بنام خداوند جان و خرد
کزین برتر اندیشه برنگذرد

شرکت تعاونی - تفریحی

چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

- ***مدیر فنی***

  مهندس غلامرضا پاسبان حضرت

- ***مدیر اجرایی طرح***

  مهندس کیومرث مسعودی

  طیبه سلمانی

- ***شورای فنی***

  مهندس غلامرضا پاسبان حضرت

  مهندس کیومرث مسعودی

  مهندس جواد مهدیزاده

- ***فضای سبز و دید و منظر***

  مهندس مهرو ابرکار

- ***محیط زیست***

  مهندس پگاه هراتی

  مهندس مینا ماهانی

  مهندس بهنوش خوش‌روز

- ***طراحی شهری- محیطی***

  مهندس غلامرضا پاسبان حضرت

- ***مطالعات خاک‌شناسی***

  مهندس شجاع‌الدین فلاحی

- ***مطالعات زمین‌شناسی***

  مهندس مینا آقایی کاکرودی

- ***مطالعات اقتصادی***

  مهندس کیومرث مسعودی

- ***مطالعات اجتماعی و جمعیتی***

  شهین سیار

- ***مطالعات گردشگری***

  رویا میرزاقوام

- ***مطالعات تاریخی***

  مهندس جواد مهدیزاده

- ***تاسیسات زیربنایی***

  مهندس عبدالرضا حسینی

- ***شهرسازی و نمونه‌های جهانی***

  مهندس فریبا همتی

- ***مدیریت برداشت‌های تصویری***

  طیبه سلمانی

- **G.I.S**

  دکتر رباب چگینی

  مهندس مینا آقایی کاکرودی

- ***تنظیم و تهیه برنامه‌های کامپیوتری***

  شیما شایگان نیک

  مهندس ساناز پروانی

- ***مدیریت تنظیم و ویرایش گزارش***

  طیبه سلمانی

- ***تایپ و صفحه‌آرایی گزارش***

  لیلا مرادی

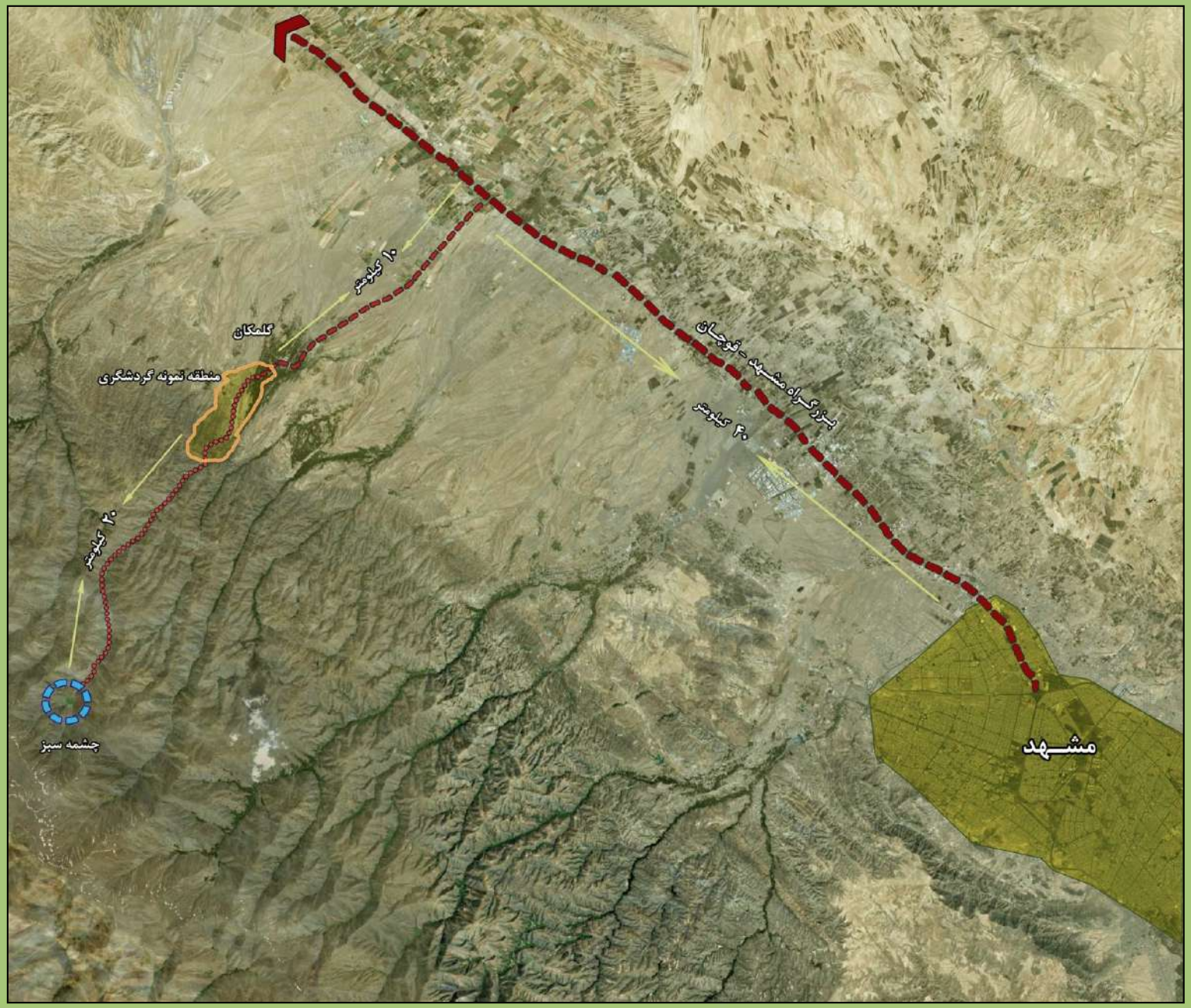
  حمیده صیفوری

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

اسامی کارشناسان

باشهر مهندسین مشاور



موقعیت منطقه نمونه در محدوده فراگیر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

❖ بخش اول - ضرورت ها، روش شناسی و تعریف

•ضرورت‌ها

ضرورت در برنامه‌ریزی واکنشی است روشمند مبتنی بر شناخت، به منظور هدایت و کنترل نیروهایی که فرایند رابطه متعارف انسان- طبیعت را مختل و از تعادل خارج می‌کند.

بنابراین ضرورت‌ها در چارچوب کلی تعادلبخشی به روند عرضه- تقاضای کالاها و خدمات گردشگری عرصه‌های متعددی را شامل می‌گردد:

•ضرورت اتخاذ سیاست‌ها و اقداماتی که امکان «حفاظت»، «توسعه» و «بهره‌برداری» را فراهم می‌کند.

•الزام‌ها و ضرورت‌های محدودکننده بهره‌برداری تخریبی، سرمایه‌گذاری‌های غیرمرتبط با گردشگری در محیط‌های طبیعی، و تملک رانت زمین

•ضرورت توسعه‌بخشی در پایگان تفرجگاه‌های شهری، حومه شهری و برونشهری، پخشایش گردشگاه‌ها و گردشگران هدایت و کنترل سرمایه‌گذاری‌ها

•ضرورت کاهش فشار تخریبی در نقاط پرتراکم و انکشاف اقتصاد گردشگری در نواحی رها شده

•ضرورت تامین رضایتمندی گردشگران از همه گروه‌های سنی- جنسی، فرهنگی- درآمدی، در فصول و دوره‌های زمانی مختلف

•مبانی نظری و رویکرد

مبانی نظری مشاور به طور فشرده عبارت است از:

•تعادلبخشی به نیازهای تفرجی و گردشگری شهروندان جدا افتاده از طبیعت، با توانها و محدودیت‌های طبیعی و محیط زیستی تفرجگاه در چارچوب فعالیت‌ها و رفتارهای تفرجی متناسب با ویژگی‌های گردشگاه

•این چارچوب نظری در عرصه پراتیک در قالب «طراحی شهری- محیطی»، همانا تعادلبخشی بین «انسان» و «طبیعت»، متجلی می‌گردد. در این نظریه انسان و طبیعت در کنار هم و متناسب با اولویت «حفظ، توسعه و بهره‌برداری» از عناصر و دستاوردهای طبیعی و محیطی مطرح می‌گردد.

•راهبرد اساسی در این رویکرد، مدیریت کنترل و هدایت فرآیند توسعه و همه نیروها و عوامل برای تعادلبخشی بین «حفاظت» و «بهره‌برداری»، (توسعه پایدار) می‌باشد.

•بر این اساس روش- رویکرد مشاور طراحی محیطی به منزله انطباق طبیعت با حضور و نیازهای انسانی مبتنی بر حساسیت‌ها، آستانه‌ها و ظرفیت‌های ماهوی محیط طبیعی، با کمترین میزان مداخله در سازوکارهای طبیعی محدوده طرح می‌باشد.

•واژه‌شناسی

•***توسعه پایدار (Sustainable development)***: با استفاده و بهره‌برداری پایا از منابع طبیعی و محیطی به صورت بین‌النسلی به توسعه پایدار اطلاق می‌شود. این اصطلاح، فرآیند حفظ و بهره‌برداری از منابع کمی و کیفی محدوده جغرافیایی را مطرح می‌کند که این بهره‌برداری باعث تغییر در ساختارها نشده و با ارتقاء کیفیت و کمیت منابع قابلیت انتقال و بهره‌برداری به نسل‌های بعدی را داشته باشد.

•***ظرفیت برد (Carring capacity)***: ظرفیت برد به زبان ساده یعنی قابلیت‌ها و محدودیت‌های یک سرزمین که «میزان» کمی و کیفی بهره‌برداری و پذیرش گردشگر را با توجه به رفتارها و فعالیت‌ها مشخص می‌کند.

•***طراحی شهری- محیطی (Urban environmental design)***: «طراحی شهری- محیطی» برخلاف «طراحی شهری» که صرفاً بر کمیت‌های کالبدی و فیزیکی تاکید دارد، بر جنبه‌ها و عناصر طبیعی و محیطی از جمله اقلیم، منابع آب، درخت و پوشش گیاهی، پسکرانه‌های دریایی، کوهستانی، کویری و ... و طراحی متناسب با «هویت محیطی» تاکید می‌ورزد. در واقع طراحی شهری- محیطی روشی است برای تعادلبخشی بین انسان- طبیعت و فضاهای مصنوع مورد نیاز در جهت رفتارها و فعالیت‌های تعریف شده

- ***تواند سرزمین (land capability):*** کلیه شاخص‌های اقلیمی، ژئومورفولوژی، شیب، توپوگرافی، منابع آب و خاک که با روشمندی علمی منجر به پهنه‌بندی‌های همگن شده و قابلیت‌ها و محدودیت‌های توسعه را مشخص می‌کند. تواند سرزمین نامیده می‌شود. نتایج تواند سرزمین بنیاد برنامه‌ریزی گردشگری را تعیین می‌کند.
- ***تفرجگاه‌های طبیعی و کوهستانی (Natural outdoor):*** به ظهور کلانشهرها و تغییر بنیاد اقتصاد از فلاحتی به صنعتی، رابطه انسان- طبیعت شدید نامتعادل گردید. لذا نیاز به تفرجگاه‌های برونشهری طبیعی (ساحلی، کوهستانی، کویری، جنگلی و ...) به طور روزافزونی شدت گرفت با توجه به شرایط خشک و گرم در بخش عمده فلات قاره ایران این نیاز که پیش از صنعتی شدن و زندگی در شهرهای بزرگ و کلانشهرهای بزرگ و کلانشهرها هم وجود داشت، به طور چشمگیری افزایش یافت.
- ***برنامه‌ریزی گردشگری (Planing outdoor):*** برنامه‌ریزی گردشگری بر سه پایه اساسی متکی است:
- شناخت گردشگاه، شناخت طبیعی و محیط زیستی، تواند سرزمین، ظرفیت برد و ...
- شناخت فعالیت‌های تفرجی که از شرایط طبیعی گردشگاه ملهم می‌گردد.
- شناخت گردشگران از نظر گروه‌های سنی- جنسی، حرفه‌ای و عمومی، اجتماعی و فرهنگی و ...

تجارب جهانی

برنامه‌ریزی فیزیکی و ملاحظات کل در محدوده طرح Wagga- استرالیا

طراحی شهر جدید **Wagga** در استرالیا در مجاورت رودخانه و با تمرکز بر امکانات و زیبایی رودخانه در سال ۲۰۰۸ توسط مشاور **NIN** انجام گرفته است.

- تکمیل و تخصیص طرح **Wagga** به عنوان یک قطب تفریحی و تجاری؛ ضمن آنکه ایفاگر یک شهر کوچک منطقه‌ای نیز می‌باشد.
- تکمیل و مرتبط شدن با فعالیت‌های اقتصادی، تجاری و اداری در منطقه با توجه به نیاز شهرهای اطراف
- بالابردن کیفیت زندگی از طریق تمرکز به جذب قشر تحصیل‌کرده جهت اسکان در محدوده طرح
- تشویق به سوق دادن بخشی از فعالیت‌های اقتصادی منطقه به شهر
- تکمیل و توسعه جمعیت مسکونی و تخصیص بخشی از سایت طرح به فعالیت‌های تفریحی آبی
- بالابردن ویژگی‌های شاخص طرح از طریق کیفیت بخشیدن به موقعیت توپوگرافی و مجاورت رودخانه

•بالارفتن آمـار تقاضـای فضـای زنـدگی از طریـق تعریـف فضـاهای مناسب دانشجویی و متخصصان جوان

•بالارفتن آمار تقاضای زندگی در حومه شهر با امکانات رفاهی بالا به جای زندگی در آپارتمانهای شهری

•بالارفتن کیفیت اجتماعی محدوده طرح از طریق تعریف یک مرکـز تفریحی و فرهنگی

نقاط قوت و ضعف زیر نیز در تعریف کاربری‌ها درنظر گرفته شد:

•لزوم اتصال طرح به رودخانه

•لزوم ارتباط بین فضاهای شرقی و غربی رودخانه

•لزوم احداث یک ساختمان ویژه و بلند که به عنوان نماد طرح، از فاصله بتواند قابل رویت باشد.

•لزوم تعریف ارتباط با سایر نقاط تفریحی منطقه در اطراف طرح

•لـزوم تعریـف دقیـق از سلسـله مراتـب خیابانهـا- مبـادی ورودی، خروجی و مسیرهای منطقه مسکونی

پیش‌بینی ساختمانهای مسکونی با ارتفاع کم در میان فضای سبز طبیعی محدوده طرح

•تقویت کاشت در خیابانها و مبادی اصلی
•تعریف کاربری‌هایی که شامل فعالیت شبانه می‌باشند.
•لزوم اخذ تدابیر لازم در همسانسازی کاربری‌های متعارض به طور مثال مجاورت کاربری‌های مسکونی و تفریحی از طرح
•مطبوعیت و کیفیت بالای ساحل رودخانه؛ تواند مناسب ارائه خدمات پذیرایی، گردشگری، تفریحی (هتل‌ها، کافه‌ها و رستورانها)

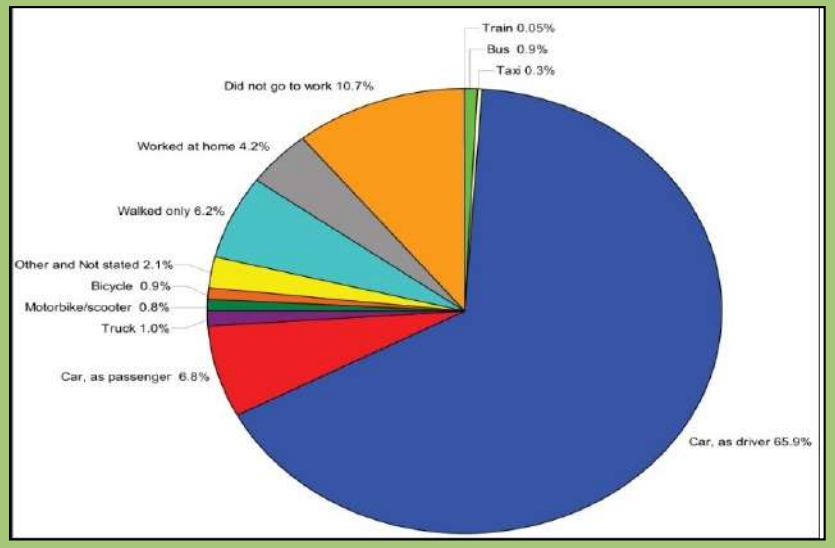
پتانسیل‌های پیش‌بینی شده جهت تعریف کاربری‌ها

کاربری‌های زیر با توجه به مجاورت رودخانه و نقاط ضعف و قوت آن پیش‌بینی شده‌اند:

•مرکز بازدید عمومی/ موزه/ پلازا
•مراکز تجاری / فرهنگی/ هنری
•فروشگاه‌های محصولات غذایی
•امکانات فرهنگی
•فضاهای پذیرایی
•آمفی‌تآتر چندمنظوره / فضاهای باز نمایشی
•هتل آپارتمانها
•خدمات خرده‌فروشی
•خانه‌های مسکونی، ویلایی بزرگ (واحدهای مسکونی مستقل)
•خانه‌های مسکونی با تراکم متوسط
•خانه‌های مسکونی با تراکم بالا
•پارکینگ اتومبیل
•کاربری‌های تفریحی مجاور رودخانه
•فضاهای کمپینگ
•فضاهای تفریحی اکو- توریسم
•باغها، پارکها و فضاهای سبز شهری

الف- پیش‌فرض‌های لازم قبل از ارائه برنامه فیزیکی

- سیل و موارد ذوالعارض طبیعی می‌تواند به عنوان نقاط قوت و یا ضعف در محدوده تعریف شود.
- لزوم اخذ تدابیر نوآورانه در ترکیب کاربری‌های عمده و خرده‌فروشی محدوده‌های سیل‌خیز
- لزوم اخذ تدابیر نوآورانه در عدم قطع ارتباط جلوه رودخانه با کلیه کاربری‌ها
- لزوم اخذ تدابیر نوآورانه در ترکیب ساختمانهای شهری، فرهنگی و عمومی جدید با کاربری‌های تجاری و خرده‌فروشی جهت کاست از محدودیت‌های طرح و در عین حال لزوم ایجاد فضاهای مناسب برای زیرساخت‌های مورد نیاز و در صورت نیاز فضاهای ویژه دولتی



پیش‌بینی تسهیلات نقل و انتقال ساکنان به نزدیک‌ترین شهر بزرگ منطقه

پیش‌بینی پارک ساحلی مجاور رودخانه با قابلیت گردشگری

لزوم بررسی راه‌های دسترسی ساکنین محدوده طرح به نزدیک‌ترین شهر بزرگ از طریق امکانات بالقوه و بالفعل

- لزوم تعریف فضاهای اسکان موقت/ اجاره‌ای شامل هتل، آپارتمانها و ویلاهای ویژه فرهنگی

از مواردی که اهمیت ویژه‌ای در طراحی محدوده مذکور دارد لزوم طراحی کاربری‌های متنوع در کنار یکدیگر می‌باشد:

- مجاورت کاربری‌های گوناگون در کنار یکدیگر موجب ایجاد طراوات بیشتر در محیط می‌شود.
- استفاده از زیرساخت‌های شهری در طول روز و در مواقع گوناگون بین افراد ساکن محلی تقسیم می‌شود.
- عدم نیاز ساکنان محلی به خودرو جهت رسیدن به نزدیک‌ترین امکانات ضمن رعایت اصول حفاظت محیط زیست و سلامت شهروندی

ب- کاربری‌های ویژه مجاور رودخانه

- کاربری‌های مجاور رودخانه:
- کافه / رستورانهای مجاور رودخانه
- گزینه‌های گردشگری ویژه/ میراث فرهنگی
- امکانات ماهیگیری
- امکانات قایق‌سواری
- محدوده‌های کمپینگ

پیش‌بینی واحدهای مسکونی لوکس جهت جذب گردشگر

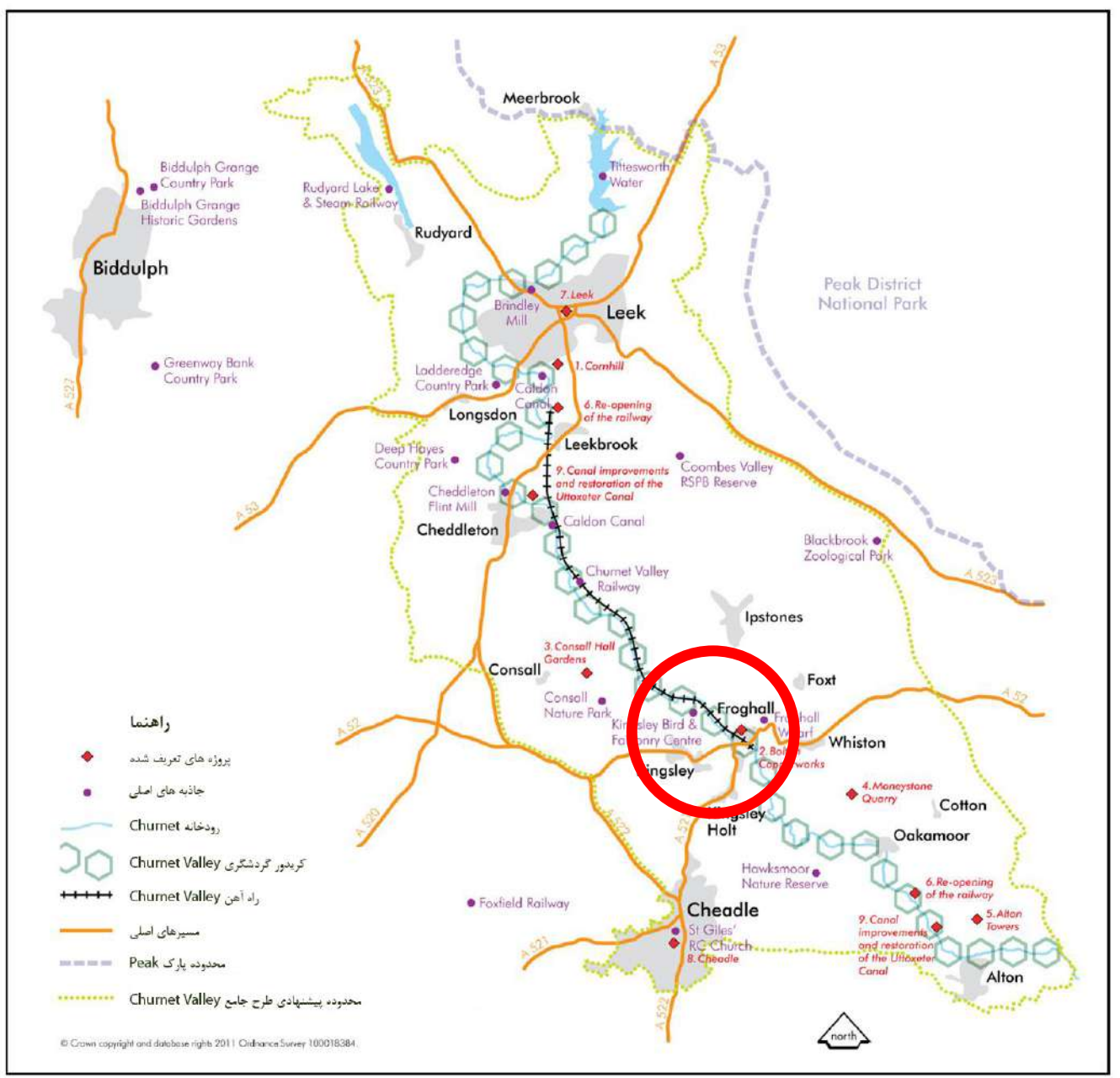
• تجارب جهانی

طرح جامع Churnet Valley- انگلستان (شهر Froghall)

ناحیه‌ای است با منظر بسیار باارزش، دربرگیرنده اجزاء و عناصر منظر شامل رودخانه Churnet و کانال Caldon.

اصول کلیدی که طرح جامع Churnet Valley براساس آنها تهیه شده است عبارتند از:

- تضمین این موضوع که جوامع محلی در مرکز وضعیت آینده Churnet Valley قرار خواهند گرفت.
- پشتیبانی و حمایت از موسسات محلی و آفرینش فرصت‌های اشتغال محلی
- بهبود قابلیت دسترسی و بهبود ارتباطات با محیط پیرامونی
- احترام، ارتقاء، بهبود و حفاظت از جنبه‌های مثبت و نقاط قوت Churnet valley
- دستیابی به گردشگری پایدار و با کیفیت



در این میان کریدور گردشگری تعریف شده Churnet Valley، از نظر مطابقت با محدوده مورد مطالعه منطقه نمونه گردشگری چشمه سبز قابل تامل و بررسی است.

فرم‌های توسعه تعریف شده در امتداد این کریدور، به نحوی شکل گرفته‌اند که پشتیبان:

- اقامت کوتاه‌مدت و بلندمدت بازدیدکنندگان
- خدمات و تسهیلات مرتبط با گردشگری
- توسعه راه‌آهن Churnet Valley
- ارتباطات و اتصالات راهبردی مسیرهای دوچرخه و پیاده

بخشی از راه‌آهن تاریخی Churnet Valley که در محدوده Froghall قرار گرفته است.

مجموعه Froghall و Botlon Copper Work یکی از ده پروژه تعریف شده در مسیر گردشگری Churnet Valley می‌باشد.

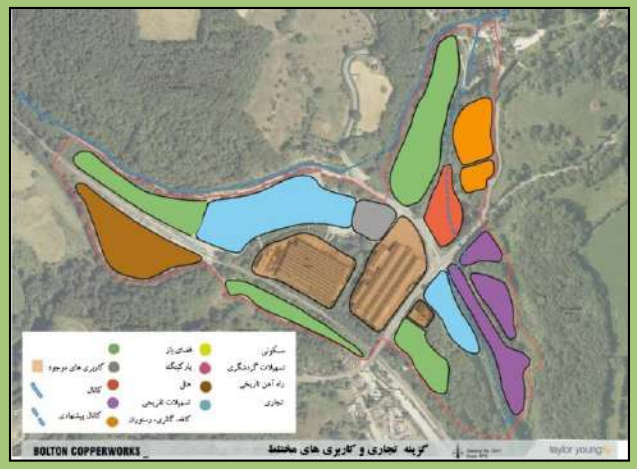
این مجموعه بر پایه راه‌آهن تاریخی و فعالیت‌های مرتبط با آن شکل گرفته و گسترش یافته است و کانال Caldon و اسکله و بارانداز Froghall دو عنصری هستند که از طریق شکل‌گیری فعالیت‌های تفریحی، فراغتی جدید و تجهیز فضا با تسهیلات مورد نیاز بازدیدکنندگان به یکدیگر متصل و مرتبط شده‌اند.

تصویر ماهواره‌ای از مجموعه Froghall وBotton capperwork

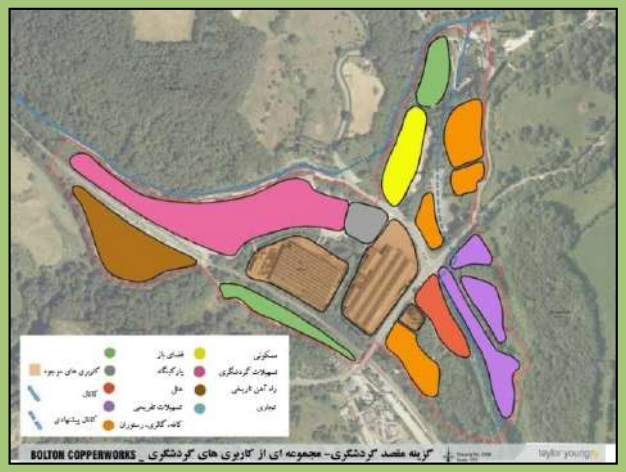
گزینه‌های برنامه‌ریزی

برای مجموعه سه گزینه ارائه شده است. در ارزیابی گزینه‌ها، شاخص‌های زیر مورد توجه قرار گرفته است:

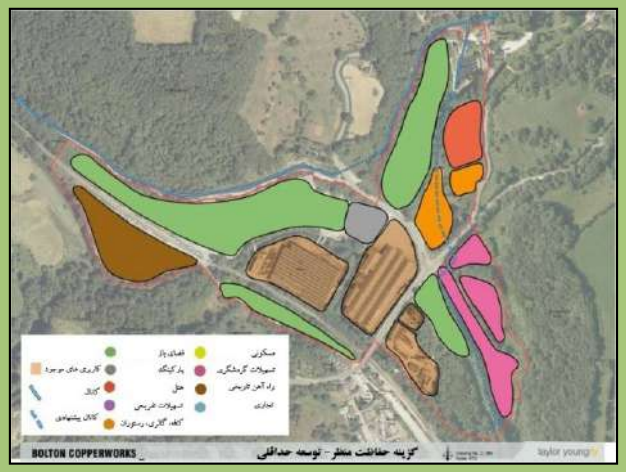
- کیفیت محیطی آفرینش مکان
- قابلیت بقا و حیات
- رضایتمندی
- منافع گردشگری
- اشتغالزایی
- پایداری



گزینه تجاری و توسعه کاربری‌های مختلط



گزینه مقصد گردشگری مجموعه‌ای از کاربری‌های گردشگری



گزینه حفاظت منظر- توسعه حداقلی

در نهایت اصول و سیاست‌های کلی که برای توسعه این ناحیه درنظر گرفته شده را می‌تواند به صورت زیر خلاصه نمود:

۱. بهره‌گیری از یک رویکرد جامع

- مکانسازی با توجه به مقیاس روستایی
- برقراری آشتی با مرکز Botlon Copper که ممکن است اهمیت تجاری محیط را کاهش دهد ولی می‌تواند معنابخش منظر محیط باشد.
- مشخص کردن بازارهای مناسب برای کاربری‌های باارزش و تخصصی در میان بخش‌های مختلف که Froghall را به عنوان یک گزینه برگزیده مطرح می‌سازد.

بهره گیری از بارانداز Froghall به عنوان یک فضای همگانی

۲. تقویت Froghall به عنوان یک مقصد گردشگری و آفرینش یک دروازه جدید گردشگری

- تقویت میراث گردشگری موجود در Froghall و برقراری ارتباط بین آنها
- به وجود آوردن دروازه جدید گردشگری در Froghall به مثابه مکانی متمایز و مشخص برای گردشگری و تفریح
- تدارک و تامین فضای کافی برای پارکینگ و سایر تسهیلات مورد نیاز بازدیدکنندگان که به عنوان یک کانون در Churnet Valley مطرح می‌شود.
- شرح داستان پیشینه و تاریخچه Churnet Valley به کمک جاذبه‌های موجود در Froghall
- تدارک پاتوقها یا رستورانهای با کیفیت به نحوی که پاسخگوی نیازهای مدرن بوده و بتوانند پذیرای مهمانی‌های شبانه باشند.

۳. یکپارچه‌سازی روستا

•فراهم آوردن فرصت‌های اقامتی جدید با مقیاس‌ها و گونه‌های متنوع که بر ارزش روستا خواهد افزود.

•به وجود آوردن یک نقطه کانونی متمایز و مشخص در Froghall در نقش یک عرصه همگانی و به عنوان بخشی از ایده کلی و جامع ارتقاء محیطی

•توسعه اقتصاد روستایی فعالتر و قوی‌تر در Froghall از طریق توسعه نواحی کار و اشتغال که می‌تواند سرمایه‌ها را به داخل محیط روستایی جذب نماید.

۴. به وجود آوردن و حمایت از فرصت‌های شغلی

•حمایت از مشاغل محلی از طریق تأمین زمین

•به وجود آوردن یک پارک جدید با بهره‌گیری از تکنولوژی سبز در ارتباط با Bolton Copper و استقرار بازارهای جدید

•تشویق تنوع بیشتر مشاغل در Froghall از طریق تعریف کاربری‌های گردشگری و تفریحی

۵. ارتقاء کیفیت محیط

- شکوفایی لبه رودخانه از طریق تغییر کاربری‌ها و تغییرات محیطی
- افزایش ارزش‌های بالقوه و بالفعل کانال به عنوان یک میراث محیطی
- ارتقاء و بهبود عرصه همگانی موجود در روستا
- ارتقاء محیطی ساختمانهای صنعتی موجود
- حفاظت از منظر تاریخی شهر در محدوده مورد مطالعه

بارانداز Froghall و کافه های اطراف آن

طرح های بالادست

برنامه ملی توسعه گردشگری ایران

❖ایران به جهت سازماندهی منظم توسعه گردشگری به هفت منطقه گردشگری تقسیم شده است.

❖استان خراسان رضوی به همراه مناطق کویری و ساحلی سیستان و بلوچستان در منطقه هفت گردشگری (منطقه بزرگ زیارتی) آن قرار می‌گیرد.

شماره منطقه	نام منطقه	محدوده
۱	البرز	استانهای ساحلی دریای خزر (مازندران و گلستان) استانهای کوهستانی و کویری تهران، سمنان، قم، قزوین و مرکزی
۲	سبلان	استان ساحلی دریای خزر (گیلان)، استان کوهستانی اردبیل، استان آذربایجان شرقی و دشت‌های استان زنجان
۳	غربی	استانهای همدان، آذربایجان غربی، کردستان، کرمانشاه، ایلام و لرستان
۴	پایتخت باستانی	دشت‌های خوزستان و منطقه کوهستانی چهارمحال و بختیاری
۵	قلب ایران (پرشیا)	استانهای کوهستانی و کویری اصفهان، فارس و استان کوهگیلویه و بویراحمد و استان ساحلی بوشهر
۶	کاروان جنوبی	استانهای کویری یزد و کرمان و استان ساحلی هرمزگان
۷	مرزهای شرقی	خراسان و مناطق کویری و ساحلی سیستان و بلوچستان

در این طرح بر پایه اهداف و راهبردهای پیشنهادی، استراتژی هایی در سه دوره زمانی کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت ارائه شده که از جمله مهمترین آنها در رابطه با طرح گردشگری گلمکان می تواند به موارد زیر اشاره کرد:

- **تهیه طرح برای مناطق دارای توان بالقوه گردشگری**
- **بهسازی و ارتقاء تسهیلات و خدمات گردشگری در نواحی موجود دارای اولویت**
- **عرضه محصولات جدید گردشگری مرتبط با سفرهای ماجراجویانه و طبیعت‌گری با تاکید بر استفاده از بازارهای داخلی و منطقه‌ای و بین‌المللی**
- **بهره‌گیری از مناطق کوهستانی**
- **توجه به جاذبه‌های مناسب برای گذران تعطیلات در منطقه شهرهای مشهد و نیشابور**

❑**سند ملی توسعه استان خراسان (۱۳۸۶)**

اهداف این طرح در راستای توسعه گردشگری استان عبارتند از:

❖تقویت موقعیت ویژه کلانشهر مشهد

❖توسعه سایر امکانات و زیرساخت‌های گردشگری و بهره‌برداری از جاذبه‌های گردشگری طبیعی و مذهبی استان

❖توسعه نقش IT در فعالیت‌های خدماتی و گردشگری

در راستای حصول اهداف فوق راهبردهای ارائه شده نیز به قرار زیر هستند:

❖**استفاده از کلیه امکانات و جاذبه‌های گردشگری و متنوع‌سازی خدمات قابل ارائه به گردشگران در استان**

❖**ایجاد زیرساخت‌های مناسب در نواحی گردشگری**

❖بسترسازی مناسب برای مشارکت بخش خصوصی در جهت سرمایه‌گذاری در این بخش

❖**حفظ و نگهداری و معرفی مراکز تاریخی، فرهنگی و جاذبه‌های گردشگری استان**

❖ساخت موزه خراسان بزرگ

❑**نظریه پایه توسعه استان خراسان در طرح آمایش سرزمین (۱۳۸۲)**

سیاست‌های اجرایی این طرح در بخش گردشگری عبارتند از:

❖**بهره‌برداری تفریحی و تفرجی از مواهب طبیعی استان در جهت تقویت اکوتوریسم**

❖متنوع‌سازی و ارتقاء کمی و کیفی خدمات حمل و نقل گردشگری

❖**توسعه و ارتقاء امکانات زیربنایی مورد نیاز قطب‌های گردشگری با اولویت ارائه خدمات اقامتی ارزانقیمت و کمپینگ**

❖تشویق و حمایت از ایجاد تاسیسات اقامتی ارزانقیمت با استفاده از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

❖توسعه و ارتقاء پایگاه‌های اطلاع‌رسانی گردشگری در نقاط مورد نیاز

❖احداث مجتمع‌های رفاهی و نیز پارکها در شبکه راه‌های استان

❖**ارتقاء و بهسازی راه‌های منتهی به جاذبه‌های گردشگری به ویژه جاذبه‌های طبیعی**

❖استفاده از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در احداث مجتمع‌های خدماتی بین‌راهی محورهای گردشگری استان با اولویت در محورهای مشهد- نیشابور- سبزوار، مشهد- بجنورد- گرگان و مشهد- تربیت حیدریه- بیرجند

❑طرح توسعه و عمران «جامع» ناحیه مشهد (۱۳۸۴)

از جمله سیاست‌های توسعه گردشگری در ناحیه مشهد به قرار زیر است:

- **تقویت، معرفی و اتصال جاذبه‌های گردشگری موجود به محورهای اصلی ارتباطی مشهد و توزیع تسهیلات و خدمات گردشگری در پیرامون مشهد**
- **تهیه طرح‌های توسعه گردشگری برای مجموعه‌ها و محورهای مهم گردشگری ناحیه شامل مجموعه طرقبه و شاندیز، مجموعه کلات، مجموعه توس، مجموعه سنگ‌بست، مجموعه گلمکان و ...**

جهت دستیابی به اهداف و سیاست‌های فوق پاره‌ای راهکارهای اجرایی و پروژه‌های گردشگری پیشنهادی عبارتند از:

- **پروژه‌های گردشگری غار مغان گلمکان اخلمد، چشمه گیلاس، دره بازه هور و ...**
- **طرح محور ویژه گردشگری طرقبه- شاندیز- گلمکان- اخلمد**
- **طرح تجهیز و ساماندهی شهر جدید گلبهار به عنوان شهر سبز**

- پروژه ساماندهی بند گلستان گلمکان و اخلمد
- پروژه ساماندهی مجموعه تاریخی و فرهنگی گلمکان
- احداث راه‌آهن مشهد- چناران- قوچان
- مطالعه آزادراه مشهد- قوچان
- ایجاد محورهای ویژه گردشگری مانند توس سفلی- رادکان طرقبه- شاندیز- گلمکان- اخلمد

از طریق ارتقاء کیفی راه‌های ارتباطی محورهای اخیر (در محدوده شهرستان چناران)

❑طرح مجموعه شهری مشهد (۱۳۸۸)

مشخصات عمومی محدوده مجموعه شهری مشهد

عنوان		رقم	توضیحات
جمعیت (۱۳۸۵)	ساکن	۳.۰۰۴.۹۴۵	۷/۹۶ درصد جمعیت ناحیه
	بهره‌بردار	۱۵.۰۰۰.۰۰۰	دومین شهر مذهبی جهان اسلام
جمعیت (۱۴۰۵)	ساکن	۴.۶۹۵.۰۰۰	-
	بهره‌بردار	۲۵.۰۰۰.۰۰۰	با توجه به ظرفیت نسبی کلانشهر مجموعه شهری
جمعیت مشهد (حریم کلانشهر)	۱۳۸۵	۲.۶۱۶.۴۴۰	۱/۸۷ درصد جمعیت مجموعه شهری
	۱۴۰۵	۳.۶۵۰.۰۰۰	۷/۷۷ درصد جمعیت مجموعه شهری
مساحت		۱۱.۳۲۱ km^2	۵۵ درصد ناحیه
حوزه تقسیمات اداری		۱۹ دهستان	واقع در چهار شهرستان مشهد، بینالود و بخش‌هایی از چناران و فریمان
شهرهای موجود		۹	مشهد، چناران شاندیز، طرقبه، رضویه، ملک‌آباد، فریمان فرهادگرد، گلمکان
شهرهای جدید		۲	گلبهار و بینالود
شهرهای پیشنهادی		۸	سیدآباد، سنگدست، جیم‌آباد، کنویست، فریمانی، توس، قرقی، دیزباد
شهرکهای صنعتی موجود		۹	توس، بینالود، چناران چرم‌شهر، ماشین‌سازی کاویان صنعتی مشهد، چهارطاقی و فناوری غذایی
شهرکهای صنعتی پیشنهادی		۶	-
تعداد آبادی		۶۱۲	۶/۷۲ درصد آبادی‌های ناحیه
تراکم جمعیت		۳۶۵ نفر	ناحیه ۱۵۵ نفر- کشور ۳۶ نفر

❖در این طرح هفت حوزه تعادلبخش با عناوین چناران توس، بینالود، سرجام، فریمان آبروان تبادگان در مجموعه شهری مشهد درنظر گرفته شده است.

❖شهر گلمکان در حوزه تعادلبخش چناران و در مجاورت حوزه‌های توس و بینالود قرار می‌گیرد.

ردیف	نام حوزه فضایی	کارکردهای اصلی
۱	چناران	- صنایع و خدمات برتر با تاکید بر صنایع پاک بیوتکنولوژی، صنایع غذایی در قالب شهرکهای صنعتی و خدمات تحقیقی و پژوهشی - کشاورزی و دامپروری نوین و پیشرفته - خدمات با تاکید بر خدمات گردشگری و حمل و نقل و خدمات تخصصی آموزش عالی

❖شهر گلمکان به عنوان یکی از کانون های گردشگری تعریف شده و دو محور مشهد-چناران و مغان-اخلمد نیز به عنوان کریدورهای توسعه در نظر گرفته شده اند.

کریدور	موقعیت	عناصر پشتیبان
مشهد- چناران	پهنه شمال غربی مجموعه شهری منطبق بر محور ترانزیتی مشهد- چناران	- شهرهای مشهد، چناران و شهر جدید گلبهار - شهرکهای صنعتی چناران، ماشین‌سازی، صنایع غذایی، چهارطاقی و توس - محور ترانزیتی مشهد- قوچان - مجموعه‌های تولیدی- صنعتی پاک (طرح راهبردی محور چناران) - مجتمع‌های انبارداری پاک (طرح راهبردی محور چناران) - پارکهای موضوعی علمی- تحقیقاتی - مجتمع‌ها و مراکز آموزشی، خدماتی- رفاعی و تفریحی
مغان- اخلمد	پهنه جنوب غربی مجموعه شهری شامل نقاط تاریخی و پهنه‌های طبیعی گردشگری: مجموعه تاریخی- طبیعی مغان مجموعه تاریخی- طبیعی گلستان مجموعه تاریخی – طبیعی طرقبه و شاندیز مجموعه تاریخی- طبیعی گلمکان مجموعه تاریخی- طبیعی اخلمد	- شهرهای طرقبه، شاندیز و گلمکان - راه‌های ارتباطی روستایی اتصالدهنده مغان تا اخلمد - بستر طبیعی مناسب شامل جنگل، مسیل، رود-دره‌ها، ارتفاعات و چشم‌اندازهای بکر طبیعی - امکانسنجی پارکهای علمی و تحقیقاتی - بند تاریخی گلستان - مجموعه شهر تمدنها - مجموعه خرید- گردشی بیلدر - پارک طبیعی کمرمقبولا

در مجموع با توجه به برنامه‌های فرادست **می‌تواند پیش‌بینی نمود که در آینده منطقه نمونه گردشگری گلمکان به جهت قرارگیری در میان سایت‌های پیرامون که همگی واجد ارزش‌های گردشگری هستند، تحت‌الشعاع کارکردهای منطقه‌ای قرار می‌گیرد. بنابراین این محدوده با ویژگی‌های شاخص خود، به عنوان عنصری از یک منطقه تاریخی- گردشگری مطرح شده و دارای قابلیت پذیرش حجم بازدیدکننده بالاست.** همچنین از آنجا که در حال حاضر تنها شهر مشهد، مهمترین ارائه‌دهنده امکانات و خدمات پذیرایی و اقامتی به گردشگران و زائران است، در نتیجه شهر گلمکان نیز در پیوند با محدوده طرح می‌تواند به عنوان یک پایگاه اقامتی- استراحتگاهی در ارائه انواع خدمات مورد نیاز به کلیه گردشگران نقش مهمی ایفا کند.

پیشینه تاریخی

پیشینه: جایگاه ناحیه گلمکان در ولایت توس قدیم

•شهر و ناحیه گلمکان از نظر جغرافیای تاریخی در دوره کشف‌رود یعنی **ولایت توس** قدیم قرار داشته است.

•"ولایت توس" همان ناحیه‌ای است که امروزه شهرستانهای:

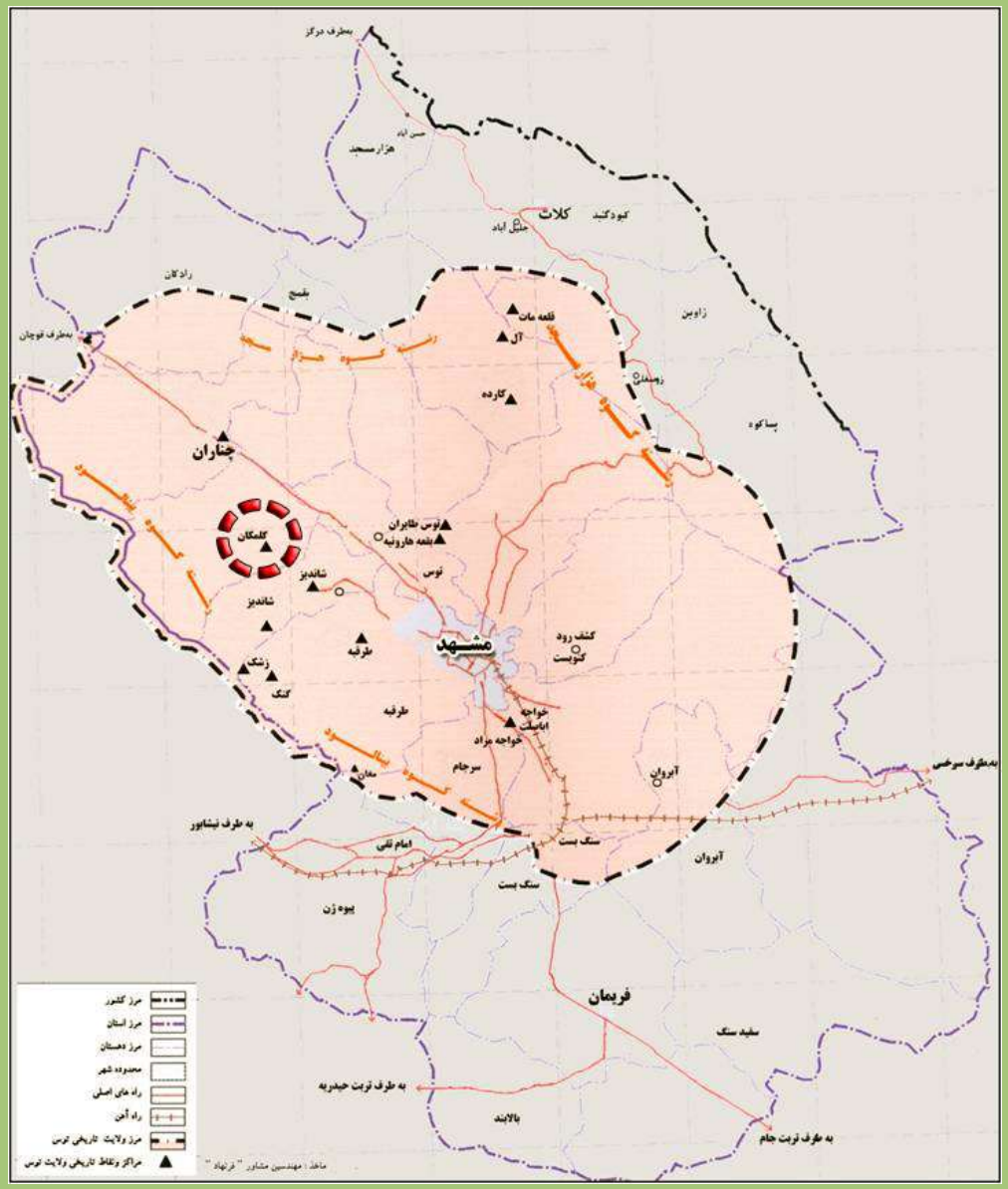
«مشهد و طرقبه- شاندیز را تشکیل میدهد»

•"ولایت توس" میان دو رشته **کوه هزارمسجد** در شمال و **بینالود** قرار گرفته است. به همین دلیل دارای تعداد زیادی سکونتگاه‌های **جلگه‌ای** و **کوهستانی** است.

شهرها و روستاهای مهم دامنه شمالی: طرقبه، شاندیز، گلمکان زشک و ...

شهرها و روستاهای مهم دامنه جنوبی: پیوه‌ژن خرو، درود ...

یکی از منابع ارزشمند رشته کوه بینالود و دره‌های آن از جمله گلمکان تواند کم‌نظیر برای توسعه گردشگری طبیعی، فرهنگی و تاریخی و ... و نقش آنها در کوهنوردی و گردشگری سلامتی است.



جایگاه گلمکان در ولایت قدیم توس

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

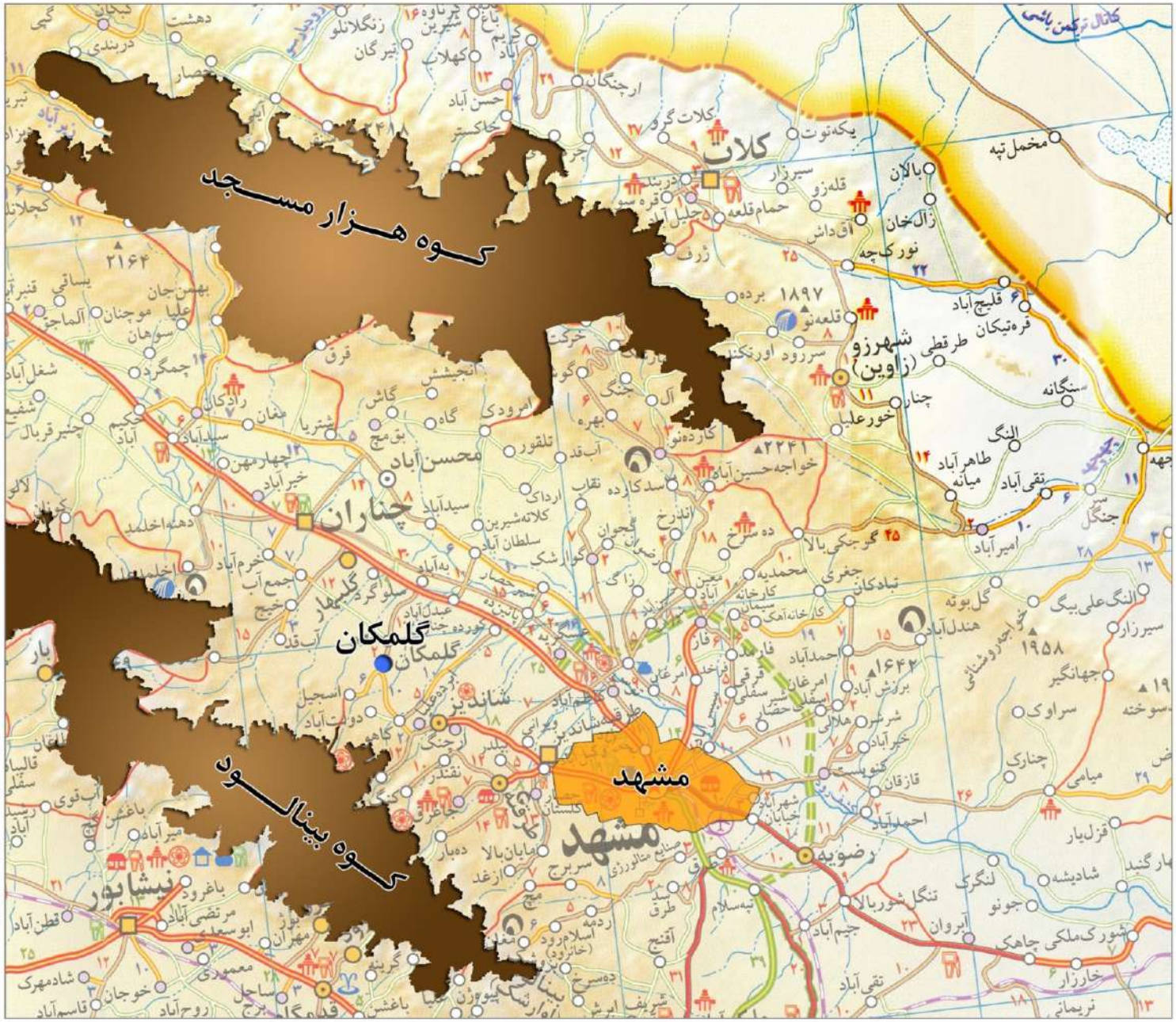
راهنما

عنوان نقشه:
موقعیت عمومی گلمکان

مقیاس 1:230000
0 1000 2000 4000

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پیاده‌سازی: ک. مسعودی
کارفرما: کارشناسی مشاور	ترسیم: گروه گلپیوند
شماره طرح 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور

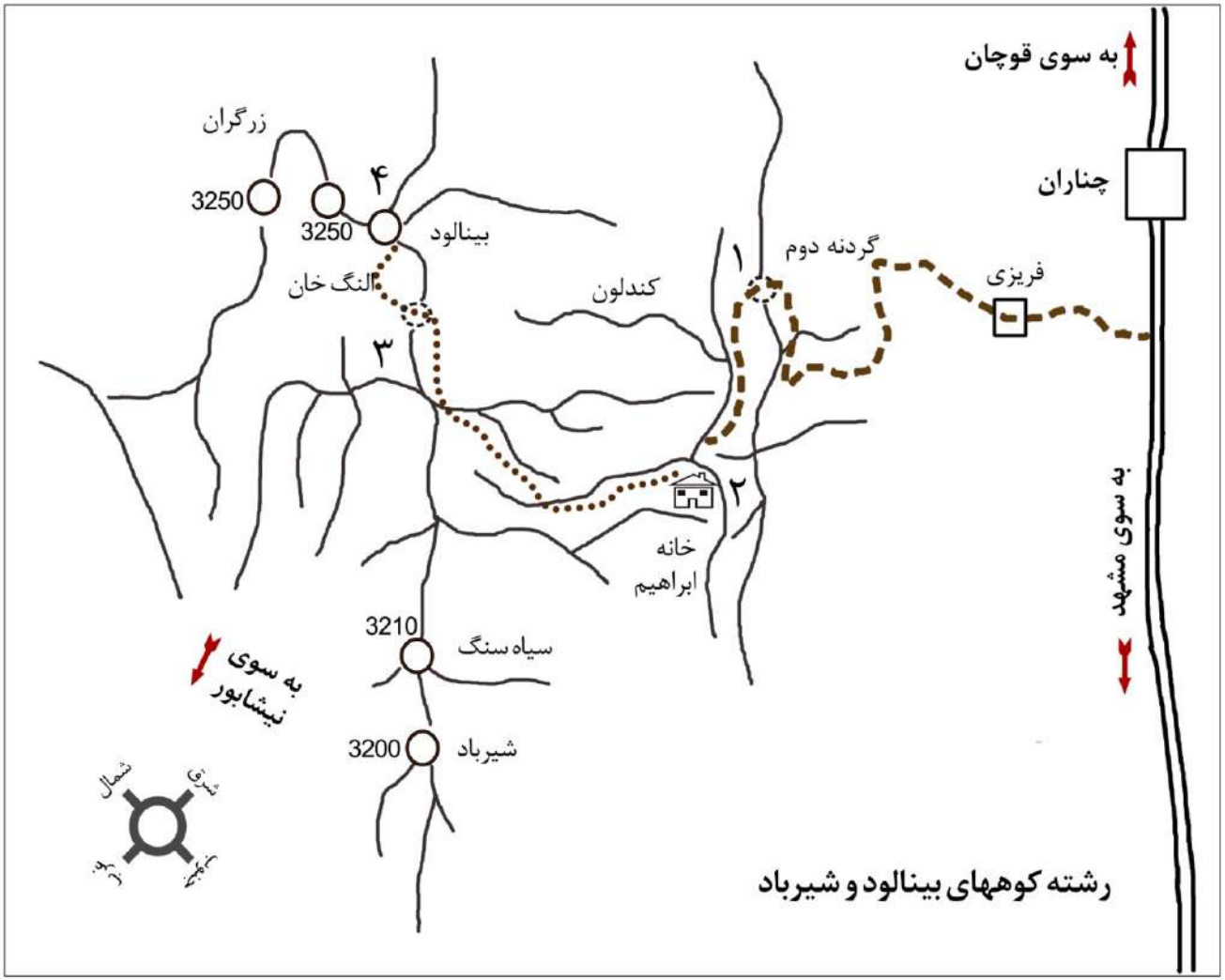


موقعیت عمومی گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

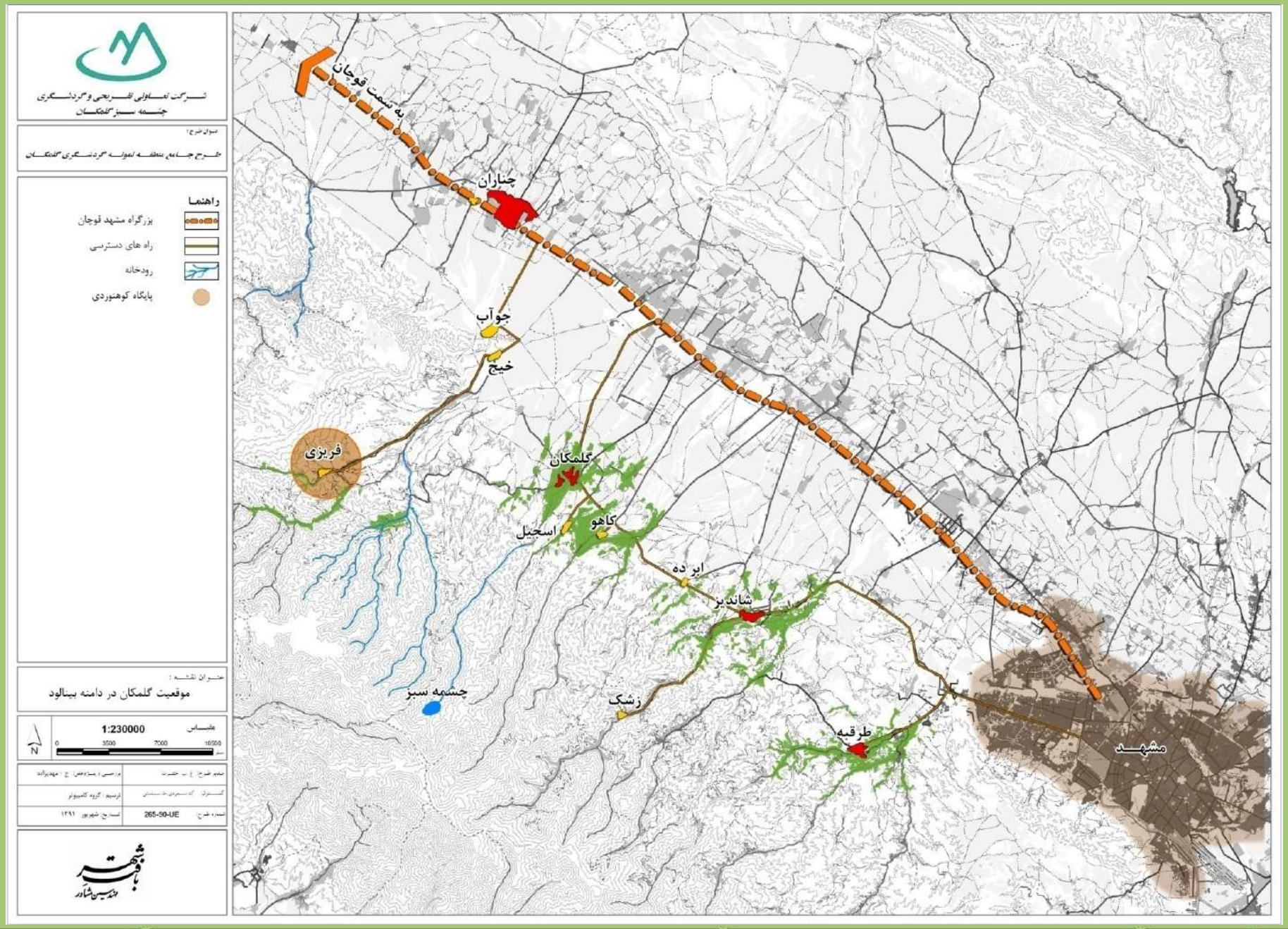


شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

موقعیت مسیرهای کوهنوردی

مهندسین مشاور



موقعیت گلمکان در دامنه بینالود

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

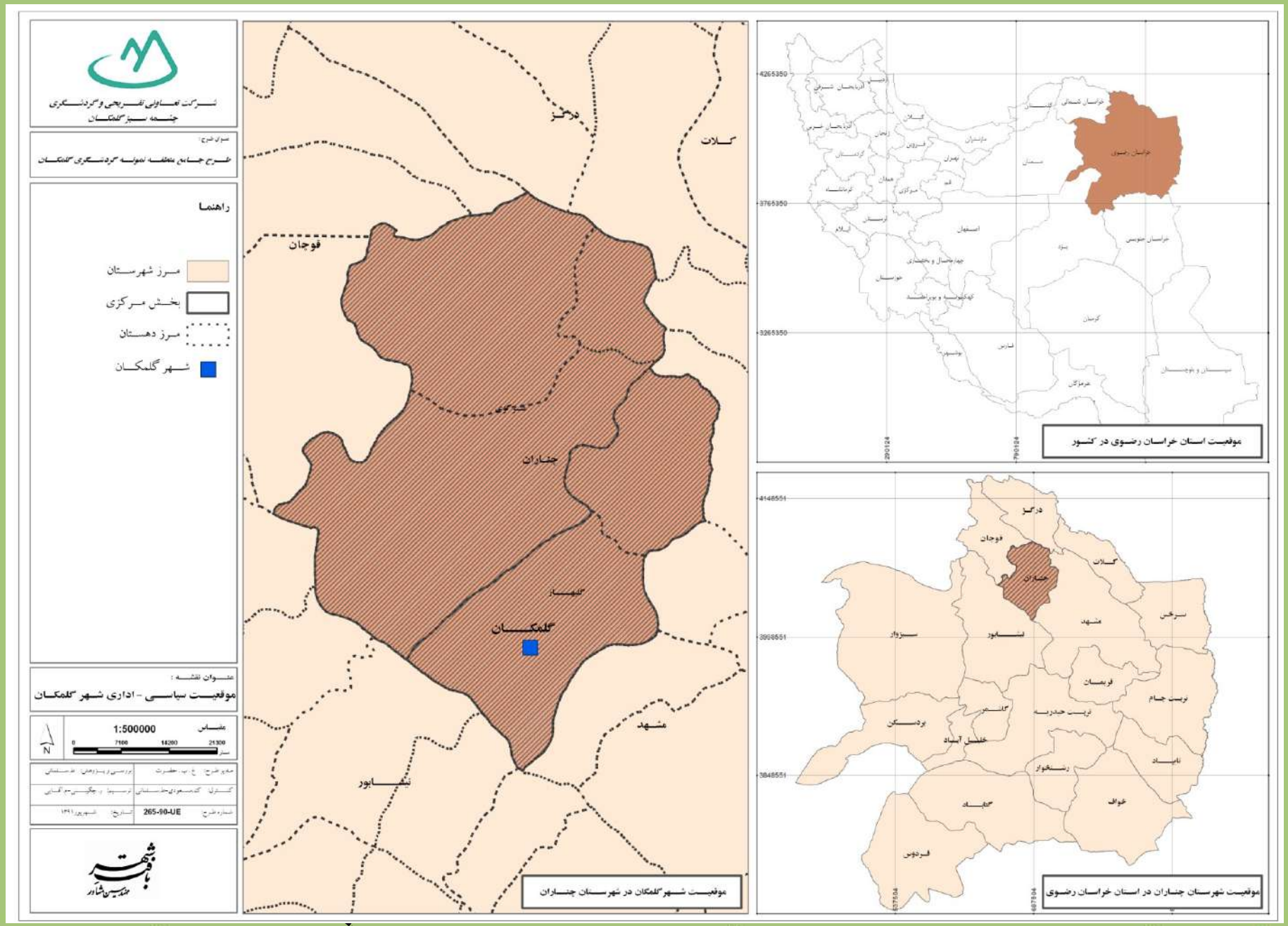
باقر شهر
مهندسین مشاور

موقعیت گلکان در تقسیمات اداری - سیاسی

●همجواری با سایر شهرستانها

-گلمکان مرکز دهستان گلمکان در بخش گلبهار و شهرستان چناران قرار دارد.

-این دهستان (گلمکان) همسایه شهرستانهای مشهد، طرقبه- شاندیز و نیشابور است.



موقعیت سیاسی - اداری شهر گلمکان

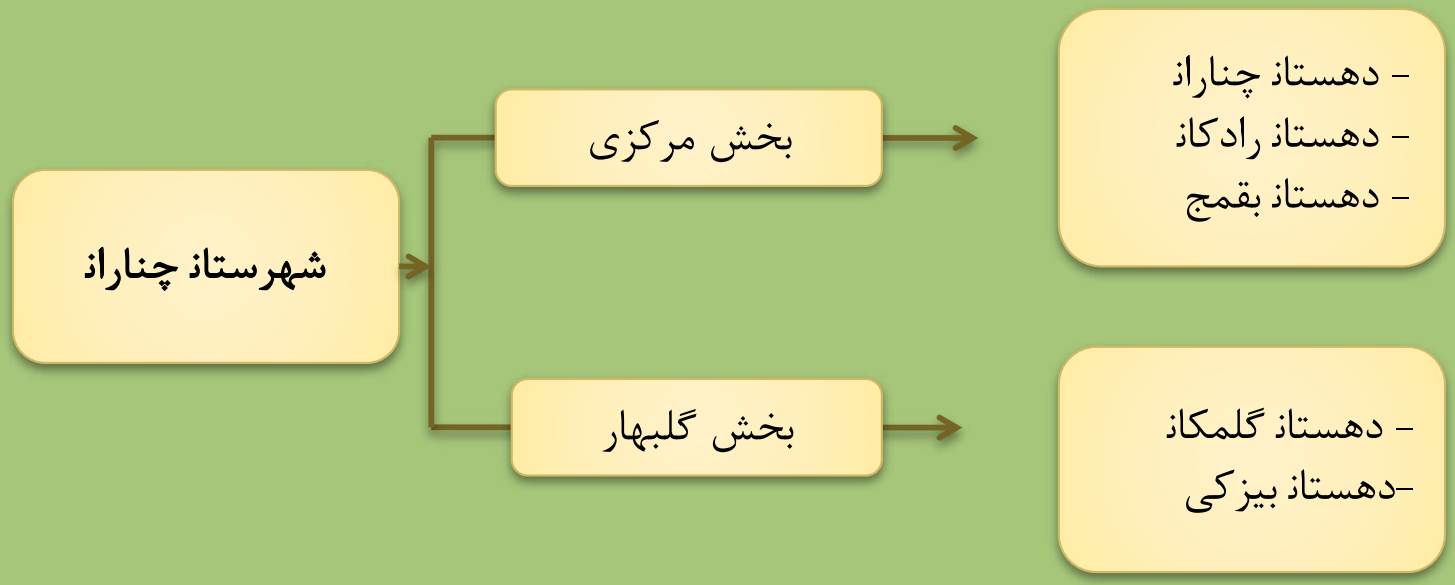
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

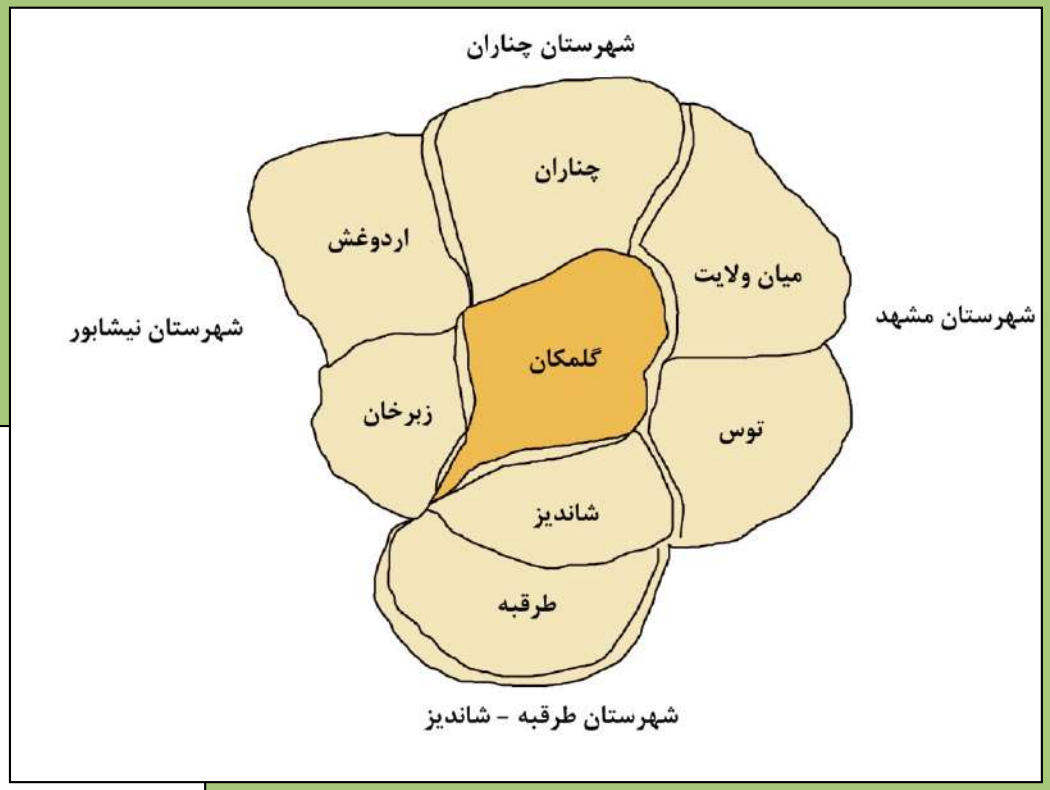
شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلمکان

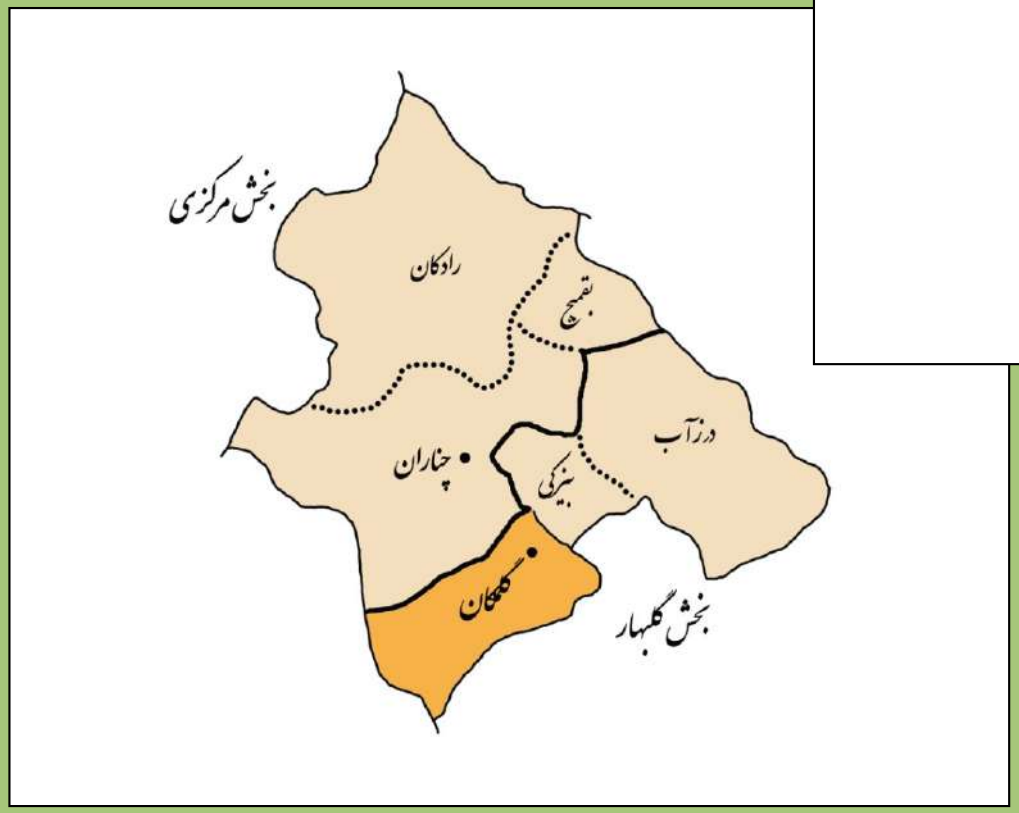
باشهر مهندسین مشاور

•موقعیت در تقسیمات شهرستان

- شهرستان چناراز دارای دو بخش و ۵ دهستان است.







موقعیت گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

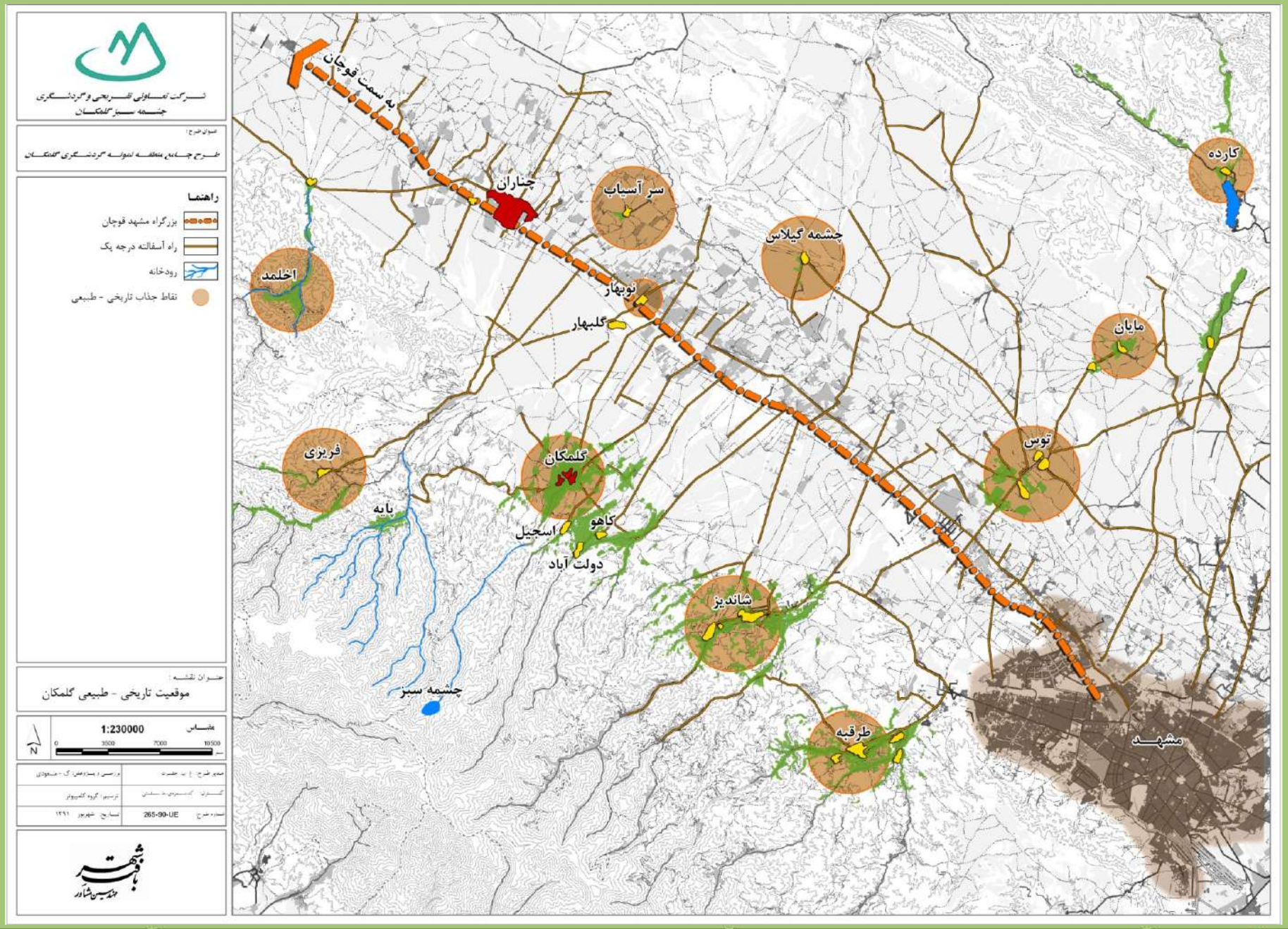
شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلمکان

باشهر مهندسین مشاور

جغرافیای تاریخی، فرهنگی و طبیعی ولایت توس و جایگاه گلگان و چشمه سبز

- ولایت توس بر سر راه جاده ابریشم قرار داشته
- در طول سده‌ها مرکز رویدادهای بزرگ تاریخی تشکیل دولت‌ها، یورش ترکان، مغولان، تیموریان و ... بوده است.
- محل شکل‌گیری زبان ادبیات و اساطیر ایرانی- از جمله شاهنامه بوده است.
- بستر فرهنگی توسعه عرفان مکتب خراسان

به همین دلیل تمام شهرها و روستاهای این دیار پر از آثار و نشانه‌های تاریخی و فرهنگی است که نیازمند حفاظت و توسعه پایدار در زمینه گردشگری، طبیعی، تاریخی، اجتماعی و درمانی است.



