

بررسی میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی در شهر مشهد (منطقه ۱۰) (کاربریهای فضای سبز و تفریحی، ورزشی و فرهنگی تاریخی)

براتعلی خاکپور^۱، مهددی وطن پرست^۲، زهرا حسین پور^۳

چکیده

عموما ارزیابی چگونگی کاربری اراضی شهری منعکس کننده تصویری گویا از منظر و سیمای شهری و همچنین چگونگی تخصیص فضای شهری به کاربریهای مختلف مورد نیاز شهر در طی زمان و در جهت رسیدن به اهداف توسعه شهری می باشد. در این مقاله ضمن بررسی دیدگاههای نظری و روند عملی و چگونگی ارزیابی کاربری اراضی شهری در ایران و جهان پرداخته شده است. روش تحقیق این پژوهش تحلیلی - توصیفی و ابزار گردآوری اطلاعات مطالعات کتابخانه ای برای گردآوری اطلاعات و اسنادی و منابع مورد نیاز از جمله پیشینه و گذری بر تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری استفاده شده است. مشاهده میدانی و در این روش با مراجعه به محل مورد پژوهش، سازمانها و ارگانهای مرتبط نسبت به تهیه مطالب مورد نظر اقدام گردید. تجزیه و تحلیل: که در آن بررسی میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی مشهد منطقه ۱۰، کاربریهای فرهنگی - تاریخی، ورزشی و فضای سبز مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است، در این تحقیق بر اساس مطالعات مقایسه ای بین طرح تفصیلی و وضع موجود و با کمک نرم افزار GIS و EXCEL مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

نتایج مشاهدات و مطالعات طرح تفصیلی نشان می دهد که مطالعات پیشنهادی اولیه ی طرح تفصیلی در منطقه مورد بررسی تحقق پیدا نکرده است و تفاوت فاحشی چه به لحاظ پراکندگی و جانمایی کاربری ها، از تفصیلی به موجود و نی سطح اشغال شده وجود دارد، و بیشترین سهو تغییر در کاربریها مربوط به فضای سبزی باشد.

واژگان کلیدی: طرح تفصیلی، کاربری زمین، منطقه ۱۰، سیستم اطلاعات جغرافیای، مشهد، کاربری فضای سبز، کاربری ورزشی، کاربری فرهنگی - تاریخی

۱- مقدمه

۱ استاد یار دانشگاه فردوسی گروه جغرافیا (محل کار: دانشگاه فردوسی مشهد دانشکده ادبیات گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری)

۲ استاد یار دانشگاه آزاد شیروان گروه جغرافیا

۳ دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری آزاد شیروان

۱-۱ طرح مسئله

طرح جامع و چگونگی تهیه و تحقیق آن نماد برنامه ریزی شهری در شکل مدرن آن می باشد. طرح جامع بعد از جنگ دوم جهانی نماد الگوی تفکرات شهر سازی مدرن بعد از جنگ و مبتنی بر شهر ماشینی و تفکیک کاربریها، طرح مآبانه و غیر قابل انعطاف بوده است. ولی از دهه ۱۹۷۰ تاملی جدی نسبت به میزان کار آیی طرحهای جامع در

تحقق اهداف توسعه شهری، به ویژه مسایل مربوط به صرفه جوی در انرژی و آلودگی محیطی را مطرح نمود و متخصصان بیش از گذشته به فکر تغییر محتوی و اصول و مبانی طرحهای توسعه شهری در راستای تحقق توسعه پایدار شهری برآمدند. بر این اساس طرحهای جدیدی مانند طرحهای ساختاری (درانگلیس و غیره) به عنوان جایگزین طرحهای جامع در شکل سابق مطرح شدند (رهنما: ۱۳۸۶، ۳۹). 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 چهار 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 سرو سامان بخشد.

آگاهی از تجربیات گذشته باعث خواهد شد که اینگونه برنامه ریزیها در آینده بصورت مفیدتر صورت گیرد و کاستی های آن بر طرف گردد و از طرف دیگر بررسی خلاصه ای از این طرحها چه در منطقه مورد مطالعه و چه در سطح کلان نگاهی به طرحهای توسعه شهری کشورهای پیشرفته ما را بر این باور می دارد که در ارائه طرحها و بطور کلی برنامه ریزی برای شهرهایمان به این نتیجه برسیم که دچار پژمردگی برنامه ریزی هستیم. «پژمردگی برنامه ریزی» از آثار منفی برنامه پیشنهادی توسعه است (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۸۵).

مطالعات طرح جامع شهر مشهد در سال ۱۳۴۶ برای یک دوره ۲۵ ساله (تا ۱۳۷۰) به مشاور و اگذار شد که مطالعات آن در سال ۱۳۴۹ برای تصویب به شورای عالی شهر سازی ارسال و در سال ۱۳۵۱ تصویب و در سال ۱۳۵۲ برای اجراء به شهرداری مشهد ابلاغ شد. به دنبال آن موضوع تهیه طرح تفصیلی مدتها به دلایل مختلف از جمله دوران انقلاب با تاخیر شروع شد به طوری که در تاریخ ۱۳۵۸/۳/۱۲ طرح تفصیلی طرح جامع مشهد در کمیسیون شورای عالی شهر سازی و معماری ایران مشروط بر انجام اصلاحاتی و اعلام نظرات شهرداری مشهد جهت انعکاس به طرح تصویب شد و بعدا در تاریخ ۱ و ۲ و ۱۳۵۹/۱۰/۴ پس از آماده شدن کلیه نظرات شهرداری طرح مذکور به کمیسیون ماده پنج ارجاع شد و برای بار دوم به تصویب رسید و مقرر گردید نظرات تایید شده در طرح تفصیلی انعکاس یابد. طرح جامع اولیه (خازنی) که تدوین مرحله اول آن در سال ۱۳۴۶ آغاز و کلیات آن در سال ۱۳۴۹ به تصویب مقدماتی رسید. مرحله دوم طرح که همان طراحی طرح جامع بود برای یک دوره ۲۵ ساله (۱۳۴۵-۷۰) در پنج مرحله تنظیم و در سال ۱۳۵۰ تسلیم شورای عالی معماری و شهر سازی

در سال ۱۳۵۲ به شهرداری مشهد ابلاغ گردید. اما به دلیل رشد و توسعه کالبدی سریع شهر و تغییرات مختلف در نظام سیاسی کشور و همچنین کمبودهای مختلف زیر ساختها و مسکن ضرورت تهیه طرح جامع ثانویه شهر مشهد را برای یک دوره ۲۵ ساله دیگر ۹۵-۱۳۷۰ ایجاب نمود که پس از تهیه شرح خدمات در تهیه طرحهای تفصیلی در ایران، پس از تصویب قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری همزمان با شروع برنامه عمرانی پنجم در ایران (۱۳۵۲) و مشکلات شهرداریها در پیاده کردن طرحهای جامع که به صورت کلی تهیه شده بودند (وزارت مسکن شهر سازی، ۱۳۶۰: ۱-۳).

۱-۲ پیشینه تحقیق

رشد و تحول سریع شهرها در قرن اخیر و به خصوص در چند دهه اخیر باعث رواج طرحهای شهری برای موزون ساختن توسعه های شهری شد و کشورهای پیشرفته به عنوان اولین کشورها اقدام به طرح ریزی برای شهرهای خود نمودند (پوراحمد، حاتمی نژاد و حسینی، ۱۳۸۵: ۵۸).

۱- پایان نامه کارشناسی ارشد آقای فریدون ساکی تحت عنوان تحلیل بر کاربریهای شهری در طرح جوامع اهواز پس از اجرا که در سال ۱۳۷۹ ارائه گردیده است، مورد بررسی قرار گرفت. در این پژوهش به بررسی نقش موثر کاربریها در اضافه ارزش شهری به عنوان یک عامل توسعه شهری که در حقیقت تعیین یک محدوده از اراضی قابل ساخت شهری در قالب محدوده های قانونی و استحفاظی و تخصیص این اراضی به عنوان یک عامل توسعه شهری می باشد، پرداخته است.

