

مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی
سال دوم، شماره اول، (پیاپی ۵) تابستان ۱۳۹۱
تاریخ وصول: ۱۳۹۰/۷/۱۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۱۱/۱۷
صص: ۴۹-۶۶

تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود

اصغر ضرابی*^۱، حمیدرضا وارثی^۲، محمد قنبری^۳

۱- استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان

۲- دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه اصفهان

۳- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری

چکیده:

بحث کاربری اراضی شهری به معنای استفاده بهینه و مطلوب از اراضی برای فعالیت‌ها و عملکردهای مختلف شهری، همواره از بحث‌های اساسی در برنامه ریزی شهری و شهرسازی بوده است. الگوی بهینه زیست در جوامع شهری، ضرورت نیاز به برنامه ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد، تا در این راستا سیاست‌های تنظیم و تحولات کاربری اراضی در شهرها ساماندهی شود. شهرهای جدید برای کمک به حل مشکلات اقتصادی و اجتماعی و محیطی شهرهای بزرگ (مثل کمبود زمین) به وجود آمدند. در این پژوهش به بررسی و تحلیل وضعیت کاربری اراضی در شهر جدید بینالود پرداخته شده است و روش پژوهش به کار گرفته شده، روش «توصیفی - تحلیلی» است. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد 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. **واژه‌های کلیدی:** کاربری اراضی، ارزیابی، تحقق پذیری، طرح جامع، شهر جدید بینالود.

۱- مقدمه

۱-۱- بیان مساله

جهانی که ما امروز در آن زندگی می‌کنیم، جهان شهری است که متأسفانه نتیجه آن، دوری از محیط طبیعی و پذیرش ناخواسته عدم تعادل‌هایی است که از روابط ناموزون انسان‌ها و فضای شهری نشأت می‌گیرد (فرید، ۱۳۷۵: ۸). گسترش شهرنشینی و به دنبال آن مشکلات خاص شهرنشینی بیش از پیش توجه به راهبردها و چاره‌های سودمند برای بهینه سازی زندگی شهروندان را ضروری ساخته است (ضرابی و قنبری، ۱۳۸۹: ۱). به طور کلی زمین و فضا یک منبع عمومی حیات و یک ثروت همگانی و کالای عمومی محسوب می‌شود که استفاده از آن می‌باید هر چه بیشتر در راستای تأمین منافع عمومی در حال و آینده، تحت نظارت و مدیریت سنجیده قرار گیرد و این مهم به عهده برنامه ریزی کاربری اراضی زمین است (یوسفی، ۱۳۸۰: ۱).

در مقیاس‌های گسترده، زمین به عنوان یک منبع در نظر گرفته شده و کاربری زمین به معنی کاربری منابع است. لیکن در مقیاس شهری، به جای اینکه زمین را از دید توان تولیدی خاک و یا منابع زیرزمینی آن ارزیابی کنند، تأکید بیشتر روی توان استفاده از رویه زمین جهت استقرار فعالیت‌های گوناگون است (افتخاری، ۱۳۸۰: ۴۳). بحث کاربری اراضی شهری به معنای استفاده بهینه و مطلوب از

اراضی برای فعالیت‌ها و عملکردهای مختلف شهری، همواره از بحث‌های اساسی در برنامه ریزی شهری و شهرسازی بوده است. به طوری که در ادبیات شهری بسیاری از کشورها از جمله انگلستان در خیلی از مواقع برنامه ریزی شهری را مساوی برنامه ریزی کاربری اراضی می‌دانند (رازانی، ۱۳۸۱: ۳-۲). چگونگی کاربری اراضی در پیوستگی با روند تاریخ تحول شهر و تغییرات فضایی ساخته شده با کالبد شهر، از عواملی هستند که شهر، منظر و سیمای خود را طی زمان در ارتباط با آنها به دست می‌آورد (شالین، ۱۳۷۲: ۹).

در واقع برنامه ریزی کاربری اراضی شهری به مثابه سلسله اقدامات نظام یافته است که برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی انسان که به نوعی با زمین مرتبطند، صورت می‌گیرد (زیاری، ۱۳۷۸: ۱۲۵) یا می‌توان گفت که برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می‌بخشد و در حد مقدر، خواسته‌ها و نیازهای جوامع شهری را در استفاده از اراضی فراهم می‌آورد (پورمحمدی، ۱۳۸۷: ۳). از آنجا که هدف اصلی برنامه ریزی شهری، ایجاد شهرهایی است که مکان مطلوب را برای زندگی مردم فراهم سازند (صادقی، ۱۳۸۰: ۲) و در پی افزایش جمعیت شهرنشین و نیازمندی به ایجاد مراکز شهری جدید که بتواند جمعیت اضافه شده در شهرها بزرگ را در

اراضی در شهرها ساماندهی شود (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۶: ۱).

سیاست شهرهای جدید در کشور ما در وهله اول در عملکرد جمعیت پذیری ناموفق بوده است و با توجه به عدم تحقق پیش بینی‌های جمعیتی در دوره‌های مختلف برای این شهرها، ضرورت بررسی و ارزیابی کاربری اراضی پیش بینی شده در این شهرها ضرورت دارد. با توجه به اهمیت موضوع کاربری اراضی که هم چون ستون فقرات در برنامه ریزی شهری است، در این پژوهش سعی شده است به ارزیابی وضعیت کاربری اراضی شهر جدید بینالود پرداخته شود. همان طور که قبلاً ذکر شد پیش بینی‌های جمعیتی در اکثر شهرهای جدید کشورمان، محقق نشده است و شهر جدید بینالود هم در این زمینه ناموفق بوده است. حال با در نظر گرفتن عدم تحقق جمعیت پیش بینی شده برای آن و تغییر در ظرفیت نهائی جمعیت آن، ضرورت بررسی وضع کاربری اراضی این شهر جدید، بیش از پیش آشکار می‌گردد.

۱-۳- پیشینه پژوهش

اولین نظریه در مورد کاربری اراضی در مفهوم وسیع در سطح جهان، توسط فون تونن ارائه گردید. رویکرد برنامه‌ای به کاربری زمین همراه با پیدایش شهرسازی جدید، نخست در اروپا و آمریکا مطرح گردید. از اوایل دهه ۱۹۶۰ میلادی موضوع چگونگی استفاده از اراضی شهری در مفهوم خاص برنامه ریزی کاربری زمین به طور جدی شکل گرفت. کاربری اراضی در ایران از دهه ۱۳۴۰ به موازات

خود جای دهد، از عوامل اصلی احداث شهرهای جدید بوده است (وارثی، ۱۳۸۲: ۱۹). در واقع شهرهای جدید برای کمک به حل مشکلات اقتصادی و اجتماعی و محیطی شهرهای بزرگ (مثل کمبود زمین) به وجود آمدند (Eddie and Hui, 2003: 424).

۱-۲- اهمیت و ضرورت پژوهش

در اکثر دوره‌های تاریخی از زمانی که شهرنشینی شروع شده است، در اقصی نقاط جهان شهرهای جدید ساخته شده‌اند (B Leonard: 1993: 23). برنامه ریزی شهرهای جدید تقدم شهرسازی بر شهرنشینی است و اصولاً مکان یابی و طراحی و برنامه ریزی 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: 412). نظام کاربری زمین در شهر جدید با شهر موجود متفاوت است و تفاوت آن در استفاده از از کلیه امکانات برنامه ریزی، ایجاد طرح‌های از پیش اندیشیده شده و پیش بینی‌های 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: ۱۲۵). علاوه بر این الگوی بهینه زیست در جوامع شهری، ضرورت نیاز به برنامه ریزی کاربری اراضی را مطرح می‌سازد، تا در این راستا سیاست‌های تنظیم و تحولات کاربری

سطح شهر بسیار نامطلوب است و از لحاظ سرانه در بدترین وضعیت قرار دارد. در عین حال پراکنش فضایی کاربری‌ها در سطح شهر نامناسب می‌باشد و ناسازگاری شدیدی بین انواع کاربری‌ها مشاهده می‌شود (محمدی، ۱۳۸۶).

