

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

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 موفقیت 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 در جهت 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 گردیده‌است ارزیابی کاربری‌های شهری به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی کاربری‌ها و رعایت تناسب 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، مشخصا به تحلیل ارزیابی کاربری‌ها فضای سبز و ورزشی شهر قوچان به روش توصیفی-تحلیلی پرداخته شده‌است. در همین راستا تحقیق حاضر اهداف زیر را 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 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 القانات 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. 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 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 و صمدی (۱۳۹۰)، عزیزی و آراسته، (ضرابی و همکاران ۱۳۸۹)، (خاکپور و همکاران ۱۳۸۶)، (حسین زاده دلیر و همکاران، ۱۳۸۶)، (حسین زاده دلیر و همکاران، ۱۳۸۶)، (حسین زاده 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 معمولاً بلندپروازانه بوده و امکانات اجرایی را در نظر نگرفته‌اند. اتکا بر فرضیات غیرواقعی و الگوهای

خارجی، عدم مشارکت مردم، کمبود منابع مالی و فقدان یک نظام قانونی و منسجم برخی از علل این شکست می باشند (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 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 شهرهایمان دچار پژمردگی برنامه ریزی هستیم که از آثار منفی برنامه پیشنهادی توسعه است (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۸۵).

اصولا 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 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 برنامه ریزی کاربری زمین و ضوابط کاربری های شهری به یکی از ارکان اصلی برنامه ریزی شهری تبدیل شده است (رهتما، ۱۳۸۷: ۳۱).

کاربری زمین شهری، جزو مفاهیم پایه واصلی دانش شهرسازی و در واقع شالوده شکل گیری آن است. وبه 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 فضا تحقق 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. (چاپین، ۱۹۸۷: ۲).

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 بسیاربر سرمایه گذاری ها و تصمیمات عمومی می گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. در شهرسازی امروزیجهان، برنامه ریزی کاربری زمین شهری، زمینه های دست یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می رود (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۳).

### 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، 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 نقش‌های تفصیلی و ضوابط دقیق اجرایی معلوم می‌کند (مهدی‌زاده، ۱۳۸۵: ۶۵) 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 (رضویان ۱۳۸۱: ۷۸).

#### 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، 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، فرصت‌ها 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 زیست شناسی به نام پاتریک گدس و لوئیس مامفورد با بهره گیری از اصول بوم شناسی و زیست شناسی به ارائه نظریه ارگانستی 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 طرح های جامع و تفصیلی بیش از نیم قرن بر فعالیت های علمی شهرسازی جهان سایه افکند و تا دهه ۶۰ ادامه یافت. این شیوه برنامه ریزی که برنامه ریزی نوین نامیده می شود از جمله دستاوردهای دوران نوگرایی شناخته می شود 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، برنامه ریزی عقلانی به چستی برنامه ریزی می پردازد.

همچنین بر مبنای نگرش کلی این شیوه برنامه ریزی، ساختار فیزیکی جوامع شهری در تعیین اولویت های توسعه از بیشترین اهمیت برخوردار است و دولت ها نیز با مشروعیت خود، مسئولیت اداره این جوامع شناخته می شوند و با دارا بودن حق حاکمیت و مشروعیت خود و استفاده از منابع طبیعی، مجاز به تعیین چارچوب های توسعه و مداخله در پدیده های 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 طرح های توسعه شهری را سلب می کند و نقش و سهم دولت ها را پررنگتر می سازد، به نحوی که دستگاه های دولتی بر مبنای این رویکرد، در عرصه تصمیم گیری و فرایند تهیه طرح ها بیشترین نقش تاثیر گذاری را به عهده دارند.

بروز تحولات نوین جهانی از نیمه دوم قرن بیستم به تدریج اعتبار باورها و آموزه های دوران نوگرایی را کاهش داد و همزمان با روند جهانی شدن و شروع دوران ارتباطات و گسترش جوامع شبکه ای، آموزه های پسانوگرایی جایگزین نگرش نوگرایی شد و در پی این تحولات، برنامه ریزی توسعه شهری نیز به شدت دگرگون شد و رویکردهای نوینی در آن نضج گرفت که از مهمترین آنها می توان 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، مک کوئل، انگلستان.
- ۵- برنامه ریزی مشارکتی، ۱۹۹۰، هیلی، انگلستان (پاکزاد، ۱۳۸۶:۳۸۶).

این نظریه‌ها و رویکردها 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 برنامه‌ریزی 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 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 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 یافته اند یا خیر، و این تحقق اهداف تاکنون به چه میزانی صورت گرفته است (سیف، ۱۳۸۲: ۶۵). 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 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 سرانها 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، موازنه 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 ۱۳۶۳ توسط مهندسین مشاور فرافرا تهیه گردیده است.

بررسی وضعیت کاربری اراضی در شهر قوچان واز جمله میزان تحقق یا عدم تحقق کاربری های پیش بینی شده در طرح تفصیلی قوچان، به منظور شناخت واقعی از کیفیت تدوین و اجرای طرح و میزان تحقق آن در راستای بر آوردن نیازهای شهروندان ضروری می باشد ارزش و اهمیت فضای سبز تا آنجاست 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 دهند. 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 سرزندگی آن کمک شایانی نماید.

