فصلنامه تحقیقات جدید در علوم انسانی
Human Sciences Research Journal
دوره جدید، شماره ۲۵، زمستان ۱۳۹۸، صص ۱۵-۱۷ New Period, No 25, 2020, P 1-15
شماره شاپا (۲٤۷٦-۷۰۱۸) ISSN (2476-7018)

ارزیابی میزان تحقق کاربری‌های ورزشی و فضای سبز در طرح تفصیلی شهر قوچان و دسترسی به آنها با استفاده از مدل network analayst

امین حسن‌زاده
کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا دانشگاه فردوسی مشهد. ایران
Amin.hasanzadeh17@gmail.com

چکیده

رشد سریع شهرنشینی از دهه‌های قبل موجب شد تا طرح‌های جامع و تفصیلی جهت کنترل توسعه شهری در کشور استفاده شود. این طرح‌ها به تبعیت نظریه جامع عقلانی در عمل با مشکلات زیادی مواجه شدند واغلب به تحقق نرسیدند. یکی از مهمترین روش‌های میزان موفقیت طرح‌ها، ارزیابی آنهاست که منعکس‌کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری است. همچنین بیانگر چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری‌های مختلف مورد نیازشهر درطی زمان درجهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می‌باشد. نتایج حاصل از این مطالعه بیانگر آن است که گسترش کالبدی شهرقوچان در دو دهه اخیر و افزایش جمعیت آن، باعث عدم تعادل در کاربری اراضی آن گردیده‌است ارزیابی کاربری‌های شهری به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی کاربری‌ها و رعایت تناسبات لازم به دو صورت کمی وکیفی صورت می‌گیرد که در تحقیق حاضر ارزیابی کمّی صورت گرفته است.

در این پژوهش ضمن بررسی دیدگاه‌های نظری درباره کاربری اراضی شهری، مشخصا به تحلیل وارزیابی کاربری‌ها فضای سبز و ورزشی شهر قوچان به روش توصیفی-تحلیلی پرداخته شده‌است. در همین راستا تحقیق حاضر اهداف زیررا دنبال می‌کند:

بررسی و ارزیابی میزان تحقق کاربری‌های مورد مطالعه وتغییرات حاصله درآنها، بعلاوه بررسی عوامل موثردر عدم تحقق کاربری‌های مذکور طرح تفصیلی شهر قوچان و بررسی شعاع دسترسی به آنها.

نتایج حاصل از ارزیابی کاربری‌های مورد مطالعه با توجه به جمعیت نشانگرآن است که با عدم تحقق کاربری فضای سبز و ورزشی مواجه می‌باشد و مهمترین دلایل عدم تحقق این کاربری: عدم رعایت ضوابط اولیه طرح، مشکلات مربوط به تملک اراضی، کمبود منابع مالی ومکان یابی و توزیع نادرست

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

کاربری‌ها می‌باشد. لازم به ذکر است میزان تحقق کاربری ورزشی ۲۷ درصد و کاربری فضای سبز۳۶ درصد می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: طرح تفصیلی، کاربری زمین، ارزیابی، دسترسی مناسب به کاربری ها، توسعه پایدار

مقدمه

رشد سریع شهرهای بزرگ در کشورهای در حال توسعه در پی کاربرد برنامه ریزی اقتصادی و تئوری نوسازی بعد از جنگ جهانی دوم موجب شد تا برنامه‌ریزی شهری به عنوان یک ابزار کنترلی از سوی تصمیم‌گیرندگان مورد پذیرش قرار گیرد و لذا تحت تاثیر نفوذ آمریکا، طرح‌های جامع و تفصیلی شهری به عنوان ابزار کنترل توسعه شهرهای بزرگ مورد پذیرش قرار گرفت. لذا هدف از این طرح‌ها محدود کردن رشد اینگونه شهرها بوده است. بدیهی است در شرایط نگرش غالب دستیابی سریع به رشد اقتصادی، این طرح‌ها شانس کمی را برای تحقق اهداف خود پیدا می‌کردند و حتی نگرش منفی به رشد شهرها بر روی بازار زمین شهری تاثیر می‌گذاشت و آن را به صورت کمیاب در می‌آورد (پاکشیر، ۲۳:۱۳۸۳)

الگوی مطالعات شهری در ایران تا سال ۱۳۸۰ کاملاً تحت تاثیر تفکرات و القائات شهرسازی دهه ۱۳۵۰ و مدل شهرسازی شناخته شده در این دوره یعنی برنامه‌ریزی جامع- عقلانی یا طرح جامع و طرح تفصیلی است (کلهرنیا: ۱۳۸۷: ۵۶) در دهه‌های اخیر، برنامه‌ریزی توسعه شهری با تحولاتی در نظریه و عمل خود مواجه شده است که لازم است نظام برنامه‌ریزی کشور این گونه تحولات را در تهیه و اجرای طرح‌های شهری لحاظ کند. به طور کلی، یکی از روش‌های مهم در شناخت میزان موفقیت طرح‌های توسعه شهری، ارزیابی آنهاست. دراین فرایند، اتکا به نقش نظریه‌ها و دیدگاه‌های اثرگذار برنامه‌ریزی توسعه شهری در تهیه این طرح‌ها، و نیز ارزیابی کمی و کیفی یا میزان تحقق‌پذیری آنها می‌تواند مهم باشد. علیرغم اهمیت فراوان ارزیابی در فرایند برنامه‌ریزی شهری، این موضوع در تهیه طرح‌های متنوع برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای و امور اجرایی آن در کشور ایران، هنوز به جایگاه واقعی خود نرسیده است. در ارتباط با مطالعات انجام گرفته در مورد ارزیابی کاربری زمین در طرح‌های توسعه شهری می‌توان به پژوهش‌های انجام شده توسط محققانی چون موحد وصمدی (۱۳۹۰، عزیزی و آراسته)، (ضرابی و همکاران ۱۳۸۹)، (خاکپور و همکاران ۱۳۸۶)، (حسین زاده دلیر و همکاران،۱۳۸۶)، حسین‌زاده دلیر و ملکی،۱۳۸۶)، (لطفی و همکاران ۱۳۸۳) اشاره کرد که بیشتر بر ناکارآمدی و ناسازگاری طرح‌های جامع و تفصیلی غیر منعطف با تحولات پویای شهرها تأکید داشتند.

