا جهت آزمون فرضیات پژوهش به بررسی تاثیر عوامل اقتصادی تاثیر گذار بر تغییر کاربری فضای سبز، و ارزشیابی عملکرد شهرداری آمل پرداخته شده است. جهت آزمون فرضیات نرم افزار GIS، اکسل و اتوکد مورد استفاده قرار گرفت و نتایج پژوهش نشان داد که عوامل اقتصادی در تغییر کاربری فضای سبز مهمترین عامل است زیرا حداقل کل مبلغ دریافت تغییر کاربری اراضی فضای سبز با توجه به تعرفه سال ۱۳۸۸ برابر با ۴۸۳۱۲/۹۹۴/۳۰۰ و حداکثر کل مبلغ دریافتی ۴۰/۶۷۶/۸۵۲/۷۰۰ ریال می باشد. از سوی دیگر ارزشیابی عملکرد شهرداری بر اساس ضوابط و مقررات در زمینه حفظ و نگهداری ۴ کاربری مورد بررسی باغی، حریم سبز، کشاورزی و فضای سبز شهری (پارک، فضای سبز) نشان داد که شهرداری در این موارد چندان موفق نبوده است به گونه ای که در این دوره زمانی ۸۸-۱۳۸۵، ۴۴ قطعه تغییر کاربری اولویت ۱ با وسعت ۴۴۳۷۰۱ مترمربع و دوقطعه زمین با کاربری پارک در مجموع با وسعت ۲۳۰۶ مترمربع داشته است. در پایان پژوهش نیز با توجه به نتایج حاصل پیشنهادات کاربردی در قالب مالی، اجرایی، عمرانی و قانونی ارائه گردیده است.

امضای استاد راهنما:	کلید واژه: ۱. ارزشیابی ۲. توسعه پایدار ۳. فضای سبز شهری ۴. شهرداری آمل ۵.
تاریخ:	

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات

عنوان	صفحه
مقدمه	۱
۱-۱- بیان مساله	۲
۱-۲- ضرورت انجام تحقیق	۳
۱-۳- اهداف تحقیق	۴
۱-۴- سوالات تحقیق	۵
۱-۵- فرضیات تحقیق	۵
۱-۶- پیشینه تحقیق	۵
۱-۷- روش تحقیق	۹
۱-۷-۱- روش گردآوری اطلاعات	۹
۱-۷-۲- روش نمونه گیری	۱۰
۱-۸- کاربردهای تحقیق	۱۰
۱-۹- استفاده کنندگان	۱۰
۱-۱۰- تازگی موضوع و نوآوری تحقیق	۱۰

فصل دوم: مفاهیم و مبانی نظری تحقیق

۲-۱- تعاریف و مفاهیم	۱۵
۲-۱-۱- شهر	۱۵
۲-۱-۲- سازمان	۱۶
۲-۱-۳- انواع سازمان	۱۶
۲-۱-۳-۱- سازمان رسمی و بوروکراسی	۱۶
۲-۱-۳-۲- سازمان غیر رسمی	۱۷
۲-۱-۴- مکانیسم فعالیت هر سازمان	۱۷
۲-۱-۵- بهبود سازمان	۱۷
۲-۱-۶- تعریف	۱۸
۲-۱-۷- اهداف ارزشیابی	۱۹
۲-۱-۸- تفاوت ارزیابی تاثیر، نظارت و ارزشیابی	۱۹
۲-۱-۹- تعریف سازمان محلی	۱۹
۲-۱-۱۰- تعریف شهرداری	۲۰
۲-۱-۱۱- تعریف عملکرد	۲۰
۲-۱-۱۲- وظایف عملکردی شهرداری ها	۲۱
۲-۲- طرح موضوع توسعه پایدار	۲۲

۲۲	۱-۲-۲- تعریف توسعه
۲۲	۲-۲-۲- سابقه تاریخی توسعه
۲۳	۳-۲-۲- توسعه پایدار
۲۴	۱-۳-۲-۲- سیاستهای اصولی توسعه پایدار
۲۵	۴-۲-۲- مفهوم پایداری
۲۵	۵-۲-۲- مفاهیم و دیدگاهها در توسعه پایدار
۲۵	۱-۵-۲-۲- توسعه پایدار شهری
۲۵	۲-۵-۲-۲- مفهوم توسعه پایدار شهری
۲۶	۳-۵-۲-۲- پایداری شهری
۲۶	۴-۵-۲-۲- شهر اکولوژیک
۲۶	۵-۵-۲-۲- مشخصات اکوسیستی
۲۷	۶-۵-۲-۲- شهر سالم
۲۷	۷-۵-۲-۲- شهر سبز
۲۷	۸-۵-۲-۲- پارک اکولوژیک
۲۸	۹-۵-۲-۲- کاربری پایدار
۲۹	۳-۲- طرح موضوع فضای سبز
۲۹	۱-۳-۲- تعریف فضای سبز
۲۹	۲-۳-۲- انواع فضای سبز
۲۹	۱-۲-۳-۲- فضای سبز شهری
۳۰	۲-۲-۳-۲- فضاهای سبز پیرامون شهر
۳۰	۱-۲-۲-۳-۲- انواع فضای سبز پیرامون شهر
۳۱	۳-۳-۲- انواع فضای سبز شهری بر اساس مالکیت
۳۱	۱-۳-۳-۲- فضای سبز عمومی
۳۲	۲-۳-۳-۲- فضاهای سبز نیمه عمومی
۳۲	۳-۳-۳-۲- فضای سبز خیابانی
۳۳	۴-۳-۳-۲- فضاهای سبز خصوصی
۳۳	۴-۳-۲- طبقه بندی فضای سبز شهری بر اساس پهنه
۳۳	۱-۴-۳-۲- باغچه نوارهای سبز و کرت ها
۳۳	۲-۴-۳-۲- سطوح تزئینی، فضای سبز ربط دهنده و حافظ
۳۴	۳-۴-۳-۲- پارک همسایه
۳۴	۴-۴-۳-۲- پارک محله
۳۴	۵-۴-۳-۲- پارک بزرگ
۳۵	۶-۴-۳-۲- پارک حاشیه ای
۳۵	۵-۳-۲- سیر تاریخی فضای سبز در جهان

