

## ۱-۲-۵- نقشه نوع استفاده از اراضی

برای ارائه الگوی مناسب جهت توسعه آتی و نحوه استفاده از اراضی شهر، بر خورداری از دیدی جامع و شناخت و ارزیابی ساختار آن اجتناب ناپذیر است. همانگونه که عنوان شد، شناخت و ارزیابی ساختار هر شهر می تواند به ارائه الگوی مناسب توسعه آتی آن منجر شود. A در این قسمت با توجه به ویژگی های کلی شهر قروه درمیزین به ارائه الگوی توسعه شهر پرداخته شده و کاربری پیشنهادی اراضی شهر در افق طرح تعیین می گردد.

کاربری زمین در مقیاس شهری به عوامل متعددی همچون محدودیت زمین، شکل و موقعیت اراضی، انواع فعالیت ها، تراکم و تمرکز، نحوه توزیع اراضی میان کاربری های گوناگون و نظایر آنها وابسته است.

توجه به عوامل سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی در برنامه ریزی کاربری ها اهمیت بسیاری دارد و عملکرد هر کاربری نحوه پخشایش آن را مشخص می کند. به عنوان مثال مراکز خدماتی و تجاری گرایش به مرکز داشته و عامل دسترسی برای تعداد افراد بیشتری از شهروندان در استقرار اینگونه کاربری ها مؤثرند. علاوه بر این، برنامه ریزی شهری باید فراتر از اهداف کالبدی و کارکردی به نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم پاسخگو باشد. از اینرو شهرسازی با عرصه های دیگر مانند کیفیت محیط، رفاه عمومی، عدالت اجتماعی، هدایت و مشارکت شهروندان در فضای شهری و... نیز مواجه است.

اصولاً طرح‌های توسعه شهری به دنبال ایجاد نظام به هم پیوسته ساخت شهر هستند. در ساخت شهر روابطی که بین اجزاء و عناصر آن وجود دارد به کل مجموعه معنا می‌بخشند. این رابطه و پیوستگی میان اجزاء و عناصر شهر از اهمیت بسیاری برخوردار بوده و حتی می‌تواند نماد پیوستگی اجتماعی باشد. اگر محیط کالبدی از رابطه و پیوستگی برخوردار نباشد، عملکردهای اجتماعی را با مشکل مواجه می‌سازد.

بسیاری بر این اعتقادند که در گذشته رابطه بین اجزاء و عناصر بیشتر از امروز مورد توجه قرار می‌گرفته، در حالی که امروزه نظام به هم پیوسته ساخت شهر، به قطعات جدا افتاده تبدیل شده و جداسازی عملکردها که رابطه میان عناصر مختلف را از میان برده، بر زندگی شهری تأثیر منفی گذارده است. در نظریه پیوستگی شهری<sup>۱</sup> تأکید عمده بر ارتباط فضایی و نظام حرکتی است که موجب می‌شود عناصر مجزای شهر در یک ساخت طراحی شده کلان‌تر و در مقیاس شهری با هم ارتباط پیدا کنند. پیوستگی میان عناصر مختلف شهر موجب حفظ عملکردها و پیوستگی اجتماعی می‌گردد<sup>۲</sup>.

ساختار شهری از شبکه‌های مختلف، قطب‌ها، محورها و جریان‌های تردد تشکیل شده است. شبکه‌های فنی اداره‌ها و شبکه‌های گوناگون، حجم‌های ساخته شده، فضاهای خالی، جریان‌های اقتصادی، تولیدی، مبادله‌ای و مصرف، تسهیلات اجتماعی و فرهنگی، قدرت‌ها، آثار نمادین و مفاهیم بر ساختار شهری تأثیر می‌گذارند. در پایان، ساختار شهر نتیجه کلیه نیروهایی است که در فضای شهری ایفای نقش می‌کنند و نقش شهرساز کمک به پویایی آن است<sup>۳</sup>.

<sup>۱</sup>- این نظریه از خطوطی که اجزاء و عناصر شهری را با یکدیگر پیوند می‌دهد گفتگو می‌کند و به شهرسازان یاری می‌رساند تا نظام راه‌های ارتباطی و شبکه‌ای که به فضا ساخت می‌دهد را سازمان داده و بتواند فضاهای عمومی را به صورت یک کل در شهر نشان دهند. ادوموند بیکن با طرح مرکز شهر فیلاذلفیلا در سال ۱۹۶۴ از پیشگامان آن محسوب می‌شود.

<sup>۲</sup>- بذرگر، محمدرضا، شهرسازی و ساخت اصلی شهر، انتشارات کوشامهر، ۱۳۸۲

<sup>۳</sup>- جای باسپه و برنارد دزر، شهر، ترجمه علی اشرفی، انتشارات دانشگاه هنر، ۱۳۷۷

برای تهیه نقشه نحوه استفاده از اراضی و ارائه چارچوبی مناسب برای توسعه آتی شهر، غور در تجربیات گذشته و طرح‌های پیشین تهیه شده برای شهر ضروری است. این طرح‌ها عمدتاً مشتمل بر اسنادی در جهت هدایت و کنترل توسعه شهر است که حدود و نحوه توسعه شهر را تحت تأثیر قرار داده است. لذا لازم است با ارزیابی نقاط قوت و ضعف این طرح‌ها به راهکارهای مناسب جهت هدایت جریان توسعه این شهر دست یافت.