۲- پایان نامه کارشناسی ارشد آقای عباس کیانی تحت عنوان تحلیل بر کاربری اراضی شهر اصفهان در سال ۱۳۷۹ پرداخته است، که به بررسی مطالعه، سرانه ها، تراکم ها و پراکندگی کاربری زمین شهری در مناطق دهگانه اصفهان و مقایسه آن با استانداردهای رایج در طرح های توسعه شهری ایران به تحلیل هر یک از کاربریها ی شهری در سطح مناطق شهر توسط فرمول ضریب مکانی پرداخته است.

۳- پایان نامه کارشناسی ارشد خانم راحله رضائیان تحت عنوان علل عدم تحقق طرحهای شهری در مرحله اجرا: نمونه موردی طرح جامع قائمشهر در سال ۱۳۸۳ ارائه گردیده است. در این پژوهش یکی از دلایل اصلی این نارسایی یا عدم تحقق در طرحها را عدم مشارکت شهروندان در مرحله تهیه و به تبع آن به ویژه در مرحله اجراء ذکر می کنند.

۴- آقای دکتر رحیم رهنما در سال ۱۳۸۷ در کتابی تحت عنوان پژوهشی پیرامون، تحقق طرح تفصیلی شهری تحقیق نموده و در این پژوهش درصد تحقق سه کاربریهای آموزشی، بهداشتی، درمانی و ورزشی را در شهر مشهد معین نموده است.

۵- پایان نامه کارشناسی ارشد آقای علی اسفندیاری در سال ۱۳۸۸ تحت عنوان ارزیابی میزان تحقق طرح تفصیلی (نمونه موردی منطقه ۱۱ شهرداری مشهد) به بررسی و ارزیابی کاربریهای تاریخی - فرهنگی، ورزشی پرداخته، و تحقق هر یک از کاربریها را مشخص نموده است.

۶- طرح تفصیلی شهر مشهد با مقیاس ۱:۲۰۰۰ در بخشهای عمده ای از شهر مشهد تهیه شده است که و طی مدت قانونی ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۰ می بایست کاربریهای پیش بینی شده در آن تحقق یابد و تا بحال نیز ارزیابی جامعی از میزان تحقق آن (البته با استثناء طرح پژوهشی پیرامون طرحهای تفصیلی شهری با تاکید بر کاربریهای آموزشی، بهداشتی - درمانی و ورزشی) صورت نگرفته است و با گذشت ۱۷ سال از افق طرح (۱۳۸۷ - ۱۳۷۰) و عدم تهیه طرح جدید تفصیلی ویا بازنگری جامع در طرح سابق، ضرورت مطالعه ای گسترده برای ارزیابی نسبی میزان تحقق کاربریهای عمده لازم آمده است. در نتیجه این تحقیق با بررسی کاربریهای عمده شهری در طرح تفصیلی منطقه ۱۰ شهر مشهد و انطباق آن با وضع موجود در صدد بررسی میزان تحقق و عدم تحقق کاربریهای مزبور در طرح تفصیلی منطقه مورد مطالعه می باشد.

پژوهشگران خارجی

۱- از جمله تحقیقات انجام شده در ایران می توان به بررسی صورت گرفته توسط مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت کشور که با همکاری مهندسین مشاور شارمند اشاره کرد که در سه جلد به چاپ رسیده است؛ در جلد اول این مطالعه به بررسی تجارب تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری در جهان از سال ۱۸۰۰ میلادی تا ۱۹۷۰ پرداخته است و ادوار برنامه ریزی و تهیه طرحها و توسعه شهری را به شرح ذیل تقسیم نموده است:

الف- مرحله اول از اوایل قرن ۱۹ تا اواخر این قرن

ب- مرحله دوم که یک دوره زمانی را از اوایل قرن بیستم تا اوایل دهه ۱۹۵۰ میلادی

ج- مرحله سوم یک دوره ۲۰ ساله را در بر می گیرد که از دهه ۱۹۵۰ آغاز و تا اواخر دهه ۱۹۶۰ ادامه می یابد.

د- مرحله چهارم که از اواسط دهه ۱۹۶۰ آغاز می شود نقطه عطفی در سیر تحول نظریات و روشهای عملی طرح ریزی شهری به شمار می رود. در این دوره دیدگاه جدیدی که دیدگاه سیستمی نامیده می شود شکل می گیرد و موجب تحول اصول نظری و روشهای عملی رایج تا آخر این دهه می شود.

۲- کتاب استانداردهای برنامه ریزی و طراحی شهری، پدیدآورنده انجمن شهرسازی امریکا جلد چهارم، ترجمه گیتی اعتماد و همکاران، وی در این کتاب به مباحث کاربری زمین، ریخت شناسی شهری، مقیاس و تراکم شهری پرداخته است.

۳- در سال ۱۹۶۳ استوارت چاپین در کتاب برنامه ریزی کاربری زمین شهری ملاحظات مربوط به برنامه ریزی را گسترش داده و معتقد است که در برنامه ریزی شهری نه تنها عوامل کالبدی، طراحی و اقتصادی، اجتماعی

بررسی می شود، بلکه ابعاد سیاسی و فرهنگی را نیز در بر می گیرد. وی مفهوم وسیع تری برای برنامه ریزی کاربری زمین قائل شده است.

۳-۱ اهداف تحقیق

- تعیین اهداف در هر طرح و پروژه ای می تواند ما را در رسیدن به مقصود یاری نموده و راه و روش های وصول به این اهداف را روشن سازد. در بررسی موضوع مورد نظر نیز اهداف ذیل در نظر گرفته شده است.
- ۱- بررسی و ارزیابی میزان تحقق کاربریهای فضای سبز و تفریحی، فرهنگی - تاریخی و ورزشی پیش بینی شده در طرح تفصیلی منطقه ۱۰ شهر مشهد و تغییرات حاصل از آنها
 - ۲- بررسی عوامل موثر در عدم تحقق کاربریهای مورد مطالعه پیشنهادی طرح تفصیلی منطقه ۱۰ شهر مشهد
 - ۳- بررسی وضعیت توزیع کاربریهای مورد مطالعه در سطح منطقه
 - ۴- تعیین وضعیت و نوع استفاده از کاربریهای تحقق نیافته در سطح منطقه

۴-۱ سوالات تحقیق

- ۱- به چه میزان کاربریهای مورد مطالعه به کاربریهای دیگر تغییر یافته است؟
- ۲- بیشترین عدم تحقق کاربریهای مورد مطالعه در چه زمینه ای بوده است؟

۵-۱ روش تحقیق

بر اساس موضوع و اهداف مورد مطالعه روش تحقیق در این پژوهش روش توصیفی - تحلیلی بوده که با در نظر گرفتن اهمیت و جایگاه کاربری های شهری و چگونگی توزیع فضایی آنها در شهر، اطلاعات لازم از طریق مطالعات اسنادی، کتابخانه ای و میدانی جمع آوری شده است. از روش توصیفی جهت شناخت محدوده مورد مطالعه در سطح منطقه ۱۰ مشهد با استفاده از GIS در وضع موجود و آنچه که در طرح تفصیلی برای کاربریهای شهری در محدود مورد مطالعه در نظر گرفته شده، بهره داریم. مراحل تحقیق در این مطالعه به طور خلاصه به شرح زیر می باشد:

- الف - مراحل اسنادی و کتابخانه ای: شامل بررسی طرحهای تفصیلی، سابقه و سیر تحول تاریخی طرحهای توسعه شهری در شهرهای ایران و جهان، تهیه نقشه ها، تهیه پایگاه اطلاعات جغرافیایی
- ب - مرحله ی عملیات میدانی: بر اساس نقشه، مشاهدات مستقیم از محدوده مورد مطالعه
- ج - مرحله ی تجزیه و تحلیل: ورود اطلاعات، تجزیه و تحلیل و نتیجه گیری

