



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

زمان پذیرش نهایی: ۱۴۰۰/۰۳/۱۵

## تحلیل پایداری کاربری اراضی شهرهای جدید با تاکید بر کاربری فرهنگی ورزشی مورد مطالعاتی: شهر جدید گلپه‌ار

مسعود فارسی

کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی؛ دانشگاه آزاد شیروان؛ ایران

### چکیده

کاربری اراضی شهری به عنوان یکی از ارکان اساسی و مهم در دستیابی به توسعه پایدار در شهرها هستند که نیاز است تا برنامه ریزی دقیق در این زمینه صورت گیرد. این موضوع شهرهای جدید که بیشتر با هدف جذب سرریز جمعیت ایجاد گردیده‌اند از اهمیت بیشتری برخوردار است. یکی از کاربری‌هایی که در برخی موارد مورد بی توجهی قرار می‌گیرد کاربری ورزشی و تفریحی است.

هدف اساسی این پژوهش تحلیل کاربری اراضی با تاکید بر کاربری فرهنگی و ورزشی در شهرهای جدید می‌باشد که به روش اسنادی کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی با ابزار پرسشنامه به تعداد ۲۰۰ نمونه به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته است و از این نظر در زمره پژوهش‌های توصیفی تحلیلی و کاربردی قرار می‌گیرد. این پژوهش تلاش دارد تا ابتدا و با استفاده از اطلاعات وضع موجود شهر جدید گلپه‌ار در محدوده کلانشهر مشهد و کاربری اراضی در آن بپردازد. در ادامه و جهت سنجش کمیت کاربری از جدول استانداردهای کاربری اراضی شهری و برای بررسی کیفیت کاربری اراضی فرهنگی و ورزشی با استفاده از ابزار پرسشنامه و با استفاده از روش تحلیل TOPPSIS استفاده نموده است. بعلاوه از ماتریس‌های ارزیابی کاربری نیز بهره برده است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که به لحاظ کمی وضعیت کاربری فرهنگی و ورزشی و سرانه آن در شهر جدید گلپه‌ار مناسب نبوده و در حد استاندارد نمی‌باشد. بعلاوه نتایج تحلیل تاپسیس نیز نشان می‌دهد که میزان رضایتمندی از وضعیت کاربری اراضی شهر با تاکید بر کاربری فرهنگی و ورزشی کمتر از حد استاندارد است. نتایج ارزیابی کاربری با استفاده از ماتریس‌های چندگانه نیز نشان دهنده کیفیت پایین کاربری بخصوص کاربری فرهنگی و ورزشی در این شهر می‌باشد.

**واژگان کلیدی:** کاربری اراضی، توسعه پایدار، شهرهای جدید، کاربری فرهنگی و ورزشی، گلپه‌ار



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

## مقدمه

پایداری، واژه دهه آخر قرن بیستم است. این واژه با تعریف توسعه پایدار توسط گزارش کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه سازمان ملل (کمیسیون برونلند) عمومیت پیدا کرده است. تعریف گزارش برونلند شامل سه لایه است: توسعه، برابری و مساوات و حفاظت از محیط زیست (موسی کاظمی محمدی، ۱۳۸۷: ۸). در ابتدا در مباحث توسعه پایدار، مسایل اقتصادی و زیست محیطی غلبه داشتند و کمتر به مباحث اجتماعی توجه می‌شد؛ در اصلی‌ترین هدف جامعه پایدار، توجه به توسعه کیفی زندگی شهروندان است تا از طریق آن بتوان زمینه رشد و دستیابی به اهداف پایداری را در شهرها به وجود آورد (Baumgartner et al, 2010: 7). وضعیت نابسامان شهرنشینی متراکم در شهرهای جدید و مشکلات و نابرابری‌های خدماتی و اجتماعی پیامد آن، همچنین کاهش ساعات کاری، ضرورت برنامه‌ریزی برای تامین نیازهای مبرم گروه‌های سنی مختلف را ایجاب می‌کند، عمده این مسائل و مشکلات آن به این دلیل بوده است که تغییرات و تبدیل‌ها و تغییرات بدون برنامه‌ریزی صورت گرفته و متناسب با نیازهای جامعه نبوده است و افزایش جمعیت و طراحی این شهرها توأم با سوء مدیریت‌های سیاسی، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز از دیگر عوامل مهم موثر در این امر شمار می‌روند. در دنیای امروزی ساخت شهرها بدون فضای سبز غیرقابل تصور می‌باشد و شهرها غیر قابل زندگی خواهد بود (Jenny et al, 2013: 5).

شهر همواره یک ساز و کار متحول و پویایی داشته است، که البته کیفیت و کمیت این تحول و پویایی تحت تأثیر عامل زمان و مکان بوده است، حال آنچه در این میان حائز اهمیت است، چگونگی مثبت یا منفی بودن کیفیت این رشد و گسترش یا به عبارت دیگر تناسب یا عدم تناسب کاربری اراضی شهری است (Dutta, 2012: 5). بنابراین در زمینه شهر این نکته را ملزم می‌سازد که برنامه‌ریزی کاربری اراضی یکی از مهمترین مباحث در نظام برنامه‌ریزی شهری است. کاربری اراضی شهری در نظام‌های پیشرفته برنامه‌ریزی جهان، به لحاظ استفاده بهینه از اراضی شهری جایگاه خاصی در انواع طرح‌های شهری و منطقه‌ای یافته است. شکلگیری نظام کاربری زمین در هر جامعه شهری و نحوه تقسیم اراضی و نحوه استفاده از آن در فعالیت‌ها و خدمات مختلف، بازتاب و برآیند عملکرد متقابل مجموعه‌ای از عوامل و نیروهای مختلف محیطی، اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و حقوقی است (علی اکبری و عمالدین، ۱۳۹۱: ۴).

امروزه اهداف کلان برنامه‌ریزی کاربری اراضی بر پایه ارزش‌های توسعه پایدار از یک طرف و اعتلای کیفیت زندگی شهری از سوی دیگر استوار شده است (Rabiee et al, 2013: 5). انتخاب مکان نامناسب برای فضای شهری ساخته شده هم موجب کاهش بهره‌وری این فضاها و هم موجب ناسازگاری این فضاها با کاربری‌های همجوار خواهد شد، لذا مکانیابی بهینه این فضاها می‌تواند این دو مشکل را برطرف سازد.

هم اکنون در کشورهای در حال توسعه، موضوع برنامه‌ریزی برای کاربری اراضی به یک معضل بسیار پیچیده تبدیل شده که معمولاً ابعاد فراتری از برنامه‌ریزی را می‌طلبد. در این کشورها مسائلی مثل «کمبود و گرانی زمین شهری» و «مبارزه برای تأمین مسکن» معمولاً به صورت بحران سیاسی و اجتماعی ظاهر می‌شود. حتی در برخی کشورها مثل برزیل، شیلی و مکزیک، مسئله تصرف و اشغال اراضی شهری، به یک جنبش سیاسی بدل شده است (Mehdizadeh, 2006: 229-394). از سویی دیگر در مقام مقایسه، توزیع خدمات و تسهیلات رفاه شهری در کشورهای توسعه یافته و غیر توسعه یافته شرایط ناهمسانی را تجربه می‌کنند؛ به طوری که در کشورهای توسعه یافته خدمات شهری با هزینه‌ای مناسب در اختیار شهروندان قرار می‌گیرد و این در حالی است که



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

در کشورهای در حال توسعه توزیع این خدمات، منابع و تسهیلات شهری به صورت نامتعادل بوده و میزان دسترسی اکثر شهروندان به این خدمات مناسب نمی‌باشد

در ایران نیز شرایط به گونه‌ای است که در درجه اول می‌وان کمبود امکانات و خدمات را در شهرهای مختلف مشاهده نمود و در درجه دوم شاهد توزیع نامتعادل و نابرابر خدمات و منابع در سطوح منطقه‌ای و شهری می‌باشیم. این نابرابری‌ها به خاطر عوامل طبیعی، اقتصادی، سیاسی، مسائل قومی-فرهنگی، نارسایی نظام برنامه‌ریزی، دوگانگی اقتصادی و قطب‌های رشد بوده که عملکرد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی نواحی را تحت تأثیر قرار داده و چنین نابرابریهایی را در ایران دامن زده است (ظاهری و دیگران، ۱۳۹۶: ۶).

