

#### 4- خصوصیات کالبدی

##### 4-1- ارزیابی طرح‌های هادی با جامع و تفصیلی مصوب قبلی شهر و محدوده‌ها و نتایج آنها

ارزیابی طرح‌های توسعه شهری از دو جهت اهمیت دارد یکی از نظر کمی که در واقع صحت پیش بینی طرح مصوب را از حیث تقاضاهای آتی برای فعالیت‌های مختلف مورد بررسی قرار می‌دهد؛ دوم از نظر فضایی که میزان تحقق پذیری کاربری‌های مختلف را از نظر مکانی ارزیابی می‌کند. در این راستا به منظور بررسی وضعیت تحقق پذیری هر دو رویکرد (هم از نظر پیش بینی تقاضا و هم از نظر پیش بینی مکان) مورد توجه قرار گرفت<sup>1</sup>. همچنین بر پایه درجه اهمیت فعالیت‌ها و بر مبنای متغیرهای موثر بر تحقق پذیری و ماهیت فعالیت تحلیل‌های ویژه‌ای در ارتباط با برخی از کاربری‌ها که پیکره اصلی شهر را شامل می‌شوند صورت گرفته که در ادامه بدان پرداخته می‌شود.

طرح هادی شهر بنک به مهندسين مشاور مآب در سال 1389 ابلاغ و افق طرح مزبور یک دوره ده ساله از تاریخ ابلاغ مدنظر قرار گرفته شد. در این مطالعه ارزیابی کمی و مکانی کاربری‌های پیشنهادی با چند سال (حدوداً 4 سال) کمتر از اتمام افق طرح هادی مورد بررسی قرار داده می‌شود. لازم به ذکر است که این مساله در توضیح و تفسیر ارزیابی دخالت داده شد. در ادامه به بررسی هریک از کارکردهای اصلی شهر در زیر مجموعه کلان آن پرداخته می‌شود:


##### 1-1-4- کاربری مسکونی

جدول صفحه بعد روند تغییرات کاربری اراضی و میزان تحقق پذیری طرح هادی را در ارتباط با کاربری مسکونی نشان می‌دهد. مساحت کاربری مسکونی در طرح هادی در افق طرح معادل 189/3 هکتار بوده که از این مقدار 76 هکتار به کاربری مسکونی، 3 هکتار در حال ساخت، 31 هکتار به اراضی بایر، 52 هکتار به اراضی کشاورزی، 12 هکتار به معابر و مابقی به فعالیت‌های دیگر در افق طرح (یا وضع موجود 1389) تخصیص یافته است.

بنابراین با توجه به میزان پیشنهاد شده با احتساب مساحت مربوط به فضای در حال ساخت و معابر (که به عنوان بخشی از فضای ناخالص مسکونی محسوب می‌گردند) در طرح هادی مصوب، میزان تحقق پذیری این کاربری معادل 48/55٪ می‌باشد.

میزان مغایرت کاربری مسکونی (تبدیلات پیشنهادات کاربری مسکونی طرح هادی به سایر

<sup>1</sup> - محاسبات مذکور از طریق حاصلضرب کاربری موجود در سال 1389 و کاربری پیشنهادی طرح هادی صورت گرفته است

		اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
	1	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

کاربری ها) معادل 7/23٪ و میزان عدم تحقق این کاربری (باقیمانده پیشنهادات کاربری مسکونی طرح هادی در اراضی بایر و کشاورزی) معادل 44/27٪ است که رقم قابل توجهی را به خود اختصاص داده است. به عبارتی طرح هادی در پیش بینی میزان تقاضا برای کاربری مسکونی در افق طرح به میزان 83 هکتار بیش از نیاز این دوره پیشنهاد داده و نیز از نظر مکانی در نزدیک به 7٪ از پیشنهادات خود (میزان مغایرت) ناموفق بوده است. عدم تحقق کاربری مسکونی در قسمت های عمده ای از شهر بیانگر پیش بینی بیش از حد عرضه زمین و در نتیجه ایجاد حقوق مکتسبه به صورت پراکنده گردید.

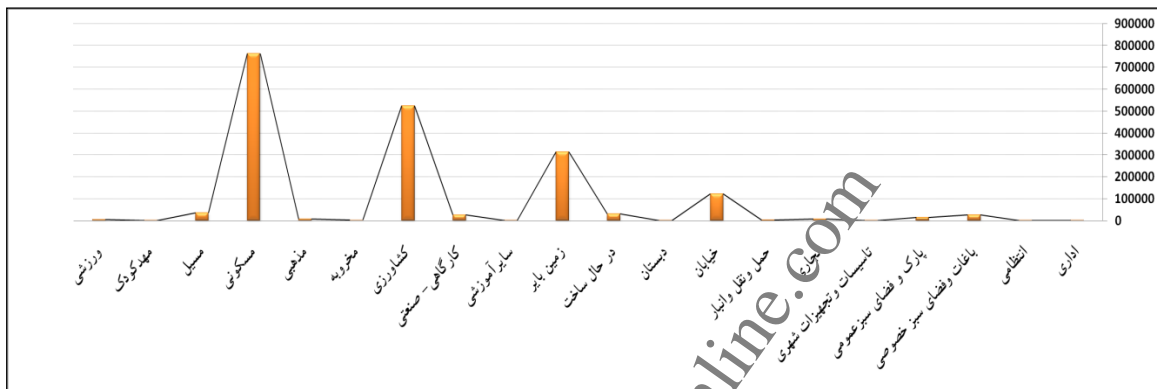
جدول شماره 1-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری مسکونی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها

مسکونی		پیشنهادی طرح هادی	کاربری زمین وضع موجود (سال 1389)
درصد به کل	مساحت (متر مربع)		
0/09	1518	اداری	
0/02	367	انتظامی	
1/58	27172	باغات	
0/90	15550	پارک و فضای سبز	
0/11	1848	تاسیسات و تجهیزات شهری	
0/46	7985	تجاری	
0/24	4069	حمل و نقل و انبارداری	
7/16	123388	معابر	
0/05	870	دبستان	
1/85	31947	در حال ساخت	
18/20	313760	زمین بایر	
0/09	1518	سایر آموزشی	
1/48	25550	صنعتی گروه الف	
30/40	524207	کشاورزی	
0/12	2082	مخروبه	
0/41	7139	مذهبی	
44/24	762812	مسکونی	
2/08	35949	طبیعی	
0/01	122	مهد کودک	
0/30	5166	ورزشی	
100/00	1893011	مجموع	
48/50		میزان تحقق پذیری	
44/27		عدم تحقق	
7/23		مغایرت	

ماخذ: مطالعات مشاور و طرح هادی مصوب.

از بین کاربری های مذکور، کاربری مسیل با حدوداً 2٪ و کاربری کارگاهی با 1/5٪ بیشترین تقاضاهایی بوده اند که در پیشنهادات مسکونی طرح هادی بروز فضایی یافته اند. همچنین قسمتی از فضاهای کلان مسکونی پیشنهادی (مسکونی ناخالص) به خیابان های محلی اختصاص یافته است که مساحت آن به عنوان تحقق مسکونی لحاظ گردیده است. لازم به ذکر است که به دلیل عدم شکلگیری ساماندهی مسیل<sup>1</sup> مطابق با برنامه های مصوب عملاً کاربری های پیشنهادی بر روی آن تحقق پذیر نبوده است.

نمودار شماره 1-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری مسکونی پیشنهادی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربری ها



## 2-1-4- کاربری آموزشی

یکی از مهمترین کاربری های شهری که در دوره نیازهای پایه و اساسی شهروندان محسوب می شود کاربری آموزشی است. بر این مبنا این کاربری با تفصیل مورد بررسی قرار گرفته است. از بین 14451 متر مربع کاربری دبستان در افق طرح هادی 5781 متر مربع معادل 40٪ تحقق یافته است و مابقی به کاربری راهنمایی و سایر مراکز آموزشی تغییر زیر فعالیت داده است. کاربری راهنمایی نیز با 8695 متر مربع پیشنهاد کل در طرح مصوب، به 8551 متر مربع تثبیت و 144 متر مربع به علت تعریض تحول یافته است. نکته قابل توجه اینکه عملاً کاربری دبیرستان به کاربری های فرهنگی و سایر مراکز آموزشی تبدیل شده است.

در مجموع می توان گفت که کاربری آموزشی در شهر بنک بدون در نظر گرفتن تبدیل فعالیت های زیر بخش به یکدیگر 98/23٪ تحقق پذیر، 1/71٪ مغایرت با سایر کاربری ها داشته است. به عنوان یک قاعده کلی به نظر میرسد تبدیل پیشنهادات طرح هادی از یک رده آموزشی به رده دیگر در شهر بنک رخ داده است. همچنین بیشترین مغایرت کاربری آموزشی در طرح هادی مربوط به کاربری

<sup>1</sup> در صورت اجرایی شدن برنامه ساماندهی مسیل، این مسیل ها کم عرض شده و در نتیجه بخشی از زمین مربوط به آن آزاد می گردید.

فرهنگی و مسکونی بوده است که با توجه به میزان آن قابل ملاحظه نمی باشد.

جدول شماره 2-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری آموزشی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها

کاربری آموزشی			کاربری آموزشی در افق طرح هادی		
دبیرستان	راهنمایی	دبستان	کاربری زمین وضع موجود (سال 1389)		
0	144	81			خیابان
0	0	5781			دبستان
2830	0	0			دبیرستان
0	8551	4575			راهنمایی
3923	0	3794			سایر آموزشی
87	0	0			فرهنگی-هنری
0	0	220			مسکونی
6840	8695	14451			مجموع


ماخذ: مطالعات مشاور و طرح هادی مصوب.

نمودار شماره 2-2: میزان تحقق پذیری، مغایرت و عدم تحقق کاربری آموزشی



### 3-1-4- کاربری های زیر مجموعه بخش خدمات (عمدتاً غیر انتفاعی)

کاربری درمانی، ورزشی، فرهنگی، تاسیسات و تجهیزات شهری و پارک و فضای سبز در این رده قرار می گیرند. جدول شماره 3-2 وضعیت پیشنهاد طرح هادی را در هر یک از فعالیت های مذکور و تبدیل آن به سایر کاربری ها را نشان می دهد. اهمیت بررسی و ارزیابی تحقق پذیری این کاربری ها از دو جهت اهمیت می یابد: اول اینکه وجود این کاربری ها در شهر به عنوان پاسخ به نیازهای اساسی شهروندان شناخته می شود و دوم غیر انتفاعی بودن ماهیت این فعالیت ها، تحقق پذیری و جذب سرمایه های بخش خصوصی را در این بخش تا حد زیادی تحت تاثیر قرار می دهد.


	4	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

جدول شماره 2-3 : وضعیت تحقق پذیری کاربری های اساسی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها

پیشنهادی طرح هادی					پیشنهادی طرح هادی	کاربری زمین وضع موجود (سال 1389)
ورزشی	تاسیسات و تجهیزات شهری	باغات	فرهنگی - هنری	درمانی		
0	748	0	0	65	اداری	
0	0	25178	0	0	پارک و فضای سبز عمومی	
0	12522	176	0	0	تاسیسات و تجهیزات شهری	
0	0	47	0	35	تجاری	
0	25	2012	0	0	حمل و نقل و انبارداری	
4150	3680	25077	0	6	خیابان	
0	0	281	0	0	دبستان	
0	3	156	0	0	در حال ساخت	
0	0	0	0	2771	درمانی	
0	0	2035	0	0	راهنمایی	
2401	81191	97994	4302	1503	زمین بایر	
0	0	905	0	0	فرهنگی	
0	0	2736	0	13	صنعتی گروه اول	
27371	25445	140823	15579	0	کشاورزی	
0	0	5037	0	0	گورستان	
0	0	0	0	4196	مذهبی	
0	0	49	0	0	مراکز آموزش حرفه ای هنرستان ها	
15	336	600	0	1694	مسکونی	
0	1117	45872	9256	0	طبیعی	
0	0	0	0	0	مهد کودک	
44190	0	151	0	0	ورزشی	
56/56	10/63	7/21	0	26/95	میزان تحقق پذیری از نظر سرانه	
78127	125067	349129	29137	10283	مجموع	


ماخذ : مطالعات مشاور و طرح هادی مصوب.

در طول دوره طرح هادی کاربری درمانی فقط به میزان 26٪ تحقق پذیر بوده است و نزدیک به 0/5 هکتار از یک هکتار پیشنهادی به کاربری مذهبی تبدیل شده است (مغایرت اساسی). کمترین میزان تحقق پذیری در این گروه مربوط به کاربری فرهنگی می باشد. در ارتباط با کاربری فرهنگی می توان گفت که عملاً پیشنهادات طرح قبلی در این زمینه تحقق نیافته است.