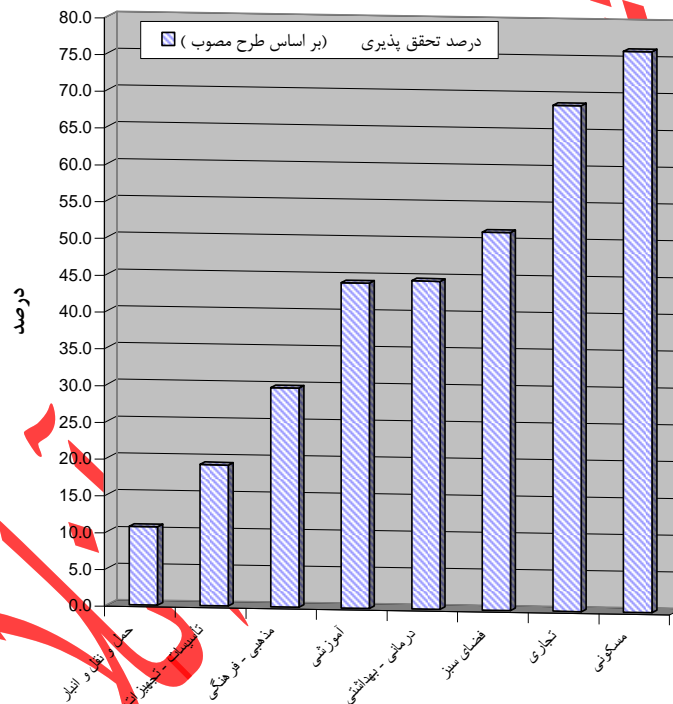
تنها طرح مصوب شهر قره درجزین، طرح هادی این شهر است که کار تهیه آن در سال ۱۳۷۱ آغاز شده و نهایتاً در سال ۱۳۷۶ به تصویب نهایی رسیده است.

این طرح جمعیت شهر را در افق طرح (۱۳۸۴) معادل ۱۵۰۰۰ نفر برآورد کرده است اما با توجه به جمعیت موجود شهر در حال حاضر (۹۶۳۸ نفر) میزان تحقق‌پذیری جمعیت شهر ۲۳/۴ درصد بوده است. در این طرح سرانه شهری هر شهروند ۱۳۱/۵ متر مربع مشخص شده است.

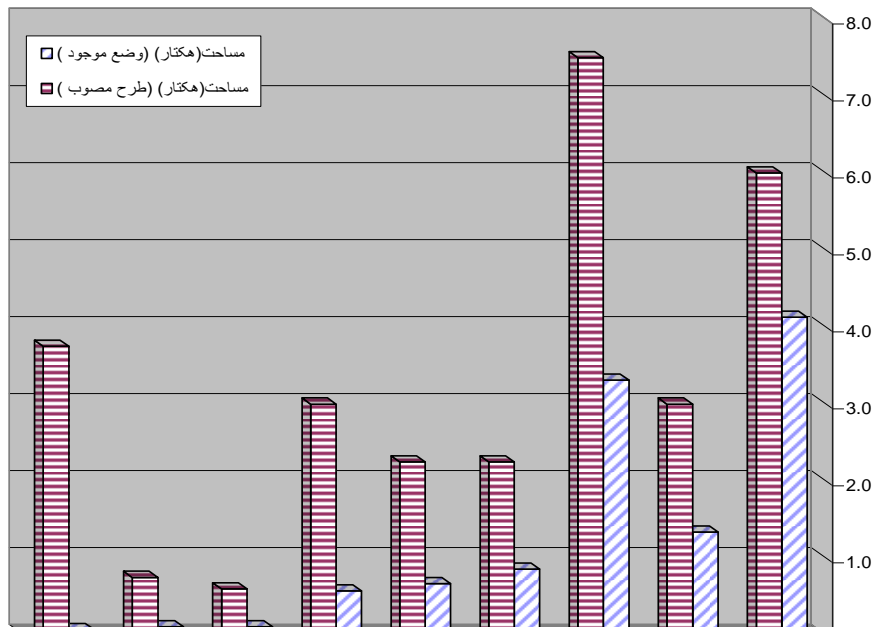
در یک جمع‌بندی کلی، می‌توان از کاربری‌هایی که تحقق‌پذیری بالای ۵۰ درصد داشته‌اند بعنوان درصد تحقق‌پذیری مناسب یاد کرد. این کاربری‌ها به ترتیب شامل کاربری مسکونی و فضای سبز می‌باشند. کاربری‌های بهداشتی- درمانی، آموزشی و اداری تحقق‌پذیری نسبتاً مناسب داشته‌اند.

به طور کلی تحقق‌پذیری کاربری‌های مورد بررسی (به غیر از شبکه معابر) معادل ۶۲/۲ درصد است که نشان می‌دهد علیرغم عدم تحقق جمعیت پیشنهادی طرح، کاربری‌های پیشنهادی آن تحقق‌پذیری نسبتاً مناسبی داشته‌اند. نمودار شماره ۱-۵۲۱ و ۲-۵۲۱ گویای میزان تحقق‌پذیری کاربری‌هاست.

نمودار شماره ۱-۵۲۱: مقایسه میزان تحقق پذیری کاربری‌های شهری طرح هادی مصوب شهر قروه درجزین



نمودار شماره ۲-۵۲۱: مقایسه سطوح پیشنهادی و تحقق یافته طرح هادی مصوب شهر قروه درجزین



علاوه بر بررسی کمی میزان تحقق پذیری و یا عدم تحقق پذیری کاربری های پیشنهادی طرح مصوب پیشین شهر قروه درمیزین، بررسی مغایرت کاربری های وضع موجود شهر با پیشنهادات طرح هادی الزامی است. نمودار ۳-۵۲۱ به مقایسه همزمان کاربری های پیشنهادی طرح هادی مصوب با وضع موجود بر اساس میزان تحقق پذیری، عدم تحقق و یا مغایرت کاربری ها پرداخته است.

داده های این نمودار نشان دهنده وجود بیشترین مغایرت استقرار در کاربری جهانگردی و اقامتی و کمترین مغایرت در استقرار کاربری مسکونی می باشد. این نمودار به طور کلی میزان تحقق پذیری، عدم تحقق و یا مغایرت کاربری های وضع موجود با طرح پیشنهادی را نشان می دهد. همچنین بررسی های موردی نشان می دهد که عمده ترین مغایرت ها، مربوط به استقرار کاربری بهداشتی، حمل و نقل و انبارداری، تأسیسات و تجهیزات شهری، نظامی و انتظامی و دامداری در محلی به جز محل پیشنهادی در آنهاست. در ادامه به تشریح چگونگی این مغایرت ها پرداخته می شود:

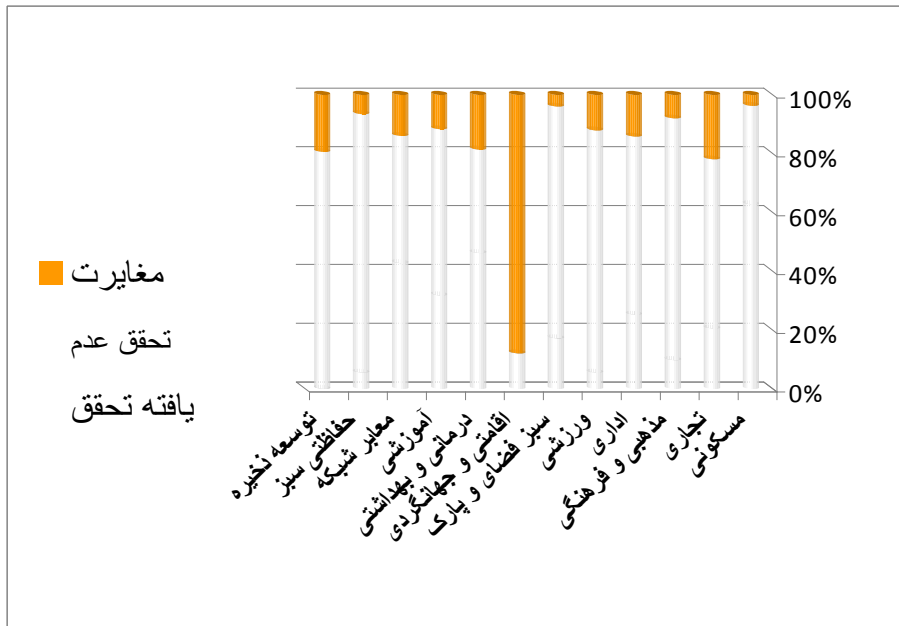
- عدم تملک اراضی مناسب برای استقرار تأسیسات و تجهیزات شهری موجب استقرار این کاربری ها در سایر پهنه های پیشنهادی چون حمل و نقل و انبارداری، مسکونی، اداری و سبز حفاظتی گشته است.

- با وجود تعیین شدن پهنه‌ای در شمال محدوده شهر به عنوان پهنه اداری، در حال حاضر استقرار کاربری‌های اداری و انتظامی در داخل پهنه سبز حفاظتی بخشی از مغایرت‌های وضع موجود و طرح مصوب را تشکیل می‌دهد.

- بررسی وضعیت موجود استقرار کاربری‌های شهر قره درجین، نشان دهنده احداث چندین واحد دامداری در محدوده شهر برخلاف مندرجات طرح قبلی است که عدم تحقق میزان گسترش پیش‌بینی شده برای شهر و سهم قابل توجه اراضی بایر رها شده در شهر را می‌توان از دلایل این مغایرت دانست.

به طور کلی، مهمترین دلایل وجود این مغایرت‌ها را می‌توان در نحوه منطقه‌بندی عملکردی طرح قبلی و اشتباه در برآورد میزان جمعیت پذیری شهر در افق طرح (که موجب تعیین سطوح مازاد برای توسعه شهری و کمک به رشد بی‌قواره شهر شده است)، عدم تملک اراضی پیش‌بینی شده برای احداث کاربری‌های عمومی و تمایل شهر برای تملک اراضی سبز حفاظتی، فضاها سبز و تأسیسات و تجهیزات، جهت استقرار کاربری مسکونی و تجاری به منظور بهره‌مندی از ارزش افزوده آن دانست.

نمودار شماره ۳-۵۲۱: مقایسه میزان تحقق پذیری، عدم تحقق و مغایرت کاربری‌های طرح هادی مصوب شهر قره درجین



ضمناً نقشه شماره ۱-۵۲۱ کاربری اراضی پیشنهادی طرح هادی مصوب است. جدول شماره ۱-۵۲۱ نحوه استفاده از اراضی در محدوده ۲۴۴ هکتاری شهر را نشان می دهد. داده های جدول حاکی از آن است که نزدیک به ۱۲۰ هکتار از اراضی شهر (۴۹ درصد) تحت توسعه قرار گرفته است و مابقی زمین های داخل محدوده (۵۱ درصد) شامل زمین های بایر، مزارع، باغات و... و در کل زمین های توسعه نیافته است. نمودار شماره ۳-۵۲۱ سهم کاربری های مختلف شهری را نشان می دهد.

طرح توسعه و عمران شهر قره درجین

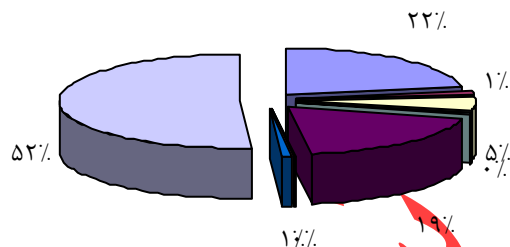
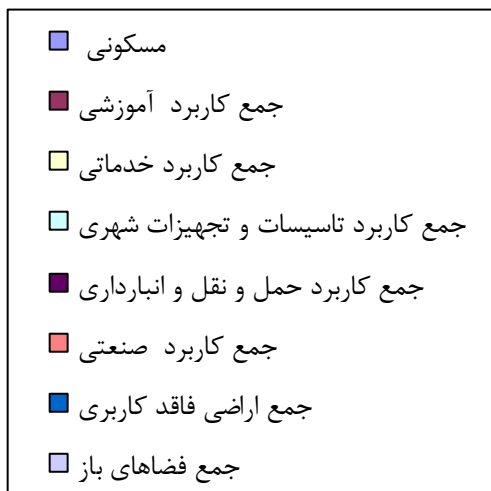
شهرسازی آنلاین- پایگاه تخصصی شهرسازی ایران

www.shahrsazionline.com

جدول شماره ۱-۵۲۱: سطح و سرانه کاربری اراضی در محدوده مصوب شهر قره درجین (سال ۱۳۸۶)

