

بررسی میزان تحقق پذیری کاربریهای مسکونی طرح تفصیلی با استفاده از سامانه GIS در

بخشی از هسته مرکزی شهر قزوین

مریم امیدی آوج

دکتری و مدرس دانشگاه آزاد اسلامی قزوین

زهرا غلامی

دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی از دانشگاه آزاد قزوین

GHolami_201314@yahoo.com

تاریخ دریافت: 1394/9/25

تاریخ پذیرش: 1394/11/20

چکیده

گسترش شهرها و شهرنشینی و به دنبال آن مشکلات خاص شهرنشینی تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری (جامع و تفصیلی) را ضروری ساخته است. نکته ای که باید در مورد این طرحها بدانیم اینکه در عمل چقدر موفق، کارآمد و قابل اجرا بوده اند. در این تحقیق به بررسی میزان تحقق پذیری کاربریهای مسکونی طرح تفصیلی (در بخشی از هسته مرکزی) شهر قزوین پرداخته شده است. روش تحقیق در این پژوهش روش توصیفی - تحلیلی بوده که اطلاعات از طریق مطالعات اسنادی، کتابخانه ای و میدانی جمع آوری شده است. از روش توصیفی جهت شناخت محدوده مورد مطالعه با استفاده از GIS وضع موجود و طرح تفصیلی کاربریها در محدوده مورد مطالعه تحلیل گردید. با توجه به فرضیه تحقیق به نظر می رسید که در برخی از نقاط محدوده مورد مطالعه (در طرح تفصیلی)، کاربریهای مسکونی به تجاری تغییر یافته است. مساحت کل محدوده برابر 115/5 هکتار است و مساحت کاربریهای مسکونی در طرح تفصیلی برابر 62/8 هکتار است که برابر 0.54 محدوده است. مساحت تغییر کاربری مسکونی برابر 4/4 هکتار است که بیشترین میزان تغییر کاربری به تجاری بوده با مساحتی برابر 2/7 هکتار است. بنابراین فرضیه تحقیق مورد قبول است و کاربری مسکونی در برخی نقاط محدوده به تجاری تغییر یافته است. علت این امر قرار گرفتن محدوده در قطب مرکزی شهر و وجود مراکز تجاری و سایر مراکز مهم در آن است. در نهایت پیشنهاد می گردد که راهکارهایی که باعث تحقق کاربری مسکونی در این محدوده گردیده، در سایر قسمتهای شهر هم اجرا گردد. و نیز در توزیع مراکز تجاری و سایر مراکز آموزشی، درمانی، فرهنگی و... در این بخش نسبت به سایر بخشهای شهر تعادل وجود داشته باشد تا از تمرکز در هسته اصلی کاسته شود.

واژگان کلیدی: طرح تفصیلی، کاربریهای مسکونی، سامانه GIS، قزوین، شارمند، هسته مرکزی

مقدمه

رشد سریع جمعیت شهری در کشورهای در حال توسعه در 3 دهه گذشته نتایج و مشکلات بسیاری همچون تراکم، آلودگی، بیکاری و کمبود مسکن و خدمات شهری را به دنبال داشته است گسترش شهرنشینی و به دنبال آن مشکلات خاص شهرنشینی بیش از پیش توجه به راهبرد ها و چاره‌های سودمند برای بهینه سازی زندگی شهروندان را ضروری ساخته است (وارثی، قنبری و پور قیومی، 1391: ص 140).