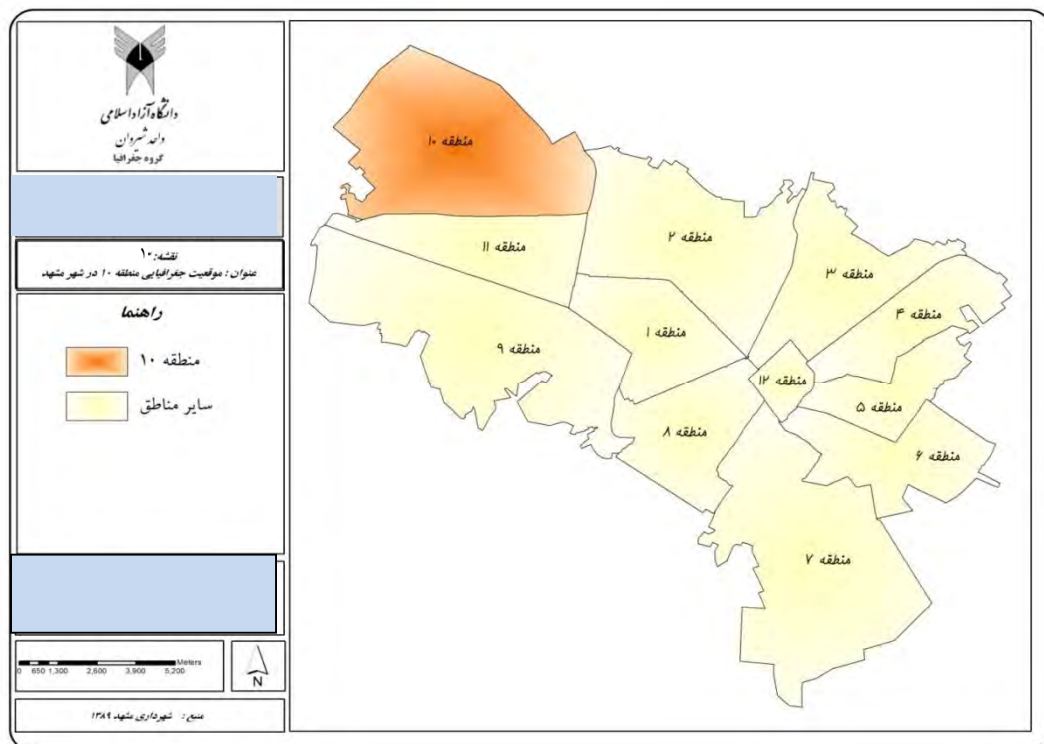
۶-۱ محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه منطقه ده شهرداری مشهد می باشد با محدوده تحت نظارت حدود ۱۵۰۰۰ هکتار و محدوده خدماتی ۴۰۰۰ هکتار و جمعیت حدود ۲۵۰۰۰۰ نفر در سال ۱۳۷۱ شروع به کار نمود . که در سالهای بعد قسمتی از محدوده خدماتی به شهرداری منطقه یازده و دوازده واگذار گردید.(آمارنامه سال ۱۳۸۶ شهر مشهد، ۴).

مرز محدوده شمالی شامل شهرک امام هادی، شهرک بحرآباد، بزرگراه مشهد-قوچان محدوده شرق: میدان قائم

محدوده جنوب: میدان قائم، بزرگراه امام علی (ع)، نمایشگاه بین المللی

محدوده غرب: شامل نمایشگاه بین المللی، شهرک جاهد، خ امامیه، انتهای بلوار حجاب



نقشه شماره ۱: موقعیت جغرافیای منطقه ۱۰ در شهر مشهد

۲- مبانی نظری

امروزه به علت گسترش شهرنشینی و توسعه فضاهای ساخته شده ، ارزش زمین به مراتب بیشتر شده است و از سوی دیگر بدلیل ویژگی های خاص زمین همچون محدود بودن از نظر مقدار و غیر قابل جابجایی بودن، برنامه ریزی کاربری زمین اهمیتی دو چندان پیدا کرده است و می کوشد که از استفاده های نابجای زمین جلوگیری کرده و کاربری مناسب از آن به عمل آورد.

برنامه ریزی کاربری شهری، یعنی ساماندهی مکانی، فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته و نیازهای جامعه شهری، این برنامه ریزی انواع استفاده از زمین را طبقه بندی و مکانیابی می کند. (سعیدنیا، ۱۳۸۳: ۱۳)

اولین تلاش های جدی برای تهیه طرح ها در سطح شهر و به کارگیری مقررات و قوانینی برای اجرای این طرح ها از دهه ۱۹۱۰ و ۱۹۲۰ شروع شد. منطقه بندی نیز برای اولین بار در نیویورک در سال ۱۹۱۶ به کار گرفته شد و ارتفاع ساختمان را نسبت به عرض خیابانهای مجاور ارتباط می داد که نتیجه آن آسمانخراشهای دهه ۱۹۶۰ بود. (رهنما ۱۳۸۷: ۶۷-۶۹)

کاربری های شهری به جهت نقش و اهمیتی که در شهرها ایفا می نمایند، کالبد شهرها را تحت تاثیر قرار می دهند و کنترل توده و حجم بناها، ارتفاع، نماهای همجوار، و حتی نوع مصالح از جمله این عوامل به شمار می روند و در واقع هدایت گر جهات فیزیکی شهرها می باشد. (رهنما، ۱۳۸۷: ۲۸-۲۷) اگر سابقه کاربری اراضی شهری را به همین عنوان و بر مبنای اصول علمی تعریف کنیم، باید گفت که قدمت این مطالعات در ایران بسیار کم و عمدتاً مربوط به زمان تهیه اولین طرح های جامعه شهری می شود. طرح های شهرسازی که در ایران از اوایل دهه ۱۳۰۰ شروع گردیده، تا حدود سالهای دهه ۱۳۴۰ بیشتر به عنوان طرح گذر بندی و ساختمان سازی مطرح بود و اولین طرح جامع پس از آن شروع شده است. شاید مهمترین طرح کاربری زمین شهری در ایران مربوط به برنامه ریزی کاربری اراضی در مناطق زلزله خیز شمال ایران است که توسط بنیاد مسکن و به کمک مشاوران داخلی و خارجی در اوایل دهه ۱۳۷۰ تهیه شد. (رهنما، ۱۳۸۷: ۹۲) و در این میان معیارهای بهینه در مکانیابی کاربری زمین عبارتند از:

الف - سازگاری منظور از مولفه سازگاری، قرارگیری کاربری های سازگار در کنار یکدیگر و برعکس جداسازی کاربری های ناسازگار از یکدیگر است. کاربری های ناسازگار مانند کاربری های دود، بو، صدا، شلوغی، آلودگی صوتی، کشتارگاه بایستی از کاربریهای مسکونی، آموزشی، بهداشتی - مذهبی، فرهنگی فاصله داشته باشد.

ب - آسایش : دو مولفه فاصله و زمان مهمترین مولفه در مکانیابی کاربری ها هستند و این دو عامل واحد اندازه گیری آسایش محسوب می گردند. (سعیدی نیا ۱۳۸۳: ۲۴)

ج - کارایی : مسئله «سودمندی - هزینه» در مکانیابی و کارایی کاربریها نقش مهم و اساسی دارد. میزان قیمت زمین، صرفه اقتصادی، سرمایه گذاری و بهره وری از دیگر عوامل مهم کارایی اراضی شهری محسوب می گردند.

د - مطلوبیت: منظور از مطلوبی حفظ عوامل طبیعی، چشم اندازها، فضای باز، فضاهای سبز، شبکه معابر، راهها، فضاهای مسکونی است.

ه - سلامتی (شهر سالم) : منظور از شهر سالم، رعایت همه کاربریها با توجه به تراکم و سرانه مطلوب و رعایت استانداردها و معیارهای سرانه است. رعایت مسائل زیست محیطی، فونداسیون، حفظ میراث های فرهنگی، حراست از آسایش و غیره ضروری است.

