

اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی  
مدیریت شهرسازی و معماری

# طرح جامع شهر نیشابور

گزارش تجزیه تحلیل

مهندسان مشاور رای فن

تابستان ۱۳۹۴



فهرست مطالب

- ۴- تجزیه و تحلیل واستنتاج از بررسی ها ..... ۱۰
- ۴-۲- نتایج مربوط به شهر ..... ۱۰
- ۴-۲-۱- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود ..... ۱۰
- تعیین نقش غالب اقتصادی شهر نیشابور در مثلث بوزوگاریه در سال ۱۳۹۰ ..... ۴
- ۴-۲-۲- پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده ..... ۴
- ۴-۲-۳- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت در آینده ..... ۵
- ۴-۲-۴- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده ..... ۱۴
- ۴-۲-۵- پیش بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانات افزایش درآمدها و تأمین اعتبارات عمرانی، توسط سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر ..... ۲۱
- ۴-۲-۶- برآورد کمبودها ( کمی و کیفی ) و نیازهای عمرانی شهر ..... ۲۳
- ۴-۲-۷- تعیین معیارهای و ضوابطی که باید در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گیرد ..... ۲۹
- ۴-۲-۸- جمع بندی، تنظیم و مقایسه راه حل‌های بدست آمده برای رشد و توسعه شهر، و انتخاب بهترین راه حل و الگوی پیشنهادی، به منظور تبادل نظر با سازمانهای مسئول (دفتر فنی استانداری، اداره کل مسکن و شهرسازی، شهرداری، جهاد سازندگی و سایر سازمان هایی که در رابطه با برنامه های عمران شهر قرار می گیرند)، و نهادهای محلی (شورای شهر، شوراهای محلی و معتمدین محل)، برای تأیید و احتمالاً تعدیل الگوی نهایی توسعه شهر ..... ۴۰

### فهرست جداول

- جدول ۴-۲-۱ ساختار اشتغال در شهر نیشابور ..... ۲
- جدول ۴-۲-۲ : چشم انداز تحولات اشتغال در شهر نیشابور تا افق ۱۴۰۵ ..... ۵
- جدول ۴-۲-۳-۱ تحولات خانوار و جمعیت در شهر نیشابور ۹۰-۱۳۳۵ ..... ۶
- جدول ۴-۲-۳-۲ آبادی هایی که به محدوده سرشماری ۸۵ اضافه شده اند ..... ۷
- جدول ۴-۲-۳-۳ پیش بینی تحولات جمعیت شهر نیشابور تا افق ۱۴۰۵ ..... ۹
- جدول ۴-۲-۳-۴ پیش بینی تحولات تعداد و بعد خانوار تا افق ۱۴۰۵ ..... ۹
- جدول ۴-۲-۳-۵ ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۳۹۰ ..... ۱۰
- جدول ۴-۲-۳-۶ ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۳۹۵ ..... ۱۱
- جدول ۴-۲-۳-۷ ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۴۰۰ ..... ۱۲
- جدول ۴-۲-۳-۸ ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۴۰۵ ..... ۱۳
- جدول ۴-۲-۴-۱ موانع و عوامل غیرمطلوب برای توسعه های آتی شهر در جهات مختلف ..... ۱۶
- جدول شماره ۴-۲-۶-۱ پیش بینی سطوح و سرانه مسکونی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۴
- جدول شماره ۴-۲-۶-۲ برآورد کمبودهای سطوح و سرانه فضای آموزشی در افق طرح جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۵
- جدول شماره ۴-۲-۶-۳ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری تجاری سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۶
- جدول شماره ۴-۲-۶-۴ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری فرهنگی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۶
- جدول شماره ۴-۲-۶-۵ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری مذهبی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۷
- جدول شماره ۴-۲-۶-۶ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری درمانی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۷
- جدول شماره ۴-۲-۶-۷ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری ورزشی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۸
- جدول شماره ۴-۲-۶-۸ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری پارک و فضای سبز سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۸
- جدول شماره ۴-۲-۶-۹ پیش بینی سطوح و سرانه تاسیسات و تجهیزات شهری سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر ..... ۲۹

#### ۴- تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی ها

##### ۴-۲- نتایج مربوط به شهر

##### ۴-۲-۱- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود

نقش غالب اقتصادی مفهومی است که در ابتدای قرن حاضر توسط دوتن از دانشمندان علوم جغرافیای انسانی در دانشگاههای فرانسه به نام بوژو گارنیه و ژرژ گابو به کتب درسی دانشگاهی وارد شد و از آن به بعد در اغلب طرح های شهرسازی و اقتصادی بکار رفته است .

واقعیت آن است که فعالیتهای اقتصادی در شهرها بسیار گسترده و گوناگون است و منحصر کردن آن به یک نقش اغلب ناممکن یا برحسب سلیقه های گوناگون بسیار متفاوت خواهد بود . بوژو گارنیه و همکارش برای نشان دادن نقش غالب اقتصادی در یک منطقه یا شهر از یک مثلث استفاده کرده اند. اضلاع این مثلث را سه بخش عمده ی اقتصاد (کشاورزی، صنعت، خدمات) تشکیل می دهند . درصد شاغلان در هر بخش نیز بر روی این ضلع ها مشخص است. از تلاقی خطوط رسم شده در طول یک ضلع با ضلع دیگر سطوحی بدست می آید. با بررسی این سطوح می توان سهم هر یک از بخش های عمده اقتصادی را معین و در نهایت نقش غالب اقتصادی منطقه ی مورد نظر را تعیین کرد. سطوح مثلث به شش قسمت نامساوی تقسیم شده و هر سطح به عنوان یک نقش در نظر گرفته شده است.

محدوده ۱ - کشاورزی.

محدوده ۲- صنعتی شدید یا کارخانه ای .

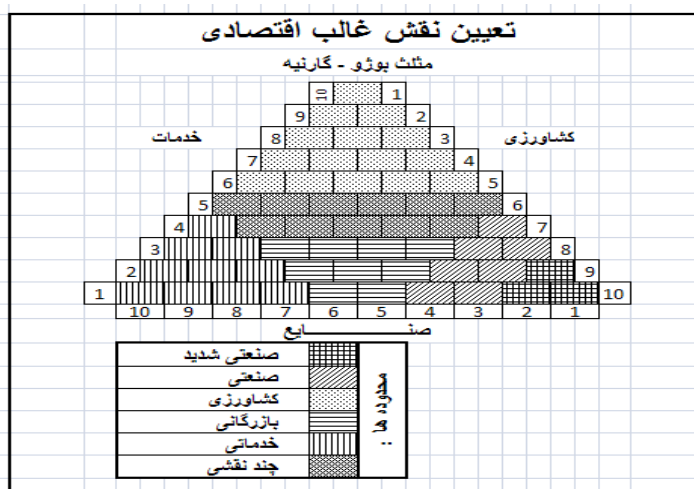
محدوده ۳ - صنعتی یا کارگاهی و تولیدی .

محدوده ۴- خدماتی.

محدوده ۵- بازرگانی

محدوده ۶- چند نقشی .

##### نمودار ۱-۱-۲-۴- مثلث بوژو گارنیه و سطوح شش گانه



بر مبنای آمار موجود در شهر نیشابور ۵۷/۷ درصد از شاغلان در امور خدماتی و بازرگانی و امور دولتی و آموزشی اشتغال دارند که بیشترین شاغلان شهر در این بخش فعالند. در بخش کشاورزی (زراعت، باغداری و دامداری) تنها ۷/۴ درصد از جمعیت شاغلان شهر فعالیت دارند و سهم شاغلان در بخش صنعت و ساختمان ۳۴/۹ درصد است. با توجه به درصد شاغلان هر بخش در شهر و تطبیق این ارقام با مثلث بوژو-گرنیه نقش غالب اقتصادی شهر چندنقشی تعیین می شود. واقعیت آن است که بازرگانی شهر بیشتر معطوف به خرید و فروش محصولات کشاورزی است. تولیدات کشاورزی به استان و سایر مناطق کشور صادر می شود. جدول زیر توزیع شاغلان شهر نیشابور را در سرشماری عمومی ۱۳۸۵ بر حسب نوع فعالیت نشان می دهد.

جدول ۱-۲-۴ ساختار اشتغال در شهر نیشابور

شاغلان		انواع فعالیت های
درصد	تعداد	اقتصادی
۷/۴	۴۷۷۹	کشاورزی و دام پروری
۷/۴	۴۷۷۹	جمع کشاورزی
۰/۱	۳۸	استخراج معدن
۱۸/۲	۱۱۷۸۴	صنعت - ساخت
۰/۵	۳۱۲	تامین آب و برق و گاز
۱۶/۱	۱۰۴۰۷	ساختمان
۳۴/۹	۲۲۵۴۱	جمع صنایع
۱۷/۱	۱۱۰۲۳	عمده فروشی - خرده فروشی و رستوران
۱۰/۰	۶۴۶۴	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات
۳/۹	۲۵۱۸	واسطه گریهای مالی، بانک و بیمه
۷/۹	۵۱۳۰	اداره امور عمومی و دفاعی
۱۰/۵	۶۷۸۲	آموزش
۲/۹	۱۸۷۵	بهداشت و مدد کاری اجتماعی
۵/۴	۳۴۷۵	سایر فعالیت های شخصی و اجتماعی
۵۷/۷	۳۷۲۶۷	جمع خدمات
۱۰۰/۰	۶۴۵۸۷	جمع شاغلان

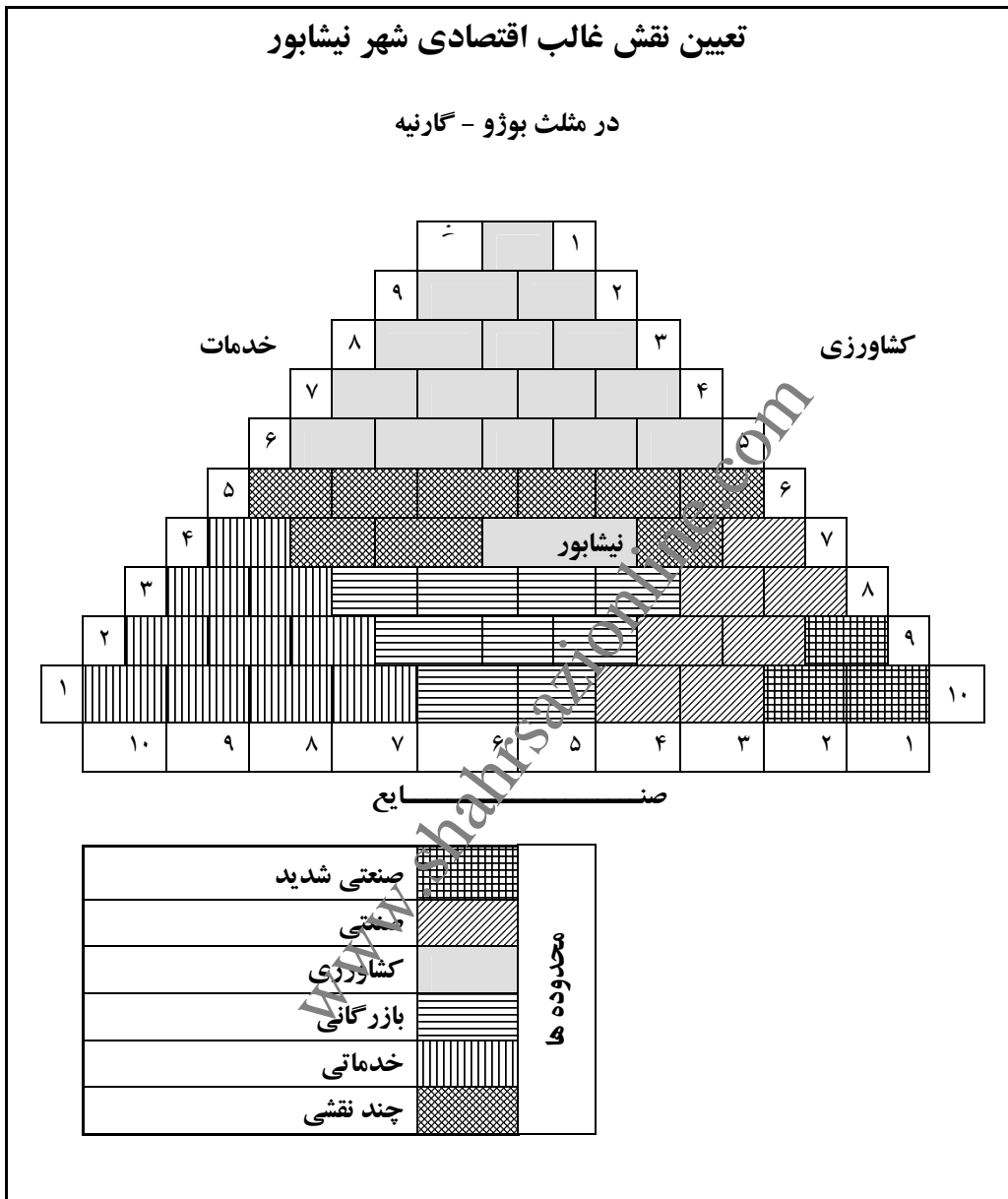
مأخذ: مرکز آمار ایران - سرشماری عمومی - ۱۳۸۵

نمودار زیر نیز محور عمده و جایگاه اقتصاد شهر نیشابور را در مثلث تعیین نقش غالب اقتصادی در سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ نمایان می سازد

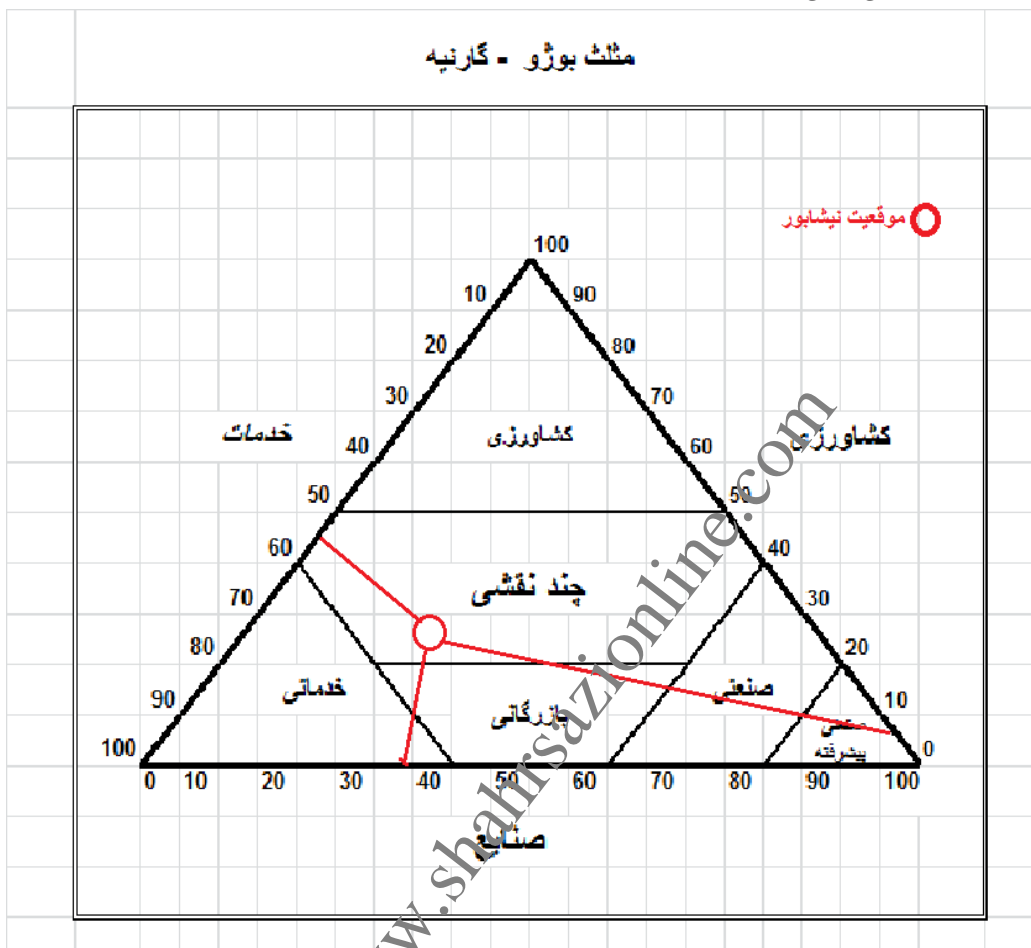
نمودار ۱-۲-۱-۲-۴-مثلت بوژو گارنیه و سطوح شش گانه

تعیین نقش غالب اقتصادی شهر نیشابور

در مثلث بوژو - گارنیه



تعیین نقش غالب اقتصادی شهر نیشابور در مثلث بوژوگاریه در سال ۱۳۹۰



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

بررسی تحولات ساختار اشتغال در شهر نیشابور در سالهای اخیر که بر مبنای مشاهدات و برداشتهای مشاور بدست آمده است نشان میدهد که بخش صنعت در این شهر رو به گسترش است. قابلیت بالقوه ی بالایی برای ایجاد فرصت های شغلی در این بخش وجود دارد. شهرک های صنعتی سطح وسیعی از اراضی اطراف شهر را به خود اختصاص داده اند. شهرکهای موجود بستری مناسب برای اشتغال در این بخش، بویژه صنایع غذایی و تبدیلی کشاورزی و دامی را فراهم ساخته و روند رو به رشد سهم اشتغال در این بخش با توجه به وضع موجود برنامه های آتی این بخش (احداث شهرکهای صنعتی جدید) کاملاً منطقی است. پیش بینی می شود بالاترین میزان رشد در سالهای آینده در این بخش اتفاق بیفتد.