در اکثر دوره‌های تاریخی از زمانی که شهرنشینی شروع شده است، در اقصی نقاط جهان شهرهای جدید ساخته شده‌اند. برنامه‌ریزی شهرهای جدید تقدم شهرسازی بر شهرنشینی است و اصولاً مکانیابی و طراحی و برنامه‌ریزی این گونه شهرها بر روی اراضی بکر و بدن هسته اولیه انجام می‌گیرد. ساخت شهرهای جدید در ایران را می‌توان طی دو مرحله مختلف قبل و بعد از انقلاب مطالعه کرد (Ziari: 2006: 6). نظام کاربری زمین در شهر جدید با شهر موجود متفاوت است و تفاوت آن در استفاده از کلیه امکانات برنامه‌ریزی، ایجاد طرح‌های از پیش اندیشیده شده و پیش‌بینی‌های لازم برای به حداکثر کردن کارایی این نظام در شهر جدید است. موضوعی که در شهر موجود به علت محدودیت‌های مختلف از نظر وضع موجود کاربری زمین، مالکیت‌های مختلف و منابع متضاد در عمل غیر ممکن است (زیاری، ۱۳۸۵: ۵). علاوه بر این الگوی بهینه‌زیست در جوامع شهری، ضرورت نیاز به برنامه‌ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد، تا در این راستا سیاست‌های تنظیم و تحولات کاربری اراضی در شهرها ساماندهی شود (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶: ۲). سیاست شهرهای جدید در کشور ما در وهله اول در عملکرد جمعیت‌پذیری ناموفق بوده است و با توجه به عدم تحقق پیش‌بینی‌های جمعیتی در دوره‌های مختلف برای این شهرها، ضرورت بررسی و ارزیابی کاربری اراضی پیش‌بینی شده در این شهرها ضرورت دارد.

با توجه به اهمیت موضوع کاربری اراضی که هم چون ستون فقرات در برنامه‌ریزی شهری است، در این پژوهش سعی شده است به ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهر جدید گلپهار در محدوده کلانشهر مشهد پرداخته شود. همان طور که قبلاً ذکر شد پیش‌بینی‌های جمعیتی در اکثر شهرهای جدید کشورمان، محقق نشده است و شهر جدید گلپهار هم در این زمینه ناموفق بوده است

### پیشینه

برنامه‌ریزی کاربری اراضی و ساماندهی فعالیت‌های شهری در فضا، محور و بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود، بنابراین برنامه‌ریزی کاربری اراضی، نه تنها نقش اساسی در کیفیت و کار طرح‌های شهری خواهد داشت، بلکه اساس نظام توزیع فعالیت‌ها، خدمات و سهم سرانه‌ها را نیز تعیین می‌کند. مساله کاربری اراضی در شهرهای کوچک و شهرهای جدید از اهمیت زیادی برخوردار است در این راستا برخی پژوهش‌ها به این موضوع پرداخته‌اند از جمله شهرهای کوچک و نظام کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی؛ شهر لامرد در استان فارس) به این نتیجه دست یافتند که که کاربری‌های آموزش عالی، فرهنگی، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری، صنعتی و فضای سبز هم از نظر سرانه شهری (به ازای هر نفر) و هم از نظر سطح (مساحت) کاربری، در وضعیت نامطلوب و نامتناسبی بوده و از سوی دیگر سایر کاربری‌های مسکونی، مذهبی، اداری - انتظامی، آموزش عمومی، تجاری از این نظر در جایگاه مطلوب و مناسبی قرار گرفته اند که این وضعیت بیانگر عدم تعادل و ناهماهنگی بین کاربری‌های شهری است



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ضرابی و دیگران (۱۳۹۱) در مقاله خود با عنوان تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود نتیجه گیری کردند که کاربری اراضی در این شهر جدید دارای وضعیت نامناسبی است و تحقق نامتعادل انواع کاربری‌ها به این امر دامن زده است. به طوری که در مجموع کاربری‌های پیشنهادی ۳۷/۴۷ درصد محقق شده است، ولی با احتساب ناحیه صنعتی، در مجموع میزان تحقق پذیری کاربری‌ها به ۱۱۶/۵۶ درصد می‌رسد. از علل عدم تحقق مطلوب کاربری‌ها می‌توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان‌ها و ادارات مرتبط و همچنین عدم تحقق جمعیت پیش بینی شده اشاره کرد. در بین کاربری‌ها، بهترین وضعیت تحقق پذیری مربوط به کاربری حریم سبز با ۴۴۲/۷۷ درصد است و در مقابل ۶ نوع کاربری‌ها هیچ گونه تحقق پذیری نداشته‌اند.

رحیمی لاهرودی (۱۳۹۴) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان نقش فضای سبز شهری در توسعه پایدار شهری مطالعه موردی منطقه ۱۴ شهرداری تهران تاثیر مستقیم و معنادار فضای سبز بر دستیابی به توسعه پایدار در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و محیطی را به اثبات رسانیدند.

### روش کار

پژوهش حاضر تلاش دارد تا وضعیت کاربری اراضی شهری با تاکید بر کاربری فرهنگی و ورزشی در شهر جدید گلپهار را مورد بررسی قرار دهد از این رو در زمره پژوهش‌های توصیفی تحلیلی و کاربردی قرار دارد که به روش اسنادی کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی اطلاعات موردنیاز خود را جمع آوری نموده است. جامعه آماری این پژوهش را ساکنین شهر تشکیل می‌دهند که با توجه به گستردگی حجم جامعه تعداد ۲۰۰ نفر از افراد به شکل تصادفی به عنوان نمونه آماری انتخاب گردیده‌اند. تجزیه و تحلیل اطلاعات در این پژوهش با استفاده از روش میدانی و بر پایه امار وضع موجود و همچنین روش تحلیل یکپارچه تاپسیس و ماتریس‌های ارزیابی انجام گردیده است.

### مفاهیم و مبانی نظری

مفهوم پایداری در عصر حاضر آنچنان اهمیتی پیدا کرده است که هر بحث معاصر دربارہ محیط زیست و توسعه بدون توجه به این مفهوم بحثی ناتمام تلقی می‌گردد با وجود آن نبایستی چنان توجه کرد که همیشه این واژه بخشی از امکانات روزمره ی ما را در بر می‌گیرد. در فرهنگ آکسفورد فعل پایداری به این صورت تعریف شده است. توانایی، دوام یا حفظ انجام کاری به طور دائم. در فرهنگ دهخدا فعل پایداری به معنای بادوام، ماندنی آورده شده است (فرهنگ دهخدا: ۴۷). معنای کنونی واژه پایداری که در این بحث مد نظر می‌باشد عبارتست از «آنچه که می‌تواند در آینده تداوم یابد» (سفلایی، ۱۳۸۲: ۱۴۳).