کاربرد	کاربری	مساحت	سرانه (m <sup>2</sup> ) (جمعیت: ۹۶۳۸ نفر)	درصد نسبت به سطوح ساخته شده	درصد نسبت به کل شهر
مسکونی	مسکونی	۵۳۳۵۵۰.۶۷	۵۵.۳۶	۴۴.۷۳	۲۱.۸۶
آموزشی	مهد کودک	۶۰۹.۱۴	۰.۰۶	۰.۰۵	۰.۰۲
	دبستان	۶۲۳۴.۱۹	۰.۶۵	۰.۵۲	۰.۲۶
	راهنمایی	۸۶۶۹.۴۹	۰.۹۰	۰.۷۳	۰.۳۶
	دبیرستان ، هنرستان و فنی حرفه ای	۱۵۷۵۸.۳	۱.۶۴	۱.۳۲	۰.۶۵
	پیش دانشگاهی	۱۸۵۳.۵۶	۰.۱۹	۰.۱۶	۰.۰۸
جمع کاربرد آموزشی					
خدمات	تجاری	۲۹۴۳۱.۵۲	۳.۰۵	۲.۴۷	۱.۲۱
	مذهبی	۴۱۰.۱	۰.۴۳	۰.۳۴	۰.۱۷
	اداری	۸۵۷۶.۲۳	۰.۸۹	۰.۷۲	۰.۳۵
	نظامی و انتظامی	۱۱۰۵.۸۳	۰.۱۱	۰.۰۹	۰.۰۵
	ورزشی	۷۳۳.۰۵	۰.۰۸	۰.۰۶	۰.۰۳
	فرهنگی	۲۵۹۳.۰۴	۰.۲۷	۰.۲۲	۰.۱۱
	پارک و فضای سبز	۶۱۶۳۶.۳۵	۶.۴۰	۵.۱۷	۲.۵۳
	جهانگردی و پذیرایی	۱۱۰۴.۳۶	۰.۱۱	۰.۰۹	۰.۰۵
	درمانی	۱۲۲۴۷.۹۳	۱.۲۷	۱.۰۳	۰.۵۰
	بهداشتی	۱۱۳۳.۲	۰.۱۲	۰.۱۰	۰.۰۵
	سایر آموزشی	۴۷۱.۸۱	۰.۰۵	۰.۰۴	۰.۰۲
جمع کاربرد خدماتی					
تاسیسات و تجهیزات شهری	تاسیسات شهری	۳۵۲۵.۱۹	۰.۳۷	۰.۳۰	۰.۱۴
	گورستان	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
	تجهیزات شهری	۲۲۲۶.۶۳	۰.۲۳	۰.۱۹	۰.۰۹
جمع کاربرد تاسیسات و تجهیزات شهری					
حمل و نقل و انبارداری	پارکینگ	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
	انبارداری	۳۱۸۳.۴۶	۰.۳۳	۰.۲۷	۰.۱۳
	حمل و نقل برون شهری	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
	حمل و نقل درون شهری	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
	معابر	۴۶۴۷۵۹.۷۱	۴۸.۲۲	۳۸.۹۷	۱۹.۰۴
جمع کاربرد حمل و نقل و انبارداری					
صنایع کارگاهی کوچک	صنایع کارگاهی کوچک	۱۱۳۵۰.۷۳	۱.۱۸	۰.۹۵	۰.۴۷
	صنایع بزرگ	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
	جمع کاربرد صنعتی				
سایر	دامپروری	۳۱۱۱.۹۱	۰.۳۲	۰.۲۶	۰.۱۳
	درحال ساخت	۱۴۷۵۴	۱.۵۳	۱.۲۴	۰.۶۰
	متروکه	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
جمع اراضی فاقد کاربری					
جمع سطوح ساخته شده					
فضاهای باز	باغات	۵۷۰۴۰.۸۴	۵.۹۲		۲.۳۴
	مزارع	۲۷۸۷۷۱.۹۳	۲۸.۹۲		۱۱.۴۲
	مراتع	۱۲۳۳۳۰	۱۲.۸۰		۵.۰۵
	بایر	۷۵۶۹۷۸.۹۴	۷۸.۵۴		۳۱.۰۲
	مخروبه	۱۸۷۳۳.۳۶	۱.۹۴		۰.۷۷
	قنات	۲۷۲۰.۶۳	۰.۲۸		۰.۱۱
	طرح توسعه و عمران شهر قره درجین	۱۲۴۷۶۷۹.۳۸	۱۲.۰۵		۰.۴۱
جمع فضاهای باز					
۵۱.۱۳					





همان‌گونه که تاکنون ارائه شده، طرح جامع شهر قره درمیزین پس از اتمام مراحل شناخت و تحلیل وضعیت موجود شهر و حوزه نفوذ آن و در راستای ارائه چارچوب مناسب برای توسعه آینده شهر، به ارائه سه الی و توسعه پیشنهاد پرداخته است. مهم‌ترین اقدامات انجام شده برای این الی وها پیشنهاد به قرار ذیل می‌باشند:

▪ تمرکززدایی از محدوده مرکزی و متراکم شهر

- تقویت فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی در جهت ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان

- انتقال صنایع مزاحم درون شهر به خارج از محدوده آن

- اتخاذ سیاست تحکیم شهری و حداکثر استفاده از قابلیت‌های درونی بافت شهر

- رعایت سلسله مراتب حمل و نقل شهری

- حفاظت از منابع زیست محیطی در راستای توسعه پایدار

پس از تهیه و ارائه الگوهای پیشنهادی در جلسه..... مورخ / / الگوی شماره ۳ توسعه

به عنوان الگوی نهایی مصوب گشته و در ادامه به تشریح پیشنهادات این الگو پرداخته خواهد شد.

## تشریح پیشنهادات الگوی توسعه پیشنهادی مصوب

در تشریح و توضیح پیشنهادات این طرح در گام نخست پیشنهادات مربوط به مرکز اصلی شهر و سپس مراکز فرعی آن ارائه می گردند. اهمیت مرکز شهر ناشی از قدرت جاذبه آن است که از تعداد و ظرفیت محورهای منتهی به آن و جریان ترددی آنها مایه می گیرد. اگر نقش های مرکز شهر توسعه یافته و تغییر یابد قادر خواهد بود تا گسترش یافته، جاری گشته و به صورت مراکز اختصاصی پراکنده گردد و به سمت پهنه های جدید گسترش یابد. هنگامی که کارکرد بخش های مختلف شهر به خوبی مشخص شود، مرکز شهر اغلب همان مرکز تجاری اش محسوب خواهد شد. یکی از تلاش های عمده طرح های شهری بر پیش بینی تحول و انطباق مرکز شهر و محورهای قدیمی و ایجاد محورهای تازه و تغییر ساختار تک هسته ای به سوی چند هسته ای شدن است. پیشنهادات این طرح جهت ساماندهی محدوده مرکزی این شهر (بلوار امام خمینی، حدفاصل میدان امام خمینی تا تقاطع خیابان ولیعصر) بدین شرح می باشد:

- تمرکززدایی از محور امام خمینی و انتقال بخشی از کارکردهای این راسته به بلوار معلم و

بلوار شهدا

بدین منظور علاوه بر اتخاذ سیاست های مناسب برای خدماتی- تجاری از این راسته لازم است نسبت تغییر مکان صنایع کارگاهی خرد (که فاقد شرایط سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی متناسب با این محدوده هستند) اقدام شود. نحوه و مکان انتقال این کاربری ها در ادامه، ارائه خواهد گردید.