۳۶	۶-۳-۲-اهمیت فضای سبز
۳۷	۷-۳-۲- ضرورت ایجاد فضای سبز در شهرها
۳۸	۸-۳-۲- عملکرد فضای سبز
۳۹	۱-۸-۳-۲- عملکرد اکولوژیکی فضای سبز
۴۲	۲-۸-۳-۲- عملکرد اجتماعی فضای سبز
۴۳	۳-۸-۳-۲- عملکرد های فضای سبز در ساخت کالبدی شهر
۴۳	۹-۳-۲- اهمیت دسترسی به فضای سبز
۴۵	۱۰-۳-۲- اهمیت سرانه فضای سبز
۴۶	۱۱-۳-۲- اهمیت اقتصادی فضای سبز
۴۸	۱۲-۳-۲- تاریخچه فضای سبز در ایران
۴۸	۱۳-۳-۲- وظایف قانونی شهرداریها در حفظ فضای سبز
۵۰	۱۴-۳-۲- قوانین مرتبط با فضای سبز در ایران
۵۴	۱۵-۳-۲- تعریف کاربری اراضی
۵۴	۱۶-۳-۲- حفظ کاربری اراضی
۵۴	۱۷-۳-۲- تغییر کاربری
۵۴	۱۹-۳-۲- عوامل تغییر کاربری اراضی فضای سبز
۵۴	۱-۱۹-۳-۲- عوامل قانونی
۵۶	۲-۱۹-۳-۲- عوامل جمعیتی
۵۶	۳-۱۹-۳-۲- اقتصادی
۵۸	۹-۲- نتیجه فصل دوم

فصل سوم : معرفی شهر مورد مطالعه

۶۲	مقدمه
۶۳	۱-۳- معرفی استان مازندران
۶۵	۲-۳- ویژگی های جغرافیایی
۶۵	۱-۲-۳- موقعیت جغرافیایی و نسبی شهرستان آمل
۶۶	۲-۲-۳- جغرافیای طبیعی
۶۶	۳-۲-۳- ژئومورفولوژی
۶۷	۴-۲-۳- زمین شناسی و زلزله :
۶۷	۵-۲-۳- آب و هوا :
۶۸	۱-۵-۲-۳- رژیم دما (درجه حرارت)
۷۰	۲-۵-۲-۳- رژیم بارندگی
۷۱	۳-۵-۲-۳- رطوبت نسبی