تاکنون در رابطه با مفهوم و تعریف توسعه پایدار اندیشمندان زیادی سخن گفته‌اند. بر این مبنا هر یک از اندیشمندان بسته به ماهیت رشته تخصصی‌شان، تعریف خاصی را از توسعه پایدار ارائه کرده‌اند. توسعه تا قبل از دهه ۱۹۶۰ بیشتر جنبه‌های اقتصادی را شامل می‌شد و کمتر به سایر جنبه‌ها (انسانی و محیطی) توجه می‌شد. لکن از دهه ۱۹۶۰ به بعد در جهت رهایی از این وضع، سمینارها و کنفرانس‌های متعددی برگزار گردید که کنفرانس زیست کره در پاریس در سال ۱۹۶۸ خصیصه‌های اکولوژیکی توسعه بین المللی در واشنگتن (۱۹۶۸)، کنفرانس محیط انسانی در استکهلم (۱۹۷۳)، کنفرانس محیط زیست و توسعه در دهه (۱۹۹۱) اجلاس زمین در ریودوژانیرو (۱۹۹۲)، اجلاس زمین در نیویورک (۱۹۹۷) و بالاخره محدودیت‌های رشد که از طرف باشگاه رم در دنیای علم مطرح شد، نمونه‌هایی از اینگونه سمینارها و کنفرانس‌هاست. در سال ۱۹۷۰ اتحادیه حفاظت جهانی و برنامه محیطی سازمان ملل، اصطلاح توسعه زیست بوم را بکار برد اما اصطلاح توسعه پایدار برای اولین بار در اواسط دهه ۱۹۷۰ به خانم باربارا وارد (B. ward) نسبت داده می‌شود، مطرح شد (تقوایی و صفربادی، ۱۳۹۲: ۵).



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

زمین از مهمترین عناصر شکل دهنده محیط فیزیکی بشر محسوب می‌شود و همیشه به عنوان یک اصل در توسعه شهری مورد توجه قرار می‌گیرد و بستری است که انسان در آن فعالیت می‌کند و از آن تأثیر می‌گیرد (Iqbal et al, 2016: 5). کاربری اراضی به معنای استفاده از زمین در شرایط حاضر می‌باشد و نقشه کاربری‌ها پوشش فیزیکی سطح زمین را با توجه به استفاده از آن نشان می‌دهد. بررسی کاربری اراضی به این معناست که تمام فعالیت‌های موجود یا انواع مختلف استفاده از زمین نظیر زمین‌های زراعی، باغ‌ها، مناطق مسکونی، جنگل و مرتع، معادن و غیره به تصویر کشیده شود (امامقلی، ۱۳۹۳: ۲).

کاربری اراضی از مهمترین عواملی است که انسان از طریق آن منابع طبیعی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و ارزیابی روند تغییرات آن نیز فرایندی است که منجر به ایجاد درک صحیحی از نحوه تعامل انسان و محیط طبیعی می‌شود که این مسئله در مناطق حساس زیستی از اهمیت بیشتری برخوردار است (شمس و کرمی نژاد، ۱۳۹۳: ۲۲). این تغییرات با فرایندهای طبیعی نظیر تغییر پوشش زمین و غیره در تعادل بوده اما فرایندهای اساسی که نوع، میزان و مشخصات فضایی تغییرات کاربری را کنترل می‌کنند به درستی درک نشده‌اند. از این رو فهم عوامل این تغییرات و تجربیات مدیریتی زمین برای بسیاری از زمینه‌های تحقیقی ضروری به نظر می‌رسد (بابایی اقدم و دیگران، ۱۳۹۰: ۶).

موضوع کاربری اراضی از مباحث اصلی برنامه‌ریزی شهری است تا جایی که از یک سو برخی آن را به عنوان هسته اصلی و عملی برنامه‌ریزی شهری می‌دانند (سیف الدینی، ۱۳۸۱: ۵). به عبارت دیگر، مفهوم کاربری اراضی به معنای به کارگیری زمین برای اهداف ویژه توسط انسان است. در واقع، هدف نهایی برنامه‌ریزی کاربری زمین ایجاد نوعی تعادل اکولوژیک و عدالت اجتماعی در روند توسعه و عمران شهر است و باید به اهداف کیفی انسانی مثل ادراک زیبایی، احساس هویت فضایی و احساس تعلق به محیط نیز پاسخ گوید. زیرا در نهایت، این عوامل زمینه آسایش و رضایت شهروندان را فراهم می‌کنند. با توجه به نارسایی و محدودیت استانداردهای کمی در دو دهه اخیر شاخص‌های مربوط به کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی، آسایش عمومی، حفاظت منابع طبیعی و تاریخی باید در نظر گرفته شوند (نورائی و دیگران، ۱۳۹۵: ۷). بنابراین، با اتخاذ سیاست و تدابیر صحیح در رابطه با کاربری اراضی می‌توان به توسعه شهری پایدار دست یافت.

اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل همه فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد. در واقع، توسعه و عمران زمین وقتی می‌تواند پایدار باشد که بتواند به نیازهای مادی و نیازهای اجتماعی، فرهنگی و روانی مردم در حال و آینده پاسخ گوید (قربانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۶). سه شرط زیر به عنوان خصوصیات اولیه توسعه پایدار کاربری اراضی مطرح شده است

**۱. تنوع کاربری‌ها:** توسعه پایدار زمین در مقیاس وسیع باید تعادلی در کاربری‌های گوناگون زمین شهری به وجود آورد. تشخیص عملکردهای گوناگون در کاربری اراضی توسعه شهری مسکونی، تولیدی، خدماتی و جز آن) باعث ارتقای کیفیت محیط زیست می‌شود و به دلیل تسهیل در ارتباط فیزیکی و اجتماعی مورد نیاز عملاً نقشی مهم در بهبود شرایط محیطی و کاهش آلودگی‌های محیطی ایجاد می‌کند (مشیری و ملکی نظام آباد، ۱۳۹۰: ۹)

**۲. انعطاف پذیری:** زمین‌هایی که در طرح‌های شهری به عنوان مناطق قابل توسعه پیش‌بینی می‌شوند، باید در قالب پروژه‌هایی از قبیل طرح‌های مربوط به مدیریت آب و فاضلاب، توسعه مسکن، آماده سازی زمین و جز آن تعریف شوند. این پروژه‌ها باید از هماهنگی خاصی برخوردار باشند و در قالب کل طرح توسعه قابلیت تأثیر گذاری و تأثیر پذیری از یکدیگر را داشته باشند.

**۳. حمایت کافی:** توسعه زمانی می‌تواند شرطی موفق باشد که از حمایت اجتماعی قوی برخوردار باشد. تجربه‌های شهرهای جدید و طرح‌های آماده سازی زمین نشان داده است که در فرایند توسعه زمین، مشارکت عمومی تا چه حد می‌تواند در موفقیت طرح



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مؤثر باشد. هر چند مشارکت مردم در زمینه‌های مختلف (اعم از انتخاب زمین، طراحی، برنامه‌ریزی، ساخت و جز آن) با هدایت جامع و همه‌سویگر افزایش یابد (شماعی و لطفی مقدم، ۱۳۹۵: ۹).

تئوری طرح ایجاد شهرهای جدید نیز جهت تمرکززدایی از شهرهای بزرگ و جذب سرریز جمعیتی آنها مطرح شد. تئوری سازمان فضایی هیلهورست را می‌توان مکمل تئوری مرکز - پیرامون فریدمن و قطب رشد پرو دانست. در این تئوری با ایجاد تفکر سیستمی در برنامه‌ریزی توسعه منطقه‌ای، شیوه نوینی در برنامه‌ریزی تعادل فضایی ارائه شد که کاربردهای آن تاکنون نیز در برنامه‌ریزی توسعه فضایی کشورها، بخصوص کشورهای جهان سوم ادامه داشته است. هیلهورست با توجه به اهمیت راهبردهای توسعه فضایی در از بین بردن دو گانگی‌های درون منطقه‌ای، میان منطقه‌ای و بخشی چهار استراتژی انتظام بخش فضایی را مطرح کرد که به دو بحث محوری بسط و تثبیت تقسیم می‌شود (پوراصغر و دیگران، ۱۳۹۲: ۶):

- استراتژی انسجام متمرکز؛

- استراتژی انسجام پراکنده؛

- استراتژی بسط متمرکز؛

- استراتژی بسط پراکنده

فکر ایجاد شهرهای جدید، در واقع به تفکر تثبیت پراکنده و بسط متمرکز مربوط می‌شود. در تثبیت پراکنده، هدف تقویت منطقه شهری جهت تعادل و انتظام فضایی است و در بسط متمرکز که یک مرحله در فرایند توسعه بالاتر از تثبیت پراکنده است، انتقال آثار توسعه به محوره‌های منطقه‌ای و انتقال آن به تمام فضای جغرافیایی هدف استراتژی است.

