

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران
اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان
شرکت عمران شهر جدید پولادشهر

طرح بازنگری در طرح جامع
شهر پولادشهر

جلد پنجم

تهیه طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و
عمران شهر

(ویرایش نهایی)

مهندسين مشاور نقش جهان - پارس
پاییز ۱۳۹۳

بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) پولادشهر

فهرست گزارش‌ها

| | |
|------------|--|
| جلد اول: | بررسی و شناخت وضع موجود شهر (بخش اول) |
| جلد دوم: | بررسی و شناخت وضع موجود شهر (بخش دوم) |
| جلد سوم: | تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها |
| جلد چهارم: | مطالعات حمل و نقل و ترافیک |
| جلد پنجم: | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهری |
| جلد ششم: | ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی |

بازنگری طرح توسعه و عمران (جامع) پولادشهر

اسامی همکاران طرح

| | |
|------------------------------|---|
| مدیر طرح: | حمید میرمیران - غلامرضا کاظمیان |
| مسئول هماهنگی طرح: | محمد سالاری راد - کامران فیض بخشیان |
| مطالعات کالبدی و طراحی شهری: | کامران فیض بخشیان - امین مسعودی |
| مطالعات برنامه‌ریزی شهری: | امین مسعودی - مهین دخت امیری |
| مطالعات اجتماعی و جمعیتی: | محمد سالاری راد - کاظم مرتضوی - سیده فاطمه حسینی |
| مطالعات اقتصادی و مالی: | آرزو فیروزی - سینا شهاب |
| مطالعات حمل و نقل و ترافیک: | حمید شفيعی - جمال امینی - محمد تمنایی - رزیتا مجلسی |
| GIS و تولید نقشه: | معصومه علیزاده - فیروزه مدارا - یاسمین شهباززادگان |
| حروفچینی و صفحه‌آرایی: | مریم ثقفی |

فهرست مطالب

| صفحه | عنوان |
|------|--|
| ۱ | ۴-۱- تهیه طرح توسعه و عمران شهر (طرح توسعه کالبدی شهر)..... |
| ۱ | ۴-۱-۱- نقشه نوع استفاده از اراضی شهر پولادشهر..... |
| ۱۱ | ۴-۱-۲- نقشه مراحل مختلف توسعه آتی..... |
| ۱۳ | ۴-۱-۳- نقشه عمومی تراکم مناطق و نواحی شهر..... |
| ۱۶ | ۴-۱-۴- نقشه محدوده‌های پیشنهادی..... |
| ۱۹ | ۴-۱-۵- نقشه شبکه ارتباطی شهر..... |
| ۲۰ | ۴-۱-۶- درجه‌بندی و عرض خیابان‌ها..... |
| ۲۵ | ۴-۱-۷- نقشه مرحله‌بندی اجرای پروژه خیابان‌ها و سایر پروژه‌های مربوط به شرکت عمران شهر..... |
| ۲۶ | ۴-۱-۸- نقشه شیب خیابان‌ها و نحوه دفع آب‌های رو زمینی در شهر..... |
| ۲۸ | ۴-۱-۹- نقشه‌های مربوط به تفکیک وظایف شرکت عمران شهر جدید پولادشهر و سایر سازمان‌های مسئول در عمران شهر..... |
| ۲۸ | ۴-۱-۱۰- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری..... |
| ۲۹ | ۴-۱-۱۱- پیش‌بینی نیازهای آبی شهر در زمینه تأسیسات شهری (از قبیل آب، فاضلاب و ...)..... |
| ۳۳ | ۴-۱-۱۲- پیش‌بینی نحوه ایجاد و توسعه تجهیزات شهری (گورستان، سیستم دفع زباله، آتش‌نشانی و غیره)..... |
| ۳۵ | ۴-۱-۱۳- ارائه پیشنهادها و توصیه‌های کلی، در زمینه چگونگی استفاده از استعدادها و امکانات رشد و توسعه اقتصادی شهر..... |
| ۳۵ | ۴-۱-۱۴- گزارش توجیهی، جداول و نمودارهای مربوط به طرح‌ها و نقشه‌های فوق به تفکیک وضع موجود و پیشنهادی..... |
| ۳۶ | ۴-۲- تهیه برنامه‌های توسعه و عمران شهر..... |
| ۳۷ | ۴-۲-۱- برنامه عمرانی میان مدت شهر..... |
| ۴۱ | ۴-۲-۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت شرکت عمران شهر جدید و شهرداری پولادشهر..... |
| ۴۲ | ۴-۲-۳- برنامه کوتاه‌مدت تفکیک شده سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر..... |

فهرست جدول‌ها

| عنوان | صفحه |
|---|------|
| جدول شماره ۱-۴۱: سطح و سرانه کاربری زمین پیشنهادی شهر پولادشهر..... | ۱۰ |
| جدول شماره ۱-۴۲: طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی میان مدت طرح بازنگری در طرح جامع پولادشهر..... | ۴۰ |
| جدول شماره ۲-۴۲: طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی کوتاه مدت طرح بازنگری در طرح جامع پولادشهر..... | ۴۱ |
| جدول شماره ۳-۴۲: برنامه‌های کوتاه‌مدت سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر..... | ۴۳ |

فهرست نقشه‌ها

| عنوان | صفحه |
|--|------|
| نقشه شماره ۱-۴۱: کاربری زمین پیشنهادی طرح پیشین..... | ۲ |
| نقشه شماره ۲-۴۱: منطقه‌بندی پیشنهادی استفاده از زمین..... | ۵ |
| نقشه شماره ۳-۴۱: کاربری زمین پیشنهادی پولادشهر..... | ۹ |
| نقشه شماره ۴-۴۱: مراحل مختلف توسعه آتی شهر پولادشهر..... | ۱۲ |
| نقشه شماره ۵-۴۱: تراکم ساختمانی پیشنهادی پولادشهر..... | ۱۴ |
| نقشه شماره ۶-۴۱: تراکم جمعیتی پیشنهادی پولادشهر..... | ۱۵ |
| نقشه شماره ۷-۴۱: محدوده و حریم پیشنهادی پولادشهر..... | ۱۸ |
| نقشه شماره ۸-۴۱: شبکه حمل‌ونقل عمومی پیشنهادی پولادشهر..... | ۲۱ |
| نقشه شماره ۹-۴۱: سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی پیشنهادی پولادشهر..... | ۲۲ |
| نقشه شماره ۱۰-۴۱: الگوی پیشنهادی مقاطع عرضی..... | ۲۳ |
| نقشه شماره ۱۱-۴۱: شیب معابر پیشنهادی پولادشهر..... | ۲۷ |
| نقشه شماره ۱۲-۴۱: شبکه آبرسانی منطقه پولادشهر..... | ۳۰ |
| نقشه شماره ۱۳-۴۱: شبکه اصلی فاضلاب پیشنهادی پولادشهر..... | ۳۱ |
| نقشه شماره ۱۴-۴۱: شبکه برق‌رسانی منطقه پولادشهر..... | ۳۲ |
| نقشه شماره ۱۵-۴۱: تجهیزات کلان شهری پیشنهادی پولادشهر..... | ۳۴ |

پیشگفتار:

پولادشهر، تاکنون، دارای دو طرح جامع بوده است. نخستین طرح در سال ۱۳۴۸ توسط مؤسسه شهرسازی شوروی به نام «گیپروگر» و دومین طرح در سال ۱۳۷۲ توسط مهندسين مشاور نقش جهان - پارس تهیه شد و در تاریخ ۱۳۷۳/۱۰/۱۹ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسید. با توجه به گذشت بیش از ۱۲ سال از تاریخ تصویب آن طرح، بازنگری و مطالعه دوباره در ساختار شهر، ضروری می‌نمود. از این رو، قرارداد «انجام مطالعات و تهیه طرح‌های توسعه شهری پولادشهر» طی نامه شماره ۹۵۰۰/ص در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۸، از سوی شرکت عمران شهر جدید پولادشهر به مهندسين مشاور نقش جهان - پارس ابلاغ شد. موضوع این قرارداد، بازنگری در طرح پیشین و تدوین راهبردهای عمومی توسعه حریم شهر جدید پولادشهر است.

با آن که مدت انجام این قرارداد یک سال تعیین شد، بنا به اختلاف بین شهرستان‌های نجف‌آباد و لنجان - بدلیل وجود اراضی تحت تملک شرکت عمران شهر جدید فولادشهر در هر دو شهرستان - پیش‌برد مطالعات امکان‌پذیر نشد. این اختلاف با مصوبه‌ی هیئت وزیران در سال ۱۳۹۱ - (با وقفه‌ی پنج‌ساله) و با اعمال اصلاحیه در مرز بین دو شهرستان - پایان رسید. این موضوع فرصتی مناسب برای نهادهای مدیریتی پدید آورد تا با پایش تغییرات جمعیتی، کالبدی، اقتصادی و محیطی نظرات و آینده‌نگری‌های خود را اصلاح کنند.


طولانی شدن فرآیند تصمیم‌گیری با دسترس‌پذیر شدن نتایج سرشماری سال ۱۳۸۵ و پس از آن سال ۱۳۹۰ همراه شد از این رو اطلاعات یادشده خریداری و در نتایج طرح اعمال گردید. اگرچه طولانی شدن مطالعات، بار مالی بسیار سنگین برای مهندسين مشاور را در پی داشته است، ولی پایش اقدامات صورت گرفته در طی این دوره درستی نتایج کار مشاور را بیش از پیش نمایان ساخت.

شایان ذکر است این مهندسين مشاور با استفاده از عکس‌های ماهواره‌ای و نقشه‌های ۱/۲۵۰۰۰ سازمان نقشه‌برداری، اقدام به تهیه نقشه پایه کرد و برداشتهای میدانی خود را بر آن اساس انجام داد. در نبود نتایج کامل آمار سال ۱۳۸۵ مربوط به نقاط شهری، مباحث جمعیتی، نیروی انسانی و مسکن پولادشهر با استفاده از سرشماری سال ۱۳۷۵ و برخی از نتایج سال ۱۳۸۵ سامان یافت.

سایر اطلاعات شهر، با استفاده از اطلاعات و داده‌های سایر نهادها و ادارات، با نامه‌نگاری و مراجعه مستقیم به آن‌ها، به دست آمده است.

گزارش حاضر، ویرایش نهایی از تهیه طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و عمران پولادشهر است که در

یک جلد ارائه می‌شود.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ت | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

۴-۱- تهیه طرح توسعه و عمران شهر (طرح توسعه کالبدی شهر)


۴-۱-۱- نقشه نوع استفاده از اراضی شهر پولادشهر

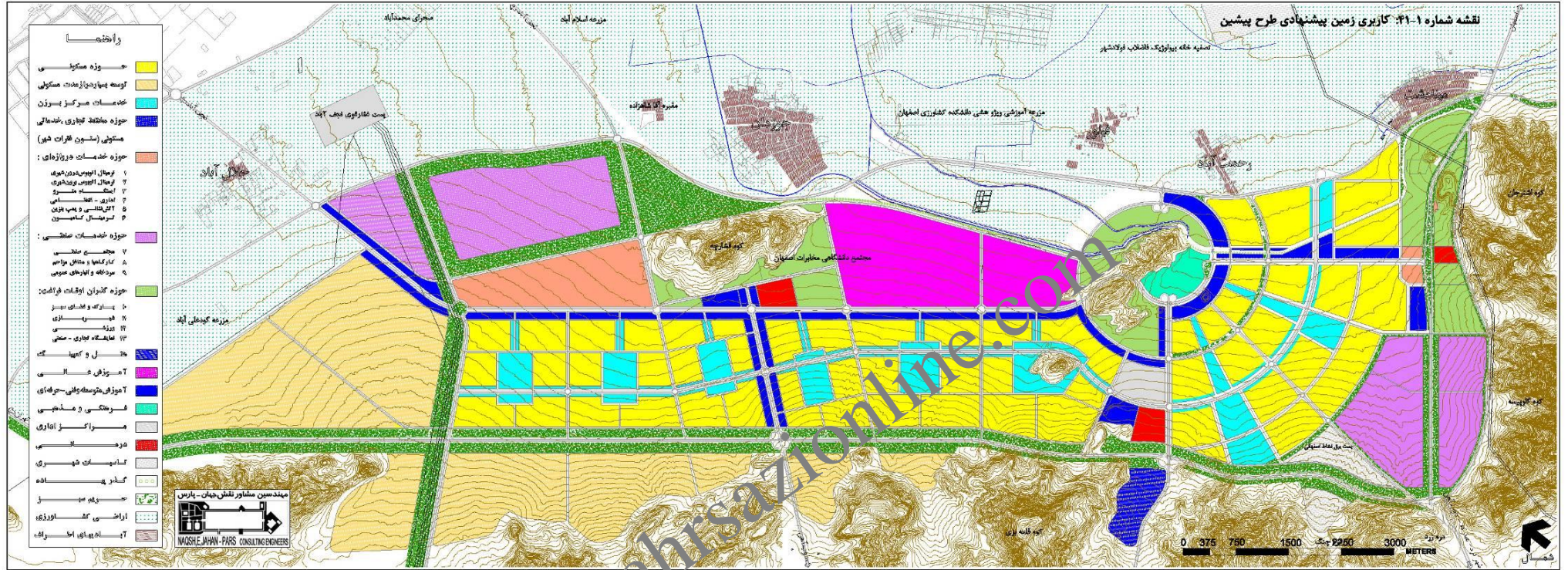
طرح جامع پیشین مجموع سرانه شهری را در سال ۱۳۹۵ معادل ۸۰/۵۸ مترمربع در نظر گرفته است که سهم سرانه مسکونی معادل ۱۹/۵ مترمربع، سهم شبکه حمل و نقل معادل ۲۳ مترمربع و سهم سایر کاربری‌ها معادل ۳۸/۰۸ مترمربع بوده است. این طرح شهر را به سه ناحیه تراکمی تقسیم نموده و به توزیع کاربری‌ها در سطح آن‌ها پرداخته است. طرح جامع پیشین سعی در تجمع فعالیت‌های خدماتی عمده در شهر را داشته و اراضی وسیعی را به این فعالیت‌ها در سطوح مختلف سلسله‌مراتبی اختصاص داده است (نقشه شماره ۱-۴۱).

پس از شروع مطالعات طرح جامع جدید (بازنگری) مجدداً نقشه کاربری اراضی شهر (با توجه به برداشت‌های میدانی در سال ۱۳۸۶) تهیه گردید. بر اساس این نقشه سطح شهر در حدود ۱۹۴۲ هکتار و سطح دایر آن معادل ۱۰۱۲ هکتار بوده است. سطح اراضی مسکونی نیز در این محدوده حدود ۳۴۹ هکتار بوده است.

پس از تصویب طرح جامع پیشین تغییراتی تا زمان حاضر توسط شرکت عمران شهر جدید پولادشهر انجام گرفته است. همچنین بخش قابل توجهی از اراضی شهر در کاربری‌های مختلف به ویژه خدماتی، کماکان به مرحله اجرا در نیامده‌اند. با توجه به وضعیت شهر، سیاست‌های حاکم و نگرش‌های نوین برنامه‌ریزی، سیاست‌های اعمال شده در برنامه‌ریزی استفاده از زمین در طرح جامع جدید عبارتند از:

- اعمال روش منطقه‌بندی کاربری‌ها (منطقه‌بندی عملکردی).
- تثبیت آن بخش از کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع که تاکنون اجرا نشده و دارای قابلیت استفاده در آینده هستند.
- تعیین کاربری‌های کلان و عمده در محدوده شهر.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۱ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



نقشه شماره ۱-۴۱: کاربری زمین پیشنهادی طرح پیشین

سیاست‌های مذکور به منظور تأمین نیازهای فعلی و آتی شهر و نیز هرچه اجرایی‌تر شدن شکل‌گیری کاربری‌ها در نظر گرفته شده است. در ادامه به تشریح هریک از موارد یاد شده و کاربست آن‌ها در طرح جامع شهر پولادشهر پرداخته می‌شود.

۱-۱-۴- اعمال روش منطقه‌بندی عملکردی کاربری‌ها


براساس بررسی تجربه‌ها چهل‌ساله برنامه‌ریزی شهری در ایران و جهان می‌توان گفت که روش تثبیت کامل کاربری‌ها برای دوره‌ای معین در شهرها، کارآیی خود را از دست داده است. فروپاشی نظام برنامه‌ریزی کالبدی از یک سو و محدود کردن سازمان‌های دخیل در عمران و توسعه شهر برای تملک زمین‌های خاص و تغییرناپذیر و نیز امکان‌ناپذیری توافق سودمند با مالکین زمین‌هایی که در طرح دارای کاربری‌های خدماتی و با ارزش افزوده بالا می‌شوند، از جمله مهم‌ترین موارد نقض روش برنامه‌ریزی جامع به شمار می‌آیند.

شرط و اصل پایه در روش منطقه‌بندی عملکرد کاربری‌ها بر این اساس استوار است که شبکه‌های شهر دارای سلسله مراتب است و در مقابل فعالیت‌های اجتماعی که به صورت کاربری‌ها تجلی می‌یابند نیز دارای سلسله مراتبی هستند. شبکه‌های ارتباطی را می‌توان شبکه‌های در خدمت شهر و منطقه شهری، در خدمت برزن و در خدمت محله در نظر گرفت و کاربری‌ها را نیز می‌توان کاربری‌های سطح شهری و منطقه شهری، کاربری‌های سطح برزن و کاربری‌های سطح محله‌ای دانست. بنابراین می‌توان خردترین عناصر فعالیتی (کاربری‌های محله‌ای) را در حول شبکه‌های شهری قرارداد. به عبارتی شدت فعالیت در تعیین نوع خرد یا کلان بودن آن فعالیت مؤثر است. همان‌طور که گزارش تجزیه، تحلیل و استنتاج، با عنوان «معیارهای برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی شهری پولادشهر» آورده شده است، در تقسیمات کالبدی جدید شهر به صورت سلسله مراتب عملکردی برنامه‌ریزی می‌شود. در این روش تهیه طرح جامع، سه موضوع اساسی کاربری زمین، تقسیمات کالبدی و طراحی دسترسی‌ها در تلفیق با یکدیگر به منطقه‌بندی عملکردی شهر منجر می‌شوند. شایان ذکر است که شهر پولادشهر از نقطه نظر تقسیمات شهری تفاوتی با سایر شهرهای کشور دارد و آن وجود برزن‌ها در سلسله مراتب تقسیمات شهری است. با توجه به ساختار موجود شهر و محدودیت‌ها و امکانات توسعه آتی آن و رعایت عوامل مهمی چون آستانه جمعیتی، مساحت، شبکه‌های اصلی و ساختار شکلی شهر می‌توان شهر پولادشهر را به دو منطقه کالبدی و هر منطقه کالبدی را به چند برزن برنامه‌ریزی تقسیم نمود.

با توجه به طرح کلی شبکه معابر اصلی در الگوی ساختاری توسعه شهر و تعیین تقسیمات کالبدی پیشنهادی و براساس مجموعه مباحث پیش‌گفته، در این بند می‌توان نقشه منطقه‌بندی و نحوه استقرار کلی عملکردهای شهری و منطقه شهری- برزن و محلی را ارائه نمود (نقشه شماره ۲-۴۱).