شهر با هنر
مهندسین مشاور

موقعیت تاریخی - طبیعی گلمکان

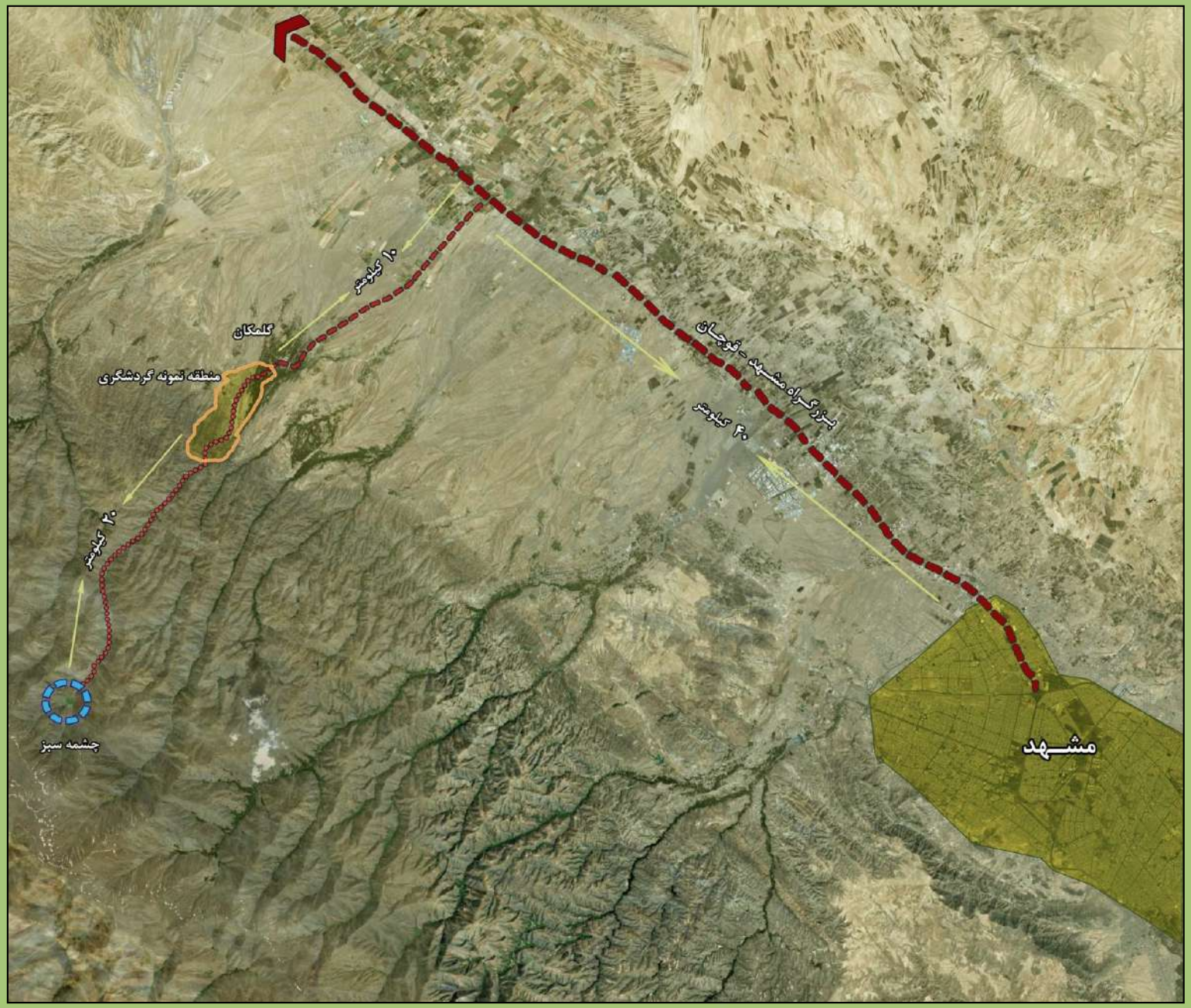
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

❖ بخش دوم - بررسی وضع موجود

شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

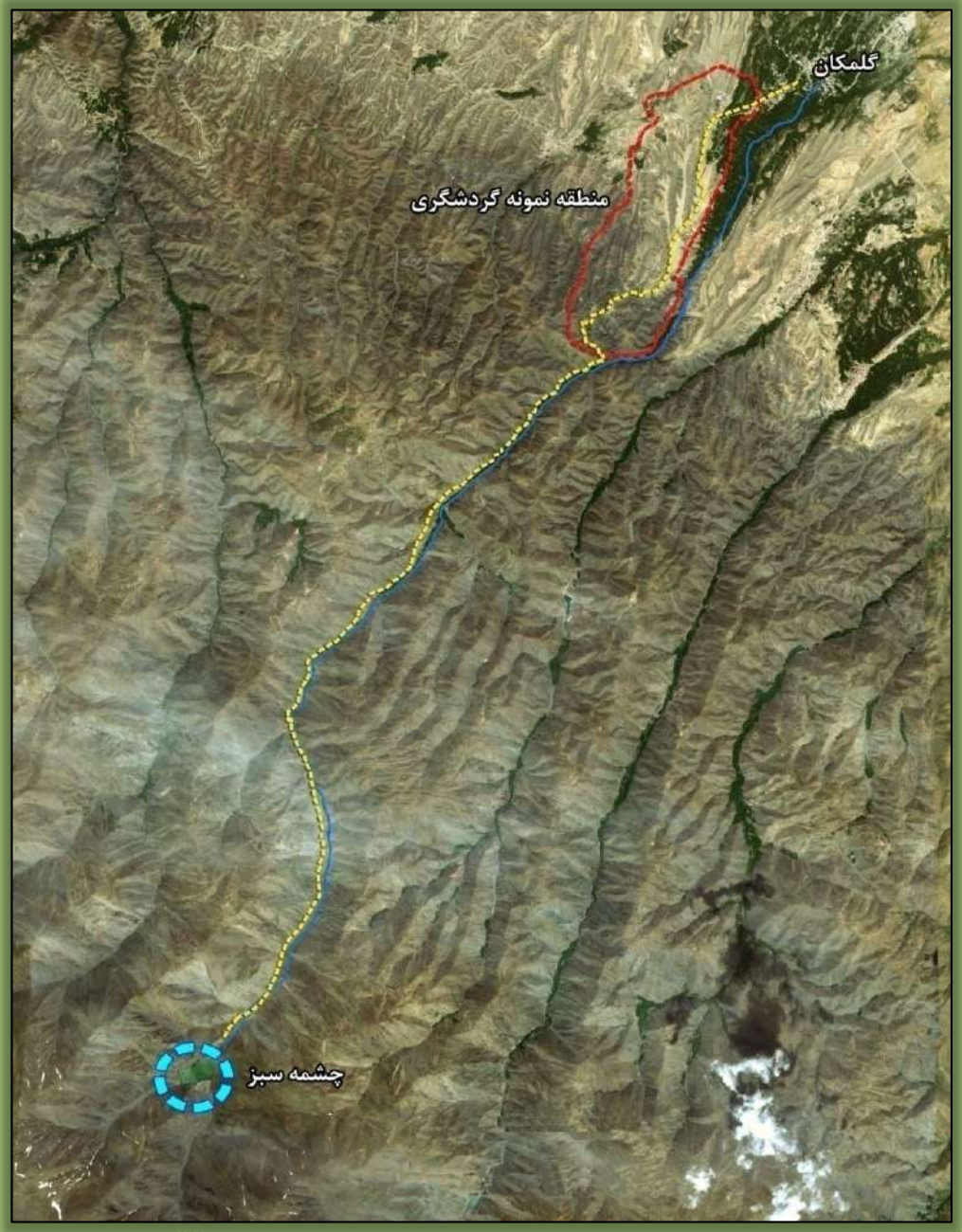


موقعیت منطقه نمونه در محدوده فراگیر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باقرشهر
مهندسین مشاور



موقعیت اراضی گلمکان-چشمه سبز

- محدوده مطالعات اراضی پایکوهی رود -دره گلمکان است.
- این محدوده در جنوب غربی شهر گلمکان و در امتداد شمالی -جنوبی غرب رودخانه گلمکان واقع شده است.
- زمین طرح در بالادست و در دامنه بینالود به دریاچه چشمه سبز منتهی می گردد.
- فاصله اراضی طرح تا چشمه سبز بین ۱۵ تا ۲۰ کیلومتر می باشد.

بهار چشمه سبز -دید به شمال دریاچه

زمستان چشمه سبز -دید به شمال دریاچه

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

تصاویر چشمه سبز در فصول مختلف

باقر شهر مهندسین مشاور

باغات دره عاشقان- بهار ۹۱

باغات پراکنده حاشیه رودخانه گلمکان- بهار ۹۱

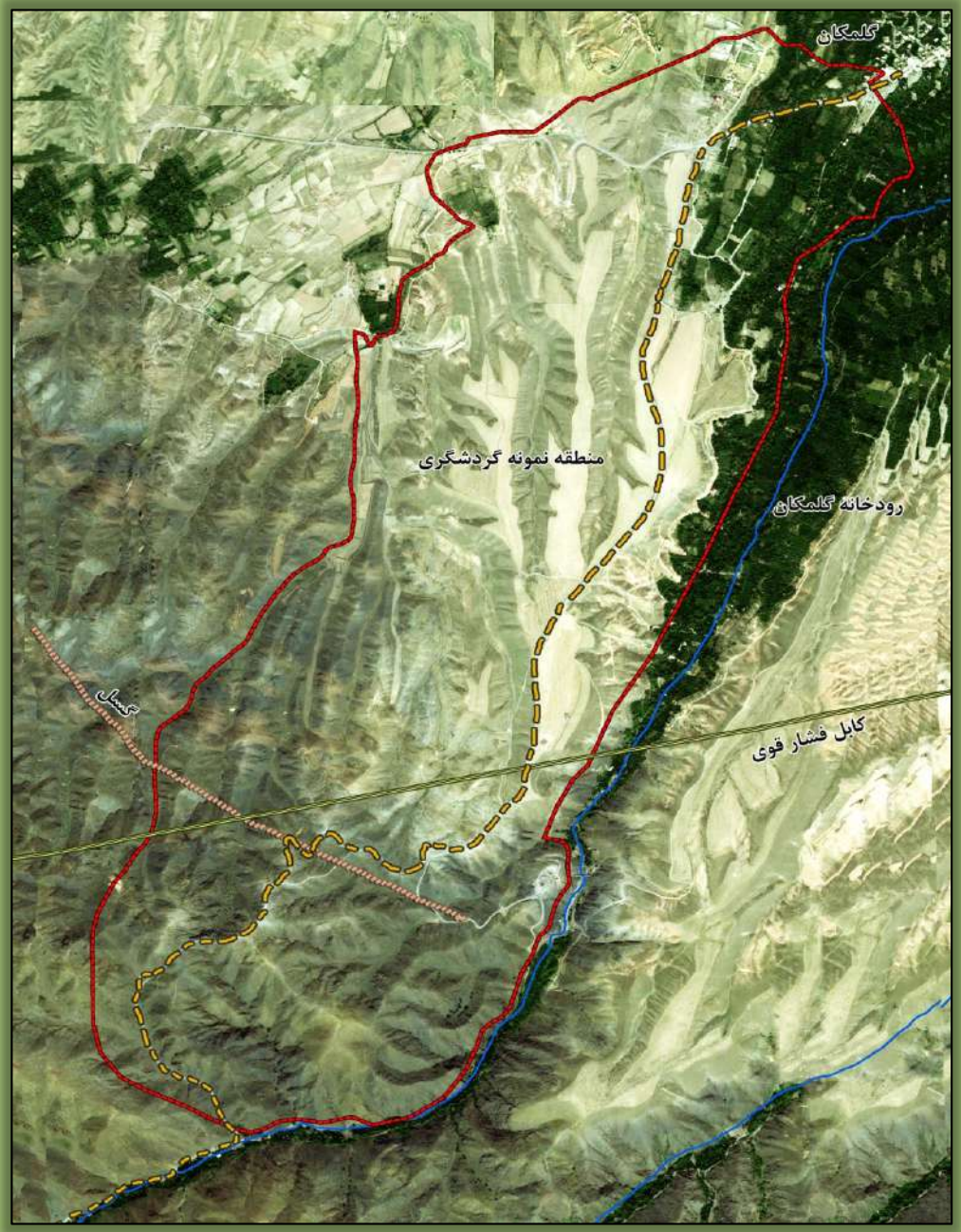
باغات پراکنده حاشیه رودخانه گلمکان- بهار ۹۱

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

تصاویری از محور دسترسی تا چشمه سبز

باقر شهر مهندسین مشاور



موقعیت اراضی محدوده منطقه نمونه

منطقه نمونه:

- از شمال به غرب شهر گلمکان
- از جنوب به اراضی پایین دست بند و بروز زدگی های سنگی
- از غرب به اراضی تپه ماهوری دامنه های بینالود محدود می شود.

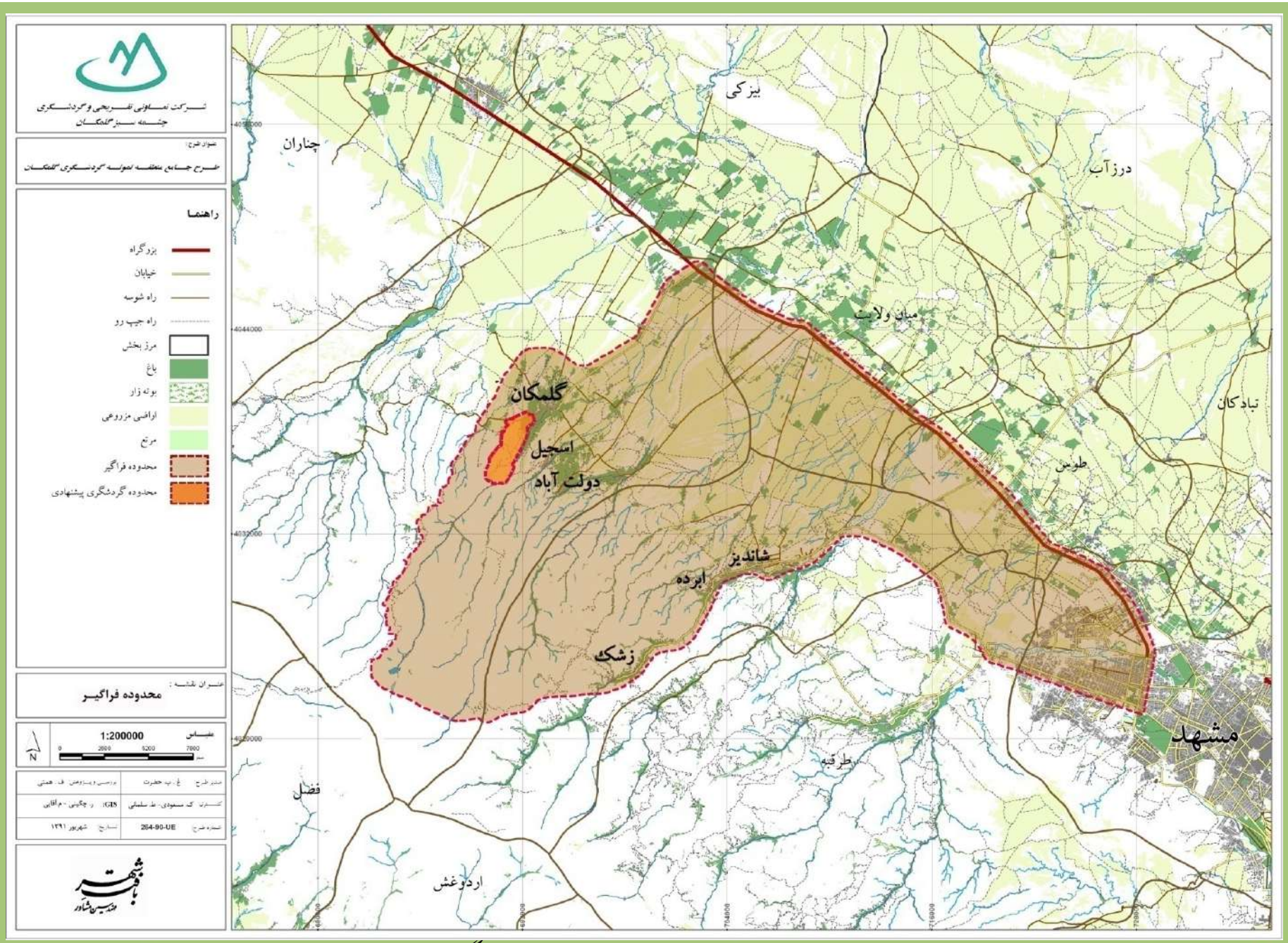
این محدوده در تدقیق نهایی به حدود ۶۰۰ هکتار بالغ می گردد.

سه راهی ابتدا منطقه نمونه گردشگری - بهار ۹۱

اراضی تپه ماهوری جنوب منطقه نمونه گردشگری - بهار ۹۱

اراضی غرب منطقه نمونه گردشگری - بهار ۹۱

اراضی مشرف به بند- منطقه نمونه گردشگری - بهار ۹۱

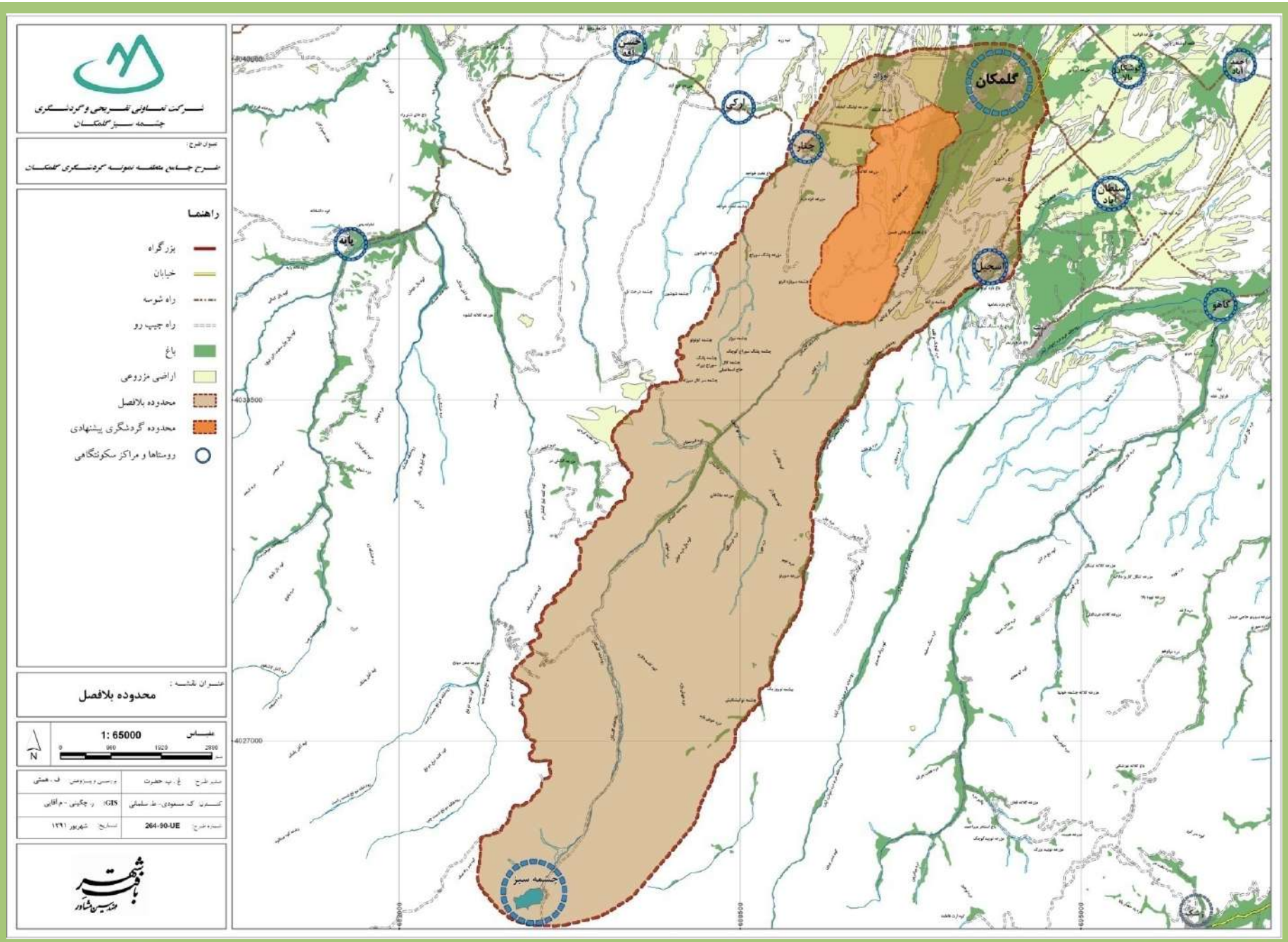


مهندسین مشاور

محدوده فراگیر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان



محدوده بلافصل

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

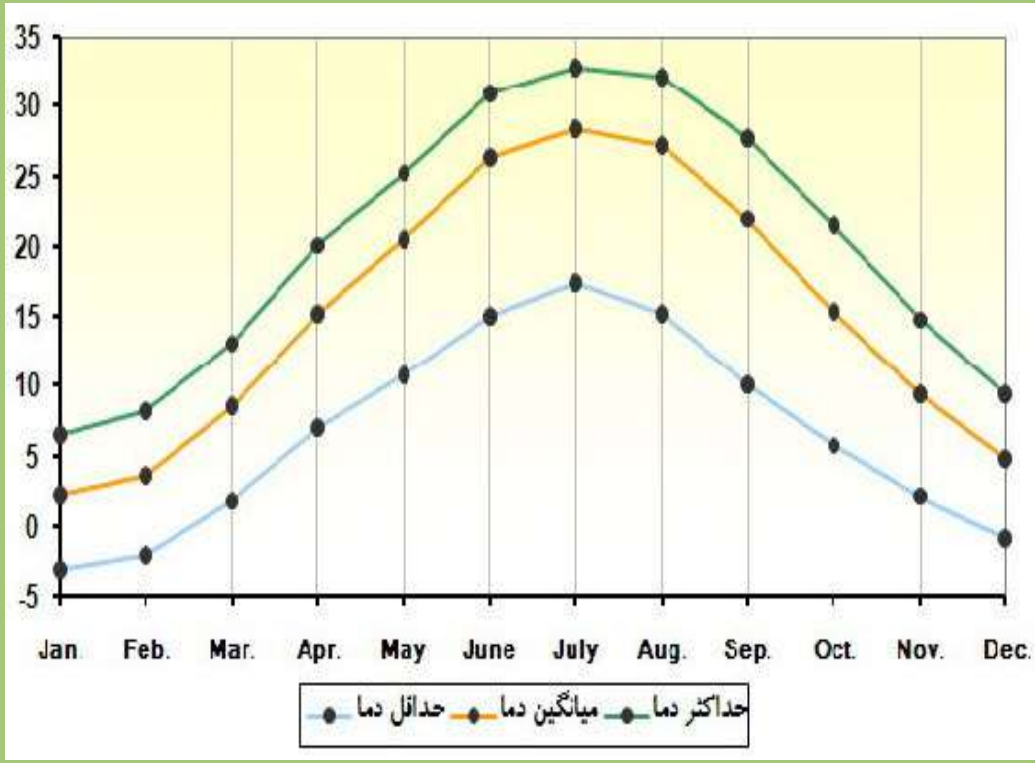
شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

پارامترهای اقلیمی

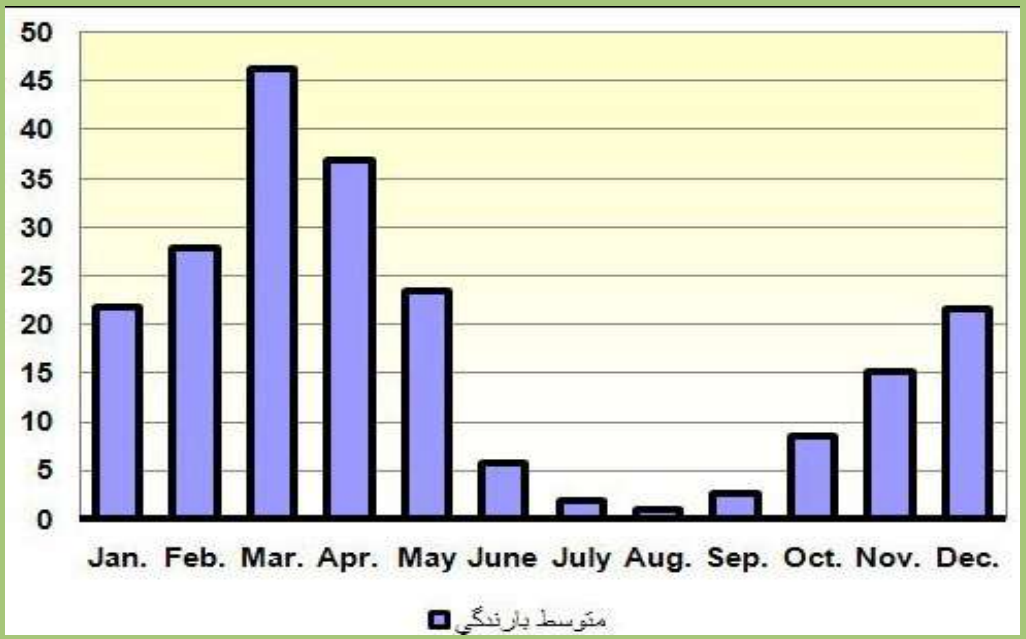
درجه حرارت

ایستگاه گلمکان	۱۵/۲ °C	منطقه نمونه گردشگری	۱۲ °C
میانگین حداکثر درجه حرارت	۲۰/۲	میانگین حداقل درجه حرارت	۶/۶



تعداد روزهای یخبندان ۸۶ روز

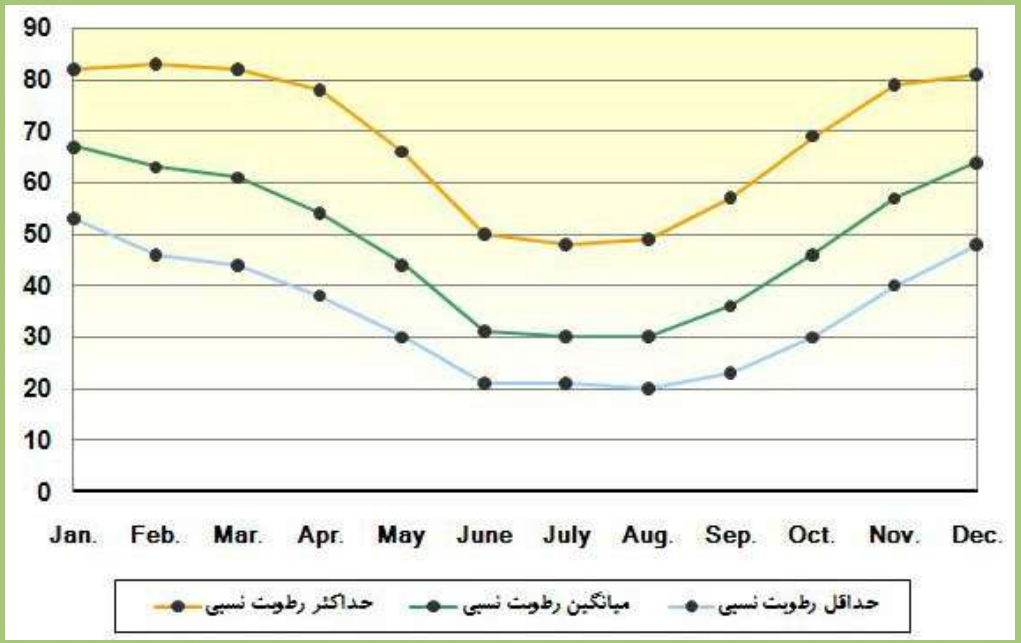
ساعات آفتابی ۲۸۹۸ ساعت



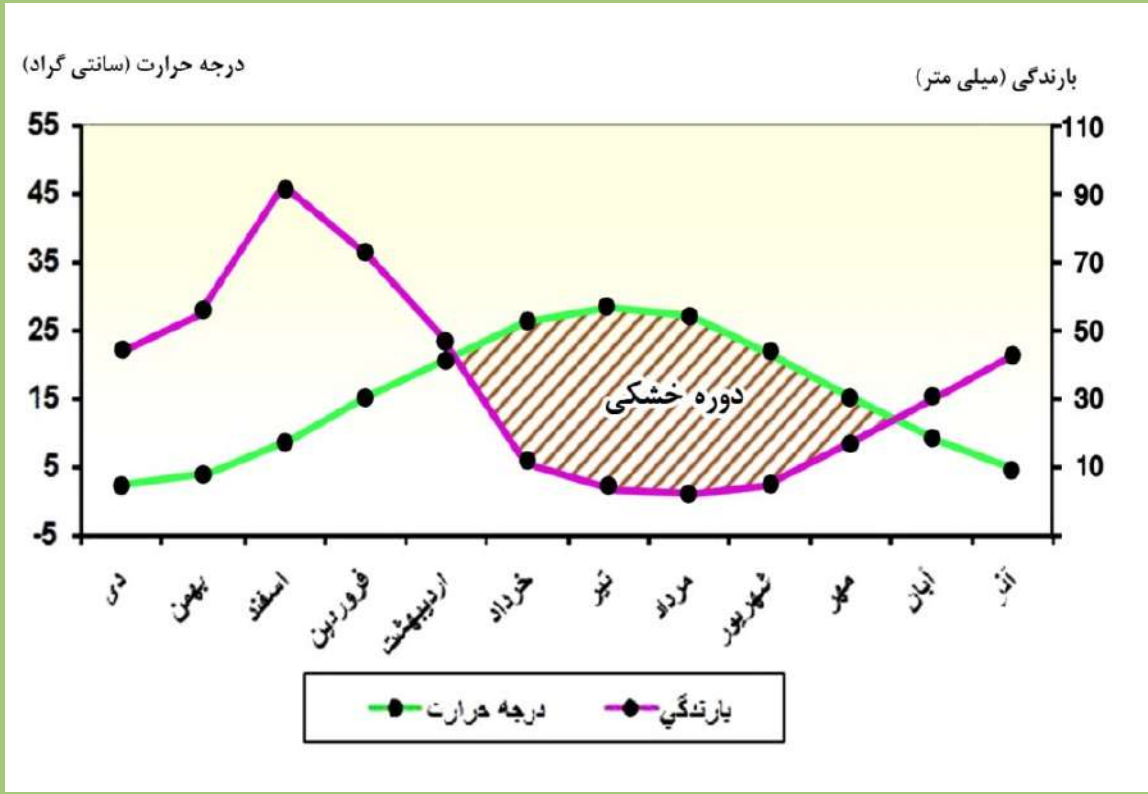
بارندگی

(رژیم بارندگی مدیترانه‌ای)

ایستگاه گلمکان	۲۱۲ میلیمتر
ایستگاه بارانسنجی	۲۳۸ میلیمتر



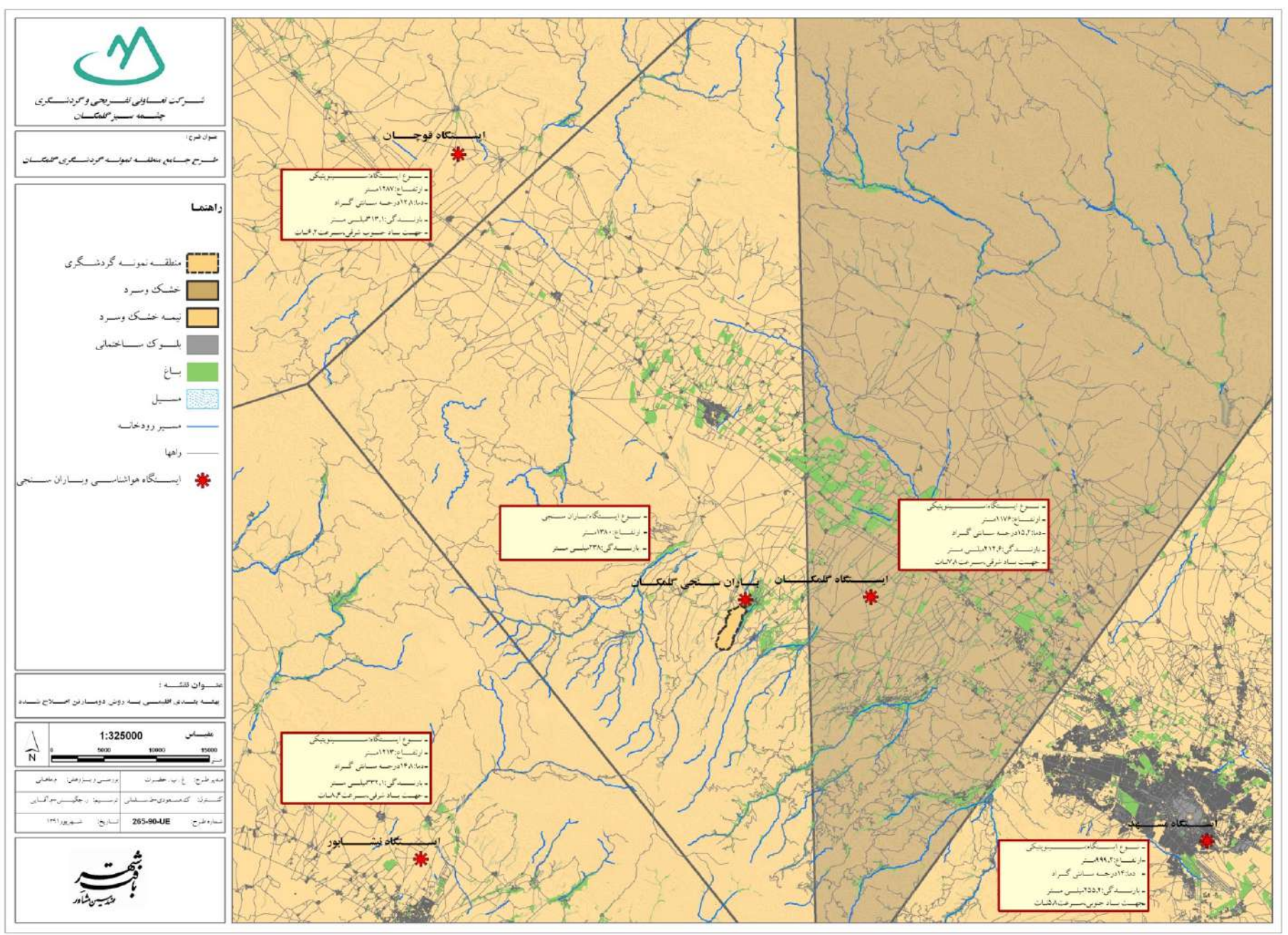
رطوبت نسبی	۴۸ درصد
حداکثر ماهیانه	۶۹ درصد
حداقل ماهیانه	۳۵ درصد



منحنی آمبروترمیک

طول دوره خشکی از اواسط فروردین تا آبان ماه

بیشترین زمان خشکی مربوط به تیرماه



شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

پهنه بندی اقلیمی براساس روش دومارتن اصلاح شده

باشهر
مهندسین مشاور

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

راهنما

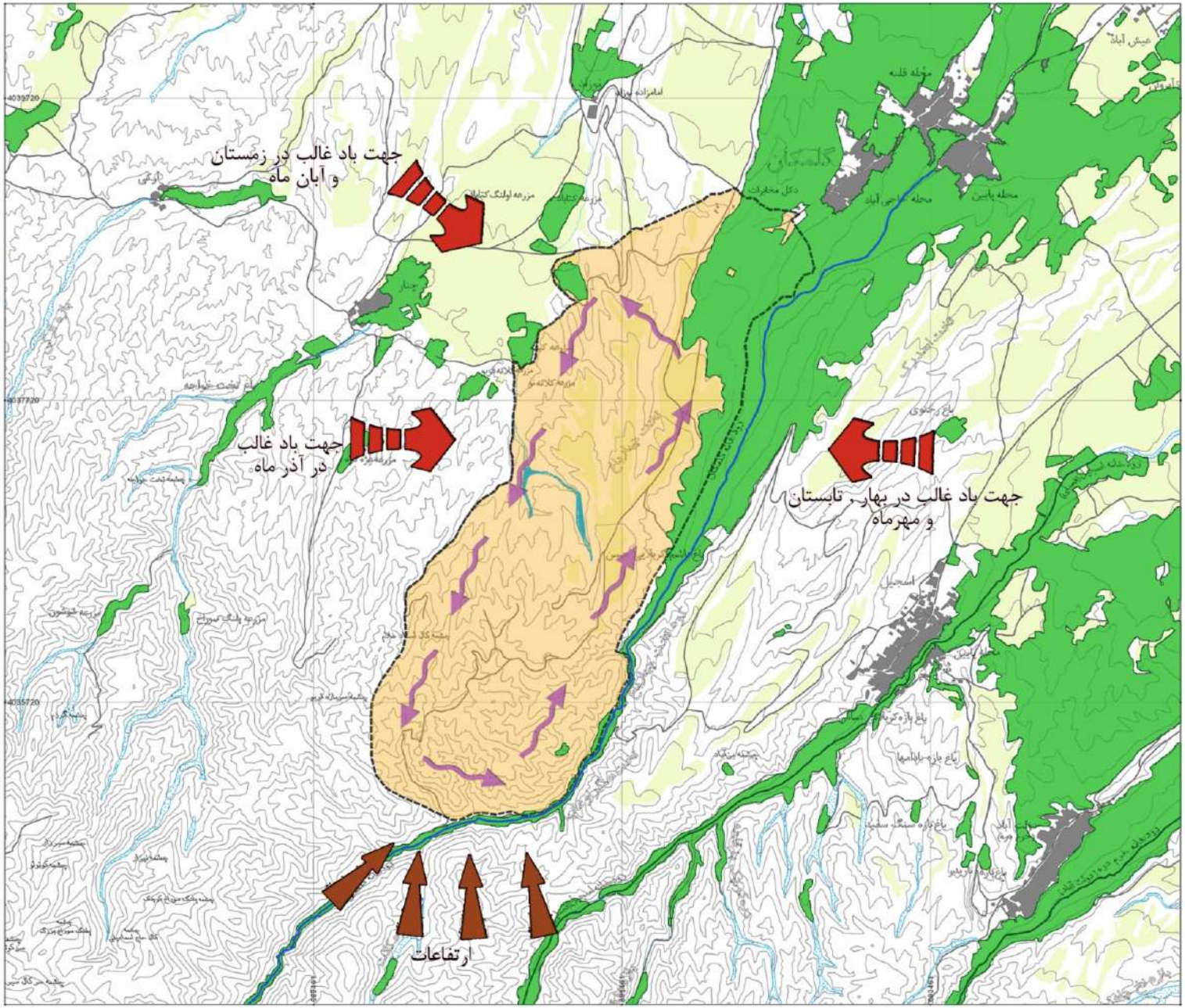
- مرتفع بودن محدوده نسبت به اطراف و برخورداری ازآب و هوایی مطلوبتر
- باغات عاملی جهت تلطیف هوا
- رودخانه به عنوان کریدور طبیعی
- باد های محلی کوه و دره ارتباط دهنده بالا دست وپایین دست منطقه
- کوه ها به عنوان منبع ذخیره برف و تامین کننده آب در تابستان
- جهت باد غالب

عنوان نقشه:
امکانات منطقه نمونه گردشگری از نظر اقلیم

مقیاس 1: 25000

مدیر طرح: ع. ب. حضرت	بررسی و پیشنهادی: م. ماهلی
کنترل: ک. مسعودی، ط. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح 265-90-UE	تاریخ شهریور ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور



باشهر مهندسین مشاور

امکانات اقلیمی منطقه نمونه گردشگری

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح :
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

سرعت باد
(MS)

- >=6
- 5-6
- 4-5
- 3-4
- 2-3
- 1-2

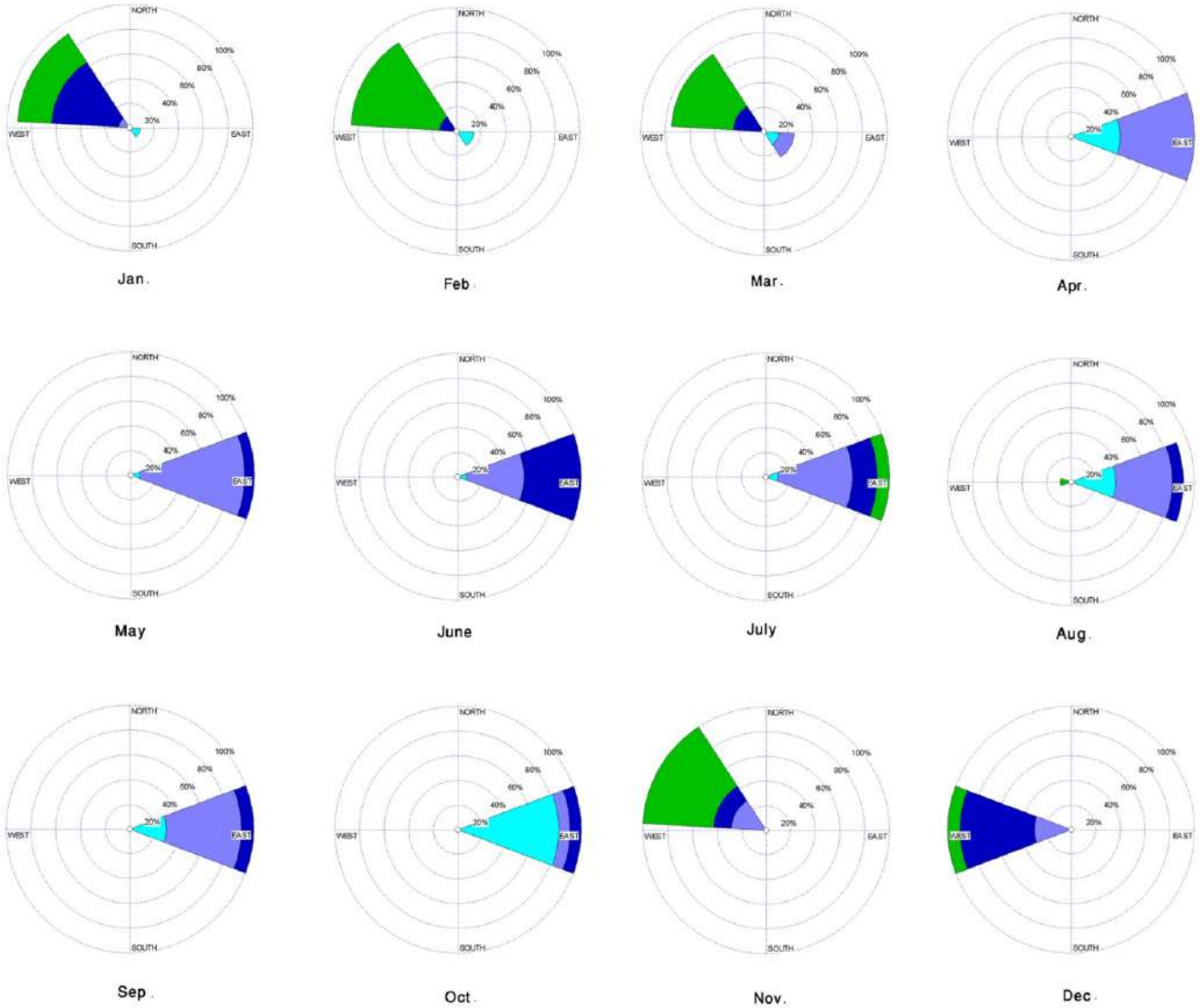
عنوان نقشه :
گلباد منطقه مورد مطالعه

مقیاس

N

مدیر طرح : ا. ب حضرت	بررسی و پیشنهاد : م. ملکانی
کشیده : ک. مسعودی - ط. سلطانی	نویسنده : گروه کامپیوتر
شماره طرح 265-90-UE	تاریخ : شهریور ۱۳۹۱

باشهر
مهندسین مشاور



باشهر
مهندسین مشاور

گلباد منطقه مورد مطالعه

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

اقلیم و گردشگری

- مدل TCI (Tourism climate Index)

۷ پارامتر اقلیمی مورد استفاده شده :

- میانگین حداکثر دما
- میانگین دما
- میانگین حداقل رطوبت نسبی
- میانگین رطوبت نسبی
- مجموع بارش ماهانه
- میانگین ساعات آفتابی
- میانگین سرعت باد

زیرش اخه	پارامترهای اقلیمی ماهیانه	تاثیر روی گردشگری	اهمیت در مدل
CID	متوسط حداکثر دما و میانگین حداقل رطوبت نسبی	آسایش گرمایی را در زمانی که گردشگران حداکثر فعالیت را دارا هستند نشان می‌دهد.	۴۰
CIA	میانگین دمای روزانه و میانگین رطوبت نسبی	آسایش گرمایی را در طول شبانه‌روز که ساعات خواب را نیز شامل می‌شود نشان می‌دهد.	۱۰
P	کل بارش	اثر منفی که این عنصر بر روی لذت تعطیلات می‌گذارد منعکس می‌کند.	۲۰
S	کل ساعات آفتابی	برای گردشگری این پارامتر مثبت ارزیابی شده و از طرفی در روزهای داغ به دلیل خطر آفتاب سوختگی و ناراحتی اثر منفی دارد.	۲۰
W	متوسط سرعت باد	تاثیر این پارامتر به دما بستگی دارد. (تاثیر خنک‌کنندگی باد در اقلیم گرم و مثبت ارزیابی شده در حالی که اثر سردکنندگی آن در اقلیم‌های سرد منفی ارزیابی شده است.	۱۰

- جدول کیفیت نهایی TCI

ارزش توصیفی TCI	امتیاز TCI	رتبه
ایده‌آل	۱۰۰-۹۰	۹
عالی	۸۹-۸۰	۸
خیلی خوب	۷۹-۷۰	۷
خوب	۶۹-۶۰	۶
قابل قبول	۵۹-۵۰	۵
ناچیز- حاشیه‌ای	۴۹-۴۰	۴
نامناسب	۳۹-۳۰	۳
بسیار نامناسب	۲۹-۲۰	۲
بی‌نهایت ناخوشایند	۱۹-۱۰	۱
غیرقابل تحمل	(۹-) تا ۹	۰

- فرمول نهایی شاخص اقلیم و گردشگری :

$$TCI = 2\left[(4\times CID) + CIA + (2\times P) + 2(S) + W\right]$$

- جدول کیفیت نهایی TCI گلمکان

ماه / شاخص	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.
ضریب نهایی TCI گلمکان	۴۹	۵۰	۵۲	۸۰	۸۸	۶۴	۵۴	۵۴	۸۲	۹۲	۶۴	۵۵
ارزش توصیفی TCI	ناچیز	قابل قبول	قابل قبول	عالی	عالی	خوب	قابل قبول	قابل قبول	عالی	ایده‌آل	خوب	قابل قبول

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
اقلیم	- واقع شدن در دامنه کوه بینالود - دارای آب و هوای معتدل کوهستانی - قرار داشتن رودخانه گلمکان در نزدیکی محدوده - مدیترانه‌ای بودن رژیم بارندگی - وجود چشمه سبز در نزدیکی محدوده با زمستان‌های سرد و یخبندان - میانگین ماهانه دمای هوا در ایستگاه گلمکان ۱۵/۲ درجه سانتیگراد - متعادل بودن دمای هوا در منطقه نمونه و در حدود ۱۲ درجه سانتیگراد - ۸۶/۴ روز مجموع سالانه روزهای یخبندان - مجموع بارندگی سالانه ایستگاه سینوپتیکی گلمکان ۲۱۲/۶ میلیمتر - مجموع بارندگی سالانه ایستگاه باران‌سنجی گلمکان ۲۳۸ میلی‌متر - ۷۷/۲ روز مجموع روزهای بارندگی - ۴۸ درصد میانگین رطوبت نسبی منطقه - وجود باد غالب با جهت شرقی و سرعت ۴m/s در منطقه و باد آرام با فراوانی ۳۹/۹ درصد - وجود باد محلی کوه و دره به جهت کوهستانی بودن منطقه - مجموع ۲۸۹۸/۲ ساعات آفتابی - طول دوره خشکی منطقه براساس نمودار آمبروترمیک از اواسط فروردین تا اوایل آبان ماه می‌باشد. - وجود اقلیم خشک سرد براساس دومارتن اصلاح شده و روش آمبرژه در منطق گلمکان و اقلیم نیمه خشک سرد برای محدوده نمونه گردشگری	- قرار داشتن رطوبت نسبی در محدوده آسایش و آزاردهنده نبودن آن - کوه‌ها به عنوان منابع ذخیره برف و به عنوان منابع آب با ارزش در منطقه در فصل تابستان و جاری شدن در رودخانه چشمه سبز در اثر ذوب شدن - وجود باغات متعدد به عنوان عامل تلطیف هوا - وجود باد کوه و دره به عنوان عاملی جهت جابجایی هوا و برقراری ارتباط بالادست و پایین‌دست منطقه - امکان گسترش فعالیت‌های گردشگری در منطقه با توجه به اقلیم منطقه - افزایش سرعت باد در ارتفاعات به جهت عدم وجود اصطکاک - وجود مناظر و چشم‌اندازهای زیبا به جهت وجود شرایط آب و هوایی کوهستانی - مناسب بودن منطقه به لحاظ گردشگری در بیشتر ماه‌های سال - رودخانه گلمکان به عنوان کریدور طبیعی و ارتباط‌دهنده بالادست و پایین‌دست - قرار داشتن محدوده نمونه در ارتفاع بیشتر نسبت به اطراف و برخورداری از آب و هوایی مطلوب‌تر	- امکان وقوع سیل و آبگرفتگی در اثر وقوع بارندگی‌های پیوسته - وزش باد محلی قوچان در زمستان و تشدید برودت بیشتر هوا - امکان وقوع بادهای شدید در محدوده - اختلاف دمای شب و روز به دلیل وجود ارتفاعات و بادهای محلی - طولانی بودن دوره سرما در منطقه و ریزش برف‌های سنگین - وجود محدودیت گردشگری در دی‌ماه (jun.) با درنظر گرفتن پارامترهای اقلیمی - احتمال فرسایش در زمین‌های فاقد پوشش گیاهی به جهت سرما و یخبندان‌های طولانی	- فراهم آوردن امکانات گردشگری در منطقه نمونه گردشگری با درنظر گرفتن آب و هوا و اقلیم منطقه - طراحی و کاشت فضای سبز منطقه با توجه به اقلیم آن	- توجه به جهت و سرعت باد در ارتباط با احداث بنا و ساختمان - کاشت درختان متناسب با اقلیم و آب و هوای منطقه در محدوده نمونه گردشگری در راستای باد غالب منطقه - توجه به شیب‌های آفتابگیر و غیرآفتابگیر جهت درنظر گرفتن کاربری‌های مختلف در منطقه نمونه - تاکید بر تفرج گسترده و طبیعت‌گردی در منطقه با توجه به شرایط آب و هوایی و وجود مناظر زیبای طبیعی - کاشت فضای سبز روی خطوط تراز در منطقه نمونه جهت کنترل فرسایش

شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

ژئومورفولوژی

ارتفاع متوسط منطقه مورد مطالعه از سطح دریا ۱۴۲۰متر است.

مرتفع ترین بخش حوضه با ۳۱۸۰متر در جنوب وپست ترین قسمت حوضه با ۱۴۶۰متر در شمال منطقه نمونه گردشگری است.

دراطراف گلمکان محدوده مورد مطالعه به صورت تپه ماهور قابل مشاهده است.

هرچه به سمت چشمه سبز نزدیک تر می شویم منظر کوهستانی را شاهد هستیم.

شیب های بین ۰-۲۰درصد در نواحی دشت وتپه ماهور تمرکز یافته اند وشیب های بیشتر از ۶۰درصدمناطق موفولوژیک کوهستانی را شامل می شوند.

حدودا نیمی از محدوده نمونه دارای جهت شیب غالب هموار است.

از عوارض مهم ژئومورفولوژیک در چشمه سبز دره ها،انتر فلوها،پادگانه ها،دلتاها ومخروطه افکنه ها هستند.

ژئومورفولوژی منطقه مورد مطالعه

تصویرسه بعدی منطقه مورد مطالعه

زمین شناسی

سایت مورد مطالعه در دامنه های شمالی زون کوهستانی بینالود واقع شده است که به دلیل موقعیت ویژه زمین شناسی آن توالی نسبتا ستبری از سنگهای رسوبی،دگرگونه وآتشفشانی در آن وجود دارد.
بیشترین فراوانی را فیلیت های موسوم به فیلیت مشهد به خود اختصاص داده اند.
واحد های سنگ شناسی بر حسب قدمت به شرح زیر می باشند:
-رسوبات تریاس فوقانی-ژوراسیک زیرین(R3J1)-سری مایان
شامل ماسه سنگ تیره رنگ،شیل ،ماسه سنگ های دگرگون شده فیلیتی است.
-رسوبات ژوراسیک میانی(J1-J2)
شامل کنگلومرابا قلو هایی از سنگ های دگرگونه تریاس فوقانی-ژوراسیک زیرین(JISh)ویاکوارتز(J1q)
وگرانیت است ودر کوه تخت چهار باغ بر روی شیل های فیلیتی واحد تریاس فوقانی –ژوراسیک زیرین قرار گرفته اند.
-رسوبات نئوژن(Ngm)
شامل لایه های سبز وسرخ رنگ مارن که شامل میان لایه هایی از ماسه سنگ ومارن ماسه ای هستند.
-کواترنر(QT1وQT2)
شامل آبرفت های پادگانه ای وکوهپایه ای بلندوتراس های رودخانه های قدیمی وآبرفت های کم ارتفاع وپادگانه های آبرفتی جوان ودشت آبرفتی می باشند.

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

راهنما
زمین شناسی

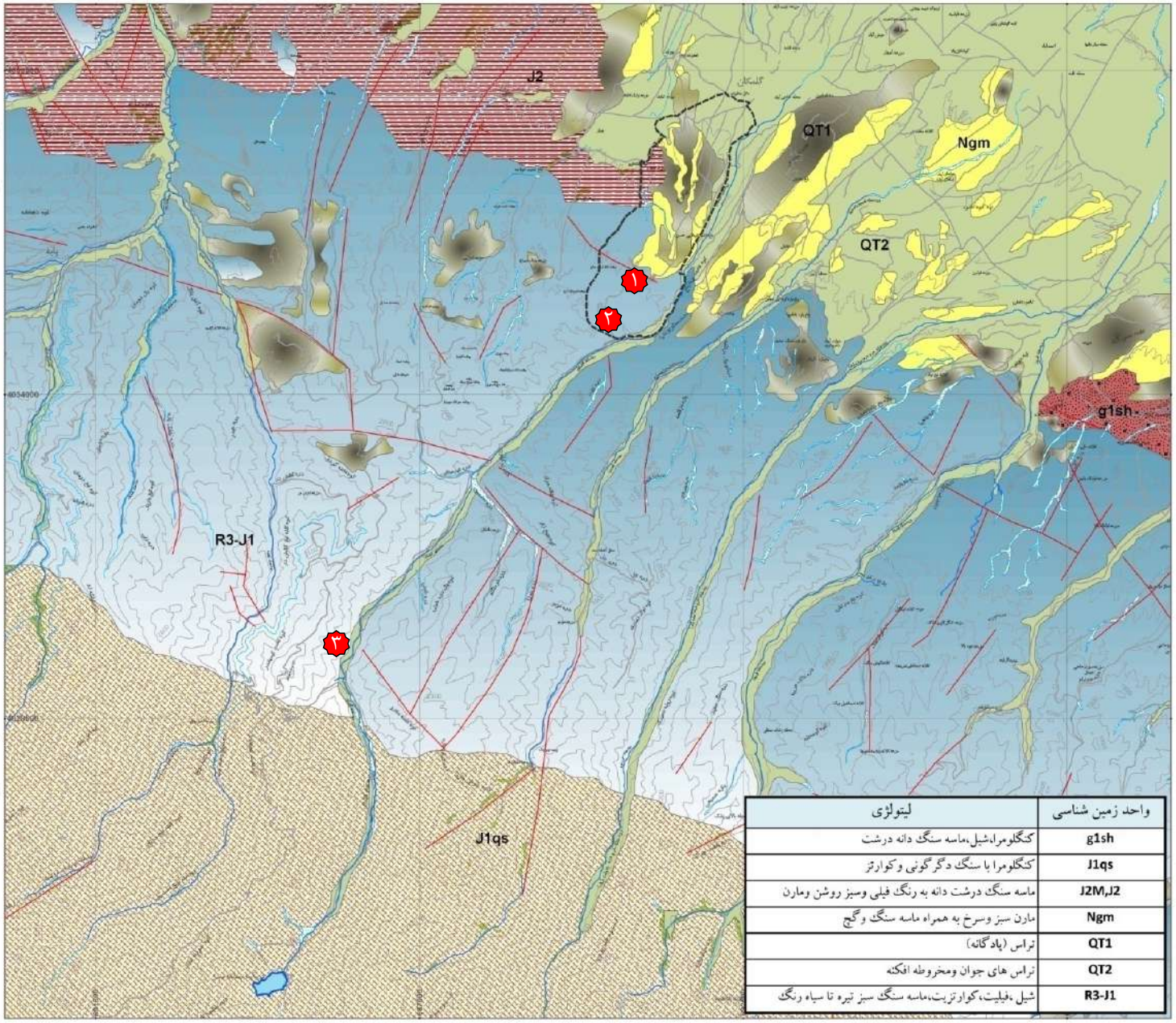
J1qs
J2
J2M
Ngm
QT1
QT2
R3-J1
g1sh
منطقه نمونه گردشگری
بلوک ساختمانی
باغ
اراضی مزروعی
مسیل
نهر وجوی
مسیر رودخانه
گسل
خطوط توپوگرافی

عنوان نقشه:
زمین شناسی

مقیاس 1: 65000
0 1000 2000 3000 متر
N

مدیر طرح: ع. بهـ. حضرت	بررسی و پیشنهاد: م. گلبابی
کشور: کشورهای سوسیالیستی	ترسیم: ر. جگلی-م. گلبابی
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



واحد زمین شناسی	لیتولژی
g1sh	کنگلومرا،شیل،ماسه سنگ دانه درشت
J1qs	کنگلومرا با سنگ دگرگونی و کوارتز
J2M,J2	ماسه سنگ درشت دانه به رنگ فیلی وسبز روشن ومارن
Ngm	مارن سبز وسرخ به همراه ماسه سنگ وگچ
QT1	تراس (پادگانه)
QT2	تراس های جوان ومخروطه افکنه
R3-J1	شیل ،فیلیت،کوارتزیت،ماسه سنگ سبز تیره تا سیاه رنگ

باقر شهر
مهندسین مشاور

زمین شناسی منطقه مورد مطالعه

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

خرد شدگی در شیل های تریاس فوقانی-ژوراسیک ولیتولوژی ناپایدار- منطقه نمونه -تخت چهارباغ

خرد شدگی در شیل ها وایجاد واریزه های سنگی

در مسیر گلمکان تا چشمه سبز

توپوگرافی

محدوده مورد مطالعه از تراز ارتفاعی ۱۳۰۰ متری در مرز دشت و کوهستان تا تراز ۳۲۰۰ متری خط الراس بینالود کشیده شده است.

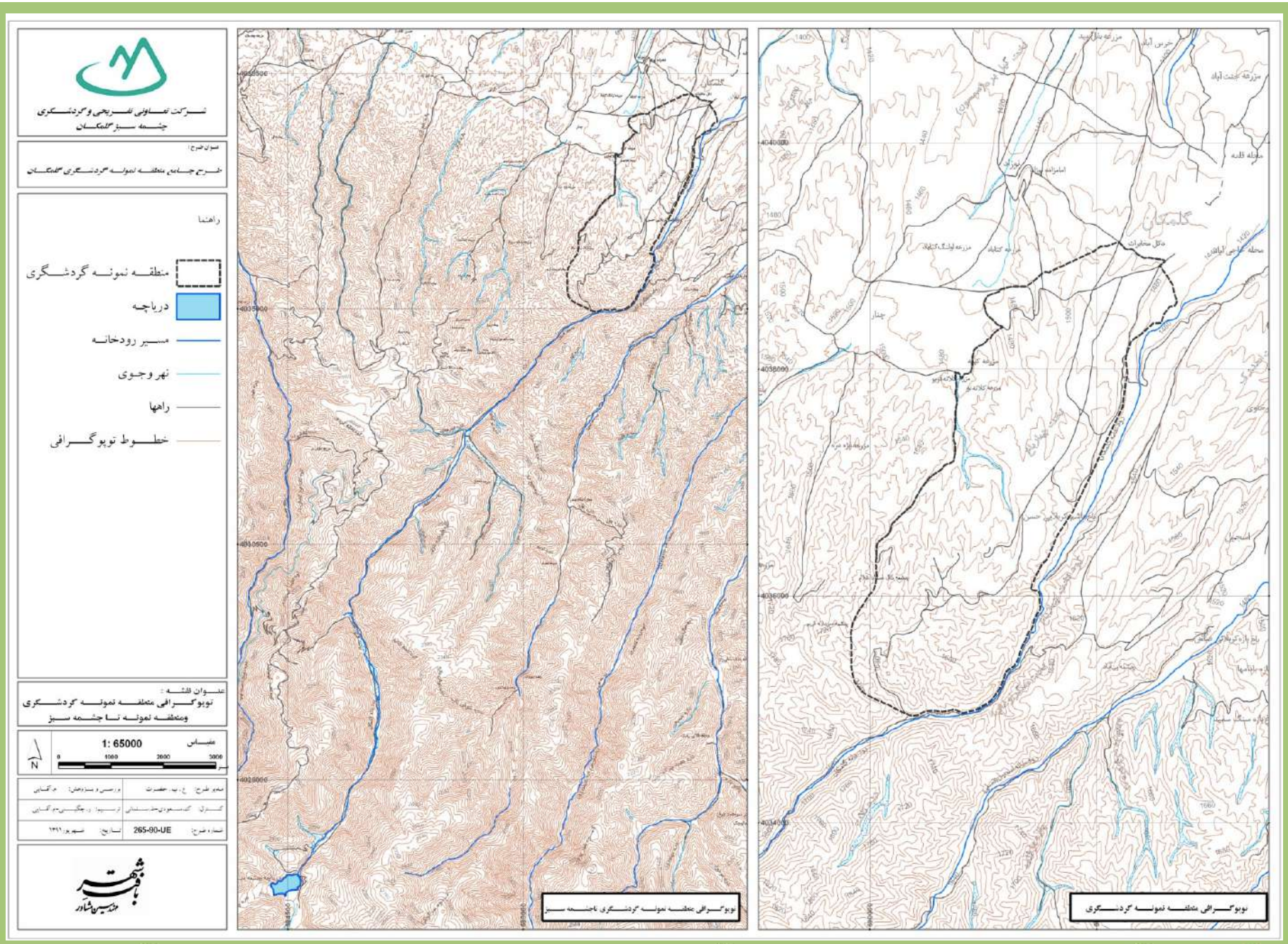
ارتفاع متوسط منطقه مورد مطالعه از سطح دریا ۱۴۲۰متر است.

مرتفع ترین بخش حوضه با ۳۱۸۰متر در جنوب وپست ترین قسمت حوضه با ۱۴۶۰متر در شمال منطقه نمونه گردشگری است.

ارتفاع قله های اطراف گلمکان بین ۲۵۰۰ متر تا ۳۰۰۰ متر دیده می شود.

از ارتفاعات مهم اطراف کوه تخت چهارباغ گلمکان کوه کشو، کوه دو نخ در جنوب شرقی روستای پایه، کوه یال رویان کوه راسنگ سفید در جنوب روستای کاهو، کوه بازه کاروان چشمه سبز و پشتکوه است.

از لحاظ توپوگرافی منطقه مورد مطالعه به سه بخش دشت،تپه ماهور وکوهستانی تقسیم می شود.



توپوگرافی منطقه مورد مطالعه

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باهنر
مهندسین مشاور

لرزه خیزی منطقه نمونه

از لحاظ تکتونیکی منطقه مورد مطالعه نسبتا فعال است.

عمده ترین گسل های منطقه شامل گسل های امتداد لغز وروانده می باشند که روند اصلی آن به موازات رشته کوههای بینالود شمال باختری-جنوب خاوری است.

بر اساس نقشه پهنه بندی خطر لرزه ای استان خراسان محدوده مورد مطالعه در محدودهای با خطر نسبی متوسط قرار گرفته است که هر چه به سمت چشمه سبز پیش می رویم این محدوده در پهنه خطر نسبی بالا قرار می گیرد. درپهنه با خطر متوسط احداث ساختمان با رعایت آئین نامه های طرح مقاوم سازی ساختمان در برابرخطر تمهیدات لازم مهندسی کفایت می کند.) زمین لرزه (آئین نامه ۲۸۰۰)

در پهنه با خطر بالا،باید سعی شود که در این پهنه در طرح های ساختمان ها وسازه ها به تمهیدات ویژه مقاوم سازی ساختمان در برابرخطر زمین لرزه توجه شود ومطالعات لرزه خیزی وآنالیز خطر زمین لرزه توجه شودومطالعات لرزه خیزی وآنالیز خطر زمین لرزه به طور اخص برای منطقه مورد نظر صورت گیرد.

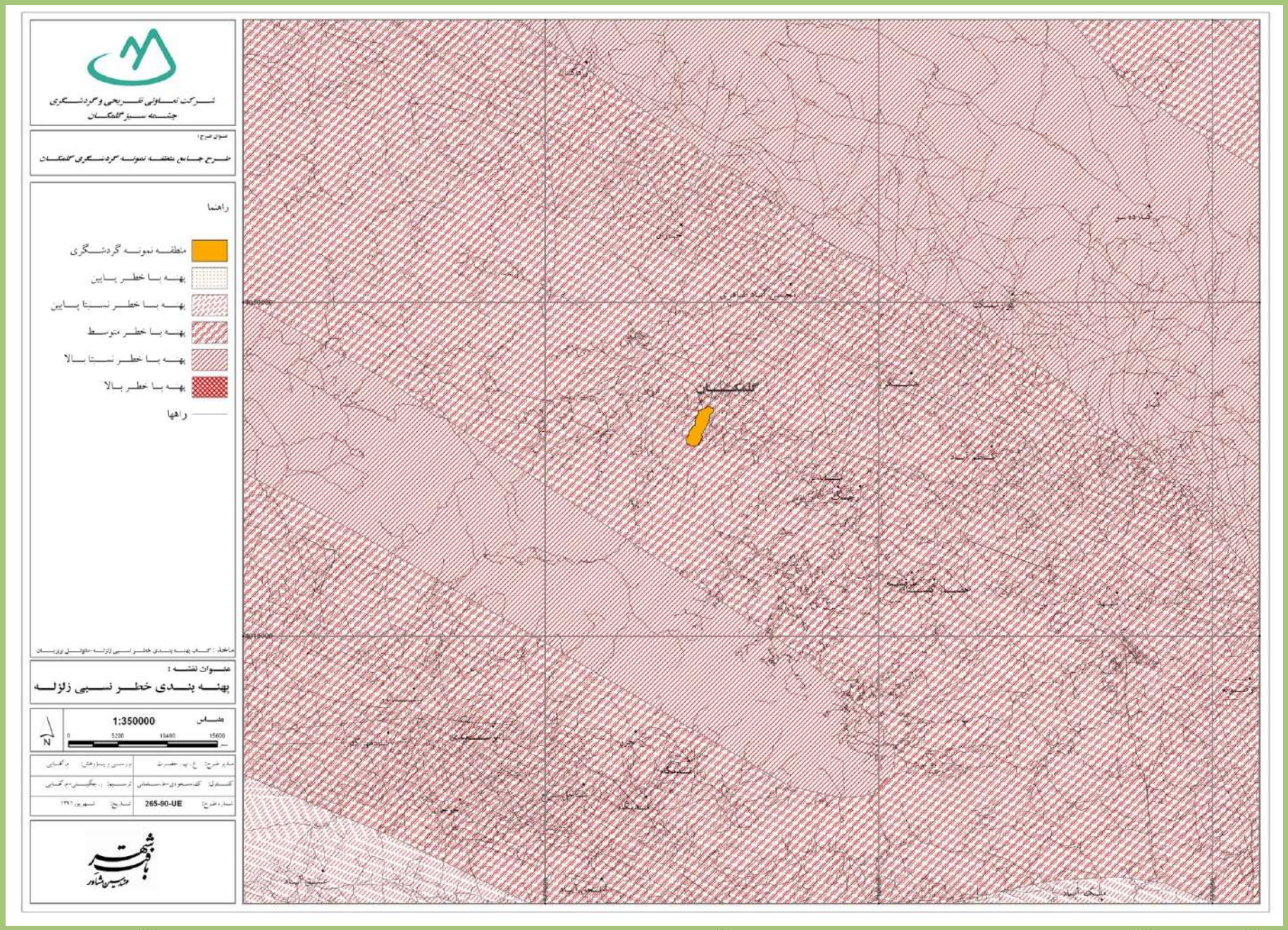
بررسی خطر زمین لغزش منطقه نمونه

متغییر های تاثیر گذار بر وقوع زمین لغزش های منطقه عبارتند از:لیتولوژی،تیپ خاک،شیب زمین،کاربری وپوشش زمین،آب زیر زمینی،عمق خاک،طبقات ارتفاعی

از لحاظ لیتولوژی سازند های سست وفرسایش پذیر وهوازدهاز قبیل شیل،کنگلومرا،سنگ مارن وبه ویژه فیلیت موسوم به فیلیت مشهد خطر لغزش بالایی خواهند داشت.

در کل اینگونه می تواند عنوان کرد که با توجه به بررسی های میدانی،اراضی با خطر پایین زمین لغزه در اراضی با سطوح خاکی کم عمق ولیتولوژی مقاوم تر واقع شده وپهنه های خطر متوسط وبالا در اراضی با شیب زیاد وپرتگاهی واقع شده است.

انجام مطالعات زمین شناسی مهندسی ودینامیک خاک از اولویت های اساسی است.



پهنه بندی خطر لرزه خیزی

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

مهندسین مشاور

سیل خیزی منطقه نمونه

محدوده مورد مطالعه شامل حوزه آبریز گلمکان می باشد که جزءشهرستان چناران است.

عرض رودخانه گلمکان به ۶-۷ متر می رسدوکم عرض ترین نقطه آن نزدیک به ۳متر است.

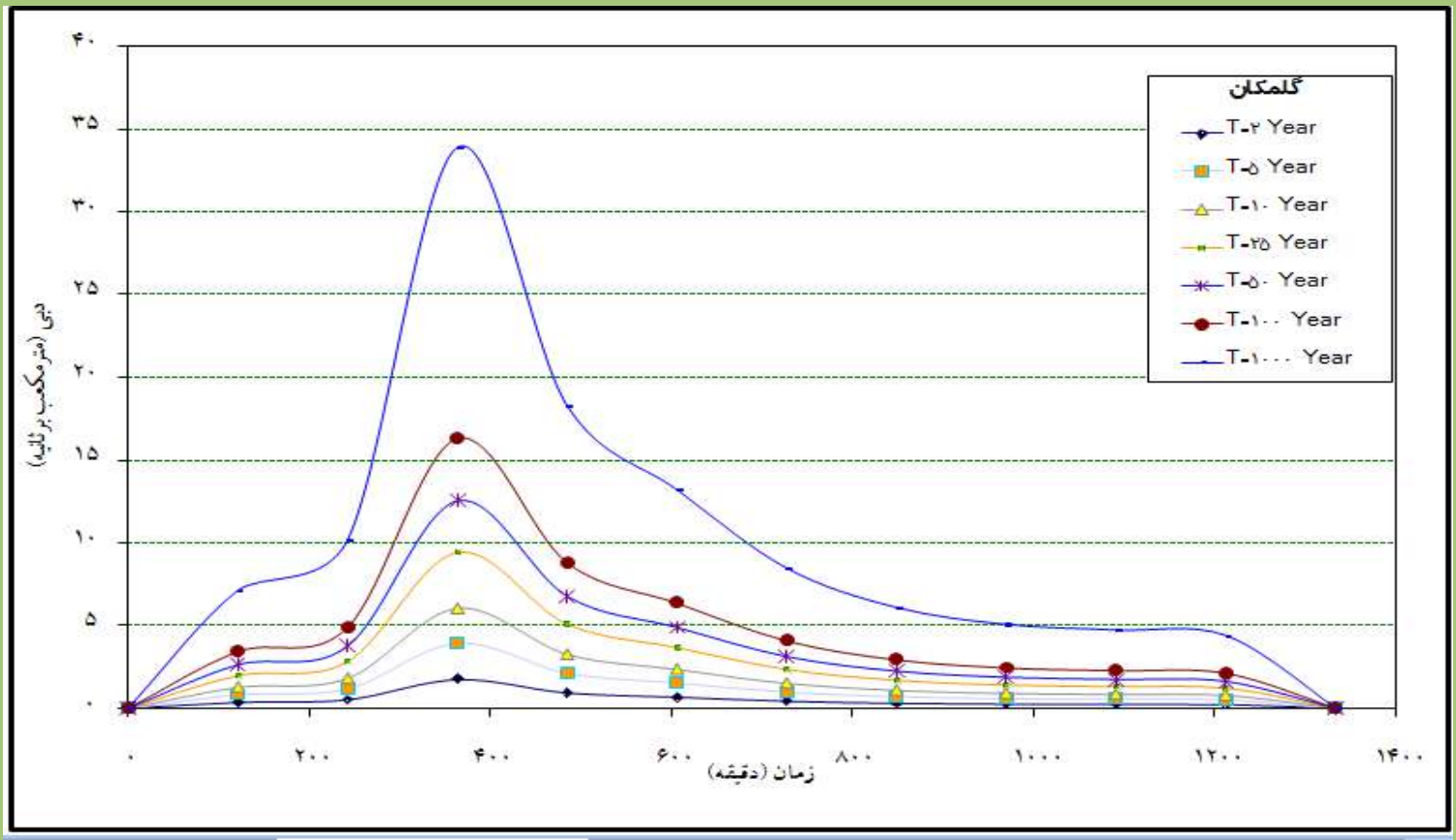
با توجه به بررسی های انجام شده سال آبی ۱۳۷۱-۱۳۷۰مرطوب ترین سال ودر سال آبی ۱۳۷۹-۱۳۷۸خشکالی بسیار شدیدی در منطقه حاکم بوده است.

متوسط بارندگی سالیانه حوضه آبریز گلمکان ۴۰۳میلی متر می باشد.

بیشترین بارندگی ماهیانه حوضه مربوط به ماه فروردین به میزان ۷۵ میلی متر است.

در این مطالعه از ایستگاههای هیدرومتری با سابقه ودارای آمار مناسب در مجاور حوضه مورد مطالعه استفاده گردیدودر نهایت پس از بررسی ۲۴ ایستگاه، اطلاعات ۱۴ایستگاه جهت استفاده انتخاب گردیده است.

کویر رودخانه گلمکان را می توانیم از ۱۰فروردین ماه تا ۱۵ خرداد ماه که آب طغیان می کندبدانیم ،از ۱۵خردادماه تا اول مهر ماه رودخانه مسر ملایم وکم آبی را دارا می باشد.مجدداز اول مهر تا فروردین ماه به علت وجود باران ها وپرآب شدن سرچشمه رودخانه جریان تندتر وگاهگاهی سیلابی به نظر می رسد.



هیدروگراف شبیه سازی شده جریان در حوضه آبریز گلمکان

حجم سیلاب (هزار مترمکعب) محاسبه شده برای حوضه مورد مطالعه

نام حوضه	دوره بازگشت	2	5	10	25	50	100	1000
گلمکان	حجم سیلاب	42/5	94/8	144/2	225/8	301/3	390/2	810/1

بررسی خطر فرسایش در منطقه نمونه

در محدوده مطالعاتی واحد های فیزیوگرافی فلات یا دشت،تپه ها،دره ها وکوه ها قابل مشاهده می باشد.

در واحد فیزیوگرافی فلات یا دشت منطقه نمونه فرایش آبی کم می باشدچون در این محدوده کمترین شیب قابل مشاهده است.

درواحد فیزیوگرافی تپه ها فرسایش آبی کم تا متوسط را دارند.که این به علت تراکم پوشش گیاهی کم تا متوسط در شیب وپستی وبلندیهای زیاد باشد.

در واحد فیزیوگرافی دره ها به علت نزدیکی به مسیر رودخانه گلمکان فرسایش کنار رودخانه ای را شاهد هستیم.

در واحد فیزیوگرافی کوههابه علت دارابودن کوههای بینالود،که اغلب از سنگهای سست شیست واسلیت وفیلیت است وبه علت پستی وبلندی های زیاد وپوشش گیاهی کم فرسایش زیادتر می شود.

در مسیر رودخانه از منطقه نمونه تا چشمه سبز انواع فرسایش های ،شیاری،بین شیاری،کنار رودخانه ای،خندقی وبارانی قابل مشاهده است.