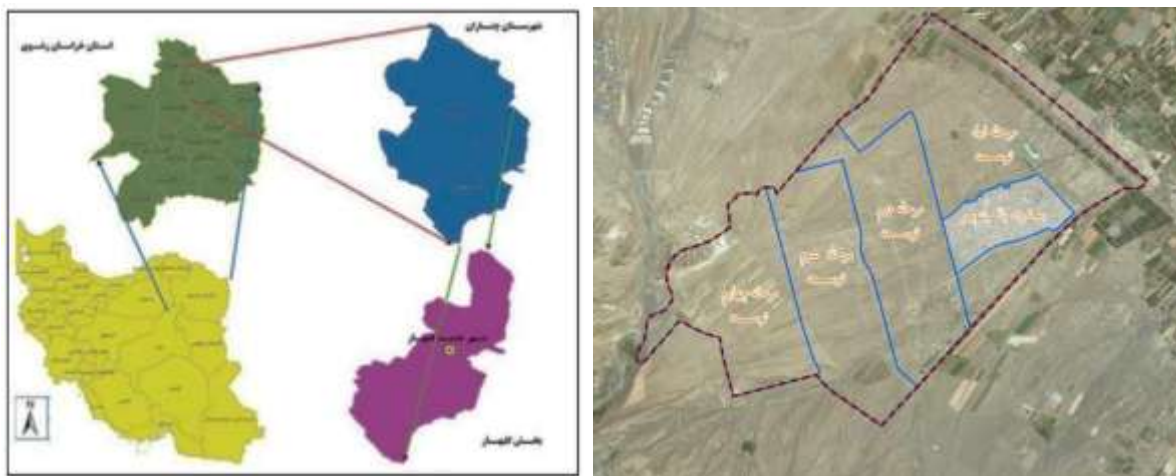
### قلمرو تحقیق: شهر جدید گلپه‌هار

شهر جدید گلپه‌هار از اولین شهرهای جدید احداث شده در حومه شهر م شهد به شمار می‌آید. این شهر در ۴۵ کیلومتری شمال غرب مشهد، در محلی خوش آب و هوا و بالاتر از شهرهای بیلاقی شان‌دیز و طر‌قبه و در ۱۰ کیلومتری شهر چناران قرار گرفته است. شهر جدید گلپه‌هار از نظر موقعیت جغرافیایی در ۳۶ درجه و ۳۳ دقیقه عرض شمالی و ۵۹ درجه و ۱۰ دقیقه طول شرقی قرار گرفته و ارتفاع شهر از سطح دریا ۱۲۵۰ متر است. این شهر از شمال به دامنه کوه‌های هزار مسجد و رودخانه کشف رود و از جنوب به سل سله جبال بینالود محدود می‌شود و در دره بین کوه‌های هزار مسجد و بینالود قرار گرفته است. وسعت اراضی محدوده شهری گلپه‌هار حدود ۴۰۰۰ هکتار است و طراحی آن از بافتی خطی - شطرنجی تبعیت می‌کند. محدوده طراحی شده از ۲ منطقه و ۴ ناحیه شهری تشکیل شده است. این شهر از نظر استقرار در فضا همانند شهر جدید بینالود در حوزه شهری مشهد جزء شهرهای جدید اقماری به شمار می‌رود. اینگونه شهرها در خارج از محدوده طرح جامع ایجاد شده و بیشتر برای توسعه ناپیوسته مادرشهرها در نظر گرفته می‌شوند

بر اساس مطالعات جامع و تفصیلی که در زمینه‌های مختلف درباره گلپه‌هار انجام شده، این شهر پس از آماده‌سازی، از سال ۱۳۷۴ به جذب جمعیت پرداخته است. تا شهریور ۱۳۸۵ فاز یک شهر بر اساس طرح جامع و تفصیلی شهر تقریباً اجرایی شده و محلات مختلفی مانند فرهنگیان، پردیس و پرند در آن شکل گرفته است. به لحاظ مدیریتی نیز هم اکنون این شهر به وسیله شرکت عمران شهر جدید گلپه‌هار اداره می‌شود و از لحاظ تقسیمات کشوری، مرکز بخش گلپه‌هار شهرستان چناران است.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۱. موقعیت قرارگیری شهر گلبهار

شهر گلبهار در اسی نسبتا کم شیب حدفاصل جاده اصلی مشهد- قوچان قرار دارد. شیب عمومی اراضی حدود ۱.۷ درصد و در امتداد جنوب غربی به شمال شرقی است. رقم ارتفاعی دقیق منطقه مورد نظر بین ۱۱۵۰ تا ۱۳۲۰ متر از سطح دریا است. اهداف اصلی احداث شهر جدید گلبهار عبارتند از:

- الف- ایجاد مرکزیتی به منظور جذب و اسکان بخشی از سرریز جمعیتی شهر مشهد و منطقه شهری مشهد،
- ب- ایجاد مرکزیتی به منظور ارائه خدمات عالی و تخصصی پیشتیبانی کننده در منطقه،
- به منظور دستیابی به اهداف فوق، سیاستها و زمینههای فعالیت شهر جدید گلبهار به شرح زیر در نظر گرفته شد:
- استقرار کارگاههای صنعتی الکترونیک، سردخانه، مواد غذایی (غیرآلوده کننده)، ساختمانی، درب و پنجرهسازی در شهر،
- استقرار فعالیتهای آموزش عالی و تحقیقاتی، به خصوص در زمینه کشاورزی،
- ایجاد بیمارستانها و درمانگاههای عمومی و تخص صی به منظور ارائه خدمات بهداشتی در سطح منطقه مطالعاتی حوزه کشف رود

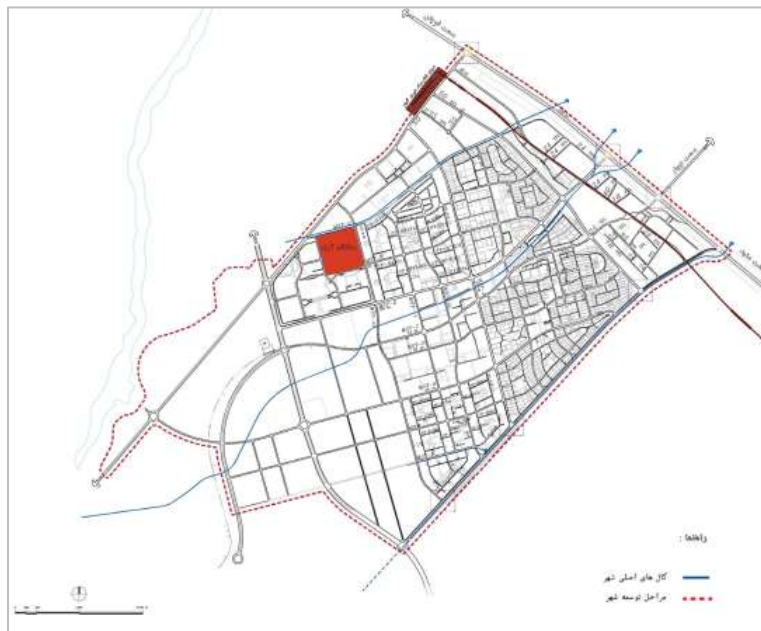
جدول ۱. جمعیت شهر جدید گلبهار بر حسب محلات آن