شهر نشینی همیشه مسائل بنیادی و جنبی زیادی با خود همراه داشته است. این پدیده زمان با ابعاد تاریخی، سیاسی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی که تجسم فضایی و تبلور فیزیکی حضور انسان در محیط است، امروز به یکی از پیچیده ترین فضاها کالبدی و عملکردی تبدیل شده است (رضوانی، 1386: ص 3). بنابراین، با توجه به مشکلات به وجود آمده در شهرها و ایجاد شهرهایی که از قبل برای آنها برنامه ریزی شده باشد، نیاز به مطالعاتی همچون طرح جامع شهرها ملموس بود در همین راستا طرح جامع شهری بیشتر به منظور ترویج ضوابط شهرسازی، کنترل توسعه شهرها، گرایش به نظام هماهنگ سازی بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی، با توجه به کیفیت محیط زیست و براساس شناخت حوزه های نفوذ طبیعی، اجتماعی و اقتصادی شهرها تهیه می شود (شیعه، 1385: ص 95). ولی متأسفانه این طرح ها در رسیدن به اهداف خود ناموفق بوده اند؛ چراکه الگوی اولیه تمامی این طرح ها برداشتی از الگوها و تجربیات کشورهای دیگر است (رهنمایی و شاه حسینی، 1386: ص 82) با توجه به طرح مآبانه و غیرقابل انعطاف بودن طرحهای جامع، ایجاد طرحهای جدید مانند طرحهای ساختاری به عنوان جایگزین طرحهای جامع مطرح شد (رهنما، 1386: ص 39). نکته ای که باید در این طرحها به آن توجه شود نظام کاربری اراضی شهری است که شامل مشخص کردن نوع مصرف زمین در شهر، هدایت ساماندهی فضایی شهر، تعیین ساختها و چگونگی انطباق آنها با یکدیگر و با سیستمهای شهری است (زیاری، 1379: 125) و نیز مجموعه ای از فعالیتهای هدفمند است که محیط مصنوع را سامان می بخشد و در حد مقدور خواسته ها و نیازهای جوامع بشری را در استفاده از اراضی فراهم می آورد (مافی، خراساتیان و دادجو، 1393: 2).

در دنیای امروز که وظیفه حکمرانان شهری جلب تولید به شدت سیال و جریانات مصرفی و مالی به درون شهرها، فرآوری یک فضای تجاری خوب و تولید همه اشکال جذب سرمایه به شهرها تعریف شده است. برنامه ریزان شهری دیگر نمی توانند برای تحقق طرحهای توسعه شهری و نیازهای مردم، ارزشهای کارآفرینانه شهری را نادیده گرفته و به دولتهای مدعی رفاه امید بندند (Harvey, 1989, 462).

طرحهای توسعه شهری در ایران و در سایر نقاط جهان دارای کارکرد مناسب و مورد انتظار برنامه ریزان، مدیران شهری و مردم نبوده است و غالباً درصد بسیار کمی از پیشنهادات کاربری اراضی آنها تحقق می یابد. برنامه ریزی شهری نه در عملیات اجرایی و نه در نتایج از عهده انجام وعده هایش برنیامده است (Hillier, 2002, 3). طرحهای توسعه شهری حتی قادر به تعامل با ارزشهای تولید شده خود نیز نیستند و این ارزشها غالباً عقیم مانده و به هدر می روند. این طرحها برای تحقق خود به منابعی امید بسته اند که هرگز تامین نشده و نخواهد شد و در اثر این امید هیچ وقت نخواستند رابطه پایداری بین منافع عمومی مورد خواست خود به عنوان اهداف برنامه ریزی، با ارزشهای تولیدی خود به عنوان راه دستیابی به اهداف برقرار نمایند. و اصولاً این رابطه را به رسمیت شناسند (ملکی، 1384).

اکنون که از زمان تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری (جامع و تفصیلی) بیش از چهار دهه گذشته است، نکته ای که باید در مورد این طرحها بدانیم اینکه در عمل چقدر موفق، کارآمد و قابل اجرا بوده اند و تا چه حد توانسته از مشکلات شهرها بکاهد و فضای شهرها را سر و سامان بخشد. در اکثر موارد می بینیم که به اهداف خود نرسیده اند. در مقالات، مصاحبه ها همواره به تحقق ناپذیری طرحهای توسعه شهری اشاره شده است که البته این مساله باید به صورت مستند و مستدل مورد بررسی قرار گیرد.

با وجود اینکه از برنامه ریزی شهری مدون در کشور ما بیش از 70 سال می گذرد، شهرهای کشور دارای مشکلات زیادی هستند. تجربیات شهرسازی شهرهای ایران نشان داده است که طرحهای شهری (مانند طرحهای جامع، تفصیلی) بطور کامل نتوانسته ابزار مناسبی برای شهرسازی باشد. روند طولانی و پر پیچ و خم تهیه و تصویب طرح ها و فقدان قوانین و مقررات شهرسازی این معضل را دوچندان ساخته است. موضوع مهم انطباق دادن طرح ها و برنامه ها با مسائل و موضوعات واقعی و عملی شهرهای جدید است و طرحهای شهرها نیز بایستی به تناسب این نیاز تولید و تهیه شوند.