## ▪ تقویت فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی در جهت ارتقاء کیفیت زندگی

### شهروندان

رهیافت طرح برای تحقق این سیاست، تقویت فضاهای شهری از طریق ایجاد اختلاط عملکردی و جانمایی مراکز خدماتی و تجاری مورد نیاز به صورت خطی در امتداد محورهای اصلی شهر و همچنین پیش‌بینی مراکز خدماتی در محلات ۵ گانه شهر است.

مقصود از محله، حقیقتی شهری است که سیمای عینی (عملکردها، تراکم‌ها و لبه‌ها) و ذهنی دارد و فضایی است که ساکنانش آن را احساس می‌کنند و خواسته‌هایشان را در آن می‌جویند. هرچند که در دوره‌های اخیر و با گسترش بی‌رویه شهرها و از هم پاشیدن روند بطئی و درون‌زای توسعه شهرها، محلات نیز از خصوصیت خودگردانی، داشتن مراکز خاص و جریان زندگی خاص خود دور افتاده‌اند و تشخیص دقیق محلاتی که ساکنانش هویت خود را به نام آن نسبت دهند، بسیار مشکل شده است و معیارهای تشخیص محلات نه اجتماعات محلی که بیشتر ملاک‌های کالبدی است. با این اوصاف و با توجه به آنچه که پیشتر گفته شد، محدوده این شهر به ۵ محله تفکیک گشته که در این طرح جهت تأمین نیازهای این محلات در کنار توجه به گرایش ساکنان به تأمین نیازهای خود از راسته‌های اصلی و تأمین آن، برای هر یک از محلات نیز پهنه‌های خدماتی پیش‌بینی شده است.

## ▪ انتقال صنایع مزاحم درون شهری به خارج از محدوده آن

- پیشنهادات طرح جامع جهت تأمین اراضی مناسب برای تغییر مکان صنایع موجود شهر و توسعه

صنعتی شهر بدین ترتیب می‌باشد:

در مکان‌یابی صنایع، دو نکته حائز اهمیت است. اول اینکه چه صنایعی باید یا می‌توانند در شهر مستقر شوند و چه صنایعی باید به خارج از شهر منتقل گردند و دوم اینکه این صنایع چگونه در داخل و خارج از شهر توزیع و مکان‌یابی شوند.

در مکان‌یابی و ساماندهی صنایع خرد درون شهری، ضوابط و معیارهایی مانند سازگاری، مطلوبیت، ظرفیت و وابستگی دارای اهمیت می‌باشند. سازگاری بدین معنی است که کاربری‌های واقع در حوزه نفوذ متقابل هم با یکدیگر همخوان بوده و ایجاد مزاحمت و مانع برای انجام فعالیت‌های دیگر ننمایند. مطلوبیت به خصوصیات خاص هر کاربری و نیاز خاص هر یک از آنها اشاره داشته که می‌باید با خصوصیات محل استقرار آن همخوانی داشته باشد. عامل ظرفیت بر مبنای مقیاس و ظرفیت هر کاربری و سطوح مختلف مکان استقرار آن، بر انطباق این دو مقیاس اشاره دارد و عامل وابستگی به فعالیت‌های وابسته ارتباط یافته و نظر به موقعیت خاص هر کاربری، ارتباطات آن را با دیگر کاربری‌ها در جهت تقویت همگرایی‌های میان آنها بررسی می‌نماید. به همراه موارد فوق معیارهایی چون تأمین تسهیلات و دسترسی، پارکینگ، حریم ترافیک و... نیز تأثیرگذار می‌باشند.

در این طرح، پیشنهادات مبتنی بر انتقال کاربری‌های درون شهری مضر و ناهمخوان با شرایط فوق به خارج از شهر و به پهنه‌ای در شرق محدوده شهری و در حاشیه جاده قره - کاج ارائه گردیده است تا با پیش‌بینی این پهنه صنعتی از یک سو صنایع مضر شهری به مکانی جدید منتقل گشته و از سوی دیگر به بهبود وضعیت اشتغال و ایجاد فرصت‌های جدید شغلی منجر شود. خاصه اینکه وجود کارخانه سیمان و مجتمع صنایع فولاد در حال تأسیس در جوار این سایت صنعتی، وضعیت مناسبی را جهت جذب فرصت‌های اقتصادی و رونق صنایع وابسته فراهم می‌آورد.

در مکان یابی این محوطه صنعتی، تأمین تسهیلات عمومی خصوصاً دسترسی مناسب به همراه اتخاذ تمهیدات لازم از نظر آلودگی ها و استانداردهای زیست محیطی لحاظ شده است. جهت تأمین دسترسی مناسب طرح پیشنهاد، برای مکان یابی پایانه حمل و نقل در مجاورت این محوطه راهگشا خواهد بود.

#### ▪ اتخاذ سیاست تحکیم شهری در جهت استفاده از قابلیت های داخل محدوده فعلی

در تعیین محدوده پیشنهادی شهر با توجه به وسعت اراضی بایر وضع موجود شهر (حدود ۳۵ درصد اراضی وضع موجود) پیشنهادی مبتنی بر توسعه این محدوده ارائه نشده و سیاست طرح بر استفاده بهینه از اراضی داخل محدوده. به عنوان ظرفیت های توسعه (خصوصاً برای تأمین نیازهای مسکونی) استوار است.

در رابطه با برنامه ریزی اراضی بایر باید با دیدی کلی به مجموعه شهر برای تأمین نیازهای مختلف آن بدانها نگریت تا بدین وسیله هم از گسترش بی رویه شهر جلوگیری شده و هم از زمین به عنوان یک ثروت عمومی استفاده بهینه انجام شده و هزینه های بی رویه توسعه شهری به ساختار آن تحمیل نگردد.