ردیف	شماره محله	نام محله	جمعیت ساکن در محله	خانوار ساکن در محله	بعد خانوار	نسبت جمعیت به کل جمعیت ساکن	نسبت خانوار به کل خانوار ساکن
۰۱	۱	بردیس	۳۲۲۵	۹۲۰	۳/۵۰	۳۰/۵۳	۳۳/۱۱
۰۲	۲	پرتد	۲۲۹۸	۵۹۲	۳/۸۸	۲۱/۷۶	۲۱/۳۱
۰۳	۳	اندیشه	۳۱۷	۷۸	۴/۰۶	۳	۲/۸۱
۰۴	۴	گلشن	۳۴۰	۹۷	۳/۵	۳/۲۲	۳/۴۹
۰۵	۵	خاوران	۱۵۷۱	۴۰۳	۳/۸۹	۱۴/۸۷	۱۴/۵۱
۰۶	۶	فرهنگ	۲۸۱۲	۶۸۸	۴/۰۹	۲۶/۶۲	۲۴/۷۷
	جمع کل	-	۱۰۵۶۲	۲۷۷۸	۳/۸۰	۱۰۰	۱۰۰



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

در شهر جدید گلپه‌هار، زمین های شهری از سه جهت عمده با سه راه اصلی محدود شده است. در جهت های شرق، شمال و جنوب، حد نهایی شهر را سه بلوار تشکیل می دهد. اما در جهت غرب، محدوده توسط یک راه اصلی بسته نشده است. در سمت جنوب شهر، خیابانی که محدوده شهر را تشکیل می دهد بلوار امام خمینی نام دارد. در سمت شمال، بلوار جمهوری شهر را محدود ساخته است و در سمت شرقی آن بوار امام رضا قرار دارد که در واقع مرز شرقی شهر است. این بلوار، راهی ارتباطی است که یک سوی آن به چناران متصل می شود و سوی دیگر، شهر گلپه‌هار را به مشهد متصل می سازد. با توجه به قرارگیری خیابان های اصلی، شبکه های فرعی در شهر بگونه ای تعبیه شده است که ارتباط هر بخش کوچک و هر سلول شهری را هم به سلول های مجاور ممکن می سازد و هم از طریق روابط سلسله مراتبی، به همه نقاط درون شهری، دسترسی مناسبی را فراهم می سازد.



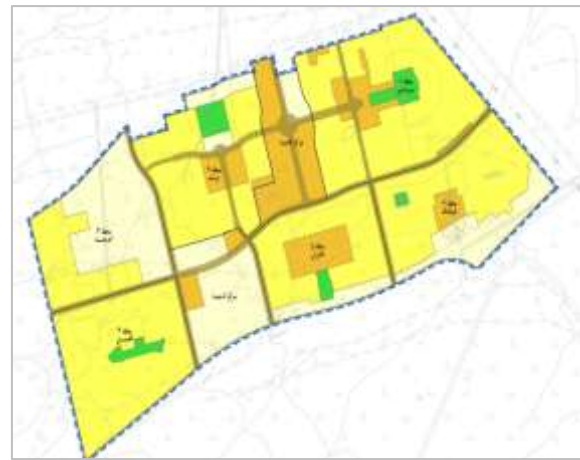
### نقشه ۲. شبکه بندی خیابان در شهر جدید گلپه‌هار

سطح محدوده مطالعاتی از منظر سازمان فضایی و تقسیمات داخلی به شش محله حول یک مرکز ناحیه تقسیم گردیده است. مرکز ناحیه محدوده در مرکز سازمان فضایی و محلات در پیرامون آن شکل گرفته اند. نحوه قرارگیری محلات به گونه ای است که تقارن لازم را از نظر سرویس گیری از مرکز ناحیه به وجود آورده است و سه محله در محدوده شرقی و سه محله نیز در بخش غربی آن، استقرار یافته است. از کل سطح محدوده مطالعاتی نزدیک به ۶۹۲.۱۲ هکتار و یا حدود ۱۱.۱۲ درصد آن در اشغال محلات شش گانه است. در این اراضی ۱۲۹۶ قطعه مسکونی با سطحی معادل ۱۱/۲۲ هکتار وجود دارد. از مجموع ۲۷۰۲ قطعه مسکونی احداث شده در محدوده مرحله اول توسعه شهر جدید گلپه‌هار، ۴۸۹ قطعه یا حدود ۱۸.۹ درصد آنها دارای قدمتی کمتر از ۴ سال، ۱۸۹۹ قطعه و یا بالغ بر ۷۰.۲۸ درصد دارای قدمتی بین ۴ تا ۹ سال و بقیه قطعات نیز دارای عمر ساختمانی ۹ سال و بیشتر هستند





# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



## نقشه ۳. وضعیت کالبدی در شهر جدید گلبهار

در حال حاضر در شهر جدید گلبهار و در محدوده دایر و اسکان یافته آن، مشکل مسکن وجود ندارد و حتی تعداد مسکن ساخته شده در این محدوده وجود دارد که خالی از سکنه است.

### تحلیل یافته ها

همانطور که در ابتدای پژوهش توضیح داده شد هدف این پژوهش بررسی وضعیت کاربری اراضی در شهر جدید گلبهار و چالش‌های مرتبط با کاربری اراضی فرهنگی و ورزشی در این شهر است لذا در بخش نخست تحلیل به وضعیت کاربری اراضی در این شهر می‌پردازیم:

بر اساس نتایج بدست آمده وضعیت کاربری اراضی ۸ گانه در شهر جدید گلبهار مطابق جدول ۱ می‌باشد:



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

جدول ۱. کاربری اراضی ۸ گانه در شهر جدید گلبهار

ردیف	گروه کاربری ها	مساحت (هکتار)	درصد به کل سطح محدوده
۱	مسکونی	۷۷/۲۸	۲۲/۰۱
۲	مسکونی-تجاری	۰/۰۲	۰/۰۱
۳	تجاری	۱/۴۸	۰/۴۲
۴	خدمات و فضای سبز	۲۱/۷۷	۶/۲
۵	شبکه معابر	۱۳۲/۸۶	۳۷/۸۴
۶	بایر و ساخته نشده	۸۸/۷	۲۵/۳۷
۷	سایر کاربری ها	۲۸/۹۵	۸/۲۵
	جمع کل	۳۵۱/۰۶	۱۰۰

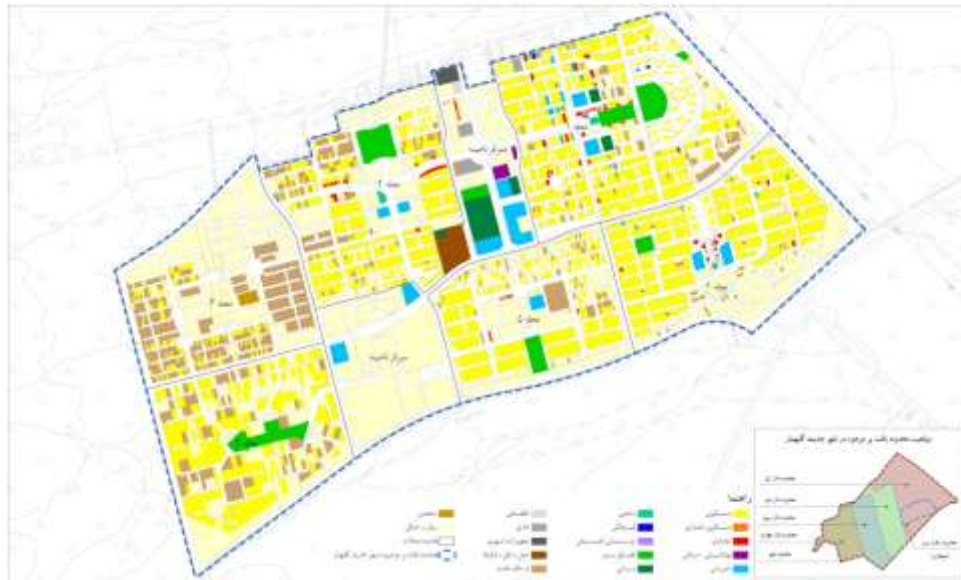
مجموع اراضی بایر و در حال ساخت و ساز محدوده مذکور، بیش از کل اراضی متعلق به کاربری‌های مسکونی، مختلط مسکونی-تجاری و تجاری است. در این بررسی چنانچه مجموع اراضی بایر و سایر کاربری‌ها را در نظر نیاوریم از سطح باقیمانده که معادل ۲۳۳.۴۱ هکتار است، نزدیک به ۳۳.۴۱ درصد به کاربری مسکونی، ۰.۰۱ درصد به کاربری مختلط مسکونی-تجاری، ۰.۶۳ درصد به کاربری تجاری، ۹.۳۳ درصد به کاربری خدمات عمومی و فضای سبز و نزدیک به ۵۶.۹۲ درصد آن به شبکه معابر، اختصاص یافته است.