۲-۱-۴- تثبیت کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع پیشین (اجرا نشده و دارای قابلیت اجرا)

شهر پولادشهر دارای طرح جامع مصوب است که بخشی از پیشنهادهای آن به ویژه در خصوص کاربری‌های خدماتی اجرا نشده‌اند.

| | | |
|---|------|---|
|  | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۳ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

برخی از کاربری‌های پیشنهادی طرح جامع پیشین شهر پولادشهر، به ویژه آن دسته از کاربری‌ها که به لحاظ مکان‌گزینی با ماهیت و ساختار طرح جدید سازگاری و هم‌خوانی دارند و تاکنون اجرا نشده‌اند و نیز براساس مطالعات و تعیین نیازمندی‌ها قابلیت اجرا دارند، در طرح جامع جدید تثبیت خواهند شد. کاربری‌های اشاره شده، در شهر پولادشهر به شرح زیرند:

الف- اراضی (محل‌های) دارای طرح مصوب آماده‌سازی

بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج استان اصفهان، پس از تصویب طرح جامع پیشین، طرح‌های آماده‌سازی محل‌هایی از برزن‌های سه‌گانه A، B و C شهر توسط مهندسين مشاورين بومي و غير بومي تهيه و به تصويب رسيده‌اند. اراضی یاد شده که غالباً در قسمت غربی شهر استقرار یافته‌اند، بر اساس مصوبات مربوطه، تأمین‌کننده اراضی مسکونی در منطقه یک شهر پولادشهر خواهند بود. در طرح بازنگری کاربری این اراضی تثبیت شده و با عنوان کاربری‌های تثبیت شده آورده می‌شوند. بدیهی است به جز کاربری این اراضی، ضوابط حاکم بر نحوه ساخت و ساز در این اراضی تابع ضوابط جدید خواهند بود. همچنین امکان اعمال تغییراتی در شبکه‌ها و تفکیکی‌های این اراضی در طرح جدید وجود دارد. در این طرح بعضی کاربری‌های خدماتی موجود در برخی از این مجموعه‌ها نیز همانند کاربری مسکونی‌شان تثبیت شده تلقی می‌شوند. با توجه به مقیاس طرح جامع و به دلیل دقت ناکافی موقعیت اراضی در این محله، نقشه شهر در طرح تفصیلی با مقیاس اجرایی ۱:۲۰۰۰ بازبینی خواهد شد.

ب- کاربری‌های خدماتی پیشنهادی طرح جامع پیشین که تاکنون اجرا نشده‌اند


اراضی مذکور در برگزیده طیف وسیعی از کاربری‌های شهری است که به دو دسته اصلی زیر قابل طبقه‌بندی هستند.

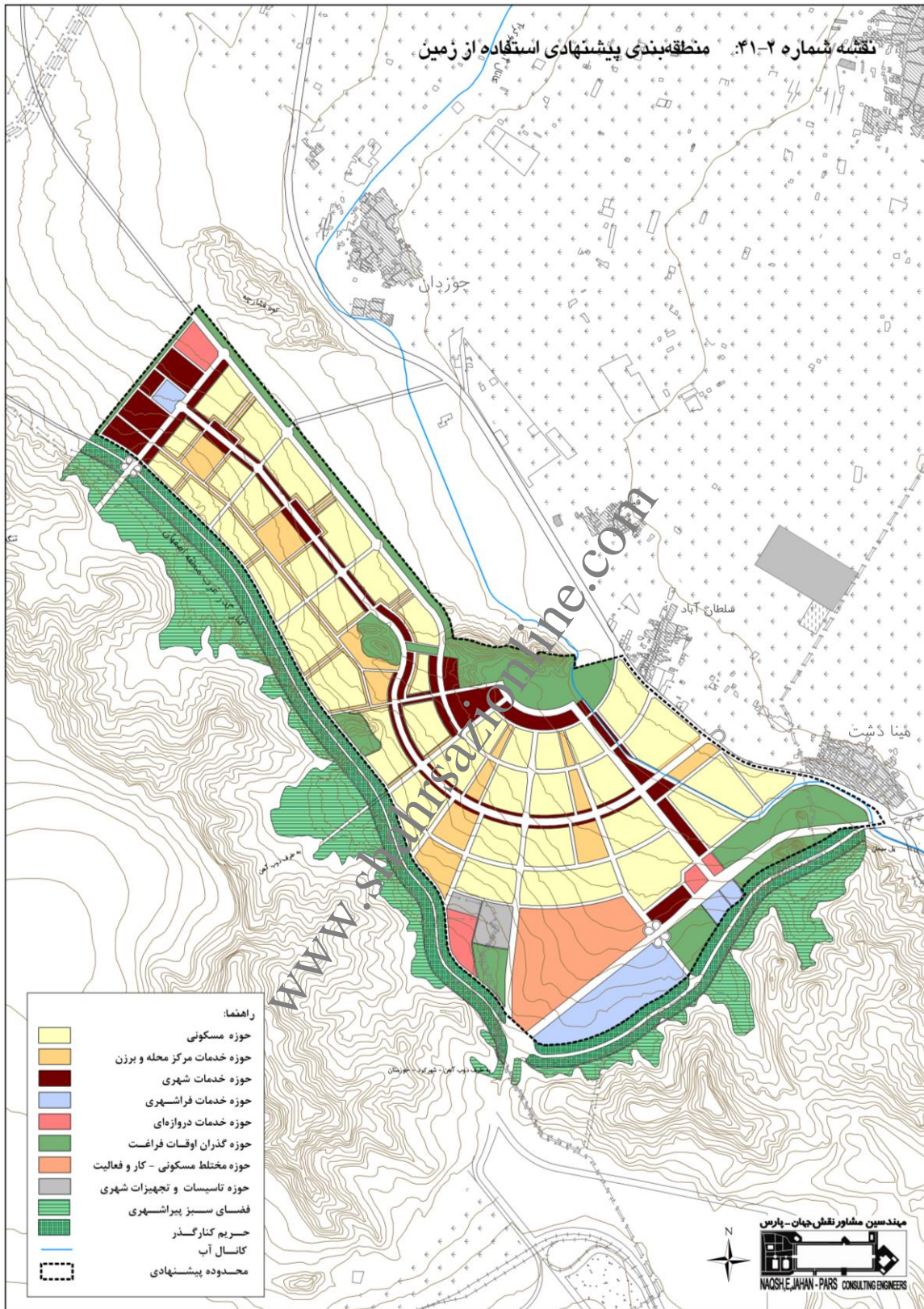
- کاربری‌های اجرا نشده ولی دارای قابلیت اجرا
- کاربری‌های اجرا نشده و بدون قابلیت اجرا

کاربری‌های دسته (الف) با توجه به مساحت، کارکرد و موقعیت خود کاملاً در طرح جدید حفظ شده و می‌باید اجرا شوند. کاربری‌های دسته (ب) به لحاظ مساحت، موقعیت یا کارکرد نامناسب تشخیص داده شده و از انتفاع خارج گردیده‌اند. به دلیل مقیاس طرح جامع احتمالاً برخی از این کاربری‌ها به لحاظ موقعیت و حتی نوع کاربری از دقت لازم برخوردار نباشند لذا در طرح تفصیلی و در مقیاس ۱:۲۰۰۰ کلیه اراضی مذکور مورد بازشناسی و تعیین تکلیف واقع می‌شوند.

۳-۱-۴- تعیین کاربری‌های عمده شهری

برخی از فعالیت‌های شهری که نیاز به سطح کلان و قابل توجه داشته و عملکردی در سطح شهر پولادشهر و غرب مجموعه شهری اصفهان خواهند داشت در طرح جدید به صورت مکان مشخص تعیین می‌گردند.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۴ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



نقشه شماره ۲-۴۱: منطقه‌بندی پیشنهادی استفاده از زمین

۱- منطقه تجاری - خدماتی مرکزی شهر

این منطقه اصلی ترین کانون خدماتی شهر پولادشهر و محل تمرکز فعالیت های اجتماعی، اقتصادی و اداری در شهر است. همچنین این منطقه اصلی ترین محل حضور شهروندان و گردشگران در شهر پولادشهر بوده و نقش مهمی را در گذران اوقات فراغت بر عهده دارد.

برخی ویژگی های فضایی این محدوده و محورهای آن به شرح زیر است:

- پهنه پیش گفته مرکزیت خاصی به لحاظ پوشش دادن به نیازهای گوناگون شهر نظیر ادارات، بانکها، بازار و بازارچه و تردد و رفت و آمد پیاده و سواره دارد.
- در حال حاضر، در این منطقه ساخت و سازهای متناسب با نیاز شهر انجام نشده و غیر از چند ساختمان اداری (ساختمان شهرداری) و ... اقدام دیگری در آن صورت نگرفته است.
- مهم ترین نقش این منطقه در شهر، نقش اجتماعی خواهد بود و محورهایی نیز برای فعالیت هایی چون قدم زدن، گذران اوقات فراغت در هنگام روز توسط شهروندان مدنظر قرار خواهد گرفت که موکول به طرح طراحی شهری مرکز شهر خواهد شد.
- کانال آب سوکرا در دل قسمت هایی از این منطقه جای گرفته است که پتانسیل بالایی را برای استقرار و توسعه فضاهای تفریحی و فرهنگی در آن ایجاد کرده است.
- به لحاظ کیفیت فضایی و دیدهای متوالی، طول محور اصلی شهر که در این منطقه قرار گرفته است، به دلیل دید به تپه ماراماضه واجد ارزش بصری است.
- و ...

در مجموع و با شناخت نسبی حاصل از مطالعه این محدوده در طرح جامع جدید به عنوان مرکز اصلی شهر شناخته شده و نحوه استفاده از اراضی و ضوابط و مقررات آن بر اساس ضوابط منطقه خدمات شهری یا طرحی که به همین منظور در دست تهیه است، خواهد بود.

۲- مجموعه تفریحی پولادشهر

در طرح جامع پیشین، در شمال محور اصلی شهر، مکانی به عنوان مجموعه تفریحی پولادشهر تعیین شده بود که در طرح جامع جدید نیز با توجه به موقعیت فضایی ممتاز و استقرار در دامنه تپه ماراماضه، تثبیت شده است. طرح این مجموعه با مساحتی حدود ۳۰ هکتار تهیه شده و در دست احداث است.

۳- پارک و فضای سبز شهر

همان طور که در مطالعات وضع موجود و نتیجه گیری ها مشخص گردید شهر پولادشهر به لحاظ فضای سبز با کمبودی مواجه نیست. به منظور به وجود آوردن پیوستگی فضایی سبزینگی در شهر علاوه بر یک پارک مرکزی (مجموعه تفریحی پولادشهر)، مکان هایی در سراسر گستره شهر به پارک و فضای سبز اختصاص یافته است. بخشی از محور توریستی - فرهنگی اطراف کانال سوکرا نیز به فضای سبز اختصاص یافته است. در قسمت ورودی شهر از سمت اصفهان نیز گستره وسیعی برای ایجاد فضاهای سبز و تفریحی در نظر گرفته شده است.

۴- مجموعه ورزشی شهری

شهر پولادشهر با توجه به جمعیت خود و نقشی که در طرح مجموعه شهری اصفهان عهده‌دار است، در آینده نزدیک نیاز به یک مجموعه ورزشی وسیع و مناسب دارد. با توجه به خواست شرکت عمران شهر جدید پولادشهر مبنی بر تأمین زمینی برای ورزشگاه بزرگ شهر و از آنجایی که این فعالیت چند منظوره ورزشی سطح وسیعی را طلب می‌نماید و بافت موجود شهر قابلیت تأمین آن را ندارد، بر این اساس در طرح جامع جدید در اراضی خدماتی سطح شهر در قسمت جنوبی و در محل ورزشگاه فعلی شهر، اراضی همجوار به وسعت ۱۵/۸ هکتار برای توسعه ورزشگاه شهر در نظر گرفته شده است، که در مجموع ورزشگاه شهر مساحتی در حدود ۲۳/۵ هکتار را به خود اختصاص خواهد داد.

۵- مجموعه مختلط مسکونی، کار و فعالیت


همان‌طور که از مجموع مطالعات برمی‌آید در شهر پولادشهر فعالیت‌های کارگاهی که به صورت مغازه‌های نیمه صنعتی و صنعتی رواج دارند دارای توزیع و پراکنش نامناسب و نیز تداخل زیاد با کاربری‌های ناسازگار با خود به ویژه کاربری مسکونی هستند یکی از اهداف طرح بازنگری خارج نمودن تدریجی آن دسته از فعالیت‌ها که دارای آلودگی‌های صوتی، دود، بو و ... بوده به مکانی مشخص و تحت کنترل و درعین حال در دسترس است. بدین منظور مکانی در قسمت جنوبی شهر به این پهنه اختصاص داده شده است که با نزدیک شدن به نواحی مسکونی، از شدت فضاهای کار و فعالیت کاسته و به میزان کاربری مسکونی افزوده می‌شود. نحوه استفاده و ضوابط و مقررات حاکم در این منطقه بر اساس ضوابط خاص هر یک از دستگاه‌های مسئول و نیز ضوابط و مقررات طرح جامع جدید که در بخش ضوابط و مقررات حوزه‌های عملکردی آورده می‌شود، شکل خواهد گرفت.

۶- پایانه مسافربری شهر

شهر پولادشهر با توجه به حجم جمعیت خود نیازمند بازنگری در مکان استقرار پایانه مسافربری برون شهری است. برای این منظور زمینی در قسمت جنوبی شهر و در ورودی اصلی شهر، برای این کاربری در نظر گرفته شده است. همچنین با توسعه شهر در اراضی شمالی و اسکان جمعیت در این قسمت از شهر، نیاز به ساخت پایانه مسافربری جدید احساس خواهد شد که این کاربری در پهنه استقرار خدمات دروازه‌ای در قسمت شمال شهر احداث خواهد شد.

۷- مجتمع نمایشگاهی - تجاری و گردشگری

با توجه به تصویب کلیات موضوع تغییر کاربری سایت جنوبی صنعتی - کارگاهی طرح جامع پیشین به کاربری نمایشگاهی و پشتیبان آن، در طرح جدید زمینی در حدود ۱۳۸ هکتار در قسمت جنوبی محور اصفهان - ذوب آهن به این فعالیت اختصاص یافته است. این مجتمع با توجه به ضرورت پای‌بندی به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری) در قالب کاربری تجهیزات شهری قرار گرفته است.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۷ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |


۸- تجهیزات کلان شهری

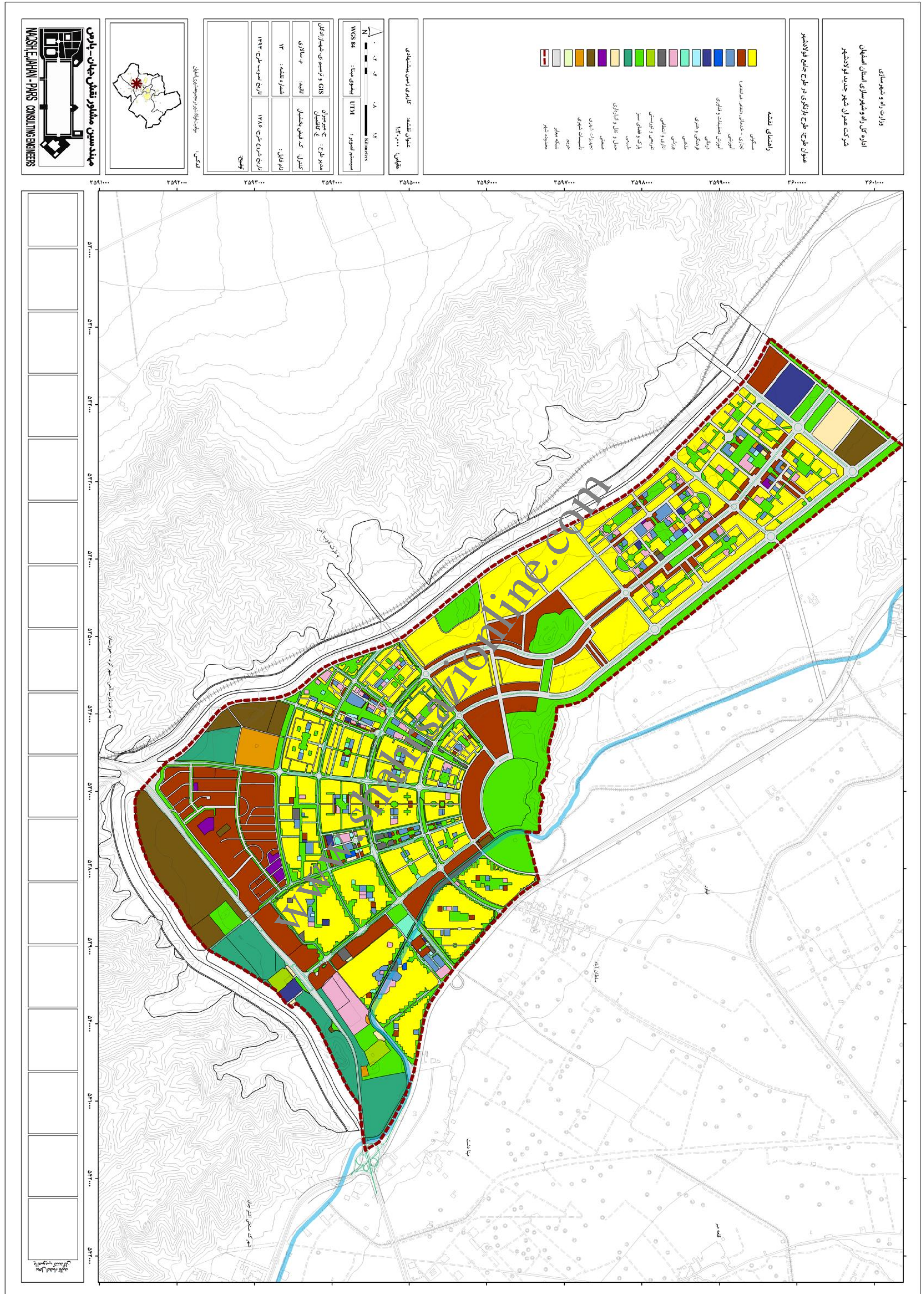
از جمله تجهیزات کلان شهری گورستان است که طبق ضوابط مکان‌یابی کاربری‌های ناسازگار یکی از کاربری‌های ناسازگار با بافت شهری محسوب می‌شود.

در حال حاضر، گورستان شهر پولادشهر در داخل محدوده شهری واقع شده است و به لحاظ توسعه فضایی نیز با مشکل روبرو است. در طرح جامع پیشین، محل گورستان شهر در نقطه‌ای واقع در میان دو کوه به نام‌های کوه گری و کوه ارن پیشنهاد شده بود. این نقطه به گونه‌ای است که از نظر جهت غالب باد، حفاظت به وسیله کوه‌های پیرامون، جهت آب‌های سطحی، جهت آب‌های زیرزمینی، فاصله تا شهرهای پولادشهر و نجف‌آباد و نداشتن ارزش کشاورزی و مرتعی، مناسب به نظر می‌رسد. مساحت این اراضی حدود ۱۱۰۰ هکتار است که با سرانه ۶ مترمربع برای هر آرامگاه، ظرفیت خاک‌سپاری حدود ۱/۸ میلیون نفر را دارد. از این رو در طرح جدید نیز این پهنه تثبیت می‌شود.

درخصوص سایر نیازهای تجهیزاتی شهر که در آینده مورد نیاز هستند، می‌توان پهنه شمال‌غربی شهر را مناسب برای شکل‌گیری این گونه فعالیت‌ها در نظر گرفت. این پهنه بهترین شرایط را به منظور استقرار این گونه فعالیت‌ها از نظر جنبه‌های طبیعی، زیرساختی و ارتباطی داراست. همچنین میدان میوه و تره‌بار شهر نیز در قسمت جنوبی محله C۱ پیشنهاد شده است (جدول شماره ۱-۴۱).