تغییر کاربریها از جمله مسائلی است که طرحهای توسعه شهری با آنها مواجه هستند. با توجه به ضعف فنی در برآورد دقیق استعدادهای تواناییهای عرصه زمین برای استقرار فعالیتها قبل از اشتغال و عدم درک واقعی طرحها از استعدادهای و پتانسیلهای نهایی و نیز تغییراتی که پس از تهیه طرح برای یک منطقه به لحاظ کارکرد و موقعیت ایجاد می گردد. زمینه لازم برای تغییر کاربریها و بروز ناهماهنگی بین کالبد و کارکرد فراهم می شود (معلمی لائین، 1388: 85) لذا در بسیاری از موارد برنامه های تهیه طرحهای کاربری اراضی و نیز تخصیص برنامه ای زمین برای کاربری، استقرار منطقی فعالیتها در فضاها شهری فراهم نمی شود. از طرفی رعایت نکردن ضوابط طرحها از جانب برخی ارگانها سبب می شود که کاربری مورد نظر یا تحقق نیابد یا

تغییر کاربری دهد (اسفندیاری، 1387: 134) در راستای مطالب ذکر شده و درک اهمیت و ضرورت تحقیق، در این مقاله سعی خواهد شد که به بررسی میزان موفقیت و تحقق پذیری کاربریهای مسکونی طرح تفصیلی (در بخشی از هسته مرکزی) شهر قزوین پرداخته شود.

تعیین اهداف در هر طرح و پروژه‌های می تواند ما را در رسیدن به مقصود یاری نموده و راه و روشهای وصول به این اهداف را روشن سازد. در بررسی موضوع مورد نظر اهداف ذیل در نظر گرفته شده است:

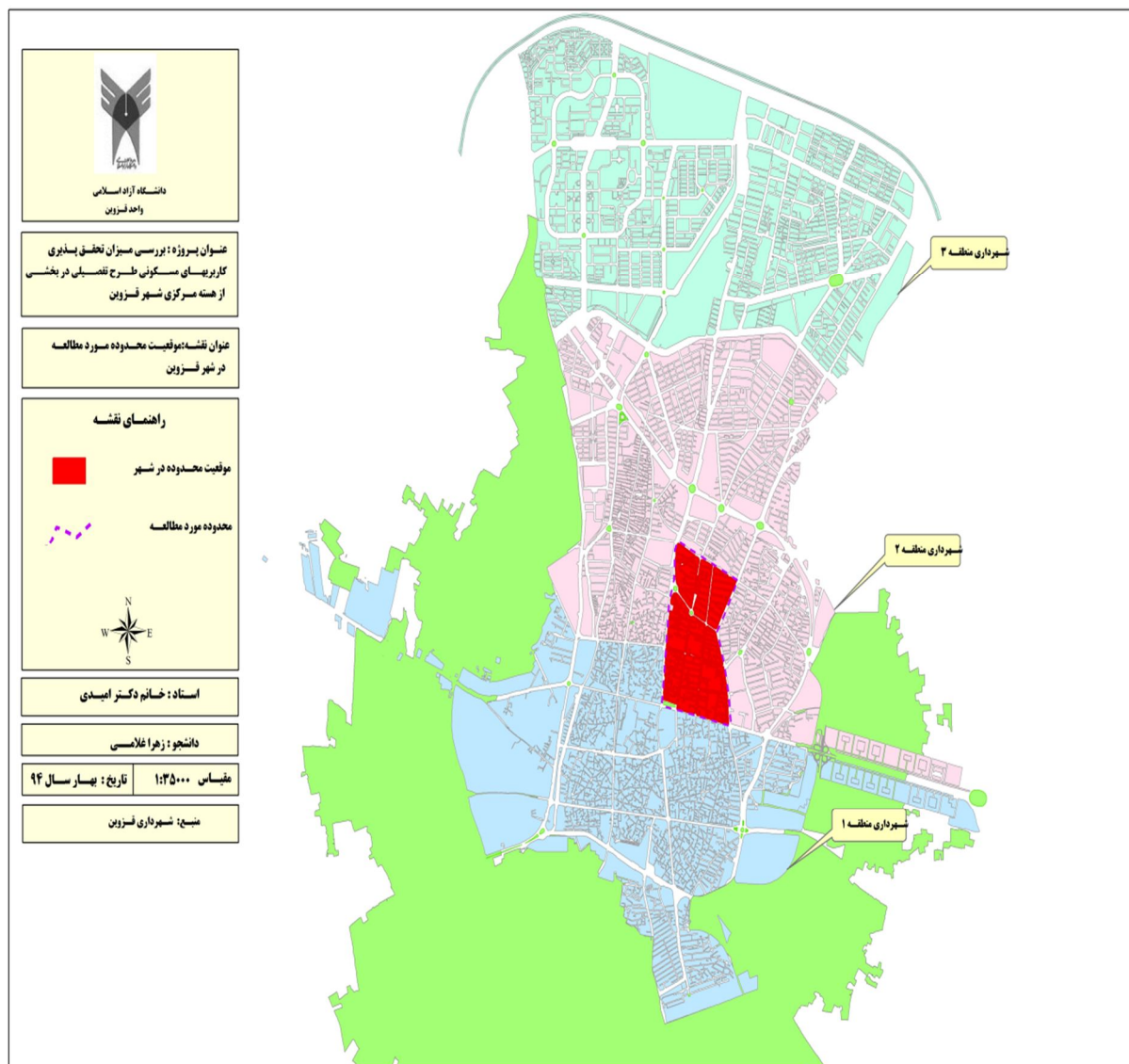
- 1- بررسی و ارزیابی میزان تحقق پذیری کاربری مسکونی پیش بینی شده در بخشی از هسته مرکزی شهر
 - 2- بررسی عوامل موثر در عدم تحقق کاربریهای مورد مطالعه پیشنهادی محدوده مورد مطالعه .
 - 3- بررسی وضعیت توزیع کاربریهای مورد مطالعه در محدوده مورد مطالعه
- به نظر می رسد در برخی نقاط محدوده مورد مطالعه (در طرح تفصیلی)، کاربریهای مسکونی به تجاری تغییر یافته است.

محدوده مورد مطالعه بخشی از هسته مرکزی شهر می باشد و در شهرداری منطقه 2 واقع شده است و مساحت آن 115/5 هکتار است. این محدوده از طرف شمال به خیابان فلسطین، از طرف غرب به بلوار میرعماد ، میدان میر عماد و خیابان نادری، از طرف جنوب به سبزه میدان و خیابان طالقانی و از طرف شرق به بلوار مدرس منتهی می شود.

تعداد جمعیت بر اساس سرشماری سال 90 برابر 14977 نفر و 4996 خانوار است.

این محدوده قطب مرکزی شهر و پاتوق بسیاری از شهروندان می باشد. اغلب شهروندان برای خرید از مراکز تجاری، مراجعه به مراکز درمانی ، آموزشی، فرهنگی، ورزشی، بانکها و.. واقع در محدوده وارد آن می شوند.

سبزه میدان اصلی ترین میدان شهر در ضلع جنوب محدوده قرار دارد، بیمارستان دهخدا، بیمارستان بوعلی، بیمارستان مهرگان، همه مراکز خرید اصلی مانند مجتمع آبادگران، برج تجارت، مرکز تجاری نور و... در این محدوده قرار دارند.



شکل شماره ۱- محدوده منطقه مورد مطالعه

مفاهیم و مبانی نظری

تعریف مفاهیم و ویژگیها

امروزه به دلیل گسترش شهرنشینی و توسعه فضاهای ساخته شده، ارزش زمین بیشتر شده و از طرف دیگر با توجه به محدود بودن زمین، برنامه ریزی کاربری زمین می کوشد که از استفاده های نابجای زمین جلوگیری کرده و کاربری مناسب از آن محقق سازد.