- ۷.۱..... ۳-۲-۵-۴- بادهای مؤثر بر شهرستان آمل
- ۷.۲..... ۳-۲-۶- منابع آب
- ۷.۳..... ۳-۲-۷- پوشش گیاهی ، جنگل و مرتع
- ۷.۳..... ۳-۴- ویژگی‌های جمعیتی و تقسیمات سیاسی
- ۷.۳..... ۳-۴-۱- تقسیمات سیاسی
- ۷.۴..... ۳-۴-۲- جمعیت
- ۷.۶..... ۳-۴-۳- نسبت سنی و جنسی جمعیت
- ۷.۶..... ۳-۴-۴- سواد
- ۷.۷..... ۳-۴-۵- وضع فعالیت
- ۷.۸..... ۳-۴-۶- بخش‌های عمده فعالیت
- ۷.۹..... ۳-۵- تاریخچه شهر آمل و پیدایش آن در گذشته دور
- ۷.۹..... ۳-۵-۱- آمل قبل از اسلام
- ۸.۰..... ۳-۵-۲- آمل بعد از اسلام
- ۸.۱..... ۳-۶- تاریخچه طرح‌های توسعه شهری در شهر آمل
- ۸.۲..... ۳-۷- سطوح کاربری شهر آمل
- ۹.۱..... ۳-۸- بررسی وضعیت فضای سبز شهر آمل در طرح‌های توسعه شهری
- ۹.۲..... ۳-۹- بررسی ضوابط و مقررات فضای سبز طرح تفصیلی شهر آمل
- ۹.۲..... ۳-۹-۱- حوزه کاربری اراضی باغداری
- ۹.۲..... ۳-۹-۱-۱- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی باغداری
- ۹.۴..... ۳-۱۰- اولویت بندی و ضوابط پیشنهادی باغهای موجود شهر آمل
- ۹.۶..... ۳-۱۱- حوزه اراضی کشاورزی :
- ۹.۷..... ۳-۱۲- بررسی فضای سبز شهری شهر آمل
- ۱۰.۰..... ۳-۱۳- بررسی پارک‌های شهر آمل
- ۱۰.۶..... ۳-۱۴- مقیاس عملکردی پارک‌ها
- ۱۰.۹..... ۳-۱۵- بررسی کاربری اراضی باغی
- ۱۱.۴..... ۳-۱۵-۱- باغ اولویت ۱
- ۱۱.۵..... ۳-۱۵-۲- باغ اولویت ۲
- ۱۱.۷..... ۳-۱۵-۳- باغ اولویت ۳
- ۱۱.۸..... ۳-۱۵-۴- باغ اولویت ۴
- ۱۱.۹..... ۳-۱۵-۵- باغ اولویت ۵
- ۱۲.۰..... ۳-۱۵-۶- باغ اولویت ۶
- ۱۲.۵..... ۳-۱۶- کاربری فضای سبز شهر آمل
- ۱۲.۷..... ۳-۱۷- کاربری حریم سبز :
- ۱۲.۸..... ۳-۱۸- کاربری اراضی کشاورزی

۱۳۱.....	۱۹-۳- بررسی مصوبات کاربری اراضی فضای سبز
۱۳۳.....	۲۰-۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری
۱۳۶.....	۲۱-۳- نتیجه

فصل چهارم : خلاصه آزمون فرضیات، نتایج و پیشنهادات

۱۳۹.....	مقدمه
۱۳۹.....	۴-۱- خلاصه و جمع بندی
۱۴۱.....	۴-۲- سوالات تحقیق
۱۴۱.....	۴-۳- آزمون فرضیات
۱۴۱.....	۴-۳-۱- فرضیه اول
۱۴۳.....	۴-۳-۲- فرضیه دوم
۱۴۵.....	۴-۴- پیشنهادات
۱۴۵.....	۴-۴-۱- نظارتی
۱۴۵.....	۴-۴-۲- قانونی
۱۴۵.....	۴-۴-۳- اجرایی
۱۴۶.....	۴-۴-۴- عمرانی
۱۴۶.....	۴-۴-۵- مالی
۱۴۷.....	ضمانت
۱۴۸.....	منابع و ماخذ
۱۵۶.....	نمونه از اسناد

فهرست نقشه ها

۶۴.....	نقشه شماره (۱-۳): نقشه استانی جمهوری اسلامی ایران
۶۴.....	نقشه شماره (۲-۳): نقشه تقسیمات کشوری استان مازندران
۶۵.....	نقشه شماره (۳-۳): موقعیت شهرستان آمل در استان مازندران
۶۶.....	نقشه شماره (۴-۳): توپوگرافی شهرستان آمل
۶۷.....	نقشه شماره (۵-۳): زمین شناسی شهرستان آمل
۶۸.....	نقشه شماره (۶-۳): همدمای شهرستان آمل
۷۰.....	نقشه شماره (۷-۳): هم باران شهرستان آمل
۷۴.....	نقشه شماره (۸-۳): موقعیت بخش های شهرستان آمل
۸۲.....	نقشه شماره (۹-۳): محدوده طرح تفصیلی شهر آمل
۹۰.....	نقشه شماره (۱۰-۳): موقعیت کاربری طرح جامع شهر آمل ۱۳۸۵
۹۱.....	نقشه شماره (۱۱-۳): موقعیت کاربری فضای سبز طرح جامع شهر آمل ۱۳۸۵
۹۹.....	نقشه شماره (۱۲-۳): موقعیت فضای سبز شهری پیشنهادی طرح در سال ۱۳۸۵ شهر آمل

نقشه شماره (۱۳-۳): نقشه شماره(۳-۱۳) موقعیت پارک های شهر آمل	۱۰.۴.....
نقشه شماره (۱۴-۳): شعاع دسترسی پارک های محلی شهر آمل	۱۰.۷.....
نقشه شماره (۱۵-۳): شعاع دسترسی پارک های ناحیه ای شهر آمل	۱۰.۷.....
نقشه شماره (۱۶-۳): تغییر کاربری اراضی با کاربری پارک شهر آمل	۱۰.۹.....
نقشه شماره (۱۷-۳): موقعیت کاربری اراضی باغی شهر آمل	۱۱.۰.....
نقشه شماره (۱۸-۳): موقعیت تغییر کاربری اراضی باغی شهر آمل	۱۱.۱.....
نقشه شماره (۱۹-۳): نوع اولویت اراضی باغی تغییر یافته	۱۱.۴.....
نقشه شماره (۲۰-۳): موقعیت فضای سبز طرح تفصیلی شهر آمل	۱۲.۶.....
نقشه شماره (۲۱-۳): تغییر اراضی فضای سبز طرح تفصیلی شهر آمل	۱۲.۷.....
نقشه شماره (۲۲-۳): تغییر کاربری حریم سبز از سال ۸۸-۱۳۸۵	۱۲.۸.....
نقشه شماره (۲۳-۳): تغییر کاربری اراضی کشاورزی	۱۲.۹.....
نقشه شماره (۲۴-۳): قیمت منطقه ای تغییر کاربری اراضی شهر آمل (ریال)	۱۳.۵.....