با بررسی تحولات رخ داده سالهای اخیر در بخشهای مختلف اقتصادی شهر، پتانسیل های بالقوه شهر و موقعیت مساعد شهر، شرایط مناسبی برای توسعه ی بخشهای کشاورزی و صنعت وجود دارد. پیش بینی تحولات اشتغال شهر تا سال افق طرح (۱۴۰۵) بصورت زیر پیش بینی می شود.

برای توزیع شاغلان در بخش های عمده فعالیت از طریق ادامه روند های موجود محاسباتی انجام شده است که نتایج آن در جدول زیر منعکس است . بدیهی است به دلیل نامشخص بودن حجم سرمایه گذاری ها در بخش های مختلف اقتصادی این ارقام خام و مقدماتی است و فقط برای شناخت چشم انداز تحولات آینده میباشد . برای دقت این محاسبات باید از طریق تعیین حجم سرمایه گذاری های در این شهر در طول سالهای آینده اقدام گردد .

جدول ۲-۲-۴: چشم انداز تحولات اشتغال در شهر نیشابور تا افق ۱۴۰۵

بخشهای عمده فعالیت	سرشماری ۱۳۸۵		سرشماری ۱۳۹۰		برآورد تحولات اشتغال		رشد سالانه
	تعداد شاغلان	سهم	تعداد شاغلان	سهم	۱۳۹۵	۱۴۰۵	
کشاورزی	۴۷۷۹	۷/۴	۵۰۲۵	۷.۱	۵۳۹۰	۶۰۷۵	۱/۲
صنایع	۲۲۵۴۱	۳۴/۹	۲۲۳۵۸	۳۱.۵	۲۹۵۲۸	۳۸۶۸۱	۲/۷
خدمات	۳۷۲۶۷	۵۷/۷	۴۳۵۳۳	۶۱.۴	۴۴۶۱۷	۵۳۴۱۵	۱/۸
جمع	۶۴۵۸۷	۱۰۰/۰	۷۰۹۱۶	۱۰۰/۰	۷۹۵۳۵	۹۸۱۷۱	۲/۱

مشاهده می شود بالاترین میزان رشد اشتغال متعلق به بخش صنایع و ۲/۷ درصد خواهد بود . برای محاسبه این روند از ظرفیت شهرک های صنعتی اطراف شهر نیشابور بعنوان مشاغل پایه در امور تولیدی استفاده شده است . در کنار صنایع عمده ، مشاغل جنبی شامل اشتغال در اصناف تولیدی و امور ساختمانی و تهیه و توزیع آب و برق و گاز و سایر زیر ساختهای انرژی هم در این محاسبات لحاظ شده اند .

کمترین رشد اشتغال نیز در بخش کشاورزی اتفاق می افتد طی سالیان اخیر در بخش کشاورزی با توجه به بکار گیری تکنولوژیهای جدید و استفاده از ماشین آلات کشاورزی فرصتهای شغلی کمتری ایجاد می گردد . در حالی که اغلب مشاغل مربوط به امور تولیدات جنبی کشاورزی و صنایع تبدیلی در گروه صنایع طبقه بندی می شوند .

برای میزان رشد اشتغال بخش خدمات که در کنار امور کشاورزی و صنایع بخش واسطه و سرویس دهنده را ایفا می کند میانگینی از میزان رشد و بخش دیگر و معادل ۱/۸ درصد پیش بینی شده است .

بر مبنای محاسبات مذکور شمار شاغلان شهر نیشابور در افق ۱۳۹۵ معادل ۷۹ هزار نفر و در سال ۱۴۰۵ معادل ۹۸ هزار نفر برآورد شده است .

### ۳-۲-۴- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیت در آینده

برنامه ریزی و تعیین اهداف طرح جامع شهر نیشابور محتاج به تعیین چشم انداز تحولات آینده جمعیت در این شهر میباشد. زیرا جمعیت عنصر پایه و اساس مطالعات و بررسی های مختلف طرح جامع شهر شناخته می شود. در بررسی و تعیین اغلب شاخص ها ، سرانه ها ، میزان ها و متوسط های مختلف ، جمعیت به عنوان پایه مورد استفاده قرار میگیرد و از طریق مقایسه این شاخص ها و میزان ها با معیار های استاندارد یا آنچه در سایر نقاط مشاهده شده است ، کمبود ها ، محرومیت ها، بر خورداری ها و سایر انواع گروه ها و موضوعات شهری شناسایی می شوند و تحلیل می گردند .



برای شناخت جمعیت مانند سایر موضوعات علمی سه مرحله : شناخت وضع موجود ، استنتاج و یافتن روابط و قوانین و در نهایت راهکار ها و پیشنهادات یا آینده نگری مطرح می گردد .

در مرحله شناخت وضع موجود، شناخت تاریخی، سری های زمانی ، تعیین روند تحولات و تغییرات مورد بررسی قرار میگیرد . در مرحله استنتاج قواعد و قوانین موجود بین مولفه های مختلف جمعیتی مطرح می گردد که به عنوان پایه شناخت آینده می باشد .

متناسب با ویژگی های جمعیتی سایر عناصر شهری بویژه مطالعات کالبدی تعریف می شود و مورد سنجش قرار می گیرد . در این ارتباط می توان به فضاهای شهری مانند سطوح مسکونی ، سطوح کارو فعالیت ، شبکه های ارتباطی ، آب و فاضلاب ، تراکم در سطح اشغال یا تراکم عمودی و سایر مباحث شهر اشاره کرد .

برای شناخت ویژگی های شهر نیشابور در مرحله شناخت خصوصیات ویژه جمعیت مانند ساختار سنی و جنسی، ولادت، مرگ ، مهاجرت ، توزیع و پراکنش بحث گردید که در طراحی شهری برای محاسبه فضاهای آموزشی ، فضاهای کار و فعالیت ، فضاهای مسکونی و حتی فضای گورستان شهر ( با توجه به ضرایب مرگ و میر ) فضاهای بهداشت و درمان ، فضاهای فرهنگی و تفریحی و شبکه های ارتباطی اشاره کرد که در برنامه ریزی هر کدام به نحوی موضوع جمعیت یا به صورت مستقیم مورد نظر است و یا به صورت غیر مستقیم در ذهن برنامه ریز و طراح مورد استفاده قرار می گیرد .

۱- استفاده از نرم افزار جمعیت شناسی به نام people (پراپش سوم) که مورد تایید کارشناسان معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری (سازمان سابق مدیریت و برنامه ریزی کشور) و هم چنین مرکز آمار ایران است ، استفاده شده است. این نرم افزار برای محاسبات پیش بینی برنامه های توسعه سوم و چهارم نیز به کاررفته است. در این نرم افزار COHORT COPONENT METHOD (که به اختصار CCM نامیده می شود) روش محاسبه جمعیت، بر اساس روش ترکیبی گروه های سنی جمعیت و مهاجران، می باشد .

بررسی وضع موجود و روند تحولات جمعیتی

جدول ۱-۳-۲-۴- تحولات خانوار و جمعیت در شهر نیشابور ۹۰-۱۳۳۵

سال	تعداد خانوار	جمعیت	بعد خانوار	رشد سالانه جمعیت
۱۳۳۵	۴۹۶۵	۲۵۸۲۰	۵.۲	-
۱۳۴۵	۷۲۸۹	۳۳۴۸۲	۴.۶	۲.۶
۱۳۵۵	۱۳۱۹۰	۵۹۵۶۲	۴.۵	۵.۸
۱۳۶۵	۲۳۳۱۳	۱۰۹۲۵۸	۴.۷	۶.۱
۱۳۷۵	۳۵۴۰۳	۱۵۸۸۴۷	۴.۵	۳.۷
۱۳۸۵	۵۷۸۹۱	۲۱۳۵۸۷	۳.۷	۲.۹
۱۳۹۰	۷۱۲۶۳	۲۳۹۱۸۵	۳.۴	۲.۳
میانگین رشد سالانه ۹۰-۱۳۳۵				۴.۱
رشد جمعیت طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵				۲.۷

لازم به تذکر است که جمعیت شهرنیشابور بر طبق محدوده سرشماری شده توسط مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵ برابر با ۲۰۸۸۶۰ نفر می‌باشد، ولی بعد از سرشماری مذکور تعداد ۸ فقره روستاهای واقع در حاشیه جنوبی نیشابور به شهر پیوسته و در محدوده شهری قرار گرفته اند ( مطابق جدول زیر) که ضرورت باز سازی و اصلاح جمعیت شهر را ضروری ساخته است . به همین جهت در جلسه کمیته فنی کارگروه مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی که در تاریخ ۸۹/۳/۵ به منظور بررسی طرح جامع شهر نیشابور برگزار گردید، با توجه به نظر موافق فرماندار نیشابور ادغام روستاهای مذکور مورد تصویب کارگروه قرار گرفته و به مشاور برای اجرا ابلاغ گردید . به این ترتیب با افزایش جمعیت ۴۷۲۷ نفر به جمعیت محدوده سرشماری سال ۱۳۸۵ شهر ، برای محدوده شهری نیشابور برابر ۲۱۳۵۸۷ نفر می‌باشد که در پیش بینی های آینده شهر لحاظ شده است .

جدول ۲-۳-۴- آبادی هایی که به محدوده سرشماری ۸۵ اضافه شده اند

دهستان	آبادی ها	جمعیت (نفر)
ریوند	رحمت آباد	۱۱۹۴
ریوند	باغات دستگردان	۶۱
ریوند	اردستان	۲۵۱
ریوند	دهنو خرابه	۱۸۳۱
ریوند	بکاول	۴۶۳
ریوند	چنبران	۳۸۴
ریوند	رحیم آباد	۳۰۵
دربقازی	شهر کهنه	۲۳۸
جمع کل		۴۷۲۷

۱-۳-۲-۴- پیش بینی جمعیت با بهره گیری از نرم افزار جمعیتی people

در این روش تعداد جمعیت در هر گروه سنی در ضریب بقا ضرب شده و باز ماندگان 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 ۰- ۴ 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 ( INPUT ) است ، به شرح زیر می باشد :

میزان باروری کل ( TFR ) یا متوسط فرزندان هر مادر ، که برای ابتدای دوره طرح ( سال ۱۳۸۵ ) معادل ۱/۵۴ فرزند منظور و برای تغییرات آن تا افق طرح ( ۱۴۰۵ ) معادل ۱/۲۵ فرزند منظور شده است .

برای مرگ ومیر و میزان های بقای جمعیت از جدول امید زندگی (EO) استاندارد ویژه خراسان رضوی استفاده شده است. متوسط طول عمر زنان در ابتدای دوره طرح، ۹۵-۷۰ سال و در انتهای دوره ۹۵-۷۵ سال منظور شده است. برای مردان نیز میزان های متناظر برابر ۸۰-۶۸ و ۹۰-۷۴ سال می باشد.

برای مهاجرت (MIG) سه گزینه به شرح زیر انتخاب شده است:

۱- تعادل و توازن حرکات مهاجرتی که در نتیجه میزان خالص مهاجرت برابر صفر خواهد بود و روند رشد جمعیت فقط بر اثر رشد طبیعی خواهد بود. این فرض شاید برای شهر نیشابور که بعد از شهر مشهد بزرگترین شهر استان خراسان رضوی شناخته می شود و هرساله با پذیرش مهاجران فراوان روبرو است مصداق نداشته باشد. ولی برای شناخت تحولات رشد طبیعی جمعیت مورد محاسبه قرار گرفته است.

۲- تعدیل میزانهای مهاجر پذیری شهر. در حال حاضر این میزان برابر ۱/۴ درصد می باشد که با روند کاهش تا افق ۱۴۰۵ به یک درصد تعدیل می گردد. زیرا متناسب با کاهش رشد طبیعی در سراسر منطقه، در مناطق مهاجر فرست نیز کاهش رشد پدید آمده و گرایش به مهاجرت روند های کاهنده ای خواهد یافت. مضاف به اینکه برنامه های محرومیت زدایی در روستاها نگهداشت در روستا را بیشتر از گذشته امکان پذیر میسازد. بعلاوه پیش بینی می شود باره اندازی شهر جدید بینالود برخی از روند های مهاجرتی از سوی شهر نیشابور به سوی شهر جدید بینالود هدایت خواهد شد.

۳- ادامه و دوام میزانهای مهاجر پذیری مشابه وضع موجود تا افق ۱۴۰۵ که در این صورت حداکثر جمعیت پذیری شهر را تا سال ۱۴۰۵ بدنبال خواهد داشت. این حالت در صورتی محقق می شود که برنامه های رشد و توسعه در شهر نیشابور شتاب بیشتری یافته و فرصت های شغلی بیشتری فراهم گردد. در این صورت گرایش به مهاجرت به شهر نیشابور می تواند مطابق روند های دهه قبل استمرار داشته باشد.

جدول زیر فرضیات پایه برای محاسبات پیش بینی جمعیت شهر نیشابور تا افق ۱۴۰۵ را که در بالا مورد اشاره قرار گرفت نمایش می دهد.

نتیجه محاسبات در سه گزینه در جدول زیر ارائه می شود. گزینه حداقل رشد با عنوان کف و گزینه حداکثر، برای سقف احتمال خطای برآوردها معرفی می شود. با توجه به وسعت اراضی شهری برای برنامه ریزی در سایر بخش های گزارش، در این روش توصیه میگردد از ارقام گزینه سوم- به عنوان گزینه بهینه - استفاده شود.

جدول ۳-۳-۲-۴- پیش بینی تحولات جمعیت شهر نیشابور تا افق ۱۴۰۵

۳- حداکثر رشد		۲- متوسط رشد		۱- حداقل رشد		سال
رشد سالانه %	تعداد جمعیت	رشد سالانه %	تعداد جمعیت	رشد سالانه %	تعداد جمعیت	
	۲۱۳۵۸۷		۲۱۳۵۸۷		۲۱۳۵۸۷	۱۳۸۵
۲/۵	۲۴۱۵۰۰	۱/۷	۲۳۱۸۲۰	۱۰۰۵	۲۲۵۰۰۰	۱۳۹۰
۲/۴	۲۷۰۸۰۰	۱/۸	۲۵۵۹۵۹	۱۰۰	۲۳۶۰۰۰	۱۳۹۵
۲/۱	۲۹۳۱۰۰	۱/۸	۲۷۸۶۲۳	۰۰۷۵	۲۳۹۰۰۰	۱۴۰۰
۲/۰	۳۱۵۰۰۰	۱/۷	۲۹۸۵۰۰	۰۰۷	۲۴۸۰۰۰	۱۴۰۵
۲/۲۵	-	۱/۷۵	-	۰/۹		میانگین رشد دوره
۱- گزینه حد اقل رشد = رشد طبیعی + مهاجرت معادل صفر (توازن ورود و خروج مهاجران).						
۲- گزینه متوسط = رشد طبیعی + تعدیل میزانهای مهاجر پذیری						
۳- حداکثر رشد = رشد طبیعی + ادامه میزانهای مهاجرپذیری						

با توجه به روند کاهشی باروری زنان و کم شدن تدریجی متوسط فرزندان در بین خانوارها و زوجین جوان پیش بینی میشود به تدریج متوسط افراد در هر خانوار نیز که بعد خانوار نامیده می شود بصورت کند و آهسته کاسته شده و تا افق ۱۴۰۰ به ۳۰۴ و افق ۱۴۰۵ به ۳۰۳ نفر خواهد رسید. جدول زیر تغییرات احتمالی این وضع را بر مبنای گزینه دوم فوق نمایان می سازد:

جدول ۴-۳-۲-۴- پیش بینی تحولات تعداد و بعد خانوار تا افق ۱۴۰۵

سال	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	متوسط بعد خانوار
۱۳۸۵	۲۱۳۵۸۷	۵۷۷۲۶	۳۰۷
۱۳۹۰	۲۴۱۵۰۰	۶۷۰۸۳	۳۰۶
۱۳۹۵	۲۷۰۸۰۰	۷۷۳۷۱	۳۰۵
۱۴۰۰	۲۹۳۱۰۰	۸۶۲۰۶	۳۰۴
۱۴۰۵	۳۱۵۰۰۰	۹۵۴۵۵	۳۰۳

در پایان این بخش جداول خروجی نرم افزار محاسبات جمعیت که ساختار سنی و جنسی جمعیت را در گزینه دوم پیش بینی نشان می دهد برای استفاده در جهت ساختار جنسی برای محاسبه لازم التعمیم و نیروی کار و سایر نیاز مندیهای مربوط به سن و جنس آرایه می دهد:

جدول ۵-۳-۲-۴- ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۳۹۰

نسبت جنسی	زن		مرد		کل جمعیت	گروه های سنی
	درصد	تعداد	درصد	تعداد		
۱۰۷	۷.۷	۹۱۹۷	۸.۰	۹۸۳۹	۱۹۰۳۶	۴-۰ ساله
۱۰۶	۷.۴	۸۸۳۸	۷.۶	۹۳۳۳	۱۸۱۷۱	۵-۹ ساله
۱۰۳	۷.۳	۸۶۲۴	۷.۲	۸۸۴۶	۱۷۴۶۹	۱۰-۱۴ ساله
۱۰۹	۸.۸	۱۰۴۵۱	۹.۳	۱۱۴۲۷	۲۱۸۷۸	۱۵-۱۹ ساله
۱۰۵	۱۲.۹	۱۵۳۸۷	۱۳.۲	۱۶۱۳۷	۳۱۵۲۴	۲۰-۲۴ ساله
۹۱	۱۲.۷	۱۵۰۹۳	۱۱.۲	۱۳۷۳۳	۲۸۸۲۶	۲۵-۲۹ ساله
۱۰۱	۹.۹	۱۱۷۵۴	۹.۷	۱۱۹۲۵	۲۳۶۷۹	۳۰-۳۴ ساله
۱۰۷	۷.۴	۸۷۴۶	۷.۶	۹۳۴۴	۱۸۰۸۹	۳۵-۳۹ ساله
۱۰۷	۶.۴	۷۶۴۰	۶.۷	۸۱۶۳	۱۵۸۰۳	۴۰-۴۴ ساله
۱۰۶	۵.۳	۶۲۵۳	۵.۴	۶۶۰۹	۱۲۸۶۲	۴۵-۴۹ ساله
۱۰۹	۴.۵	۵۳۶۸	۴.۸	۵۸۷۶	۱۱۲۴۴	۵۰-۵۴ ساله
۱۰۲	۳.۳	۳۹۰۲	۳.۳	۳۹۹۸	۷۹۰۱	۵۵-۵۹ ساله
۹۵	۱.۹	۲۲۹۱	۱.۸	۲۱۷۰	۴۴۶۱	۶۰-۶۴ ساله
۹۳	۱.۷	۲۰۷۴	۱.۶	۱۹۳۷	۴۰۱۱	۶۵-۶۹ ساله
۹۶	۱.۱	۱۳۲۹	۱.۱	۱۲۸۱	۲۶۱۱	۷۰-۷۴ ساله
۹۸	۱.۷	۱۹۸۶	۱.۶	۱۹۵۰	۳۹۳۶	۷۵ ساله و بیشتر
۱۰۳	۱۰۰.۰	۱۱۸۹۳۱	۱۰۰.۰	۱۲۲۵۶۸	۲۴۱۵۰۰	جمع شهر نیشابور

جدول ۶-۳-۲-۴- ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۳۹۵

نسبت جنسی	زن		مرد		کل جمعیت	گروه های سنی
	درصد	تعداد	درصد	تعداد		
۱۰۷	۷.۵	۱۰۰۲۳	۷.۸	۱۰۷۲۵	۲۰۷۴۸	۴-۰ ساله
۱۰۵	۷.۳	۹۷۲۳	۷.۵	۱۰۲۲۹	۱۹۹۵۲	۵-۹ ساله
۱۰۳	۶.۹	۹۲۵۰	۷.۰	۹۵۲۶	۱۸۷۷۵	۱۰-۱۴ ساله
۱۰۴	۷.۲	۹۶۱۳	۷.۳	۹۹۹۰	۱۹۶۰۴	۱۵-۱۹ ساله
۱۱۳	۹.۳	۱۲۴۸۸	۱۰.۳	۱۴۱۰۰	۲۶۵۸۸	۲۰-۲۴ ساله
۱۰۴	۱۲.۴	۱۶۵۷۷	۱۲.۶	۱۷۲۲۵	۳۳۸۰۳	۲۵-۲۹ ساله
۹۰	۱۱.۸	۱۵۷۸۹	۱۰.۴	۱۴۲۷۷	۳۰۰۶۶	۳۰-۳۴ ساله
۱۰۰	۹.۱	۱۲۱۳۴	۸.۹	۱۲۱۲۱	۲۴۲۵۵	۳۵-۳۹ ساله
۱۰۵	۶.۷	۸۹۷۶	۶.۹	۹۳۸۴	۱۸۳۶۰	۴۰-۴۴ ساله
۱۰۴	۵.۸	۷۷۸۷	۵.۹	۸۰۸۶	۱۵۸۷۳	۴۵-۴۹ ساله
۱۰۲	۴.۷	۶۳۲۶	۴.۷	۶۴۶۲	۱۲۷۸۸	۵۰-۵۴ ساله
۱۰۵	۴.۰	۵۳۶۲	۴.۱	۵۶۲۹	۱۰۹۹۰	۵۵-۵۹ ساله
۹۷	۲.۸	۳۸۱۵	۲.۷	۳۷۱۶	۷۵۳۱	۶۰-۶۴ ساله
۸۹	۱.۶	۲۱۵۷	۱.۶	۱۹۳۰	۴۰۸۷	۶۵-۶۹ ساله
۸۸	۱.۴	۱۸۲۷	۱.۴	۱۶۰۰	۳۴۲۷	۷۰-۷۴ ساله
۹۰	۱.۶	۲۰۷۸	۱.۴	۱۸۷۵	۳۹۵۳	۷۵ ساله و بیشتر
۱۰۲	۱۰۰.۰	۱۳۳۹۲۳	۱۰۰.۰	۱۳۶۸۷۷	۲۷۰۸۰۰	جمع شهر نیشابور

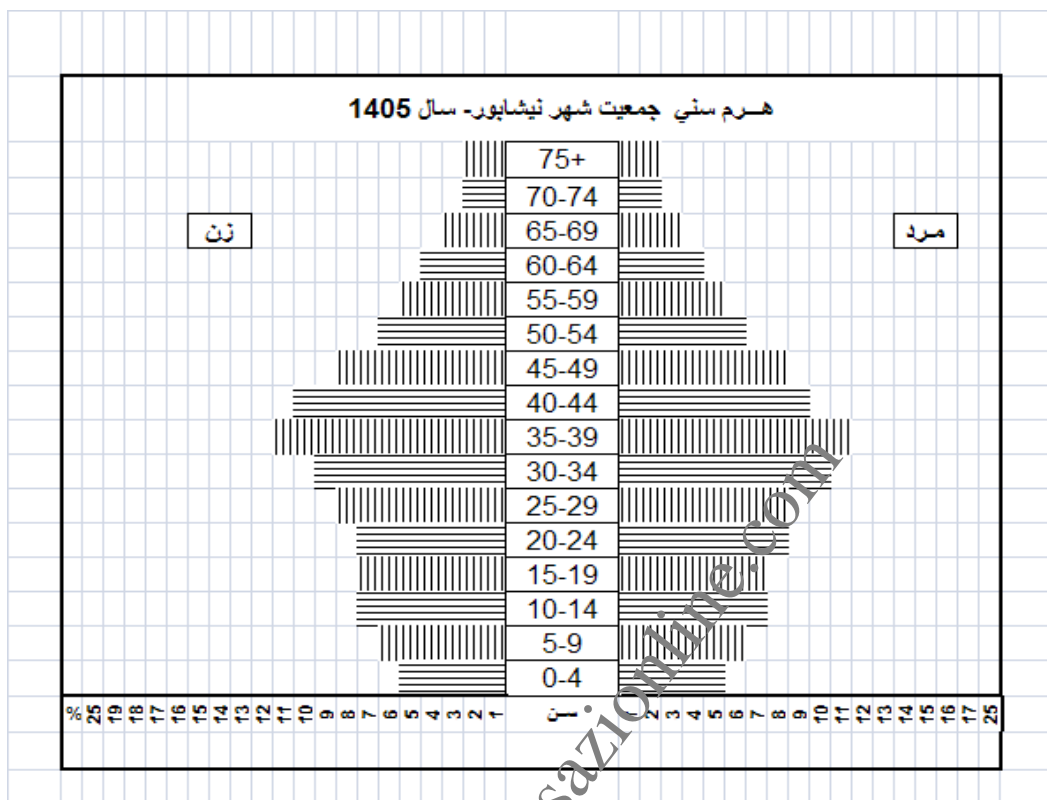
جدول ۷-۳-۲-۴- ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۴۰۰

نسبت جنسی	زن		مرد		کل جمعیت	گروه های سنی
	درصد	تعداد	درصد	تعداد		
۱۰۸	۶.۶	۹۲۹۹	۶.۶	۱۰۰۰۵	۱۹۳۰۴	۴-۰ ساله
۱۰۸	۷.۱	۱۰۱۰۵	۷.۲	۱۰۹۵۷	۲۱۰۶۲	۵-۹ ساله
۱۰۹	۶.۸	۹۶۹۵	۷.۰	۱۰۵۴۷	۲۰۲۴۲	۱۰-۱۴ ساله
۱۱۰	۶.۹	۹۷۶۷	۷.۱	۱۰۷۳۵	۲۰۵۰۳	۱۵-۱۹ ساله
۱۱۵	۷.۶	۱۰۸۴۵	۸.۲	۱۲۴۵۷	۲۳۳۰۲	۲۰-۲۴ ساله
۱۱۹	۹.۱	۱۲۹۴۳	۱۰.۲	۱۵۴۲۵	۲۸۳۶۸	۲۵-۲۹ ساله
۱۰۹	۱۱.۷	۱۶۵۸۲	۱۲.۰	۱۸۰۸۱	۳۴۶۶۳	۳۰-۳۴ ساله
۹۴	۱۱.۰	۱۵۵۵۵	۹.۷	۱۴۶۸۲	۳۰۲۳۸	۳۵-۳۹ ساله
۱۰۳	۸.۴	۱۱۸۸۰	۸.۱	۱۲۲۹۵	۲۴۱۷۵	۴۰-۴۴ ساله
۱۰۸	۶.۲	۸۷۳۹	۶.۲	۹۳۹۹	۱۸۱۳۸	۴۵-۴۹ ساله
۱۰۶	۵.۳	۷۵۳۰	۵.۳	۹۹۹۵	۱۵۵۲۵	۵۰-۵۴ ساله
۱۰۴	۴.۳	۶۰۵۳	۴.۱	۶۲۷۴	۱۲۳۲۷	۵۵-۵۹ ساله
۱۰۵	۳.۶	۵۰۳۶	۳.۵	۵۳۱۱	۱۰۳۴۷	۶۰-۶۴ ساله
۹۷	۲.۴	۳۴۶۵	۲.۳	۳۳۶۰	۶۸۲۵	۶۵-۶۹ ساله
۸۸	۱.۳	۱۸۴۷	۱.۱	۱۶۲۷	۳۴۷۵	۷۰-۷۴ ساله
۸۷	۱.۷	۲۴۶۴	۱.۴	۲۱۴۳	۴۶۰۷	۷۵ ساله و بیشتر
۱۰۷	۱۰۰.۰	۱۴۱۸۰۵	۱۰۰.۰	۱۵۱۲۹۵	۲۹۳۱۰۰	جمع شهر نیشابور
۱۰۷	۵.۷	۷۶۷۱	۵.۷	۹۲۶۲	۱۷۹۳۳	۵۰-۵۴ ساله
۱۰۵	۴.۹	۷۷۴۰۳	۴.۷	۷۷۵۱	۱۵۱۵۴	۵۵-۵۹ ساله
۱۰۱	۳.۹	۵۸۶۰	۳.۶	۵۹۴۲	۱۱۸۰۲	۶۰-۶۴ ساله
۱۰۲	۳.۱	۴۷۴۳	۳.۰	۴۸۴۵	۹۵۸۸	۶۵-۶۹ ساله
۹۳	۲.۱	۳۱۰۷	۱.۸	۲۸۸۱	۵۹۸۸	۷۰-۷۴ ساله
۸۳	۱.۹	۲۸۶۵	۱.۵	۲۳۷۵	۵۲۴۰	۷۵ ساله و بیشتر
۱۰۸	۱۰۰.۰	۱۵۱۲۴۳	۱۰۰.۰	۱۶۳۷۵۷	۳۱۵۰۰۰	جمع شهر نیشابور

جدول ۸-۳-۲-۴- ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر نیشابور - سال ۱۴۰۵

نسبت جنسی	زن		مرد		کل جمعیت	گروه های سنی
	درصد	تعداد	درصد	تعداد		
۱۰۸	۵.۴	۸۱۰۱	۵.۳	۸۷۲۴	۱۶۸۲۵	۴-۰ ساله
۱۰۹	۶.۴	۹۶۱۱	۶.۴	۱۰۴۹۲	۲۰۱۰۴	۵-۹ ساله
۱۰۹	۶.۸	۱۰۳۱۰	۶.۹	۱۱۲۳۶	۲۱۵۴۶	۱۰-۱۴ ساله
۱۱۳	۶.۹	۱۰۴۶۳	۷.۲	۱۱۷۹۳	۲۲۲۵۵	۱۵-۱۹ ساله
۱۱۷	۷.۴	۱۱۱۵۰	۸.۰	۱۳۰۳۴	۲۴۱۸۴	۲۰-۲۴ ساله
۱۱۸	۷.۶	۱۱۴۶۵	۸.۳	۱۳۵۵۱	۲۵۰۱۶	۲۵-۲۹ ساله
۱۲۲	۸.۸	۱۳۳۰۴	۹.۹	۱۶۲۲۳	۲۹۵۲۷	۳۰-۳۴ ساله
۱۱۰	۱۱.۱	۱۶۷۴۱	۱۱.۳	۱۸۴۷۷	۳۵۲۱۸	۳۵-۳۹ ساله
۹۶	۱۰.۳	۱۵۶۰۰	۹.۱	۱۴۹۲۳	۳۰۵۲۳	۴۰-۴۴ ساله
۱۰۳	۷.۸	۱۱۸۴۹	۷.۵	۱۲۲۱۱	۲۴۰۹۸	۴۵-۴۹ ساله
۱۰۷	۵.۷	۸۶۷۱	۵.۷	۹۲۶۲	۱۷۹۳۳	۵۰-۵۴ ساله
۱۰۵	۴.۹	۷۴۰۳	۴.۷	۷۷۵۱	۱۵۱۵۴	۵۵-۵۹ ساله
۱۰۱	۳.۹	۵۸۶۰	۳.۶	۵۹۴۲	۱۱۸۰۲	۶۰-۶۴ ساله
۱۰۲	۳.۱	۴۷۴۳	۳.۰	۴۸۴۵	۹۵۸۸	۶۵-۶۹ ساله
۹۳	۲.۱	۳۱۰۷	۲.۰	۲۸۸۱	۵۹۸۸	۷۰-۷۴ ساله
۸۳	۱.۹	۲۸۶۵	۱.۵	۲۳۷۵	۵۲۴۰	۷۵ ساله و بیشتر
۱۰۸	۱۰۰.۰	۱۵۱۲۴۳	۱۰۰.۰	۱۶۳۷۵۷	۳۱۵۰۰۰	جمع شهر نیشابور





**۴-۲-۴- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده.**

شهر همچون موجودی زنده پویا و دائماً در حال تغییر و تحول است. رشد و توسعه شهرها به موازات توسعه خدمات و افزایش جمعیت صورت می گیرد. گسترش شهرها به نواحی پیرامونی اگر بدون برنامه ریزی و نظارت انجام شود تبعات نامناسبی را برای محیط زیست و اکوسیستم های طبیعی پیرامون شهردر پی خواهد داشت. بررسی اثرات مخرب زیست محیطی گسترش بی رویه شهرها از یک سو و معضلات اجتماعی رو به افزایش در جوامع شهری از سوی دیگر برنامه ریزان شهری را بر آن داشت تا برای جلوگیری از گسترش ناموزون شهرها محدوده ای برای آن تعیین کنند. اهمیت حفظ اراضی خیز کشاورزی اطراف شهر و مناطق ارزشمند حومه ی آن از اهداف دیگر در تعیین مرزهای شهری بود. بدین ترتیب ((ایده کربدورهای رشد)) به منظور تعیین جهات قابل گسترش شهرها تدوین گردید. این ایده ضمن آنکه جهات قابل گسترش شهرها را معین می سازد، کلیه تمهیدات لازم برای توسعه شهر در جهات مطلوب را پیش بینی و عوامل محدود کننده آن در جهات دیگر را مشخص می نماید.

پدیده ها و عوارض مختلف جغرافیایی، شعاع عملکرد مراکز فعالیتی و خدماتی موجود، نحوه ی قرارگیری مراکز کار و فعالیت در حاشیه شهر از عوامل مهم تاثیر گذار در تعیین جهات توسعه شهر می باشد. استفاده از نواحی خوش آب و هوای حومه شهرها و تبدیل آنها به مراکز تفرجگاهی - فراغتی و یا استقرار مراکز بزرگ آموزشی نظیر دانشگاهها یا مراکز درمانی در حاشیه و حومه شهرها به دلیل نیاز این نوع کاربری ها به اراضی وسیع از عوامل عمده ای است که

ایده کلاسیک ((حاشیه ساکن و غیر فعال شهرها)) را از بین برده و نظریه ی ((مرکز- پیرامون)) را در ارتباط متقابل شهر و حومه و تبدلات آنها با یکدیگر مطرح می نماید.

عوامل بسیاری در تعیین حدود توسعه شهر و جهات توسعه تاثیر گذارند. از جمله ی آنها می توان به مواردی همچون اراضی خالی موجود در محدوده مصوب طرح پیشین ، اراضی مجاور محدوده شهر که به بافت شهر پیوسته اند ، قابلیت و ظرفیت افزایش تراکم ساختمانی در فضاهای ساخته شده شهر و تمایل ساکنین شهر به برخی نواحی خاص برای سکونت اشاره کرد . با توجه به موارد مذکور ابتدا در تعیین جهات توسعه به بررسی پیشنهادات طرح مصوب پیشین ، مطالعه ی روند جهات توسعه شهر در سالیان اخیر و بعد از آن به بررسی موانع طبیعی و مصنوعی برای توسعه آتی شهر پرداخته می شود.