	5	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

نقشه شماره 1-2: تحقق پذیری کاربری آموزشی

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

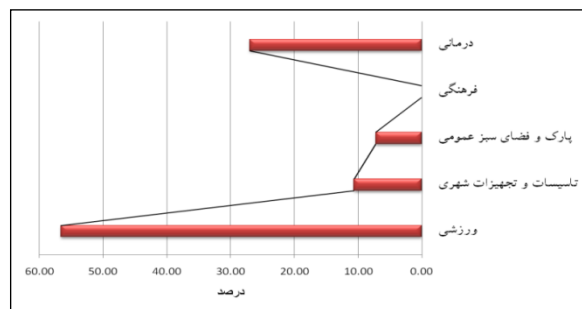
	6	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	---	---

کاربری پارک و فضای سبز از میزان تحقق 7٪ برخوردار است. مهمترین عامل در پایین بودن این نرخ عدم تحقق پذیری در اراضی بایر و کشاورزی (23 هکتار) و عبارتی عدم توانایی مدیریت شهری در تملک این اراضی بوده است. همچنین 2/5 هکتار از پیشنهادات این کاربری در طرح هادی به معابر و 4/5 هکتار مربوط به مسیل بوده که علی رغم پیشنهاد طرح هادی در ارتباط با ساماندهی و تبدیل آن به فضای سبز عملاً وضعیت مسیل های درون شهر به همان حالت گذشته باقیمانده است.

کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری به میزان 10/63٪ تحقق پذیر بوده است. مهمترین علت در پایین بودن این نرخ، عدم تحقق این فعالیت به میزان 85٪ بوده که عبارتی عدم انطباق ظرفیت زیرساخت های پیش بینی شده را با جمعیت در افق طرح نشان می دهد. در واقع پیش بینی طرح هادی در این ارتباط بیش از پتانسیل جمعیتی افق طرح می باشد و این موضوع عدم هماهنگی پیش بینی جمعیت را با پیش بینی عرضه زمین در طرح هادی بیش از پیش نمایان می سازد. 56٪ از مساحت پیشنهادی کاربری ورزشی تحقق یافته که قسمت عمده آن متعلق به مجتمع چند منظوره ورزشی شکل گرفته در مجاورت با محور اصلی شهر می باشد.

میانگین تحقق پذیری این رده از کاربری ها (کاربری های پنج گانه) 20/27٪ می باشد. بیشترین تحقق پذیری مربوط به کاربری ورزشی و کمترین تحقق به کاربری تاسیسات و تجهیزات و کاربری فضای سبز مربوط می شود. از جمله علل در ارتباط با عدم تحقق این رده از کاربری ها عدم ساماندهی مطابق با برنامه های مصوب، عدم هماهنگی بین نیاز سنجی در این بخش با ظرفیت جمعیتی آتی، مکانیابی نامناسب در برخی از نقاط، عدم نظر گرفتن ماهیت کاربری با مساحت آن (مانند کاربری تاسیسات و تجهیزات، تبدیل شدن برخی از مساحت های مربوطه به فعالیت های اداری آن بخش (مانند مستقر شدن فعالیت اداری امور ورزش در کاربری پیشنهادی ورزشی طرح هادی و در نهایت عدم تعادل بین پتانسیل و توانایی مالی مدیریت شهری در تملک فضاهای پیشنهادی طرح هادی با توجه به غیر انتفاعی بودن ماهیت اینگونه فعالیت ها به ویژه در ارتباط با کاربری پارک و فضای سبز عمومی را می توان بر شمرد.

نمودار شماره 3-2: میزان تحقق پذیری کاربری های خدمات اساسی در شهر بنک



#### 4-1-4- کاربری های زیر مجموعه عرصه فعالیت و کار

به طور عمومی تقاضاهایی که مربوط به عرصه فعالیت و کار می باشند از نظر کمی از احتمال تحقق پذیری بالاتری نسبت به سایر عرصه ها ( سکونت، اوقات فراغت و ارتباطات) برخوردارند چراکه بعد از تشکیل این عرصه سایر عرصه ها با تاخیر زمانی خاصی (بسته به عرضه زمین و نوع مالکیت) تاسیس می گردند. همچنین از آنجایی که قسمتی از این عرصه به فعالیت های انتفاعی خصوصی اختصاص دارد امکان تحقق پذیری زودرس (نسبت به افق طرح) در ارتباط با این فعالیت ها وجود دارد.

جدول شماره 4-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری های عرصه فعالیت طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها


پیشنهادی طرح هادی			کاربری های عرصه فعالیت در افق طرح هادی	کاربری زمین وضع موجود (سال 1389)
جهانگردی و پذیرایی	تجاری	اداری		
0	40	1920	اداری	
0	567	0	تفریحی/توریستی	
9	0	0	پارک و فضای سبز	
0	91	156	تاسیسات و تجهیزات شهری	
0	5836	65	تجاری	
0	807	0	حمل و نقل و انبارداری	
243	379	4815	خیابان	
0	601	0	در حال ساخت	
1587	833	15660	زمین بایر	
0	1272	8	صنعتی گروه الف	
18134	0	0	کشاورزی	
0	3408	1735	مسکونی	
9761	0	6868	طبیعی	
0	65/66	22/07	میزان تحقق پذیری	
66/32	6/02	50/15	عدم تحقق	
33/68	28/32	27/78	مغایرت	
29734	13834	31227	مجموع مساحت پیشنهادی طرح هادی	

ماخذ: مطالعات مشاور و طرح هادی مصوب.




نقشه شماره 2-2: تحقق پذیری کاربری پارک و فضای سبز

www.shahrsazionline.com

	9	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	---	---

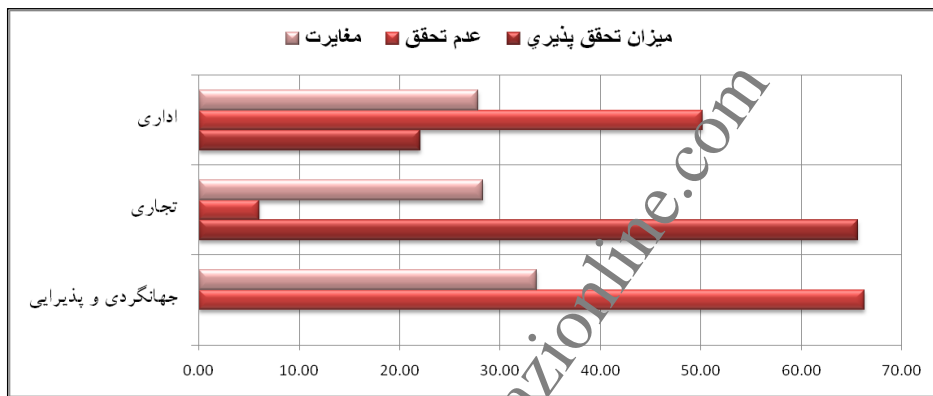
نقشه شماره 3-2: تحقق پذیری کاربری درمانی

www.shahrsazionline.com

	10	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

مجموع مساحت پیشنهادی طرح هادی برای کاربری اداری، تجاری و جهانگردی به ترتیب 31227، 13834 و 29734 متر مربع می باشد که از این میزان 22٪، 65٪ و 0٪ تحقق یافته اند<sup>1</sup>. میزان عدم تحقق در ارتباط با کاربری اداری (حدوداً 60٪) نشاندهنده ضعف مکانیابی صحیح و فیکس کردن کاربری های مربوط به این بخش است. کاربری های انتفاعی تحت تاثیر متغیرهای متعددی در طول دوره طرح در مکانهای مختلف تغییر جهت می دهند و بر این اساس اصولاً پیشنهادات می بایست در بر گیرنده حد. این فعالیت ها باشد و نه تعیین دقیق مکان و اندازه آن. کاربری جهانگردی و پذیرایی و تجاری در این شرایط قرار می گیرد. از جمله عوامل در تحقق پذیری نسبتاً مطلوب کاربری تجاری سیال دیدن این فعالیت است.

نمودار شماره 4-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری های عرصه کار و فعالیت



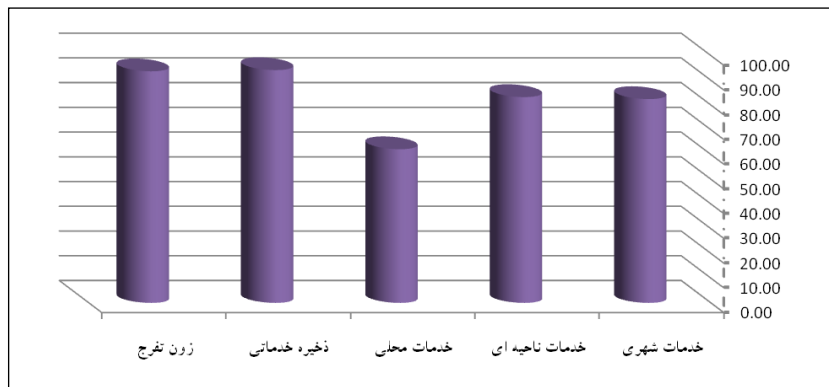
#### 4-1-5- کاربری های ویژه

طرح های توسعه شهری بر اساس شرح خدمات تیب این قابلیت را دارند که بر مبنای تقاضاهای خاصی که در یک سکونتگاه وجود دارد کاربری های ویژه ای را تعریف کنند. در طرح هادی مصوب شهر بنک کاربری زون تفرج، ذخیره خدماتی و خدمات مقیاس محله ناحیه و شهر از جمله این کاربری ها محسوب می شوند. خدمات شهری بصورت پراکنده در دو طرف جاده کنگان - بندرعباس مکانیابی گردید که با توجه حضور اراضی بایر و کشاورزی در این حوزه عملاً تحقق نیافته است. میزان تحقق پذیری خدمات محلی که در این دوره به کاربری های پارک و فضای سبز، تجاری، دبستان و تاسیسات و تجهیزات شهری و کاربری مذهبی و قسمتی نیز به کاربری مسکونی تبدیل شده است وضعیت نسبتاً مطلوب تری را نسبت به سایر کاربری های ویژه نشان می دهد. در واقع عدم جزءی کردن کاربری های مقیاس محله در تحقق پذیری آن نقش بسزایی داشته است که این موضوع می تواند در برنامه ریزی

<sup>1</sup> منظور از تحقق یافتگی در این مطالعه تحقق هم از نظر کمی و هم فضایی است.

آتی فعالیت های این مقیاس مورد توجه قرار گیرد.

نمودار 5-2: میزان عدم تحقق کاربری های ویژه طرح هادی شهر بنک




تحقق پذیری زون تفرج و ذخیره خدماتی بسیار ناچیز بوده است که قسمتی از علت این امر به ماهیت بلند مدت شکل گرفتن فعالیت های مربوط به بخش خدمات و گذران اوقات فراغت بر می گردد؛ البته اختلاف افق طرح هادی (1393) با وضع موجود (1389) نیز مزیر بر این علت می باشد.

میزان تحولات در دوره فوق موارد زیر را آشکار می سازد:

- تحقق پذیری نسبی مطلوب کاربری آموزشی و مسکونی به ویژه از نظر مکانی؛
- عدم نظام پیشنهادات صحیح بر اساس در نظر نگرفتن ماهیت فعالیت بالاخص در ارتباط با کاربری های انتفاعی؛
- سیال دیدن خدمات محلی و در نتیجه شکل گیری خدمات متنوع در مکان های پیشنهادی این کاربری؛
- عرضه زیاد زمین و در نتیجه ایجاد حقوق مکتسبه به صورت پراکنده؛
- تحقق پذیری مطلوب در ارتباط با کاربری ورزشی و تجاری؛
- عدم تحقق در ارتباط با کاربری تاسیسات و تجهیزات و پارک و فضای سبز شهری، فرهنگی و اداری؛
- عدم تحقق در ارتباط با کاربری های ویژه؛

نقشه شماره 4-2: تحقق پذیری کاربری مسکونی

www.shahrsazionline.com

	13	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

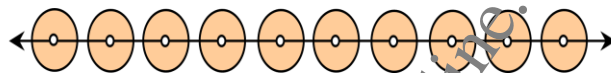
## 2-4- دورنمای شهر (فرم شهر، سیما، منظر، توده و حجم)

### 1-2-4- فرم شهر

فرم شهر شامل کلیه عناصر محیطی است که انسان بطور بالقوه می تواند در ارتباط با آن قرار گیرد؛ یعنی کلیه اطلاعات واقعی در محیط شهر و عناصر تشکیل دهنده فرم شهر می تواند مادی یا غیر مادی باشند.

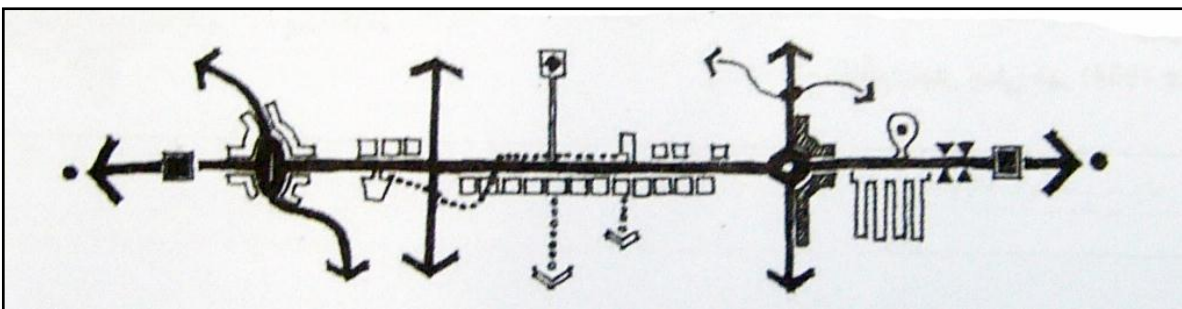
فرم شهر نه فقط ظاهر یا کالبد یک فضا، بلکه معنا، فعالیت ها و کاربری های منتج از آن را نیز شامل می گردد (پاکزاد، 1385، 101). فرم شهر نتیجه توزیع فضایی افراد و فعالیت ها در فضا و همچنین آن دسته از عوامل فیزیکی که در فضا تغییر قابل ملاحظه ای ایجاد کنند (عوامل طبیعی و مصنوعی)؛ می باشد (لینچ، 1981). مثلا عوامل طبیعی و یا ارتباطی در شکل گیری فرم شهر خطی بسیار موثر هستند.

