



دانشگاه پیام نور  
مرکز ساری  
دانشکده علوم اجتماعی و اقتصاد  
گروه جغرافیا

موضوع:

بررسی روند تحولات شهر و شهرنشینی و تأثیر آن بر توسعه فیزیکی شهر  
(مطالعه موردی شهر نیشابور ۱۳۸۵-۱۳۷۵)

پایان نامه:

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته

جغرافیا و برنامه ریزی شهری

استاد راهنما:

دکتر ژیلاکلالی مقدم

استاد مشاور:

دکتر حسن رحیمی

دانشجو:

علی عبدالله آبادی

اردیبهشت ۱۳۸۸

## سپاسگزارى

((من علمنى حرفا فقد صيرنى عبدا...))

هر كس به من چيزى بياموزد، مرا بنده خود ساخته است.

حضرت على (ع)

منت خدايى را عزوجل

كه طاعتش موجب قربت است و

به شكراندرش مزيد رحمت

در اين مجال اندك برآنم كه خاضعانه از آنان كه به من آموختن و ياريم نمودند تا گامى كوچك دروادمى بي كران علم و دانش گام بردارم سپاسگزارى نمايم.

با كمال سپاس فراوان از استاد ارجمند

### سركار خانم دكتر ژيلا كالالى مقدم

استاد گرانمايه و بزرگوار، كه صبورانه اينجانب را در راه به اتمام رسيدن اين تحقيق راهنمايى نمودند، سپاسگزارى مى نمايم.

همچنين از جناب آقاى دكتر رحيمى استاد مشاور و استاد گرامى جناب آقاى دكتر ديو سالار رئيس گروه آموزشى جغرافياى دانشگاه پيام نور واحد سارى و اساتيد محترم دانشگاه و كليه كسانى كه اين حقير را در به انجام رساندن اين پايان نامه يارى نموده اند تشكر و قدردانى كرده و براى آنان موفقيت روزافزون و سلامتى آرزو مينمايم. همچنين از همسر عزيزم به خاطر صبر و حوصله اى كه از خود نشان داد تا اين كار به سرانجام برسد، كمال تشكر و قدردانى را دارم اميدوارم بتوانم ذره اى از زحمات ايشان را جبران كتم و در زندگى يار و ياور او باشم.

تقدیم به:

تقدیم به روح پدرم که اراده و همت رابه من آموخت

تقدیم به روح نازنین مادرم به خاطر تمام زحماتی که برای من کشید و صدافسوس که

دست اجل به او فرصت نداد تا شاهد سرانجام این کار باشد

تقدیم به همسرم به پاس همه عشق و صبر و تحملی که در این راه از خود نشان داد و مرا

یاری کرد

و تقدیم به فرزندانم مینا و مریم به شکرانه عنایت خداوندی

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	چکیده
	مقدمه
۱	فصل اول: کلیات تحقیق، مفاهیم و اصطلاحات
۲	۱-۱ بیان مساله
۴	۲-۱ فرضیات تحقیق
۴	۳-۱ اهداف تحقیق
۵	۴-۱ اهمیت و ضرورت انجام تحقیق
۶	۵-۱ محدودیت های تحقیق
۶	۶-۱ جامعه آماری تحقیق
۶	۷-۱ روش تحقیق
۷	۸-۱ سابقه تحقیق
۹	۹-۱ تعریف شهر از دیدگاههای مختلف
۱۲	۱۰-۱ مفهوم شهرنشینی
۱۴	۱۱-۱ مفهوم توسعه
۱۶	۱۲-۱ توسعه شهری
۱۷	۱۳-۱ توسعه پایدار شهری
۱۸	۱۴-۱ مفهوم اراضی شهری از دیدگاه قانون
۱۹	۱۵-۱ مفهوم بافت شهری
۲۰	فصل دوم: مبانی تئوریک و چهارچوب نظری تحقیق
۲۱	۱-۲ نظریه های مربوط به پیدایش شهرها
۲۱	۱-۱-۲ نظریه هیدرولیک یا مبنای محیط گرایی
۲۳	۲-۱-۲ نظریه اقتصادی: شهر به عنوان یک بازار
۲۲	۲-۲ نظریه های ساخت شهر
۲۲	۱-۲-۲ بافت دوایر متحد المركز
۲۲	۲-۲-۲ بافت قطاعی شهر
۲۳	۳-۲-۲ بافت ستاره ای شکل
۲۳	۴-۲-۲ بافت چند هسته ای
۲۳	۵-۲-۲ بافت خطی یا کریدوری
۲۴	۶-۲-۲ بافت اقماری
۲۴	۷-۲-۲ بافت گسترده (شطرنجی)
۲۴	۳-۲ نظریات شهرگرایی و مهاجرت
۲۴	۱-۳-۲ نظریه دویخشی
۲۵	۲-۳-۲ نظریه جاذبه و دافعه

- ۲۵ ۳-۳-۲ نظریه درآمد مورد انتظار مهاجر در مقصد
- ۲۶ ۴-۳-۲ نظریات وابستگی و مهاجرت
- ۲۶ ۵-۳-۲ نظریه تحلیل توسعه نیافتگی (دیدگاه اقتصادی سیاسی فضا)
- ۲۹ ۴-۲ دیدگاه‌های توسعه فیزیکی شهر
- ۲۹ ۱-۴-۲ دیدگاه توسعه شهری و صنعتی و عدم ممنوعیت تغییرات کاربری اراضی کشاورزی
- ۳۱ ۲-۴-۲ دیدگاه توسعه روستایی و کشاورزی و ممنوعیت تغییرات کاربری اراضی کشاورزی
- ۳۳ فصل سوم: بررسی ویژگی‌های جغرافیایی شهر نیشابور
- ۳۴ ۱-۳ موقعیت جغرافیایی شهرستان و شهر نیشابور
- ۳۶ ۲-۳ تقسیمات سیاسی شهرستان و شهر نیشابور
- ۳۸ ۳-۳ تاریخچه پیدایش و خصوصیات کالبدی شهر نیشابور
- ۳۹ ۳- بررسی ویژگی‌های طبیعی شهرستان و شهر نیشابور
- ۳۹ ۴-۳ زمین شناسی منطقه نیشابور
- ۴۳ ۵-۳ وضعیت توپوگرافی منطقه نیشابور
- ۴۵ ۶-۳ اقلیم
- ۴۵ ۱-۶-۳ دما
- ۴۷ ۲-۶-۳ حداکثر مطلق و حداقل مطلق دما
- ۴۸ ۳-۶-۳ بارندگی
- ۴۹ ۴-۶-۳ رطوبت نسبی
- ۵۱ ۵-۶-۳ باد
- ۵۱ ۶-۶-۳ نمودار آمبروترمیک (Embrothermic)
- ۵۱ ۷-۳ هیدرولوژیکی منطقه نیشابور
- ۵۲ ۱-۷-۳ آب‌های سطحی نیشابور
- ۵۴ ۲-۷-۳ آب‌های زیر زمینی
- ۵۵ ۸-۳ بررسی ویژگی‌های جمعیتی شهر نیشابور
- ۵۵ ۱-۸-۳ توزیع جمعیت در سطح شهرستان نیشابور
- ۵۶ ۲-۸-۳ بررسی جمعیت شهر نیشابور طی دوره‌های مختلف
- ۵۸ ۳-۸-۳ ترکیب سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور
- ۶۰ ۴-۸-۳ برآورد جمعیت شهر نیشابور با فرضیات مختلف
- ۶۱ ۵-۸-۳ میزان سواد
- ۶۴ ۶-۸-۳ مهاجرت
- ۶۴ ۷-۸-۳ جایگاه شهر نیشابور در نظام سلسله مراتب شهری استان خراسان رضوی
- ۶۶ ۸-۸-۳ تراکم‌های مختلف جمعیتی در شهر نیشابور و تغییرات آن در مناطق مختلف
- ۶۶ ۱-۸-۸-۳ تراکم ناخالص شهری
- ۶۶ ۲-۸-۸-۳ تراکم خالص شهری
- ۶۹ ۹-۸-۳ عوامل موثر بر تراکم جمعیتی در شهر نیشابور

