

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشکده ادبیات و علوم انسانی

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان پایان نامه:

ارزیابی میزان تحقق کاربری های تجاری، آموزشی و فضای سبز

طرح تفصیلی کاشمر

استاد راهنما:

دکتر براتعلی خاکپور

استاد مشاور:

دکتر محمد اجزاء شکوئی

نگارنده:

الهام ابراهیمی

تابستان ۱۳۹۰

اظهارنامه

اینجانب الهام ابراهیمی دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد نویسنده رساله/پایان نامه ارزیابی میزان تحقق کاربری های تجاری، آموزشی و فضای سبز طرح تفصیلی کاشمر تحت راهنمایی آقای دکتر براتعلی خاکپور متعهد می‌شوم:

- 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 می‌باشد 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 بوده‌اند در مقالات مستخرج از رساله/پایان نامه رعایت شده است.
- در کلیه مراحل انجام این رساله/پایان نامه، در مواردی که از موجود زنده (یا بافتهای آنها) استفاده شده است ضوابط و اصول اخلاقی رعایت شده است.
- در کلیه مراحل انجام این رساله/پایان نامه، در مواردی که به حوزه اطلاعات شخصی افراد دسترسی یافته یا استفاده شده است، اصل رازداری، ضوابط و اصول اخلاق انسانی رعایت شده است.

الهام ابراهیمی

۱۳۹۰/۷/۳

مالکیت نتایج و حق نشر

- کلیه حقوق معنوی این اثر و محصولات آن (مقالات مستخرج، کتاب، برنامه های رایانه‌ای، نرم افزارها و تجهیزات ساخته شده) متعلق به دانشگاه فردوسی مشهد می‌باشد. 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 نمی‌باشد.

شکر و قدردانی

حد و سپاس بی کران ایزد منان را که بر تو لطف لایزالش توفیق آموختن مینتر کردید تا منت پذیر و برین آستان کبریا پیش کردم، رحمت و سعادتش فرصتی معتنم داد تا به اقتضای توان و وسع خود از محضر استاید که اقدر بهره جویم و ره توشه ای از بار علمی آنان برگیرم.

بدین وسیله از استاد راهنمایم و مدیر گروه محترم جغرافیا جناب آقای دکتر براتعلی خاکپور به خاطر راهنمایی های علمی که در اجرای این رساله در حق اینجانب مبذول داشتند کمال شکر را دارم.

پهنین از جناب آقای دکتر محمد اجزاء سلو بهی به عنوان مشاور که با دقت و حوصله به مطالعه این رساله پرداختند و راهنمایی های ارزنده ای در طول تحصیل نمودند بسیار سپاسگزارم.

همینطور از آقای دکتر عزت... مانی استاد عزیزم به عنوان داور زحمت زیادی کشیدند قدردانی می نمایم.

پهنین از پدر و مادر گرامی ام که صبورانه و فروتنانه، تحمل مشکلات دوران تحصیل بنده شده اند، سپاسگزارم.

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

و به پدر بزرگوار و مادر مهربانم

آن دو فرشته ای که از خواسته هایشان گذشتند، سختی ها را به جان خریدند و خود را سپر بلا می مشکلات و ناملایمات کردند تا من به

جایگاهی که اکنون در آن ایستاده ام، برسم.



بسمه تعالی .

دانشگاه فردوسی مشهد

عنوان/پایان نامه: ارزیابی میزان تحقق کاربری های تجاری، آموزشی و فضای سبز طرح تفصیلی کاشمر

نام نویسنده: الهام ابراهیمی

نام استاد(ان) راهنما: دکتر براتعلی خاکپور

نام استاد(ان) مشاور: دکتر محمد اجزاء شکوهی

دانشکده: ادبیات و علوم انسانی دکتر علی شریعتی	گروه: جغرافیا	رشته تحصیلی: جغرافیا برنامه ریزی شهری
تاریخ تصویب:	تاریخ دفاع: ۱۳۹۰/۶/۳۰	
مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد <input checked="" type="radio"/>	دکتری <input type="radio"/>	تعداد صفحات: ۱۹۶

چکیده رساله/پایان نامه :

