

۴-نتایج مربوط به حوزه خدمات گیرروستایی شهر نجف شهر

کانونهای معیشتی جوامع امروزی را در درجه اول شهرها و سپس روستاهای تشکیل می دهند . از این جهت مطالعه و بررسی پیرامون مراکز شهری و روستایی و اینکه بین آنها چه روابطی برقرار است ، از اهمیت شایانی برخوردار می باشد. شهرها عمدتاً فعالیت غیرکشاورزی دارند و روستاهای نیز فعالیتشان بیشتر در زمینه کشاورزی و بعضًا دامداری است و این در حالی است که دو جامعه شهری و روستایی نیازمندیهای یکسانی دارند. ولی خود چون تولید کننده آن نیستند ، ناچارند از طریق ایجاد ارتباط و داد و ستد متقابل به تأمین نیازمندیهای خود بپردازنند . افزایش سریع جمعیت در مراکز شهری از یک سو و گرایش روستائیان به زندگی شهری و مهاجرت آنها به شهرها از سوی دیگر نارسانیهای زیادی را برای هر دو جامعه شهری و روستایی بوجود خواهد آورد که منجر به تخلیه روستاهای و تورم شهرها خواهد شد. بنابراین برای جلوگیری از چنین روندی که روز به روز در حال توسعه و گسترش است ، بایستی اقدام به یک برنامه ریزی بنیادی را صولی نمود و با ارائه کلیه امکانات برای روستانشینان ، تعادلی را در زندگی آنان برقرار کرد ، بطوریکه روستاهای با مراکز شهری یک ارتباط سالم اقتصادی و فرهنگی داشته باشند و با افزایش تولید و سطح درآمد خود علاقه به زندگی شهری و مهاجرت به شهرها را نداشته باشند. مراکز شهری نیز نمی توانند بدون ارتباط با روستاهای نفوذ های نفوذ خود روند توسعه متعادلی را دارا باشند. از اینرو ناچار به برقراری ارتباط با روستاهای هستند و در همین ارتباط است که حوزه های نفوذ شهری اهمیت می یابند و امروزه نمی توان شهر را بدون توجه به حوزه های نفوذ خود بررسی کرد و یا اقدام به تهیه طرحهای جامع شهری نمود . حوزه خدمات گیرروستایی یا منطقه نفوذ شهری موجب ساماندهی مناطق جغرافیایی و چشم اندازهای شهری و روستایی می شود. این حوزه خدمات گیرروستایی در ابعاد متعددی نظیر حوزه جغرافیایی ، اداری ، سیاسی ، فرهنگی ، کالبدی ، خدماتی و نظایران بکار گرفته شده است. در تبیین حوزه خدمات گیرروستایی شهری می توان گفت ، هرچه شهر بزرگتر بوده و ایفاگرنقشهای متعددی باشد، از حوزه گستردگی تری برخوردار است و میزان خدمات رسانی آن توسعه می یابد. مناطق نفوذ شهری نیز هرچه دارای منابع اقتصادی و امکانات مادی و معنوی باشند ، به شهرها نقش می دهند و موجب برقراری یک رابطه مستحکم و در خور اهمیت با شهر می شوند.

۱-۱-۴- تحول جمعیت ورونده آینده آن در حوزه خدمات گیرروستایی مستقیم نجف شهر : افزایش یا کاهش و هرگونه تغییری درآینده جمعیت متأثر از عوامل طبیعی و انسانی است که زمینه های اقتصادی وجود فرصتهای شغلی مناسب از اساسی ترین آنهاست .

در روستاهای نجف شهر به علت محدودیتها و تنگناهای موجود در بخش کشاورزی و عدم توسعه مناسب بخشها و زیر بخشهای صنعتی و خدماتی با عامل مهاجر فرستی بجز در مواردی محدود نظیر روستای عزت آباد مواجه هستیم . علیرغم تعدد آبادیها در این حوزه به دلیل کم جمعیت بودن اغلب آبادیها ، جمعیت کل حوزه خدمات گیر روستایی رقم بالایی را به خود اختصاص نمی دهد.

جمعیت حوزه خدمات گیر روستایی نجف شهر در سال ۷۵ برابر ۲۶۹۳ نفر بوده که این جمعیت در دهه ۸۵-۹۰ به ۳۳۵۳ نفر افزایش پیدا کرده است که بیانگر نرخ رشد متوسط سالانه $1/2$ درصد می باشد. این حوزه طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ پذیرای بالغ بر ۳۷۰۷ نفر جمعیت بوده که با احتساب این عدد نرخ رشد آن برابر ۲ می باشد. با بررسیهای انجام شده در مورد جمعیت آبادیهای حوزه خدمات گیر روستایی نجف شهر در می یابیم که هر چند نرخ رشد سالانه مربوط به سالهای ۹۰-۱۳۸۵ از عدد مناسبی بنخوردار می باشد لیکن این به فضای مهاجرپذیر بودن کلیه روستاهای واقع در این حوزه نیست . بعبارت دیگر روستاهای کوچک و متوسط حوزه جمعیت خود را به روستاهای بزرگ حوزه داده اند. بطور مثال روستای عزت آباد و کهن شهر سفلی با نرخ رشد مثبت طی سالهای ۹۰-۱۳۸۵ مواجه بوده اند در صورتی که روستای کهن شهر علیا با نرخ رشد منفی $1/49$ درصد با کاهش جمعیت رو برو بوده که این حاکی از عدم تعادل ساختار جمعیت در این حوزه می باشد .

جدول شماره ۱: جمعیت پیشنهادی مراکز خدماتی حوزه خدمات گیرروستایی نجف شهر

۱۴۰۵		۱۴۰۰		۱۳۹۰		نام روستا
نرخ رشد	جمعیت	نرخ رشد	جمعیت	نام روستا	نام روستا	
۲/۸	۳۱۷۷	۳	۲۷۶۸	۲۰۶۰	عزت آباد	
۲/۵	۱۰۲۲	۲	۹۰۴	۷۴۲	کهن شهر علیا	

۴-۲-۱-۴- عرصه های خدماتی پیشنهادی در حوزه خدمات گیرروستایی شهر نجف شهر :

عرصه ها و قلمروهای زیستی در مناطق مختلف جغرافیایی و در جوامع مختلف از رفتارهای متفاوتی برخوردار می باشند و این رفتارها براساس حداقل امکانات و وجود تنگناها و مشکلات مختلف شکل گرفته اند .

هرقدر جامعه ای از توسعه یافته بیشتری برخوردار باشد دسترسی مردم چه شهری و چه روستایی به خدمات مناسبتر بوده واژ الگوی تکامل یافته تری استفاده می نمایند. در کشورهای در حال توسعه به ویژه ایران که با توجه

به شرایط آب و هوایی ، توبوگرافی ، اجتماعی و اقتصادی پراکنش شهرها و آبادیها بسیار بالاست پدیدآمدن الگوی مناسب خدمات رسانی از مسائل اساسی می باشد . ولی در حال حاضر اکثر آبادیها و سکونتگاهها از الگوی بهینه ای

برخوردار نیستند . در این راستا ارائه یک الگوی کالبدی و در عین حال باصره اقتصادی و اجتماعی از مهمترین برنامه های خدمات رسانی به این سکونتگاهها است.

در روند پیدایش و تکامل ارائه الگوهای خدمات رسانی در جهان دوره های مختلفی طی شده است و متخصصان مختلفی در این جهت ابراز عقیده کرده اند و تئوری هایی را ارائه کرده اند . الگوی مکان مرکزی به نام کریستال همراه است و اولین بار آقای لوش در این رابطه مباحثی را طرح کرده بود و به عنوان الگوی پذیرفته شده تا دهه های اخیر مورد استفاده قرار می گرفت و در حال حاضر به ویژه در نواحی با توبوگرافی کاربرد مناسبی دارد . در پی آن الگوی رشد (جان فریدمن) که در نواحی جنوبشرقی آسیا بیشتر قابل پذیرش و اجرا می باشد واژ پشتونه قوی علمی نیز بهره مند است نیز از جمله تئوریهای خدمات رسانی به سکونتگاههای انسانی است .

کاربرد این تئوری ها در ایران با توجه به شرایط خاص آن در ادوار مختلف حداقل بوده است و تنها منطقه اصفهان از جمله مناطقی بوده که مطالعه ای در ارتباط با قطب رشد صورت گرفته که در عمل آن نیز به اجرا در نیامده است. در حال حاضر که طرح هادی ساماندهی روستاهای پراکنده توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حال تهیه هستند به عنوان چهارچوب خدمات رسانی به ویژه در نواحی روستایی مورد استفاده قرارمی گیرند. از جمله دیگر طرح هایی که در کشور می توان در چگونگی ارائه خدمات از آنها نام برد ، طرح جامع ناحیه است که توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می شود و به عنوان چهارچوب خدمات رسانی به ویژه در نواحی روستایی به کار می رود .

- هر کدام از طرح های فوق تقریباً در یک چهارچوب واستخوان بندی مشابه تهیه می شوند وایده چگونگی شکل گیری آنها نیز به یک صورت است. با آگاهی از این امر تلاش می شود تا در صورت وجود تهیه طرح های فرادست، در جهت پیشنهاد عرصه بندی در این حوزه شهری از الگوهای پیشنهادی این طرحها استفاده گردد . با این توضیحات حوزه خدمات گیر روستایی شهر نجف به ۲بخش خدماتی تقسیم شده است . عرصه های پیشنهادی با توجه به شرایط دسترسی ها و راههای موجود و همچنین میزان ارتباطی که مردم آبادیها با یکدیگر دارند ، با مرکزیت عزت آباد و کهن شهر علیا ارائه گردیده است و خدمات پیشنهادی هر کدام از این مراکز خدماتی در ذیل بدان توجه شده است .

جدول شماره ۲ خدمات پیشنهادی مراکز خدماتی حوزه خدمات گیر روستایی نجف شهر

کهن شهر علیا	عزت آباد
جمعیت ۱۳۹۰	جمعیت ۱۳۹۰
۷۴۲	۲۰۶۰
خدمات مورد نیاز تا سال ۱۴۰۵	خدمات مورد نیاز تا سال ۱۴۰۵
خدمات مورد نیاز تا سال ۱۴۰۰	خدمات مورد نیاز تا سال ۱۴۰۰
<ul style="list-style-type: none"> - نمایندگی پست - صندوق پستی - نمایندگی پست - دفتر پست روستایی - حمام عمومی - فروشگاه تعاقنی - فروشگاه توزیع سوخت - کشتارگاه بهداشتی - بانک و صندوق قرض الحسنہ - مجتمع بهزیستی - کتابخانه روستایی - بوستان بازی کودکان - پمپ بنزین - پایانه حمل و نقل عمومی - جمع آوری و دفع بهداشتی زباله - دفتر مخابرات 	<ul style="list-style-type: none"> - حمام عمومی - فروشگاه تعاقنی - فروشگاه توزیع سوخت - کشتارگاه بهداشتی - بانک و صندوق قرض الحسنہ - مجتمع بهزیستی - کتابخانه روستایی - بوستان بازی کودکان - پمپ بنزین - پایانه حمل و نقل عمومی - جمع آوری و دفع بهداشتی زباله - جمع آوری و دفع بهداشتی فاضلاب

۴-۲- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر

برای تعیین نقش اقتصادی شهر می توان از روش ژاکلین بوژوگارینه و ژرژشاپو دو جغرافیدان فرانسوی روشهای پیشنهاد داده که مبنای تقسیم بندی کولین کلارک را دارد می توان استفاده نمود، در این نگاه مشاغل اقتصادی را می توان با کمی تعديل به سه گروه اصلی تقسیم بندی نمود.

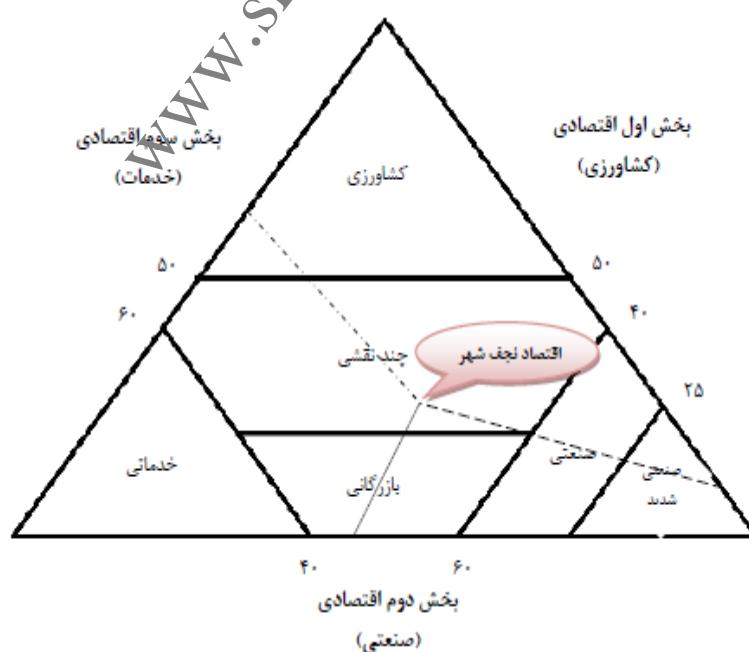
۱- گروه اول: اشتغال وابسته به کشاورزی، دامداری و دامپروری، جنگداری و شیلات

۲- گروه دوم: اشتغال صنایع و معدن و ساختمان و تأمین آب و برق و گاز

۳- گروه سوم: اشتغال در بازارگانی، خدمات و کلیه مشاغلی که در گروه اول و دوم قرار نمی گیرند

در این روش بر حسب قرارداد اقتصادیک شهر در داخل سه ضلع اصلی اقتصاد (کشاورزی، صنعت و خدمات) به شش بخش نامساوی مشابه مثلث زیر تقسیم می شود که این بخش ها عبارتند از: بخش کشاورزی، خدمات، بازارگانی، چند نقشی، صنعتی و صنعتی شدید. لازم به ذکر است که منظور از اقتصاد چند نقشی این است که اقتصاد یک شهر متکی بر بیش از یک فعالیت اصلی می باشد.