نقشه شماره ۳-۴۱ کاربری زمین پیشنهادی پولادشهر را نشان می‌دهد.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۸ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



نقشه شماره ۳-۴۱: کاربری زمین پیشنهادی پولادشهر

| جدول شماره ۱-۴۱: سطح و سرانه کاربری زمین پیشنهادی شهر پولادشهر | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|-----------------|--|---------------|-----------------|---|---------------|-----------------|--------------------------|---------------|---------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| سرانه استاندارد (مترمربع) | پیشنهادی (موجود، مصوب و پیشنهادی) | | | | | | وضعیت موجود (محدوده مطالعاتی) | | | | | | کاربری | ردیف | پهنه کاربری | |
| | آینده‌نگری جمعیت افق طرح (۱۴۰۶): ۱۶۰۸۰۰ | | | آینده‌نگری جمعیت افق طرح (۱۴۰۶): ۶۰۰۰۰ | | | آینده‌نگری جمعیت افق طرح (۱۴۰۶): ۱۰۰۰۰۰ | | | برآورد جمعیت ۱۳۸۶: ۵۷۶۵۳ | | | | | | |
| | کل شهر | | | منطقه دو | | | منطقه یک | | | سطح (مترمربع) | | | | | | سهم (درصد) |
| سرانه (مترمربع) | سهم (درصد) | سطح (مترمربع) | سرانه (مترمربع) | سهم (درصد) | سطح (مترمربع) | سرانه (مترمربع) | سهم (درصد) | سطح (مترمربع) | سرانه (مترمربع) | سهم (درصد) | سطح (مترمربع) | سرانه (مترمربع) | سهم (درصد) | سطح (مترمربع) | | |
| کمتر از ۴۰ | ۵۴,۱۲ | ۲۷,۸۱ | ۸۶۵۹۷۲۱ | ۶۳,۶۷ | ۲۹,۴۶ | ۳۸۲۰۴۷۹ | ۴۸,۳۹ | ۲۶,۶۴ | ۴۸۳۹۱۷۸ | ۶۰,۴۹ | ۱۷,۹۶ | ۳۴۸۷۲۵۷ | مسکونی | ۱ | مسکونی | |
| - | ۸,۳۴ | ۴,۲۹ | ۱۳۳۴۶۲۴ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۱۳,۳۵ | ۷,۳۵ | ۱۳۳۴۶۲۴ | - | - | - | مختلط مسکونی - کار و فعالیت | ۲ | | |
| - | ۵,۴۳ | ۲,۷۹ | ۸۶۸۱۳۸ | ۱۳,۳۰ | ۶,۱۵ | ۷۹۷۸۳۷ | ۰,۷۰ | ۰,۳۹ | ۷۰۳۰۰ | ۰,۲۴ | ۰,۰۷ | ۱۳۷۹۱ | مختلط مسکونی - تجاری - اداری | ۳ | | |
| کمتر از ۲/۵ | ۱,۷۰ | ۰,۸۸ | ۲۷۲۵۰۰ | ۱,۰۴ | ۰,۴۸ | ۶۲۵۲۹ | ۲,۱۰ | ۱,۱۶ | ۲۰۹۹۷۰ | ۱,۴۹ | ۰,۴۴ | ۸۶۰۱۷ | تجاری | ۴ | مراکز کار و فعالیت | |
| ۰,۷۵ < ۱ | ۰,۶۱ | ۰,۳۱ | ۹۷۰۶۷ | ۰,۱۸ | ۰,۰۸ | ۱۰۶۵۱ | ۰,۸۶ | ۰,۴۸ | ۸۶۴۱۵ | ۰,۷۱ | ۰,۲۶ | ۴۹۷۱۰ | اداری و انتظامی | ۵ | | |
| ۳ < ۵ | ۴,۱۷ | ۲,۱۴ | ۶۶۶۴۲۱ | ۴,۴۸ | ۲,۰۷ | ۲۶۹۰۰۶ | ۳,۹۷ | ۲,۱۹ | ۳۹۷۴۱۵ | ۰,۱۶ | ۰,۰۵ | ۹۲۵۶ | کودکستان | ۶ | آموزش عمومی | |
| | | | | | | | | | | ۰,۶۵ | ۰,۱۹ | ۳۷۵۰۷ | دبستان | ۷ | | |
| | | | | | | | | | | ۰,۸۳ | ۰,۲۵ | ۴۱۱۸۶ | راهنمایی | ۸ | | |
| | | | | | | | | | | ۱,۸۷ | ۰,۵۵ | ۲۰۷۶۰۳ | دبیرستان | ۹ | | |
| | | | | | | | | | | ۰,۰۹ | ۰,۰۰ | ۵۶۱۸ | سایر آموزشی | ۱۰ | | |
| ۰,۰۹ | ۰,۰۵ | ۱۴۶۷۵ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۰,۱۵ | ۰,۰۸ | ۱۴۶۷۵ | ۰,۰۴ | ۰,۰۱ | ۲۰۴۷ | آموزش فنی و حرفه‌ای | ۱۱ | خدمات رفاهی و عمومی | | |
| ۰,۰۹ | ۰,۰۵ | ۱۵۱۰۰ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۰,۱۵ | ۰,۰۸ | ۱۵۱۰۰ | ۰,۱۹ | ۰,۰۶ | ۱۰۷۰۵ | آموزش عالی | ۱۲ | | | |
| ۱ < ۱/۵ | ۱,۴۸ | ۰,۷۶ | ۲۳۶۴۹۵ | ۲,۲۹ | ۱,۰۶ | ۱۳۷۶۸۹ | ۰,۹۹ | ۰,۵۴ | ۹۸۸۰۶ | ۰,۰۵ | ۰,۳۴ | ۶۶۰۶۶ | بهداشتی و درمانی | | ۱۳ | |
| ۰,۳ < ۰/۵ | ۰,۷۶ | ۰,۳۹ | ۱۲۱۰۲۴ | ۰,۲۲ | ۰,۱۹ | ۲۵۰۵۵ | ۰,۹۶ | ۰,۵۳ | ۹۵۹۶۹ | ۰,۱۶ | ۰,۱۸ | ۳۵۳۱۵ | مذهبی | | ۱۴ | |
| ۰/۴ < ۰/۷۵ | ۰,۵۱ | ۰,۲۶ | ۸۱۸۹۴ | ۰,۲۲ | ۰,۱۹ | ۲۵۱۱۲ | ۰,۵۷ | ۰,۳۱ | ۵۶۷۸۲ | ۰,۲۶ | ۰,۰۸ | ۱۵۱۴۷ | فرهنگی | | ۱۵ | |
| ۱ < ۱/۵ | ۳,۹۵ | ۲,۰۳ | ۶۳۱۸۵۱ | ۳,۱۸ | ۱,۴۷ | ۱۹۰۵۸۸ | ۴,۴۱ | ۲,۴۳ | ۴۴۱۰۴ | ۲,۶۳ | ۰,۷۸ | ۱۵۱۶۷۵ | ورزشی | | ۱۶ | |
| ۰,۲ < ۰/۵ | ۰,۴۲ | ۰,۲۲ | ۶۷۱۱۶ | ۰,۱۱ | ۰,۰۵ | ۶۴۹۲ | ۰,۶۱ | ۰,۳۳ | ۶۰۰۲۴ | ۱,۰۸ | ۰,۳۲ | ۶۲۵۲۸ | جهانگردی و پذیرایی | | ۱۷ | |
| بیشتر از ۸ | ۳۸,۰۱ | ۱۹,۵۳ | ۶۰۸۲۰۴۲ | ۴۳,۸۹ | ۲۰,۳۱ | ۲۶۳۳۶۲۱ | ۳۴,۴۸ | ۱۸,۹۸ | ۴۴۸۴۲۱ | ۱۸,۶۷ | ۸,۶۹ | ۱۶۸۸۴۱۵ | پارک و فضای سبز | | ۱۸ | فضای سبز و جنگل کاری |
| - | ۸,۴۶ | ۴,۳۵ | ۱۳۵۴۰۷۶ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۱۳,۵۴ | ۷,۴۵ | ۱۳۵۴۰۷۶ | ۲۴,۳۴ | ۷,۲۳ | ۱۴۰۳۴۰۰ | جنگل کاری | | ۱۹ | |
| با شبکه‌ی رفت و آمد بیش از ۳۰ | ۰,۱۵ | ۰,۰۸ | ۳۳۹۲۰ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۰,۲۴ | ۰,۱۱ | ۳۳۹۲۰ | ۰,۰۷ | ۰,۲۱ | ۴۰۲۶۸ | حمل و نقل و انبارداری | | ۲۰ | تأسیسات و تجهیزات شهری |
| ۱ < ۲ | ۱,۷۳ | ۰,۸۹ | ۲۷۶۶۸۸ | ۰,۴۶ | ۰,۲۱ | ۲۷۴۰۹ | ۲,۴۹ | ۱,۳۷ | ۲۴۹۲۷۹ | ۴,۲۹ | ۱,۲۷ | ۲۴۷۴۱۸ | تأسیسات شهری | ۲۲ | | |
| ۰/۲ < ۰/۵ | ۰,۷۷ | ۰,۳۹ | ۱۲۲۹۴۳ | ۰,۲۷ | ۰,۱۲ | ۱۵۹۷۷ | ۰,۰۷ | ۰,۵۹ | ۱۰۶۹۶۶ | ۰,۶۴ | ۰,۱۹ | ۳۷۰۷۴ | تجهیزات شهری | ۲۳ | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۰,۵۱ | ۹۸۸۵۳ | گورستان | ۲۴ | | |
| - | ۳۵,۰۸ | ۱۸,۰۳ | ۵۶۱۲۹۶۶ | ۴۷,۲۳ | ۲۱,۸۵ | ۲۸۳۳۹۹ | ۲۷,۷۹ | ۱۵,۳۰ | ۲۷۷۸۹۷۳ | ۳۷,۲۱ | ۱۱,۰۵ | ۲۱۴۵۴۵۴ | شبکه معابر | ۲۵ | شبکه ارتباطی و معابر | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۴۱,۳۹ | ۸۰۱۸۸۳۴ | اراضی بایر، مخروبه و متروکه | ۲۶ | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۶,۵۷ | ۱۲۷۶۱۶۲ | در حال ساخت | ۲۷ | اراضی فاقد فعالیت | |
| ۳,۲۹ | ۱,۶۹ | ۵۲۶۵۱۱ | ۸,۷۸ | ۴,۰۶ | ۵۲۶۵۱۱ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | - | - | - | - | خدمات سطح محله و برزن | ۲۸ | | |
| ۱۲,۲۲ | ۶,۲۸ | ۱۹۵۴۴۷۹ | ۲۲,۲۴ | ۱۰,۰۹ | ۱۳۳۴۵۳۴ | ۶,۲۰ | ۳,۴۱ | ۶۱۹۹۴۵ | - | - | - | - | خدمات سطح شهری | ۲۹ | پهنه‌های پیشنهادی ^۱ | |
| ۱,۰۵ | ۰,۵۴ | ۱۶۸۷۴۷ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۱,۶۹ | ۰,۹۳ | ۱۶۸۷۴۷ | - | - | - | - | خدمات سطح فراشهری | ۳۰ | | |
| ۳,۶۰ | ۱,۸۵ | ۵۷۵۸۰۵ | ۳,۳۵ | ۱,۵۵ | ۲۰۱۰۷۸ | ۳,۷۵ | ۲,۰۶ | ۳۷۴۷۲۷ | - | - | - | - | خدمات دروازه‌ای | ۳۱ | | |
| ۶,۵۹ | ۳,۳۹ | ۱۰۵۴۰۰۳ | ۰,۰۰ | ۰,۰۰ | ۰ | ۱۰,۵۴ | ۵,۸۰ | ۱۰۵۴۰۰۳ | - | - | - | - | خدمات نمایشگاهی | ۳۲ | | |
| - | ۱۹۳,۱۹ | ۹۹,۲۸ | ۳۰۹۱۰۹۱۶ | ۲۱۵,۸۶ | ۹۹,۸۸ | ۱۳۹۵۱۶۲۰ | ۱۷۹,۵۹ | ۹۸,۸۵ | ۱۷۹۵۹۲۳۳ | ۱۵۹,۱۲ | ۹۸,۸۱ | ۱۹۱۸۹۱۲۹ | جمع کاربری‌های شهری | - | کاربری‌های غیر شهری | |
| ۶ < ۸ | ۰,۶۸ | ۰,۳۵ | ۱۰۸۹۵۰ | ۰,۲۷ | ۰,۱۲ | ۱۵۹۲۷ | ۰,۹۳ | ۰,۵۱ | ۹۳۰۲۴ | ۱,۷۳ | ۰,۵۱ | ۹۹۹۶۷ | صنعتی - کارگاهی | ۳۳ | | |
| - | - | ۰,۳۷ | ۱۱۵۵۲۲ | - | ۰,۰۰ | - | - | ۰,۶۴ | ۱۱۵۵۲۲ | - | ۰,۶۷ | ۱۳۰۲۱۱ | کانال آب | ۳۴ | | |
| - | ۰,۶۸ | ۰,۷۲ | ۲۲۴۴۷۲ | ۰,۲۷ | ۰,۱۲ | ۱۵۹۲۶,۵۹۵ | ۰,۹۳ | ۱,۱۵ | ۲۰۸۵۴۵,۸ | ۱,۷۳ | ۱,۱۹ | ۲۳۰۱۷۸ | جمع کاربری‌های غیر شهری | - | جمع کل کاربری‌ها | |
| - | ۱۹۳,۸۷ | ۱۰۰,۰۰ | ۳۱۱۳۵۳۲۵ | ۲۱۶,۱۳ | ۱۰۰,۰۰ | ۱۳۹۶۷۵۴۷ | ۱۸۰,۵۲ | ۱۰۰,۰۰ | ۱۸۱۶۷۷۷۸ | ۱۶۰,۸۵ | ۱۰۰,۰۰ | ۱۹۴۱۹۳۰۷ | جمع کل کاربری‌ها | - | | |

۱ - کاربری‌های قابل استقرار در این پهنه‌ها در گزارش ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی آمده است که بر این اساس کاربری‌ها به فراخور طرح‌های آماده‌سازی و موضعی در این پهنه‌ها مستقر می‌شوند.

۲-۱-۴- نقشه مراحل مختلف توسعه آتی

توسعه آتی در شهر پولادشهر تلفیقی از توسعه بیرونی و توسعه درونی خواهد بود. مراحل توسعه در این شهر به دو دوره تقسیم می‌شود که نحوه آن به شرح زیر است:


- الف) توسعه در زمین‌های مسکونی اجرا نشده منطقه یک پولادشهر با اولویت اول.
- ب) توسعه در زمین‌های منطقه دو پولادشهر با اولویت دوم.
- ت) توسعه از طریق افزایش تراکم ساختمانی در اولویت اول و دوم.
- ث) توسعه در زمین‌های خدماتی تعیین شده در طرح جامع جدید با اولویت اول و دوم (نقشه شماره ۴-۴۱).

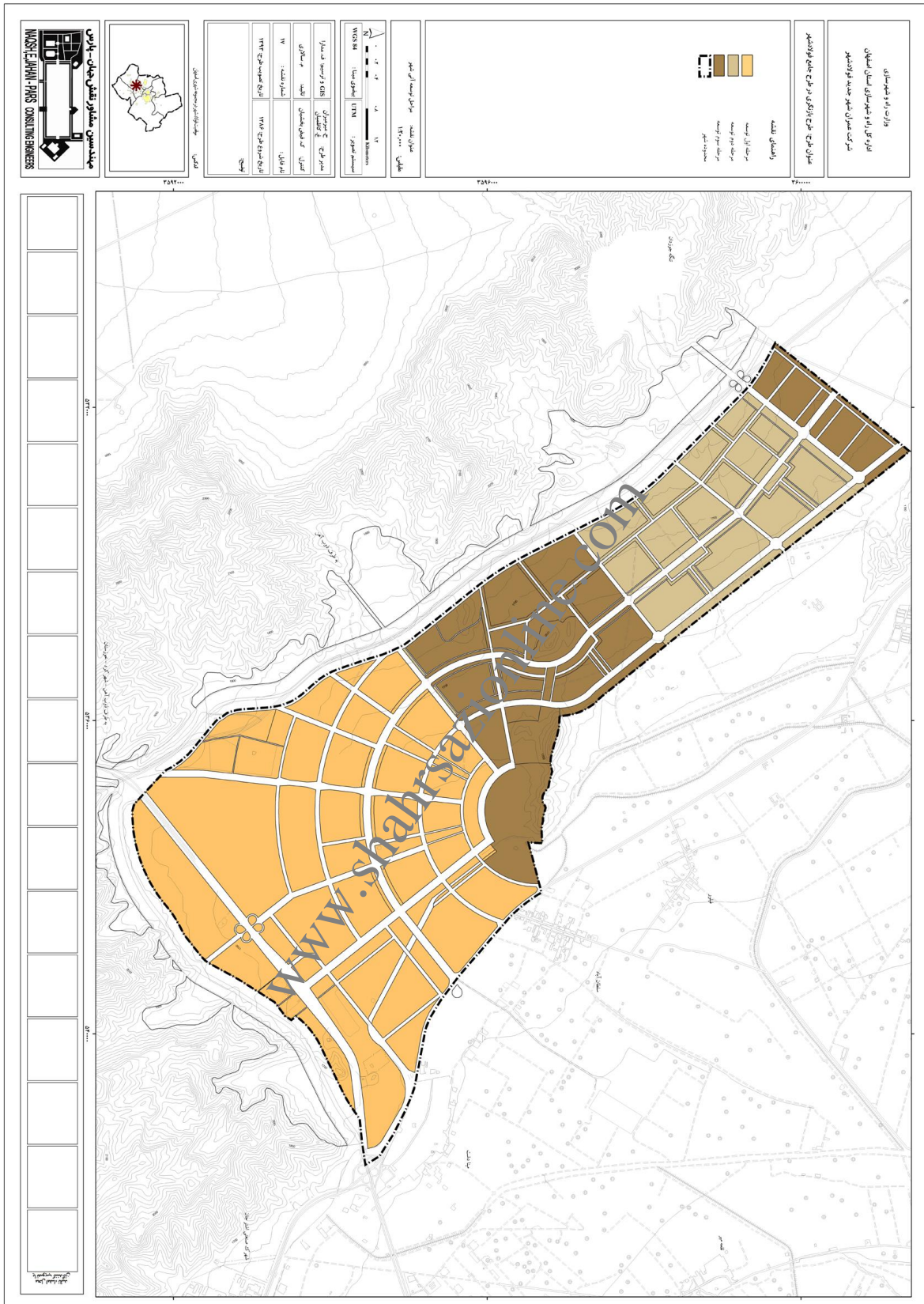
مرحله اول توسعه: مرحله اول توسعه مسکونی شهر در برزن‌ها و زمین‌های خالی داخل محدوده موجود (منطقه یک) صورت خواهد گرفت.

قسمت عمده‌ای از سرمایه‌گذاری‌های شرکت عمران شهر جدید در زمینه تأمین خدمات رفاهی محله‌های پیشنهادی و خدمات سطح شهر در این مرحله انجام خواهد گرفت.

بنابراین خط‌مشی طرح در مرحله اول توسعه شهر، تأمین نیازمندی‌های مسکونی و خدماتی شهروندان در زمین‌های خالی که توسط ساخت و سازهای مسکونی و خدماتی و نیز افزایش تراکم ساختمانی در حال پرشدن است، صورت می‌گیرد.