فرسایش شیاری در مسیر رودخانه گلمکان

فرسایش کناررودخانه ای در مسیر رودخانه گلمکان

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
زمین‌شناسی	- منطقه مورد مطالعه به لحاظ زمین‌شناسی جزیی از زون فعال البرز شرقی (بینالود) است که به دلیل موقعیت ویژه زمین‌شناسی آن توالی نسبتاً ستبری از سنگ‌های رسوبی، دگرگونه و آتشفشانی در آن وجود دارد. - مجموعه‌های دوران دوم (ژوراسیک- کرتاسه) به صورت واحدهای قابل تفکیک در رشته کوه بینالود و هزارمسجد دیده می‌شوند و ویژگی‌های هر مجموعه با مجموعه دیگر کاملاً متفاوت است. - مطالعه زمین لرزه‌های تاریخی و گسل‌ها، محدوده گلمکان به سمت چشمه سبز را در پهنه‌بندی خطر نسبی زمین لرزه متوسط به بالا قرار می‌دهد. - گسل‌های موجود در پهنه بینالود تقریباً همگی از روند عمومی رشته کوه‌های بینالود تبعیت می‌نماید. این روند شمال غرب- جنوب شرق است که همان روند محور چین‌های اصلی است. - وجود حرکات دامنه‌ای در منطقه به علت اینکه جنس کوه‌های بینالود (شیست) نسبتاً سست بوده و به آسانی ورقه ورقه می‌شود. - ژئومورفولوژی منطقه شامل سه بخش دشت، تپه ماهور و کوهستان است.	- توپوگرافی کوهستانی به علت وجود ارتفاعات بینالود، جهت کوهنوردی و ورزش‌های آبی و زمستانی و اسکی روی آب، برف و ...) با وجود چشمه سبز - امکان ماهیگیری در اطراف چشمه سبز - امکان پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری در اطراف رودخانه گلمکان با داشتن توپوگرافی هموار - امکان ایجاد فضاهای گردشگری و اوقات فراغت - وجود باغ‌های بایر در مسیر رودخانه تا چشمه سبز - منطقه دارای رودها و قنوات متعددی است و به دلیل حاصلخیزی خاک و وجود آب، باغداری و کشاورزی در آن رونق دارد.	- توده‌های ریزشی و لغزشی در مسیر گلمکان تا چشمه سبز مشاهده می‌شود. - پتانسیل لرزه‌خیزی منطقه - صعب‌العبور بودن مسیر به علت مرفولوژی عمده کوهستان و کوه‌های بینالود و تداخل جاده در رودخانه - خردشدگی به ویژه در شیست‌ها مشاهده می‌شود و تورق شیست‌ها و خردشدگی آنها در دامنه‌های دارای این لیتولوژی عامل محدودکننده برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری	- ایمن‌سازی شیب‌ها و پهنه‌های مورد توجه توسعه در برابر لغزش و ریزش سنگ - کاهش خطرات ناشی از مخاطرات زمین‌شناسی (دوری جستن از مناطق با پتانسیل خطر) - استفاده از جذابیت‌های زمین‌شناسی منطقه برای توسعه گردشگری و جذب گردشگر (معرفی چشمه‌ها و غارها و ...)	- احداث ساختمان با رعایت آئین‌نامه‌های طرح مقاوم‌سازی ساختمان در برابر خطر زمین لرزه (آئین‌نامه ۲۸۰۰) - توجه به پایداری شیب‌ها - رعایت حریم رودخانه و ممنوعیت ساخت و ساز در داخل حریم که ممکن است جاده در فصول پرباران دستخوش تخریب گردد. لذا توجه به مطالعات هیدرولوژی پیشنهاد می‌شود. - زهکشی مناسب شیب‌های مستعد لغزش

شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

خاک نیمه عمیق- شمال منطقه نمونه

تپه ماهور- جنوب منطقه نمونه

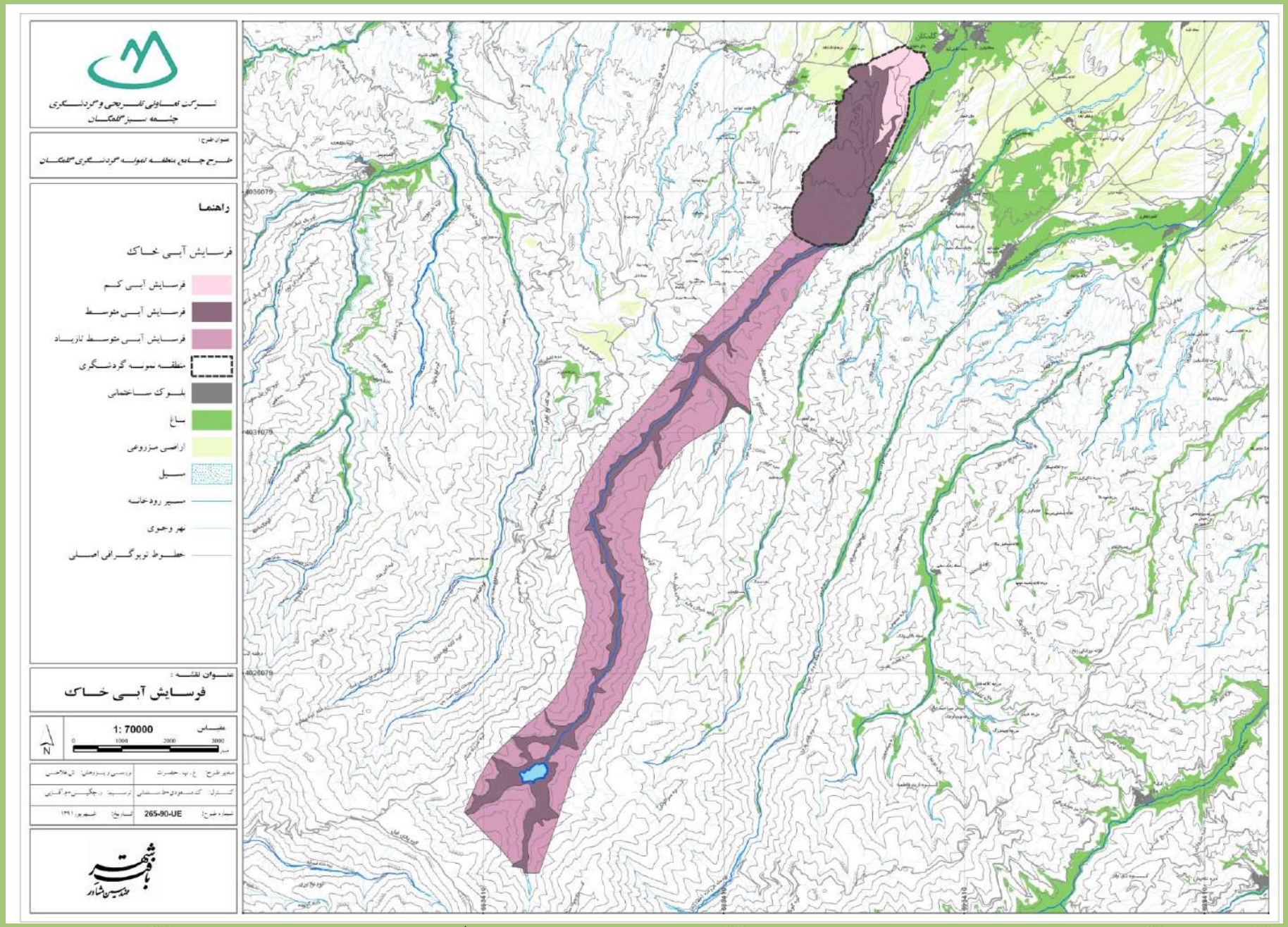
خاک تپه ها- جنوب منطقه نمونه

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

خاک شناسی منطقه نمونه

باقر شهر
مهندسین مشاور

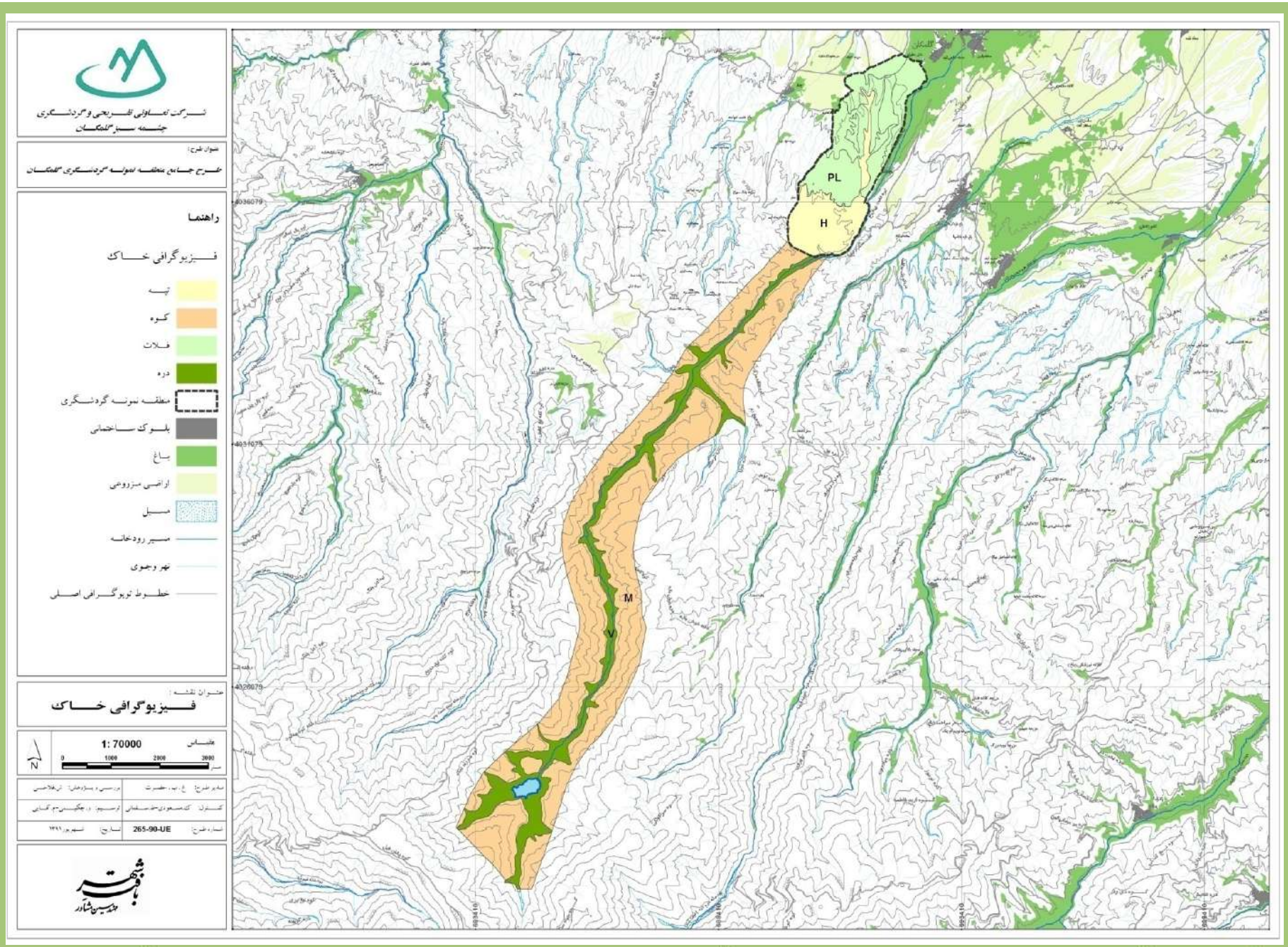


بهشهر
مهندسین مشاور

فرسایش آبی
خاک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

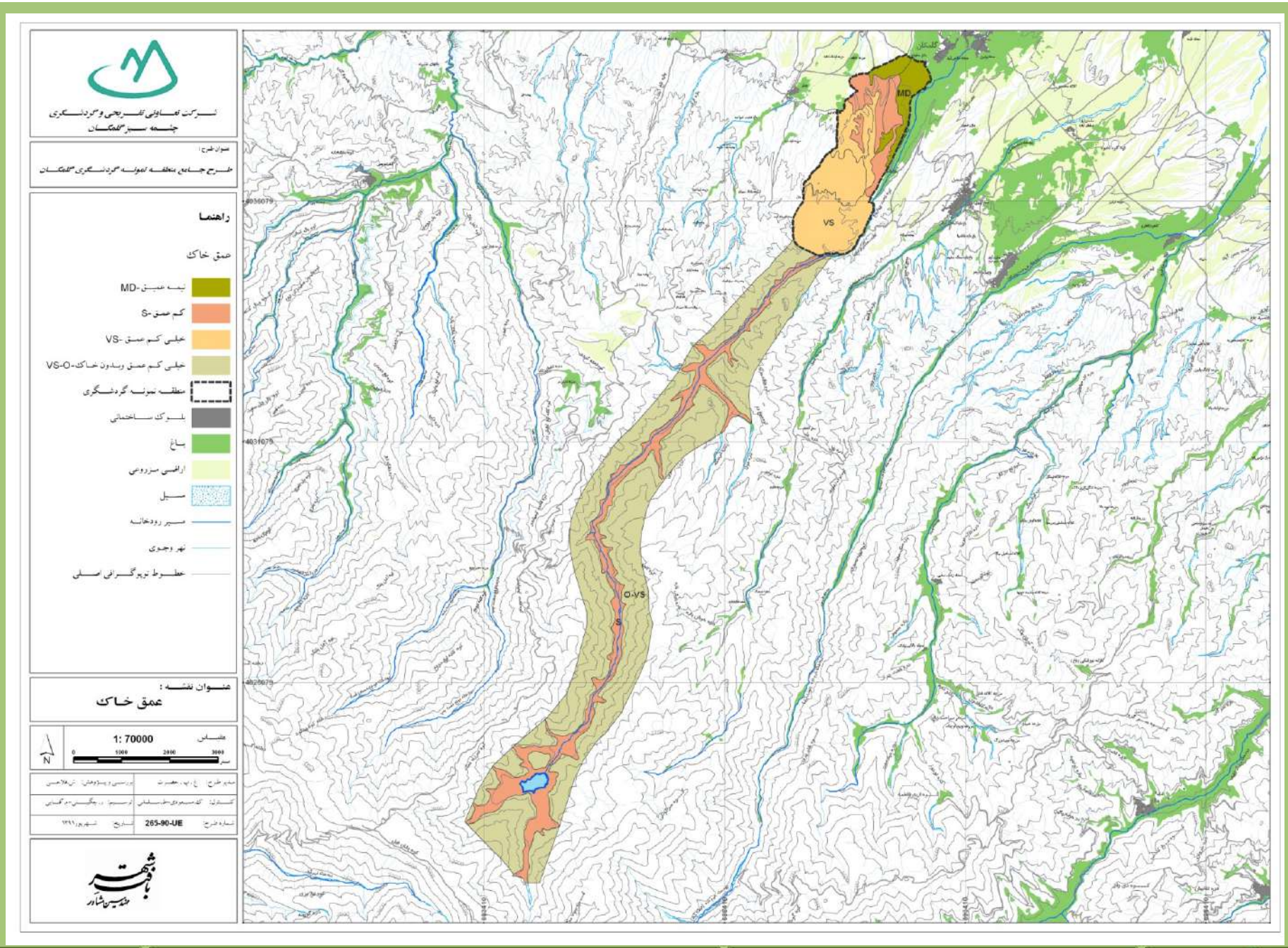
شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان



فیزیوگرافی خاک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

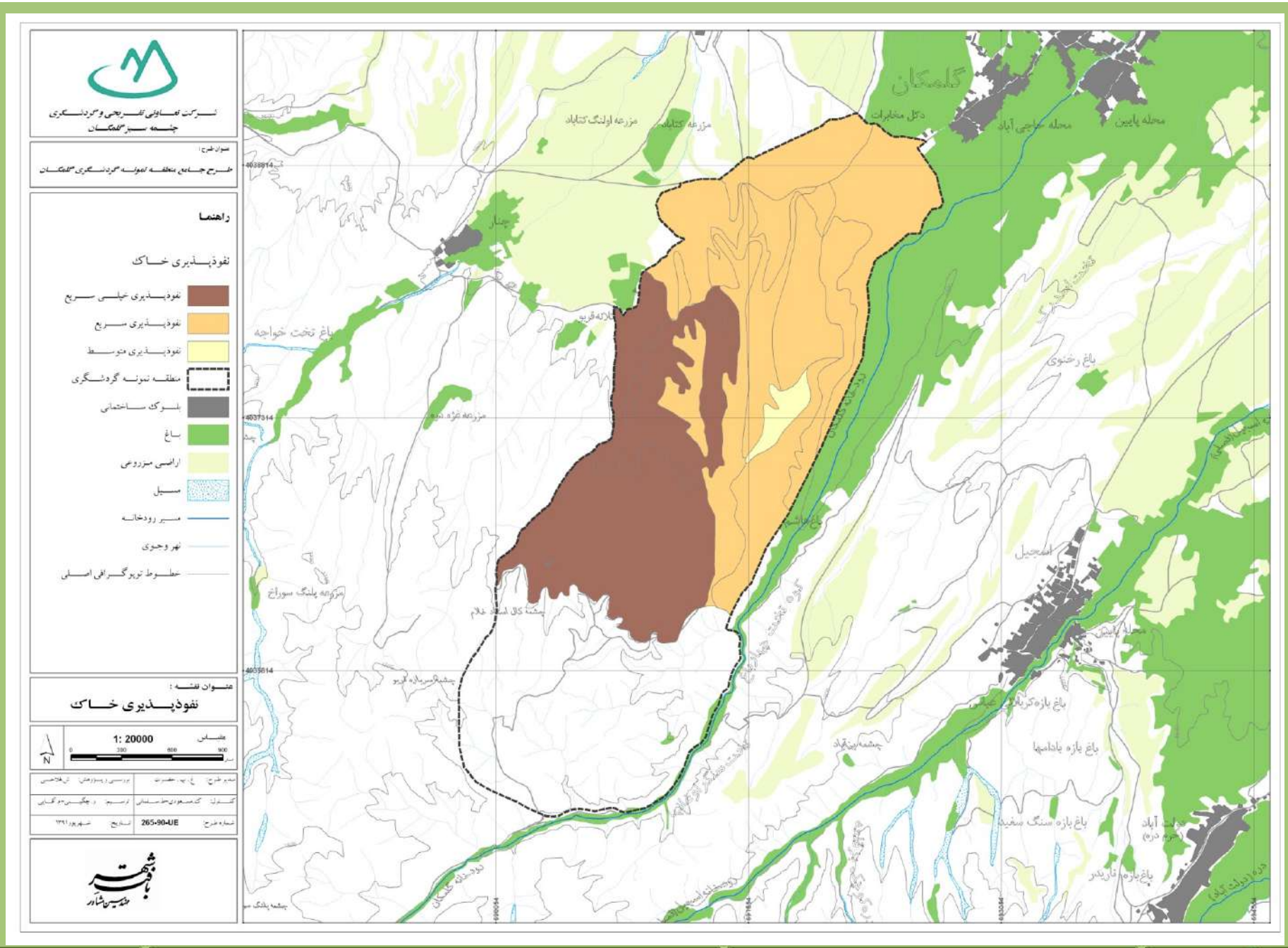


عمق خاک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

مهندسین مشاور

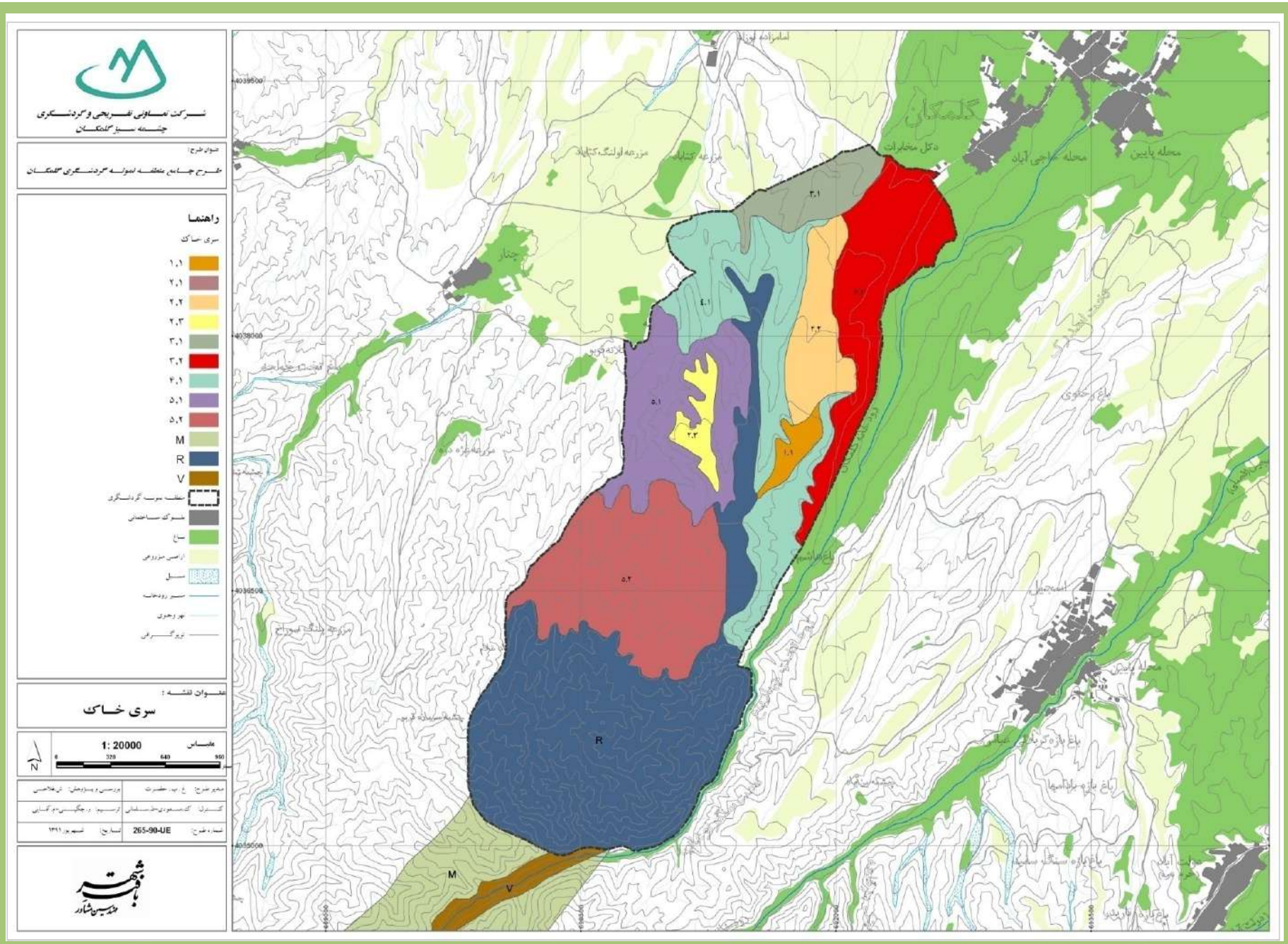


نفوذپذیری خاک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

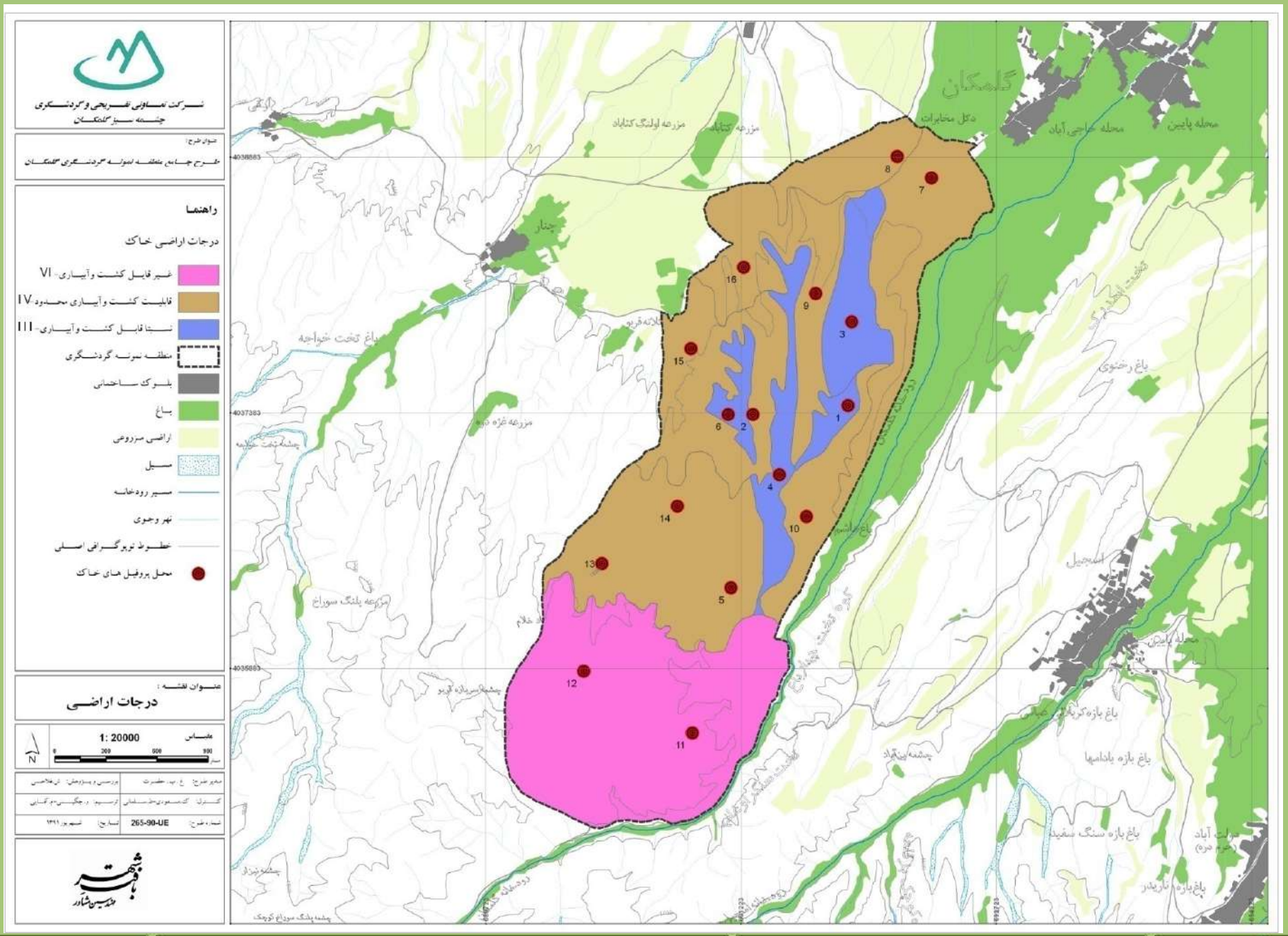


سری خاک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

مهندسین مشاور



درجات خاک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
مطالعات خاک‌شناسی	سری خاک 1.1 - خاک نیمه عمیق (۶۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری متوسط، ۲۰ درصد سنگدانه در خاک زیری، بافت سطحی و زیری سنگین، ۲۰ درصد سنگدانه در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۶۰ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۲-۱ درصد، کمی پستی و بلندی و فرسایش آبی.	- خاک نیمه عمیق - نفوذپذیری متوسط - زهکشی مناسب	- لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۶۰ سانتیمتری - فرسایش آبی کم - آهک نامریی نسبتاً زیاد	- تعیین خصوصیات و محدودیت‌های خاک - ارائه روش‌های کاهش و یا رفع محدودیت‌های قابل اصلاح خاک - افزایش قدرت نگاهداری آب در خاک - بهبود خواص فیزیکی و شیمیایی خاک - افزایش حاصلخیزی خاک - حفاظت خاک و جلوگیری از فرسایش آبی - کاهش خطرات سیل‌گیری - افزایش ثبات و پایداری خاک‌ها - تعیین وضعیت زهکشی و نفوذپذیری خاک - کاهش خطرات ریزش و لغزش دامنه‌ها - پیش‌بینی مسائل و مشکلات آتی خاک - تعیین کمبود عناصر غذایی گیاهان - تعیین تناسب اراضی برای کاربری‌های مختلف - تعیین تناسب اراضی برای گونه‌های گیاهی	- تقویت خاک با افزودن مواد آلی و معدنی نظیر کودهای سبز و حیوانی و برگردانیدن بقایای گیاهی به خاک - انتخاب روش مناسب آبیاری با حداکثر راندمان و حداقل هدر رفت آب - انتخاب گونه‌های گیاهی مناسب با خصوصیات خاک اراضی تخت چهارباغ که دارای آهک نامریی نسبتاً زیاد است. (سری خاک شماره ۱) - حفاظت حوزه‌های آبخیز - کنترل فرسایش آبی و تثبیت آبراهه‌ها و مسیل‌ها - حفاظت خاک با روش‌های زیستی و سازه‌ای - جمع‌آوری سنگدانه‌ها و قلوه‌سنگ‌های سطحی - درختکاری، بوته‌کاری، کپه‌کاری، بذرپاشی و کوددهی در امتداد خطوط تراز - پوشش‌دار نمودن اراضی در طول سال - اعمال روش‌های حداقل عملیات خاک‌ورزی - جلوگیری از به هم ریختن و زیروروشدن خاک‌ها در اثر احداث ساختمان‌ها و جاده‌ها - عدم تغییر کاربری اراضی
	سری خاک 2.1 - خاک کم عمق (۳۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری سریع، بافت سطحی سنگین، ۱۵ درصد سنگدانه در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۳۰ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۲-۱ درصد، کمی پستی و بلندی و فرسایش آبی.	- زهکشی مناسب	- خاک کم عمق - لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۳۰ سانتیمتری - نفوذپذیری سریع - فرسایش آبی کم		
	سری خاک 2.2 - خاک کم عمق (۳۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری سریع، بافت سطحی سنگین، ۱۵ درصد سنگدانه در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۳۰ سانتیمتری، شیب کلی و جانبی ۵-۲ درصد، پستی و بلندی متوسط، کمی فرسایش آبی.	- زهکشی مناسب	- خاک کم عمق - لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۳۰ سانتیمتری - نفوذپذیری سریع فرسایش آبی کم		
	سری خاک 2.3 - خاک کم عمق (۳۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری سریع، بافت سطحی متوسط، ۱۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۳۰ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۸-۵ درصد، پستی و بلندی و فرسایش آبی متوسط.	- زهکشی مناسب	- خاک کم عمق - لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۳۰ سانتیمتری - نفوذپذیری سریع - فرسایش آبی متوسط		
	سری خاک 3.1 - خاک نیمه عمیق (۷۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری سریع، ۱۵ درصد سنگدانه در خاک زیری، بافت سطحی و زیری سبک، ۵۰-۴۰ درصد سنگدانه ریز و درشت در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۷۰ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۲-۱ درصد، کمی پستی و بلندی و فرسایش آبی	- خاک نیم عمیق - زهکشی مناسب	- لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۷۰ سانتیمتری - سنگدانه زیاد در خاک سطحی - نفوذپذیری سریع - فرسایش آبی کم		
	سری خاک 3.2 - خاک نیمه عمیق (۶۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری سریع، ۲۰ درصد سنگدانه در خاک زیری، بافت سطحی و زیری سبک، ۲۵ درصد سنگدانه در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۶۰ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۸-۵ درصد، پستی و بلندی زیاد، فرسایش آبی کم	- خاک نیمه عمیق - زهکشی مناسب	- لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۶۰ سانتیمتری - نفوذپذیری سریع - پستی و بلندی زیاد - فرسایش آبی کم		

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
مطالعات خاک‌شناسی	سری خاک 4.1 - خاک کم عمق (۴۵-۳۵ سانتیمتر)، نفوذپذیری سریع، ۲۰ درصد سنگدانه ریز و درشت در خاک زیری، بافت سطحی و زیری سبک، ۵۰-۴۰ درصد سنگدانه ریز و درشت در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۴۵-۳۵ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۸-۵ درصد، پستی و بلندی زیاد، فرسایش آبی متوسط.	- زهکشی مناسب	- خاک کم عمق - لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۴۵-۳۵ سانتیمتری - سنگدانه زیاد در خاک سطحی - نفوذپذیری سریع - پستی و بلندی زیاد - فرسایش آبی متوسط		- تعیین الگوی مناسب استفاده از اراضی - کنترل سیلاب‌ها با ایجاد مسیل‌بندها در مسیر رودخانه‌ها و آبراهه‌ها
	سری خاک 5.1 - خاک خیلی کم عمق (۲۰ سانتیمتر)، نفوذپذیری خیلی سریع، بافت سطحی سبک، ۵۰-۴۰ درصد سنگدانه ریز و درشت در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۲۰ سانتیمتری، شیب کلی ۵-۲ و شیب جانبی ۸-۵ درصد، پستی و بلندی زیاد، فرسایش آبی متوسط.	- زهکشی مناسب	- خاک خیلی کم عمق - لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۲۰ سانتیمتری - سنگدانه زیاد در خاک سطحی - نفوذپذیری خیلی سریع - پستی و بلندی زیاد - فرسایش آبی متوسط		
	سری خاک 5.2 - خاک خیلی کم عمق (۲۰ سانیتمتر)، نفوذپذیری سریع، بافت سطحی سبک، ۵۰-۴۰ درصد سنگدانه ریز و درشت در خاک سطحی، لایه محدودکننده با بیش از ۷۵ درصد سنگدانه ریز و درشت از عمق ۲۰ سانتیمتری، شیب کلی و جانبی ۸-۵ درصد، پستی و بلندی زیاد، فرسایش آبی متوسط.	- زهکشی مناسب	- خاک خیلی کم عمق - لایه محدودکننده سنگدانه‌ای از عمق ۲۰ سانتیمتری - سنگدانه زیاد در خاک سطحی - نفوذپذیری خیلی سریع - پستی و بلندی زیاد - فرسایش آبی متوسط		
	خاک تپه‌ها (R) - خاک خیلی کم عمق (۲۵-۱۰ سانتیمتر)، بافت خیلی سبک تا سبک، در بعضی دامنه‌ها خاک کم عمق (۵۰-۲۵ سانتیمتر)، بیرون‌زدگی‌های سنگی زیاد، فرسایش آبی متوسط، کاربری مرتع		- خاک خیلی کم عمق - بیرون‌زدگی‌های سنگی زیاد - فرسایش آبی متوسط		
	خاک دره‌ها (V) - خاک کم عمق (۵۰-۲۵ سانتیمتر) و گاهی نمیه عمیق (۸۰-۵۰ سانتیمتر)، بافت سبک، از عمق ۵۰ سانتیمتری بر روی لایه محدودکننده سنگدانه‌ای و یا سنگ بستر، بیرون‌زدگی‌های سنگی زیاد، خطر سیل‌گیری، فرسایش آبی متوسط، کاربری باغات و مرتع.	- در قسمتی از اراضی خاک نیمه عمیق	- لایه محدوکننده از عمق ۵۰ سانتیمتری - بیرون‌زدگی‌های سنگی زیاد - فرسایش آبی متوسط		
	خاک کوه‌ها (M) - کوه‌های متشکل از شیست، اسلیت، فیلیت و در قسمتی سنگ آهک، فاقد پوشش خاکی و گیاهی و در دامنه‌ها خاک خیلی کم عمق (۲۵-۱۰ سانتیمتر)، با پوشش گیاهی کم، فرسایش آبی متوسط تا زیاد، اغلب بایر.		- فاقد پوشش خاکی - فرسایش آبی متوسط تا زیاد		

شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

منظر در مقیاس کلان:

در مقیاس کلان: چهار تیپ اصلی در محدوده مطالعات طرح قابل تشخیص است:

۱-تیپ منظر طبیعی – کوهستانی
۲-تیپ منظر طبیعی – دره ای
۳-تیپ منظر طبیعی – تپه ماهوری
۴-تیپ منظر طبیعی – اختلال یافته فلات ها و تراس های فوقانی

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح :

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

راهنما

- تیپ منظر طبیعی اختلال یافته تراس ها و فلات های فوقانی
- تیپ منظر طبیعی (تپه ماهوری)
- تیپ منظر طبیعی (کوهستانی)
- تیپ منظر طبیعی(دره ای)

عنوان نقشه :

تیپ منظر

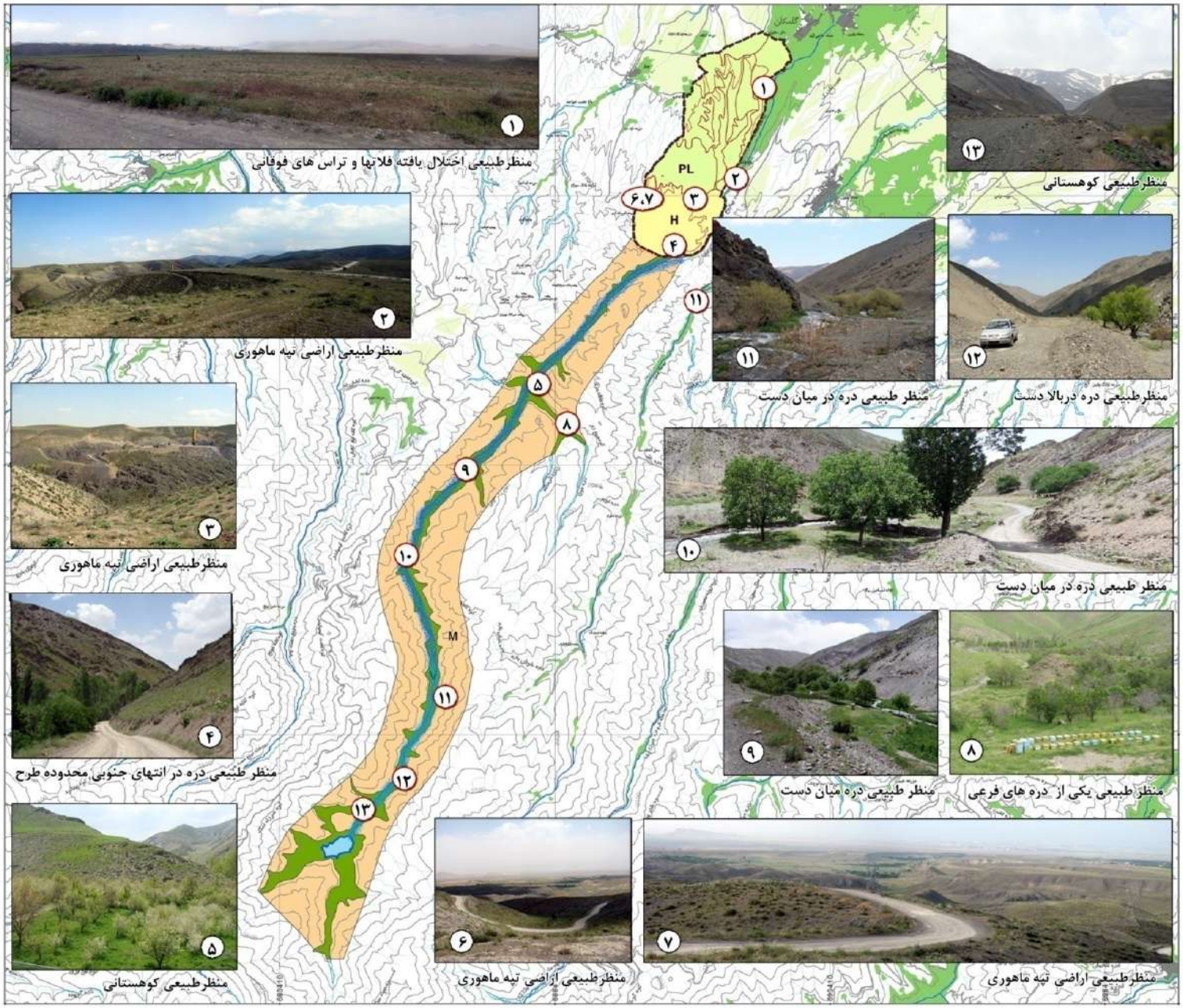
مقیاس 1: 70000

0 1000 2000 3000

N

مدیر طرح: ع. به حضرت	بررسی و پژوهش: م. لوکلار
کشور: ک. مسعودی - ط. سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح 265-90-UE	تاریخ شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



باقر شهر
مهندسین مشاور

تیپ منظر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

منظر در مقیاس خرد:

در مقیاس خرد (محدوده طرح) دو تیپ منظر هر یک با دو زیر تیپ به شرح زیر قابل تشخیص است:

الف) تیپ منظر طبیعی – تپه ماهوری با دو زیر تیپ به شرح زیر:

ویژگی های زیر تیپ A1:

۱- از لحاظ فیزیوگرافی تپه با برونزدگی سنگی

۲- متنوع در میزان و جهت شیب

۳- اراضی با شیب بالای ۶۰٪ بیش از سایرزیر تیپ ها در این زیر تیپ مشاهده میشوند.

ویژگی های زیر تیپA2:

۱- تنوع بیشتر در جهات و میزان شیب .

۲- اراضی باز با پوشش مرتعی و مساحت کم و باغات حاشیه رودخانه.

۳- از لحاظ فیزیو گرافی تپه به شمار می آید.

۴- شیب ها عمدتا ۰-۲۰٪ ولی تا شیب بالای ۶۰٪ هم مشاهده می شود.

۵- واجد نقاط با دید گسترده به داخل و خارج محدوده طرح.

ب) تیپ منظر طبیعی – اختلال یافته فلاتها و تراس های فوقانی با دو زیر تیپ به شرح زیر :

ویژگی های زیر تیپ B1:

۱- جهت شیب عمدتا در درجه اول به سمت شرق و بعد از آن هموار است.

۲- کاربری عمدتا باغات حاشیه رودخانه و پوشش گیاهی درختی است.

۳- شیب ها عمدتا ۰-۲۰٪ و بعد از آن ۲۰-۴۵٪ .

ویژگی های زیر تیپB2:

۱- جهت شیب ، در درجه اول هموار و بعد از آن بیشتر به سمت شمال و غرب.

۲- اراضی باز با پوشش مرتعی و باغات پراکنده.

۳- واحدها ی خاک متنوع.

۴- شیبها عمدتا ۰-۲۰٪ و بعد از آن ۲۰-۴۵٪ (حداکثر ۶۰٪) در نقاط محدود.

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

راهنما

تیپ A: منظر طبیعی تپه ماهوری
تیپ B: منظرطبیعی اختلال یافته تراس ها و فلات ها

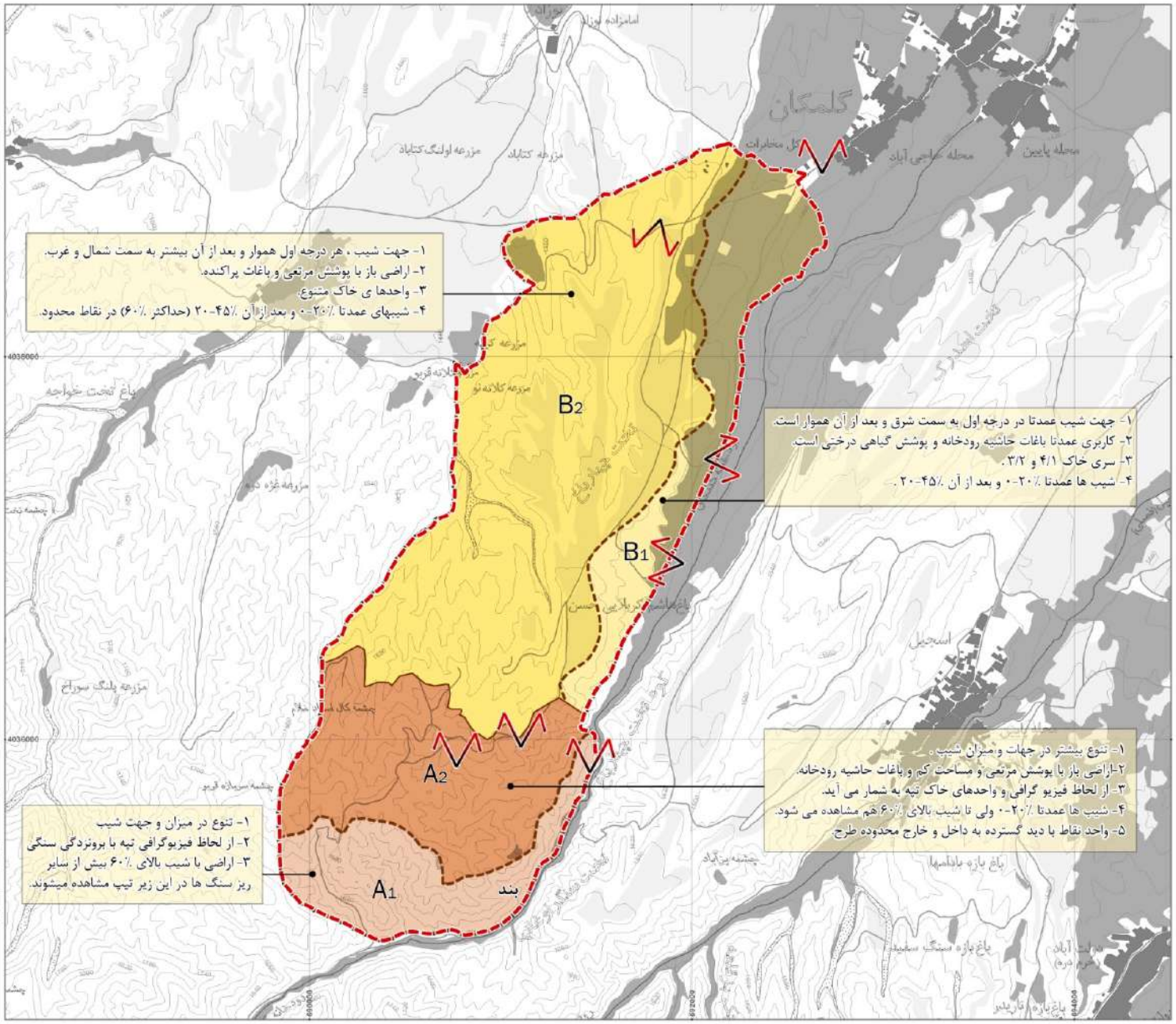
نقاط با دید پانوراسیک

عنوان نقشه:
زیر تیپ منظر

مقیاس 1: 20000

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پژوهش: م. اوکاز
کارشناسان: مسعودی - ط - سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

مهندسین مشاور بافهر



مهندسین مشاور بافهر

زیر تیپ منظر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

عنوان نقشه:
دیدهای پانورامیک به اراضی اطراف محدوده طرح

مقیاس 1: 65000
0 1000 2000 3000

مدیر طرح: م. ب. مظفرنژاد	بررسی و پیمایش‌ها: م. ترکستانی
کارشناس: ک. مسعودی، ط. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

مهندسین مشاور بافت شهر

دید به روستای نوزاد از داخل محدوده طرح

دید به روستای نوزاد و شهر جدید گلشهر

دید به اراضی هم جوار بند از داخل محدوده طرح

دید به اراضی نبه ماهوری شرق دره گلمکان از داخل محدوده طرح

مهندسین مشاور بافت شهر

دید های پانورامیک به اراضی اطراف محدوده طرح

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح :

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

راهنما

عنوان نقشه :

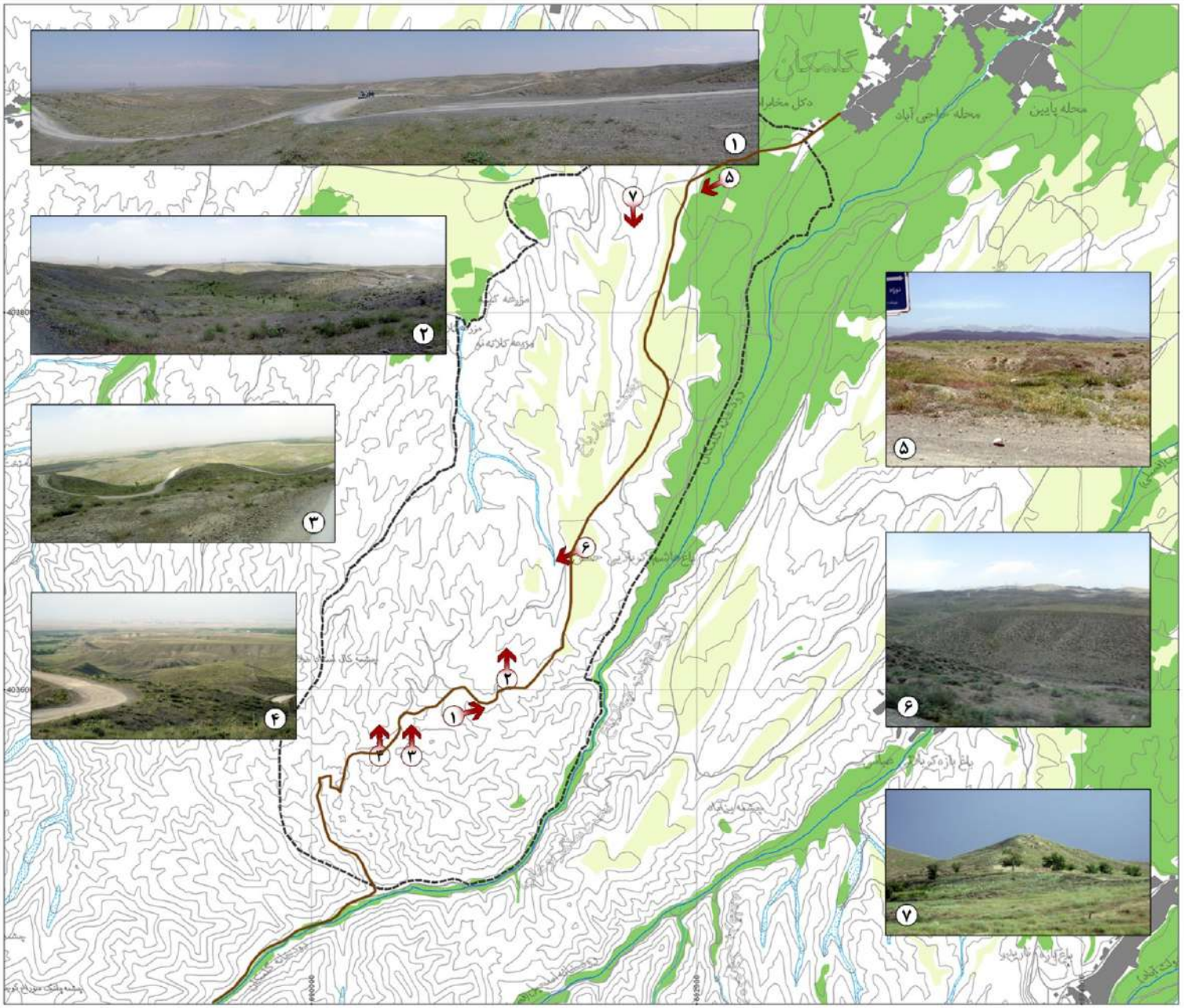
نقاط با دید گسترده در محدوده طرح

مقیاس 1: 20000

0 280 560 840 متر

مدیر طرح: غ. ب. حضرت	بررسی و مستندسازی: و. ابرکار
گستران: ک. مسعودی، ط. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



باقر شهر
مهندسین مشاور

نقاط با دید گسترده در محدوده طرح

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

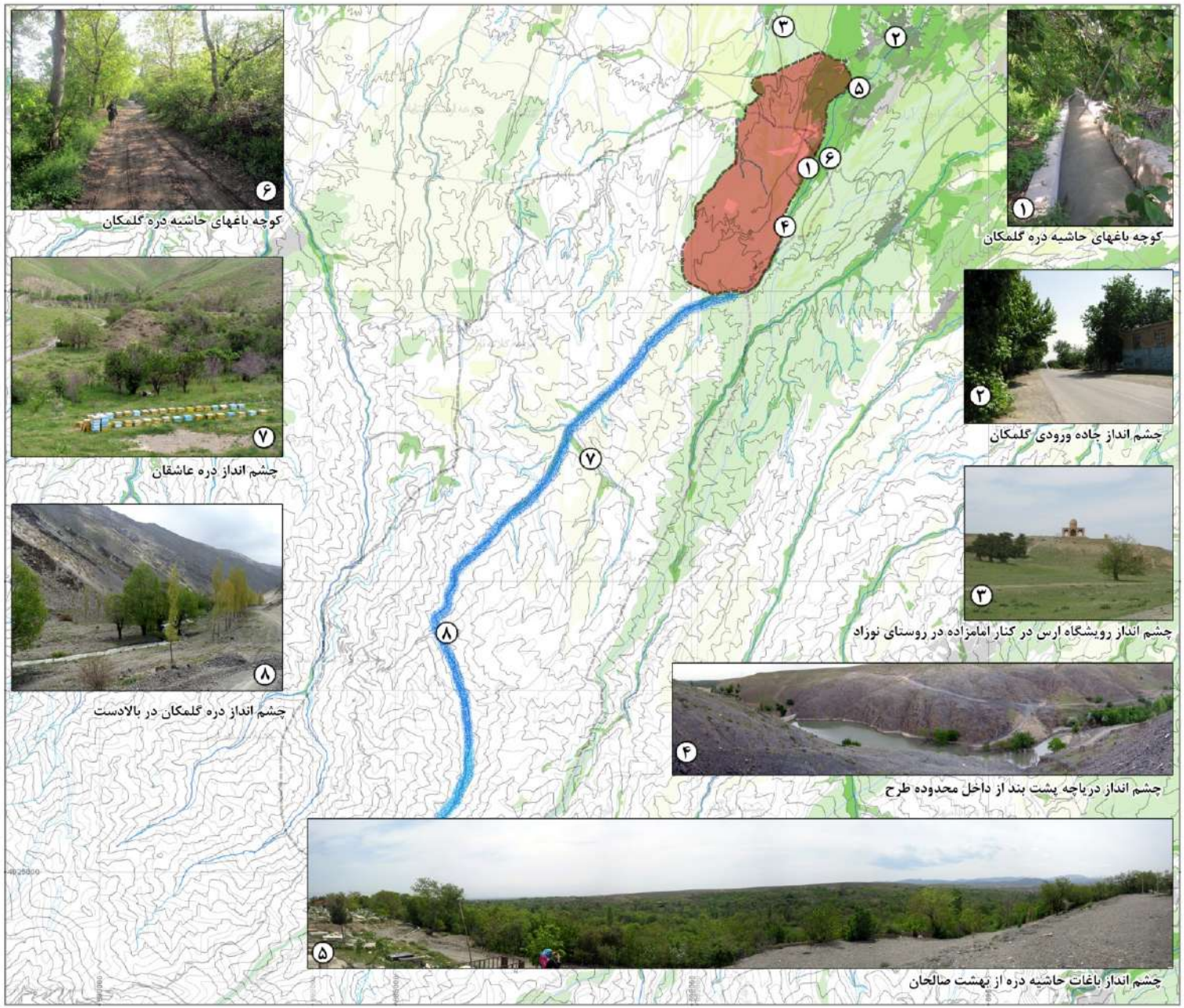
عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

راهنما

عنوان نقشه:
منظر و چشم اندازهای ویژه

مقیاس 1: 65000

مدیر طرح:	بررسی و پیشنهاد:
گستره‌ی:	ترسیم:
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱



کوچه باغهای حاشیه دره گلمکان

چشم انداز جاده ورودی گلمکان

چشم انداز رویشگاه ارس در کنار امامزاده در روستای نوزاد

چشم انداز دریاچه پشت بند از داخل محدوده طرح

چشم انداز باغات حاشیه دره از بهشت صالحان

کوچه باغهای حاشیه دره گلمکان

چشم انداز دره عاشقان

چشم انداز دره گلمکان در بالادست

منظر و چشم اندازهای ویژه

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

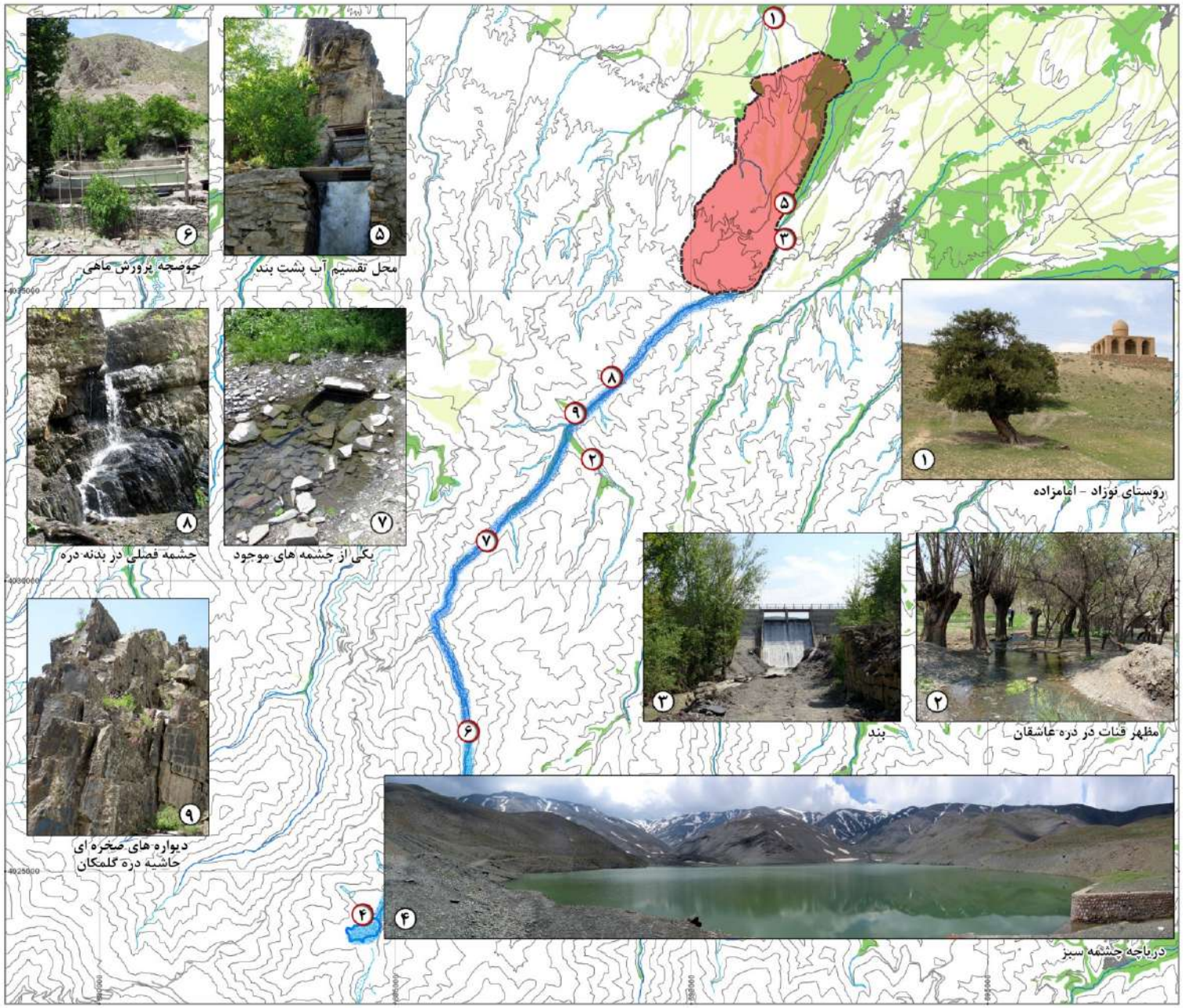
راهنما

عنوان نقشه:
نقاط شاخص

مقیاس 1: 65000
0 960 1920 2880 متر

مدیر طرح: م. رحیم حضرت	بررسی و پژوهش: م. ایرکلو
کارشناس: ک. سعودی، ف. سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور



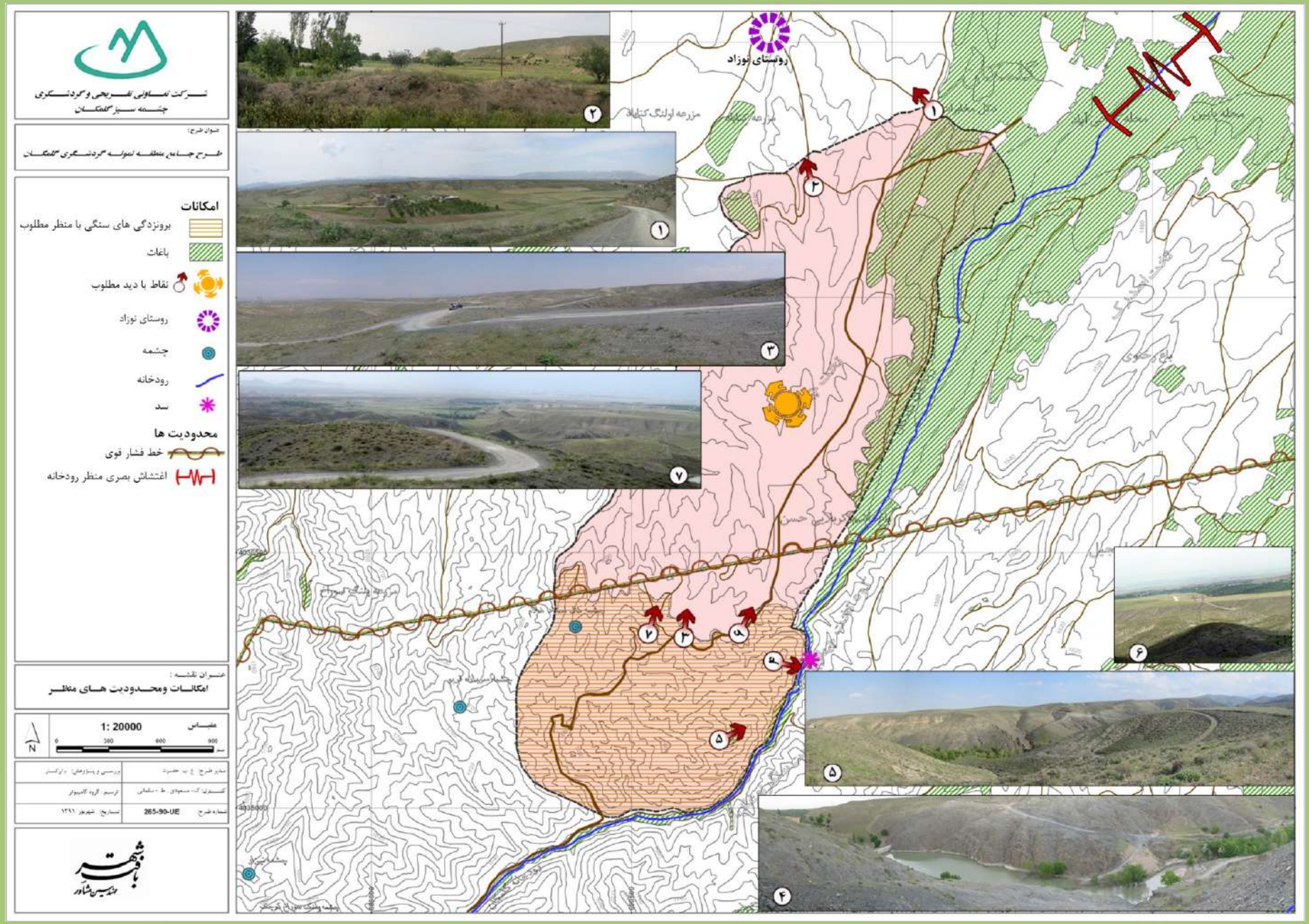
باشهر مهندسین مشاور

نقاط شاخص

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
دید و منظر	- چهار تیپ منظر در محدوده طرح مشاهده می‌شود. ۱. منظر طبیعی- کوهستانی ۲. منظر طبیعی- دره ۳. منظر طبیعی- تپه ماهوری ۴. فلات‌ها و تراس‌های فوقانی - دو تیپ ۳ و ۴ هریک به ۲ زیرتیپ قابل تقسیم هستند که از لحاظ میزان و جهت شیب و تنوع نقاط دید با هم متفاوتند.	- تنوع توپوگرافی در محدوده مطالعات موجب تنوع منظر گردیده است. - وجود نقاط شاخص و نشانه‌های طبیعی و مصنوع در داخل و خارج از محدوده طرح - پیوند سکونتگاه‌ها و سیستم آبرسانی با باغات موجب ایجاد کوچه باغ‌هایی با منظر مطلوب شده است. - وجود پهنه‌هایی با دید مطلوب به اراضی همجوار - وجود پهنه سبز باغات در بخشی از منطقه نمونه گردشگری و اراضی همجوار رودخانه - وجود برونزدگی‌های سنگی در بخش تپه ماهوری اراضی طرح با قابلیت نورپردازی در چشم‌انداز شب - چشم‌انداز زیبای منطقه در فصول مختلف: • لکه‌های زودگذر فصلی که تنوع منظر بهاره و تابستانه را موجب می‌گردد. • چشم‌انداز زیبای درختان حاشیه رودخانه به ویژه درختان صنوبر که منظر زیبای پاییز را به ارمغان می‌آورند. • چشم‌انداز زیبای زمستان به واسطه پوشش برف در اراضی کوهستانی - جلوگیری از تغییر بستر طبیعی رودخانه و اراضی همجوار آن - به منظور حفظ منظر به اراضی طرح برای ارتفاع ساختمان‌های پیشنهادی و ضوابط مشخص تعبیه گردد. - جلوگیری از تغییر بستر طبیعی زمین و دخل و تصرف در توپوگرافی طبیعی آن	- تخریب مناظر با ارزش به علت متروکه شدن روستاها - تخریب مناظر طبیعی به علت عبور و مرور گردشگران و ریشه‌کنی گیاهان بومی - شروع استفاده از مصالح و معماری نامتناسب با منطقه - عبور خط فشار قوی و اغتشاش بصری حاصل از آن	- طراحی و بهبود مناظر براساس ساختار اکولوژیک منطقه	- شناسایی و معرفی الگوهای مطلوب معماری بومی - جلوگیری از احداث دیواره ممتد در حاشیه جاده و قطع ارتباط بصری جاده با طبیعت پیرامون - حفظ و احیاء کوچه باغها - مکانیابی فعالیت‌ها و جانمایی ساخت و سازها با توجه به دید و منظر - هرگونه اقدامات عمرانی، نصب دکل‌های مخابراتی و امثال آن با در نظر گرفتن شرایط حفظ مناظر طبیعی و باارزش صورت پذیرد. - پیش‌بینی صفه‌های نظاره منظر در نقاط با دید مطلوب - احداث دیوار پیرامون کاربری‌ها به ویژه در محدوده باغات به صورت ترانسپارنت صورت پذیرد. - ایجاد شبکه معابر جدید به صورت باغراه انجام شود. - به منظور حفظ دید به منظر اراضی، برای ارتفاع ساختمان‌های پیشنهادی طرح، ضوابط مشخص پیش‌بینی شود. - جلوگیری از تغییر و دخل و تصرف در بستر طبیعی زمین و توپوگرافی



امکانات ومحدودیت های منظر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

پوشش گیاهی و فضای سبز گلگان

انواع تیپ رویشی در محدوده مطالعاتی به شرح زیر قابل بررسی است:

۱- پوشش گیاهی فلات ها و تراس های فوقانی شامل اراضی زراعی (دیم) ، باغ و مراتع

۲- پوشش گیاهی تپه ها و اراضی صخره ای

۳- پوشش گیاهی مناطق کوهستانی و خشک

۴- پوشش گیاهی محیط های مرطوب حاشیه رودخانه ها و آبراهه ها

۵- پوشش گیاهی اراضی بایر و تخریب شده

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

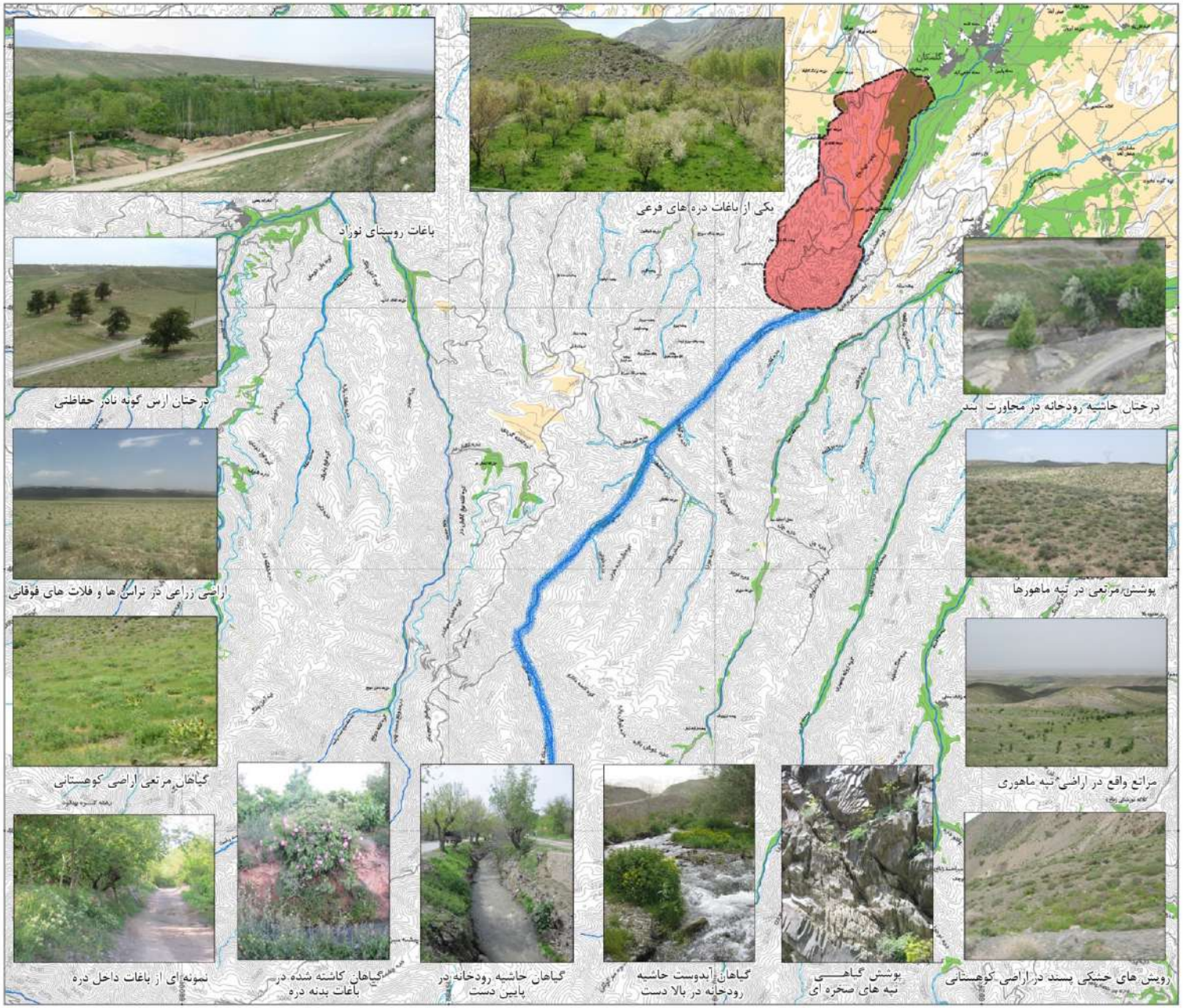
- محدوده گردشگری پیشنهادی
- بلوک ساختمانی
- باغ
- اراضی مزروعی
- پوشش زار
- مسیل
- نهر وجوی
- مسیر رودخانه

عنوان نقشه:
تیپ رویشی

مقیاس 1: 65000
0 1000 2000 3000 متر

مدیر طرح: ع. ب. حضرت	بررسی و پیشنهادها: م. ترکستر
کنترل: ک. مسعودی، ف. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



باغات روستای نوزاد

یکی از باغات دره های فرعی

درختان ارس گونه نادر حفاظتی

درختان حاشیه رودخانه در مجاورت بند

اراضی زراعی در تراس ها و فلات های فوقانی

پوشش مرتعی در تپه ماهورها

گیاهان مرتعی اراضی کوهستانی

مراتع واقع در اراضی تپه ماهوری

نمونه ای از باغات داخل دره

گیاهان کاشته شده در باغات بدنه دره

گیاهان حاشیه رودخانه در پایین دست

گیاهان آبدوست حاشیه رودخانه در بالا دست

پوشش گیاهی تپه های صخره ای

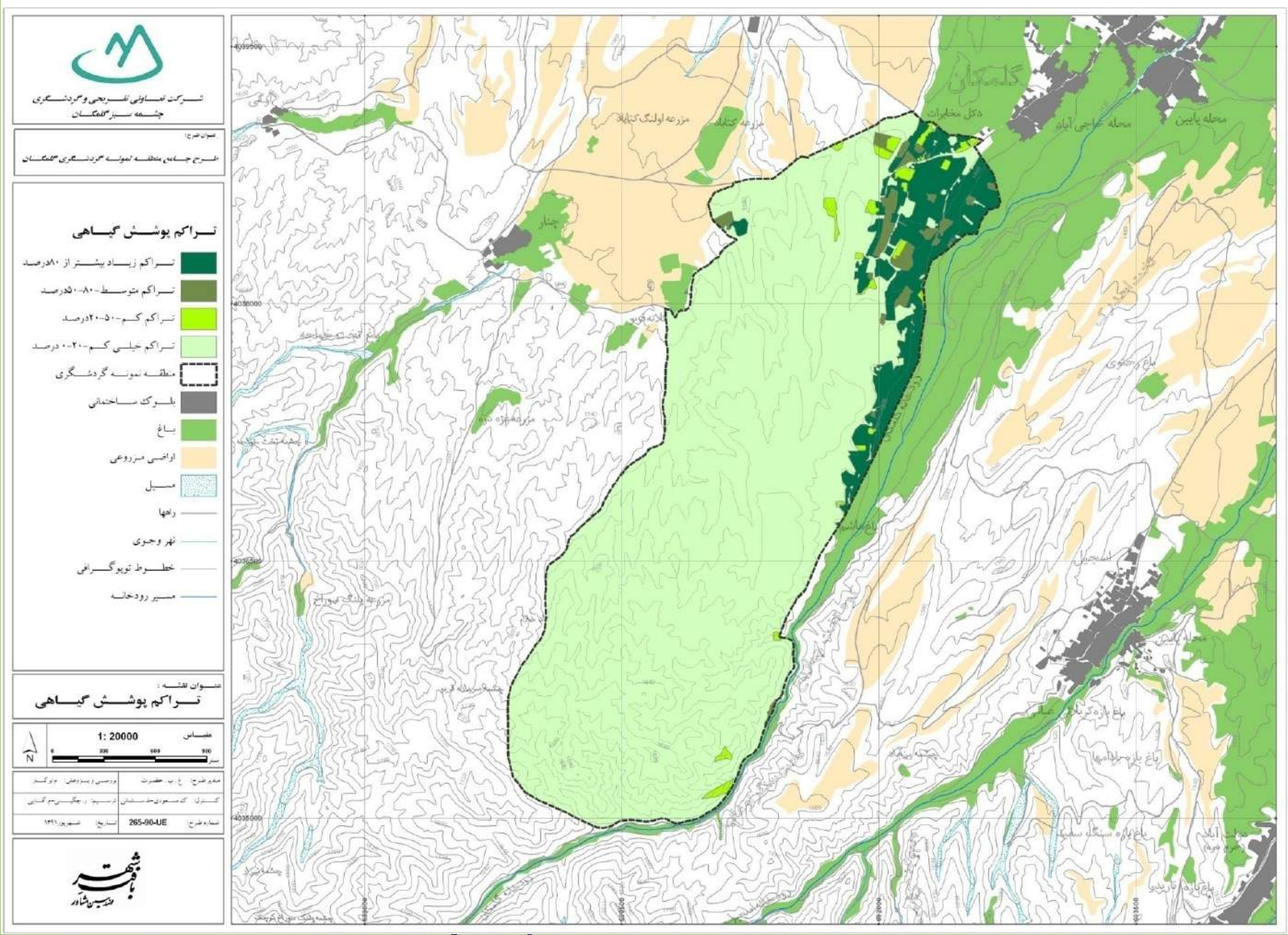
رویش های جنگلی بسند در اراضی کوهستانی

باقر شهر
مهندسین مشاور

تیپ رویشی

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان



تراکم پوشش گیاهی

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

باشهر
مهندسین مشاور

Tulipa sp لاله

Rosa sp تیغ و پشی

درختان بید و صنوبر در حاشیه رودخانه

درختان ارس-گونه گیاهی با ارزش منطقه نوزاد

Juniperus polycarpus

Platanus orientalis درخت چنار کهنسال در شهر گلکان

Verbascum sp گل ماهور

Urtica sp گزنه از گیاهان آبدوست حاشیه رودخانه

Phlomis sp گوش بره

Cynodon sp گل درخت به از درختان باغات محدوده طرح

Cirsium sp کنگر

درخت گردو از درختان باغات حاشیه رود خانه

juglandsnigra

برخی از گونه های گیاهی موجود در محدوده طرح

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلکان

باغ شهر مهندسین مشاور

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
پوشش گیاهی و فضای سبز	پوشش گیاهی موجود منطقه در قالب گروه‌های زیر قابل دسته‌بندی است: ۱. پوشش طبیعی - در حاشیه رودخانه با گیاهان آبدوست اعم از درخت، بوته و درختچه - در اراضی مرتعی به صورت بوته و درختچه‌های خشکی‌پسند ۲. دست کاشت - اراضی زراعی- باغات که بخش اعظم آن به صورت باغ بوده و اراضی زراعی عموماً غلات دیم هستند. - فضای سبز و پوشش گیاهی به ویژه در اراضی حاشیه رودخانه (داخل دره) به واسطه تملک اراضی در حال توسعه است.	- وجود منابع آبی نظیر چشمه‌ها، قنات و رودخانه - برخورداری از خاک با زهکشی مناسب در بیشتر قسمت‌های اراضی طرح - بخشی از اراضی طرح واجد شرایط کاشت و آبیاری هستند و محدودیت‌های آنها از روش‌های بهسازی و اصلاح خاک امکان‌پذیر است. - وجود گونه‌های با ارزش نظیر ارس در اراضی همجوار طرح به عنوان جذابیت‌های طبیعی منطقه - رویش گیاهان بومی فصلی با ارزش در محدوده طرح - وجود باغات و اراضی کشاورزی در محدوده طرح - وجود الگوهای کاشت مطلوب نظیر کاشت در تاکستان‌های روی یال‌های دره - وجود درختان کهنسال به عنوان میراث طبیعی منطقه - وجود سد ذخیره آب - وجود کوه‌ها به عنوان منابع ذخیره برف و تامین آب در فصل تابستان - وجود اراضی با جهت شیب مناسب کاشت (زیر ۲۰ درصد و رو به جنوب و شرق) در سطح وسیع در محدوده منطقه نمونه گردشگری	- محدویت خاک از لحاظ مواد آلی جهت احداث فضای سبز و به واسطه وجود لایه محدودکننده سنگریزه در عمق ۵۰ سانتمیتر - محدودیت منابع آب و خطر کاهش سطح آب سفره آب‌های زیرزمینی دشت مشهد به دنبال توسعه فضای سبز - تخریب پوشش گیاهی طبیعی منطقه به واسطه ریشه‌کنی گیاهان خودروی خوراکی توسط گردشگران - حمله آفات از جمله موش‌ها به درختان باغ‌ها به ویژه درختان تازه کاشت - شکستگی درختان حاشیه رودخانه به واسطه حمله آفات و یا کهولت سن - وجود خاک کم عمق با بیرون‌زدگی سنگی زیاد در اراضی تپه ماهوری - به واسطه طولانی بودن روزهای یخبندان، دوره رویش گیاهی، کوتاه مدت است. - وزش باد محلی قوچان و تشدید برودت هوا انتخاب گونه‌های گیاهی در توسعه فضای سبز را نیازمند اعمال ملاحظات بیشتر می‌کند.	- توسعه پایدار فضای سبز	- گسترش کاشت ارس کوهی در اراضی مستعد منطقه - شناسایی و معرفی الگوهای مطلوب کاشت - احداث باغراه بین محدوده طرح و روستاهای اطراف نظیر نوزاد و ... - احداث باغراه بین اراضی طرح و نقاط جاذب گردشگری در اطراف - توسعه فضای سبز با درنظر گرفتن شرایط کمبود آب منطقه - احداث باغ رستوران، باغ تالار، باغ ویلا و باغ‌های موضوعی در باغات موجود منطقه - بهینه‌سازی الگوی کاشت و آبیاری - توسعه تلفیقی آبخیزداری، گردشگری و کشاورزی - شناسایی و حفظ درختان کهنسال با ارزش

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

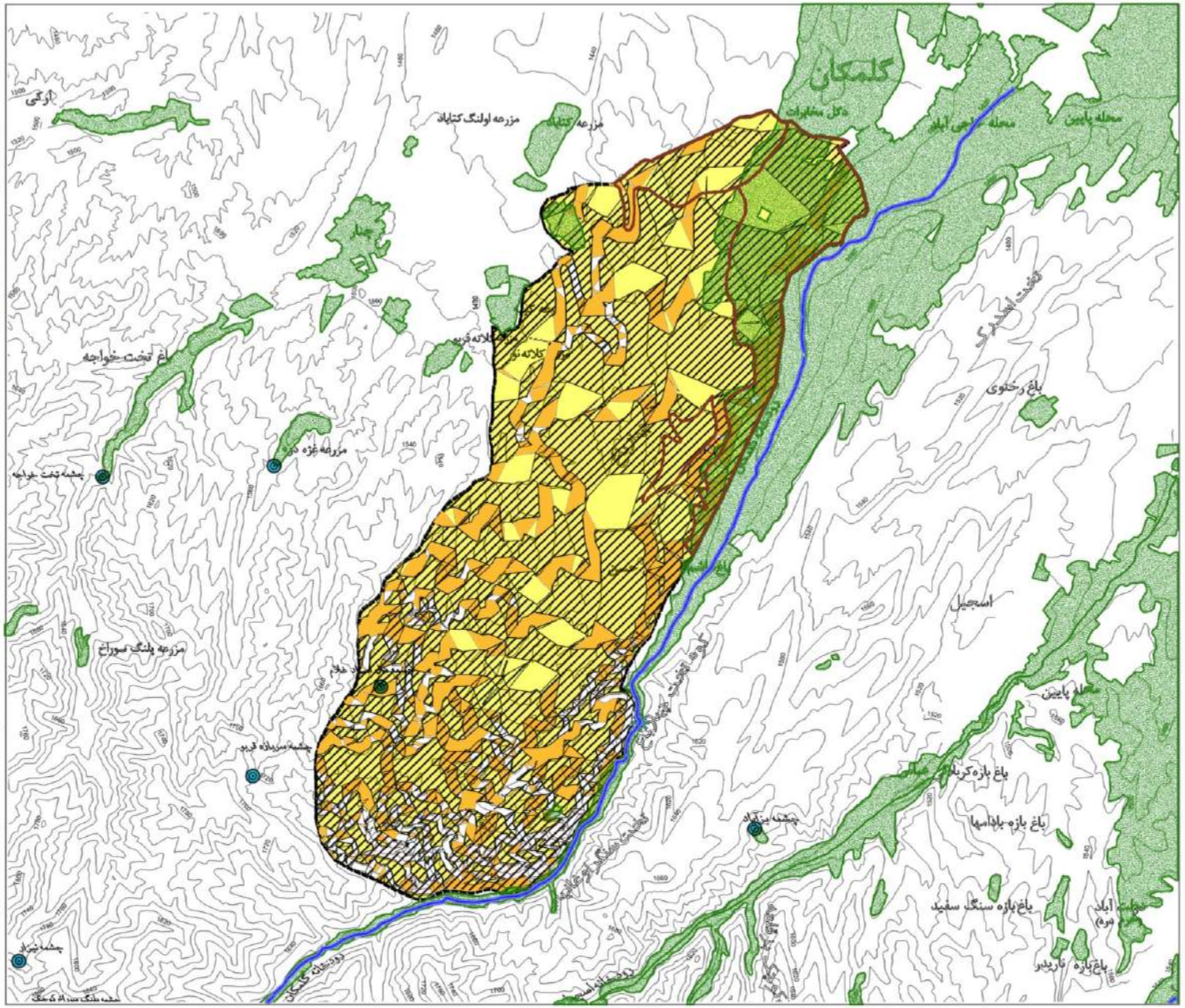
- جهت شیب مناسب کاشت
- شیب های ۰تا۲۰ درصد مناسب کاشت
- شیب های ۲۰تا۴۰ درصد مناسب کاشت
- خاک های مناسب کاشت
- باغ های موجود
- بند به عنوان منبع ذخیره آب
- چشمه
- رودخانه

عنوان نقشه:
امکانات فضای سبز

مقیاس 1: 20000

مدیر طرح: ع. پ. حضرت	بررسی و پژوهش: داود کار
گرافیک: گ. محمودی خدا نمائی	ترسیم: ر. چگینی مم آقایی
شماره طرح 265-90-UE	تاریخ شهریور ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور

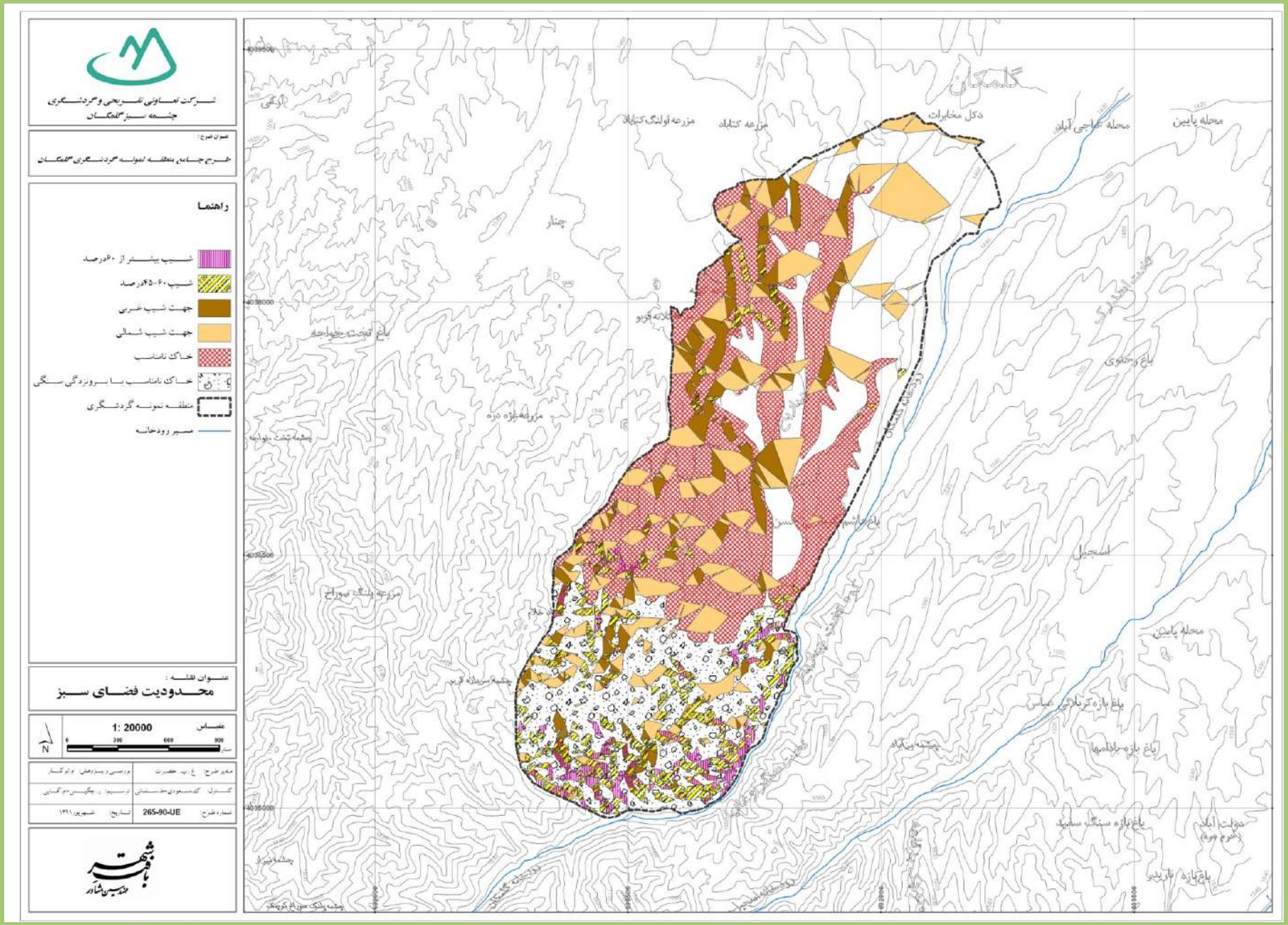


باشهر مهندسین مشاور

امکانات فضای سبز

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان



محدودیت فضای سبز

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

مهندسین مشاور

شناخت وضع موجود

- طبیعی
  - موقعیت اراضی
  - اقلیم
  - زمین شناسی
  - خاک شناسی
  - دید و منظر
  - پوشش گیاهی
  - پوشش جانوری
- محیط زیست
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

مهم ترین پوشش جانوری موجود در منطقه

پوشش جانوري	نام فارسي	نام خانواده		نوع تغذیه			
				گیاهخوار	گوشتخوار	حشره‌خوار	همه‌چیزخوار
پستانداران	کل و بز	گاوسانان	Bovidae	×			
	قوچ وحشي	گاوسانان	Bovidae	×			
	گراز	خوك‌ها	Suidae				×
	گرگ	سگ‌سانان	Canidae				×
	روباه	سگ‌سانان	Canidae				×
	شغال	سگ‌سانان	Canidae				×
	دوپاي خراسان	دوپاها	Canidae	×		×	
	پايكا	پايكاها	Dipodidae	×			
	سنجاب زميني	سنجاب‌ها	Sciuridae	×			
	جرد نيمروز	موش‌ها	Muridae	×			

روباه

سنجاب زمینی

تشی

پایکا

مهم ترین پوشش جانوری موجود در منطقه

پوشش جانوري	نام فارسي	نام خانواده		نوع تغذیه			
				گیاهخوار	گوشتخوار	حشره‌خوار	همه‌چیزخوار
پرندگان	تيهو	ماكيان	Phasianidae	×	×		
	كبك دري	ماكيان	Phasianidae	×	×		
	هوبره	هوبره	Otididae	×	×	×	×
	هدهد	هدهديان	Upupidae		×		
	فاخته	كبوتريان	Columbidae		×		
	قمري معمولي	كبوتريان	Columbidae	×	×		
	عقاب صحرايي	عقاب‌ها	Eagles	×			×
	بحري	شاهينيان	Falconidae				×
	سهره جنگلي	سهره‌ييان	Fringillidae		×		
	زنبورخوار	زنبورخواران	Meropidae	×			
	سبزقبا	سبزقبايان	Coraciidae	×			
	توكاي سياه	توكايان	Turdidae	×	×		

عقاب صحرایی

زنبور خوار

کبک

هد هد

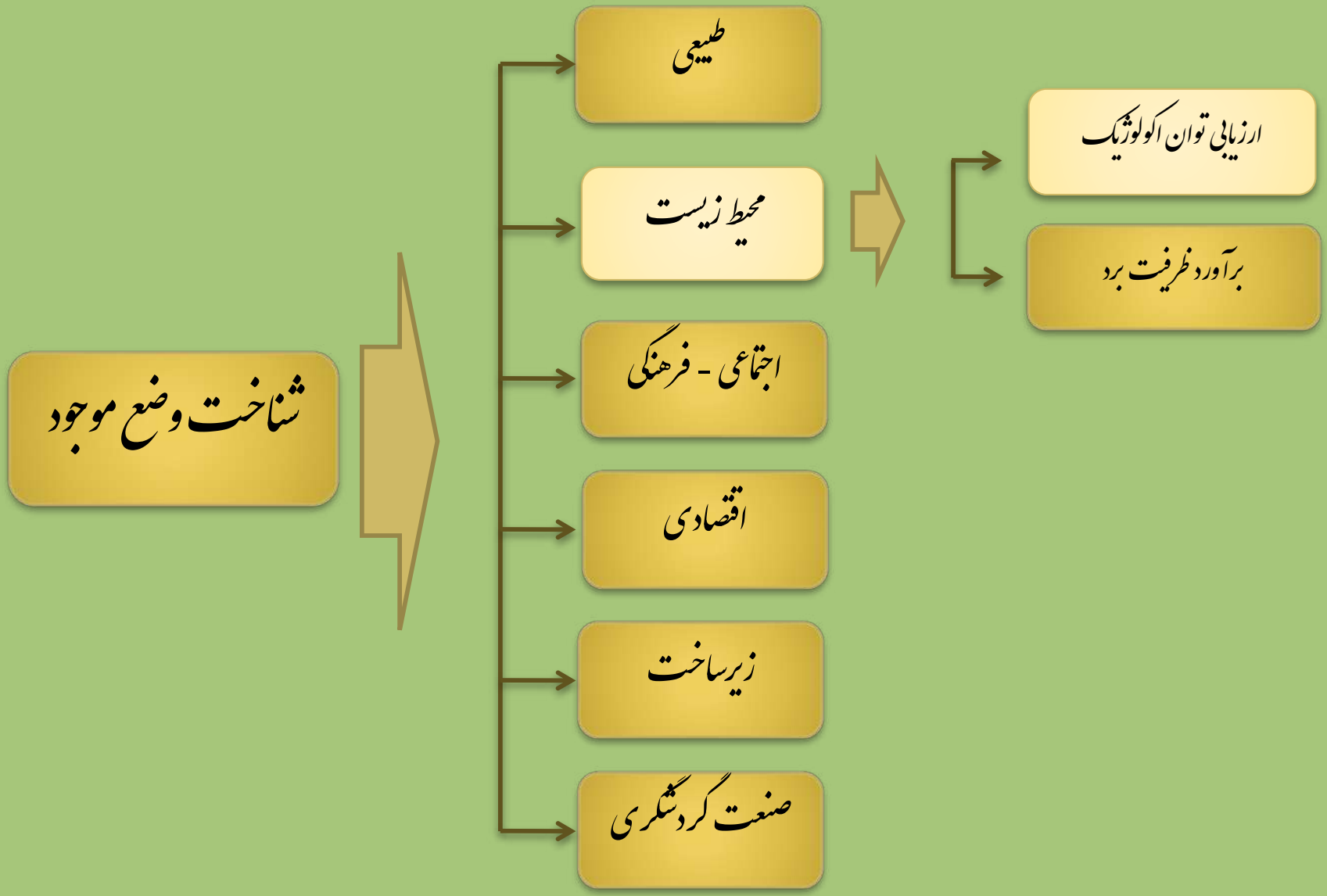
مهم ترین پوشش جانوری موجود در منطقه

پوشش جانوري	نام فارسي	نام خانواده		نوع تغذيه			
				گياهخوار	گوشتخوار	حشره‌خوار	همه‌چيزخوار
خزندگان	لاك‌پشت مهميزدار	Testudinidae	لاك‌پشت زميني		×		
	آگاماي خراساني	Agamidae	سوسمار روزگرد	×	×	×	
	آگاماي چابك	Agamidae	سوسمار روزگرد	×	×	×	
	مارمولك بياباني دم‌دراز	Lacertidae	مارمولك‌ها	×			
	تيرمار خراساني	Colubridae	مارهاي معمولي				×
	كفچه مار	Elapidae	كبراها	×			×
	افعي شاخدار	Viperidae	افعي‌ها				×
	گكوي انگشت نازك ايراني	Gekkonidae	سوسمار شبگرد	×	×	×	
	بزمجه بياباني	Varanidae	بزمجه	×			×
	مار جعفري	Viperidae	افعي‌ها				×

مهم ترین پوشش جانوری موجود در منطقه

پوشش جانوري	نام فارسي	نام خانواده		نوع تغذيه	نوع زيستگاه
دوزيستان	وزغ مرمري	وزغ‌ها	Bufonidae	حشرات، سوسك، مورچه، پشه	علفزارها، مانداب‌ها و كنار رودخانه
	قورباغه مردابي	قورباغ‌ها	Ranidae	حشرات ، لارو گونه‌هاي دوزيستان	كنار رودخانه و گودال‌هاي آب

پوشش جانوري	نام فارسي	نام خانواده		نوع تغذيه	نوع زيستگاه
ماهيان	قزل‌آلاي رنگين كمان	آزاد ماهيان	Salmonidae	لارو حشرات آبزي، نرم‌تنان، سخت‌پوستان و ماهيان ريز	رودخانه‌ها و درياچه‌هاي سرد و خنك


شناخت وضع موجود
طبیعی
محیط زیست
اجتماعی - فرهنگی
اقتصادی
زیرساخت
صنعت گردشگری
ارزیابی توان اکولوژیک
برآورد ظرفیت برد

۲) مقیاس خرد مطالعاتی

۱) مقیاس کلان مطالعاتی

با توجه به اهمیت منطقه و شرایط موجود ارزیابی تواند در دو سطح انجام گردید:

فرآیند ارزیابی تواند

الف- شناسایی منابع اکولوژیک

ب- تجریه و تحلیل و جمع‌بندی منابع

ج- ارزیابی تواند اکولوژیکی محیط زیست

مطالعات انجام شده در مقیاس کلان :

الف)ژئومورفولوژی

- واحد پلایا(چاله داخلی)
- واحد دشت سر
- واحد کوهستان

ب)طبیعی

- نقشه ارتفاع
- نقشه جهت
- نقشه شیب
- مدل رقومی ارتفاع(DEM)

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

راهنما

- کوهستان
- دشت فرسایشی
- دشت سر اپاندار
- رودخانه گلمکان
- حوضه آبریز رودخانه

عنوان نقشه: **واحدهای ژئومورفولوژی موجود در حوضه آبریز رودخانه گلمکان**

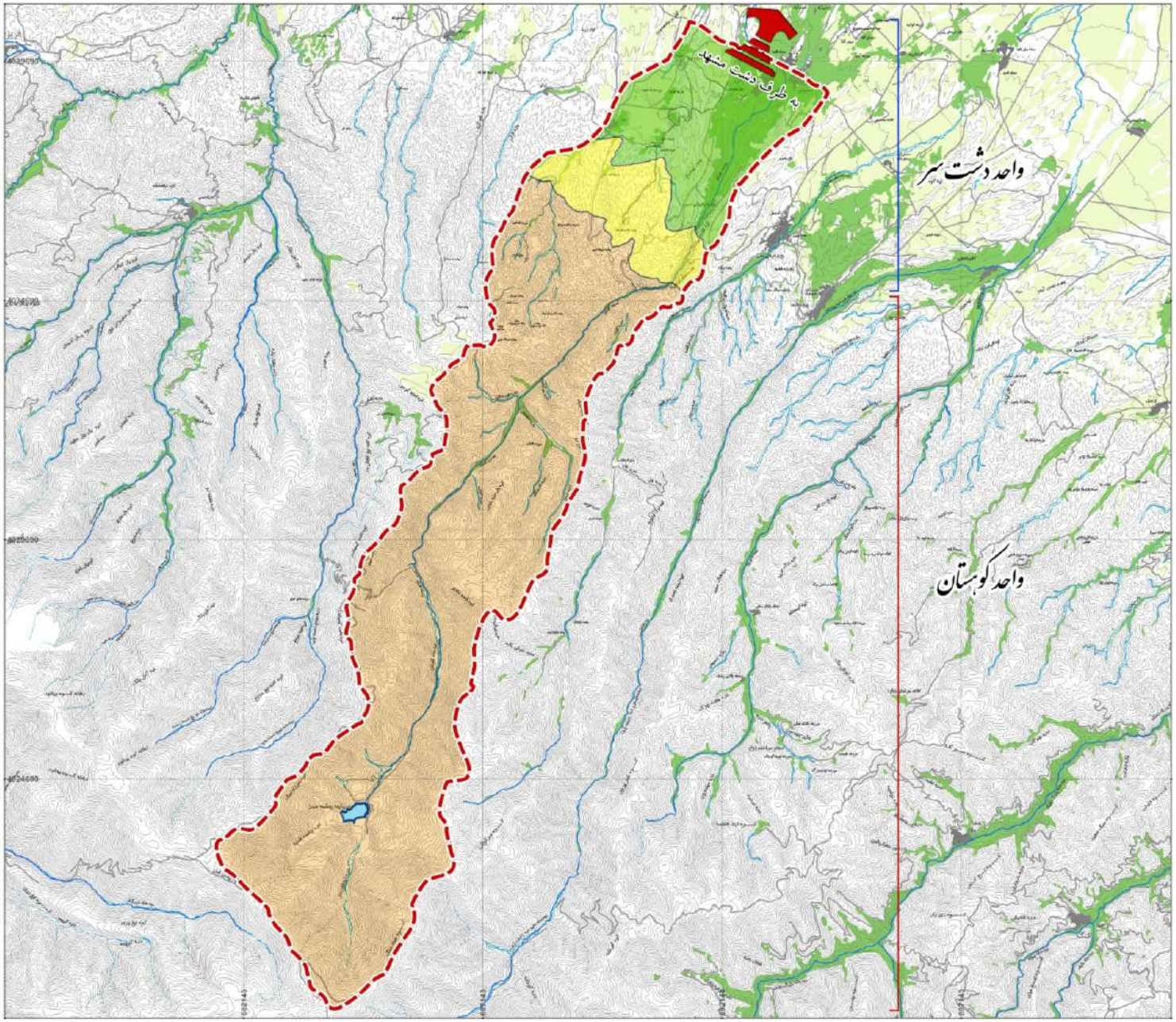
مقیاس

N

0 1250 2500 3750 m

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پیشنهادها: ب. هرائی
کنترل: گ. مسعودی، ط. سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باشهر
مهندسین مشاور

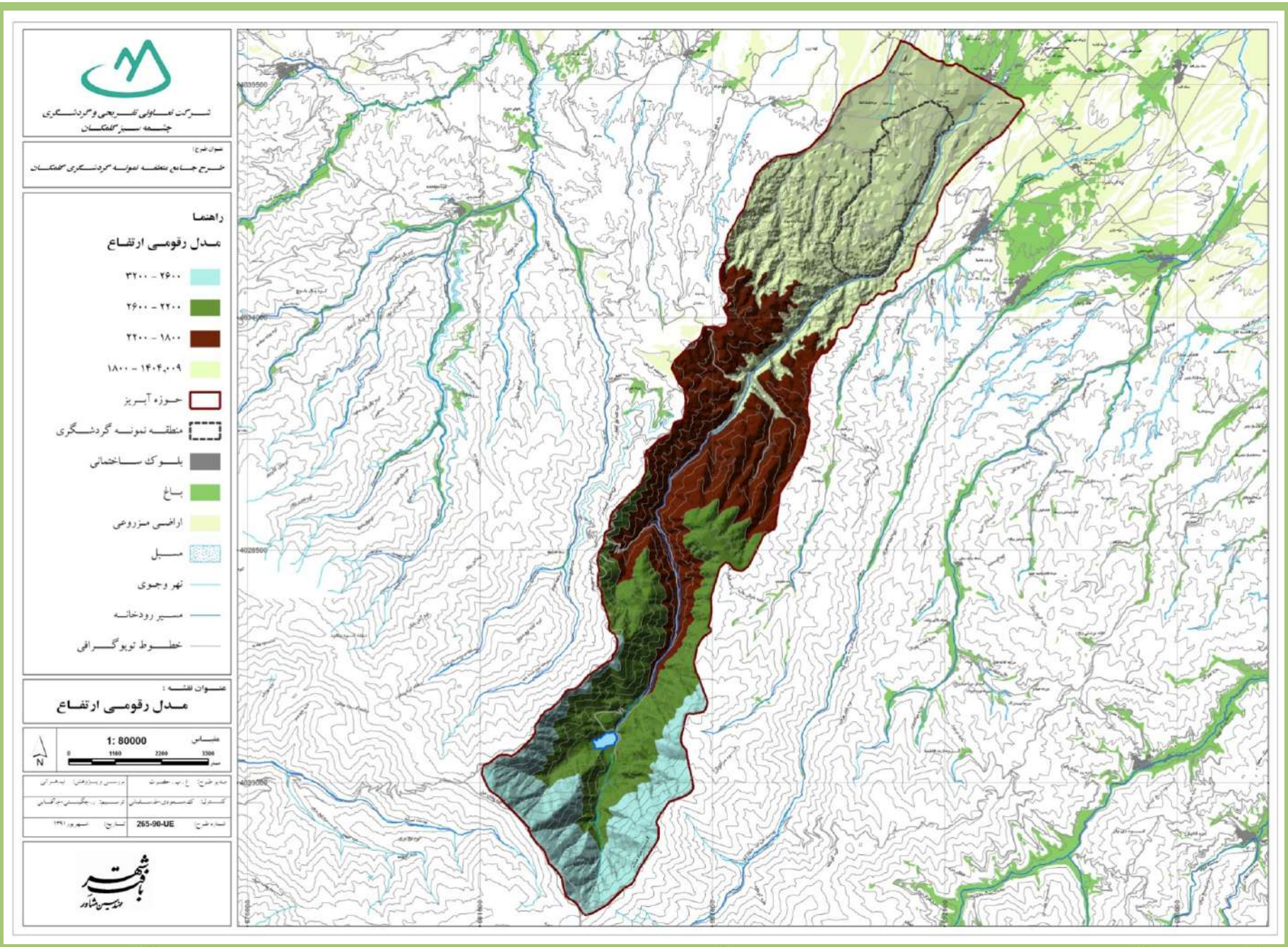


باشهر
مهندسین مشاور

واحد های ژئومورفولوژی موجود در حوضه آبریز رودخانه گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

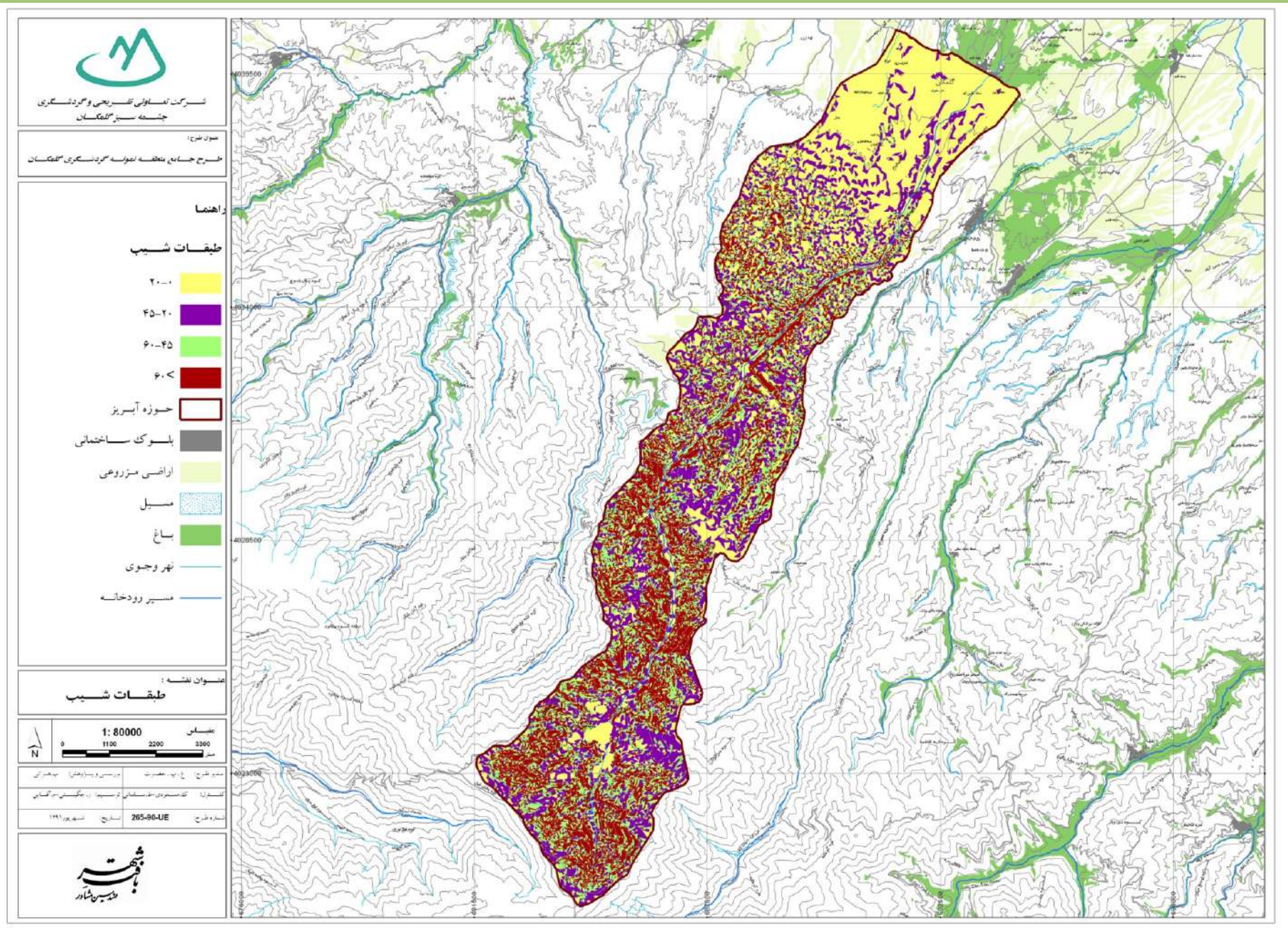


مدل رقومی ارتفاع در حوزه کلان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

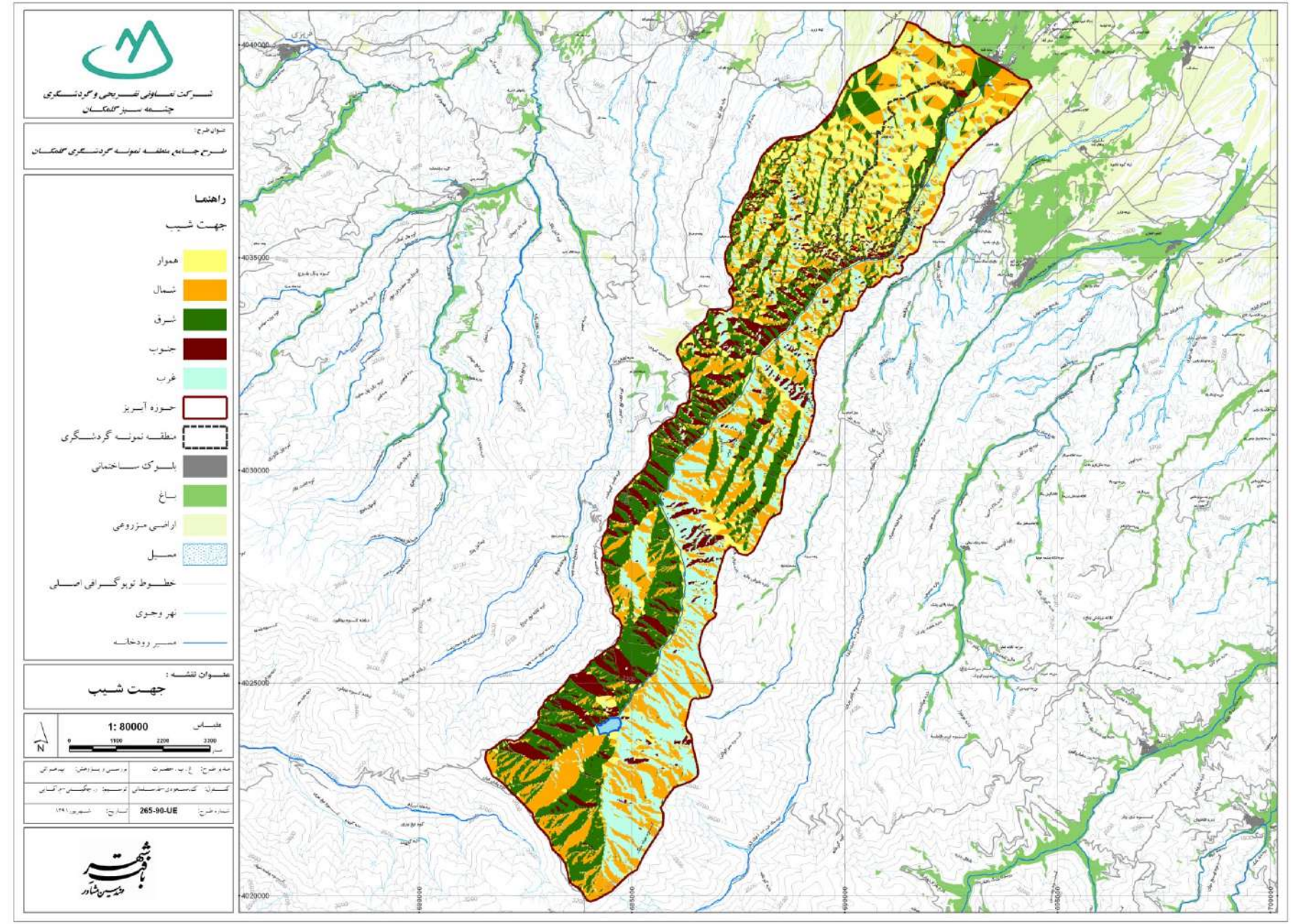


طبقات شیب در حوزه کلان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

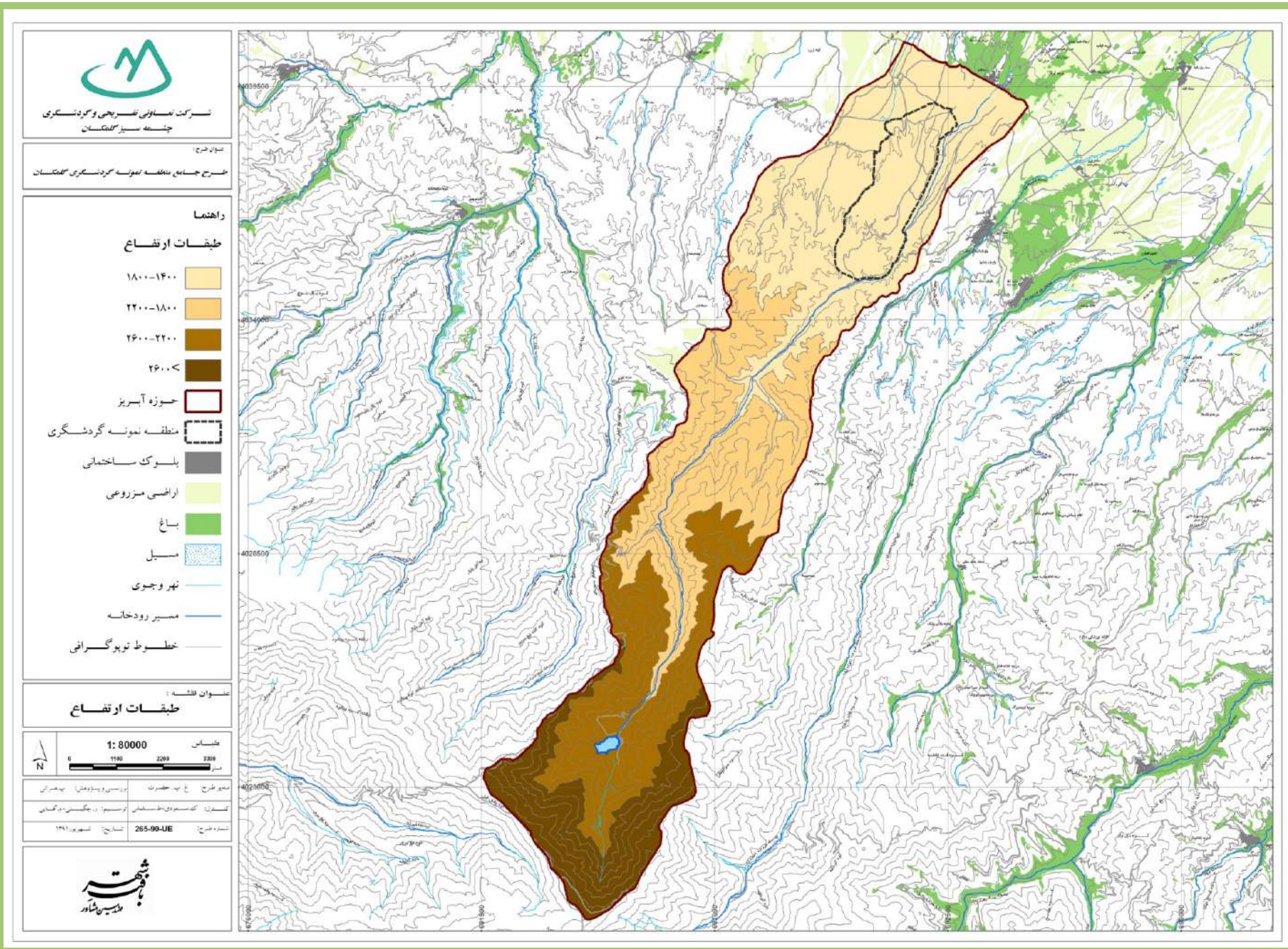
مهندسین مشاور



جهت شیب در حوزه کلان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان



باشهر
مهندسین مشاور

طبقات ارتفاع در حوزه کلان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

الف)شناسایی منابع اکولوژیک با استعانت از سامانه اطلاعات جغرافیایی

روی هم گذاری نقشه ها

همگن سازی نقشه ها در بخش شناسایی منابع اکولوژیک

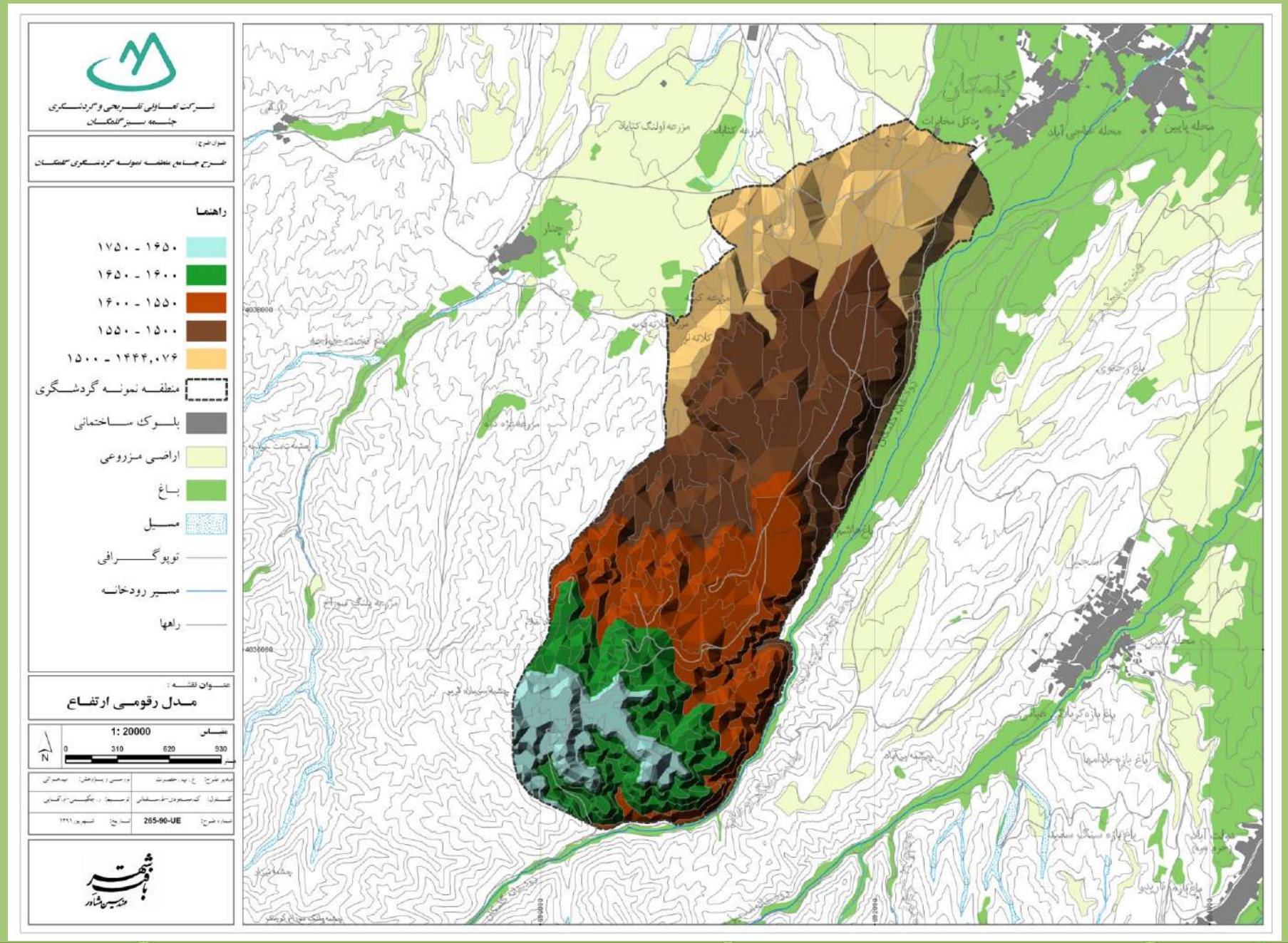
ب)تجزیه و تحلیل و جمع بندی داده ها:

تهیه نقشه های نهایی مناطق دارای پتانسیل جهت کاربری های مورد نظر(تفرج گسترده و متمرکز)

تعیین مدل اکولوژیکی تطبیقی با منطقه مورد مطالعه

رقومی نمودن،کدبندی و پردازش داده ها

ج)ارزیابی تواند اکولوژیک:

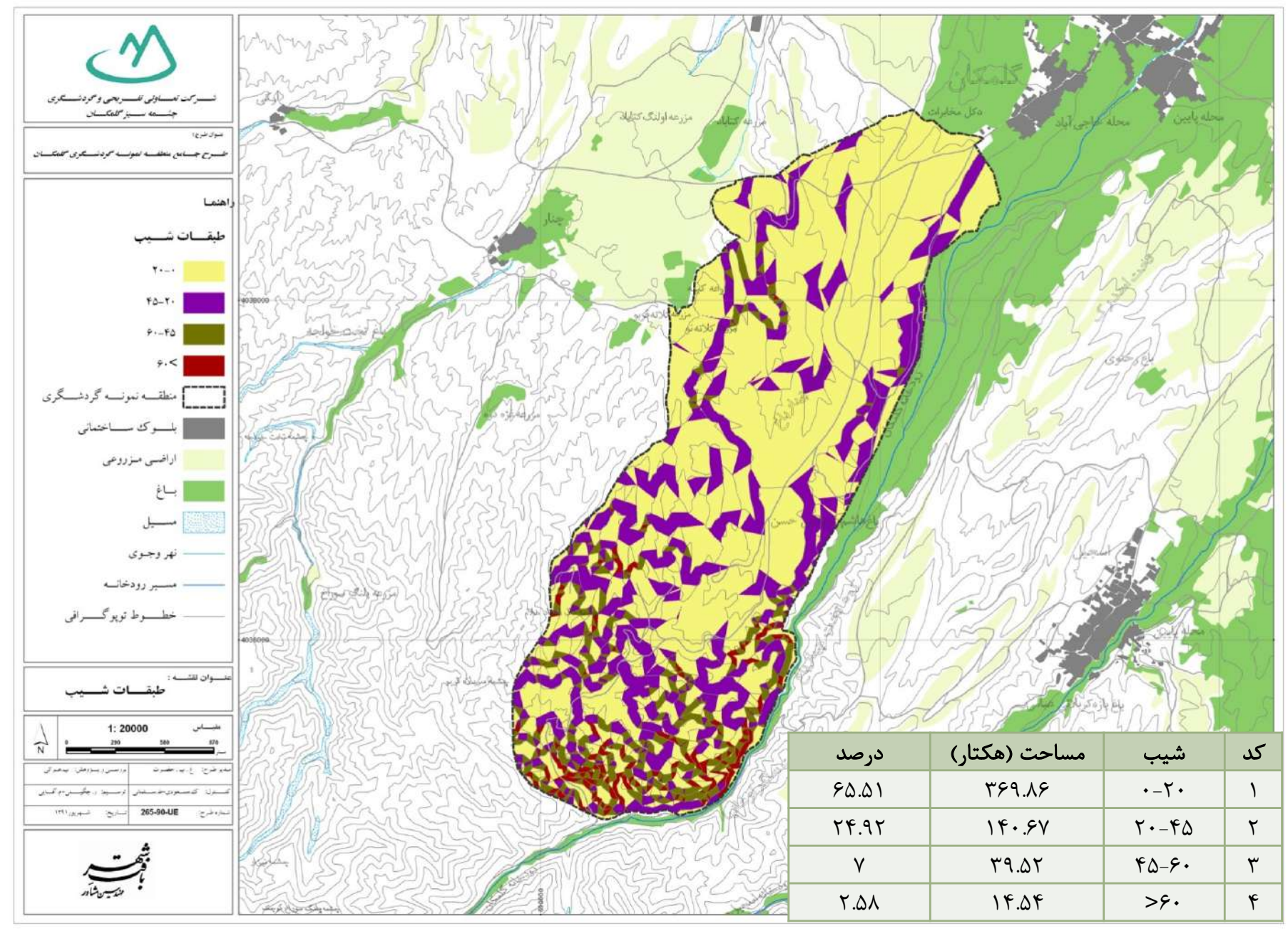


مدل رقومی ارتفاع در حوزه خرد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

مهندسین مشاور



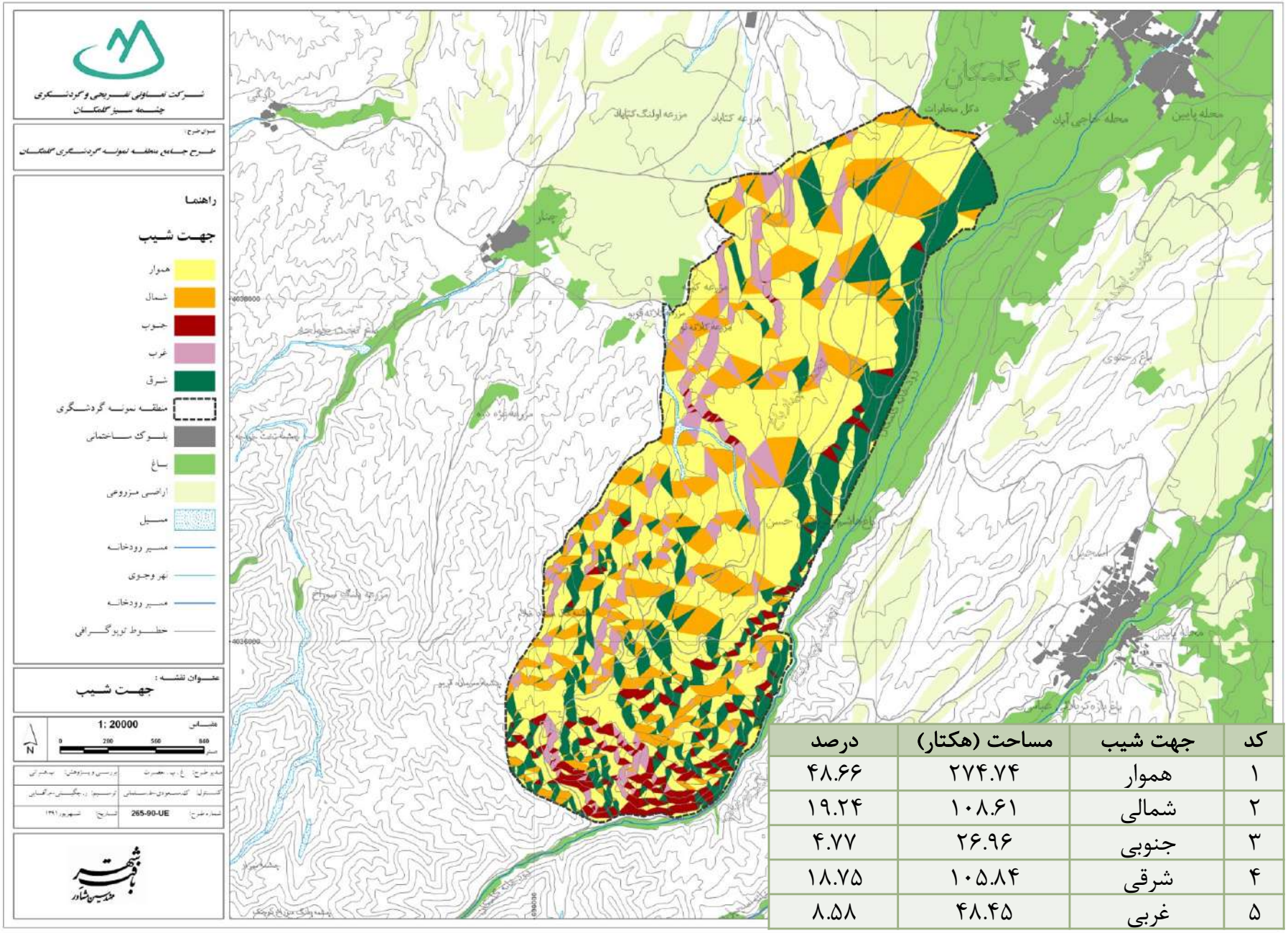
کد	شیب	مساحت (هکتار)	درصد
۱	۰-۲۰	۳۶۹.۸۶	۶۵.۵۱
۲	۲۰-۴۵	۱۴۰.۶۷	۲۴.۹۲
۳	۴۵-۶۰	۳۹.۵۲	۷
۴	>۶۰	۱۴.۵۴	۲.۵۸

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

طبقات شیب در حوزه خرد

مهندسین مشاور



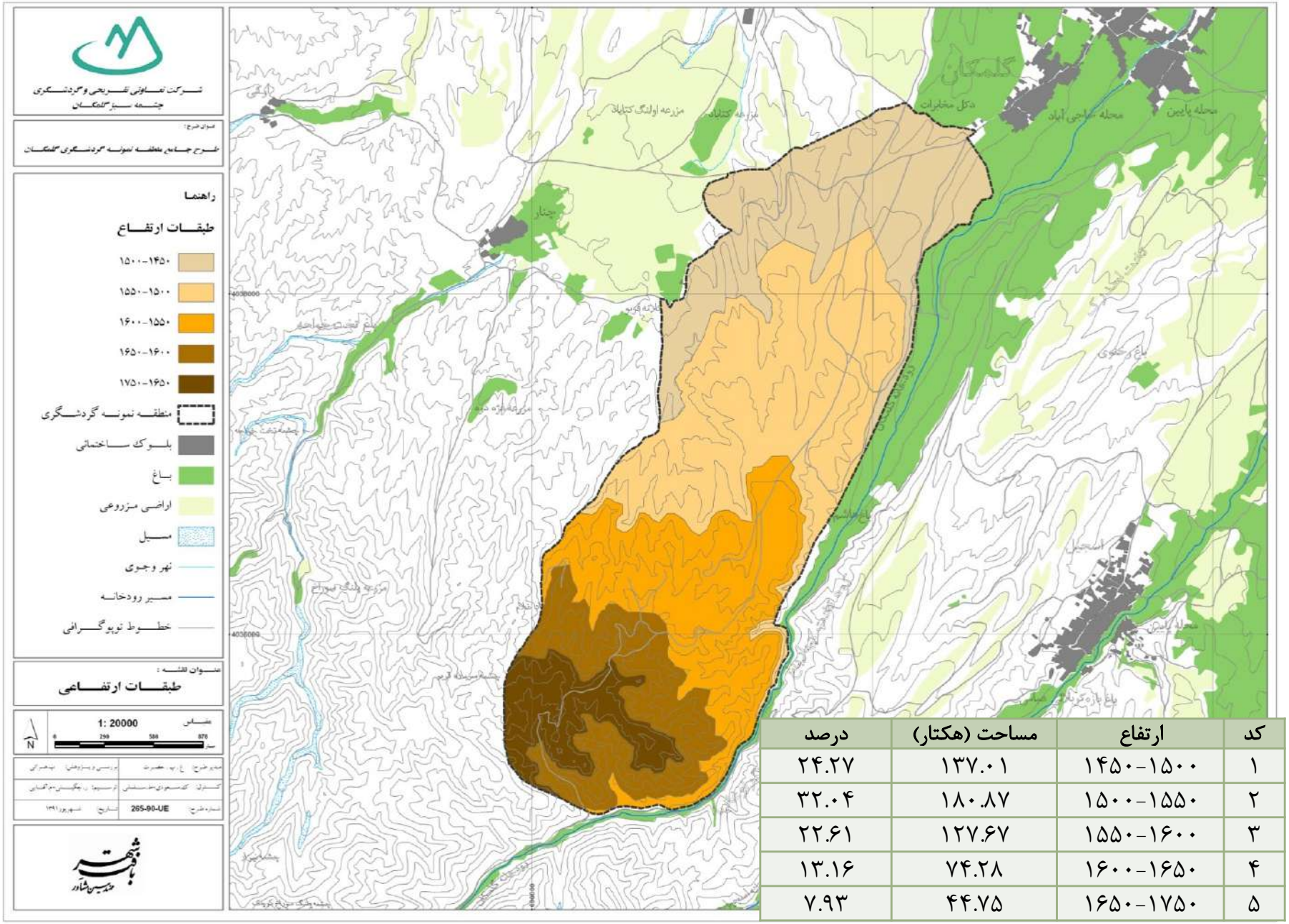
کد	جهت شیب	مساحت (هکتار)	درصد
۱	هموار	۲۷۴.۷۴	۴۸.۶۶
۲	شمالی	۱۰۸.۶۱	۱۹.۲۴
۳	جنوبی	۲۶.۹۶	۴.۷۷
۴	شرقی	۱۰۵.۸۴	۱۸.۷۵
۵	غربی	۴۸.۴۵	۸.۵۸

باقر شهر
مهندسین مشاور

جهت شیب در حوزه خرد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان



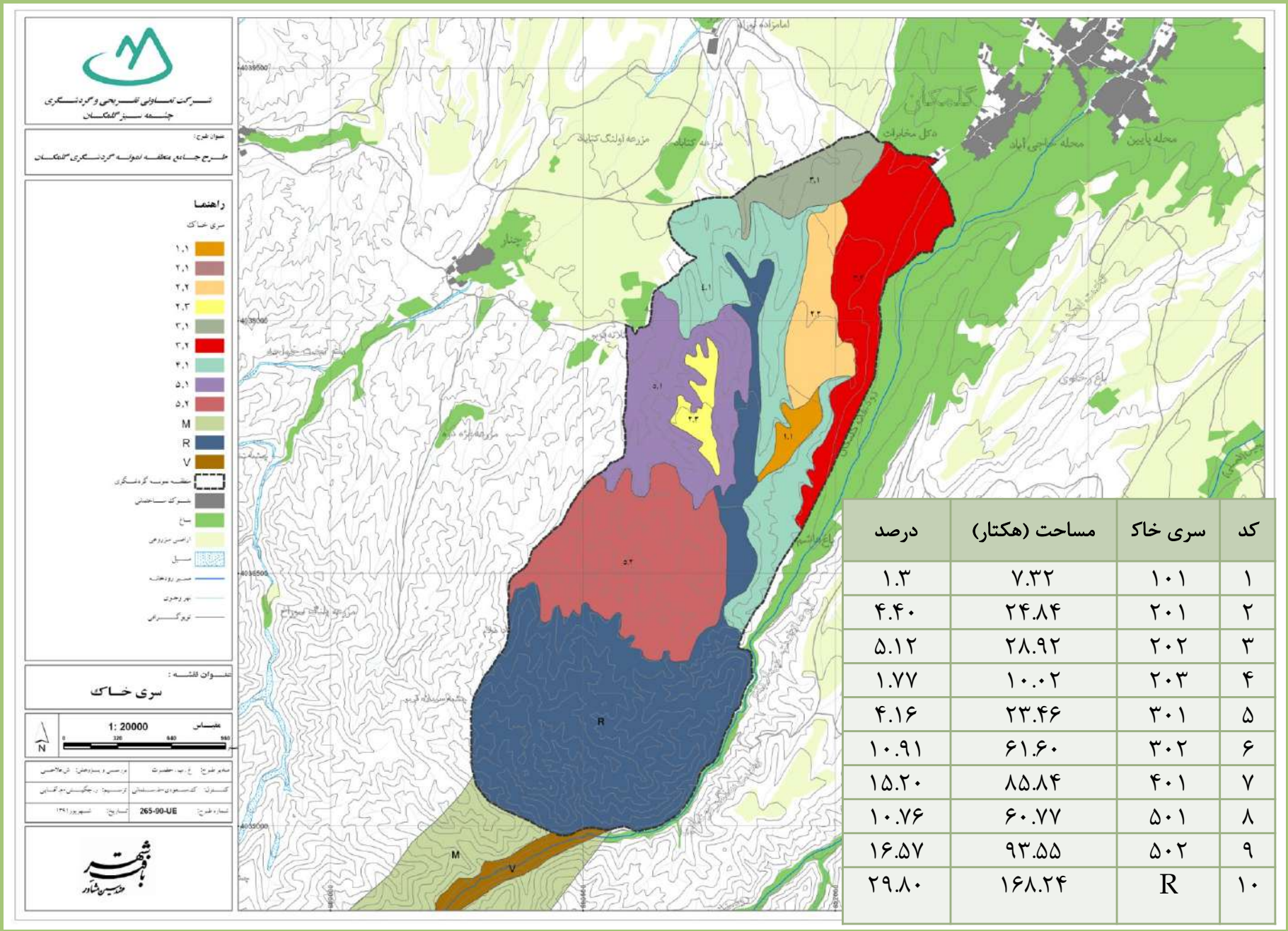
کد	ارتفاع	مساحت (هکتار)	درصد
۱	۱۴۵۰-۱۵۰۰	۱۳۷.۰۱	۲۴.۲۷
۲	۱۵۰۰-۱۵۵۰	۱۸۰.۸۷	۳۲.۰۴
۳	۱۵۵۰-۱۶۰۰	۱۲۷.۶۷	۲۲.۶۱
۴	۱۶۰۰-۱۶۵۰	۷۴.۲۸	۱۳.۱۶
۵	۱۶۵۰-۱۷۵۰	۴۴.۷۵	۷.۹۳

باقر شهر
مهندسین مشاور

طبقات ارتفاعی در حوزه خرد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان



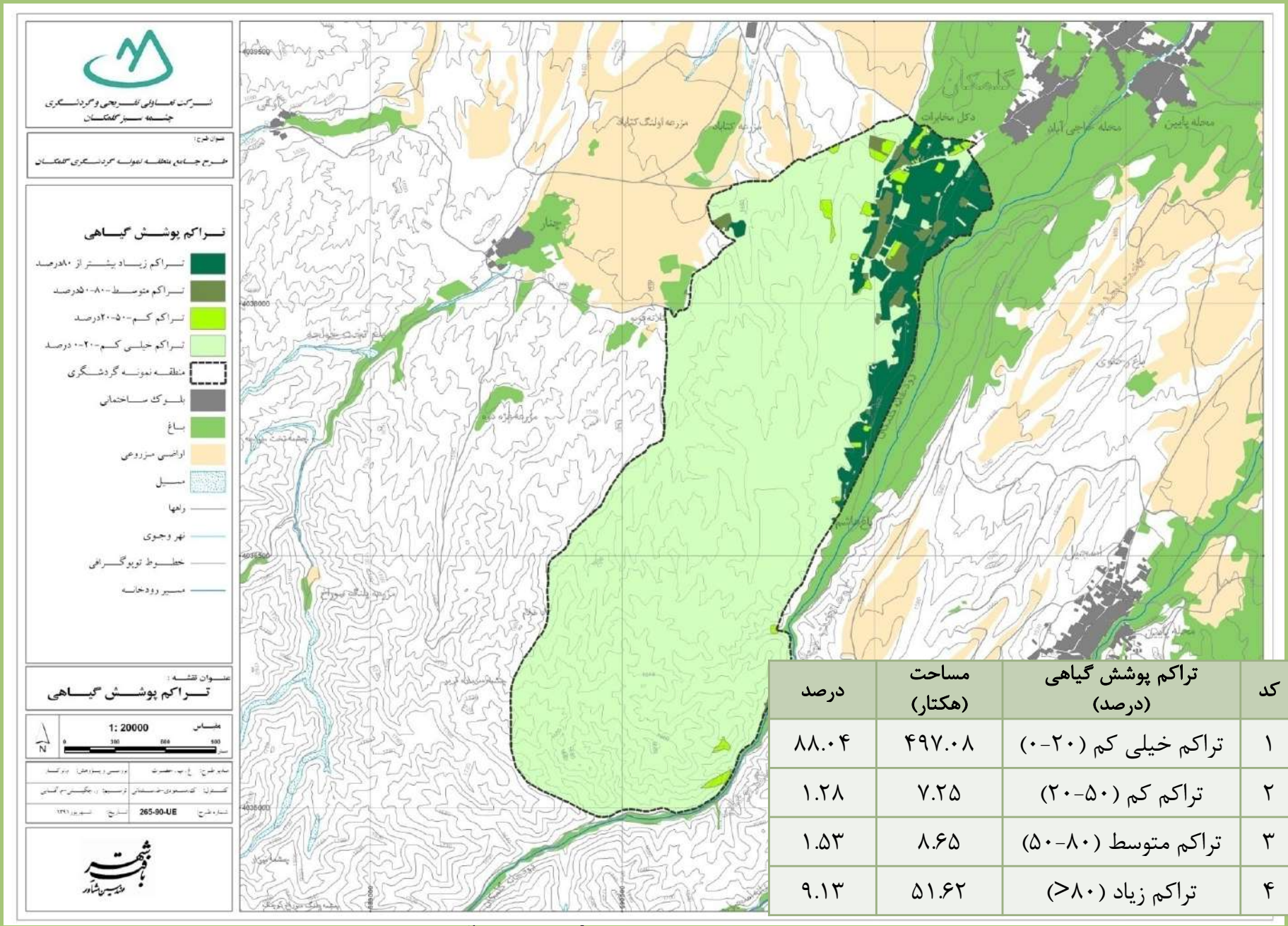
کد	سری خاک	مساحت (هکتار)	درصد
۱	۱۰۱	۷.۳۲	۱.۳
۲	۲۰۱	۲۴.۸۴	۴.۴۰
۳	۲۰۲	۲۸.۹۲	۵.۱۲
۴	۲۰۳	۱۰.۰۲	۱.۷۷
۵	۳۰۱	۲۳.۴۶	۴.۱۶
۶	۳۰۲	۶۱.۶۰	۱۰.۹۱
۷	۴۰۱	۸۵.۸۴	۱۵.۲۰
۸	۵۰۱	۶۰.۷۷	۱۰.۷۶
۹	۵۰۲	۹۳.۵۵	۱۶.۵۷
۱۰	R	۱۶۸.۲۴	۲۹.۸۰

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

سری خاک در حوزه خرد

مهندسین مشاور



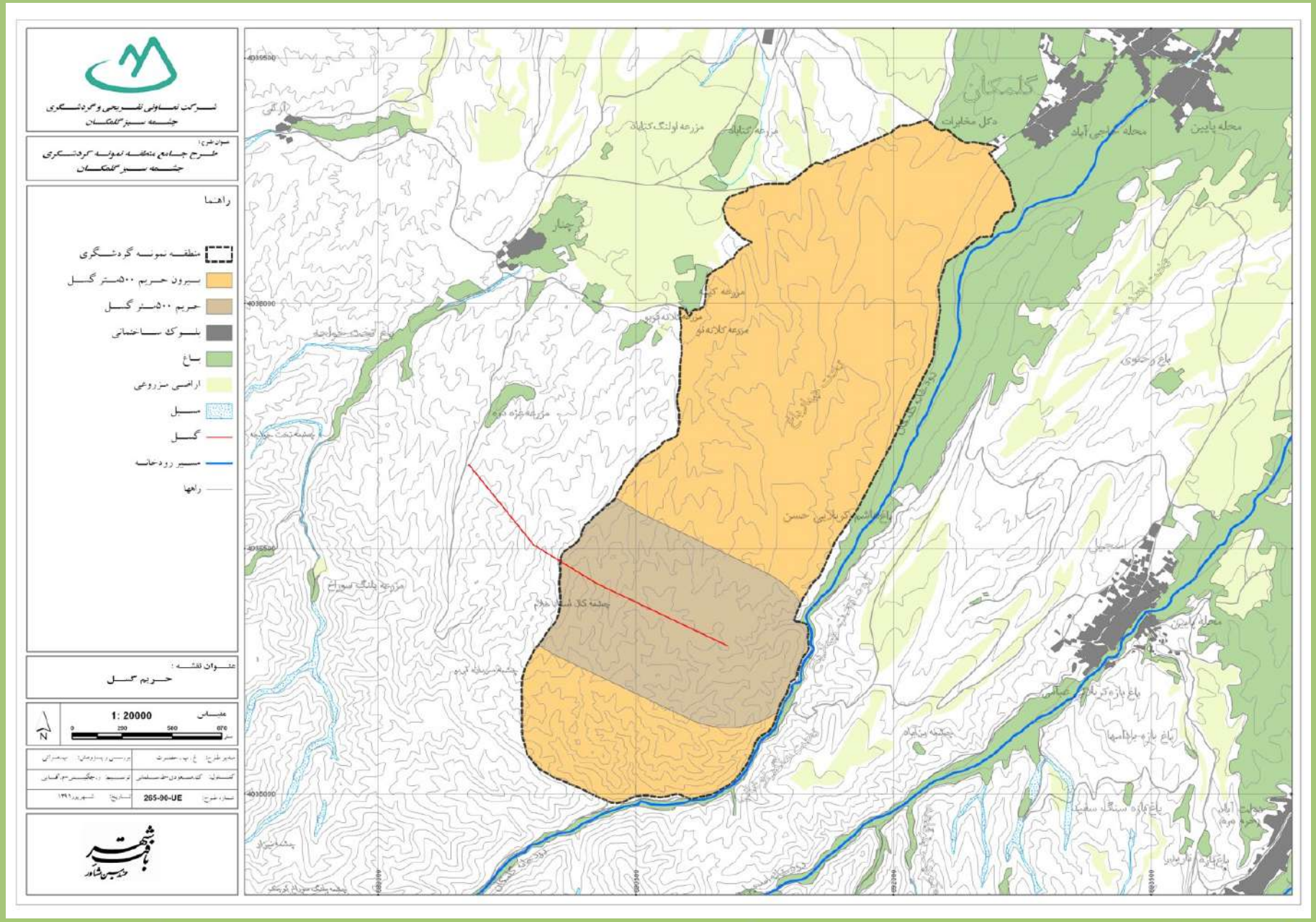
کد	تراکم پوشش گیاهی (درصد)	مساحت (هکتار)	درصد
۱	تراکم خیلی کم (۲۰-۰)	۴۹۷.۰۸	۸۸.۰۴
۲	تراکم کم (۵۰-۲۰)	۷.۲۵	۱.۲۸
۳	تراکم متوسط (۸۰-۵۰)	۸.۶۵	۱.۵۳
۴	تراکم زیاد (۸۰<)	۵۱.۶۲	۹.۱۳

تراکم پوشش گیاهی در حوزه خرد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

مهندسین مشاور

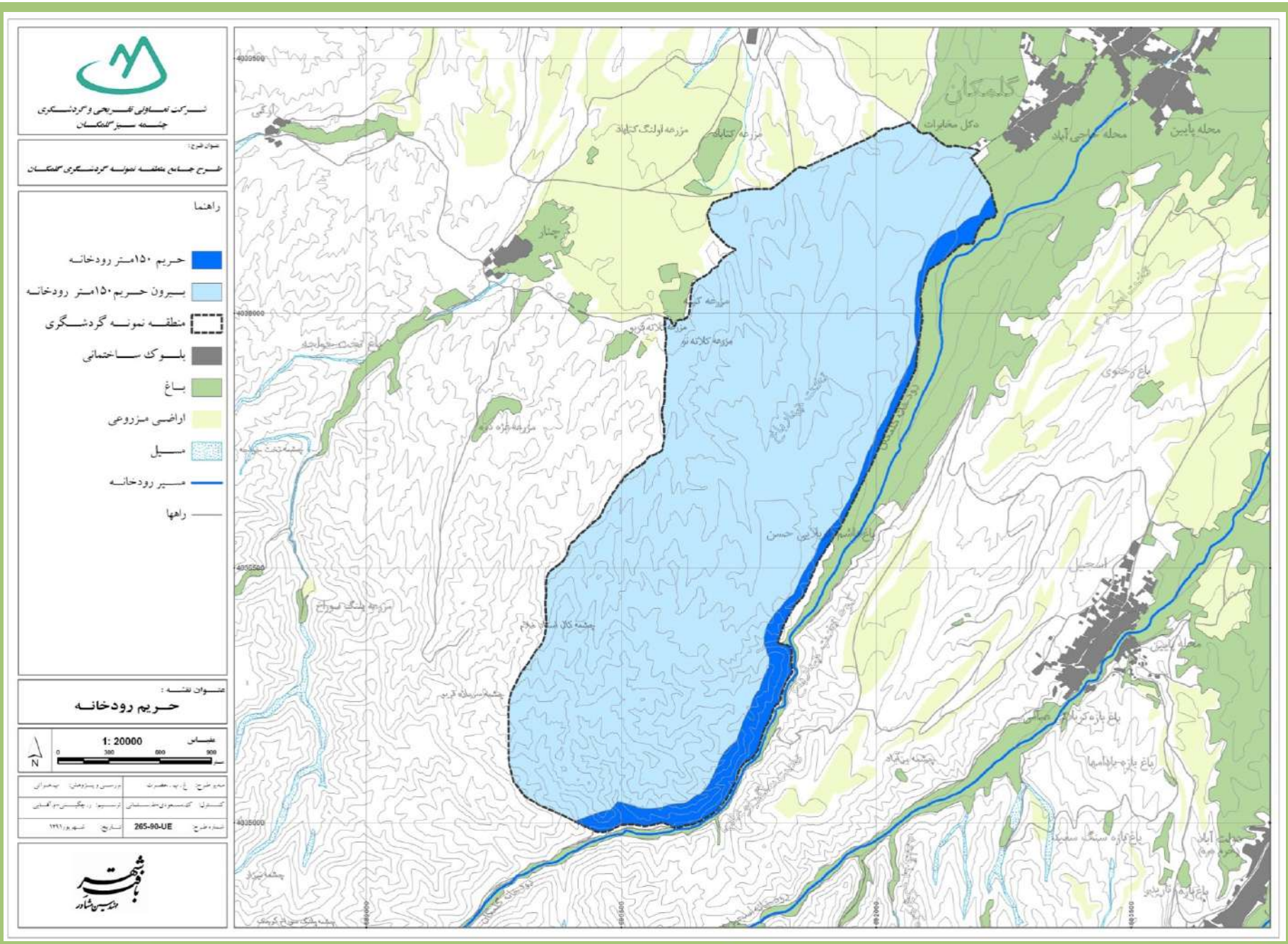


باهنر شهر
مهندسین مشاور

حریم پانصد متری گسل در حوزه خرد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان



حریم صد و پنجاه متری رودخانه در حوزه خرد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

مهندسین مشاور

مدل اکولوژیکی تطبیقی با منطقه مورد مطالعه

کاربري	کد شيب	کد جهت	کد ارتفاع	کد سري خاك	کد تراکم پوشش گياهي	حريم رودخانه	حريم گسل
تفرج متمرکز طبقه 1	1	1، 3 و 4	تمام طبقات	1، 2، 3، 5، 6 و 7	1، 2 و 3	حريم 150 متري	حريم 500 متري
تفرج متمرکز طبقه 2	1	1، 2 و 5	تمام طبقات	1، 2، 3، 4، 5، 6 و 7	1، 2 و 3	حريم 150 متري	حريم 500 متري
تفرج گسترده طبقه 1	1	تمام طبقات	تمام طبقات	1، 2، 3، 4، 5، 6 و 7	تمام طبقات	-	-
تفرج گسترده طبقه 2	2 و 3	تمام طبقات	تمام طبقات	تمام طبقات	تمام طبقات	-	-

- پس از بررسی ویژگی‌های اکولوژیک در یگانهای زیست‌محیطی تهیه شده با مدل ارائه شده پهنه‌های مناسب برای کاربری‌های تفرج متمرکز و گسترده تعیین و سپس نقشه‌ها تهیه گردید جدول زیر مساحت پهنه‌های مناسب جهت استقرار کاربری‌های ذکر شده و درصد هر کدام را نشان می‌دهد:

نوع کاربری	مساحت پهنه (هکتار)	درصد هر کاربری
تفرج متمرکز طبقه ۱	۹۸.۰۵	۱۷.۳۷
تفرج متمرکز طبقه ۲	۳۸.۹	۶.۹۸
تفرج گسترده طبقه ۱	۵۳.۹۳	۹.۵۵
تفرج گسترده طبقه ۲	۱۸۰.۲۹	۳۱.۹۳
فاقد کاربری	۱۹۳.۴۳	۳۴.۲۶

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

راهنما

- گسترده ۱
- گسترده ۲
- منطقه نمونه گردشگری
- باغ
- مسیل
- اراضی مزروعی
- بلوک ساختمانی
- خط انتقال نیرو
- بزرگراه
- خیابان
- راه آسفالته درجه ۱
- راه آسفالته درجه ۲
- راه آسفالته درجه ۳
- راه شوسه
- راه جیپ رو
- راه مالرو

عنوان نقشه :
مناطق دارای پتانسیل جهت تفرج گسترده ۱و۲

مقیاس 1: 20000
0 290 580 870 متر

مدیر طرح:	ع. ب. حضرت	بررسی و پیشنهاد:	بهمنی
کشور:	کشاورز-سلیمانی	ترسیم:	ر. چگینی-م. کیانی
شماره طرح:	265-90-UE	تاریخ:	شهریور (۹۶)

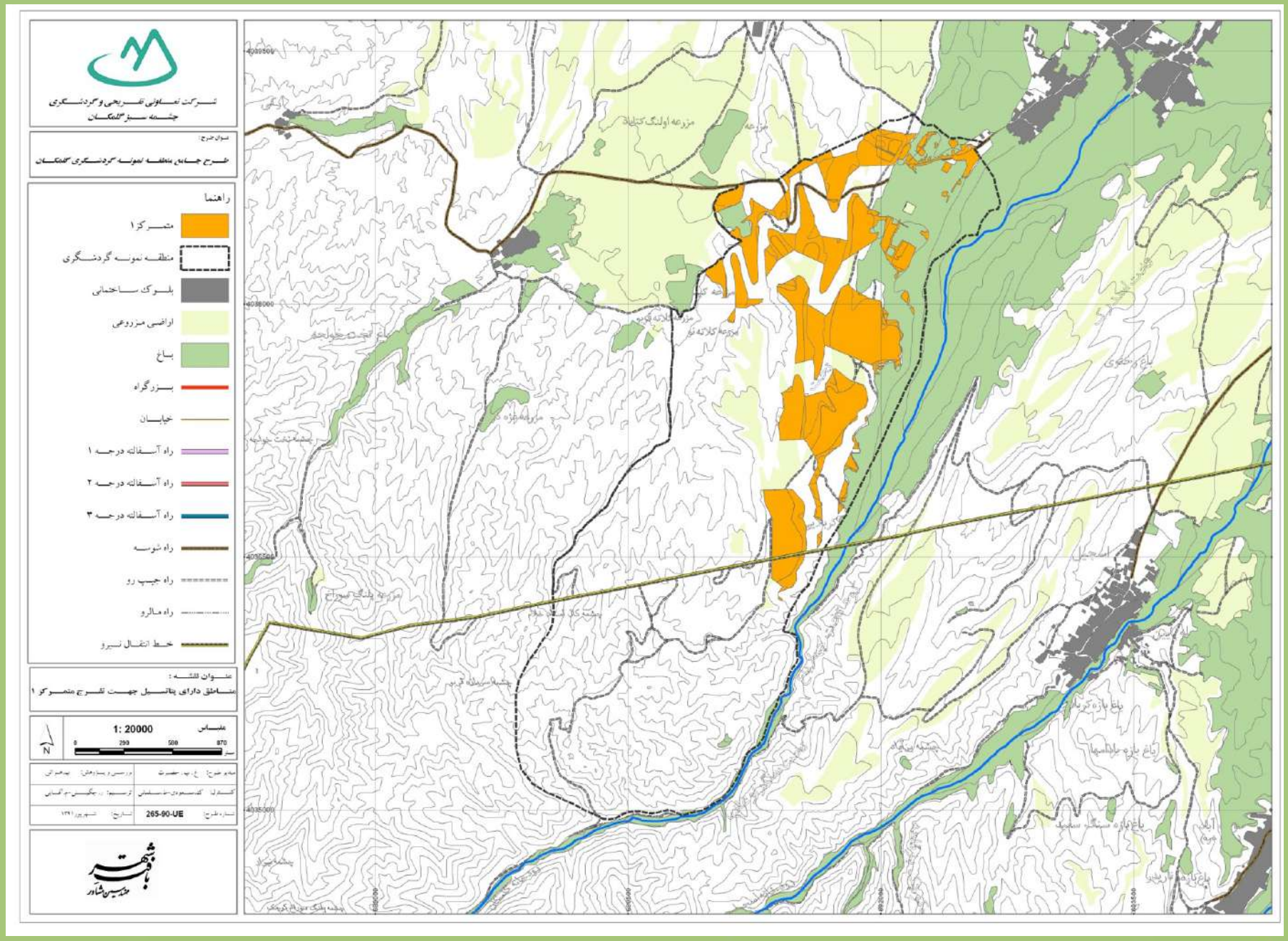
باقر شهر
مهندسین مشاور

مناطق دارای پتانسیل جهت تفرج گسترده ۱ و ۲

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

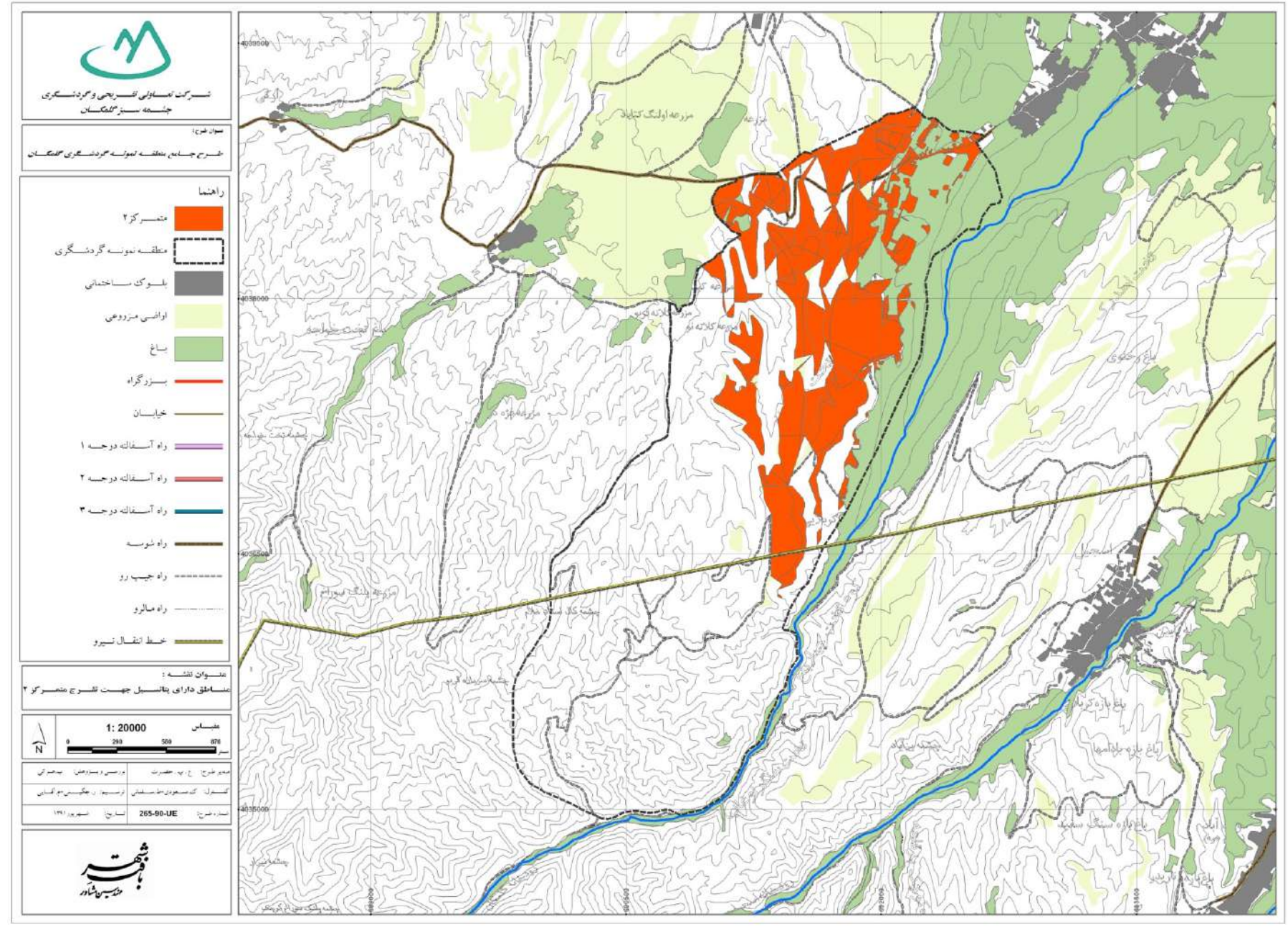


مناطق دارای پتانسیل جهت تفرج متمرکز ۱

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

مهندسین مشاور

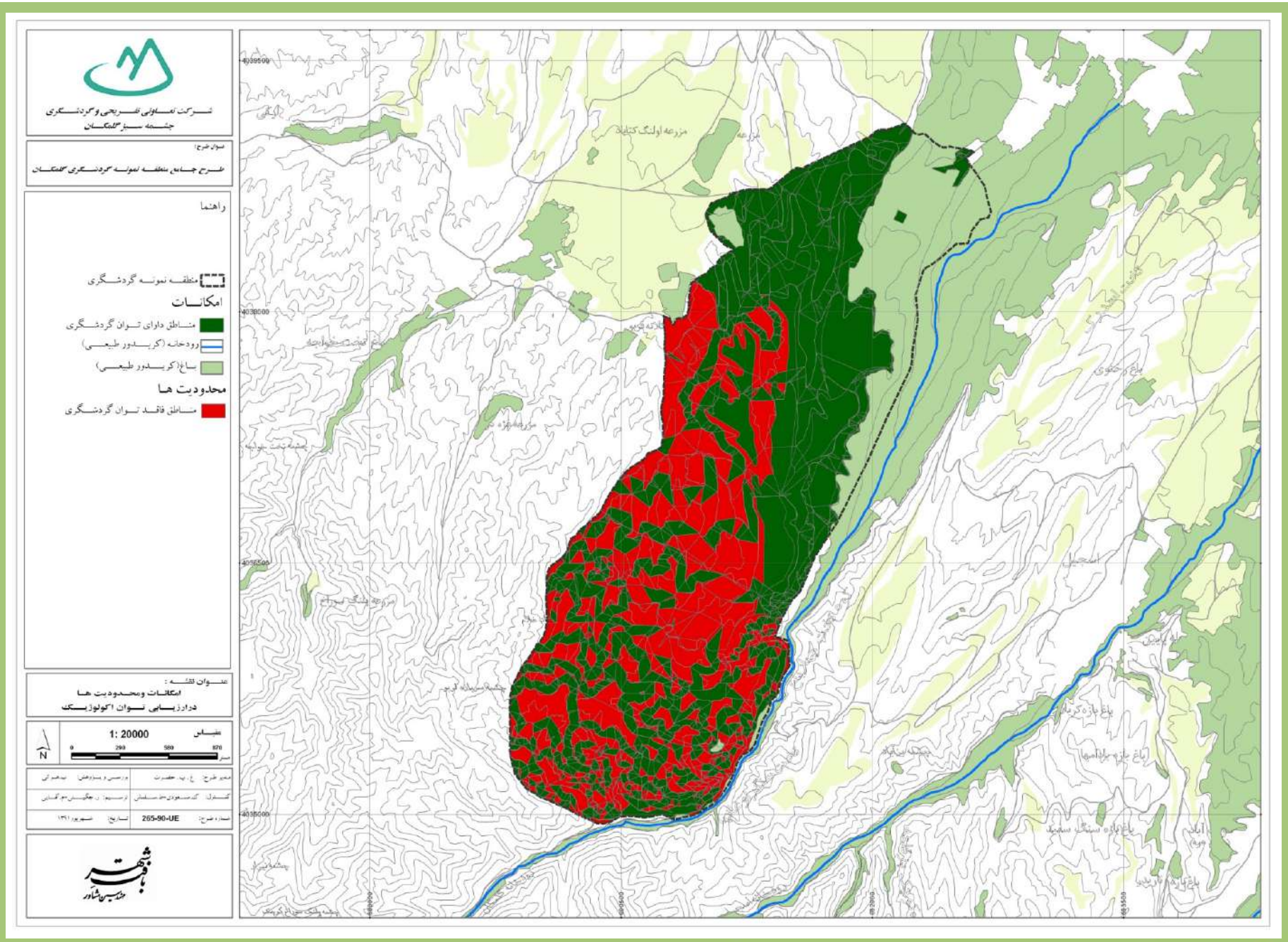


باقر شهر
مهندسین مشاور

مناطق دارای پتانسیل جهت تفرج متمرکز ۲

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان



باقر شهر
مهندسین مشاور

مناطق فاقد توان گردشگری و دارای پتانسیل گردشگری در منطقه مورد مطالعه

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

بررسی تداخل محدوده منطقه نمونه گردشگری با مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست و زون‌بندی‌های انجام شده

•سازمان محیط زیست طبق تعاریف و معیارهای جهانی محیط زیست، ایران را در چهار طبقه کلی توصیف کرده است. این طبقه‌بندی در سال ۱۹۷۴ میلادی (۱۳۵۳ شمسی) به مجلس ارائه شده و مورد تصویب قرار گرفت و ضمناً امتیازات قانونی و اداره کلی مناطق تحت حفاظت به سازمان محیط زیست واگذار شد.