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری یعنی ساماندهی مکانی، فضایی فعالیتها و عملکردهای شهری بر اساس خواسته ها و نیازهای جامعه شهری (سعیدی نیا، 1383: ص 13). برنامه ریزی کاربری زمین به چگونگی استفاده، توزیع و حفاظت اراضی اطلاق می شود (مهدی زاده، 1379: ص 1). برنامه ریزی کاربری اراضی شهرها را می توان مهمترین ابزار و نیروی کاربردی دولتها و سازمانهای مدیریت شهری برای اداره صحیح و منطقی شهرها دانست (رضویان، 1381: ص 23). در واقع برنامه ریزی کاربری اراضی شهری مجموعه فعالیتهای است که محیط انسانی را مطابق خواستها و نیازهای جامعه بشری سامان می بخشد (فرهودی و همکاران، 1385: ص 107).

کاربری زمین عبارت است از بررسی نوع استفاده از زمین به نسبت انواع فعالیتهای مختلف اعم از بهداشتی، درمانی، مسکونی، اداری، تجاری و... می باشد (شیعه، 1378: ص 9). دیکنسون و شاو در سال 1977 تعاریف ساده ای از کاربری زمین ارائه داده اند. آنها کاربری اراضی را فعالیتی می دانند که به یک مکان خاص اختصاص داده شده باشد. ونگیلز در سال 1991 دو تعریف از کاربری اراضی ارائه کرده است: نخست فعالیتهای انسانی روی زمین که مستقیماً در ارتباط با زمین هستند و دوم مدیریت انسانی بر اکوسیستمها به منظور برآوردن برخی نیازهایشان می باشد (رستگار، 1388: ص 35). همه این فعالیتهای در دو مفهوم زمین و فعالیتهای آن مشترک هستند. کاربریهای شهری به جهت نقش و اهمیتی که در شهر ایفا می کنند، کالبد شهرها را تحت تاثیر قرار می دهند. اولین طرحهای شهرسازی و قوانین و مقررات اجرای آن در جهان از دهه 20- 1910 شروع شد و در ایران از اوایل دهه 1300 شروع شده تا دهه 1340 بیشتر به عنوان طرح گذربندی و ساختمان سازی مطرح بود (رهنما، 1387: ص 92).

ضرورت تهیه طرحهای شهری مانند ضرورتهای اقتصادی و اجتماعی است. در ضرورتهای اقتصادی مفاهیمی چون بهره وری بهینه از زمین، کارایی مطلوب خدمات از نظر فضایی و کالبدی و در ضرورتهای اقتصادی مفاهیمی چون عدالت، حفظ منافع عمومی، جلوگیری از تعدی و تعرض افراد به عرصه ها و فضاهای عمومی و خصوصی دیگران مطرح می شود (سعیدی نیا، 1378: ص 18). طرحهای توسعه شهری در ایران عبارتند از : طرح هادی شهر، طرح جامع شهر، طرح جامع شهرستان، طرح تفصیلی، طرح احداث شهرهای جدید. با توجه به موضوع مقاله حاضر طرح تفصیلی 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 اولویتهای مربوط به بهسازی و نوسازی، توسعه و حل مشکلات

شهری و موقعیت کلیه عوامل شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد (پور محمدی، 1392: ص 126).

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 (شیعه، 1385: ص 95). طرح تفصیلی 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 اولویتهای مربوط به نوسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و نقشه ها تهیه و تنظیم می گردد (حسینی، 1385: 53). طرح تفصیلی و جامع لازم و ملزوم یکدیگرند اما در عین حال از نظر روش کار، شیوه تهیه، مقیاس نقشه ها و نتیجه نهایی، تفاوت هایی با هم دارند.

نظریه های مربوط به مقاله

طرح تفصیلی شهر قزوین از سال 1350 تهیه گردیده و طرح تفصیلی (شارمند) از سال 1369 در شهر قزوین تهیه شده است. طرح تفصیلی به عنوان سند اجرایی و ملاک عمل برای تحقق چشم انداز، اهداف، راهبردها و همچنین تکوین سازمان فضایی طرح جامع به عنوان الگوی مطلوب توسعه شهر قزوین در افق طرح است.