و - ایمنی : امنیت و عوامل امنیتی به عنوان یک از مولفه های مهم در تعیین مکان کاربری های شهری است. مسئله حفاظت از پدیده ها و تاسیسات و تجهیزات شهری و دفاع از شهروندان در مقابل حمله در زمان جنگ، در شهرها است. (زیاری، ۱۳۸۱، ۳۱-۳۰) به طور کلی ضرورت تهیه طرحهای شهری همانند ضرورت های اقتصادی، اجتماعی است. در ضرورت های اقتصادی مفاهیمی چون بهره وری بهینه از زمین و کارایی مطلوب خدمات از نظر فضایی و کالبدی و در ضرورت های اجتماعی نیز مفاهیمی چون عدالت، تعادل توزیع خدمات، حفظ منافع عمومی و جلوگیری از تعدی و تعرض افراد به عرصه ها و فضاها عمومی و خصوصی دیگران مطرح می شود (سعیدینیا، ۱۳۷۸: ۱۸) که در این میان انواع طرحهای توسعه شهری در ایران عبارتند از: طرح هادی شهر، طرح جامع شهری، طرح آماده سازی زمین، طرح احداث شهرهای جدید، طرح جامع شهرستان، طرح هادی روستای و طرح تفصیلی را نام برد که با توجه به اهداف مقاله حاضر طرح تفصیلی عبارتند از: طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از اراضی شهری در سطح محلات با موقعیت و مساحت دقیق زمین، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت های مربوط به نوسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس ملاک ثبتی تهیه و تنظیم میگردد. (حسینی، ۱۳۸۵: ۵۳)

طرح های تفصیلی چنان که از نام آن پیداست، حاوی جزئیاتی هستند که در طرح های جامع شهری، به صورتی کلی تر پرداخته می شوند. برای نمونه در طرح های جامع، مسیر شبکه های اصلی صرفاً به صورت شماتیک ترسیم می شوند و شبکه های فرعی مشخص نشده اند. در حالی که در طرح های تفصیلی مسیر شبکه ها به دقت و با رعایت اصول فنی ترسیم می شوند. محتوای طرح تفصیلی نیز همان ضوابط و مقررات طرح جامع هستند اما به گونه ای دقیق تر، در واقع طرح تفصیلی در بردارنده طرح شبکه هاست و به لحاظ محتوا از طرح جامع استنتاج می شود (مهندسین مشاور شامند، ۱۳۸۲: ۵۳). طرح تفصیلی، متعاقب طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه های اجرایی تصویب شده این طرح صورت می پذیرد. طرح تفصیلی در حقیقت، تنظیم برنامه های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آنهاست. طرح تفصیلی شامل چهار مرحله است: ۱- مرحله بازشناسی ۲- مرحله تثبیت برنامه ها و طرح های اجرایی ۳- مرحله تشخیص و تعیین اولویتهای ۴- مرحله انجام و اجرای طرح و کاربرد اراضی. (شیعه، ۱۳۷۹: ۹۵).

انجام مطالعات و تهیه طرح های تفصیلی شهر به قرار زیر می باشد:

الف - بررسی مشروح و تفصیلی مناطق و محلات مختلف شهر

ب - تهیه طرح های تفصیلی (شیعه، ۷: ۱۳۷۶).

روند تهیه طرح های جامع و تفصیلی که به صورت یکنواخت (تیپ) برای شهرها انجام شده، به دو مرحله عمده تقسیم می شود: مرحله اول شامل انجام بررسیها، شناخت وضع اقتصادی، اجتماعی و خصوصیات جغرافیایی، تاریخی، اقلیمی و وضع فیزیکی شهر و نیز جمع آوری و تجزیه و تحلیل اطلاعات برای تهیه طرح جامع و تفصیلی به صورت توأماً تهیه طرح جامع و گزارشهای مربوط به برنامه توسعه و اصلاحات و مرحله دوم شامل مطالعه و تهیه طرح تفصیلی بوده است (مشهدیزاده دهقانی، ۱۳۷۴: ۴۷۹).

در این مقاله سعی شد که به بررسی هریک از کاربری های فضای سبز، ورزشی و فرهنگی - تاریخی در حال حاضر در مقایسه با وضعیت پیش بینی شده آنها در طرح تفصیلی شهر مشهد در منطقه ۱۰ پرداخته شود. که به این منظور آمار مربوط به هریک از کاربری های مورد بحث گردآوری گردیده و با استفاده از نرم افزار GIS قیاس بین دو وضعیت از این باب ممکن شده است.

۳- تجزیه و تحلیل کاربریهای فضای سبز، ورزشی و فرهنگی تاریخی منطقه ۱۰ مشهد با استفاده از GIS