ضرابی و همکاران (۱۳۸۸): در مقاله‌ای به بررسی کاربری اراضی شهر نورآباد ممسنی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که اکثر زمین‌ها و باغات اطراف شهر نورآباد به کاربری‌های مختلف به خصوص کاربری مسکونی تبدیل شده است که جهت تعادل بخشی به کاربری‌ها و ساخت و ساز و عمران شهری، ضرورت برنامه ریزی و متعادل سازی کاربری‌های مختلف باید مورد توجه قرار بگیرد (ضرابی و همکاران، ۱۳۸۸).

۱-۴- اهداف پژوهش

۱-۴-۱- شناخت و مطالعه وضع موجود کاربری‌ها در شهر جدید بینالود.

۱-۴-۲- ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری‌های شهری براساس پیش بینی‌های انجام شده در طرح جامع شهر جدید بینالود.

۱-۴-۳- ارائه پیشنهاد به منظور برآورد نیازهای آتی برای کاربری‌های مختلف شهری در این شهر جدید.

تدوین طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی برای شهرهای مختلف، به شکل کلی و اجمالی در چهارچوب این طرح‌ها مدنظر گرفت. اما چون این طرح‌ها با روح شهرسازی و فرهنگ ایرانی سازگار نبودند، با شکست مواجه شدند. مهمترین و اولین تجربه کاربری اراضی شهری در ایران به معنای واقعی آن، برنامه ریزی کاربری اراضی در مناطق زلزله خیز شمال کشور (منجیل، رودبار و لوشان) در اوایل دهه ۱۳۷۰ است. در این طرح علاوه بر در نظر گرفتن ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی شهرهای زلزله خیز، به ویژگی‌های طبیعی این مناطق نیز توجه داشته و می‌توان گفت این طرح‌ها یکی از طرح‌های نسبتاً موفق شهرسازی در ایران بوده است (اخگر، ۱۳۸۷: ۲۷-۳۹). در ادامه به برخی از مطالعات انجام شده در زمینه کاربری اراضی اشاره می‌شود.

براتی (۱۳۸۱): در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان تحلیلی بر برنامه ریزی کاربری اراضی شهر درچه به این نتیجه رسیده است که گسترش فیزیکی و رشد بی رویه شهر، ناشی از زیر ساخت و ساز رفتن اراضی کشاورزی است. این در حالی است که بسیاری از سطوح پیشنهادی کاربری اراضی شهری در طرح‌های این شهر غیر منطقی و بدون در نظر گرفتن ویژگی‌های فرهنگی حاکم بر شهر درچه، برآورد شده است (براتی، ۱۳۸۱).

محمدی (۱۳۸۶): در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان کاربری اراضی شهری اسلامشهر به این نتیجه رسیده است که وضعیت کاربری‌ها و خدمات در

۱-۵- فرضیه‌های پژوهش

۱-۵-۱- به نظر می‌رسد کاربری‌های پیش بینی شده برای شهر جدید بینالود به طور مطلوب محقق نشده باشد.

۱-۵-۲- به نظر می‌رسد کاربری مسکونی، دارای وضعیت بهتری نسبت به سایر کاربری‌های پیش بینی شده داشته باشد.

۱-۶- روش پژوهش

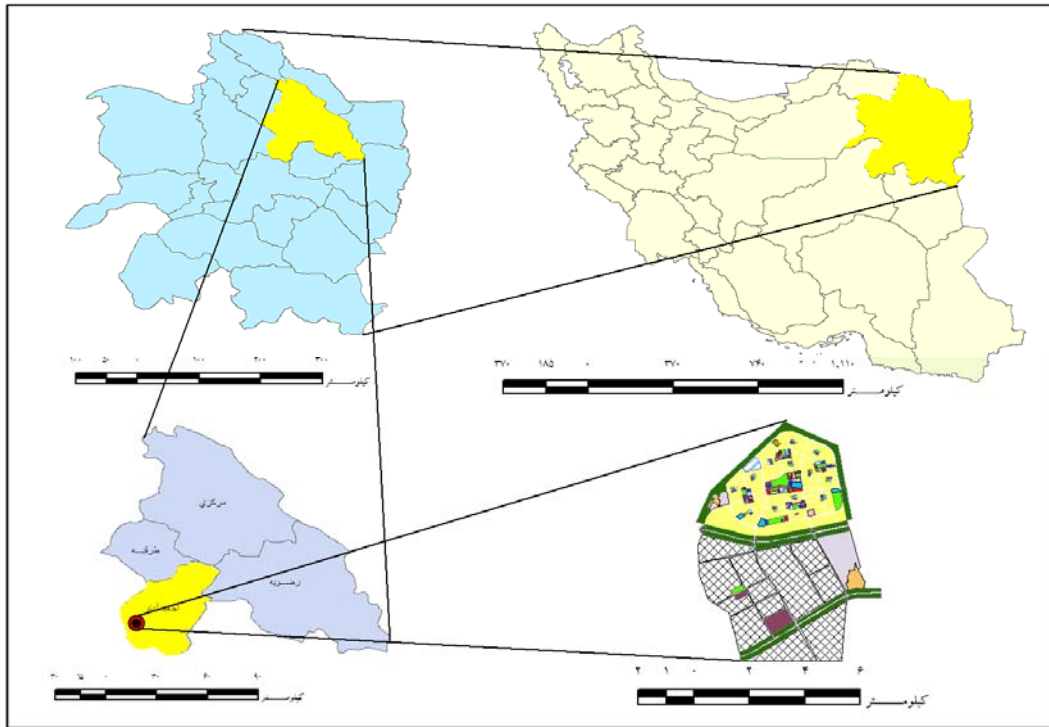
با توجه به ماهیت موضوع و مولفه‌های مورد بررسی، روش پژوهش به کار گرفته شده روش «توصیفی - تحلیلی» است. ابتدا با مراجعه به اسناد و طرح‌های مرتبط، اطلاعات توصیفی و اولیه تحقیق جمع آوری شده است. پس از اتمام مطالعات کتابخانه‌ای، با استفاده از پیمایش میدانی و مراجعه به ادارات و شرکت‌های مرتبط، به ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری‌های مختلف پرداخته شده است و در نهایت با توجه به جمعیت نهائی شهر جدید بینالود، میانگین کاربری‌های مختلف برای شهرهای با این گروه جمعیتی در کشورمان پیشنهاد گردیده است.

۱-۷- عرصه پژوهش

طبق پیش بینی‌های جمعیتی طرح توسعه و عمران مشهد، جمعیت شهر مشهد با فرض کاهش بسیار

سریع میزان رشد جمعیت، از حدود ۱/۵ میلیون نفر در سال ۱۳۶۵ به بیش از ۴ میلیون نفر در سال ۱۳۸۵ افزایش خواهد یافت (نگهبان مروی، ۱۳۸۱: ۹۱-۷۱). بر همین مبنا برای توسعه ناپیوسته مشهد ساخت دو شهر جدید بینالود و گلپهار به صورت اقماری پیشنهاد گردید. ولی برخلاف پیش بینی‌های انجام شده، جمعیت شهر مشهد در سال ۱۳۸۵ برابر ۲۴۲۰۸۰۰ نفر بوده است (www.sci.org.ir).