نمودار الگوی تعیین نقش اقتصادی شهر نجف شهر ژرژشاپو و بوژو گارینه



نحوه تحلیل نمودار فوق بدین گونه است که از نقطه سهم هر فعالیت در میزان اشتغالزایی خطی رسم نموده که تلاقی این سه خط در هر منطقه از نمودار فوق بیانگر نقش اقتصادی شهر مورد مطالعه می باشد. شایان ذکر است با توجه به داده های جدول زیر در رابطه با سهم هر فعالیت در اشتغالزایی شهر نقش اقتصادی شهر نجف شهر مشخص می شود.

جدول شماره ۳: سهم هریک از بخش‌های عمدۀ اقتصادی شهرنجف شهر در ایجاد اشتغال و جذب نیروی انسانی (۱۳۹۰)

بخش اقتصادی	اشغال (نفر)	سهم از کل اشتغال شهر نجف شهر (درصد)	سهم از تولید
گروه اول (کشاورزی)	۲۵۷	۸.۹	۱۵.۴
گروه دوم (صنعت)	۱۳۷۷	۴۷.۵	۵۵.۹
گروه سوم (خدمات)	۱۲۵۷	۴۳.۴	۲۸.۵
سایر	۷	۰.۲	۰.۲
جمع	۱۴۹۸	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

با استفاده از روش ژرژ شاپو و بوژو گارنیه و همچنین نمودار الگوی تعیین نقش اقتصادی فوق مشخص می شود، شهر نجف شهر از جمله شهرهای چند نقشی است که اصلی ترین نقش آن در فعالیت صنعت و معدن و سپس خدمات محسوب می شود. نکته ای که نباید از آن غافل بود تأثیر سبد اجرای طرح مسکن مهر در صنعت ساختمان و معدن گل گهر در بخش معدنی این شهر می باشد. از این حیث نقش صنعت و معدن در اقتصاد این شهر غالب می باشد.

همچنین اگر بجای سهم اشتغال میزان تولید هر یک از بخش های اقتصادی مورد توجه قرار گیرد، تفاوت چشمگیری در نتایج حاصل نخواهد شد، زیرا بلحاظ تولید نیز اصلی ترین بخش اقتصادی شهر صنعت و معدن سپس خدمات و پس از آن کشاورزی قرار دارد.

۴-۲-۱- پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر نجف شهر در آینده

بررسی تحولات مربوط به تولید و اشتغال در شهر نجف شهر طی سالهای ۱۳۸۵-۹۰ حکایت از آن دارد که سهم اشتغال بخش کشاورزی از ۱۳.۱ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۸.۹ درصد در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است. این در

حالیست که طی این پنج سال شمار شاغلین بخش مذکور از ۲۴۸ نفر به ۲۵۷ نفر افزایش یافته که در مجموع پنج سال ۹ نفر افزایش یافته است. این در حالیست که کل اشتغال شهر طی این سالها به میزان ۱۰۰۱ نفر افزایش یافته است که سهم بخش کشاورزی از آن برابر با ۰.۹ درصد می باشد.

اشتغال بخش صنعت و معدن در سال ۱۳۸۵ برابر با ۸۲۷ نفر بوده که در سال ۱۳۹۰ به ۱۳۷۷ نفر افزایش یافته است که برابر با ۵۵۰ نفر افزایش نشان می دهد که بطور متوسط سالانه ۱۱۰ نفر می باشد. سهم بخش صنعت و معدن از کل اشتغال ایجاد شده طی این سالها برابر با ۵۵ درصد می باشد.

شاغلان بخش خدمات شهر نجف در سال ۱۳۸۵ برابر با ۸۱۷ نفر بوده که در سال ۱۳۹۰ به ۱۲۵۷ نفر افزایش یافته است (۴۴۰ نفر افزایش) این رقم برابر با ۴۴ درصد کل افزایش اشتغال شهر نجف طی این دهه می باشد. جدول زیر سهم هر یک از بخش های عدم اشتغال جدید در دهه مورد بررسی را نشان می دهد، و همانطور که اشاره شد، مبنایی برای سنجش تغییرات رشد توسعه در طی دهه مورد نظر در شهر نجف شهر می باشد.

جدول شماره ۴ : سهم بخش های عدم اقتصادی از ظرفیت های جدید ایجاد اشتغال طی سالهای ۸۵-۹۰

بخش	اشتغال ایجاد شده طی دهه ۱۳۸۵-۹۰	سهم از ظرفیت های جدید اقتصادی
کشاورزی	۹	۰.۹
صنعت و معدن	۵۵۰	۵۵
خدمات	۴۴۰	۴۴
سایر	۲	۰.۱
جمع	۱۰۰۱	۱۰۰۰

چنانکه ملاحظه می گردد طی سالهای ۹۰-۸۵ بخش صنعت و معدن سهم عدمه ای در ایجاد ظرفیت های جدید شغلی و اقتصادی داشته است. در حال حاضر و با توجه به تمرکز فراوان مشاغل در بخش صنعت و معدن انتظار می رود که این بخش امکان توسعه بیشتر از سهم فعلی را نداشته باشد. از این حیث معقول به نظر می رسد که دولت با توجه به ظرفیت بالا و قابل قبول شهر نجف اقداماتی در خصوص اجرای طرح های اقتصادی و عمرانی، ترمیم و توسعه راههای ارتباط این شهر (هم از سوی سیرجان و هم از طرف بافت) و همچنین گازرسانی به منطقه،

به میزان زیادی زیرساختهای توسعه و رشد اقتصادی را نسبت به قبل فراهم نماید که خود در شکوفایی قابلیت های توسعه بسیار موثر خواهد بود.

با توجه به آنچه بیان گردید پیش بینی می شود که در آینده همراه با روند تحولات جمعیت و ساختار سنی جمعیت که در پیش بینی آن بطور جدی مورد توجه قرار گرفته است، اشتغال و سهم هر یک از بخش های عمدۀ اقتصادی در سالهای آتی مورد توجه جدی قرار گیرد و سیاستگذاری و برنامه ریزی های مناسبی در جهت بهره برداری هر چه بیشتر صورت گیرد.

لازم به توضیح است که با توجه به شرایط نامناسب نرخ بیکاری و شاخص کلان اقتصادی مربوط به نیروی انسانی، انتظار می رود که در سالهای آتی هم گام با سیاستهای کلان برنامه پنجم کشور و اهداف مورد نظر در بخش اشتغال (نرخ هدف برنامه پنجم در خصوص نرخ بیکاری ۷٪ در انتهای برنامه تعیین شده است) که در این راستا مقرر شده است، سند توسعه اشتغال استان و شهرستان ها را تحقق این هدف نیز توسط وزارت تعاون ، کار و رفاه اجتماعی و در استان با مدیریت اداره تعاون ، کار و رفاه اجتماعی تنظیم شود. بنابراین و با فرض اینکه تعديل لازم در راستای بهبود شاخص های بازار کار طی سالهای آتی صورت پذیرد، می توان تحولات اشتغال و ساختار اقتصادی هر یک از بخش های عمدۀ اقتصادی شهر را به شکل زیر تصویر نمود.

لازم به ذکر است که پیش بینی وضعیت بازار کار شهر نجف شهر، بر مبنای فروض اساسی زیر که بر خواسته از برنامه های فرا دست ملی و استانی می باشد، صورت گرفته است:

۱) نرخ بیکاری شهرستان در افق طرح به سطح ۷٪ مورد نظر در پایان برنامه پنجم کشور خواهد رسید (نرخ فعلی بیکاری شهر نجف شهر پائینتر از استان می باشد).

۲) نرخ فعالیت شهر نیز بنا به تغییر پیش بینی در ساختار جمعیتی استان و شهرستان افزایش خواهد یافت. جدول پیش بینی تحولات نیروی کار شهر نجف شهر در صفحه بعد آورده شده است.

جدول شماره ۵ : پیش بینی تحولات نیروی کار شهر نجف شهر در دوره های زمانی ۵ ساله تا سال ۱۴۰۵

بیکاری		تعداد جمعیت شاغل	نیروی کار		تعداد جمعیت	سال
			سهم در کل جمعیت	جمعیت فعال		
نرخ (درصد)	تعداد					
۶.۴۵	۷۳	۱۰۶۰	۲۳	۱۱۳۳	۴۹۲۷	۱۳۷۵
۱۲.۵	۲۷۱	۱۸۹۵	۳۲	۲۱۶۶	۶۷۶۸	۱۳۸۵
۱۳.۳۶	۴۴۷	۲۸۹۸	۳۵.۴	۳۳۴۵	۹۴۴۸	۱۳۹۰
۸.۳	۷۵۵	۸۳۴۲	۴۴.۷	۹۰۹۷	۲۰۳۵۱	۱۳۹۵
۷	۸۸۰	۱۱۶۹۰	۵۲.۷	۱۲۵۷۰	۲۳۸۵۲	۱۴۰۵

مأخذ: محاسبات مشاور

همانطور که قبلاً بیان شد تحولات جمعیت پس از واگذاری طرح مسکن مهر از سال ۱۳۹۳ در نجف شهر نرخ رشد ۲۷.۳۹ درصد جمعیت در دوره ۱۳۹۰-۹۳ را به دست خواهد داد. شایان ذکر است این تحولات در جمعیت فعال و شاغل و بیکار نجف شهر نیز تأثیر گذار خواهد بود. اما پیش بینی می شود روند تحول جمعیت تاثیرات ملموسی روی نرخ های فعالیت و بیکاری این شهر نداشته باشد و نرخ های مذکور روند خود را با توجه به هدف برنامه دنبال خواهند نمود. به گونه ای که نرخ بیکاری این شهر تا پایان برنامه به برح ۷ درصد خواهد رسید.

۱۴۰-۲-۲-۴- برآورد توزیع شاغلان در بخش های عمدۀ اقتصادی شهر نجف شهر تا سال ۱۴۰۵

برای برآورد توزیع شاغلان در بخش های عمدۀ اقتصادی همچنانکه قبل نیز عنوان گردید، با توجه به توان اشتغالزایی بخش های مختلف و برآورد قابلیت های توسعه هر یک از زمینه های اقتصادی در بخش های مختلف اقدام شده است. که نتایج در جدول صفحه بعد آورده شده است .

جدول شماره ۶ : توزیع شاغلان در بخش های عمدۀ اقتصادی تا سال ۱۴۰۵ شهر نجف شهر

بخش های عمدۀ اقتصادی	برآورد تعداد و سهم اشتغال										بخش کشاورزی	
	۱۴۰۵		۱۳۹۵		۱۳۹۳		۱۳۹۰		۱۳۸۵			
	سهم	تعداد	سهم	تعداد	سهم	تعداد	سهم	تعداد	سهم	تعداد		
بخش کشاورزی	۰.۹۸-	۱.۷۵	۷.۵	۶۲۶	۹	۷۵۱	۱۰	۶۷۷	۸.۹	۲۵۷	۱۳۰.۸	۲۴۸
صنعت و معدن	۳.۱۶	۳.۸۸	۵۰.۵	۴۲۱۳	۴۹.۵	۴۱۲۹	۴۸.۵	۳۲۸۴	۴۷.۵	۱۳۷۷	۴۶.۴۷	۸۸۱
خدمات	۲.۷۹	۳.۶۸	۴۲	۳۵۰۴	۴۱.۶	۳۴۷۰	۴۱.۵	۲۸۱۰	۴۳.۴	۱۲۵۷	۴۰.۴۵	۷۶۷
جمع	۲.۶۴	۳.۵۴	۱۰۰	۸۳۴۲	۱۰۰	۸۳۴۲	۱۰۰	۶۷۷۲	۱۰۰	۲۸۹۸	۱۰۰	۱۸۹۶

۴- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت شهر نجف شهر در آینده

جهت انجام محاسبات پیش بینی، از نرم افزار جمعیت شناسی به نام *People* (ویرایش سوم) استفاده شده است.

این نرم افزار برای محاسبات پیش بینی در برآمده های توسعه سوم و چهارم کشور به کار رفته است. در این نرم افزار

روش محاسبه جمعیت، بر اساس روش ترکیبی گروه های سنی جمعیت و مهاجران که به اختصار *ccm* نامیده می

شود (*COHORT COPINENT METHOD*) محاسبه می شود. در این روش تعداد جمعیت در هر گروه

سنی در ضریب بقا ضرب شده و بازماندگان آن محاسبه و سپس با مهاجران گروه سنی مذکور جمع شده، تعداد

جمعیت در دوره بعد (پنج سال بعدی) ساخته می شود.

برای پایه های هرم سنی (جمعیت ۴۰ ساله) از میزان باروری زنان واقع در سن باروری در هر دوره استفاده

می شود و با توجه به میزان مرگ و میر کودکان، جمعیت در گروه سنی کمتر از پنج سال محاسبه می شود. به این

ترتیب شمار جمعیت در مقاطع پنج ساله محاسبه و ارائه می گردد.

فرضیات لازم برای پایه محاسبات که ورودی نرم افزار (*OUT PUT*) است، به شرح زیر می باشد: میزان باروری

کل (*TFR*) با متوسط فرزندان هر مادر، که برای ابتدای دوره طرح (۱۳۹۳) معادل ۲/۳۹ فرزند منظور و برای

تغییرات آن تا سال ۱۴۰۰ دو گزینه به شرح زیر انتخاب شده است:

۱- کاهش سریع باروری به گونه ای که متوسط فرزندان به ۱/۵ فرزند برسد.

۲- کاهش آرام باروری به گونه ای که در افق نهایی متوسط فرزندان ۱/۸۲ فرزند برای هر مادر باشد.

برای مرگ و میر و میزان های بقای جمعیت از جدول امید زندگی (EO) استاندار ویژه کشور استفاده شده است.

متوسط طول عمر زنان در ابتدای دوره طرح ۷۰ سال و در انتهای دوره ۷۲ سال منظور شده است. برای مردان نیز میزان های متناظر برابر ۶۹ و ۷۱ سال می باشد.

جدول زیر که بر اساس فروض ذکر شده و با روش مورد نظر استخراج شده است، عنوان خروجی محاسبات پیشنهاد گردید مبنای برنامه ریزی در طرح جامع شهر نجف قرار گرفته است. گزینه متعادل این مهندسین مشاور گزینه دوم بود که (Output) در سه سناریو مورد جمع بندی قرار گرفته است. گزینه متعادل این مهندسین مشاور گزینه دوم بود که پیشنهاد گردید مبنای برنامه ریزی در طرح جامع شهر نجف قرار گیرد. براین اساس نرخ رشد متوسط شهر نجف شهر طی سالهای ۱۳۹۳ الی ۱۴۰۰ برابر ۲.۷ درصد و بین سالهای ۱۴۰۰-۱۳۹۰ معادل ۱۰.۹۳ خواهد بود.