#### ▪ رعایت سلسله مراتب حمل و نقل شهری

بدین منظور این طرح به ارائه سلسله مراتب حمل و نقل شهری و پیشنهادات و تمهیدات لازم جهت بهبود کیفیت و امنیت حمل و نقل شهر قروه در جزین پرداخته است.

توجه به ظرفیت حمل و نقل در سطوح مختلف و ارائه سلسله مراتب برای آن از الزامات تهیه طرح های توسعه شهری است. از آنجا که نقشه شبکه معابر شهر به طور مبسوط در بند دیگری ارائه خواهد گردید، در این بند تنها به معرفی پیشنهادات این طرح جهت بهبود کیفیت حمل و نقل شهر پرداخته می شود.

تمایل طرح جهت سازماندهی مناسب تردد درون شهری و ممانعت از جریان یافتن ترافیک ترانزیتی و باری، بر ایجاد محوری کمربندی در غرب این شهر می باشد تا از ورود وسایل حمل و نقل سنگین به معابر شریانی درون شهری جلوگیری به عمل آید. از طرفی، این طرح با پیشنهاد دو پهنه جهت خدمات پایانه ای حمل و نقل و مسافر در شمال و غرب شهر بر ایجاد مکانی مناسب برای ساماندهی حمل و نقل برون شهری نیز اهتمام می ورزد.

#### ▪ ارائه پیشنهادات لازم جهت بهبود وضعیت زیست محیطی محدوده و حفاظت از منابع اکولوژیکی آن

حفاظت از مراتع و منابع طبیعی پیرامون شهر از مهمترین عوامل جهت ترسیم آینده ای پایدار برای شهر است. به طور کلی، با تعیین حریم هر شهر از اراضی پیرامونی آن جهت بهره برداری بهینه از آنها و جلوگیری از تخریب و ساخت و ساز بی رویه حفاظت می شود. در این طرح، علاوه بر تعیین حریم شهر به ارائه پیشنهادات دیگری به شرح ذیل برای حفاظت از منابع طبیعی پیرامونی اقدام می شود:

- حفاظت از اراضی شرقی شهر از طریق اعمال حریم مسیل شرقی شهر و ممانعت از ساخت و ساز در شرق آن و همچنین اعمال حریم کمربندی غربی و ممانعت از ساخت و ساز در پهنه غربی آن و تقویت نقش این دو عامل طبیعی و انسان ساخت به عنوان لبه و دیواره محافظ در مقابل گسترش بی رویه شهر.

- حفاظت از اراضی جنوبی شهر از طریق تعیین پهنه‌های حفاظتی در جنوب شهر.

- انتقال گورستان شهر از مکان فعلی آن به نقطه‌ای مناسب در شرق آن با توجه به ضوابط زیست

محیطی و جهت باد غالب شهر.

برای ارائه مناسب نقشه نحوه استفاده از اراضی که عرضه کننده نحوه بهره‌برداری از اراضی شهر در طول دوره برنامه‌ریزی طرح جامع است، علاوه بر پیش‌بینی میزان جمعیت اضافه شونده به شهر در سال‌های آتی و برآورد نیازهای آنها، ارزیابی وضعیت فعلی استفاده از اراضی محدوده شهر و ارزیابی نحوه ارائه انواع خدمات شهری (و حتی ناحیه‌ای) و شناسایی قابلیت‌ها و کمبودهای آن، بسیار ضروری است. بنابراین، در این بخش از گزارش، پس از شناخت قابلیت‌ها و کمبودهای وضع موجود بر اساس معیارهای تعریف شده و پس از طی روند ارزیابی و برآورد وضع موجود و آتی طی چند مرحله، میزان جمعیت‌پذیری به تبع آن سطوح خدماتی مورد نیاز با مفروضات مختلف (با ارائه جمعیت برنامه‌ریزی و جمعیت افق طرح)، ارائه می‌گردد.

همانگونه که پیشتر عنوان شد، محدوده شهر قره درمیزین به ۵ محله تقسیم و این ۵ محله، اساس تقسیمات کالبدی این طرح را تشکیل می‌دهند که در ادامه این مرحله از مطالعات و طی مراحل که در

ادامه ارائه خواهد شد، پیش‌بینی‌های طرح جامع در سطح این محلات نیز در سطوح فرامحله‌ای و شهری بیان خواهد شد:

الف) در نخستین گام، در هر مرحله به محاسبه پتانسیل‌های توسعه پرداخته شده است. بر این اساس، در هر محله پتانسیل توسعه در وضع موجود بر مبنای وجود سطوح بایر، واحدهای مخروبه، اراضی زراعی کوچک مقیاس داخل محدوده و مراتع به این شرح محاسبه شده است:

جدول شماره ۲-۵۲۱: پتانسیل توسعه موجود به تفکیک محلات و کل شهر قروه در جزین

تقسیمات کالبدی	پتانسیل توسعه (هکتار)	جمعیت سال ۱۳۸۶
۱	۲۰/۳	۳۶۵۶
۲	۱۴/۳	۷۷۹
۳	۱۷/۷	۳۰۵۷
۴	۴۸/۳	۱۲۸۳
۵	۵/۶	۸۶۳
جمع	۱۰۶/۲	۹۶۳۸

ملاحظه می‌شود که محله چهار با داشتن ۴۸/۳ هکتار اراضی، واجد پتانسیل توسعه در وضع موجود، بیشترین پتانسیل را دارا بوده و در مجموع، در کل شهر ۱۰۶/۲ هکتار اراضی قابلیت توسعه موجود است.

ب) برای محاسبه سطوح خدماتی مورد نیاز در افق طرح، نخست می‌بایست به ارزیابی وضع موجود ارائه خدمات پرداخت. جدول زیر ارائه دهنده سطوح خدماتی وضع موجود شهر قروه در جزین در محلات مختلف در مقیاس‌های محله‌ای و فرامحله‌ای (شهری و ناحیه‌ای) بر اساس شعاع عملکرد انواع کاربری‌هاست.