- ۶۹ ۱-۹-۸-۳ باغات و زمین های کشاورزی داخل محدوده خدماتی شهر
- ۶۹ ۲-۹-۸-۳ زمین های وقفی و دارای مالکیت عمومی در محدوده قانونی شهر
- ۶۹ ۳-۹-۸-۳ بررسی قوانین و مقررات ساختمانی در منطقه بندی تراکمی در شهر نیشابور
- ۷۰ ۹-۳ ویژگیهای اقتصادی، نقش و عملکرد شهر نیشابور
- ۷۱ ۱-۹-۳ کشاورزی و دامداری
- ۷۲ ۲-۹-۳ صنعت و معدن
- ۷۳ فصل چهارم: بررسی عوامل مؤثر بر توسعه فیزیکی شهر نیشابور
- ۷۴ ۱-۴ نقش عوامل طبیعی در توسعه شهر نیشابور
- ۷۴ ۱-۴-۱ وضعیت توپوگرافی و زمین شناسی
- ۷۴ ۲-۱-۴ بررسی آبهای سطحی و زیرزمینی
- ۷۵ ۳-۱-۴ بررسی اقلیم منطقه
- ۷۶ ۲-۴ نقش عوامل انسانی در توسعه شهر نیشابور
- ۷۶ ۱-۲-۴ نقش روستاهای مستحیل از سال ۱۳۷۵ به بعد در توسعه فیزیکی شهر نیشابور
- ۷۸ ۲-۲-۴ نقش طرح جامع و تفصیلی در توسعه شهر نیشابور
- ۸۳ ۳-۲-۴ نقش صنایع در توسعه فیزیکی نیشابور
- ۸۳ ۴-۲-۴ محدودیت ارتفاع در شهر نیشابور
- ۸۵ ۵-۲-۴ بررسی تحولات فیزیکی و نوع بافت نیشابور و اثر آن بر توسعه شهر (از هسته اولیه تا کنون)
- ۸۵ ۱-۵-۲-۴ بافت تاریخی، هسته اولیه شهر
- ۸۷ ۲-۵-۲-۴ بافت قدیمی شهر
- ۸۸ ۳-۵-۲-۴ بافت میانی شهر نیشابور (۱۳۴۵-۱۳۰۰)
- ۸۹ ۴-۵-۲-۴ بافت جدید شهر نیشابور (۱۳۶۵-۱۳۴۵)
- ۹۰ ۵-۵-۲-۴ بافت پیرامونی شهر (ناپیوسته) (۱۳۸۵-۱۳۶۵)
- ۹۹ ۶-۲-۴ عملکرد سازمانها و نهادهای دولتی، نیمه دولتی و غیردولتی بر توسعه فیزیکی شهر نیشابور
- ۹۹ - سطوح مدیریت شهری در ایران
- ۱۰۰ ۱) سطح ملی مدیریت شهری
- ۱۰۱ ۲) سطح منطقه ای (استانی) مدیریت شهری
- ۱۰۱ ۳) سطح محلی مدیریت شهری
- ۱۰۱ ۱-۶-۲-۴ عملکرد سازمانهای دولتی بر توسعه فیزیکی شهر نیشابور
- ۱۰۱ ۱) عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی
- ۱۰۲ ۲) عملکرد اداره تعاون
- ۱۰۳ ۳) عملکرد ادارات آب و فاضلاب، گاز، برق
- ۱۰۴ ۲-۶-۲-۴ عملکرد سازمانهای نیمه دولتی بر توسعه شهر نیشابور
- ۱۰۴ ۱) عملکرد شهرداری
- ۱۰۵ ۲) اداره اوقاف
- ۱۰۷ ۳-۶-۲-۴ عملکرد سازمانهای غیردولتی بر توسعه شهر نیشابور

۱۰۷	۱) آستان قدس رضوی
۱۰۸	۲) بنگاه های معاملات املاک
۱۰۹	۳) مالکان بزرگ و کوچک (مالکان خصوصی)
۱۱۲	۴) مهاجرین
۱۱۹	- عناصر غیر رسمی مؤثر بر مدیریت شهری
۱۱۹	- شورای اسلامی شهر و جایگاه آن
۱۲۲	- چندگانگی در مدیریت شهری
۱۲۴	۴-۲-۷ نقش قوانین و مقررات و کمیسیونهای مربوط به زمین شهری در توسعه شهرنیشابور
۱۲۴	۴-۲-۱-۷ قوانین و مقررات مربوط به زمین شهری بعد از انقلاب اسلامی
۱۲۴	۱) قانون لغو مالکیت اراضی موات مصوب ۱۳۵۸ و اصلاحیه های آن
۱۲۷	۲) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹
۱۲۷	۳) قانون ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهری، مصوب ۱۳۶۲
۱۲۸	۴) قانون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی زراعی و باغی مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱
۱۲۹	۵) قانون جلوگیری از افزایش محدوده شهرها مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۰
۱۲۹	۶) ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۱/۱
۱۳۰	۷) فروش تراکم مصوبه ۱۳۶۸
۱۳۲	- اثرات منفی سیاست زمین پس از انقلاب اسلامی
۱۳۶	۴-۲-۲-۲ کمیسیون های عمران شهری
۱۳۶	۱) کمیسیون ماده ۱۰۰
۱۳۸	۲) کمیسیون ماده ۵
۱۴۰	- تنگناها و مشکلات قوانین شهری
۱۴۳	۴-۳-۳ عوامل محدودکننده توسعه فیزیکی شهرنیشابور
۱۴۳	۴-۳-۱ محدودیتهای طبیعی مؤثر در طرح ریزی کالبدی شهر
۱۴۴	۴-۳-۲ عوامل و محدودیت های مصنوعی در توسعه فیزیکی شهر نیشابور
۱۴۵	۴-۳-۳ محدودیت های اداری - سیاسی مؤثر بر طرح ریزی کالبدی نیشابور
۱۴۵	۴-۳-۴ محدودیت های ناشی از عوامل فنی در توسعه کالبدی شهر نیشابور
۱۴۸	فصل پنجم: آزمون فرضیه هانتیج و پیشنهادات
۱۶۴	منابع پایان نامه