جدول شماره ۷ : برآورد جمعیت شهر نجف براساس گزینه های سه گانه

گزینه سوم: حداکثر رشد		گزینه دوم: رشد متوسط		گزینه اول: حداقل رشد		سال
رشد سالانه	جمعیت (نفر)	رشد سالانه	جمعیت(نفر)	رشد سالانه	جمعیت (نفر)	
-	۹۴۴۸	-	۹۴۴۸	-	۹۴۴۸	۱۳۹۰
۲۷.۳۹	۱۹۵۳۷	۲۷.۳۹	۱۹۵۳۷	۲۷.۲۶	۱۹۵۳۷	۱۳۹۳
۴	۲۱۱۷۲	۲.۳	۲۰۳۵۱	۰.۹	۱۹۸۹۰	۱۳۹۵
۴.۹	۲۶۸۹۳	۳.۱	۲۳۸۵۱	۱.۵	۲۱۴۲۷	۱۴۰۰
۱۲.۰۹		۱۰.۹۳		۹.۹۳		میانگین دوره (۱۳۹۰ - ۱۴۰۰)
۴.۴۵		۲.۷		۱.۲		میانگین دوره (۱۳۹۳ - ۱۴۰۰)

مأخذ: محاسبات مشاور

در جریان تصویب طرح ، جدول فوق با احتساب جمعیت سال ۹۰ بعنوان جمعیت پایه مطالعات و سال ۱۴۰۰ بعنوان افق طرح مورد تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان قرار گرفت . در ادامه روند تصویب در کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مقرر گردید با حفظ جمعیت پیشنهادی مشاور در سال ۱۴۰۰ (۱۳۸۵۲ نفر) افق طرح با این جمعیت به سال ۱۴۰۵ ارتقاء یابد . همچنین جمعیت پایه مطالعات طرح از سال ۹۰ به سال ۹۳ تغییر پیدا کند . بر این اساس با احتساب جمعیت ۲۳۸۵۲ نفر در سال ۱۴۰۵ نرخ رشد این شهر طی سالهای ۱۴۰۵-۱۴۰۵ به رقم ۱.۶ درصد و متوسط نرخ رشد طی سالهای ۱۳۹۳-۱۴۰۵ به عدد ۱.۹۵ تنزل پیدا کرد.

۴-۳-۴- برآورد جمعت نجف شهر در افق طرح ۱۴۰۵) بر حسب گروههای سنی ۵ ساله

در جدول زیر برآورد جمعیت نجف شهر در افق برنامه سال ۱۴۰۵ به تفکیک گروه های سنی ۵ ساله مشخص شده است و با برآورد جمعیت سال ۱۳۹۳ این شهر مقایسه شده است.

جدول شماره ۸ : برآورد جمعیت بر حسب گروههای سنی ۵ ساله شهر نجف شهر در سالهای ۱۳۹۳ و ۱۴۰۵

سال ۱۴۰۵ (زن و مرد)	سال ۱۳۹۳ (زن و مرد)	گروه های سنی
۲۹۳۴	۲۰۳۲	۰-۴
۲۶۹۵	۱۹۹۲	۵-۹
۲۶۷۱	۲۱۲۹	۱۰-۱۴
۲۴۸۱	۲۳۲۵	۱۵-۱۹
۲۴۶۹	۲۲۸۶	۲۰-۲۴
۲۲۵۴	۲۰۷۱	۲۵-۲۹
۱۹۳۲	۱۶۶۰	۳۰-۳۴
۱۷۴۸	۱۳۴۸	۳۵-۳۹
۱۵۱۰	۱۰۳۵	۴۰-۴۴
۷۶۶	۷۶۲	۴۵-۴۹
۵۵۸	۵۲۷	۵۰-۵۴
۳۸۲	۳۷۲	۵۵-۵۹
۳۶۳	۲۳۵	۶۰-۶۴
۳۱۵	۱۹۵	۶۵-۶۹
۳۷۰	۲۵۵	۷۰-۷۴
۴۰۵	۳۱۳	۷۵
۲۳۸۵۲	۱۹۵۳۷	جمع گروههای سنی

مأخذ: محاسبات مشاور

برآورد تحولات جمعیت بر اساس شاخص های مختلف بیانگر آنست که افزایش جمعیت طی دوره ۱۴۰۵-

برابر با ۴۳۱۵ نفر خواهد بود که این افزایش جمعیت با میانگین نرخ رشد ۱.۲ درصد پیش بینی شده است.

در جدول صفحه بعد تحولات شاخص های جمعیتی شهر نجف شهر در افق طرح نسبت به سال پا ۱۳۹۳ مشخص شده است.

جدول شماره ۹ : تحولات شاخص های جمعیتی شهر نجف شهر در افق طرح نسبت به سال پایه ۱۳۹۳

	نفیارات	۱۴۰۵	سهم	۱۴۰۵ (نفر)	۱۳۹۳	سهم	۱۳۹۳ (نفر)	عنوان
متوسط نرخ رشد سالانه طی دوره ۱۳۹۳-۱۴۰۵ (درصد ۱.۲)	۴۳۱۵			۲۳۸۵۲			۱۹۵۳۷	کل جمعیت
	۲۱۴۷	۳۴.۸		۸۳۰۰	۳۱.۵		۶۱۵۳	جمعیت زیر ۱۵ سال
	۱۸۴۰	۶۰.۶		۱۴۴۶۱	۶۴.۶		۱۲۶۲۱	۱۵-۶۵
	۳۲۸	۴.۶		۱۰۹۰	۳.۹		۷۶۳	۶۵ به بالا
				۲۴			۲۵	میانگین سنی

ماخذ: محاسبات مشاور

بر اساس ارقام جدول فوق می توان دریافت که میانگین سنی جمعیت طی دوره ۱۳۹۳-۱۴۰۵ کاهش می یابد که این موضوع به تبع افزایش سهم جمعیت زیر ۱۵ سال در افق طرح (سال ۱۴۰۵) بدلیل اثرات بازگشتی رشد مجدد جمعیت (ناشی از افزایش تعداد افراد بالسن زیاد در سن باروی) و کاهش سهم افراد میانسال خواهد بود.

۱۳۹۳-۱۴۰۵-۲-۳-۴- برآورد جمعت لازم التعلیم شهر نجف شهر در دوره ۱۴۰۵

یکی دیگر از ملزمات و ضرورت های برنامه ریزی در طرح های جامع برآوردهای جمعیتی افراد لازم التعلیم شهر به منظور انجام برنامه ریزی لازم در خصوص تبیین نکانه ها و تعریف کاربری های لازم مرتبط با این امر در طراحی شهری می باشد که بر این اساس برآورد جمعیت آموزشی و لازم التعلیم به تفکیک دختر و پسر و در دوره های سنی ۵ ساله انجام و در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول شماره ۱۰ : برآورد جمعیت لازم تعلیم شهر نجف شهر تا سال ۱۴۰۵

سال ۱۴۰۵		سال ۱۳۹۳		شرح
دختر	پسر	دختر	پسر	جمعیت ۹ سال
۷۸۵	۸۱۷	۵۱۷	۵۳۷	
۸۱۴	۸۲۵	۶۱۶	۶۸۴	جمعیت ۱۰-۱۲ سال
۷۵۴	۷۷۸	۶۳۴	۶۶۰	جمعیت ۱۳-۱۵ سال
۷۴۵	۷۵۰	۶۸۹	۷۱۳	جمعیت ۱۶-۱۸ سال
۳۰۹۸	۳۱۷۰	۲۴۵۶	۲۵۹۴	جمع

ماخذ: محاسبات مشاور

در افق برنامه و در سال ۱۴۰۵ از کل جمعیت نجف شهر حدود ۲۶/۲۷ درصد را جمعیت لازم التعلیم تشکیل خواهند داد. به عبارت دیگر از مجموع ۲۳۸۵۳ نفر جمعیت در سال ۱۴۰۵ تعداد ۶۲۶۸ نفر را جمعیت لازم التعلیم تشکیل می دهند که از این تعداد ۵۰/۵۷ درصد را دانش آموزان پسر و ۴۹/۴۳ درصد را دانش آموزان دختر تشکیل می دهند.

www.shahrsazionline.com

۴-۴- تعیین الگوهای توسعه شهر و محدوده شهر

راه حلها و گزینه های توسعه پیشنهادی شهر بر اساس یافته های وضع موجود و تحلیل آنها لحاظ می شود. هرچند در سالهای اخیر شهرک مسکن مهر در شمال شهر شکل گرفته است لیکن ، تحلیل یافته های وضع موجود نشان دهنده وجود گرایش های توسعه در قسمتهای میانی شهر می باشد .

در این قسمت ابتدا به ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر و همچنین تعیین جهات توسعه آتی پرداخته می شود. بررسی نقشه های مربوط به روند شکل گیری و مراحل توسعه در سالهای مختلف نشان می دهد که هسته اولیه شهر در محله پایین شکل گرفته است. در ادامه روند رشد گسترش شهر در بافت میانی و نیز به سمت شمال ادامه داشته است. اخیرا با ایجاد شهرکهای فاز ۶ و مسکن مهر می توان گفت گسترش شهر اغلب به سمت شمال شهر می باشد.

از موانع و محدودیت های فیزیکی توسعه شهر درینده می توان به وجود باغات و اراضی مزروعی در جنوب و جنوب غرب ، آزاد راه بندر عباس - سیرجان که از جنوب شرق تا شمال شرق کشیده شده و به خطوط فشارقوی برق و محدوده حریم شهر سیرجان در غرب و شمال غرب شهر اشاره نمود .

۱-۴-۱- امکانات رشد توسعه کالبدی شهر در ارتباط با عوامل طبیعی و مصووعی
۱-۱-۴-۱- عوامل طبیعی محدود کننده

بستر استقرار و محیط طبیعی شهرها در ارتباط با عوامل مختلفی موجب محدودیت هایی در ارتباط با رشد گسترش شهرها می شود. در این ارتباط می توان به شیب زمین ، ساختار زمین شناسی ، وضعیت منابع آبهای زیرزمینی ، مسیل ، رودخانه و مواردی از این قبیل اشاره کرد .

شهر نجف شهر دارای شیب عمومی درجهت شرقی - غربی و یک شیب ملایم در جهت جنوب به شمال می باشد .

۲-۱-۴-۲- عوامل مصنوع محدود کننده
 علاوه بر موارد فوق الذکر برخی از عوارض و عوامل مصنوع از جمله اراضی کشاورزی ، حرائم خطوط انتقال نیرو ، راههای ارتباطی اصلی و ... را می توان عوامل محدود کننده رشد و گسترش شهرها تلقی نمود

از آنجا که عوامل محدوده کننده گردانگرد شهر نجف شهر قرار دارند (باغات ، آزاد راه ، خطوط فشار قوی برق ، محدوده حريم شهر سيرجان ، ...) لذا امکان گسترش و توسعه شهر از جهات مختلف امکان پذیر نبوده و تنها توسعه از درون مبني برنامه ريزی اين شهر خواهد بود .

۴-۴-۲- راهبردهای توسعه شهر

در اين بخش بمنظور دستيابي به توسعه موزون و منطقی شهر، راهبردهای زير ارائه می گردد. اين راهبردها پاييه های مطالعات طرحريزي و برنامه توسعه و عمران شهر بوده و بنحوی مورد تحليل قرارگرفته است که ضمن پاسخگویی به سياستهای توسعه اعم از عرضه زمين ، نوع استفاده از اراضی و بالابردن تراكم شهر ، ايجاد محدوديت درجهت توسعه پراكنده شهر، جذب سيمایه های خصوصی و عمومی و مشارکت شهروندان در طرحهای عمرانی را بدنال خواهد داشت که خود بعنوان مبني اقدامات عملياتی بمنظور رسیدن به توسعه پايدار عمل می نماید .

۴-۴-۱- توسعه از درون

اولین ضرورت در بحث توسعه شهر نجف شهر ، انجام اقداماتی است که منجر به توسعه از درون ، بالابردن امکانات جذب جمعیت و تراكم شهر در مناطق ساخته شده موجود و جلوگیری از پراكندگی بيش از حد شهر گردد . بدین منظور اقداماتی نظير بازسازی و احياء بافت قدیم شهر، اصلاح الگوی ساخت و ساز از ساختار روستایی به ساختارهای منطبق با نياز شهری ، برنامه ريزی در اراضی باير قابل ساخت و ساز در داخل شهر و سایر پتانسیلهای عرضه زمين در بخش توسعه می توانند راهبردهای دستيابي به هدف مورد نظر باشند .

۴-۴-۲- ايجاد تعادل در توزيع خدمات شهری

عدم هدایت صحيح و برنامه ريزی مشخص در استقرار فضاهاي خدماتی شهر نجف شهر در وضع موجود سبب گردیده تا در نحوه توزيع اين فضاها و سطوح تحت پوشش خدمات اشکالات زيادي ايجاد شود که در جريان عمليات طراحی و عمرانی بایستی بمور برطرف و تعادل نسبی در شكل توزيع خدمات در بخشهاي مختلف توسعه وجود آيد .

۴-۳-۲-۳- ایجاد هماهنگی بین بخش‌های توسعه

یکی از عوامل مهم در تحقق طرح‌های توسعه شهری هماهنگی و مشارکت بین بخش‌های مختلف توسعه می‌باشد . بطوریکه عدم وجود آن چالش‌های فراوانی در امر توسعه بوجود خواهد آورد . لذا لازم است سازماندهی ویژه‌ای برای پیگیری عملیات عمرانی برنامه‌های بخش توسعه شهر و همچنین ایجاد هماهنگی لازم صورت گرفته و این امر بصورت یک فعالیت مداوم و پیوسته جریان یابد .

۴-۳-۳- الگوی توسعه

با توجه به ساختار شهر و چند هسته ای بودن بافت‌های مسکونی موجود ، الگوی پیشنهادی باید در جهت تقویت این ساختار و ایجاد عناصر ساختاری جدید جهت بهبود ساختار موجود طراحی گردد . بر این اساس الگوهای سه گانه ذیل پیشنهاد شده اند .

