

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 و اغلب به تحقق نرسیدند. یکی از مهمترین روش‌های میزان موقوفیت طرح‌ها، ارزیابی آنهاست که منعکس‌کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری است. همچنین بیانگر چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربری‌های مختلف مورد نیاز شهر در طی زمان درجهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می‌باشد. نتایج حاصل از این مطالعه بیانگر آن است که گسترش کالبدی شهر قوچان در دو دهه اخیر و افزایش جمعیت آن، باعث عدم تعادل در کاربری اراضی آن گردیده است ارزیابی کاربری‌های شهری به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی کاربری‌ها و رعایت تناسبات لازم به دو صورت کمی و کیفی صورت می‌گیرد که در تحقیق حاضر ارزیابی کمی صورت گرفته است.

در این پژوهش ضمن بررسی دیدگاه‌های نظری درباره کاربری اراضی شهری، مشخصاً به تحلیل و ارزیابی کاربری‌ها فضای سبز و ورزشی شهر قوچان به روش توصیفی-تحلیلی پرداخته شده است. در همین راستا تحقیق حاضر اهداف زیرا دنبال می‌کند:

بررسی و ارزیابی میزان تحقق کاربری‌های مورد مطالعه و تغییرات حاصله در آنها، بعلاوه بررسی عوامل موثر در 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 نشانگر آن 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 و مکان یابی و توزیع نادرست

کاربری‌ها می‌باشد. لازم به ذکر است میزان تحقق کاربری ورزشی ۲۷ درصد و کاربری فضای سبز ۳۶ درصد می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: طرح تفصیلی، کاربری زمین، ارزیابی، دسترسی مناسب به کاربری‌ها، 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 شناس کمی را برای تحقق اهداف خود پیدا می‌کردن و حتی نگرش منفی به رشد شهرها بر روی بازار زمین شهری تاثیر می‌گذشت و آن را به صورت کمیاب در می‌آورد (پاکشیر، ۱۳۸۳: ۲۲).

الگوی مطالعات شهری در ایران تا سال ۱۳۸۰ کاملاً تحت تاثیر تفکرات و القاتات شهرسازی دهه ۱۳۵۰ و مدل شهرسازی شناخته شده در این دوره یعنی برنامه‌ریزی جامع - عقلاتی یا طرح جامع و طرح تفصیلی است (کلهرنا: 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. در این فرایند، اتکا به نقش نظریه‌ها و دیدگاه‌های اثرگذار برنامه‌ریزی توسعه شهری در تهیه این طرح‌ها، و نیز ارزیابی کمی و کیفی یا میزان تحقیق‌پذیری 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 رسیده 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 و صمدی (۱۳۹۰)، عزیزی و آرسته، (ضرابی و همکاران ۱۳۸۹)، (خاکپور و همکاران ۱۳۸۶)، (حسین‌زاده دلیر و همکاران ۱۳۸۶)، حسین‌زاده دلیر و ملکی، (لطفي 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 عموماً بلندپروازانه بوده و امکانات اجرایی را در نظر نگرفته‌اند. اتکا بر فرضیات غیرواقعي و الگوهای

خارجی، عدم مشارکت مردم، کمبود منابع مالی و فقدان یک نظام قانونی و منسجم برخی از علل این شکست می باشدند (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 افاده و طرح های 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 طرح ها تا چه میزان بوده و تا چه حد توانسته است از مشکلات شهرها بکاهد و فضای شهر را سروسامان بخشد. از طرف دیگر بررسی خلاصه ای از این طرح ها چه در شهر قوچان و چه در سطح کلان و نگاهی به طرح های توسعه شهری کشورهای پیشرفته ما را به این نتیجه می رساند که در ارائه طرح ها و بطور کلی برنامه ریزی برای شهرهای ایمان دچار پژمردگی برنامه ریزی هستیم که از آثار منفی برنامه پیشنهادی توسعه است (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۸۵).