## فهرست جداول

صفحه	عنوان
۲	جدول (۱-۱) روند تحولات جمعیت شهری ایران طی سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵
۳	جدول (۲-۱) تحولات جمعیتی و فیزیکی شهر نیشابور طی سالهای ۱۳۲۰ تا ۱۳۸۵
۶	جدول (۳-۱) جمعیت مناطق ۸ گانه شهر نیشابور به تفکیک حجم نمونه در سال ۱۳۸۷
۳۷	جدول (۱-۳) مساحت شهرستان نیشابور به تفکیک بخش و دهستان در سال ۱۳۸۷
۳۷	جدول (۲-۳) تعداد آبادیهای ساکن و خالی از سکنه و تعداد بخش ها و دهستان های شهرستان نیشابور
۴۳	جدول (۳-۳) بلندترین قله های شهرستان نیشابور
۴۶	جدول (۴-۳) میانگین ماهانه و سالانه دمای ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۴۶	جدول (۵-۳): میانگین ماهانه حداکثر و حداقل دما ایستگاه نیشابور (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۴۷	جدول (۶-۳) حداکثر و حداقل مطلق دما ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵) (واحد سانتیگراد)
۴۸	جدول (۷-۳) میانگین ماهانه و سالیانه بارندگی ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵) میلی متر
۴۹	جدول (۸-۳) تعداد روزهای بارندگی ایستگاه نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۴۹	جدول (۹-۳) میانگین درصد رطوبت نسبی ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۵۰	جدول (۱۰-۳) میزان تبخیر ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۵۲	جدول (۱۱-۳) رودخانه های دائمی و فصلی منطقه نیشابور
۵۴	جدول (۱۲-۳) منابع آب زیرزمینی به تفکیک تعداد، دبی و میزان برداشت سالیانه شهرستان نیشابور
۵۶	جدول (۱۳-۳) توزیع جمعیت شهرستان به تفکیک بخش، نقاط شهری و روستایی ۱۳۸۵
۵۶	جدول (۱۴-۳) سیر تحولات جمعیت شهرستان نیشابور ۳۵-۱۳۸۵
۵۷	جدول (۱۵-۳) مقایسه تغییرات جمعیت کشور، استان خراسان و شهرستان نیشابور (۸۵-۱۳۳۵)
۵۷	جدول (۱۶-۳) مقایسه تغییرات جمعیت شهری کشور، استان خراسان و شهر نیشابور (۸۵-۱۳۴۵)
۵۹	جدول (۱۷-۳) ترکیب سنی و جنسی جمعیت شهرستان نیشابور ۱۳۸۵
۵۹	جدول (۱۸-۳) ترکیب سنی جمعیتی شهری نیشابور ۱۳۸۵
۶۰	جدول (۱۹-۳) ترکیب سنی جمعیت شهرستان نیشابور در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵
۶۰	جدول (۲۰-۳) تغییرات بعد خانوار شهر نیشابور طی سالهای ۸۵-۱۳۴۵
۶۱	جدول (۲۱-۳) جمعیت شهر نیشابور بنا بر فرضیات مختلف
۶۲	جدول (۲۲-۳) میزان تحصیلات مناطق هشت گانه شهر نیشابور در سال ۱۳۸۷
۶۵	جدول (۲۳-۳) جایگاه شهری نیشابور در نظام سلسله مراتب شهری استان خراسان رضوی سال ۱۳۸۵
۶۶	جدول (۲۴-۳) تراکم ناخالص شهری نیشابور در سال ۱۳۸۵ (هکتار)
۶۶	جدول (۲۵-۳) تراکم خالص شهری در سال (هکتار) ۱۳۸۵
۷۲	جدول (۲۶-۳) واحدهای صنعتی فعال در شهر نیشابور سال ۱۳۸۷
۷۲	جدول (۲۷-۳) جدول شاغلان بخش های مختلف اقتصادی شهر نیشابور سال ۱۳۸۵
۷۲	جدول (۲۸-۳) فعالان اقتصادی مناطق هشت گانه شهر نیشابور به تفکیک سن در سال ۱۳۸۵
۷۶	جدول (۱-۴) روستاهای مستحیل در شهر نیشابور طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵
۸۰	جدول (۲-۴) کاربریهای عمده طرح تفصیلی نیشابور



- جدول (۳-۴) مشخصات پروانه های ساختمانی در شهر نیشابور (۱۳۸۶-۱۳۷۸) ۸۴
- جدول (۴-۴) سیر تحولات تاریخی نیشابور از سال ۴۳۸ قبل از میلاد تا ۱۲۸۸ هجری قمری ۸۷
- جدول (۵-۴) مساحت شهر نیشابور از سال ۱۳۲۰ تا ۱۳۸۵ ۹۱
- جدول (۶-۴) وضعیت نوع مصالح بکاررفته در مناطق هشت گانه شهر نیشابور ۹۸
- جدول (۷-۴) میزان درآمد خانواده های مناطق هشت گانه شهر نیشابور ۹۸
- جدول (۸-۴) شغل های مردم مناطق هشت گانه شهر نیشابور ۹۹
- جدول (۹-۴) تعداد اتاق های خانواده های مناطق هشت گانه نیشابور ۹۹
- جدول (۱۰-۴) زمین های واگذار شده توسط سازمان مسکن و شهر سازی نیشابور ۱۰۲
- جدول (۱۱-۴) تعاونی های مسکن شهر نیشابور به تفکیک نوع تعاونی (۱۳۷۵ تا ۱۳۸۶) ۱۰۳
- جدول (۱۲-۴) مالکیت زمین در مناطق هشت گانه نیشابور ۱۱۱
- جدول (۱۳-۴) مساحت زمین های مسکونی مناطق هشت گانه شهر نیشابور ۱۱۱
- جدول (۱۴-۴) مساحت زیر بنای خانه های مسکونی مناطق هشت گانه شهر نیشابور ۱۱۲
- جدول (۱۵-۴) تغییرات جمعیت و مهاجرت شهر نیشابور طی سال های ۱۳۸۵-۱۳۳۵ ۱۱۳
- جدول (۱۶-۴) مهاجرت روستائیان از مناطق مختلف شهرستان و سکونت آنها در مناطق مختلف نیشابور ۱۱۷
- جدول (۱۷-۴) محل تولد ساکنین شهر نیشابور در سال ۱۳۸۷ ۱۱۷
- جدول (۱۸-۴) سال های مهاجرت افراد به شهر نیشابور در سال ۱۳۸۷ ۱۱۸
- جدول (۱۹-۴) علت مهاجرت افراد به شهر نیشابور در سال ۱۳۸۷ ۱۱۹
- جدول (۲۰-۴) مأموریت های سازمانی برخی سازمانها و ارگانها ۱۲۴
- جدول (۲۱-۴) قوانین و مقررات شهری و روستایی مصوب در بعد از انقلاب اسلامی ۱۳۱
- جدول (۲۲-۴) قوانین و مقررات مربوط به فضای سبز و اراضی زراعی و باغات در قبل و بعد از انقلاب اسلامی ۱۳۲
- جدول (۲۳-۴) تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و فضای سبز به سایر کاربریها بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ طی سال های (۱۳۷۹-۱۳۸۶) شهر نیشابور به (درصد) ۱۳۹
- جدول (۲۴-۴) تاریخ زلزله های شهر نیشابور از سال ۵۲۴ تا ۱۳۶۳ هجری شمسی ۱۴۳
- جدول (۲۵-۴) سطح تحصیلات کارکنان شهرداری نیشابور ۱۳۸۷ ۱۴۶
- جدول (۱-۵) نتایج استخراج شده از پرسشنامه (مناطق ۸ گانه نیشابور) ۱۴۹
- جدول (۲-۵) ضریب همبستگی مهاجرت افراد به مناطق ۸ گانه شهر نیشابور ۱۵۱
- جدول (۳-۵) تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و فضای سبز به سایر کاربریها بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ طی سال های (۱۳۷۹-۱۳۸۶) شهر نیشابور به (درصد) ۱۵۳
- جدول (۴-۵) مالکیت زمین در مناطق هشت گانه نیشابور ۱۵۴
- جدول (۵-۵) سازمانهای دخالت کننده در مدیریت شهری ۱۵۶