جدول شماره ۳-۵۲۱: سطوح موجود ارائه خدمات در مقیاس محله‌ای و فرامحله‌ای به تفکیک محلات و کل شهر

قروه در جزین



تقسیمات کالبدی	سطوح موجود خدمات (هکتار)	
	مقیاس محله‌ای	مقیاس شهری- ناحیه‌ای
۱	۱/۱۷	۲/۹۸
۲	۰/۳۸	۲/۱۴
۳	۱/۷۱	۱/۹۳
۴	۰/۰۶	۲/۳۹
۵	۰/۷۳	۲/۳۷
جمع	۴/۰۴	۱۱/۸۲
مجموع	۴/۱۵	۲/۹۸

از سوی دیگر همانگونه که در پیشتر و در بخش ۶-۲-۴ نیز ارائه شد، سرانه‌های پیشنهادی کاربری شهری به تفکیک مقیاس عملکردی به شرح جدول زیر می‌باشد. بر اساس داده‌های این جدول سطوح بهینه مورد نیاز برای جمعیت ۹۶۳۸ نفری سال ۱۳۸۶ این شهر در قالب جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره ۴-۵۲۱: سطوح بهینه مورد نیاز به مقیاس محله‌ای و فرامحله‌ای به تفکیک محلات در کل شهر قروه درجین

تقسیمات کالبدی	سطح بهینه مورد نیاز بر اساس جمعیت سال ۱۳۸۶	
	عملکرد محله‌ای (هکتار)	عملکرد شهری- ناحیه‌ای (هکتار)
۱	۲/۹	۷/۸
۲	۰/۶	۱/۷
۳	۲/۴	۶/۵
۴	۱	۲/۷
۵	۰/۷	۱/۸
جمع	۷/۶	۲۰/۴
مجموع	۱۰/۶	۲/۳

ج) اختلاف سطح خدماتی وضع موجود و سطح بهینه مورد نیاز، بیانگر نیاز خدماتی جمعیت

(۹۳۶۸ نفری) وضع موجود است که به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۵-۵۲۱: نیاز خدماتی جمعیت موجود در مقیاس محله ای و فرامحله به تفکیک محلات در کل شهر

قروه در جزین

نیاز خدماتی جمعیت موجود (۹۳۶۸ نفر)			تقسیمات کالبدی
مجموع	مقیاس شهری- ناحیه ای	مقیاس محله ای	
۶/۵	۴/۸	۱/۷	۱
-۰/۳	-۰/۵*	۰/۲	۲
۵/۲	۴/۵	۰/۷	۳
۱/۳	۰/۳	۱/۵	۴
-۰/۶	-۰/۵	-۰/۱	۵
۱۲/۲	۸/۶	۳/۶	جمع

در گام بعدی بر اساس کسر نمودن نیازهای خدماتی موجود از پتانسیل موجود (بند الف)، پتانسیل توسعه شهر برای جمعیت آتی آن حاصل می گردد که به شرح جدول زیر می باشد. نکته مورد توجه در این جدول در نظر گرفتن درجات و لحاظ نمودن سطح مورد نیاز معابر (با توجه به شکل گیری شریان های اصلی در شهر قروه در جزین، سطوح مورد نیاز برای شبکه معابر ۲۵ درصد لحاظ شده است) و بدون در نظر گرفتن شبکه معابر است که در ادامه به تشریح آن پرداخته می شود.

جدول شماره ۶-۵۲۱: پتانسیل توسعه برای جمعیت آتی شهر قروه در جزین به تفکیک محلات شهر

پتانسیل توسعه برای جمعیت آتی (هکتار)		تقسیمات کالبدی
بدون لحاظ نمودن معابر	با لحاظ نمودن معابر	
۱۳/۸	۱۱	۱
۱۴/۳	۱۱/۵	۲
۱۲/۴	۹/۶	۳

\* ارقام مندرج در این جدول نشان بر وجود سرانه ها ابرر در وضع موجود پس از حذف نه است و در محاسبات لحاظ نشده اند.

۳۷/۶	۴۷	۴
۴/۵	۵/۶	۵
۷۵/۲	۹۴/۱	جمع

ح) در این مرحله بر اساس سطوح بدست آمده از مرحله پیشین به محاسبه میزان جمعیت پذیری در شهر قروه در جزین در دو حالت پرداخته شده است. در حالت اول میزان جمعیت پذیری بدون در نظر گرفتن ضابطه تراکم و در حالت دوم میزان جمعیت پذیری با در نظر گرفتن تراکم ۱۲۰ درصد، محاسبه شده است. بر این مبنا، میزان جمعیت پذیری در کل شهر قروه در جزین بدون در نظر گرفتن ضابطه تراکم، ۹۵۱۲ نفر و با در نظر گرفتن این ضابطه، ۱۳۹۰۸ نفر خواهد بود. با توجه به پیشنهاد طرح قبلی مبنی بر مدنظر گرفتن تراکم ۱۲۰ درصد برای اراضی بایر شهر قروه در جزین، در این طرح نیز این ضابطه برای محاسبه میزان شدت استفاده از زمین، مطلوب فرض شده و بر این اساس، پیش بینی های این طرح بر مبنای تأمین خدمات برای جمعیت ۱۳۹۰۸ اضافه شونده (با در نظر گرفتن ضابطه تراکمی) به جمعیت فعلی، استوار خواهد بود. بر این اساس، ستون انتهایی جدول این بند نمایانگر جمعیت برنامه ریزی در محلات و سطح کلی این شهر می باشد.