بنابراین طرح تفصیلی یک طرح اجرایی است که متقاضیان و مالکان املاک و اراضی بر اساس آن می توانند اقدام به اخذ پروانه و سپس ساخت و ساز کنند. طرح تفصیلی به تقسیم شهر به پهنه های مختلف از نظر استفاده و کاربری زمین مانند پهنه مسکونی، پهنه فعالیت (رفاهی، اجتماعی، فرهنگی، تجاری - خدماتی)، پهنه مختلط مسکونی و فعالیت، پهنه فضای سبز و ... می پردازد. کاربری مسکونی سهم عمده ای از سطوح کاربریها را به خود اختصاص می دهند و با توجه به اینکه به عنوان مسکن شهروندان تعریف می شود، از اهمیت زیادی برخوردار هستند. در این مقاله به بررسی میزان تحقق پذیری کاربری مسکونی طرح تفصیلی (در بخشی از هسته مرکزی شهر قزوین) پرداخته شده است و میزان تحقق پذیری این کاربری برآورد شده است.

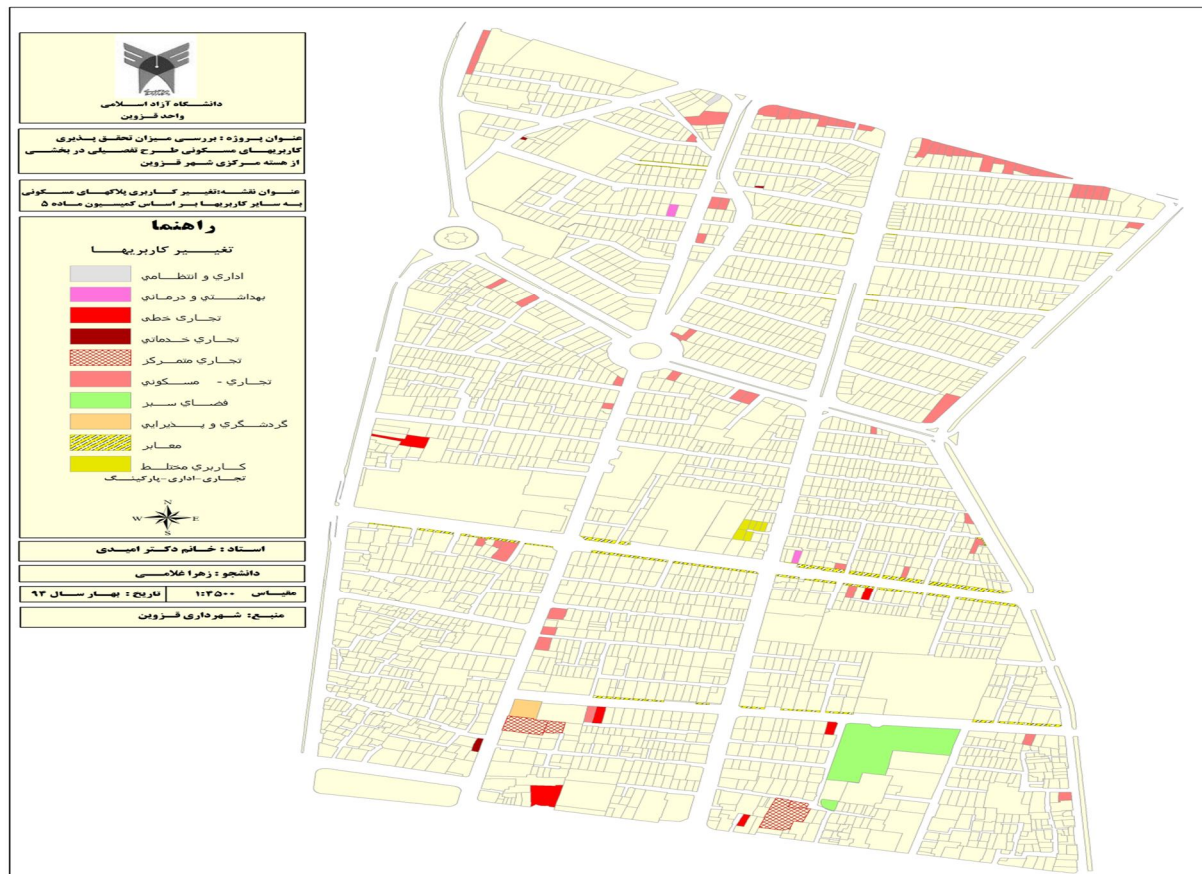
یافته های تحقیق

مساحت محدوده مورد مطالعه برابر 115/5 هکتار است و مساحت کاربریهای مسکونی در طرح تفصیلی شارمند (با توجه به نقشه طرح تفصیلی) برابر 62/8 هکتار است. کاربری مسکونی طرح تفصیلی در این محدوده برابر 0.54 است که سهم زیادی از سطح محدوده را به خود اختصاص داده است، نشان دهنده اهمیت این کاربری به عنوان تامین کننده مسکن افراد در می باشد. مفهوم مسکن علاوه بر محیط فیزیکی و سرپناه جهت آسایش و رفاه، فضایی معنوی جهت آرامش روانی و فکری می باشد.

برای اینکه مشخص شود چقدر از سطح کاربری مسکونی محدوده محقق شده، با استفاده از سامانه GIS مغایرتها و تناقضات این کاربری تحلیل و پردازش گردید. به این ترتیب که آن دسته کاربریهای مسکونی که بر اساس مصوبات کمیسیون ماده 5 به سایر کاربریها تغییر یافته با استفاده از GIS در نقشه و بانک اطلاعات مشخص شد و نیز بازدید میدانی از این