طرح‌های توسعه شهری در بسیاری از کشورهای جهان سوم با شکست مواجه شده است. این طرح‌ها معمولا بلندپروازانه بوده و امکانات اجرایی را در نظر نگرفته‌اند. اتکا بر فرضیات غیرواقعی و الگوهای

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

خارجی، عدم مشارکت مردم، کمبود منابع مالی و فقدان یک نظام قانونی و منسجم برخی از علل این شکست می‌باشند (مهدی زاده، ۱۳۷۶ :۲۳۶)

تعریف مساله:

رشد سریع شهرنشینی و رشد کالبدی ناموزون شهرها از چند دهه قبل، سبب شد که مسئولین به فکر چاره افتاده و طرح‌های توسعه شهری برای شهرهای مختلف تهیه گردد. اکنون که بیش از ۴ دهه است که از این تجربیات در ایران می گذرد، باید دانست که میزان تحقق این طرح‌ها تا چه میزان بوده و تا چه حد توانسته است از مشکلات شهرها بکاهد و فضای شهر را سروسامان بخشد. از طرف دیگر بررسی خلاصه‌ای از این طرح‌ها چه در شهر قوچان و چه در سطح کلان و نگاهی به طرح‌های توسعه شهری کشورهای پیشرفته ما را به این نتیجه می‌رساند که در ارائه طرح‌ها و بطور کلی برنامه‌ریزی برای شهرهایمان دچار پژمردگی برنامه‌ریزی هستیم که از آثار منفی برنامه پیشنهادی توسعه است (سیف الدینی، ۱۳۸۱ :۸۵).

اصولا از آنجا که برنامه‌ریزی شهری و کنترل توسعه شهری بوسیله طرح‌های توسعه شهری صورت می گیرد، بنابراین زمین به عنوان ابزار اصلی بر تحقق این امر مورد توجه شایانی قرار گرفته است. گسترش شهرنشینی و افزایش نیاز به زمین و از سوی دیگر محدودیت عرضه آن سبب گردیده که در شهرهای امروزی، موضوع نحوه و میزان استفاده از زمین به یک چالش اساسی در عرصه شهرسازی جهان وبویژه در کشورهای در حال توسعه (به جهت رشد سریع شهرنشینی) تبدیل گردد. مباحث استفاده از زمین و چگونگی مدیریت زمین، محور مهمی از شهرسازی امروزی را تشکیل داده و لذا برنامه‌ریزی کاربری زمین و ضوابط کاربری‌های شهری به یکی از ارکان اصلی برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است (رهنما، ۱۳۸۷: ۳۱).

کاربری زمین شهری، جزو مفاهیم پایه واصلی دانش شهرسازی و در واقع شالوده شکل گیری آن است. وبه اندازه‌ای اهمیت دارد که برخی از بر نامه‌ریزان شهری در کشورهای پیشرفته آن را مساوی با برنامه‌ریزی شهری می‌دانند. هر فعالیت در شهر، نیازمند مکان یا فضای خاصی است که می‌تواند در مختصات یا قالب آن مکان یا فضا تحقق عینی یابد. زمین مهمترین عامل شکل‌دهنده محیط کالبدی و بسترفعالیت‌های شهری است و همیشه به عنوان اساسی برای شکل شهری مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است. (چاپین، ۱۹۸۷ :۲).

طرح کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی، کالبدی- فضایی و زیست‌محیطی است که نه تنها اثراتی بسیاربرسرمایه‌گذاری‌ها و تصمیمات عمومی می گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. در شهرسازی امروزجهان، برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، زمینه‌های دست‌یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می‌رود (سعیدنیا، ۱۳۷۸ :۱۳).