اصولاً از آنجا که برنامه ریزی شهری و کنترل توسعه شهری بوسیله طرح های 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 و بویژه 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 برنامه ریزی کاربری زمین و ضوابط کاربری های شهری به یکی از اکان اصلی برنامه ریزی شهری تبدیل شده است (رهنمای، ۱۳۸۷: ۳۱).

کاربری زمین شهری، جزو مفاهیم پایه و اصلی دانش شهرسازی و در واقع شالوده شکل گیری آن است. و به اندازه ای اهمیت دارد که برخی از برنامه ریزان شهری در کشورهای پیشرفته آن را مساوی با برنامه ریزی شهری می دانند. هر فعالیت در شهر، نیازمند مکان یا فضای خاصی است که می تواند در مختصات یا قالب آن مکان یا فضای تحقیق عینی یابد. زمین مهمترین عامل شکل دهنده محیط کالبدی و بستر فعالیت های شهری است و همیشه به عنوان اساسی برای شکل شهری مورد توجه برنامه ریزان بوده است. (چاپن، ۱۹۸۷: ۲۰).

طرح کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی، کالبدی - فضایی و زیست محیطی است که نه تنها اثراتی بسیار برسرمایه گذاری ها و تصمیمات عمومی می گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. در شهرسازی امروز جهان، برنامه ریزی کاربری زمین شهری، زمینه های دست یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می رود (سعیدنی، ۱۳۷۸: ۱۳).

رویکردهای مهم در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری

هسته اصلی و عملی برنامه‌ریزی شهری، برنامه‌ریزی کاربری زمین است، که نه تنها بیان کننده مقاصد یک اجتماع در مورد چگونگی استفاده از زمین می‌باشد، بلکه راهنمایی برای جهت دادن به توسعه شهری است (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۴۵). از نظر بیر و هیگینز، برنامه‌ریزی کاربری زمین مشخص می‌سازد که روی یک قطعه زمین، چه فعالیتی باید انجام گیرد (بیر 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 نقشه‌های تفصیلی و ضوابط دقیق اجرایی معلوم می‌کند (مهدی‌زاده، ۱۳۸۵: ۶۵) نحوه استفاده از ابزار سرانه‌های کاربری در این گونه طرح‌ها حاصل نهایی این نحوه نگرکش 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 (رضویان، ۱۳۸۱: ۷۸).

(ب) برنامه‌ریزی ساختاری - راهبردی:

در الگوی برنامه‌ریزی ساختاری - راهبردی، که بر نگرکش 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، ۱۳۸۵: ۷۸).

(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، ۱۳۸۰: ۸۹) بنابراین، توسعه پایدار زمین، نوعی استفاده از زمین است که نیازهای نسل حاضر را تأمین می‌کند، ولی در عین حال، فرستاده را برای تأمین نیازهای نسل آینده حفظ می‌نماید (عسگری و همکاران، ۱۳۸۱).

به طور جامع اساس برنامه ریزی نوین در توسعه و عمران شهرها از نخستین سالهای قرن بیستم در کشورهای انگلستان و آمریکا پی ریزی شد. در این سال‌ها دو نظریه پرداز علم زیست‌شناسی به نام پاتریک گدنس و لوئیس مامفورد با بهره‌گیری از اصول بوم‌شناسی 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 برنامه ریزی جامع یا برنامه ریزی عقلانی را ارائه دادند که به عنوان مبانی نظری برنامه ریزی طرح‌های جامع و تفصیلی بیش از نیم قرن بر فعالیت‌های علمی شهرسازی جهان سایه افکند و تا دهه ۶۰ ادامه یافت. این شیوه برنامه ریزی که برنامه ریزی نوین نامیده می‌شود از جمله دستاوردهای دوران نوگرایی شناخته می‌شود و بر این باور است که خردگرایی و پوزیوبیسم علمی، اساس شناخت جهان و تحولات آن است و پیشرفت جوامع انسانی در گرو پیشرفت اقتصادی آنان قرار دارد به این ترتیب، برنامه ریزی عقلانی به چیستی برنامه ریزی می‌پردازد.