شهر جدید بینالود با هدف اصلی و اولیه جذب بخشی از سرریزهای جمعیتی بالقوه مشهد و به تبع آن جلوگیری از گسترش روند اشتغال‌های کاذب در بازار کار مشهد و جذب سرمایه‌های صنعتی ایجاد شد (مهندسین مشاور مهران، ۱۳۸۳: ۱۴). شهر جدید صنعتی - مسکونی بینالود در دامنه جنوبی رشته کوه زیبای بینالود و در ۵۵ کیلومتری جنوب غربی مشهد قرار گرفته است. محدوده طرح جامع شهر جدید بینالود قسمت‌هایی از جاده جدید مشهد - تهران، جاده قدیم مشهد - تهران و جاده ابریشم را در بر می‌گیرد. ضمن اینکه خطوط ریلی تهران - مشهد نیز از جنوب شهر می‌گذرد (شرکت عمران شهر جدید بینالود، ۱۳۸۹).



شکل شماره ۱: نقشه محدوده مورد مطالعه در کشور، استان خراسان رضوی و شهرستان مشهد. ترسیم: نگارندگان

۲- مبانی نظری

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواسته‌ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه ریزی شهری را شکل می‌دهد (ضرابی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۳۶). چاپین از پیشکسوتان و صاحب نظران این علم، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری را نحوه تقسیم زمین و مکان بهینه برای مصارف و کاربردهای متنوع زندگی تعریف می‌نماید. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، اساس طرح‌های جامع، ساختاری - راهبردی و تفضیلی را تشکیل می‌دهد. اصطلاح و مفهوم کاربری اراضی در غرب ابتدا نظارت دولت‌ها بر نحوه استفاده از زمین و حفظ حقوق مالکیت بود ولی با گسترش

شهرنشینی و رشد برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای این مفهوم ابعاد وسیع تری به خود گرفت و به موازات استفاده از زمین به آمایش سرزمین، برنامه ریزی فضایی، طرح ریزی کالبدی ملی و منطقه‌ای و محلی و انواع طرح‌های شهری تبدیل گردید. ماهیت کاربری را در زمین به عنوان کالای تجدید ناپذیر، نیاز مبرم بشر، بستر فضای زندگی، ارتباط تنگاتنگ با محیط زیست و محیطی زیبا، امن، سالم و برای آسایش می‌توان ذکر کرد (زیاری، ۱۳۸۱: ۶۵). مهمترین نظریه‌های کاربری اراضی شهری را می‌توان در نظریه‌های اجتماعی، اقتصادی، طبیعی، کالبدی زمین، نظریه‌های برنامه‌ای، ساماندهی، کارکرد گرایی، اصلاح گرایی، مدرنیسم، فرهنگ گرایی، پست مدرنیسم، سلامت روان، فن گرایی، طبیعت گرایی،

عمومی، افزایش آزاد و سبز بر اساس سلسله مراتب شهری اشاره دارد. نظریه فرهنگ گرایي نقطه مقابل مدرنیسم است که بر تقدم شاخص‌های فرهنگی و اجتماعی بر جنبه مادی آن و با نگرش بر زیبا شناسی معتقد است. نظریه پست مدرنیسم: در این نظریه کاربری اراضی شهری، ترکیبی از عناصر جدید و سنتی، توجه به هنر بومی و هنر متعالی مشارکت است (زیاری، ۱۳۸۹: ۱۶-۱۱).

۳- بحث

۳-۱- تحولات جمعیتی شهر جدید بینالود

شهر جدید بینالود از دو منطقه عمده مسکونی و صنعتی تشکیل شده است. منطقه مسکونی بینالود با قابلیت جذب ۱۱۳۴۲۵ نفر علاوه بر ۱۱ محله و ۴ باغ منزل پیش بینی شده، قابلیت توسعه مسکونی را نیز دارد. همچنین لازم به ذکر است که پس از شروع به ساخت بخش مسکن مهر در شهر جدید بینالود، ظرفیت جمعیت پذیری این شهر جدید تا ۱۳۵۵۶۶ نفر افزایش یافته است (مهندسین مشاور آسمان نقشینه، ۱۳۸۶: ۹).

آمایش انسانی، فلسفه گرایي، شهرسازی اختیار گرا و نظریه توسعه پایدار کاربری زمین برشمرده که در ادامه به برخی از آنها اشاره می‌شود: نظریه شهرسازی اختیار گرا: این نظریه حامی و مشوق بازار آزاد و آثار آن است. شهرسازی اختیار گرا درصدد کنترل عوامل خارجی (به ویژه از طریق منطقه بندی) و تدارک زیرساخت‌های عمومی بر می‌آید (بحرینی، ۱۳۷۸: ۳۱۴). نظریه کارکرد گرایي: در این نظریه نحوه استفاده و بهره‌گیری از اراضی شهری به عنوان ابزاری در جهت تسهیل کارکردهای شهری و تقویت کارایی شهری تلقی گردید و ضرورت استفاده منطقی و بهینه از زمین و فضا در دستور کار قرار گرفت. حاصل نهایی این نظریه، پیدایش و رواج وسیع مفهوم سرانه‌های کاربری زمین در شهر سازی جدید است. نظریه اصلاح گرایي: این نظریه معتقد به اختصاص زمین در درون شهرها به انواع فعالیت‌های مورد نیاز شهری است و معتقد است ساماندهی شهری باید از طریق اختصاص زمین از درون همین جوامع صورت بپذیرد. نظریه مدرنیسم: این نظریه به منطقه بندی شهری براساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت در تراکم‌های

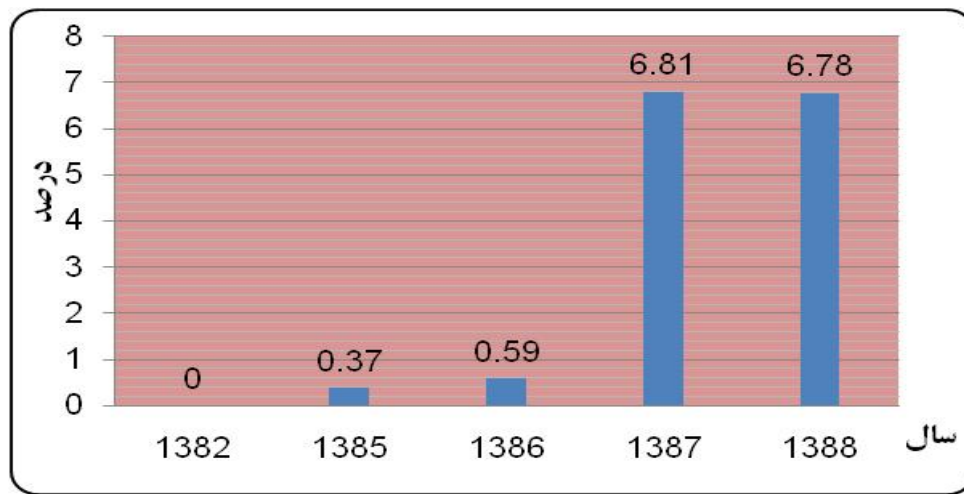
جدول ۱: ارزیابی میزان تحقق پذیری جمعیت شهر جدید بینالود

| عنوان | سال | ۱۳۸۲ | ۱۳۸۵ | ۱۳۸۶ | ۱۳۸۷ | ۱۳۸۸ | ۱۳۹۲ | ۱۳۹۷ |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| جمعیت پیش بینی شده (نفر) | ۲۰۰۸۴ | ۳۸۴۴۵ | ۴۴۵۷۹ | ۵۰۷۰۳ | ۵۶۲۵۴ | ۷۸۴۵۷ | ۱۱۳۴۲۵ | |
| جمعیت محقق شده (نفر) | ۰ | ۱۴۳ | ۲۶۴ | ۳۴۵۴ | ۳۸۱۸ | - | - | - |
| درصد تحقق پذیری | ۰ | ۰/۳۷ | ۰/۵۹ | ۶/۸۱ | ۶/۷۸ | - | - | - |

منبع: (مهندسین مشاور امکو ایران، ۱۳۸۳: ۱۳۴)، شرکت عمران شهر جدید بینالود (۱۳۸۹)، خانه بهداشت روستای اوارشک و فخر داوود، (۱۳۸۹).