جدول ۲. کاربری اراضی در شهر جدید گلبهار

ردیف	کاربری اراضی	مساحت به هکتار	درصد به کل
۱	مسکونی	۷۷/۳۱	۲۲/۲
۲	تجاری	۱/۴۸	۰/۴۲
۳	آموزشی	۵/۸۰	۱/۶۵
۴	درمانی	۰/۴۴	۰/۱۳
۵	مذهبی	۰/۳۱	۰/۰۹
۶	فرهنگی	۰/۰۵	۰/۰۱
۷	ورزشی	۲/۸۴	۰/۸۱
۸	فضای سبز	۸/۳۲	۲/۳۷
۹	اداری انتظامی	۱/۵۷	۰/۴۵
۱۰	تجهیزات شهری	۰/۵۵	۰/۱۶
۱۱	حمل و نقل و انبار	۱۳۴/۷۴	۳۸/۳۸
۱۲	بایر و فاقد کاربری	۱۱۷/۶۵	۳۳/۵۱
	جمع کل	۳۵۱/۰۶	۱۰۰



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۴. کاربری اراضی در شهر جدید گلبهار

### وضعیت کاربری فرهنگی در شهر جدید گلبهار

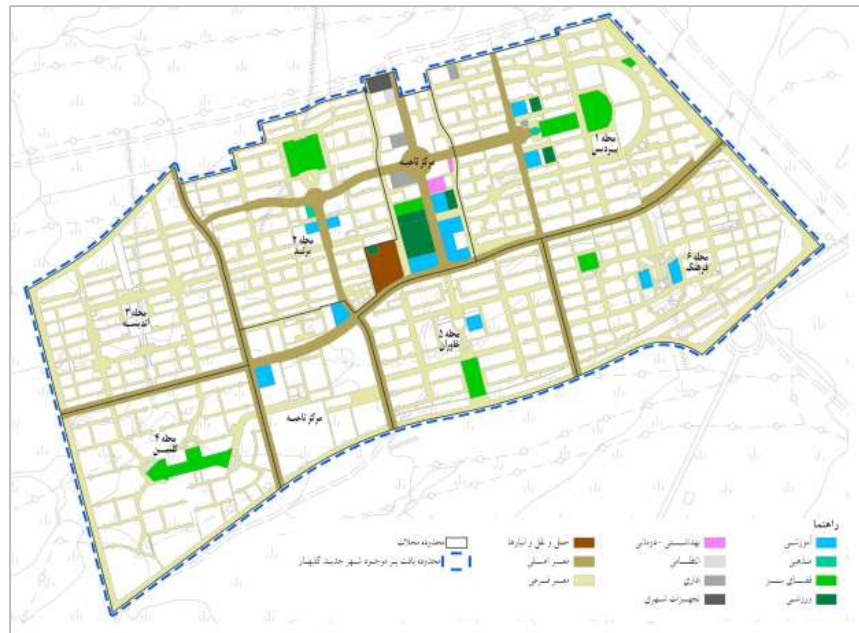
کل فضای فرهنگی محدوده مطالعاتی حدود ۰.۰۵ هکتار ( ۵۰۰ مترمربع) است که در محله شماره یک ، استقرار یافته است و سایر محلات و مرکز ناحیه فاقد سطوح فرهنگی هستند، پایین بودن سطح اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی باعث گردیده که سرانه این فعالیت در سطح محدوده مطالعاتی به حدود ۰.۰۵ مترمربع تنزل یابد

### وضعیت کاربری ورزشی در شهر جدید گلبهار

مجموع اراضی اختصاص یافته به فعالیت های ورزشی در سطح محدوده دایر شهر جدید گلبهار بالغ بر ۲.۸۴ هکتار است که از این میزان حدود ۲.۳۶ هکتار و یا نزدیک به ۸۳.۰۹ درصد آن در مرکز ناحیه مستقر است و تنها ۰.۴۸ هکتار و یا بالغ بر ۱۶.۹۱ درصد آن در محله شماره یک استقرار یافته است. سرانه اراضی متعلق به این فعالیت در سطح محدوده بالغ بر ۲.۶۹ مترمربع است.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۵. کاربری های خدماتی در شهر جدید گلبهار

در ادامه جهت بررسی میزان رضایتمندی شهروندان از وضعیت کاربری اراضی شهری گلبهار با تاکید بر کاربری ورزشی و فرهنگی از روش تحلیل یکپارچه تاپسیس استفاده گردیده است که به شکل زیر می باشد:

جدول ۳. وضعیت هر یک از شاخص ها در شهر گلبهار

شرح	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	مجموع
سرانه کاربری فرهنگی	۱۱۲	۹۶	۱۵۶	۷۲	۴۴	۲۰۰
سرانه کاربری ورزشی	۱۰۰	۱۶۰	۱۰۰	۶۸	۵۲	۲۰۰
سرانه کاربری خدماتی	۸۴	۹۲	۱۰۸	۷۶	۴۰	۲۰۰
دسترسی به کاربری	۱۰۴	۹۶	۷۶	۷۲	۶۰	۲۰۰
جذابیت کاربری	۴۸	۵۶	۸۴	۱۳۶	۷۶	۲۰۰
مکانیابی کاربری	۸۰	۸۴	۷۶	۸۴	۷۶	۲۰۰
طراحی مناسب کاربری	۱۰۴	۱۰۰	۱۰۰	۷۲	۴۴	۲۰۰

اعمال امتیازات: در این مرحله امتیاز هر یک از حالات بسیار کم، کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد با استفاده از طیف لیکرت پنج تایی از یک تا پنج طبقه بندی می شود و این امتیازات در جدول ۲ ضرب می شود.



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

جدول ۴. امتیاز هر یک از حالت کیفی

وضعیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
امتیاز	۱	۲	۳	۴	۵

جدول ۵. وضعیت هر یک از شاخص با اعمال امتیازات

شرح	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد	مجموع
سرانه کاربری فرهنگی	۱۱۲	۱۹۲	۴۶۸	۲۸۸	۲۲۰	۱۲۸۰
سرانه کاربری ورزشی	۱۰۰	۳۲۰	۳۰۰	۲۷۲	۲۶۰	۱۲۵۲
سرانه کاربری خدماتی	۸۴	۱۸۴	۳۲۴	۳۰۴	۲۰۰	۱۰۹۶
دسترسی به کاربری	۱۰۴	۱۹۲	۲۲۸	۲۸۸	۳۰۰	۱۱۱۲
جذابیت کاربری	۴۸	۱۱۲	۲۵۲	۵۴۴	۳۸۰	۱۳۳۶
مکانیابی کاربری	۸۰	۱۶۸	۲۲۸	۳۳۶	۳۸۰	۱۱۹۲
طراحی مناسب کاربری	۱۰۴	۲۰۰	۳۰۰	۲۸۸	۲۲۰	۱۱۱۲