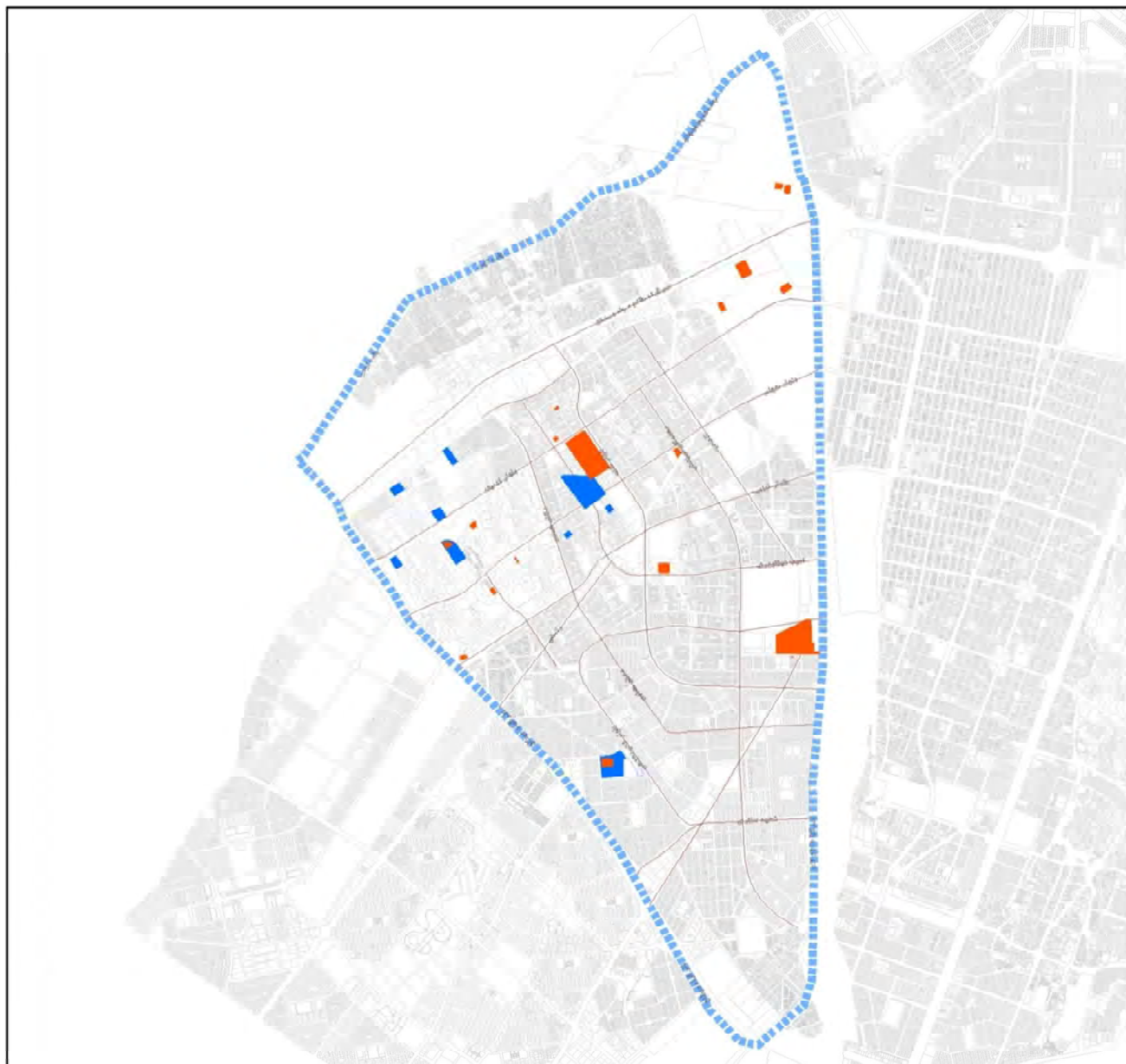
۱-۳ - کاربری فضای سبز

معمولاً سطح توسعه یافتگی جوامع مختلف و درک مفاهیم پایداری و ناپایداری توسط شهروندان آنها و میزان اهمیتی که به مسائل زیست محیطی و در کنار آن به انسان داده می شود، رابطه ای مستقیم با حفظ و توسعه فضای سبز شهری دارد و همین مساله باعث به وجود آمدن شاخص ها و استانداردهای مختلف فضای سبز در کشورهای مختلف می باشد. و در اینجا منظور از فضای سبز شهری نوعی از سطوح کاربری زمین شهری با پوشش های گیاهی انسان ساخت است که هم واجد « بازدهی اکولوژیکی » و هم واجد « بازدهی اجتماعی » هستند. در برنامه ریزی شهری در کشورهای غربی خصوصاً در سوئیس به هنگام ایجاد مناطق مسکونی جدید نه تنها پوشش گیاهی تخریب نمی شود بلکه یک اکوسیستم متنوع و از لحاظ بیولوژیکی بارورتر جایگزین اکوسیستم روستایی پیشین می گردد. اما شکل گیری مناطق جدید شهری در کشورهای جهان سوم اغلب بدون پیش بینی و به علت کمبود فضا، نامناسب بودن محیط زیست به طور عام، عاری از هرگونه فضای سبز و پوشش درختی است و ویژگی این گونه اماکن برپایی خلق الساعه و گاه غیرقانونی آنهاست و عملاً هیچ برنامه ریزی در مورد فضای سبز لازم و آتی آنها انجام نمی گیرد طبق مطالعاتی که در زمینه توزیع فضای سبز شهری در دنیا انجام شده است استاندارد بین المللی فضای سبز شهری برای هر نفر بین ۱۵ تا ۵۰ مترمربع است برای شهرهای ایران با توجه به تنوع عوامل طبیعی و اقلیمی آن، سرانه ۹ مترمربع تا سطح ۲۰۰۰۰ نفر جمعیت شهری پیشنهاد می گردد. کلانشهر مشهد یکی از شهرهای بزرگ میلیونی کشور می باشد که با توجه به جایگاه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آن در سطح منطقه ای و ملی و گاه فراملی خصوصاً از نظر فرهنگی - مذهبی و

وضعیت طبیعی و اکولوژیکی آن نیازمند مدیریت و برنامه ریزی فضای سبز خاص خود می باشد سرانه فضای سبز در شهر مشهد حدود ۵/۵ مترمربع برای هر نفر می باشد، که در مقایسه با استانداردهای جهانی ذکر شده، کمبود فوق العاده ای را نشان می دهد. جدای از سرانه فضای سبز کل شهر مشهد، پراکندگی فضای سبز در سطح مناطق و میزان سرانه آن در مناطق دوازده گانه شهر، وضعیت نامناسبی را نشان می دهد. سرانه فضای سبز در بین مناطق شهر مشهد از ۲۱ مترمربع در منطقه ۷ تا ۱/۲ مترمربع در منطقه ثامن متغیر است. از طرف دیگر در حالی که منطقه ۲ شهر مشهد بیشترین جمعیت را در خود جای داده است و دارای تراکم ۱۶۸/۳ نفر در هکتار می باشد (تراکم جمعیت در شهر مشهد ۱۱۶ نفر در هکتار است) و از نظر وسعت نیز در بین مناطق در رتبه دوم قرار دارد ولی از نظر وسعت فضای سبز (رتبه ۵ در بین مناطق) و سرانه فضای سبز (۳/۱ مترمربع با رتبه ۸ در بین مناطق) در جایگاه نامناسبی قرار گرفته است. این مساله نشان دهنده پراکندگی فضایی نامناسب و بی برنامه‌گی فضای سبز در بین مناطق شهرداری شهر مشهد می باشد. بنابراین با توجه به مطالب فوق می توان گفت که در الگوی توزیع مکانی فضای سبز شهری در کلانشهر مشهد بین نیاز شهروندان به فضای سبز و وجود سطوح و فضاهای سبز رابطه منطقی وجود ندارد.

نقشه زیر (۲) نشانگر آن است. که در حال حاضر مساحت فضای سبز در منطقه ۱۰ مشهد به میزان ۷۱۰۳۰۷ مترمربع میباشد که در طرح تفصیلی به میزان ۲۸۸۷۵۱۲ مترمربع پیش بینی شده است.