•معرفی مناطق چهارگانه

۱- پارک ملی

۲-آثار طبیعی ملی

۳- پناهگاه حیات وحش

۴- منطقه حفاظت شده

•**زونبندی‌های انجام گرفته:**

جهت اعمال مدیریت منسجم‌تر بر روی مناطق چهارگانه، این مناطق زونبندی می‌شوند. طبق زونبندی انجام گرفته توسط IUCN پارکهای ملی به طبقات ۵ گانه زیر تقسیم شده‌اند:

- **زون طبیعت بکر**
- **زون تفرج گسترده**
- **زون تفرج متمرکز**
- **زون ضربه‌گیر پیرامونی**
- **زون بازسازی**

پارکهای ملی دارای زونبندی در ایران

ردیف	نام منطقه	محل جغرافیایی	مساحت به هکتار
۱	قمیشو	اصفهان	۳۰۰۶۹
۲	خجیر	تهران	۹۹۷۱
۳	سرخه‌حصار	تهران	۹۱۹۴
۴	لار	تهران	۲۷۷۸۸
۵	تنگ صیاد	چهارمحال و بختیاری	۴۳۷۲
۶	تندوره	خراسان رضوی	۳۵۶۵۸
۷	توران	سمنان	۱۰۱۰۷۳
۸	کویر	سمنان	۴۴۲۲۱۲
۹	بختگان	فارس	۱۶۵۹۰۹
۱۰	بمو	فارس	۴۸۶۱۲

پناهگاه‌های حیات‌وحش دارای زونبندی در ایران

ردیف	نام منطقه	محل جغرافیایی	مساحت به هکتار
۱	کیامکی	آذربایجان شرقی	۹۶۹۵۲
۲	قمیشلو	اصفهان	۵۶۷۹۸
۳	توران	سمنان	۳۰۳۳۳۰
۴	خوش ییلاق	سمنان	۱۵۰۰۵۷
۵	بختگان	فارس	۲۴۲۲۲۳
۶	میانکاله	مازندران	۶۳۳۱۷

مناطق حفاظت‌شده دارای زونبندی در ایران

ردیف	نام منطقه	محل جغرافیایی	مساحت به هکتار
۱	ارسباران	آذربایجان شرقی	۸۰۶۵۴
۲	جاجرود	تهران	۵۶۶۲۵
۳	ورجین	تهران	۲۶۹۰۷
۴	کویر	تهران	۲۴۸۹۵۷
۵	البرز مرکزی	تهران و مازندران	۳۹۸۸۲۰
۶	سبزکوه	چهارمحال و بختیاری	۵۶۳۰۸
۷	تنگ صیاد	چهارمحال و بختیاری	۲۲۸۹۶
۸	تندوره	خراسان رضوی	۹۲۵۰
۹	توران	سمنان	۱۰۳۷۱۲۰
۱۰	ارژن و پرشیان	فارس	۵۸۹۹۶
۱۱	دنا	کهکیلویه و بویراحمد	۹۳۶۶۰
۱۲	اشترانکوه	لرستان	۹۸۴۰۷
۱۳	گنو	هرمزگان	۴۴۲۷۱

• استان خراسان رضوی نیز در حوزه تنوع زیستی، ظرفیت‌های محیط طبیعی، مناطق تحت حفاظت و ذخیره ژنتیک ظرفی بسیار دارد که لیست مناطق ۴ گانه طبق آخرین لیست ارائه شده توسط سازمان حفاظت محیط زیست تا پایان سال ۱۳۹۰ موجود در این استان به شرح زیر می‌باشد:

۱)پارک ملی

✓ تندوره

۲)اثر طبیعی ملی

✓ بزنگان

✓ چشمه گراب

✓ قلل بینالود

۳)پناهگاه حیات‌وحش

✓ شیراحمد

✓ حیدری

۴) مناطق حفاظت‌شده

✓کوه بزنگان

✓تخت سلطان

✓بینالود

✓تندوره

✓دربادام

✓درونه

✓رئیسی

✓هلالی

✓ارس سیستان

✓گرزمی

✓جنگل خواجه

✓افتخاری

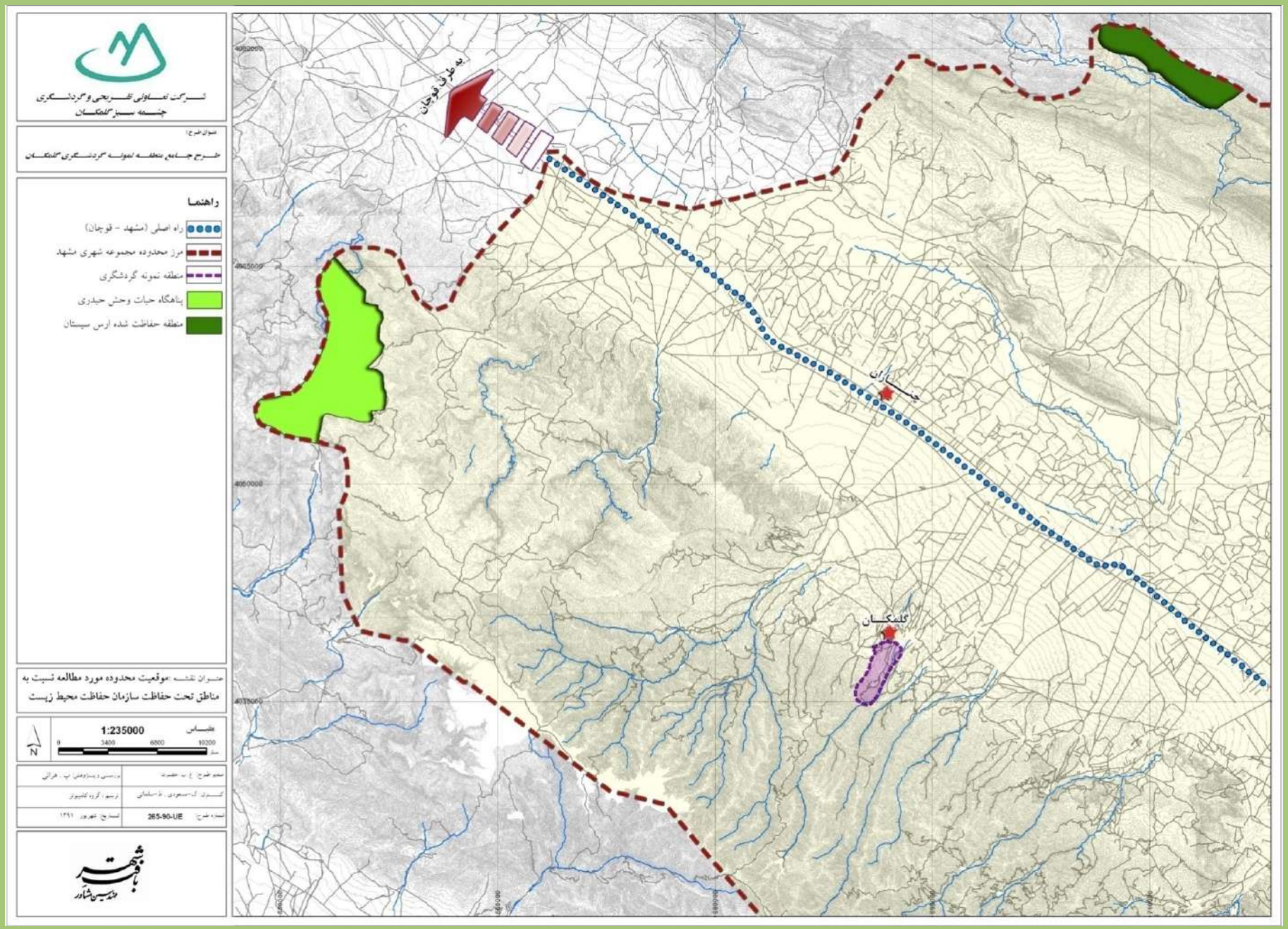
✓باغ کشمیر

✓هنگام

✓قرچغه

✓پروند

•از میان مناطق ذکر شده- بر طبق طرح مجموعه شهری مشهد- منطقه حفاظت شده ارس سیستان و پناهگاه حیات‌وحش حیدری نزدیک‌ترین مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به محدوده مورد مطالعه- منطقه نمونه گردشگری- می‌باشد.

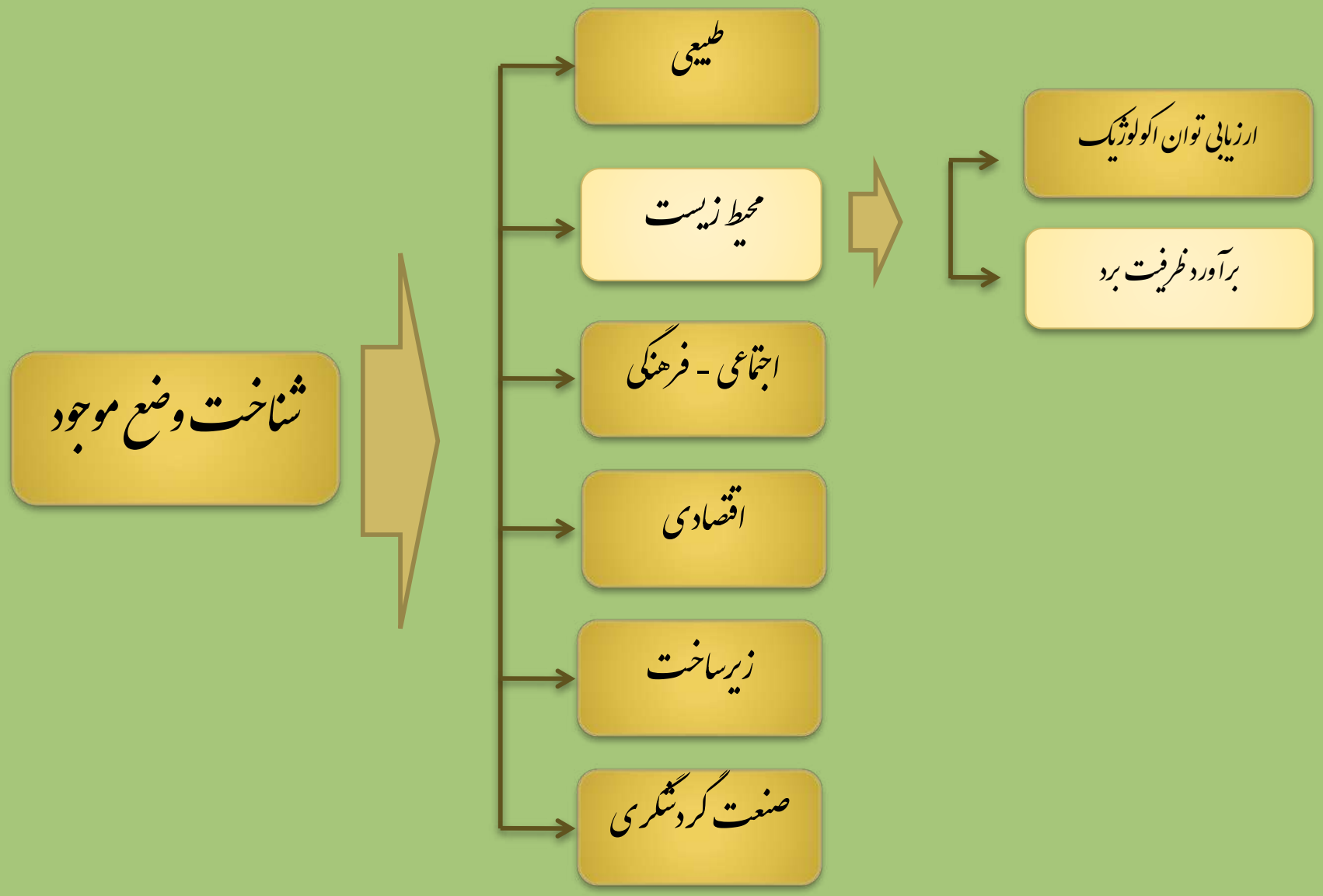


باقر شهر
مهندسین مشاور

موقعیت محدوده مورد مطالعه نسبت
به مناطق تحت حفاظت سازمان حفاظت محیط زیست

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان


شناخت وضع موجود
طبیعی
محیط زیست
اجتماعی - فرهنگی
اقتصادی
زیرساخت
صنعت گردشگری
ارزیابی توان اکولوژیک
برآورد ظرفیت برد

انواع ظرفیت برد:

- **ظرفیت برد فیزیکی (Potential Carrying Capacity):**

$$Pcc = A \times {}^{v}/_{a} \times Rf$$

$$RF = \frac{\text{طول زمان بودن سایت}}{\text{زمان متوسط بازدید}}$$

- (A)= سطح در دسترس جهت استفاده عموم
- $({}^{v}/_{a})$= تعداد گردشگر در مترمربع
- (RF) = میانگین زمان حضور و بازدید در یک روز Area

- **ظرفیت برد حقیقی (Real Carrying Capacity) :**

$$Rcc = PCC - \left({}^{100-CFt}/_{100}\right)$$

$$Cft = \frac{m}{Mt} \times 100$$

- m1 = میزان محدودکننده یک متغیر
- mt = میزان کل یک متغیر

- **ظرفیت برد موثر یا مطلوب (Effective Carrying Capacity) :**

- اعمال ضریب مدیریتی ۲۵٪

کاربری‌های پیشنهادی متناسب با گردشگری در مطالعات ارزیابی توان :

نوع کاربری منطقه	مساحت (hec)	مساحت (m2)
G_1 تفرج گسترده 1	۵۳.۹۳	۵۳۹۳۰۰
G_2 تفرج گسترده 2	۱۸۰.۲۹	۱۸۰۲۹۰۰
M_1 تفرج متمرکز 1	۳۸.۹۰	۳۸۹۰۰۰
M_2 تفرج متمرکز 1	۹۸.۰۵	۹۸۰۵۰۰
فاقد کاربري	۱۹۳.۴۳	۱۹۳۴۳۰۰
جمع کل	۵۶۴.۶	۵۶۴۶۰۰۰

طبقه‌بندی شبکه‌های دسترسی براساس کیفیت مسیرها برای گردشگری

مسیرها	طول مسیر (m)	تناسب با گردشگری	توضیحات
درجه ۱	۱۹۸۱	نامناسب	مسیرهای آسفالت‌رو و سواره (رفت و برگشت)
درجه ۲	۱۶۷۵۰	تقریباً نامناسب	مسیرهای خاکی (رفت و برگشت)
درجه ۳	-	مناسب	مسیرهای مالرو (یک طرفه)
جمع	۱۸۷۳۱		

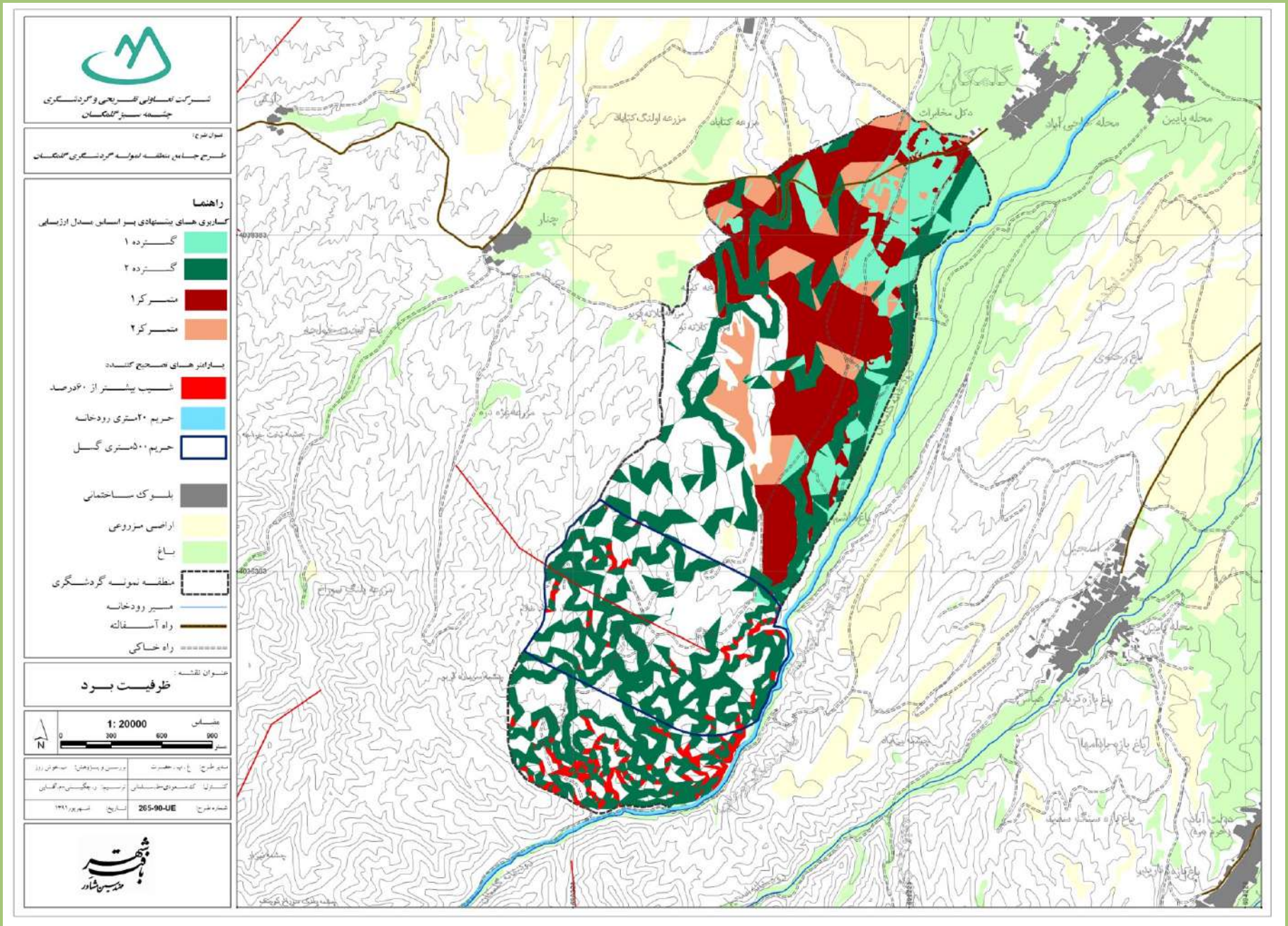
عوامل تصحیح‌کننده در تعیین ظرفیت برد:

پهنه‌ها	روزهاي باراني				روزهاي يخبندان		محدوده سيل‌گيري *		محدوده گسل **		محدوده حفاظت شده ***		عوامل تصحیح‌کننده در نیم‌سال گرم	عوامل تصحیح‌کننده در نیم‌سال گرم
	نیم‌سال گرم		نیم‌سال سرد											
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	مساحت hec	درصد	مساحت hec	درصد	مساحت hec	درصد		
تفرج گسترده G1و G2	27/2	14/6	50	27/7	86/4	23/7	39/2	6/9	139/3	24/7	14/66	2/6	48/8	85/6
مسیرهای گردشگری	27/2	14/6	50	27/7	86/4	23/7	39/2	6/9	139/3	24/7	14/66	2/6	48/8	85/6

*منظور از محدوده سیل‌گیری، بستر رودخانه با حریم حفاظتی که در مطالعات ارزیابی تواز سرزمین به آن اشاره شده است.

** منظور از محدوده گسل، گسل موثر در منطقه گردشگری و حریم آن که در مطالعات ارزیابی تواز سرزمین به آن اشاره شده است.

*** منظور از محدوده حفاظت شده، نواحی می‌باشد که دارای شیب زیادتر از٪۶۰ می‌باشد که با توجه به خاک و سنگ منطقه حفاظت شده معرفی شده است.



ظرفیت برد

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

مهندسین مشاور باقر شهر

انواع ظرفیت بردمحدوده طرح منطقه نمونه گردشگری گلکان:

پهنه‌ها		PCC	RCC		ECC	
			نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد	نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد
کاربري ها	تفرج گسترده G1	۷۱۹۱	۳۶۸۲	۱۰۳۶	۹۲۱	۲۵۹
	تفرج گسترده G2	۲۴۰۳۹	۱۲۳۰۸	۳۴۶۲	۳۰۷۷	۸۶۶
	تفرج متمرکز M1	۳۸۹۰	۱۹۹۲	۵۶۰	۴۹۸	۱۴۰
	تفرج متمرکز M2	۹۸۰۵	۵۰۲۰	۱۴۱۲	۱۲۵۵	۳۵۳
مسیرهاي گردشگري	آسفالته	۲۳۵۲	۱۲۰۴	۳۳۹	۳۰۱	۷۵
	خاکي	۹۶۱۴	۴۹۲۲	۱۳۸۴	۱۲۳۰	۳۰۷
کل		۵۶۸۹۱	۲۹۱۲۸	۸۱۹۳	۷۲۸۲	۲۰۰۰

پهنه‌ها			پارامترهای تعیین ظرفیت فیزیکی			ظرفیت فیزیکی PCC	پارامترهای تصحیح‌کننده در ظرفیت برد واقعی						درصد عوامل تصحیح‌کننده		ظرفیت برد واقعی RCC		ضریب مدیریت ی ***	ظرفیت برد موثر ECC ****	
			محدوده مورد ارزیابی	تعداد گردشگر در مترمربع	میانگین زمان حضور گردشگر در یک شبانه‌روز		تعداد روزهای بارانی												
							نیم فصل گرم	نیم فصل سرد	تعداد روزهای یخبندان	محدوده سیل‌گیری *	محدوده گسل **	محدوده حفاظت شده	نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد	نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد		نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد
کاربری	تفرج گسترده طبقه ۱ G1		۵۳.۹۳ هکتار	- ۵۰مترمربع معیارهای تعیین مساحت برای هر گردشگر -فضای گردش -فضای استراحت و نشستن -فضای سبز -پارکینگ	۱۲ ساعت - اقلیم منطقه - تاسیسات و تجهیزات منطقه - مطالعات اجتماعی - برنامه‌ریزی فیزیکی	۷۱۹۱	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال گرم ۲۷.۲روز که درصد آن در ۶ ماه ۱۴.۶٪	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال سرد ۵۰ روز که درصد آن در ۶ ماه ۲۷.۷٪	تعداد روزهای یخبندان در سال ۸۶.۴که در سال ۷/۲۳٪	مساحت محدوده سیل‌گیری ۳۹.۲ هکتار که درصد نسبی به منطقه گردشگری ۶.۹٪	مساحت گسل در منطقه گردشگری ۱۳۹.۳هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲۴.۷٪	مساحت محدوده حفاظت شده در محدوده ۱۴.۶۶هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲.۶٪	۴۸.۸	۸۵.۶	۳۶۸۲	۱۰۳۶	٪۲۵	۹۲۱	۲۵۹
	تفرج گسترده طبقه ۲ G2		۱۸۰.۲۹ هکتار	- ۷۵ مترمربع معیارهای تعیین مساحت برای هر گردشگر -فضای گردش -فضای استراحت و نشستن -فضای سبز -پارکینگ	۱۲ ساعت - اقلیم منطقه - تاسیسات و تجهیزات منطقه - مطالعات اجتماعی - برنامه‌ریزی فیزیکی	۲۴۰۳۹	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال گرم ۲۷.۲ روز که درصد آن در ۶ ماه ۱۴.۶٪	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال سرد ۵۰ روز که درصد آن در ۶ ماه ۲۷.۷٪	تعداد روزهای یخبندان در سال ۸۶.۴ روز که در سال ۲۳.۷٪	مساحت محدوده سیل‌گیری ۳۹.۲ هکتار که درصد نسبی به منطقه گردشگری ۶.۹٪	ساحت گسل در منطقه گردشگری ۱۳۹.۳هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲۴.۷٪	مساحت محدوده حفاظت شده در محدوده ۱۴.۶۶هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲.۶٪	۴۸.۸	۸۵.۶	۱۲۳۰۸	۳۴۶۲	٪۲۵	۳۰۷۷	۸۶۶
	متمرکز ۱		۳۸.۹۰ هکتار	- ۱۰۰ مترمربع گردش، استراحت و نشستن، فضای سبز، پارکینگ	۲۴ ساعت	۳۸۹۰	#	#	#	#	#	#	۴۸.۸	۸۵.۶	۱۹۹۲	۵۶۰	٪۲۵	۴۹۸	۱۴۰
	متمرکز ۲		۰۵/۹۸ هکتار	- ۱۰۰ مترمربع در موارد بالا	۲۴ ساعت	۹۸۰۵	#	#	#	#	#	#	۴۸.۸	۸۵.۶	۵۰۲۰	۱۴۱۲	٪۲۵	۱۲۵۵	۳۵۳

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلگان

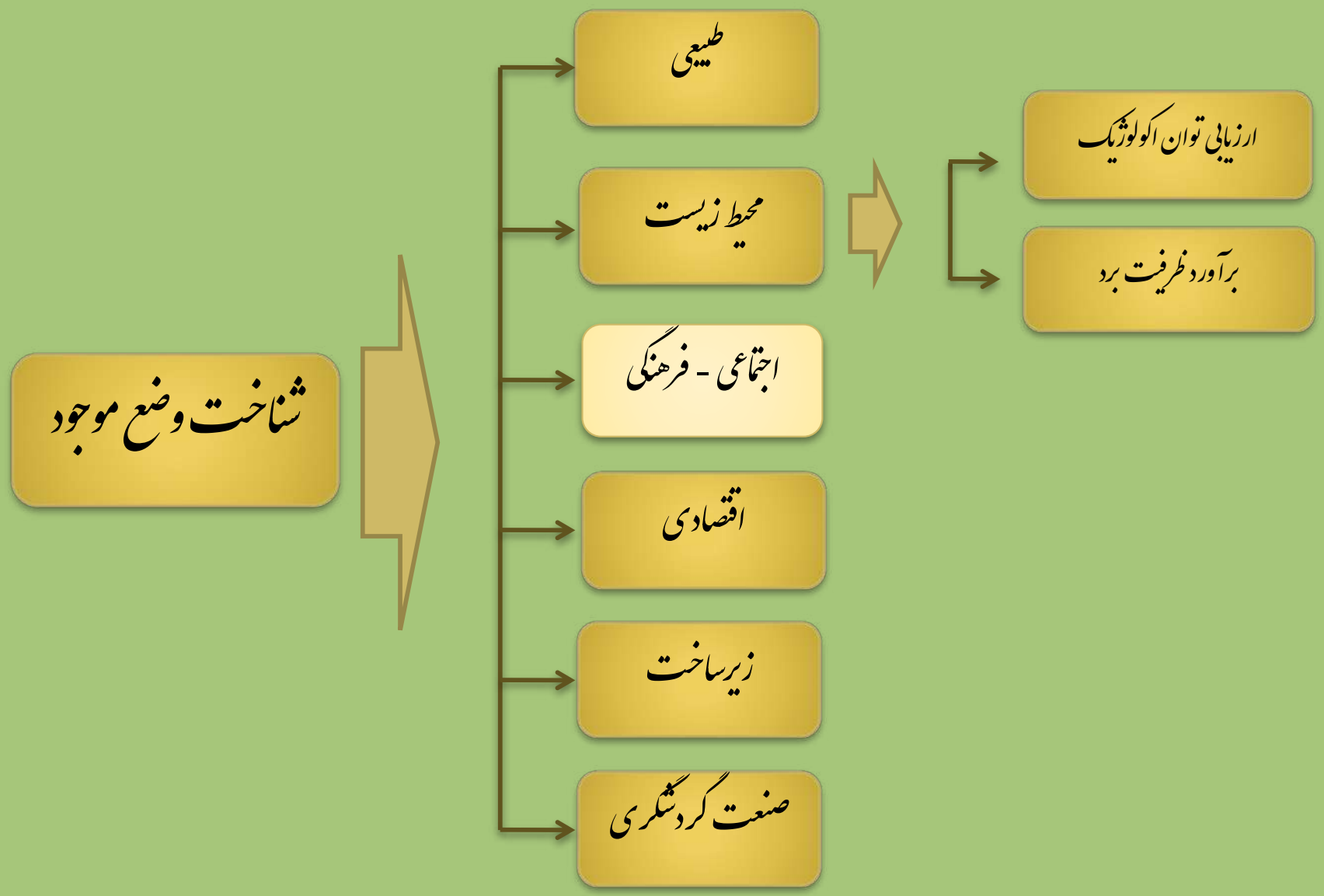
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

خلاصه یافته ها - ظرفیت برد

باشهر مهندسین مشاور

ادامه جدول خلاصه یافته های ظرفیت برد

پهنه‌ها		پارامترهای تعیین ظرفیت فیزیکی			ظرفیت فیزیکی PCC	پارامترهای تصحیح‌کننده در ظرفیت برد واقعی					درصد عوامل تصحیح‌کننده		ظرفیت برد واقعی RCC		ضریب مدیریت ی ***	ظرفیت برد موثر ECC ****	
		محدوده مورد ارزیابی	تعداد گردشگر در مترمربع	میانگین زمان حضور گردشگر در یک شبانه‌روز		تعداد روزهای بارانی: نیم فصل گرم	تعداد روزهای بارانی: نیم فصل سرد	تعداد روزهای یخبندان	محدوده سیل‌گیری *	محدوده گسل **	محدوده حفاظت شده	نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد	نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد		نیم‌سال گرم	نیم‌سال سرد
مسیرهای گردشگری	مسیر آسفالته و سواره‌رو (رفت و برگشت)	۱۹۸۱ متر	- مسیر رفت و برگشت -فاصله ۲ متر از هر گردشگر -افراد گروه ۱۵ نفر -بین هر دو گروه ۷۵ نفر	مدت مسیر طی شده ۳ ساعت	۲۳۵۲	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال گرم.۲۲۷روز که درصد آن در ۶ ماه ۱۴.۶٪	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال سرد ۵۰ روز که درصد آن در ۶ ماه ۲۷.۷٪	تعداد روزهای یخبندان در سال ۸۶.۴ روز که در سال ۲۳.۷٪	مساحت محدوده سیل‌گیری ۳۹.۲ هکتار که درصد نسبی به منطقه گردشگری ۶.۹٪	ساحت گسل در منطقه گردشگری ۱۳۹.۳هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲۴.۷٪	مساحت محدوده حفاظت شده در محدوده ۱۴.۶۶هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲.۶٪	۴۸.۸	۸۵.۶	۱۲۰۴	۳۳۹	۲۵٪	۳۰۱	۷۵
	مسیرهای خاک (رفت و برگشت)	۱۶۷۵۰ متر	- مسیر رفت و برگشت - فاصله ۲ متر از هر گردشگر - افراد گروه ۱۵ نفر - بین هر دو گروه ۷۵ نفر	مدت مسیر طی شده ۳ ساعت	۹۶۱۴	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال گرم ۲۷.۲ روز که درصد آن در ۶ ماه ۱۴.۶٪	تعداد روزهای همراه باران در نیم‌سال سرد ۵۰ روز که درصد آن در ۶ ماه ۲۷.۷٪	تعداد روزهای یخبندان در سال ۸۶.۴ روز که در سال ۲۳.۷٪	مساحت محدوده سیل‌گیری ۳۹.۲ هکتار که درصد نسبی به منطقه گردشگری ۶.۹٪	ساحت گسل در منطقه گردشگری ۱۳۹.۳هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲۴.۷٪	مساحت محدوده حفاظت شده در محدوده ۱۴.۶۶هکتار که درصد نسبی آن به منطقه گردشگری ۲.۶٪	۴۸.۸	۸۵.۶	۴۹۲۲	۱۳۸۴	۲۵٪	۱۲۳۰	۳۰۷
ظرفیت برد فیزیکی کل پهنه‌ها					۵۶۸۹۱ نفر	ظرفیت برد واقعی کل پهنه‌ها					۴۸.۸	۸۵.۶	۲۹۱۲۸	۸۱۹۳	ظرفیت برد موثر	۷۲۸۲	۲۰۰۰


شناخت وضع موجود
طبیعی
محیط زیست
اجتماعی - فرهنگی
اقتصادی
زیرساخت
صنعت گردشگری
ارزیابی توان اکولوژیک
برآورد ظرفیت برد

سیمای اجتماعی- فرهنگی محدوده منطقه نمونه

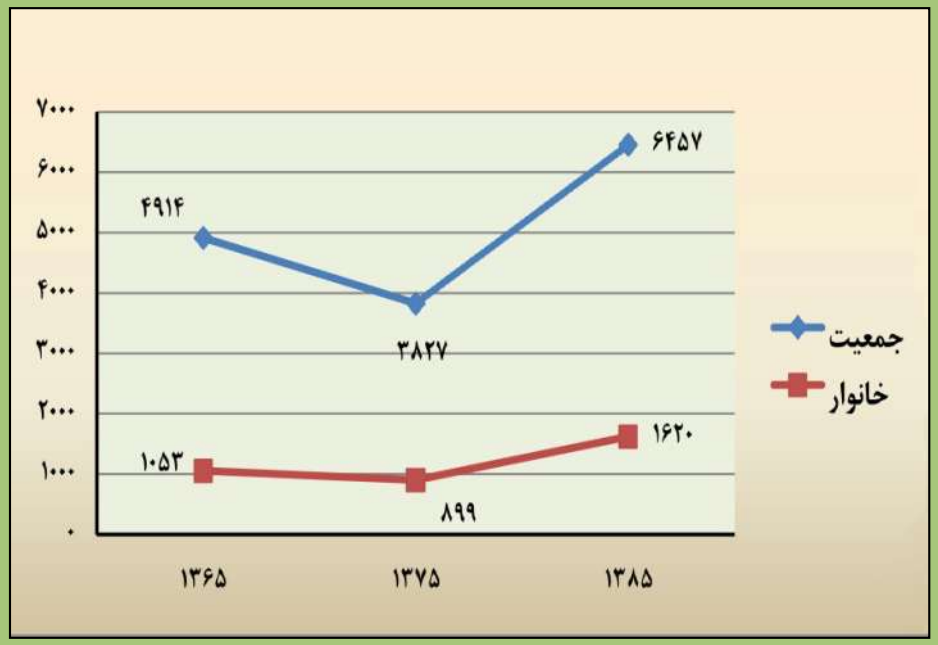
•ویژگی‌های جمعیتی

رشد جمعیتی تابع عوامل متعددی است که به طور عام در روند افزایش یا کاهش جمعیت نقش دارند

•امکانات گسترش معاش و اشتغال مازاد تولید
•فراگیر شدن بهداشت فردی و اجتماعی
•امکانات بهداشتی برای جلوگیری از بارداری‌های ناخواسته
•دسترسی به خدمات درمانی- بهداشتی، آموزشی، خدمات شهری (آب آشامیدنی سالم، برق، مخابرات، گاز و ...)
•افزایش آگاهی عمومی (عامل ذهنی)

بنابراین می‌توان گفت، رشد یا کاهش رشد جمعیت (ناشی از آگاهی عمـومی) تابعی از شرایط معیشتی، اشتغال و امکان بکارگیری مازاد تولید ضمن برخورداری از خدمات جدید فردی و اجتماعی می‌باشد.

• روند تحولات جمعیتی گلکان



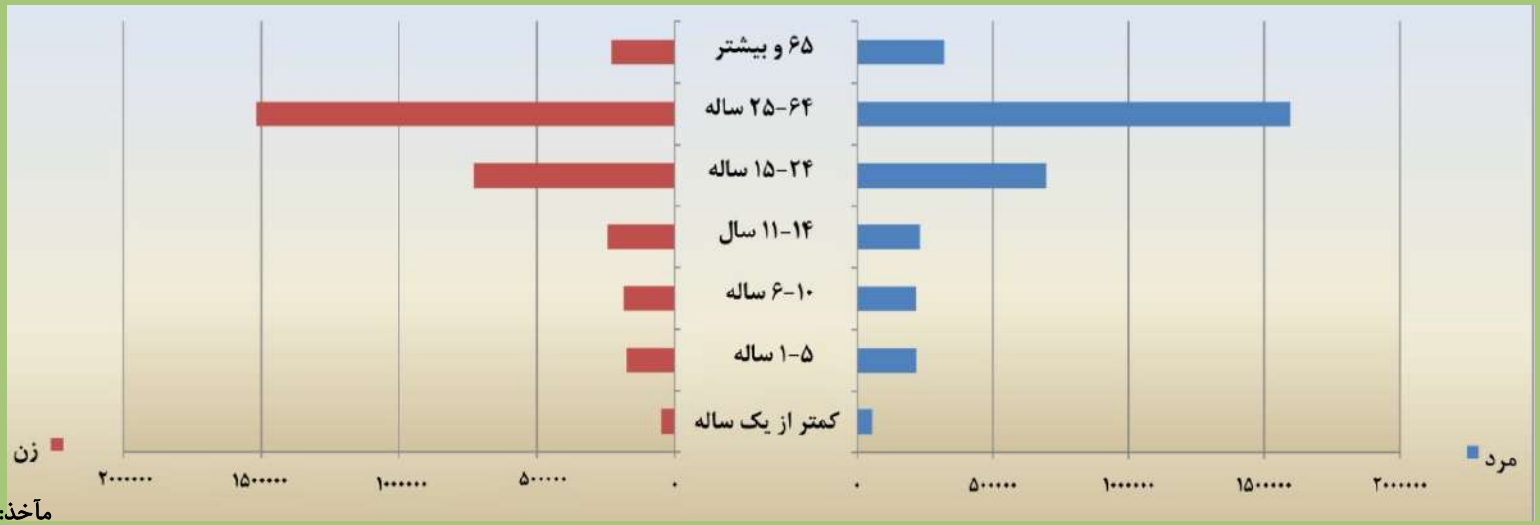
روند تغییرات جمعیت و خانوار شهر گلمکان

مشخصات	جمعیت سال		نرخ رشد جمعیت	جمعیت سال	نرخ رشد جمعیت	
	۶۵	۷۵	۶۵-۷۵	۸۵	۷۵-۸۵	۶۵-۸۵
جمعیت	۴۹۱۴	۳۸۲۷	-۲.۵	۶۴۵۷	۳۷/۵	۱.۳۷
خانوار	۱۰۵۳	۸۹۹		۱۶۲۰		
بُعد خانوار	۴.۶	۴.۳	-۰.۳	۴	-۱.۳	-۱.۶
تعداد واحد مسکونی	-	۸۳۴	-	۱۴۷۲	۶۳۸	-
خانوار در واحد مسکونی	-	۱	-	۱.۱	+ ۰.۱	-

•گروه های عمده سنی، جنسی و نسبت جنسی

گروه‌هاي عمده سني- جنسي	مناطق روستايي خراسان (1370)				شهر گلمکان (1385)			
	مرد	نسبت	زن	نسبت	مرد	نسبت	زن	نسبت
اطفال کمتر از یکساله	۴۸۸۶۴	۳.۳	۴۷۰۰۱	۳.۲	۵۴	۱.۶	۴۸	۱.۵
نوباوگان (5-1 ساله)	۲۲۰۳۹۴	۱۴.۸	۲۱۸۵۰۹	۱۵.۱	۲۱۷	۶.۵	۱۷۳	۵.۵
کودکان (10-6 ساله)	۲۲۴۳۵۸	۱۵	۲۱۹۲۸۲	۱۵.۲	۲۱۵	۶.۴	۱۸۶	۶
نوجوانان (14-11 ساله)	۲۱۶۶۳۶	۱۴.۶	۲۰۴۱۶۲	۱۴.۲	۲۳۱	۷	۲۴۴	۷.۸
جوانان (24-15 ساله)	۲۷۹۱۰۸	۱۸.۷	۲۷۳۱۶۱	۱۹	۶۹۶	۲۱	۷۳۰	۲۳.۳
میانسالان (64-25 ساله)	۴۲۹۸۱۲	۲۸.۹	۴۳۲۵۷۰	۳۰	۱۵۹۵	۴۸	۱۵۱۸	۴۸.۵
بزرگسالان (65 و بیشتر)	۷۰۷۹۱	۴.۷	۴۶۷۲۱	۳.۲	۳۲۱	۹.۵	۲۲۹	۷.۴
نامشخص)	۱۸۴۰	۰.۱	۱۵۸۵	۰.۱	-	-	-	-
کل جمعیت	۱۴۹۱۸۰۳	۱۰۰	۱۴۴۲۹۹۱	۱۰۰	۳۳۲۹	۱۰۰	۳۱۲۸	۱۰۰

هرم نسبی- جنسی گروه‌های عمده، مناطق روستایی خراسان- ۱۳۷۰



هرم نسبی- جنسی گروه‌های عمده، شهر گلمکان- ۱۳۸۵

مآخذ: شبیه‌سازی توسط مشاور بافت شهر براساس اطلاعات مرکز آمار ایران

•مهاجرت

مهاجرت جمعیتی» اساساً پدیده‌ای منتج شده از شرایط اقتصادی (فعالیت و معاش)، اجتماعی، فرهنگی ... است که هدفی دوگانه را تعقیب می‌کند:

•گریز از شرایط دشوار (جنگ، بیماری‌های واگیردار، ناامنی و ...)

•تلاش برای ارتقاء سطح زندگی و دسترسی به امکانات و خدمات رفاهی و عمومی و اشتغال و ...

•بنابراین نمی‌تواند و نباید مهاجرت را صرفاً به پدیده «جابجایی فیزیکی» انسانها تنزل داد.

دهستان	روستا	جمعیت سال ۷۵	نرخ رشد ۷۵-۶۵
چناران	سرک	۹۱۲	۰.۷
چناران	اخلمد	۵۹۹	۰.۵
بیزکی	سراسیاب	۶۸۵	-۵
بیزکی	نوبهار	۸۵۴	۰.۶
گلمکان	فریزی	۱۲۶۷	-۴.۹
گلمکان	کاهو	۱۰۱۵	-۲.۶
گلمکان	گلمکان	۳۸۲۷	-۲.۵
شهر مشهد	-	۱.۸۹۰.۰۰۰	۲.۶
طرقبه	-	۹۹۸۲	۱.۱
شاندیز	-	۴۰۷۷	-۰.۱

متروکه شدن روستاها در دهه هفتاد

•در دهستان چناران **۴۰** درصد روستاها خالی از سکنه

•در دهستان رادکان حدود **۴۴** درصد روستاها خالی از سکنه

•در دهستان بیزکی **۳۰** درصد روستاها خالی از سکنه

•در دهستان درزآب **۲۷.۵** درصد روستاها خالی از سکنه

•در دهستان گلمکان **۵۳** درصد روستاها خالی از سکنه

•مهاجرت در گلکان

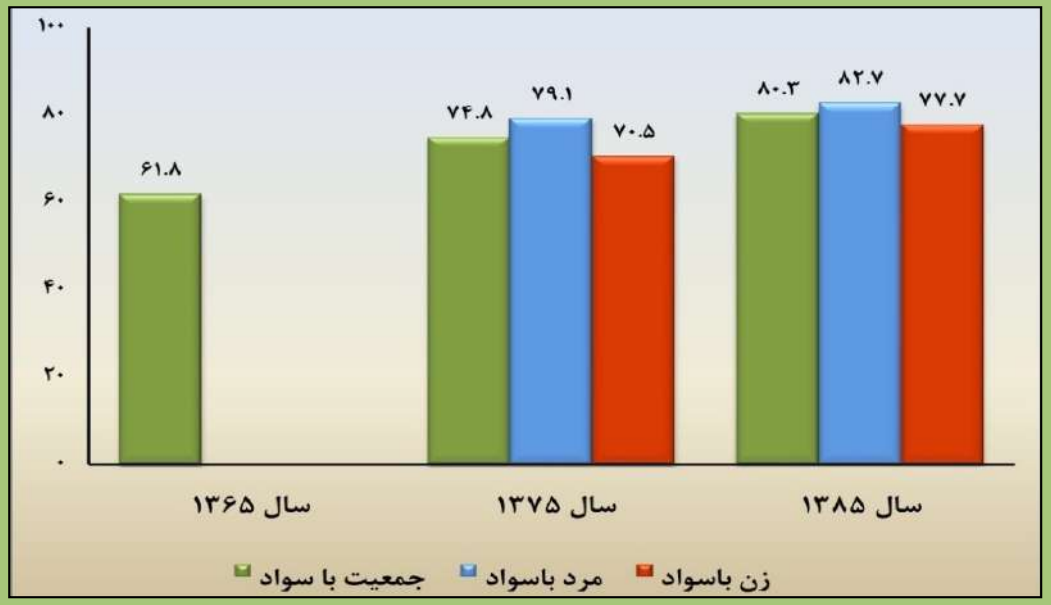
جمعیت	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۶۵-۸۵
	۴۹۱۴	۳۸۲۷	۶۴۵۷	
نرخ رشد	-۲.۵	۵.۳۷		۱.۳۷

عوامل اساسی در مهاجرفرستی را می‌تواند به شرح زیر برشمرد:

- محدودیت منابع آب و خاک به منظور گسترش باغداری
- نزدیکی گلمکان با کلانشهر مشهد
- بیکاری فصلی
- اسکان نیمه‌دائم گروه‌های درآمدی بالا

•وضع سواد و آموزش

مشخصات	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	نسبت درصد به کل		
				۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
جمعیت کل	۴۹۱۴	۳۸۲۷	۶۴۵۷			
جمعیت ۶ ساله و بیشتر به کل	۴۰۵۱	۳۵۵۸	۵۹۴۵	٪۸۲.۴	٪۹۲.۹	٪۹۲.۱
مرد ۶ ساله و بیشتر	-	۱۷۶۴	۳۰۵۸	-	٪۴۹.۶	٪۵۱.۴
زن ۶ ساله و بیشتر	-	۱۷۹۴	۲۸۸۷	-	٪۵۰.۴	٪۴۸.۶
جمعیت باسواد ۶ ساله و بیشتر	۲۵۰۴	۲۶۶۱	۴۷۷۱	٪۶۱.۸	٪۷۴.۸	٪۸۰.۳
جمعیت مرد باسواد	-	۱۳۹۶	۲۵۲۸	-	٪۷۹.۱	٪۸۲.۷
جمعیت زن باسواد	-	۱۲۶۵	۲۲۴۳	-	٪۷۰.۵	٪۷۷.۷



نسبت جمعیت باسواد به تفکیک مرد و زن به گروه ۶ ساله و بیشتر

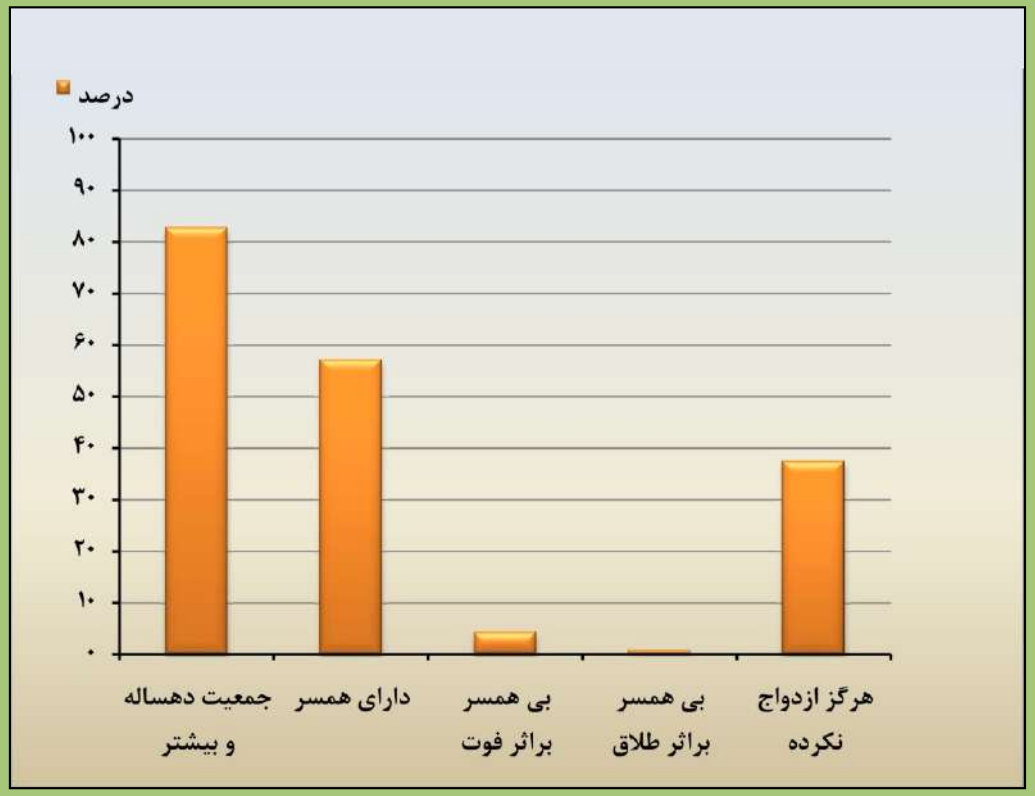
مأخذ: مرکز آمار ایران- سالهای مختلف

•خدمات بهداشتی و درمانی

بنا بر اطلاعات مرکز آمار و بازدیدهای میدانی، گلمکان دارای خدمات و امکانات بهداشتی و درمانی زیر می‌باشد:

- مرکز درمانی- بهداشتی و خانه بهداشت
- پزشک، دندانپزشک، دندانپزشک تجربی و دندانساز
- داروخانه
- بهیار و مامای روستایی، بهداشتیار، بهورز
- دامپزشک
- خانه سالمندان

•ازدواج و همسرگزینی



وضعیت ازدواج در جمعیت دهساله و بیشتر گلمکان- ۱۳۸۵

وضعیت تاهل	تعداد	درصد
جمعیت ده‌ساله و بیشتر	۵۶۳۴	۸۷.۲
دارای همسر	۳۲۱۷	۵۷.۱
بی‌همسر بر اثر فوت	۲۳۵	۴.۲
بی‌همسر بر اثر طلاق	۳۲	۰.۶
هرگز ازدواج نکرده	۲۱۰۷	۳۷.۴
نامشخص	۴۳	۰.۷
جمع	۵۶۳۴	۱۰۰

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
جمعیتی – اجتماعی – فرهنگی	- استقرار گلمکان در پهنه توسعه مراکز جمعیتی و گردشگری مجموعه شهری مشهد - افزایش نسبی جمعیت، ایجاد مرکزیت و رشد نوسانات و خدمات عمومی، خصوصی و شهری - آثار برونزای توسعه جمعیتی، فرهنگی، اجتماعی در گلمکان بدون الزام تجانس و هماهنگی با پتانسیل‌های شهر - افزایش نسبی امکانات معاش و اشتغال، بهداشت عمومی و افزایش امید به زندگی - رشد شاخص‌های فرهنگی، اجتماعی مثل نرخ باسوادی زنان و مردان، کاهش بعد خانوار، ضریب تکفل، سکونت یک خانوار در واحد مسکونی، خانوار هسته‌ای، همتراز شاخص‌های مشابه در شهرها - مهاجرت‌های جایگزین، سکنه به مشهد و سایر نقاط، افراد غیربومی در باغ- ویلاها - تغییر چشمگیر هرم سنی و افزایش چشمگیر گروه‌های جوان و میانسال - نیازهای تشدید شونده جهت اشتغال، مسکن، ازدواج و ...	- تاثیرپذیری گلمکان از تحولات گسترده مناسبات مجموعه شهری مشهد - قوام‌یافتگی نسبی اجتماعی، فرهنگی جامعه میزبان - ایجاد زمینه‌های جدید اشتغال و سرمایه‌گذاری در اقتصاد گردشگری و آثار آن بر رشد جمعیتی - بالابودن نرخ باسوادی و تحصیلات جوان‌ها و امکانات حضور آنها در نهادهای گردشگری - نهادینه شدن فرهنگ شهروندی در گلمکان (جامعه میزبان) و آثار آن بر جامعه میزبان - آشنایی شهروندان با شبکه‌های ارتباطی، همترازی نسبی فرهنگی، اجتماعی گلمکانی‌ها با جامعه شهری - تغییرات هرم سنی به نفع اقشار جوان و میانسال ماهر و نیمه‌ماهر (باسواد) با قابلیت مشارکت فعال در اقتصاد گردشگری	- آثار منفی توسعه گردشگری بر ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی جامعه میزبان - ورود سرمایه‌گذاران غیربومی و اختلال در تجانس اجتماعی، فرهنگی جامعه میزبان - هجوم گردشگران و احتمال مهارگسیختگی توسعه (توسعه تخریبی) - عمده شدن شیوه‌ها و ارزش‌های گردشگران و انزواگزینی جامعه میزبان - تبدیل و تفکیک باغ‌ها به خانه، باغ و خدمات گردشگری به ویژه در اراضی باغی حاشیه بلوار ورودی - افزایش تقاضا برای خرید باغ و زمین و تشدید مشکلات (با توجه به گسترش شهر گلبهار) - تنوع گردشگران و سطح متفاوت خدمات و رفتارها در تعارض با شیوه زندگی جامعه میزبان - تغییرات ناگزیر اجتماعی، فرهنگی مبتنی بر باغداری در برابر اقتصاد گردشگری - ضعف نظارت، کنترل و مدیریت توسعه در برابر هجوم سرمایه - تهدید ساختارهای باغداری به ویژه آب، با هجوم گردشگران و ساخت و ساز	- توسعه و تجهیز پایدار گردشگری در منطقه نمونه - مدیریت کنترل و هدایت توسعه گردشگری و برنامه‌ریزی برای آثار اجتماعی، جمعیتی، فرهنگی - برنامه‌ریزی توسعه گردشگری در منطقه نمونه، طرح شهری- محیطی برای گلمکان با تاکید بر حداکثر تجانس اجتماعی، فرهنگی و جمعیتی بین جامعه میهمان و میزبان (شهر و منطقه نمونه گردشگری و باغداری – دامداری)	- فعالیت‌های گردشگری جذب‌کننده گردشگران خانوادگی و جمعیتی با حداکثر تجانس اجتماعی- فرهنگی با ساکنین گلمکان - سطح و چگونگی سرمایه‌گذاری متناسب با شرایط فرهنگی، اجتماعی ساکنین - ضمن جدایی نسبی منطقه نمونه از شهر، راه‌های ارتباط اجتماعی و فرهنگی بین جامعه گردشگر و میزبان - تقسیم کار بین شهر گلمکان به عنوان پسکرانه خدماتی و گردشگری و منطقه نمونه به عنوان مرکزیت گردشگری - مدیریت، هدایت و کنترل سرمایه‌گذاری در سطحی که منجر به جلب و جذب مشارکت و اشتغال زنان و جوانان گلمکانی شود. - تهیه طرح شهری (هادی) برای گلمکان با تاکید ویژه بر تقسیم کار، عملکرد شهری و گردشگری شهر، و حداکثر تجانس اجتماعی و فرهنگی بین گردشگران و شهروندان - مشارکت سازمان یافته (مثلاً حول تعاونی چشمه سبز) شهروندان در توسعه و تجهیز گردشگری در منطقه نمونه و شهر گلمکان - همکاری تنگاتنگ شهرداری و تعاونی

شناخت وضع موجود

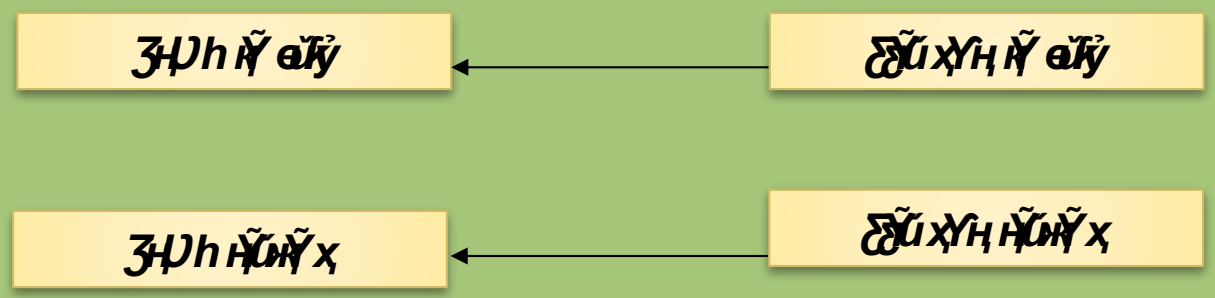
- طبیعی
- محیط زیست
  - ارزیابی توان اکولوژیک
  - برآورد ظرفیت برد
- اجتماعی - فرهنگی
- اقتصادی
- زیرساخت
- صنعت گردشگری

• اوضاع اقتصادی

بنیانهای اقتصادی روستا- شهر گلمکان تحت تاثیر عوامل متعددی در حال گذار از اقتصاد روستایی (مبتنی بر باغداری، دامداری) به اقتصاد شهری می‌باشد. عوامل موثر در ظهور این فرآیند عبارتند از:

- **تقسیم کار در مجموعه شهری مشهد**
- **موقعیت گلمکان در نظام گردشگری مجموعه شهری مشهد**
- **تبدیل روستای گلمکان به شهر و پیدایش موسسات و نهادهای اداری- خدماتی- مالی و بانکی**
- **بروز زمینه‌های جذب مازاد تولید در بخش‌های جدید (گردشگری) اقتصادی**

براین اساس می‌توان روند دگرگونی اقتصادی گلمکان را چنین بیان کرد:



چنانچه روند دگرگونی بنیانهای اقتصاد روستایی به شهری، طبق برنامه و کنترل شده نباشد، شهر و باغها و محیط طبیعی و رودبارهای آن به دلیل هجوم سرمایه‌گذاران (برای تملک رانت باغها) که درپی شهرشدن گلمکان و گسترش کمی و کیفی خدمات شهری، تشدید خواهد شد، نهایتاً سرنوشتی شبیه شاندیز و طرقبه را برای گلمکان که تاکنون ارزش‌های محیطی و اجتماعی خود را حفظ کرده، به دنبال خواهد داشت.

بنابراین برنامه توسعه گردشگری در چارچوب طرح جامع منطقه نمونه گردشگری چشمه سبز، و نیز دقت و توجه لازم در تهیه طرح هادی شهر، می‌تواند اقتصادی سازگار با ساختار اجتماعی و محیطی گلمکان و متوازن و مولد را پدید آورد.

•ساختار عمده بخش‌های عمده اقتصادی

الف- ساختار اصلی اقتصادی (کشاورزی)

ساختار معیشتی- اقتصادی جوامع روستایی بر ویژگی «موقعت طبیعی» شکل می‌گیرد. چون اساساً اقتصاد روستایی بر زمین استوار است که از دیرباز به آن اقتصاد فلاحتی (در میان گروه‌ها و جوامع یکجانشین) گفته می‌شود.

بنابراین، با توجه به «موقعیت طبیعی» گلمکان که بر تپه ماهورهای دامنه شمالی بینالود واقع شده- تاکید بر بینالود به دلیل حضور و جریان دائمی آب است- و از اقلیم سردسیری برخوردار است، باغداری و دامداری ساختار اقتصادی- معیشتی آن را بر ساخته است.

اقلیم سردسیری باعث گرایش ناگزیر فعالین روستایی به گونه‌های باغی سردسیری شده، وجود مراتع و چراگاه‌ها و آب زیاد نیز گرایش به دامداری را در کنار باغداری، ایجاب نموده است.

بنابراین ساختار اصلی اقتصادی گلمکان تاکنون متناسب با شرایط طبیعی و اقلیمی، به کشاورزی و زیربخش‌های آن به شرح زیر:

- **باغداری (گونه‌های سردسیری)**
- **دامداری سنتی (مرتع گرد)**
- **پرورش ماهی‌های سردآبی**
- **پرورش زنبور**

باغداری

پرورش زنبور

پرورش ماهی

دامداری سنتی

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

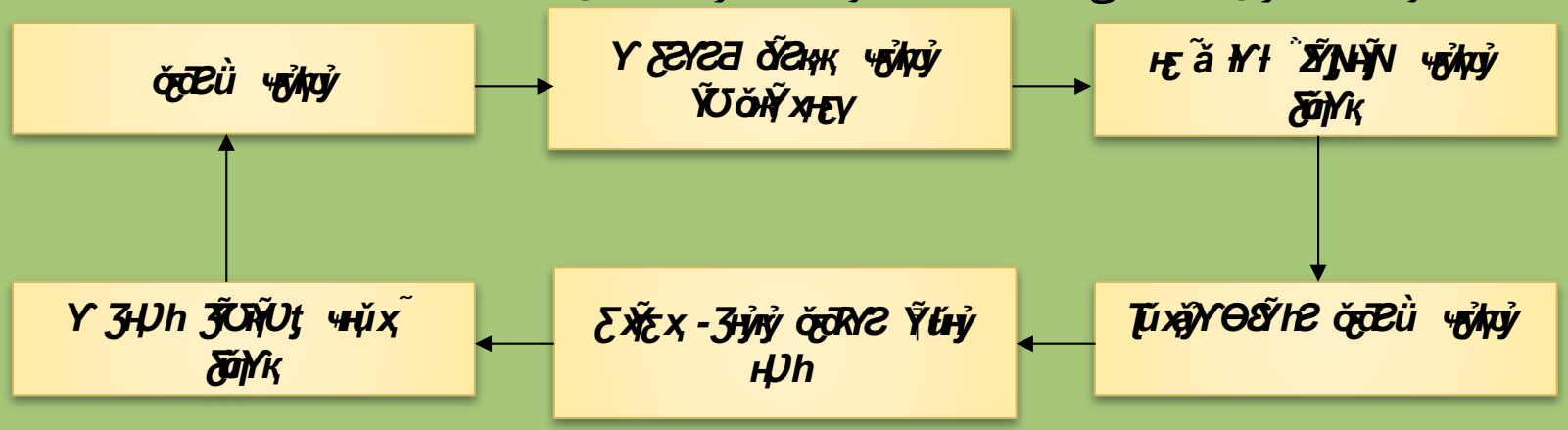
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

ساختار اقتصادی

باشهر
مهندسین مشاور

ب- ساختار در حال ظهور (اداری- خدماتی)

اکثر شهرهای کشور دارای ساختار اقتصادی وابسته به دولت و به نوعی اقتصاد رانتیر هستند. در نمودار ساده شده زیر، رابطه جمعیت، موقعیت اداری- سیاسی، خدمات به عنوان ساختار اقتصادی نشان داده شده است:



چرخه جمعیت، خدمات، ساختار اداری، جذب جمعیت جدید، موقعیت اداری- سیاسی برتر، در یک روند فزاینده عملاً باعث توسعه ساختار اقتصادی شهر خواهند شد. بدیهی است که عملکرد ییلاقی و گردشگری در چنین جوامعی به ندرت به اقتصاد فعال و مولد بدل می‌شوند. زیرا رانت زمین باغی و نیاز روزافزون جمعیت و خانوار به ساخت و ساز، عملکرد پایدار گردشگری را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد.

در شهرهای با ساختار اقتصادی اداری- خدماتی و مشاغل تبعی آن در نهایت بی‌توجه به قابلیت‌های ارزشمند محیطی، شهر به کانون جمعیتی- خدماتی غیرمولد با دهها اداره و نهاد و موسسه دولتی و خصوصی، خیابانها و مراکز خرید و خدمات و مسیل‌ها و کانالها و انبوه خودرو مبدل می‌سازد و این تهدیدی است که متوجه گلمکان نیز می‌باشد.

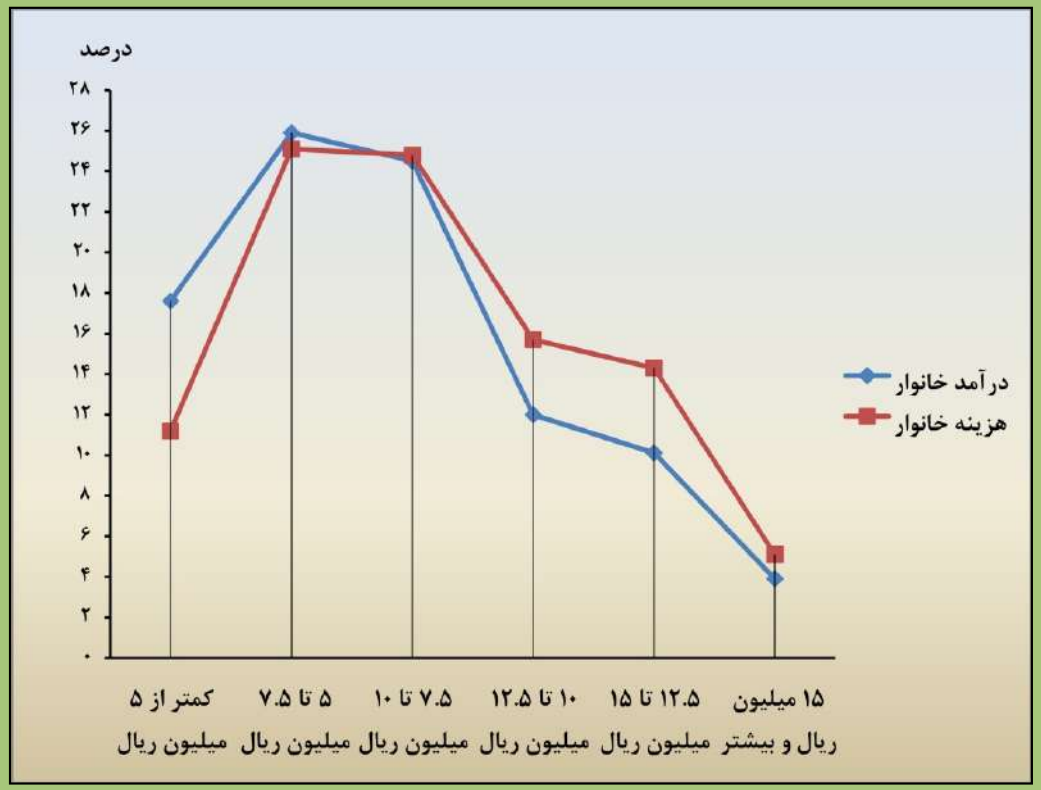
شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

تصاویری از فعالیتهای اداری- خدماتی

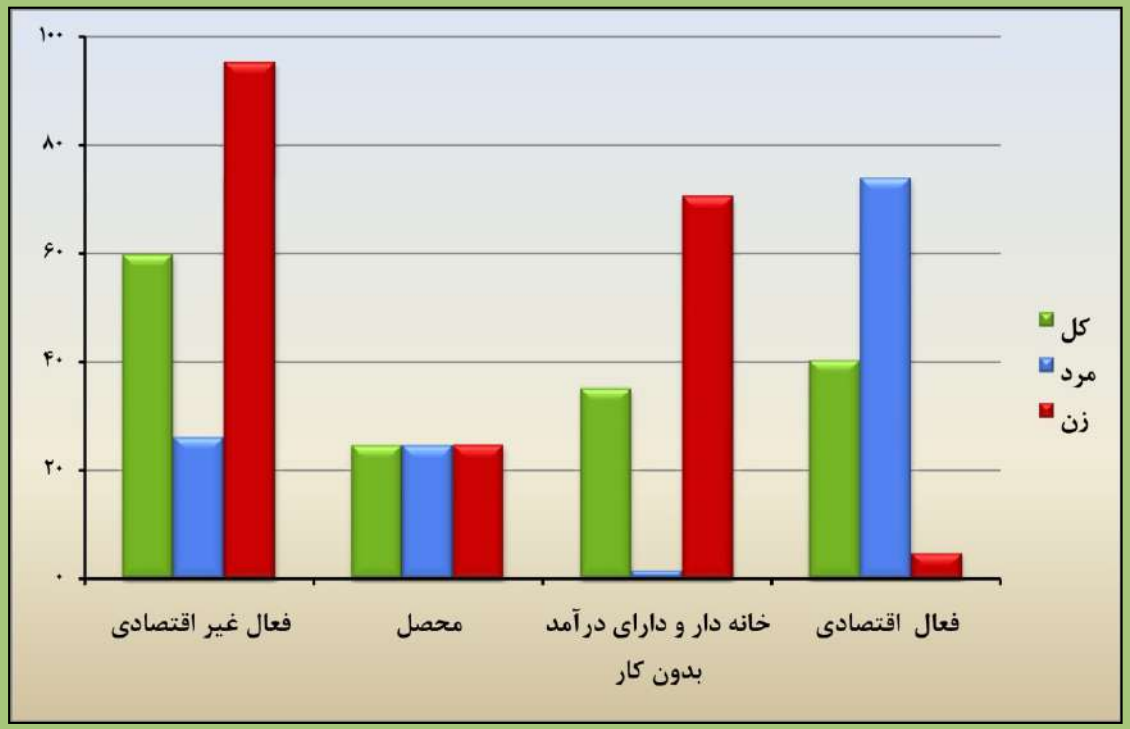
باقر شهر
مهندسین مشاور

•هزینه و درآمد خانوار



1391 öhLÈ¤ÿ -ÇÿÑÈ ÿÕ¤ÿÿÕ¤ÿÈ¤ÿÕ¤ÿÈ¤ÿÕ¤ÿÈ¤

نیروی انسانی و اشتغال



نسبت فعالیت در جمعیت ده‌ساله و بیشتر گلمکان- ۱۳۸۵

مآخذ: برداشت آماری مشاور

جمعیت 10 ساله و بیشتر		فعال غیراقتصادي			فعال اقتصادي		
		کل	محصل	خانه‌دار و داراي درآمد بدون کار	کل	شاغل	بیکار
کل	۵۶۳۴	۳۳۶۵	۱۳۸۶	۱۹۷۹	۲۲۶۹	۲۱۴۹	۱۲۰
مرد	۲۸۹۳	۷۵۴	۷۱۱	۴۳	۲۱۳۹	۲۰۲۷	۱۱۲
زن	۲۷۴۱	۲۶۱۱	۶۷۵	۱۹۳۶	۱۳۰	۱۲۲	۸

جمعیت 10 ساله و بیشتر		فعال غیراقتصادي			فعال اقتصادي		
		کل	محصل	خانه‌دار و داراي درآمد بدون کار	کل	شاغل	بیکار
کل	۱۰۰	۵۹.۷	۲۴.۶	۳۵.۱	۴۰.۳	۳۸.۲	۱.۲
مرد	۱۰۰	۲۶.۱	۲۴.۶	۱.۵	۷۳.۹	۷۰	۳.۹
زن	۱۰۰	۹۵.۳	۲۴.۷	۷۰.۶	۴.۷	۴.۴	۰.۳

• جمعیت فعال اقتصادی

به دلیل فقدان فرصت‌های شغلی برای زنان بخش عمده دختران فارغ از تحصیل به عنوان خانه‌دار تعریف شده‌اند. از سوی دیگر بالا بودن نسبت محصلین به کل جمعیت دهساله و بیشتر (۶/۲۴ درصد کل) باعث افزایش بار تکفل شده است.

عدم امکانات مساوی اشتغال زنان و مردان را می‌تواند در نسبت نزدیک به هم محصلین دختر و پسر (به ترتیب ۷/۲۴ درصد کل دختران دهساله و بیشتر و ۶/۲۴ درصد پسران در این گروه سنی محصل هستند) و فاصله زیاد بین شاغلین مرد به زن دید (فعالان اقتصادی مرد ۹/۷۳ درصد و فعالان اقتصادی زن تنها ۷/۴ درصد است).

- بار تکفل

بار تکفل یعنی تعداد افرادی که امکان معیشت و تحصیل‌شان از طریق فرد یا افراد شاغل خانوار تامین می‌شود.
با توجه به بعد خانوار (افراد خانواده) در گلمکان سال ۸۵ معادل ۴ نفر، و نرخ اشتغال نسبتاً بالا (۳/۴۰ درصد کل جمعیت دهساله و بیشتر فعال اقتصادی هستند، نرخ اشتغال در میان مردان ۷۴ درصد و در میان زنان ۷/۴ درصد است)، بار تکفل کاهش می‌یابد.

برپایه اطلاعات فوق بار تکفل (کل جمعیت شهر) معادل ۳ نفر می‌باشد.

تعداد شاغلان

•فعالیت‌های پایه و تبعی

•مرحله گذار و دگرگونی‌های پیش رو

الف- مرحله گذار از جامعه فلاحتی به جامعه شهری و آثار آن در اشتغال

مجموعه عوامل فوق یعنی محدودیت زمین و آب، ویژگی نظام خرده‌مالکی، روش‌های سنتی و یا نهایتاً نیمه‌سنتی باغداری، دامداری، آبیاری و ... به تداوم نظام و ساختار تولید سنتی یا نیمه‌سنتی منجر می‌گردد.

در این صورت:

الف- مازاد تولید زمینه جذب در روستا را ندارد، لذا در سایر نقاط و در دیگر زمینه‌ها سرمایه‌گذاری می‌شود.

ب- اینگونه جوامع به دلیل محدودیت منابع معیشتی و اشتغال دستخوش مازاد نیروی کار شده، که همین امر به مهاجرت دائم یا فصلی ساکنان روستا منجر می‌شود.

پ- در چنین شرایطی ساختار اصلی اقتصادی همچنان کشاورزی سنتی باقیمانده و نظام و ترکیب اشتغال نیز ثابت می‌ماند.

ب- مرحله گذار و نتایج نهایی آن

ویژگی‌های نظام معیشتی (اقتصاد سنتی) در این جوامع سده‌های متوالی تداوم می‌یابد مگر در شرایط خاص که موقعیت استقرار روستا یا روستا- شهر نسبت به مادرشهر، شرایط جدیدی را به روستا تحمیل کند (توسعه برونزا).

حالت اول: روستاهای نزدیک به شهر و کلانشهر،

حالت دوم: شهرهای بزرگ و کلانشهرها

با احتساب جمعیت ثابت مشهد و میانگین ماهانه یک میلیون زائر، شعاع محدوده گردشگری برونشهری مشهد ۷۱ کیلومتر است که گلمکان را هم شامل می‌شود.

$$r = 1/2\sqrt{\frac{3.500.000}{1000}} = 71$$ کیلومتر

سرنوشت محتوم روستاهایی که نهایتاً در شهر ادغام می‌شوند، و نواحی روستایی خوش آب و هوا برای احداث خانه دوم (خانه- باغ با ویلا) و نیز احداث تاسیسات پذیرایی و اقامتی به همراه تفرج در محیط طبیعی که به گردشگاه کلاً شهر بدل می‌شود، برای گلمکان نیز قابل پیش‌بینی است (تغییر نظام فلاحتی به نظام شهری)

لذا برای جلوگیری از ساخت و سازهای بی‌رویه و بی‌برنامه ضروری است که: در اراضی اطراف و حول هسته منطقه نمونه امکانات و تاسیسات گردشگری احداث گردد، و برای تفکیک و تغییر کاربری باغهای داخل شهر گلمکان نیز به واسطه طرح هادی و ضوابط منبعث از آن سازوکارهای مناسب پیش‌بینی شود تا در نهایت گذار از جامعه فلاحتی به جامعه جدید و نظام اشتغال ناشی از آن سنجیده و با طرح و برنامه صورت گرفته و گردشگری پایدار به نظام جدید اقتصادی و اجتماعی گلمکان تبدیل شود.

• مشاغل پایه

- بیش از نیمی از شاغلین گروه‌های فعالیتی عملاً به باغداری و دامداری اشتغال دارند.
- به دلیل محدود بودن زماني كه مصروف باغداري به طور كلي مي‌شود
- بخش قابل توجهی از وقت باغداران صرف مشاغل دیگری، عمدتاً در خارج روستا، می‌شود
- بخشی از مالکان باغها در شهر مشهد سکونت دارند و به مشاغل دولتی و یا خصوصی اشتغال دارند.
- چون در گلمکان امکان سرمایه‌گذاری و باز تولید گسترده نیست، مازاد تولید در بخش‌های مختلف و عمدتاً در مشهد سرمایه‌گذاری می‌شود.

به دلیل ویژگی‌های دوران گذار از اقتصاد سنتی و معیشتی کشاورزی به محتملاً اقتصاد گردشگری، نظام اشتغال شهر در حال حاضر دستخوش نابسامانی و تا حدی بهم ریختگی است.

- از مجموع ۱۶۲۰ خانوار ساکن در گلمکان (سال ۸۵)، ۱۴۳۵ خانوار معادل ۶/۸۸ درصد کل خانوارها، بهره‌بردار باغی محسوب می‌شوند.
- مجموع خانوارهای بهره‌بردار باغ و دامداری، ۱۴۵۲ خانوار بوده که نزدیک به ۹۰ درصد کل خانوارها را تشکیل می‌دهد (احتمالاً ۱۷ خانوار بهره‌بردار صرفاً دامدار هستند یا باغچه کوچکی در تملک دارند).
- زنبورداری، آبزی‌پروری، پرورش ماکیان و ... تقریباً در کلیه موارد ذیل فعالیت اصلی یعنی باغداری آمده است.

بنابراین مشاهده می‌شود که حدود ۹۰ درصد خانوارهای ساکن گلمکان فعالیت اصلی‌شان به باغداری و زیرشاخه‌های کشاورزی مربوط می‌شود. لذا مشاغل پایه همچنان ماهیت روستایی و فلاحتی دارد.

• مشاغل تبعی

مشاغل تبعی طبق تعریف و دسته‌بندی مرکز آمار ایران (نشریه شماره ۵، سال سوم) به صورت زیر دسته‌بندی شده‌اند:

- ***تامین آب، برق گاز و مخابرات:*** ۲۳ نفر کارکنان کارگران و سرپرست
- ***ساختمان (ساخت):*** ۲۷ نفر پاره‌وقت و غیرمستمر
- ***عمده‌فروشی، خرده‌فروشی و ...:*** ۴۱ نفر
- ***رستوران (و اغذیه)، هتلداری:*** ۶ نفر
- ***حمل و نقل و انبارداری:*** ۹ نفر
- ***خدمات مالی، بانکی، بیمه:*** ۲۵ نفر
- ***مستغلات و اجاره و ...:*** ۷ نفر
- ***امور عمومی و دفاع (نیروی انتظامی):*** ۱۶ نفر
- ***آموزش:*** ۴۲ نفر
- ***بهداشت و مددکاری (خانه سالمندان):*** ۱۹ نفر
- ***خدمات فنی، تعمیراتی، شخصی و خانگی:*** ۱۶ نفر

جمع : ۲۳۱ نفر

جمع کل مشاغل پایه و تبعی: ۲۱۶۵= ۲۳۱ + ۱۹۳۴

•مالکیت اراضی در منطقه نمونه گردشگری

- در جوامع روستایی با اقتصاد معیشتی مبتنی بر زمین و آب، «نظام خرده مالکی» نظام مسلط مالکیت و فعالیت است.
- در نظام خرده مالکی، معمولاً مالکین از نظر حقوقی «کارکناز مستقل» محسوب می‌شوند.
- در این جوامع مالکیت اراضی چه در داخل محدوده روستا و بیرون آن هنوز با شیوه‌های سنتی مشخص و تعریف شده و اشکال مختلفی دارد
- هرچند هنوز اشکال غالب محسوب می‌شوند، لیکن پدیده «رانت زمین شهری» نیز آرام آرام وارد نظام خرده مالکی روستاها می‌شود.

مهمترین وجه ممیزه اشکال تملک رانت زمین شهری با سایر شکل‌های مالکیت سنتی و عرفی در جهت‌گیری و هدف‌گذاری برای تملک حقوق ناشی از مالکیت است. در مالکیت‌های سنتی، هدف از مالکیت (خرده مالکی) هنوز به طور عمده برای بهره‌برداری از قابلیت‌های زمین است، در حالی که هدف از تملک (خریداری) زمین به مثابه عام آن برای برخورداری از «رانت زمین»، احداث باغ- ویلا، و یا فعالیت‌های خدماتی (پذیرایی و اقامتی) گردشگری است.