نمودار شماره 6-2: راه عامل ایجاد فرم شهر خطی



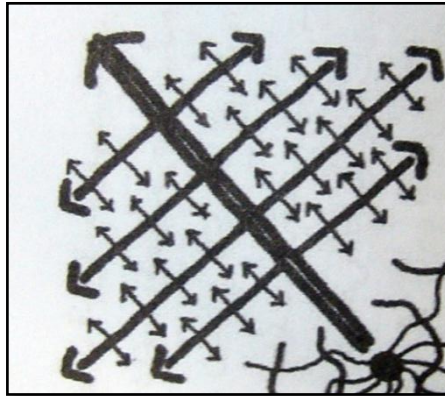
استخوانبندی شهر مجموعه ای است مرکب از یک ستون فقرات و شبکه ای بهم پیوسته و عناصر مختلف و متنوع شهری که شهر را در کلیت آن انسجام می بخشند و در تمامی گستره شهر تا انتهای ترین اجزای آن یعنی محله های مسکونی امتداد می یابد. شهر بنک نیز تحت تاثیر عامل ارتباطی (اتوبان کنگان - بوشهر) فرم خطی به خود گرفته است. این محور اصلی ارتباطی به عنوان ستون فقرات شهر کلیت شهر و جهت توسعه آینده آن را مشخص می کند. و عملکردهای متنوع شهری (پهنه های سکونتی و فعالیتی) در راستای این محور خطی توزیع شونده شکل گرفته اند؛ که توسط زمین های کشاورزی، باغات و اراضی بایر احاطه شده اند.

تصویر شماره 1-2: نمونه ای از استخوان بندی اصلی شهرهای خطی



البته عامل طبیعی نیز در شکل بافت شهری بنک تاثیر گذار بوده است؛ شبکه معابر اصلی آن به صورت ارگانیک بر روی جریان طبیعی مسیل ها (در راستای جنوب غربی-شمال شرقی) عمود بر محور اصلی (اتوبان کنگان-بوشهر) احداث شده که سبب ایجاد بافت شطرنجی نامنظمی شده است.

تصویر شماره 2-2: نحوه اتصال شبکه معابر در شهرهای خطی



#### 2-2-4-منظر شهری

تجربه انسانی از فضاهای شهری حاصل حضور وی در یک محیط عینی و یا یک زمینه کالبدی است. بنابراین سیمای کالبدی شهر بر در بعد فیزیکی و ذهنی و روانی انسان از محیط شهری تاثیر میگذارد. به عبارت دیگر منظرشهریاز یک سو به مولفه های محسوس (و عمدتاً بصری) سازنده فضا می پردازد و از سوی دیگر به شرایط ذهنی فضا شامل ابعاد تاریخی، خاطره ای، هویتی و امثال آنها نظر میکند. منظرشهری را میتوان به دو مولفه ی منظرعینی و منظرذهنی تقسیم بندی نمود.


#### 1-2-2-4-منظرعینی

منظر عینیجنبه عینییا قابل ادراک محیط می باشد و از تاثیرگذارترین شاخصه های شهری برانسان است؛ که به نوبه خود دارای فرم، عملکرد و معناست در بررسی منظر عینی شهر بنک توجه به عواملی همچون دیدها، دروازه ها، نشانه ها و... ضروری است.

#### بررسی نمای شهری

امروزه با در دسترس بودن مصالح متنوع نمی توان توقع همگونی بدنه ها به شکل سابق را داشت اما تناسب، ارتباطو تداوم در بدنه ها از اصولی است که در بررسی نمای شهری همواره باید مدنظر قرار گیرد.

بدنه های ساختمان های واقع در طول محور اصلی شهر بنک و در داخل محله های مسکونی فاقد الگوی طراحی مشخصی است واز کنارهم قرار گرفتن بناهایی با مصالح گوناگون که ارتباطی بایکدیگر

	15	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
---	----	----------------------------------	------------------------------------

برقرار نمی کنند؛ به وجود می آید.

تصویر شماره 2-4: طراحی نشدن جزئیات کالبدی در جداره  
مسیر پیاده و ایجاد نشدن غنای بصری



تصویر شماره 2-3: عبور سیم های برق و ایجاد اغتشاش  
در منظر شهری



تصویر شماره 2-6: عدم بکارگیری مصالح ساختمانی  
مطابق با هویت بومی سایت



تصویر شماره 2-5: عدم بکارگیری مصالح ساختمانی مطابق با  
هویت بومی سایت



#### بررسی لبه ها و آستانه ها

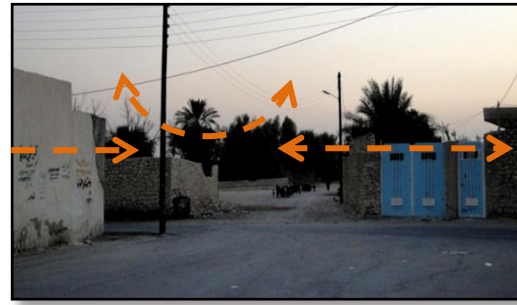
در شناخت منظر عینی شهر جداره ها و لبه های کنار معابر باید مورد توجه قرار گیرد. شکستگی های ارتفاعی و حجمی زیاد در لبه ها سبب حفظ نشدن یکپارچگی و پیوستگی جداره محورهای شهر بنک شده است که این مسئله از مطلوبیت منظر کاسته است.

	16	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر



تصویر شماره 2-7: ایجاد نشدن جداره تعریف شده در لبه محوراصلی

تصویر شماره 2-8: ایجاد نشدن جداره تعریف شده در لبه محور محلی



تصویر شماره 2-9: آستانه ورودی شهر بنک

ورودی ها با ایجاد معانی و سکون، افراد را از مکان قبلی به مکان جدیدی وارد می کنند؛ یعنی دروازه ها با ایجاد مکث، پذیرش ورود به فضای جدید را برای آن ها میسر میسازند. ورودی ها با تعریف مکان بر خوانایی آن می افزایند.



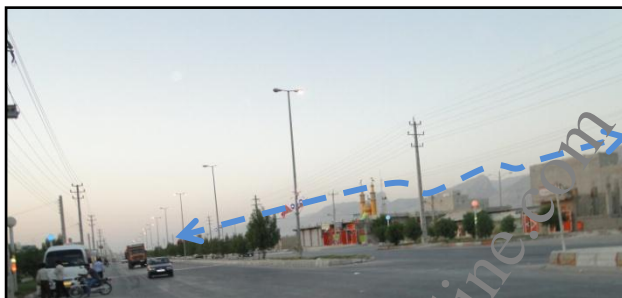
#### بررسی خط آسمان و سیلوئت شهری

بررسی یافته های موجود شهر بنک نشان میدهد که حدود 95 درصد ابنیه شهر یک طبقه هستند وجود ساختمان های کم ارتفاع باعث ایجاد خط آسمانی یکدست شده است و بناهای بلندمرتبه با شکستگی ناگهانی و شوک در خط آسمان، وجود ندارد که این امر ریتم متوازنی را به خط آسمان بخشیده است بطوریکه ترکیبی از کوه و درخت در سیلوئت شهر نمایان شده است.

تصویر شماره 2-10: ریتم خط آسمان در آستانه ورودی شهر بنک



تصویر شماره 2-11: ریتم خط آسمان ایجاد شده در محور اصلی عسلویه به بوشهر



تصویر شماره 2-12: ریتم موازن خط آسمان ایجاد شده در بافت محلی



اما در خیلی از نقاط، به دلیل خالی بودن اراضی داخل بافت و پراکندگی ساخت و سازها، خط آسمان ممتد و پیوسته نمی باشد و شکستگی های زیادی در آن ایجاد شده است.

تصویر شماره 2-13: ریتم ناپیوسته خط آسمان در بافت های خالی



◀ تشخیص حوزه های دید گسترده به عوارض طبیعی

منظور از دید راهبردی خطوط دید از یک نقطه خاص به یک نشانه شهری (طبیعی یا مصنوع) با خط آسمان مهم است که در مقایسه با دید محلی فضایی بزرگتر از شهر را دربرمیگیرد. وجود دیده ها و مناظر گسترده به ارتفاعات شمال شرقی از داخل بافت شهری بنک، باعث ایجاد چشم اندازهای استراتژیک و دیده های مطلوب می شود که در ارتقای کیفی محیط نقش به سزایی دارد.

تصویر شماره 14-2: ایجاد دید محوری به ارتفاعات از لبه سایت




تصویر شماره 15-2: دید گسترده به ارتفاعات از درون بافت محلی و تلفیق آن با درخت در ایجاد چشم انداز مناسب



فضاهای طبیعی موجود در شهرها نیز نقش بسزایی در خلق منظر شهری متفاوت دارند. در میان عناصر طبیعی تاثیرگذار در منظر شهری، درختان به خاطر ساختار و بافتویژهای که دارند اهمیتی دو چندان پیدا میکنند.

تصویر شماره 16-2: تلفیق درخت با کوه و ایجاد منظر شهری مطلوب در مجاورت معبر اصلی



		اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
	19	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

### بررسی سیمای زمین، محوطه آرای و مبلمان شهری

در عرصه های عمومی شهر بنک، کمبود مبلمان شهری راحت، زیبا، بادوام و مطابق با اقلیم گرم و مرطوب کرانه ی خلیج فارس کاملاً مشهود است.

تصویر شماره 17-2: نمونه ای از اثاثه شهری بکاررفته در عرصه های عمومی شهر بنک



تصویر شماره 19-2: قرارگیری پوشش گیاهی به صورت ممتد


درلبه

تصویر شماره 18-2: آلاچیق تعبیه شده در فضای کناری



قسمت زیادی از سطوح شبکه معابر با آسفالت پوشیده شده است؛ اما بعضی از محورهای محلی هنوز آسفالت نشده و راه آنها خاکی است که سیمای نامطلوبی را به وجود آورده است.

پیاده روها نیز به خوبی تعریف نشده و تنها با یک ردیف جدول از مسیر سواره جدا میشود که این مسئله سبب اختلاط حرکت پیاده و سواره شده و از ایمنی عابرین می کاهد. همچنین در این مسیرها از کفپوش مناسب و متمایزی استفاده نشده است و از وضوح و خوانایی لازم به منظور جهت یابی آسان تر شهروندان برخوردار نمی باشد.

	20	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

تصویر شماره 20-2: معبر خاکی موجود و منظر شهری نامطلوب



تصویر شماره 21-2: طراحی نشدن صحیح پیاده رو



## 2-2-2-4- منظر ذهنی

سیمای شهر در بردارنده کلیه عواملی است که در ذهن انسان موثرند. این عوامل از دیدگاه لینچ، عوامل ثابت اجزای شهر و یا خود مردم به عنوان عوامل متحرک آن است.

از نظر لینچ تصور شهر با کمک عوامل زیباشناسانه، عناصر و اجزای کالبدی صورت میگیرد؛ این عناصر عبارتند از "راه (path)، نشانه (landmark)، لبه (edge)، گره (node) و محله (district)" این عوامل پنجگانه روابط متقابلی با یکدیگر دارند. این تاثیرات متقابل، در مجموع خوانایی یا ناخوانایی یک شهر را رقم میزند و تصویری عمومی را در ذهن شهروندان ترسیم میکند.

راه، یکی از مهم ترین عناصر سیمای شهر.

لبه: عبارت است از: 1- لبه طبیعی (مسیر رودخانه) 2- لبه مصنوعی (بزرگراه)

نشانه ها و علائم: 1- نشانه طبیعی (کوه، رود و...) 2- نشانه مصنوعی که شامل عناصر کالبدی و عملکردی شاخص است.

گره: شامل ورودی شهر و تقاطع های اصلی که هندسه و ویژگی کالبدی آن قابل شناسایی است.

محله: حدودی عرفی و یا کالبدی است که تصویر آن در ذهن ساکنین شهر شکل می گیرد.