همچنین بر مبنای نگرش کلی این شیوه برنامه ریزی، ساختار فیزیکی جوامع شهری در تعیین اولویت‌های توسعه از بیشترین اهمیت برخوردار است و دولت‌ها نیز با مشروعيت خود، مسئولیت اداره این جوامع شناخته می‌شوند و با دارا بودن حق حاکمیت و مشروعيت خود و استفاده از منابع طبیعی، مجاز به تعیین چارچوب‌های توسعه و مداخله در پدیده‌های طبیعی و اجتماعی با یاری برنامه ریزان هستند. به این ترتیب، اساس نگرش این شیوه برنامه ریزی، 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 تأثیرگذاری را به عهده دارند.

بروز تحولات نوین جهانی از نیمه دوم قرن بیستم به تدریج اعتبار باورها و آموزه‌های 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، برنامه ریزی توسعه شهری نیز به شدت دگرگون شد و رویکردهای نوینی در آن نصیح گرفت که از مهمترین آنها می‌توان به رویکرد های زیر اشاره کرد:

- ۱- برنامه ریزی راهبردی، ۱۹۶۰، ایالات متحده آمریکا.
- ۲- برنامه ریزی حمایتی، ۱۹۶۵، دیویدوف-ایالات متحده آمریکا.
- ۳- برنامه ریزی سیستمی، ۱۹۶۶، انگلستان
- ۴- برنامه ریزی پاسخگو، ۱۹۸۱، مک‌کوئل، انگلستان.
- ۵- برنامه ریزی مشارکتی، ۱۹۹۰، هیلی، انگلستان (پاکزاد، ۱۳۸۶:۳۸۶).

این نظریه‌ها رویکرد 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 رانگرش 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 برنامه‌ریزی نیز مدل‌سازی سیستم‌های شهری، تهییه 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 تأمین توسعه پایدار، گسترش عدالت اجتماعی و تقویت مشارکت عمومی تشکیل می‌دهند. در این برنامه‌ریزی، الگوی طرح‌های توسعه، مبتنی بر تبیین سلسله مراتب طرح‌ها، تهییه انواع طرح‌های کوتاه‌مدت محلی و طرح‌های موضعی طراحی شهری است که مبانی آن نیز در تقابل با برنامه‌ریزی 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، ۱۳۸۵:۶۵).

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.

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 نمی کند؛ بنابراین، این دانش هنوز از تحقیقات و بررسی های جامعی برخوردار نگردیده است تا همه جنبه های آن روش 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 یافته اند یا خیر، و این تحقق اهداف تاکنون به چه میزانی صورت گرفته است (سیف، ۱۳۸۲: ۶۵). ارزیابی، تحلیل بازنگرانه از یک پژوهه، برنامه یا سیاست، با هدف تعیین کردن چگونگی و میزان موقیت آنها و فراگیری تجربیاتی از نحوه انجام شدن آنهاست (کوان، ۲۰۰۵) به عبارت دیگر، ارزیابی را می توان 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 سرانه های پیشنهادی است. در ارزیابی کمی کاربری اراضی شهری، عمدتاً سرانه ها و استانداردهای تخصیص بهینه فضای شهری به کاربری های مختلف شهری مدنظر قرار می گیرد. در ارزیابی کیفی کاربری اراضی شهری، مؤلفه هایی چون سودمندی اجتماعی، موازنی برنامه ریزی، وابستگی، سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و غیره مدنظر قرار می گیرند (ابراهیم زاده و مجیری اردکانی، ۱۳۸۵).

در این تحقیق به ارزیابی کاربری های ورزشی و فضای سبز در طرح تفصیلی شهر قوچان پرداخته می شود که طرح تفصیلی آن در سال ۱۳۹۳ توسط مهندسین مشاور فرافرا تهیه گردیده است.