## فرصیات 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:

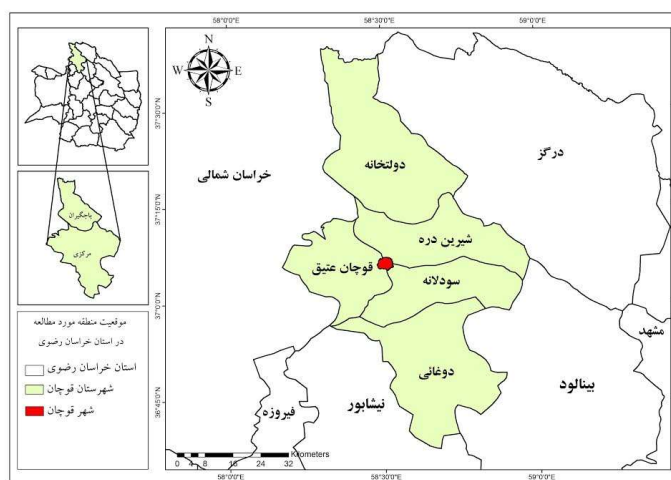
روش تحقیق در این پژوهش توصیفی - تحلیلی است که با در نظر گرفتن اهمیت و جایگاه کاربری‌های شهری و چگونگی توزیع فضایی آن در شهر، ابتدا کاربری‌های ورزشی و فضای سبز طرح تفصیلی فرافزا، وارد محیط GIS شده، سپس کاربری‌های مذکور برداشت میدانی و میزان تحقق و کمبود سرانه آنها مشخص شده است و عوامل موثر در عدم تحقق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

#### موقعیت جغرافیایی شهر قوچان:

شهر قوچان در استان خراسان رضوی با مساحتی حدود ۱۴۰۰ هکتار و با مختصات جغرافیایی بین  $37^{\circ}$  و  $31^{\circ}$  و  $56^{\circ}$  طول شرقی قرار گرفته است. شهر قوچان به عنوان یکی از شهرستان‌های مرزی استان خراسان رضوی از جانب شمال در محدوده 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 فرازا 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، معیارهای آتی مشخص می شوند. که در جدول شماره ۱ میزان سرانه پیشنهادی در طرح تفصیلی فرازا، و وضع موجود (۱۳۹۵) و کمبود سرانه مشخص شده است.

جدول شماره ۱. میزان سرانه پیشنهادی فرازا (۱۳۶۲) و وضع موجود و کمبود آن به متر مربع

وضع موجود	کمبود	جمعیت	سرانه موجود	سرانه پیشنهادی	سرانه کاربری
۷۹.۹۱۲۷۶	۳۹.۷۶۰۶	۱۰۲۱۵۰	.۸۹	۵۲.۳	ورزشی
۸۶.۱۱۹۱۶۳	۳۸.۱۱۹۱۶	۱۰۲۱۵۰	۱۶.۱	۷	فضای سبز

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 مترمربع 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.

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 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	۲۹.۳۵
فضای سبز	۳۲	۸	۲۸	۳۲

### شعاع دسترسی کاربری ها:

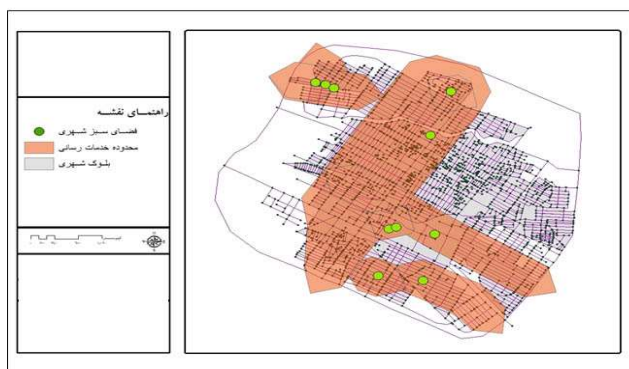
طبق جدول شماره ۴ با توجه به استانداردهای دسترسی کاربری ها با استفاده از (network analyst) شعاع دسترسی کاربری ها در نواحی شهر مشخص شده است.

جدول شماره ۴: استانداردهای دسترسی به کاربری ها.

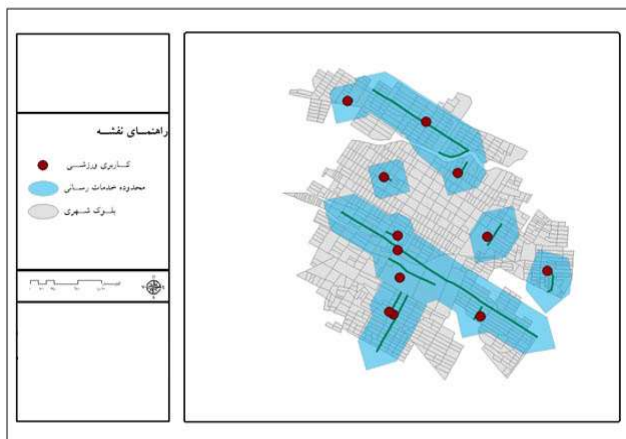
دسترسی به متر	شعاع دسترسی کاربری
۲۰۰۰	فضای سبز
۲۰۰۰	ورزشی

منبع: (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۴۷)

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



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



### نتیجه گیری:

عموما 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 مختلط، 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 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، 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 قوچان.
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. بدری فر، منصور، ۱۳۷۰، جغرافیا و کاربری زمین، مجله دانشنامه دوره عالی تحقیقات دکتری، سال دوم.