تصویر شماره 22-2: اتوبان کنگان-بوشهر، عنصر شاخص در شکل گیری سیمای شهری بنک(به عنوان راه و لبه مصنوع)



تصویر شماره 23-2: مسیل خشک شده شهر بنک، لبه و نشانه طبیعی



تصویر شماره 24-2: میدان پارک ساحلی به عنوان نشانه شهری



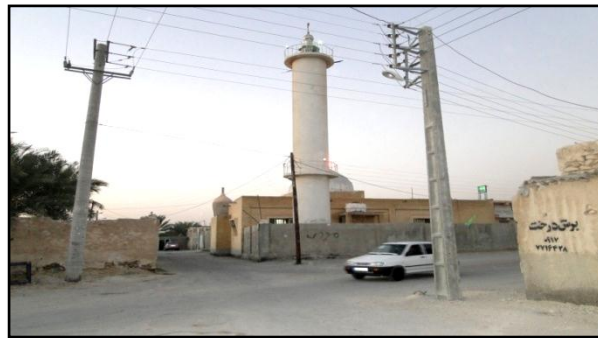
تصویر شماره 26-2: مرکز آموزش فنی و حرفه ای، نشانه شاخص عملکردی



تصویر شماره 25-2: ساختمان شهرداری و آتش نشانی



تصویر شماره 27-2: مسجد محلی، نشانه شاخص عملکردی و کالبدی محله



### 3-2-4- توده و حجم

#### بررسی محصوریت معابر

نحوه قرارگیری توده ها در کنار یکدیگر و نسبت فضاهای پر و خالیکی از مولفه های تعیین کننده شخصیت فضاهای شهری است. میزان محصوریت فضاها نیز مقیاس آن را تعیین می کند و بدین وسیله میتوان فضاهای انسانی را از غیرانسانی و فضاهای محصور را از بیکران متمایز کرد. نسبت ارتفاع بدنه به عرض معابر میزان محصوریت آن را تعیین می کند.

در خصوص معابر شهرنیک همانطوریکه دربندهای قبل گفته شد؛ با خشکاندن و پرکردن مسیل ها احداث شده است به همین دلیل عرض آن ها نسبت به ساخت وسازها، جمعیت ساکن و میزان تردد وسایل نقلیه بسیار بالا می باشد. باتوجه به ارتفاع بدنه های مجاور معابر که عمدتاً ساختمان های یک طبقه و کم ارتفاع هستند؛ میزان محصوریت معابر بسیار کم است؛ که این مسئله از مقیاس انسانی فضاها می کاهد.

تصویر شماره 28-2: محصوریت بسیار کم معابر شهری و محله ای بنک



#### شاخص نبودن کنج ها

بناهای واقع در کنج های معابر و گوشه ها در بافت شهری از اهمیت بالایی برخوردارند؛ این بناها اگر فرم هندسی شاخص و برجسته ای داشته باشند به افزایش خوانایی مکان و زیبایی بدنه معابر کمک زیادی میکنند. همچنین اگر این کنج ها به خوبی تعریف شوند باعث ایجاد محصوریت مناسب و مقیاس انسانی می گردند.

با توجه به برداشت های انجام شده، بناهای واقع در کنج های معابر شهر، از معماری شاخصی برخوردار نبوده که این مسئله میزان وضوح و خوانایی بدنه های شهری را تا حد زیادی کاسته است و در خیلی از موارد با مناظر نامطلوب شهری مواجهیم.

	23	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

### استقرار توده های کم ارتفاع وپراکنده

توسعه شهر بنک در یک دوره بلند مدت بیشتر به صورت افقی بوده است؛ نقشه تعداد طبقات بیانگر این امر میباشد که بیشتر ساخت وسازها 1 طبقه است. این شهر تا سالهای اخیر بدلائل وضعیت آب و هوایی و نوع معیشت، تراکم در جهت داشتن فضاهای باز را تجربه کرده است. به واسطه همین توسعه کم تراکم و افقی، ما در شهر بنک شاهد استقرار توده های کم ارتفاع وپراکنده هستیم که از ایجاد خط آسمان ممتد و منظم و شکل گیری تصویر ذهنی قوی جلوگیری می کند.

تصویر شماره 29-2: توسعه کم تراکم و افقی حاشیه شهر





### 3-4- نحوه استفاده از اراضی شهر بر حسب کاربری های مختلف موجود و محاسبه سطوح، درصد و سرانه آنها در کل شهر


اطلاعات خام کالبدی شهر بنک در پاییز 1389 توسط مشاور طرح برداشت گردید. بر پایه اطلاعات فوق، کاربری اراضی، تعدد و تنوع فعالیت، طبقات ساختمانی، عمر و کیفیت ابنیه و... مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به اهمیت اطلاعات فوق در فرآیند تهیه طرح و بازتاب آن بر توسعه شهر در آینده در چند مرحله پردازش گردید. پس از برداشت میدانی اولیه، اطلاعات مربوط به نقشه تبدیل شد. پس از بررسی های لازم و انطباق با عکس ماهواره ای، بازدیدهای محلی توسط کارشناسان محلی نتایج برداشتهای اولیه تعدیل شد. در ادامه با اعمال نظرات کارشناسی و مسئولین محلی اطلاعات مذکور تدقیق گردید.

#### 1-3-4- محدوده مطالعاتی و کاربری های عمده

به طور کلی برنامه ریزی برای توسعه شهر در آینده مستلزم این مهم است که حوزه های شکل گرفته درون بافت و شکل نگرفته بلافاصله شهر مورد بررسی قرار گیرد. وضعیت فعلی مناطق همجوار با محدوده های ساخته شده از حیث فعالیت، مالکیت و... مطالعه می شود تا از این طریق فاکتورهایی از جمله جهات توسعه شهر، وضعیت کاربری های همجوار و سازگاری آنها با محیط انسان ساخت تشخیص داده شود. از طرفی محدوده قانونی طرح قبلی اثرات خاصی را بر شکل گیری کاربری ها در شهر بنک گذاشته است. بر این اساس و به منظور تحلیل و ارزیابی نظام پیشنهادات طرح مصوب پیشین، محدوده قانونی طرح توسعه و عمران مصوب، محدوده مطالعاتی طرح فعلی را تشکیل می دهد ضمن اینکه حوزه های پیرامونی بلافاصله این محدوده نیز مورد مطالعه قرار گرفته اند.

نحوه استفاده از اراضی شهر بازتاب کلیه فعالیت های اقتصادی - اجتماعی ساکنین و سایر گروه ها بر پهنه زمین است و به عبارتی دیگر نیازهای ساکنین بر روی زمین تبلور می یابد. بنابراین شناخت کاربری زمین و فعالیت های مختلف و شدت استفاده آن ها در پهنه سرزمین از اهمیت بسزایی برخوردار است. این اهمیت بیشتر در حوزه های نیازهای ساکنین، نقش های اساسی شهر و تاثیر آن بر تحولات آبی شهر پررنگ تر می نماید.

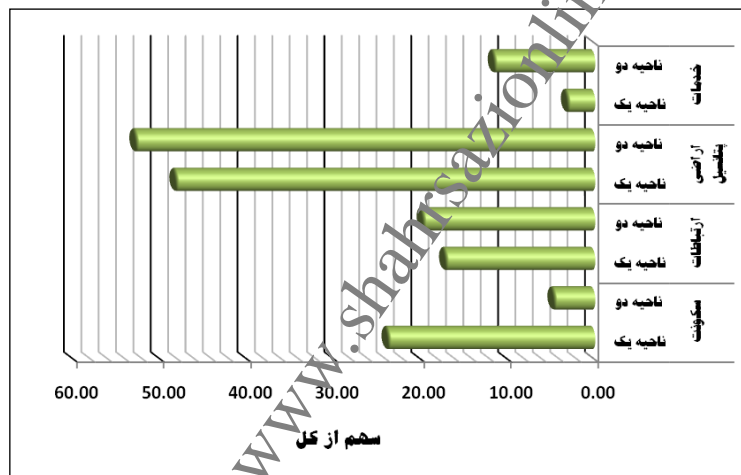
امروزه برنامه ریزی فضایی به عنوان حلقه پیوند سیستمی سایر برنامه ریزی ها (برنامه ریزی های بخشی) و استخوانبندی طرح بالخص طرح های توسعه شهری را در بر گرفته است. از دهه 1990 به

	25	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	------------------------------------	----------------------------------

بعد که با مطرح شدن برخی از تئوری‌ها مانند تئوری سیستم‌های پیچیده ۱، مدلسازی و برنامه‌ریزی فضایی ۲ شکل برجسته‌تری به خود گرفت، تا حدی که به موازات برنامه‌ریزی و مدلسازی اقتصادی-اجتماعی مطرح شد. البته برخی از برنامه‌ریزان با اصل قرار دادن "فضا به عنوان بازتاب تمامی متغیرهای اقتصادی و اجتماعی" پارا فراتر نهاده و مدلسازی فضایی را جایگزین مدلسازی اقتصادی-اجتماعی دانسته‌اند. از این رو در این مطالعه سعی می‌شود به بعد فضایی کاربری زمین توجه ویژه لحاظ گردد.

عوامل متعددی در شکل‌گیری فعالیت‌های مختلف در شهر بنک موثر هستند. وضعیت طبیعی بالاخص مسیل‌های شهر، نقش‌های اقتصادی و سیاسی در مقیاس‌های مختلف، مالکیت عمده دولتی در شرق و خصوصی در غرب، قرارگیری در گره‌های اصلی ارتباطی و مجاورت با مرکز شهرستان، تفاوت قیمت زمین در شهر بنک نسبت به کنگان و نزدیکی به منطقه ویژه اقتصادی و برخی از مصوبات ملی (شهرک صنعتی) مواردی از این عوامل در شهر بنک را شامل می‌شود.

نمودار شماره 7-4: میزان تصرف زمین توسط عرصه‌های مختلف به تفکیک نواحی



مساحت کل شهر 497 هکتار بوده و سرانه زمین برای کلیه فعالیت‌های شکل‌گرفته اعم از فعالیت‌های گسترده و متمرکز، 519 مترمربع بوده است. بیش از 85 درصد از کل مساحت شهر به ترتیب به کاربری مسکونی با 17/05٪ از کل شهر، اراضی پتانسیل<sup>۳</sup> با 50/01٪، شبکه ارتباطی 18/22٪ اختصاص یافته است. از طرفی سرانه کل گروه کاربری خدمات رفاهی معادل 6/29 می‌باشد.

<sup>1</sup>.Complex System

<sup>2</sup>.Spatial Planning and Modeling

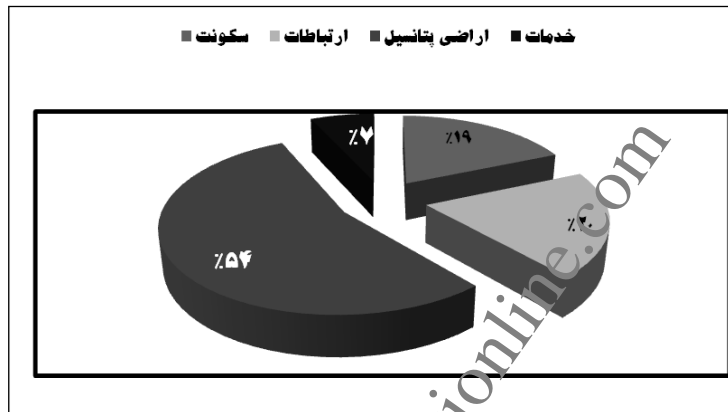
<sup>3</sup>. اراضی پتانسیل، مجموع اراضی باير، کشاورزی و مخروطه و متروکه را شامل می‌شود.

جدول شماره 5-2: میزان و سهم عرصه های کلان فعالیت به تفکیک نواحی برنامه ریزی

خدمات		اراضی پتانسیل		ارتباطات		سکونت		عرصه کلان کاربری
ناحیه دو	ناحیه یک	ناحیه دو	ناحیه یک	ناحیه دو	ناحیه یک	ناحیه دو	ناحیه یک	
208517	103533	945166	1536296	354742	549418	85828	759952	مساحت
11/68	3/26	52/96	48/35	19/88	17/29	4/81	23/92	درصد از کل محدوده
6/29		50/01		18/22		17/05		کل شهر

مأخذ: برداشت میدانی و محاسبات مشاور.

نمودار شماره 8-2: میزان و سهم عرصه های کلان فعالیت در شهر بنک




نحوه استفاده از اراضی در شهر بنک که مهمترین بخش ساختار کالبدی شهر را شامل می شود، مورد بررسی قرار گرفت که در زیر بدان پرداخته شده است.

### 2-3-4- دسته بندی کاربری ها

نحوه استفاده از اراضی شهر، به گونه ای تفصیلی برداشت گردید تا ضمن دقت بیشتر قابلیت جمعیت نیز داشته باشد و در جدول نحوه استفاده از اراضی وضع موجود گنجانده شود نهایتاً این فعالیت خرد که در قالب روش LBCS برداشت شده اند در قالب کاربردهای اصلی مندرج در جدول شماره 6-2 مطابق با تیپ 12 و آخرین مصوبات شورایی عالی معماری و شهرسازی مورخ خردادماه 1389 طبقه بندی گردیدند.

یکی از مهمترین مراحل برنامه ریزی شناخت وضع موجود فعالیت های اساسی شهر و شناسایی فاصله آن با وضعیت ایده آل در راستای اهداف برنامه ریزی است. مطالعه مذکور به عوامل خاصی وابسته است که برخی از آنها عبارتند از:

	27	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

## 1-2-3-4- ماهیت فعالیت ها

وضعیت ایده آل برخی از فعالیت ها به توزیع و پراکندگی آن در سطح شهر و در قالب نواحی وابسته است. این مساله معمولاً در ارتباط با کاربری های مقیاس محلی و ناحیه ای و در ارتباط با کاربری هایی که خدمات غیرانتفاعی را شامل می شوند، نمود پیدا می کند. کاربری آموزشی بهداشتی و فضای سبز از آن جمله اند (پراکنش فضایی کاربری ها).