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

رویکردهای مهم در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری

هسته اصلی و عملی برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی کاربری زمین است، که نه تنها بیان‌کننده مقاصد یک اجتماع در مورد چگونگی استفاده از زمین می‌باشد، بلکه راهنمایی برای جهت دادن به توسعه شهری است (سیف‌الدینی، ۴۵:۱۳۸۱). از نظر بیر و هیگینز، برنامه‌ریزی کاربری زمین مشخص می‌سازد که روی یک قطعه زمین، چه فعالیتی باید انجام گیرد (بییر و هیگینز، ۱۳۸۱) در ذیل دیدگاه‌های در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری تشریح می‌شود:

الف) برنامه‌ریزی جامع- عقلانی:

در این گونه برنامه‌ریزی اطلاعات لازم در مورد شهر جمع‌آوری و مورد تحلیل قرار می‌گیرد. حاصل کار طرح جامع است که به صورت کامل و جزئی وضعیت کاربری زمین را در حال و آینده به صورت نقش‌های تفصیلی و ضوابط دقیق اجرایی معلوم می‌کند (مهدی‌زاده، ۶۵:۱۳۸۵) نحوه استفاده از ابزار سرانه‌های کاربری در این گونه طرح‌ها حاصل نهایی این نحوه نگرش است که جامعه شهری را بر افراد تقسیم می‌کنند، افرادی که هر کدام دارای فعالیت مشخص هستند و هر یک از این فعالیت‌ها به یک مقدار معین زمین در محل معین نیاز دارند. بنابراین برنامه‌ریزی کاربری زمین چیزی نیست جز برآورد تعداد افراد، برآورد انواع فعالیت، و توزیع زمین شهری میان آنها (رضویان۷۸:۱۳۸۱).

ب) برنامه‌ریزی ساختاری- راهبردی:

در الگوی برنامه‌ریزی ساختاری- راهبردی، که بر نگرش سیستمی استوار است، اهداف و سیاست‌های کاربری زمین در جهت تلفیق اهداف کالبدی با اهداف اقتصادی و اجتماعی ارتقاء یافته و وظایف برنامه‌ریزی کاربری زمین از تهیه نقشه کاربری زمین و جدول سرانه‌ها به سمت اهداف راهبردی یعنی ساماندهی فضایی فعالیت‌ها بر اساس آمایش سرزمین، توسعه پایدار، رفاه عمومی و کیفیت زندگی معطوف شده است (مهدی‌زاده، ۷۸:۱۳۸۵).

ج) دیدگاه توسعه پایدار در کاربری زمین:

توجه به زمین به عنوان یک منبع اصلی و تجدید ناپذیر در توسعه پایدار شهری امری ضروری است، چرا که زمین شهری جزء منابع اصلی توسعه پایدار شهر تلقی می‌شود و دسترسی عادلانه و استفاده بهینه از آن یکی از مؤلفه‌های توسعه پایدار است (کریمی، ۸۹:۱۳۸۰) بنابراین، توسعه پایدار زمین، نوعی استفاده از زمین است که نیازهای نسل حاضر را تأمین می‌کند، ولی در عین حال، فرصت‌ها را برای تأمین نیازهای نسل آینده حفظ می‌نماید (عسگری و همکاران، ۱۳۸۱).

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

به طور جامع اساس برنامه‌ریزی نوین در توسعه و عمران شهرها از نخستین سال‌های قرن بیستم در کشورهای انگلستان و آمریکا پی‌ریزی شد. در این سال‌ها دو نظریه‌پرداز علم زیست‌شناسی به نام پاتریک گدس و لوئیس مامفورد با بهره‌گیری از اصول بوم شناسی و زیست‌شناسی به ارائه نظریه ارگانیستی یا نظریه عقلانی در شهرسازی پرداختند و با تلفیق این نظریه با نظریه کارکردگرایی شهرسازی مدرن که در منشور آتن (۱۹۳۳) بر آن تاکید شده بود. الگوی برنامه‌ریزی جامع یا برنامه ریزی عقلانی را ارائه دادند که به عنوان مبانی نظری برنامه‌ریزی طرح‌های جامع و تفصیلی بیش از نیم قرن بر فعالیت‌های علمی شهرسازی جهان سایه افکند و تا دهه ۶۰ ادامه یافت. این شیوه برنامه‌ریزی که برنامه‌ریزی نوین نامیده می‌شود از جمله دستاوردهای دوران نوگرایی شناخته می‌شود و بر این باور است که خردگرایی و پوزیویتیسم علمی، اساس شناخت جهان و تحولات آن است و پیشرفت جوامع انسانی در گرو پیشرفت اقتصادی آنان قرار دارد به این ترتیب، برنامه‌ریزی عقلانی به چیستی برنامه‌ریزی می‌پردازد.

همچنین برمبنای نگرش کلی این شیوه برنامه‌ریزی، ساختار فیزیکی جوامع شهری در تعیین اولویت‌های توسعه از بیشترین اهمیت برخوردار است و دولت‌ها نیز با مشروعیت خود، مسئولیت اداره این جوامع شناخته می‌شوند و با دارا بودن حق حاکمیت و مشروعیت خود و استفاده ازمنابع طبیعی، مجاز به تعیین چارچوب‌های توسعه و مداخله در پدیده‌های طبیعی و اجتماعی با یاری برنامه‌ریزان هستند. به این ترتیب، اساس نگرش این شیوه برنامه‌ریزی، امکان مشارکت عمومی و حضور مردم در تبیین چارچوب و بستر طرح‌های توسعه شهری را سلب می‌کند و نقش و سهم دولت‌ها را پررنگتر می‌سازد، به نحوی که دستگاه‌های دولتی بر مبنای این رویکرد، در عرصه تصمیمگیری و فرایند تهیه طرح‌ها بیشترین نقش تاثیرگذاری را به عهده دارند.