بررسی وضعیت کاربری اراضی در شهر قوچان و اجماله میزان تحقق یا عدم تحقق کاربری های پیشینی شده در طرح تفصیلی قوچان، به منظور شناخت واقعی از کیفیت تدوین و اجرای طرح و میزان تحقق آن در راستای برآورده نیازهای شهروندان ضروری می باشد ارزش و اهمیت فضای سبز تا آنچاست که کارشناسان آن را به عنوان ریه تنفسی شهرها نام نهاده اند، بعلاوه فضای سبز شهری می تواند فشار های روحی، روانی و نیازهای جسمی انسان شهرنشین را نیز کاهش دهد. همچنین با توجه به کم تحرکی و افزایش بیماری ها در سنین پایین، وجود فضای ورزشی کافی و توزیع و دسترسی مناسب به آن در سطح شهر می تواند به افزایش سلامت جامعه و سرزنشگی آن کمک شایانی نماید.

فرضیات تحقیق:

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

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 و خدمات و دسترسی به آنها در 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 کاربری‌های 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 و فضای 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 موثر در عدم تحقق کاربری‌های مذکور.

روش تحقیق:

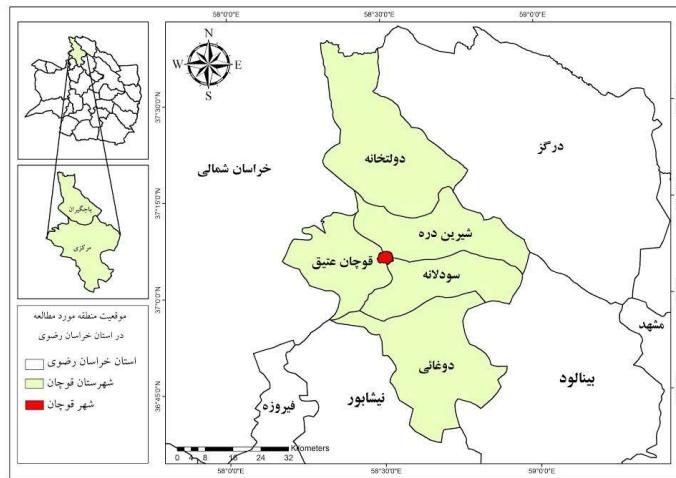
روش تحقیق در این پژوهش توصیفی - تحلیلی است که با در نظر گرفتن اهمیت و جایگاه کاربری‌های شهری و چگونگی توزیع فضایی آن در شهر، ابتدا کاربری‌های ورزشی و فضای سبز طرح تفصیلی فراز، وارد محیط GIS شده، سپس کاربری‌های مذکور برداشت میدانی و میزان تحقق و کمبود سرانه آنها مشخص شده است و عوامل موثر در عدم تحقق آنها 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 استادی، کتابخانه‌ای و میدانی جمع آوری شده است.

موقعیت جغرافیایی شهر قوچان:

شهر قوچان در استان خراسان رضوی با مساحتی حدود ۱۴۰۰ هکتار و با مختصات جغرافیایی بین 37° و $37^{\circ} 56'$ 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 از طرف 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

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

نقشه شماره ۱: موقعیت شهرستان قوچان در استان خراسان رضوی



بررسی سرانه ها در طرح تفصیلی فرافزا و وضع موجود:

معیارهای سرانه شهری یکی از مهمترین پایه های اساسی طرح ریزی شهری را تشکیل می دهند و بر اساس آنها کلیه عناصر شهری مورد محاسبه قرار گرفته و بر مبنای آن احتیاجات عمومی سکنه در طول دوره های مختلف طرح تامین و فراهم می گردد. و بدون این پیش بینی، توسعه آینده شهر نمی تواند بر پایه ای صحیح و منطقی استوار گردد. برای تعیین معیارهای سرانه شهری ابتدا معیارهای سرانه موجود مورد بررسی قرار گرفته و بر مبنای آن و سایر عوامل موثر دیگر از جمله جمعیت و شرایط اقلیمی و اقتصادی، معیار های آتی مشخص می شوند. که در جدول شماره ۱ میزان سرانه پیشنهادی در طرح تفصیلی فرافزا، وضع موجود (۱۳۹۵) و کمبود سرانه مشخص شده است.

جدول شماره ۱. 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

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. و کاربری فضای سبز در طرح پیشنهادی فرافزا ۷ مترمربع که در وضع موجود سرانه آن ۱۶,۱ متر مربع و کمبود آن ۸۳,۵ مترمربع می‌باشد.