فهرست جداول

جدول شماره (۱-۲): سهم سرانه سبز در شهرهای مختلف جهان و استانداردهای تعیین شده	۴.۶.....
جدول شماره (۱-۳) اوضاع جوی ایستگاه سینوپتیک آمل بر حسب ماه ۱۳۸۷	۶.۹.....
جدول شماره (۲-۳) اوضاع جوی ایستگاه سینوپتیک آمل بر حسب ماه ۱۳۸۷	۷.۱.....
جدول شماره (۳-۳) مشخصات عمومی شهرستان آمل براساس تقسیمات کشوری، سال ۱۳۸۷	۷.۳.....
جدول شماره (۴-۳) جمعیت شهرستان آمل طی دهه های ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵ به تفکیک جمعیت نقاط شهری و روستایی	۷.۵.....
جدول شماره (۵-۳) جمعیت شهر آمل و تعداد زنان و مردان در دهه های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵	۷.۵.....
جدول (۶-۳) جمعیت بر حسب سن به تفکیک جنس در کل شهرستان آمل، سال ۱۳۸۵	۷.۶.....
جدول شماره (۷-۳) جمعیت و تعداد افراد باسواد ۶ ساله و بیشتر شهرستان آمل، سال ۱۳۸۵	۷.۷.....
جدول شماره (۸-۳): جدول شماره (۸-۳) جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر شهرستان، نقاط شهری و روستایی آمل بر حسب فعالیت، سال ۱۳۸۵	۷.۸.....
جدول شماره (۹-۳) تعداد و درصد شاغلان شهرستان آمل بر حسب بخش های کشاورزی، صنعت و خدمات به تفکیک کل، شهری، روستایی و جنس، سال ۱۳۸۵	۷.۸.....
جدول شماره (۱۰-۳) سطح کاربری شهر آمل در سال ۱۳۸۴	۸.۳.....
جدول شماره (۱۱-۳) سطح کاربری پیش بینی شده شهر آمل	۸.۶.....
جدول شماره (۱۲-۳) سرانه فضای سبز از سال ۸۹-۱۳۸۷	۹.۷.....
جدول شماره (۱۳-۳) سرانه فضای سبز شهر آمل در سال ۱۳۸۴ و افق طرح سال ۱۳۹۲	۹.۹.....
جدول شماره (۱۴-۳) مساحت پارک ها قبل از انقلاب	۱۰.۰.....
جدول شماره (۱۵-۳) مساحت پارک ها بعد از انقلاب	۱۰.۱.....

جدول شماره (۳-۱۶) تراز کل هزینه نگهداری فضای سبز شهری سازمان پارک ها و فضای سبز شهرداری	آمل
۱۰۶.....	
جدول شماره (۳-۱۷) تعداد پرونده بررسی شده قطع درخت توسط سازمان فضای سبز شهرداری	آمل
۱۰۸.....	
جدول شماره (۳-۱۸) تغییر کاربری پارک (متر مربع)	آمل
۱۰۸.....	
جدول شماره (۳-۱۹) نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت	۱۱.۴.....
جدول شماره (۳-۲۰) تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۲	۱۱.۶.....
جدول شماره (۳-۲۱): تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۳	۱۱.۷.....
جدول شماره (۳-۲۲) تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۴	۱۱.۸.....
جدول شماره (۳-۲۳) تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۵	۱۱.۹.....
جدول شماره (۳-۲۴) تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۶	۱۲.۰.....
جدول شماره (۳-۲۵) جدول ضریب تغییر کاربری فضای سبز	۱۳.۵.....
جدول شماره (۳-۲۶) جدول کل مبلغ دریافتی تغییر کاربری فضای سبز ۸۸-۱۳۸۵ (ریال)	۱۳.۶.....
جدول قیمت (۳-۲۷) (۴-۲۷) مبلغ دریافتی تغییرات کاربری اراضی فضای سبز به تفکیک منطقه و اولویت	۱۵.۴.....