بروز تحولات نوین جهانی از نیمه دوم قرن بیستم به تدریج اعتبار باورها وآموزه‌های دوران نوگرایی را کاهش داد و همزمان با روند جهانی شدن و شروع دوران ارتباطات و گسترش جوامع شبکه‌ای، آموزه‌های پسانوگرایی جایگزین نگرش نوگرایی شد و در پی این تحولات، برنامه‌ریزی توسعه شهری نیز به شدت دگرگون شد و رویکردهای نوینی در آن نضج گرفت که از مهمترین آنها می‌توان به رویکرد های زیر اشاره کرد:

۱- برنامه‌ریزی راهبردی، ۱۹۶۰، ایالات متحده آمریکا.

۲- برنامه‌ریزی حمایتی، ۱۹۶۵، دیویدوف-ایالات متحده آمریکا.

۳- برنامه‌ریزی سیستمی، ۱۹۶۶، انگلستان

۴- برنامه‌ریزی پاسخگو، ۱۹۸۱، مک کوئل، انگلستان.

۵- برنامه‌ریزی مشارکتی، ۱۹۹۰، هیلی، انگلستان (پاکزاد، ۱۳۸۶:۳۸۶).

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

این نظریه‌ها ورویکرد ها هر کدام به نوبه خود، گام موثری در خروج از چارچوب برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه شهری با رویکرد جامع و تفصیلی شناخته می‌شوند که همواره مدافع مدیریت متمرکز دولتی و شیوه‌های آمرانه آن بوده است. تبیین این نظریه‌ها و دیدگاه‌ها ضمن این که حرکتی برای خروج از سیاست‌ها و روش‌های برنامه‌ریزی طرح‌های جامع و تفصیلی محسوب می‌شود. در عین حال، دوره‌های جدیدی را در برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه شهری بعد از برنامه‌ریزی طرح‌های جامع (۱۹۶۰-۱۹۲۰) شکل می‌بخشید که مجموع آن را می‌توان به دو دوره برنامه‌ریزی سیستمی و برنامه‌ریزی دموکراتیک تقسیم‌بندی کرد:

۱- برنامه‌ریزی سیستمی: این روش که از دهه ۱۹۶۰ وارد برنامه‌ریزی شهری شد، تادهه ۱۹۸۰ ادامه داشت و مبانی فکری و اجتماعی آن را نگرش سیستمی به جهان و مدیریت علمی سیستم‌ها تشکیل می‌داد و اهداف کلان آن در بهسازی سیستم‌های اقتصادی و اجتماعی جوامع شهری و هدایت و نظارت سیستم‌ها خلاصه می‌شد. الگوی طرح‌های توسعه مبتنی بر این روش برنامه ریزی نیز مدلسازی سیستم‌های شهری، تهیه طرح‌های بلندمدت با مبانی ساختاری- محلی بودند. به این ترتیب نگرش سیستمی، به چگونگی برنامه‌ریزی می‌پردازد.

۲- برنامه‌ریزی دموکراتیک: این روش با نگرش راهبردی، تاکید بر دموکراسی و خرد جمعی و حفظ ارزش‌های بومی و محلی از دهه ۱۹۸۰ جایگزین برنامه‌ریزی سیستمی و برنامه‌ریزی جامع و تفصیلی شده است و اهداف کلان آن را تامین توسعه پایدار، گسترش عدالت اجتماعی و تقویت مشارکت عمومی تشکیل می‌دهند. در این برنامه‌ریزی، الگوی طرح‌های توسعه، مبتنی بر تبیین سلسله مراتب طرح‌ها، تهیه انواع طرح‌های کوتاه‌مدت محلی و طرح‌های موضعی طراحی شهری است که مبانی آن نیز در تقابل با برنامه ریزی طرح‌های جامع و تفصیلی قرار دارد (مالکی، ۱۳۸۷:۲۵).

برنامه‌ریزی کاربری زمین، فقط تعیین نحوه استفاده تولیدی و مادی از زمین نیست بلکه فرایندی سه بعدی است که به ساماندهی فضا و کیفیت محیط مربوط می‌شود. از این نظر، ساماندهی فضا، علاوه بر تأمین نیازهای عملکردی می‌باید به اهداف کیفی انسانی مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس تعلق به محیط نیز پاسخ گوید. به خاطر این ملاحظات، امروزه معمولاً مفهوم کاربری زمین- فضا به جای کاربری زمین به کار می‌رود (مهدی‌زاده، ۶۵:۱۳۸۵).

با توجه به نتایج حاصل از تجربیات جهانی می‌توان گفت که گذار از الگوی جامع- عقلانی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای به سمت الگوی‌های راهبردی، توسعه پایدار و مشارکتی است.

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

مفهوم ارزیابی

ارزیابی، به معنای دقیق و علمی آن، دانش نوپایی است که بویژه در کشور ایران و در رشته برنامه ریزی شهری و منطقه ای، سابقه آن بیش از ۲۵ سال تجاوز نمی‌کند؛ بنابراین، این دانش هنوز از تحقیقات و بررسی‌های جامعی برخوردار نگردیده است تا همه جنبه‌های آن روشن و آشکار شده و صاحب تعریف جامع گردد. از دیدگاه علمی، ارزیابی یک فرایند نظام دار برای جمع آوری، تحلیل و تفسیر اطلاعات است و انجام آن بدان منظور است که آیا اهداف مورد نظر در پروژه، تحقق یافته‌اند یا خیر، و این تحقق اهداف تاکنون به چه میزانی صورت گرفته است (سیف، ۶۵:۱۳۸۲) ارزیابی، تحلیل بازنگرانه از یک پروژه، برنامه یا سیاست، با هدف تعیین کردن چگونگی و میزان موفقیت آنها و فراگیری تجربیاتی از نحوه انجام شدن آنهاست (کوان، ۲۰۰۵) به عبارت دیگر، ارزیابی را می‌توان معدل طی کردن یک مسیر برگشت طولانی در یک فرایند تکامل تدریجی برشمرد (پندسی، ۱۹۹۱). ارزیابی به دو گونه کمی و کیفی است. ارزیابی کمی برای محاسبه تحقق پذیری سرانه‌های پیشنهادی است. در ارزیابی کمی کاربری اراضی شهری، عمدتا سران‌ها و استانداردهای تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری‌های مختلف شهری مدنظر قرار می‌گیرد. در ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری، مؤلفه‌هایی چون سودمندی اجتماعی، موازنه برنامه‌ریزی، وابستگی، سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و غیره مدنظر قرار می‌گیرند (ابراهیم‌زاده و مجیری اردکانی، ۱۳۸۵).