رشد شهر از سمت جنوب بدلیل وجود خط راه آهن تهران - مشهد و وجود اراضی کشاورزی مناسب و مستعد با محدودیت مواجه است. توقف توسعه شهر و اکتفا به محدوده ی قبلی در این سمت از رویکردهای پیشنهادی مشاور در طرح است. ساخت و سازهای غیر مجاز و سکونت گاههای حاشیه ای در این قسمت از شهر، باعث ایجاد بافتی متخلخل در این قسمت شده است. از فضاهای باز موجود بین بافت متخلخل برای توسعه آتی استفاده خواهد شد . پیامد این رویکرد ساماندهی بافت و یکپارچگی آن در این ناحیه است.

در سمت غرب و شمال غربی شهر وجود سکونتگاههای روستایی پراکنده ، اراضی کشاورزی ما بین این نقاط و فضاهای باز باعث ایجاد بافتی متخلخل همچون بافت های جنوبی شهر شده است. در ارتباط با اراضی این ناحیه حفظ زمین های کشاورزی مجاور روستاها و ساماندهی بافت مسکونی موجود بعنوان راهکار پیشنهاد و اراضی زراعی حذفاصل این روستاها برای توسعه آتی در نظر گرفته شده اند.

ناحیه ی شرقی شهر را زمین های کشاورزی احاطه کرده و توسعه اراضی این منطقه نیز در حد رفع نیازهای ساکنین و ساماندهی کاربری های موجود خواهد بود.

مناسبترین اراضی برای توسعه آتی شهر زمین های واقع در قسمت شمال شرقی شهر است. برای اراضی فوق چندین طرح آماده سازی تهیه شده است. زمین های این قسمت از شهر متعلق به سازمان زمین شهری است ، در طرح های مکان یابی قبلی این قسمت از نواحی مناسب برای توسعه آتی در نظر گرفته شده اند. البته وجود آبخوان های شهر در اراضی کوهپایه ای شمال و شمال شرق شهر عاملی محدود کننده برای توسعه ی آتی محسوب می شود. این موضوع در مطالعات طرح جامع توسط مشاور مورد توجه قرار گرفته است .

از سوی دیگر وجود اراضی فاقد کاربری و فضاهای خالی زیاد در بافت موجود در نقاط مختلف شهر بیانگر پتانسیل بسیار بالای بافت برای توسعه درونی است.

البته باید از محدودیت های عمده توسعه شهر میتوان به محدودیت وجود منابع آب در شمال شهر اشاره نمود که لزوم حفاظت از آنها محدودیت توسعه در شمال شهر را ایجاد نموده است.

• تعیین حدود منطقی توسعه و سطح مورد نیاز برای جمعیت پیش بینی شده

تراکم جمعیتی شهر نیشابور در وضع موجود حدود ۵۷ نفر در هکتار است. مشاور در طرح، تراکم جمعیتی شهر برای سالهای آتی را ۱۰۰ نفر در هکتار در نظر گرفته است. با توجه به پیش بینی جمعیتی سال افق طرح، جمعیتی در حدود ۱۰۰ هزار نفر به جمعیت شهر افزوده خواهد شد. همانطور که در جدول اراضی وضع موجود شهر نیشابور دیده می شود در محدوده شهر هم اینک سطحی در حدود ۵۲۹ هکتار را اراضی ساخته نشده تشکیل داده و این بدان معنی است که حدود ۵۰ درصد از جمعیت افزوده شده به جمعیت فعلی در سال افق طرح در اراضی ساخته نشده موجود مستقر خواهند شد. از سوی دیگر اراضی زراعی و باغات موجود در محدوده سطحی در حدود ۹۰۰ هکتار را تشکیل می دهند که می توان از بخشی از آن که حد فاصل بین ساخت و ساز های موجود واقع شده اند برای توسعه آبی استفاده کرد. بر این اساس سطح مورد نیاز برای سکونت جمعیت آبی تامین و هیچگونه نیازی به توسعه محدوده شهر وجود نخواهد داشت. بنابراین کاربری های شهری در بخش های بعدی بطور تفصیل مورد بررسی قرار می گیرند.

جدول ۱-۴-۲-۴- موانع و عوامل غیرمطلوب برای توسعه های آبی شهر در جهات مختلف

جهت غرب	جهت شرق	جهت شمال	جهت جنوب	جهت
وجود اراضی کشاورزی مناسب	گورستان و اراضی زراعی موجود	وجود مسیل های عریض آبهای سطحی که ساماندهی آنها هزینه بالادست و وجود آبخوانهای شهر	خط آهن	محدودیت های توسعه
وجود اراضی پر شیب و فراز	اراضی کشاورزی مرغوب.	میدان چاههای آب آشامیدنی شهر که امکان آلوده شدن آنها زیاد است	اراضی کشاورزی	
وجود چندین پارچه آبدی	تأسیسات خدمات شهری.	اراضی نامرغوب برای ساخت و ساز	وضع نامطلوب جریان آبهای سطحی	
معبور شریانی به عنوان عاملی منفک کننده و لبه کالبدی	پادگان نظامی	اردوگاه پیشاهنگی باغرود و وجود چشم انداز های ارتفاعات بینالود و تعیین محدوده شمال شهر به عنوان زون گردشگری در طرح های بالادست		

در ادامه با توجه به مطالب ذکر شده سه رویکرد برای توسعه کالبدی و رشد شهر مورد بررسی قرار خواهد گرفت. رویکرد اول: این رویکرد مربوط به الگوی توسعه طرح تفصیلی مصوب شهر است، در آن طرح توجه به مرکز شهر مد نظر است. بالا بردن تراکم در نواحی مرکزی پیشنهاد شده و پهنه های خدمات شهری در حاشیه شهر مکانیابی شده اند.

رویکرد دوم: این رویکرد مربوط به الگوی توسعه کالبدی طرح جامع می باشد که در آن حاشیه شهر برای استقرار کاربری های مقیاس شهری و صنایع و کارگاه ه هامورد توجه قرار گرفته و برای محدوده موجود طرح خاصی ارائه نشده است.

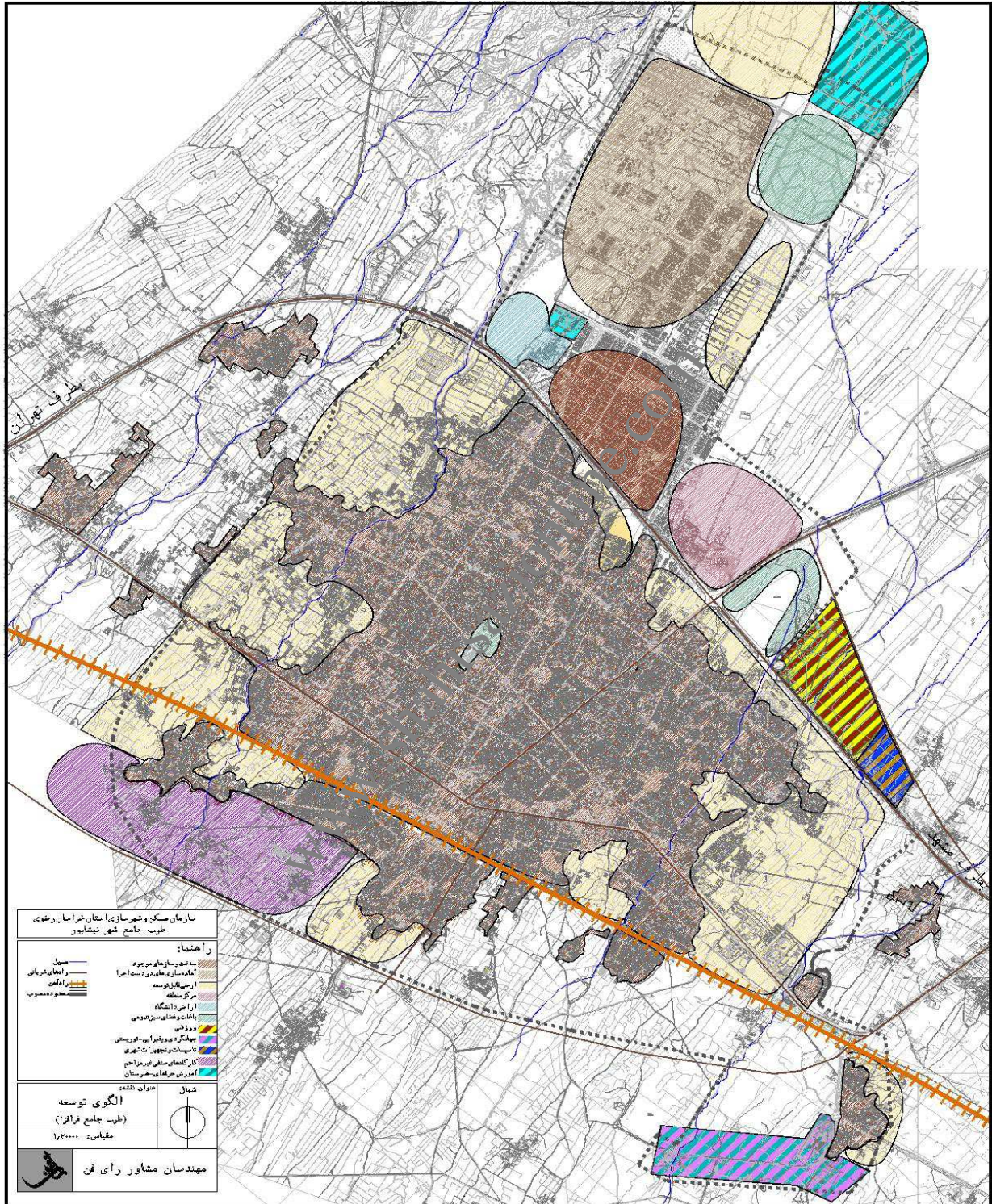
رویکرد سوم: نشان دهنده توسعه‌ی کالبدی شهر در صورت ادامه روند موجود می‌باشد. شکل‌گیری محورهای تجاری در بر خیابان‌های اصلی و کاهش تراکم ساختمانی به سمت حاشیه‌های شهر ویژگی‌های آن است.

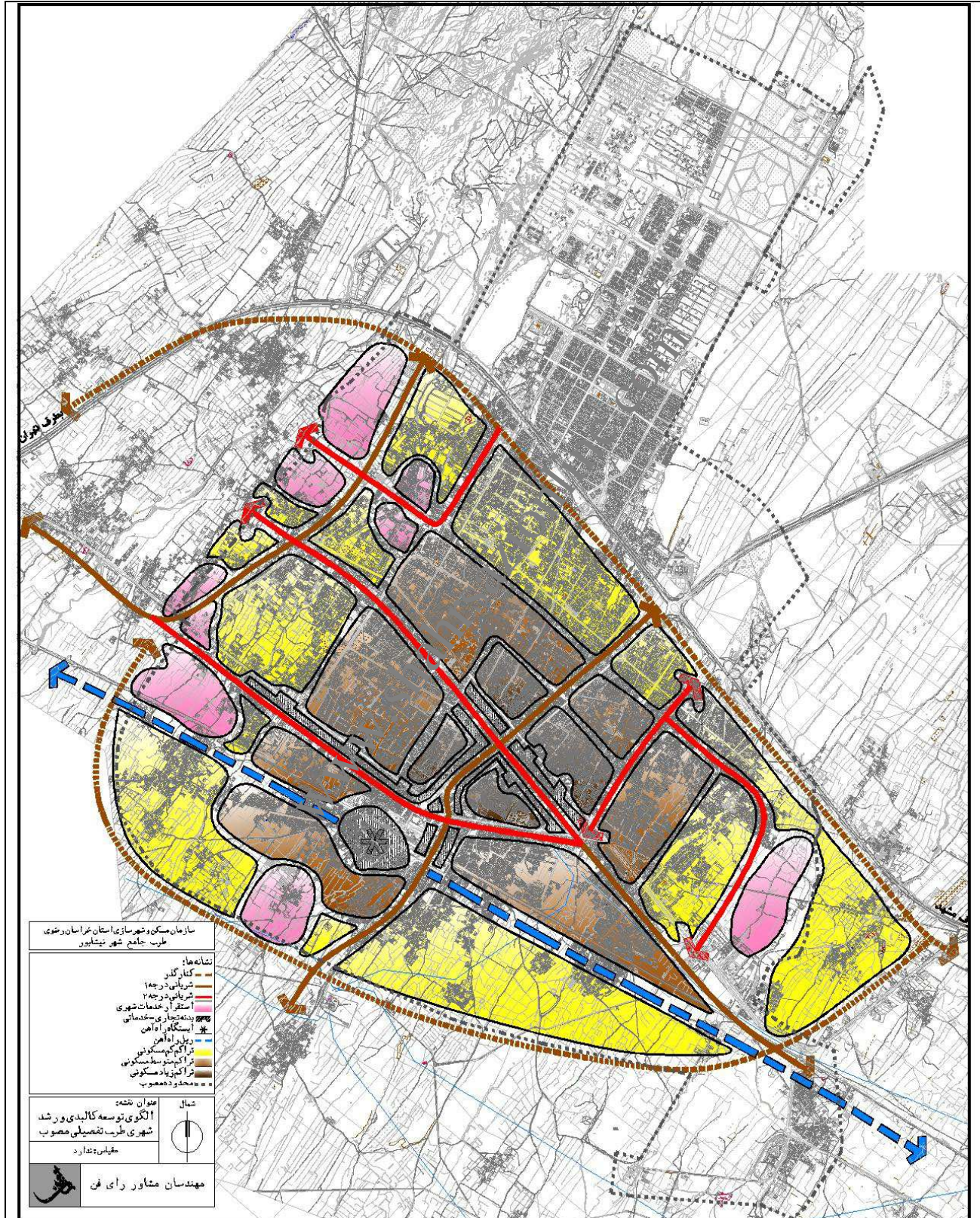
• رویکرد برگزیده

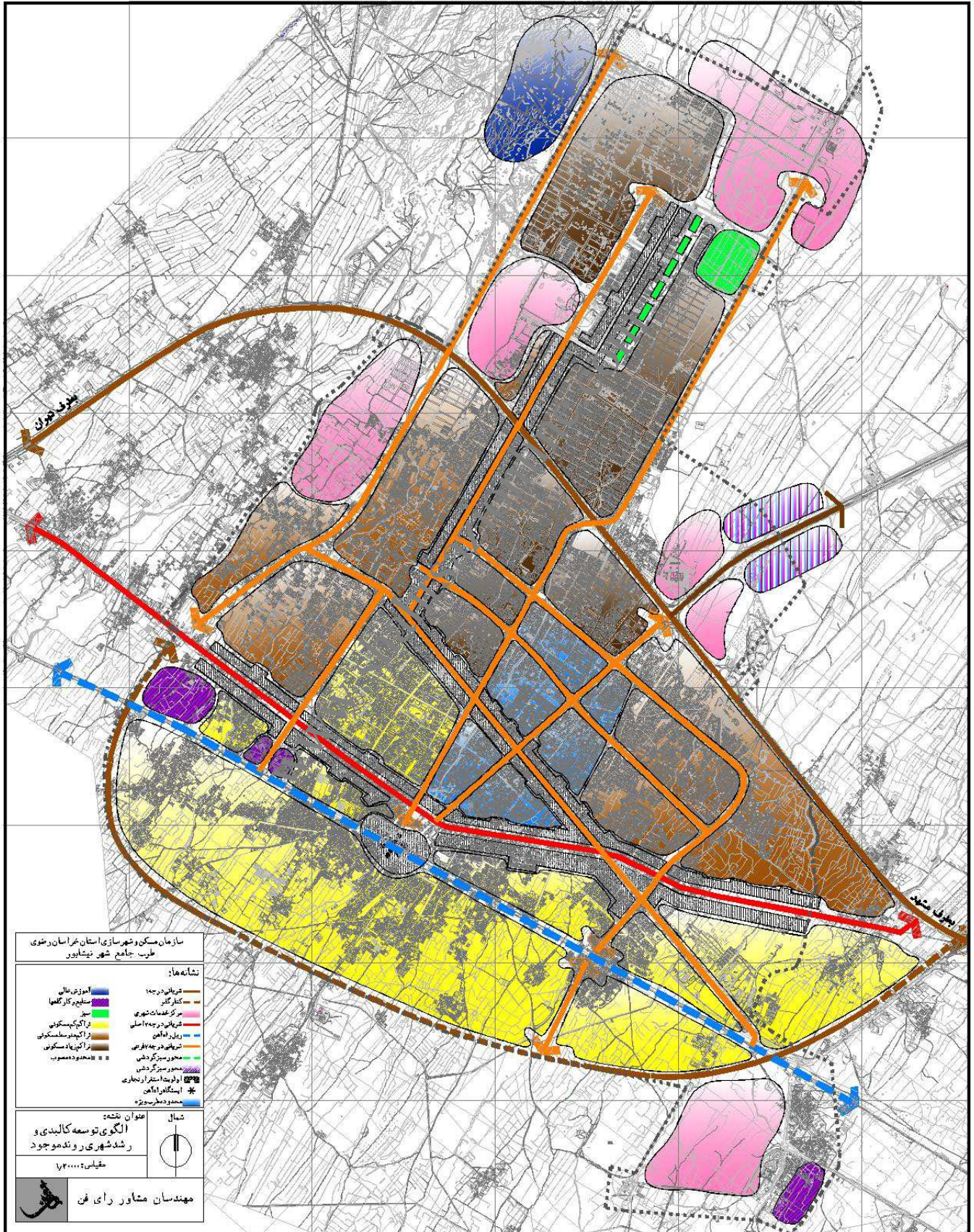
با توجه به شناخت و بررسی رویکردهای ارائه شده، به الگوهای پیشنهاد شده توسط مشاور برای توسعه‌ی آتی شهر پرداخته می‌شود:

در الگوها ی پیشنهادی سعی شده است مرکز شهر به عنوان مکانی ارزشمند حفظ شده و با توجه به نرخ رشد جمعیت و مواجهه با محدودیت‌های متعدد برای توسعه در جهات مختلف، رشد و توسعه‌ی شهر درونی باشد. افزایش تراکم برای مناطقی از شهر که دارای شرایط مناسب هستند رخ داده و استقرار صنایع ایجاد مزاحمت برای همجواری‌های مسکونی ننماید.

www.shahrsazonline.com







## الگوی پیشنهادی توسعه و رشد کالبدی شهر

اهم موارد مطرح شده در این الگو عبارتست از :

- پیشنهاد یک مسیر شریانی درجه یک با رعایت فاصله از مرکز تاریخی و خدماتی شهر

این پیشنهاد بدلیل کم کردن بار ترافیکی مرکز شهر پیشنهاد شده است. تاکید بر روانی حرکت در این مسیر امکان استفاده از کاربری های ترافیک زا را محدود خواهد کرد. همچنین طراحی این مسیر برای ساماندهی و شکل دهی به ساختار ترابری شهر نیشابور خواهد بود .