جدول شماره 6-2: طبقه بندی کلان و خرد کاربرد اراضی در طرح جامع-تفصیلی بنک

ردیف	استفاده کلان	استفاده های خرد
1	مسکونی	مسکونی
2	تجاری (انتفاعی)	عمده فروشی کالاها، خرده فروشی، بانک ها، دفاتر خدماتی، داروخانه ها و مغازه هایی که به خرید یا فروش می پردازند، کافه ها، رستوران ها، خدمات مالی _ تجاری _ حقوقی و جز اینها
3	قبل از دبستان دبستان راهنمایی دبیرستان - هنرستان	مهد کودک ، آمادگی و کودکستان
		دبستان
		راهنمایی
		دبیرستان و هنرستان
4	آموزش تحقیقات و فناوری	مراکز فنی و حرفه ای و دانشگاهها
5	مذهبی	مساجد ، حسینیه ها و تکایای که بنای مستقل دارند
6	فرهنگی - هنری	کتابخانه ها ، سالن اجتماعات، کانون های فرهنگی
7	تفریحی - توریستی	هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر، شهر بازی و ...
8	درمانی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	مطب و کلینیک درمانگاه ها بیمارستانها
9	تاسیسات شهری	منبع های آب، پست های برق و ایستگاههای گاز، مخبرات حمام ها توالت های عمومی
10	ورزشی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	استادیوم ها و زمین های ورزشی و باشگاه های ورزشی
11	اداری	ادارات دولتی و شعبه های آنها، شهرداری
12	فضای سبز	پارک ها و فضاهای سبز عمومی
13	نظامی _ انتظامی	فعالیت های نظامی و انتظامی ( ارتش و سپاه پاسداران ) پاسگاه ها ، پادگان ها
14	صنعتی - تولیدی	کارخانجات ، صنایع چرم و دباغی ؟ صنایع ساختمانی ، تعمیر گاه ها و سایر فعالیت های تولیدی خرد
15	تاسیسات و تجهیزات شهری	آتش نشانی ، جمع آوری زباله، پمپ بتزین، باسکول، غسلخانه، کشتارگاه و ...
16	حمل و نقل و انبارداری	انبارها ، ترمینال های باربری، ترمینال مسافربری، پارکینگ های عمومی و معابر
17	گورستان	گورستان
18	دامداری و دامپروری	دامداری ها ، مرغداری ها و دامپروری
19	باغات و کشاورزی	زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ-مسکونی
20	متروکه	مغازه های غیرفعال، مکانهای نامشخص و ترک شده
23	در دست ساخت	اراضی زمین های در دست احداث برای کاربریهای مختلف
24	اراضی بایر و مخروبه	اراضی بایر، ساختمانهای مخروبه
25	طبیعی	رودخانه ها و مسیل ها
26	حریم	حریم جاده و راه آهن و فرودگاه و خطوط زیرساختی

ماخذ : مطالعات مشاور.



در مقابل برخی از کاربری ها که از اصل صرفه جویی های ناشی از تجمع تبعیت می کنند و تئوری های اقتصادی فلسفه وجودی آن ها را مورد بررسی قرار می دهد، تمکز آنها در برابر پراکندگی برجسته تر است. کاربری هایی که در کنار شریان ها و راه های اصلی و در مجاورت با مراکز شهری ظهور می یابند مانند کاربری درمانی، تجاری، جهانگردی و پذیرایی و حمل و نقل و ... نمونه هایی از این مساله هستند (تئوریهای اقتصاد مکان).

#### 2-2-3-4- وضعیت اقتصادی - اجتماعی و نقش شهر در منطقه و حوزه نفوذ

نقش شهر و منطقه همواره با شکل گیری فعالیت ها و شدت آن ها در تعامل است. همچنین نیروهای محرکه برآمده از نقش های مذکور، تاثیر بسزایی را بر فعالیت های شهری ایفا می کنند. از آنجایی که نقش غالب شهرستان در طرح های فرادست به عنوان منطقه پشتیبان پارس جنوبی تعریف شده است بر این اساس خدمات متناسب با این موضوع در منطقه بازتاب های متعددی داشته است؛ از جمله فعالیت هایی که بر پایه این پتانسیل در شهر بنک ایجاد شده اند می توان به مجتمع فنی و حرفه ای و تفریحی بنک، استقرار برخی از هتل ها، توسعه و تجهیز نوار ساحلی و بالا رفتن تقاضای خدمات کارگاهی (با توجه به تفاوت ارزش زمین در بنک و کنگان و مجاورت این دو شهر با هم) اشاره کرد. بنابراین بنک به عنوان منطقه پشتیبان پارس جنوبی و توسعه متناسب با این نقش همراه با اختلاف قیمت زمین با کنگان بازتاب های خاصی را از نظر فعالیت در شهر برجای خواهد گذارد که لزوم پیش بینی عرضه لازم زمین کاملاً محسوس است.

#### 3-2-3-4- اصل آستانه کالا و خدمات

اصولاً کاربری های شهری و فرا شهری از اصل آستانه کالا و خدمات تبعیت می کنند. اصل آستانه کالا و خدمات به این مفهوم است که برخی از فعالیت ها تا شعاع خاصی را تحت قلمرو خود دارند و نیازمند آستانه جمعیتی مخصوصی برای اقتصادی بودن شکل گیری خود هستند. این اصل شامل حال فعالیت هایی که معمولاً تحت عنوان خدمات برتر در ادبیات برنامه ریزی شهری و منطقه ای مطرح است، می باشند.

شهر بنک جمعیتی حدوداً 10 هزار نفر جمعیت را در درون خود جای داده است. بنابراین شکل گیری فعالیت های با این آستانه، اقتصادی به نظر می رسد. البته این موضوع پس از پیش بینی جمعیت شهر و تاثیر سکونتگاه های واقع در حوزه نفوذ و نیز با در نظر گرفتن مزیت های نسبی و نقش شهر در منطقه متغیر خواهد بود.



#### 4-2-3-4- مزیت های نسبی


شهر بنک در مجاورت شهر کنگان قرار دارد بنابراین فرار سرمایه ها از این شهر به کنگان به عنوان شهری با پتانسیل جمعیتی و خدمات بالاتر از جمله تهدیدات موثر بر بنک قلمداد می گردد؛ از طرفی دیگر همین عامل (مجاورت) موجب جذب برخی از فعالیت ها بدلیل اختلاف قیمت زمین با کنگان شده است (بر این اساس شهر بنک دارای هیچ سکونتگاهی در حوزه نفوذ خود نمی باشد). همچنین وجود پارک ساحلی، سایت پرورش میگو بردستان، قرار گیری در میان دو مرکز شهرستان و سایت شهرک صنعتی و نیز در اختیار داشتن اراضی با مالکیت دولتی بالاخص در شرق شهر مزیت هایی را در شهر ایجاد نموده که تاثیر خاصی را بر شهر گذارده و یا خواهند گذارد. همچنین قرار گیری شهر بنک در مجاورت با شریان های اصلی مقیاس ملی (اتصال پارس شمالی و جنوبی) و منطقه ای زمینه فراهم شدن برخی از فعالیت های وابسته به حمل و نقل را فراهم آورده که این موضوع با توجه به ساختار فضایی سکونتگاه ها و ارتباطات اصلی آن ها نمود بیشتری خواهد یافت. بنابراین خدمات حمل و نقل در شهر بنک می بایستی نسبت به استانداردهای مطلوب این کاربری برجسته تر جلوه کند.

تصویر شماره 2-30: سایت ساحلی بنک به عنوان منطقه گردشگری پشتیبان منطقه ویژه



تصویر شماره 2-31: ویژگی های طبیعی و کالبدی سایت ساحلی بنک به عنوان منطقه گردشگری پشتیبان



		اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
	30	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

بر مبنای مزیت های فوق و نقش اصلی شهر به عنوان یکی از شهرهای ارائه دهنده خدمات پشتیبان منطقه ویژه پارس جنوبی لزوم اختصاص خدمات مزبور (جهانگردی و گردشگری و آموزشی) از اهمیت خاصی برخوردار است. از این رو اثر مزیت های نسبی و پتانسیل های نوین می بایست بر سایر کاربری ها شناسایی شده و در برنامه ریزی کاربری زمین پیش بینی گردد.

تصویر شماره 32-2: مراکز آموزشی پشتیبان منطقه ویژه به عنوان نمونه ای از خدمات فراتر از ظرفیت جمعیت



با توجه به موضوعات کلان فوق وضعیت کمی و کیفی کارکردهای شهری و تعیین کمبودها در وضع موجود در شهر بنک پرداخته شده است:

نخست رویکرد توزیع بهینه کارکردها بالخص در ارتباط با کاربری هایی که توزیع آن ها در سطح شهر از اهمیت خاصی برخوردار است؛

دوم سطح، اندازه بهینه فعالیت ها با توجه به اصول برنامه ریزی مکانی و با توجه به نقش شهر، مزیت های نسبی، وضعیت اقتصادی- اجتماعی و ...

#### 5-2-3-4 تغییرات کاربری اراضی و پروانه های صادر شده

کمیسیون ماده 100 موظف است در صورتی که تقاضاهای صورت گرفته از سوی ساکنین «مغایرت اساسی» با طرح مصوب نداشته باشد، اقدام به تغییر کاربری و تراکم می نماید. ضرورت این امر به دلیل ماهیت تحول پذیر نیازها و تغییرات اقتصادی - اجتماعی کاملاً مشهود است. در سال 1383، تعداد 113 پروانه ساختمانی مسکونی صادر شده و این رقم در سال 1388 به 291 پروانه رسید. جدول 2-7 تعداد پروانه های صادر شده را به تفکیک نوع کاربری را در یک دوره 83-89 نشان می دهد.

بررسی نمودار رشد پروانه صادره نشان می دهد که تعداد پروانه های صادر شده سال 1387 نسبت به سال پیشین کاهش یافته و در سال 1388 به تعادل رشد سالهای پیشین بازگشت داشته



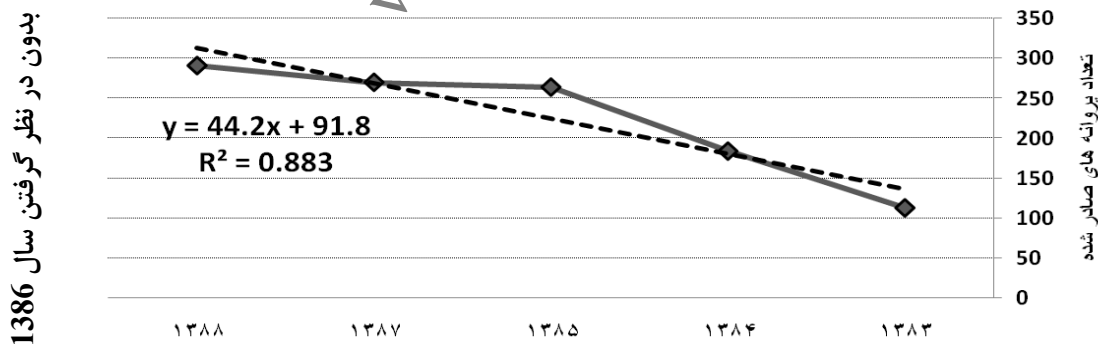
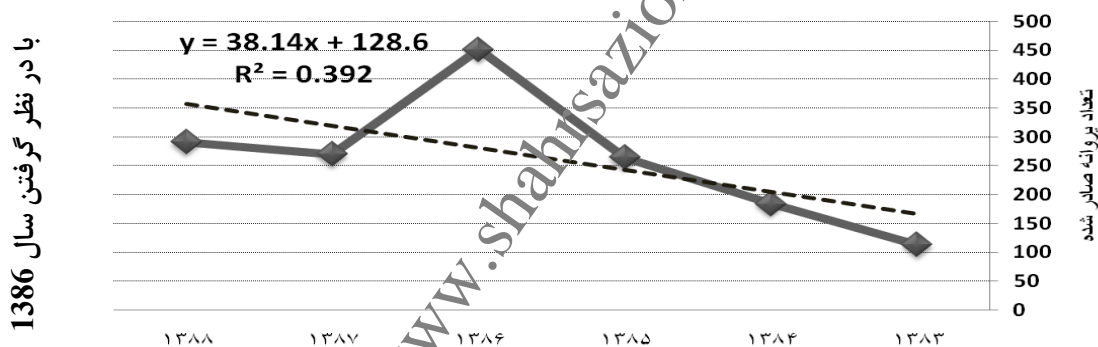
است. بیشترین تعداد پروانه صادر شده مربوط به سال 1386 (457 پروانه) می باشد که با حذف این سال روند مذکور رشد ثابتی (معادل 45 واحد مسکونی در هر سال نسبت به سال گذشته) را نمایان می سازد (تفاوت در واریانس و تفاوت در انتگرال بین نمودار واقعی و نمودار نماینده در این دو حالت گویای این مساله است).