دانشگاه آزاد اسلامی
دانش تهران
گروه جغرافیا

عنوان: نقشه فضای ورزشی تفصیلی و عملکرد
نقشه: ۲

راهبها



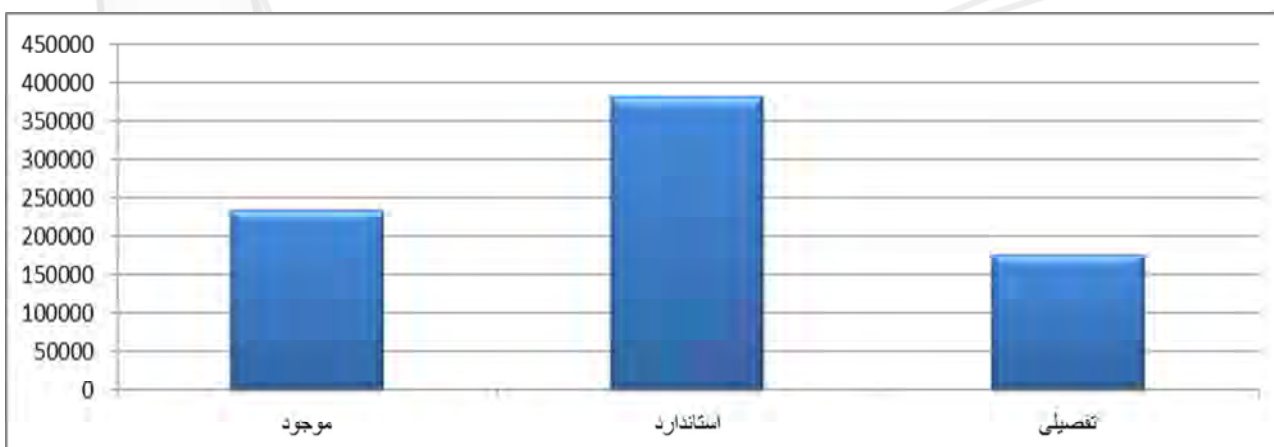
Meters
0 750 1,500

اسم: شهرک ورزشی

۲-۳- کاربری ورزشی

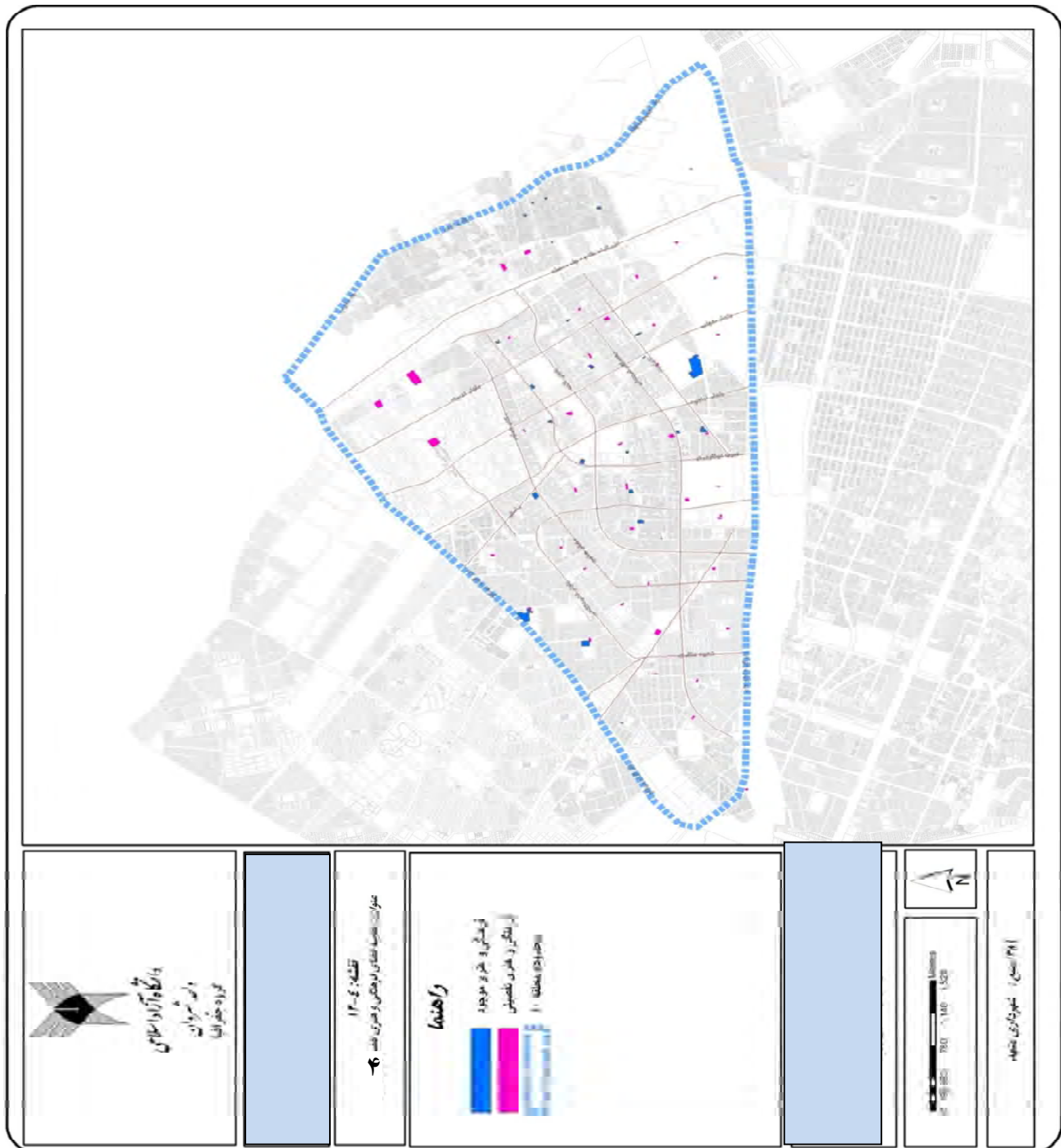
عبارت است از فضای روباز یا سرپوشیده که دارای محدوده مشخصی و برای انجام حداقل یک فعالیت ورزشی اختصاص یافته است. بنابراین مکان ورزشی می تواند یک سالن، یک زمین ورزشی، یک استخر، ورزشگاه، مجموعه ورزشی یا یک قطعه زمینی که مورد استفاده تیم های محل باشد، اطلاق شود. به طور میانگین عرف بین المللی حدود ۲۵ مترمربع فضای ورزشی و فضاهای سبز به ازای هر نفر است که از این رقم حدود ۱۸ مترمربع اختصاص به فضاهای سبز و مابقی به فضاهای ورزشی تعلق دارد. از آنجا که شرایط زندگی شهری در مناطق مختلف کشور با یکدیگر تفاوت های اساسی دارد، معیارها و اندازه سرانه های شهری در یک شهر از ایران نیز نمی توان قابلیت اجرایی برای شهرهای دیگر را داشته باشد. زیرا با توجه به این حقیقت که کشور ما از نظر اقلیمی و طبیعی دارای آب و هوا و شرایط است و هر کدام از این شرایط در نوع معیشت و زندگی شهرنشینان مؤثر افتاده است. معیارهایی که برای شهرهای ایران ارائه شده است، فقط جنبه پیشنهاد دارد. این استانداردها چون با اهداف مختلف و در شرایط مختلف زمانی و مکانی تهیه می شود تا حدود زیادی جنبه نسبی دارد را فقط می تواند به عنوان راهنما و مبنای سنجش میانگین با حداقل به حساب آید.

سرانه فضاهای ورزشی در طرح ساماندهی ۱/۶۲ متر مربع تعیین شده است. (مهندسین مشاور پارس ویستا ۱۳۸۱) . . از طریق نقشه فوق (۳) می توان به وضعیت موجود پی برد که حاکی از وجود ۲۳۵۷۱۵ مترمربع فضای ورزشی در حال حاضر در این منطقه می باشد . از آنجا که وضعیت استاندارد به ازای هر نفر به طور میانگین ۱/۶۲ مترمربع پیش بینی شده است ، فضایی معادل ۳۸۱۰۵۰ مترمربع را به عنوان فضای ورزشی استاندارد در این منطقه نیاز خواهیم داشت . این در حالیست که فضای ورزشی پیش بینی شده در طرح تفصیلی معادل ۱۷۷۵۷۴ متر مربع می باشد که در نمودار (۱) قیاس بین سه وضعیت موجود ، استاندارد و تفصیلی نشان داده شده است .



گردآوری : مطالعات نگارنده

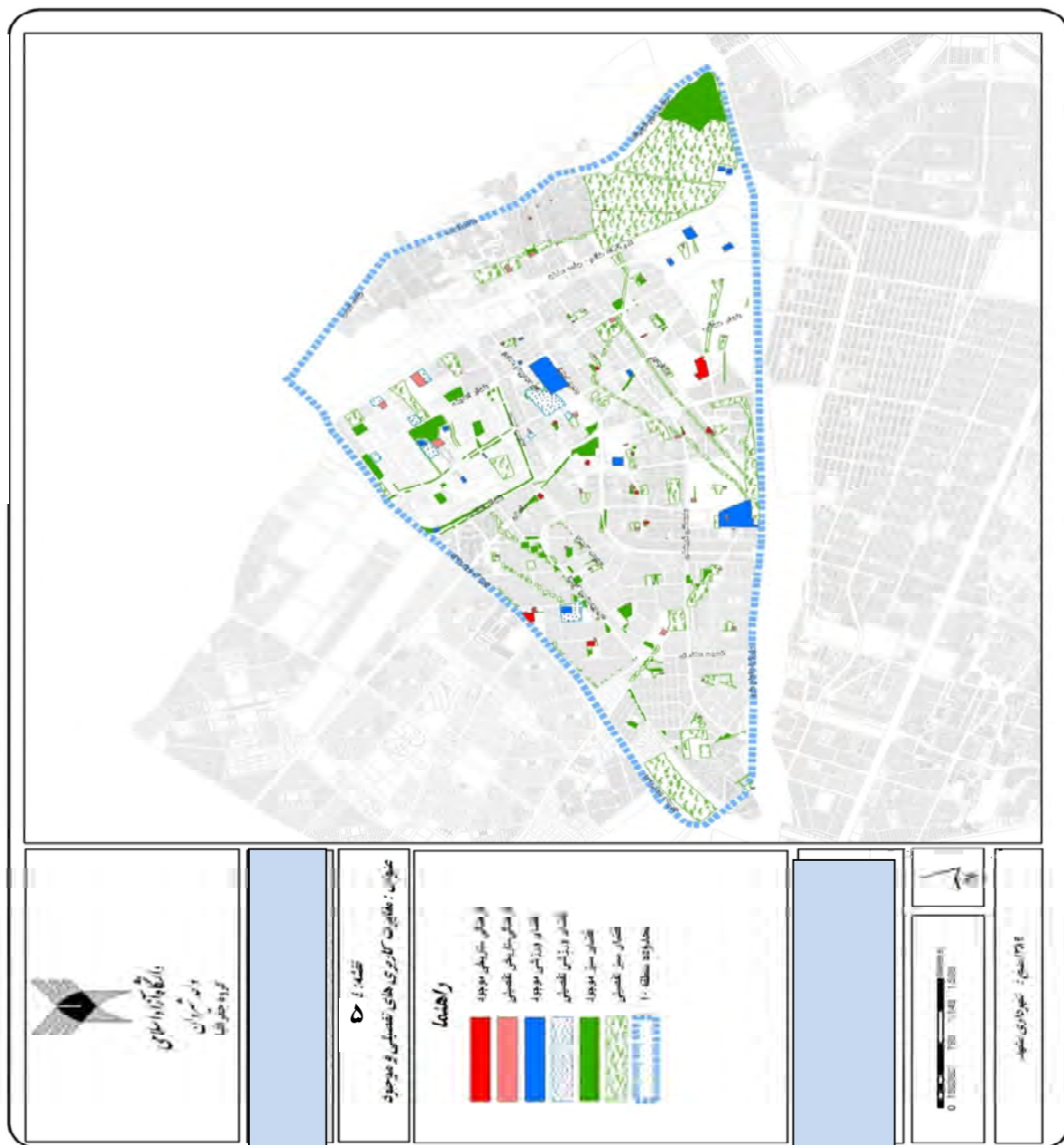
باتوجه به گسترش شهر و جایداد جمعیت بیشتر در مناطق شهری و لزوم توجه بیشتر به مقوله فرهنگ و نقش