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

پژوهش حاضر با هدف ارزیابی میزان تحقق کاربری های طرح تفصیلی کاشمر (تجاری، آموزشی، فضای سبز) و تأثیر جاذبه های مذهبی فرهنگی شهر در مکان گزینی کاربری های مذکور سعی دارد راهکارهایی در راستای اجرای هر چه بهتر طرح های توسعه شهری ارائه دهد. بدین منظور پس از شناسایی مفاهیم و تجربیات جهانی پیرامون دیدگاه های نظری و چگونگی ارزیابی کاربری اراضی شهری در جهان و ایران، مشخصاً به تحلیل و ارزیابی این امر در شهر کاشمر با استفاده از روش توصیفی- تحلیل پرداخته شده است و برداشت های میدانی برای مشخص شدن میزان تحقق در محیط ARC GIS وارد شد. طرح تفصیلی کاشمر برای افق ۱۳۷۰ بوده است در حالی که ارزیابی صورت گرفته مربوط به سال ۱۳۹۰ می باشد. بررسی های میدانی نشان می دهد که کاربری تجاری ۱۹۸۸ قطعه، کاربری های آموزشی متوسطه ۸۰ قطعه، آموزش عالی ۴ واحد و کاربری فضای سبز ۲۷ قطعه می باشد. ارزیابی کمی کاربری های مورد مطالعه پیش بینی شده طرح تفصیلی کاشمر نشانگر آن است که با تحقق نسبی کاربری تجاری، آموزشی متوسطه و فضای سبز و تحقق کامل کاربری آموزشی عالی مواجه می باشد. کاربری تجاری ۷۴ درصد تحقق، کاربری آموزش متوسطه ۶۴ درصد تحقق، کاربری آموزش عالی ۱۱۰ درصد تحقق و کاربری فضای سبز ۶۳٫۸ درصد تحقق را نشان می دهد و برای مشخص شدن تأثیر امامزاده روی کاربری های تجاری پرسشنامه ای تمام شمار به تعداد ۵۳ پرسشنامه از مالکان اطراف امامزاده تکمیل گردید که از نظر مالکان امامزاده اولویت اول را با ۹۲٫۵ درصد در انتخاب مکان تجاری داشته است و البته عوامل دیگری نیز در این امر دخالت داشته اند. درخصوص تأثیر امامزاده بر روی کاربری های آموزشی نمی توان نقشی برای امامزاده قائل شد ولی امامزاده تأثیر مستقیم بر روی کاربری های فضای سبز پیرامونش داشته است.

کلید واژه :	امضای استاد راهنما: دکتر براتعلی خاکپور
۱- ارزیابی	۲- برنامه ریزی کاربری اراضی
۳- تحقق پذیری	۴- طرح تفصیلی
۵- کاشمر	تاریخ:

فهرست مطالب

۳	فصل اول: کلیات تحقیق	۳
۴-۱-۱	مقدمه	۴
۴-۲-۱	تعریف مسأله	۴
۴-۳-۱	ضرورت تحقیق	۶
۴-۴-۱	اهداف تحقیق	۸
۴-۵-۱	سؤالات تحقیق	۸
۴-۶-۱	فرضیات تحقیق	۸
۴-۷-۱	سابقه تحقیق	۹
۴-۸-۱	روش تحقیق	۱۰
۴-۹-۱	مراحل تحقیق	۱۱
۴-۹-۱-۱	روش گردآوری اطلاعات	۱۱
۴-۹-۱-۲	روش تجزیه و تحلیل اطلاعات	۱۲
۴-۱۰-۱	مشکلات تحقیق	۱۲
۴-۱۱-۱	فرآیند تحقیق	۱۳
۴-۱۴	فصل دوم: مبانی نظری تحقیق	۱۴
۴-۱-۲	مقدمه	۱۵
۴-۲-۲	بیان تعاریف و مفاهیم پایه	۱۵
۴-۲-۲-۱	کاربری اراضی	۱۵
۴-۲-۲-۲	کاربری زمین در شهرهای کشور های پیشرفته	۱۶
۴-۲-۲-۳	طبقه بندی کاربری های شهری	۱۷
۴-۲-۲-۴	اراضی تجاری	۱۹
۴-۲-۲-۵	فضاهای تجاری	۲۱
۴-۲-۲-۶	تعیین سرانه تجاری	۲۲
۴-۲-۲-۷	استاندارد سرانه تجاری	۲۲
۴-۲-۲-۸	اراضی خدمات آموزشی	۲۳