جدول شماره ۷-۵۲۱: محاسبه انواع جمعیت پذیری در شهر قروه در جزین به تفکیک محلات شهر

تقسیمات کالبدی	جمعیت پذیری (بدون ضابطه تراکمی)	جمعیت پذیری (با ضابطه تراکمی)	جمعیت برنامه ریزی
۱	۱۳۹۲	۲۰۳۵	۵۶۹۱
۲	۱۴۵۱	۲۱۲۱	۳۹۰۰
۳	۱۲۵۶	۱۸۳۷	۴۸۹۴
۴	۴۷۵۷	۶۹۵۵	۸۲۳۸
۵	۵۷۱	۸۳۵	۱۶۹۸

۲۳۵۴۶	۱۳۹۰۸	۹۵۱۲	جمع
-------	-------	------	-----

د) در این گام به ارائه بهینه خدمات مورد نیاز بر اساس میزان جمعیت پذیری (بند ح) و سرانه‌های

پیشنهادی محله‌ای و شهری- ناحیه‌ای پرداخته شده است که به شرح زیر می‌باشد:

جدول شماره ۸-۵۲۱: سطح بهینه خدمات در مقیاس‌های محله‌ای و فرامحلی برای تأمین نیازهای جمعیت آتی شهر

قروه درجیزین

سطح بهینه مورد نیاز بر اساس جمعیت پذیری (هکتار)			تقسیمات کالبدی
مجموع	عملکرد شهری- ناحیه‌ای	عملکرد محله‌ای	
۵/۹	۴/۳	۱/۶	۱
۶/۲	۴/۵	۱/۷	۲
۵/۳	۳/۹	۱/۵	۳
۲۰/۲	۱۴/۷	۵/۵	۴
۲/۴	۱/۸	۰/۷	۵
۴۰/۵	۲۹/۵	۱۱	جمع

ذ) در آخرین محله نیز به ارائه سطح مورد نیاز خدماتی بر اساس دو حالت الف) سقف جمعیت-

پذیری محاسبه شده (۲۳۴۵۶ نفر) و ب) جمعیت پیش‌بینی شده برای افق طرح (۱۱۹۷۴ نفر) بر اساس

حاصل جمع سطوح بهینه (بر اساس سرانه‌های پیشنهادی) و کمبود وضع موجود پرداخته می‌شود.

جدول شماره ۹-۵۲۱: ارائه سطوح خدماتی مورد نیاز برای تأمین نیازهای آتی شهر قروه درجیزین بر اساس جمعیت

برنامه‌ریزی و جمعیت افق طرح جامع

سطح نهایی مورد نیاز خدماتی (هکتار) بر اساس جمعیت برنامه- ریزی (۲۳۵۴۶ نفر)			تقسیمات کالبدی
مجموع	عملکرد محله‌ای	عملکرد شهری- ناحیه‌ای	
سطح خدماتی مورد نیاز تا افق طرح (هکتار) بر اساس جمعیت افق طرح (۱۱۹۴۷ نفر)			
مجموع	عملکرد محله‌ای	عملکرد شهری- ناحیه‌ای	

طرح توسعه و عمران شهر قروه در جزین  
 شهرسازی آنلاین- پایگاه تخصصی شهرسازی ایران  
[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

۷/۸	۵/۷	۲/۱	۱۲/۴	۹/۱	۳/۳	۱
۰/۷	۰/۲	۰/۵	۵/۹	۴	۱/۹	۲
۶/۴	۵/۴	۱	۱۰/۶	۸/۴	۲/۲	۳
۴/۴	۲/۶	۱/۸	۲۱/۵	۱۵/۱	۶/۵	۴
۰/۴	۰/۲۶	۰/۱	۱/۸	۱/۲	۰/۶	۵
۱۹/۶	۱۴/۱	۵/۵	۵۲/۷	۳۸/۱	۱۴/۶	جمع

در انتهای این بخش به ارائه چکیده مراحل ارائه شده در قالب جداول زیر پرداخته می شود.  
 جدول شماره ۱۰-۵۲۱: سرانه های پیشنهادی خدماتی در مقیاس محله ای، ناحیه ای، شهری و فراشهری و سرانه

مسکونی شهر قروه در جزین

توضیحات	سطح (متر مربع)
سرانه خدمات محله ای	۷/۹
سرانه خدمات ناحیه ای - شهری و فراشهری	۲۱/۲
سرانه مسکونی	۵۰
مجموع	۷۹/۱

جدول شماره ۱۱-۵۲۱: ارائه ارقام جمعیت موجود، افق طرح و ارقام جمعیت پذیری لحاظ شده در طرح

توضیحات	جمعیت (نفر)
جمعیت موجود	۹۶۳۸
جمعیت افق طرح	۱۱۹۷۴
افزایش جمعیت تا افق طرح	۲۳۳۶
جمعیت پذیری (بدون ضابطه تراکم)	۹۵۱۲
جمعیت پذیری (با ضابطه تراکم)	۱۳۹۰۸
جمعیت برنامه ریزی	۲۳۵۴۶

جدول شماره ۱۲-۵۲۱: برآورد نیاز خدماتی شهر قروه در جزین و سطوح بهینه خدمات مورد نیاز برای جمعیت -

پذیری، سطوح مسکونی و دسترسی پیش بینی شده

توضیحات	سطح (هکتار)
---------	-------------

طرح توسعه و عمران شهر قره درمیزین

شهرداری آنلاین- پایگاه تخصصی شهرداری ایران

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

۱۲/۲	نیاز خدماتی جمعیت موجود (۹۶۳۸)
۱۸/۸	سطح مورد نیاز برای تأمین دسترسی توسعه آتی شهر
۴۰/۵	سطح بهینه خدمات مورد نیاز برای جمعیت پذیری
۳۴/۸	سطح مسکونی قابل سکونت در داخل محدوده شهر
۱۰۶/۲	پتانسیل توسعه موجود در داخل محدوده شهر

جدول شماره ۱۳-۵۲۱: جمعیت پذیری محلات تا افق طرح

محل	پتانسیل توسعه موجود	جمعیت موجود	سهم	جمعیت پذیری تا افق طرح	جمعیت احتمالی افق طرح
محل ۱	۲۰/۳	۳۶۵۶	۱۹/۰۷	۴۴۵	۴۱۰۱
محل ۲	۱۴/۳	۷۷۹	۱۳/۵	۶۱۵	۱۰۹۴
محل ۳	۱۷/۷	۳۰۵۷	۱۶/۶۳	۳۸۹	۳۴۴۶
محل ۴	۴۸/۳	۱۲۸۳	۴۵/۴۸	۱۰۶۲	۲۳۴۵
محل ۵	۵/۶	۸۶۳	۵/۳۱۵	۱۲۴	۹۸۷
کل شهر	۱۰۶/۲	۹۶۳۸	۱۰۰	۲۳۳۶	۱۱۹۷۴

طرح توسعه و عمران شهر قره درمیزین

شهرداری آنلاین- پایگاه تخصصی شهرداری ایران

[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)