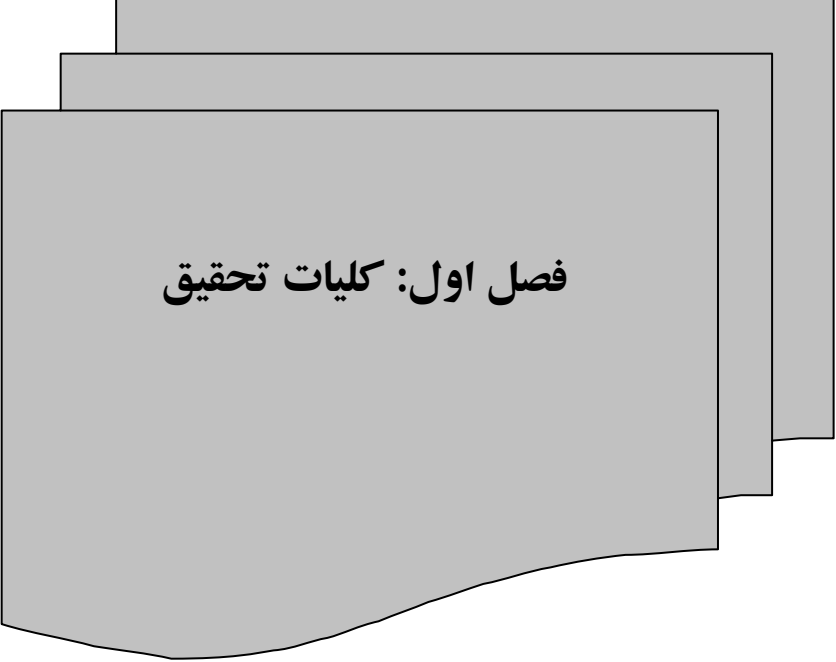
فهرست نمودارها

نمودار شماره (۱-۱) درصد فضای سبز نسبت به درصد مساحت شهر آمل	۳.....
نمودار شماره (۲-۱) روند تحلیلی نقش شهرداری در تحقق توسعه پایدار شهری با تاکید بر فضای سبز	۵۹.....
نمودار شماره (۳-۱) همدمای شهرستان آمل ۱۳۸۷	۶.۹.....
متوسط نمودار شماره (۳-۲) جمعیت شهر آمل	۷.۶.....
نمودار شماره (۳-۳) رشد سرانه فضای سبز شهری	۹.۸.....
نمودار شماره (۳-۴) رشد سرانه کل فضای سبز شهرستان آمل	۹.۸.....
نمودار (۳-۵) : روند ساخت پارک در شهر آمل	۱۰.۲.....
نمودار (۳-۶) : سطوح کاربری فضای سبز شهری از ۱۳۸۴ تا افق طرح سال ۱۳۹۲	۱۰.۵.....
نمودار شماره (۳-۷) درصد اراضی باغی تغییر یافته به کل اراضی باغی ۸۸-۱۳۸۵	۱۱.۱.....
نمودار شماره (۳-۸) درصد نوع تغییر اراضی باغی ۸۸-۱۳۸۵	۱۱.۲.....
نمودار شماره (۳-۹) نوع اولویت کاربری اراضی باغی تغییر یافته	۱۱.۳.....
نمودار شماره (۳-۱۰) نمودار نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۱	۱۱.۵.....
نمودار شماره (۳-۱۱) درصد نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۲	۱۱.۶.....
نمودار شماره (۳-۱۲) نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۳	۱۱.۷.....
نمودار شماره (۳-۱۳) نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۴	۱۱.۸.....
نمودار شماره (۳-۱۴) نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۵	۱۱.۹.....
نمودار شماره (۳-۱۵) نوع تغییر کاربری اراضی باغداری اولویت ۶	۱۲.۰.....

- نمودار شماره (۳-۱۶) نوع تغییر کاربری اراضی فضای سبز (متر مربع) ۱۲۵
- نمودار شماره (۳-۱۷) درصد تغییر کاربری اراضی فضای سبز ۱۲۵
- نمودار شماره (۳-۱۸) سطح تغییرات کاربری حریم سبز تا سال ۱۳۹۲ ۱۳۰
- نمودار شماره (۳-۱۹) سطح تغییرات کاربری اراضی باغی تا سال ۱۳۹۲ ۱۳۰
- نمودار شماره (۳-۲۰) سطح تغییرات کاربری اراضی کشاورزی تا سال ۱۳۹۲ ۱۳۱
- نمودار شماره (۳-۲۱) کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ مربوط به تغییرات کاربری اراضی فضای سبز ۸۸-۱۳۸۵ ۱۳۱
- نمودار شماره (۳-۲۲) کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ مربوط به تغییرات کاربری اراضی فضای سبز به تفکیک برای دوره زمانی ۸۸-۱۳۸۵ ۱۳۲
- نمودار شماره (۳-۲۳) درصد تغییرات کاربری اراضی فضای سبز به تفکیک برای دوره زمانی ۸۸-۱۳۸۵ ۱۳۲