در این تحقیق به ارزیابی کاربری های ورزشی و فضای سبز درطرح تفصیلی شهر قوچان پرداخته می‌شود که طرح تفصیلی آن در سال ۱۳۶۳توسط مهندسین مشاور فرافزا تهیه گردیده است.

بررسی وضعیت کاربری اراضی در شهر قوچان وازجمله میزان تحقق یا عدم تحقق کاربری‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی قوچان، به منظورشناخت واقعی از کیفیت تدوین و اجرای طرح و میزان تحقق آن در راستای بر آوردن نیازهای شهروندان ضروری می‌باشد ارزش و اهمیت فضای سبز تا آنجاست که کارشناسان آن را به عنوان ریه تنفسی شهرها نام نهاده‌اند، بعلاوه فضای سبز شهری می‌تواند فشار های روحی، روانی و نیازهای جسمی انسان شهرنشین را نیز کاهش دهند. همچنین با توجه به کم تحرکی و افزایش بیماری‌ها در سنین پایین، وجود فضای ورزشی کافی و توزیع و دسترسی مناسب به آن در سطح شهر می‌تواند به افزایش سلامت جامعه و سرزندگی آن کمک شایانی نماید.

فرضیات تحقیق:

برای بررسی میزان تحقق کاربری‌های فضای سبز و ورزشی شهر قوچان فرضیه‌های زیر مورد توجه قرار گرفته است که عبارتند از:

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

الف) به نظر می‌رسد کاربری‌های ورزشی و فضای سبز پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی قوچان در عمل تحقق نیافته است.

ب) به نظر می‌رسد مهمترین دلایل عدم تحقق کاربری‌های مذکور، ناشی از عدم رعایت ضوابط طرح، کمبود منابع مالی و مشکلات مربوط به تملک‌ها بوده است.

ج) به نظر می‌رسد تغییر کاربری‌های مذکور باعث کمبود امکانات وخدمات و دسترسی به آنهادر سطح شهر شده است.

اهداف تحقیق:

رسالت اصلی برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری سازمان دادن مکانی- فضایی به فعالیت‌های مختلف شهری است و تحقق یا عدم تحقق کابری‌های پیش‌بینی شده در طرح‌های توسعه شهری نقش مهمی در ساخت و فرم شهر دارند در تحقیق حاضر اهداف ذیل دنبال خواهد شد:

الف) برآورد میزان تحقق کاربری‌های ورزشی وفضای سبز پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی قوچان.

ب) برآورد تغییرات حاصله در کاربری‌های مذکور در جهت مشخص نمودن میزان تحقق و کمبود سرانه کاربری‌های مذکور.

ج) بررسی عوامل موثردر عدم تحقق کاربری‌های مذکور.

روش تحقیق:

روش تحقیق در این پژوهش توصیفی – تحلیلی است که با در نظر گرفتن اهمیت و جایگاه کاربری‌های شهری و چگونگی توزیع فضایی آن در شهر، ابتدا کاربری‌های ورزشی و فضای سبز طرح تفصیلی فرافزا، وارد محیط GIS شده، سپس کاربری‌های مذکور برداشت میدانی و میزان تحقق و کمبود سرانه آنها مشخص شده‌است و عوامل موثر در عدم تحقق آنها نیز بررسی شده، همچنین شعاع دسترسی به کاربری‌های یاد شده و نواحی از شهر که به کاربری‌های مذکور دسترسی ندارند مشخص شده است و اطلاعات لازم از طریق مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای و میدانی جمع آوری شده است.

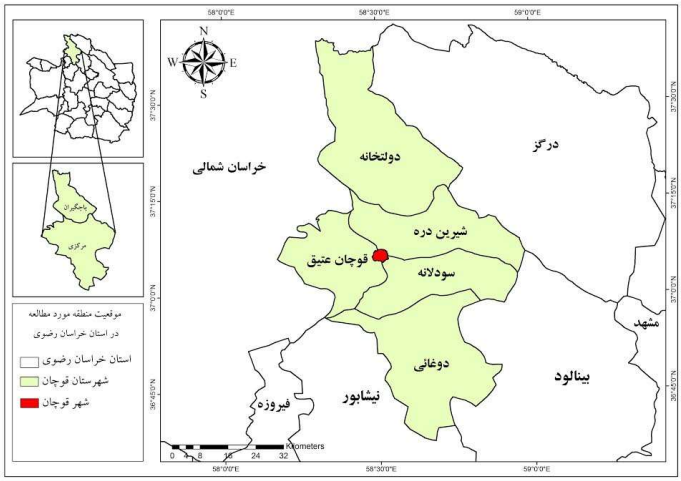
موقعیت جغرافیایی شهرقوچان:

شهر قوچان در استان خراسان رضوی با مساحتی حدود ۱۴۰۰ هکتار وبا مختصات جغرافیایی بین ′۷و°۳۷ عرض شمالی و ′۳۱و°۵۶ طول شرقی قرار گرفته است. شهر قوچان به عنوان یکی از شهرستان‌های مرزی استان خراسان رضوی از جانب شمال درمحدوده بخش باجگیران، با کشور ترکمنستان مرز مشترک دارد، همچنین ازطرف شمال شرقی و شرق به شهرستان درگز، و از جهت جنوب شرقی به شهرستان چناران و از سوی جنوب به شهرستان نیشابور، از جهت جنوب غربی به شهرستان اسفراین و از طرف غرب و شمال

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

غربی به شهرستان شیروان محدود می‌شود (اداره جغرافیایی ارتش، ۱۳۶۵ :۵). که موقعیت آن درنقشه شماره ۱ نشان داده شده است.

نقشه شماره ۱: موقعیت شهرستان قوچان در استان خراسان رضوی



بررسی سرانه‌ها در طرح تفصیلی فرافزا و وضع موجود:

معیارهای سرانه شهری یکی از مهمترین پایه‌های اساسی طرح‌ریزی شهری را تشکیل می‌دهند و بر اساس آنها کلیه عناصر شهری مورد محاسبه قرار گرفته و بر مبنای آن احتیاجات عمومی سکنه در طول دوره‌های مختلف طرح تامین و فراهم می‌گردد. و بدون این پیش‌بینی، توسعه آینده شهر نمی‌تواند بر پایه‌ای صحیح ومنطقی استوار گردد. برای تعیین معیارهای سرانه شهری ابتدا معیارهای سرانه موجود مورد بررسی قرار گرفته و بر مبنای آن و سایر عوامل موثر دیگر ازجمله جمعیت و شرایط اقلیمی و اقتصادی، معیار های آتی مشخص می‌شوند. که در جدول شماره ۱ میزان سرانه پیشنهادی در طرح تفصیلی فرافزا، و وضع موجود (۱۳۹۵) و کمبود سرانه مشخص شده است.

جدول شماره۱. میزان سرانه پیشنهادی فرافزا (۱۳۶۲) و وضع موجود و کمبود آن به متر مربع

سرانه / کاربری	سرانه پیشنهادی	سرانه موجود	جمعیت	کمبود	وضع موجود
ورزشی	۵۲ .۳	/۸۹	۱۰۲۱۵۰	۳۹ .۷۶۰۶	۷۹ .۹۱۲۷۶
فضای سبز	۷	۱۶ .۱	۱۰۲۱۵۰	۳۸ .۱۱۹۱۶	۸۶ .۱۱۹۱۶۳

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

سرانه پیشنهادی کاربری ورزشی در طرح تفصیلی فرافزا ۳,۵۲ مترمربع و در وضع موجود ۰,۸۹ مترمربع می‌باشد. و کمبود سرانه آن ۶۲,۲ متر مربع است. وکاربری فضای سبز در طرح پیشنهادی فرافزا ۷ مترمربع که در وضع موجود سرانه آن ۱۶,۱متر مربع و کمبود آن۸۳,۵ متربع می باشد.

مقایسه تطبیقی کاربری ها در طرح پیشنهادی فرافزا (۱۳۶۳) و وضع موجود و میزان تحقق آنها:

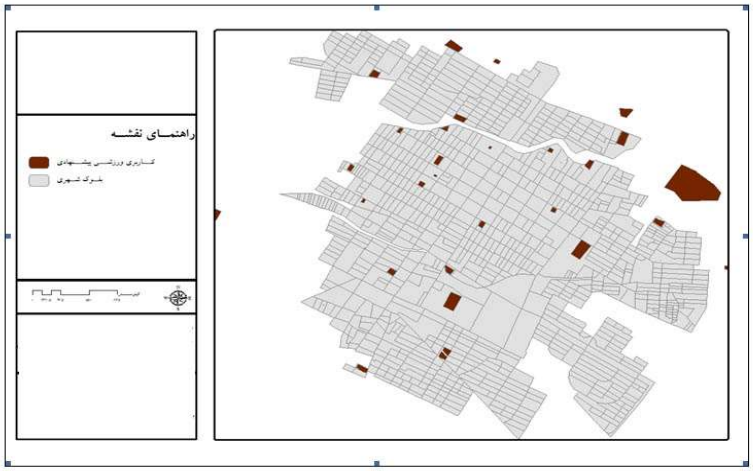
در نقشه پیشنهادی طرح تفضیلی فر افزا این کاربری‌ها بایستی در سال۱۳۷۳که انتهای برنامه می‌باشد به تحقق می‌رسید که با مطالعات انجام شده میزان تحقق آنها در جدول شماره ۲ مشخص شده است.