۴-۳-۴- الگوی توسعه پیشنهادی اول (توسعه در اراضی بایر و توسعه نیافته درون شهر)

معمولًاً بنا به دلایلی چون مسایل حقوقی و قانونی ، ضعف ضوابط شهرسازی ، توان خانوارها و نیز شهرداری ها حتی سایر سازمان های موثر در عمران شهرها و نیز غیر واقعی بودن طرح های توسعه شهری تهیه شده (جامع وتفصیلی) برخی اراضی در سطح شهرها خالی مانده و به عبارتی توسعه نمی یابند . عدم استفاده بهینه از این اراضی خسارت های زیادی را به شهر وارد می سازد و سبب گسترش افقی شهر در اراضی حاشیه شهر می شوند که این امر هزینه ایجاد تاسیسات را بالا می برد .

با توجه به اینکه اراضی خالی زیادی در داخل شهر وجود دارد و می توان بدون ایجاد هر گونه هزینه زیر ساختی و عمرانی ، صدور پروانه را انجام داد ، لذا این نوع توسعه (توسعه از درون) می تواند به عنوان اولویت اول اقتصادی مورد توجه قرار گیرد.

در این الگو مرکز خدماتی شهر همچنان جایگاه اصلی خود را حفظ کرده و از نظر توزیع خدمات شهری در نقاط مختلف و ایجاد ساختار نسبتاً یکنواخت و همگن در سطح شهر ، الگوی مرکز چند هسته ای و قطبی جهت ایجاد فضای شهری عمومی پیشنهاد شده است . سلسله مراتب خدماتی از عملکرد محله‌ای تا عملکرد شهری نقش خود را حفظ نموده که این بیانگر دستیابی هر چه بیشتر به شهری همگن از نظر توزیع مراکز خدماتی و فعالیتهای مختلف

می باشد . به این ترتیب تاثیر تصمیمات اتخاذ شده در این الگوی توسعه، راهگشای توزیع یکنواخت فعالیتها و خدمات در سطح شهر و در نتیجه پراکنش جمعیتی یکنواخت و میل به توزیع یکسان در تمام نقاط شهر خواهد بود.

٤-٣-٢- الگوی توسعه پیشنهادی شماره دو(الگوی توسعه پیوسته شهر)

برنامه ریزی توسعه در حاشیه شهر که همان الگوی توسعه پیوسته شهر است ، در حاشیه شهرها اتفاق می افتاد و به لحاظ اجرایی هزینه های کمتری را نسبت به توسعه ناپیوسته به همراه دارد. در این توسعه پیش شرط اساسی به جز موجود بودن اراضی مناسب برای توسعه در تمامی رده های جمعیتی قابل اجراست. این الگو به دلیل محدودیت خطوط فشارقوی برق در غرب و شمال غرب و باغات و اراضی مزروعی در جنوب غرب ، آزادراه سیرجان - بندرعباس که از شرق تا شمال شرق کشیده تنها می توان در اراضی شمال شهر مورد استفاده قرارگیرد ، اما نه به شکلی که توسعه بی اندازه مورد توجه باشد .

در این الگو به مرزبندی محلات شهر و اهمیت دادن به سلسله مراتب شهری ، ناحیه ای ، محله ای و زیر محله ای توجه شده و توسعه فیزیکی آینده شهر در بلند مدت مد نظر قرار گرفته است. از معایب این الگو می توان به توجه خاص به توسعه فیزیکی بیرونی و عدم توجه به پتانسیل های توسعه درون شهری (با توجه به وجود زمینهای خالی زیاد) و همچنین سطح بالای معاابر در شهر که موجب کاهش قابلیت احیای طرح می گردد اشاره کرد.

٤-٣-٣- الگوی توسعه پیشنهادی شماره سه (الگوی توسعه درون)

با توجه به ساختار شهر نجف شهر و همچنین استفاده بهینه از فضاهای خالی و با بر درون بافت شهر و نیز با توجه به اضافه شدن مسکن مهر به شهر و تعهدات ایجاد شده توسط دولت به واسطه ایجاد مسکن مهر ، در این الگو توسعه شهر در اولویت اول فضاهای خالی داخلی شهر را مورد استفاده قرار داده و پس از آن تا حدودی اراضی شمال شهر را تحت پوشش خود قرار می دهد. با این شرایط ، با عبور محور اصلی از میان بافت موجود شهری ، همگرایی بافت‌های موجود شهری نیز در این الگو مدنظر قرار گرفته است و به عنوان الگوی نهایی مورد نظر در طرح جامع مد نظر واقع شده است .

۴-۴-۴-۴-پیش بینی نیازهای عمرانی شهر در زمینه رفع کمبودهای مسکن، تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر

۴-۴-۱-مسکن

بخش اعظم برنامه ریزی فضای مسکونی در شهر نجف شهر را می بایست بر مبنای شرایط بومی مورد ارزیابی قرارداد . زیرا شهر از جمله شهرهای بحساب می آید که اکثر توسعه و تامین فضای مسکونی آن به مشارکت و توان ساکنین آن تکیه دارد و دولت و سایر منابع سرمایه گذاری عمده مسکن نظیر بانکها و شرکتهای بزرگ تولید کننده مسکن کمتر به ایفاء نقش در امر ساخت مسکن مورد نیاز این شهر می پردازند . در سال ۱۳۹۳ از مجموع ۴۳۹/۸۳ هکتار اراضی با کاربری شهری ۴۲ درصد آن زیر پوشش عملکرد مسکونی قرار داشته است . این رقم که سطحی بالغ بر ۱۸۴/۷۱ هکتار در بر می گیرد با توجه به جمعیت ۱۹۵۳۷ نفری شهر در این سال ، سرانه ای به میزان ۹۴/۵۴ مترمربع را بخود اختصاص داده است .

با توجه به موارد فوق همچنین سرانه مصوب ۷۲ مترمربع شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت کاربری مسکونی در نهایت سرانه مسکونی شهر نجف شهر در سال افق به ۸۸/۲۵ مترمربع به ازاء هر نفر کاهش پیدا خواهد کرد.

جدول شماره ۱۱ : سرانه مسکونی در طول دوره طرح به تفکیک مقاطع ۵ ساله

سaranه	کل سطح مسکونی در پایان دوره (هکتار)	سطح مسکونی مورد نیاز (هکتار)	جمعیت اضافه شده	سaranه با توجه به روند تغییر	جمعیت	سال
۹۴/۵۴	۱۸۴/۷۱	-	-	۹۴/۵۴	۱۹۵۳۷	۱۳۹۳
۹۳/۱۲	۱۸۹/۵۱	۴/۸	۸۱۴	۶۰	۲۰۳۵۱	۱۳۹۵
۸۸/۲۵	۲۱۰/۵۱	۲۱	۳۵۰۱	۶۰	۲۳۸۵۲	۱۴۰۵

۴-۴-۲-فضاهای آموزشی

سaranه این کاربری در وضع موجود در شهر حدود ۷/۵۷ مترمربع بوده که در طرح پیشنهادی سaranه آموزشی به حدود ۶/۷۲ مترمربع رسیده است .

با توجه به پیش بینی های صورت گرفته در سaranه طرح پیشنهادی و توجه به حداکثر سaranه مصوب ۵ مترمربع به ازاء هر نفر در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در افق طرح کمبودی به لحاظ فضاهای آموزشی وجود ندارد .

۴-۴-۳- تجاری - خدماتی

سرانه وضع موجود کاربری تجاری خدماتی شهر ۳ مترمربع بوده که در طرح پیشنهادی سرانه این کاربری به ۲/۵۶ مترمربع رسیده است. علت این امر به دلیل کاهش مساحت تجاریهای لحاظ شده در طرحهای تفکیکی می باشد . در این طرح به میزان ۶۱۰۷۷/۳۲ مترمربع فضاهای تجاری- خدماتی ثبت گردیده که با توجه به نقش و عملکرد خود می توانند در کنار معابر اصلی شهر یا سایر نقاط پیشنهادی ایجاد گردند .

۴-۴-۴- آموزش تحقیقات و فناوری

عدم وجود مرکز آموزشی عالی در شهر نجف شهر یکی از نارسانیهای خدمات شهری نجف شهر به حساب می آید. لذا در برنامه ریزی شهر به این مهم توجه شده و با احتساب سرانه پیشنهادی ۱/۴۷ مترمربع به ازاء هر نفر ۳/۵ هکتار از اراضی شهر به این کاربری تخصیص داده شده است.

۴-۴-۵- کاربری فرهنگی

هرچند که براساس سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران سرانه ۰/۷۵ مترمربع به ازاء هر نفر در این کاربری پیشنهاد شده است لیکن در حال حاضر فضاهای فرهنگی شهر نجف شهر براساس سرانه ۱/۲۳ مترمربع به ازاء هر نفر در حال خدمات رسانی هستند .

هرچند به لحاظ مساحت در این کاربری کمبود خاصی احساس نمی گردد ، لیکن پراکنش نامناسب آنها سبب گردیده تا در طرح پیشنهادی اراضی جهت این کاربری تخصیص پیدا کند. لذا با احتساب سرانه پیشنهادی ۱/۲۱ مترمربع به ازاء هر نفر ، میزان فضای فرهنگی در طرح پیشنهادی به رقم ۲/۹ هکتار ارتقاء پیدا خواهد نمود .

۴-۴-۶- کاربری مذهبی

سرانه کاربری مذهبی در وضع موجود ۱/۴۸ مترمربع به ازاء هر نفر می باشد که با توجه به سرانه مصوب ۰/۵ مترمربع به ازاء هر نفر از وضعیت مناسبی برخوردار می باشد . سرانه اختصاص یافته در طرح پیشنهادی معادل ۱/۲۴ مترمربع به ازاء هر نفر در نظر گرفته شده و تقریباً احداث و راه اندازی فضاهای مذهبی در اراضی ساخته نشده این کاربری در دستور کار مسئولین می باشد قرار گیرد .

۷-۴-۴-۴- کاربری ورزشی

فضاهای ورزشی مورد نیاز شهر در مقیاس های مختلف با هم تفاوت اساسی دارند ، در مقیاس های محله ای و زیر محله (مانند زمین های بازی خردسالان و نوجوانان) فضاهای ورزشی بر اساس نیازهای محدود و جمعیت مورد نظر مورد توجه قرار می گیرد و در مقیاسهای ناحیه و شهر تاکید بر احداث ساختمان و تاسیسات جنبی آنها از اهمیت بیشتری برخوردار می باشد .

۲/۳۴ با توجه به برنامه ریزی های مربوط به کاربری ورزشی سرانه اختصاص یافته در طرح پیشنهادی معادل متربع به ازاء هر نفر در نظر گرفته شده که از نظر سرانه تفاوتی با میزان وضع موجود نداشته و احداث و راه اندازی فضاهای ورزشی در اراضی پیشنهادی و ساخته نشده این کاربری در دستور کار مسئولین می باشد قرار گیرد .

۸-۴-۴-۴- کاربری اداری - انتظامی

۴/۲ هکتار از اراضی شهر نجف شهر به فضاهای اداری - انتظامی اختصاص دارد که با توجه به جمعیت شهر سرانه ای معادل ۲/۱ متربع بدست می آید. با توجه به نیاز شهر بمنظور استقرار واحدهای اداری در آینده و پوشش دادن مناسب این کاربری ، سطح فضاهای اداری به مساحتی معادل ۶/۲ هکتار افزایش پیدا خواهد کرد.

۹-۴-۴-۴- کاربری درمانی

با در نظر گرفتن اهداف تعیین شده برای بخش بهداشت و درمان شهر و پیش بینی های جمعیتی در هر دوره برنامه ریزی نیازهای شهر در زمینه فضاهای بهداشتی - درمانی مورد محاسبه و ارزیابی قرار گرفته است .

سرانه این کاربری در وضع موجود به ازاء هر نفر معادل ۱/۰۷ متربع بوده که کمبودی احساس نمی شود و سرانه این کاربری در افق طرح به ۱/۰۵ متربع به ازاء هر نفر رسیده است . در طرح پیشنهادی سطح این کاربری ۲۵۱۹۳/۴۸ متربع در نظر گرفته شده که ۴۲۰۳ متر مربع بیش از فضاهای درمانی وضع موجود است .

۱۰-۴-۴-۴- کاربری فضای سبز (پارک)

فضاهای سبز و پارک ها تنفس گاه های شهری می باشند و هر شهر با توجه به جمعیت و کارکرد خود نیازمند این گونه فضاهای در سطح محله، ناحیه و شهر می باشد. این فضاهای علاوه بر نقش زیست محیطی خود واجد نقش های فراغتی و زیبایی شناختی نیز هستند. با توجه به محدودیت فضاهای و خدمات وابسته به اوقات فراغت در شهر

نجف شهر ، استفاده از فضاهای سبز از اهمیت خاصی برخوردار است. لذا ایجاد و توسعه آن ها باید به طور جدی در برنامه های عمرانی و توسعه شهر در نظر گرفته شود.

بر اساس اهداف کمی تعیین شده برای این بخش و میزان فضاهای سبز مورد نیاز شهر در رده های مختلف ارزیابی لازم به عمل آمده است .

در محدوده شهری نجف شهر مساحت کاربری پارک و فضای سبز موجود در شهر ۲۲۷۹۰۸/۲۵ مترمربع می باشد

- که سرانه ای معادل ۱۱/۶۶ مترمربع را در بر می گیرد. با توجه موقعیت دشتی این شهر و عبور محور بافت سیرجان از میانه شهر ، در طرح پیشنهادی سرانه فضای سبز ۱۷/۷۵ مترمربع به ازاء هر نفر در نظر گرفته شده که مساحت این کاربری را به رقم ۴۲۳۸۹۸/۰۳ متر مربع افزایش داده است.

۱۱-۴-۴-۴ - کاربری تفریحی - توریستی

سرانه این کاربری در وضع موجود شهر حدود ۲/۷۷ مترمربع بوده که با توجه به قرا رگیری شهر نجف شهر در مسیر جاده سیرجان- بندرعباس ، نیاز این شهر را فضای تفریحی - توریستی دوچندان کرده است. بدین منظور در طرح پیشنهادی سرانه ۲/۴۷ مترمربع که معادل ۵/۸ هکتا مساحت می باشد در نظر گرفته شده است.