مرحله دوم توسعه: این مرحله از توسعه شهر در برنامه دوم صورت می‌گیرد. احداث برزن‌های **D** و **G**، برزن‌های در اختیار طرح مسکن مهر (برزن‌های **E** و **F**) و توسعه کاربری‌های خدماتی تعیین شده در طرح جامع جدید که در منطقه دو شهر قرار می‌گیرند، از برنامه‌هایی است که می‌تواند توسط بخش خصوصی و شرکت عمران شهر جدید صورت گیرد. همچنین توسعه از طریق افزایش تراکم ساختمانی در برزن‌های منطقه یک نیز در این مرحله ادامه خواهد یافت.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۱۱ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



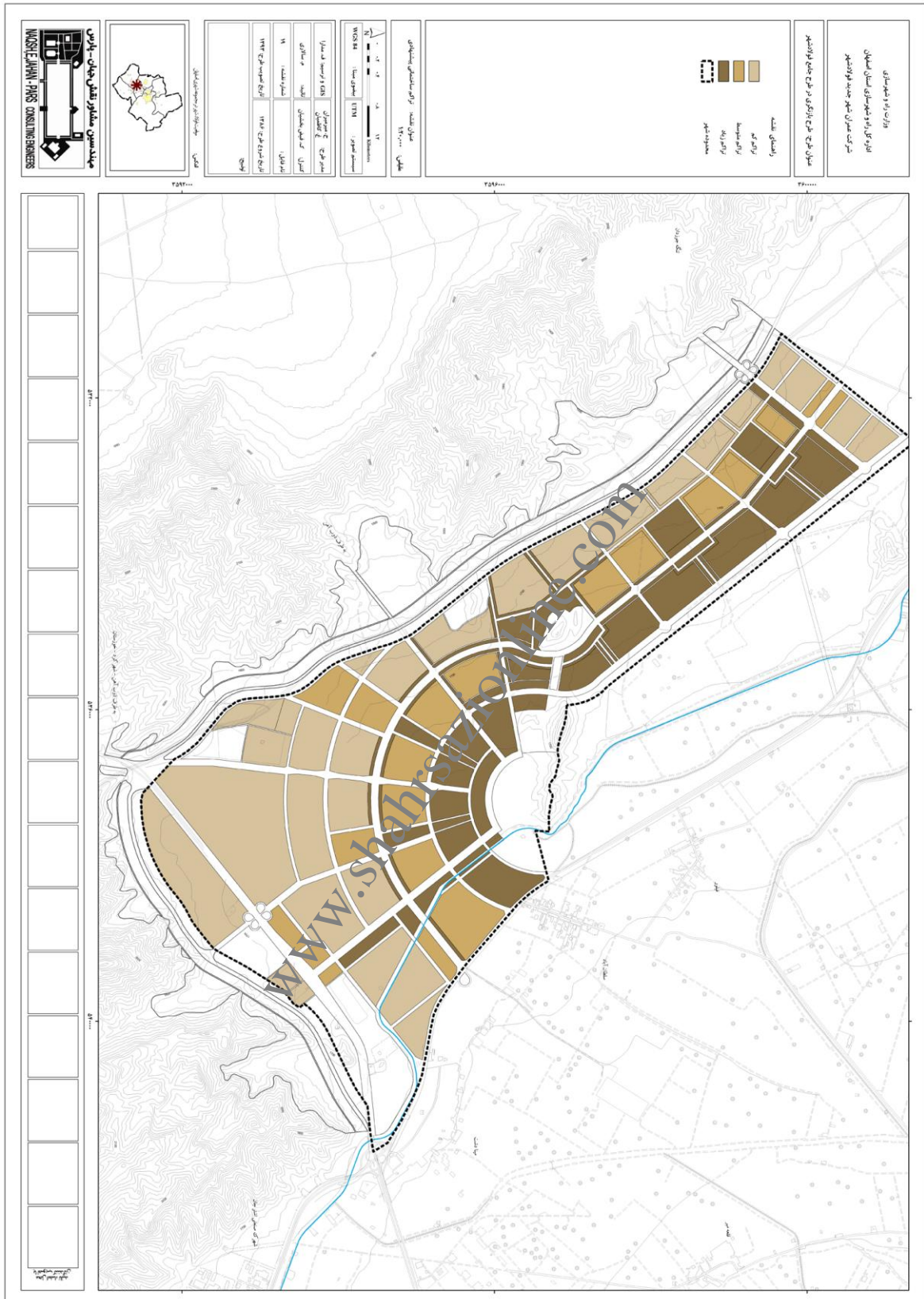
نقشه شماره ۴-۴۱: مراحل مختلف توسعه آتی شهر پولادشهر

۳-۱-۴- نقشه عمومی تراکم مناطق و نواحی شهر

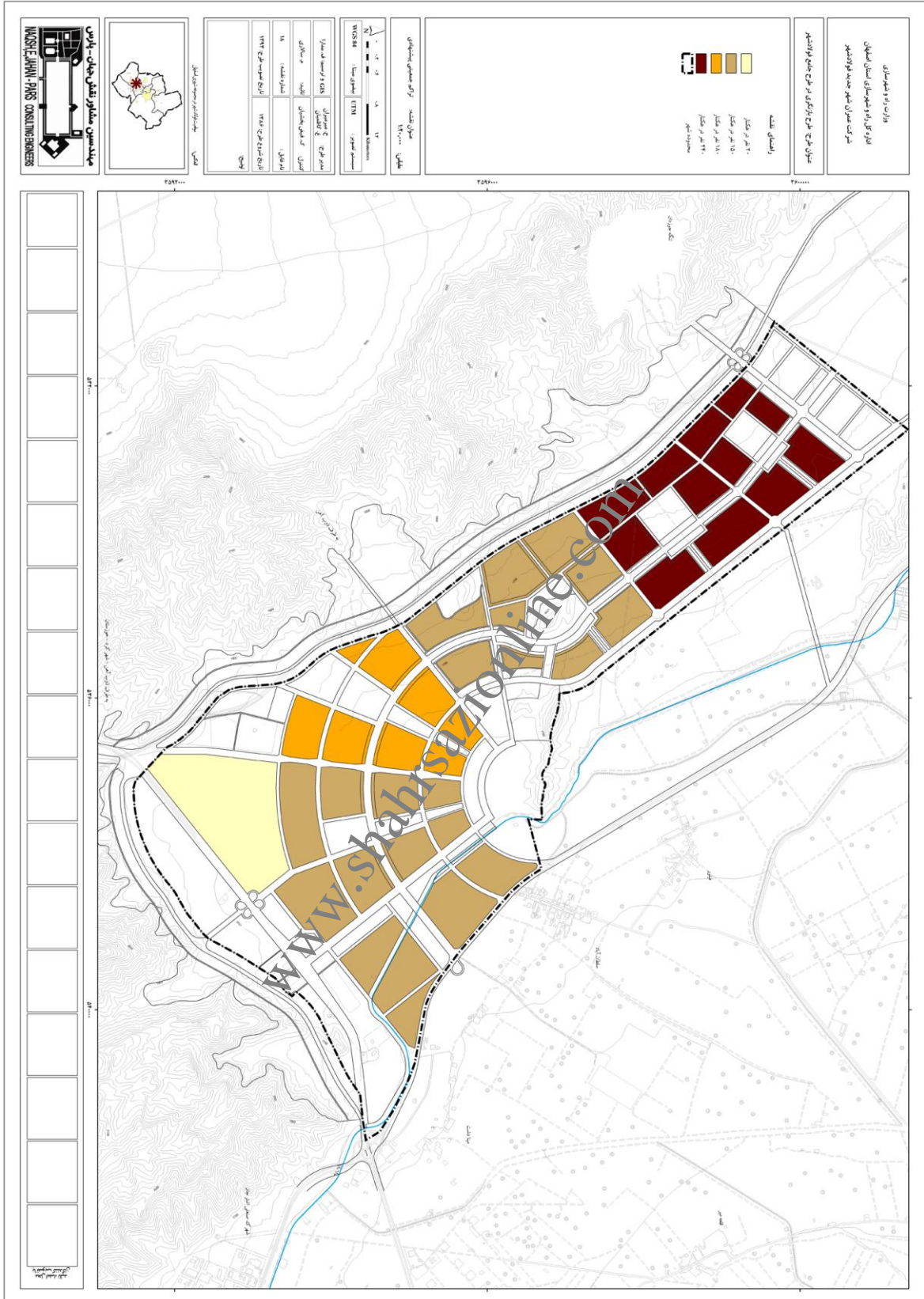
تراکم مناطق شهر پولادشهر در قالب سه دسته کلان تراکمی کم، متوسط و زیاد گروه‌بندی شده است. مناطق مذکور در مجموع ۷ برزن، یک ناحیه مسکونی ویژه که شامل ۵۲ محله برنامه‌ریزی می‌شوند. تراکم ساختمانی مناطق شهر پولادشهر، متأثر از ساختار کالبدی برزن‌ها، با نزدیک شدن به محورهای خدماتی مرکز برزن و مرکز شهر، افزایش و با دور شدن از آن‌ها، کاهش می‌یابد. از آن‌جا که دامنه در نظر گرفته شده برای تراکم‌های ساختمانی از ۱۲۰ تا ۲۴۰ درصد و متوسط تراکم ۱۸۰ درصد است، سه طبقه‌بندی عمده ۱۲۰، ۱۸۰ و ۲۴۰ درصد برای توزیع تراکم‌های ساختمانی در نظر گرفته می‌شود (نقشه شماره ۵-۴۱).

تراکم جمعیتی شهر پولادشهر نیز همانند تراکم ساختمانی، متأثر از ساختار کالبدی برزن‌ها، مبتنی بر هفت برزن کالبدی و یک ناحیه ویژه مسکونی تعریف شده است. تراکم جمعیتی تقسیمات بالا بر اساس محاسبات جمعیت‌پذیری به‌دست آمده‌اند. بر این اساس پولادشهر در اراضی مسکونی خود توانایی سکونت ۳۰۸۰۰۰ نفر را داراست که با احتساب تقریبی پتانسیل زمین‌های با کاربری مختلط، به حدود ۳۵۰۰۰۰ نفر خواهد رسید (جدول شماره ۲-۴۱ و نقشه شماره ۶-۴۱).

| جدول شماره ۲-۴۱: ویژگی‌های عمومی و تراکمی پیشنهادی برزن‌های شهر پولادشهر | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|-------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|----------|--|
| ویژگی مکان | مساحت (هکتار) | جمعیت - (نفر) | | تراکم ناخالص جمعیتی - (نفر در هکتار) | | تعداد واحد مسکونی | | |
| | | موجود | جمعیت‌پذیری | موجود | پیشنهادی طرح پیشین | موجود | پیشنهادی | |
| A برزن | ۲۲۲ | ۲۳۶۰۰ | ۳۳۰۰۰ | ۱۲۰ | ۱۲۰ | ۵۶۰۰ | ۱۰۰۰۰ | |
| B برزن | ۳۶۷ | ۲۷۷۰۰ | ۵۵۰۰۰ | ۱۴۰ | ۱۴۰ | ۶۵۰۰ | ۱۶۷۰۰ | |
| C برزن | ۳۱۵ | ۲۸۰۰ | ۵۷۰۰۰ | ۳۰ | ۱۴۰ | ۶۰۰ | ۱۷۳۰۰ | |
| D برزن | ۴۱۷ | - | ۶۳۰۰۰ | - | ۱۴۰ | - | ۱۹۱۰۰ | |
| E برزن | ۲۶۰ | - | ۶۲۰۰۰ | - | ۱۴۰ | - | ۱۸۸۰۰ | |
| F برزن | ۲۰۸ | - | ۵۰۰۰۰ | - | ۲۴۰ | - | ۱۵۱۰۰ | |
| سایر نقاط شهر | ۱۳۲۴ | - | ۳۰۰۰۰ | - | - | - | ۹۰۰۰ | |
| مجموع | ۳۱۱۳ | ۵۴۱۰۰ | ۳۵۰۰۰۰ | ۳۰ | - | ۱۲۷۰۰ | ۱۰۶۰۰۰ | |



نقشه شماره ۵-۴۱: تراکم ساختمانی پیشنهادی پولادشهر



نقشه شماره ۶-۴۱: تراکم جمعیتی پیشنهادی پولادشهر

۴-۱-۴ - نقشه محدوده‌های پیشنهادی

در طرح بازنگری دو محدوده اصلی تعریف شده عبارتند از: محدوده قانونی و حریم.

الف - محدوده شهر: با استناد به قانون «تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آن‌ها» مصوب دی‌ماه ۱۳۸۴، محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا است.

شهرداری و شرکت عمران شهر جدید علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

محدوده توسعه پولادشهر و محدوده شهر، از ابتدا دچار مشکل تداخل تقسیمات کشوری بود، به طوری که بخش کوچکی از آن در محدوده شهرستان فلاورجان، بخشی دیگر در شهرستان نجف‌آباد و هسته اولیه آن در شهرستان لنجان جای داشت. این تداخل مشکلاتی را برای توسعه شهر و ساکنان محله‌های A1، A2، A4 و A6 ایجاد کرد، چرا که با عبور مرز این شهرستان‌ها از میان این محله‌ها، ارجاعات اداری و انتظامی آن‌ها به نابه‌سامانی کشیده شده بود.


طرح جامع پیشین پولادشهر، حل مشکل تقسیمات کشوری را بر عهده مراجع قانون‌گذار و از جمله، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گذاشت. این شورا ضمن تصویب طرح جامع پولادشهر در تاریخ ۱۳۷۳/۱۰/۱۹، مقرر داشت که «کاربری‌های طرح در تمام محدوده آن لازم‌الاجرا است، لکن فعلاً تا تطبیق آن با ضوابط تقسیمات کشوری، بخشی از محدوده که داخل شهرستان لنجان قرار دارد، به عنوان محدوده طرح جامع شهر پولادشهر تلقی می‌گردد».

قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره در ماده ۹۹ قانون شهرسازی‌ها که در سال ۱۳۷۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید به لزوم محدود شدن محدوده قانونی و حریم شهرها به شهرستان متبوع حکم داد.

در این میان، پیگیری‌های فرمانداری شهرستان نجف‌آباد به تشکیل کارگروه شهرسازی و معماری استان در تاریخ ۱۳۸۲/۷/۲۷ منجر گردید و در این مرحله مقرر شد که پیشنهاد اصلاح محدوده طرح جامع شهر پولادشهر بر اساس مرز مصوب شهرستان‌های نجف‌آباد و لنجان به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای اتخاذ تصمیم ارجاع گردد. همچنین پیگیری‌های نماینده محترم شهرستان نجف‌آباد نیز منجر به تصویب اصلاحات فوق در کمیسیون مشترک ماده ۵ دو شهرستان نجف‌آباد و لنجان و سپس شورای برنامه‌ریزی استان گردید (نامه شماره ۳۶۹۶ مورخ ۸۲/۱۰/۱ مجلس شورای اسلامی).

از سوی دیگر ماده پنج آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب سال ۱۳۸۲ به لزوم اصلاح حدود بخش یا شهرستان بر اساس طرح مکان‌یابی مصوب شهرهای جدید تأکید دارد.

محدوده شهر پولادشهر از غرب به حریم کنارگذر غرب اصفهان، از جنوب به حریم کنارگذر جنوبی پیشنهادی، از شرق به اراضی کشاورزی محدود می‌شود. مساحت محدوده شهری پولادشهر ۳۱۱۴ هکتار است.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۱۶ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

ب - حریم: ضرورت تعیین، تدقیق و حفاظت از حریم شهر به منظور هدایت و کنترل تحولات کالبدی شهر و حفظ هویت تشخص فضایی- کالبدی شهر، سامان بخشی به اسکان و استقرار جمعیت و فعالیت و حفاظت از گستره زیست محیطی پیرامون شهر الزامی است.


با استناد به قانون «تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آن‌ها» مصوب دی‌ماه

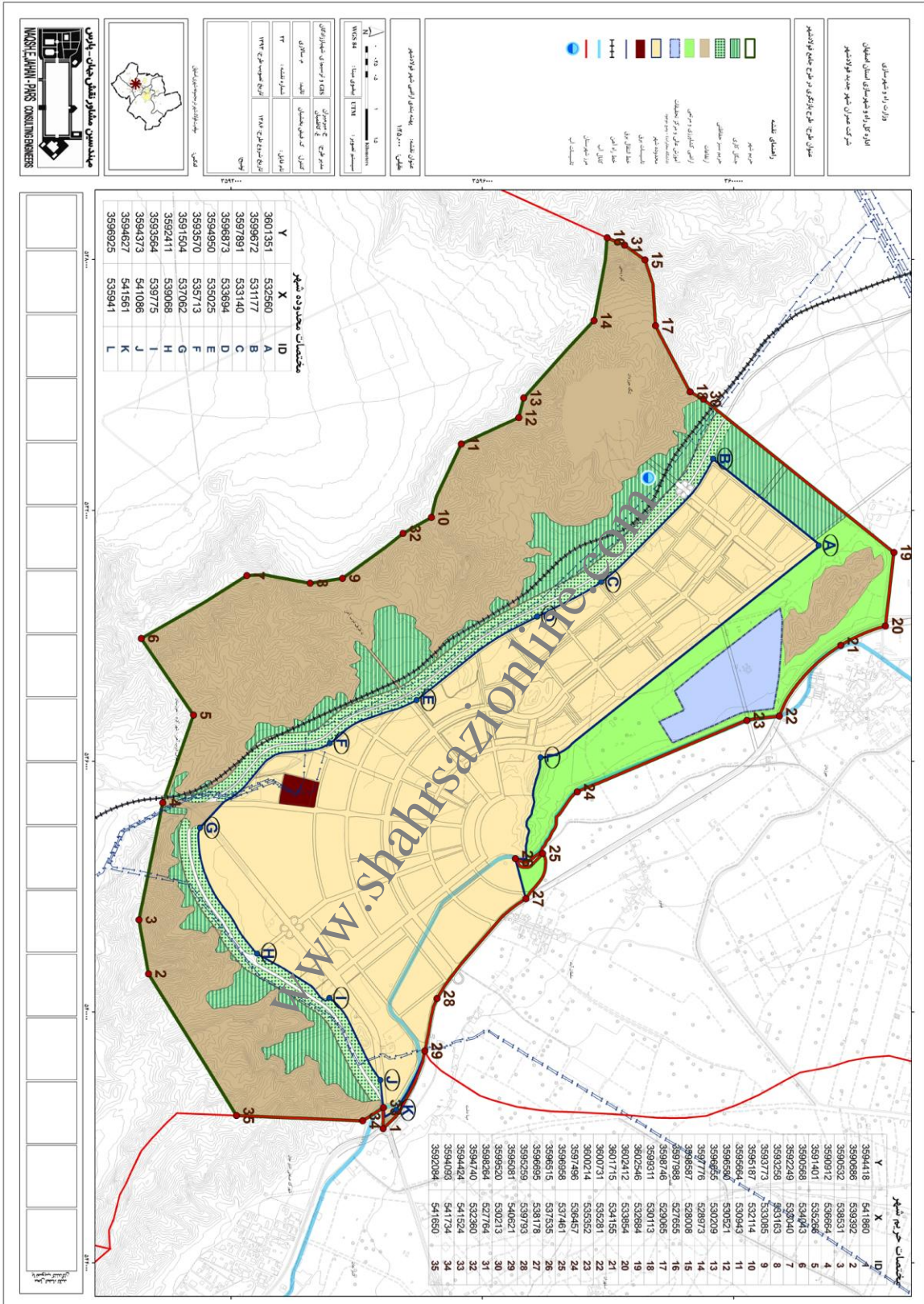
۱۳۸۴:

«حریم شهر، بخشی از اراضی بلافصل پیرامون، شامل اراضی مشمول حفاظت از هرگونه ساخت و ساز بی‌رویه و خارج از ضابطه برای توسعه بلندمدت و برنامه‌ریزی شده شهر و همچنین اراضی، مستحدثات یا نقاط روستایی دارای هر نوع وابستگی به شهر است که تنظیم رابطه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بین آن‌ها و شهر، ضروری است».

با این تعریف حریم جدید شهر از غرب به خط الرأس رشته کوه پنجمی، از جنوب به خط الرأس رشته کوه اشترجان، از شرق و شمال به محدوده شهرستان نجف‌آباد محدود می‌شود. مساحت حریم پیشنهادی پولادشهر ۷۸۴۲ هکتار است (نقشه شماره ۷-۴۱).