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

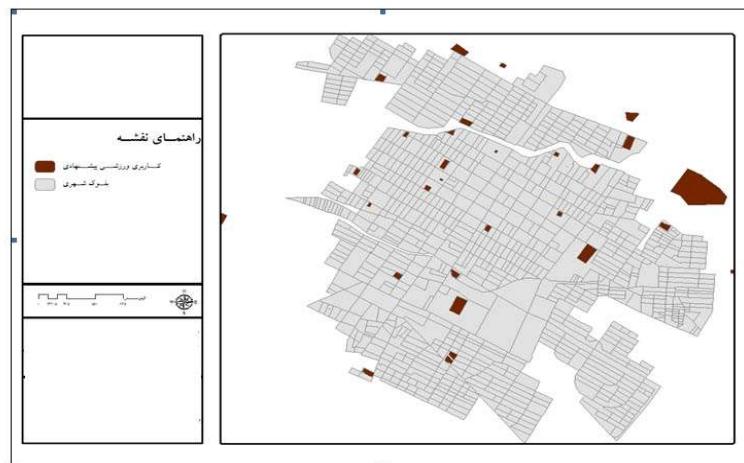
در نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی فرافزا این کاربری‌ها بایستی در سال ۱۳۷۳ که انتهای برنامه می‌باشد به تحقق می‌رسید که با مطالعات انجام شده میزان تحقق آنها در جدول شماره ۲ مشخص شده است.

مساحت	مساحت موجود	میزان کمبود	تحقیق	میزان تحقق کاربری
۶۸				
۵۹.۳۳۳۴۴۳	۷۹.۹۱۲۷۶	-۸۰.۲۴۲۱۶۶	۳۷.۲۷	ورزشی
۰۱.۳۲۷۱۵۸	۸۶.۱۱۹۱۶۳	-۱۵.۲۰۷۹۹۴	۴۲.۳۶	فضای سبز

جدول شماره ۲: میزان تحقق کاربری‌ها

با بررسی‌های انجام شده طبق جدول شماره ۲ کاربری ورزشی ۳۷.۲۷ درصد، و کاربری فضای سبز ۴۲.۳۶ 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



نقشه شماره ۳: کاربری ورزشی در وضع موجود.



نقشه شماره ۴: کاربری فضای سبز پیشنهادی



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 ۵۲.۲۳ درصد به علت کمبود منابع مالی، ۶۴.۱۷ درصد به علت مالکیت وقفی، ۵۲.۲۳ درصد به علت مکان‌یابی نادرست کاربری‌ها و ۲۹.۳۵ درصد به علت عدم رعایت ضوابط طرح تفصیلی بوده است و در کاربری فضای سبز ۳۲ 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 در جدول شماره ۳ نشان داده شده است.

جدول شماره ۳: علل عدم تحقق بعضی از کاربری‌های 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	۵۲.۲۳
فضای سبز	۳۲	۸	۲۸	۳۲

شعاع دسترسی کاربری ها:

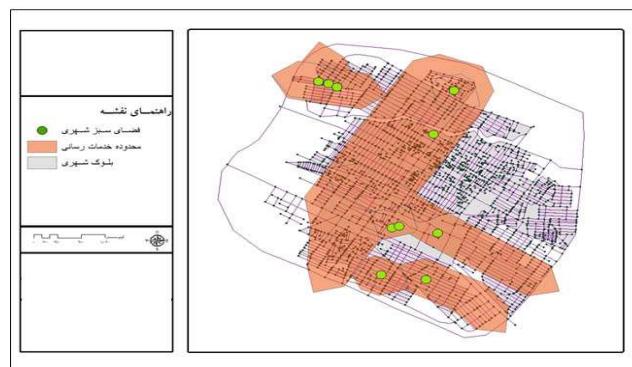
طبق جدول شماره ۴ با توجه به استانداردهای دسترسی کاربری ها با استفاده از (network analayst) شعاع دسترسی کاربری ها در نواحی شهر مشخص شده است.

جدول شماره ۴: استانداردهای دسترسی به کاربری ها.