۱۲-۴-۴-۴ - کاربری صنایع

کاربری صنایع در شهر نجف شهر مساحتی برابر ۱۰۰۸۰۲/۳۲ مترمربع را در وضع موجود به خود اختصاص داده است. لیکن این رقم در طرح پیشنهادی با کاهش قابل ملاحظه ۷ هکتاری مواجه شده است. علت این امر را

می توان در تغییر کاربری گاوداری شمال شهر دانست که به دلایل زیست محیطی و قرار گرفتن در داخل محدوده شهر به مسکونی تغییر پیدا کرده و مساحت این کاربری را به ۳۰۶۸۳/۱ مترمربع با سرانه ای معادل ۱/۲۸ کاهش داده است .

جدول مساحت کاربری اراضی وضع موجود و پیشنهادی نجف شهر در صفحه بعد آورده شده است.

جدول شماره ۱۲ : مساحت کاربری اراضی و وضع موجود و پیشنهادی شهر نجف شهر

کاربری	مساحت موجود (مترمربع)	سرانه موجود	مساحت پیشنهادی (مترمربع)	سرانه پیشنهادی	حداکثر سرانه مصوب
مسکونی	۱۸۴۷۱۶۲/۵۴	۹۴/۵۴	۲۱۰۵۱۰۰	۸۸/۲۵	۶۰
آموزشی	۱۴۷۹۴۲/۹۹	۷/۵۷	۱۶۰۳۲۵/۰۴	۶/۷۲	۵
آموزش تحقیقات و فناوری	-	-	۳۵۰۸۳/۹	۱/۴۷	-
تجاری - خدماتی	۵۸۶۲۴/۰۲	۳	۶۱۰۷۷/۳۲	۲/۵۶	۲/۵
فرهنگی	۲۴۱۱/۶۱	۱/۲۳	۲۹۰۰۰/۵۶	۱/۲۱	۰/۷۵
مذهبی	۱۷۹۴۲/۴۹	۱/۴۸	۲۹۷۷۲۳/۲۹	۱/۲۴	۰/۵
درمانی	۲۰۹۹۰/۴۳	۱/۰۷	۲۵۱۹۳/۴۸	۱/۰۵	۱/۵
اداری - انتظامی	۴۲۲۰۷/۷	۷/۷	۶۲۳۷۱/۱۳	۲/۶۱	۲
ورزشی	۴۵۵۶۸/۴۳	۷/۳۳	۶۲۰۹۴/۰۴	۲/۳۴	۱/۵
تغیری - گردشگری	۴۶۲۸۳/۷۱	۲/۳۷	۵۸۹۵۷/۰۷	۲/۴۷	۰/۲
تاسیسات شهری	۱۱۲۹۳	۰/۵۸	۲۲۸۵	۱	۲
تجهیزات شهری	۷۳۹۱	۰/۳۸	۱۱۱۹۲۶	۰/۴۵	۰/۵
پارک	۲۲۷۹۰۸/۲۵	۱۱/۶۶	۴۲۲۳۹۸/۰۳	۱۷/۷۵	-
فضای سبز حریم	-	-	۱۵۰۰۸۸/۹۹	۶/۲۹	-
طبیعی	-	-	۱۲۷۱۹۳/۷۸	۵/۳۳	-
معابر	۱۷۵۶۷۸۷/۷۳	۸۹/۹۲	۱۹۸۳۰۶۰/۱۷	۸۳/۱۴	۳۰
باغات	۱۳۲۸۲۵/۱۴	۶/۷۹	۱۳۲۸۲۵	۵/۵۶	-
صناعی	۱۰۰۸۰۲/۳۲	۵/۱۶	۳۰۶۸۳/۱	۱/۲۸	۶
جمع کل کاربریها	۴۴۹۸۸۴۱/۴۲	۲۳۰/۱۸	۵۶۴۷۳۷۸/۶	۲۲۶/۴۱	-

۴-۵- تعیین معیارها و ضوابطی که باید در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گیرد

طرح ریزی کالبدی ، مدیریت خردمندانه فضاست. عبارت دیگر هدایت و ساماندهی فضای شهری ، تعیین ساختارها و چگونگی انطباق آنان با یکدیگر ، کنترل رشد شهرها بمنظور دستیابی به توسعه موزون و مناسب با نیازهای شهر و چگونگی استفاده از نظام کاربری زمین از مهمترین اهداف طرح ریزی کالبدی شهر به شمار می آید. دستیابی به اهداف فوق مستلزم تحقق ضوابط و معیارهایی است که زمینه را جهت پویایی و پایداری توسعه شهری برقرار می سازند. این معیارها عبارتند از:

۱- تدوین شاخصهای کلی برنامه ریزی و طراحی موارد انعطاف پذیر در کالبد شهر

۲- پیش بینی تواناییهای رشد و توسعه شهر و نیز پیش بینی و طراحی تقسیمات شهری با تواناییهای متوازن و همگون از نظر وسعت

۳- درنظر گرفتن امکان رشد همزمان فعالیتهای پایه شهر در طراحی

بنابراین در طرح ریزی کالبدی شهر نجف شهر ابتدا بمنظور هماهنگ نمودن رشد شهر و شناخت محدودیت ها و کمبودهای موجود ، محدوده مناسب شهر تعیین و سپس با تقسیم بندی کالبدی شهر به سطوح مختلف ، ضمن برطرف نمودن نیازهای خدماتی شهر ، باسازماندهی صحیح نظام ترافیکی شهر، جریانات درون شهری را تحت کنترل درآورد.

۴-۱- محدوده های شهری

۴-۱-۱- محدوده شهر

محدوده طرح جامع بعد از مطالعات طرح جامع و امکانات توسعه آتی شهر و همچنین حفاظت از اراضی پیرامون شهر جهت توسعه تعریف می شود .

این محدوده که قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی است ، تعیین و پس از تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور بعنوان محدوده قانونی تلقی خواهد شد. این محدوده حداقل ظرف مدت سه ماه از ابلاغ طرح جامع توسط شهرداری تدقیق و پس از کنترل و امضاء دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضاء استاندار جهت اجرا به شهرداری ابلاغ می گردد.

۴-۱-۵-۲- محدوده حريم شهر

در گذشته شهر برا ساس ماده ۹۹ قانون شهرداریها تهیه و مصوب می گردید ، لیکن برا ساس قانون تعريف محدوده و حريم شهر مصوب مجلس شورای اسلامی این حريم در طرح جامع شهر تهیه و توسط مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور تصویب خواهد شد.

۴-۵-۲- سلسله مراتب تقسیمات شهری

موضوع تقسیمات کالبدی شهر و چگونگی ابعاد و سلسله مراتب آن یکی از مباحث عمده برنامه ریزی شهری است که ارتباط مستقیم با نحوه کاربری زمین ، توزیع فعالیتها ، تعیین سرانه های شهری و شبکه ارتباطی دارد. در واقع اساس توزیع و تخصیص کاربریها و تعیین استانداردها و سرانه های شهری ، برپایه تقسیمات فضایی کالبدی شهر استوار است.

در شهرهای قدیم ساختار و استخوان بندی عمومی شهر ، برپایه مقیاس انسانی و واحدهای فعالیتی ، حرکتی و خدماتی مبتنی برآن است. براین اساس در شهرهای قدیمی نوعی سلسله مراتب و هماهنگی طبیعی میان سازمان کالبدی و سازمان اجتماعی شهر بوجود می آمده است. شالوده سازماندهی کالبدی - اجتماعی در شهرهای قدیم بر نظام محله بندی و سلسله مراتب تقسیمات آن (بازار و مرکز شهر ، محله ، زیر محله ، کوی ، ...) استوار بوده که هم به روابط اقتصادی و اجتماعی شهر و هم به روابط اداری ، ارتباطی و خدماتی شهرسازمان می داده است. بنابراین در شهرهای قدیم چگونگی استفاده از زمین و نحوه تقسیم و توزیع کاربریهای مختلف تابعی از نظام محله بندی و سلسله مراتب کارکرده آن بوده است.

در شهرسازی و شهرنشینی دوران جدید ، بدلیل تسلط اقتصادی صنعت و وسائل حمل و نقل ماشینی و گسترش وسیع ابعاد کالبدی شهر، مقیاسهای انسانی تا حدود زیادی اعتبار خود را از دست داد. در واقع با پیدایش اتومبیل ، مفهوم محله که اساس شکل گیری طبیعی شهرهای قدیم بود ، درهم ریخت. چراکه ذات محله با تجمع اشتراک و روحیه جمعی عجین بود ، در حالیکه اتومبیل طالب جدایی ، انفصال و استقلال است . در نتیجه نظام محله بندی با آشفتگی و عوارض نامطلوب روبرو شده و ضرورتهای جدید در تقسیمات شهری مطرح گردید تا با وصول به اهدافی نظیر ساماندهی نواحی مسکونی ، ساماندهی خدمات و تجهیزات شهری ، بهبود نظام مدیریت و حفاظت ،

ساماندهی شبکه ارتباطی ، تقویت هویت و همبستگی اجتماعی ، بهبود سیمای شهری و... زندگی شهری معنا و مفهوم مناسب خود را بازیابد.

در این تقسیم بندی هر شهر از چند منطقه شهری تشکیل خواهد گردید. این مناطق ، جمعیتی بین ۸۰ الی ۱۰۰ هزار نفر را تحت پوشش قرارداده و خدمات مورد نیاز این جمعیت را ارائه خواهد نمود. همچنین هر منطقه شهری از تعدادی ناحیه ، هرناحیه از چند محله و هر محله از تعدادی واحد همسایگی که مجموعه ای از واحدهای مسکونی است را تشکیل خواهند داد. از میان هرناحیه جمعیتی حدود ۲۵۰۰۰ نفر و هر محله جمعیتی حدود ۳ تا ۷ هزارنفر را تحت پوشش قرارخواهند داد.

با توجه به مطالب فوق و سایر نکات در این موضوع ، تقسیم بندی شهر نجف شهر به اجزاء کوچکتر بشرح زیر است.

۱- کوچکترین واحد تقسیمات شهری واحد همسایگی (کوی) است و شامل ۴۰۰-۶۰۰ خانوار با دامنه نوسان شعاع دسترسی ۲۵۰-۲۲۰ متری باشد که با عنصر شاخص بostan کودک مشخص و برپایه چگونگی دسترسی به عنصر شاخص در آن شکل می گیرد. هرواحد همسایگی بوسیله راسته پیاده مرکزی و شبکه سواره درون محله ای از سایر واحدهای همسایگی مجاور جدا و مستقل می گردد.

۲- پس از واحد همسایگی ، محله در مرتبه بندی تقسیمات شهری قرار دارد که ۱۲۵۰-۷۰۰ خانوار را با دامنه نوسان شعاع دسترسی پیاده ۳۷۵-۳۰۰ متر در خود جای داده است. عنصر شاخص فرهنگی محله مسجد و عنصر شاخص آموزشی آن دبستان می باشد که در برنامه ریزی و طراحی ، امنیت ~~جهو~~ و مرور دانش آموزان دبستانی مدنظر قرار خواهد گرفت. هر محله با شبکه سواره رو دور محله ای از سایر محلات مجاور جدا و مستقل می گردد .

۳- واحد بزرگ اصلی شهر است که در برگیرنده کلیه نواحی و دارای مرکز پر رونق خدماتی در سطح شهر و حوزه نفوذ است. عنصر شاخص آن از نظر واحد درمانی ، بیمارستان و از نظر واحد آموزشی ، مراکز فنی و حرفه ای می باشد . به علت وسعت و جمعیت شهر نجف شهر و عبور جاده سیرجان- بافت ، این شهر به ۲ محدوده شهری با تعاریف جمعیتی فوق تقسیم شده است تا براین اساس نظام برنامه ریزی و خدمات رسانی در شهر تعریف و تثبیت گردد.

۴-۵-۳- معابرها و ضوابط شبکه معابر شهری

یکی از زیرساختهای مهم در طرح‌ریزی کالبدی شهر که پیوند دهنده نظامهای دیگر شهری است، شبکه نظام رفت و آمد شهری می‌باشد.

شبکه معابر شهر علاوه بر ایجاد ارتباط بین فضاهای مختلف تشکیل دهنده شهر، چندین نقش اساسی دیگر نیز بعده دارد. بطوریکه اکثر خرده نظامهای شهری بنحوی در ارتباط با شبکه شهر شکل می‌گیرند و یا تحت تأثیر آن قرار دارند. برای مثال می‌توان از شبکه‌های تأسیسات شهری، شکل استقرار مناطق مسکونی، نحوه توزیع و جایگیری خدمات و مراکز عمومی شهر و غیره نام برد که همگی تحت تأثیر نظام رفت و آمد شهر سازمان می‌یابند. از دیگر نکات مهم در شبکه معابر شهری، نقش خدمات رسانی آن در موقع بحرانی است. بطوریکه چنانچه این شبکه از سلسله مراتب و نظام دسترسی (محتنی بر ضوابط آئین نامه‌های مربوطه پیروی ننماید، شاهد مشکلات و نارسائیهایی در امر خدمات رسانی هنگام وقوع بحران خواهیم بود. در جریان طرح‌ریزی شبکه راههای شهر نجف شهر مقدمتاً نسبت به طبقه بندی معابر براساس آئین نامه طراحی راههای شهری و تعیین ویژگیهای هریک از آنها اقدام گردیده و عملاً تا آنجا که امکانات و محدودیتهای موردنی اجازه داده است، این ویژگیها دقیقاً رعایت گردیده است. در اینجا لازم به یادآوری است که در طرح هادی شهر نجف، شهر نیز پیشنهاداتی در خصوص اصلاح معابر شهر ارائه گردیده است. لذا ضمن بازنگری در این طبقه بندیها سعی گردیده است حتی المقدور، تغییرات در حدی باشد که اشکال عملی و اجرایی برای شهرداری و سازمانهای اجرایی بوجود یابند.

۴-۵-۳-۱- معابر شریانی

این معابر نقش اصلی در ارتباط بین مراکز احتیاجات عمومی و مناطق مختلف شهر و هدایت رفت و آمد به بیرون شهر را بعده دارند. در طبقه بندی راههای شهری معابر شریانی به دو صورت درجه ۲ و درجه ۱ دسته بندی می‌شوند. محور ارتباطی سیرجان-بافت و محور ارتباطی سیرجان-بندرعباس که به منظور حرکت ترافیک برون شهری استفاده می‌شوند، که در طرح جامع به عنوان شریانی درجه ۱ منظور گردیده اند.