می شود حتی با اضافه کردن جمعیت این دو روستا به محدوده شهر، میزان تحقق پذیری جمعیت شهر فقط به ۶/۸۱ درصد رسیده است که اختلاف فاحشی را با میزان پیش بینی شده نشان می‌دهد. حال اگر بخواهیم جمعیت شهر جدید بینالود را بدون جمعیت این دو روستا در پایان سال ۱۳۸۷ ه. ش که برابر ۲۷۵۲ نفر است (خانه بهداشت روستای اوارشک و فخرداوود، ۱۳۸۹) محاسبه کنیم، خواهیم دید که تحقق پذیری جمعیت شهر جدید بینالود تنها ۱/۳۸ درصد می باشد به بیان دیگر جمعیت این شهر جدید در پایان سال ۱۳۸۷ برابر ۷۰۲ نفر بوده است.

علیرغم پیش بینی جمعیت پذیری شهر از سال ۱۳۸۲ جهت اسکان جمعیت، تا سال ۱۳۸۴ شهر فاقد جمعیت بوده است و از سال ۱۳۸۴ با توجه به آماده شدن اولیه شرایط مورد نیاز، جمعیت پذیری شهر آغاز گردید و تا پایان سال ۱۳۸۶ جمعیت شهر به ۲۶۴ نفر رسید (www.ntoir.gov.ir). این میزان جمعیت در پایان سال ۱۳۸۷ به رقم ۳۴۵۴ نفر رسید؛ لازم به ذکر است این افزایش بیش از ۱۳ برابری جمعیت شهر طی ۲ سال به دلیل اضافه کردن دو روستای اوارشک و فخرداوود به محدوده قانونی شهر جدید بینالود جهت استفاده از پتانسیل جمعیتی این دو روستاست. همانطور که در جدول بالا مشاهده



شکل ۲: نمودار میزان تحقق پذیری جمعیت شهر جدید بینالود در سال‌های مختلف

شده‌اند و هم اکنون به عنوان محله اوارشک و فخرداوود این شهر جدید شناخته می شوند، برابر ۳۸۱۸ نفر است که میزان تحقق پذیری ۶/۷۸ درصد را نسبت به جمعیت پیش بینی شده در سال ۱۳۸۸ (۵۶۲۵۴ نفر) را نشان می دهد.

براساس پیش بینی‌های جمعیتی برای شهر جدید بینالود در دوره ۹۲-۱۳۸۷ به طور متوسط سالانه ۵۵۵۱ نفر باید به جمعیت این شهر جدید اضافه گردد. این در حالی است که جمعیت شهر جدید بینالود در پایان سال ۱۳۸۸ ه.ش با احتساب جمعیت روستای اوارشک و فخرداوود که جزء محدوده شهر

۳-۲- تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود

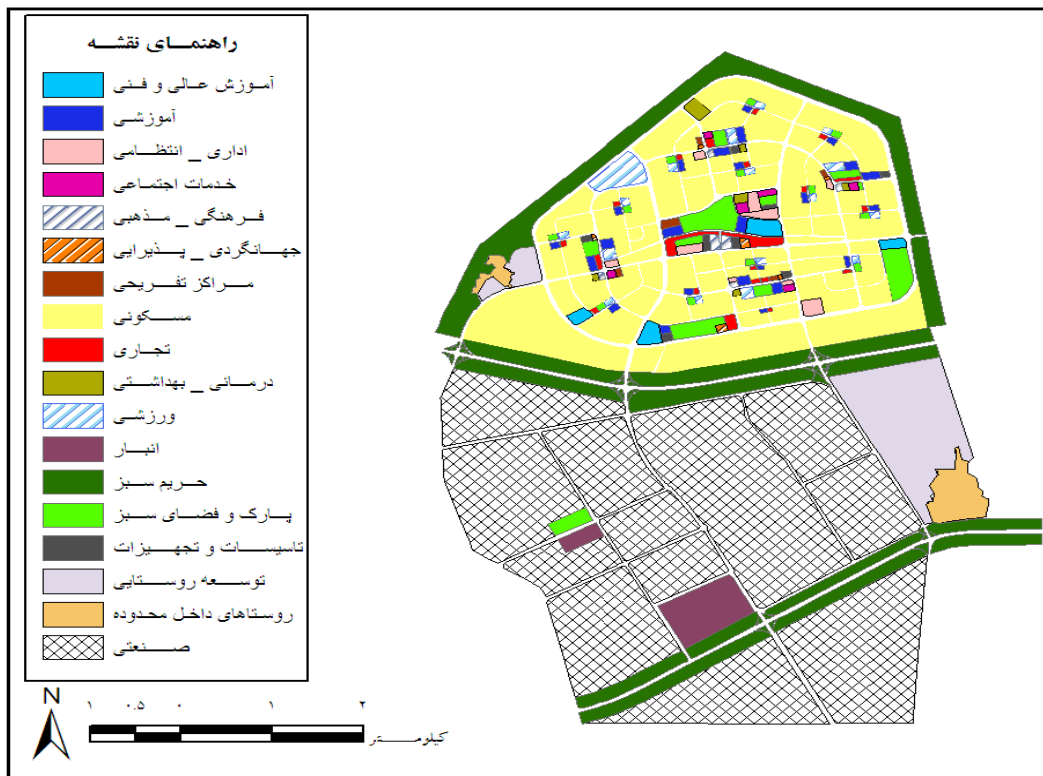
حمایت‌های جمعیتی و تشکیل آستانه‌های مناسب برای بقای آنهاست (داداشی، ۱۳۸۴: ۱۲). در جدول زیر کاربری اراضی پیشنهادی شهر جدید بینالود براساس مطالعات طرح جامع ذکر گردیده است.