فهرست تصاویر

- تصویر شماره (۱) پارک میلاد ۱۰۳
- تصویر (۲): پارک شهر ۱۰۳
- تصویر (۳): پارک آلاله در مقیاس ناحیه ای ۱۰۵
- تصویر (۴): ساخت مسکن مهر ۱۳۸۸ ۱۲۱
- تصویر (۵): تصویر ماهواره ای ساخت مسکن مهر، ۱۲۱
- تصویر (۶): تفکیک اراضی باغی اولویت ۱، ۱۳۸۸ ۱۲۲
- تصویر (۷): تغییر کاربری اراضی باغی اولویت ۱ به کاربری مسکونی، ۱۳۸۸ ۱۲۲
- تصویر (۸) تغییر کاربری اراضی باغی با اولویت ۱ به کاربری مسکونی، ۱۳۸۸ ۱۲۳
- تصویر (۹) تصویر ماهواره ای از تغییر کاربری اراضی باغی اولویت ۱ به شهرک مسکونی، ۱۳۸۸ ۱۲۳
- تصویر (۱۰) تغییر اراضی باغی اولویت ۱ به کاربری تجاری، ۱۳۸۸ ۱۲۴
- تصویر (۱۱): تغییر اراضی باغ اولویت ۱ به کاربری مسکونی، ۱۳۸۸ ۱۲۴
- تصویر شماره (۱۲): تفکیک اراضی کشاورزی در شهر آمل، سال ۱۳۸۸ .. ۱۲۹
- تصویر (۱۳): فیش دریافت هزینه تغییر کاربری اراضی فضای سبز ۱۵۶
- تصویر (۱۴): صورتجلسه توافق تغییر کاربری اراضی فضای سبز ۱۵۷
- تصویر (۱۵): صورتجلسه تغییر کاربری اراضی فضای سبز در شورای شهر اسلامی آمل ۱۵۸
- تصویر (۱۶): فرم درخواست تغییر کاربری اراضی فضای سبز از شهرداری آمل ۱۵۹



فصل اول: کلیات تحقیق

کلمه سازمان مفهوم های مختلف دارد و بر حسب کاربرد آنها مفهوم ویژه ای پیدا می کند واژه سازمان ممکن است به جریان کارهایی اطلاق شود که مسیر آن جریان ها، ساخت رسمی سازمان را به وجود آورد در این مفهوم سازمان را می توان بصورت زیر تعریف نمود: سازمان عبارت است مراحل تشخیص و گروه بندی کارها، تعیین و تفویض اختیار و مسئولیت و برقراری ارتباط بین افراد بمنظور حسن انجام کار بطوریکه هدف یا هدف های مورد نظردرحد مطلوب کارایی تحقق یابند (میرسپاسی، ۱۳۶۳، ۱۴). میزان تحقق هدفهای یک سازمان از طریق کنترل و ارزشیابی عملکرد مشخص می شود. ارزیابی عملکرد و به طور کلی تر مدیریت عملکرد تر مدیریت عملکرد فرایندی است که از طریق آن میتوان اطلاعات مفید و سودمندی در خصوص چگونگی انجام موثر کارها برای تقویت رفتارهای مثبت و حذف رفتارهای نامناسب و غیر ضروری بدست آورد(www.irma.ir).

بازنگری برنامه و نظارت مستقیم در اجرای فعالیتهای میزان انحراف آن را نسبت به آنچه که مد نظر بوده است مشخص می نماید مقایسه هدفها و میزان تحقق یافتن آنها پژوهشگر را با واقعیتها وامکانات سازمان مواجه می سازد در مرحله ارزشیابی که محتوا برنامه ها مورد بررسی قرار می گیرند تا شکاف بین شرایط موجود و شرایط مطلوب مشخص شود اگر برنامه طبق اهداف پیش نمی رود چه دلایلی موجب این عدم هماهنگی شده است؟ آیا ما برای کسب نتایج مطلوب نیازمند تغییر اهداف برنامه هستیم؟

امروزه توسعه پایدار از مسائل مهمی است که برای بسیاری مطرح است اگر چه به تنهایی به مسائل محیط زیست خلاصه نمی شود. تمدن شهرنشینی با شرایط محیط زیست گره خورده است تا چندی پیش شرایط آب و هوایی، اقلیمی و محیط زیست به عنوان عوامل اصلی و تعیین کننده ماهیت رشد و پایداری شهری فرض می شد یعنی یک رابطه یکطرفه بین محیط زیست با فعالیتهای شهری فرض می شد فقط اولی بر دومی اثر می گذاشت هیچ بازخوری بین آنها وجود نداشت با این تفاوت که امروزه مسئله جدی فراروی بشر وجود دارد آن هم درک پیامدهای تمدن شهرنشینی عصر حاضر بر روی محیط زیست می باشد با آستانه ورود به قرن بیست و یکم میلادی ضرورت بررسی و تحلیل این ارتباط به نحوی مشهود است و نیاز به ارزشیابی عملکردهایی است که در نهایت بتواند عوارض فعالیتهای آدمی را بر محیط زیست کاهش دهد.