- پیش بینی یک کمربند سبز حفاظتی در اطراف شهر

این پیشنهاد بدلیل نفوذ بی رویه ساخت و سازها به سوی مزارع اطراف شهر است و همچنین حفظ تصویر ذهنی تاریخی شهر به عنوان شهری که با باغ ها و مزارع محصور شده است .

- تقویت محورهای مجهز خدماتی

با ایجاد محورهای خدماتی در امتداد چند خیابان شریانی درجه ۲ از بار خدمات مرکز شهر نیشابور کاسته خواهد شد

- ساماندهی و ایجاد فضاهای باز و سبز مجاور رودخانه ها

با توجه به کمبود فضاهای باز و سبز و گذران اوقات فراغت در شهر ،امکان استفاده از فضای مجاور ۳ رودخانه (کال) که از میان شهر عبور می کنند می توان با استفاده از محور آب و فضای سبز به ایجاد ساختار کالبدی در شهر کمک نمود. تلفیق این راستا و کریدورهای سبز با مراکز خدماتی شهری به سرزندگی و نشاط شهر کمک می کند .

- ساماندهی ورودی های شرقی و غربی شهر

طرح ساماندهی کارگاهها و صنایع سبک در ورودی غربی و طرح ساماندهی فرهنگی و تاریخی در ورودی شرقی شهر به ایجاد نظام در منظر ورودی شهر منجر خواهد شد .

طرح ساماندهی فرهنگی و تاریخی در ورودی شرقی اتصال بین محدوده باستانی شادیاخ و مرکز تاریخی شهر خواهد بود.

- ساماندهی ایستگاه راه آهن و فضاهای مجاور آن

با توجه به اهمیت راه آهن و ایستگاه آن در شهر و قرار گرفتن آن در امتداد محور اصلی شهر ،ساماندهی ایستگاه و فضاهای مجاور آن از الزامات می باشد.

۵-۲-۴- پیش بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانات افزایش درآمدها و تأمین اعتبارات عمرانی ،توسط سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر

یکی از عمده معضلات شهرداریهای کشور در سالهای اخیر و به دنبال تورم و گرانی ،افزایش هزینه های پرسنلی و هزینه های عمرانی در سطح شهر است که باید از طریق درآمدها ودریافتی های شهرداری هزینه شود. ولی به دلایل مختلف امکان افزایش منابع درآمدی بسیار محدود و اندک است، در حالی که هزینه های جاری و سرمایه ای



شهرداریها همراه با تورم و گرانی روند افزایشی تندی دارد. هم اکنون از ۱۰۲۶ شهرداری موجود در کشور ۱۰۰۰ شهرداری از نظر وضع مالی و تجهیزات مورد نیاز، وضع مطلوبی ندارند.

در بندهای ۷۱ و ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شوراهای اسلامی شهر اشاره شده است که وضع عوارض جدید، تصویب لوایح، برقراری یا لغو عوارض شهر و هم چنین میزان و نوع و مقدار آن با در نظر گرفتن سیاست های کلی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود، بر عهده شورای اسلامی شهر است، ولی عملاً اقدام و روش قابل ذکری در این زمینه انجام نشده است و ناگزیر اکثر شهرداریهای کشور در این زمینه با مشکلات فراوان روبرو هستند. برای افزایش درآمدها و تنوع بیشتر منابع درآمدی شهرداری نیشابور توصیه می شود مواردی که طی سالهای اخیر با کاهش ارقام درآمدی روبرو بود، و یا رشد سالانه آن کمتر از رشد سالانه تورم بوده است، مورد نظارت بیشتر کارکنان امور فنی و مالی شهرداری قرار گرفته، علل رکورد با کاهش آنها مشخص گردد و برای افزایش منابع درآمدی به کار گرفته شود.

با وجود این، در بندهای ۵-۳ گزارش وضع موجود، راههای افزایش درآمد شهرداری ارائه شده است. و شهرداری می تواند برحسب مورد، شیوه های مختلف را در افزایش درآمد و یا سرمایه گذاری پروژه های عمرانی به کار گیرد. سایر سازمانهای مؤثر در توسعه و عمران شهر نیز می تواند از شیوه های معرفی شده استفاده نمایند. شایان توجه است که به دلیل حاکمیت نظام بخشی در نظام برنامه ریزی کشور و نامشخص بودن برنامه دستگاههای مختلف در سطح ملی و وابستگی پروژه های عمرانی شهر به نحوه تخصیص اعتبارات عمرانی ملی و استانی، برآورد اعتبارات سایر دستگاهها، میسر نخواهد بود. از این رو هر دستگاه متناسب با پروژه های عمرانی تعریف شده مختص خود، می بایست برای تأمین اعتبارات عمرانی اقدام نماید. همچنین شهرداری براساس چارت سازمانی تعریف شده وزارت کشور در وضع موجود و پیشنهادی که متناسب با معیارهای جمعیتی تعیین می گردد، از نظر نیروی سازمانی و امکانات فنی می بایست کلیه نیازهای خود را متناسب با درجه شهرداری، تأمین نماید.

ضمن تاکید بر انجام مطالعات ویژه برای افزایش منابع درآمدی شهرداری و کاهش هزینه ها، این مهندسان مشاور اصول پایه تامین منابع درآمدی را به شرح ذیل پیشنهاد می نماید.

#### ۱. افزایش سهم پرداختی های وزارت کشور در منابع درآمدی شهرداری :

در سالیان اخیر کوشش ها، اهداف و سیاست ها بر خود اتکایی شهرداری ها بوده است، لیکن از آنجا که این سیاست در بسترهای موجود به زیان شهرهای کوچک می باشد پیشنهاد می نماید به منظور بوجود آمدن فرصت لازم برای امکان رقابت تا مدت مشخصی شهرداری های کوچک از سوی دولت حمایت شوند. در حال حاضر به دلیل تمرکز شدید منابع قدرت و ثروت در شهرهای بزرگتر به دلیل تصمیمات تمرکز گرایی پیشین شرایط رقابتی عادلانه ای برای شهرهای کوچکتر وجود ندارد. از این رو حدود ۲۰ درصد از منابع درآمدی شهرداری می بایست از طریق وزارت کشور تامین شود.

۲. پرداخت هزینه زندگی در شهر توسط شهروندان :

نقاط شهری ایران تحت تاثیر دلارهای نفتی ، به شکل نامناسبی گسترش یافته است و شهروندان بدون پرداخت هزینه ها ، با تکیه بر دلارهای نفتی از خدمات رایگان استفاده می نمایند . با توجه به ضرورت ، خود بسندگی اداری شهرها و پرداخت هزینه خدمات ، راههای زیر را برای تامین منابع در آمدی جدید پیشنهاد می نماید .

- عوارض به اراضی خالی که بر اساس طرح های مصوب دارای کاربری می باشند:

تعیین عوارض برای اراضی خالی موجب می شود که اراضی جهت بورس بازی به صورت بلا استفاده و رها شده در شهر باقی نماند و ضمن کمک به منابع در آمدی شهر موجبات انجام کالبدی شهر را فراهم می آورد .

- عوارض متناسب با تراکم ساختمانی طرح های مصوب :

همانطور که بخشهایی از شهر بلا استفاده رها می شود ، عدم استفاده از تراکم طرح به مفهوم عدم استفاده بهینه از فرصت های موجود شهر است بنابراین مالکینی که از این فرصت استفاده نمی کنند و موجب گسترش بی رویه شهر می شوند می بایست جریمه ضرر و زیان به شهر را بپردازند و یا اینکه تراکم مازاد خود را به عنوان حق توسعه به سایر شهروندان واگذار نمایند .

- عوارض شارژ:

همانطور که ساکنین یک مجتمع مسکونی می بایست هزینه خدمات عمومی یک مجتمع را تحت عنوان هزینه شارژ پرداخت نمایند ، شهروندان نیز می بایست هزینه های ادارات شهر را بپردازند . شهرداری و شورای شهر می توانند با مشخص نمودن هزینه شارژ برای هر شهروند هزینه زندگی شهری را مستقیماً از شهروندان دریافت نمایند . شایان ذکر است که تامین هزینه شهر از شهروندان نیازمند مدیریتی کارآمد ، دموکراتیک ، مشارکت جو و پاسخگو خواهد بود .

۴-۲-۶- بر آورد کمبود ها ( کمی و کیفی) و نیاز های عمرانی شهر

۴-۲-۶-۱- بر آورد کمبود ها در بخش مسکونی

در این بخش به بررسی وضع موجود و مقایسه سرانه ها جهت پیش بینی مقدار زمین مورد نیاز تا سال افق طرح برای کاربری مسکونی می پردازیم.

جدول شماره ۱-۶-۲-۴ پیش بینی سطوح و سرانه مسکونی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

شاخص	سال	۱۳۸۵	۱۴۰۵
جمعیت		۲۱۳۵۸۷	۳۱۵۰۰۰
بعد خانوار		۳,۷	۳,۳
تعداد خانوار		۵۷۷۲۶	۹۷۳۶۴
تعداد واحد مسکونی		۵۶۰۰۰	۹۷۳۶۴ (با فرض ۱ خانوار در واحد مسکونی و وجود ۲ درصد واحد های خالی در سطح شهر)
برآورد پلاک مسکونی		۴۶۰۰۰	۶۶۲۶۷
سرانه خالص		۴۳,۶	۴۰
برآورد سطح مسکونی (متر مربع)	خالص (هکتار)	۹۳۱,۶ (با اختصاص ۳۰٪ به معابر)	۱۲۵۹ (با توجه به توسعه، اختصاص ۳۰٪ به شبکه معابر)
	ناخالص (هکتار)	۱۳۳۱	۱۶۷۸
میانگین طبقات		۱,۴۵	۱,۷۵
متوسط مساحت هر پلاک		۲۱۰	۱۹۰
واحد مسکونی در پلاک		۱,۳	۱,۵
خانوار در واحد مسکونی		۱,۳	۱
نفر در واحد مسکونی		۳,۸	۳,۳
نفر در پلاک		۴,۶	۴,۷۵

ماخذ: محاسبات مشاور

همانطور که در جدول فوق نیز دیده میشود با فرض ارتقای وضعیت کیفی مسکن و کاهش تعداد خانوار در واحد مسکونی از ۱,۰۳ به یک خانوار در هر واحد در سال افق طرح (۱۴۰۵) به حدود ۹۷۳۶۴ واحد مسکونی نیاز خواهد بود البته لازم به ذکر است که در این محاسبه دو درصد واحد مسکونی به عنوان واحد های خالی جهت جابجایی و ... در نظر گرفته شده است. همچنین در صورت افزایش تعداد طبقات از ۱,۴۵ طبقه به ۱,۷۵ طبقه در افق طرح تعداد واحد مسکونی در پلاک نیز افزایش خواهد یافت و به حدود ۱,۵ واحد در پلاک خواهد رسید که در نتیجه برای تعداد ۶۶۲۶۷ پلاک در افق طرح در حدود ۱۲۵۹ هکتار سطح مسکونی مورد نیاز خواهد بود که سرانه خالص مسکونی در حدود ۴۰ متر مربع خواهد شد.

#### ۲-۶-۲-۴-۲ برآورد کمبودها در بخش آموزشی

سرانه کاربری آموزشی در سطح شهر ۲,۳ معادل ۴۹۸۸۳۷ متر مربع می باشد (بدون در نظر گرفتن سایر آموزشی). که با توجه به جمعیت لازم التعلیم شهر این سرانه برای سال افق طرح مناسب می باشد، مطلوبیت این سرانه با استفاده از جدول شماره ۲-۶-۲-۴ که حداقل فضای آموزشی مورد نیاز در سال طرح را نشان می دهد، اثبات می شود.



جمعیت لازم التعلیم شهر براساس گروه‌های نسبی برای دوره پیش دبستانی ۴ درصد، برای دوره دبستان ۶ درصد و دوره راهنمایی ۵/۴ درصد و دوره دبیرستان و هنرستان ۵,۶ درصد می باشد به این ترتیب ۲۱ درصد معادل ۶۶۱۵۰ نفر از جمعیت سال افق طرح که شامل ۱۲۶۰۰ نفر در مقطع پیش دبستانی، ۱۸۹۰۰ نفر در دوره دبستان، ۱۷۰۱۰ نفر در دوره راهنمایی ۱۷۶۴۰ نفر در دوره دبیرستان و هنرستان می باشد، لازم التعلیم خواهند بود درصد استفاده‌کنندگان از امکانات آموزشی از کل جمعیت لازم‌التعلیم در دوره کودکستان ۵۰ درصد و برای سایر دوره‌ها ۱۰۰ درصد در نظر گرفته شده است.

بر اساس استانداردها سرانه مطلوب برای دوره پیش دبستانی به ازای هر کودک ۸ مترمربع است بنابراین سطح مورد نیاز برای کودکستان (با اعمال ۵۰ درصد) حدود ۵ هکتار می باشد. همچنین با در نظر گرفتن سرانه ۱۰ متر مربع برای هر دانش آموز دوره ابتدایی، سطح مورد نیاز دبستان حدود ۱۹ هکتار و سرانه مطلوب دوره راهنمایی ۱۱ متر مربع به ازای هر نفر و در دوره دبیرستان و هنرستان ۱۴ متر مربع می باشد، سطح مورد نیاز دوره راهنمایی برابر با ۱۸,۷ و سطح مورد نیاز دبیرستان و هنرستان حدود ۲۴,۷ هکتار است که مجموع این مساحت ها حدود ۶۷ هکتار می شود و سرانه آن در سال ۱۴۰۵ حدود ۱,۱ متر مربع به ازای هر فرد می باشد.

جدول شماره ۲-۶-۲-۴- برآورد کمبودهای سطوح و سرانه فضای آموزشی در افق طرح جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

شاخص	مقاطع تحصیلی	پیش از دبستان	دبستان	راهنمایی	دبیرستان و هنرستان	جمع
سرانه وضع موجود	۰,۱	۰,۵	۰,۵	۱,۲	۲,۳	
سطح وضع موجود	۲۱۳۰۴	۱۱۵۷۹۸	۱۰۸۲۹۴	۲۵۳۴۴۱	۴۹۸۸۳۷	
درصد جمعیت لازم التعلیم	۴	۶	۵,۴	۵,۶	۲۱	
جمعیت لازم التعلیم شهر	۱۲۶۰۰	۱۸۹۰۰	۱۷۰۱۰	۱۷۶۴۰	۶۶۱۵۰	
سرانه فضای آموزشی به ازای هر دانش آموز	۸	۱۰	۱۱	۱۴	-	
سطح پیشنهادی	۵۰۴۰۰	۱۸۹۰۰۰	۱۸۷۱۱۰	۲۴۶۹۶۰	۶۷۳۴۷۰	
سرانه پیشنهادی فضای آموزشی	۰,۲	۰,۶	۰,۶	۰,۸	۲,۱	
کمبود	۲۹۰۹۶	۷۳۲۰۲	۷۸۸۱۶	-۶۴۸۱	۱۷۴۶۳۳	

ماخذ: حبیبی، محسن، سرانه کاربری های شهر

بنابراین همانطور که مشاهده می شود سطح آموزشی دچار کمبودی حدود ۱۷,۵ هکتار برای سال افق طرح خواهد بود.

۳-۶-۲-۴- بر آورد کمبود ها در بخش تجاری

سرانه وضع موجود کاربری تجاری ۱,۶ متر مربع به ازای هر فرد می باشد که ۳۴۳۵۹۲ مترمربع از مساحت شهر را شامل می شود. سرانه ی استاندارد کاربری تجاری در کشور معادل ۲-۴ متر می باشد. سرانه این کاربری برای شهر نیشابور در سال افق طرح با توجه به مقیاس عملکردی زیره تفکیک عملکردها است محاسبه شده است.