این مهم در تداوم زندگی شهرنشینی و اصل زندگی مسالمت آمیز بین شهروندان ، بررسی عملکرد این کاربری از منظر توسعه شهرنشینی مهم به نظر می رسد . از آنجایی که منطقه ۱۰ جزو مناطق نو ظهور در بافت شهری مشهد مقدس می باشد ، به لحاظ تاریخی سهم کمتری را از این بابت به خود اختصاص داده است . فضاهای فرهنگی که غالباً به همت شهرداری ها ایجاد گردیده اند ، در موقعیت های مختلف مشخص گردیده است از این

نقشه (۴) می‌توان دریافت که مساحت کاربری فضای فرهنگی - تاریخی در حال حاضر معادل ۶۰۹۹۴ مترمربع می‌باشد که این میزان در طرح تفصیلی معادل ۶۵۰۶۱ مترمربع پیش بینی گردیده بود .

در نقشه (۵) مجموع کاربریهای فضای سبز، کاربری ورزشی و فرهنگی و تاریخی در وضعیت موجود وهم در طرح تفصیلی به نمایش گذاشته شده است و از طریق ارایه جدول و نمودار در ادامه وضعیت این ۳ کاربری دروضع

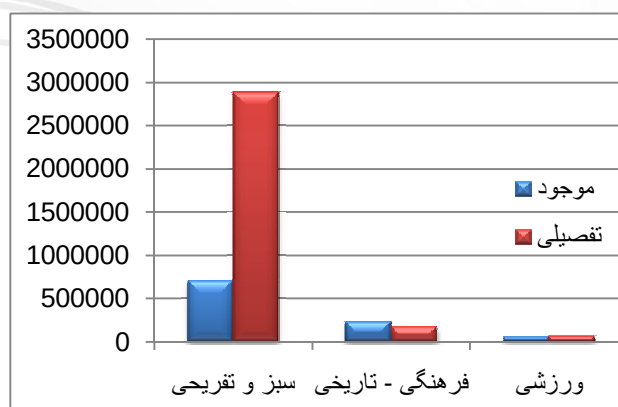


موجود و طرح تفصیلی به صورت کلی با هم مقایسه شود است.

جدول شماره (۱) مغایرت کاربریهای تفصیلی و موجود

کاربری کاربریها	موجود	تفصیلی
سبز و تفریحی	۷۱۰۳۰۷	۲۸۸۷۵۱۲
فرهنگی - تاریخی	۲۳۵۷۱۵	۱۷۷۵۷۴
ورزشی	۶۰۹۹۴	۶۵۰۶۱

نمودار شماره (۲) مغایرت کاربریهای تفصیلی و موجود



تفصیلی در شهر مشهد و

۴- مشکلات طرح

به تبع آن در منطقه ۱۰

- ❖ مشکلات ناش از اعتبار طرح و کمبود منابع مالی برای اجرای طرح بویژه در تحقق و ارائه تسهیلات عمومی همانند کاربری ورزشی و فضای سبز و تفریحی و غیره.
- ❖ پایین بودن درجه اجرایی طرحها به لحاظ مقیاس طرحها و به طور کلی کافی نبودن جزئیات اسناد و مدارک طرحها برای احرائی کردن توصیه های طرح.
- ❖ همزمان نبودن طرح تفصیلی با گسترش شهر و نیز فاصله زیاد بین زمان تهیه طرحهای جامع و تفصیلی که موجب عدم هماهنگی بین این دو گردیده است.
- ❖ نبود طرح های مطالعاتی و تحقیقاتی در مورد تاثیر ساختار فضایی - کالبدی شهر بر نیازهای زیستی و عاطفی شهروندان.
- ❖ یکسانی محتوای طرحهای تفصیلی برای شهرهای مختلف.

۵- پیشنهادات

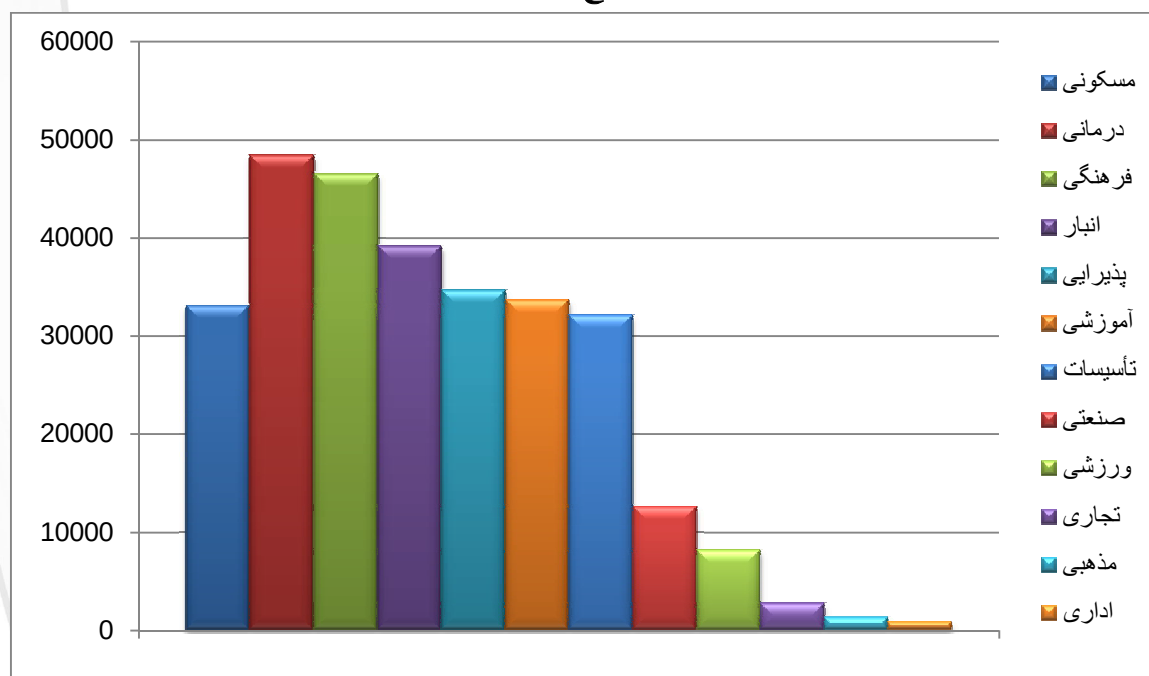
- ❖ ایجاد سازو کارهای مشارکت مردم، نهاد های محلی و متخصصان در تهیه و اجرای طرح به جهت آشنائی مسئولین محلی و مردم با ویژگیهای محیطی، نیازمندیها، توانمندیها و اولویتها و دادن اختیارات