انجام هرگونه سرمایه گذاری در خصوص ایجاد کاربری‌های مختلف و همچنین تحقق انواع خدمات شهری در مقیاس‌های مختلف، قبل از هر چیز مستلزم

جدول ۲: کاربری اراضی پیشنهادی برای شهر جدید بینالود

| وضع پیشنهادی طرح جامع برای سال ۱۳۹۷ (جمعیت ۱۱۳۴۲۵) | | | وضع پیشنهادی طرح جامع برای سال ۱۳۸۷ (جمعیت ۵۰۷۰۳) | | | نوع کاربری |
|---|-------|-----------------|--|-------|-----------------|-------------------|
| مساحت (هکتار) | درصد | سرانه (مترمربع) | مساحت (هکتار) | درصد | سرانه (مترمربع) | |
| ۵۲۰/۰۹ | ۴۰/۷۰ | ۴۵/۸۵ | ۴۷/۸۶ | ۴۲/۱۹ | ۲۴۲/۶۴ | مسکونی |
| ۳۷/۴۱ | ۲/۶۳ | ۳/۳۰ | ۳/۲۰ | ۲/۸۲ | ۱۶/۲۳ | آموزشی |
| ۱۳/۴۷ | ۱/۰۵ | ۱/۱۹ | ۱/۱۵ | ۰/۲۰ | ۵/۸۲ | آموزش عالی |
| ۱۰/۲۳ | ۰/۸۰ | ۰/۹۰ | ۱/۰۴ | ۰/۹۲ | ۵/۲۸ | اداری |
| ۲۴/۳۹ | ۱/۹۱ | ۲/۱۵ | ۲/۵۵ | ۲/۲۵ | ۱۲/۹۲ | تجاری |
| ۱۰/۳۹ | ۰/۸۱ | ۰/۸۳ | ۰/۲۹ | ۰/۲۵ | ۱/۴۶ | بهداشتی - درمانی |
| ۷/۸۲ | ۰/۶۱ | ۰/۶۹ | ۰/۸۷ | ۰/۷۷ | ۴/۴۱ | خدمات اجتماعی |
| ۶/۴۴ | ۰/۵۰ | ۰/۵۷ | ۰/۶۴ | ۰/۵۶ | ۳/۲۳ | فرهنگی - مذهبی |
| ۳/۴۵ | ۰/۲۷ | ۰/۳۰ | ۰/۳۹ | ۰/۰۲ | ۱/۹۶ | جهانگردی |
| ۸/۶۶ | ۰/۶۸ | ۰/۷۶ | ۰/۷۳ | ۰/۶۴ | ۳/۷۰ | نظامی - انتظامی |
| ۷۴/۶۹ | ۵/۸۵ | ۶/۵۹ | ۷/۳۸ | ۶/۵۱ | ۳۷/۴۴ | پارک و سبز شهری |
| ۱۳/۰۱ | ۰/۵۵ | ۱/۱۵ | ۱/۳۱ | ۱/۱۵ | ۶/۶۴ | تاسیسات و تجهیزات |
| ۲/۴۰ | ۰/۱۹ | ۰/۲۱ | ۰/۳۶ | ۰/۳۱ | ۱/۸۰ | تفریحی |
| ۳۷/۳۲ | ۲/۹۲ | ۳/۲۹ | ۵/۵۰ | ۴/۸۵ | ۲۷/۸۹ | ورزشی |
| ۱۴۸/۰۷ | ۱۱/۵۹ | ۱۳/۰۵ | ۲/۹۰ | ۲/۵۵ | ۱۴/۶۸ | حریم سبز |
| ۱۹/۸۰ | ۲/۰۲ | ۲/۹۱ | ۲/۵۷ | ۲/۲۶ | ۱۳ | ذخیره |
| ۳۲۵/۶۴ | ۲۵/۴۸ | ۲۸/۷۱ | ۳۳/۳۳ | ۲۹/۳۸ | ۱۶۹ | مغایر و راه‌ها |
| ۱۴/۵۲ | ۱/۱۴ | ۱/۲۸ | ۱/۳۸ | ۱/۲۱ | ۷ | ترمیمال و انبار |
| ۱۲۷۷/۷۹ | ۱۰۰ | ۱۱۱/۳۷ | ۱۱۳/۴۳ | ۱۰۰ | ۵۷۵/۱۱ | جمع |
| ۴۱۴/۵۸ | - | ۳۶/۵۵ | ۷۱/۹۵ | - | ۳۶۴/۷۸ | ناحیه صنعتی |
| ۱۶۹۲/۳۷ | - | ۱۴۷/۹۲ | ۱۸۵/۳۸ | - | ۹۳۹/۸۹ | جمع کل |

منبع: (مهندسين مشاور امكو ايران، ۱۳۸۰: ۳۸۰-۳۷۹)



شکل ۳: نقشه کاربری اراضی پیشنهادی شهر جدید بینالود

منبع: سازمان مسکن و شهرسازی مشهد، ۱۳۸۹. ترسیم: نگارندگان

حال پس از مشخص شدن پیش بینی‌های کاربری اراضی شهر جدید بینالود طی دوره‌های پیش بینی شده در طرح جامع، در ادامه به ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری اراضی در سال ۱۳۸۷ می‌پردازیم.

جدول ۳: میزان تحقق پذیری کاربری اراضی شهر جدید بینالود

| مازاد یا کمبود کاربری‌ها (هکتار) | میزان تحقق پذیری | وضع موجود طرح در سال ۱۳۸۷ (جمعیت ۳۴۵۴ نفر) | | | وضع پیشنهادی طرح جامع برای سال ۱۳۸۷ (جمعیت ۵۰۷۰۳ نفر) | | | نوع کاربری |
|----------------------------------|------------------|--|-------|---------------|---|-------|---------------|------------|
| | | سرانه (مترمربع) | درصد | مساحت (هکتار) | سرانه (مترمربع) | درصد | مساحت (هکتار) | |
| -۲۱۴/۶۴ | ۱۱/۵۴ | ۸۱/۰۶ | ۱۲/۹۹ | ۲۸ | ۴۷/۸۶ | ۴۲/۱۹ | ۲۴۲/۶۴ | مسکونی |
| -۱۵/۲۳ | ۶/۱۶ | ۲/۸۹ | ۰/۴۷ | ۱ | ۳/۲۰ | ۲/۸۲ | ۱۶/۲۳ | آموزشی |
| -۵/۸۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱/۱۵ | ۰/۲۰ | ۵/۸۲ | آموزش عالی |
| -۵/۲۸ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱/۰۴ | ۰/۹۲ | ۵/۲۸ | اداری |
| -۱۲/۵۷ | ۲/۷۰ | ۱/۰۱ | ۰/۱۶ | ۰/۳۵ | ۲/۵۵ | ۲/۲۵ | ۱۲/۹۲ | تجاری |

| | | | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|--------|---------|-------|---------|--------|---------|---------|
| بهداشتی - درمانی | ۱/۴۶ | ۰/۲۵ | ۰/۲۹ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | -۱/۴۶ |
| خدمات اجتماعی | ۴/۴۱ | ۰/۷۷ | ۰/۸۷ | ۰/۳۰ | ۰/۱۴ | ۰/۸۶ | ۶/۸۰ | -۴/۱۱ | -۴/۱۱ |
| فرهنگی - مذهبی | ۳/۲۳ | ۰/۵۶ | ۰/۶۴ | ۱/۵۰ | ۰/۷۰ | ۴/۳۴ | ۴۶/۴۳ | -۱/۷۳ | -۱/۷۳ |
| جهانگردی | ۱/۹۶ | ۰/۰۲ | ۰/۳۹ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | -۱/۹۶ | -۱/۹۶ |
| نظامی - انتظامی | ۳/۷۰ | ۰/۶۴ | ۰/۷۳ | ۰/۱۳ | ۰/۰۷ | ۰/۳۷ | ۳/۵۱ | -۳/۵۷ | -۳/۵۷ |
| پارک و سبز شهری | ۳۷/۴۴ | ۶/۵۱ | ۷/۳۸ | ۲۷ | ۱۲/۵۲ | ۷۸/۱۷ | ۷۲/۱۱ | -۱۰/۴۴ | -۱۰/۴۴ |
| تاسیسات وتجهیزات | ۶/۶۴ | ۱/۱۵ | ۱/۳۱ | ۲/۱۵ | ۰/۹۹ | ۶/۲۲ | ۳۲/۳۷ | -۴/۴۹ | -۴/۴۹ |
| تفریحی | ۱/۸۰ | ۰/۳۱ | ۰/۳۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | -۱/۸۰ | -۱/۸۰ |
| ورزشی | ۲۷/۸۹ | ۴/۸۵ | ۵/۵۰ | ۱/۵۰ | ۰/۶۹ | ۴/۳۴ | ۵/۳۷ | -۲۶/۳۹ | -۲۶/۳۹ |
| حریم سبز | ۱۴/۶۸ | ۲/۵۵ | ۲/۹۰ | ۶۵ | ۳۰/۱۵ | ۱۸۸/۱۸ | ۴۴۲/۷۷ | +۵۰/۳۲ | +۵۰/۳۲ |
| ذخیره | ۱۳ | ۲/۲۶ | ۲/۵۷ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | -۱۳ | -۱۳ |
| معابر و راه‌ها | ۱۶۹ | ۲۹/۳۸ | ۳۳/۳۳ | ۸۵ | ۳۹/۴۳ | ۲۴۶/۰۹ | ۵۰/۲۹ | -۸۴ | -۸۴ |
| ترمینال و انبار | ۷ | ۱/۲۱ | ۱/۳۸ | ۳/۶۰ | ۱/۶۷ | ۱۰/۴۲ | ۵۱/۴۲ | -۳/۴۰ | -۳/۴۰ |
| جمع | ۵۷۵/۱۱ | ۱۰۰ | ۱۱۳/۴۳ | ۲۱۵/۵۳ | ۱۰۰ | ۶۲۴ | ۳۷/۴۷ | -۳۵۹/۵۸ | -۳۵۹/۵۸ |
| ناحیه صنعتی | ۳۶۴/۷۸ | - | ۷۱/۹۵ | ۸۸۰/۰۶ | - | ۲۵۴۷/۹۴ | ۲۴۱/۲۵ | +۵۱۵/۲۸ | +۵۱۵/۲۸ |
| جمع کل | ۹۳۹/۸۹ | - | ۱۸۵/۳۸ | ۱۰۹۵/۵۹ | - | ۳۱۷۱/۹۴ | ۱۱۶/۵۶ | +۱۵۵/۷ | +۱۵۵/۷ |

منبع: (مهندسين مشاور امكو ايران، ۱۳۸۰: ۳۷۹)، (شرکت عمران شهر جدید بینالود، ۱۳۸۹) و محاسبات نگارندگان.

که سرانه ۸۱/۰۶ متر مربع برای هر نفر به دست آمده است. بررسی‌های صورت گرفته براساس جدول ۳ در مجموع کاربری‌های پیشنهادی، ۳۷/۴۷ درصد محقق شده است، ولی با احتساب ناحیه صنعتی، میزان تحقق پذیری کاربری‌ها به ۱۱۶/۵۶ درصد می‌رسد. همان‌طور که در جدول شماره ۲ ذکر شده است مساحت پیش بینی شده برای ناحیه صنعتی در سال ۱۳۹۷ (سال هدف براساس مطالعات طرح جامع) برابر ۴۱۴/۵۸ هکتار است، ولی در پایان سال ۱۳۸۷، مساحت ناحیه صنعتی شهر جدید بینالود بیش از ۸۸۰ هکتار است که دلیل اصلی آن مکان یابی و

در جدول ۳، پس از محاسبه میزان تحقق پذیری کاربری اراضی، برای به دست آوردن سرانه و درصد واقعی کاربری‌ها در وضع موجود، میزان محقق شده کاربری‌ها را نسبت به جمعیت موجود (۳۴۵۴ نفر) محاسبه و در جدول ذکر گردید. به عنوان مثال درباره تحقق پذیری کاربری مسکونی، مساحت پیش بینی شده و محقق شده را با استفاده از جدول تناسب با یکدیگر مقایسه کرده ایم که مشخص گردید ۱۱/۵۳ درصد محقق شده است. در بخش سرانه مسکونی در وضع موجود هم مساحت محقق شده بخش مسکونی را بر جمعیت موجود سال ۱۳۸۷ تقسیم شده است

جنوب شهر جدید بینالود، ایجاد این میزان کاربری حریم سبز را در وضع فعلی و آینده توجیح می‌کند. در مورد سایر کاربری‌ها هم می‌توان بیان کرد که ۶ نوع کاربری شامل کاربری آموزش عالی، اداری، بهداشتی - درمانی، جهانگردی، تفریحی و ذخیره هیچ گونه تحقق‌پذیری نداشته‌اند؛ ۵ نوع دیگر کاربری‌ها شامل کاربری آموزشی، تجاری، خدمات اجتماعی، نظامی - انتظامی و ورزشی کمتر از ۱۰ درصد محقق شده است؛ ۳ نوع دیگر کاربری‌ها شامل مسکونی، فرهنگی - مذهبی و تاسیسات و تجهیزات شهری بین ۱۰ تا ۵۰ درصد محقق گردیده‌اند و ۳ نوع دیگر کاربری‌ها شامل پارک و فضای سبز شهری، معابر و راه‌ها و ترمینال و انبار بین ۵۰ تا ۷۵ درصد در سال ۱۳۸۷ محقق گردیده‌اند.

احداث شرکت ایران خودرویی خراسان در ناحیه صنعتی شهر جدید بینالود است که مساحت این شرکت بیش از ۷۰۰ هکتار است. لازم به ذکر است پس از انجام مطالعات طرح جامع شهر جدید بینالود مکان یابی شرکت ایران خودرویی خراسان در مکان فعلی صورت گرفته است و به همین دلیل پیش بینی‌های صنعتی بیش از ۲۴۱ درصد محقق شده است.

بیشترین میزان تحقق‌پذیری کاربری‌ها، مربوط به کاربری حریم سبز با رقم ۴۴۲/۷۷ درصد می‌باشد که این میزان تحقق‌پذیری حریم سبز به دلیل موقعیت ویژه ارتباطی شهر جدید بینالود است، چرا که اتوبان مشهد - تهران از مرکز شهر می‌گذرد و این شهر جدید را به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم می‌کند و همچنین وجود جاده قدیم مشهد - تهران در

جدول ۴: عملکرد تحقق‌پذیری کاربری‌های شهر جدید بینالود در سال ۱۳۸۷

| میزان تحقق‌پذیری کاربری‌ها (درصد) | ۰ | ۱۰-۰ | ۱۰-۵۰ | ۵۰-۷۵ | بیش از ۱۰۰ |
|-----------------------------------|---|------|-------|-------|------------|
| تعداد کاربری‌ها | ۶ | ۵ | ۳ | ۳ | ۲ |

وظایف خود و از همه مهمتر عدم تحقق جمعیت پیش‌بینی شده، اشاره کرد. حال با توجه به محقق‌نشدن جمعیت پیش‌بینی شده و تغییر در میزان جمعیت نهایی پیش‌بینی شده، تغییر در کاربری‌ها پس از تهیه طرح جامع و عدم واقع‌نگری در این بخش، لزوم بازنگری در مطالعات کاربری اراضی شهر جدید بینالود یک امر اجتناب‌ناپذیر است. حال با توجه به ضرورت این امر با در نظر گرفتن جمعیت نهایی این شهر جدید (۱۳۵۵۶۶) و ماهیت صنعتی - مسکونی و شرایط دیگر این شهر

پس از بررسی وضع موجود کاربری‌ها مشخص گردید که وضعیت کاربری اراضی در شهر جدید بینالود دارای کم و کاستی‌های بسیار زیادی در اکثر کاربری‌ها می‌باشد و عدم تعادل و توازن در کاربری‌ها باعث عدم پاسخگویی به بسیاری از نیازهای شهروندان گردیده است. از مهمترین علل عدم تحقق مطلوب کاربری اراضی شهر جدید بینالود می‌توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان‌ها و ارگان‌های مرتبط با کاربری و خدمات در انجام

جدید، مطالعات کاربری اراضی مورد بازنگری قرار می گیرد. این بازنگری براساس میانگین کاربری های شهری در شهرهای با جمعیت ۱۰۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر در کشورمان است؛ چرا که قبل از رسیدن به سرانه استاندارد باید به حد متوسط کاربری دست یافت و در مرحله بعد باید به سرانه استاندارد برسیم.