جدول شماره ۳-۶-۲-۴- پیش بینی سطوح و سرانه کاربری تجاری سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

جمع	مرکز تجاری در مقیاس شهر	مرکز تجاری در مقیاس ناحیه	مرکز تجاری در مقیاس محله	عملکرد شاخص
	۰,۳ مترمربع به ازای هر نفر	۰,۷ مترمربع به ازای هر نفر	۱ مترمربع به ازای هر نفر	استاندارد
۶۳۰۰۰۰	۹۴۵۰۰	۲۲۰۵۰۰	۳۱۵۰۰۰	مساحت (مترمربع)
۲	۰,۳	۰,۷	۱	سرانه

ماخذ: مجموعه مقالات اقتصادی و اجتماعی، استانداردهای حداقل سرانه ی کاربری اراضی در طراحی های شهری، محاسبات مشاور با توجه به جدول فوق سرانه ۲ متر برای کاربری تجاری در سال افق طرح پیشنهاد می گردد که براساس آن نیاز به حدود ۲۸ هکتار فضای تجاری تا سال افق طرح برای این شهر خواهد بود.

## ۴-۶-۲-۴- بر آورد کمبود ها در بخش فرهنگی

سرانه کاربری فرهنگی در شهر نیشابور برابر ۰,۲ می باشد که ۴۹۹۴۰ مترمربع را شامل می شود. در حال حاضر در سطح شهر یک سینما و دو فرهنگسرا وجود دارد. براساس جدول زیر، مساحت مورد نیاز کاربری فرهنگی در سال افق طرح در سطح شهر حدود ۱۸ هکتار است که شرح آن در جدول شماره ۴-۶-۲-۴ آمده است، بنابراین شهر به حدود ۱۳ هکتار فضای فرهنگی نیاز دارد.

جدول شماره ۴-۶-۲-۴- پیش بینی سطوح و سرانه کاربری فرهنگی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

جمع	مقیاس شهر	مقیاس ناحیه	مقیاس محله	مقیاس عملکرد
۴۲ کتابخانه در مقیاس محله			به ازای هر ۷۵۰۰ نفر یک کتابخانه به مساحت ۵۰۰-۱۰۰۰ مترمربع	کتابخانه
۳۱ مجموعه فرهنگی در مقیاس ناحیه		به ازای هر ۱۰ هزار نفر یک مجموعه، به مساحت ۳۰۰۰ مترمربع		مجموعه های فرهنگی، شامل: کتابخانه، سالن اجتماعات، کلاسهای آموزشی، نمازخانه، اتاق اداری، سرویس بهداشتی.
۳ فرهنگسرا در مقیاس شهر	به ازای هر ۱۰۰ هزار نفر یک فرهنگسرا به مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع			فرهنگسرا، شامل: سالن تئاتر، سینما، نمایشگاه، کتابخانه، کلاسهای آموزشی، سالن اجتماعات، سالن نمایش فیلم، سالن شطرنج، سالن غذاخوری، نمازخانه، اتاق اداری، سرویس بهداشتی.
۱۸۰۰۰۰	۴۵۰۰۰	۹۳۰۰۰	۴۲۰۰۰	مساحت (مترمربع)
۰,۵۷	۰,۱۳	۰,۳۰	۰,۱۴	سرانه

ماخذ: محاسبات مشاور

## ۵-۶-۲-۴ برآورد کمبود ها در بخش مذهبی

سرانه وضع موجود این کاربری ۰,۵ متر مربع به ازاء هر نفر و سطح اختصاص یافته به آن ۱۱۲۷۴۴ متر مربع است. مهدیه نیشابور، امامزاده محروق در آرامگاه خیام، بی‌شیطیه در میدان شیطیه و آرامگاه سعیدابن از جمله فضاهای مذهبی شهر هستند که مراسم و آیین مذهبی در این اماکن انجام می شود. پراکندگی کاربری مذهبی در سطح شهر مناسب بوده و تمام شهر را تحت پوشش قرار می دهد. جدول زیر مساحت و سرانه مورد نیاز این کاربری را در سال ۱۴۰۵ نشان می دهد.

جدول شماره ۵-۶-۲-۴ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری مذهبی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

جمع	مذهبی مرکز شهر	مذهبی مرکز محله	عملکرد شاخص
	۰,۲ مترمربع به ازای هر نفر	۰,۵ مترمربع به ازای هر نفر	استاندارد
۲۲۰۵۰۰	۶۳۰۰۰	۱۵۷۵۰۰	مساحت (مترمربع)
۰,۷	۰,۲	۰,۵	سرانه

ماخذ: مجموعه مقالات اقتصادی و اجتماعی، استانداردهای حداقل سرانه کاربری اراضی در طراحی های شهری

بنابراین سرانه مطلوب برای کاربری مذهبی در سال طرح ۰,۷ پیشنهاد می گردد که بر این اساس شهر به حدود ۱۱ هکتار فضای مذهبی در سال طرح نیاز خواهد داشت

## ۶-۶-۲-۴ برآورد کمبود ها در بخش درمانی

سرانه کاربری درمانی در وضع موجود شهر به ازاء هر نفر ۰,۷ متر مربع و مساحت آن در وضع موجود حدود ۱۵ هکتار می باشد. شهر نیشابور در حال حاضر دارای ۲ بیمارستان (بیمارستان حکیم و بیمارستان ۲۲ بهمن) می باشد. کمبود کاربری درمانی در سطح شهر کاملاً مشهود است. در جدول زیر سرانه این کاربری برای سال افق طرح محاسبه شده است.

جدول شماره ۶-۶-۲-۴-۶ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری درمانی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

جمع	داروخانه	مجتمع های پزشکی	آزمایشگاه	رادیولوژی	مرکز اورژانس	بیمارستان	مرکز بهداشت	درمانگاه	سرانه (مترمربع به ازای هر نفر)
۰,۹۷	۰,۰۲	۰,۱	۰,۰۵	۰,۰۵	۰,۱۵	۰,۳۷	۰,۰۵	۰,۱۵	استاندارد
۳۰۵۵۵۰	۶۳۰۰	۳۱۵۰۰	۱۵۷۵۰	۱۵۷۵۰	۴۷۲۵۰	۱۱۶۵۵۰	۱۵۷۵۰	۴۷۲۵۰	مساحت (مترمربع)

ماخذ: حبیبی، محسن، سرانه کاربری های شهری - شیعه، اسماعیل، مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری

بر اساس جدول بالا سرانه ۱ متر مربع برای این کاربری در سال ۱۴۰۵ پیشنهاد می شود که بر این اساس شهر نیشابور به ۱۵ هکتار فضای درمانی تا سال طرح نیاز خواهد داشت.



#### ۷-۶-۲-۴ برآورد کمبود ها در بخش ورزشی

سرانه این کاربری در وضع موجود حدود ۲,۳ متر مربع به ازاء هر یک نفر و حدود ۴۹ هکتار می باشد. در حال حاضر ۵ مکان به عنوان کاربری ورزشی در سطح شهر مشغول به فعالیت می باشند این مرکز عمدتاً در نیمه ی شمالی شهر متمرکز هستند. براساس اظهارات سازمان تربیت بدنی کمبود فضاهای ورزشی بیشتر مربوط به فعالیتهایی است که با توپ انجام می شود. در جدول زیر سرانه مطلوب این کاربری در سطح شهر نیشابور برای سال افق طرح برآورد شده است.

جدول شماره ۷-۶-۲-۴ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری ورزشی سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

سرانه (مترمربع به ازای هر نفر)	باشگاه ورزشی در مقیاس محله	باشگاه ورزشی در مقیاس ناحیه	استادیوم ورزشی در مقیاس شهر	جمع
استاندارد	۱,۲۰	۱,۲۰	۰,۱۶	۲,۷۶
مساحت (مترمربع)	۶۴۲۰۰۰	۳۷۸۰۰۰	۵۰۴۰۰	۸۶۹۴۰۰

ماخذ: مجموعه مقالات اقتصادی و اجتماعی، استانداردهای حداقل سرانه ی کاربری اراضی در طراحی های شهری محاسبات مشاور

بنابراین سرانه مطلوب کاربری ورزشی برای شهر نیشابور در سال ۱۴۰۵، ۲/۷۶ مترمربع خواهد بود که بر این اساس به حدود ۳۸ هکتار فضای ورزشی نیاز خواهد بود.

#### ۸-۶-۲-۴ برآورد کمبود ها در بخش پارک و فضای سبز عمومی

سرانه پارک و فضای سبز عمومی در وضع موجود ۳ مترمربع است که مساحت بالغ ۶۳۰۲۶۸ مترمربع را شامل می شود. در میان فضاهای سبز عمومی و پارک های شهر به فضای سبز مجموعه خیام ، فضای سبز باغ ملی ، شهربازی (تريا پارک) و یک پارک در ناحیه ۹ به عنوان فضاهای سبز با عملکرد در مقیاس شهر می توان اشاره کرد. این سرانه نشان دهنده کمبود فضاهای سبز در سطح شهر می باشد. با توجه به این که سرانه استاندارد مصوب شورای عالی حداقل ۸ مترمربع است، سرانه مطلوب برای سال ۱۴۰۵ در جدول شماره ۸-۶-۲-۴ محاسبه شده است تعدیل و حداقل ۸ متر شورای عالی در نظر گرفته شد .

جدول ۸-۶-۲-۴-۸ پیش بینی سطوح و سرانه کاربری پارک و فضای سبز سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

سرانه (مترمربع به ازای هر نفر)	پارک کوچک واحد همسایگی و پارک کودک	پارک محله	پارک ای-شهری ناحیه	پارک و باغ های حاشیه شهر	جمع	سرانه شورای عالی
سرانه	۰,۵	۱,۵	۱,۸	۴,۰	۷,۸	۸
مساحت (مترمربع)	۱۵۷۵۰۰	۴۷۲۵۰۰	۵۶۷۰۰۰	۱۲۶۰۰۰۰	۲۴۵۷۰۰۰	۲۴۵۷۰۰۰

ماخذ: رضویان، محمدتقی، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری-مجموعه مقالات اقتصادی و اجتماعی، استانداردهای حداقل سرانه ی کاربری

اراضی در طراحی های شهری و مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

با توجه به جدول فوق شهر به حدود ۱۸۲ هکتار فضای سبز در سال افق طرح نیازمند خواهد بود.

## ۹-۶-۲-۴- برآورد کمبود هادربخش تاسیسات و تجهیزات شهری

تاسیسات و تجهیزات شهری سطحی در حدود ۱۰,۸ هکتار را شامل و سرانه آن حدود ۰,۵ مترمربع می باشد. با توجه به جدول زیر سرانه مناسب برای این کاربری در سال افق طرح به شرح زیر محاسبه شده است.

جدول شماره ۹-۶-۲-۴- پیش بینی سطوح و سرانه تاسیسات و تجهیزات شهری سال ۱۴۰۵ جمعیت: ۳۱۵۰۰۰ نفر

تاسیسات	استاندارد	مساحت (مترمربع)	سرانه
دفع فاضلاب	به ازای هر نفر ۰/۵ مترمربع	۱۵۷۵۰۰	۰,۵۰
برق	به ازای هر نفر ۰/۳ مترمربع	۹۴۵۰۰	۰,۳۰
تلفن	به ازای هر نفر ۰,۱ مترمربع زمین و ۲۰ دستگاه تلفن عمومی به ازای هر نفر ۲۰۰۰ و به ازای هر خانوار یک تلفن	۳۱۵۰۰ و ۳۱۵۰۰ دستگاه تلفن عمومی	۰,۱۰
گاز	به ازای هر نفر ۰/۱۵ مترمربع	۴۷۲۵۰	۰,۱۵
پست	به ازای هر نفر ۰/۱ مترمربع و به ازای هر ۱۰۰۰ نفر یک صندوق پست	۲۸۸۰۰ و ۲۸۸۰۰ صندوق پست	۰,۱۰
آتش نشانی	به ازای هر نفر ۰/۰۵ مترمربع	۱۵۷۵۰	۰,۰۵
تصفیه خانه آب	۰/۸ مترمربع به ازای هر نفر	۲۵۲۰۰۰	۰,۸۰
پمپ بنزین	۰/۱ مترمربع به ازای هر نفر	۳۱۵۰۰	۰,۱۰
جمع آوری و دفع زباله	به ازای هر نفر ۰/۲ مترمربع	۶۳۰۰۰	۰,۲۰
جمع	-	۷۲۴۵۰۰	۲,۳۰

۷-۲-۴- تعیین معیارهای و ضوابطی که باید در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گیرد.

## SWOT- ۴-۲-۷-۱

جهت تعیین معیارها و ضوابطی که در طرح ریزی کالبدی شهر و ارائه ی الگوهای مختلف بکار برده می شود می بایست ابتدا آنچه در مرحله شناخت از شهر حاصل گردیده را تحلیل و طرح کالبدی را همسو با توانها، تهدیدها و نیاز های شهر ارائه نمود.

در خصوص تجزیه و تحلیل، روش های مختلفی وجود دارد که از آن جمله می توان به روش تجزیه و تحلیل تحلیل Swot مدل خلاصه تجزیه و تحلیل عوامل خارجی، مدل خلاصه تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و ... اشاره نمود. که در اینجا به بیان فرآیند کاربرد روش Swot پرداخته شده است.

تجزیه و تحلیل SWOT که مخفف واژگان لاتین Threat (تهدید)، Opportunity (فرصت)، Weakness (نقاط ضعف) و Strength (نقاط قوت) می باشد، از جمله متدهای کارآمد مدیریت استراتژیک به شمار می آید که جهت نتایج سودمند در حوزه های مختلف مطالعاتی، تجزیه و تحلیل ظرفیت های محلی و به طور کلی در راستای نیل به اهداف مطالعات طرح می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

SWOT اصطلاحی است که برای شناسایی نقاط قوت و ضعف داخلی و فرصت ها و تهدیدات خارجی که یک شرکت، مجموعه و یا قلمرو جغرافیایی با آن روبروست به کار برده می شود. در واقع تجزیه و تحلیل SWOT شناسایی سیستماتیک عواملی است که استراتژی باید بهترین سازگاری را با آنها داشته باشد. منطق رویکرد مذکور این است که استراتژی اثربخش باید قوت ها و فرصت های یک مجموعه را حداکثر نموده و ضعف ها و تهدیدها را حداقل نماید



نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل های به عمل آمده در زمینه های گوناگون اطلاعات مفیدی را در اختیار برنامه ریزان و مدیران قرار می دهد که می توانند با استفاده از آنها ، فرصت ها و تهدیدهای مهم یک مجموعه را که به صورت های زیر تعریف می شوند ، شناسایی نمایند .

### ■ فرصت ها (Opportunities)

فرصت ها ، موقعیت های مطلوب و مهم در محیط به شمار می آیند . به عنوان مثال شناسایی بخش های ناشناخته یک محیط و یا تغییر در شرایط رقابت یا مقررات ، تغییرات تکنولوژی و ... ممکن است نشان دهنده روندهای کلیدی در محیط یا منبع فرصت های احتمالی برای آن باشند .

### ■ تهدیدات (Threats)

منظور از تهدیدها ، موقعیت های نامطلوب اما مهم در محیط می باشد که موانعی اساسی برای موقعیت جاری یا آتی مورد نظر محیط ایجاد می نمایند .  
با توجه به آنچه که عنوان گردید ، شناخت فرصت ها و تهدیدهای کلیدی که یک مجموعه یا حوضه با آن روبروست به برنامه ریزان و مدیران جهت شناسایی بدیل های واقعی که از میان آنها می توانند استراتژی مناسب را انتخاب نمایند، کمک نموده و حوزه های اثربخش را نیز روشن می سازد .  
شناسایی قوت ها و ضعف های کلیدی بر مبنای تجزیه و تحلیل عوامل درونی دومین محور در تجزیه و تحلیل SWOT است که تعاریف هر کدام به شرح زیر می باشد :

### ■ قوت ها (Strengths)

وجود یک منبع ، مهارت و یا مزیت در یک مجموعه و یا یک حوزه ، نقطه قوت یا قدرت محسوب می گردد . این امر بدان معناست که یک مجموعه یا محیط در قیاس با سایر مجموعه ها و یا محیطها از یک مزیت یا صلاحیت ممتاز برخوردار است که بدان برتری می بخشد .