- ۲۴-۲-۹- سرانه های آموزشی..... ۲۴
- ۲۴-۲-۱۰- اراضی آموزش عالی و حرفه ای..... ۲۴
- ۲۵-۲-۱۱- فضاهای سبز شهری..... ۲۵
- ۲۸-۲-۱۲- استانداردها و سرانه های فضای سبز در ایران..... ۲۸
- ۲۹-۲-۱۳- برنامه ریزی کاربری اراضی..... ۲۹
- ۲۹-۲-۱۴- مفهوم ارزیابی..... ۲۹
- ۳۰-۲-۱۵- نقش و عملکرد ارزیابی..... ۳۰
- ۳۰-۲-۱۶- جایگاه ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی کاربری اراضی..... ۳۰
- ۳۱-۲-۱۷- تحولات در برنامه ریزی کاربری اراضی..... ۳۱
- ۳۱-۲-۱۸- تحول در اهداف و اصول برنامه ریزی کاربری زمین..... ۳۱
- ۳۲-۲-۱۹- نقش برنامه ریزی کاربری در توسعه شهری..... ۳۲
- ۳۳-۲-۲۰- ضرورت تهیه طرح های شهری..... ۳۳
- ۳۳-۲-۲۰-۱- نقش طرح های شهری در ساز و کار شهرنشینی چیست؟..... ۳۳
- ۳۵-۲-۲۱- شرایط ضرورت بخش برنامه کاربری زمین..... ۳۵
- ۳۶-۲-۳- مراحل مختلف مطالعات مربوط به طرح های توسعه شهری و کاربری زمین..... ۳۶
- ۳۶-۲-۱- راهکارهای برنامه ریزی شهری از قرن نوزدهم تا آغاز قرن بیست و یکم..... ۳۶
- ۳۶-۲-۱-۱- مرحله اول (دهه ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰)..... ۳۶
- ۳۷-۲-۱-۳-۲- مرحله دوم (۱۹۰۰ تا ۱۹۵۰)..... ۳۷
- ۳۷-۲-۱-۳-۳- مرحله سوم (دهه ۱۹۵۰ تا ۱۹۷۰)..... ۳۷
- ۳۷-۲-۱-۳-۴- مرحله چهارم (دهه ۱۹۸۰ تا ۲۰۰۰): دهه های پایانی قرن ۲۰ و آغاز قرن ۲۱..... ۳۷
- ۳۸-۲-۳-۲- انواع طرح های کاربری زمین در گذشته و حال در تجربه جهانی..... ۳۸
- ۳۸-۲-۳-۱- طرح کلی (۱۹۵۰)..... ۳۸
- ۳۸-۲-۳-۲- طرح کاربری زمین (دهه ۱۹۶۰)..... ۳۸
- ۳۸-۲-۳-۳- طرح طبقه بندی زمین (نقشه اولویت های توسعه)..... ۳۸
- ۳۹-۲-۳-۴- طرح سیاست گذاری شهری (طرح چارچوب سیاستگذاری)(دهه ۱۹۷۰)..... ۳۹
- ۳۹-۲-۳-۵- طرح مدیریت توسعه (دهه ۱۹۸۰)..... ۳۹
- ۴۰-۲-۳-۶- طرح ترکیبی (دهه ۱۹۹۰)..... ۴۰
- ۴۰-۳-۳-۲- دیدگاه های اساسی درباره کاربری زمین..... ۴۰

۴۰	..... نظریه نقش اجتماعی زمین ۱-۳-۳-۲
۴۱	..... نظریه نقش اقتصادی زمین ۲-۳-۳-۲
۴۱	..... نظریه نقش طبیعی زمین ۳-۳-۳-۲
۴۲	..... نظریه نقش کالبدی زمین ۴-۳-۳-۲
۴۲	..... نظریه برنامه ای ۵-۳-۳-۲
۴۳	..... دیدگاه ساماندهی زمین ۶-۳-۳-۲
۴۴	..... دیدگاه کارکردگرایی (کارایی شهری) ۷-۳-۳-۲
۴۵	..... دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی ۸-۳-۳-۲
۴۵	..... دیدگاه جامعه شناختی و روان شناختی ۹-۳-۳-۲
۴۵	..... دیدگاه اکولوژیکی ۱۰-۳-۳-۲
۴۶	..... نظریه مدرنیسم ۱۱-۳-۳-۲
۴۷	..... نظریه فلسفه گرایی ۱۲-۳-۳-۲
۴۷	..... نظریه شهرسازی اختیارگرا ۱۳-۳-۳-۲
۴۸	..... نظریه آمایش انسانی ۱۴-۳-۳-۲
۴۸	..... نظریه پست مدرنی . ۱۵-۳-۳-۲
۴۹	..... دیدگاه توسعه پایدار ۱۶-۳-۳-۲
۵۰	..... مروری بر طرح های توسعه شهری در جهان و ایران ۴-۳-۲
۵۲	..... مراحل تهیه طرح های توسعه شهری ۱-۴-۳-۲
۵۸	..... تجربه کشورها در زمینه برنامه ریزی کاربری اراضی ۲-۴-۳-۲
۶۳	..... نظام طرح های جامع و تفصیلی در غرب ۴-۲
۶۳	..... وضعیت طرح های جامع در جهان سوم و ایران ۱-۴-۲
۶۶	..... تاریخچه طرح های تفصیلی در ایران ۲-۴-۲
۶۷	..... طرح های تفصیلی ۳-۴-۲
۶۸	..... تعریف و محتوای طرح های تفصیلی ۴-۴-۲
۷۰	..... فرآیند بررسی و تصویب طرح های تفصیلی ۵-۴-۲
۷۱	..... چگونگی اجرای طرح های توسعه شهری در ایران ۶-۴-۲
۷۱	..... سازمان اجرای طرح های توسعه شهری ۱-۶-۴-۲
۸۳	..... چگونگی نظارت بر اجرای طرح های توسعه شهری ۲-۶-۴-۲
۸۴	..... نارسایی ها و تنگناهای طرح های تفصیلی در اجرا ۷-۴-۲