میزان تحقق / کاربری	تحقق	میزان کمبود	مساحت موجود	مساحت ۶۸
ورزشی	۳۷ .۲۷	-۸۰ .۲۴۲۱۶۶	۷۹ .۹۱۲۷۶	۵۹ .۳۳۳۴۴۳
فضای سبز	۴۲ .۳۶	-۱۵ .۲۰۷۹۹۴	۸۶ .۱۱۹۱۶۳	۰۱ .۳۲۷۱۵۸

جدول شماره ۲: میزان تحقق کاربری‌ها

با بررسی‌های انجام شده طبق جدول شماره ۲ کاربری ورزشی ۲۷. ۳۷ درصد، وکاربری فضای سبز ۳۶. ۴۲ درصد تحقق پیدا کرده است که با توجه به میزان جمعیت و مساحت شهر نشان‌دهنده عدم تحقق آنها می‌باشد. کاربری‌های ورزشی و فضای سبز پیشنهادی طرح فرافزا (۱۳۶۳) و وضع موجود (۱۳۹۵) در نقشه‌های زیر نشان داده شده است.

نقشه شماره ۲: کاربرهای ورزشی پیشنهادی

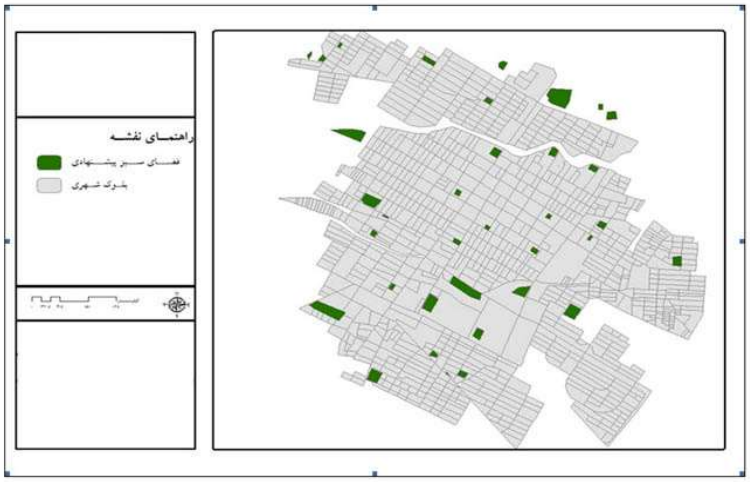


[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

نقشه شماره ۳: کاربری ورزشی در وضع موجود.



نقشه شماره ٤:کاربری فضای سبز پیشنهادی



[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

نقشه شماره ۵: کاربری فضای سبز موجود



دلایل تحقق نیافتن کاربری‌های ورزشی و فضای سبز پیشنهادی طرح فرافزا:

مراجعه به پرونده قطعات در شهرداری و کمیسیون ماده ۵ علت عدم تحقق کاربری‌ها مشخص شده است. که طبق جدول ۳ در کاربری ورزشی ۲۳. ۵۲ درصد به علت کمبود منابع مالی، ۱۷. ۶۴ درصد به علت مالکیت وقفی، ۲۳. ۵۲ درصد به علت مکان‌یابی نادرست کاربری‌ها و ۳۵. ۲۹ درصد به علت عدم عایت ضوابط طرح تفصیلی بوده است و در کاربری فضای سبز۳۲ درصد به علت کمبود منابع مالی ۸ درصد به علت مالکیت وقفی ۲۸ درصد مکان‌یابی نادرست کاربری‌ها و ۳۲ درصد به علت عدم رعایت ضوابط طرح می‌باشد که درجدول شماره ۳ نشان داده شده است.

جدول شماره ۳ : علل عدم تحقق بعضی از کاربری های ورزشی و فضای سبز پیشنهادی فرافزا به درصد.

علل عدم تحقق / کاربری	کمبود منابع مالی	مالکیت وقفی	مکانیابی نادرست	عدم رعایت ضوابط
ورزشی	۵۲ .۲۳	۶۴ .۱۷	۵۲ .۲۳	۲۹ .۳۵
فضای سبز	۳۲	۸	۲۸	۳۲

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

شعاع دسترسی کاربری‌ها:

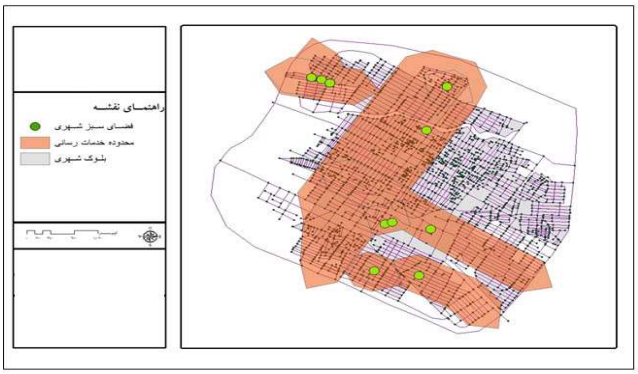
طبق جدول شماره ۴ با توجه به استانداردهای دسترسی کاربری‌ها با استفاده از network analayst() شعاع دسترسی کاربری‌ها در نواحی شهرمشخص شده است.

جدول شماره ٤ :استانداردهای دسترسی به کاربری‌ها.