در معابر شریانی درجه ۲ علاوه بر نقش جابجایی ، به اهمیت نقش دسترسی نیز باید توجه شود. بطوریکه تعداد دسترسیها در اینگونه معابر می باشد ساختار سلسله مراتب داشته باشد. سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در راههای شریانی درجه ۲ بین ۵۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت تعیین می شود و این معابر شبکه خیابانهای محلی و سایر جاذبه های مهم ترافیکی را بهم متصل می نماید.

۴-۵-۳-۲- معابر محلی

این معابر از نظر عملکرد در شبکه ارتباطی شهر دارای وجود گوناگون می باشند. از نظر جابجایی ، نقش اصلی آنها ایجاد ارتباط بین خیابانهای شریانی و دسترسیهای فرعی بمنظور جمع آوری یا پراکنش بار رفت و آمد در قسمتهای مختلف شهر است. بطوریکه سرعت حرکت وسائط نقلیه در خیابانهای محلی باید کم و به اندازه ای باشد که خیابان بتواند به نقش اجتماعی خود عمل کند. (۳۰ تا ۴۰ کیلومتر سرعت) .

یکی دیگر از نقشهای اصلی خیابان محلی ، فرادره وردن دسترسی برای وسایل نقلیه موتوری است. در اینگونه معابر انواع دسترسیهای ۶ گانه می باشد مورد توجه قرار گیرند. خیابانهای محلی اصلی در هر طرف دارای دو خط عبور اتومبیل رو و یک خط پارکینگ است و فاصله تقاطع این خیابانها با خیابانهای هم درجه و بالاتر ، حداقل ۲۰۰ متر و با خیابانهای درجه پایین تر ۱۵۰ متر پیش بینی می گردد. در این خیابانها بایستی به رفت و آمد پیاده و دوچرخه اهمیت بیشتری داده شود. علاوه براین در نقاط مناسبی فضاهایی بصورت گشودگی برای پارکینگهای جانبی و استفاده های عمومی و همچنین بمنظور ایجاد تنوع در فضاهای شهری پیش بینی شود .

خیابانهای محلی فرعی از نظر رفت و آمد فقط نقش جابجایی داخل محله ای و توزیع و جمع آوری ترافیک از معابر دسترسی و بر عکس را بعده دارند. این خیابانها بسته به موقعیت ، تحت پوشش حجم رفت و آمد متفاوتی قرار خواهند گرفت ، لیکن حداقل یک خط عبور اتومبیل رو و یک خط پارکینگ در هر طرف پیش بینی می شود. این خیابانها معمولاً نیاز به جزیره وسط ندارند و تقاطع این گونه خیابانها با سایر خیابانهای دیگر حتی المقدور بصورت سه راه در نظر گرفته خواهد شد .

۴-۳-۵-۳- معابر دسترسی و بن بست ها

این معابر فقط نقش دسترسی مستقیم به واحدهای مسکونی و قطعات اراضی اطراف آنها را بعهده دارند. لذا مقطع و شکل فضایی آنها بایستی بنحوی باشد که امکان دسترسی اتومبیل به قطعات اطراف را فراهم آورد . این معابر بیشتر برای رفت و آمد عابرین پیاده در نظر گرفته شده و به هیچ عنوان سرعت زیاد اتومبیل در آنها مجاز نخواهد بود.

۴-۳-۵-۴- راههای پیاده

راههای پیاده که معمولاً همراه با نوارهای سبز در نظر گرفته می شوند ، صرفاً بمنظور رفت و آمد عابرین پیاده ، در داخل فضاهای عمومی یا محله های مسکونی ایجاد شده و در طراحی آنها بایستی ایجاد فضای آرام ، مطبوع و همراه با اینمی مورد نظر باشد. در این محورها مسیر خاصی برای معلولین و در بعضی موارد عبور دوچرخه نیز در نظر گرفته می شود . عرض و مقطع آنها محدود نبوده و بستگی به امکانات و شرایط محلی خواهد داشت. لیکن بهر حال تداوم آنها و به حداقل رساندن تقاطع با معابر اتومبیل رو بایستی مورد توجه قرار گیرد.

۴-۵-۴- معیارهای اصلاح بافت موجود شهر

همانگونه که در گزارش وضع موجود مطرح گردید بافت شهر نجف شهر متاثر از دو مقوله بافت توسعه یافته و بافت روستا - شهری می باشد که هر کدام از آنها متناسب با امکانات و شرایط زمان خود شکل گرفته اند. این امر سبب گردیده تا همچواری آنها بعنوان یک کل متشکل ، باعث بروز مشکلات و نارسائیهایی در سطح شهر گردد که در ذیل به پاره ای از آنها اشاره خواهد شود.

۱- فرسودگی بافت و کیفیت نازل ساخت و ساز در قسمتهای مختلف شهر

۲- عدم استقرار گذربرندیهای شهر براساس سلسله مراتب دسترسی

۳- کمبود مراکز تاسیسات خدماتی و زیربنایی در بافت پرشهری

۴- عدم هماهنگی در ساخت و ساز و مصالح مصرفی در برنامه های شهری

۵- ترکیب نامتجانس کاربریها و همچواری آنها با یکدیگر

۶- معضلات زیست محیطی در خصوص وجود باغات و نگهداری دام در برخی از مناطق شهری

هرچند طرح جامع از امکانات اجرایی همانند طرحهای تفصیلی برخوردار نیست و بیشتر بعنوان طرح و برنامه عمل می‌نماید، لیکن با توجه به نارسائیها و مشکلات مطرح گردیده در فوق، خط مش کلی طرح جامع شهر نجف شهر منظور اصلاح بافت موجود متکی بر موارد ذیل می‌باشد.

۱- جلوگیری از گسترش بی رویه شهر و توسعه آن در مناطق نامناسب با استفاده از روشهای قانونی و منطقی

۲- مشخص نمودن محدوده بافت فرسوده و انجام طرح ویژه بمنظور نوسازی و بهسازی آن، با لحاظ نمودن تدبیر

لازم

۳- اصلاح شبکه ارتباطی براساس سلسله مراتب دسترسی

۴- توزیع متوازن خدمات شهری و زینتی در مقیاسهای مختلف بمنظور کاهش حجم سفرهای درون شهری

۵- تهییه طرحهای موضوعی شهری بعنوان زمینه ساز ارتقاء کیفیت محیط

۶- توسعه نقش سازمان نظام مهندسی و آموزش کادر نظارت شهرداری با هدف افزایش کیفیت ساخت و ساز

۴-۵-۵- طرحهای موضوعی و موضوعی

بررسیهای عمل آمده نشان می‌دهد وجود طرحهای موضوعی و موضوعی در جریان اجرایی طرحهای جامع از اقدامات اساسی توسعه فضایی و ارتقاء کیفیت محیط به حساب می‌آیند. طرحهای جزئیات شهرسازی و طراحی شهری از اینگونه اقدامات که زمینه ساز بالا بردن کیفیت محیط شهری می‌باشند، خواهد بود. لذا دریک نظام برنامه ریزی مداوم باystsی پیوسته تصمیمات و اقدامات مربوط به توسعه و عمران شهرمتکی بر مطالعات لازم و تهییه طرحهای موضوعی – موضوعی مناسب باشد.

لذا در تهییه طرح جامع شهر نجف شهر سعی گردیده تا با پرداختی به این مهم گامی موثر در به وقوع پیوستن

اهداف مندرج در این زمینه که همانا ارتقاء کیفیت محیط شهری است، برداشته شود.

در این راستا ساماندهی فضایی بلوار امام علی بعنوان طرح موضوعی و احداث تقاطع غیرهمسطح در ورودی شهر نجف شهر و احداث بازارچه و بدنی سازی خیابان امام خمینی به عنوان طرحهای موضوعی در طرح جامع شهر نجف

شهر تعریف گردیده اند تا ضمن اینکه در دستور کار مجریان و متصدیان امر قرار گیرد ، زمینه ساز شروع و اجرای اینگونه طرحهای شهری گردند.

۴-۵-۶-پدافند غیرعامل

امروزه وقوع بحرانهای تحمیلی به کانونهای زیستی اعم از بلایای طبیعی نظیر سیل یا زلزله و یا غیرطبیعی مانند جنگهای نوین سبب گردیده تا شهرهای امروزی بیش از گذشته با مقوله پدافند غیرعامل عجین شوند. چراکه مردم بمنظور ادامه زندگی در شهرها نیازمند خدمات متفاوتی هستند که محیط آرام و قابل سکونت همراه با اینمی را برای آنها به ارمغان آورد . با توجه به قرارگیری بسیاری از مراکز حساس و حیاتی در قلب شهرها ، تخریب بخش یا تمامی آنها اثرات بسیار مخرب و سکینی را بر سازمان فضایی شهر وارد آورده و منجر به برهم خوردن تعادل سیستم های شهری و از کار افتادن جوامع انسانی می گردد . بمنظور پیشگیری از وقوع این مشکلات و به حداقل رساندن خسارت و تلفات در زمان وقوع بحران ، بحث پدافند غیرعامل می باشد در کلیه سطوح برنامه ریزی شهری مورد توجه قرار گیرد و اتخاذ تصمیمات و تمهیدات مختلف در حفظ و حراست از مراکز و تاسیسات مهم و همچنین سازماندهی و ساماندهی شهروندان در زمان بیس از وقوع بحران را ایجاب می نماید .

۴-۵-۶-۱-اصول پدافند غیرعامل

۱-اصل محافظت سلسله مراتبی : به معنی درجات متفاوت آسیب پذیری بخشهای مختلف یک مجموعه است . طبق این اصل جزء فضاهایی که در برابر یک سانحه دارای بیشترین آسیب پذیری هستند ، باید از بالاترین سطح آمادگی جهت مواجهه موثر با شرایط بحران برخوردار باشند .

۲-اصل پوشش سراسری : این اصل اهمیت سرعت استقرار در نقاط امن و نیز سرعت در امداد و نجات و مهار دامنه آسیبها را مورد تأکید قرار می دهد .

۳-اصل محافظت پویا : این اصل بیانگر آن است که به کمک سه ویژگی انعطاف پذیری ، تنوع و کارایی ، عناصر حفاظتی در محیط باید بصورت پیوسته و به شکلهای متنوع طراحی گردند .

۴- اصل خودکفایی نسبی : با فرض بدترین شرایط بحران باید مجموعه قادر به تامین حیاتی ترین نیازهای آسیب

دیدگان در شرایط اندکی قبل و بلافصله پس از وقوع خطر باشد .

۵- اصل کمترین آسیب پذیری : این اصل بر لزوم دقت در جانمایی عناصر محیط و استفاده هوشمندانه از امکانات

طراحی جهت کاهش خدمات ناشی از بحران است .

با عنایت به موارد فوق و اینکه مولفه های شهرسازی و طراحی شهری تأثیر بسزایی در تحقق پذیری اصول فوق ایفا

می نمایند لذا سعی گردیده تا در نظام برنامه ریزی شهر نجف شهر مولفه های زیر در بخش پدافند غیرعامل مورد

تاكید و اهمیت قرار گیرند .

الف) ساختار شهر : توزیع فضایی عناصر ، ترکیب عناصر و عملکردهای اصلی شهر نجف شهر که اجزاء تشکیل دهنده

ساختار شهر هستند نقش مهمی در میزان آسیب پذیری شهر در برابر حوادث مختلف دارند . تقسیمات ۲ گانه شهر

و خدمات برنامه ریزی شده در این تقسیمات به نحوی تعریف شده اند که هریک بلحاظ مقابله در برابر حوادث

دارای استقلال خاص خود باشند .

ب) بافت شهر : وجود بافت نسبتاً پراکنده نجف شهر و وضعیت تاخت و سازهای موجود در داخل شهر عامل دیگری

است که می تواند در برابر دفاع شهری موثر واقع شود . بطوریکه در قابلیت های گریز و پناه گیری ساکنان ، امکانات

امدادرسانی ، چگونگی پاکسازی و آواربرداری و حتی اسکان موقت ، دخالت مستقیم دارد .

ج) کاربری اراضی شهری : برنامه ریزی بهینه کاربری زمینهای شهری نقش مهمی در کاهش آسیب پذیری در برابر

حوادث مختلف دارد . رعایت همگواریها ، عدم وجود کاربریهای خطرساز در مناطق مختلف شهری ، ایجاد فضاهای

بازشهری بمنظور اسکان موقت در مناطق مختلف واستقرار مناسب تأسیسات موثر در مهار بحران نظیر آتش نشانی

و مراکز درمانی به تناسب خود از پارامترهایی است که در نظام کاربری اراضی شهر نجف شهر لحاظ شده است .

۴-۵-۷- معیارهای تعیین ضوابط و مقررات شهرسازی

از آنجا که هدف طرحهای جامع شهری دستیابی به رشد متوازن و هماهنگ شهرها با تکیه بر ایجاد زیرساختهای مناسب و فراهم آوردن محیطی مطلوب جهت زندگی شهروندان است ، لذا ضوابط و معیارهای مناسب بمنظور تحقق اهداف فوق امری ضروري بنظر می رسد .

با توجه به پیش بینی درآمد شهرداری نجف شهر و میزان سرمایه گذاری بخشهای مختلف در امور عمرانی شهر ، اعمال مقررات شهرسازی در خصوص ناحیه بندي شهر می تواند علاوه بر تعریف توسعه موزون شهر و جلوگیری از هرج و مرج ، نقش مهمی را در زیباسازی سیما و بافت شهر ایفا نموده و سبب می گردد تا از تداخل فعالیتهای متعارض با یکدیگر جلوگیری بعمل آید و در نتیجه تسهیل در تأمین و ایجاد خدمات عمومی گردد. این ضوابط و مقررات در حیطه محدوده قانونی و حريم شهر نجف شهر جهت کنترل و نظارت بر ساخت و سازهای شهری عمل خواهد نمود و هیچ بخشی از شهر از شمول آن مستثنی نیست .

۴-۶- تهییه طرحها برای اجرایی شهر (طرح توسعه کالبدی شهر)

همانگونه که قبلًا ذکر گردید سند توسعه پانزده ساله شهر نجف شهر در قالب طرح جامع ارائه خواهد گردید . هر چند این طرح در مقایسه با طرح تفصیلی به جزئیات و اسناد اجرایی نخواهد پرداخت ، لیکن تدوین اهداف ، سیاستها و راهبردهای دستیابی به توسعه پایدار و موزون و ارائه تصویر محیطی مطلوب با استفاده از پارامترهای کمی و کیفی در مقوله شهرسازی ، جزو وظایف اصلی آن بحساب می آید.