## فهرست نقشه

صفحه	عنوان
۳۵	نقشه (۱-۳) موقعیت جغرافیایی نیشابور
۴۱	نقشه (۲-۳) زمین شناسی شهر نیشابور
۴۲	نقشه (۳-۳) گسل‌های شهر نیشابور
۴۴	نقشه (۴-۳) ارتفاعی شهر نیشابور
۵۳	نقشه (۵-۳) آبراه‌های شهر نیشابور
۶۳	نقشه (۶-۳) سطح سواذ مناطق مختلف نیشابور
۶۷	نقشه (۷-۳) تراکم ناخالص شهر نیشابور
۶۸	نقشه (۸-۳) تراکم خالص شهر نیشابور
۷۷	نقشه (۱-۴) روستاهای واقع در محدوده شهر نیشابور
۸۱	نقشه (۲-۴) کاربری اراضی مختلف شهر نیشابور
۹۲	نقشه (۳-۴) توسعه شهر نیشابور با استفاده از تصاویر ماهواره ای
۹۳	نقشه (۴-۴) روند توسعه شهر نیشابور از ابتدا تا کنون
۹۵	نقشه (۵-۴) مقاومت مصالح ساختمانی‌های مناطق ۸ گانه شهر نیشابور
۹۶	نقشه (۶-۴) میزان درآمد خانواه‌ها در مناطق ۸ گانه شهر نیشابور
۹۷	نقشه (۸-۴) تعداد اتاق‌های ساختمانی‌های مناطق ۸ گانه شهر نیشابور
۱۱۰	نقشه (۹-۴) مالکیت املاک در مناطق ۸ گانه شهر نیشابور
۱۱۴	نقشه (۱۰-۴) سالهای مهاجرت به شهر نیشابور
۱۱۵	نقشه (۱۲-۴) راههای ارتباطی شهر نیشابور
۱۱۶	نقشه (۱۳-۴) علل مهاجرت به مناطق ۸ گانه شهر نیشابور
۱۵۸	نقشه (۱-۵) جهت توسعه فیزیکی مناسب شهر نیشابور

## فهرست نمودار

صفحه	عنوان
۴۶	نمودار (۱-۳) میانگین ماهانه و سالانه دمای ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۴۷	نمودار (۲-۳): میانگین ماهانه حداکثر و حداقل دما ایستگاه نیشابور (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۴۸	نمودار (۳-۳) حداکثر و حداقل مطلق دما ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵) (واحدسانتیگراد)
۴۸	نمودار (۴-۳) میانگین و تعداد روزهای بارندگی ماهیانه و سالیانه ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۴۹	نمودار (۵-۳) میانگین و تعداد روزهای بارندگی ماهیانه و سالانه ایستگاه نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۵۰	نمودار (۶-۳) میانگین درصد رطوبت نسبی ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۵۰	نمودار (۷-۳) میزان تبخیر ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۵۱	نمودار (۸-۳) آمبروترمیک ایستگاه سینوپتیک نیشابور طی سالهای (۱۳۷۱-۱۳۸۵)
۷۱	نمودار (۹-۳) تعیین و نقش عملکرد شهر نیشابور در سال ۱۳۸۵ بر اساس مدل ژرژشابو و بوژگاریه
۱۲۱	نمودار (۱-۴) الگوی عمومی نظام مدیریت شهری و جایگاه شورای شهر در ایران
۱۵۱	نمودار (۱-۵) ضریب همبستگی مهاجران به شهر نیشابور

## بررسی روند تحولات شهرنشینی و تأثیر آن بر توسعه فیزیکی شهر (مطالعه موردی شهر نیشابور)

### چکیده:

امروز توسعه فیزیکی نابسامان و بی رویه شهرها یکی از مشکلات شهر و شهرنشینی خصوصاً در کشورهای کمتر توسعه یافته در دوران معاصر می باشد؛ به طوری که طی فرآیندی مداوم، محدودهایت فیزیکی و فضاهای کالبدی شهر در جهات عمودی و افقی به لحاظ کمی و کیفی رشد می یابد و اگر این روند سریع بی برنامه باشد، به ترکیبی نامتناسب از فضاهای 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، نا امنی اجتماعی و... همراه خواهد شد. به همین دلیل موضوع رشد و توسعه فیزیکی و نحوه برنامه ریزی و مدیریت آن به یک مساله مهم سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در کشورهای مختلف از جمله ایران بدل شده و عموم مسوولان، مدیران و کارشناسان را به جست و جوی چاره و راه حل برانگیخته است. یکی از شهرهایی که در این ارتباط نیاز به بررسی و تحلیل کالبدی دارد شهر نیشابور است. توسعه ی شهر نیشابور نیز در دو دهه ی اخیر ناشی از دو پدیده ی اصلی: مهاجرت روستائیان و رشد طبیعی جمعیت شهری بوده است. چنانکه جمعیت شهر از ۲۵۸۲۰ نفر در سال ۳۵ به ۲۰۸۸۶۰ نفر در سال ۸۵ افزایش پیدا کرده است. به عبارتی هشت برابر شده است. همچنین بررسی جمعیتی شهر نشان می دهد که دهه ۶۵-۱۳۵۵ دارای بیشترین نرخ جمعیتی (۶/۲۵٪) بوده است؛ به طوری که جمعیت شهر از ۵۹۵۶۲ نفر در سال ۵۵ به ۱۰۹۲۵۸ در سال ۶۵ می رسد و نتیجه این افزایش جمعیت، گسترش رشد فیزیکی شهر است به طوری که مساحت شهر از ۳/۹۹ کیلومتر مربع در سال ۱۳۳۵ به ۴۳ کیلومتر مربع در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. این رشد باعث ادغام روستاهای حریم شهر و گسترش حاشیه نشینی شده است.