با کسر محدوده‌ی شهر از حریم شهر، مساحت خالص حریم شهر معادل ۴۷۲۸ هکتار خواهد شد، که بر این اساس ۱/۵ برابر محدوده‌ی شهر بدست خواهد آمد.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E-JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۱۷ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



نقشه شماره ۷-۴۱: محدوده و حریم پیشنهادی پولادشهر

۴-۱-۵- نقشه شبکه ارتباطی شهر

۴-۱-۵-۱- شبکه پیشنهادی

در پیش‌بینی شبکه ارتباطی اصلی، سعی بر آن بوده است که با توجه به نقاط ضعف شبکه موجود، نقشه شبکه ارتباطی شامل اصلاح وضع موجود و پیشنهاد معابر جدید تهیه شود. در شهر پولادشهر با توجه به مراکز شهری و نحوه استفاده از اراضی احتیاجات ارتباطی با حداقل تخریب و سرمایه‌گذاری تأمین خواهد شد. از طراحی شبکه شهر پولادشهر اهداف کلی زیر مدنظر بوده است:

- تأمین نیازهای عبور و مرور بر اساس ضرورت‌ها و امکانات واقعی موجود و بالقوه شهر.
- استفاده حداکثر از معابر موجود و معابر پیشنهادی طرح جامع پیشین که جوابگوی نیازهای آینده شهر بوده و از نظر موقعیت کالبدی نیز مناسب تشخیص داده شود.
- با توجه به محدودیت امکانات مالی و اجرایی و برای افزایش قابلیت اجرای طرح حداقل سطح ممکن برای شبکه پیشنهادی آینده در نظر گرفته شده است.

شبکه ارتباطی اصلی شهر از یک رشته معابر شریانی درجه یک و درجه دو که با توجه به معابر اصلی موجود و پیشنهادی طرح پیشین شکل گرفته است، تشکیل می‌شود. معابر شریانی درجه یک، خیابان‌های اطراف شهر با جریان ترافیک عبوری هستند که نقش کنارگذر شهری را بازی می‌کنند. شایان ذکر است مشکلات ترافیکی در معابر اصلی موجود شهر پولادشهر به علت عرض زیاد و پیوستگی شبکه معابر در این بخش به وجود نمی‌آید.

۴-۱-۵-۲- سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی

توجه به الگوی شبکه معابر در طراحی خطوط، ایستگاه‌ها و سیستم مورد استفاده در حمل‌ونقل همگانی پولادشهر از اهمیت زیادی برخوردار است. در حال حاضر سیستم حمل‌ونقل عمومی (به جز تاکسی‌های گردشی) در شهر وجود ندارد. بهره‌گیری از شبکه طراحی شده در راستای طراحی خطوط حمل‌ونقل عمومی می‌تواند باعث افزایش کارایی آن و در نتیجه جذب بیشتر مسافر به سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی گردد.

بر این اساس یک سیستم حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس) در مسیرهای با طول بلند که با کم‌ترین عبور غیر ضروری از معابر جمع و پخش کننده و بیشترین استفاده از مسیرهای با طبقه‌بندی شریانی عمل می‌کند، در کنار سیستمی که در مسیرهای با طول کوتاه‌تر شامل مسیرهای جمع و پخش کننده با سرفاصله‌های زمانی کوتاه و ابعاد کوچک‌تر (همچون ون و تاکسی) عمل می‌کند وضعیت مناسبی را به وجود می‌آورد. شایان ذکر است استقرار سیستم حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس - ریلی) مستلزم دستیابی به حد جمعیتی و نیز توسعه شهر پولادشهر در اراضی شمالی آن است.

شبکه حمل‌ونقل عمومی پیشنهادی پولادشهر شامل دو خط اصلی رفت و برگشتی است. قسمتی از خط شماره یک که در منطقه یک قرار دارد با رسیدن جمعیت این منطقه به حد مناسب قابل احداث بوده و ادامه آن به همراه توسعه شهر در اراضی شمالی (منطقه دو) و جمعیت‌پذیری آن احداث خواهد شد. احداث خط شماره دو مستلزم توسعه شهر در اراضی توسعه است و در اولویت دوم قرار دارد (نقشه شماره ۸-۴۱).

با توجه به امکان عبور خط مترو از پولادشهر و لزوم ایجاد شبکه مکمل حمل و نقل برای آن، امکان ایجاد خطوط حمل و نقل ریلی سبک به صورت تراموا وجود دارد. این امر به دلیل عرض مناسب شبکه معابر و ساختار طولی و شیب مناسب شهر پولادشهر امکان پذیر است.

۶-۱-۴- درجه بندی و عرض خیابان ها

عرض خیابان ها با توجه به درجه بندی آن و نوع کاربری اطرافش متفاوت است و در طرح بازنگری سعی بر آن شده است که به جای عدد ثابت از حداقل و حداکثر عرض استفاده شود تا در طرح تفصیلی امکان بررسی بیشتر وجود داشته باشد.

از درجه بندی زیر برای شبکه ارتباطی استفاده شده است.

- شریان درجه یک با عرض ۸۰ تا ۱۰۰ متر
- شریان درجه دو با عرض ۶۰ تا ۸۰ متر
- خیابان های جمع و پخش کننده اصلی با عرض ۵۰ تا ۶۰ متر
- خیابان های جمع و پخش کننده فرعی با عرض ۳۰ تا ۵۰ متر
- خیابان های محلی با عرض کم تر از ۲۰ متر


لازم به ذکر است که این عرض ها تقریبی بوده و نمی توان عملکرد شبکه ارتباطی را دقیقاً مطابق با عرض بخصوص در مناطق توسعه یافته تعیین نمود.

خیابان های شریانی درجه یک راه هایی هستند که خاصیت دسترسی به آن ها تقریباً صفر بوده و وظیفه اصلی آن ها برقراری ارتباط مستقیم میان مناطق مختلف است.

خیابان های شریانی درجه دو برای ایجاد ارتباط میان مناطق مختلف طراحی می گردند. دسترسی به این راه ها به صورت نیمه کنترل شده و تقاطع های آن ها در دوره طرح نه صورت همسطح با چراغ راهنمایی با قابلیت غیرهمسطح شدن در آینده در تقاطع های با شریانی درجه یک پیش بینی شده اند. این خیابان های تنها مجاز به اتصال با انشعاب از شریانی های درجه یک از یک سو و از سوی دیگر خیابان های جمع و پخش کننده اصلی و فرعی هستند.

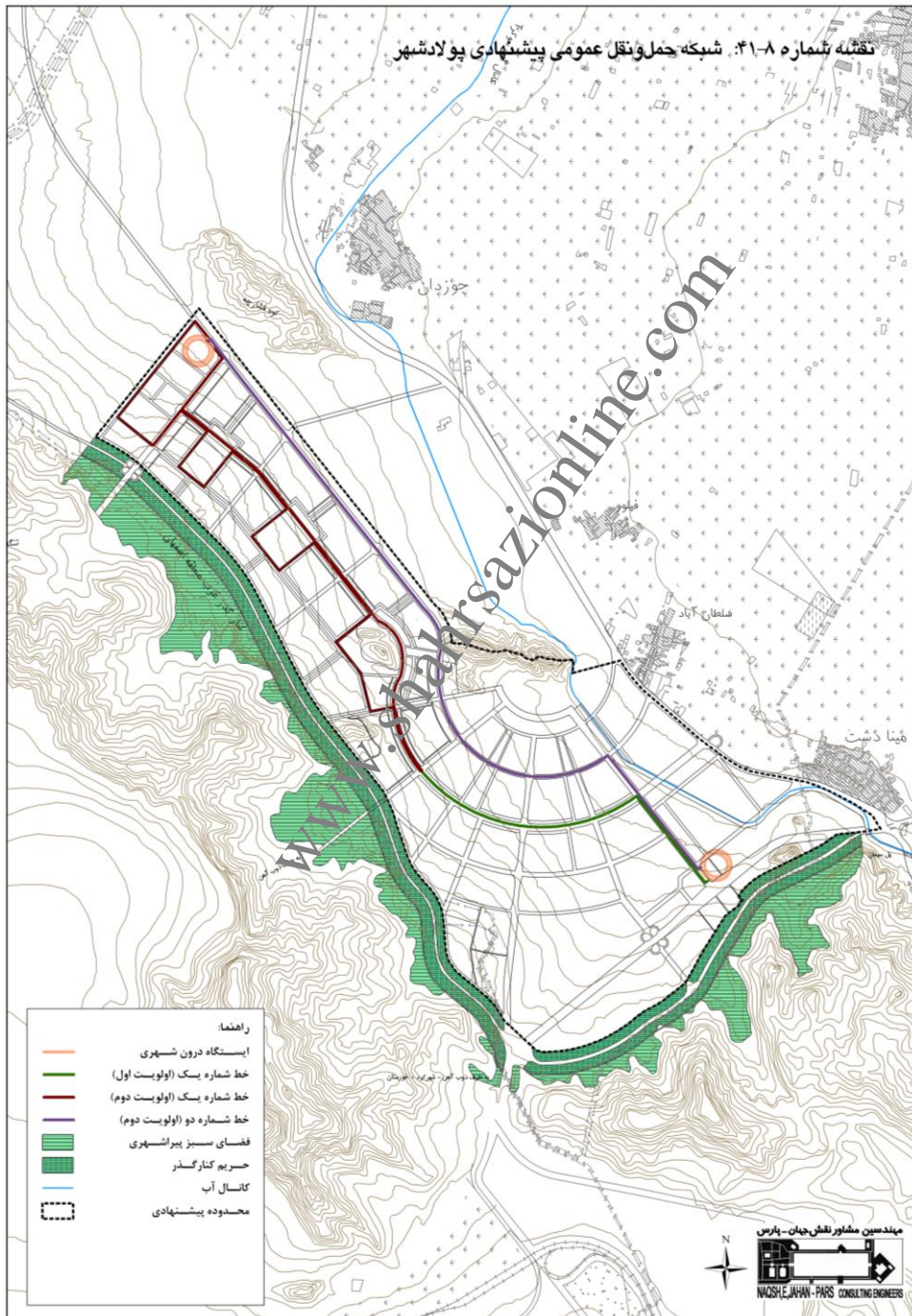
خیابان های جمع و پخش کننده اصلی در داخل مناطق مسکونی، تجاری یا خدماتی احداث شده و از خیابان های شریانی درجه دو منشعب و یا به آن ها متصل می شوند. این نوع خیابان ها به حجم متوسط بار و مسافر در سرعت متوسط خدمات داده و خاصیت دسترسی و جابجایی در آن ها تقریباً از سهم مساوی برخوردار است. تقاطع های این راه ها به صورت همسطح و به وسیله چراغ های راهنمایی کنترل می شود.

وظیفه اصلی خیابان های جمع کننده و پخش کننده فرعی، تأمین دسترسی بوده و این خیابان ها از یک سو به خیابان های محلی و از سوی دیگر به خیابان های جمع و پخش کننده اصلی متصل می گردند. مناسب ترین نوع تقاطع ها در این خیابان ها سه راهی است و در طراحی سعی شده است در این نوع ارتباطات از تقاطع های چهار راه کم تر استفاده شود.

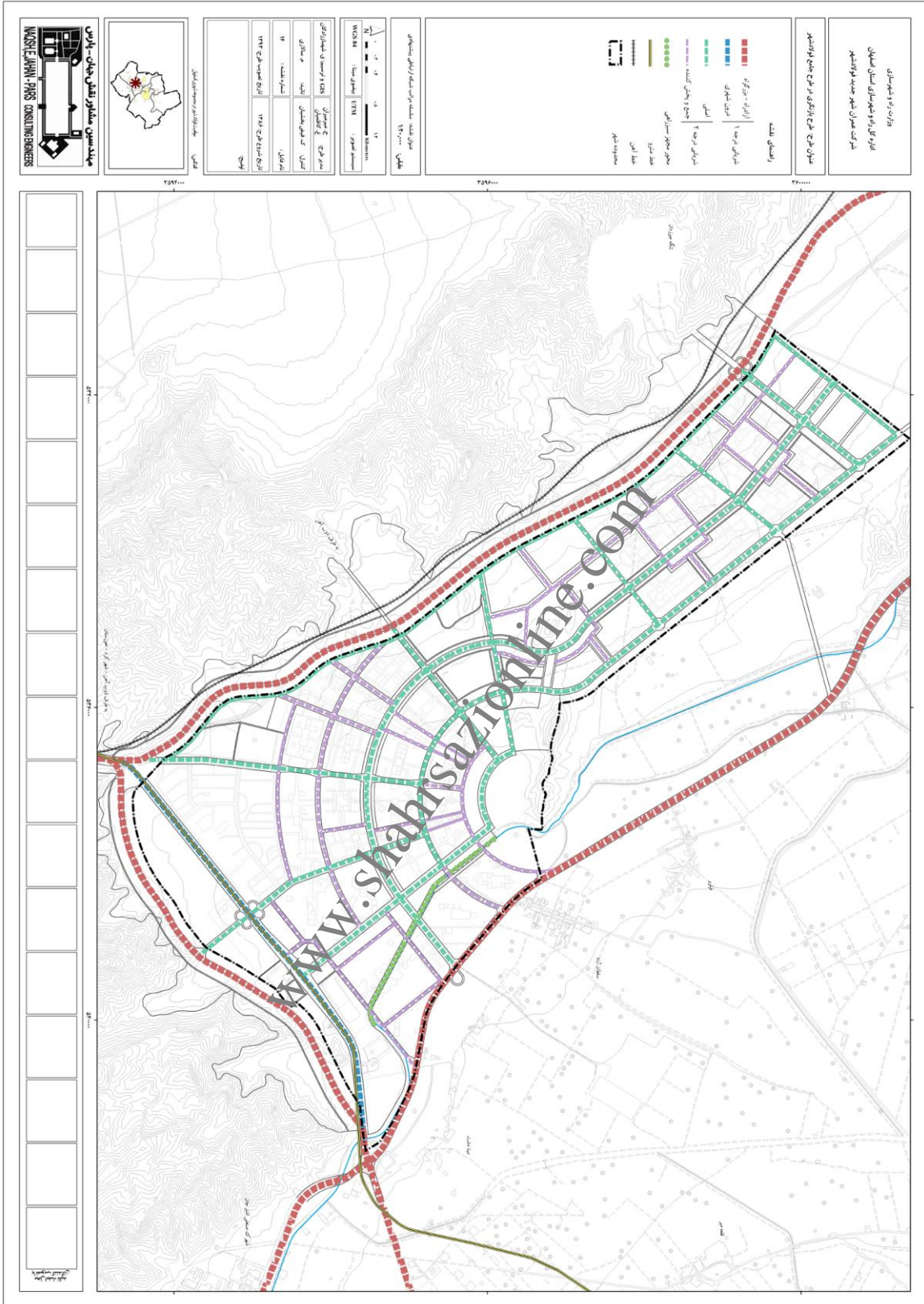
| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه های توسعه و عمران شهر |
| | ۲۰ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

خیابان‌های محلی عمدتاً به عابرین پیاده و یا به وسیله نقلیه فقط در نقش دسترسی خدمات داده و می‌باید به کمک تمهیداتی در طرح تفصیلی آینده حرکت وسایل نقلیه موتوری و ترافیک عبوری در آن‌ها محدود گردد. در این باره می‌توان به تمهیداتی از قبیل بن‌بست ترافیکی کردن کوچه‌ها، تنگ نمودن موضعی معابر و یا ایجاد اختلاف ارتفاع یا پلکان در گذرگاه‌ها اشاره کرد.

نقشه شماره ۹-۴۱ سلسله‌مراتب عملکردی و عرض معابر شهر و نقشه شماره ۱۰-۴۱ الگوی مقاطع عرضی را نشان می‌دهند.



نقشه شماره ۸-۴۱: شبکه حمل و نقل عمومی پیشنهادی پولادشهر



نقشه شماره ۹-۴۱: سلسله مراتب شبکه ارتباطی پیشنهادی پولادشهر

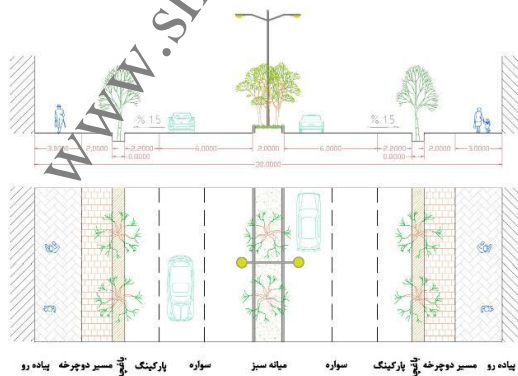
نقشه شماره ۱۰-۴۱: الگوی پیشنهادی مقاطع عرضی



مقطع عرضی پیشنهادی معابر ۵۰ متری



مقطع عرضی پیشنهادی معبر ۴۰ متری مجاور حریم کنارگذر



مقطع عرضی پیشنهادی معابر ۳۰ متری



نقشه شماره ۱۰-۴۱: الگوی پیشنهادی مقاطع عرضی

نقشه شماره ۱۰-۴۱: الگوی پیشنهادی مقاطع عرضی



مقطع عرضی پیشنهادی معابر ۸ متری



۷-۱-۴- نقشه مرحله بندی اجرای پروژه خیابان‌ها و سایر پروژه‌های مربوط به شرکت عمران

شهر

مرحله بندی و یا همان اولویت بندی پروژه‌های شرکت عمران شهر می باید متأثر از مرحله بندی توسعه آتی شهر باشد. پروژه‌هایی که شرکت عمران شهر یا شهرداری در شهر اجرا می کنند، شامل پروژه‌های کلان و خرد هستند. انتظار از این بخش در طرح بازنگری معطوف به پروژه‌های کلان است. بدیهی است سطح برخورد با این موضوع در طرح تفصیلی بسیار خردتر خواهد بود.

پروژه‌های کلان پیشنهادی در شهر پولادشهر که مختص به شرکت عمران شهر بوده به دو دسته اصلی تقسیم بندی می شوند:

الف - شبکه‌های ارتباطی

ب - کاربری‌های خدماتی

در ادامه به شرح هر یک از موارد مذکور پرداخته می شود.

۷-۱-۴-۱- مرحله بندی اجرای پروژه‌های شبکه ارتباطی

بر اساس مطالعات انجام گرفته، یکی از سیاست‌های طرح بازنگری، تثبیت آن بخش از شبکه پیشنهادی طرح جامع پیشین است که اجرا نشده و قابلیت اجرایی بالایی دارند. علاوه بر این‌ها برخی از قسمت‌های شبکه معابر با توجه به نیازهای جدید، اصلاح شده و در برخی موارد شبکه جدیدی پیشنهاد شده است.

تمامی شبکه‌های پیشنهاد شده احدائی در قسمت توسعه جدید شهری، با توجه به توان مالی شرکت عمران شهر و شهرداری، قابلیت ایجاد در کل دوره طرح را دارند. مهم ترین این معابر، محورهای ارتباطی مراکز برزن‌ها، محور مرکز شهری و محورهای حدفاصل برزن‌ها در قسمت توسعه جدید شهری هستند. نکته حائز اهمیت در این باره اینکه پروژه‌های مطرح شده دارای اهمیت اجرایی و اولویت بسیار بالا هستند.

همچنین تقاطع‌ها و گره‌های اصلی ترافیکی شهر پولادشهر نیز مورد توجه قرار گرفته و شرکت عمران شهر یا شهرداری می بایست نسبت به اصلاح هندسی و ترافیکی این تقاطع‌ها و به ویژه گره‌های اصلی ورودی شهر اقدام کند.