با توجه به مطالب فوق طرح جامع شهر نجف شهر در دو بخش اصلی تدوین شده است.

۱- طرح ها و پیشنهادهای مربوط به توسعه شهر

۲- ارائه توصیه های لازم در خصوص توسعه و عمران شهر نجف شهر و پیش بینی نیازهای آتی آن در زمینه های تأسیسات و تجهیزات شهری با مشارکت و حضور شهروندان و دستگاههای اجرایی طرح

۴-۶-۱- نقشه نوع استفاده از اراضی شهر

این نقشه در واقع نمایش عملیاتی توسعه از درون شهر نجف بحسب کاربریهای مختلف شهری است که یکی از اهداف اصلی طرح جامع بشمار می رود. توزیع سلسله مراتب خدماتی ، چگونگی توسعه بافت مسکونی ، سهم شهروندان از سرانه کاربریهای مختلف در قالب برقراری عدالت اجتماعی و میزان مشارکت بخشهاي مختلف اجرایی از حیث مساحت کاربری از دیگر اهداف مندرج در نقشه فوق می باشد .

از آنجا که مکانیابی و تدقیق مساحت کاربریها در حیطه شرح خدمات طرح جامع ملحوظ نشده است ، بنابراین تعریف کاربریهای خدماتی در محدوده حوزه آن کاربری و براساس نظام سلسله مراتبی محله ای و شهری صورت گرفته است و زمینهایی با کاربری حوزه مسکونی ، علاوه بر تأمین مسکن مورد نیاز شامل خدماتی در مقیاس واحد همسایگی و محله ای خواهد بود.

۴-۶-۲- نقشه محدوده های پیشنهادی

۴-۶-۲-۱- حریم شهر: حریم شهر عبارتست از بخشی از اراضی بالفصل پیرامون شهر شامل اراضی مشمول حفاظت از هرگونه ساخت و ساز بی رویه و خارج از ضابطه برای توسعه تا لذت مدت و برنامه ریزی شده شهر و همچنین اراضی ، مستحداثات یا نقاط روستایی دارای هر نوع وابستگی به شهر که تنفس روابط کالبدی ، اقتصادی و اجتماعی بین آنها و شهر ضرورت داشته باشد.

براین اساس حریم در نظر گرفته شده برای شهر نجف شهر به مساحت ۲۳۶۹۵ هکتار بوده که ممکن است با توجه به موقعیت و امکانات مناسب خود ، گسترش بی رویه شهری را بدباند داشته باشد و می بایست با اعمال نظارت کامل نسبت به توسعه نامozون در این محدوده جلوگیری کرد.

۴-۶-۲-۲- محدوده شهر : محدوده طرح جامع بعد از مطالعات طرح و امکانات توسعه آتی شهر و همچنین حفاظت از اراضی پیرامون شهر جهت توسعه تعریف می شود. این محدوده که قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی است ، تعیین و پس از تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور بعنوان محدوده قانونی تلقی خواهد شد. این محدوده حداقل ظرف مدت ۳ ماه از ابلاغ طرح جامع توسط

شهرداری تدقیق و پس از کنترل و امضاء دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضاء استاندار جهت اجرا به شهرداری ابلاغ می گردد.

شهر نجف شهر در حال حاضر حدود ۵۳۰/۱۱ هکتار وسعت دارد که جمعیتی معادل ۱۹۵۳۷ نفر را در خود جای داده است . از این میزان مساحت در حدود ۹۰/۲۸ هکتار آن متعلق به اراضی با کاربری غیرشهری است که باغات و اراضی بایر سهم قابل توجهی از مساحت فوق را در اختیار دارند.

در سال پایانی طرح ، جمعیت شهر معادل ۲۳۸۵۲ نفر برآورد گردیده است که بمنظور اسکان این جمعیت محدوده مذکور به عدد ۵۶۴/۷۳ هکتار در پایان دوره طرح خواهد رسید .

۴-۶-۳- نقشه درجه بندی و عرض خیابانها

این نقشه در ارتباط مستقیم با معیارها و ضوابط شبکه معابر شهری قراردارد. در شبکه پیشنهادی شهر نجف شهر محور ارتباطی سیرجان- بافت در میانه شهر و محور سیرجان - بندرعباس در شرق شهر به عنوان شریانی درجه ۱ منظور گردیده است. معابر شریانی درجه ۲ بخلاف موقعیت قرارگیری در سطح شهر به دو دسته شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی تقسیم بندی شده اند که عرض معابر خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی بین ۲۴-۴۵ متر و عرض معابر در خیابانهای شریانی درجه ۲ فرعی بین ۱۸-۲۲ پیش بینی شده اند . در رده پایین تر خیابانهای محله ای قراردارند که ایجاد ارتباط بین خیابانهای شریانی و دسترسیهای فرعی را بر عهده دارند.

۴-۶-۴- پیش بینی نیازهای آتی شهر در زمینه تاسیسات شهری با توجه به مطالعات سازمانهای مسئول ، تعیین اولویتها و امکانات تامین آنها در دوره های برنامه ریزی مورد نظر در گزارش وضع موجود به تفصیل در مورد وضعیت شبکه های تاسیسات شهری مطالبی عنوان شده است. با این وجود جهت مشخص شدن وضعیت آتی این تاسیسات ، ذکر نکاتی چند ضروری بنظر می رسد .

۴-۶-۱- آب آشامیدنی

با توجه به وجود ۳ حلقه چاه با ظرفیت ۱۹ لیتر بر ثانیه و همچنین استفاده از چاههای آب سیرجان به دلیل نزدیکی نجف شهر به سیرجان به نظر می رسد که در آینده در زمینه تامین آب آشامیدنی مشکل خاصی وجود نخواهد داشت . کیفیت آب و شبکه توزیع آب شهر از درجه پائینی برخوردار بوده و ضروری است که در برنامه های با

اولویت اول عمران شهری ضمن احداث تصفیه خانه آب و ارتقاء کیفیت آب آشامیدنی شهر ، نسبت به ترمیم و بازسازی شبکه موجود بمنظور جلوگیری از هدر رفتن آب اقدام عاجل بعمل آید.

۴-۶-۲- فاضلاب

همانگونه که در گزارش وضع موجود بررسی گردید شهر نجف شاخص شبکه جمع آوری فاضلاب می باشد و اطلاعات بدست آمده از مراجع مربوطه نشان از عدم وجود مطالعات و برنامه ریزی در این زمینه دارد .

شهر نجف با وجود چاههای جذبی جهت دفع فاضلاب ، نیاز مبرم به انجام مطالعات طراحی شبکه فاضلاب شهری دارد. هرچند احداث شبکه جمع آوری فاضلاب و تصفیه خانه مربوطه در شهرها احتیاج به زمان نسبتاً طولانی و سرمایه گذاری سنگین اولیه دارد ، لیکن قرارگیری این طرح در برنامه طرحهای عمرانی شهر نجف شهر از ضروریات شهر قلمداد می شود .

۴-۶-۳- برق

براساس محاسبات انجام پذیرفته میزان افزایش جمیعت نجف شهر در طول دوره طرح ۴۳۱۵ نفرخواهد بود که تعداد تقریباً ۱۲۰۰ خانوار را درآینده به تعداد خانوارهای شهر نجف شهرخواهد افزود. این موضوع سبب افزایش نسبی مشترکین برق از تعداد ۶۴۴۳ فقره در سال ۹۳ به ۷۷۳۳ فقره در سال ۱۴۰۵ (منهای مصارف صنعتی وکشاورزی) خواهد شد که توسعه شبکه موجود و تامین پست ها و (پرسپورماتورهای جدید را ضروری خواهد نمود.

۴-۶-۴- تلفن

با توجه به نیازهای جامعه امروزی که همان تبادل اطلاعات و انتقال مطالعات می باشد و با توجه به پیشرفت تکنولوژی و استفاده بیش از حد از رایانه و اینترنت و تلفن همراه نیاز به افزایش خطوط ارتباطی بیشتر احساس می شود. بنابراین پیش بینی می گردد که در پایان دوره طرح تعداد انشعابات تلفن ثابت به ۴۲۰۰ انشعب افزایش یابد .

۴-۶-۵- پیش بینی نحوه ایجاد و توسعه تجهیزات شهری (کشتارگاه ، غسالخانه ، گورستان ، سیستم دفع زباله ، آتش نشانی و غیره)

۴-۶-۱- کشتارگاه

با توجه به نزدیکی نجف شهر با سیرجان ، کشتار مورد نیاز نجف شهر در کشتارگاه سیرجان صورت می پذیرد و سپس به نجف شهر حمل می گردد . با توجه به امکانات موجود در کشتارگاه سیرجان و طرحهای توسعه آن ، نیاز به احداث کشتارگاه در نجف شهر احساس نمی گردد.

۴-۶-۵-۲- گورستان و غسالخانه

تنها گورستان موجود شهر که در قسمت شمال بلوار امام علی قرار دارد و مساحتی معادل $\frac{3}{2}$ هکتار را دارد می باشد. این گورستان بدلیل قرارگیری در بافت شهری در طرح جامع به فضای سبز تبدیل شده و گورستان پیشنهادی در خارج از محدوده شهر و روبروی امامزاده علی و در جوار گورستان پیشنهادی سیرجان پیشنهاد گردیده که از فضاهای مسکونی فاصله مناسبی دارد.

۴-۶-۵-۳- جمع آوری و دفع زباله

در حال حاضر زباله های جمع آوری شده توسط ماشین به ۲ کیلومتری جنوب غرب شهر منتقل و معدهوم می گردد. بنابراین افزایش امکانات جمع آوری و انتقال راهکارهایی جهت از بین بردن زباله ها از یک طرف و بازیافت زباله ها از طرف دیگر، راهکارهای موثری در این بخش خواهد بود .

۴-۶-۵-۴- آتش نشانی

تنها مرکز آتش نشانی شهر نجف شهر که در بلوار امام خمینی بعد از مسیح قراردارد ، ۴۳۵ مترمربع مساحت داشته و سایر امکانات اطراقی حريق را در اختیار دارد.

با توجه به اینکه این مرکز در موقع بحران ، علاوه بر سرویس دهی به تمام شهر به یاری روستائیان اطراف نیز می شتابد . لذا به همین دلیل احداث مرکزی دیگر در اراضی با کاربری تجهیزات شهری لازم بنظر می رسد .

۴-۶-۵-۵- جایگاه مواد سوختی

جایگاه مواد سوختی نیز از دیگر تجهیزات شهری است که استقرار و پراکنش آنها در سطح شهر می بايست مورد توجه قرار گیرد. تقسیم شهر به دو محدوده شمالی و جنوبی ایجاب می نماید که در هر کدام از نواحی جایگاه مواد سوختی خصوصاً پمپ بنزین و گاز وجود داشته باشد. با عنایت به اینکه در هر دو محدوده جایگاه مواد سوختی

وجود دارد لذا پیشنهاد احداث جایگاه جدید لازم نبوده و صرفاً توسعه جایگاههای موجود می‌باشد مد نظر قرار گیرد.

۴-۵-۶- میادین میوه و تره بار

همانگونه که در گزارش وضع موجود عنوان گردید ، شهر نجف شهر فاقد میدان میوه و تره بار است و مراجعین از داخل و خارج شهر بمنظور رفع نیاز خود از خرده فروشها خرید می کنند. لذا تخصیص قطعه زمینی بدین منظور از میان اراضی اختصاص یافته به کاربری تجهیزات شهری الزامی است .

۴-۷- تهیه برنامه های توسعه و عمران شهری

در این قسمت از گزارش به محاسبه ارزیابی نیازهای آینده شهر در هریک از بخش‌های عمده توسعه می پردازم. یکی از عوامل مهم در ارزیابی نیازها و تدوین برنامه و ارائه سند توسعه شهرها ، تعیین معیار و مبانی مشخص جهت سنجش و ارائه راهکار در زمینه چگونگی تحقق اهداف مد نظر در توسعه شهر است. الگوهای مختلفی در این خصوص وجود دارد که می توان آنها را در جهت برنامه ریزی بکار برد ، لیکن مهمترین و عملیاتی ترین این معیارها مواردی است که در طرحها و برنامه های توسعه ملی و منطقه ای مانند برنامه پنج ساله توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور و طرحهای توسعه استان و ناحیه مشخص شده است. همچنان مقررات و ضوابط لازم الاجرا برای هر بخش (مانند مقررات مصوب شورایعالی شهرسازی ، وزارت نیرو ، وزارت راه و ترابری، ...) نیز در طرح معیارها و برنامه های توسعه و عمران بنحوی گنجانده شده است که با توجه به شرایط خاص شهر نجف شهر و امکانات و محدودیتهای موجود ، پاسخگوی اجرای بخش‌های مختلف باشد .

برنامه های عمرانی شهر نجف شهر که شامل بخش‌های مختلف زیربنایی و اجتماعی می باشد ، علاوه بر رفع کمبودهای موجود ، می بایست پاسخی مناسب جهت پوشش نیازهای آتی جمعیت رو به افزایش شهر فراهم آورد و متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی شهر فضاهای مورد نیاز در آینده را ترسیم نماید. از آنجا که در اغلب کاربریهای اراضی شهری وضع موجود شهر نجف شهر ، سرانه بدست آمده بیشتر از سرانه مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران بوده و درخصوص تخصیص کاربریهای شهری بر روی اراضی شهر کمبودی احساس

نمی گردد ، لیکن همانگونه که پیشتر توضیح داده شد بسیاری از کاربریهای مندرج در وضع موجود مواردی هستند که یا در طرح مصوب گذشته برروی اراضی شهری لاحظ گردیده اند و هنوز عملیات عمرانی و راه اندازی و ارائه خدمات تحقق پیدا نکرده است و یا در توسعه های اخیر نظری مسکن مهر به شهر الحاق گردیده اند . از اینرو بمنظور تحقق فعالیتهای مورد نظر و به بالفعل رساند نظام خدمات رسانی برنامه ریزی شده از یک طرف و ایجاد هماهنگی بین سازمانهای مسئول و ذیربطری در اجرای برنامه های عمرانی از طرف دیگر ، برنامه های عمرانی میان مدت و کوتاه مدت بشرح ذیل پیشنهاد گردیده تا کلیه اقدامات آینده توسط شهرداری و سایر نهادهای مربوطه براساس برنامه به مرحله اجرا درآیند .