براین اساس در این پژوهش، پژوهشگر در صدد است تا با بررسی و تحلیل برنامه ریزی رشد فیزیکی شهر نیشابور و علل موثر بر آن، جهات بهینه توسعه آینده شهر را تبیین نماید. اهداف پژوهش حاضر بررسی نقش عوامل انسانی و طبیعی در توسعه کالبدی شهر نیشابور، از قبیل تعدد مدیریتهای شهری، ضعف قوانین، بورس بازی زمین، بررسی روند توسعه کالبدی شهر در دوره های گذشته، پیش بینی معضلات و مشکلات توسعه مذکور، ارائه الگوی توسعه فیزیکی و پیشنهاداتی برای کمک به بهبود روند کالبدی شهری باشد. نوع مطالعه در پژوهش حاضر، ترکیبی از روش های تحلیلی کاربردی، اسنادی و پیمایشی است.

نتایجی که از پژوهش حاضر بدست آمده شامل موارد زیر است: عوامل جغرافیایی (انسانی و طبیعی) در توسعه کالبدی نیشابور نقش موثری دارند. خدمات شهری در سطح شهر نیشابور به صورت عادلانه توزیع نشده است. حاشیه نشینی در بیشتر مناطق شهر وجود دارد. بهترین موقعیت برای توسعه فیزیکی نیشابور، غرب شهری باشد.

### کلیدواژه:

شهر، شهرنشینی، توسعه فیزیکی، نیشابور

مقدمه:

سپاس و ستایش پروردگاری را سزااست که بر انسان منت نهاد و او را اشرف مخلوقات و خود را احسن الخالقین نامید. زمین را محل قرار و آرام خلیفه خویش آفرید و با نعمت بزرگی، به نام عقل و خرد او را بر زمین مسلط ساخت. و بشر امروزه با پیشرفت های چشمگیر نسبت به اجدادش، هر روز پیش از قبل در مهندسی سکونت خویش تغییر و تحول می آفریند.

شهرنشینی و توسعه فیزیکی شهرها مقوله ای است که امروزه بیشتر کشورهای ویژه کشورهای در حال توسعه با آن مواجه هستند. کشورمان نیز از این قافله عقب نمانده و حتی سریع تر از بعضی کشورها، گوی سبقت را از آنها برآورده و جمعیت شهرنشین آن به سرعت افزایش یافته است. چنانکه جمعیت شهرنشین کشور در سال ۱۳۳۵، معادل ۳۱/۴ درصد بود و این میزان در سال ۱۳۸۵ به ۶۸/۴۵ درصد رسید. از طرف دیگر تعداد شهرها در سال ۱۳۳۵، ۱۹۹ شهر بود، که این تعداد در سال ۱۳۸۵ به ۱۰۶۳ شهر رسید.

نیشابور نیز از جمله شهرهایی است که با افزایش جمعیت شهرنشین و به تبع آن توسعه فیزیکی شهر در سالهای اخیر روبه روبرو بوده، بطوری که جمعیت شهری آن از ۲۵۸۲۰ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۲۰۸۸۶۰ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. مساحت شهر از ۳/۹۹ کیلومتر مربع در سال ۱۳۳۵ به ۴۳ کیلومتر مربع افزایش یافته است. این افزایش بی رویه جمعیت و توسعه فیزیکی شهر نیشابور مرهون عواملی همچون، مهاجرت های روستایی، ضعف قوانین و مقررات و تعدد مدیریت شهری می باشد. از این روبرو بررسی مشکلات و عوامل توسعه فیزیکی شهر نیشابور در این تحقیق در پنج فصل مورد توجه قرار گرفته که عبارتند از:

- ۱- فصل اول به کلیات، مفاهیم و اصطلاحات تحقیق پرداخته است.
  - ۲- فصل دوم مبانی تئوریک و چارچوب نظری تحقیق را مورد توجه قرار داده است.
  - ۳- فصل سوم به بررسی ویژگیهای جغرافیایی شهر نیشابور پرداخته است.
  - ۴- فصل چهارم به بررسی عوامل مؤثر بر توسعه فیزیکی شهر نیشابور پرداخته است.
  - ۵- فصل پنجم یافته ها و نتایج تحقیق است که اختصاص به اثبات فرضیه ها و ارائه راهبردها و پیشنهادها دارد.
- شایان ذکر است پژوهش حاضر به فرجام نمی رسید مگر در سایه راهنمائیهای استاد فرهیخته و ارجمند سرکار خانم دکتر کلالی مقدم و مشاوره های اساتید بزرگوار جناب آقای دکتر حسن رحیمی و جناب آقای دکتر دیوسالار. فرصت را غنیمت شمرده از زحمات یکایک این عزیزان و تمام ادارات نیشابور بخصوص شهرداری و تمام کسانی که یاری ام نمودند، تشکر و قدردانی نمایم.
- بدیهی است مجموعه حاضر دارای مشکلات زیادی است، امید است سروران ارجمند نقایص را یادآوری و اینجانب را از رهنمودهای خویش بهره مند سازند.

## فصل اول:

کلیات تحقیق، اصطلاحات

و مفاهیم

## ۱-۱ بیان مسأله

رشد و توسعه شهرها بر اثر حوادث مختلف در تمام ادوار تاریخی دارای افول و صعود بوده، اما آنچه که اساس شهرنشینی و توسعه شهری جدید را بنیان گذارد به قرن هجدهم میلادی باز می گردد، که به انقلاب صنعتی شهرت دارد. انقلاب صنعتی موجب تغییر الگوی استقرار جمعیت و سبب پیدایش کانونهای متراکم جمعیتی در شهرها شد. افزون بر این در چنین شرایطی نحله های فکری نوینی طرح، که هر یک در پی استیلای خویش بر دیگری بودند تا حاکمیت را از آن خویش کنند. تضارب اندیشه فنودالیسم و کاپیتالیسم و برتری نظام سرمایه داری و تحولات بعدی آن در قالب امپریالیسم با ماهیتی متمرکز، گسترش برونزای شهری بسیاری از کشورها به ویژه کشور های در حال رشد یا عقب نگه داشته شده از جمله ایران را فراهم آورد.