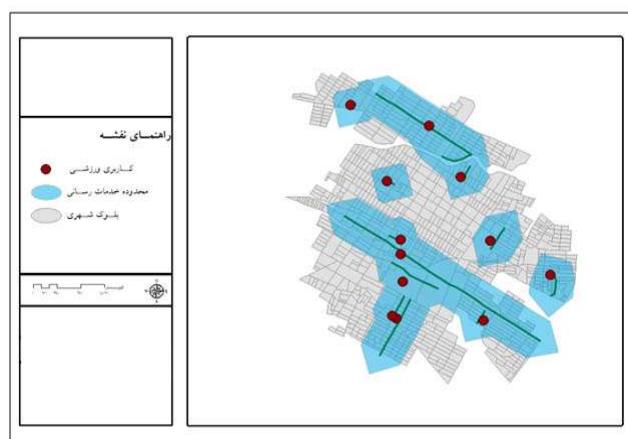
دسترسی به متر	شعاع دسترسی کاربری
۲۰۰۰	فضای سبز
۲۰۰۰	ورزشی

منبع: (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۴۷)

نقشه شماره ۶: دسترسی به کاربری فضای سبز در وضع موجود.



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



نتیجه گیری:

عموماً دسترسی عادلانه به زمین و استفاده بهینه از آن یکی از مولفه‌های 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 و ساز و عمران شهری، ضرورت برنامه‌ریزی و متعادل‌سازی کاربری‌های، آموزشی، فضای سبز، شبکه معابر و حمل و نقل، فرهنگی، ورزشی و تاسیسات و تجهیزات شهری بایستی مورد توجه قرار گیرد. بنابراین در راستای برنامه‌ریزی کاربری زمین در چارچوب توسعه پایدار، راهکاری بدین گونه پیشنهاد می‌شود:

- توجه به ساماندهی فضا و کیفیت محیط و نیز اصل کاربری زمین - فضا در طرح‌های توسعه؛
- توجه به اصول کاربری زمین مخلوط، رشد هوشمند و توسعه میان افزا در تهیه و اجرای طرح؛
- رعایت ضوابط زیست‌محیطی توسعه شهری، جذب اضافه ارزش زمین برای تأمین رفاه عمومی و حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی در طرح‌های شهری؛
- استفاده از شاخص‌های کیفی و اجتماعی و اقتصادی به جای شاخص‌های صرفاً کالبدی در تدوین استانداردها و سرانه‌ها، و تدوین ضوابط متنوع و متعدد در طرح‌ها؛
- توجه به نقش گروه‌های ذینفع و ذینفوذ در تهیه و اجرای برنامه‌ریزی کاربری زمین؛
- جلوگیری از بورس بازی و افزایش قیمت زمین از طریق سیستم مالیاتی شفاف و جذب ارزش اضافه زمین برای پیشبرد برنامه‌های عمرانی
- توسعه فعالیت‌های گردشگری با توجه به ظرفیت برد منطقه و با مشارکت ساکنین محلی

فهرست منابع و مأخذ

۱. آزاد ارمکی، 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، طرح های توسعه شهری، ناکارآمد و تحقق ناپذیر، ماهنامه شهرداری ها، سال پنجم، شماره ۵۰.
۴. احمدیان، رضا، ۱۳۸۳، الگوی ساختاری - راهبردی، نگرش جدیدی در برنامه ریزی شهری، ماهنامه شهرداری ها، سال ششم، شماره ۶۶.
۵. اداره جغرافیایی ارتش، ۱۳۷۵، فرهنگ جغرافیایی آبادی های کشور جمهوری اسلامی ایران، منطقه قوهچان.
۶. اسدی، ایرج، ۱۳۸۰، نقد مبانی نظری طرح های 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 و توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۸، تهران.
۸. بحرینی، حسین، ۱۳۸۷، فراتجدد و پس از آن 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، شماره ۲۶.
۱۱. بدی فر، منصور، ۱۳۷۰، جغرافیا و کاربری زمین، مجله دانشنامه دوره عالی تحقیقات دکتری، سال دوم.