مرحله سوم: تعریف ماتریس وضع موجود و ایده آل

جدول ۶. تعریف ماتریس وضع موجود و ماکزیمم و مینیمم ایده آل

شرح	ماتریس وضع موجود	ماتریس ماکزیمم ایده آل	ماتریس مینیمم ایده آل
سرانه کاربری فرهنگی	۱۲۸۰	۲۰۰۰	۴۰۰
سرانه کاربری ورزشی	۱۲۵۲	۲۰۰۰	۴۰۰
سرانه کاربری خدماتی	۱۰۹۶	۲۰۰۰	۴۰۰
دسترسی به کاربری	۱۱۱۲	۲۰۰۰	۴۰۰
جذابیت کاربری	۱۳۳۶	۲۰۰۰	۴۰۰
مکانیابی کاربری	۱۱۹۲	۲۰۰۰	۴۰۰
طراحی مناسب کاربری	۱۱۱۲	۲۰۰۰	۴۰۰

مرحله چهارم: محاسبه فاصله وضع موجود از حالات ایده آل مثبت و منفی

در این مرحله ابتدا مجذور تفاضل هر یک از شاخص‌ها از حالات ایده آل مثبت و منفی محاسبه می‌شود و در نهایت پس از جمع همه تفاضلات از آن جذر گرفته می‌شود:

جدول ۷. محاسبه فاصله از ماکزیمم و مینیمم ایده آل



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

فاصله از ماکزیمم ایده آل	فاصله از مینیمم ایده آل	
۱۴۷۴۵۶	۱۷۳۰۵۶	سرانه کاربری فرهنگی
۱۴۱۳۷۶	۱۷۹۷۷۶	سرانه کاربری ورزشی
۹۳۶۳۶	۲۴۴۰۳۶	سرانه کاربری خدماتی
۹۲۴۱۶	۲۴۶۰۱۶	دسترسی به کاربری
۱۹۷۱۳۶	۱۲۶۷۳۶	جذابیت کاربری
۱۲۵۳۱۶	۱۹۸۹۳۶	مکانیابی کاربری
۹۲۴۱۶	۲۴۶۰۱۶	طراحی مناسب کاربری

مرحله پنجم: محاسبه فاصله نهایی

در مرحله آخر با استفاده از فرمول زیر فاصله نهایی از حالات ایده آل محاسبه می شود که هرچه عدد به یک نزدیک تر باشد میزان رضایت بیشتر است

با توجه به فرمول فوق فاصله نهایی از حالت ایده آل ۰.۴۹ محاسبه می شود که برای تحلیل عدد فوق دوباره از طیف ۵ تایی لیکرت استفاده می شود تا حالت کمی به حالات قابل درک کیفی تبدیل شود.

### جدول ۸. طیف لیکرت پنج تایی برای تبدیل حالت کمی به کیفی

وضعیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
امتیاز	۲۰-۰ درصد	۴۰-۲۰ درصد	۶۰-۴۰ درصد	۸۰-۶۰ درصد	۱۰۰-۸۰ درصد

ماخذ: نگارنده

با توجه به جدول ۸ وضعیت رضایت از کاربری اراضی شهر جدید گلپهار با تاکید بر کاربری فرهنگی و ورزشی در حد متوسط رو به پایین ارزیابی گردیده است

در این بخش با استفاده از سرانه های وضع موجود و پیشنهادی به بررسی وضعیت کاربری اراضی در منطقه خواهیم پرداخت:

### جدول ۹. ارزیابی کمی کاربری اراضی در شهر جدید گلپهار بر پایه سرانه استاندارد

کاربری	مسکونی	آموزشی	درمانی	فرهنگی	اداری	فضای سبز	ورزشی	تجاری	تاسیسات	معايير
استاندارد	تا ۵۰	۳-۵	۱-۱.۵	-۱.۲۵ ۰.۶	۱-۲	+۸	۱.۵	۳	۱-۲	۳۰
موجود	۷۳.۱	۵.۴۹	۰.۴۲	۰.۰۵	۱.۴۹	۷.۸	۲.۶۹	۱.۴	۰.۵۲	۷۶.۵
وضعیت	مازاد	مازاد	کمبود	کمبود	مازاد	کمبود	مازاد	کمبود	کمبود	مازاد

مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی، ۱۳۹۲

جدول ۹ وضعیت سرانه انواع کاربری های اراضی در شهر جدید گلپهار را نشان می دهد.. چنانچه مشاهده می شود ۶ کاربری مسکونی، آموزشی، ورزشی، اداری و شبکه معابر نسبت به پیشنهادی طرح جامع مازاد و کاربری های درمانی، فرهنگی، فضای سبز و



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

کارگاهی دچار کمبود می‌باشند. البته این بدین معنا نیست که سطح کاربری‌های خدماتی در سال‌های اخیر افزایشی را تجربه نکرده، بلکه بیشتر ناشی از سرعت بالای افزایش جمعیت بوده که سرعت احداث کاربری‌های خدماتی از آن کمتر بوده است

جدول ۱۰. سازگاری کاربری اراضی شهر جدید گلبهار با تاکید بر کاربری فرهنگی و ورزشی

ردیف	مسکونی	تجاری	آموزشی	آموزش عالی	ورزشی	درمانی	مذهبی	تاسیسات	فضای سبز	فرهنگی	صنعتی	جهانگردی	اداری	انتظامی	بایر
مسکونی	۱														
تجاری	۱	۱													
آموزشی	۲	۱	۱												
آ.عالی	۳	۱	۱	۱											
ورزشی	۱	۳	۲	۲	۱										
درمانی	۲	۱	۳	۳	۲	۱									
مذهبی	۱	۲	۲	۲	۳	۲	۱								
تاسیسات	۲	۲	۲	۱	۲	۱	۳	۱							
فضای سبز	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱						
فرهنگی	۱	۳	۲	۳	۳	۳	۳	۲	۳	۱					
صنعتی	۵	۴	۴	۴	۴	۵	۵	۳	۲	۵	۱				
جهانگردی	۳	۲	۳	۲	۲	۳	۳	۲	۲	۲	۴	۱			
اداری	۳	۲	۲	۱	۲	۳	۲	۲	۱	۱	۴	۲	۱		
انتظامی	۱	۲	۲	۳	۲	۲	۳	۲	۳	۴	۵	۴	۴	۱	
بایر	۳	۴	۵	۵	۴	۵	۴	۳	۴	۵					۱

نظر به این که عمده ترین تلاش شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری، مکانیابی برای کاربری‌های گوناگون در سطح شهر و جداسازی کاربری‌های ناسازگار از یکدیگر است و بر این اساس کاربری‌هایی که دود، بو، صدا و شلوغی تولید می‌کنند باید از کاربری‌های دیگر، بویژه کاربری‌های مسکونی، فرهنگی و اجتماعی جدا شوند. البته این جدایی مطلق نیست، بلکه در برخی مواقع می‌توان با تمهیداتی، اثرات سوء کاربری‌های مزاحم را محدود کرد.

بررسی وضعیت سازگاری کاربری فرهنگی و ورزشی نشان می‌دهد که این کاربری در حالت نسبتاً سازگار و گاهی بی تفاوت قرار دارد.



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

جهت بررسی میزان مطلوبیت کاربری فرهنگی و ورزشی در شهر جدید گلبهار تعدادی شاخص از جمله مکانیابی مناسب کاربری، دسترسی مناسب به کاربری، توجه به عامل توپوگرافی، وضعیت آلودگی هوا، بو، صدا و ... تعریف گردیده است

### جدول ۱۱. سنجش مطلوبیت کاربری فرهنگی و ورزشی در شهر جدید گلبهار

شاخص	آلودگی هوا	آلودگی صدا	آلودگی بو	دسترسی	مکانیابی	توپوگرافی	سایر
فرهنگی و ورزشی	۲	۲	۲	۲	۳	۲	۲
مطلوب=۱	نسبتا مطلوب=۲	بی تفاوت=۳	نسبتا نامطلوب=۴	نامطلوب=۵			

مطابق جدول ۱۱ می توان استنباط نمود که کاربری فرهنگی و ورزشی در بعد مطلوبیت در حد نسبتا مطلوب ارزیابی گردیده است همانطور که در مبانی نظری آورده شد یک کاربری بایستی متناسب با جمعیت و حجم تقاضا در یک مکان طراحی و ایجاد گردد که از آن تحت عنوان ظرفیت یاد می گردد و می توان در ابعاد واحد همسایگی، محله، ناحیه و منطقه و شهر مورد بررسی قرار داد.