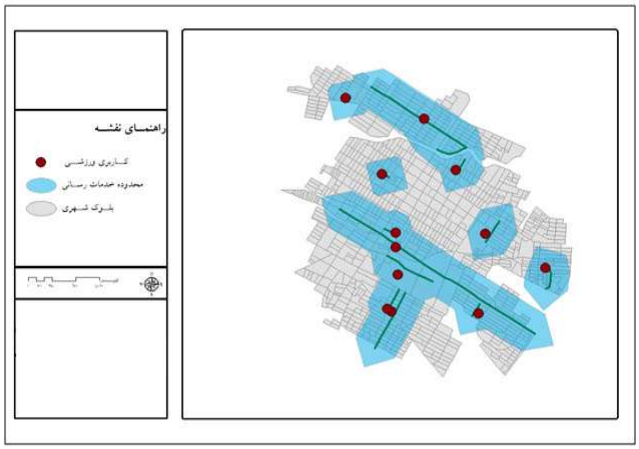
شعاع دسترسی / کاربری	دسترسی به متر
فضای سبز	۲۰۰۰
ورزشی	۲۰۰۰

منبع: (رضویان، ۱۳۸۱ :۱٤۷)

نقشه شماره ٦: دسترسی به کاربری فضای سبز در وضع موجود.



نقشه شماره ۷: دسترسی به کاربری فضای ورزشی در وضع موجود.



[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

نتیجه گیری:

عموما دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه ازآن یکی ازمولفه‌های اساسی در توسعه پایدار و عدالت اجتماعی است ارزیابی کاربری اراضی شهر قوچان بیانگر آن است که توزیع نامناسب و نامتعادل اراضی شهری، باعث فرسایش بافت، عدم بهسازی و نوسازی، بوجود آمدن فضاهای خالی و مخروبه در داخل بافت، عدم بهره‌برداری مناسب و بهسازی شبکه‌ها، عدم تامین و ایجاد تاسیسات خدمات عمومی و رفاهی و گسترش پراکنده شهر گردیده است. جهت تعادل بخشی به کاربری‌ها و ساخت وساز و عمران شهری، ضرورت برنامه‌ریزی و متعادل‌سازی کاربری‌های، آموزشی، فضای‌سبز، شبکه معابر و حمل ونقل، فرهنگی، ورزشی و تاسیسات و تجهیزات شهری بایستی مورد توجه قرار گیرد. بنابراین در راستای برنامه‌ریزی کاربری زمین در چارچوب توسعه پایدار، راهکاریی بدین گونه پیشنهاد می‌شود:

ـ توجه یه ساماندهی فضا و کیفیت محیط و نیز اصل کاربری زمین- فضا در طرح های توسعه؛

ـ توجه به اصول کاربری زمین مختلط، رشد هوشمند و توسعه میان افزا در تهیه و اجرای طرح؛

ـ رعایت ضوابط زیست‌محیطی توسعه شهری، جذب اضافه ارزش زمین برای تأمین رفاه عمومی و حفاظت از میرات طبیعی و تاریخی در طرح‌های شهری؛

ـ استفاده از شاخص‌های کیفی و اجتماعی و اقتصادی به جای شاخص‌های صرفاً کالبدی در تدوین استانداردها و سرانه‌ها، و تدوین ظوابط متنوع و متعدد در طرح‌ها؛

ـ توجه به نقش گروه‌های ذینفع و ذینفوذ در تهیه و اجرای برنامه‌ریزی کاربری زمین؛

ـ جلوگیری از بورس بازی و افزایش قیمت زمین از طریق سیستم مالیاتی شفاف و جذب ارزش اضافه زمین برای پیشبرد برنامه‌های عمرانی

ـ توسعه فعالیت‌های گردشگری با توجه به ظرفیت برد منطقه و با مشارکت ساکنین محلی

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

فهرست منابع و مآخذ

۱. آزاد ارامکی، تقی، ۱۳۷۹، اندیشه نوسازی در ایران، انتشارات دانشگاه تهران.

۲. آمارنامه استان خراسان، ۱۳۷۹، سازمان برنامه و بودجه، شماره ۷۴-۷۹.

۳. احمدیان، رضا، ۱۳۸۲، طرح‌های توسعه شهری، ناکارآمد وتحقق‌ناپذیر، ماهنامه شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۰.

۴. احمدیان، رضا، ۱۳۸۳، الگوی ساختاری – راهبردی، نگرش جدیدی در برنامه‌ریزی شهری، ماهنامه شهرداری‌ها، سال ششم، شماره۶۶.

۵. اداره جغرافیایی ارتش، ۱۳۷۵، فرهنگ جغرافیایی آبادی های کشور جمهوری اسلامی ایران، منطقه قوچان.

۶. اسدی، ایرج، ۱۳۸۰، نقد مبانی نظری طرح‌های جامع شهری، رساله کارشناسی ارشد، رشته شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

۷. امین زاده، بهناز، ۱۳۷۹، نقش زمین در توسعه پایدار شهری، مجموعه مقالات همایش زمین وتوسعه شهری، مرکز مطالعات وتحقیقات شهرسازی ومعماری ایران. ۱۳۷۸، تهران

۸. بحرینی، حسین، ۱۳۸۷، فراتجدد وپس ازآن در شهرسازی، انتشارات دانشگاه تهران.

۹. بحرینی، سیدحسین، ۱۳۷۷، فرآیند طراحی شهری ، انتشارات دانشگاه تهران.

۱۰. بحرینی، سیدحسین، امین زاده، بهناز، تابستان ۸۵، طراحی شهری در ایران، نگرشی نو، مجله هنرهای زیبا، شماره۲۶.

۱۱. بدری فر، منصور، ۱۳۷۰، جغرافیا وکاربری زمین، مجله دانشنامه دوره عالی تحقیقات دکتری، سال دوم.

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]

[Downloaded from jnrihs.ir on 2026-11-06]