۸-۴-۲- جایگاه نقشه های طرح تفصیلی در سیستم شهرسازی کنونی.....	۸۶
۹-۴-۲- جایگاه طرح تفصیلی در آینده	۸۷
۱۰-۴-۲- محورهای عمده تجدید نظر طرح های توسعه شهری در ایران	۸۹
۱-۱۰-۴-۲- محتوا.....	۸۹
۲-۱۰-۴-۲- بررسی و تصویب.....	۸۹
۳-۱۰-۴-۲- قوانین و مقررات موجود.....	۸۹
۴-۱۰-۴-۲- سازمان اجرایی.....	۸۹
۵-۲- نتیجه گیری.....	۹۱
فصل سوم: شناخت محدوده مورد مطالعه.....	۹۳
۱-۳- مقدمه.....	۹۴
۲-۳- جغرافیای تاریخی کاشمر.....	۹۴
۱-۲-۳- وجه تسمیه	۹۴
۲-۲-۳- سابقه تاریخی و علت وجودی شهرکاشمر.....	۹۵
۳-۲-۳- بررسی روند تحولات و تقسیمات سیاسی و اداری شهرستان از سال ۱۳۸۷-۱۳۲۹.....	۹۶
۳-۳- خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی منطقه مورد مطالعه	۹۸
۱-۳-۳- موقعیت جغرافیایی.....	۹۸
۲-۳-۳- زمین شناسی	۹۹
۱-۲-۳-۳- پرکامبرین- اینفرا کامبرین.....	۹۹
۳-۳-۳- ژئورموفولوژی.....	۱۰۱
۴-۳-۳- آب و هوای شهرستان کاشمر	۱۰۲
۱-۴-۳-۳- توده های هوا.....	۱۰۳
۲-۴-۳-۳- وضعیت باد در کاشمر.....	۱۰۴
۳-۴-۳-۳- تابش خورشید در کاشمر.....	۱۰۴
۴-۴-۳-۳- درجه حرارت.....	۱۰۵
۵-۴-۳-۳- تغییرات فصلی دمای هوای کاشمر.....	۱۰۷
۶-۴-۳-۳- تعداد روزهای توأم با یخبندان.....	۱۰۸
۷-۴-۳-۳- وضعیت رطوبت نسبی هوا.....	۱۰۹
۸-۴-۳-۳- میزان بارش.....	۱۱۰

۱۱۲	۳-۴- ویژگی های اجتماعی- اقتصادی و جمعیتی کاشمر.....
۱۱۲	۳-۴-۱- جمعیت و ساختار.....
۱۱۲	۳-۴-۲- روند سکونت گزینی و تغییر و تحولات آن در شهرستان.....
۱۱۴	۳-۴-۳- ویژگی های اجتماعی
۱۱۴	۳-۴-۳-۱- نژاد و قومیت.....
۱۱۴	۳-۴-۳-۲- اعتقادات مذهبی.....
۱۱۵	۳-۴-۴- وضعیت اقتصادی
۱۱۶	۳-۴-۴-۱- اشتغال و ترکیب شغلی.....
۱۱۶	۳-۵- سیمای کالبدی شهر و محدوده محلات مختلف
۱۱۹	۳-۶- جاذبه های مذهبی- فرهنگی
۱۱۹	۳-۶-۱- آرامگاه سید مرتضی
۱۲۰	۳-۶-۲- باغ مزار «آرامگاه امامزاده سید حمزه».....
۱۲۲	۳-۶-۳- آرامگاه مدرس.....
۱۲۳	۳-۷- گردشگری و جاذبه های مذهبی- فرهنگی.....
۱۲۶	۳-۸- نتیجه گیری ۱۵۴
۱۲۷	فصل چهارم: یافته های تحقیق.....
۱۲۸	۴-۱- مقدمه.....
۱۲۸	۴-۲- جایگاه ارزیابی در فرآیند برنامه ریزی شهری.....
۱۲۹	۴-۳- طرح تفصیلی شهر کاشمر.....
۱۳۱	۴-۴- کاربری های تجاری در کاشمر
۱۳۱	۴-۵- تأسیسات تجاری در طرح تفصیلی کاشمر.....
۱۳۳	۴-۶- کاربری های آموزشی در کاشمر
۱۳۴	۴-۷- تأسیسات آموزشی در طرح تفصیلی کاشمر
۱۳۵	۴-۸- کاربری های فضای سبز در کاشمر
۱۳۶	۴-۹- فضاهای تفریحی
۱۳۶	۴-۱۰- سازماندهی اجرای طرح