۱-۱- بیان مسئله تحقیق:

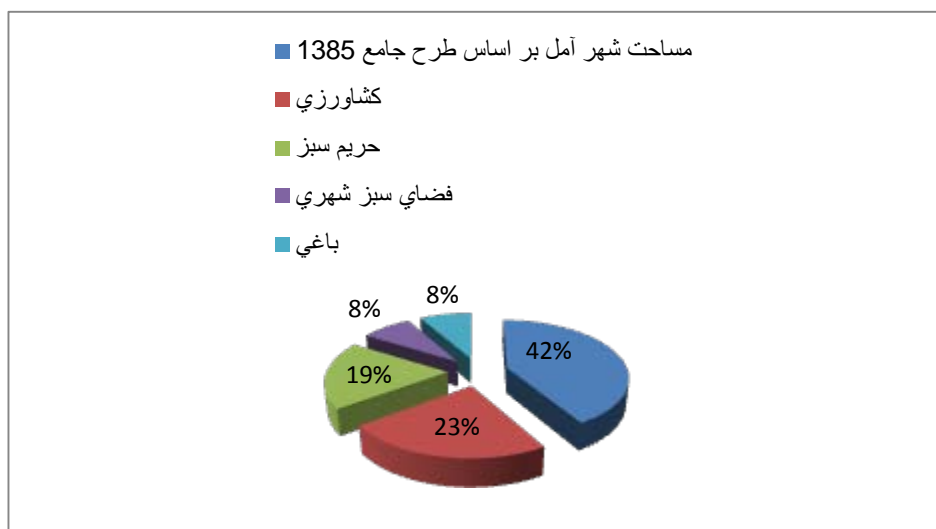
شهر، آنچنانکه که فرد آن را در تاریخ می یابد، نقطه اوج تمرکز برای قدرت و فرهنگ یک جامعه است (ام ویلر، ۱۳۸۴، ۱۴). با توجه به اینکه شهر ماوای طبیعی انسان متمدن است و بشر رفاه و آسایش خود را در داخل شهر جستجو می کند برای تحقق این ضرورت مهم نیاز به یک حکومت است حکومتی که اداره و مسؤولیت امور، در سطوح محلی به عهده بگیرد. شهرداری در این زمینه به عنوان یک سازمان مسئول، مدیریت امور شهری را با مجوز دولت بدست آورده تا به ایجاد و اداره کردن تأسیسات عمومی و وضع و اجرای نظامات شهری

و ارائه خدمات و کالا به تمامی شهروندان بپردازد. شهر یک نقش محوری در چشم انداز توسعه پایدار بازی می کند (Diamantini, 2000:299) و تجمع نیازهای عصر حاضر بیش از هر مکان دیگری در شهرها تجلی یافته است. شهرها مهمترین کانون تحقق توسعه پایدار به شمار می روند (امین زاده، ۱۳۸۷: ۷۹). یکی از ابعاد توسعه پایدار شهری، حفظ و نگهداری فضای سبز است. مزایای زیست محیطی فضای سبز و درختان فراوانند از خنک کردن شهرها تا بهبود بخشیدن به کیفیت هوا نقش دارند. کاربرد فضای سبز توسط شهرداری ها می تواند اقدامی پیشگیرانه و آگاهانه در برابر توسعه فیزیکی شهر باشد و گسترش آن بین ساختمانها یک جلوه تحسین آمیز به فضا می دهد. حال سوالاتی در اینجا مطرح می گردد؛ نقش شهرداری در حفظ و گسترش فضای سبز شهری در راستای توسعه پایدار چیست؟ اینکه تحقق این امر چگونه امکان پذیر است؟ موانع آن چیست؟ شهرداری چه اقداماتی می تواند در انجام این ضرورت مهم به انجام برساند؟ زیرا شناخت این پرسشها جز اقدامات اساسی در تدوین یک برنامه ریزی معقول است؛ با توجه به این پرسش هایی که مطرح می کنیم برنامه و شیوه عمل شهرداری در خصوص فضای سبز شهری بایستی مورد تجزیه و تحلیل قرار بگیرد که موجب شناخت ما از این که چه روی داده و چرا روی داده است؛ متغیرهای علی تاثیر گذار را شناسایی کنیم، زیرا شناخت معتبر و دقیق عوامل تاثیر گذار، اولین قدم در تدوین یک چارچوب راهبردی بهتر و عملی تر، تا از این طریق برنامه ها را تغییر دهیم و منطقی تر تصمیم گیری کنیم.

شهر آمل دارای ۲۰۲۳۶۹ هزار نفر جمعیت و مساحتی بالغ بر ۴۰۲۳ کیلومتر مربع است. این شهرستان بر اساس تقسیمات کشوری دارای سه بخش ۴ شهر به نامهای آمل، گزنک، دابودشت و رینه ۸ دهستان و ۳۴۲ آبادی دارای سکنه و در مجموع این شهرستان دارای جمعیتی حدود ۳۴۶۷۷۵ هزار نفر می باشد (شهرداری آمل). در حال حاضر شهرداری آمل از شهرداریهای قدیمی

استان مازندران محسوب می شود. ساختمان شهرداری در سال ۱۳۰۲ در زمینی به مساحت ۹۷۲۵ متر مربع تاسیس و مورد بهره برداری قرار گرفت درجه شهرداری آمل (۹) بوده که جزء سه شهرداری برتر استان می باشد. شهرداری آمل با ۱۱۱۶ پرسنل بیش از ۲۸۰۷ هکتار محدوده خدماتی در حال حاضر فقط قسمت مرکزی را دارد ولی در بخش خدمات شهری دارای دو ناحیه در شرق و غرب شهر می باشد.