• مالکیت خصوصی

الف- مالکیت سنتی

•مالکیت خصوصی افراد و خانوارها، در چارچوب «نظام مالکیت خرده مالکی» بزرگترین و مهمترین شکل مالکیت است .

ب- مالکیت خصوصی جدید

•این نوع مالکیت هر چند به لحاظ حقوقی و تامین حقوق مالکانه تفاوتی با شیوه‌های مالکیت سنتی ندارد، لیکن از نظر هدف مالکیت، متفاوت است

•خرید باغها برای احداث باغ- ویلای خصوصی با خدمات عمومی و انتفاعی گردشگری

•تملک زمین برای ساخت و یا حتی پدیده نوظهور اجاره مغازه برای ارائه خدمات عمـومی از خرده‌فروشـی و تعمیرات تا شکل‌های جدید خدمات گردشگری

•خرید یا اجاره ملک برای تاسیس شعب بانک‌ها و موسسات مالی و بیمه غیردولتی و دولتی

•خرید یا اجاره ملک برای احداث کودکستان پیش‌دبستانی و حتی دبسـتانهای غیردولتـی، مطـب و داروخانـه، خانه سالمندان و سایر فعالیت‌های آموزشی، پرورشی، ورزشی و فرهنگی و ...

•موقوفات و واگذاری

•در نواحی روستایی که هنوز ارزش معادلاتی زمین براساس بهره‌وری آن (در نظام فعالیت کشاورزی، دسترسی به آب و جاده و ...) تعیین می‌شود، شکل «مالکیت مشاع و مستمر» وقف و یا واگذاری جمعی و فردی زمین برای امور عام‌المنفعه رواج دارد

- به جز اراضی اطراف مقبره «پیر گهواره‌دار» - نوزاد- که وقف زوار مقبره پیر شده است، در محلات پایین، بالا و قلعه اراضی ۱۷ مسجد و نیز در گورستان بالا و پایین موقوفه می‌باشد

- «واگذاری زمین» برای احداث راه، مدرسه، فضاهای ورزشی و ... شکل دیگری از «وقف» محسوب می‌شود .

•منابع ملی و اراضی دولتی

منابع طبیعی ملی یا انفال که تحت مالکیت عام دولت به نمایندگی از مردم و نسل‌ها قرار دارد، ذیل تبصره‌های مختلف ضمن حفظ حقوق دیرینه کشاورزان می‌تواند با شروطی در اختیار کشاورزان و یا سایر افراد قرار گیرد:

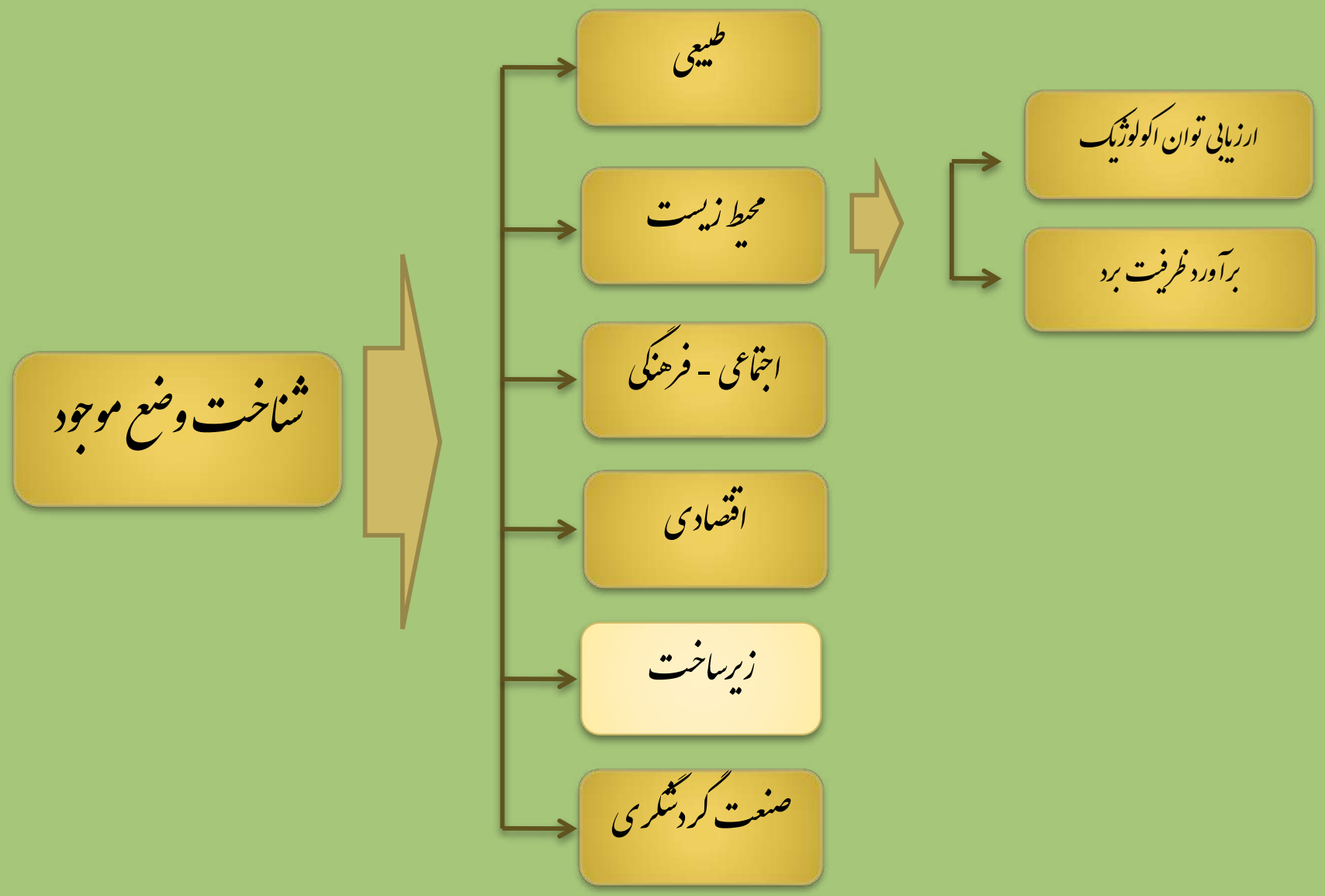
- حقوق کشاورزان برای استفاده از مراتع (حق علف چر یا حق تعلیف)
- اراضی ییلاقی و قشلاقی کوچندگان (عشایر کوچ‌رو، نیمه کوچ‌رو و ...)
- مالکیت ناشی از احیاء اراضی غیرمثمر که توسط فرد یا خانوار به زمین قابل کشت تبدیل می‌شود.

•منابع ملی و اراضی دولتی

مالکیت یکی از پایه‌های اساسی نظام تولید خرده مالکی در نواحی روستایی کشور به شمار می‌آید که به دلیل ظهور شرایط جدید و مهمتر از همه پیدایش ارزش ویژه زمین تحت عنوان «رانت زمین کشاورزِی»، با انواع شکل‌های مالکیت و یا خرید و فروش حقوق مالکیت درآمیخته شده است.

- مالکیت سنتی- عرفی فردی (خرده مالکی)
- وقف و واگذاری زمین با مالکیت مشاع جهت احداث و یا تاسیس کاربری‌ها و فعالیت‌های جدید و مورد نیاز
- استفاده از منابع ملی در چارچوب حقوق دیرپای بین نسلی، مثل حق ریشه، حق علف چر، احیاء اراضی ذیل منابع ملی توسط فرد یا گروه خاص برای تبدیل زمین غیرقابل استفاده به باغ، مزرعه و ...
- ظهور شیوه جدید برخورداری موقت از حقوق مالکیت تحت عنوان رهن و اجاره
- شناخته شدن روستا- شهر به عنوان منطقه گردشگری، و حضور رو به تزاید سرمایه‌گذاران برای خرید رانت ویژه زمین جهت ساخت باغ- ویلا، مراکز تفریحی، تفرجی، احداث رستوران و اقامتگاه و ...
- ساخت و سازهای ویلایی یا مجتمع‌های حتی بلندمرتبه برای سکونت دائم که یکی از مهمترین عوامل تفکیک باغها، ساخت و ساز و نهایتاً تخریب باغها محسوب می‌شود.

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
اقتصادی	- موقعیت استقرار گلمکان نسبت به مشهد و تاثیرپذیری از تحولات کلانشهر - تبدیل روستا به شهر، افزایش جمعیت و جریان چرخه جمعیت- خدمات- کارکنان دولتی - پایه اقتصاد کشاورزی خرده مالکی (باغداری) مدیریت و مناسبات تولید نمیه سنتی و گسترش نسبی فعالیت‌های جدید مثل پرورش ماهی و زنبورداری و ... - چند شغله بودن بخشی از باغداران - محدودیت فعالیت اقتصادی و زنان با وجود گستردگی تحصیلات آنها - شرایط طبیعی و اقلیمی مناسب برای گردشگری - ورود توسعه گران، خرید باغ و زمین و حضور سودجویان - برهم خوردن توازن اقتصاد باغداری به نفع رانت زمین - افزایش قیمت زمین، باغ به ویژه در اطراف بلوار ورودی و باغ‌های دارای دسترسی سواره	- موقعیت مناسب گلمکان در تقسیم کار مجموعه شهری مشهد - گلمکان تامین‌کننده بخشی از نیاز بازار کلانشهر و زوار به محصولات باغی - موقعیت گلمکان در نظام گردشگری مجموعه شهری مشهد - تبدیل روستا به شهر و توسعه زیرساخت‌ها و خدمات عمومی و پشتیبان گردشگری - زمینه‌های جذب مازاد تولید در بخش گردشگری و فعالیت‌های همبسته - توسعه متوازن در فعالیت‌ها و اشتغال کشاورزی، گردشگری، خدمات عمومی - تهیه طرح شهری برای همگان - ایجاد زمینه‌های جدید سرمایه‌گذاری در اقتصاد گردشگری - گسترش فرصت‌های شغلی جدید در گردشگری و خدمات وابسته - فرصت اشتغال برای زنان - فرصت برای احیاء و گسترش صنایع دستی و خانگی و فرآوری محصولات باغی (سوغات)	- استقرار گلمکان در مرز بحرانی نواحی گردشگری اشباع شده و تخریبی - تهدید هجوم سرمایه‌های غیربومی تفکیک باغ‌ها، ساخت و سازهای مبتنی بر گردشگری - رانت زمین، باغ و گردشگری بی‌برنامه - توسعه شهری کنترل نشده - تهدید گسترش شهر جدید گلبهار و اشغال اراضی شمال و شمال شرقی - احتمال تهیه طرح شهری ناکارآمد و تغییر کاربری باغ‌ها و اراضی مرتعی - برهم خوردن توازن درآمدی از باغداری به رانت زمین - عدم کفایت مساحت باغ در اختیار خانوار و محصولات باغی و درآمد بالای ناشی از فروش باغ و باغچه - احتمال ورود بی‌ضابطه سرمایه و مازاد تولید در خرید و فروش باغ‌ها و تبدیل زمین، باغ به زمین شهری - احداث باغ- ویلاهای اختصاصی - فقدان یا ضعف مدیریت شهری در مقابل جریان سرمایه - ساختار سنتی نظام تولید کشاورزی (باغداری، پرورش ماهی، دامداری و ...) و ضعف آن در برابر سرمایه‌گذاری برای خدمات رانت زمین (بهره‌وری پایین) - اشغال منابع ملی، حرایم رودخانه‌ها و گسترش بی‌ضابطه باغ‌های جدید (با توجه به محدودیت آب)	- گسترش بنیان‌های اقتصاد گردشگری هم‌جهت با اقتصاد باغداری - اقتصاد پایدار گردشگری مبتنی بر مدیریت کنترل و هدایت توسعه - تعادل بخشی به عملکرد اقتصاد گردشگری نواحی اشباع شده و نواحی گردشگری جدید (از جمله گلمکان)	- نظارت و کنترل توسعه گردشگری توسط مدیریت منطقه نمونه گردشگری - تهیه طرح توسعه شهری (طرح هادی) با تاکید بر حفظ باغ‌ها و اراضی باز و سبز - جریان آزاد گردشگری در گلمکان مرتبط با طرقبه و شاندیز زمینه‌ساز جریان آزاد سرمایه‌گذاری است. لذا پیوستگی فیزیکی بین گردشگاه‌ها ضروری است. - ایجاد زمینه‌های اساسی برای مشارکت و منتفع شدن مردم در امور گردشگری - توازن بخشیدن به جریان سرمایه‌گذاری‌ها، از مناطق اشباع شده به نواحی جدید - تهیه طرح شهری (هادی) گلمکان با تاکید ویژه بر ماهیت باغ- شهری گلمکان و حفظ باغ‌ها، رود- دره‌ها و جریان مناسب حرکت پیاده و یا وسایل نقلیه ویژه


شناخت وضع موجود
طبیعی
محیط زیست
اجتماعی - فرهنگی
اقتصادی
زیرساخت
صنعت گردشگری
ارزیابی توان اکولوژیک
برآورد ظرفیت برد

وضعیت حمل و نقل و شبکه دسترسی به منطقه گردشگری

حمل ونقل جاده ای:

مشهد به عنوان دومین کلانشهر کشور و نزدیکی آن به منطقه نمونه گردشگری گلمکان منجربه آن شده که این محدوده در مجموع از تاسیسات وشبکه حمل ونقلی مشهد برخوردار باشد.

- **بزرگراه مشهد-قوچان :**
- **را ه اصلی درجه یک :** ارتباط دهنده مراکز اصلی وپرجمعیت شهری با راه شریانی (بزرگراه)

که معمولا دارای شرایط زیر می باشد؛

- دو خط عبور سواره و روسازی آسفالت و بتن
- برای عبور وسائل نقلیه موتوری
- تقاطع های هم سطح
- با شانه های شنی یا آسفالته عریض

- **راه فرعی درجه یک :** ارتباط مراکز جمعیتی وتولیدی داخل یک منطقه

که معمولا دارای شرایط زیر می باشد؛

- عرض کلی ۸ متر
- دو طرفه

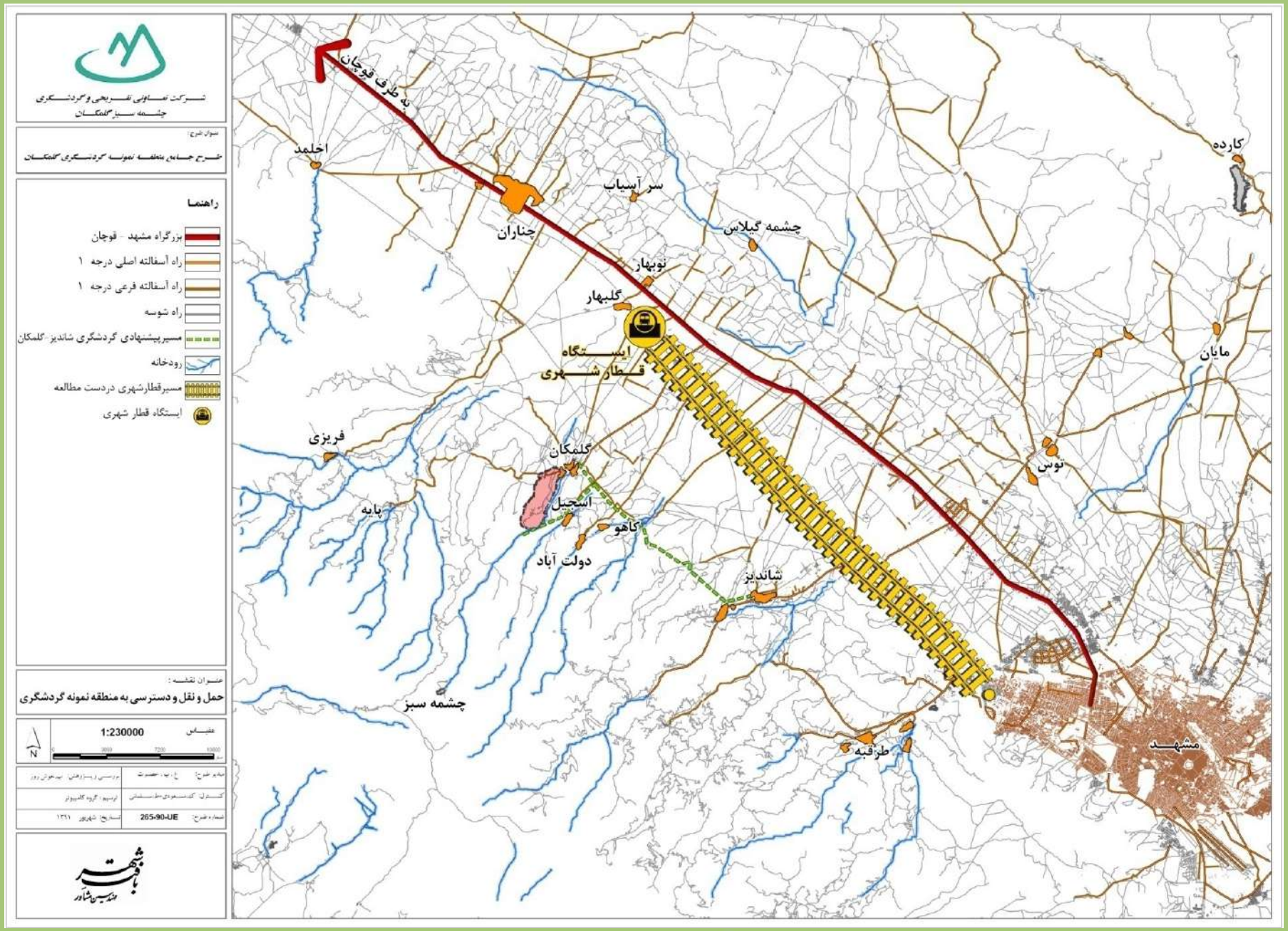
- **راه شوسه :** کلیه راههای خاکی روستایی وجیپ رو
- **شبکه خیابانها** برای ایجاد تسهیلات درون شهری در مراکز جمعیتی

- مسیرهای موجود در منطقه گردشگری:

مسیرها	طول مسیر (m)	توضیحات
را ههای فرعی درجه 1	1981	مسیرهاي آسفالترو و سواره (رفت و برگشت)
راه شوسه	16750	مسیرهاي خاكي (رفت و برگشت)
جمع	18731	

- به منظور تقویت پتانسیل گردشگری منطقه گردشگری:

- اجرایی شدن قطار شهری مشهد- گلبهار(طرح مجموعه شهری مشهد)
- پیشنهاد راه گردشگری شاندیز-گلمکان و منطقه گردشگری



باقر شهر
مهندسین مشاور

وضعیت حمل و نقل و دسترسی به منطقه گردشگری

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

منابع آب منطقه نمونه گردشگری

منابع آبهای سطحی :

- رودخانه گلمکان

مشخصات فیزیوگرافی حوضه آبریز رودخانه گلمکان

شیب آبراهه اصلی (درصد)	مساحت حوضه (km^2)	محیط حوضه (km)	ارتفاع (متر)			طول آبراهه اصلی (km)	شیب متوسط حوضه (درصد)	ضریب گراولیوس	ضریب فرم حوضه	زمان تمرکز (ساعت)
			حداکثر	حداقل	میانگین					
۵/۳۵	۵۰/۵	۵۰/۷	۳۱۸۰	۱۴۲۰	۲۲۱۸	۲۳/۲	۲۴/۸	۲/۰۱	۰/۰۹	۲/۰۲

متوسط آورد ماهیانه حوضه آبریز گلمکان در یک دوره ۳۰ ساله

متوسط دبی (مترمکعب بر ثانیه)	۰/۱۸	۰/۱۶	۰/۱۳	۰/۱۳	۰/۱۵	۰/۲۶	۰/۶۴	۱/۰۰	۰/۷۲	۰/۳۸	۰/۲۷	۰/۲۴	۰/۳۶
دامنه زمانی	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند	فروردین	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	(سالیانه)
متوسط آورد (میلیون مترمکعب)	۰/۴۶	۰/۴۱	۰/۳۴	۰/۳۳	۰/۴	۰/۶۴	۱/۷۲	۲/۶۷	۱/۹۴	۱/۰۳	۰/۷۳	۰/۶۳	۱۱/۲۹

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلگلان

عنوان طرح:

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگلان

راهنما

- خطوط هم عمق
- سرریز دریاچه
- مسیل با واریز آبرفتی
- ۳ عمق

عنوان نقشه:

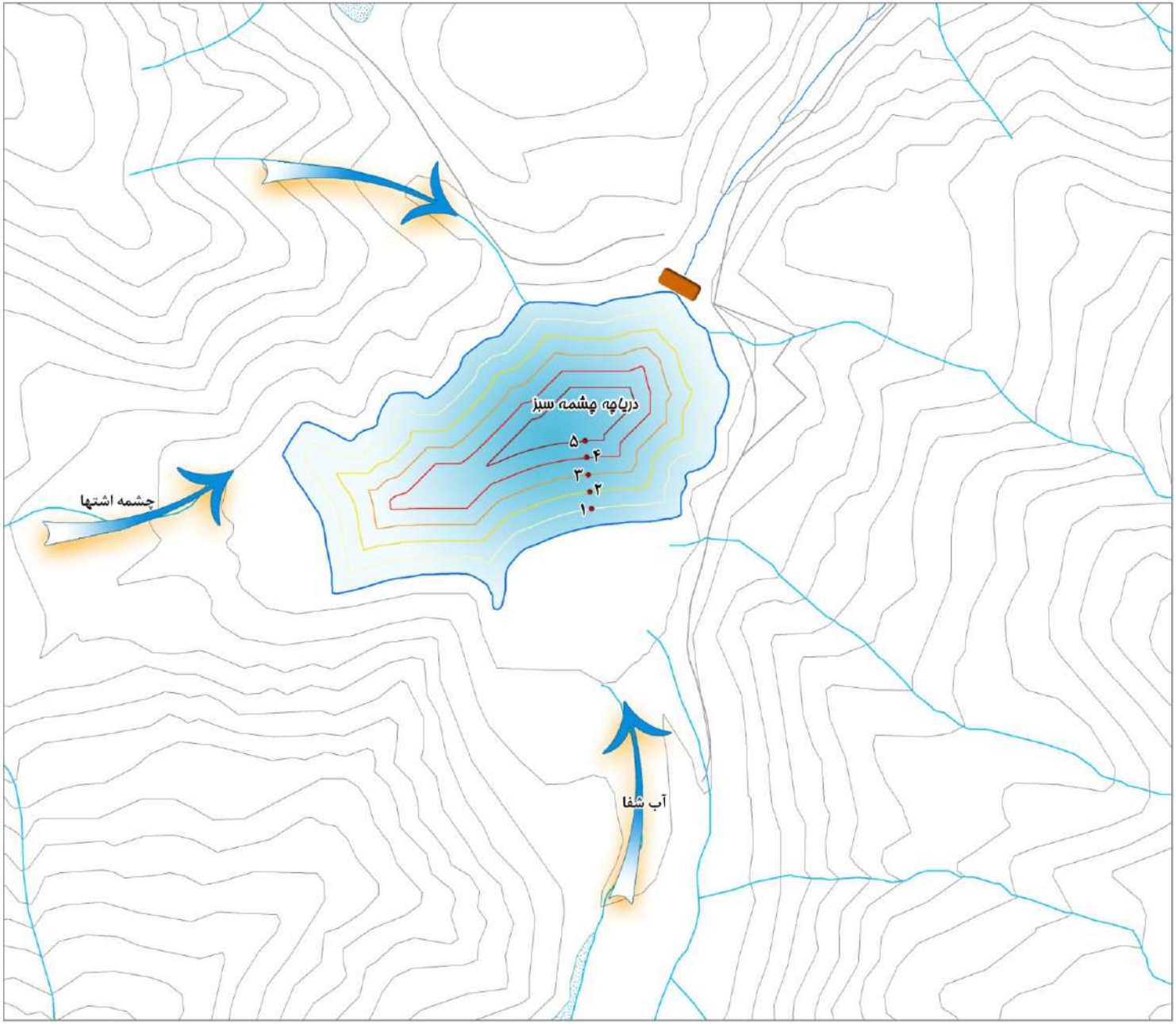
خطوط هم عمق دریاچه چشمه سبز

مقیاس

N

مدیر طرح: م. ب. مصرند	بررسی: پرستو مهن، م. ر. حسینی
کشوری: ک. مسعودی، ط. سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 255-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



باقر شهر
مهندسین مشاور

خطوط هم عمق دریاچه چشمه سبز

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگلان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگلان

•بررسی کیفی منابع آبهای سطحی

رودخانه		پارامترهای کیفیت آب											تیپ آب از نظر کشاورزی	تیپ آب از نظر شرب
		Q	EC	T.D.S	CL^-	SO_4^{-2}	HCO_3^-	Ca^{2+}	Mg^{2+}	Na^+	TH	S.A.R		
گلمکان	Max	۲/۱۵	۸۹۰	۵۳۸	۴	۴	۴/۶	۳/۰۵	۳/۳	۳/۴۵	۲۸۵	۴/۱	C_2S_1	خوب
	Mean	۰/۴۳	۳۰۳	۱۸۳/۹	۰/۴۳	۰/۴۴	۲/۳۶	۱/۵۷	۰/۸	۰/۸۴	۱۱۷/۹	۰/۷۸		
	Min	۰/۰۵	۱۲۰	۱۰۲	۰/۲	۰/۱	۱/۲۵	۰/۶	۰/۲	۰/۱	۵۵	۰/۰۹		

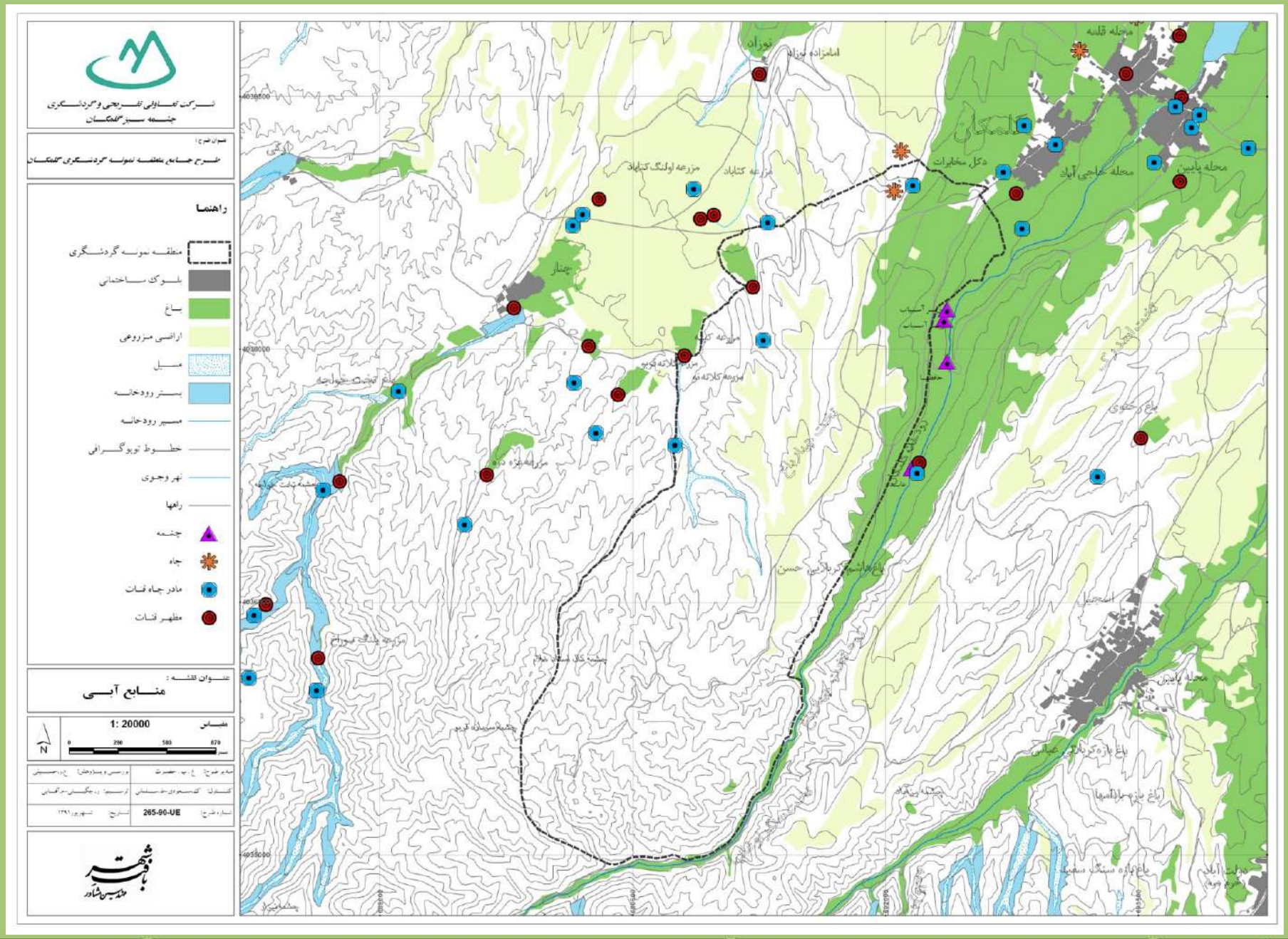
•نظام حقابه ای و گردش آب

منابع آبهای زیر زمینی

- چاه
- چشمه
- قنات

- **کیفیت آبهای زیرزمینی**

نام	پارامترهای کیفیت آب														تیپ آب از نظر کشاورزی	تیپ آب از نظر شرب
	EC	T.D.S	PH	Ca^{2+}	Mg^{2+}	Na^{+}	K^{+}	HCo_3^{-}	CO_3^{2-}	CL^{-}	SO_4^{2-}	TH	S.A.R			
چشمه شفا	۱۱۵	۷۴	۷/۳	۰/۶	۰/۴	۰/۴	–	۱/۲	۰	۰/۲	۰/۱	۵۵	۰/۵۴		C_1S_1	خوب
چشمه حیطه	۴۴۰	۲۹۴	۷/۳	۲/۰۹	۱/۴	۱/۰۴	۰/۰۱	۲/۸	۰	۰/۶	۰/۹	۱۷۶	۰/۷۹		C_2S_1	خوب
چاه شهرک	۶۳۶	۴۲۶	۷/۷	۲/۰۹	۲/۱	۱/۵	۰/۰۲	۱/۲	۰	۰/۹	۳/۵	۲/۰۹	۱/۰۹		C_2S_1	خوب

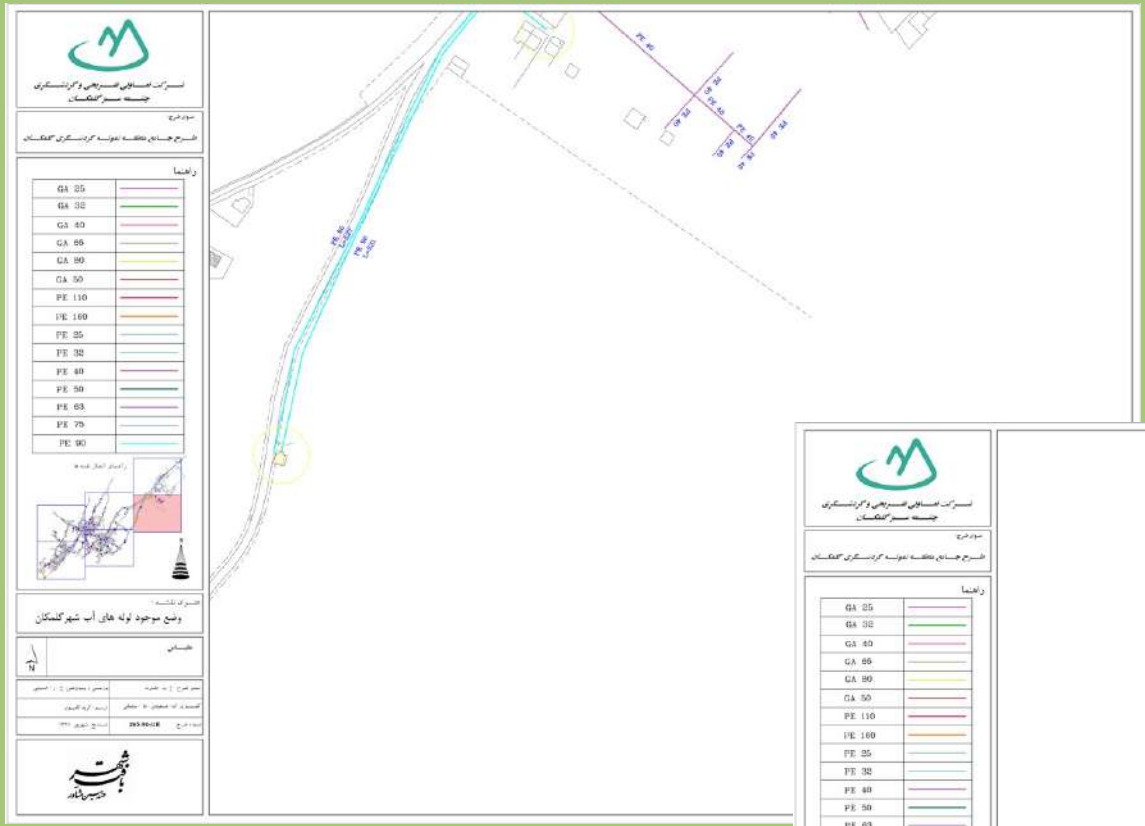


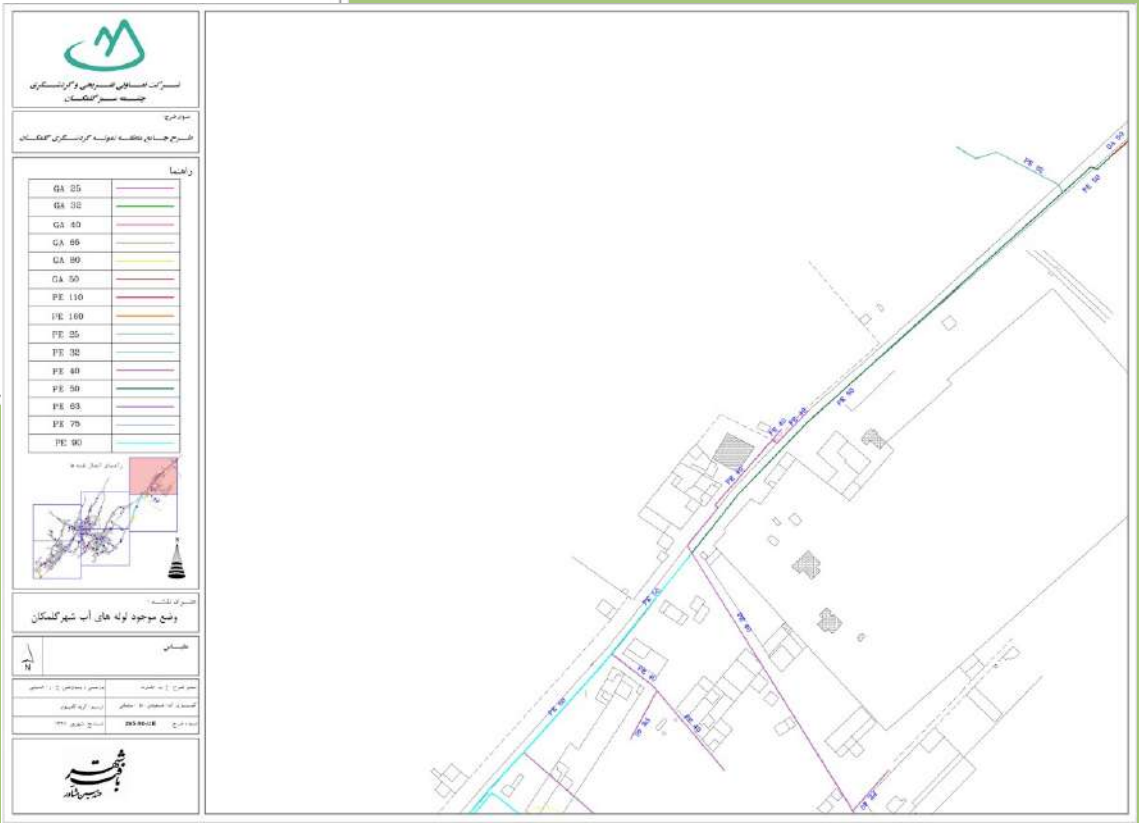
منابع آبی

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

باقر شهر
مهندسین مشاور



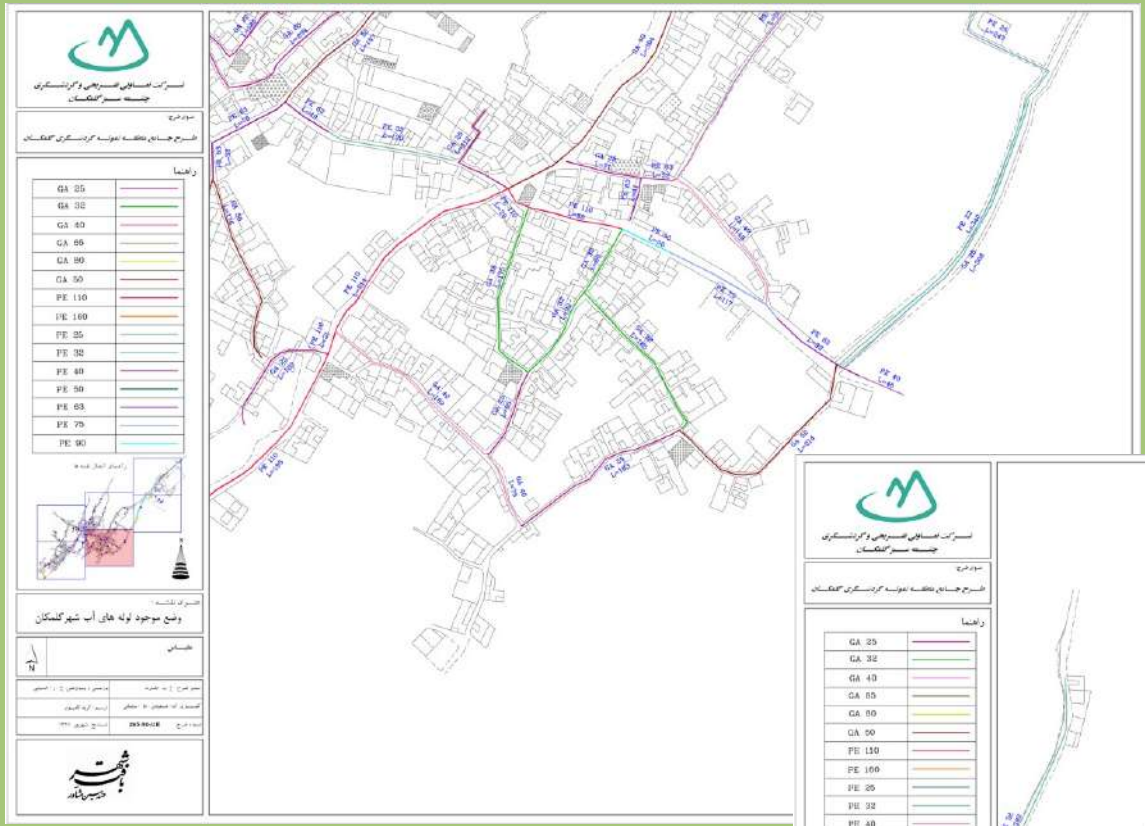


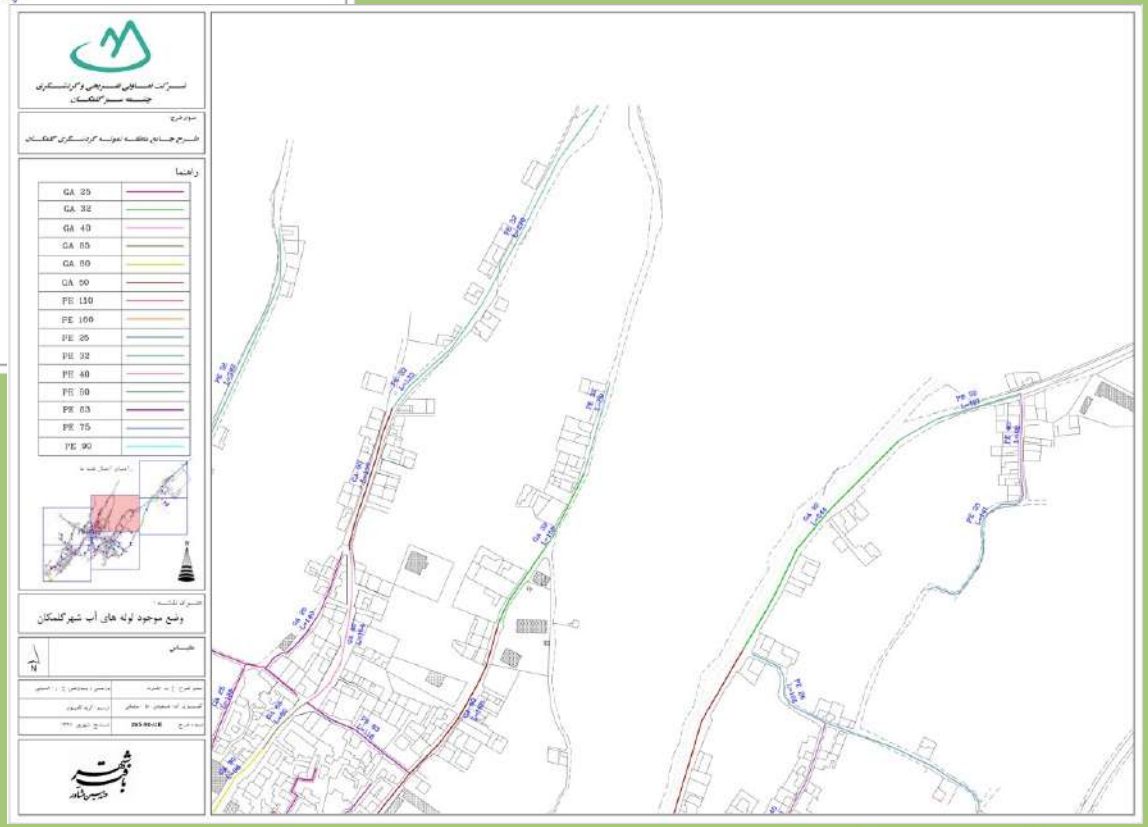
مهندسین مشاور

وضع موجود لوله های آب شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان



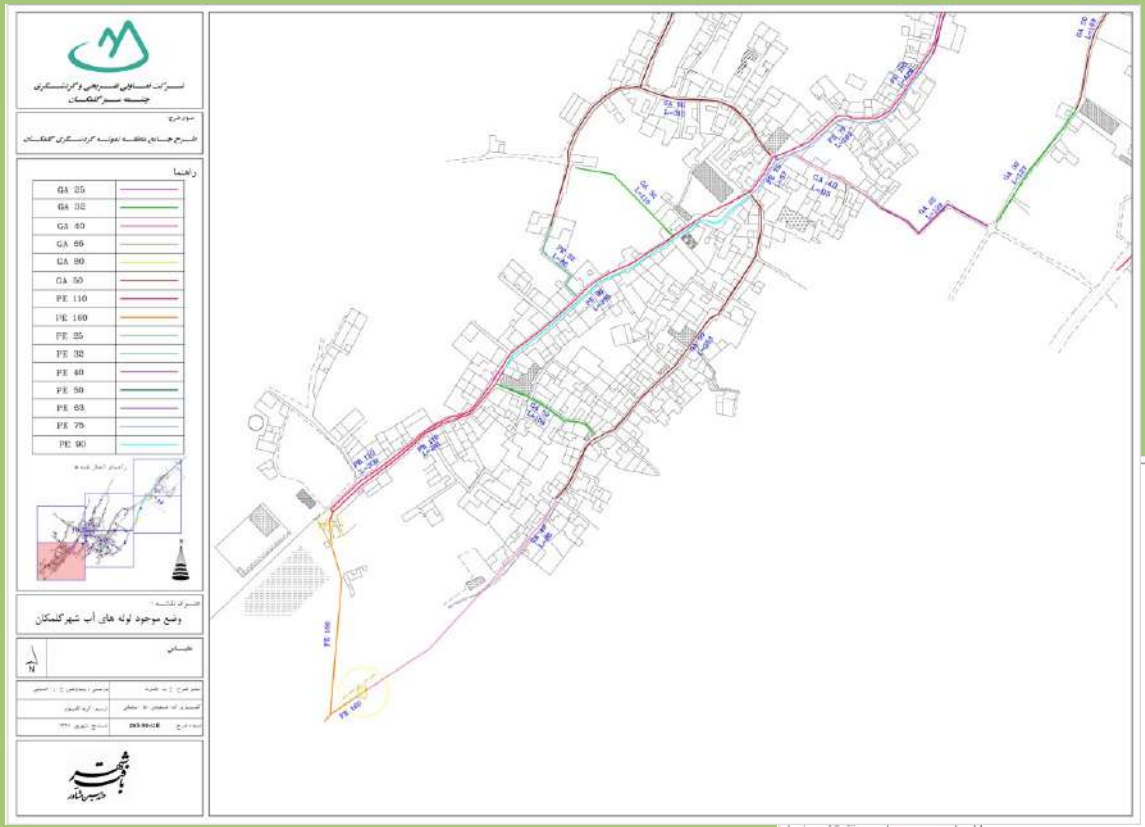


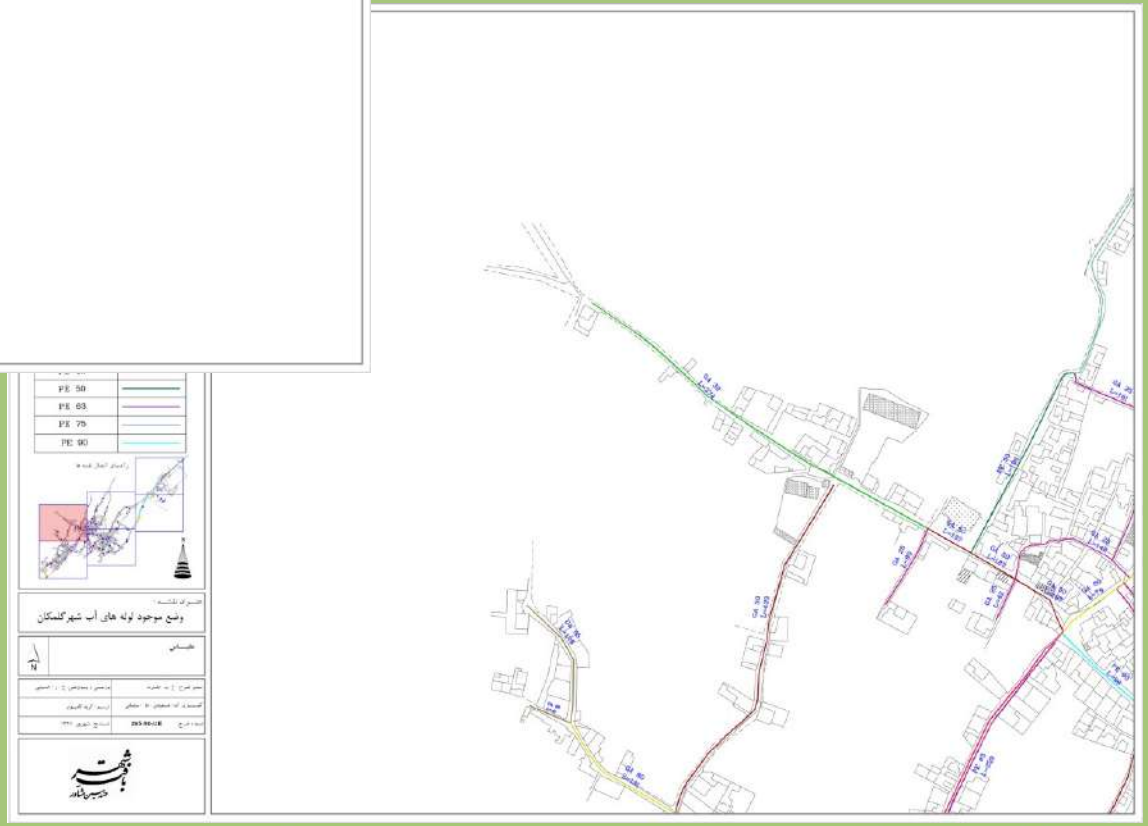
مهندسین مشاور

وضع موجود لوله های آب شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان





مهندسین مشاور بافر شهر

وضع موجود لوله های آب شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلمکان

تعیین حجم آب مورد نیاز فضای سبز منطقه نمونه گردشگری

۱۵٪ فضای سبز درختکاری معادل **۷۵** هکتار

۱۵٪ فضای سبز درخچه و بوته‌کاری معادل **۷۵** هکتار

۵٪ آب‌نما و فضای سبز چمن و گلکاری معادل **۲۵** هکتار

- آبیاری فضای سبز درختکاری
  Lit/Sec ۷۵× ۰.۸۵ =۶۳.۷۵
- آبیاری فضای سبز بوته‌کاری و درختچه
- Lit/Sec ۷۵× ۰.۹ =۶۷.۵
- آبیاری فضای سبز چمن و گلکاری
- Lit/Sec ۲۵× ۱ =۲۵
- ***که مجموعاً ۱۵۶.۲۵ لیتر بر ثانیه (معادل ۱۳۵۰۰ مترمکعب در شبانه‌روز) می‌باشد.***

تعیین محل تامین آب مورد نیاز منطقه

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

راهنما

عنوان نقشه:

وضع موجود خطوط گاز شهر گلمکان

مقیاس

N

مدیر طرح: ا. ب. حضرت	بررسی و پیشنهادات: ع. ر. حسینی
کشیدن: ک. مسعودی، ط. سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

وضع موجود خطوط گاز شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

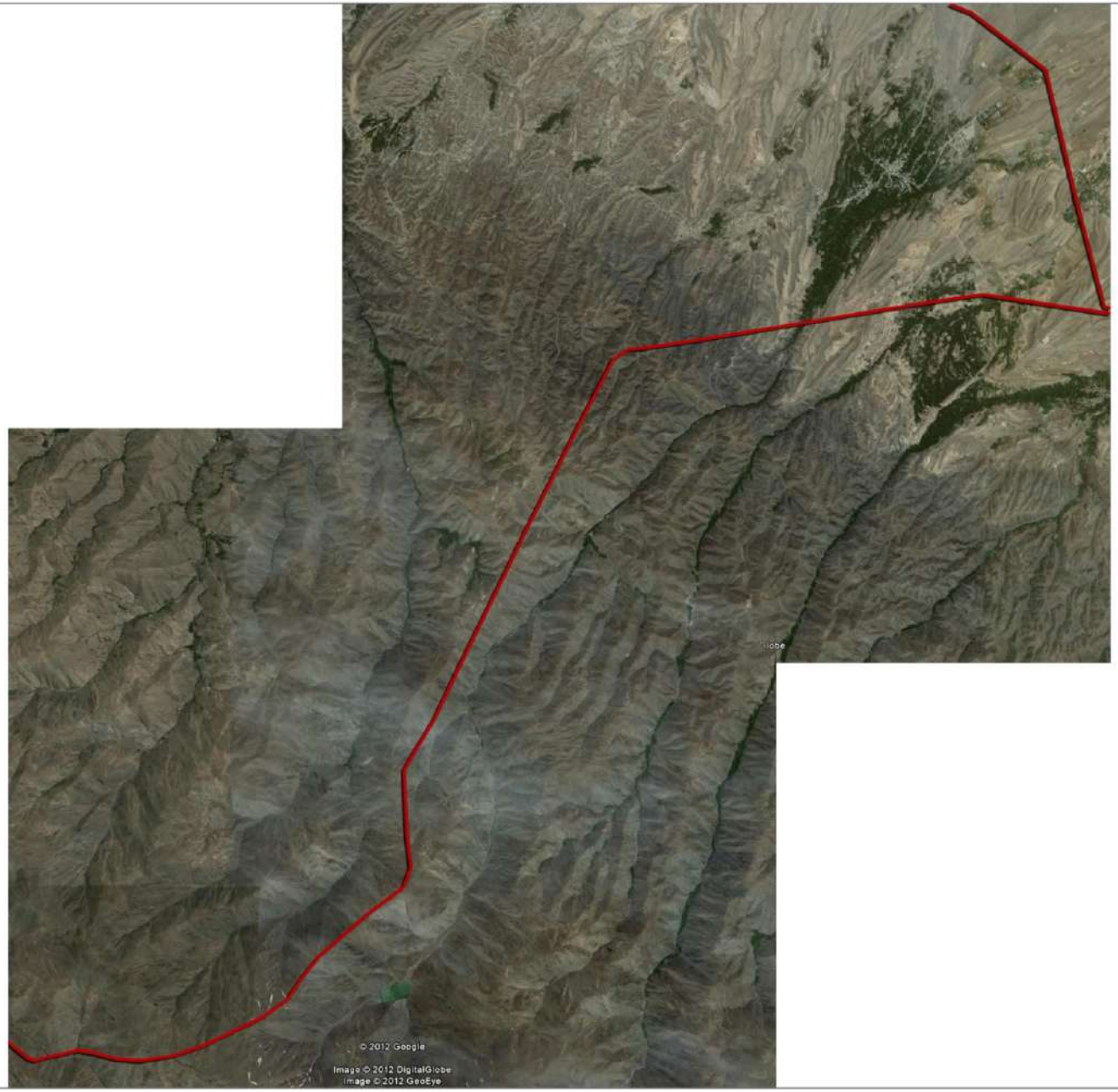
راهنما

خط برق ۴۰۰ کیلو ولت

عنوان نقشه :
وضع موجود خطوط برق شهرگلمکان

مقیاس

مجری طرح: ع. ب. حضرت	بررسی و پیشنهاد: ع. ب. حسینی
تهیه: ک. مسعودی، ط. سلطانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح 265-90-UE	تاریخ شهریور ۱۳۹۱

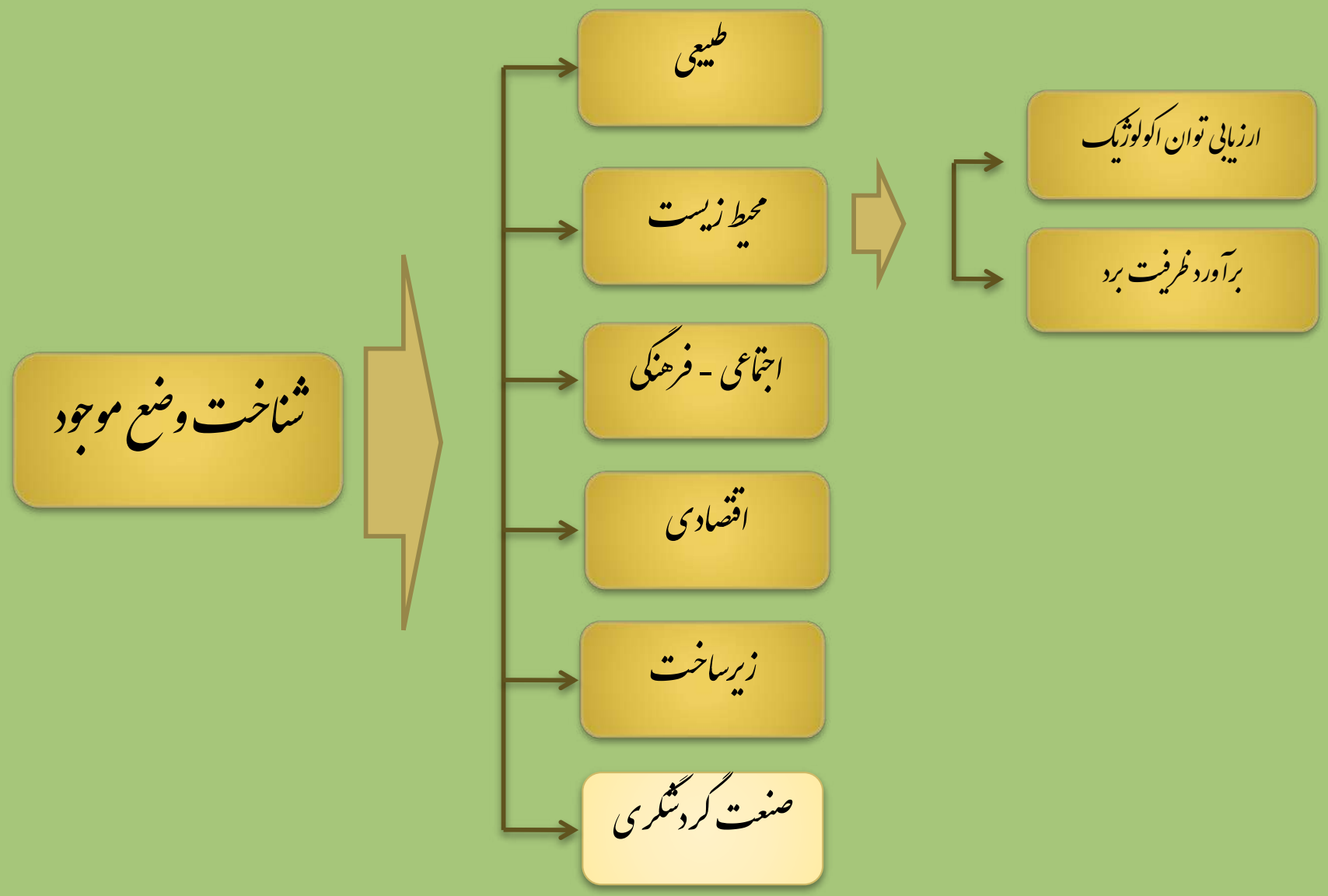


وضع موجود خطوط برق شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
منابع آبی و شبکه آبرسانی	- قرار گرفتن محدوده طرح در حوضه آبریز رودخانه گلمکان - آورد سالیانه ۱۱/۳ میلیون مترمکعب توسط رودخانه با متوسط دبی ۳۶۰ لیتر در ثانیه - دریاچه چشمه سبز با مساحت ۰/۱۵ کیلومتر مربع در نزدیکی محدوده طرح - تیپ آب C2S1 برای کشاورزی و رده‌بندی خوب جهت شرب - نفوذ منابع آبهای زیرزمینی (قنات، چاه و چشمه) در محدوده کلان طرح - قرار گرفتن محدوده طرح در دشت مشهد - تغییر ضخامت آبرفت از ۱۰ تا ۱۶۰ متر در محدوده گلمکان - تحت پوشش شبکه آبرسانی در حال اصلاح و توسعه	- وجود ایستگاه هیدرومتری و بند گلمکان در حوضه آبریز - حجم بالای تخلیه منابع آبی در حوضه آبریز - کیفیت مناسب آبهای سطحی و زیرزمینی در محدوده کلان طرح - حفر چاه جدید گلمکان (شماره ۱) در محدوده شمال شهر جهت مصارف شرب - پوشش مناسب فضای سبز موجود - بارندگی مناسب - وجود دریاچه سد در نزدیکی محل طرح	- افت سطح آب‌های زیرزمینی در دشت مشهد و مشکلات کمی و کیفی پیرو آن - نبود شبکه فاضلاب و امکان آلوده شدن رودخانه در پایین‌دست آن - نبود شبکه مناسب جمع‌آوری آبهای سطحی در محدوده شهر گلمکان - وضعیت نامناسب آبیاری باغات (راندمان پایین و اتلاف بالا)	- ایجاد طرح توسعه پایدار فضای سبز در محدوده طرح با در نظر گرفتن وضعیت دشت مشهد - اتصال به شبکه آب شرب از طریق منابع آبی محدوده جنوبی و ارتفاعی طرح (چشمه حیطه)	- ایجاد حداقل فضای سبز موجود در نقاط ارتفاعی و کلاته‌ها برای جلوگیری از افزایش افت سطح آب‌های زیرزمینی در اراضی پست‌تر - استفاده از ارزش‌های آبیاری مدرن جهت به حداقل رساندن مصارف آب و کاهش تلفات آب - اختصاص آب چشمه حیطه جهت مصارف شرب محدوده طرح - تامین آب مورد نیاز فضای سبز به صورت تلفیقی و مرحله‌ای از طریق آب رودخانه و منابع آبی زیرزمینی در محدوده طرح و برنامه‌ریزی جهت اختصاص پساب تصفیه شونده فاضلاب
انرژی (برق و گاز)	- پوشش کامل شبکه برق‌رسانی در محدوده شهر گلمان - عبور خط فشار قوی (۴۰۰ کیلوولت) از محدوه طرح - TBS گلمکان و خط ۸ اینچ (۲۵۰ پوند) تغذیه‌کننده آن در امتداد جاده ورودی به شهر - گسترش شبکه گازرسانی در محدوده شهر گلمکان تا دوراهی قبرستان - پوشش شبکه تلفن همراه و ثابت در محدوده طرح	- امکان اتصال به شبکه برق و توسعه آن با توجه به فیدرهای موجود - امکان توسعه شبکه گازرسانی در محدوده طرح - وجود پوشش شبکه تلفن همراه حداکثر نقاط با توجه به سطح تحت محدوده طرح	- نبود روشنایی مناسب در معابر و خیابان‌ها - وجود حریم خط ۴۰۰ کیلوولت در محدوده طرح - اختلاف ارتفاع محدوده طرح و امکان افت فشار گاز - نقاط کور شبکه تلفن همراه در نقاط قعری و باغات	- اتصال به شبکه برق‌رسانی موجود - تحت پوشش شبکه گازرسانی قرار گرفتن - توسعه شبکه روشنایی در محدوده طرح - پوشش کامل شبکه تلفن همراه و انتقال خطوط ثابت به محدوده طرح	- برآورد مصرف و انجام هماهنگی‌های لازم جهت تامین انرژی مورد نیاز در محدوده طرح - اصلاح و بهینه‌سازی فیدرهای موجود - مدیریت و برنامه‌ریزی جهت اصلاح الگوی مصرف


شناخت وضع موجود
طبیعی
محیط زیست
اجتماعی - فرهنگی
اقتصادی
زیرساخت
صنعت گردشگری
ارزیابی توان اکولوژیک
برآورد ظرفیت برد

• جاذبه‌های گردشگری

جهت سهولت در مطالعات و ارزیابی‌های آتی، می‌تواند جاذبه‌های گردشگری مذکور را در چهارچوب زیر دسته‌بندی نمود:

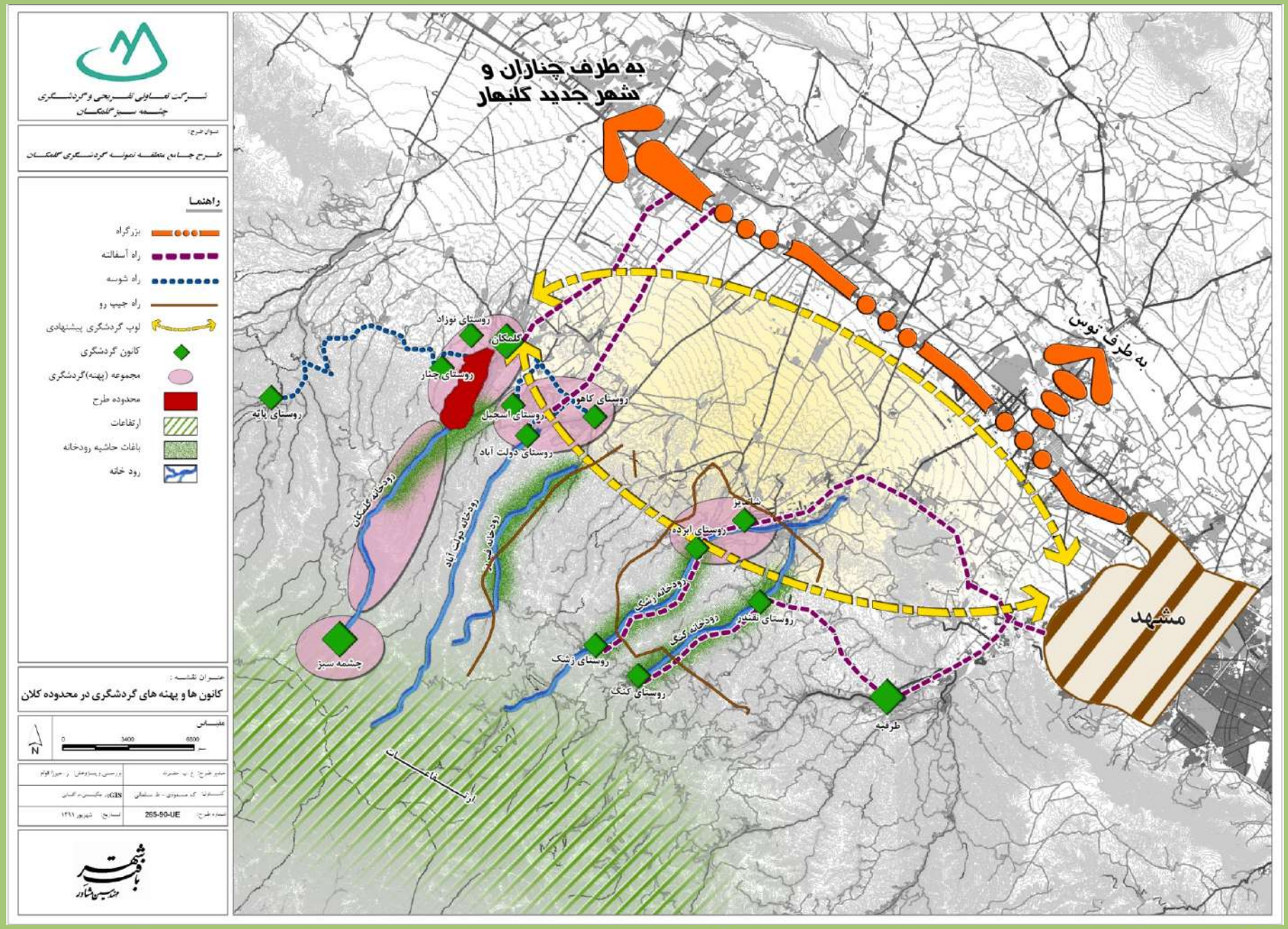
پهنه شماره یک: شامل شهر گلمکان، عناصر مجاور آن، روستای نوزاد و روستای چنار

پهنه شماره دو: شامل رودخانه و باغات حاشیه آن

پهنه شماره سه: شامل دریاچه چشمه سبز و عناصر گردشگری مجاور آن

پهنه شماره چهار: شامل روستاهای اسجیل، دولت‌آباد و کاهو

شماره پهنه گردشگری	نام جاذبه	نوع جاذبه	موقعیت استقرار در پهنه
پهنه شماره یک	گورستان پایین ده	تاریخی- فرهنگی	گلمکان- ابتدای جاده اسجیل
	مقبره خواجه‌داد	تاریخی- فرهنگی	ابتدای شرقی گلمکان
	مزار خواجه‌حافظ ابرده‌ای	تاریخی- فرهنگی	جنوب شرقی گلمکان
	مزار خواجه قاضی	تاریخی- فرهنگی	در میان باغات حاشیه رودخانه گلمکان
	حسینیه قدیمی	تاریخی- فرهنگی	گلمکان- مجاور میدان امام علی
	بقعه گهواره‌گر	تاریخی- فرهنگی	روستای نوزاد
	بنای بلغورخانه	تاریخی- فرهنگی	روستای نوزاد- مجاور بقعه گهوراه‌گر
	امامزاده یحیی	مذهبی	روستای چنار
پهنه شماره ۲	رودخانه گلمکان	طبیعی	از ارتفاعات بینالود تا شهر گلمکان
پهنه شماره سه	دریاچه چشمه سبز	طبیعی	جنوب غربی گلمکان
	محل احتمالی آتشکده قدیمی	تاریخی- فرهنگی	شمال دریاچه چشمه سبز در محلی معروف به تپه هاون
	قبر عبداله مبارک	تاریخی- فرهنگی	جنوب چشمه سبز در جایی معروف به فیل‌گوش
پهنه شماره چهار	مزار شیخ محمد خالد اسجیلی	تاریخی- فرهنگی	روستای اسجیل
	تپه نخودک	تاریخی- فرهنگی	مجاور روستای اسجیل
	قلعه کهنه	تاریخی- فرهنگی	روستای اسجیل
	مزار درویش‌علی شاه	تاریخی- فرهنگی	روستای دولت‌آباد
	بنای برج سرهنگ	فرهنگی	روستای کاهو
	مسیر کاهو- زشک	طبیعی- تفریحی	حدفاصل روستای کاهو تا روستای زشک
	منزل پدری مرحومه آقاتی	فرهنگی	روستای کاهو
پراکنده	درختان کهنسال	طبیعی- فرهنگی	گلمکان- اسجیل- دولت‌آباد- کاهو
	قله شیرباد	طبیعی- ورزشی	مشرف به دریاچه چشمه سبز و روستاهای دولت‌آباد و کاهو



باقر شهر
مهندسین مشاور

کانون ها و پهنه های گردشگری در محدوده کلان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

راهنما

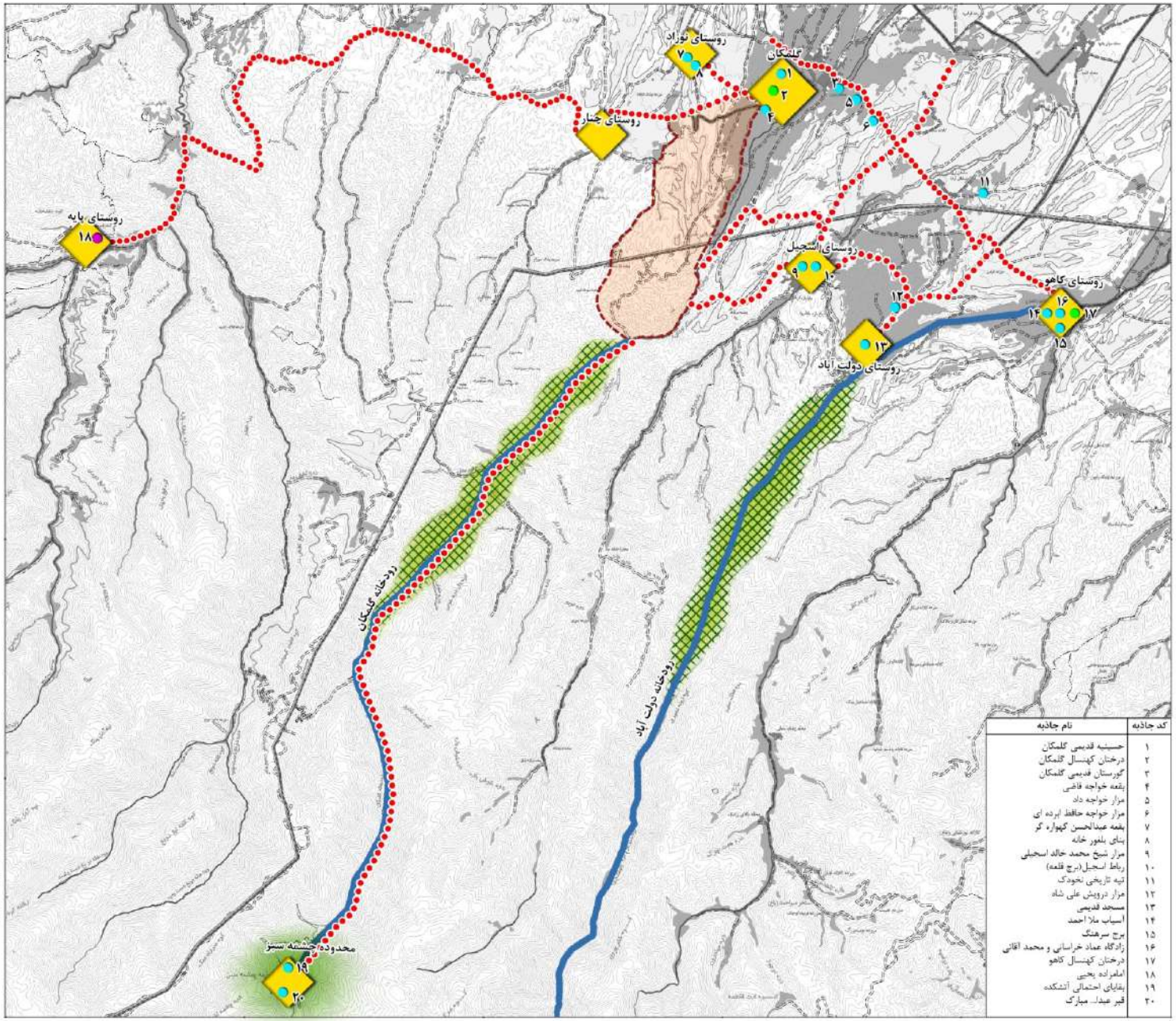
- کانون های گردشگری طبیعی - تفریحی
- نقاط گردشگری تاریخی-فرهنگی
- نقاط گردشگری طبیعی-فرهنگی
- نقاط گردشگری زیارتی
- محورهای گردشگری طبیعی- ماجراجویانه
- باغات حاشیه رودخانه
- رودخانه
- محدوده طرح (منطقه نمونه گردشگری)

عنوان نقشه:
پراکنش جاذبه های گردشگری
در محدوده بلافصل و سایت های همجوار آن

مقیاس
N
0 1250 2500 3750 متر

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پیشنهادها: ز. میرزا قوام
کسب اطلاعات: مسعودی، ط. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تهیه: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



کد جاذبه	نام جاذبه
۱	حسینیه قدیمی گلمکان
۲	درختان کهنسال گلمکان
۳	گورستان قدیمی گلمکان
۴	بقعه خواجه قاضی
۵	مزار خواجه داد
۶	مزار خواجه حافظ ابرده ای
۷	بقعه عبدالحسن کهواره گر
۸	بنای بلعور خانه
۹	مزار شیخ محمد خالد اسحیلی
۱۰	رباط اسحیل(برج قلعه)
۱۱	تپه تاریخی نخودک
۱۲	مزار درویش علی شاه
۱۳	مسجد قدیمی
۱۴	اسیاب ملا احمد
۱۵	برج سرهنگ
۱۶	زادگاه عماد خراسانی و محمد آقائی
۱۷	درختان کهنسال کاهو
۱۸	املمزاده یحیی
۱۹	بقایای احتمالی آتشکده
۲۰	قبر عبدا... مبارک

باقر شهر
مهندسین مشاور

پراکنش جاذبه های گردشگری در محدوده بلافصل

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

• نحوه اداره و مدیریت جاذبه‌ها

❖در مرز مشخص محدوده طرح، عنصر یا جاذبه ویژه‌ای که تحت مدیریت ارگان یا سازمان خاصی باشد، وجود ندارد اما در حوزه بلافصل آن:

❖مقبره پیر گهواره‌گر در روستای نوزاد تحت مدیریت سازمان میراث فرهنگی بوده و اراضی اطراف آن نیز وقف زوار گردیده است.

❖گورستان قدیمی گلمکان (قبرستان پایین ده) تحت سیستم مدیریت روستایی بوده و به عبارتی هنوز شهرداری وقت دخالتی در نحوه استفاده از آن نکرده است.

❖حسینیه قدیمی شهر گلمکان موقوفه بوده و متولی آن در حال حاضر یکی از نوادگان واقف می‌باشد.

تصاویری از گورستان قدیمی گلگان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

باقر شهر
مهندسین مشاور

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

مقبره پیر گهواره گر - روستای نوزاد

باقر شهر
مهندسین مشاور

•وضعیت زیرساخت‌ها در جاذبه‌ها

❖با توجه به اینکه محدوده طرح، از اراضی دست نخورده ارتفاعات مشرف به گلمکان است، لذا این محدوده فاقد هرگونه زیرساخت است.

❖در امتداد این محدوده نیز، مسیر موجود تا چشمه سبز از زیرساخت‌های لازم محروم بوده و صرفاً در محل احداث استخرهای پرورش ماهی، اشخاص حقیقی (مالکین) به تامین برق و آب مورد نیاز خود پرداخته‌اند.

❖اما شهر گلمکان بسیاری از زیرساخت‌های مورد نیاز گردشگری را هر چند به صورت ضعیف در خود جای داده است.

زیرساخت‌ها و امکانات موجود در گلمکان			
- تاسیسات آب - تاسیسات برق - تاسیسات گاز - مخابرات - موسسات مالی و بانکی - پایگاه بهداشتی و درمانی	- آرایشگاه - آژانس کرایه ماشین - دندانپزشکی و دندانسازی - خانه سالمنداز - داروخانه - بهیار و مامای روستایی	- دامپزشکی - مساجد - خرده‌فروشی‌ها - کلانتری - حمام	- مسیر آسفالته تا جاده سنتو - خط فعال مینی‌بوس‌رانی برای حدفاصل به آباد تا گلمکان - یک سالن کوچک ورزشی - دفتر پستی
- مراکز آموزشی شامل دو مجتمع شبانه‌روزی دخترانه و پسرانه، ۲ مدرسه راهنمایی فعال و یک واحد دبستان			

وضعیت امکانات اقامتی

❖هیچگونه امکاناتی در محدوده طرح و حتی در شهر گلمکان و روستای نوزاد وجود ندارد

❖در شرایط حاضر، تنها تعدادی از گردشگران علاقمند، در قالب کمپینگ (برپایی چادر)، اقدام به شب‌مانی در طبیعت می‌کنند.

❖گلمکان و روستای نوزاد بهترین مراکز پشتیبان اقامت و پذیرایی گردشگران در درجه اول محسوب می‌شوند

وضعیت امکانات پذیرایی

❖در وضع موجود، تنها امکانات پذیرایی فعال در محدوده گلمکان، یک رستوران و دو باب اغذیه‌فروشی در شهر گلمکان است که اماکن مذکور نیز به دلیل عدم صرفه اقتصادی، به صورت دائم فعال نیستند.

•تعداد گردشگران کنونی

❖**بر پایه اطلاعات طرح ساماندهی چشمه سبز گلمکان در ۱۳ فروردین ۱۳۸۷ خود ۱۲۰۰۰ نفر گردشگر به این منطقه وارد شده است اما:**

❖گلمکان با توجه به ارزش‌های نهفته خود، می‌تواند سهم قابل قبولی از بازار گردشگری شهر مشهد را به خود اختصاص داده و از مزایای آن بهره‌مند گردد.

❖شهر جدید گلبهار و همچنین باغشهر در نظر گرفته شده در بخشی از اراضی خیرآباد (مجاور گلمکان) نیز در زمره گردشگران بالقوه گلمکان مطرح خواهد نمود.

❖بنابراین **گلمکان در آینده پذیرای گردشگران بسیاری خواهد بود** که این امر در صورت عدم توجه به ابعاد توسعه گردشگری پایدار در منطقه، می‌تواند تبعات منفی بی‌شماری را در پی داشته باشد.

•مشارکت جامعه محلی در فعالیت‌های گردشگری

❖در گلمکان زمینه مشارکت جامعه محلی در فعالیت‌های گردشگری فراهم است.

در این منطقه دو شرکت تعاونی فعال حضور دارند که کلیه اعضاء آنان را ساکنین گلمکان یا افرادی که به نوعی گلمکانی محسوب می‌گردند، تشکیل می‌دهند. این شرکت‌ها عبارتند از:

شرکت تعاونی کشاورزی که در سال ۱۳۵۸ تاسیس شده و تعداد ۲۴۰۰ عضو دارد.

شرکت تعاونی گردشگری چشمه سبز که در سال ۱۳۸۸ راه‌اندازی شده و بیش از ۹۰۰۰ نفر در آن عضو می‌باشند.