جدول شماره 7-2: تعداد پروانه های صادر شده از سال 83 تا 89 در شهر بنک

آموزشی	مذهبی-فرهنگی	تجاری	مسکونی	تعداد پروانه های صادر شده
0	0	1	113	1383
1	0	0	184	1384
0	1	0	264	1385
0	2	4	451	1386
0	0	0	270	1387
0	0	0	291	1388
0	2	0	150	نیمه اول 1389
1	5	5	1723	مجموع

ماخذ: اطلاعات اخذ شده از شهرداری بنک.

نمودار شماره 9-2: توزیع پروانه های صادر شده مسکونی در شهر بنک در دوره 83-89



در یک بررسی جزئی تر عرصه های کلان کاربری در شهر بنک طبقه بندی شده است و سهم و میزان وسعت هر یک از عرصه ها را نسبت به کل فضای شهر بیان گردیده است. نتایج این تحلیل



حاکمیت این مساله است که بیش از نیمی از شهر را اراضی باز و غیر فعال تشکیل می دهد. همچنین عرصه کار و فعالیت های شهری نزدیک به یک درصد از فضای کل محدوده را به خود اختصاص داده است که به نوعی گویای این مطلب است که محل اشتغال اکثر شهروندان بنک در خارج از محدوده شهر می باشد (مشاغل کشاورزی و دامداری).

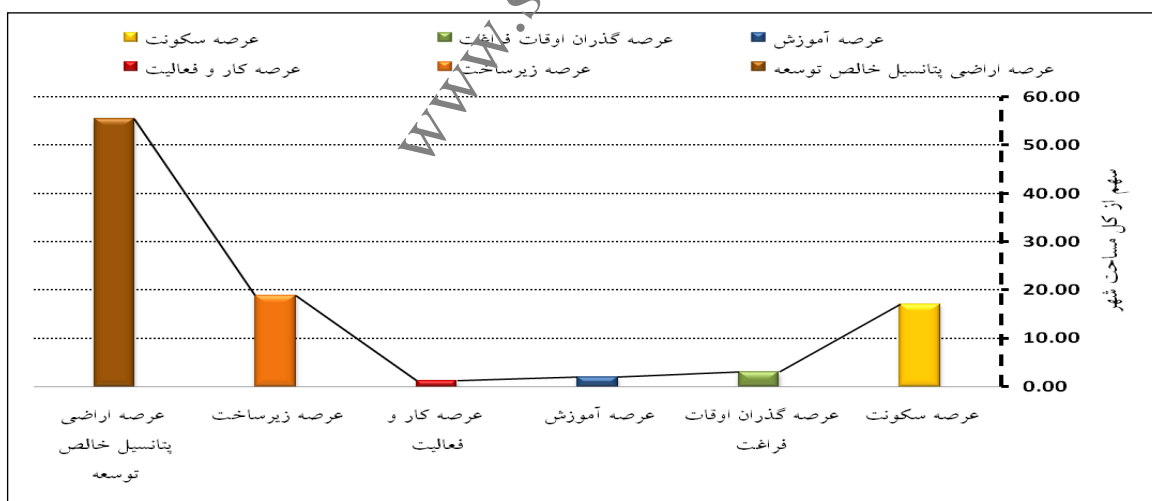
جدول شماره 8-2: توزیع هر یک از عرصه های کلان کاربری زمین به تفکیک نواحی و شهر

کل شهر (9559 نفر)			ناحیه دو (1037)			ناحیه یک (8522 نفر)			عرصه های کلان کاربری
سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	
88/48	17/05	845780	82/77	4/81	85828	89/18	23/92	759952	عرصه سکونت
15/66	3/02	149693	100/24	5/82	103947	5/37	1/44	45745	عرصه گذران اوقات فراغت
10/20	1/97	97518	61/19	3/56	63453	4/00	1/07	34065	عرصه آموزش
6/49	1/25	62014	39/65	2/30	41117	2/45	0/66	20897	عرصه کار و فعالیت
97/65	18/81	933413	361/65	21/01	375026	65/52	17/58	558386	عرصه زیرساخت
287/96	55/48	2752611	1042/01	60/55	1080569	196/20	52/63	1672042	عرصه اراضی پتانسیل خالص توسعه

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

همچنین مقایسه دو ناحیه از این حیث بیانگر اینست که در ناحیه دو سهم شکل گیری کاربری های غیر انتفاعی (آموزش و گذران اوقات فراغت) به مراتب بیشتر از ناحیه دیگر است که علت آن را می توان وجود مالکیت عمده دولتی دانست. از طرفی سهم کاربری مسکونی در این ناحیه تنها 3٪ بوده که نشاندهنده عدم شکل گیری سکونت و وجود اراضی عمده بایر در درون محدوده است.

نمودار شماره 10-2: توزیع سهم هر یک از عرصه ها نسبت به محدوده مصوب شهر




جدول شماره 2-9 : سطح ، سرانه و سهم هر یک از کارکردهای شهری - سال 1389 جمعیت : 9559 نفر

کاربری	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	سهم (درصد)	توضیحات
مسکونی	890225	93.1	17.9	
آموزش پیش دبستانی	315	0.03	0.01	
دبستان	9182	1.0	0.2	
مدرسه راهنمایی	15276	1.6	0.3	
دبیرستان	2831	0.3	0.1	
هنرستان	60622	6.3	1.2	
سایر آموزشی	9291	1.0	0.2	
اداری و انتظامی	41113	4.3	0.8	
تجاری - خدماتی	18137	1.9	0.4	
ورزشی	48506	5.1	1.0	
درمانی	2825	0.3	0.1	
فرهنگی - هنری	1000	0.1	-	
پارک و فضای سبز	85356	8.9	1.7	
مذهبی	14830	1.6	0.3	
تاسیسات و تجهیزات شهری	16416	1.7	0.3	
حمل و نقل و انبارداری	916997	95.9	18.5	
باغات و کشاورزی	1553768	162.5	31.3	
طبیعی	234558	24.5	4.7	
تفریحی و توریستی	2763	0.3	0.1	
صنعتی (کد الف)	57792	6.0	1.2	
اراضی بایر	961927	100.6	19.4	
مخروطه و متروکه	2358	0.2	0.05	
گورستان	15717	-	0.3	
کل شهر	4961805	519.1	100	



نقشه شماره 5-2: کاربری اراضی وضع موجود

www.shahrsazionline.com

	35	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

### 3-3-4- نحوه توزیع کاربریها

در ادامه به وضعیت هر یک از کارکردهای شهری و میزان کمبود آن پرداخته می شود:

#### 1-3-3-4- خدمات رفاهی و عمومی

این دسته خدمات در سطح شهر به ارائه خدمات رفاهی و عمومی می پردازد که به 8 سه دسته تقسیم می شوند که عبارتند از عرصه آموزش، گذران اوقات فراغت و بهداشت و درمان. بر این اساس کاربری خدمات رفاهی و عمومی در مجموع 25 هکتار از سطح شهر را در بر گرفته است، در مجموع سرانه خدمات رفاهی و عمومی در شهر بنک 26/15 متر مربع می باشد. بیشترین سهم این عرصه مربوط به کاربری آموزش فنی و حرفه ای با 6 هکتار، کاربری ورزشی با 4/8 هکتار می باشد که به نوعی نقش شهر در منطقه (ارائه دهنده خدمات پشتیبان منطقه ویژه) را نیز نشان می دهد.

#### ◀ کاربری آموزشی

با توجه به ماهیت این کاربری، بررسی میزان کمبود این خدمات در سطح شهر بیشتر بر اساس رویکرد اول صورت پذیرفته است. وضعیت کلان کاربری آموزشی پیش دبستان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان و مراکز آموزشی فنی و حرفه ای در حواله زیر آورده شده است.

جدول شماره 10-2: وضعیت کاربری های زیر مجموعه عرصه آموزش در شهر بنک

کل شهر (9559 نفر)			ناحیه دو (1037 نفر)			ناحیه یک (8522 نفر)			واحدها و مقاطع آموزشی
سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	
0/03	0/01	315	0	0	0	0/04	0/01	315	پیش دبستان
0/96	0/19	9182	0	0	0	1/08	0/29	9182	دبستان
1/60	0/31	15276	0	0	0	1/79	0/48	15276	راهنمایی
0/30	0/06	2831	2/73	0/16	2831	0	0	0	دبیرستان
6/34	1/22	60622	58/46	3/40	60622	0	0	0	فنی و حرفه ای و هنرستان
0/97	0/19	9291	0	0	0	1/09	0/29	9291	سایر مراکز آموزشی
10/20	1/97	97518	61/19	3/56	63453	4/00	1/07	34065	مجموع عرصه

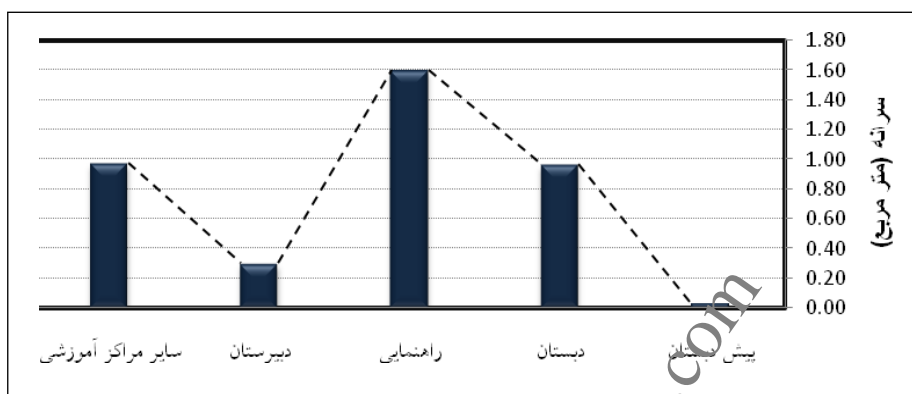
ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

کاربری پیش دبستان با مساحت 315 متر مربع عملاً زمینه ظهور در سطح شهر نیافته است. به طور کلان نظام توزیع کاربری آموزشی در ناحیه یک و دو به صورت متضاد پراکنش یافته است. در ناحیه دو فعالیت های آموزشی مقیاس ناحیه و محله (پیش دبستان، دبستان و راهنمایی) شکل نگرفته است؛ این در حالیست که تنها کاربری دبستان در این ناحیه مستقر شده است.



یکی از مشکلات عمده توزیع این کاربری تمرکز تعدادی از آنها در یک نقطه و در نتیجه همپوشانی قلمرو عملکردی آنهاست. سرانه کاربری راهنمایی و دبیرستان به ترتیب معادل 1/60 و 0/30 متر مربع می باشد. به طور کلی با فاصله از محور اصلی بنک-کنگان به سمت مناطق پیرامونی از شدت پوشش این فعالیت ها کاسته می شود. در این عرصه متعلق به کاربری فنی و حرفه ای و راهنمایی بیشترین سطح را به خود تخصیص داده است.


نمودار شماره 11-2: مقایسه سرانه کاربری های آموزشی مختص به جمعیت شهر



#### ← عرصه اوقات فراغت

این عرصه فعالیت های مربوط به کاربری فرهنگی، مذهبی، ورزشی و پارک و فضای سبز را در بر می گیرد. وضعیت کلان شهر بنک نشان از کمبود خدمات فرهنگی مانند کتابخانه، فرهنگسرا، مراکز آموزشی مرتبط دارد. این در حالی است که به همسایس بخش عمده ای از فعالیت های فرهنگی مربوط به سال جاری می باشد. لازم به ذکر است تنها 1000 متر مربع از فضای کل شهر به استفاده های فرهنگی اختصاص یافته است.

بیش از 8 هکتار (معادل 3/2٪ از کل فضای شهر) به کاربری پارک و فضای سبز اختصاص یافته است. این کاربری حدوداً 60٪ از عرصه گذران اوقات فراغت را در بر می گیرد. سرانه این فعالیت در کل شهر معادل 8/93 متر مربع می باشد که وضعیت نسبی مطلوبی را در سطح شهر نشان می دهد که علت این امر با توجه به نسبت شکل گیری آن در ناحیه دو وجود مالکیت دولتی در این ناحیه می باشد. لازم به ذکر است که قسمت اعظمی از این کاربری مربوط به مقیاس شهری و فراشهری است و اساساً کاربری فضای سبز در مقیاس محلی و ناحیه ای شکل نیافته است که لزوم برنامه ریزی آن کاملاً بارز است.