### جدول ۱۲. ماتریس ظرفیت کاربری فرهنگی و ورزشی در شهر جدید گلبهار

کاربری	واحد همسایگی	محله	ناحیه	منطقه
فرهنگسرا	۳	۲	۳	۴

کاملا مناسب= نسبتا مناسب=۲ بی تفاوت=۳ نسبتا نامناسب=۴ نامتناسب=۵

بررسی نتایج مطالعات در حوزه فرهنگی و ورزشی نشان می دهد این فضاها متناسب با ظرفیت محدوده نمی باشند.

### جمع بندی

پس از انقلاب صنعتی به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی و تمرکز جمعیت در شهرها، اشغال اراضی جدید، توسعه حمل و نقل ماشینی و مانند اینها، ضرورت های جدیدی در مورد نحوه تقسیم زمین های شهری بوجود آمد. نخستین اقدامات تفکیک اراضی به تدوین مقرراتی برای تقسیم زمین بر می گردد. این اقدامات بیشتر جنبه مهندسی و تدوین مقررات ثبت املاک را داشت. ولی به تدریج با اهداف اقتصادی، اجتماعی و اصول برنامه ریزی شهری همراه گردید. در شهرسازی امروز جهان، برنامه ریزی کاربری زمین، یعنی چگونگی استفاده و توزیع و حفاظت اراضی همواره از محورهای اساسی شهرسازی و یکی از زمینه های دست یابی به توسعه پایدار شهری به شمار می رود. از دیدگاه توسعه پایدار شهری، برنامه ریزی کاربری زمین اهداف عمده ی زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی-فضایی را شامل می شود. پس برنامه ریزی کاربری زمین شهری یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است، که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه گذاری ها و تصمیمات عمومی می گذارد، بلکه نقش مهمی در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. به عبارت دیگر، کاربری زمین شهری، توان استفاده از رویه زمین جهت استقرار فعالیت های گوناگون شهری است

در این پژوهش تلاش گردید تا وضعیت کاربری اراضی شهر جدید گلبهار با تاکید بر کاربری فرهنگی و ورزشی مورد بررسی قرار گیرد. در این راستا ابتدا به روش اسنادی کتابخانه ای به بررسی مبانی نظری مرتبط با توسعه پایدار شهری، و کاربری زمین پرداخته شد. تجزیه و تحلیل اطلاعات با استفاده از آمار و ارقام و اطلاعات وضع موجود در خصوص کاربری اراضی شهر و در ادامه با استفاده





## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

از ابزار پرسشنامه و روش تحلیل تحلیل یکپارچه تاپسیس و ماتریس‌های ارزیابی انجام گردیده است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان داد که به لحاظ کمی وضعیت کاربری اراضی در شهر جدید گلبهار مناسب نمی‌باشد و کاربری درمانی، فرهنگی، فضای سبز، تجاری و تاسیسات با کمبود مواجه می‌باشد و همین مساله موجب ایجاد نارضایتی در میان ساکنین گردیده است به نحوی که نتایج حاصل از تحلیل تاپسیس نشان داد که میزان رضایتمندی کمتر از حد متوسط می‌باشد. در نهایت نتایج ارزیابی کیفی کاربری اراضی فرهنگی و ورزشی با استفاده از ماتریس‌های ارزیابی نشان دهنده وضعیت نه چندان مطلوب این کاربری‌ها است.

### فهرست منابع

۱. اکبری محمود، ممدرضا رضایی. ۱۳۹۷. ارزیابی تغییرات کاربری اراضی در منطقه سه کلانشهر اصفهان، پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال نهم، شماره ۳۴، صص ۴۲-۵۶
۲. بابایی اقدم فریدون، نورالدین عظیمی، ایرج حسینی. ۱۳۹۰. مدل سازی الگوی کاربری اراضی شهری با استفاده از مدل CLUE - S (مطالعه موردی: مشکین شهر)، مجله چشم انداز جغرافیایی (مطالعات انسانی)، سال ۶، شماره ۱۴، صص. ۱-۱۸
۳. شمعی علی، بابک لطفی مقدم. ۱۳۹۴. بررسی شاخص سازگاری در برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری به‌منظور پایداری اقتصادی شهر، مطالعه موردی: منطقه یک شهرداری تهران، جغرافیا و برنامه ریزی، دوره ۲۰، شماره ۵۷، صص ۱۹۸-۱۷۵
۴. شمس مجید، طیبه کرمی نژاد. ۱۳۹۳. ارزیابی روند تغییرات کاربری اراضی در توسعه فضایی شهر کرمانشاه با استفاده از GIS و RS (مطالعه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه)، نشریه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، سال ۹، شماره ۲۸، صص ۴۵-۵۷
۵. ظاهری محمد، اسماعیل سلیمانی راد، نبی اله حسینی شه پریشان. ۱۳۹۶. ارزیابی کاربری اراضی شهری کلانشهر اهواز برپایه عدالت فضایی با استفاده از مدل LQI و روش نزدیکترین همسایه مجاور، مطالعات مدیریت شهری، دوره ۹، شماره ۲۹، صص ۷۵-۸۷
۶. علی اکبری اسماعیل، عدرا عمالدین. ۱۳۹۱. ارزیابی کمی و کیفی کاربری‌های شهری با تأکید بر نظام توزیع و الگوی همجواری (مطالعه‌ی موردی: ناحیه‌ی یک شهر گرگان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۴، شماره ۱، صص ۱۷۲-۱۵۷
۷. قربانی رسول، راضیه تیموری، علیرضا جدیدیان، نعیمه ترکمن‌نیا. ۱۳۹۴. ارزیابی تغییر کاربری اراضی شهری در جهت ناپایداری توسعه شهری ( نمونه موردی: باغشهر مراغه طی سال های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰)، مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۰، شماره ۳۱، صص ۱۵-۲۷
۸. مرصوصی نفیسه، محمد غلامی، موسی رستگار. ۱۳۹۱. شهرهای کوچک و نظام کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی؛ شهر لامرد در استان فارس)، برنامه ریزی فضایی، دوره ۲، شماره ۱ (پیاپی ۱)، صص ۶۷-۸۶
۹. ملکی سعید. ۱۳۹۰. درآمدی بر توسعه پایدار شهری، انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز، چاپ اول.



۱۰. مشیری سیدرحیم، رسول ملکی نظام آباد. ۱۳۹۰. تحلیلی بر برنامه ریزی کاربری اراضی با تاکید بر توسعه پایدار شهری،

نمونه موردی: شهر میاندوآب، دوره ۶، شماره ۸۲، صص ۷۳-۸۷.

11. Dutta, V. (2012), War on the Dream, How Land use Dynamics and Peri-urban Growth Characteristics of a Sprawling City Devour the Master Plan and Urban Suitability, A Fuzzy Multi-criteria Decision Making Approach, proceeded In 13th Global Development Conference Urbanisation and Development: Delving Deeper into the Nexus, Budapest, Hungary
12. Rabiee Far, Valliolalah. Ziari, Keramatollah and Qulamreza Haghghat Sani. 2013. an assessment of sustainable development in Zanjan city from the perspective of environmental sustainability using SWOT technique. Urban and Regional Studies and Research, Issue 19, pp.56-69.
13. Shen, L, Y. et al (2011), The application of urban sustainability indicators-A comparison between various practices, Habitat International 35, pp.17-29. Journal homepage: [www.elsevier.com/locate/habitatint](http://www.elsevier.com/locate/habitatint)