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

جاذبه های گردشگری طبیعی

باشهر
مهندسین مشاور

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
گردشگری	- منطقه نمونه گردشگری گلمکان در مجاورت شهر کوهپایه‌ای گلمکان (یکی از ییلاقات مطرح در سطح استان و شهر مشهد)، در نزدیکی محور مواصلاتی مشهد- قوچان و در فواصل ۴۰ کیلومتری شهر مشهد و ..... کیلومتری شهر جدید گلبهار واقع شده است. - همچنین این منطقه توسط چندین روستای بزرگ و کوچک واجد ارزش احاطه شده است. - رودخانه، باغات و چشمه سبز مهمترین عناصر گردشگری مرتبط با آن هستند. - تنها محور مواصلاتی این منطقه با چشمه سبز مسیری خاکی به طول ۲۰ کیلومتر است. - در شرایط حاضر منطقه نمونه، محور خاکی موجود و همچنین محدوده چشمه سبز فاقد امکانات و تاسیسات گردشگری هستند. - علیرغم عدم وجود تسهیلات لازم و نیز فقدان اطلاع‌رسانی، محدوده گلمکان، به ویژه در ایام تعطیل پذیرای گردشگرانی است که عمدتاً مبداء آنان شهر مشهد بوده است. - محدوده مطالعاتی مورد نظر در حال حاضر نیز به عنوان یکی از مقاصد کوهپیمایی، باغ گردشی، پیک‌نیک، راه‌پیمایی و ماهیگیری مطرح است.	- نیاز روزافزون شهر مشهد به اقامتگاه‌های تعطیلاتی، تفرج و تفریحات فضای باز به دلیل عوارض ناشی از شهرنشینی - نیاز روزافزون گردشگران شهر مشهد به معرفی فضاهای گردشگری جدید و متنوع - فرصت جذب گردشگران بین‌المللی مشهد (که عمدتاً از کشورهای حاشیه خلیج‌فارس هستند) در راستای تقویت اقتصاد گردشگری گلمکان - اشباع فضاهای گردشگری موجود در اطراف شهر مشهد همچون طرقبه و شاندیز - نیاز شهر جدید گلبهار به فضاهای تفریحی و تفرجی - امکان جذب درصدی از گردشگران عبوری محور مشهد- قوچان - استقرار محدوده در دشت توس - تاکید طرح‌های فرادست بر کاهش فشار از شهر مشهد و تلفیق گردشگری زیارتی با گردشگری طبیعی و فرهنگی - تاکید طرح‌های فرادست در خصوص گلمکان به عنوان یکی از کانون‌های موجود به محورهای اصلی ارتباطی مشهد - پیشنهاد طرح‌های فرادست مبنی بر ارتقاء بزرگراه مشهد- قوچان به آزادراه و نیز برقراری ارتباط میان طرقبه- شاندیز با گلمکان - تبدیل گلمکان به نقطه شهری و به تبع آن توسط خدمات و تسهیلات آن در آینده‌ای نزدیک	- عدم سهولت دسترسی به منطقه و چشمه سبز - عدم وجود حداقل امکانات و تسهیلات گردشگری در منطقه و مسیر گلمکان- چشمه سبز - محدودیت فضاهای مسطح در منطقه طرح - امکان شکل‌گیری روند تخریب فضاهای طبیعی و حتی تاریخی- فرهنگی با افزایش تعداد گردشگران - امکان بروز مشکلات ترافیکی و همچنین بروز انواع آلودگی‌ها با افزایش تعداد گردشگران - مخدوش شدن طبیعت بکر منطقه با هجوم گردشگران - تهدید منطقه به واسطه تمایلات سرمایه‌گذاری در زمینه‌هایی همچون تله‌کابین، ویلاسازی، مجتمع‌های آب درمانی و ... - مسدود بودن محور گلمکان- چشمه سبز - مالکیت خصوصی بسیاری از اراضی همجوار رودخانه	- تقویت موقعیت ممتاز طبیعی گلمکان و بهره‌برداری بهینه از جاذبه‌های گردشگری آن - زمینه‌سازی برای استفاده از توانمندی‌های بخش خصوصی و ظرفیت‌های مردمی در فرایند توسعه گردشگری گلمکان - تبدیل منطقه به گردشگاه دائمی چهارفصل - توسعه گردشگری پایدار در گلمکان	- سطح‌بندی محور گردشگری گلمکان- چشمه سبز در خصوص تجهیز آن با هدف تاکید مضاعف بر حفظ حریم دریاچه و طبیعت اطراف آن - ارتقاء و بهسازی راه‌های منتهی به جاذبه‌های گردشگری اطراف - جانمایی و ایجاد بازارچه محلی جهت فروش محصولات باغی و ... - ایجاد پایگاه اطلاع‌رسانی گردشگری - بهسازی، ایمن‌سازی و تجهیز مسیر گلمکان- چشمه سبز - تقویت خدمات زیرساختی در گلمکان به عنوان محدوده پشتیبان - جانمایی و احداث پایگاه‌های امداد، محل فرود بالگرد، آتش‌نشانی و انتظامات - استفاده از روستای نوزاد به عنوان یکی از مراکز اقامتی پشتیبان منطقه نمونه (اقامت روستایی) - جانمایی و احداث سرویس‌های بهداشتی، کیوسک‌های مخابراتی و آب شرب در منطقه نمونه و در طول محور گلمکان- چشمه سبز - شناسایی و تجهیز مسیرهای مناسب برای کوهپیمایی و دوچرخه‌سواری و نصب علائم ایمنی در آنها - شناسایی و تجهیز نقاط مناسب کمپینگ - شناسایی و تجهیز نقاط مناسب پیک‌نیک - حفظ و احیاء کوچه باغ‌های گلمکان - ایجاد فضاهای مناسب ورزش‌های زمستانی - جداسازی حرکت پیاده و دوچرخه از حرکت موتوری - مکانیابی و احداث پارکینگ - تدوین ضوابط در راستای جلوگیری از ایجاد و گسترش واحدهای پذیرایی در حاشیه رودخانه - شناسایی و معرفی درختان کهنسال و با ارزش محدوده مطالعاتی به عنوان میراث فرهنگی - مکانیابی نقاط با چشم‌انداز مناسب به عنوان نقاط مکث - استفاده از آب جهت منظرسازی و ایجاد برکه

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادها
گردشگری		- وجود اراضی مستعد پرورش گیاهان بومی و دارویی - وجود اقلیم مناسب گردشگری در بسیاری از ماه‌های سال - وجود زمینه‌های مشارکت سازمان‌یافته محلی در گلمکان - وجود راه‌های مواصلاتی روستایی میان گلمکان و روستاهای همجوار که همگی واجد ارزش‌های طبیعی و فرهنگی هستند. - وجود عناصر حائز اهمیت به لحاظ تاریخی و فرهنگی در گلمکان و مجاورت آن - وجود رودخانه، باغات و چشمه سبز - تنوع شیب و مورفولوژی و چشم‌اندازها در محدوده منطقه نمونه - امکان جذب گروه‌های دانش‌آموزی و دانشجویی با توجه به نزدیکی اردوگاه شهید بهشتی به گلمکان - وجود قدیمی‌ترین گورستان دشت توس در گلمکان - وجود زنبورداری در منطقه - وجود ۵ نوع ماهی در دریاچه چشمه سبز - غلبه گروه‌های دوستانه که عمدتاً شامل جوانان و نوجوانان هستند، بر سایر گروها (خانوادگی، انفرادی و ...) در میان گردشگران فعلی محدوده - مطرح بودن چشمه سبز به عنوان میداء صعود یکی از قلل معروف بینالود - طرح تجهیز و ساماندهی شهر جدید گلبهار به عنوان شهر سبز			- جلب همکاری سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی موثر در توسعه منطقه - برقراری ارتباط میان منطقه نمونه با سایت‌های مجاور و مستعد گردشگری مانند روستاهای نوزاد، اسجیل، دولت‌آباد، کاهو و چنار از طریق راه‌های روستایی موجود - معرفی مسیر حلقوی گردشگری مشهد- شاندیز- گلمکان به مسئولین و کسب امتیازات جهت ارتقاء و تجهیز - حفظ سرمایه ساکنین بومی و تداوم حضور آنان در روند توسعه - اطلاع‌رسانی و افزایش سطح آگاهی ساکنان بومی در راستای همکاری آنان جهت حفظ ارزش‌های طبیعی محدوده مطالعاتی در روند توسعه گردشگری آن - ایمن‌سازی بدنه رودخانه - برگزاری جشنواره‌های فرهنگی با توجه به غنای استان در زمینه موسیقی، غذاهای سنتی و ... - مکانیابی و احداث مجموعه پارک شب شامل فضاهای ویژه شب‌مانی در طبیعت، رصد ستارگان، پیاده‌روی شبانه و ... - مکانیابی و احداث سایت پرواز ویژه ورزش‌هایی همچون کایت و ... - احداث سکوهای چوبی ماهیگیری در اطراف دریاچه - مکانیابی و احداث باغ- رستوران - شناسایی نقاط مناسب سنگ‌نوردی با همکاری گروه‌های کوهنوردی فعال شهرستان و تجهیز و معرفی این نقاط - ایجاد سایت پرورش گیاهان بومی و دارویی - گسترش زنبورداری و عرضه مستقیم محصولات آن - مکانیابی، طراحی و احداث مزرعه (دهکده) حیوانات اهلی ویژه کودکان - جانمایی و احداث راپل با توجه به وجود اختلاف سطح در محدوده - در صورت امکان، مکانیابی سایتی ویژه جهت احداث ماز توسط گیاهانی

تجزیه و تحلیل طرح

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادات
موقعیت عمومی	- گلمکان که در سال ۸۸ به نقطه شهری تبدیل شده، در ۴۰ کیلومتری شمال غرب مشهد، در دامنه‌های بینالود، و در پهنه با تراکم بسیار زیاد مراکز جمعیتی و فعالیتی قرار دارد. - گلمکان و اراضی طرح بین سه شهرستان نیشابور، چناران و مشهد و در پهنه تاریخی توس قرار دارد.	- استقرار در پهنه گردشگری و جمعیتی کلانشهر مشهد - شرایط و جاذبه‌های گردشگری در مرز ناحیه بحرانی طرقبه-شاندیز - دارای جایگاه مناسب در نظام تقسیم کار کلانشهر مشهد - موقعیت ویژه در پهنه «توس» و جاذبه‌های فیزیکی و غیرفیزیکی تاریخی	- احتمال هجوم و گسترش بی‌رویه و تخریبی فعالیت‌های گردشگری - حساسیت‌های محیطی، کمبود آب، بن‌بست بودن ناحیه - گسترش بی‌رویه شهر جدید گلبهار، و مسکن مهر، تهیه طرح شهری (طرح هادی) گلمکان و نگرانی از کم توجهی به ارزش‌های طبیعی و محیطی آن	- توسعه شهری و گردشگری (در شهر و منطقه نمونه) متناسب با شرایط ویژه) طبیعی- محیط زیستی، و اجتماعی-اقتصادی	- تهیه طرح شهری ویژه (باغ- شهر)، حفظ ساختار طبیعی رودخانه‌ها و فنات‌ها، طراحی ابنیه و کاربرد مصالح متناسب با شرایط ویژه گلمکان (باغ-شهر) - طرح توسعه و تجهیز منطقه نمونه متناسب با حساسیت‌های محیطی، موقعیت ویژه، و برای گردشگران خاص
طبیعی و محیط زیستی	- گلمکان و اراضی طرح در دامنه شمالی کوه‌های بینالود و در دره گلمکان (حدواسط دره طرقبه، شاندیز در جنوب و دره اخلمد در شمال) واقع شده است. - این موقعیت استقرار شرایط آب و هوایی کوهستانی را در این دره‌ها و از جمله گلمکان فراهم آورده است. - از نظر دید و منظر نیز به دلیل عوارض طبیعی، وجود باغ‌ها و تنوع توپوگرافی باعث ایجاد دید و منظرهای کوهستانی، دره‌ای، تپه‌ماهوری شده است. - پوشش گیاهی به دلیل توان متفاوت زمین و خاک مناسب از تراکم بالا در شمال تا فقر پوشش گیاهی در جنوب مشاهده می‌شود. - وضع خاک‌ها به تبع ساختار تکتونیک، در دره‌ها نسبتاً مناسب و در قله‌ها ضعیف است. از نظر زهکشی و بافت نیز متنوع است. - زون فعال البرز شرقی (بینالود) توالی بیشتری از سنگ‌های رسوبی، دگرگونی و آتشفشانی دارد. - ناحیه لرزه‌خیز است. گسل مهم در جنوب زمین طرح وجود دارد با خطر متوسط به بالا است. در بخش‌هایی از زمین سنگ‌ها ریزشی است. - از نظر توان گردشگری، لکه‌های بزرگ و پیوسته باغ‌ها در شمال و در دامنه‌های دوطرف رودخانه واقع شده است. رودخانه در دره کم عمق و از میان باغ‌های دوطرف عبور می‌کند. بستر اصلی منطقه نمونه دارای فضاهای باز و بکر با دید گسترده است.	- موقعیت استقرار از نظر طبیعی، اقلیمی و پوشش گیاهی و آب زمینه‌ساز تفرجگاهی - رطوبت و اقلیم مناسب به همراه باغات و رودخانه و کوه‌های برف گرفته و چشمه سبز ۲۰۷ روز آفتابی و ۱۰۴ روز نیمه ابری و نزولات به صورت برف شرایط گردشگری زمستانه را هم فراهم آورده است. - تنوع توپوگرافی و تنوع دید و منظر وجود نقاط شاخص و نشانه‌های طبیعی و مصنوع - درآمیختگی سکونتگاه، باغ و آب - وجود منابع متنوع آبی و خاک نسبتاً مطلوب در نقاط مختلف با زهکش مناسب - قابلیت کاشت گونه‌های مختلف سردسیری و گونه‌های موجود ارزشمند (مثل اُرس) - زهکشی مناسب و نفوذپذیری خوب تا متوسط خاک - پراکندگی خاک‌های عمیق و نیمه عمیق ناشی از وضعیت - توپوگرافی کوهستانی مناسب - امکانات گسترده برای ورزش‌ها و فعالیت‌های ورزشی در محیطهای طبیعی - رودخانه و باغات رود- دره کریدور طبیعی و مسیرهای دسترسی به عنوان کریدور مصنوع - تنوع ارتفاعی اراضی طرح و هموار بودن نسبی حدود ۱۰۰ تا ۱۲۰ هکتار و تنوع مناسب (هرچند محدود) برای گردشگری طبیعت گرا	- امکان وقوع سیل هر چند در دوره‌های بازگشت نسبتاً طولانی، با توجه به عرض کم رودخانه و روی‌هم افتادگی رودخانه و جاده و تقطیع رودخانه توسط جاده - امکان وزش بادهای شدید و باد بسیار سرد زمستانه، طولانی بودن دوره سرما، سرمازدگی درختان و اختلاف دمای شب و روز و محدودیت جدی گردشگری در زمستان - تخریب مناظر بکر به دلیل متروکه شدن روستاها و عبور و مرور خطوط فشار قوی و اختلال در منظر - محدودیت خاک عمیق و منابع آبی غنی، تخریب گونه‌های خوراکی و دارویی (ریشه‌کنی)، شکستگی درختان کهنسال چه به واسطه باد و یا در کنار رودخانه به دلیل افتزدگی و یا شسته شدن خاک - علاوه بر وجود سنگدانه مسئله فرسایش آبی کم و متوسط - مشکل طراحی و معماری منظر به دلیل پراکندگی خاک مناسب و منابع آب متعدد و پراکنده - وضعیت ریزشی دامنه‌ها و شسته شدن خاک - پتانسیل لرزه‌خیزی، تداخل جاده و رودخانه - دشواری مسیرها به علت ویژگی ژئومورفولوژی - محدودیت ناشی از شیب بالای ۶۰ درصد و خاک کم عمق و نامناسب در پهنه جنوبی - حساسیت رودخانه هم از نظر آلودگی و نیز عبور و مرور سواره و حتی پیاده زیاد - شکنندگی آستانه‌های محیط زیستی (آب، خاک، توپوگرافی، شیب و ...) در برابر گردشگران انبوه - تهدید ناشی از ساخت و ساز زیاد	- معماری و معماری منظر متناسب با اقلیم زمستانه و تابستانه - تعدیل شرایط و تامین آسایش اقلیمی گردشگران - طراحی و ارتقاء منظر بر پایه ساختار اکولوژیک - توسعه پایدار فضای سبز - تثبیت و تقویت خاک شیب‌ها و بدنه‌های ریزشی (از جنبه ساخت و ساز و زراعی) - حفظ پایداری ساختار طبیعی منطقه و ارتقاء کیفیت آن برای گردشگری - مدیریت حفاظت، توسعه و بهره‌برداری	- رعایت ضوابط و شرایط اقلیمی در مکانیابی و نوع طراحی ساختمان‌ها - کاشت گونه‌های بادگیر، مقاوم به سرما، و متناسب با شرایط مورفولوژی - توجه به شیب‌های آفتاب‌گیر و سایه‌سار در مکانیابی و استقرار کاربری‌ها - کاشت مناسب مثل تاکستان‌ها روی خطوط تراز و جلوگیری از فرسایش خاک - شناسایی و معرفی و به کارگیری الگوهای سازگار معماری و معماری منظر، طراحی منظر در شب و روز - جلوگیری از احداث ابنیه و دیواره‌های ممتد در حاشیه رودخانه و معابر مشرف به باغ‌ها - گسترش کاشت اُرس، معرفی الگوهای مناسب کاشت، گونه‌های بومی و مقاوم - احداث باغراه و توسعه فضای سبز با محدودیت آب - تقویت خاک و انتخاب روش مناسب آبیاری - انتخاب گونه‌های مناسب، تقویت پوشش مرتعی، کنترل سیلاب‌ها، جمع‌آوری سنگدانه‌ها - رعایت ضوابط آئین‌نامه‌ای و استانداردهای لرزه‌خیزی در ساخت و ساز، دوری از گسل - ایمن‌سازی و پایداری شیب‌ها، رعایت حرایم - حفظ لکه‌های بزرگ سبز و باغ‌ها و احیاء و تقویت فضای سبز مرتعی و ایجاد فضاهای مرطوب (جویبار، برکه و ...) - انتخاب و توزیع کاربری‌های متناسب با توان سرزمین و رعایت حریم و ضوابط و ساخت و ساز در اطراف رودخانه، حفظ پیوستگی رودخانه و باغ

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادات
گردشگری	- منطقه نمونه در پهنه طبیعی- تاریخی توس و تابران قرار دارد که در دو طرف جاده مشهد- قوچان گسترده است. این پهنه به لحاظ تاریخی، اجتماعی و فرهنگی دارای پیشینه چندهزار ساله است که علاوه بر جاذبه‌های بکر طبیعی، ده‌ها و صدها اثر تاریخی- اسطوره‌ای که مبین رویدادهای تاریخی، فرهنگی و تمدنی است، در آن پراکنده است. - در محدوده گلمکان (گورمکان، گوربیران و عرفا و بزرگان فرهنگی و اجتماعی) هنوز آثار آتشکده‌ها، مکان‌های مقدس، روستاهای تاریخی و جاذبه‌های متعدد قرار دارد. - با وجود زیرساخت‌های مناسب در محدوده شهری در اراضی طرح و تا چشمه سبز به جز یک جاده شوسه، هیچگونه تاسیسات آب و برق و غیره وجود ندارد.	- نیاز روزافزون ساکنان کلانشهر و گردشگری طبیعت‌گرا به گردشگاه‌های ویژه (محیط‌های بکر و طبیعی، آرام و دنج و دوربودن از ازدحام و آلودگی شهرها و کلانشهرها و گردشگاه‌های شلوغ) - فرصت ایجاد گردشگاه کوهستانی نمونه با مدیریت کاراً در زمینه کنترل ظرفیت و هدایت گردشگران - برخورداری گلمکان و منطقه نمونه از ساختارهای طبیعی، جاذبه‌های تاریخی و اجتماعی و مراسم فرهنگی، مذهبی - قابلیت مرکزیت گلمکان و منطقه نمونه و تفرج و سیاحت در روستاهای اطراف، و جاذبه‌های متعدد پراکنده در منطقه توس و ابرده و ... - چشمه سبز به عنوان نقطه عطف با قابلیت‌های مناسب ماهیگیری و قایقرانی و ...	- تهدید توسعه بی‌رویه و کنترل نشده گردشگری و اغتشاش در ساختار موجود - محدودیت‌های فضایی و حساسیت‌های محیط زیستی و تهدید هجوم انبوه گردشگران - تهدید تعریض و گسترش تخریبی شبکه معابر سواره در گلمکان و منطقه نمونه و مشکلات ترافیکی و آلودگی‌های ناشی از آن - تغییر کاربری باغ‌ها، تفکیک و ساخت و سازهای بی‌رویه (ویلاسازی) - نقص و تجاوز به حریم رودخانه، چشمه‌ها و ... - تهدید هجوم سرمایه‌های سرگردان و تغییر کاربری باغ‌ها بی‌برنامه به باغ- ویلا، باغ- رستوران و ساخت و ساز در اراضی شمالی منطقه نمونه و حتی روستای نوزاد و ... - فقدان تاسیسات زیربنایی در منطقه نمونه	- توسعه و تجهیز و احداث گردشگاه کوهستانی ویژه، نخبه‌گرا و انتفاعی کنترل شده - تبدیل منطقه نمونه به گردشگاه چهارفصل الگو	- پهنه‌بندی کلان شامل پهنه شهر گلمکان، منطقه نمونه، محور دسترسی به چشمه سبز و مقبره عبدالرحمان گهواره‌گر - هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای مختلف به ویژه شهرداری با تعاونی گردشگری چشمه سبز - بهسازی و ایمن‌سازی شبکه‌های دسترسی با کمترین مداخله و تعریض - گسترش مدیریت شده خدمات پشتیبانی گردشگری در گلمکان - حفاظت از سرمایه ساکنان (باغ‌ها) و بهره‌برداری مناسب و پایدار از آنها - توسعه و تجهیز جاذبه‌های طبیعی و تاریخی و اجتماعی در شهر گلمکان - مشارکت سکنه بومی و بهره‌برداری گردشگری از مساکن و بافت‌های قدیمی گلمکان
نظام کالبدی- فضایی باغ شهر گلمکان	- گلمکان با وجود تبدیل شدن به شهر (۱۳۸۸) از ساختار ارگانیک و مبتنی بر اقتصاد باغداری خرده مالکی برخوردار است. - سه محله با ساختار روستایی (حاجی‌آباد، پایین محله، قلعه یا محله بالا) به دلیل محدودیت زمین دارای آب در نقاط صخره‌ای و سنگلاخی شکل گرفته ولی در سال‌های اخیر محله جدید عیش‌آباد گسیخته از محلات قدیمی، در جنوب محور ورودی به گلمکان با برنامه‌ریزی احداث شده است. جدایی فیزیکی محله جدید بیانگر پایه اقتصاد غیر باغداری و عمدتاً اداری و شهری است. - محور عمود بر جاده مشهد- قوچان، در حال تبدیل به محور فعال برای جذب نهادها و سازمان‌ها و ادارات شهری شده که به سمت جاده مشهد- قوچان در حال گسترش است. (برخلاف بافت و محورهای درون بافت قدیمی) - تقریباً کلیه نهادهای آموزشی، درمانی، بانک‌ها و بیمه، خرده‌فروشی‌ها و ... در شبکه معابر اصلی بافت قدیم قرار دارند.	- ساختار باغ- شهری گلمکان و حس تعلق خاطر مالکان باغ‌ها به حفظ و ارتقاء ساختار موجود - امکان حفظ ساختار تاریخی- طبیعی (محلات، شبکه‌های کم عرض و ارگانیک، طراحی ساختمان‌ها و...) حتی با تغییر ساختار اقتصادی از باغداری سنتی به گردشگری جدید - امکان هدایت احداث خدمات و تجهیزات گردشگری، نهادها و موسسات شهری جدید و ... در اراضی اطراف ۴۵ متری دسترسی به گلمکان از جاده مشهد- قوچان - فرصت مناسب در تهیه طرح شهری- محیطی (به جای طرح‌های کلاسیک شهرسازی) و حفظ و ارتقاء شبکه‌های کوچه باغی متنوع موجود به عنوان مسیرهای شهری و گردشگری - امکان بهسازی ساحل رودخانه گلمکان (که در شهر دو شاخه می‌شود) با وجهه طبیعی و به عنوان پارک‌های طبیعی شهری	- محدودیت امکان مداخله و هماهنگی با شهرداری و نهادهای مسئول تهیه طرح شهری و تدوین ضوابط و مقررات ساختمان‌سازی و حد تفکیک باغ‌ها و میزان ساخت و ساز و طراحی ابنیه مورد نیاز اداری، مسکونی و گردشگری - تهدید توسعه بی‌رویه و تخریبی ساختار متوازن کالبدی- فضایی باغ- شهر گلمکان ناشی از تحول در ساختار اقتصاد باغداری به گردشگری و تفکیک و تغییر کاربری و تخریب باغ‌ها - تهدید باغ‌ها و اراضی توسط سرمایه‌گذاران غیربومی در راستای اقتصاد گردشگری، به علت رانت بالای باغ‌ها در اقتصاد گردشگری نسبت به درآمد پایین باغداری سنتی - تهدید گسترش بی‌رویه شهر جدید گلبهار و مسکن مهر و ... و فشار بر باغ‌ها و اراضی موجود در دو طرف ۴۵ متری ورودی	- حفظ و ارتقاء و بهسازی و به روز کردن سازمان کالبدی- فضایی باغ- شهر گلمکان به عنوان باغشهر نمونه (با وجود تغییر ساختار اقتصاد سنتی به جدید)	- تهیه طرح شهری- محیطی به جای طرح‌های کلاسیک شهرسازی - احیاء و ارتقاء و ساماندهی جاذبه‌های طبیعی، تاریخی، اجتماعی در محلات و بافت‌های قدیمی به عنوان نقاط گردشگری - بهسازی ساحل رودخانه در شهر با طراحی طبیعت‌گرایانه در قالب پردیس خطی ساحلی - هدایت توسعه جدید مسکونی، اداری، و خدمات فنی و حمل و نقل به اراضی اطراف ۴۵ متری در محدوده اردوگاه شهید بهشتی با ضوابط ویژه - تدوین ضوابط ویژه برای نوع طراحی ابنیه، نما، اشغال، تعداد طبقه، فضاهای پر و خالی، عقب‌نشینی و ... - حفظ عرض معابر و تجهیز کوچه باغ‌ها، تعریف نقاط مکث، اثاثیه مناسب شهری و گردشگری با تاکید بر حرکت پیاده و دوچرخه و محدودیت نفوذ معابر سواره در بافت‌ها و باغ‌ها

زمینه مطالعه و تصمیم‌گیری	وضع موجود و روند تحولات	امکانات و فرصت‌ها	محدودیت‌ها و تهدیدها	اهداف	پیشنهادات
جمعیتی و اجتماعی	- استقرار گلمکان در پهنه توسعه مراکز جمعیتی و گردشگری مجموعه شهری، افزایش نسبی جمعیت و ایجاد مرکزیت و خدمات عمومی و شهری و افزایش امکانات معاش و اشتغال - رشد شاخص‌های فرهنگی- اجتماعی در کنار جریان‌های معکوس مهاجرت (از مشهد به ییلاق‌های گلمکان و از گلمکان به مشهد) به طوری که در دو دهه اخیر تغییرات چشمگیری در هرم سنی- جنسی جوانان و میانسالان رخ داده که به تبع آن نیاز به مسکن و موضوع ازدواج و اشتغال را برجسته‌تر کرده است.	- تاثیرگذاری تحولات کلانشهر و مجموعه شهری مشهد به طور مستقیم بر گلمکان و نقش گلمکان در تقسیم کار مجموعه شهری مشهد - قوام‌یافتگی، تجانس و همبستگی جامعه میزبان، آگاهی اجتماعی، حضور زنان، سواد و تحصیلات مناسب - زمینه‌های جدید اقتصادی و سرمایه‌گذاری و آثار آن بر تثبیت و رشد جمعیت شهر - آشنایی شهروندان با شبکه‌های ارتباطی- اجتماعی و هم ترازی نسبی جامعه گلمکان با جامعه شهری	- تهدید آثار منفی توسعه گردشگری بر مالکیت، وضع فرهنگی و اجتماعی جامعه میزبان و احتمال تبدیل و تفکیک باغ‌ها و گسترش بی‌رویه خدمات گردشگری و تغییر ساختار اجتماعی- فرهنگی - افزایش تقاضا برای خرید باغ‌ها و اراضی توسط سرمایه‌گذاران و تشدید مشکلات تامین مسکن سکنه به ویژه جوانان - ضعف نظارت و کنترل و حتی فقدان مدیریت کارآمد شهری در فرآیند «توسعه»	- آگاهی بخشی و توانمندسازی جامعه میزبان در مواجهه با اقتصاد نوظهور گردشگری و جامعه میهمان - آموزش نیروهای جوان بومی در زمینه‌های گردشگری جهت آمادگی برای جذب و مدیریت خدمات و هدایت گردشگران	- جذب گردشگران سبز (طبیعت دوستان) و گروه‌های ویژه مثل کوهنوردان، دانشجویان و خانواده‌ها با فرهنگ و گرایش‌های رفتاری مدیریت شده (متجانس با شرایط حساس و ویژه منطقه نمونه) - ارتباط هدفمند جامعه میهمان و جامعه میزبان - حفظ سرمایه ساکنان و ایجاد زمینه‌های لازم برای مشارکت فعال جامعه میزبان در فرآیند توسعه و همکاری شهرداری و تعاونی چشمه سبز
اقتصادی	- موقعیت ویژه گلمکان در تقسیم کار مجموعه شهری و کلانشهر مشهد به عنوان مرکزیت رشد جمعیتی و جاذبه گردشگری - پایه اقتصاد کشاورزی و خرده مالکی (باغداری) با مدیریت و شیوه تولید نیمه سنتی و برهم خوردن اقتصاد باغداری به نفع رانت زمین ویلایی و خدمات گردشگری که باعث افزایش قیمت زمین و باغ شده است. - فعالیت اقتصادی زنان بسیار محدود است در حالیکه از نظر دختران شاغل به تحصیل و میزان باسوادی در میان زنان، جهش چشمگیری صورت گرفته است. - اقتصاد سنتی و دیرینه مبتنی بر باغداری در حال گذار به اقتصاد جدید گردشگری است.	- موقعیت مطلوب گلمکان در تقسیم کار مجموعه شهری مشهد و نظام گردشگری حومه شهری مشهد - تبدیل روستا به شهر و توسعه زیرساخت‌ها و خدمات پشتیبانی گردشگری در شهر - ایجاد فرصت برای جذب مازاد تولید بخش کشاورزی (باغداری) در اقتصاد نوظهور گردشگری و توسعه فعالیت‌های جنبی مثل پرورش ماهی و ... - امکانات و زمینه‌ها برای ایجاد فرصت‌های شغلی به ویژه برای جوانان (زن و مرد) - حفظ سرمایه ساکنان (عمدتاً به صورت باغ و حقابه) و زمینه‌سازی برای جذب و مشارکت ساکنان در فعالیت‌های جدید اقتصادی	- استقرار گلمکان در مرز ناحیه بحرانی گردشگری تخریبی (طرقبه و به ویژه شاندیز) و تهدید هجوم سرمایه‌ها و سرریز انبوه گردشگران که باعث تخریب باغ‌ها و درهم ریختگی ساختار اقتصاد گلمکان می‌شود. - تغییر ساختار اقتصاد کشاورزی (باغداری) بر اثر تغییر کاربری و تفکیک و انتقال مالکیت باغ‌ها و اراضی - گذار از اقتصاد باغداری به فروش و بهره‌مندی از رانت باغ و زمین - ضعف مدیریت و شیوه تولید و در نتیجه پایین بودن ارزش افزوده اقتصاد باغداری در برابر سرمایه نوظهور گردشگری و اشغال منابع و حرایم رودخانه‌ها و گسترش بی‌رویه باغ (بحران آب)	- مدیریت جامع و یکپارچه و نظارت و کنترل اقتصاد گردشگری مبتنی بر باغ‌ها و به طور کامل طبیعت بکر منطقه - مدیریت سرمایه‌گذاری و فعالیت‌های گردشگری و بهره‌برداری و کنترل گروه‌های گردشگر (مخاطب) - مدیریت جلب سرمایه و مشارکت بومی در فرآیند توسعه اقتصاد گردشگری (کنترل حسی و عاطفی)	- نظارت، کنترل و هدایت طرح توسعه شهری (طرح هادی) و گردشگری - تهیه طرح شهری- محیطی با تاکید بر حفظ باغ‌ها و فضاهای باز در چارچوب اقتصاد نوظهور گردشگری - منطقه نمونه گردشگری به دلایل محیطی و تاریخی و حساسیت‌های زیست محیطی بر گردشگران ویژه (طبیعت‌گرایان) تاکید نماید. - به واسطه تعاونی متشکل گردشگری چشمه سبز ایجاد زمینه‌های لازم برای جلب مشارکت و فعال کردن سرمایه‌های مالی (ریالی) و غیرمنقول (باغ‌ها)

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

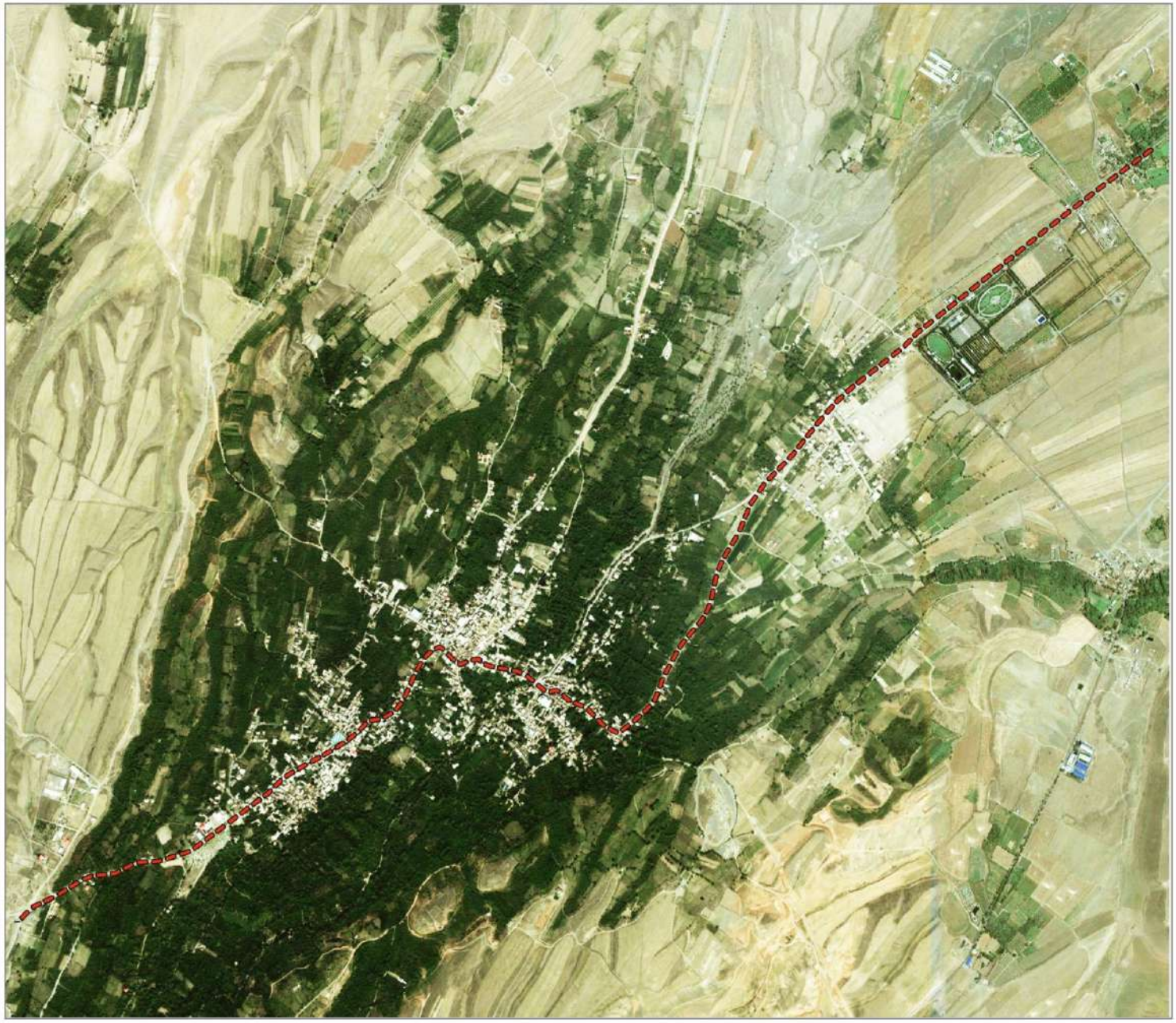
عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

عنوان نقشه:
موقعیت شهر گلمکان

مقیاس
0 300 600 900 متر

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پیشنهاد: ک. مسعودی
گردآور: ک. مسعودی-ط. سلیمانی	ترسیم: ر. چگینی-م. گلبابی
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



باقر شهر
مهندسین مشاور

موقعیت شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

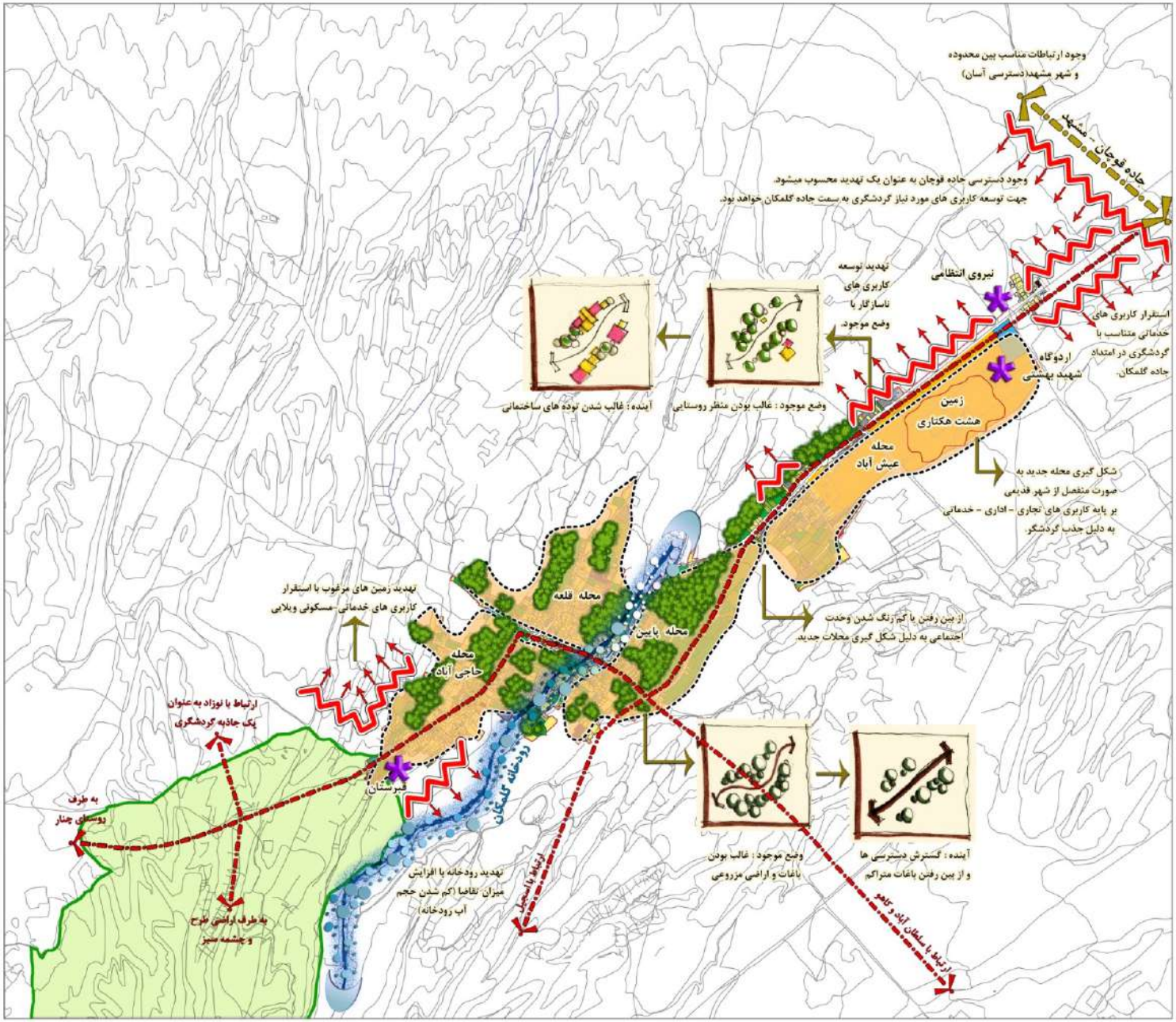
راهنما

عنوان نقشه:
ساختار کالبدی فضای گلمکان

مقیاس 1: 18000
0 260 520 780 متر

مدیر طرح: ا. ب. هاشمی	بررسی و پژوهش: ف. احسانی
کارشناس: ک. مسعودی، ط. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

مهندسین مشاور بافت شهر



ساختار کالبدی - فضایی گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

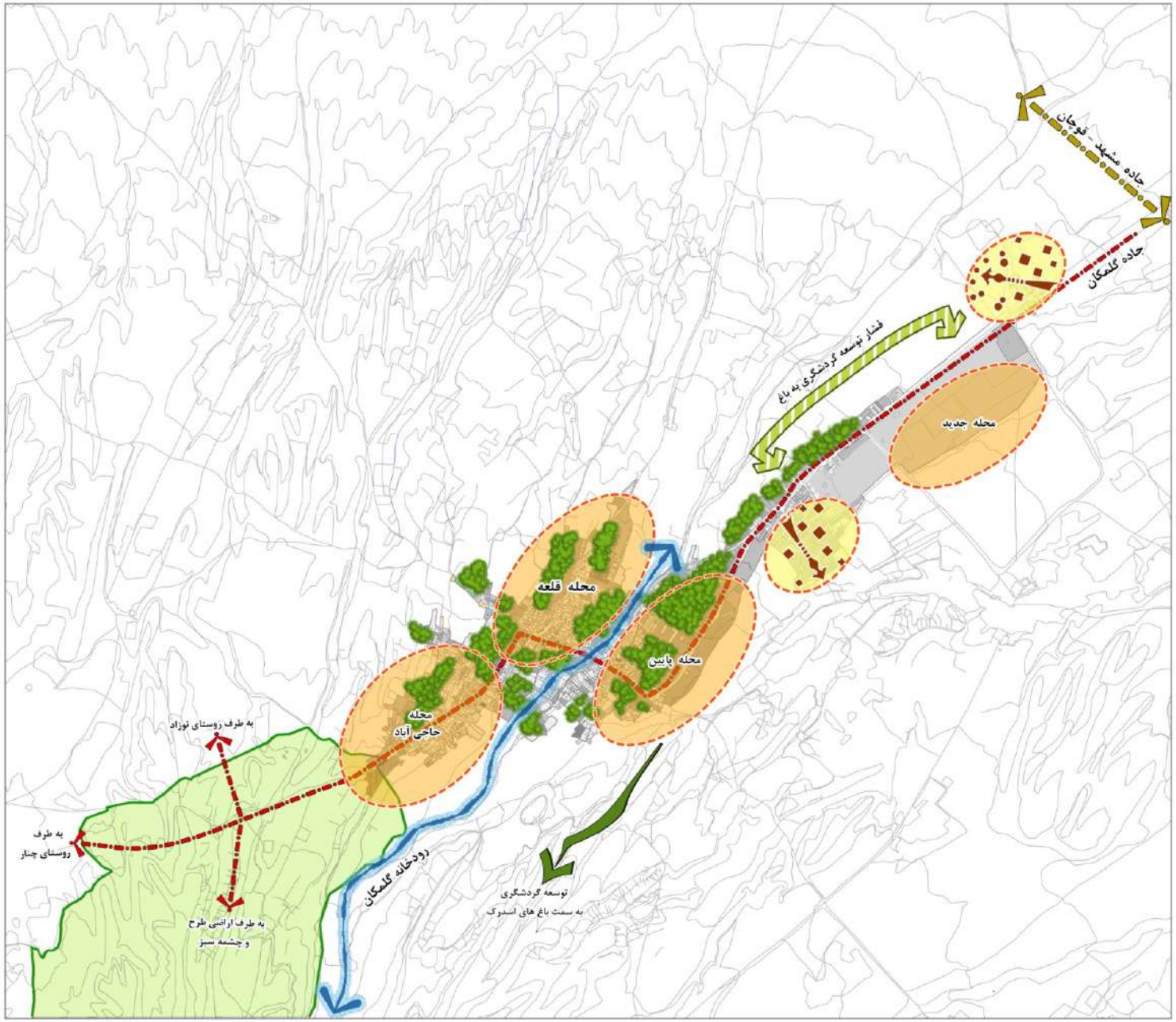
راهنما

- بافت مسکونی (قدیم)
- کاربری های توسعه آتی
- منطقه نمونه گردشگری
- جاده مشهد - قوچان
- جاده ۴۵ متری گلمکان

عنوان نقشه:
توسعه آتی شهر گلمکان

مقیاس 1: 18000
0 260 520 780 متر

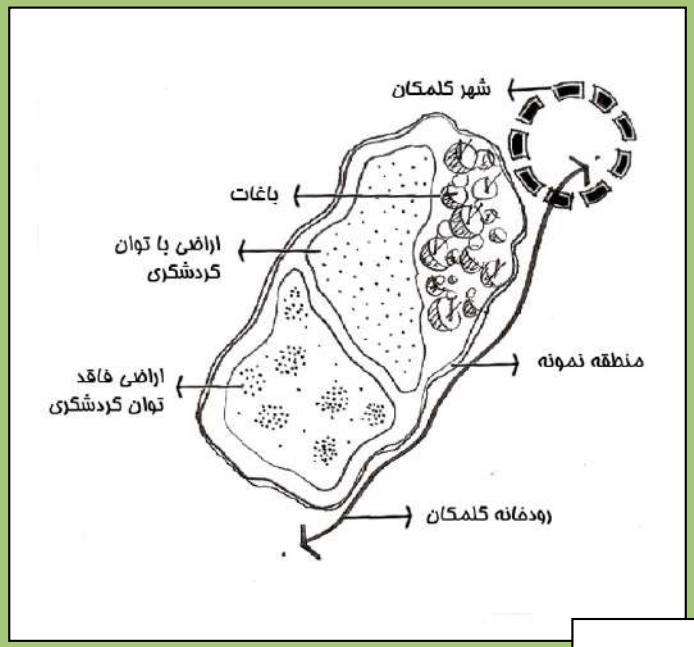
مدیر طرح:	بررسی و پیشنهاد:
کشور:	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

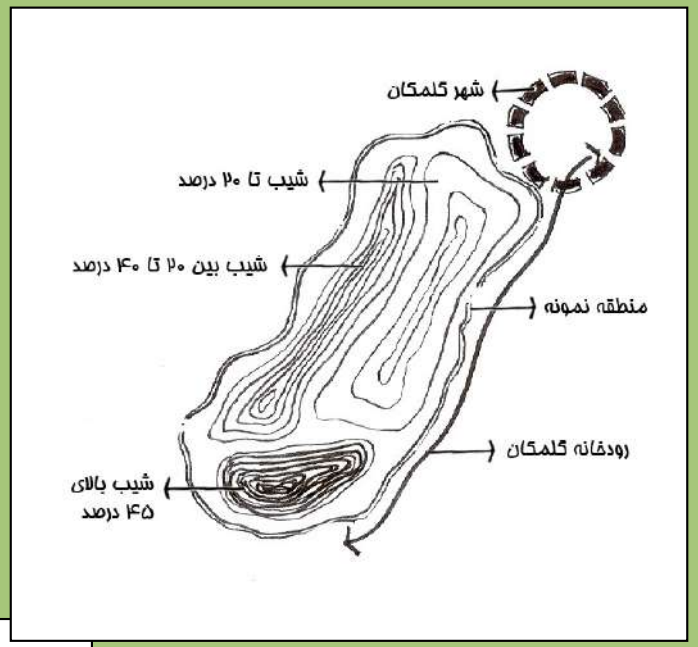


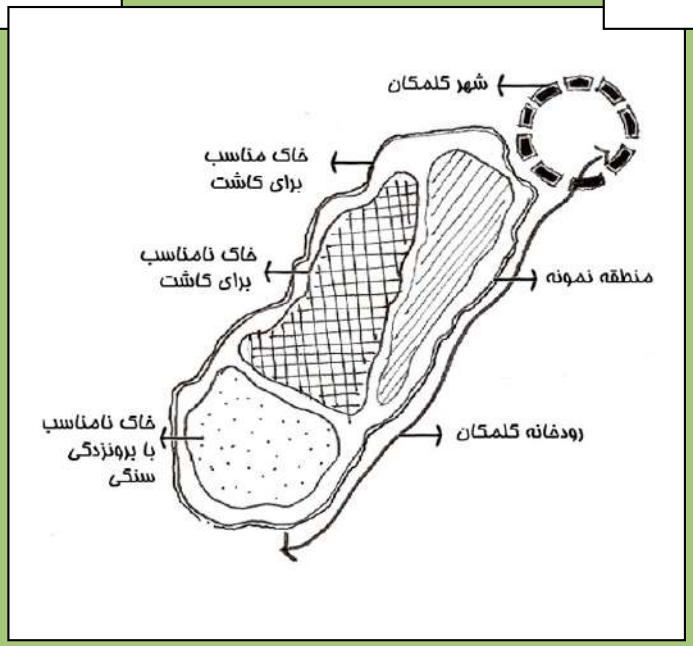
توسعه آتی شهر گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان







شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

قابلیت ها و محدودیت های فیزیکی زمین طرح

مهندسین مشاور

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

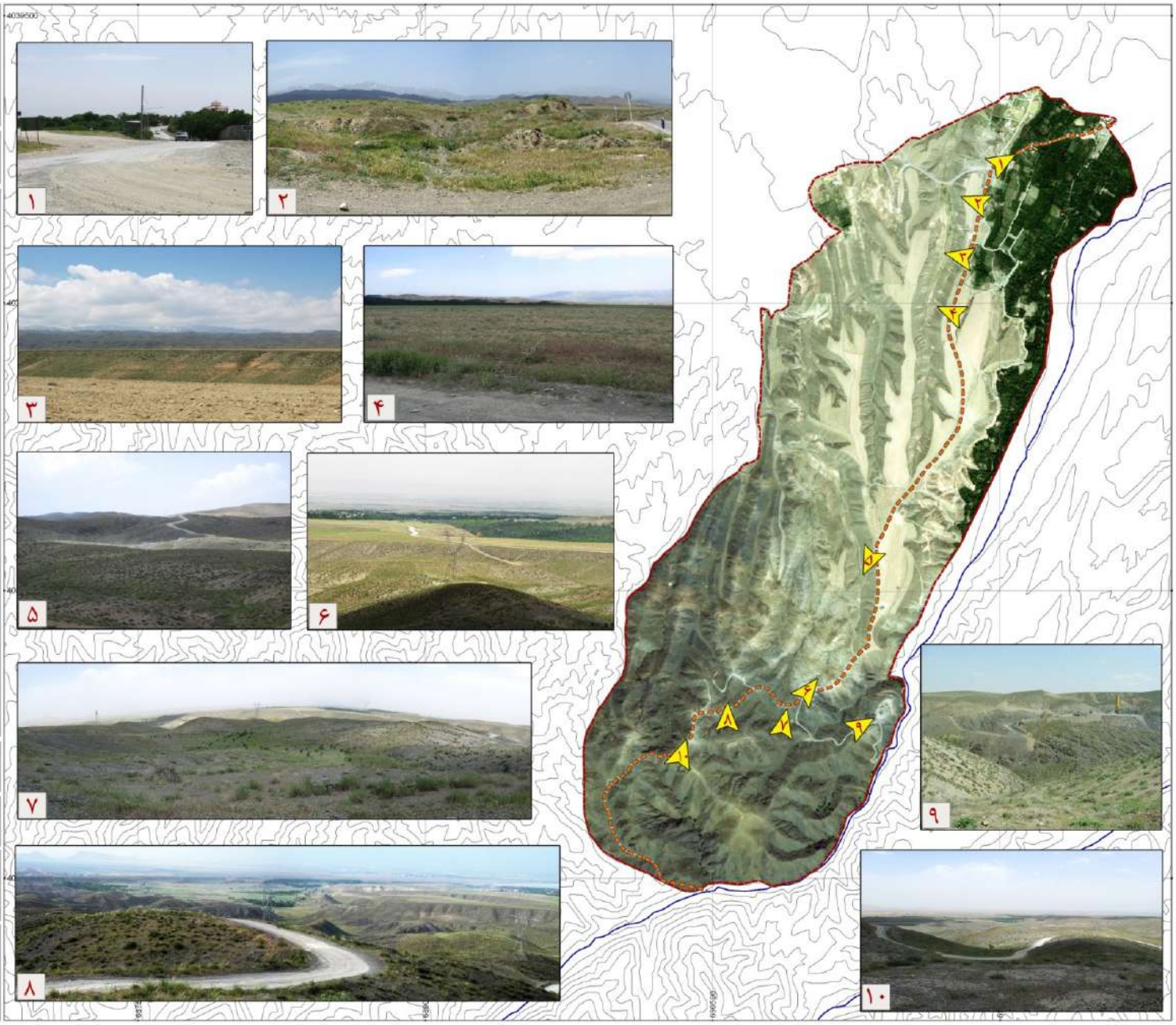
راهنما

عنوان نقشه:
موقعیت اراضی طرح

مقیاس 1: 20000

مدیر طرح:	غ. مهد. حضرت	بررسی و پیشنهاد:	ط. سلمانی
کننده:	ک. مسعودی- ط. سلمانی	GIS:	و. چگینی - م.آقایی
شماره طرح:	254-90-UE	تاریخ:	شهریور ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور

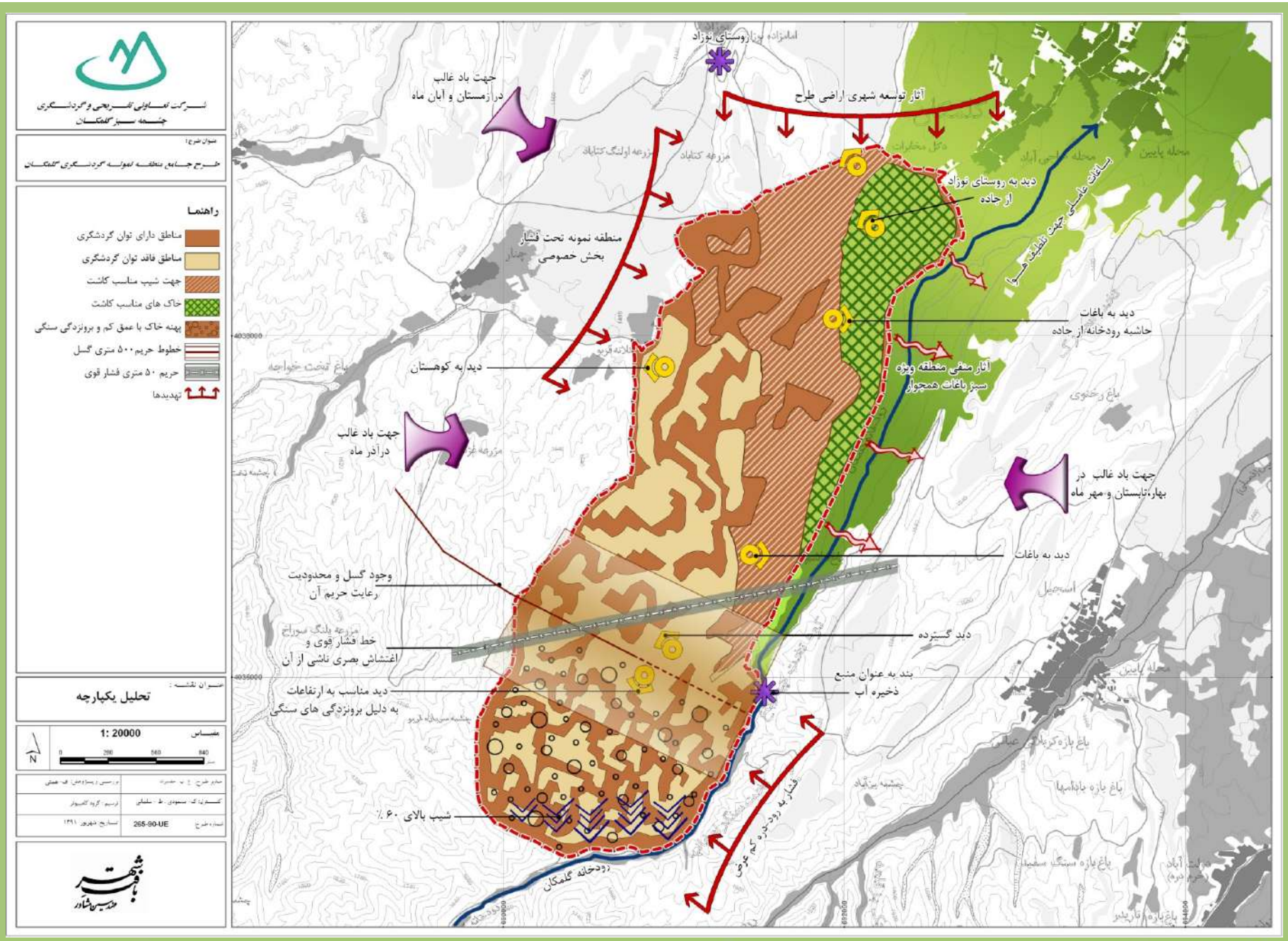


باشهر مهندسین مشاور

موقعیت اراضی طرح

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان



تحلیل یکپارچه

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

مهندسین مشاور باقر شهر

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلگان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

راهنما

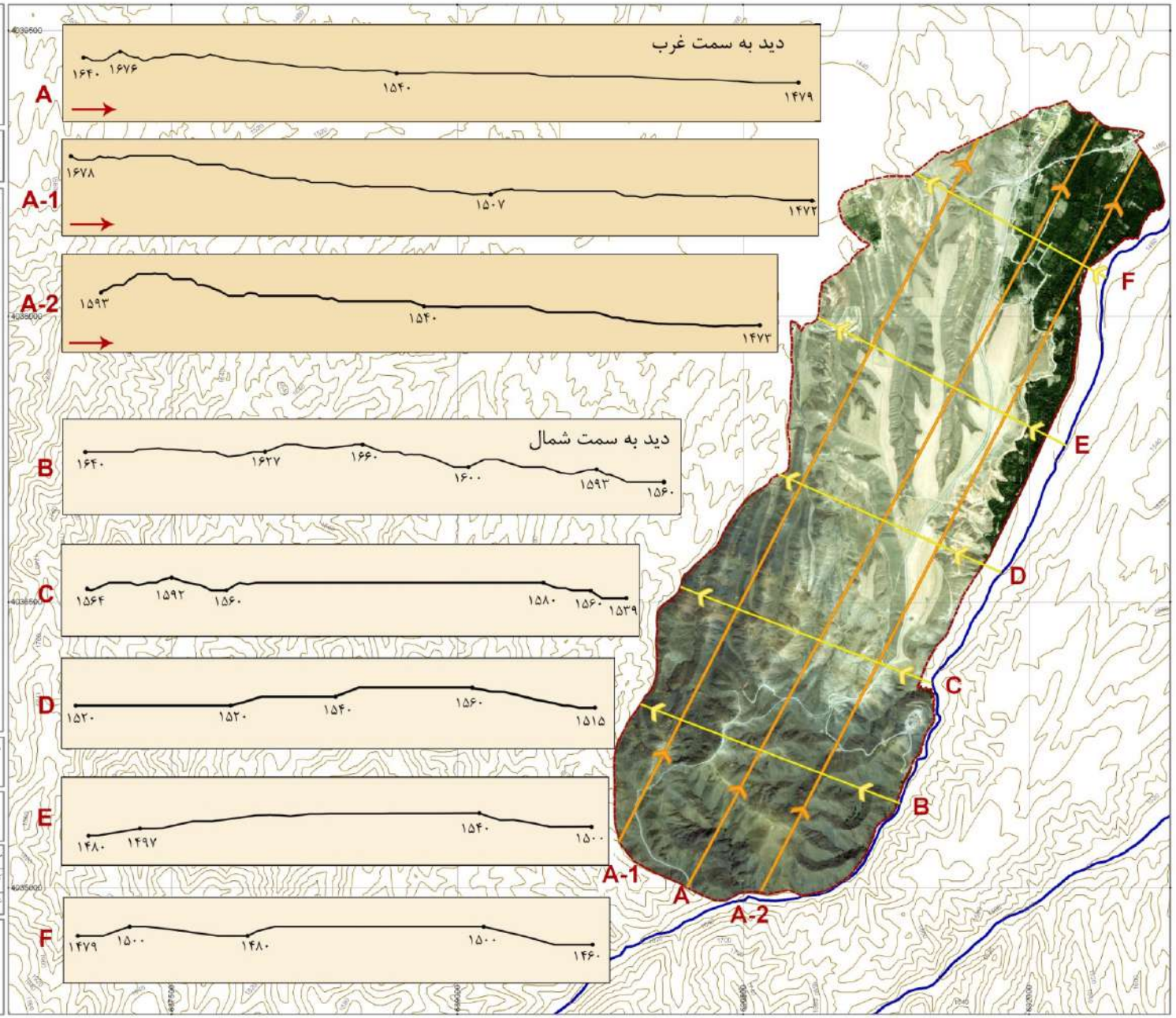
برش A (طولی):	۴.۵ کیلومتر
برش A-1 (طولی):	۴.۱۲ کیلومتر
برش A-2 (طولی):	۴.۳۷ کیلومتر
برش B (عرضی):	۱.۴۵ کیلومتر
برش C (عرضی):	۱.۴۰ کیلومتر
برش D (عرضی):	۱.۲۶ کیلومتر
برش E (عرضی):	۱.۴۵ کیلومتر
برش F (عرضی):	۱.۱۲ کیلومتر

عنوان نقشه:
برش های طولی وعرضی زمین طرح

مقیاس 1: 20000
0 280 560 840 متر

تهیه و طرح:	م. ب. حضرت
بررسی و پژوهش:	ک. مسعودی
کنترل:	ک. مسعودی، ح. سلطانی
GIS:	ر. چگینی، م. آقایی
شماره طرح:	264-90-UE
تاریخ:	شهریور ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور



برش های طولی و عرضی زمین
طرح

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

پهنه‌بندی اراضی

اراضی طرح با استفاده از نتایج مطالعات به ویژه:

- توپوگرافی و شکل زمین
- وضع خاک از نظر کاشت و استقرار بنا
- دید و منظر
- امکانات و محدودیت‌های گردشگری
- و ...

به پهنه‌های زیر تقسیم گردید:

- ***پهنه یک:*** اراضی شمال زمین طرح به مثابه نقطه عطف تقسیمات و دسترسی‌های ناحیه‌ای دارای شیب مناسب، فاقد عارضه طبیعی و مصنوع مهم و مساحت آن ۱۷.۱هکتار است.
- ***پهنه باغها:*** اراضی مشجر (مثمر و کمتر غیرمثمر) باریکه شرقی زمین طرح را از شمال به جنوب پوشانده است. این باغها در شیب‌های طرفین رودخانه واقع و دارای مالکین خصوصی است. مساحت پهنه باغها در محدوده منطقه نمونه ۵۲.۷هکتار است.
- ***پهنه دو:*** به دلیل استقرار در حاشیه باغها و نیز خاک مناسب و نسبتاً مناسب از موقعیت مطلوبی برای احداث فضاهای سکونتی و تفرجی دارد. مساحت اراضی این پهنه ۷۸ هکتار است.

•**پهنه سه:** اراضی میانی زمین طرح را- شمالی، جنوبی- شامل می‌شود که از نظر گردشگری دارای قابلیت محدودی است ولیکن با توجه به طرح نسبتاً مسطح و دید و منظر مطلوب، واجد قابلیت فضاهای اقامتی موقت و خدماتی و پذیرایی می‌باشد. مساحت این پهنه ۸۱.۵ هکتار است.

•**پهنه چهار:** اراضی غربی منطقه نمونه را شامل شد، که دارای فرورفتگی‌ها، تپه‌ماهور، و بریدگی‌های طبیعی نسبت به اراضی غربی‌اش می‌باشد. این ویژگی‌ها هر چند منفی محسوب می‌شوند لیکن باعث ترسیم مرز و محدوده طبیعی- همانند مرز شرقی زمین توسط باغها- منطقه نمونه در غرب شده است. مساحت این پهنه ۹۸ هکتار است.

•**پهنه پنج:** اراضی تپه‌ماهوری و دارای برونزدگی‌های سنگی است. با اینحال به دلیل همجواری با رودخانه دارای قابلیت‌های متمایزی است. این پهنه که می‌تواند در مراحل بعدی توسعه مورد عمران قرار گیرد بیش از ۷۵.۷ هکتار مساحت دارد.

•**پهنه شش:** با اراضی واقع در حریم‌های شبکه انتقال نیرو (۴۵۰***kv***) و حریم گسل ۵۰۰ متر از شکل در هر طرف، با رعایت ضوابط و مندرج در آیین‌نامه زلزله قابل بهره‌برداری است. اراضی مذکور ۱۶۱ هکتار وسعت دارد.

جمع مساحت پهنه‌ها ۵۶۳ هکتار می‌باشد.

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

راهنما

پهنه یک: کاربری های ویژه و نمادین

پهنه دو: حفاظتی فعال، سالمندان ، بیماران و ویلاهای ویژه

پهنه سه: پهنه ایمن ویژه کودکان، بانوان، عمومی و خدماتی

پهنه چهار: ورزشی،تفریحی فعال و پرتحرک ویلاهای نیمه کوهستانی

پهنه پنج: توسعه آتی (ذخیره توسعه)

پهنه شش: حرایم گسل ، شبکه فشار قوی و وزرش های پرتحرک موتوری

پهنه باغ ها: حفاظتی ویژه

- راه
- کابل فشار قوی
- گسل
- محدوده تفکیک پهنه ها
- محدوده طرح

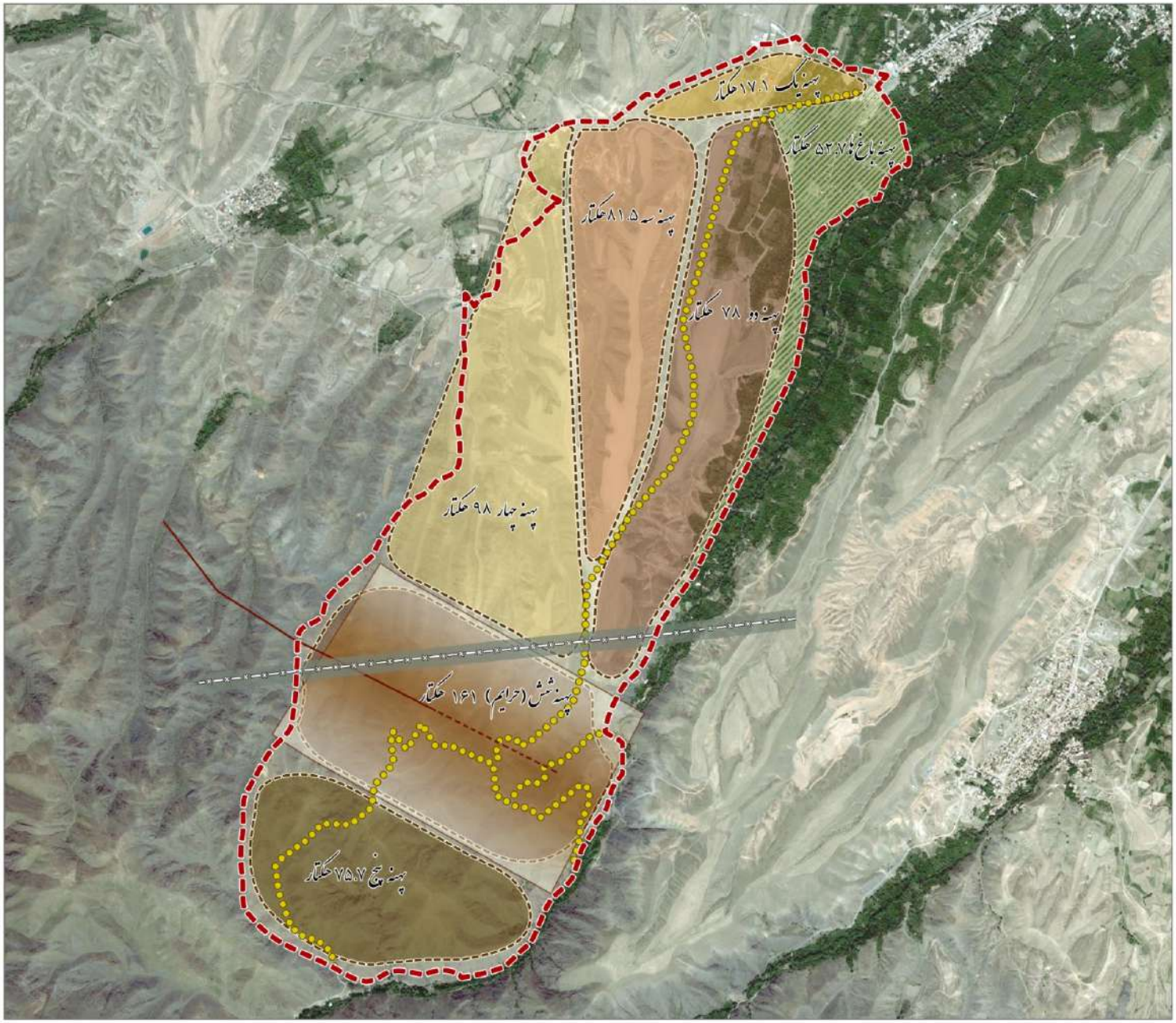
عنوان نقشه:
پهنه بندی کلان کاربری ها

مقیاس: 1:18000

N

مدیر طرح: [illegible]	بررسی و پردازش: ک - مسعودی
کارفرما: [illegible]	ترسیم: گروه گلیپوتو
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: شهریور ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور



باشهر مهندسین مشاور

پهنه بندی مجموعه طرح

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

راهنما

پهنه ۱: باغ اقامتی - پذیرایی

پهنه ۲: مجموعه حفاظتی- کاربری های آرام

پهنه ۳: مجموعه باغ ویلایی - مزرعه نمونه

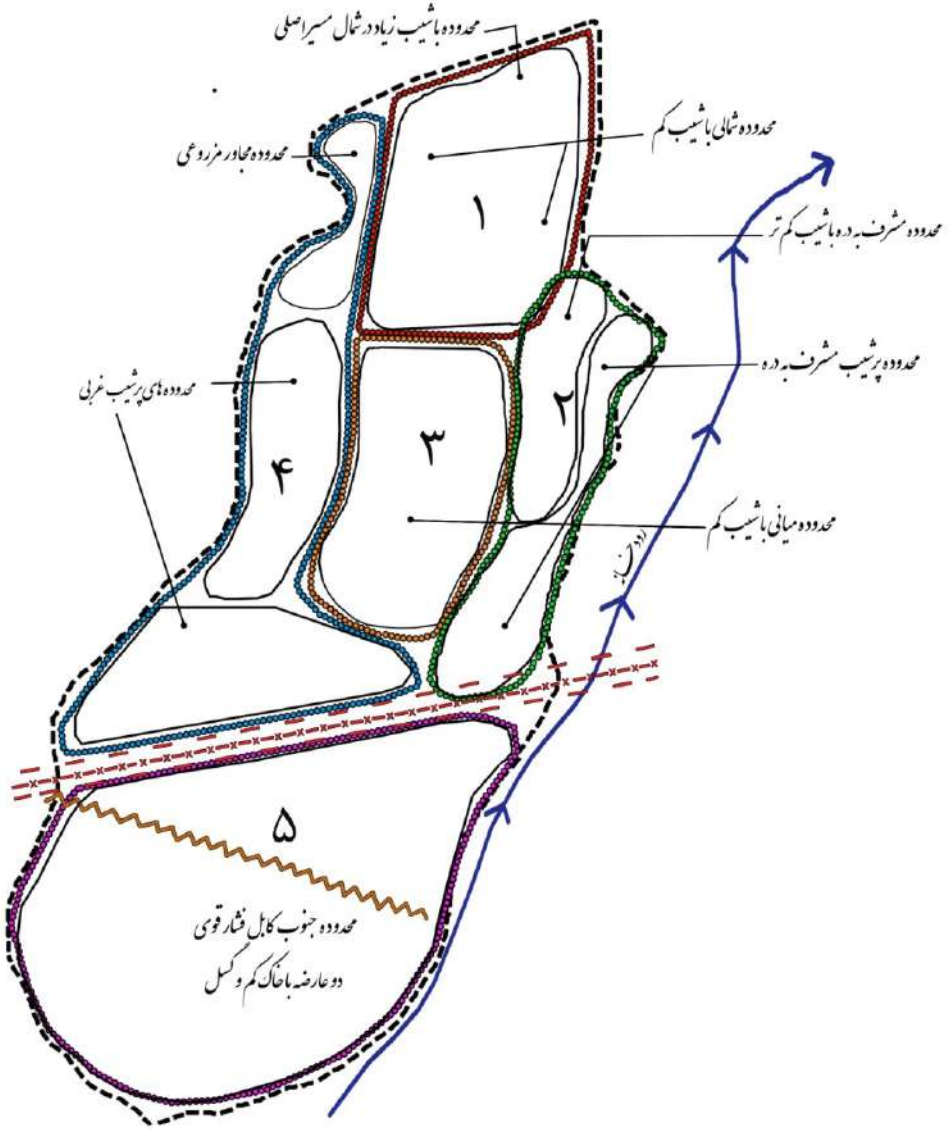
پهنه ۴: باغ ورزشی - تفریحی

پهنه ۵: ذخیره توسعه

عنوان نقشه:
کروکی پهنه بندی کلان کاربریها

مقیاس
0 300 600 900 متر

مدیر طرح: باغ نیه حضرت	بررسی و پیشنهاد: گ.محمودی
گستری: گ.محمودی-ح.سلمانی	ترسیم: ر.چگینی-م.گلبابی
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: مهرماه ۱۳۹۱

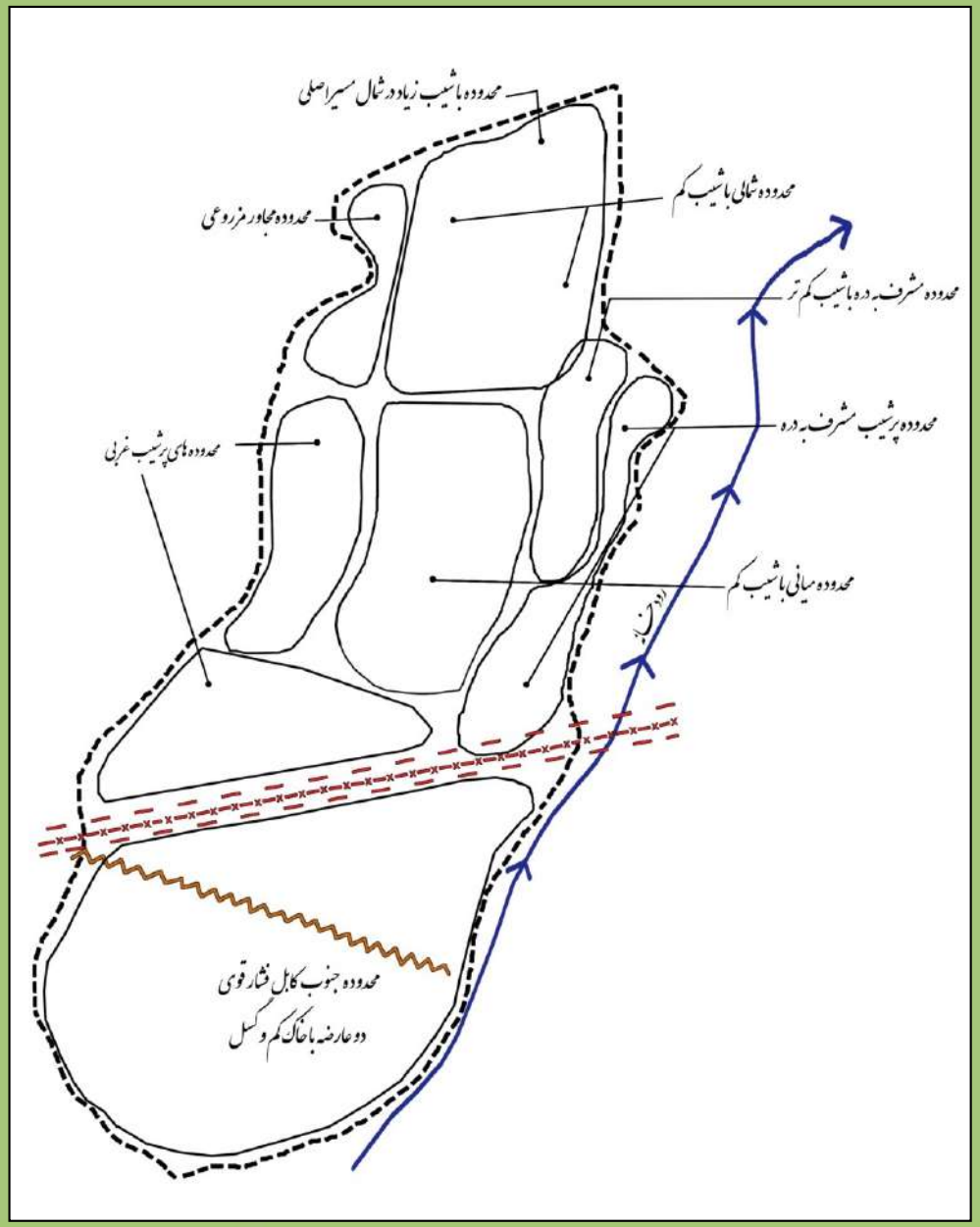


کروکی پهنه بندی کلان کاربریها

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

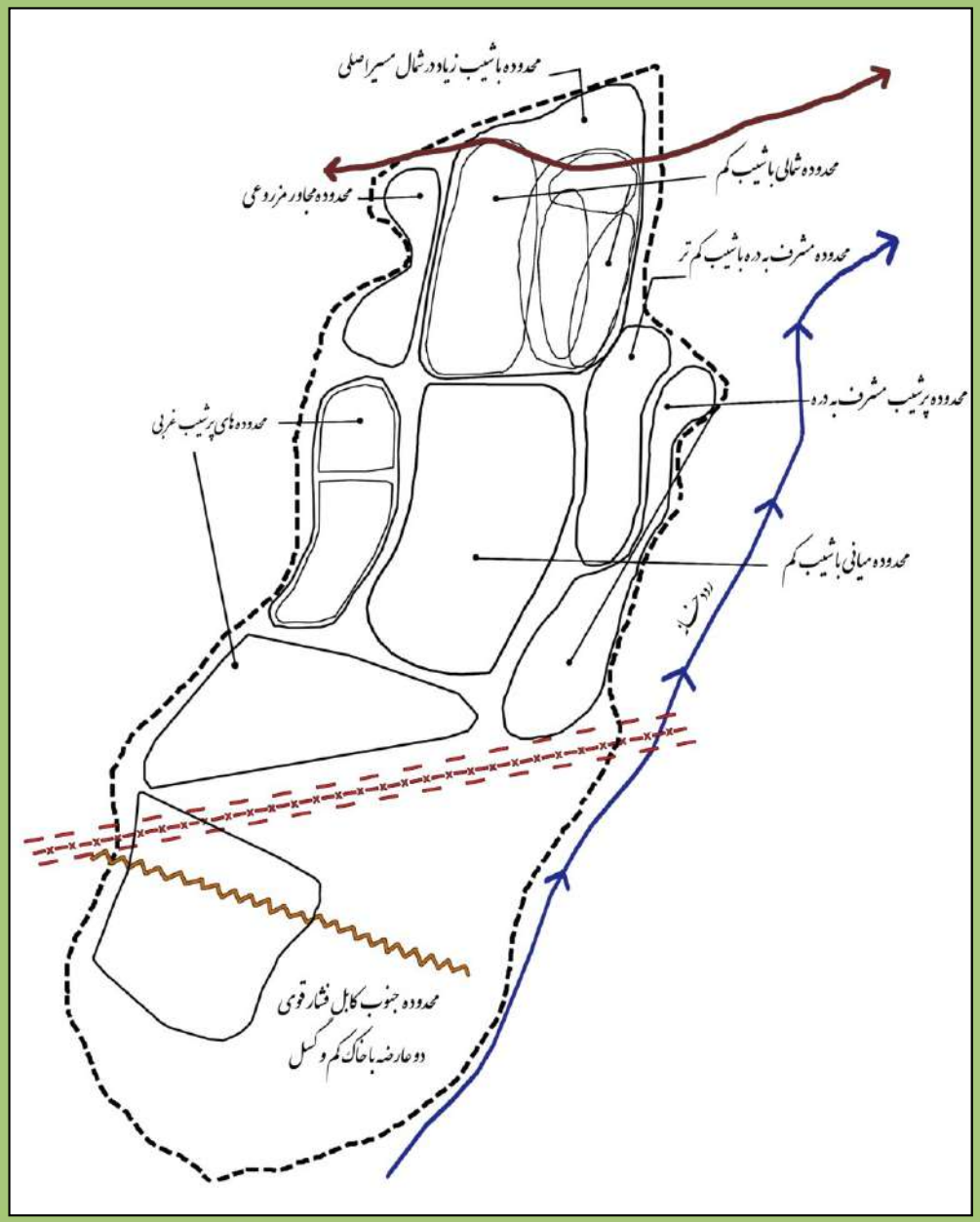
شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

تحلیل ساختار زمین و تفکیک قطعات



- **قطعات بزرگ اراضی با کیفیت و شرایط ویژه**

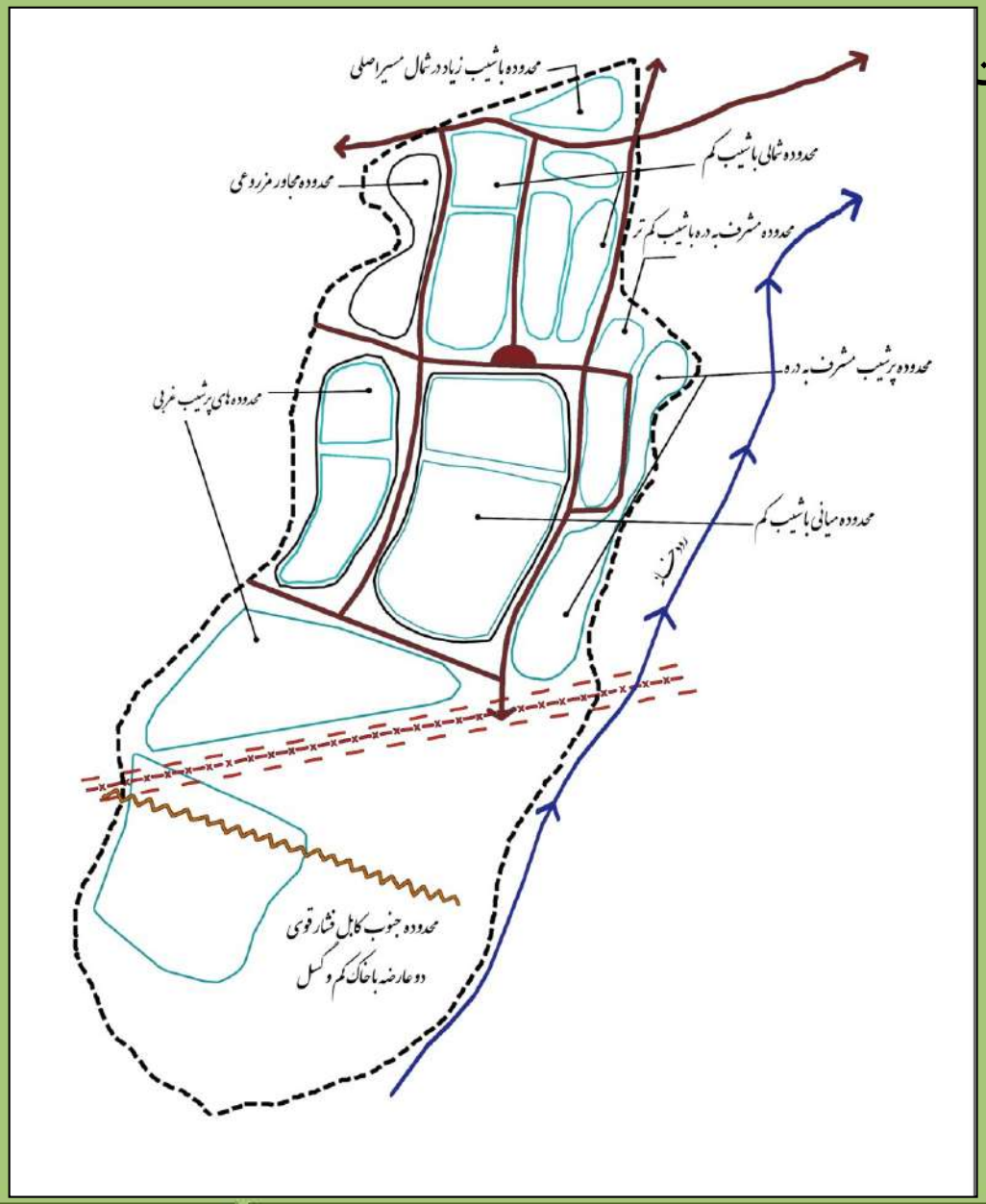
- زمین طرح به دو قطعه بزرگ شمالی و جنوبی، به واسطه حریم گسل و شبکه انتقال نیرو، تقسیم شده است.
- در پهنه شمالی، وجود رودخانه و باغهای حاشیه رودخانه گلمکان در شرق و حساسیت‌های ناشی از آن بریدگی (اختلاف سطح) در بدنه غربی زمین، و وجود پهنه اتصالی (زمین طرح با شهر و باغهای غربی گلمکان)
- جاده اصلی به صورت شرقی- غربی در شمال زمین، رودخانه و رود- دره گلمکان به صورت شمالی- جنوبی در شرق زمین و گسل در جنوب قطعه شمالی را محصور کرده است.