- ۱۱-۴- سازمان اجرائی از نظر اداری و طرح ۱۳۶
- ۱۲-۴- نحوه تلفیق استفاده از اراضی موجود و پیشنهادی ۱۳۷
- ۱۳-۴- مقایسه تطبیقی وضع موجود و پیشنهادی کاربری های مورد مطالعه ۱۴۱
- ۱-۱۳-۴- کاربری های تجاری ۱۴۱
- ۲-۱۳-۴- کاربری آموزشی ۱۴۴
- ۳-۱۳-۴- کاربری فضای سبز ۱۴۸
- ۱۴-۴- مقایسه تطبیقی سطوح و سرانه ها و درصد تحقق کاربری های مورد مطالعه در طرح تفصیلی و وضع موجود ۱۵۲
- ۱۵-۴- یافته های پرسشنامه ای ۱۵۵
- ۱-۱۵-۴- مشخصات پاسخگویان ۱۵۵
- ۱-۱-۱۵-۴- سن ۱۵۵
- ۲-۱-۱۵-۴- جنسیت ۱۵۵
- ۳-۱-۱۵-۴- محل تولد پاسخگو ۱۵۶
- ۴-۱-۱۵-۴- نوع سکونت ۱۵۷
- ۵-۱-۱۵-۴- تعداد اعضای خانواده ۱۵۸
- ۶-۱-۱۵-۴- وضعیت سواد ۱۵۸
- ۷-۱-۱۵-۴- میزان سواد ۱۵۹
- ۸-۱-۱۵-۴- شغل ۱۶۰
- ۹-۱-۱۵-۴- نوع فعالیت ۱۶۱
- ۱۰-۱-۱۵-۴- نوع مالکیت ۱۶۲
- ۱۱-۱-۱۵-۴- نوع سند ۱۶۳
- ۱۲-۱-۱۵-۴- وسعت ملک، درآمد ماهیانه ۱۶۴
- ۲-۱۵-۴- تحلیل یافته ها ۱۶۴
- ۱-۲-۱۵-۴- عامل اصلی انتخاب مکان تجاری در جوار امامزاده ۱۶۴
- ۲-۲-۱۵-۴- مشغولیت تمام فصل در همین منطقه ۱۶۵
- ۳-۲-۱۵-۴- فصل بیشترین تعداد مسافران ۱۶۶
- ۴-۲-۱۵-۴- بیشترین نوع مسافر ۱۶۶
- ۵-۲-۱۵-۴- اقلیت درآمدی مشتریان غیربومی ۱۶۷
- ۶-۲-۱۵-۴- خراسانی بودن مشتری ها ۱۶۸
- ۷-۲-۱۵-۴- مشتریان سایر استانها ۱۶۹

۱۷۰	.....۴-۱۵-۲-۸- داشتن شعبه در مکان دیگر.....
۱۷۱	.....۴-۱۵-۲-۹- نظر پاسخگویان در رابطه با عوامل تأثیرگذار در مکان‌گزینی کاربری های تجاری.....
۱۷۳	..... فصل پنجم: جمع بندی و آزمون فرضیات
۱۷۴	..... ۱-۵- مقدمه.....
۱۷۴	..... ۲-۵- نتیجه گیری.....
۱۷۷	..... ۳-۵- آزمون فرضیات
۱۸۳	..... ۴-۵- پیشنهادات و راهکارها.....
۱۸۵	..... منابع و مآخذ
۱۹۴	..... پیوست
۱۹۴	..... فرم پرسشنامه