شهرهای قبل از انقلاب صنعتی توسعه آنها بطئی و کم، محدوده شهری و جمعیت آنها مشخص بود. نسبت شهرنشینان به جمعیت روستایی اندک بود و شاید در بعضی از جوامع به بیش از ۱۰٪ کل جمعیت نمی رسید.

عواملی که به توسعه و رواج شهرنشینی پس از کشف قوه بخار در سال ۱۷۶۵ انجامید عبارت بودند از: اختراع برق، اتومبیل، لوکوموتیو، هواپیما که به توسعه و بسط راهها انجامید و به انقلاب صنعتی موسوم گردید. انقلاب صنعتی دگرگونی عظیمی در همه زمینه ها به وجود آورد و با دگرگون کردن سیستمهای گذشته، بنیان زندگی جدیدی را به وجود آورد. این دگرگونی ها ابتدا در کشورهایی روی داد که زودتر از اثرات انقلاب صنعتی و اختراعات و اکتشافات بهره مند گردیدند. نتیجتاً درصد شهرنشینی نیز در این قبیل جوامع افزایش یافت. ایالات متحده امریکا که در سال ۱۷۹۰ دارای ۵ درصد جمعیت شهری بود، در سال ۱۹۶۰ جمعیت شهرنشین آن به ۷۰ درصد رسید. فرانسه به حدود ۶۰ درصد، آلمان غربی ۷۶ درصد، کانادا ۷۰ درصد، انگلستان ۸۰ درصد و استرالیا ۸۲ درصد رسیده بود. (شبعه، ۱۳۸۱: ۱۹)

کشور ایران پیش از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی از نظام شهری و شهرنشینی مطلوبی برخوردار بوده است و تعادل در شبکه و نظام شهری ایران وجود داشته و هیچ شهری بر دیگری برتری نداشته است. در این دوره (۱۲۴۷ تا ۱۳۳۵) شبکه شهری کهکشانی بوده، یعنی هر شهر مسئول خدمات رسانی و برقراری ارتباط با روستاهای تحت نفوذ خویش بوده و توسعه درون زا و پایداری شهری نیز وجود داشته است. (زیاری، ۱۳۸۲: ۷۹)

جدول (۱-۱) روند تحولات جمعیت شهری ایران طی سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵

سال سرشماری	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
درصد جمعیت شهرنشین	۳۱/۴	۳۸/۷	۴۸/۷	۵۴/۳	۶۱/۳	۶۸/۴۵

مأخذ: مرکز آمار ایران

همانطوریکه از جدول (۱-۱) مشخص است، رشد جمعیت شهری ایران به خصوص از دهه ۱۳۴۰ به بعد رشد شتابانی به خود می گیرد. در این دهه روند های مهاجرتی که تقریباً از سال ۱۳۳۰ در ایران شروع شده بود پس از اصلاحات ارضی ابعاد گسترده ای پیدا کرد. رونق شهری از یک طرف و فروپاشی روابط سنتی تولید در روستا به واسطه اصلاحات ارضی از طرف دیگر دو عامل تعیین کننده شهرنشینی سریع در این دوره به حساب می آید. (حسامیان، ۱۳۶۳: ۵۶)

طی سالهای ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ تعداد ۲۸۰۷۴ نفر به شهر نیشابور مهاجرت کرده اند، که بیشترین تعداد مهاجر مربوط به دهه ۷۵-۶۵ با ۳۵۲۰۸ نفر و کمترین آن مربوط به دهه ۴۵-۳۵ با ۳۷۱۶ نفر می باشد.

رشد طبیعی جمعیت از یک طرف و مهاجرت های روستایی از طرف دیگر توسعه فیزیکی شتابان و بدون برنامه شهر ها را به دنبال داشت و مشکلات زیادی از قبیل: کمبود مسکن، بورس بازی زمین، بالا رفتن قیمت زمین و مسکن، توسعه حاشیه نشینی، تخلفات ساختمانی در وسعت زیاد، از بین رفتن زمین های مرغوب کشاورزی، فقدان و کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری، وخامت روز افزون ارتباطات و ترافیک شهری و در نهایت باعث رشد ناموزون و بی قواره ی شهر ها در ایران شده است.

شهر نیشابور نیز به تبع تحولات چند دهه اخیر با رشد فیزیکی بی رویه ای مواجه شده است. جدول (۱-۲) نشان می دهد که نسبت رشد جمعیت شهر نیشابور با مساحت آن متوازن نبوده، به عبارتی مساحت شهر طی ۵۰ سال (۱۳۳۵-۱۳۸۵)، ۹ برابر توسعه یافته، حال آنکه جمعیت آن طی مدت مذکور ۸ برابر شده است. به مفهوم دیگر نرخ رشد توسعه شهر نیشابور ۴/۵ درصد و نرخ رشد جمعیت شهر ۴/۳ درصد بوده است. این توسعه به ویژه در دهه ۶۵-۵۵ بسیار فزاینده بوده و در حدود دو برابر رشد داشته است. در این دهه به تبع تحولات ملی از جمله وقوع انقلاب اسلامی و کم رنگ شدن برنامه های تنظیم خانواده، وقوع جنگ و مهاجرت جنگ زدگان به شهرهایی از جمله نیشابور، واگذاری زمین توسط سازمان زمین شهری و ... منجر به رشد جمعیت و نهایتاً توسعه فیزیکی شهر نیشابور گردید. لیکن در مقایسه نرخ رشد جمعیت شهر با رشد مساحت آن توسعه کالبدی شهر بیش از جمعیت بوده است.

جدول (۱-۲) تحولات جمعیتی و فیزیکی شهر نیشابور طی سالهای ۱۳۲۰ تا ۱۳۸۵

سال	جمعیت شهری	مساحت شهر (کیلومتر مربع)	تراکم ناخالص	نرخ رشد جمعیت (شهر درصد)	نرخ رشد مساحت (شهر درصد)
۱۳۲۰	-	۱/۷۲	-	-	-
۱۳۳۵	۲۵۸۲۰	۳/۹۹	۵۴۰۱	-	۵/۷۷
۱۳۴۵	۳۳۴۸۲	۷/۳۵	۴۶۹۱	۲/۶۳	۶/۳
۱۳۵۵	۵۹۵۶۲	۱۲/۸	۴۶۵۳	۵/۹۲	۵/۷
۱۳۶۵	۱۰۹۲۵۸	۲۳/۸۸	۴۵۷۵	۶/۲۵	۶/۴
۱۳۷۵	۱۵۸۸۴۷	۳۱/۸۷	۴۹۴۱	۳/۸۱	۲/۹
۱۳۸۵	*۲۰۸۸۶۰	*۴۳	۵۸۱۹	۲/۷۷	۳

مأخذ: عباسعلی مدیح، ۱۳۸۵، ۶۵ \* مساحت محاسبه شده از تصاویر ماهواره ای لندست \* مرکز آمار ایران

این رشد فیزیکی زیاد و اغلب بدون برنامه مشکلات زیادی را در شهر نیشابور به وجود آورده است، لذا هدف اصلی این تحقیق بررسی تحولات شهرنشینی و اثرات آن بر توسعه فیزیکی شهر نیشابور می باشد.