- **تفکیک قطعات بزرگ به قطعات کوچکتر متفاوت**

اراضی طرح در پهنه شمالی، به سه پهنه اصلی تقسیم می‌شود. کلیه پهنه‌ها شکل استقرارشان شمالی- جنوبی است:

- پهنه شرقی همجوار با رودخانه با شیب بیشتر
- پهنه غربی متشکل از زیرپهنه‌های دارای تفاوت‌های شکل و شیب
- پهنه میانی شامل دو قطعه بزرگ



•تفکیک قطعات بزرگ به قطعات کوچکتر متفاوت و شبکه ارتباطی سواره

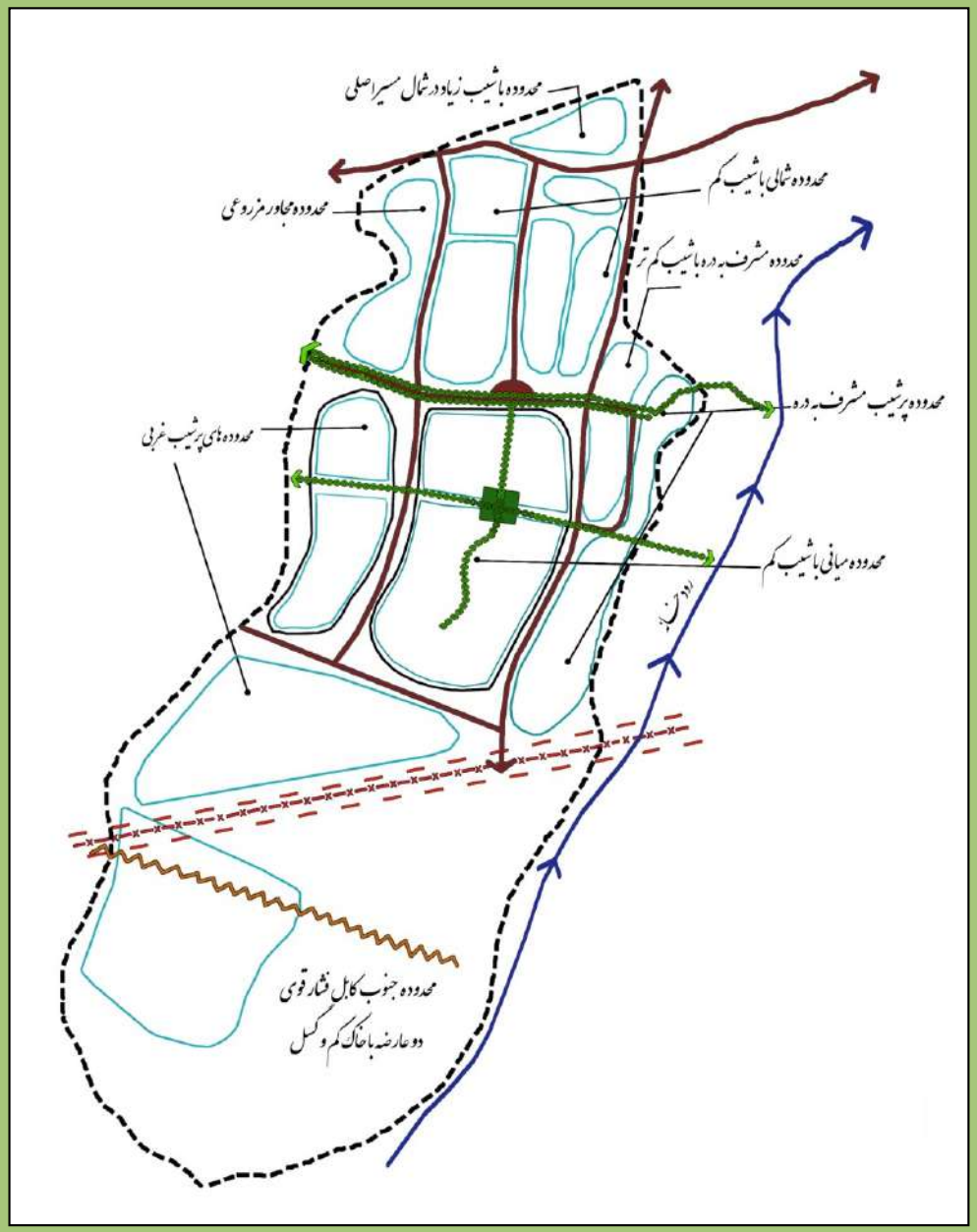
•با انعکاس ساختار شبکه ارتباطی، تقسیمات اراضی پهنه تدقیق می‌شود.

•شبکه اصلی و فرعی قطعات را تعریف و به ویژه در کناره‌ها به خرده پهنه‌ها تبدیل می‌شود.

•ریزپهنه در شمال شبکه اصلی از بقیه زمین منفصل می‌شود.

•پهنه‌های شرقی و غربی، با توجه به تمایزات و ویژگی‌ها به چندین زیرپهنه تقسیم شده است. این وضعیت در قسمت شمالی پهنه میانی هم مشاهده می‌شود.

•یک زیرپهنه نیز در جنوب شبکه فشار قوی و شمال گسل قرار گرفته است.



•تفکیک قطعات بزرگ به قطعات کوچکتر متفاوت و شبکه ارتباطی سواره – شبکه ارتباطی مشجر پیاده

با گرته‌گذاری شبکه پیاده (سبزراه‌ها)، و سبز حائل و فضاهای عمومی باز و سبز، تقسیمات پهنه‌ها و زیرپهنه‌ها تدقیق شده و قطعه جنوبی پهنه میانی نیز به واسطه دو شبکه سبزراه شرقی- غربی و شبکه سبز شمالی- جنوبی، به زیرپهنه‌های جدید تبدیل شده است.

جدول کاربری‌ها و سطوح مربوطه، منطقه نمونه گردشگری- مرحله اول توسعه (گزینه یک)

ردیف	کاربری	فعالیت ها و عملکردها		مساحت ناخالص (هکتار)	
۱	هتل کوهستانی	هتل، خدمات پشتیبانی و پارکینگ		۷.۳	پهنه یک
۲	هفته بازار	ویژه فروش محصولات باغی، صیفی جات و ماهی		۴.۷	پهنه یک
۳	پارک شادی و کمپینگ	پارک بازی ها – تفریحی، پیک نیک و کمپینگ		۸.۴	غرب ورودی اصلی
۴	مجموعه فرهنگی – ورزشی - تحقیقاتی	ورزش ها و فعالیت های فرهنگی روباز و سرپوشیده		۱۷.۷	غرب محور سبز
۵	باغ پذیرایی وهمایش ها	مجموعه باغ – تالارها، باغ – رستوران ها		۱۷.۳	شرق محور سبز
۶	پارک تخت	عمومی		۶.۹	
۷	دهکده کودک و طبیعت	آشنایی کودک و نوجوان با فعالیت ها و زندگی روستایی		۸.۵	غرب پارک شادی
۸	باغ تندرستی	دهکده سلامت و تندرستی		۵.۷	شرق زمین
		مجموعه توانبخشی و خانه سالمندان		۵.۵	شرق زمین
۹	مجموعه های باغ ویلایی	باغ ویلا در شیب(دو قطعه)		۲۵.۹	شرقی
		باغ ویلا تخت		۱۹.۱	شرقی
		باغ ویلا فامیلی		۹.۵	غربی
		مجتمع مسکونی – ورزشی (گلف)	مسکونی	۵۶	غربی
			گلف	۳۱	
۱۰	شبکه سواره	درجه یک، دو و سه		۳۷.۵	
۱۱	شبکه پیاده و مسیرهای سبز	سبز راه و فضاهای تجمعی و میدان		۷.۲	
۱۲	مسیر دوچرخه			۵	
	جمع			۲۷۳.۲	

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

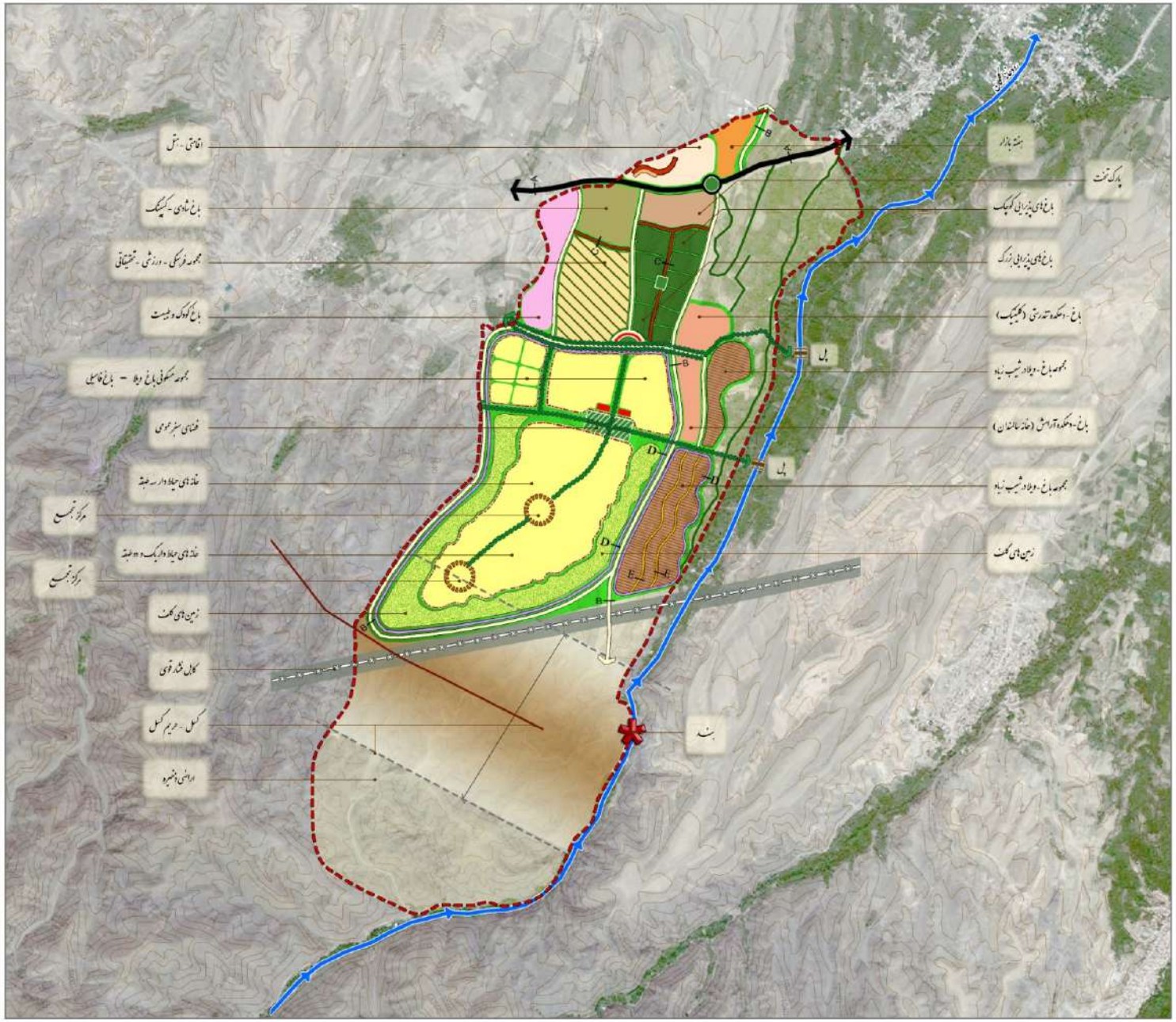
- تجاری
- مجموعه مسکونی
- باغ - ویلا در شیب
- فرهنگی - ورزشی - تحقیقاتی
- باغ های پذیرایی کوچک و بزرگ
- باغ شادی - کمپینگ
- باغ کودک و طبیعت
- باغ - دهکده تندرستی
- اقامتی - هتل
- هفته بازار
- پارک نخت
- مسیر ۲۰ متری - A
- مسیر ۱۵ متری - B
- مسیر ۱۲ متری - C
- مسیر ۸/۵ متری - D
- مسیر ۵/۵ متری - E
- خط فشار قوی
- رودخانه
- محدوده طرح
- مسیر پیاده

عنوان نقشه:
طرح جامع -گزینه ۱

مقیاس 1: 20000
0 280 560 840 متر
N

مدیر طرح: م. ح. حضرت	بررسی و پیشنهاد: ک. مسعودی
گستری: ک. مسعودی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: مهر ماه ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



باقر شهر
مهندسین مشاور

طرح جامع منطقه نمونه- گزینه یک

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

جدول کاربری‌ها و سطوح مربوطه، منطقه نمونه گردشگری- مرحله اول توسعه (گزینه دو)

ردیف	کاربری		فعالیت ها و عملکردها	مساحت ناخالص (هکتار)	
۱	هتل کوهستانی		هتل، خدمات پشتیبانی و پارکینگ	۷.۳	پهنه یک
۲	هفته بازار		ویژه فروش محصولات باغی، صیفی جات و ماهی	۴.۷	شمال
۳	شهربازی		بازیهای مهیج، اسکیت، پاتیناژ و ...	۱۲.۷	غربی
۴	آمفی تئاتر		مراسم آیینی و سنتی	۸.۵	غربی
۵	موزه تاریخ		سینما و ویدئو پروژکشن	۵.۱	غرب
۶	پارک تخت		عمومی	۶.۹	شمال
۷	باغ پذیرایی وهمایش ها		مجموعه باغ – تالارها، باغ – رستوراز ها	۱۷.۳	شرق محور سبز
۸	باغ بانواز		ورزشی، تفریحی، تفریحی ویژه	۹.۵	غرب
۹	دهکده کودک و طبیعت		آشنایی کودک و نوجواز با فعالیت ها و زندگی روستایی	۸.۴	غرب
۱۰	باغ تندرستی		دهکده سلامت و تندرستی	۵.۷	شرق زمین
			مجموعه توانبخشی و خانه سالمندان	۵.۵	شرق زمین
۱۱	مجموعه های باغ ویلایی		باغ ویلا در شیب(دو قطعه)	۲۵.۹	شرقی
			باغ ویلا بزرگ	۹.۴	شرقی
			باغ ویلا فامیلی	۹.۷	غربی
			باغ آپارتماز	۱۵.۸	غربی
			باغ و کمپینگ	۱۶.۱	
۱۲	فانوس کوهستاز		رستوراز و برج مرتفع	۲	غربی
۱۳	مجموعه ورزشی	مجموعه ورزشی کوهستانی	متناسب با توپوگرافی زمین، دوچرخه، پاتیناژ و اسکیت کوهستاز و آکروباتیک	۱۱	غربی
		استادیوم فوتبال و ابنیه	فوتبال و دومیدانی برای شهروندان گلمکانی و تامین خدمات ورزشی روستاهای اطراف	۲	
۱۴	باشگاه سوارکاری		نیاز کلانشهر مشهد به مجموعه سوارکاری مسابقات،نگهداری و آموزش اسب	۲۴.۷	غربی
۱۵	موتورسواری کوهستاز (کراس)		موتورسواری مهیج در اراضی مناسب جنوب محدوده	۳۰.۲	شرقی
۱۶	فروشگاه های صنایع دستی		نمایشگاه و فروشگاه های صنایع دستی، هنرهای بومی	۱.۳	
۱۷	شبکه سواره		درجه یک، تا پنج ...	۳۶.۲	
۱۸	شبکه پیاده و مسیرهای سبز		سبز راه و فضاهای تجمعی و میداز	۶.۹	
۱۹	مسیر دوچرخه		ویژه دوچرخه	۴.۸	
	جمع			۲۸۶.۶	

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

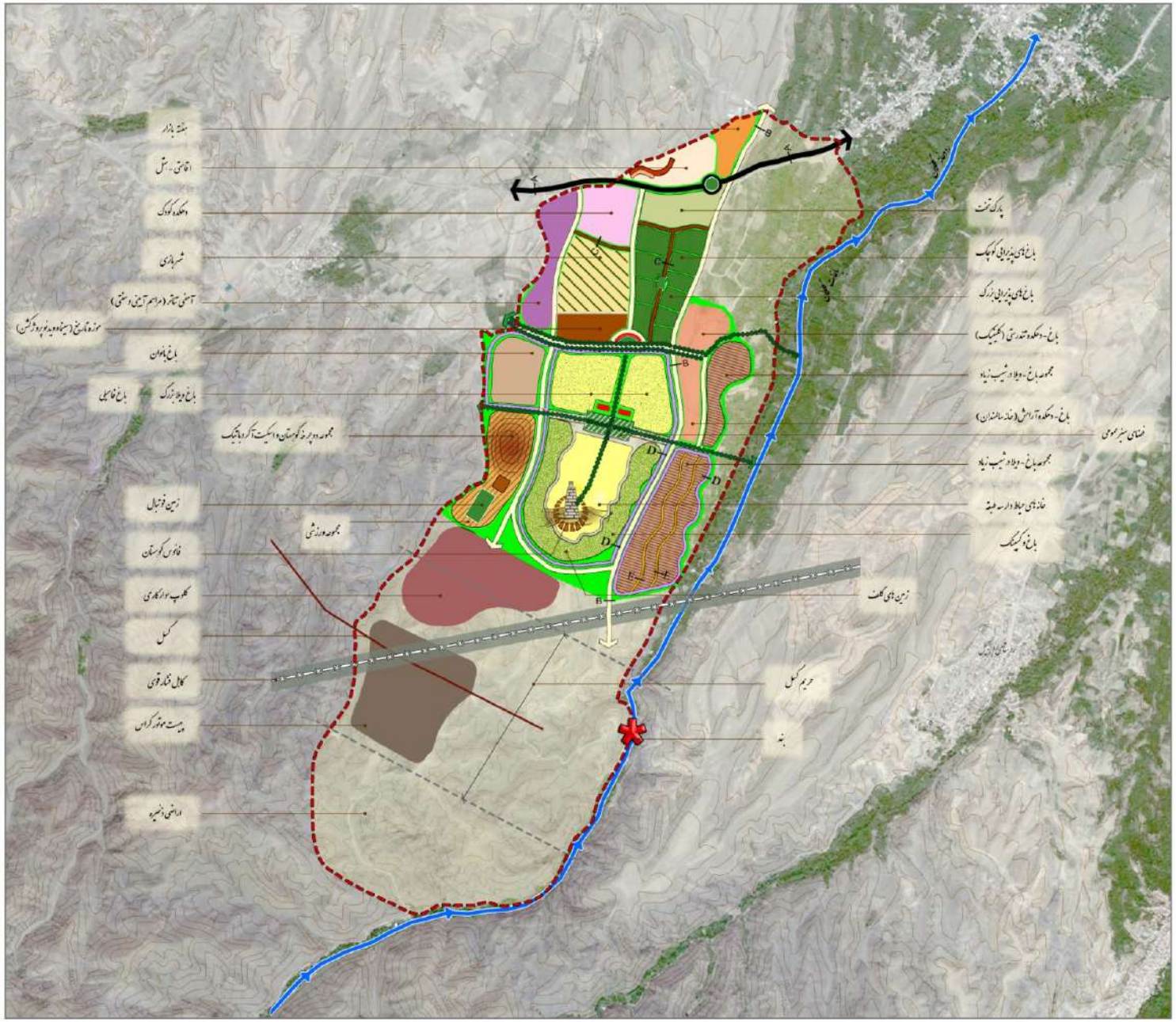
- تجاری
- مجموعه های ویلایی
- باغ - ویلا در شیب
- هفته بازار
- باغ بانوان
- شهربازی
- آمفی تئاتر
- دهکده کودک
- موزه تاریخ
- باغ - دهکده تندرستی(کلینیک)
- اقامتی - هتل
- مجموعه ورزشی
- کلوپ سوارکاری
- پیست موتور کراس
- مسیر ۲۰ متری - A
- مسیر ۱۵ متری - B
- مسیر ۱۲ متری - C
- مسیر ۸/۵ متری - D
- مسیر ۵/۵ متری - E
- خط فشار قوی
- رودخانه
- محدوده طرح
- مسیر پیاده

عنوان نقشه:
طرح جامع -گزینه ۲

مقیاس 1: 20000
0 280 560 840 متر

مدیر طرح:	م. رحیمی و مهندس ک. صفوی
گرافیک:	گ. مسعودی، ح. سلمانی
ترسیم:	گروه کامپیوتر
شماره طرح:	265-90-UE
تاریخ:	مهر ماه ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

طرح جامع منطقه نمونه - گزینه دو

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

جدول کاربری‌ها و سطوح مربوطه، منطقه نمونه گردشگری- مرحله اول توسعه (گزینه سه)

ردیف	کاربری		فعالیت ها و عملکردها	مساحت ناخالص (هکتار)	
	مجموعه ورودی		ورودی نمادین، پارکینگ، فانوس کوهستان	۴.۷	
۱	هتل		هتل، خدمات پشتیبانی و پارکینگ	۵	پهنه یک
	خانه هنرمندان		کارگاه های هنرها و صنایع دستی و آموزشی	۲.۳	
	باغ کوهسار		باغ در فراز و فرود – پردیس روز و شب	۱۲.۶	
	پردیس شهری		پردیس عمومی	۱۰.۴۵	
	باغ فرهنگ و طبیعت		باغ نمونه – آموزش و آشنایی با مظاهر طبیعی	۱۰.۶	
	باغ پذیرایی وهمایش ها		مجموعه باغ – تالارها، باغ – رستوران ها	۱۷	
	باغ بانوان		ورزشی، تفریحی، تفریحی ویژه	۵.۹	
	دهکده کودک و طبیعت		آشنایی کودک و نوجوان با فعالیت ها و زندگی روستایی	۱۰.۱	
۱۰	باغ تندرستی		دهکده سلامت و تندرستی	۵.۷	شرق زمین
			مجموعه توانبخشی و خانه سالمندان	۵.۵	شرق زمین
۱۱	مجموعه های باغ ویلایی		باغ ویلا در شیب(دو قطعه)	۲۵.۹	شرقی
			باغ ویلا تخت	۱۰.۶	شرقی
			باغ ویلا فامیلی	۸.۵	غربی
			باغ آپارتمان - ویلا	۱۱.۴	غربی
			مزرعه نمونه - کمپینگ	۱۳.۴	
۱۲	فانوس کوهستان		رستوران و برج مرتفع	۲	غربی
۱۳	مجموعه ورزشی	مجموعه ورزشی کوهستانی	متناسب با توپوگرافی زمین، دوچرخه، پاتیناژ و اسکیت کوهستان و آکروباتیک	۱۱	غربی
		استادیوم فوتبال و ابنیه	فوتبال و دومیدانی برای شهروندان گلمکانی و تامین خدمات ورزشی روستاهای اطراف	۲	
۱۴	باشگاه سوارکاری		نیاز کلانشهر مشهد به مجموعه سوارکاری مسابقات،نگهداری و آموزش اسب	۲۴.۷	غربی
۱۵	موتورسواری کوهستان (کراس)		موتورسواری مهیج در اراضی مناسب جنوب محدوده	۳۰.۲	شرقی
	هفته بازار		ویژه فروش محصولات باغی، صیفی جات و ماهی	۱.۲۵	شمال
	فروشگاه بزرگ		ویژه فروش مواد غذایی، لباس و تجهیزات ورزشی	۰.۵	
	خدمات پشتیبانی		هلی پد، امدادخودرو، پزشکی ، تعمیرگاه	۰.۵	
۱۶	فروشگاه های صنایع دستی		نمایشگاه و فروشگاه های صنایع دستی، هنرهای بومی	۰.۳	
	جمع			۲۳۰.۱	

جدول کاربری‌ها و سطوح مربوطه، منطقه نمونه گردشگری- مرحله اول توسعه (گزینه سه)

ردیف	کاربری	فعالیت ها و عملکردها	مساحت ناخالص (هکتار)	
۱	شبکه سواره	درجه یک، تا پنج ...	۳۷.۵	
۲	شبکه پیاده و مسیرهای سبز	سبز راه و فضاهای تجمعی و میداز	۶.۵	
۳	مسیر دوچرخه	ویژه دوچرخه	۴.۸	
۴	دریاچه و آبگیر تفریحی	در انتهای باغ نمونه	۴	
	جمع		۵۲.۸	

جدول فضاهای باز و سبز

ردیف	کاربری	فعالیت ها و عملکردها	مساحت ناخالص (هکتار)	
۱	گلکاری	در اطراف مجموعه ها	۲۴	
۲	درختکاری	طرفین مسیرهای سواره و پیاده	۶۹	
۳	توده سبز	محل های تجمع سواره و پیاده	۳	
	جمع		۹۶	

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

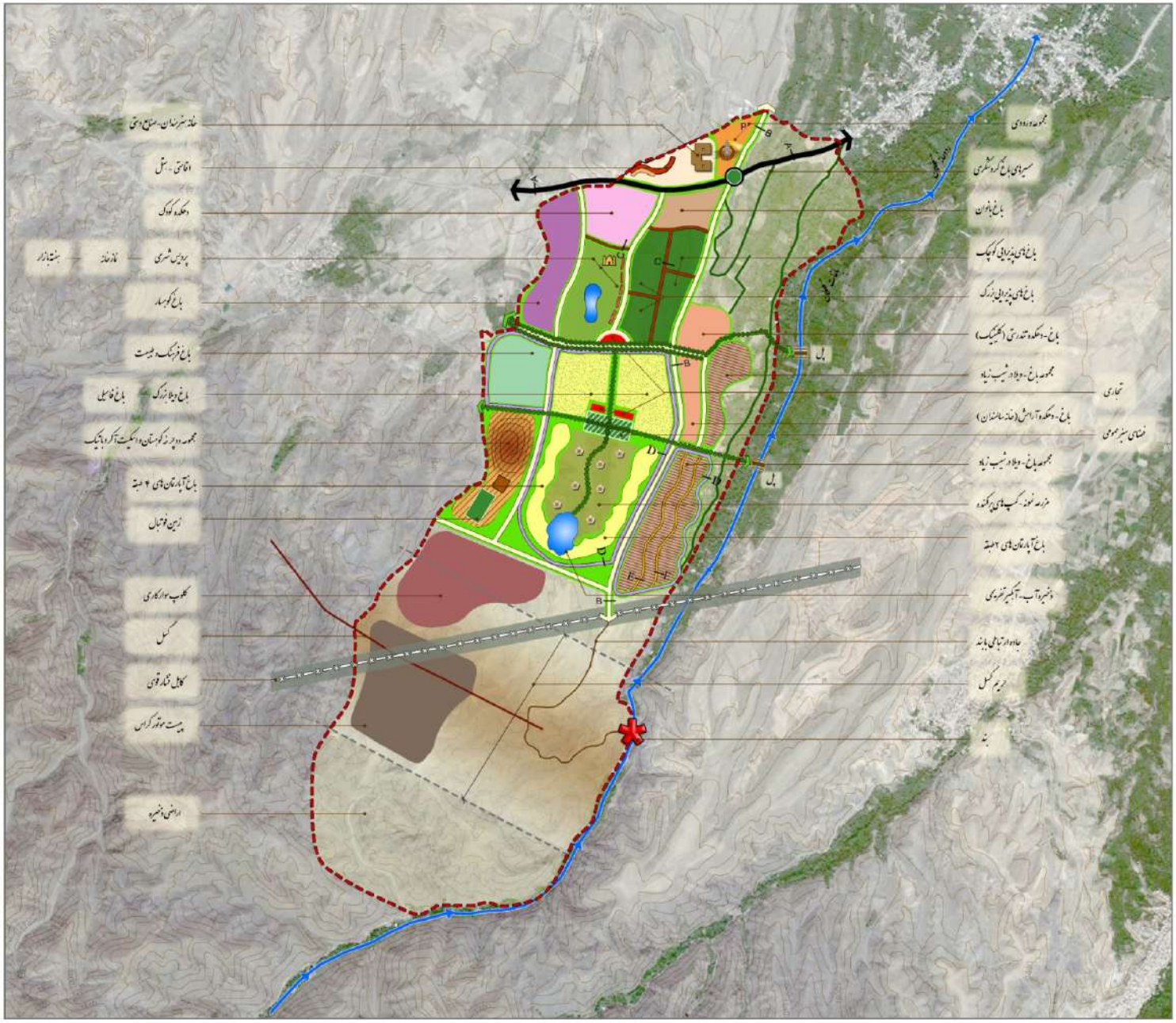
- تجاری
- مجموعه های ویلایی
- باغ - ویلا در شیب
- مجموعه ورودی
- باغ بانوان
- پردیس شهری
- باغ کوهسار
- دهکده کودک
- باغ فرهنگ و طبیعت
- باغ - دهکده تندرستی(کلینیک)
- اقامتی - هتل
- مجموعه ورزشی
- کلوپ سوارکاری
- پیست موتور کراس
- مسیر ۲۰ متری - A
- مسیر ۱۵ متری - B
- مسیر ۱۲ متری - C
- مسیر ۸/۵ متری - D
- مسیر ۵/۵ متری - E
- خط فشار قوی
- رودخانه
- محدوده طرح
- مسیر پیاده

عنوان نقشه:
طرح جامع - گزینه ۳ (پیشنهادی)

مقیاس 1: 20000
0 280 560 840 متر

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پیشنهاد: ک. مسعودی
گردآور: ک. مسعودی، حقشناسی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: مهر ماه ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

طرح جامع منطقه نمونه - گزینه سه

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

جدول نوع فعالیت‌های منطبق با موضوع پروژه

ردیف	کاربری		فعالیت‌ها و عملکردها
۱	مجموعه ورودی		سردر و پیش فضای نمونه، فانوس کوهستان و پارکینگ عمومی
۲	هتل		هتل با پلان گسترده- تراس تابستانی، خدمات مسافرتی، بانک، نگارخانه، تالار، استخر و سونا
۳	خانه هنرمندان		کارگاه‌های ساخت، کلاس‌های آموزشی، نمایشگاه‌های هنرها و صنایع دستی+ موزه صنایع دستی منطقه
۴	باغ کوهسار		باغ صخره‌ای- تپه‌ای، پردیس‌های تجمع و ورزش همگانی، پردیس پرتحرک در شب و روز
۵	پردیس شهری		پردیس عمومی همگانی، با طراحی منظر ویژه، امکانات اطراق یک روزه، بازی بچه‌ها و ...
۶	باغ فرهنگ و طبیعت		باغ (پردیس) نمونه با گونه‌های گیاهی، درختچه‌ای، معماری بومی، تندیس‌های سنگی عظیم گونه‌های جانوری
۷	باغ پذیرایی و همایش‌ها		مجموعه باغ- تالارهای متوسط و بزرگ، رستورانهای سنتی و جدید، غذاهای بومی و ...
۸	باغ بانوان		پردیس یا باغ بانوان با امکانات ورزشی، تفریحی، فرهنگی، مهدکودک در محیطی آزاد و پوشیده
۹	دهکده کودک و طبیعت		بامعماری روستایی، آشنایی‌کودک و نوجوان باحیوانات خانگی وماکیان شیوه زندگی روستایی، مشارکت در امور
۱۰	باغ تندرستی	دهکده تندرستی	اقامت کوتاه مدت، معاینات پزشکی، رژیم غذایی، ورزش، تفریح و پایش سلامتی زیر نظر متخصصین
		دهکده آرامش	اقامت بلند یا میانمدت (خانه سالمندان)، نگهداری، بهداشت، درمان تغذیه، توانبخشی، استخر و ...
۱۱	مجموعه‌های باغ ویلایی	باغ ویلا در شیب	در شرق اراضی طرح با حساسیت شدید محیط زیستی به ویژه با توجه به دهکده تندرستی و خانه سالمندان در غرب با تراکم کم
		باغ ویلا بزرگ	با سطح باز و سبز گسترده، تراکم محدود، احداث باغ صیفی‌کاری و سبزیکاری، پرورش گل و زنبور عسل
		باغ ویلا فامیلی	چند خانواری، با مساحت زیاد، مالکیت مشترک غیردائم، باغ صیفی و سبزیکاری، بازی بچه‌ها
		باغ آپارتمان در مزرعه نمونه	باغ آپارتمانهای دوطبقه در شرق قطعه و چهارطبقه در غرب، در حاشیه مزرعه نمونه تحقیقاتی جهت کاشت و گسترش واریته‌های جدید اقتصادی از جمله زیتون گیاهان دارویی، درختچه‌ها و درختان ارس
۱۲	مجموعه ورزشی	ورزش‌های مهیج	دوچرخه کوهستان اسکیت و اسکی برد آکروباتیک در تپه‌های طبیعی مرز غربی منطقه نمونه
		زمین فوتبال	برای شهروندان گلمکانی وروستاهای‌اطراف، بازی‌های دوستانه‌باگردشگرانجوان(تامین‌بخشی‌از خدمات شهری)
۱۳	باشگاه سوارکاری		نیاز کلانشهر مشهد به مجموعه سوارکاری، پرورش و نگهداری اسب، تحقیق روی نژادهای برتر، آموزش سوارکاران مسابقات
۱۴	موتورسواری کوهستان (کراس)		موتورسواری کراس، کوهستانی- کویری، تپه ماهوری در اراضی سنگلاخی جنوبی زمین طرح، آموزش، مسابقه‌های استانی و ملی
۱۵	هفته بازار		به مفهوم سنتی آن- فروش محصولات تابستانی، میوه، ماهی، به علاوه بازارچه محصولات خانگی
۱۶	فروشگاه بزرگ		برای تامین نیازهای غذایی، سفری و ورزشی اقامت کنندگان و گردشگران
۱۷	خدمات پشتیبانی		محل نشست و پرواز هلی‌کوپتر، اورژانس پزشکی و خودرو آتش‌نشانی
۱۸	فروشگاه‌های صنایع دستی		نمایشگاه‌های ادواری و موضوعی صنایع دستی، عکس‌ها، فیلم‌ها، فروشگاه‌های صنایع دستی منطقه

جدول نوع فعالیت‌های منطبق با موضوع پروژه

ردیف	کاربری	فعالیت‌ها و عملکردها
۱۹	شبکه سواره	با تاکید بر حداقل عرض و سرعت سواره، از ۲۰ تا ۵/۵ متری با پیاده‌راه‌ها، باغراه‌ها، مسیرهای دوچرخه
۲۰	شبکه پیاده و سبز	سبزراه‌های پیاده، میدانهای سبز و آبنما، محل‌های تجمع شبانه و روزانه
۲۱	مسیر دوچرخه	مسیرهای ویژه دوچرخه در اطراف و کل مسیرهای دسترسی به فضاهای فعالیت، آموزش حفظ محیط زیست
۲۲	دریاچه و آبگیر تفریحی	در انتهای مزرعه نمونه، به منظور جمع‌آوری آب‌های سطحی (استخر و آبیاری) و تفرج محدود

جدول فضاهای باز و سبز منطبق با موضوع پروژه

ردیف	کاربری	فعالیت‌ها و عملکردها
۱	گلکاری	گلکاری و محوطه‌سازی در اطراف مجموعه
۲	درختکاری	درختکاری خطی و توده‌ای در اطراف مسیرهای سواره و پیاده
۳	توده سبز	توده‌های سبز بوته‌ای در محل‌های تجمع و اطراف سواره و پیاده
۴	دریاچه پردیس شهری	استخر در پردیس شهری

جدول مقادیر کاربری ها

کاربری عمومی	ردیف	کاربری اختصاصی	مساحت زمین (هکتار)	موقعیت کاربری
مجموعه ورودی	۱	سردر و پیش فضای منطقه نمونه	۲	سبز روشن پهنه شمالی
	۲	فانوس کوهستان	۱	
	۳	پارکینگ عمومی	۱.۷	
جمع		مجموعه ورودی	۴.۷	
اقامتی - ویلایی	۴	باغ – ویلای تخت	۱۰.۶	زرد پهنه شمالی
	۵	باغ - ویلا در شیب	۲۵.۹	
	۶	باغ ویلای فامیلی	۸.۵	
	۷	باغ آپارتمان - ویلا	۱۱.۴	
جمع		اقامتی – ویلایی	۵۶.۴	
اقامتی - پذیرایی	۸	اقامتی- هتل	۵	سبز شمال و شمال شرقی
	۹	باغ – پذیرایی	۱۷	
	۱۰	باغ تندرستی و باغ – دهکده آرامش (خانه سالمنداز)	۵.۷ و ۵.۵	
جمع		اقامتی – پذیرایی	۳۳.۲	
فرهنگی - ورزشی	۱۱	باغ فرهنگ و طبیعت	۱۰.۶	آبی غرب و جنوب
	۱۲	مجموعه ورزشی کوهستانی	۱۱	
	۱۳	زمین فوتبال	۲	
	۱۴	باشگاه سوارکاری	۲۴.۷	
	۱۵	موتورسواری کوهستان	۳۰.۲	
	۱۶	خانه هنرمندان	۲.۳	
جمع		فرهنگی ورزشی	۸۰.۸	

ادامه جدول مقادیر کاربری ها

کاربری عمومی	ردیف	کاربری اختصاصی	مساحت زمین (هکتار)	موقعیت کاربری
تفریحی و گردشگری		دهکده کودک و طبیعت	۱۰.۱	نارنجی شمال غربی
		باغ کوهسار	۱۲.۶	
		پردیس شهری	۱۰.۴۵	
		باغ بانوان	۵.۹	
		مزرعه نمونه - کمپینگ	۱۳.۴	
جمع		تفریحی و گردشگری	۵۲.۴۵	
تجاری		هفته بازار	۱.۲۵	
		فروشگاه های صنایع دستی	۰.۳	
		فروشگاه بزرگ	۰.۵	
		خدمات پشتیبانی	۰.۵	
جمع		تجاری	۲.۵۵	
شبکه معابر		شبکه سواره	۳۷.۵	
		شبکه پیاده و مسیرهای سبز	۶.۵	
		شبکه دوچرخه سواری	۴.۸	
جمع		شبکه معابر	۴۸.۸	
فضاهای عمومی (سبز و آبی)		گلکاری	۲۴	
		درختکاری	۶۹	
		توده سبز	۳	
		دریاچه و آبگیر تفریحی	۴	
جمع		فضاهای سبز و آبی	۱۰۰	
جمع کل			۳۴۸.۵	

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

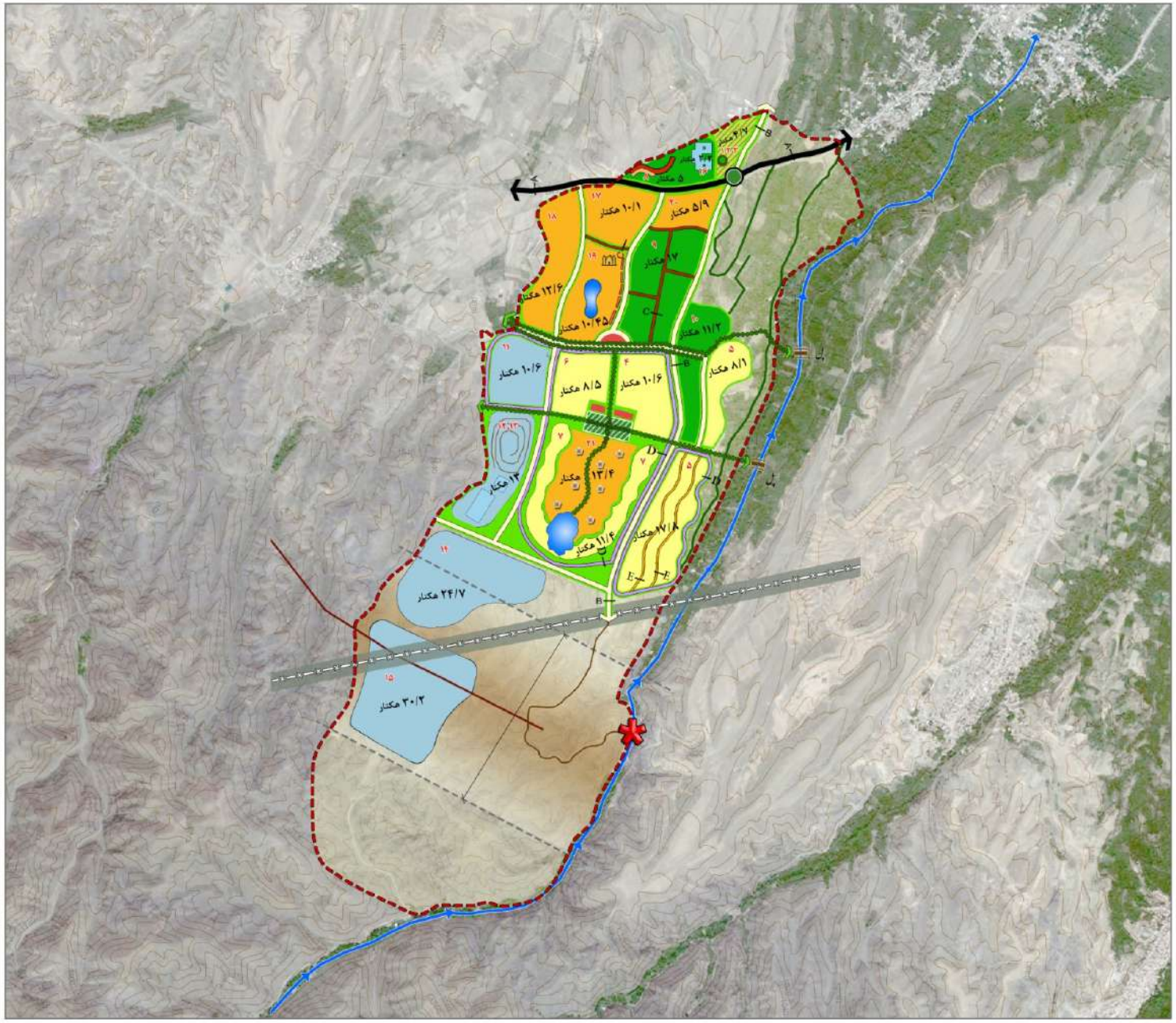
- مجموعه ورودی
- اقامتی - ویلایی
- اقامتی - پذیرایی
- فرهنگی - ورزشی
- تفریحی - گردشگری
- تجاری
- مسیر ۲۰ متری
- مسیر ۱۵ متری
- مسیر ۱۲ متری
- مسیر ۸/۵ متری
- مسیر ۵/۵ متری
- حریم گسل
- خط فشار قوی
- رودخانه
- محدوده طرح

عنوان نقشه:
موقعیت و مقادیر کاربری ها

مقیاس 1: 20000
0 280 560 840 متر
N

مدیر طرح: م. ب. حضرت	بررسی و پیشنهاد: ک. صمدی
گرافیک: ک. صمدی - ح. سلیمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: مهر ماه ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور



موقعیت و مقادیر کاربری ها

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

باقر شهر
مهندسین مشاور

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

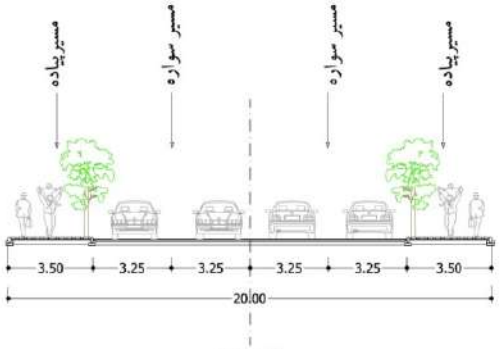
عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

عنوان نقشه:
مقاطع عرضی

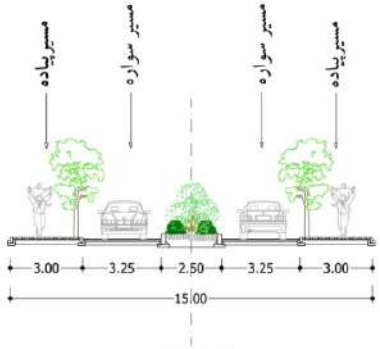
مقیاس: ۱/۲۰۰

مدیر طرح:	بررسی و پیشنهاد:
کنترل:	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: مهر ماه ۱۳۹۱

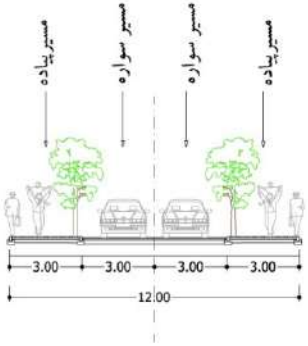
مهندسین مشاور باشهر



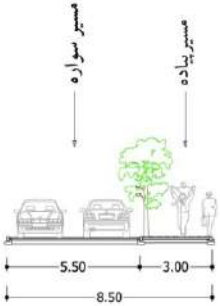
مقطع A-A
sc. 1:200



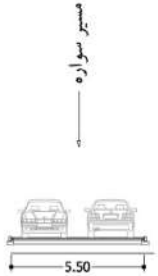
مقطع B-B
sc. 1:200



مقطع C-C
sc. 1:200



مقطع D-D
sc. 1:200



مقطع E-E
sc. 1:200

مهندسین مشاور باشهر

مقاطع عرضی

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان

مشخصات و ضوابط کاربری های پیشنهادی

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
مجموعه ورودی	۱	سردر پیش فضای ورودی نمادین	- مساحت کل: ۲۰.۰۰۰ مترمربع - زیربنا: ۳۵۰ مترمربع - محوطه‌سازی: ۱۵.۰۰۰
	۲	پارکینگ عمومی	- مساحت کل: ۱۷.۰۰۰ مترمربع - محوطه پارکینگ: ۱۷.۰۰۰ مترمربع (معادل ۷۰۰ واحد سواری)
	۳	فانوس کوهستان	- مساحت کل: ۱۰.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - ساختمان پایه شامل رستوران سنتی، تراس بام تابستانی، زیربنا ۳۰۰ مترمربع - برج دیدگاه به ارتفاع ۱۵-۲۰ متر، دیدگاه بر فراز فانوس - آنتن مخابراتی، نورپردازی و پخش نورهای تصویری از فراز برج - جمع زیربنا: ۳۰۰ مترمربع

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
اقامتی ویلایی	۴	باغ- ویلای تخت (بزرگ)	- مساحت کل: ۱۰۶.۰۰۰ مترمربع- مساحت قابل بهره‌برداری: ۸۴.۸۰۰ مترمربع - اندازه قطعات: ۱۰۰۰-۱۵۰۰ مترمربع - تعداد قطعه: ۶۸ - زیربنا در قطعات: ۵۰ مترمربع زیرزمین، ۱۵۰ مترمربع همکف، ۵۰ مترمربع طبقه اول - جمع زیربنا: ۴۷۳۶۰ مترمربع (۶/۹٪ اشغال در همکف، ۱۶٪ تراکم ساختمانی)
	۵	باغ- ویلا در شیب	- مساحت کل: ۲۵۹.۰۰۰ مترمربع- مساحت قابل بهره‌برداری: ۲۰۷.۲۰۰ مترمربع - اندازه قطعات: ۶۰۰-۸۰۰ مترمربع - تعداد قطعه: ۲۹۶ - زیربنا در طبقات: ۴۰ مترمربع زیرزمین، ۸۰ مترمربع همکف، ۴۰ مترمربع طبقه اول - جمع زیربنا: ۴۷۳۶۰ مترمربع (۹٪ اشغال در همکف- ۳/۱۸٪ تراکم ساختمانی)
	۶	باغ ویلا- فامیلی	- مساحت کل: ۸۵.۰۰۰ مترمربع- مساحت قابل بهره‌برداری: ۶۸.۰۰۰ مترمربع - اندازه قطعات: ۱۲-۱۰ هزار مترمربع - تعداد قطعات: ۶ - زیربنا در قطعات: ۲۰۰ مترمربع زیرزمین، ۲۵۰ مترمربع در همکف، ۲۵۰ مترمربع طبقه اول - جمع زیربنا: ۴۹۴۵ مترمربع (۷۵/۱٪ اشغال در همکف، ۶٪ تراکم ساختمانی)
	۷	باغ- ویلا و باغ- آپارتمان	- مساحت کل: ۱۱۴.۰۰۰ مترمربع- مساحت قابل بهره‌برداری: ۹۱.۲۰۰ مترمربع - آپارتمانی تیپ A: ۲۱.۲۰۰ مترمربع، دو طبقه مستقل، قطعات ۷۰۰ مترمربعی، ۳۰ قطعه ۶۰ واحد - ویلایی تیپ B: ۳۵.۰۰۰ مترمربع (کوچک)، قطعات ۱۰۰۰ مترمربعی، ۳۵ قطعه - ویلایی تیپ C: ۳۵.۰۰۰ مترمربع (متوسط)، قطعات ۱۲۰۰ مترمربعی، ۳۲ قطعه زیربنا در طبقات: - آپارتمانی تیپ A: زیرزمین ندارد، همکف ۸۰ مترمربع، اول ۸۰ مترمربع (دو طبقه مجزا) - ویلایی تیپ B: زیرزمین ندارد، همکف ۱۰۰ مترمربع، اول ۵۰ مترمربع - ویلایی تیپ C: زیرزمین ۵۰ مترمربع، همکف ۱۵۰ مترمربع، اول ۵۰ مترمربع جمع زیربنا: - آپارتمانی تیپ A: ۴۸۰۰ مترمربع (۹٪ اشغال در همکف، ۱۸٪ تراکم ساختمانی) - ویلایی تیپ B: ۵۲۵۰ مترمربع (۸٪ اشغال در همکف، ۱۲٪ تراکم ساختمانی) - ویلایی تیپ C: ۸.۰۰۰ مترمربع (۱۱٪ اشغال در همکف، ۲/۱۸٪ تراکم ساختمانی) - جمع کل زیربنا: ۱۸.۰۵۰ مترمربع (۳/۹٪ اشغال در همکف، ۸/۱۵٪ تراکم ساختمانی) - تعداد قطعات: ۹۷- تعداد واحدها: ۱۲۷

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
اقامتی پذیرایی	۸	Notel (نوتل) ۵ ستاره	- مساحت کل: ۵۰.۰۰۰ مترمربع - زیربنای کل: ۳.۰۰۰ مترمربع (۵۰ کلید قابل توسعه تا ۱۰۰ کلید) - تعداد طبقات: ۵/۲ طبقه - کاربری‌های در همکف: بانک، بیمه، خودپرداز، تاکسی سرویس، فروش بلیط، خدمات اینترنتی - اشغال در همکف: ۱۲۰۰ مترمربع (۴/۲٪ اشغال در همکف، ۶٪ تراکم ساختمانی)
	۹	باغ- پذیرایی	- مساحت کل: ۱۷۰.۰۰۰ متر- مساحت قابل بهره‌برداری: ۱۳۶.۰۰۰ مترمربع - تیپ A: ۲۲ قطعه ۲۵۰۰ مترمربعی= ۵۶.۰۰۰ مترمربع - تیپ B: ۲۰ قطعه‌ای ۴۰۰۰ مترمربعی = ۸۰.۰۰۰ مترمربع - زیربنای تیپ A: زیرزمین ۱۰۰ مترمربع، همکف ۵۰۰ مترمربع - زیربنای تیپ B: زیرزمین ۱۰۰ مترمربع، همکف ۶۰۰ مترمربع - زیربنای کل: ۲۷.۲۰۰ مترمربع (۵/۱۳٪ اشغال در همکف- ۱۶٪ تراکم ساختمانی)
	۱۰	دهکده تندرستی	الف) باغ تندرستی و سلامت - مساحت کل: ۵۷.۰۰۰ مترمربع زیربنا: - مرکز پزشکی و درمانی: شامل پلی کلینیک‌های تخصصی، آبدرمانی، استخر و سونا، ارتوپدی - زیرزمین ۲۰۰ مترمربع، همکف ۱۵۰۰ مترمربع - مجتمع اقامتی: همکف ۴۰۰۰ مترمربع (۶۰ واحد ۵۰ مترمربعی + تالار ۴۰۰ مترمربع + آشپزخانه و انبار ۶۰۰ مترمربع) - جمع زیربنا: ۵۷۰۰ مترمربع (گنجایش اولیه ۱۸۰ نفر)
		دهکده آرامش (خانه سالمنداز)	ب) خانه سالمنداز - مساحت کل: ۵۵.۰۰۰ مترمربع زیربنا: - زیرزمین: ۲۰۰ مترمربع، انبارها، تجهیزات، آشپزخانه و ... - همکف: ۴۵۰۰ مترمربع اقامتی (۸۰ واحد ۵۰ مترمربعی) - همکف: ۵۰۰ مترمربع واحد مدیریت، توانبخشی، سالن عمومی و غذاخوری و ... - جمع زیربنا: ۵۲۰۰ مترمربع با گنجایش اولیه ۲۴۰ نفر

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
فرهنگی ورزشی	۱۱	باغ فرهنگ و طبیعت	- مساحت کل: ۱۰۶.۰۰۰ مترمربع - باغ تندیس گونه‌های جانوری: ۱۰.۰۰۰ مترمربع - آمفی تآتر طبیعی: ۵.۰۰۰ مترمربع - تندیس‌های صخره‌ای (با حجاری گل و گیاه): ۵.۰۰۰ مترمربع - مرکز نگهداری گونه‌های خشک شده گیاهی و جانوری: ۳۰۰ مترمربع - سرویس بهداشتی و نگهبانی: ۱۰۰ مترمربع - جمع زیربنا: ۴۰۰ مترمربع + ۲۰.۰۰۰ مترمربع محوطه‌های ویژه
	۱۲	ورزش‌های کوهستانی	- مساحت کل: ۱۱۰.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - پیست دوچرخه آکروباتیک (BMX): ۳.۰۰۰ مترمربع - پیست U شکل اسکیت برد: ۵۰۰ مترمربع - پیست ماشین‌های کارتینگ: ۵۰۰ مترمربع - مدیریت، کافی‌شاپ و فروشگاه: ۲۰۰ مترمربع - سرویس بهداشتی و نگهبانی: ۱۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و زمین‌های ورزشی: ۳۰۰ + ۴.۰۰۰ مترمربع
	۱۳	زمین فوتبال	- مساحت کل: ۲۰.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - زمین فوتبال و پیست دو و میدانی: ۱۰.۰۰۰ مترمربع - رختکن، دوش، مدیریت: ۲۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و زمین‌های ورزشی: ۲۰۰ + ۱.۰۰۰ مترمربع

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
فرهنگی ورزشی	۱۴	باشگاه سوارکاری	- مساحت کل: ۲۴۷.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - مسیرهای سوارکاری: ۱۵.۰۰۰ مترمربع - پیست آموزش سوارکاری: ۵۰۰ مترمربع - اصطبل، انبار علوفه و ... : ۱.۰۰۰ مترمربع - ساختمان باشگاه و مدیریت: ۲۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و محوطه‌های ورزشی: ۲۰۰ + ۱۵۰۰ + ۱۵.۰۰۰
	۱۵	موتورسواری کوهستان (کراس)	- مساحت کل: ۳۰۲.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - مسیرهای کراسینگ:۴.۰۰۰ مترمربع - پیست آکروباتیک: ۱۵۰۰ مترمربع - محل استقرار تیم داوری، پزشکی و تکنسین‌ها: ۵۰۰ مترمربع - جمع محوطه‌ها: ۶.۰۰۰ مترمربع
	۱۶	خانه هنرمندان	- مساحت کل: ۲۳.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها و زیربنا: - مدیریت: ۲۵ مترمربع - کلاس‌های آموزشی: ۸۰ مترمربع - کارگاه‌های تولیدی: ۱۰۰ مترمربع - نمایشگاه‌های دوره‌ای: ۱۲۰ مترمربع - جمع زیربنا: ۳۲۵ مترمربع

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
تفریحی گردشگری	۱۷	دهکده کودک و طبیعت	- مساحت کل: ۴۰.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - خانه‌های روستایی: ۳۰۰ مترمربع - آغل و فضای نگهداری گاو و گوسفند، ماکیان، بره : ۲۵۰ مترمربع - محل بازی حیوانات و بچه‌ها در فضاهای فانتزی: ۳۰۰ مترمربع - کارگاه شیردوشی، ماست‌بندی، پنیر و ...: ۲۰۰ مترمربع - فضای آموزشی کاشت و نگهداری گندم، غلات: ۵۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و محوطه‌ها: ۵۰۰ مترمربع + ۱۰۵۰ مترمربع
	۱۸	باغ کوهسار	- مساحت کل: ۱۲۶.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - باغراه‌ها و مسیرهای پیاده‌روی: ۲.۰۰۰ مترمربع - دوچرخه نیمه کوهستانی: ۱.۰۰۰ مترمربع - آلاچیق و مبلمان در فرازها: ۷۵۰ مترمربع - سرویس بهداشتی و نگهبانی: ۱۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و مسیرها: ۱۰۰ + ۷۵۰ + ۳.۰۰۰ مترمربع
	۱۹	پردیس شهری	- مساحت کل: ۱۰۴.۵۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - محل‌های پیک‌نیک: ۴.۰۰۰ مترمربع (۴۰۰ محل استقرار با ۸۰۰ میز و نیمکت چوبی) - بازی کودکان و نوجوانان: ۲.۰۰۰ مترمربع - سینما، تآتر در سالن بادی: ۱.۰۰۰ مترمربع - استخر بزرگ: ۵.۰۰۰ مترمربع - جاده سلامتی و باغراه‌ها: ۸.۰۰۰ مترمربع - دکه‌های فروش ساندویچ: ۵۰۰ مترمربع (۵۰ دکه × ۱۰ مترمربع) - سرویس بهداشتی و نگهبانی: ۲۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و فضاها: ۲۰۰ مترمربع + ۵۰۰ مترمربع دکه + ۲۰.۰۰۰ مترمربع محوطه و سالن بادی

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
تفریحی گردشگری	۲۰	باغ بانوان	- مساحت کل: ۵۹.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - مسیرهای پیاده‌روی، جاده سلامت و دوچرخه‌سواری: ۴.۰۰۰ مترمربع - زمین‌های بازی روباز ورزشی: ۳.۰۰۰ مترمربع - پیست آموزش و بازی، اسکیت: ۱.۲۰۰ مترمربع - سالن چندمنظوره سرپوشیده: ۸۰۰ مترمربع - خانه فرهنگی زن- کافی‌شاپ و ... : ۲۵۰ مترمربع - سرویس بهداشتی و نگهبانی: ۱۰۰ مترمربع - جمع زیربنا و زمین‌های ورزشی: ۳۵۰ + ۹.۰۰۰ مترمربع
	۲۱	مزرعه نمونه پژوهشی و کارکردی	- مساحت کل: ۱۳۴.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - باغ مزرعه نمونه با هدف پژوهش و کاشت گونه‌های انتفاعی و میراث طبیعی (گیاهان دارویی، زیتون، گردو پوست کاغذی، درختان ارس، گونه‌های مرتعی و...): ۱۲۵.۰۰۰ مترمربع - کمپینگ‌های محدود برای دانشجویان، پژوهشگران و ... : ۵.۰۰۰ مترمربع (۵۰ محل کمپ ۱۰ مترمربعی) - مرکز پژوهشی و مدیریت علمی مجموعه: ۱۵۰ مترمربع - سرویس بهداشتی، نگهبانی و انبارها: ۲۵۰ مترمربع - آبگیر ذخیره آب: ۴۰.۰۰۰ مترمربع - جمع زیربنا: ۳۰۰ مترمربع بنا + ۵۰۰ مترمربع کمپینگ

کاربری عمومی	ردیف	کاربری ویژه	مشخصات و ضوابط
تجاری ویژه	۲۲	هفته بازار	- مساحت کل: ۱۲.۵۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - دکه‌های فروش محصولات کشاورزی، مرغ ماهی، سبزی و صیفی‌جات: ۲۵۰ مترمربع (۵۰ دکه فروش ۲۵ مترمربعی) - مدیریت و نگهبانی: ۱۰۰ مترمربع - جمع زیربنا: ۱۰۰ + ۱۲۵۰ مترمربع دکه
	۲۳	صنایع دستی و خانگی	- مساحت کل: ۳.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - فروشگاه و نمایشگاه، صنایع دستی و خانگی در دو نقطه: ۳۰۰ مترمربع
	۲۴	فروشگاه بزرگ	- مساحت کل: ۵.۰۰۰ مترمربع - کاربری‌ها: - فروشگاه مواد غذایی، وسایل پخت و پز ییلاقی و سفری: ۸۰۰ مترمربع - فروشگاه لباس، تجهیزات و وسایل ورزشی: ۴۰۰ مترمربع
	۲۵	خدمات پشتیبانی	- مساحت کل: ۵.۰۰۰ مترمربع کاربری‌ها: - امداد خودرو، امداد پزشکی، تعمیرگاه: ۱۵۰ + ۱.۰۰۰ مترمربع - آتش‌نشانی: ۵۰۰ + ۱.۰۰۰ مترمربع - هلی‌پد (محل فرود هلی‌کوپتر) و امداد کوهستان: ۵۰ + ۱.۰۰۰ مترمربع - جمع زیربنا: ۲۵۰ + ۳.۰۰۰ مترمربع

ضوابط و مقررات کاربری ها

ردیف	کاربري	ضوابط و مقررات استقرار و ساخت			
		مساحت کاربري (مترمربع)	اشغال در همکف (مترمربع)	زیربناي پیشنهادي (مترمربع)	تعداد طبقات (مترمربع)
1	مجموعه ورودي	47.000	17.700	17.000 + 700	17.000 مترمربع پارکینگ
2	هتل	50.000	1.200	3000 مترمربع	5/2
3	خانه هنرمندان	23.000	225	450	2
4	باغ کوهسار	126.000	200	200 (نگهباني و سرویس‌بهداشتي)	1
5	پردیس شهری	104.500	600	600 (دکه، نگهباني، سرویس)	1 (200 مترمربع بنايي)
6	باغ فرهنگ و طبیعت	106.000	200	200 (نگهباني و سرویس)	1
7	باغ پذیرايي و همایش‌ها (کوچك و بزرگ)	170.000	18.400	تیپ A: تیپ B: 36800	-1 ، +1 -1 ، +1
8	باغ بانوان	59.000	400	600	1 و 5/1
9	دهکده کودك و طبیعت	101.000	400	400	1+ مصالح و معماري روستايي

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

ضوابط و مقررات کاربری ها

مهندسین مشاور شهر باقر

ردیف	کاربري		ضوابط و مقررات استقرار و ساخت			
			مساحت کاربري (مترمربع)	اشغال در همکف (مترمربع)	زیربناي پیشنهادي (مترمربع)	تعداد طبقات (مترمربع)
10	باغ تندرستي	باغ دهکده تندرستي	57.000	3.400	6800	1 و 1-
		باغ دهکده آرامش (خانه سالمندان)	55.000	3.250	6500	1 و 1-
11	مجموعه‌هاي باغ ويلايي	باغ ويلا در شيب (دو قطعه)	259.000	17.000	59.200	1- ، 1+ 2+
		باغ ويلا بزرگ	106.000	6.000	21.200	1- ، 1+ 2+
		باغ ويلا فاميلی	85.000	1.800	6400	1- ، 1+ 2+
		باغ آپارتمان (2 و 4 طبقه)	114.000	10.000	30.000	2+ ، 4+
		مزرعه نمونه – کمپ‌هاي پراکنده	134.000	500	500	چادر- چوبي
12	مجموعه ورزشي	مجموعه دوچرخه کوهستان، اسکيت، آکروباتيك	110.000	-	-	تسطيح، آماده‌سازي
		زمين فوتبال	20.000	350	8500 + (350 + 100)	زمين چمن + رختکن و ...
13	باشگاه سوارکاري		247.000	250	1000 +250	مديريت + اصطبل و ...
14	موتورسواري کوهستان (کراس)		302.000	-	-	آماده‌سازي مسير
15	هفته بازار		12.500	500	500 مترمربع	سازه‌هاي سبك
16	فروشگاه بزرگ		5.000	200	400 مترمربع	دو طبقه
17	خدمات پشتيباني		5.000	350	350 مترمربع	1 طبقه
18	فروشگاه‌ها و نمايشگاه‌هاي صنايع دستي (تجاري)		3.000	400	400	1
جمع			2.301.000	83.325	177.600	تراکم ساختماني: 7/7%

شرکت تعاونی - تفریحی چشمه سبز گلکان

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

ضوابط و مقررات کاربری ها

مهندسین مشاور شهر باغ

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

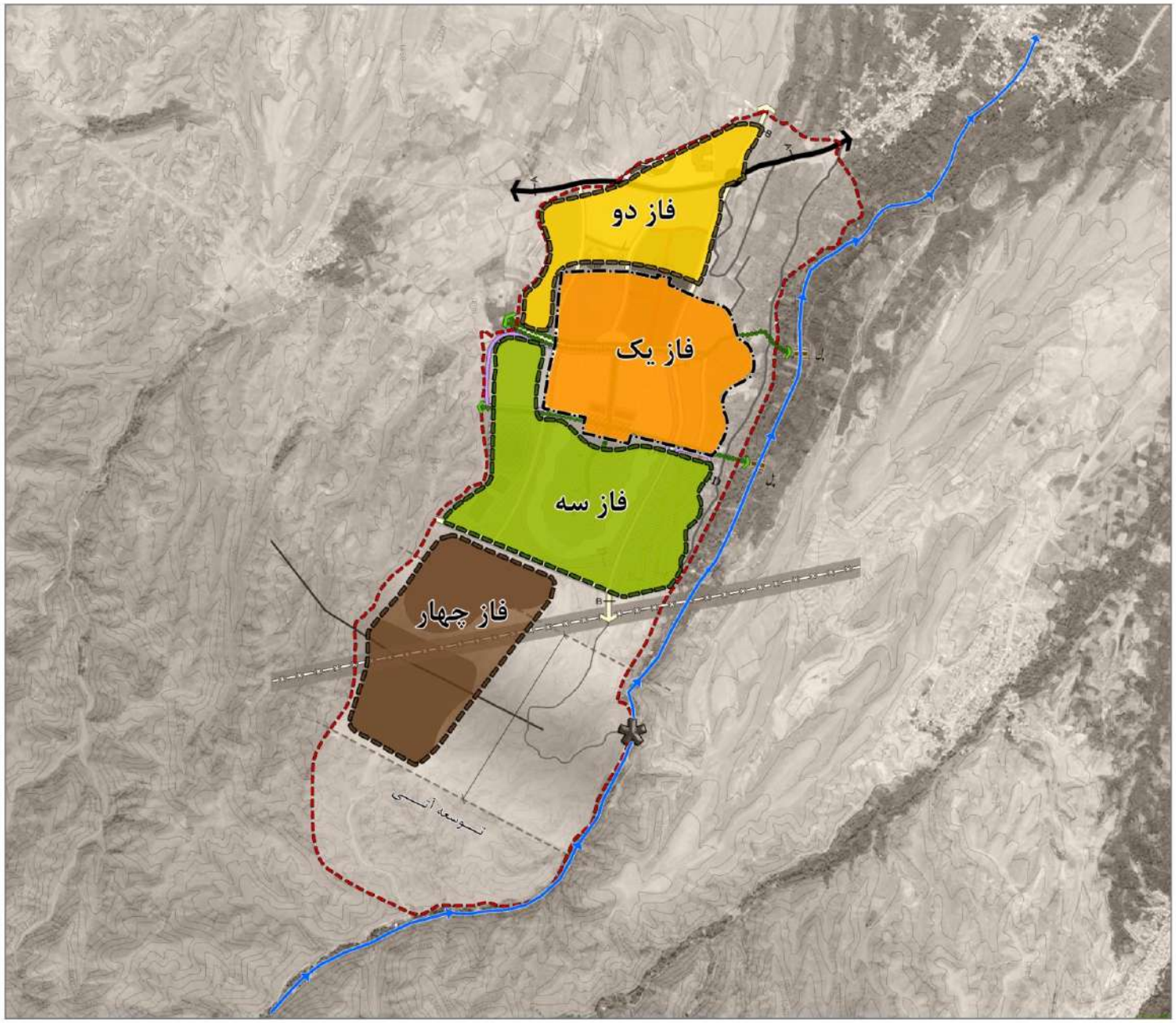
- محدوده فاز یک اجرا
- محدوده فاز دو اجرا
- محدوده فاز سه اجرا
- محدوده فاز چهار اجرا
- مسیر ۲۰ متری - A
- مسیر ۱۵ متری - B
- مسیر ۱۲ متری - C
- مسیر ۸/۵ متری - D
- مسیر ۵/۵ متری - E
- حریم گسل
- مسیر پیاده
- خط فشار قوی
- رودخانه
- محدوده طرح

عنوان نقشه:
اولویت اجرایی

مقیاس 1: 20000
0 280 560 840 متر
N

مدیر طرح: م. ع. حضرت	بررسی و پیشنهاد: ک. مسعودی
گستری: ک. مسعودی/ ف. سلمانی	ترسیم: گروه کامپیوتر
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: مهر ماه ۱۳۹۱

باشهر مهندسین مشاور



باشهر مهندسین مشاور

اولویت اجرایی

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلکان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلگان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

راهنما

- منطقه نمونه گردشگری
- بلوک ساختمانی
- اراضی مزروعی
- باغ
- مسیل
- مسیر رودخانه
- راهها

عنوان نقشه:
ارزشهای طبیعی - تاریخی
مقبره پیر گهواره گر

مقیاس 1: 20000
0 260 520 780 متر

مدیر طرح: ع.ا.ب. حضرت	بررسی و پژوهش: ک.مسعودی
کارشناس: ک.مسعودی-خ.سلیمانی	ترسیم: ر.چگینی-م.کمالی
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: اسفند ماه ۱۳۹۱

باقر شهر
مهندسین مشاور

باقر شهر
مهندسین مشاور

ارزشهای طبیعی - تاریخی مقبره پیر گهواره گر

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلگان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلگان

شرکت تعاونی تفریحی و گردشگری
چشمه سبز گلمکان

عنوان طرح:
طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

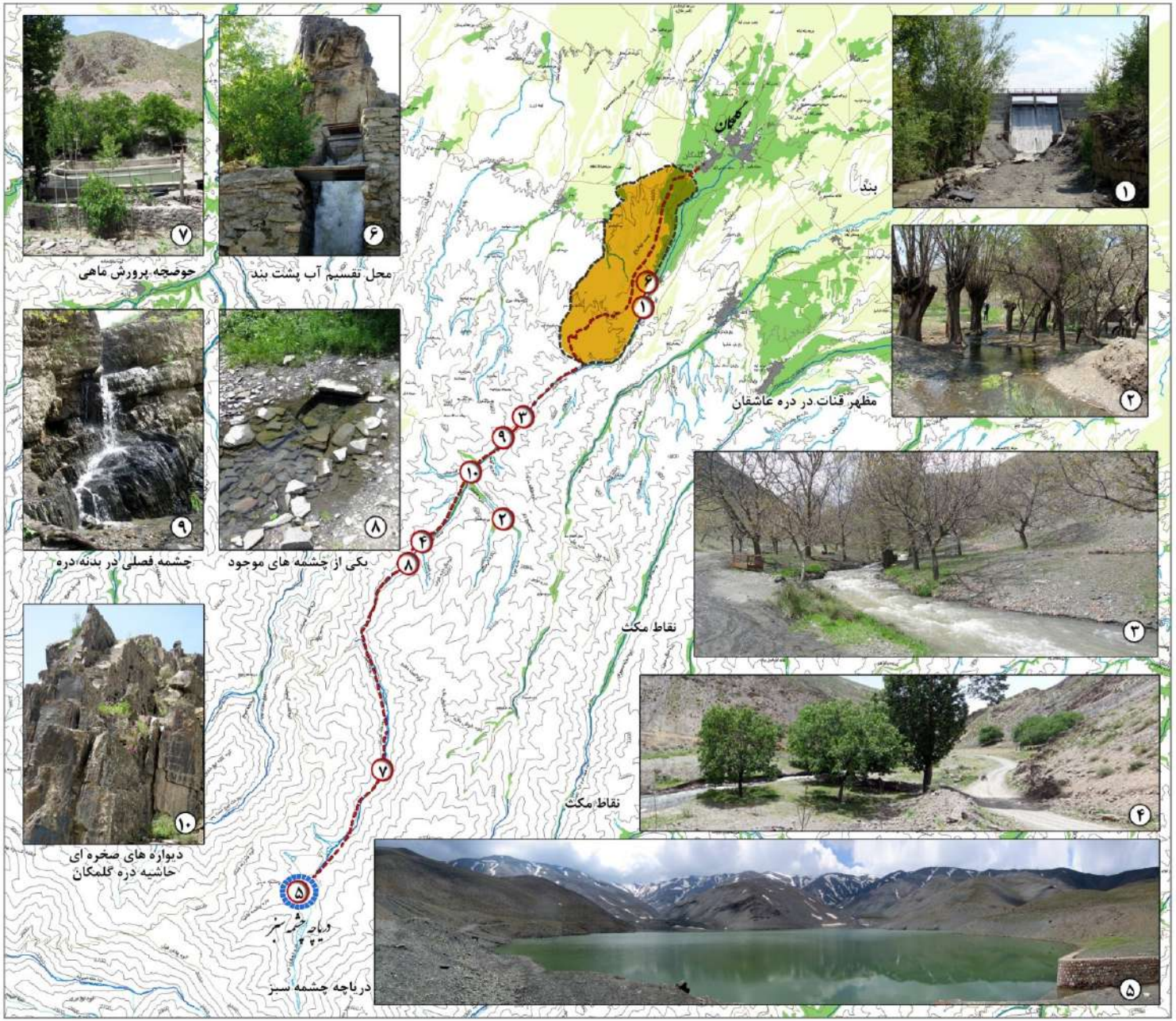
راهنما

- منطقه نمونه گردشگری
- بلوک ساختمانی
- اراضی مزروعی
- باغ
- مسیل
- مسیر رودخانه
- راهها

عنوان نقشه:
ارزشهای طبیعی - تاریخی مسیر و دریاچه چشمه سبز

مقیاس 1: 80000

تهیه طرح:	بررسی و پژوهش
کنترل:	ترسیم:
شماره طرح: 265-90-UE	تاریخ: تیر ماه ۱۳۹۱



حوضچه پرورش ماهی

محل تقسیم آب پشت بند

چشمه فصلی در بدنه دره

یکی از چشمه های موجود

دیواره های صخره ای
حاشیه دره گلمکان

ارزشهای طبیعی - تاریخی مسیر و دریاچه چشمه سبز

طرح جامع منطقه نمونه گردشگری گلمکان

شرکت تعاونی - تفریحی
چشمه سبز گلمکان