فهرست جداول

- جدول شماره ۱-۲- کاربری اراضی در ۲۲ شهر آمریکای شمالی..... ۱۷
- جدول شماره ۲-۲- خلاصه ای از کاربری زمین در شانزده شهر ژاپن..... ۱۷
- جدول شماره ۳-۲- سرانه ی واحدهای تجاری..... ۲۳
- جدول شماره ۴-۲- سیر تحول طرح های توسعه شهری(جهان)..... ۵۷
- جدول شماره ۵-۲- نقش ارگان های دولتی در اجرای طرح های توسعه شهری..... ۷۸
- جدول شماره ۶-۲- سرانه کاربری زمین ۷۹
- جدول شماره ۱-۳- تعداد بخش، شهر و دهستان بر اساس تقسیمات کشوری در سال ۱۳۸۷..... ۹۷
- جدول شماره ۲-۳- مشخصات عمومی بخش ها بر اساس تقسیمات کشوری در سال ۱۳۸۷..... ۹۷
- جدول شماره ۳-۳- طول و عرض جغرافیایی شهرستان در سال ۱۳۸۷..... ۹۸
- جدول شماره ۴-۳- متغیرهای اقلیمی شهرستان کاشمر طی سال های ۱۳۸۴-۱۳۶۵ ۱۰۴
- جدول شماره ۵-۳- مجموع واحد حرارتی فعال و مؤثر طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۶۵..... ۱۰۷
- جدول شماره ۶-۳- جمعیت بر حسب جنس به تفکیک ساکن و غیر ساکن سال ۱۳۸۵..... ۱۱۲
- جدول شماره ۷-۳- جمعیت شهرهای شهرستان..... ۱۱۲
- جدول شماره ۸-۳- روند تغییرات جمعیتی شهرستان کاشمر از ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵..... ۱۱۳
- جدول شماره ۱-۴- نحوه کاربری زمین در وضع موجود و آینده..... ۱۳۸
- جدول شماره ۲-۴- وضعیت کاربری زمین در سال ۱۳۶۱..... ۱۳۸
- جدول شماره ۳-۴- وضعیت کاربری زمین در سال ۱۳۵۶ و طرح نهایی پیشنهادی..... ۱۳۹
- جدول شماره ۴-۴- وضعیت کاربری های پیشنهادی سال ۱۳۷۰ و وضع موجود (۱۳۹۰)..... ۱۳۹
- جدول شماره ۵-۴- ارزیابی عملکرد طرح تفصیلی گذشته شهر کاشمر ۱۴۰
- جدول شماره ۶-۴- تغییرات کاربری های مورد بررسی طرح تفصیلی به سایر کاربری ها در وضع موجود..... ۱۴۱
- جدول شماره ۷-۴- توزیع فراوانی متغیر سن پاسخگویان..... ۱۷۷
- جدول شماره ۸-۴- توزیع فراوانی جنسیت پاسخگویان..... ۱۵۶

- جدول شماره ۴-۹- توزیع فراوانی محل تولد پاسخگویان..... ۱۵۶.....
- جدول شماره ۴-۱۰- توزیع فراوانی نوع سکونت پاسخگویان..... ۱۵۷.....
- جدول شماره ۴-۱۱- آماره های توصیفی متغیر تعداد اعضای خانواده..... ۱۵۸.....
- جدول شماره ۴-۱۲- توزیع فراوانی وضعیت سواد پاسخگویان..... ۱۵۸.....
- جدول شماره ۴-۱۳- توزیع فراوانی میزان سواد پاسخگویان..... ۱۵۹.....
- جدول شماره ۴-۱۴- توزیع فراوانی شغل پاسخگویان..... ۱۶۰.....
- جدول شماره ۴-۱۵- توزیع فراوانی نوع فعالیت پاسخگویان..... ۱۶۱.....
- جدول شماره ۴-۱۶- توزیع فراوانی نوع مالکیت پاسخگویان..... ۱۶۲.....
- جدول شماره ۴-۱۷- توزیع فراوانی نوع سند پاسخگویان..... ۱۶۳.....
- جدول شماره ۴-۱۸- آماره های توصیفی متغیرهای درآمد ماهیانه..... ۱۶۴.....
- جدول شماره ۴-۱۹- توزیع فراوانی نظر پاسخگویان در رابطه با عامل اصلی انتخاب مکان تجاری در جوار امامزاده..... ۱۶۴.....
- جدول شماره ۴-۲۰- توزیع فراوانی مشغولیت پاسخگویان در تمام فصل در منطقه مورد نظر..... ۱۶۵.....
- جدول شماره ۴-۲۱- توزیع فراوانی فصل بیشترین تعداد مسافران..... ۱۶۶.....
- جدول شماره ۴-۲۲- توزیع فراوانی بیشترین نوع مسافر..... ۱۶۶.....
- جدول شماره ۴-۲۳- توزیع فراوانی اقلیت درآمدی مشتریان غیربومی..... ۱۶۷.....
- جدول شماره ۴-۲۴- توزیع فراوانی خراسانی بودن مشتری ها..... ۱۶۸.....
- جدول شماره ۴-۲۵- توزیع فراوانی مشتریان مراجعه کننده از سایر استان ها..... ۱۶۹.....
- جدول شماره ۴-۲۶- توزیع فراوانی داشتن شعبه در مکان دیگر..... ۱۷۰.....
- جدول شماره ۴-۲۷- توزیع فراوانی نظر پاسخگویان در رابطه با عوامل تأثیرگذار در مکان گزینی کاربری های تجاری..... ۱۷۱.....
- جدول شماره ۵-۱- سنجش متغیرها از طریق رابطه ی One sample-test..... ۱۷۹.....