نتایج حاصل از تحلیل اطلاعات با استفاده از سیستم GIS بیان گر این است که کاربریهای مورد مطالعه پیشنهادی اولیه طرح تفصیلی در منطقه مورد بررسی تحقق پیدا نکرده است. که بدین منظور به تفصیل نقشهای شماره ۴، ۳، ۲ و ۵ ارائه شد که در آنها وضعیت موجود و تفصیلی به صورت بخشهای جداگانه مورد بررسی قرار گرفت و مشاهده شد که دو مقوله مساحت و پراکندگی در بین هیچ کدام از کاربریهای مطرح شده در وضعیت موجود برابر با طرح تفصیلی پیشنهادی نبوده و مغایرتهای را دارا می باشد. که با توجه به جدول (۲) و نمودار (۳) می توان پی برد که بیشترین میزان تغییرات کاربریها مربوط به کاربری درمانی بوده است و بعد آن مربوط به کاربریهای فرهنگی، انبار، پذیرای، تأسیسات و سپس کاربری مسکونی در رده پنجم و کاربریهای تجاری و مذهبی و اداری در رده های آخر قرار دارند.

جدول (۲) مغایرت فضای سبز و تفریحی وضعیت تفصیلی و موجود

مسکونی	درمانی	فرهنگی	انبار	پذیرایی	آموزشی	تأسیسات	صنعتی	ورزشی	تجاری	مذهبی	اداری
۳۳۰۵۷	۴۸۴۱۰	۴۶۵۳۹	۳۹۱۱۶	۳۴۶۶۷	۳۳۶۹۲	۳۲۰۹۳	۱۲۵۷۷	۸۱۷۹	۲۷۲۱	۱۲۷۵	۸۵۴

نمودار (۳) تغییر کاربری فضای سبز در طرح تفصیلی به دیگر کاربری ها در وضعیت موجود



۶-۲ نتیجه گیری

امروزه با پیچیده تر شدن مسائل شهری، افزایش فزاینده جمعیت، تنوع و کثرت نیازها و احتیاجات، نمی توان شهرها را به حال خود رها کرد تا بدون برنامه و ارگانیک به حیاتشان ادامه بدهند، هر چند که ارائه طرحهای امروزی نیز نه تنها مشکلات را حل ننموده بلکه نتایج حاکی از آن است که معمولا شرایط فعلی شهرها بدتر شده است. به عبارتی طرح های فعلی شهرها با تمام ویژگی های خود عللی مزید بر مشکلات و مسائل امروزی شهرها شده اند. پیامد مهاجرت ها، گسترش بی رویه شهرها و گسستگی بافت متشکل شهرها، پایین بودن سطح زندگی و خدمات زندگی و خدمات در محلات شهری، دگرگونی بافت فیزیکی و ساختار اقتصادی و اجتماعی شهرها را در پی داشت و مسائل شهری را به پدیده ای بغرنج تبدیل نمود. اکنون گرچه کارشناسان و منتقدان نظام برنامه ریزی شهری در ایران با توجه به این که بیش از سه دهه است که از تهیه طرحهای توسعه شهری می گذرد به مکانیزم تهیه و نظارت طرح های توسعه شهری انتقادات بسیاری می کنند، لیکن همگی بر ضرورت وجود طرحی از پیش اندیشیده شده و همه جانبه تاکید دارند.

ارزیابی چگونگی کاربری های مورد نظر در طرح تفصیلی منطقه ۱۰ شهر مشهد، منعکس کننده آن است که این شهر نیز همانند بسیاری از شهرهای کشورمان با موانع و مشکلات زیادی به ویژه با شرایط خاص موقعیت فراملی و جایگاه استراتژیک آن در منطقه شرق کشور، برای اجرای طرحهای توسعه شهری و تحقق کاربری های پیش بینی شده، مواجه بوده است. از طرفی دیگر به هنگام نبودن طرح، خود دلیلی واضح تر بر عدم تحقق طرح می باشد، چرا که مطالعات حاکی از آن است که ایستاد بودن طرحها از یک طرف و عقب بودن طرحها نسبت به حل مشکلات و مسائل بروز خاص شهرهای ما از طرف دیگر نمی تواند جوابگو باشد (پور احمد و حاتمی نژاد ۱۳۸۵، ۲) به عبارتی طرح های ما تا مراحل تهیه، تصویب و اجرا را پشت سر بگذرانند در می یابیم که مشکل مطرح شده رفع نگشته بلکه با مشکلات جدیدتری روبرو می شویم. (رهنما: ۱۳۸۷، ۱۸)

منابع

- ۱- آمار نامه شهر مشهد (۱۳۸۶) انتشارات سازمان فناوری و ارتباطات
- ۲- پور احمد، احمد زمستان (۱۳۸۵) آسیب شناسی طرحهای توسعه شهری در کشور، پژوهشهای جغرافیای شماره ۵۸
- ۳- حسینی سید علی (۱۳۸۵) مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه ای در ایران انتشارات حق شناس رشت چاپ اول تابستان
- ۴- حافظ نیا، محمدرضا (۱۳۸۲): مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت.
- ۵- رهنما محمد رحیم (۱۳۸۶) ارزیابی نحوه مکان گزینی کاربریهای عمده شهری در شهر مشهد انتشارات جهاد دانشگاهی

- ۶- رهنما محمد رحیم (۱۳۸۷) پژوهشی پیرامون تحقق طرحهای تفصیلی شهری با تاکید بر کاربری آموزشی، بهداشتی و درمانی انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول پاییز
- ۷- زیاری کرامت ا... (۱۳۸۱) برنامه ریزی کاربری اراضی شهری انتشارات دانشگاه یزد، چاپ اول
- ۸- سعید نیا، احمد (۱۳۸۳) کاربری زمین شهری کتاب سبز راهنمای شهرداری ها، جلد دوم، انتشارات سازمان شهرداری های کشور، تهران
- ۹- سعید نیا احمد (۱۳۷۸) اندیشه های خام شهرسازی هنرهای زیبا شماره اول
- ۱۰- سیف الدینی فرانک (زمستان ۱۳۸۱) مبانی برنامه ریزی شهری انتشارات آبیژ
- ۱۱- شیعه، اسماعیل (۱۳۷۶)- مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری - انتشارات دانشگاه علم و صنعت
- ۱۲- شیعه اسماعیل (۱۳۷۶) با شهر و منطقه در ایران دانشگاه علم و صنعت ایران تهران چاپ اول اردیبهشت
- ۱۳- مهندسین مشاور پارس ویستا - سرانه کاربری های خدمات شهری- انتشارات سازمان شهرداری های کشور
- ۱۳۸۰
- ۱۴- مهندسین مشاور شارمند (۱۳۸۲) شیوه های تحقق طرحهای توسعه شهری جلد اول بررسی تجارب تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری در جهان انتشارات سازمان شهرداریهای کشور تهران چاپ اول ۱۳۷۷ و چاپ سوم
- ۱۵- مشهدیزاده دهاقانی ناصر (۱۳۸۱) تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران دانشگاه علم و صنعت ایران تهران چاپ چهارم
- ۱۶- وزارت و مسکن شهرسازی (۱۳۶۰) طرح تفصیلی طرح جامع شهر مشهد قسمت چهارم مقررات و قوانین استفاده از زمین جلد دوم
- ۱۷- وزرات مسکن و شهر سازی (۱۳۷۵) شاخص های توسعه شهری انتشارات معاونت امور مسکن