نمودار شماره (۱-۱) درصد فضای سبز نسبت به درصد مساحت شهر آمل



منبع: مطالعات تحقیق، ۱۳۸۹

کاربری فضای سبز در شهر مورد مطالعه در چهار سطح قابل بررسی می باشد که درصد مساحت کاربری فوق به مساحت کل شهر در طرح تفصیلی ۱۳۸۵ به شرح جدول (۱-۱) می باشد. اما اینکه عملکرد شهرداری شهر مذکور، در جهت حفظ و توسعه فضای سبز بوده است لزوم بازنگری و بررسی عملکرد این شهرداری و ارائه راهکارهای مناسب جهت تحقق توسعه پایدار شهری ضروری است.

لذا پژوهش حاضر قصد دارد با بررسی عملکرد شهرداری شهر آمل با تاکید بر حفظ و نگهداری فضای سبز، از طریق ارائه راهکارهای مناسب گامی اساسی در جهت تحقق توسعه پایدار شهری بردارد.

۱-۲- ضرورت انجام تحقیق:

شهر پایدار مهد آرمانها، هنر، علم و نوآوری است زیرا که این ابداع اجتماعی انسانی است که دیگر اختراعات و ابداعات را شدنی می کند. بسیاری براین اعتقادند که شهر تنها بستر فیزیکی است برای فرهنگ و تمدن و، بعضی دیگر می گویند که بدون شهر، فرهنگ و تمدن هرگز بوجود نمی آمد (Register, 1987:7).

با افزایش روند جمعیت و توسعه شهرها، موضوعاتی نظیر ترافیک، آلودگی هوا، ناهنجاریهای زیست محیطی، نارسایی در عرضه خدمات شهری، مدیریت شهری و ناپایداری مکان های شهری ...همه نشان از ناپایداری شهری بوده که در بلند مدت شهر را به سمت سوی نابودی هدایت ویا موجبات خطر اندازی سلامت شهر را فراهم می کند. ضرورت این امر در حال حاضر و با توجه به اینکه نیازهای عصر حاضر بیش هر مکان دیگری در شهرها تجلی یافته است توسعه پایدار نیز به عنوان یک راهنمای واقعی موجبات سلامت شهر را فراهم می کند. با توجه به اهمیت توسعه واحتراز از نابودی مطلق محیط زیست، همه انسانها- هم تصمیم گیران و هم مردم دیگر- در ابعاد جهانی یا ملی و بویژه در سطح محلی باید این واقعیت مهم را دریابند که پیشرفت و توسعه لازم است روندی پایدار داشته باشد و از ثمرات آن نه تنها نسل های حاضر که نسل های آینده نیز بهره مند شوند (ماهانامه مهندس فرهنگی، ۱۳۸۸: ۱۱). محدوده مورد مطالعه به علت شرایط آب وهوایی و اقلیمی خاص مناطق شمال کشور و همچنین قرار گرفتن در یک فضای جغرافیایی محدود، ساحل دریای خزر در شمال و اراضی کشاورزی وسیع (عمدتا شالیزارهای برنج) در بخش دشتی، از طرفی دیگر با توجه به اینکه ۵۸ درصد از مساحت شهر را اراضی فضای سبز تشکیل می دهد و توسعه شهرنیز راهی جز از بین بردن اراضی کشاورزی، باغی که گاه بهترین اراضی است، ندارد. گسترش فیزیکی شهر نیز و به تبعه آن استفاده از اراضی شهری موجبات تغییر کاربری اراضی باغی و کشاورزی را فراهم کرده است. توسعه کالبدی در شهرآمل بدون توجه به اینکه هیچ موضوع زیست محیطی وجود ندارد صورت گرفته است با توجه به محدودیت های ذکر شده و ضرورت توسعه پایدار شهری که می بایستی مبتنی بر محور های زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی باشد و نقش شهرداری به عنوان نهاد مسول شهری، تدوین این پژوهش ضروری به نظر می رسد تا ضمن بررسی عملکرد شهرداری به ارائه راهکارها و الگوهای متناسب در جهت تحقق توسعه پایدار شهری پردازند.

۱-۳- اهداف تحقیق:

هر پژوهشی در تعقیب هدف خاصی صورت می گیرد برای اینکه مقصودش را بیان کند باید در ابتدا کار اهداف خود را به تصویر بکشد. هدف پژوهش حاضر اینست که علاوه بر توسعه مباحث نظری در خصوص توسعه پایدار شهری، از طریق مجموعه ای از شناختها، توجهات و روشهای علمی و تحلیل آنها، به ارائه راهکارهای مناسب جهت تحقق توسعه پایدار شهری محدوده مورد مطالعه پردازد.

۲- بررسی عملکرد شهرداری آمل در راستای حفظ و نگهداری فضای سبز شهری..