فهرست نمودارها

- نمودار شماره ۱-۱- فرایند تحقیق..... ۱۳
- نمودار شماره ۱-۳- تغییرات ماهانه ساعت آفتابی کاشمر طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۶۵..... ۱۰۵
- نمودار شماره ۲-۳- تغییرات درجه حرارت حداقل، حداکثر و میانگین دمای ماهیانه کاشمر..... ۱۰۶
- نمودار شماره ۳-۳- تغییرات ماهانه مجموع درجات حرارتی فعال و موثر کاشمر..... ۱۰۸
- نمودار شماره ۳-۴- تعداد روزهای یخبندان در کاشمر طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۶۵..... ۱۰۹
- نمودار شماره ۳-۵- تغییرات ماهانه رطوبت نسبی هوای کاشمر طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۶۵..... ۱۱۰
- نمودار شماره ۳-۶- میانگین بارندگی ماهانه در کاشمر طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۶۵..... ۱۱۱
- نمودار شماره ۳-۷- درصد بارندگی فصلی کاشمر طی دوره ۱۳۸۴-۱۳۶۵..... ۱۱۱
- نمودار شماره ۴-۱- میزان تحقق نیافتگی کاربری تجاری در اثر تغییر به سایر کاربری ها..... ۱۴۲
- نمودار شماره ۴-۲- میزان تحقق نیافتگی کاربری آموزشی در اثر تغییر به سایر کاربری ها..... ۱۴۵
- نمودار شماره ۴-۳- میزان تحقق نیافتگی کاربری فضای سبز در اثر تغییر به سایر کاربری ها..... ۱۴۸
- نمودار شماره ۴-۴- مقایسه وضعیت سطوح در افق طرح (۱۳۷۰) با وضعیت موجود (۱۳۹۰)..... ۱۵۳
- نمودار شماره ۴-۵- درصد تحقق مساحت کاربری های مورد مطالعه در طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۵۳
- نمودار شماره ۴-۶- مقایسه وضعیت سرانه ها در افق طرح (۱۳۷۰) با وضعیت موجود (۱۳۹۰)..... ۱۵۴
- نمودار شماره ۴-۷- درصد تحقق مساحت کاربری های مورد مطالعه در طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۵۴
- نمودار شماره ۴-۸- توزیع فراوانی متغیر سن پاسخگویان..... ۱۵۵
- نمودار شماره ۴-۹- توزیع فراوانی جنسیت پاسخگویان..... ۱۵۶
- نمودار شماره ۴-۱۰- توزیع فراوانی محل تولد پاسخگویان..... ۱۵۷
- نمودار شماره ۴-۱۱- آماره های توصیفی متغیر تعداد اعضای خانواده..... ۱۵۸
- نمودار شماره ۴-۱۲- توزیع فراوانی وضعیت سواد پاسخگویان..... ۱۵۹
- نمودار شماره ۴-۱۳- توزیع فراوانی میزان سواد پاسخگویان..... ۱۶۰
- نمودار شماره ۴-۱۴- توزیع فراوانی شغل پاسخگویان..... ۱۶۱

- نمودار شماره ۴-۱۵- توزیع فراوانی نوع فعالیت پاسخگویان..... ۱۶۲
- نمودار شماره ۴-۱۶- توزیع فراوانی نوع تعلق مالکیت پاسخگویان..... ۱۶۳
- نمودار شماره ۴-۱۷- توزیع فراوانی نوع سند پاسخگویان..... ۱۶۳
- نمودار شماره ۴-۱۸- مشغولیت تمام فصل پاسخگویان در منطقه مورد نظر..... ۱۶۶
- نمودار شماره ۴-۱۹- توزیع فراوانی بیشترین نوع مسافر..... ۱۶۷
- نمودار شماره ۴-۲۰- درصد اقلیت درآمدی مشتریان غیر بومی..... ۱۶۸
- نمودار شماره ۴-۲۱- توزیع فراوانی خراسانی بودن مشتری ها..... ۱۶۹
- نمودار شماره ۴-۲۲- توزیع فراوانی داشتن شعبه در مکان دیگر..... ۱۷۰

فهرست اشکال

- شکل شماره ۱-۲- انواع الگوهای برنامه ریزی شهری در انگلستان پس از قانون ۱۹۷۱..... ۵۹
- شکل شماره ۲-۲- انواع طرح های شهری پیش بینی شده در قانون ۱۹۶۷ فرانسه..... ۶۲
- شکل شماره ۲-۳- محتوای طرح های تفصیلی در ایران..... ۷۰
- شکل شماره ۲-۴- روش های اجرایی طرح های توسعه شهری در شهرداری..... ۷۷
- شکل شماره ۲-۵- سازمان های اجرایی طرح های توسعه شهری..... ۸۲
- شکل شماره ۲-۶- نارسایی های طرح های تفصیلی در اجرا..... ۸۶
- شکل شماره ۲-۷- محورهای عمده تجدید نظر طرح های توسعه شهری در ایران..... ۹۰
- شکل شماره ۳-۱- عکس هوایی شهرستان کاشمر..... ۹۸
- شکل شماره ۳-۲- آرامگاه سید مرتضی..... ۱۲۰
- شکل شماره ۳-۳- آرامگاه سید حمزه..... ۱۲۱
- شکل شماره ۳-۴- آرامگاه مدرس..... ۱۲۳
- شکل شماره ۴-۱- فرآیند بررسی کاربری ها و تجزیه تحلیل اطلاعات پرسشنامه ای..... ۱۳۰
- شکل شماره ۴-۲- چارت سازمانی شهرداری کاشمر..... ۱۳۷
- شکل شماره ۴-۳- نمایش پراکندگی فضای سبز در سطح شهر..... ۱۵۱