جدول ۵: کاربری اراضی پیشنهادی برای شهر جدید بینالود

| ردیف | نوع کاربری | میانگین کاربری ها در شهرهای ۱۰۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر (متر مربع) * | وسعت (هکتار) | درصد |
|------|-------------------|---|--------------|-------|
| ۱ | مسکونی | ۵۱/۷۷ | ۷۰۱/۸۲ | ۴۰/۱۰ |
| ۲ | تجاری | ۲/۸۴ | ۳۸/۵ | ۲/۱۹ |
| ۳ | آموزشی | ۳/۷۰ | ۵۰/۱۵ | ۲/۸۶ |
| ۴ | بهداشتی - درمانی | ۱/۲۷ | ۱۷/۲۱ | ۰/۹۸ |
| ۵ | اداری - انتظامی | ۶/۶۶ | ۹۰/۲۸ | ۵/۱۶ |
| ۶ | فرهنگی - مذهبی | ۱/۶۵ | ۲۲/۳۶ | ۱/۲۷ |
| ۷ | فضای سبز و ورزشی | ۷/۷۷ | ۱۰۵/۳۳ | ۶/۰۲ |
| ۸ | تفریحی و جهانگردی | ۰/۵۱ | ۶/۹۱ | ۰/۳۹ |
| ۹ | تاسیسات و تجهیزات | ۷/۴۱ | ۱۰۰/۴۵ | ۵/۷۴ |
| ۱۰ | حمل و نقل و انبار | ۳۱/۷۷ | ۴۳۰/۶۹ | ۲۴/۶۱ |
| ۱۱ | خدمات اجتماعی | ۰/۶۹ | ۹/۳۵ | ۰/۵۳ |
| ۱۲ | حریم سبز | ۱۳/۰۵ | ۱۷۶/۹۱ | ۱۰/۱۱ |
| ۱۳ | جمع | ۱۲۹/۰۹ | ۱۷۵۰/۰۲ | ۱۰۰ |
| ۱۴ | ناحیه صنعتی | ۸۱/۱۵ | ۱۱۰۰/۱۱ | - |
| ۱۵ | جمع کل | ۲۱۰/۲۴ | ۲۸۵۰/۱۳ | - |

*منبع: (زیاری، ۱۳۸۹: ۱۵۴) و محاسبات نگارندگان.

ناحیه صنعتی پیش بینی شده در طرح جامع و مساحت شرکت ایران خودروی خراسان لحاظ شده است. امید است حال با بررسی وضعیت کاربری های مختلف در شهر جدید بینالود و مشخص شدن نقاط ضعف و قوت آن، مسئولان مربوطه نسبت به ساماندهی وضع موجود اقدام نمایند.

در مورد کاربری اراضی پیشنهادی باید ذکر کرد که کاربری ردیف ۱ تا ۱۰ براساس میانگین کاربری ها برای شهرهای ۱۰۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر در کشورمان می باشد و کاربری خدمات اجتماعی و حریم سبز با توجه به عدم اشاره این کاربری ها در میانگین کاربری ها، سرانه ذکر شده در طرح جامع را با توجه به جمعیت نهایی ۱۳۵۵۶۶ نفری بینالود لحاظ شده است. کاربری صنعتی هم با توجه به مجموع مساحت

۴- بررسی اهداف، فرضیات و نتیجه گیری

۴-۱- بررسی اهداف

۴-۱-۱- شناخت و مطالعه وضع موجود کاربری-ها در شهر جدید بینالود.

۴-۱-۲- ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری‌های شهری براساس پیش بینی‌های انجام شده در طرح جامع شهر جدید بینالود.

۴-۱-۳- ارائه پیشنهاد به منظور برآورد نیازهای آتی برای کاربری‌های مختلف شهری در این شهر جدید.

در بررسی اهداف پژوهش مشخص گردید که این پژوهش در رسیدن به تمامی اهداف مدنظر خود موفق بوده است. در اهداف شناخت وضع موجود کاربری‌ها و میزان تحقق پذیری آنها (اهداف ۱ و ۲) کاملاً در متن به آنها اشاره شده است و در مورد هدف سوم که ارائه پیشنهاد به منظور برآورد نیازهای آتی برای کاربری‌های مختلف شهری است، از میانگین کاربری‌ها برای شهرهای ۱۰۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر در کشورمان استفاده گردیده است.

۴-۲- بررسی فرضیات

فرضیه اول: به نظر می‌رسد کاربری‌های پیش بینی شده برای شهر جدید بینالود به طور مطلوب محقق نشده باشد: پس از بررسی‌های صورت گرفته، مشخص شد که کاربری اراضی در شهر جدید بینالود دارای وضعیت نامناسبی است و از مجموع ۱۷ کاربری پیش بینی شده در طرح جامع، ۱۱ نوع کاربری‌ها یا محقق نشده است و یا کمتر از ۱۰ درصد محقق شده است و ۲ نوع کاربری بیش از

۱۰۰ درصد محقق شده است. در مجموع می‌توان بیان کرد که وضعیت تحقق پذیری کاربری‌ها دارای وضع نامطلوبی هستند. لذا می‌توان بیان کرد که این فرضیه تأیید می‌شود.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد کاربری مسکونی، دارای وضعیت بهتری نسبت به سایر کاربری‌های پیش بینی شده داشته باشد: همان طور که در صفحات قبل ذکر شد میزان تحقق پذیری کاربری مسکونی برابر ۱۱/۵۴ درصد است که بیانگر عدم تحقق مطلوب این کاربری است. این در حالی است که بیشترین میزان تحقق پذیری کاربری‌ها، مربوط به کاربری حریم سبز با رقم ۴۴۲/۷۷ درصد است. لذا فرضیه دوم رد می‌شود.

۴-۳- نتیجه گیری

تحلیل کاربری اراضی شهر جدید بینالود منعکس کننده این امر است که کاربری اراضی در این شهر جدید دارای وضعیت نامناسبی می‌باشد 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 که بیانگر عدم تعادل در کاربری اراضی شهر جدید بینالود در وضع موجود است و باعث گردیده است که این شهر جدید در بسیاری از کاربری‌ها، جوابگوی نیاز ساکنین خود نباشد. از علل عدم تحقق مطلوب کاربری‌ها می‌توان به مشکلات اجرایی، مالی، عدم همکاری سازمان‌ها و ادارات مرتبط و همچنین عدم تحقق جمعیت پیش

خواهد یافت و این عامل خود باعث جذب خدمات مختلف و گسترش کاربری‌های خواهد شد.