۷-۱-۴-۲- مرحله بندی اجرای کاربری‌های متعلق به شرکت عمران شهر

پروژه‌های متعلق به شرکت عمران شهر پولادشهر در دو بخش پروژه‌های اختصاصی و پروژه‌های مشترک با سایر دستگاه‌ها معرفی می شوند. مهم ترین پروژه‌های پیشنهادی به تفکیک کاربری‌ها عبارتند از:

الف- پارک، فضای سبز و جنگل کاری

- پارک اصلی و مرکزی واقع در حلقه مرکزی شهر (تپه مارماضه).
- فضای سبز حاشیه کنارگذر غربی.
- جنگل کاری واقع در جنوب شرق شهر.

- فضای سبز حاشیه دوطرف کانال سوکرا.
- ...

ب- سایر پروژه‌ها


مهم‌ترین پروژه‌های متعلق به شرکت عمران شهر پولادشهر به جز کاربری فضای سبز و پارک عبارتند از:

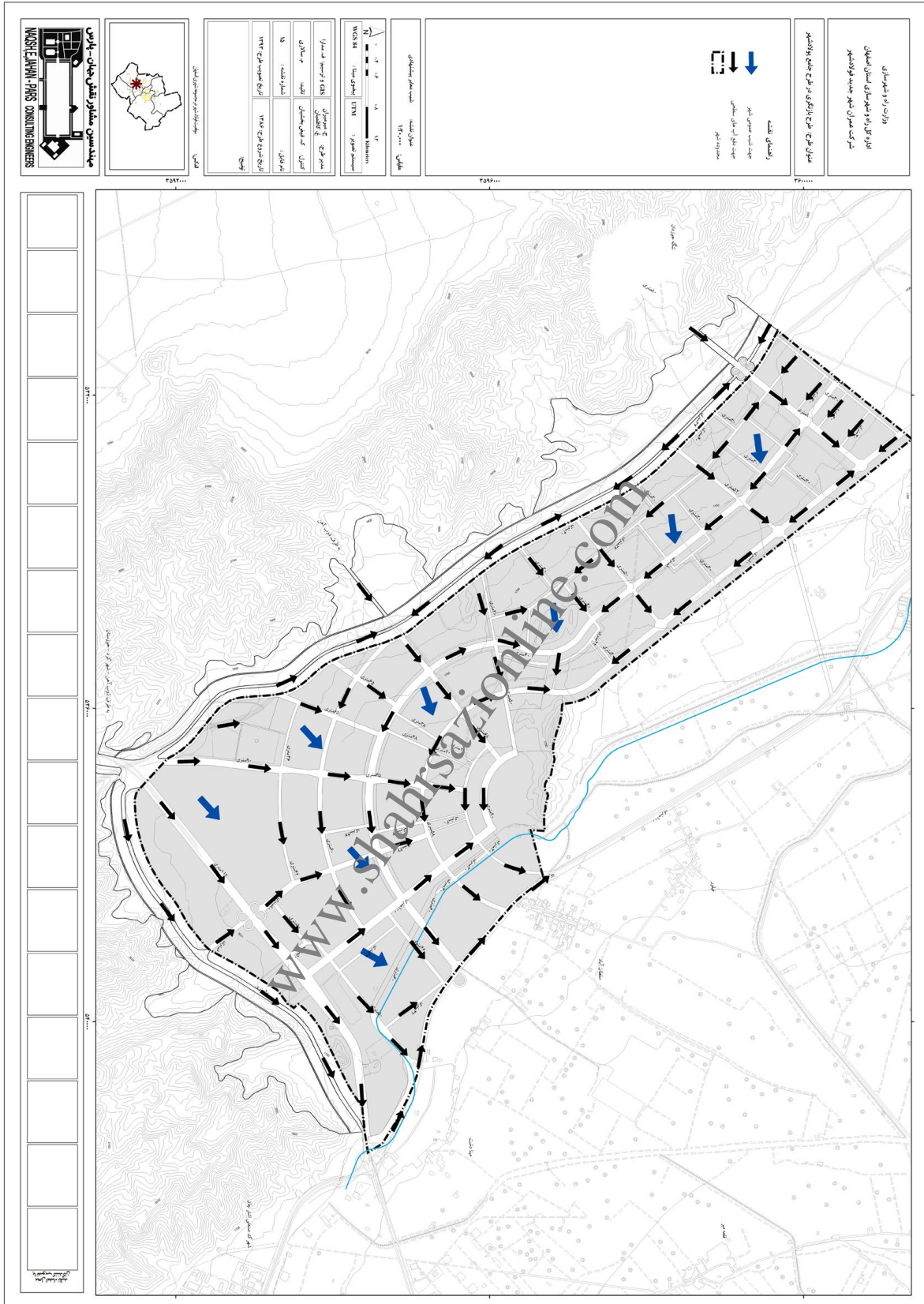
- محور توریستی - فرهنگی (مجهز سبزه‌راهی) واقع در اطراف کانال سوکرا با مشارکت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری.
- پایانه‌های مسافربری درون و برون شهری واقع در ورودی‌های شهر.
- منطقه خدمات کارگاهی واقع در مجاورت کوه فشارچه و جاده نجف آباد با مشارکت سازمان صنایع و معادن.
- مجموعه ورزشی شهر با همکاری سازمان تربیت بدنی.
- مجتمع نمایشگاهی - تجاری و گردشگری واقع در جنوب شهر.
- مراکز تجهیزات شهری با مشارکت سایر دستگاه‌ها.
- ...

۸-۱-۴- نقشه شیب خیابان‌ها و نحوه دفع آب‌های رو زمینی در شهر

در محث شیب و جهت‌های اصلی آن براساس بررسی‌های وضع موجود و مهم‌ترین ویژگی‌های شهر در این خصوص و با توجه به شبکه‌های ارتباطی جدید، زهکش‌های طبیعی موجود، مشاهدات میدانی و نقشه‌های توپوگرافیکی شهر که دارای کدهای ارتفاعی هستند بهینه‌ترین جهت‌های دفع آب‌های سطحی مشخص گردید. شیب عمومی شهر (شیب غالب) جنوب غربی - شمال شرقی است و میزان آن با وجود ناچیز بودن، در تعیین این جهت‌ها نقش بارزی داشته‌اند.

با توجه به شرایط حاکم پیشنهاد می‌شود که در بخش مطالعات و طراحی دفع آب‌های سطحی شهر از سیستم مختلط جوی و باغچه استفاده شود و برای دفع آب‌های سطحی در خیابان‌های با عرض بیشتر از سیستم جدول بندی و کانو استفاده گردد (نقشه شماره ۱۱-۴۱).

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۲۶ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



نقشه شماره ۱۱-۴۱: شیب معابر پیشنهادی پولادشهر

۹-۱-۴- نقشه‌های مربوط به تفکیک وظایف شرکت عمران شهر جدید پولادشهر و سایر سازمان‌های مسئول در عمران شهر

تأثیرگذارترین سازمان‌های موثر در عمران شهر پولادشهر عبارتند از سازمان عمران شهر جدید، شهرداری، آموزش و پرورش، آموزش عالی، بهداشت و درمان، تربیت بدنی و در مورد خاص پولادشهر تعاونی‌های مسکن به عنوان مجموعه‌ساز. در طرح بازنگری، محل استقرار عملکردهای مورد نظر مشخص می‌شود. به عبارتی در شهر عملکردهای محله‌ای- برزن و شهری استقرار می‌یابند. این عمل امکان انتخاب مکان برای سازمان‌ها و ادارات برای فعالیت‌ها را هم به صورت ثابت و هم به صورت سیال و منعطف فراهم می‌سازد. علاوه بر کاربری‌های تثبیت شده طرح جامع پیشین برخی فعالیت‌های کلان نیز توسط طرح بازنگری پیشنهاد شده است که این دو در مجموع فعالیت‌ها و کاربری‌های عمده پیشنهادی را شامل می‌شوند.

پروژه‌های پیشنهادی دارای ویژگی‌ها و مشخصاتی به شرح زیرند:

- برخی پروژه‌ها فقط مربوط به شرکت عمران شهر است و برخی پروژه‌ها بین شرکت عمران شهر، شهرداری و یک یا حتی چند سازمان دیگر مشترک اند.
- پروژه‌های مختص شرکت عمران شهر جدید پولادشهر عبارتند از فضاهای سبز، پارک و جنگل- کاری، کلیه شبکه معابر پیشنهادی، پایانه مسافربری، مجتمع نمایشگاهی و ... همچنین کاربری‌هایی چون محور توریستی فرهنگی و نیز اراضی اختصاص یافته به خدمات کارگاهی غیرمباحم، تجهیزات شهری، مجموعه ورزشی سایت‌های اداری و حرایم کنارگذر از جمله طرح‌هایی هستند که به صورت مشترک با سایر دستگاه‌ها می‌توانند اجرا شوند.

سازمان‌های تربیت بدنی، بهداشت و درمان، آموزش و پرورش و ارشاد اسلامی نیز بر حسب پروژه‌های پیشنهادی می‌توانند عهده‌دار اجرای آن‌ها گردند. در شهر پولادشهر دانشگاه فناوری اطلاعات و علوم مخابراتی با اجرای طرح توسعه دانشگاه از جمله دستگاه‌هایی است که نقش بارزی در توسعه شهر خواهد داشت. همچنین بخشی از پروژه‌ها نیز می‌توانند توسط بخش خصوصی اجرا گردند.

۱۰-۱-۴- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری

نظر به اهمیت این بند و استفاده آسان‌تر از آن و با توجه به حجم قابل توجه آن ضوابط و مقررات طرح به صورت یک جلد مجزا تدوین شده است. جلد چهارم گزارش‌های طرح بازنگری در طرح جامع شهر پولادشهر با عنوان «کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری» این موضوع را پوشش داده است، لذا از تکرار آن در این قسمت خودداری می‌شود.

۱۱-۱-۴- پیش‌بینی نیازهای آبی شهر در زمینه تأسیسات شهری (از قبیل آب، فاضلاب و

(...)

تأمین بعضی از خدمات شهری از جمله آب، دفع فاضلاب، برق، تلفن و گاز، زیربنای توسعه مجتمع‌های زیستی به حساب می‌آیند. این خدمات حداقل نیازهای ضروری برای تداوم حیات سکونتگاه‌ها هستند و برنامه‌ریزان و متخصصان امور شهری توجه خاصی را در برنامه‌های خود به آن‌ها دارند. در مطالعات طرح بازنگری میزان کمی و کیفی تأسیسات شهری بررسی شده و در این قسمت میزان نیاز به شبکه‌های آب و فاضلاب و تصفیه‌خانه‌های مربوطه برآورد می‌شود.

همان‌طور که در گزارش جلد دوم عنوان شد، میزان آب مصرفی سالانه در وضع موجود حدود ۴۹۵۴ هزار مترمکعب است. میزان متوسط مصرف سرانه آب در سال ۱۴۰۰ و بر اساس تراز جامع آب و انرژی مصوب، به ۲۵۰ لیتر در روز خواهد رسید که این مقدار، کمی زیاد به نظر می‌رسد و با توجه به ظرفیت جمعیتی ۳۵۰ هزار نفری، رقمی در حدود ۳۲۰۰۰ هزار مترمکعب در سال را به دنبال خواهد داشت. بر اساس تراز جامع آب و انرژی،

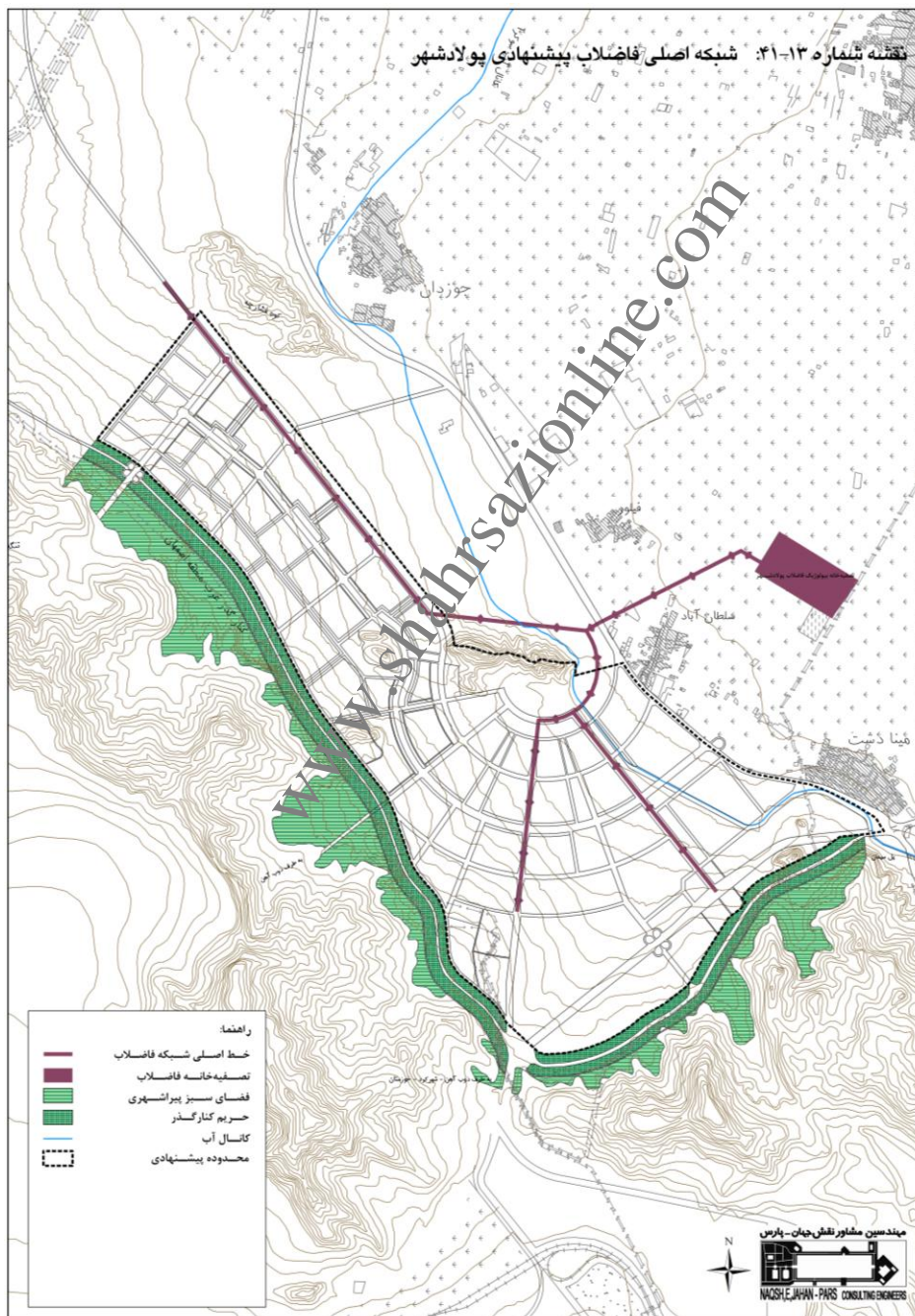
- ۷۴ درصد برای تأمین مصارف شرب و بهداشت
- ۱۰ درصد برای تأمین مصارف صنعتی - کارگاهی
- ۱۶ درصد برای تأمین مصارف سبز و محیط زیست صرف خواهد شد. بنا بر تراز فوق، تأمین این مقدار آب در طرح جامع به نحو زیر تأمین خواهد شد؛
- معادل ۶۷ درصد آن از محل آب‌های سطحی (زاینده‌رود)
- معادل ۱۵ درصد آن از محل آب‌های زیرزمینی
- معادل ۱۸ درصد آن از محل آب‌های بازیافتی

مطالعات شرکت مهندسين مشاور آبسو پیش‌بینی استحصال این مقدار آب را به شرح زیر انجام داده است؛
الف - از طریق چاه‌های موجود و یا چاه‌هایی که در آینده احداث خواهند شد. پتانسیل‌های موجود و چاه‌های مورد استفاده نشان دهنده این واقعیت است که بدون در نظر گرفتن کیفیت آب، مقدار آب قابل حصول از سفره آب‌های زیرزمینی می‌تواند به مراتب بیش از این مقدار باشد.


ب - از آب‌های سطحی و از طرق:

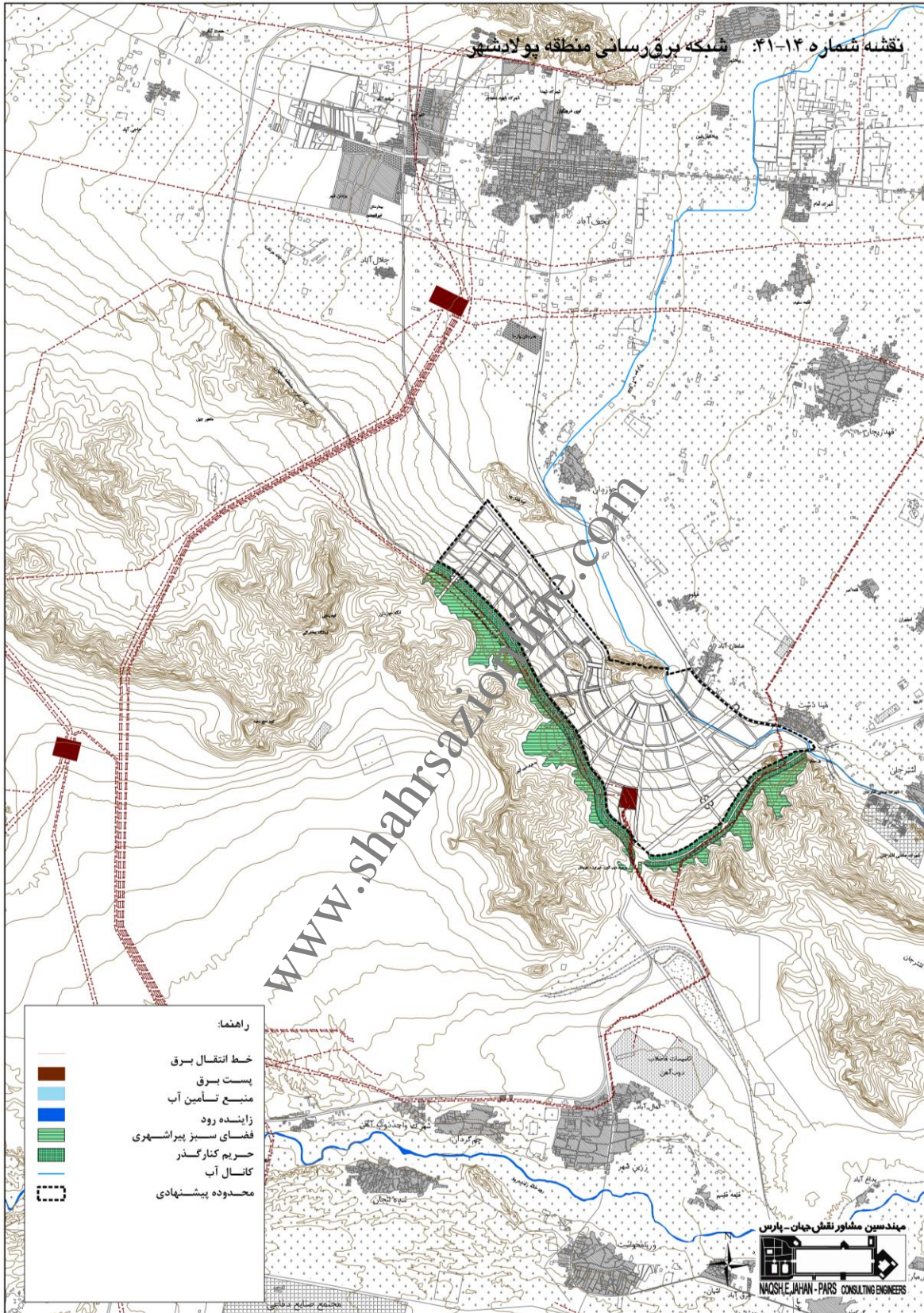
- تصفیه‌خانه باباشیخ‌علی و با استفاده از تونل‌ها و خطوط لوله موجود.
 - چاه‌های احداثی فلمن در حاشیه زاینده‌رود در محلی بالاتر از زرین‌شهر در حوالی چمگردان و احداث تأسیسات پمپاژ و کلرزنی و لوله‌کشی از مسیرهای مجاز.
- با توجه به ظرفیت تصفیه‌خانه باباشیخ‌علی و امکان انتقال آب بیشتر به آن، امکان تأمین آب پولادشهر در حد یک متر مکعب بر ثانیه از این تصفیه‌خانه وجود دارد.
- حدود ۱۸ درصد از آب مصرفی از طریق بازیافت پیش‌بینی شده که این مقدار عمدتاً از بازیافت و پساب تصفیه شده فاضلاب‌های پولادشهر برگشته و به مصارف فضای سبز شهری خواهد رسید.