	37	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

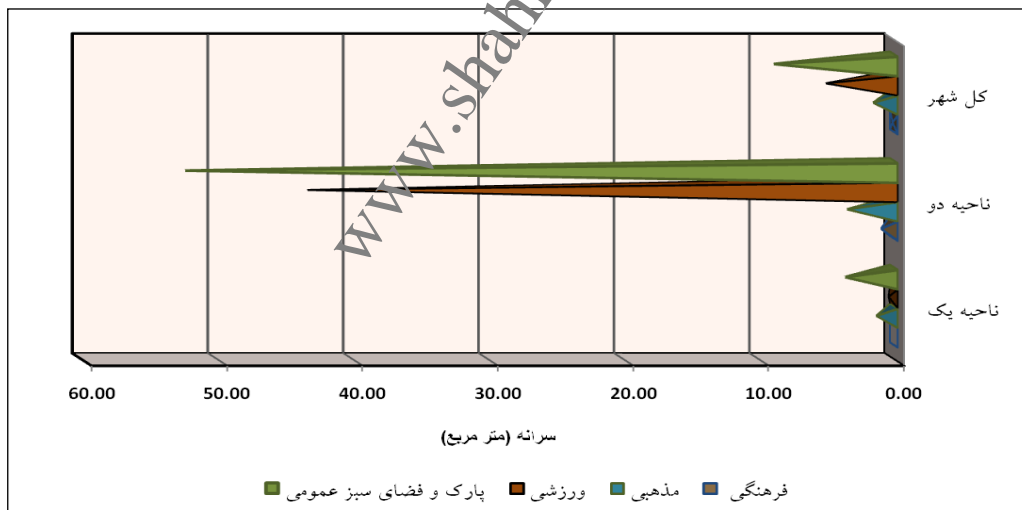
جدول شماره 11-2: وضعیت کاربری های زیر مجموعه عرصه گذران اوقات فراغت در شهر بنک - سال 1389

کل شهر (9559 نفر)			ناحیه دو (1037 نفر)			ناحیه یک (8522 نفر)			عرصه گذران اوقات فراغت
سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	
0/10	0/02	1000	0/96	0/06	1000	0/00	0/00	0	فرهنگی-هنری
1/55	0/30	14830	3/50	0/20	3632	1/31	0/35	11198	مذهبی
5/07	0/98	48506	43/37	2/52	44973	0/41	0/11	3533	ورزشی
8/93	1/72	85356	52/40	3/04	54342	3/64	0/98	31014	پارک و فضای سبز

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

سرانه کاربری ورزشی 5/07 متر مربع است بعبارتی این کاربری از نظر سرانه فراتر از ظرفیت جمعیتی شهر زمینه ظهور یافته است که علت این مساله را می توان در وجود بستر لازم جهت شکل گیری فعالیت های پشتیبان منطقه ویژه در شهر بنک دانست. مقایسه نواحی برنامه ریزی از نظر استقرار فعالیت های زیر مجموعه این عرصه حاکی از این مهم است که بیش از 10 هکتار از اراضی در ناحیه دو (معادل 5/82٪ از ناحیه) این فعالیت ها را شامل می شود در حالیکه همین نسبت در ناحیه یک برنامه ریزی که به مراتب از قدمت بیشتری برخوردار است 4/57 هکتار (کمتر از 1/5٪ از فضای ناحیه) می باشد.

نمودار شماره 12-2: توزیع فعالیت های زیر مجموعه گذران اوقات فراغت در نواحی



بر اساس استعلامات صورت گرفته از اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی این اداره برنامه تاسیس مجتمع فرهنگی با زیربنای سه هزار متر مربع را در دست اقدام دارد. هدف از احداث این مجتمع پر کردن

زمان اوقات فراغت جوانان عنوان گردیده است. همچنین کتابخانه شهر نیز در سال جاری مورد بهره برداری قرار گرفته است. لازم به ذکر است توسعه فعالیت های فرهنگی در سالیان اخیر رشد چشمگیری داشته است.

تصویر شماره 33-2: کتابخانه شهر بنک



کاربری مذهبی حدود 0/36 درصد از مساحت شهر را در بر گرفته است. سرانه این کاربری معادل 1/55 متر مربع در وضع موجود می باشد که با توجه به سرانه مطلوب آن (1 متر مربع بع ازاء هر نفر)، از وضعیت مطلوبی برخوردار است. همچنین توزیع و پخشایش فضایی این فعالیت نیز در وضعیت متعادلتری نسبت به سایر فعالیت های زیر مجموعه عرصه گذران اوقات فراغت قرار دارد. قابل ذکر است که مراکز مذهبی در تشکیل و تکوین محلات در شهر بنک نقش مهمی را ایفا کرده اند.

تصویر شماره 34-2: نمونه از شکل کبری محلات عرفی پیرامون مراکز مذهبی



#### کاربری درمانی

تنها فعالیت مربوط به این کاربری مربوط به مرکز بهداشت و درمان (تاسیس : 1370) می باشد که در مجاورت محور بنک - کنگان استقرار یافته است. در واقع مجاورت با شهر کنگان (اصل آستانه کالا و خدمات) موجب گردیده تا نیاز به این کاربری به عنوان یکی از فعالیت های پایه از نظر

	39	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

نیازهای شهروندان چندان محسوس نباشد. سرانه زمین در شهر برای این کاربری 0/30 متر مربع است که مساحتی بالغ بر 2825 متر مربع را به خود اختصاص داده است. لزوم برنامه ریزی فعالیت های مقیاس ناحیه این کاربری در شهر و پخشایش بهینه آن الزامی بنظر می رسد. بر مبنای استعلامات صورت گرفته از اداره بهداشت و درمان مالکیت این فعالیت در شهر دولتی است.

#### ◀ عرصه کار و فعالیت


کاربری های مربوط به این عرصه با مساحتی معادل 6/20 هکتار ، 1/25٪ از کل مساحت شهر را به خود اختصاص داده است. سرانه این فعالیت به ازاء هر نفر 6/49 متر مربع می باشد. موقعیت ویژه شهر بنک در منطقه باعث شده که بازرگانی و خدمات کارگاهی از رونق قابل ملاحظه ای برخوردار باشد. سرانه کاربری تجاری 1/90 متر مربع است که این امر را تایید می کند. غالب فعالیت های تجاری در مجاورت با محور بنک - کنگان و یا انتهای خیابان های منتهی به این محور استقرار یافته اند. اصولاً دسترسی به این کاربری در مقیاس های محلی، ناحیه ای و شهری از اهمیت خاصی برخوردار است به طوری که تمرکز آن در کانون ها و محله های خاصی می تواند در زمان و هزینه های اجتماعی و مادی شهروندان تاثیر بگذارد.

با وجود پتانسیل توریستی شهر بنک، عملاً کاربری های مرتبط با این نقش (کاربری های جهانگردی و پذیرایی) چندان شکل نگرفته است. سرانه 0.29 متر مربع برای این کاربری موید این مطلب است. با توجه به سایت ساحلی و نیز ایجاد شهرک صنعتی در آینده پتانسیل ایجاد تقاضای لازم برای این فعالیت افزایش خواهد یافت که لزوم توجه به این مساله در برنامه ریزی کاربری زمین آتی شهر کاملاً برجسته است. همچنین فعالیت های مربوط به این بخش نیز مانند سایر فعالیت های مقیاس شهر در مجاورت با محور اصلی شهر سازمان یافته است.

جدول شماره 12-2: وضعیت فعالیت های مربوط به عرصه کار و فعالیت به تفکیک نواحی برنامه ریزی - سال 1389

کل شهر (9559 نفر)			ناحیه دو (1037 نفر)			ناحیه یک (8522 نفر)			عرصه کار و فعالیت
سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	
1/90	0/37	18137	2/57	0/15	2661	1/82	0/49	15476	تجاری
0/29	0/06	2763	1/85	0/11	1914	0/10	0/03	849	تفریحی-توریستی
0/51	0/10	4897	0/73	0/14	755	0/49	0/13	4142	اداری
3/79	0/73	36216	34/51	2/01	35787	0/05	0/01	430	انتظامی
6/49	1/25	62014	39/65	2/30	41117	2/45	0/66	20897	مجموع عرصه

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

	40	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
		طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک



کاربری انتظامی و اداری به ترتیب با مساحتی بالغ بر 4897 و 36216 متر مربع 0/38٪ از کل فضای شهر را در بر گرفته اند. از جمله برنامه های توسعه این فعالیت ها بر پایه استعلامات صورت گرفته ایجاد یک کلانتری می باشد. گفتنی است که مساحت موجود کاربری انتظامی به پایگاه مقاومت بسیج تعلق دارد.

### ← عرصه زیر ساخت

فعالیت های مرتبط با این عرصه شامل کاربری حمل و نقل و انبارها، شبکه ارتباطی و تاسیسات و تجهیزات شهری می باشد. مکانیابی اکثر فعالیت های شهری به موقعیت فعلی و آتی عوامل وابسته به فعالیت های این عرصه بستگی دارد. توسعه شهر از جهات مختلف و افزایش هزینه های شهری که قسمت عمده ای از آن هزینه های ایجاد زیر ساخت می باشد از جمله مسائلی هستند که وابستگی آنها با زیر ساخت های شهری و مکان و ظرفیت آنها در برنامه ریزی زمین اثبات گردیده است.


جدول شماره 13-2: توزیع فعالیت های مربوط به عرصه زیر ساخت به تفکیک نواحی - سال 1389

عرصه زیر ساخت		ناحیه یک (8522 نفر)		ناحیه دو (1037 نفر)		کل شهر (9559 نفر)	
حمل و نقل و انبارها	تاسیسات و تجهیزات شهری	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سرانه (مترمربع)	درصد	سرانه (مترمربع)
شبکه ارتباطی		549418	64/47	17/29	354742	19/88	904160
حمل و نقل و انبارداری		1747	0/21	0/05	11090	0/62	12837
		7221	0/85	0/23	9195	0/52	16416
	مجموع عرصه	558386	65/52	17/58	375026	21/01	933413

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

شبکه ارتباطی با مساحتی معادل 90 هکتار، 18 درصد از کل محدوده شهر شامل می شود. این نسبت در ناحیه یک معادل 20 و در ناحیه یک معادل 17 درصد است که به نوعی بیانگر وجود معابر کم عرض در بافت قدیم (هسته شکل گیری ناحیه یک) می باشد. سرانه کاربری حمل و نقل و انبارها در شهر برابر 1/34 متر مربع بوده که 0/26٪ از فضای شهر را در بر گرفته است. در مجموع می توان گفت که سرانه فعالیت های مربوط به حمل و نقل و انبارها و تاسیسات و تجهیزات شهری با وضعیت ایده آل فاصله محسوسی دارد که یکی از علت های این موضوع قرار گیری مخازن و پست های توزیع در شهر کنگان است که به شهر بنک نیز سرویس دهی می کند.

کاربری های مربوط به حمل و نقل و انبارها با توجه به نقش شهر و موقعیت قرار گیری شهر در مجاورت با راه های منطقه ای و قرار گیری شهر بنک بین دو مرکز شهرستان با وضعیت ایده ال خود

	41	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

فاصله محسوسی دارد. ضمناً شهر بنک فاقد پایانه بوده و در این زمینه خدمات خود را از شهر کنگان می گیرد. بر مبنای استعلامات صورت گرفته از :

سرانه وضع موجود تاسیسات و تجهیزات شهری معادل  $1/72$  مترمربع است که با وضعیت ایده آل آن  $1/38$  مترمربع به ازای هر نفر فاصله دارد. لازم به ذکر است یکی از مهمترین برنامه های توسعه آتی فعالیت های مربوط به این حوزه بر مبنای استعلام صورت گرفته از شرکت آب و فاضلاب استان بوشهر ساخت مخزن 5000 متر مکعبی و اصلاح و نوسازی خطوط انتقال است. در بند 4-14 و 4-15 جزئیات مربوط به فعالیت های زیر بخش این کاربری تشریح گردیده است.

### ◀ سایر فعالیت های عرصه زیرساخت

فعالیت های مربوط به این عرصه در واقع فعالیت هایی هستند که بالحاظ قانونی و ماهیت فعالیت هایشان می بایست در محل مناسبی نسبت به عرصه سکونت مکان یابند. فعالیت های کارگاهی مزاحم و نیمه مزاحم شهری و گورستان نمونه هایی از کاربری های مربوط به این عرصه را تشکیل می دهند.

جدول شماره 14-2: توزیع فعالیت های مربوط به عرصه فعالیت های غیر شهری به تفکیک نواحی - سال 1389


کل شهر (9559 نفر)		ناحیه دو (1037 نفر)			ناحیه یک (8522 نفر)			فعالیت های غیر شهری	
سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد		سطح (مترمربع)
1/64	0/32	15717	0/00	0/00	0	1/84	0/49	15717	گورستان
6/05	1/16	57792	27/29	1/59	28301	3/46	0/93	29491	صنعتی گروه الف
7/69	1/48	73509	27/29	1/59	28301	5/30	1/42	45208	مجموع عرصه

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

### ◀ کاربری صنایع و کارگاه ها

این کاربری،  $5/77$  هکتار از محدوده شهر (معادل  $1/16$ ٪ از کل فضای محدوده) را شامل می شود. سرانه این کاربری در شهر برابر با  $6/05$  متر مربع می باشد که به نوعی بیانگر نقش شهر نیز می باشد (شکل گیری این فعالیت بیشتر از ظرفیت جمعیتی شهر بوده است). عمده فعالیت های این کاربری مربوط به کارگاه های جوشکاری و مصالح ساختمانی است. تمامی این واحدها (27 واحد) در مجاورت محور کنگان - بنک مستقر شده اند. با توجه به مقیاس و نوع کارگاه از نظر مزاحمت و آلاینده‌گی و بر مبنای ضوابط سازمان محیط زیست این فعالیت ها می بایست در خارج از محدوده و با فاصله حداقل 200 متر از واحدهای مسکونی انتقال یابند.