۵-۱-۳- تکمیل و احداث هر چه سریع‌تر سالن ورزشی در دست ساخت در شهر جدید بینالود. چ

۵-۱-۴- اولویت دادن و توجه بیشتر به کاربری‌هایی که هیچ‌گونه تحقق پذیری نداشته‌اند و

پس از آن کاربری‌هایی که کمتر محقق شده‌اند.

۵-۲- پیشنهادات میان مدت

۵-۲-۱- تجدید نظر در طرح جامع شهر جدید بینالود و کاربری اراضی پیشنهادی آن.

۵-۲-۲- توجه ویژه به کاربری‌های خدماتی و مسکونی و سرعت بخشیدن به ساخت و سازهای مسکونی.

منابع

- ۱- اخگر، محمد فاضل (۱۳۸۷): برنامه ریزی کاربری اراضی شهر مریوان با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- ۲- افتخاری، جواد (۱۳۸۰): برنامه ریزی و ساماندهی کاربری اراضی محله قلعهک، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای)، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۳- بحرینی، سید حسین (۱۳۷۸): تجدد، فرتجد و پس از آن در شهرسازی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

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 هیچ‌گونه تحقق پذیری نداشته‌اند.

۵- پیشنهادات

در ادامه در جهت بهتر شدن هر چه سریع‌تر وضعیت شهر جدید بینالود با تاکید بر کاربری اراضی، پیشنهاداتی با اولویت بندی زمانی ارائه می‌گردد:

۵-۱- پیشنهادات کوتاه مدت

۵-۱-۱- اولین و مهم‌ترین پیشنهاد در جهت بهبود وضعیت شهر جدید بینالود، افزایش کمی و کیفی انواع کاربری خدماتی در این شهر جدید است. با توجه به اینکه خدمات موجود در شهر جدید بینالود جواب‌گوی نیازهای ساکنین نیست، نیاز به شکل‌گیری و احداث خدمات مختلف بیش از پیش احساس می‌گردد.

۵-۱-۲- استفاده از سیاست‌های تشویقی جهت سکونت شاغلان بخش صنعت به ویژه شاغلان شرکت ایران خودروی خراسان و کارکنان خود شرکت عمران شهر جدید بینالود از قبیل واگذاری زمین و مسکن به صورت اقساطی. هم‌اکنون اکثریت شاغلان شرکت ایران خودروی خراسان به صورت آونگی بین مشهد و شهر جدید بینالود در حال مهاجرت هستند که با اسکان این افراد و خانواده‌های آنها، خون تازه‌ای در رگ‌های این شهر جدید جریان

- ۴- براتی، ابراهیم (۱۳۸۱): تحلیلی بر برنامه ریزی کاربری اراضی شهر درچه، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.
- ۵- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۷): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ چهارم، انتشارات سمت، تهران.
- ۶- خاکپور، براتعلی و ولایتی، سعدالله و کیانزاد، سید قاسم (۱۳۸۶): الگوی تغییر کاربری اراضی شهر بابل در طی سال‌های ۷۸-۱۳۶۲، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره نهم، مشهد.
- ۷- خانه بهداشت روستای اوارشک و فخرداوود، (۱۳۸۹)، شهر جدید بینالود.
- ۸- داداشی، محمدرضا، (۱۳۸۴)، بررسی عوامل تحقق‌پذیری و شکل‌گیری خدمات در شهرهای جدید، مجموعه خلاصه مقالات همایش بین‌المللی شهرهای جدید، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
- ۹- رازانی، اسد (۱۳۸۱): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری با استفاده از سیستم پشتیبانی برنامه ریزی What if نمونه موردی: شهر دورود، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- ۱۰- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۱): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری (مورد: میناب)، مجله تحقیقات جغرافیایی، شماره پیاپی ۶۶-۶۵، مشهد.
- ۱۱- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۸): اصول و روش‌های برنامه ریزی منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه یزد.
- ۱۲- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۵)، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، چاپ هفتم، تهران.
- ۱۳- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۹): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ هشتم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۴- سازمان مسکن و شهرسازی مشهد، ۱۳۸۹، مشهد.
- ۱۵- شالین، کلود (۱۳۷۲): دینامیک شهری، ترجمه اصغر نظریان، انتشارات آستان قدس رضوی، مشهد.
- ۱۶- شرکت عمران شهر جدید بینالود (۱۳۸۹)، شهر جدید بینالود.
- ۱۷- صادقی، شعبان (۱۳۸۰): مکانیابی کاربری اراضی شهری با تأکید بر برنامه ریزی حمل و نقل درون شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای)، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۱۸- ضرابی، اصغر و تقوایی، مسعود و مختاری ملک آبادی، رضا (۱۳۸۹): برنامه ریزی کاربری اراضی فرهنگی - تفریحی مناطق شهری اصفهان و نقش ICT در تعادل بخشی منطقه‌ای، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۱۸، زاهدان.
- ۱۹- ضرابی، اصغر و غلامی بیمرغ، یونس و موسوی، سید علی (۱۳۸۸): بررسی کاربری اراضی شهر نورآباد ممسنی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، مجله مطالعات و

۲۷- نگهبان مروی، محمد (۱۳۸۱)، شهرهای جدید و نقش آنها در تمرکز زدایی از مادر شهرها مورد: شهر جدید گلپهار، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان.

۲۸- وارثی، حمیدرضا (۱۳۸۲): جایگاه شهرهای جدید ایران در نظام شهرسازی، نشریه سپهر، دوره دوازدهم، شماره ۴۷، تهران.

۲۹- یوسفی، لقمان (۱۳۸۰): ارزیابی کاربری اراضی شهری مطابق شاخص‌های چندگانه (مورد: پیرانشهر)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.

30- B Leonard, Jhon. (1993), New Town and in The Developing World: A Viable policy? Esfahan, International Conference of Urban Development and New Town, Vol2.

31- Eddie c.m Hui , Manfred c.m Lam: (2005), A study of commuting patterns of New Town resident in Hong Kong, Habitat International, vol.29.

32- شرکت عمران شهرهای www.ntoir.gov.ir (جدید ایران)

33- www.sci.org.ir

34- Ziari, keramatollah. (2006), The Planning and Function of New Town in Iran, Cities, vol.23, No6.

پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره اول، اصفهان.

۲۰- ضرابی، اصغر و قنبری، محمد (۱۳۸۹)، شهر سالم، مجموعه مقالات دومین همایش ملی شهر سالم، کد ۷۵، سبزوار

۲۱- فرید، یدالله (۱۳۷۵): جغرافیا و شهرشناسی، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تبریز، تبریز.

۲۲- محمدی، فریبا (۱۳۸۶): برنامه ریزی کاربری اراضی شهری (مطالعه موردی اسلامشهر)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه اصفهان.

۲۳- مهندسین مشاور آسمان نقشینه، (۱۳۸۶)، خلاصه گزارش طرح تفصیلی شهر جدید بینالود، شهر جدید بینالود.

۲۴- مهندسین مشاور امکو ایران، (۱۳۸۰)، طرح توسعه و عمران شهر جدید بینالود، جلد دوم.

۲۵- مهندسین مشاور امکو ایران، (۱۳۸۳)، طرح توسعه و عمران شهر جدید بینالود، جلد اول.

۲۶- مهندسین مشاور مهران (۱۳۸۳)، طراحی باغ ایرانی در شهر جدید بینالود (گزارش ۱:

بررسی‌های پایه در مقیاس شهر و مطالعات زمین طرح)، شهر جدید بینالود.