شهر پولادشهر در وضع موجود دارای شبکه جمع‌آوری فاضلاب مجزا است. ضریب برگشت پساب در شهر پولادشهر برابر ۹۰ درصد در نظر گرفته شده است. با احتساب این ضریب برای جمعیت ۳۵۰ هزار نفری مقدار فاضلاب تولید شده برابر ۲۸۸۰۰ هزار متر مکعب خواهد بود. در حال حاضر در قسمت شرقی شهر و خارج از محدوده قانونی آن، تصفیه خانه بیولوژیک فاضلاب قرار دارد که به نظر می‌رسد جوابگوی نیاز تأسیساتی شهر در توسعه مرحله اول (منطقه یک) خواهد بود. پس از توسعه شهر در منطقه دو، به دلیل جانمایی مناسب این تصفیه خانه نیاز به توسعه آن در اراضی اطراف و گسترش و پیشرفته کردن تجهیزات آن است. نقشه شماره ۴۱-۱۳ شبکه فاضلاب پیشنهادی شهر پولادشهر را نشان می‌دهند.



نقشه شماره ۴۱-۱۳: شبکه اصلی فاضلاب پیشنهادی پولادشهر

| | | |
|---|------|---|
|  مهندسین مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۳۱ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |



نقشه شماره ۱۴-۴۱: شبکه برق رسانی منطقه پولادشهر

۱۲-۱-۴- پیش بینی نحوه ایجاد و توسعه تجهیزات شهری (گورستان، سیستم دفع زباله، آتش نشانی و غیره)

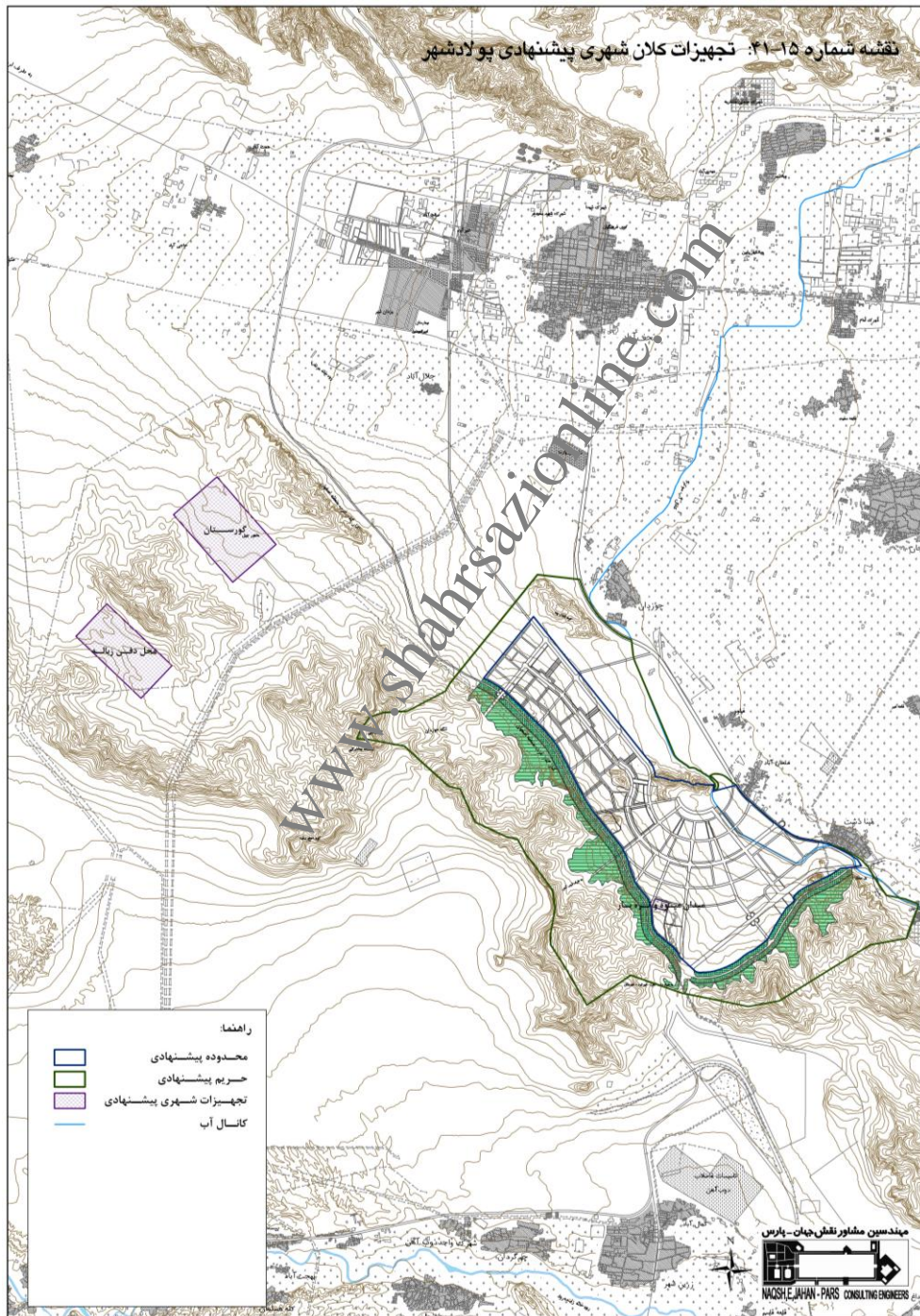
از جمله مهم ترین تجهیزات شهری، گورستان است که طبق ضوابط مکان یابی کاربری های ناسازگار یکی از کاربری های ناسازگار با بافت شهری محسوب می شود. در حال حاضر، گورستان شهر پولادشهر در داخل محدوده شهری واقع شده است و به لحاظ توسعه فضایی نیز با مشکل روبرو است. در طرح جامع پیشین، محل گورستان شهر در نقطه ای واقع در میان دو کوه به نام های کوه گری و کوه ارن پیشنهاد شده بود. این نقطه به گونه ای است که از نظر جهت غالب باد، حفاظت به وسیله کوه های پیرامون، جهت آب های سطحی، جهت آب های زیرزمینی، فاصله تا شهرهای پولادشهر و نجف آباد و نداشتن ارزش کشاورزی و مرتعی، مناسب به نظر می رسد. مساحت این اراضی حدود ۱۱۰۰ هکتار است که با سرانه ۶ مترمربع برای هر آرامگاه، ظرفیت خاک سپاری حدود ۱/۸ میلیون نفر را دارد.

در طرح جامع ناحیه اصفهان، این نقطه جزء مراتع متوسط است که احداث تأسیسات و تجهیزات شهری در آن به صورت مشروط، مجاز است. به این معنا که با رعایت ضوابط مربوط به احداث حریم سبز، جانمایی گورستان در آن بلامانع خواهد بود.


در طرح مجموعه شهری اصفهان، با تحلیل داده های جغرافیایی (GIS) و با به کارگیری معیارهای گوناگون همچون فاصله از شهرها، کاربری موجود زمین، فاصله از راه ها، فاصله از آب های سطحی و شیب زمین، مناطق مختلف محدوده مجموعه شهری اصفهان با دیگر بر انتخاب طرح جامع پیشین پولادشهر، صحنه گذاشته است. در طرح مجموعه شهری اصفهان، انتخاب این مکان با این ملاحظات صورت گرفته است که بتواند نیازهای مشترک و درازمدت شهرهای پولادشهر و نجف آباد و آبادی های مجاور آن ها را پاسخ دهد. از آن جایی که این اراضی در حدفاصل این دو شهر جای دارد و طبق آخرین تصمیمات استانی قرار بر آن است که اراضی مابین این دو شهر به خدمات مشترک و منطقه ای اختصاص یابد، این انتخاب، درست و منطقی بوده و مکان یابی گورستان در آن توصیه می شود. از این رو در طرح جدید نیز این پهنه تثبیت می شود. همچنین با آغاز بهره برداری از گورستان جدید، استفاده از گورستان جنوبی شهر (مزار شهیدان) متوقف و به فضای سبز با استقرار عملکردهای فرهنگی با حفظ گلزار شهیدان تبدیل خواهد شد.

در خصوص استقرار مرکز جمع آوری زباله، می توان از اراضی غربی شهر واقع در دامنه رشته کوه زرد مطبخ استفاده کرد. این پهنه بهترین شرایط را به منظور استقرار این گونه فعالیت ها از نظر جنبه های طبیعی، زیرساختی و ارتباطی داراست. همچنین لزوم ایجاد واحدهای صنعتی بازیافت زباله و کمپوست به منظور تبدیل این ذخیره به مواد قابل استفاده دیگر در چرخه زیست برای شهر پولادشهر ضروری است. لازم به ذکر است این اقدام علاوه بر حفاظت های زیست محیطی، در توانمندسازی عرصه های اقتصادی - اجتماعی نیز تأثیر به سزایی دارد. در این زمینه اقداماتی در چارچوب همکاری های منطقه ای شهرداری های منطقه غرب مجموعه شهری اصفهان انجام شده است که ضمن تأیید این اقدام، تقویت آن توصیه می شود.

در حال حاضر یک واحد آتش‌نشانی در شهر پولادشهر وجود دارد که کل شهر را زیر پوشش خود آورده است. به دلیل نامناسب بودن جانمایی این مکان و استقرار آن در پهنه مرکزی شهر و در مکان میدان اصلی آتی شهر، پیشنهاد می‌شود این واحد در یکی از مرکز برزن‌های C و یا D احداث شود. در مرحله دوم توسعه پیشنهاد می‌شود دو واحد مجهز دیگر در مرکز برزن‌های توسعه احداث گردند. این ایستگاه‌های آتش‌نشانی از نظر قطعه تفکیکی آن می‌بایست حداقل ۵۰۰۰ متر مربع زمین را به خود اختصاص دهند. نقشه شماره ۱۵-۴۱، محل استقرار و موقعیت تجهیزات شهری پیشنهادی پولادشهر را نشان می‌دهد.



نقشه شماره ۱۵-۴۱: تجهیزات کلان شهری پیشنهادی پولادشهر

| | | |
|---|------|---|
|  مهندسین مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۳۴ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

۱۳-۱-۴- ارائه پیشنهادها و توصیه‌های کلی، در زمینه چگونگی استفاده از استعدادها و امکانات رشد و توسعه اقتصادی شهر

در این بخش از مطالعات سیاست‌ها و توصیه‌های کلی در خصوص نحوه استفاده از استعدادها و امکانات و ایجاد شرایط مناسب رشد و توسعه اقتصادی شهر پولادشهر ارائه می‌شود. از آنجایی که توسعه فرایندی پویا و چندبعدی است، به هماهنگی و توازن در سیاست‌ها و عملکرد بخش‌های مختلف اقتصادی نیاز دارد. برای این که این سیاست‌ها از اثربخشی مناسبی برخوردار باشند باید از استعدادها و امکانات منطقه استفاده کنند.

شهر پولادشهر به لحاظ قرارگیری در مسیر جاده اصفهان - شهرکرد و مرکز صنعتی ذوب آهن اصفهان، وجود شهرک صنعتی اشترجان و همجواری با شهر اصفهان به عنوان یکی از قطب‌های برتر صنعتی کشور با دسترسی آسان به صنایع مادر، از شرایط مناسبی برای رشد و توسعه اقتصادی برخوردار است.

بدین سان با توجه به استعدادها و امکانات شهر پولادشهر، راهکارها و سیاست‌های کلی به‌منظور فعال شدن و شکوفایی این استعدادها ارائه می‌شود. اهم این راهکارها که در راستای ارتقاء رشد اقتصادی و سطح رفاه ساکنین منطقه حائز اهمیت هستند، عبارتند از:

- توجه به بخش خصوصی و ایجاد زمینه‌های حضور فعال آن در عرصه‌های اقتصادی.
- ایجاد شرایط لازم برای رشد و توسعه بنگاه‌های کوچک‌مقیاس.
- تلاش برای حذف و حل موانع قانونی و اداری، سرمایه‌گذاری و جذب و تشکیل سرمایه.
- استفاده از الگوهای مدرن بازرگانی و تقویت زیربنای لازم.
- تنوع بخشی به فعالیت‌ها و گسترش و تقویت پیوند میان بخش‌های اقتصادی به‌منظور ایجاد و انباشت ارزش افزوده.
- تأکید و توجه به فعالیت‌های دانش پایه.
- استفاده از قابلیت‌های ممتاز شهر به‌خصوص وجود ظرفیت‌های بالا در زمینه ساخت و ساز.
- کنترل و تحدید هزینه‌های خدمات اداری و صرف آن در فعالیت‌های عمران و توسعه شهر.

۱۴-۱-۴- گزارش توجیهی، جداول و نمودارهای مربوط به طرح‌ها و نقشه‌های فوق به تفکیک وضع موجود و پیشنهادی

مطالعات مربوطه و ابزارهای بیان نوشتاری و تصویری طرح بازنگری در طرح جامع شهر پولادشهر به شرح زیر است:

- جلد اول: بررسی و شناخت وضع موجود شهر (بخش اول) که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها، نقشه‌ها، تصاویر مربوطه در قالب ۱۰۶ صفحه است.
- جلد دوم: بررسی و شناخت وضع موجود شهر (بخش دوم) که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها، نقشه‌ها و تصاویر مربوطه در قالب ۸۸ صفحه است.

- جلد سوم: تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها، نقشه‌ها و نمودارهای مربوطه در قالب ۹۳ صفحه است.
- جلد چهارم: مطالعات حمل‌ونقل و ترافیک شهر که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها و نقشه‌های و تصاویر مربوطه در قالب ۹۸ صفحه است.
- جلد پنجم: تهیه طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و عمران شهر که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها و نقشه‌های مربوطه در قالب ۴۹ صفحه است.
- جلد ششم: مطالعات و تدوین راهبردهای عمومی توسعه حریم که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها و نقشه‌ها مربوطه در قالب ۱۸ صفحه است.
- جلد هفتم: کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری که شامل گزارش‌های توجیهی، جدول‌ها و تصاویر مربوطه در قالب ۱۰۰ صفحه است.
- جلد هشتم: گزیده قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی مرتبط با امور شهری که شامل گزارش‌های توجیهی و جدول‌های مربوطه در قالب ۵۴ صفحه است.

۲-۴- تهیه برنامه‌های توسعه و عمران شهر

تأکید بر عملی بودن تصمیمات برنامه‌ریزی و اجرای طرح توسعه و عمران شهر یکی از ویژگی‌های ماهوی برنامه‌ریزی راهبردی است. در تدوین برنامه‌های توسعه و عمران شهر، نوع اقدامات اجرایی، سازماندهی عملیات و نحوه نظارت و نیز نهادهای مسئول اجرایی، تعیین می‌شوند.

در این طرح بر اساس نظام جدید کاربری اراضی و شبکه راه‌های شهری و نیازهای ضروری شهر در وضع موجود برنامه‌های پیشنهادی ارائه می‌شود. مجموع برنامه‌های پیشنهادی طرح جامع جدید به سه دسته اصلی قابل تقسیم‌بندی هستند.

دسته نخست: برنامه‌هایی که منجر به توسعه شهر می‌شوند ولیکن دارای تجلی کالبدی آنی نیستند. این برنامه‌ها که در سیستم‌های محیطی، اجتماعی، اقتصادی و فضایی جای می‌گیرند دارای تجلی کالبدی نبوده و بیشتر موضوعی محسوب می‌شوند.

دسته دوم: برنامه‌های توسعه بیشتر دارای تجلی کالبدی بوده و به مستحدثات ختم می‌شوند. برخی از این برنامه‌ها و پروژه‌های توسعه بخشی محسوب شده و مجریان خاص (وزارت خانه‌های مربوط) دارند و در مطالعات طرح جامع جدید شهر کم‌تر بدان‌ها پرداخته می‌شود (مانند گازرسانی، فاضلاب شهری، احداث مراکز پست و ...). برخی دیگر از این پروژه‌ها که تحت عنوان کاربری‌های کلان و عمده پیشنهادی طرح جامع مطرح می‌شوند، (برخی از این پیشنهادها تثبیت شده از طرح جامع پیشین و برخی دیگر پیشنهادهای جدید طرح جامع هستند) از ضرورت‌های توسعه شهر محسوب شده و می‌بایست در طول دوره طرح اجرا گردند. پروژه‌های مذکور در بخش تهیه طرح توسعه و عمران شهر (طرح توسعه کالبدی بند ۲-۴) آورده شده‌اند. در این بخش طرح‌های میان مدت و سپس کوتاه‌مدت پروژه‌های مذکور طبقه‌بندی می‌شوند.

دسته سوم؛ علاوه بر موارد یاد شده و حتی شاید در تلفیق با برخی از پیشنهادهای پیشین فهرستی از پروژه‌های موضعی با عنوان طرح‌های تفصیلی موضعی در این طرح شناسایی و پیشنهاد گردیدند.

پروژه‌های یادشده که در مرحله بعدی طرح جامع و پس از تهیه طرح پایه تفصیلی شهر هر یک می‌توانند پروژه‌های خاص باشند و در حد تفصیل مورد بررسی قرار گیرند عبارتند از:


- طرح‌های آماده‌سازی برزن D و ناحیه مختلط مسکونی - کار و فعالیت.
- طرح طراحی شهری محور توریستی - فرهنگی واقع در اطراف کانال سوکرا.
- طرح ساماندهی مبادی ورودی شهر (به ویژه مبدأ اصلی از اصفهان و ...).
- طرح بهسازی تقاطع‌های مهم شهر (تقاطع محور R۳ با کنارگذر غرب و بزرگراه اصفهان - ذوب‌آهن در گردنه گاویسه و ...).
- طرح امکان‌سنجی تبدیل گورستان جنوبی به پارک و فضای سبز با حفظ گلزار شهیدان.
- طرح امکان‌سنجی و توسعه ورزشگاه بزرگ پولادشهر.
- و ...

۱-۲-۴- برنامه عمرانی میان مدت شهر

دوره برنامه‌ریزی طرح جامع پولادشهر به دو برنامه پنجساله قابل تفکیک است. همان‌گونه که در قسمت مربوط به وضعیت شهرداری پولادشهر از نظر پرسنل و وضعیت مالی اشاره شد، عدم تهیه برنامه پنجساله لطمات اقتصادی بر پیکره مالی شهر، شرکت عمران شهر و شهرداری وارد ساخته است. فواصل تأمین اعتبار مالی و پرداخت آن‌ها و تأخیراتی که در این بین به دلیل نبود برنامه میان‌مدت و بلندمدت به وجود آمده، خود از دید اقتصادی قابل تأمل است. اما طرح جامع دارای دو دوره میان‌مدت و بلندمدت در زمینه برنامه‌ریزی شهر است. گنجاندن حداقل آن بخش از برنامه‌های عمرانی که به اجرای طرح جامع شهر توسط شرکت عمران شهر و شهرداری ارتباط دارد، ایشان را به مسیری سوق می‌دهد که اجرای آن خالی از منفعت نبوده و برای شهروندان پولادشهر در دوره طی طرح، دستاوردهای مهمی به ارمغان خواهد آورد.