مکانها به عمل آمد. که در جدول زیر مساحت تغییر کاربریهای مسکونی را به سایر کاربریها و در نقشه مربوط به آن موقعیت این تغییر کاربریها را نشان می دهد. با توجه به جدول زیر مساحت تغییر کاربریهای مسکونی برابر 4/4 هکتار است که برابر 0/07 از 62/8 هکتار مساحت پیشنهادی کاربری مسکونی است.

جدول شماره 1- مساحت تغییر کاربریهای مسکونی طرح تفصیلی بر اساس کمیسیون ماده 5

کاربری	مساحت (متر مربع)
تجاری مسکونی	15508
تجاری خدماتی	3460
تجاری خطی	3172
تجاری متمرکز	4107
فضای سبز	10268
بهداشتی درمانی	450
گردشگری پذیرایی	1071
معابر (اصلاحیه خط پروژه)	5166
اداری و انتظامی	198
کاربری مختلط (تجاری - اداری - پارکینگ)	964
جمع	44364



شکل شماره 2- میزان تحقق پذیری کاربریهای مسکونی طرح تفصیلی در بخشی از هسته مرکزی شهر قزوین

تجزیه و تحلیل یافته ها

همانطور که در جدول و نقشه تغییر کاربری پلاکهای مسکونی (در بخش یافته های تحقیق) اشاره شد، بیشتر کاربری مسکونی به کاربری تجاری تغییر یافته است. یعنی از سطح 4/4 هکتار تغییر کاربری، 1/1 هکتار شامل تجاری خدماتی، تجاری خطی و تجاری متمرکز و 1/6 مربوط تجاری مسکونی است و مجموعاً 2/7 هکتار می باشد و با توجه به فرضیه تحقیق: به نظر می رسد در برخی نقاط محدوده مورد مطالعه (در طرح تفصیلی)، کاربریهای مسکونی به تجاری تغییر یافته است. پس از بررسی و ارزیابی مشخص شد که این فرضیه قابل پذیرش است و در برخی نقاط محدوده کاربریهای مسکونی به تجاری تبدیل شده است. علت این امر در قطب مرکزی بودن محدوده (برای حضور شهروندان) و نیز به عنوان مرکز خرید و وجود مراکز تجاری متعدد در آن است که به نوعی جهت رقابت بیشتر و جذب شهروندان برای خرید از مراکز تجاری می باشد.

نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات

نتایج حاصل از تحلیل داده ها با استفاده از سامانه *GIS* و بررسی روی مولفه مورد سنجش یعنی کاربری مسکونی بیانگر این است که کاربریهای پیشنهادی مسکونی در محدوده مورد مطالعه خیلی کم یعنی برابر 0/07 سطح مسکونی تغییر یافته است. بیشترین میزان تغییر کاربری به تجاری می باشد. بنابراین 90 درصد کاربری مسکونی پیشنهادی در محدوده محقق شده (و به صورت مسکونی باقیمانده) است. لذا پیشنهاد می گردد:

1- راهکارهایی که باعث تحقق کاربری مسکونی در این محدوده گردیده، در سایر قسمت‌های شهر هم اجرا گردد.

2- با توجه به اینکه محدوده مورد نظر قطب مرکزی و تجاری شهر است، بهتر است توزیع مراکز تجاری و سایر مراکز آموزشی، درمانی، فرهنگی و... در سایر بخش‌های شهر وجود داشته باشد تا از تمرکز در هسته اصلی کاسته شود.

3- یکی از دلایل عدم تحقق صحیح و به موقع کاربریها در شهر طولانی بودن فرآیند تهیه و تصویب طرح‌های تفصیلی می باشد که این طیف زمانی باید کوتاه شود.

منابع

- 1- پور محمدی، محمد رضا، (1392)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، چاپ نهم، انتشارات سمت، تهران.
 - 2- حسینی، سید علی، (1385)، مبانی فنی و اجرایی حقوق شهری و منطقه ای در ایران، چاپ اول، رشت.
 - 3- رضوانی، علی اصغر، (1386)، روابط متقابل شهر و روستا با تأکید بر ایران، چاپ هفتم، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
 - 4- رضویان، محمد تقی، (1381)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، نشر منشی، تهران.
 - 5- رستگار، موسی، (1388)، ارائه الگوی مکانیابی بهینه فضاهای ورزشی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مورد شهر زنجان)، دانشگاه زنجان، زنجان.
 - 6- رهنما، محمد رحیم، (1387)، پژوهشی پیرامون تحقق طرحهای تفصیلی شهرها با تأکید بر کاربریهای آموزشی، بهداشتی و درمانی، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول، پاییز.
 - 7- رهنمایی، محمد تقی و شاه حسینی، پروانه، (1386)، فرآیند برنامه ریزی شهری در ایران، چاپ چهارم، انتشارات سمت، تهران.
 - 8- زیاری، کرامت الله، (1379)، برنامه ریزی شهرهای جدید، چاپ دوم، انتشارات سمت، تهران.
 - 9- سعید نیا، احمد، (1383)، کاربری زمین شهری، کتاب سبز شهرداریها، جلد دوم انتشارات سازمان شهرداریهای کشور، تهران.
 - 10- شیعه، اسماعیل، (1378)، کارگاه برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
 - 11- شیعه، اسماعیل، (1385)، مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، چاپ هفدهم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
 - 12- فرهودی، رحمت اله و همکاران، (1381)، شهر خواف، الگویی جهت ارزیابی و تحلیل کاربری اراضی، فصلنامه جغرافیای و توسعه، سال چهارم، شماره 8.
 - 13- مافی، عزت الله، خراسانیان، فرشید و دادجو، روزبه (1393)، بررسی تغییرات و میزان تحقق کاربری اراضی شهری اسفراین طی دهه های 1380 و 1390 ششمین کنفرانس ملی برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد، 1393.
 - 14- ملکی، قاسم، (1384)، طراحی نظام حقوق مالکیت راه تحقق طرحهای توسعه شهری در ایران، پروژه نمونه: طرح تفصیلی جدید منطقه 2 اصفهان، مهندسین مشاور سراوند.
 - 15- مهدی زاده، جواد، (1379)، برنامه ریزی کاربری زمین، تحول در دیدگاهها و روشها، فصلنامه مدیریت شهری، شماره 4.
 - 16- وارثی، حمید رضا، قنبری، محمد و پور قیومی، حسین، (1391)، ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح جامع شهر جدید بینالود (جمعیت-اشتغال-مسکن)، نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، صص 139-150. سال 23، پیاپی 48، زمستان.
- 17-Harvey,D , 1989 , *from managerialism to Enterpreneurialism: the Transformation in urban governanance in late Capitalism Geografiska Analar , vol, B71.*
- 18- Hillier,J, (2002),*shadows of power : An allegory of pudence in land Use planning,Routledge.*