این تحقیق در پی دست یافتن به پاسخی مناسب به این سؤال اصلی است که عوامل مؤثر در توسعه فیزیکی شهر نیشابور کدامند؟ برای رسیدن به این مهم سؤالاتی ویژه به شرح زیر مطرح می شود:

۱- آیا کم توجهی به مناطق روستایی شهرستان نیشابور باعث مهاجرت و در نتیجه رشد فیزیکی شهر نیشابور شده است؟

۲- آیا نارسائی ها و ضعف قوانین در بخش زمین و مسکن باعث رشد فیزیکی بی برنامه شهر نیشابور شده است؟

۳- آیا تعدد مدیریتهای شهری (اعم از دولتی، نیمه دولتی و خصوصی) منجر به رشد فیزیکی شهر نیشابور شده است؟

جلوگیری از رشد بی رویه جمعیت و گسترش فیزیکی شهر و همچنین کنترل توسعه فیزیکی بدون برنامه و جهت دادن توسعه شهر بر اساس اصول و معیارهای انسانی و زیست محیطی و جلوگیری از هز رفتن سرمایه های جامعه و به کار بستن این سرمایه ها در جهت نیل به اهداف متعالی تر راه حل ها و برنامه های اساسی را می طلبد. از این رو تعادل در تحولات جمعیتی و جلوگیری از گسترش بی قاعده شهر در صورتی ممکن است که تحلیل درستی از واقعیات جامعه علل و عوامل مهاجرت ها و ریشه یابی آنها، آشنایی با فرهنگ و آداب و رسوم، قانون پذیری و طرز تلقی افراد آن جامعه از شهر و شهر نشینی داشته باشیم و با استفاده از آن بتوانیم راهکارهای اساسی را ارائه نمائیم.

### ۱-۲ فرضیات تحقیق

در رابطه با شناخت عوامل مؤثر بر توسعه فیزیکی شهر نیشابور و ارائه پاسخ مناسب به سؤالات مطرح شده فرضیات ذیل قابل ارائه است:

۱- به نظر می رسد که رشد بی رویه مهاجرت های روستایی به شهر نیشابور طی دهه اخیر باعث توسعه فیزیکی شهر نیشابور شده است.

۲- به نظر می رسد که نارسائیه و نواقص قانونی موجب تخلفات در ساخت و سازهای شهری و توسعه فیزیکی بدون برنامه شهر نیشابور شده است.

۳- به نظر می رسد تعدد مدیریت های شهری نقش مهمی در توسعه بی رویه شهر نیشابور داشته است.

### ۱-۳ اهداف تحقیق

مهمترین هدف این پژوهش شناسایی مسائل و مشکلات شهروشنی در نیشابور به منظور ارائه راهکارهای بنیادی برای توسعه پایدار شهر مذکور می باشد. شناخت موانع و مشکلات ساختاری رشد شهری، تعدد مدیریتهای ناهماهنگ، ضعف قوانین، بورس بازی زمین، کاربری های نامناسب اراضی، جلوگیری از حاشیه نشینی و شناسایی آسیب های اجتماعی از جمله اهداف این پژوهش می باشد.

#### ۱-۴ اهمیت و ضرورت انجام تحقیق

یکی از موضوعات مهم و مورد توجه برنامه ریزان شهری، دستیابی به اهدافی است که در طی آن رشد و توسعه ی شهر به نحوی باشد که دارای کمترین مضرات و بیشترین منفعت از بعد کمی و کیفی باشد. بدین ترتیب که برنامه ریزی باید طوری صورت گیرد که منافع تمام گروه های جامعه در نظر گرفته شود و در دستیابی هر یک از ساکنین به تسهیلات شهری جانب اعتدال رعایت شود.

افزایش سریع جمعیت در مراکز شهری از یک سو و گرایش روستائیان به زندگی شهری و مهاجرت آنان به شهرها از سوی دیگر، مشکلات زیادی را برای جامعه شهری و روستایی به وجود خواهد آورد. نتیجه این امر تخلیه روستاها و تورم شهرها خواهد بود. بنابراین برای جلوگیری از چنین روندی که روز به روز در حال توسعه و گسترش است، بایستی اقدام به یک برنامه ریزی بنیادی و اصولی نمود و با ارائه کلیه امکانات برای روستا نشینان تعادل را در زندگی آنان برقرار کرد، به طوری که روستاها با مراکز شهری یک ارتباط سالم اقتصادی و فرهنگی داشته باشند و با افزایش تولید و سطح درآمد خود، علاقه ای به زندگی شهری و مهاجرت به شهرها را نداشته باشند. (رضوانی، ۱۳۸۲: ۴۰)

گسترش شتابان روند شهر نشینی در دهه های اخیر باعث مشکلات متعددی در نیشابور شده است که عمده ترین آنها عبارتند از:

- ۱- کاهش اراضی دارای پتانسیل تولیدی و زراعی به دلیل پیشروی بی رویه شهر
- ۲- مشکلات زیربنایی و عدم سهولت دسترسی به شبکه های خدماتی شهری
- ۳- مشکلات زیرساختی از قبیل: عدم رعایت زیرساختهای شهری در زمینه فاضلاب، آب، برق و گاز
- ۴- افزایش نرخ بیکاری، افزایش شغل های کاذب و عدم دسترسی به مشاغل پایدار
- ۵- حاشیه نشینی و توسعه بافتهای ناهمگن با بافت شهری
- ۶- توسعه ی فیزیکی بدون برنامه و غیر قانونی در حاشیه ی شهر
- ۷- افزایش قیمت زمین و مسکن

بنابراین با توجه به مشکلات یاد شده اهمیت موضوع را می توان ازدو جنبه مورد توجه قرار داد، یکی در زمینه ی مسائل روستایی و دیگری در زمینه مسائل شهری می باشد.

درک واقعتهای موجود در روستاها، در نظر گرفتن نیازهای روستائیان، کم کردن قدرت دافعه ی روستاها و ارائه تسهیلات و امکانات در روستاها که جذابیت شهرها را در نگاه آنان کم رنگتر نماید تا به ماندگاری آنان بیانجامد ضروری است.

در مورد مسائل شهری کنترل توسعه شهر و جلوگیری از گسترش خودرو و بدون برنامه شهر با استفاده از به کار گیری اختیارات قانونی در مورد جلوگیری از تخلیفات در ساخت و سازها، حفاظت از منابع طبیعی و زمینهای کشاورزی اطراف شهر، جلوگیری از رواج بورس بازی در معاملات زمین، برخورداری متعادل شهروندان از مزایای شهری و کم کردن فاصله طبقاتی ضرورت انجام تحقیق را مشخص می کند.