### ■ ضعف ها (Weakness)

محدودیت ها یا عدم کارآیی در استفاده از منابع ، مهارت ها و توانایی که موانعی جدی برای عملکرد موفقیت آمیز یک مجموعه یا یک محیط برنامه ریزی ایجاد می نمایند ، به عنوان ضعف شناخته می شوند . در این راستا فقدان منابع ، تسهیلات ، توانایی های مدیریتی و ... می توانند از جمله منابع ضعف برای یک مجموعه محسوب گردند .  
نتیجه این که شناسایی و فهم قوت ها و ضعف های کلیدی یک مجموعه به محدود کردن بدیلها و انتخاب استراتژی کمک می نماید . همچنین شناسایی صلاحیت های ممتاز و ضعف های مهم در ارتباط با عوامل تعیین کننده موفقیت یک مجموعه ، چارچوب مفیدی را برای بهترین انتخاب استراتژیک فراهم می سازد .  
در این بخش به شناسایی نقاط قوت ، ضعف، فرصت و تهدید در شش دسته بندی کلی زیر پرداخته شده است:

- بررسی و تحلیل مطالعات اقتصادی

- بررسی و تحلیل مطالعات جمعیتی واجتماعی

- بررسی و تحلیل مطالعات حمل و نقل و دسترسی
- بررسی و تحلیل مطالعات ساختار فضایی - کالبدی و محیط طبیعی
- بررسی و تحلیل مطالعات تاسیسات و تجهیزات شهری
- بررسی و مطالعات مدیریت اجرایی و مشارکت

### مطالعات اقتصادی

#### نقاط قوت

- رونق داشتن بخش صنعت در شهر نیشابور
- رونق داشتن بخش کشاورزی در شهر نیشابور
- وجود اراضی حاصلخیز و منابع طبیعی
- نزدیکی نیشابور به شهر مشهد به عنوان قطب اقتصادی استان
- بالا بودن میزان اشتغال در شهر نیشابور (۹۱/۱ درصد در سال ۱۳۸۵)

#### نقاط ضعف

- افول برخی از صنایع موجود در شهر
- پائین بودن سطح خدمات نسبت به دیگر شهرها (به ویژه مشهد)
- عدم جذب گردشگران موجود برای رشد صنعت گردشگری در شهر
- کمبود فعالیت در زمینه جذب سرمایه به منطقه و گسترش فعالیت های اقتصادی

#### فرصت ها

- وجود طرح های توسعه اقتصادی در منطقه
- امکان رشد صنعت گردشگری بواسطه وجود گردشگران و پتانسیل های فرهنگی - تاریخی
- توجه به مناطق محروم و کمتر توسعه یافته در برنامه های توسعه کشور
- وجود معادن فیروزه و امکان بهره برداری از آنها
- امکان افزایش فرصت های شغلی در بخش خدمات با توجه به پتانسیل های گردشگری
- امکان استقرار صنایع در شهرک های صنعتی در حال احداث
- قرار گرفتن در شبکه ارتباطی ریلی و زمینی مناسب
- امکان ایجاد شهرک ها و پارک های علم و فن آوری با توجه به توسعه آموزش عالی در شهر

#### تهدیدها

- امکان از بین رفتن زمین های زراعی و باغ های پیرامون شهر و داخل شهر در روند توسعه

- وجود شهرها و مناطق رقیب در جذب منابع مالی، طرح های اقتصادی و خدمات

### مطالعات جمعیتی و اجتماعی

#### نقاط قوت

- آهسته تر شدن شتاب افزایش جمعیت شهر
- واکنش مساعد جمعیت نسبت به برنامه های تنظیم خانواده
- داشتن رقم رشد جمعیت شهری پائین تر ( ۴/۲ درصد نسبت به نقاط شهری کشور (۴/۲۶)
- کاهش بعد خانوار در سال ۸۵
- درصد نسبتا مطلوب میزان با سوادی (۸۳/۸ درصد) در مقایسه با استان (۸۶/۱ درصد)
- وجود فعالیت در طول ساعات زیادی از شبانه روز در بخش هایی از شهر
- وجود گروهها و انجمن های حمایتی

#### نقاط ضعف

- رشد چشم گیر جمعیت در دوره ۶۵-۱۳۵۵ و افزایش جمعیت در سنین فعالیت
- وجود سکونت گاههای غیر رسمی و حاشیه نشینی در شهر و روستاهای داخل محدوده شهر
- وجود جمعیت مهاجر
- وجود مسائل و مشکلات اجتماعی
- کمی میزان مشارکت زنان در بخش های عمده فعالیتی
- کمبود فضاهای فرهنگی در شهر
- نبود امکانات فراغتی در سطح شهر نسبت به جمعیت و اقشار مختلف

#### فرصت ها

- کم شدن میزان مهاجرت به شهر نیشابور
- نزدیکی نیشابور به شهر مشهد به عنوان مرکز خدمات آموزشی و پژوهشی
- برنامه ریزی ایجاد مراکز آموزش عالی

#### تهدید ها

- الحاق جمعیت های روستائی اطراف به محدوده شهر
- پائین بودن میزان خدمات اجتماعی و فرهنگی

## مطالعات محیطی

### نقاط قوت

- وجود اراضی کشاورزی و باغ در محدوده شهر و اطراف شهر
- وجود رودخانه ها (کال ها) در شهر بصورت فصلی
- آب و هوای نسبتا مساعد در چهار فصل سال
- وجود بستر طبیعی شامل کوه، آب و سبزینگی به فاصله نزدیکی از شهر (باغ رود)
- وجود شیب نسبتا مناسب از شمال به جنوب

### نقاط ضعف

- گسترش ساخت و سازها به سمت اراضی زراعی و دامنه کوه
- محدودیت منابع آب برای رشد و توسعه شهر
- نبود مشارکت مردم در امور مربوط به حفاظت محیط زیست و سلامت و بهداشت
- وزش باد نامطلوب از شرق به غرب در طول سال
- نبود مرکز بازیافت و طرح مکانیزه جمع آوری زباله
- کمبود فضای سبز عمومی در سطح شهر و عدم توزیع پراکنش بهینه
- کم رنگ بودن نقش سازمانهای دولتی و مردم نهاد در زمینه محیط زیست و سلامت و بهداشت
- به روز نبودن آموزش های همگانی در زمینه مقابله با بلایای طبیعی (زلزله)
- عدم وجود تصفیه خانه آب شرب شهری

### فرصت ها

- امکان استفاده از وام و بودجه های ملی برای ارتقای کیفی وضعیت محیط زیست، سلامت و بهداشت در شهر و منطقه
- نزدیکی نیشابور به شهر مشهد
- امکان تغذیه سفره آبهای زیرزمینی با پساب تصفیه شده
- تکمیل شبکه جمع آوری و تصفیه شبکه فاضلاب شهری

### تهدیدها

- توسعه شهر به سمت اراضی زراع
- توسعه شهر به سمت ارتفاعات
- انتشار آلاینده های صنعتی (پسماند و فاضلاب) در محیط زیست

- قرار گیری شهر در منطقه زلزله خیز کشور و با خطر لرزه‌ای نسبتاً زیاد
- عدم توجه صنایع به کنترل آلودگیها وعدم استفاده از تکنولوژیهای نو و سازگار با محیط زیست
- استفاده بی رویه از سموم و کود شیمیایی در بخش کشاورزی

### مطالعات کالبدی

#### نقاط قوت

- سرزندگی بافت قدیم و مرکز تاریخی شهر
- وجود آثار تاریخی و مذهبی
- وجود آرامگاه مشاهیر ایران (خیام، عطار و کمال الملک) به عنوان هویت بخش شهر
- وجود شهر باستانی شادیاخ
- محاصره شدن شهر در مزارع و باغها به عنوان لبه‌های شهر
- وجود کال‌ها در راستای شمالی جنوبی شهر به عنوان فضای باز
- وجود زمین های خالی و باغ ها در میان شهر

#### نقاط ضعف

- متناسب نبودن پراکنش خدمات در محله های شهر
- کمبود فضای سبز عمومی
- کمبود فضاهای گذران اوقات فراغت
- کمبود فضاهای ورزشی
- نبود خدمات گردشگری و فرهنگی دارای کیفیت خوب با توجه به پتانسیل های موجود شهر (مانند هتل ها ، رستوران ها ، فرهنگسرا، موزه ، مراکز صنایع دستی و مانند آن )
- ناخوانایی ورودی های شهر
- افقی بودن توسعه شهر
- وجود آلودگی های بصری ناشی از وجود محدوده‌ها و مراکز صنعتی در شهر
- وجود بافت های فرسوده در شهر (به میزان ۷ درصد از مساحت کل شهر)
- نبود هویت در ساخت و سازهای فعلی شهر بویژه در نمای ساختمانها
- عدم رعایت استانداردهای ساخت و ساز به ویژه در مقابل زلزله
- کمبود فضاهای شهری و عمومی

#### فرصت ها

- موقعیت خاص نیشابور در بهره‌گیری از حمایت‌های سازمانهای ملی و بین‌المللی بدلیل قابلیت‌های تاریخی
- وجود زمین‌های خالی در میان بافت برای ایجاد کاربری‌های مورد نیاز شهر
- امکان استفاده از کالهای موجود شهر در ایجاد منظر مطلوب شهری و کاربری‌های مربوط به گذران اوقات فراغت
- تدوین ضوابط و مقررات در راستای هویت بخشی به شهر
- وجود طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم شهر نیشابور به مساحت ۳۱۲ هکتار (مصوب)

### مطالعات حمل و نقل و دسترسی

#### نقاط قوت

- دارا بودن شبکه شطرنجی تقریباً منظم
- اتصال به مشهد توسط بزرگراه با فاصله حدود یک ساعت (۱۰۰ کیلومتر)
- قرارگیری شهر در مسیر راه آهن تهران - مشهد
- وجود کمربندی با نقش بزرگراهی و اتصال به نقاط شهری استان
- وجود ترمینال اتوبوسرانی در کنار جاده کمربندی موجود
- وجود ترمینال‌های روستایی در شهر

#### نقاط ضعف

- عدم رعایت سلسله مراتب دسترسی در شهر
- هندسه نامناسب در معابر و تقاطع‌های شهری
- عدم یکپارچگی توسعه کالبدی شهر و نظام حمل و نقل
- عدم خوانایی ورودی‌های شهر
- وجود ترافیک در مرکز شهر و افزایش تردد اتومبیل شخصی
- ظرفیت پائین شبکه معابر و تنگی معابر در بخش قدیمی شهر
- نبود فرهنگ استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی و پیاده روی و دوچرخه سواری
- عدم کفایت سیستم حمل و نقل عمومی در شهر
- تبدیل نامناسب بافت‌های روستایی و خودرو در داخل شهر به بافت شهری
- دسترسی نامناسب به ایستگاه راه آهن
- نابسامانی وضعیت ترمینال‌های روستایی در داخل شهر

- عبور جاده کمربندی از میان بخش شمالی و جنوبی شهر
- نبود باند فرودگاه در حد فرود اضطراری هواپیماها

#### فرصت ها

- وجود برنامه های وزارت راه برای ایجاد راههای ترانزیت به سمت شمال کشور
- وجود طرح عبور کمربندی از قسمت جنوب شهر

#### مطالعات مدیریت اجرایی و مشارکت

#### نقاط قوت

- وجود زیر ساخت های سازمانی در مدیریت شهر
- وجود تشکل های شهروندان ساکن در شهرهای دیگر، علاقمند به مشارکت و سرمایه گذاری در شهر
- وجود فعالیت های صنعتی و خدماتی بالقوه در آمد زا برای شهرداری

#### نقاط ضعف

- کافی نبودن تعداد کارشناسان شهرداری در حد لیسانس یا بالاتر (حدود ۴ درصد)
- کاهش در آمد شهرداری و افزایش هزینه ها بدلیل نیازهای شهر
- نبود مشارکت شهروندان و آگاهی کم مردم و مسوولین نسبت به طرح توسعه شهر
- عدم توانایی شهرداری در اجرای طرح های شهری
- نبود مدیریت یکپارچه بین نهادهای عمران و توسعه موجود در شهر

#### فرصت ها

- افزایش منابع درآمد شهرداری با توجه به برنامه های توسعه سوم و چهارم
- سرمایه گذاری در پروژه های درآمد زا برای شهرداری
- جلب مشارکت های مردمی و اصناف برای پرداخت عوارض
- استفاده از مشارکت های مردمی بصورت سنتی مانند وقف، خیریه و امثالهم
- امکان گسترش فعالیت های گردشگری و فرهنگی برای درآمد زایی و رونق شهر
- امکان ایجاد تشکل های مردمی و غیر دولتی NGO (سازمانهای مردم نهاد- سمن)
- آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در شهرداری ها و دیگر سازمانهای مرتبط با توسعه شهر
- استفاده از قوانین برای تسهیل در توسعه شهر
- شناسایی گروههای ذی نفع در جهت جلب مشارکت
- امکان تامین منابع مالی از محل کمک های دولتی

## تهدیدها

- در نظر نگرفتن تفاوت در برنامه ریزی بین نواحی مختلف شهر
- وجود مشکلات در زمینه استفاده از نیروی متخصص در زمینه برنامه ریزی و اجرا در شهر مانند نحوه استخدام و یا قرارداد
- ساخت و سازهای غیر قانونی در محدوده و حریم شهر
- اتکای شهرداری بر عوارض مازاد تراکم و ساخت و ساز

## ۲-۷-۲-۴-سیاست های طرح

ضوابط و معیارهای طراحی اغلب با حدود زیادی، تابع وضعیت و امکانات موجود شهر و نیز امکانات تغییر فیزیکی آن می باشد و نمی توان بدون در نظر گرفتن وضعیت موجود شهر، یکباره کل بافت فیزیکی شهر را که طی سالیان متمادی شکل گرفته است تغییر داد و به آینده آل های نظری رسید. در این بخش با توجه به تحلیل های صورت گرفت بر روی وضعیت موجود به ارائه سیاست ها و معیار هایی خواهیم پرداخت که در طرح ریزی و ارائه الگوی نهایی مورد توجه قرار گرفته اند. این سیاست ها، در شش بخش زیر به صورت ارائه می گردند:

### الف: سیاست های اجتماعی و اقتصادی

- تقویت نقش صنعت و معدن و صنعت توریسم در توسعه منطقه
- مهیا نمودن شرایط لازم برای حضور نیروهای متخصص
- معرفی آثار طبیعی و تاریخی شهرستان و مهیا نمودن امکانات لازم جهت جذب گردشگران داخلی و خارجی.

### ب: سیاست های کاربری اراضی

- استفاده از پتانسیل های موجود در جهت افزایش کاربری سبز
- جلوگیری از تخریب اراضی زراعی در توسعه کالبدی
- اولویت توسعه نقش فراغتی - تفریحی در محدود های تاریخی شهر
- افزایش کمی سطوح کاربری های متناسب با فعالیت های گردشگری و گذران اوقات فراغت
- ارائه ضوابط تشویقی در مناطق مستعد برای ایجاد کاربری های گردشگری
- تقویت فعالیت ها، خدمات و صنایع اصلی و مهم شهر
- بهره گیری از راسته های تجاری شهر در نوسازی بافت های فرسوده.
- تامین و توزیع خدمات شهری مطابق با سلسله مراتب خدمات رسانی
- ساماندهی کالبدی و عملکردی بافت تجاری و راسته های اصلی تجاری شهر.
- ممانعت از استقرار کاربری های خدماتی عمده شهری جدید در محدوده مرکزی شهر



**پ: سیاست های شبکه ارتباطی و حمل و نقل**

- ارتقای کیفی سطوح شبکه ارتباطی موجود
- تقویت نفوذ پذیری در بافت مسکونی به ویژه در بخش قدیمی شهر
- تامین پارکینگ مورد نیاز به ویژه در محدوده مرکزی شهر
- طراحی تقاطعها و مقاطع عرضی معابر با تاکید بر امنیت تردد عابرین پیاده.
- تدوین ضوابط تکمیلی عبور وسایل حمل و نقل عمومی
- تعیین عرض معابر با توجه به تراکمهای پیشنهادی
- ساماندهی و تجهیز محورهای اصلی شهر جهت روان سازی حرکت

**ج: سیاست های مسکن**

- حذف تدریجی کاربری های ناسازگار مانند واحدهای کارگاهی از بافت مسکونی .
- ارتقا سطح کیفی واحدهای خرده فروشی در سطح بافت مسکونی در قالب مرکز محلات.
- نوسازی فضاهای مخروبه با اختصاص به کاربری های مورد نیاز .
- حفاظت از کاربری مسکونی بافت قدیمی به عنوان کاربری غالب بافت.
- تامین خدمات و زیرساختهای لازم برای یک زندگی مطلوب
- تقویت مراکز محله ای
- تدوین ضوابط تشویقی برای تجمیع قطعات ریز دانه
- ایجاد انگیزه سرمایه گذاری برای ساکنین
- استقرار ساخت و ساز واحدهای مسکونی به نحوی که امکان نظارت عمومی بر گذرها فراهم شود
- تلفیق کاربری ها با بازه عملکرد زمانی متفاوت جهت سرزندگی و امنیت بافت در ساعات بیشتری از شبانه روز

- توجه به تمایلات ساکنین در زمینه میزان و نحوه ساخت و ساز

**د: سیاست های مدیریتی و اجرایی**

- تقویت نظام نظارتی بر ساخت های جدید بویژه از نظر سیما
- مبتنی بودن طرح بر توانهای مدیریتی و اجرایی شهر

**ه: سیاست های ساختار فضایی - کالبدی و محیط طبیعی**

- جلوگیری از تخریب اراضی زراعی در توسعه کالبدی
- حداکثر بهره گیری از مناظر و توانهای طبیعی موجود
- تمهیدات لازم در خصوص مواجهه با سوانح طبیعی و غیر طبیعی (سیل و زلزله).
- ساماندهی تاسیسات و تجهیزات واقع در محدوده وسط شهر.