فهرست نقشه ها

- نقشه شماره ۳-۱- موقعیت شهرستان کاشمر در استان خراسان رضوی..... ۹۹
- نقشه شماره ۳-۲- وضعیت توپوگرافی شهرستان کاشمر..... ۱۰۲
- نقشه شماره ۳-۳- مراحل توسعه شهر کاشمر..... ۱۱۸
- نقشه شماره ۳-۴- محلات موجود شهر کاشمر..... ۱۱۹
- نقشه شماره ۴-۱- وضع پیشنهادی فضای تجاری طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۴۲
- نقشه شماره ۴-۲- وضع موجود فضای تجاری کاشمر..... ۱۴۳
- نقشه شماره ۴-۳- مقایسه وضع موجود و پیشنهادی فضای تجاری طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۴۳
- نقشه شماره ۴-۴- فضای تجاری پیشنهادی تحقق نیافته..... ۱۴۴
- نقشه شماره ۴-۵- وضع پیشنهادی فضای آموزشی طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۴۶
- نقشه شماره ۴-۶- وضع موجود فضای آموزشی کاشمر..... ۱۴۶
- نقشه شماره ۴-۷- مقایسه وضع موجود و پیشنهادی فضای آموزشی طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۴۷
- نقشه شماره ۴-۸- فضای آموزشی پیشنهادی تحقق نیافته..... ۱۴۷
- نقشه شماره ۴-۹- وضع پیشنهادی فضای سبز طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۴۹
- نقشه شماره ۴-۱۰- وضع موجود فضای سبز کاشمر..... ۱۴۹
- نقشه شماره ۴-۱۱- مقایسه وضع موجود و پیشنهادی فضای سبز طرح تفصیلی کاشمر..... ۱۵۰
- نقشه شماره ۴-۱۲- فضای سبز پیشنهادی تحقق نیافته..... ۱۵۰
- نقشه شماره ۴-۱۳- تراکم فضای سبز موجود شهر کاشمر..... ۱۵۱

پیشگفتار

اولین طرح های توسعه شهری از سوی دولت و با تشخیص اولویت دستگاه حاکم نسبت به تهیه طرح شهری برای هر یک از شهرهای کشور تهیه شدند. به وضوح می توان تأثیر چنین سیستم شهرسازی متمرکز و آمرانه ای را در همه زمینه های شهری از جمله طرح های توسعه شهری مشاهده کرد که ضرورت بررسی این طرح ها را دو چندان می سازد.

طرح های توسعه شهری به منظور ایجاد زمینه ی رشد کالبدی موزون و هماهنگ برای شهرها تهیه می شود. این طرح ها با هزینه و انرژی زیادی تهیه شده اند و هر چند تأثیرات مثبتی در منطقه بندی کاربری ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته اند، اما به دلایل متعددی به تمامی اهداف خود دست نیافته اند و تنها درصد ناچیزی از برنامه ها و طرح های آن ها به تحقق گرایید (شارمند، ج سوم، ۱۳۸۲: ۱۲).

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به عنوان مهم ترین ابزار جهت کنترل و مدیریت طرح های توسعه شهری بویژه طرح تفصیلی به شمار می آید که چگونگی استفاده از زمین و حفاظت اراضی، ساماندهی مکانی - فضایی فعالیت ها و عملکردها بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری می پردازد و انواع استفاده از زمین را مشخص می سازد. بنابراین بدون تردید ساماندهی درست و بهینه کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری تأثیر بسزایی در سرنوشت آتی شهر و ساکنین دارد. لذا بدلیل آگاهی یافتن از میزان تحقق کاربری های پیش بینی شده در طرح های توسعه شهری موضوع ارزیابی میزان تحقق کاربری های تجاری، آموزشی و فضای سبز طرح تفصیلی کاشمر انتخاب شده است تا میزان تحقق آن مشخص شود و الگویی برای تهیه ی طرح های آتی باشد.

این پژوهش در پنج فصل تهیه شده است که عنوان و شرح هر کدام به قرار زیر است:

فصل اول به عنوان کلیات تحقیق است که در آن به مواردی همچون بیان مسئله، ضرورت، اهداف، سئوالات، فرضیه ها و پیشینه تحقیق و همچنین به تشریح چگونگی انجام مراحل تحقیق، روش تجزیه و تحلیل اطلاعات و فرایند تحقیق اشاره شده و در پایان نیز به عمده ترین مشکلات تحقیق حاضر پرداخته شده است.