با عنایت به سابقه کهن تاریخی شهر نیشابور، بزرگی و گستردگی شهر، همجواری با کلان شهر مشهد در استان خراسان رضوی و سایر عوامل لازم است که این شهر از رشد سامان مند برخوردار شود؛ به گونه ای که تمامی

شهروندان از زندگی در آن احساس رضایت نمایند. اما با توجه به مشکلاتی که ذکر آن شد و نیشابور با آنها دست به گریبان می باشد، ضرورت دارد تحقیق جامعی در خصوص روند تحولات شهرنشینی و عوامل تأثیرگذار آن به انجام رسد تا پس از شناسایی عوامل، راهکارهای اساسی برای رشد سامان مند شهر ارائه شود.

### ۱-۵ محدودیت های تحقیق

انجام این تحقیق هم مانند هر تحقیق دیگر بایک سری موانع و مشکلات روبرو بوده است ولی در تحقیق مزبور، بخاطر محدوده وسیع مطالعاتی و موضوع آن دارای مشکلات بیشتری بوده است، که در ذیل به تعدادی از آنها اشاره می شود:

الف) کمبود اطلاعات و آمار مربوط به موضوع تحقیق شامل:

- عدم وجود تقسیمات مناطق شهرداری در سال پایه (۱۳۷۵)، که به دلیل عدم وجود این اطلاعات از تقسیمات منطقه ای اداره بهداشت استفاده شده است.

- عدم وجود اطلاعات جمعیتی به تفکیک مناطق در سال پایه

ب) قوانین دست و پاگیر بعضی ادارات و سازمانها

ج) مشکلات مربوط به پرسشگری و مطالعات میدانی

د) عدم همکاری بعضی ادارات و سازمانها، در ارائه اطلاعات مربوط به مالکیت اراضی تحت تملک خود، باین عنوان که ارائه این اطلاعات محرمانه می باشد.

### ۱-۶ جامعه آماری تحقیق

جامعه آماری تحقیق مناطق ۸ گانه مرکز بهداشت شهر نیشابور می باشد، که بر این اساس ابتدا جمعیت هر منطقه مشخص و سپس با استفاده از جدول مورگان حجم نمونه تعیین گردیده است. در جدول (۱-۳) حجم جامعه و حجم نمونه مشخص شده است.

جدول (۱-۳) جمعیت مناطق ۸ گانه شهر نیشابور به تفکیک حجم نمونه در سال ۱۳۸۷

مناطق	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	جمع
حجم جامعه (خانوار)	۶۱۴۰	۵۰۱۲	۴۲۲۱	۷۹۷۸	۵۴۹۷	۴۸۱۴	۷۴۳۵	۶۴۵۴	۴۷۵۵۳
حجم نمونه	۳۶۹	۳۵۸	۳۷۰	۴۱۵	۴۳۲	۳۴۳	۳۸۶	۳۳۵	۳۰۰۸

مآخذ: شهرداری نیشابور (مناطق ۸ گانه مرکز بهداشت نیشابور)

### ۱-۷ روش تحقیق

در این تحقیق از روش تاریخی - تحلیلی و کاربردی استفاده شده است. از آنجایی که شهر نیشابور به لحاظ بافت فیزیکی در دو مقطع زمانی بررسی می شود، لذا سیر تحولات تاریخی آن نیازمند تحلیل و ارزیابی علمی می باشد برای رسیدن به این مقصود از روشها و ابزارهای مختلف استفاده شده است که عبارتند از:

۱- روش کتابخانه ای

- استفاده از اسناد آرشیو سازمانهای ذیربط در بخش مسکن و زمین شامل:

- سازمان مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، امور اراضی، شهرداری، اداره کل تعاون، آستان قدس رضوی، اداره اوقاف و امور خیریه، اداره صنایع، محیط زیست و.....
- استفاده از تصاویر هوایی و ماهواره ای شهر نیشابور
- استفاده از نقشه های طرح جامع و تفصیلی شهر نیشابور در مقاطع زمانی مختلف
- استفاده از طرحهای جامع و تفصیلی نیشابور
- استفاده از مجموعه قوانین و مقررات سازمان شهرداری، مسکن و شهرسازی، آستان قدس رضوی، اوقاف و امور خیریه، جهاد کشاورزی (امور اراضی)، اداره کل تعاون و نیز مصوبات قانونی
- استفاده از سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن شهر نیشابور سالهای ۱۳۶۵، ۱۳۷۵، ۱۳۸۵، ۱۳۳۵، ۱۳۴۵، ۱۳۵۵ - مرکز آمار ایران

- استفاده از اطلاعات الکترونیکی (اینترنت)

۲- روش عملیات پیمایشی

- روشهای آماری توصیفی (میانگین، میانه، ضریب همبستگی)

- مصاحبه کتبی (پرسشنامه) و آمارگیری نمونه ای

- مصاحبه شفاهی با کارشناسان و مسئولین سازمانهای مرتبط و اساتید صاحب نظر

#### ۱-۱ سابقه تحقیق

تا کنون در خصوص بررسی روند تحولات شهر و شهرنشینی طی زمانها و مکان های مختلف تحقیقات متعددی صورت گرفته است. کشور های مختلف بسته به درجه توسعه یافتگی در زمینه رشد با برنامه و توسعه پایدار سکونتگاه های شهری اقدامات مهمی انجام داده اند.

در کشور ایران نیز طی دورههای مختلف اقدامات زیادی صورت گرفته است. بررسی ها نشان می دهد که تحقیقات متعددی در خصوص روند تحولات شهر و شهر نشینی در کشور توسط محققین به انجام رسیده است. از جمله می توان به مطالعات حسامیان، حائری، گیتی اعتماد؛ محمدتقی رهنمایی، مصطفی مؤمنی، دهقان زاده، کرامتی و ... اشاره کرد.

در این زمینه پایان نامه های متعددی هم توسط دانشجویان دانشگاه های مختلف کشور در سطح کارشناسی ارشد و دکترا نوشته شده است که به تعدادی از آنها اشاره می شود.

۱- بررسی روند توسعه فیزیکی و ارائه الگوی مناسب توسعه ی شهری فومن، محمد رضا خوشنودتکرمی به راهنمایی عیسی ابراهیم زاده، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه سیستان و بلوچستان، ۱۳۸۳.

۲- بررسی تحولات شهرنشینی سبزوار با تأکید بر توسعه کالبدی و شکل یابی بافت های جدید شهری. حسن علی آبادی به راهنمایی محمد سلیمانی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت معلم، ۱۳۷۸.

۳- فرایند عرضه زمین و نقش آن در توسعه شهری ایران (مورد شهر گرگان) جعفر میر علی کتولی به راهنمایی حسین شکویی، رساله دکتری، تربیت مدرس، ۱۳۸۰.