- ارتقاء کیفی گره‌های اصلی سازمان و ساختار فضایی شهر
  - ارتقای کیفی سیمای جداره ها در بافت تاریخی و محور های شاخص در سازمان فضایی.
  - اولویت توسعه نقش فراغتی - تفریحی در محدود های تاریخی شهر
  - تقویت دسترسی به عناصر با ارزش تاریخی-گردشگری
  - تقویت خوانایی ابنیه و فضاهای با ارزش تاریخی.
  - ایجاد پیاده راه در نواحی با ارزش
  - تقویت نظام دسترسی های فراشهری
  - تهیه طرح های سیمای شهری و منظر
- با توجه به سیاست های مذکور در بالا، معیارهایی را که در ارائه الگو ها مد نظر قرار گرفته را به طور خلاصه می توان در موارد زیر بیان نمود:
- رعایت ضوابط همجواری کاربریهای مختلف به منظور اجتناب از تداخل فعالیت های ناسازگار
  - اجتناب از خرد شدن فضاها
  - پیوستگی دو هسته اصلی
  - حفظ تراکم موجود در هسته قدیمی شهر
  - بهره گیری از حد اکثر توان ساخت در اراضی موجود
  - رعایت سلسله مراتب و نقش و عملکرد در شبکه ارتباطی پیشنهادی

۸-۲-۴- جمع‌بندی، تنظیم و مقایسه راه حل‌های بدست آمده برای رشد و توسعه شهر، و انتخاب بهترین راه حل و الگوی پیشنهادی، به منظور تبادل نظر با سازمان‌های مسئول (دفتر فنی استانداری، اداره کل مسکن و شهرسازی، شهرداری، جهاد سازندگی و سایر سازمان‌هایی که در رابطه با برنامه‌های عمران شهر قرار می‌گیرند)، و نهادهای محلی (شورای شهر، شوراهای محلی و معتمدین محل)، برای تایید و احتمالاً تعدیل الگوی نهایی توسعه شهر. الگوهای کلی طراحی شهری که معرف ساختار شهر می‌باشند، عملاً زمینه‌های مناسب را برای هدایت رشد و تحول در شهرها فراهم می‌آورند. مطالعات نشان داده که عوامل زیر دارای نقش عمده در شکل‌گیری ساختار و الگوی شهر می‌باشند و می‌بایست در طرح الگو به آنها توجه شود:

۱- شبکه اصلی حمل و نقل.

۲- موقعیت و شکل مرکز شهر.

۳- مرزبندی‌های شهر.

۴- خدمات عمده و اصلی شهر.

۵- تراکم‌های ساخت و ساز و جمعیتی.

هر یک از عناصر ساختاری شهر دارای چند الگوی اصلی در طراحی شهری است که از ویژگی خاصی برخوردارند. در این قسمت نقش برخی از آنها در تعیین ساختار شهر به طور مختصر بررسی می‌گردد.

### ۱- الگوی شبکه اصلی حمل و نقل

اگر چه شبکه حمل و نقل شهری تنها عامل تعیین کننده در انتخاب ساختار شهر نیست، اما مهمترین معرف ساختار شهر را باید شکل انتخاب شده برای شبکه حمل و نقل آن دانست. انواع اصلی شبکه حمل و نقل که در شکل‌گیری ساختار شهر موثر می‌باشند، عبارتند از شبکه شعاعی، شبکه خطی، شبکه شطرنجی و شبکه‌ی ارگانیک.

**الف - شبکه خطی:** در این الگو، شهر در طول یک محور اصلی توسعه می‌یابد و دسترسی‌های فرعی به محور اصلی منتهی می‌شوند. بدین ترتیب شبکه اصلی حمل و نقل در این الگو صرفاً شامل یک محور قوی است که در موقعیت میانی شهر قرار گرفته و بخش عمده عبور و مرور شهر در این محور انجام می‌شود. محور اصلی در الگوی خطی عملکردی دوگانه دارد. بطوریکه ضمن ایفای نقش شریان حیاتی زنده و پر رونق شهر، نقش محور اصلی ارتباطی رانیز ایفا می‌نماید.

**ب - شبکه شطرنجی:** ویژگیهای عمده شبکه‌های شطرنجی رامی‌توان به شرح زیر خلاصه کرد:

- امکان بسیار مناسب توسعه در جهات مختلف و انعطاف پذیری بسیار در ارتباط با تحولاتی که در شهر و در بلوکهای مختلف صورت می‌گیرد.

- امکان پوشش دهی سطح وسیعی از بافت شهر.

همانطور که در بخش شناخت وضع موجود بیان شد، شبکه ارتباطی شهر را می‌توان در دسته بندی شبکه‌های ارتباطی ارگانیک قرارداد. برخی مناطق شهر توسط شبکه‌های نیمه شطرنجی به یکدیگر متصل شده‌اند. این وضعیت در مرکز شهر نمایان است. الگوی وضع موجود شبکه ارتباطی شهر تقریباً منطبق بر الگوی شبکه ارتباطی پیشنهادی

در طرح مصوب پیشین است. در ارائه الگوی جدید، ساختار شبکه ارتباطی به گونه ای تغییر یافته که از ورود بیش از اندازه سواره به مرکز شهر جلوگیری شده و در عین حال بیشترین میزان دسترسی به پیرامون مرکز میسر باشد. در این الگو مناطق آماده سازی شده شمال شهر نیز به صورتی کاملاً پیوسته با شبکه ارتباطی شهر دیده شده است.

## ۲- الگوی نظام مراکز شهری:

چگونگی استقرار مراکز فعالیتی و خدماتی مهم در ساختار شهر را، الگوی نظام مراکز شهری می نامند. تشخیص مناطق ارائه دهنده ی خدمات در مقیاس شهری از طریق شناخت و تحلیل الگوهای فوق امکان پذیر بوده و از آنجا که مراکز شهری جزء مناطق مهم به لحاظ ارائه خدمات و مرکز تعامل با سایر نقاط می باشد به بررسی انواع الگوهای مرکز شهر می پردازیم.

**الف - الگوی مراکز تک هسته ای:** در این الگو قسمت عمده ی از خدمات شهری در یک محدوده و در مجاورت یکدیگر قرار گرفته و به ارائه خدمات می پردازند. بخش عمده ی از نیازهای ساکنین در این مراکز تامین می شود.

**ب - الگوی مراکز چند هسته ای:** در این گونه الگوها، مراکز خدمات شهری در نقاط مختلف شهر توزیع می شوند. توجه به معضلات ناشی از تمرکز بیش از حد فعالیتها در نواحی مرکزی شهرها، شناخت هر چه بیشتر مساله رشد مناطق و تحولات متاثر از آن در جوامع شهری، آگاهی نسبت به شناخت مراکز چند هسته ای را تقویت کرده است. یکی دیگر از عوامل موثر در شکل گیری ساختارهای چند هسته ای ضرورت ایجاد همپوشانی مناسب در ارائه خدمات بین نواحی مختلف شهر و توزیع متوازن فرصتها بین مناطق شهرهاست.

ترکیب الگوهای مراکز خطی و الگوی مراکز چند هسته ای با توجه به تنوع فعالیتها در شهری با مقیاس وسیع جمعیتی از راه حل های بسیار مناسب می باشد در شهرهای پر جمعیت الگوی خطی به تنهایی جوابگوی نیازهای شهر نبوده و بکارگیری الگوی چند هسته ای با توجه به تنوع فعالیتها در شهری با مقیاس وسیع و جمعیت نسبتاً زیاد از راه حل های بسیار مناسب می باشد. در شهر های پر جمعیت الگوی خطی به تنهایی جوابگوی نیازهای ساکنین شهر نبوده و بکار گیری الگوی چند هسته ای مناسبتر به نظر می رسد. اما چنانچه در یک شهر فقط از الگوی چند هسته ای برای توزیع فعالیتهای شهری استفاده شود، ایجاد هویت و خوانایی در مقیاس شهر بسیار دشواری شود. زمانی که الگوی خطی و چند هسته ای با یکدیگر تلفیق می شوند، شهر از هویت و خوانایی بیشتری برخوردار می شود.

در مجموع با توجه به انواع الگوهای فوق الذکر می توان شهر را در وضع موجود از نوع شهر های تک هسته ای دانست. همانطور که در الگوی وضع موجود دیده می شود هسته ی قدیمی شهر بعنوان قطب ارائه دهنده ی خدمات اصلی و عمده در شهر عملکرده و سایر محورهای خدماتی بصورت شعاعی از آن منشعب شده اند.

### الگوی نظام مراکز شهر در طرح تفصیلی مصوب:

در طرح تفصیلی و جامع مصوب نیز سعی شده است که مرکز شهر به عنوان هسته مرکزی حفظ شده و پهنه های خدماتی شهر پیرامون مرکز، در راستای شعاع هایی از هسته مرکزی قرار گیرند.

### الگوی نظام مراکز پیشنهادی:

در الگوی نظام مراکز پیشنهادی نیز مراکز به صورت منظومه ای از هسته ای پیرامون مرکز اصلی شهر در نظر گرفته شده اند که جهت اتصال این مراکز به مراکز پیشنهادی در هسته ی جدید محوری به عنوان محور مجهز شهری استفاده شده که استقرار کاربری های درشت مقیاس شهری در آن را محدود ساخته است .

### ۳- الگوی استقرار کاربری ها و خدمات عمده شهری

از مباحث اساسی کاربری زمین برنامه ریزی برای مکانیابی کاربری هاست. در طرحهای توسعه شهری برنامه ریزی کاربری زمین به این صورت انجام می شود که برای عملکردهای مختلف براساس شرایطی که تعیین می گردد به جستجوی محل های مناسب پرداخته شده و سپس از میان مکانهایی که دارای شرایط مناسب هستند، برای استقرار کاربری مورد نظر انتخاب می شود. در اینجا مکان های مناسب جهت استقرار کاربری ها به صورت عمده مورد بررسی قرار گرفته و مکان ها به صورت قابلیت استقرار شناسایی می گردند . این کاربری های عمده در غالب کاربری های خدمات شهری ، فضای سبز و کارگاهی - صنعتی و کاربری های مرتبط با فعالیت های تفریحی و توریستی می باشند.

در تعیین این مکان ها الگوهای پیشنهادی استقرار و تحقق پذیری کاربری های پیشنهادی در طرح های مصوب پیشین نیز مورد بررسی قرار خواهد گرفت .

#### الگوی استقرار کاربری ها در طرح جامع:

همانطور که در نقشه دیده می شود در طرح جامع بخشی از اراضی شهر به عنوان اراضی ذخیره جهت استقرار خدمات در نظر گرفته شده بود که این اراضی عمدتاً در حاشیه شهر قرار گرفته اند کاربری های خدماتی به صورت کاربری های درشت دانه شهری در اطراف شهر در زمین های خالی استقرار یافته اند.

#### استقرار کاربری ها در طرح تفصیلی:

استقرار کاربری ها در طرح تفصیلی مصوب بر مبنای الگوی ارائه شده در طرح جامع بوده و تنها محور هایی جهت استقرار کاربری های تجاری در آن مشخص شده اند.

#### قابلیت استقرار کاربری فضای سبز عمومی:

کاربری فضای سبز با توجه به کاربری های وضع موجود و طرح های مصوب پیشین سعی گردیده به علت فشردگی بافت های مرکزی در نقاط تازه توسعه یافته یا در حال توسعه در نظر گرفته شود و فضاهای سبز موجود نیز در بافت حفظ شوند .

#### قابلیت استقرار کاربری کارگاهی - صنعتی:

کاربری کارگاهی عموماً با توجه به اینکه در زمره کاربری های مزاحم و تقریباً نامطلوب در اراضی مسکونی محسوب می گردند و با توجه به نیاز به ایجاد کارگاهها و صنایع تعمیرگاهی در ورودی های شهر در اراضی که در ورودی شهر هستند و به صورت مجموعه های صنعتی - کارگاهی پیش بینی میگردند که در نقشه اراضی که قابلیت استقرار اینگونه

کاربری ها را دارا هستند نشان داده شده اند. قابلیت های استقرار در ارتباط با این دسته از کاربری ها نیز با توجه با توجه به کارکردی که دارند و همچنین با توجه به پتانسیل هایی که به واسطه طرح مصوب پیشین ایجاد شده است معین شده اند.

#### قابلیت استقرار کاربری های خدمات شهری:

اولویت استقرار این دسته از کاربری ها با توجه کانسپت اولیه طرح که در جهت تامین خدمات برای همه شهر و تمرکز زدایی جهت حفظ ناحیه مرکزی شهر در حاشیه شهر استقرار یافته اند همچنین برخی از محور های اصلی شهری که می توانند به عنوان محور های مجهز شهر اینگونه کاربری ها را در جوار خود داشته باشند نیز جزو مکانهایی با قابلیت استقرار کاربری های خدمات شهری تعیین شده اند که در نقشه دیده می شود.

#### قابلیت استقرار کاربری تفریحی-توریستی:

مکانهایی که به عنوان مکانهایی با قابلیت استقرار این کاربری در نقشه دیده میشوند شامل آن دسته از اراضی میگردد که از نظر مناظر جاذب شهری دارای قابلیت های فراوان بوده و از طرف دیگر به دلیل قرار گیری در محدوده قانونی شهر امکان نابودی این چشم انداز ها بسیار وجود دارد.

#### ۴- بررسی الگو های تراکمی:

در این قسمت با بررسی الگوی تراکمی پیشنهادی در طرح جامع و طرح تفصیلی مصوب و با توجه به سیاست های طرح به ارائه الگوی تراکمی پیشنهادی خواهیم پرداخت:

#### الگوی تراکمی در طرح جامع:

همانطور که در نقشه الگوی تراکمی طرح جامع نیز دیده می شود، این طرح در هسته ی قدیمی شهر تراکم را به نحوی در نظر گرفته است که با فاصله گرفتن از مرکز شهر از تعداد طبقات کاسته می شود و در هسته جدید شهر نیز در مرکز هسته جدید بیشترین تعداد طبقات و با دور شدن از هسته از تعداد طبقات کاسته میگردد.

#### الگوی تراکمی طرح تفصیلی:

در طرح تفصیلی الگوی تراکمی پیشنهادی تقریباً منطبق بر الگوی طرح جامع میباشد.

#### سیاستهای تراکمی طرح پیشنهادی:

با توجه به روند های ساخت و ساز اخیر و با توجه به وجود اراضی مرغوب زراعی در تراکم پیشنهادی سعی بر این بوده که حداکثر بهره گیری از اراضی موجود در محدوده صورت گرفته و اراضی که احتمال ساخت و ساز غیر قانونی و بی ضابطه در آنها بالا است، در جهت اهداف طرح و جلوگیری از ایجاد مشکلات ثانویه در نظر گرفته شوند. همچنین سعی شده که در ساخت و ساز های جدید حداکثر توان تراکمی استفاده شود. به ویژه در شمال شهر که در طرح های پیشین به صورت تراکم متوسط دیده شده بودند، به صورت تراکم بالا پیشنهاد شده است.

## ۵- ارائه الگوهای کلی توسعه و انتخاب الگوی بهینه

با توجه به مطالب ارائه شده و با توجه به تحلیل هایی که در ارتباط با جهات توسعه و امکانات و محدودیت های موجود در جهت توسعه شهر بیان گردید می توان الگوهای متفاوتی مطابق زیر ارائه داد که در کلیه این الگوها از آنچه مهم و به عنوان ایده کلی در طرح مطرح بوده است می توان حفظ بافت مرکزی شهر و سعی در توزیع متناسب خدمات در سطح شهر و جلوگیری از توسعه شهر در جهت تخریب اراضی کشاورزی است. الگوهای ارائه شده در این بخش شامل الگویی است که در صورت ادامه روند وضع موجود در افق طرح شکل خواهد گرفت و الگوی پیشنهادی طرح جامع پیشین و همچنین الگوهای پیشنهادی مشاور که با بررسی و ارزیابی الگوهای وضع موجود و طرح جامع و تفصیلی به آنها دست یافته است.

### الف: الگوی ادامه روند وضع موجود

در این الگو که ادامه ی روند وضع موجود را نشان می دهد. همانطور که در نقشه مشاهده می گردد ، توسعه ی جدید غالباً در محدوده هسته مرکزی و شهر قدیم شکل خواهد گرفت و در این الگو بافت مسکونی با توجه به تمایل مردم به استقرار در مراکز شهری و قیمت اراضی با فاصله گرفتن از مرکز شهر کاسته میشود. همچنین توسعه مسکونی به نحوی خواهد بود که بافت های روستایی و سکونت گاههای غیر رسمی موجود در اطراف شهر را نیز در بر خواهد گرفت.

#### محاسن:

- توجه به تمایلات مردمی در ارائه طرح پیشنهادی

#### معایب:

- نبود ضابطه در ساخت و ساز های جدید
- تخریب بیش از حد اراضی زراعی مرغوب موجود
- شکل گیری سیمای شهری نامطلوب و عدم ایجاد خط آسمان مناسب
- عدم توزیع متناسب خدمات شهری
- ایجاد هر چه بیشتر سکونت های غیر رسمی

### ب: الگوی طرح جامع پیشین

در این الگو همانطور که دیده می شود توسعه مسکونی در هسته قدیمی شهر متوقف، و ادامه توسعه به صورت منفصل در هسته جدید آماده سازی شده (شهرک ولی عصر) پیش بینی شده است. این الگو توسعه هسته قدیمی را بوسیله شبکه ارتباطی قوی (کنار گذر) محدود ساخته و با استقرار کاربری های خدماتی در لبه محور ولی عصر سعی در اتصال این دو هسته نموده است. از نظر مراکز شهری در الگوی طرح جامع پیشین برای هسته ی قدیمی شهر

مراکز فرعی دیگری به جز مرکز موجود پیش بینی شده اند تا از بار مرکز موجود بکاهند و در هسته جدید نیز مراکز خدماتی به صورت منظومه ای حول یک مرکز در نظر گرفته شده اند.

**محاسن:**

- جلوگیری از تخریب اراضی زراعی مرغوب
- استقرار کاربری های درشت مقیاس شهری در موقعیت های مطلوب

**معایب:**

- عدم استقرار کاربری های خدماتی متناسب
  - عدم توجه به تحقق پذیری در ارائه شبکه و کاربری های پیشنهادی
  - عدم توجه به محدوده تاریخی شهر در ارائه تراکم پیشنهادی
- با توجه به معایب و محاسنی که در بررسی الگوهای طرح جامع پیشین و الگوی ادامه روند وضع موجود دیده شد الگوی نهایی مشاور در غالب رویکرد برگزیده ارائه شد.