برنامه‌ریزی طرح جامع پولادشهر، علاوه بر ساماندهی و ایجاد انتظام کالبدی و فضایی شهری، برنامه‌ای منسجم و جامع در خصوص ایجاد راهکارهای لازم به منظور توسعه شهر و برنامه‌ای است کالبدی و اقتصادی برای استقرار خدمات شهری که در حال حاضر پولادشهر فاقد آن بوده و در گسترش دهه آتی به همراه افزایش تعداد جمعیت شهر نیاز به چنین خدماتی احساس می‌شود.


پروژه‌ها و فعالیت‌های عمرانی عمده پولادشهر که عمده‌تاً توسط شرکت عمران شهر جدید انجام می‌گیرد، شامل طرح آماده‌سازی برزن D و ناحیه مختلط مسکونی - کار و فعالیت، احداث تقاطع غیرهم‌سطح میان محور جداکننده برزن F و حوزه خدمات شهری با کنارگذر غربی، احداث زیرگذر در محور R۴ در محل تقاطع با کنارگذر غربی، احداث شبکه معابر در منطقه دو (توسعه آتی)، احداث کنارگذر جنوبی، احداث مجتمع نمایشگاهی - تجاری و تفریحی واقع در جنوب شهر، توسعه ورزشگاه بزرگ پولادشهر، توسعه تصفیه‌خانه بیولوژیک فاضلاب پولادشهر، احداث مجموعه جنگلی - تفریحی حاشیه جنوبی شهر، جنگل‌کاری‌های دامنه

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسين مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۳۷ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

شرقی رشته کوه‌پنجی با عنوان حوزه سبز پیراشهری، احداث محور توریستی - فرهنگی واقع در اطراف کانال سوکرا در قسمت توسعه آبی شهر، احداث مجموعه‌های فرهنگی، فراغتی و تفریحی با غلبه فضاهای سبز و باز مطابق با منطق اقتصاد فضا، ساماندهی صنایع و خدمات شهری است که در برنامه با هدف‌های حفاظتی و کنترل آلاینده‌ها و همچنین ایمن‌سازی و آرام‌سازی و ساماندهی نظام حرکت مورد نیاز شهر خواهد بود. این پروژه‌ها و فعالیت‌های عمرانی در دو حوزه «توسعه و ساخت» و «تغییر و ساماندهی» تفکیک‌پذیر است (جدول شماره ۱-۴۲).

در حال حاضر طرح‌هایی که به حل مشکلات عبور و مرور ترافیک شهری، ایجاد و نگهداری فضای سبز تجهیز شده، احداث آتش‌نشانی، گورستان و غسلخانه، کشتارگاه، تأسیسات حفاظتی، بهسازی محیط شهری و امثال آن در فضاهای ساخته شده شهر که در فصول زیرمجموعه هزینه‌های عمرانی سالیانه شهرداری شهر قرار می‌گیرد، به مدیریت شهری و شهرداری ارتباط می‌یابد. ایجاد اماکن ورزشی، تأسیسات فرهنگی و توریستی، هدایت و دفع آب‌های سطحی، ایجاد سایر تأسیسات و تسهیلات شهری و بهبود امور شهری نیز در سرفصل‌های برنامه عمرانی شهرداری گنجانده شده اما به طور عام تأمین اعتبارات مالی در خصوص تأسیسات ورزشی، آموزشی، فرهنگی و توریستی، آب‌های سطحی و فاضلاب و آب‌رسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، ارتباطات و مخابرات و امثال آن متولیان خاص خود را در شهرهای مختلف دارند که در قالب طرح‌های عمرانی کوتاه‌مدت یک‌ساله و میان‌مدت پنج‌ساله به تأمین اعتبارات در قالب اعتبارات استانی به موقع خود اقدام می‌نمایند. عمده خدماتی که شهرداری پولادشهر در بخش ساخته شده شهر (منطقه یک) در قالب وظایف فعلی به عهده دارد به شرح ذیل قابل ارائه است:

- تنظیف محیط شهری.
 - توسعه و بهبود طرح تأسیسات جمع آوری و دفع زباله شهری، آتش‌نشانی.
 - رفع آلودگی‌های محیطی در شهر.
 - بهسازی سیستم دفع آب‌های سطحی.
 - کنترل امور ساختمانی و صدور مجوز ساخت و ساز.
 - کنترل توسعه شهری از طریق طرح جامع.
 - احداث پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی (پارک‌های محله‌ای - ناحیه‌ای و شهری، فضاهای سبز حاشیه معابر و فضاهای سبز نواری).
 - توسعه معابر، احداث معابر جدید مصوب طرح، طرح تعریض معابر و اجرای فضاهای شهری چون تقاطع‌ها، میادین و امثال آن.
 - اجرا و توسعه و تجهیز سیستم شبکه عبور و مرور شهری، پایانه درون‌شهری، مسافربری، باربری، پارکینگ‌های عمومی.
 - اجرای طرح‌های درآمدزا و توسعه مراکز خدماتی چون مجتمع‌های تجاری - خدماتی.
- در طول دوره اجرای طرح، عملیات اجرایی در زمینه تأمین خدمات عمومی و رفاهی بر عهده سازمان‌های مسئول به شرح ذیل خواهد بود:

| | | |
|---|------|---|
|  مهندسین مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS | صفحه | تهیه طرح و برنامه‌های توسعه و عمران شهر |
| | ۳۸ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

- توسعه فضاهای آموزشی و احداث فضاهای مورد نیاز در سطوح کودکستان تا دبیرستان و مراکز کار و دانش توسط آموزش و پرورش شهرستان لنجان در شهر طبق طرح پیشنهادی.
- احداث و توسعه فضاهای درمانی - بهداشتی توسط اداره کل بهداشت و درمان شهرستان و بخش خصوصی.
- توسعه و ایجاد مراکز ورزشی (ورزشگاه، زمین‌های ورزشی مراکز برزن و محله‌های شهری) توسط سازمان تربیت‌بدنی و با همکاری شهرداری و شرکت عمران شهر و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی.
- ایجاد و توسعه مراکز اداری و انتظامی توسط سازمان‌های مسئول در امور اداری و انتظامی (فرمانداری شهرستان - سازمان انتظامی شهرستان).
- ایجاد مراکز گذران اوقات فراغت و مراکز فرهنگی، تأسیسات پذیرایی - تفریحی و گردشگری توسط اداره ارشاد اسلامی و با همکاری شهرداری و شرکت عمران شهر و تشویق بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری و احداث این مراکز.
- توسعه و تجهیز شبکه‌های زیربنایی و تأسیسات شهری (آب - برق - تلفن - گاز) با توجه به برنامه‌های سازمان‌های مسئول در این امر و پیگیری شرکت عمران و شهرداری در هماهنگی اجرای این برنامه‌ها.

www.shahrsazionline.com

جدول شماره ۱-۴۲: طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی میان مدت طرح بازنگری در طرح جامع پولادشهر

| ردیف | حوزه اقدام | طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی | سازمان اجرایی | هدف |
|------|------------------|--|---|---|
| ۱ | توسعه و ساخت | طرح‌های آماده‌سازی برزن D و ناحیه مختلط مسکونی - کار و فعالیت | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | تأمین نیازهای سکونتی و فعالیتی شهر و توسعه آتی |
| ۲ | توسعه و ساخت | احداث تقاطع غیر هم‌سطح میان محور جداکننده برزن‌های F و حوزه خدمات شهری با کنارگذر غربی | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایمن‌سازی و ساماندهی نظام حرکت در سطح شهر و ارتباط آن با پیرامون |
| ۳ | توسعه و ساخت | احداث زیرگذر در محور R۴ در محل تقاطع با کنارگذر غربی | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایمن‌سازی و ایجاد دسترسی به باغستان امام و پهنه سبز پیراشهری |
| ۴ | توسعه و ساخت | احداث شبکه معابر در منطقه دو (توسعه آتی) | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | توسعه نظام حرکت در سطح شهر و در کنار توسعه مسکونی |
| ۵ | توسعه و ساخت | احداث کنارگذر جنوبی | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | انتقال سفرهای عبوری اصفهان - ذوب آهن از پلیس راه تا گردنه گاوپیس به این محور |
| ۶ | توسعه و ساخت | احداث مجتمع نمایشگاهی - تجاری و تفریحی واقع در جنوب شهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فعالیت‌های خدماتی به منظور تأمین خدمات منطقه اصفهان و تغییر نقش شهر به سمت شهری با عملکردهای خدماتی |
| ۷ | توسعه و ساخت | توسعه ورزشگاه بزرگ پولادشهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر - اداره تربیت بدنی شهرستان لنجان | گسترش فعالیت‌های ورزشی و توسعه روان |
| ۸ | توسعه و ساخت | توسعه تصفیه خانه بیولوژیک فاضلاب پولادشهر | شرکت آب و فاضلاب - شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | کنترل زیست محیطی آلودگی آب و خاک شهر و محدوده بلافصل آن |
| ۹ | توسعه و ساخت | احداث مجموعه جنگلی - تفریحی حاشیه جنوبی شهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فضاهای گذران اوقات فراغت برای شهر و پیرامون آن |
| ۱۰ | توسعه و ساخت | جنگل کاری‌های دامنه شرقی رشته کوه پنجی با عنوان حوزه سبز پیراشهری | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | حمایت از قدرت پالایندگی محیط زیست طبیعی در فیلتراسیون آلودگی ناشی از فعالیت‌های صنعتی (کارخانه ذوب آهن) |
| ۱۱ | توسعه و ساخت | احداث محور توریستی - فرهنگی واقع در اطراف کانال سوکرا در قسمت توسعه آتی شهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فضاهای تعاملی فرهنگی - فراغتی به منظور رفاه عمومی شهروندان |
| ۱۲ | توسعه و ساخت | احداث مجموعه‌های فرهنگی، فراغتی و تفریحی با غلبه فضاهای سبز و باز مطابق با منطق اقتصاد فضا | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد مراکز تفریحی و تعاملی اجتماعات محلی |
| ۱۳ | تغییر و ساماندهی | طرح بازیافت زباله شهر با همکاری‌های منطقه‌ای | شهرداری پولادشهر - بخش خصوصی | تجدیدپذیری و تبدیل مواد برای استفاده در فعالیت‌های مختلف اقتصادی |
| ۱۴ | تغییر و ساماندهی | ساماندهی صنایع و خدمات شهری | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ساماندهی کالبدی فضایی و زیست محیطی صنایع و خدمات شهری |
| ۱۵ | تغییر و ساماندهی | طرح تشکیل صندوق‌های اعتباری - مالی به منظور تقویت مشارکت مردمی در اشتغال‌زایی | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر - شهرداری پولادشهر | توجه به بخش خصوصی و ایجاد زمینه‌های حضور فعال آن در عرصه‌های اقتصادی |
| ۱۶ | توسعه و ساخت | طرح تقویت و احداث مراکز فنی و حرفه‌ای در آموزش نیروی کار جوان | اداره کار و امور اجتماعی شهرستان لنجان | آموزش نیروی کار متخصص برای ورود به عرصه‌های اقتصادی |
| ۱۷ | تغییر و ساماندهی | برنامه ایجاد سازوکارهای مناسب همکاری مستمر و فراگیر شهروندان در اجرای طرح‌های شهری | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | افزایش مشارکت شهروندان در فعالیت‌های شهر |

۴-۲-۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت شرکت عمران شهر جدید و شهرداری پولادشهر

برنامه‌های عمرانی کوتاه مدت پیشنهادی پولادشهر که توسط شرکت عمران شهر و شهرداری انجام می‌گیرد، شامل طرح ساماندهی ورودی اصلی شهر از سمت اصفهان، طرح‌های مراکز برزن‌های سه‌گانه A، B و C، طرح هدایت و دفع آب‌های سطحی شهر، تکمیل سلسله مراتب شبکه دسترسی‌ها در اراضی خالی منطقه یک و دارای طرح آماده‌سازی، طرح احداث گورستان جدید شهر و طرح تبدیل گورستان جنوبی به پارک و فضای سبز با حفظ گلزار شهیدان است.

همچنین به منظور ارتقاء کیفیت زندگی شهر، طرح‌های طراحی شهری مرکز اصلی شهر، پارک اصلی و مرکزی واقع در حلقه مرکزی شهر و طرح محور توریستی - فرهنگی واقع در اطراف کانال سوکرا در منطقه یک پولادشهر در اولویت اجرایی قرار دارند (جدول شماره ۲-۴۲).

| جدول شماره ۲-۴۲: طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی کوتاه مدت طرح بازنگری در طرح جامع پولادشهر | | | |
|--|--|--|---|
| ردیف | طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی | سازمان اجرایی | هدف |
| ۱ | طرح ساماندهی ورودی اصلی شهر از سمت اصفهان | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ساماندهی ورودی اصلی شهر و هویت بخشی به آن |
| ۲ | طرح‌های مراکز برزن‌های سه‌گانه A، B و C | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فضاهای خدماتی به منظور رفاه عمومی شهروندان |
| ۳ | طرح هدایت و دفع آب‌های سطحی شهر | شرکت عمران شهر جدید + شهرداری پولادشهر | رفع محدودیت‌های زیرساختی و زهکشی در سطح شهر |
| ۴ | تکمیل سلسله مراتب شبکه دسترسی‌ها در اراضی خالی منطقه یک و دارای طرح آماده‌سازی | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | توسعه نظام حرکت در سطح شهر و در کنار توسعه مسکونی |
| ۵ | طرح تبدیل گورستان جنوبی به پارک و فضای سبز با حفظ گلزار شهیدان | شهرداری پولادشهر | خارج سازی گورستان از محدوده شهر و تبدیل آن به پارک و فضای سبز با استقرار عملکردهای فرهنگی |
| ۶ | طرح احداث گورستان جدید شهر | شهرداری پولادشهر | خارج سازی گورستان از محدوده شهر |
| ۷ | طرح طراحی شهری مرکز اصلی شهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فضاهای تعاملی فرهنگی - فراغتی و همچنین فضاهای خدماتی به منظور رفاه عمومی شهروندان |
| ۸ | پارک اصلی و مرکزی واقع در حلقه مرکزی شهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فضاهای تعاملی فرهنگی - فراغتی به منظور رفاه عمومی شهروندان |
| ۹ | طرح محور توریستی - فرهنگی واقع در اطراف کانال سوکرا در منطقه یک پولادشهر | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر | ایجاد فضاهای تعاملی فرهنگی - فراغتی به منظور رفاه عمومی شهروندان |

۳-۲-۴- برنامه کوتاه مدت تفکیک شده سایر سازمان های مؤثر در عمران شهر

از برنامه های عمرانی کوتاه مدت شهر می توان به احداث تقاطع غیر هم سطح محور R۳ با کنارگذر غرب و بزرگراه اصفهان - ذوب آهن در گردنه گاوپیسه توسط شرکت عمران شهر جدید پولادشهر و اداره کل راه و ترابری استان اصفهان، ایجاد مراکز بهداشتی و درمانی و خدمات اجتماعی توسط دانشگاه علوم پزشکی اصفهان و سازمان تأمین اجتماعی شهرستان لنجان، احداث فضاهای آموزشی از پیش دبستانی تا متوسطه توسط اداره آموزش و پرورش شهرستان لنجان، احداث مرکز آموزشی فنی- حرفه ای از طریق سازمان آموزش فنی و حرفه ای و احداث ورزشگاه مخصوص بانوان توسط شرکت عمران شهر جدید پولادشهر و اداره تربیت بدنی شهرستان لنجان اشاره کرد (جدول شماره ۳-۴۲).

الف - آموزش و پرورش شهرستان


- تهیه برنامه اجرایی و اولویت های مورد نظر در شروع احداث ساختمان مراکز آموزشی در شهر که در خصوص احداث مراکز آموزشی کودکان تا دبیرستان و مدارس حرفه ای کار و دانش و تجهیز اماکن آموزشی مورد نظر است.
- جلب نظر خیرین مدرسه ساز از طریق دعوت از متمکین شهر در جلساتی در شهرداری و آموزش و پرورش برای ساخت مراکز آموزشی در شهر.
- جلب نظر بخش خصوصی در احداث و تجهیز مدارس غیرانتفاعی در شهر.

ب - سازمان تربیت بدنی

- شناسایی زمین های ورزشی شهری در طرح جامع (کاربری شهری) و برآورد میزان نیازهای آتی در طرح جامع و سپس طرح تفصیلی شهر (مراکز محله و ناحیه).
- گنجاندن اعتبارات لازم برای ساخت فضاهای پیشنهادی ورزشی شهری در طرح جامع و از طریق اعتبارات سالانه استانی در طرح های پنجساله (پنجساله اول).
- جلب سرمایه گذاران بخش خصوصی در مشارکت با این سازمان در تهیه فضاهای ورزشی خصوصی شهری (مشارکت در ساخت با همکاری صاحبان زمین های ورزشی در طرح جامع).

پ - فرمانداری شهرستان

- تهیه طرح مجتمع های اداری در طرح جامع با توجه به نیازهای ادارات و سازمان های مستقر در شهر.
- جلب نظر مسئولان استان در تخصیص اعتبار برای ساخت فضاهای اداری در طرح جامع و سپس تفکیک و واگذاری به ادارات نیازمند به فضای اداری و ایجاد امکانات و تسهیلات برای مردم شهر در مراجعه برای انجام امور اداری.

| | | |
|--|------|---|
|  <p>مهندسین مشاور نقش جهان - پارس NAQSH-E JAHAN - PARS CONSULTING ENGINEERS</p> | صفحه | تهیه طرح و برنامه های توسعه و عمران شهر |
| | ۴۲ | بازنگری طرح جامع پولادشهر |

ت - سازمان‌های مسئول در تامین نیازهای تاسیسات زیر بنایی شهری

- اجرای طرح‌های آبرسانی شهری و شناسایی مخازن و منابع آب مورد نیاز جمعیت تا انتهای دوره برنامه‌ریزی طرح با تأمین اعتبار لازم برای تکمیل مطالعات و اجرای طرح‌های آبرسانی.
- تأمین اعتبار برای رفع مشکلات موجود شبکه آبرسانی و کاهش بهینه افت در شبکه آبرسانی موجود.
- تأمین اعتبارات برای طراحی و اجرای شبکه آبرسانی در بخش‌های توسعه جدید شهر در طرح جامع.
- اجرای طرح فاضلاب و دفع آب‌های سطحی پس از تصویب طرح مطالعات فاضلاب و جمع‌آوری آب‌های سطحی پولادشهر.

| جدول شماره ۳-۴۲: برنامه‌های کوتاه‌مدت سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر | | |
|---|--|---|
| ردیف | طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی | سازمان اجرایی |
| ۱ | احداث مراکز بهداشتی - درمانی و خدمات اجتماعی | دانشگاه علوم پزشکی اصفهان - سازمان تأمین اجتماعی شهرستان لنجان |
| ۲ | احداث فضاهای آموزشی از پیش دبستانی تا متوسطه در برزن- های مختلف | اداره آموزش و پرورش شهرستان لنجان |
| ۳ | احداث مرکز آموزشی فنی - حرفه‌ای در حوزه خدمات شهری | سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای |
| ۴ | احداث مجتمع ورزشی مخصوص بانوان | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر - اداره تربیت بدنی شهرستان لنجان |
| ۵ | احداث تقاطع غیر هم‌سطح محور R۳ با کنارگذر غرب و بزرگراه اصفهان - ذوب آهن در گردنه گاوپیس | شرکت عمران شهر جدید پولادشهر + اداره کل راه و ترابری استان اصفهان |