۴-۷-۱- برنامه های عمرانی میان مدت

برنامه های عمرانی میان مدت که در طرح جامع پیش بینی گردیده است بر مبنای سازمانهای مجري طرح به دو دسته کلی تقسیم می گردد :

۱- برنامه های عمرانی مربوط به شهرداری

۲- برنامه های عمرانی مربوط به سایر سازمانهای موثر در عین شهر

۴-۷-۱-۱- برنامه های عمرانی میان مدت شهرداری

از آنجا که شهرداریها اصلی ترین نهاد اجرای طرحهای جامع و تفصیلی مبطر کلی طرحهای توسعه شهری در ایران می باشند ، لذا تدوین برنامه مشخص جهت تنظیم و هدایت فعالیتهای شهرداری یکی از پارامترهای مهمی است که عمران شهری را بدنیال خواهد داشت. بهمین منظور سرفصل پیشنهادات این مهندسین مشاور جهت برنامه های میان مدت شهرداری نجف شهر به شرح زیر است .

- شبکه معابر : اصلاح و تعریض شبکه معابر مورد نیاز ، احداث و تعریض شبکه های پیش بینی شده در طرح جامع

- پارکینگ : ایجاد پارکینگها و توقفگاههای حاشیه ای ، عمومی و ... پیش بینی شده در طرح جامع

- مراکز حمل و نقل : ایجاد پایانه مسافربری برون شهری پیش بینی شده

- عناصر شهری : ایجاد میادین ، فضاهای باز عمومی و نظایر آنها

- فضای سبز : ایجاد فضای سبز عمومی ، فضاهای تفریحی و گذران اوقات فراغت و باغات عمومی براساس طرح جامع

- جمع آوری و هدایت آبهای سطحی : احداث شبکه جمع آوری و دفع آبهای سطحی پیش بینی شده در طرح جامع و

اصلاح و بهبود وضعیت آنها

- دفع زباله : ایجاد مراکز جمع آوری زباله به صورت موقت در نقاط مختلف شهر با لحاظ موارد بهداشتی و انتقال آنها

به خارج از شهر ، همچنین تعیین محل های مخصوص جهت تخلیه نخاله های ساختمانی.

- تجهیزات شهری : احداث ، ساماندهی و بهبود کیفیت فضایی تجهیزات شهری براساس طرح جامع

- ساماندهی سیمای شهری : تهیه طرحهای موضوعی و جزئیات شهری و بدنه خیابانها منجمله ساماندهی و بهسازی

شهری بلوار امام علی و احداث و بدنه سازی خیابان امام خمینی جهت ارتقاء کیفیت محیطی شهر

- مراقبت در رشد مناسب و موزون شهر صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر احداث بنا در محدوده و حریم شهر

با توجه به شرح مفصل وظایف شهرداریها در رابطه با طرحهای جامع شهری برنامه میان مدت شهرداری نجف شهر

بر اساس اولویتهای اجرایی به شرح زیر ارائه می گردد:

۱- احداث معابر شریانی و احداث معابری که اجرای آنها هزینه های قابل توجهی بدنیال دارند و عملاً شهرداری را

در تامین بودجه آن در کوتاه مدت دچار مشکل خواهد کرد نظیر استاد خیابان ابوالفضل

۲- ایجاد و احداث فضاهای سبز عمومی در مقیاس شهر که در طرح جامع پیش بینی شده اند

۳- احداث سامانه مسافربری شهری و روستایی بهمراه اماكن وابسته به آن و پر تملک پارکینگهای پیشنهادی در

طرح جامع

۴- احداث میدان میوه و تره بار و خدمات وابسته به آن

۵- برنامه ریزی جهت فرهنگ سازی استفاده از وسائل نقلیه عمومی در شهر و بهبود ساختار تجهیزاتی آن

۶- هماهنگی در ایجاد و احداث تأسیسات زیربنایی با سایر ارگانهای اجرایی شهر

۷- احداث مراکز عمده شهری نظیر بازارچه خیابان امام و سایر تأسیسات مورد نیاز شهر با توجه به امکانات اعتباری

و برنامه ریزی جهت کسب درآمد از طریق احداث مراکز مذکور

۴-۱-۷-۲- برنامه های عمرانی کوتاه مدت شهرداری ۵ ساله)

نظر به اینکه براساس مطالعات جمعیتی و پیش بینی های انجام یافته ، جمعیت شهر نجف شهر در سال ۱۳۹۵ (دوره اول طرح) ۲۰۳۵۱ نفر پیش بینی گردیده است و در حال حاضر نیز کمبود فضاهای مختلفی در سطح شهر به چشم می خورد ، بهمین دلیل در برنامه های کوتاه مدت شهرداری ترتیبی اتخاذ گردیده تا ضمن بر طرف نمودن کمبودهای وضع موجود ، به اهداف تعیین شده در دوره اول طرح دست یابد .

خدمات مدنظر و قابل اجرا که در دوره اول طرح جهت اجرا به شهرداری پیشنهاد می گردد به قرار زیر است:

- ۱- احداث خیابانهای سهل الاجرا و مسیرهای کوتاه اصلاحی و ساماندهی کیفیت آنها نظیر آسفالت نمودن ، ...
- ۲- احداث ساختمان شماره ۲ آتش نشانی و فراغم آوری تجهیزات وابسته به آن
- ۳- ساماندهی مراکز عرضه سوخت خصوصاً حایگاه CNG
- ۴- آماده سازی مراکزی بمنظور استقرار واحدهای خدماتی در آنها
- ۵- افزایش تجهیزات و ماشین آلات جهت حمل بهداشتی زباله های شهری به خارج از شهر
- ۶- ساماندهی گورستان جدید و احداث فضای سبز در گورستان قدیم

لازم بذکر است در پاره ای از موارد اقدامات اولیه در برنامه کوتاه مدت و مراحل تکمیل آن در برنامه های میان مدت طرح ریزی شده است.

۴-۱-۷-۳- برنامه های عمرانی میان مدت دیگر سازمانهای موثر در عمران شهر

در طول اجرای طرح جامع ، ایجاد خدمات و عملیات مندرج در ذیل در برنامه های عمرانی میان مدت و بلند مدت سایر سازمانهای مسئول در عمران شهر پیشنهاد می گردد:

- ۱- احداث و توسعه فضاهای آموزشی در سطوح عمومی و عالی
- ۲- احداث و توسعه فضاهای بهداشتی و درمانی
- ۳- احداث و توسعه مراکز ورزشی و زمینهای بازی
- ۴- احداث و تجهیز مراکز فرهنگی و فضاهای مربوط به امور گردشگری

۵- احداث و توسعه فضاهای اداری و انتظامی

۶- توسعه و تجهیز شبکه های زیربنایی تأسیسات شهر

۷- توسعه شبکه حمل و نقل عمومی و تجهیز انبارهای شهر

۴-۱-۷-۴- برنامه های عمرانی کوتاه مدت دیگر سازمانهای موثر در عمران شهر

برنامه های عمرانی مشخص که در طول ۵ سال اول طرح بعنوان دوره کوتاه مدت برای شهروندان و سایر سازمانهای موثر در عمران شهر می توان پیش بینی نمود عبارتست از:

۱- افزایش قریب به ۲۴۵۳ مترمربع از اراضی موجود در بافت خالی شهر به کاربری تجاری- خدماتی که عموماً توسط شهروندان به واقعیت خواهد پیوست.

۲- تخصیص ۳/۵ هکتار زمین جهت احداث مراکز آموزش عالی در قالب کاربری آموزش ، تحقیقات و فناوری

۳- توسعه واحدهای اداری قریب به ۱۷۵۶۲ مترمربع از اراضی شهر جهت فضاهای فرهنگی ، تفریحی و توریستی

۴- توسعه واحدهای اداری - انتظامی با سطحی حدود ۲۰۱۶۳ مترمربع

۵- توسعه و تجهیز مراکز درمانی در مقیاس ناحیه و محله به میزان ۴۲۰۳ مترمربع

۶- توسعه تأسیسات زیربنایی شهری

لازم به یادآوری است که سطوح پیش بینی شده بر پایه مطالعات جمعیتی و براساس سرانه های پیشنهادی طرح جامع و وضعیت موجود شهر می باشد که در دوره اجرای طرح بر اساس امکانات تمامی سازمانهای موثر در امور عمرانی شهر قابلیت انعطاف خواهد داشت.

۴-۷-۲- مشارکت و حضور شهروندان در تحقق برنامه های عمرانی

مشارکت اگرچه به معنای عام از دیرباز با زندگی پیوند داشته ، لیکن با تغییر نگرش به این موضوع در سالیان اخیر شاهد پیدایش معانی جدید مشارکت می باشیم. تازه ترین زمینه مشارکت که پایه های تداوم و پایداری توسعه شهری را تعریف می نماید ، مشارکت شهروندان در اداره امور شهرهای است. این مشارکت یکی از الزامات زندگی

شهری است و هنگامی تحقق می یابد که شهروندان از حالت فردی که صرفاً در مکانی به نام شهر زندگی می کنند ، در آینده به شهروند بدل شوند.

گسترش کالبدی شهر و پیچیدگی و تنوع روابط اجتماعی ، اقتصادی ، سیاسی و فرهنگی شهروندان از جمله مشکلاتی است که مدیریت شهری ایران با آن درگیراست. بی گمان چنانچه فرهنگ شهروندی در شهرهای ایران تحقق یابد و به شهروندان مسئولیت شرکت در اداره امور جامعه واگذار شود ، زمینه های مختلف مشارکت اعم از ۱- مشارکت در آبادانی شهر ۲- مشارکت در تامین ایمنی شهر ۳- مشارکت در بهبود محیط شهری و ۴- مشارکت در مدیریت و تصمیم گیری شهری اتفاق خواهد افتاد .

بدیهی است در صورت تحقق موارد فوق موضوعات دیگری نظیر فرهنگ و هنر بسط و گسترش یافته و زمینه ایجاد توسعه پایدار شهری فراهم می گردد. همچنین پیش بینی می شود این مشارکت ابعاد مالی اجرای طرح جامع را در بخش خصوصی افزایش داده و تامین کننده درصد قابل توجهی از هزینه های اجرای طرح باشد.

۴-۷-۳- سازمان اجرائی طرح جامع

شهر بعنوان یک سیستم زنده و پویا دائماً در حال تغییر و تحول است و تمامی اجزاء این سیستم بعنوان خرده نظامهای شهری و عوامل بنیادی پویایی، از تأثیر و تأثر بر یکدیگر بی نصیب نیستند. هدفمندی و حرکت برمبنای اصول مبتنی بر واقعیات شهری، توسعه شهر را بدنبال خواهد داشت که با تمامی پیچیدگی هایش موضوع برنامه ریزی و طرح ریزی شهری است.

متاسفانه سازماندهی موجود و مسئولیت توسعه و عمران شهر دچار نارسائیهای زیادی است. لذا برای موفقیت در اجرای طرحها و برنامه های توسعه شهری لازم است نسبت به بازسازی و اصلاح نظام هدایت و کنترل توسعه شهر اقدام جدی بعمل آید.

در راستای دستیابی به اصلاحات فوق این مهندسین مشاور توصیه های زیر را جهت سازماندهی توسعه شهر پیشنهاد می نماید.

۴-۷-۳-۱- تشکیل شورای هدایت و کنترل توسعه شهر

بمنظور پیگیری عملیات اجرای طرح و تجزیه و تحلیل و تصمیم گیری در مورد مسائل جاری توسعه شهر، شورایی متشکل از نمایندگان مراجع زیر تحت عنوان شورای هدایت و کنترل توسعه شهر تشکیل تا ضمن هماهنگی بین بخش های موثر در عمران شهر، پیشنهادات لازم در زمینه های گوناگون توسعه را عملیاتی سازند.

۱- بخشداری مرکزی

۲- اداره راه و شهرسازی شهرستان سیرجان

۳- شورای اسلامی شهر نجف شهر

۴- شهرداری نجف شهر

۵- نماینده سازمان نظام مهندسان ساختمان استان در شهرستان سیرجان

۶- اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری شهرستان سیرجان

۷- مهندسین مشاور مسئول نظارت و پیگیر اجرای طرح

۴-۷-۲- تجهیزات شهرداری

شهرداری بعنوان مجری اصلی در اجرای طرحهای توسعه و عمران شهری تعریف شده است. لذا برای موفقیت در اجرای برنامه های پیشنهادی طرح لازم است که سازماندهی مناسبی از لحاظ فنی و تشکیلاتی داشته باشد تا در جهت انجام مقاصد یاد شده ضمانت اجرایی لازم را فراهم آورد.

raig ترین نوع سازماندهی امروزه در دو دسته کلی دسته بندی می شوند:

۱- پایه ریزی سازمان و تشکیلاتی مجزا از وظایف معمول شهرداری که براساس ضوابط و قوانین بازرگانی کشور فعالیت نموده ولی از لحاظ مدیریت از سیاست گذاری کلی شهر یعنی شورای شهر پیروی نماید. این ارگان را

سازمان نوسازی و عمران شهر می نامند:

۲- اصلاح و افزایش کادر تشکیلاتی موجود شهرداری که این روش عموماً به دو صورت اعمال می گردد:

۱- اصلاح سیستم موجود اداری شهرداری در جهت تقویت تشکیلات فنی مانند بخش معاونت عمرانی و فنی و کادر فنی شهرداری.

۲- تشكیل و ایجاد واحدی جدید در جهت برنامه ریزی جهای فعالیت های عمرانی و نظارت برآن که تحت نظر مستقیم شهردار انجام وظیفه نماید.

با عنایت به تجارت حاصله با استفاده از این دو روش به خصوص تغییرات اخیری که در سطوح وسیع و جهانی صورت پذیرفته است ، عملاً صرفه جویی بیشتری در روش اول پیش بینی می گردد. موفقیت این روش در گروه افزایش و تقویت سیستم مدیریت کارآئی شهرداری و جهت دادن سیستم موجود آن به طرف نظارت و کنترل فعالیت ها به صورت ستادی خواهد بود.

به همین دلیل جهت دادن سیستم شهرداری به انجام امور به صورت ستادی و افزایش هرچه بیشتر قدرت تصمیم گیری و مدیریت آن لازمه دستیابی به موفقیت مورد نظر می باشد.