تصاویر ارائه شده نمونه ای از مجاورت و همسایگی فعالیت های کارگاهی را با ابنیه مسکونینشان

	42	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

می دهد. موضوع قابل توجه اینست که زمینه ظهور این فعالیت ها در شهر نسبت به فعالیت های تجاری با اختلاف محسوسی بیشتر است که این امر نمونه ای از رقابت دو شهر مهم شهرستان را در این زمینه نشان می دهد که هبه این ترتیب خدمات لوکس و تجاری و بانکی در شهر کنگان و خدمات کارگاهی و ارزان در شهر بنک استقرار یافته اند.

تصویر شماره 35-2: نمونه ای از کارگاه های مستقر در محور اصلی شهر




#### ← اراضی باز و غیر فعال

این گروه از کاربری ها، کاربری های کشاورزی، باغات، مسیل (اراضی باز) و اراضی بایر و مخروبه و متروکه را شامل می شود. این اراضی به نوعی پتانسیل تحول (به استثناء مسیل) را در بر می گیرند. به عبارتی دیگر اهمیت این اراضی از این جهت است که بخش اعظمی از حوزه های مداخله برنامه ریزی را در بر می گیرند.

جدول شماره 15-2: توزیع فعالیت های مربوط به عرصه فعالیت های غیر شهری به تفکیک نواحی - سال 1389

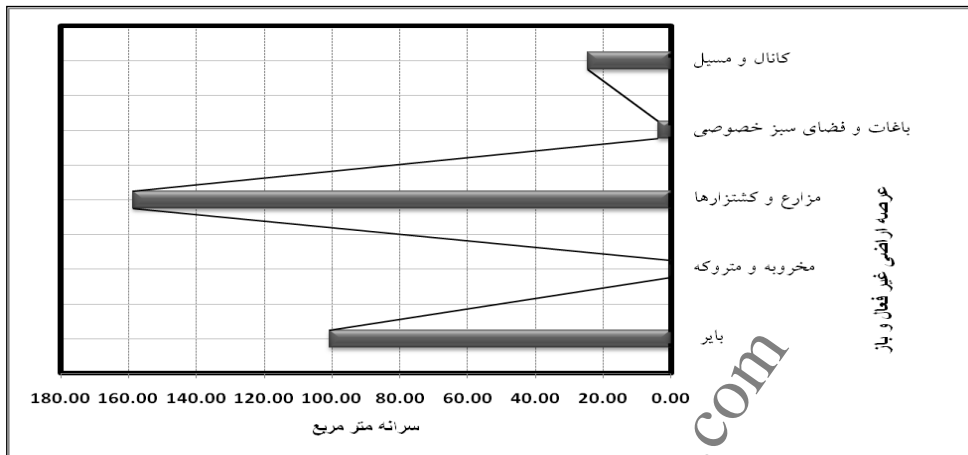
کل شهر (9559 نفر)			ناحیه دو (1037 نفر)			ناحیه یک (8522 نفر)			عرصه اراضی غیر فعال
سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	سطح (مترمربع)	
100/63	19/39	961927	572/70	33/28	593893	43/19	11/58	368035	آماده سازی نشده (بایر)
0/25	0/05	2358	0	0	0	0/28	0/07	2358	آماده سازی شده (مخروبه)
158/72	30/58	151717 7	338/74	19/68	351274	136/81	36/70	1165903	اراضی باز فعالیت دار (کشاورزی)
3/83	0/74	36591	0	0	3	4/29	1/15	36589	اراضی باز فعالیت دار (باغات)
24/54	4/73	234558	130/57	7/59	135400	11/64	3/12	99158	اراضی بدون فعالیت دار (طبیعی)
287/96	55/48	275261 1	101 1042	60/55	1569 108	196/20	52/63	1672/42	مجموع عرصه

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور.

	43	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

اراضی کشاورزی با 158/72 هکتار، 30/58 درصد از کل مساحت شهر را به خودش اختصاص داده است. این کاربری نیز با 96/39 هکتار، در رتبه بعدی قرار دارند. و 19/39 درصد از کل شهر را پوشش داده است. این به آن معناست که علی رغم فشردگی بافت در کل مجموعه، نیمی از محدوده شهر شکل نیافته است.

نمودار شماره 13-2: وضعیت توزیع سرانه اراضی باز و غیر فعال



یکی از ویژگی های عمده شهر بنک وجود مسیل هایی است که در سرتاسر شهر پراکنده شده اند. 23/45 هکتار (معادل 4/73 درصد) از کل شهر را در بر گرفته است. اراضی مخروبه و متروکه و باغات به ترتیب 0/05 و 0/74 درصد از کل شهر را احاطه کرده اند. همچنین سرانه این اراضی به ترتیب معادل 0/25 و 3/83 می باشد.

#### 4-4- نحوه توزیع خدمات (آموزشی، درمانی، فضای سبز، تجاری و غیره) در

#### سطح شهر، با در نظر گرفتن گنجایش و شعاع دسترسی هر یک از خدمات

یکی از مهمترین شاخص های توسعه و رفاه شهروندان، دسترسی آنها به خدمات اساسی می باشد. نحوه توزیع و پراکنش این خدمات در پهنه شهر عامل مهمی در زمینه های امنیت اجتماعی (بالاخص در ارتباط با کاربری های آموزشی، پیش دبستان و دبستان) پراکنش خدمات و الگوی پیشنهاد، شناسایی پهنه های سکونتی صرف در راستای اهداف توسعه پایدار دارد.

در این مطالعه ضمن بررسی نحوه پراکنش خدمات، محدوده هایی که دسترسی به خدمات اساسی ندارند نیز مورد شناسایی قرار می گیرند. همچنین براساس فراوانی تجمعی حاصل از پهنه های با شعاع دسترسی متفاوت، به نوعی سطح عملکرد خدمات مذکور تعیین می شود.

روش مورد استفاده برای بررسی توزیع خدمات در این مطالعه بر مبنای تحلیل شبکه و در قالب مراحل زیر صورت پذیرفته است:

- 1- ایجاد خطوط پایه برای تحلیل شبکه؛ 2- تعیین و شناسایی خدمات و موقعیت و اهمیت آنها؛ 3- تعیین فواصل حد مطلوب توزیع کاربری ها با توجه به شرایط حاکم بر وضعیت موجود و اسناد مکتوب و مصاحبه با کارشناسان محلی؛ 4- توصیف نتایج حاصل از بررسی فوق و شناخت شکاف های موجود.


#### 1-4-4- کاربری پیش از دبستان و کودکستان

یکی از کاربری های اساسی در نمایش توزیع خدمات اساسی کاربری پیش از دبستان و کودکستان است. که بیشتر اهمیت آن مربوط به رده سنی استفاده کننده آن می باشد. در سطح شهر بنک 1 پیش دبستان و کودکستان وجود دارد که حاکی از فقدان بستر فرهنگی و مدیریتی شهر در این زمینه می باشد.

جدول شماره 16-2: توزیع فعالیت پیش دبستان در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389

نسبت تجمعی	فراوانی تجمعی	مساحت تحت پوشش	توزیع کاربری پیش دبستان
4/36	216238	216238	کمتر از 300 متر
5/93	294457	78219	بین 300 تا 500 متر
-	-	4961808	مساحت محدوده

ماخذ: محاسبات و مطالعات مشاور.

	45	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

به طور کلی تنها 5 درصد از اراضی شهر در فاصله کمتر از 300 متر (حد مطلوب توزیع) قرار دارند. مهمتر آنکه فاصله کمتر از 500 متر کمتر از 10 درصد از کل شهر را توسط این کاربری پوشش می دهد. بنابراین مهمترین مساله در ارتباط با این فعالیت تعداد آن می باشد و نه مکان گزینی آن در سطح شهر.

#### 2-4-4- کاربری دبستان

بررسی نقشه وضعیت پراکنش و حوزه عملکرد کاربری آموزشی دبستان نشان می دهد که مناطق حاشیه ای شهر و بعضی از قسمت های اخیر گسترش شهر نیز از حوزه عملکرد مطلوب این کاربری بی بهره اند. گفتنی است که بنک دارای سه فعالیت دبستان می باشد.

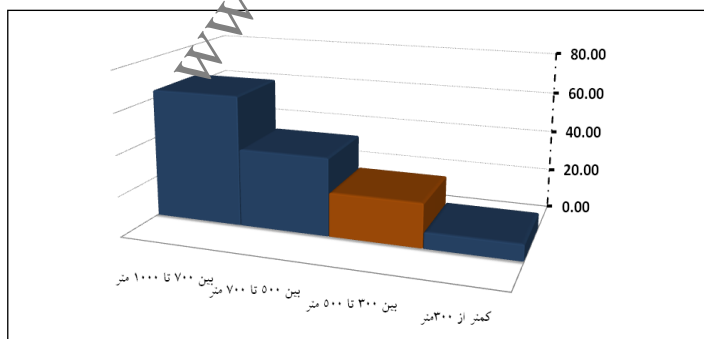
جدول شماره 17-2: توزیع فعالیت دبستان در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389

نسبت تجمعی	فراوانی تجمعی	مساحت تحت پوشش	توزیع کاربری دبستان
8/10	401936	401936	کمتر از 300 متر
21/72	1077836	675900	بین 300 تا 500 متر
38/42	1906413	828577	بین 500 تا 700 متر
64/31	3190887	1284474	بین 700 تا 1000 متر
-	-	4961808	مساحت محدوده

ماخذ: محاسبات و مطالعات مشاور

به. در مجموع لزوم توزیع بهینه این کاربری در شهر مشهود است زیرا که تنها 21 درصد از کل مساحت شهر تحت پوشش حد مطلوب توزیع بهینه این کاربری قرار دارد و حتی فاصله 1000 متر از شبکه ارتباطی نیز کل شهر را پوشش نداده است.


نمودار شماره: 14-2: فراوانی تجمعی عملکرد کاربری دبستان بر مبنای فراوانی تجمعی



### 3-4-4- کاربری راهنمایی


حد مطلوب شعاع این کاربری (کمتر از 1000 متر) 47 درصد از شهر را در بر گرفته است. یکی از دلایل این امر تمرکز چند دانه ای این کاربری و نیز گسترش پراکنده ابنیه مسکونی در پاره از قسمت‌های حاشیه ای است. از جمله علل دیگر آن می توان به مساله مالکیت در شهر اشاره کرد، به طوری که سازمان مربوط هر جایی از شهر که توانسته زمینهایی را تملک کند، به اجراء این مهم پرداخته است.

www.shahrsazionline.com

	47	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
---	----	----------------------------------	------------------------------------

نقشه شماره 6-2: توزیع کاربری پیش دبستان و کودکستان


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

	48	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---



نقشه شماره 7-2: توزیع کاربری دبستان

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

	49	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

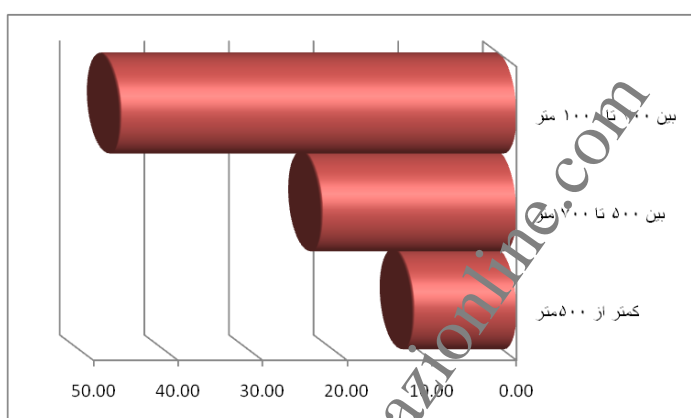
جدول شماره 18-2: توزیع فعالیت راهنمایی در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389

نسبت تجمعی	فراوانی تجمعی	مساحت تحت پوشش	توزیع کاربری راهنمایی
12/41	615726	615726	کمتر از 500 متر
23/22	1152329	536603	بین 500 تا 700 متر
47/01	2332793	1180464	بین 700 تا 1000 متر
-	-	4961808	مساحت محدوده

ماخذ: محاسبات و مطالعات مشاور

پراکندگی کاربری های آموزشی امری مهم در مطلوب بودن این کاربری محسوب می شود و بنابراین تمرکز این فعالیت در قسمت هایی از شهر از کیفیت آن کاسته است. بنابراین مکانگزینی آن در اراضی دارای گپ بالاخص در مناطق پیرامونی در اولویت قرار دارد.

نمودار شماره 15-2: فراوانی تجمعی عملکرد کاربری راهنمایی بر مبنای فراوانی تجمعی




#### 4-4-4- کاربری دبیرستان

با توجه به پراکنش این کاربری و بررسی و تحلیل شبکه از طریق شعاع بهینه آن به نظر می رسد که این کاربری از توزیع مطلوبی در سطح شهر برخوردار است چرا که در حدود 78 درصد از کل مساحت شهر تحت پوشش مطلوب این کاربری است. در ضمن شهر بنک دارای یک دبیرستان در محدوده خود می باشد.

جدول شماره 19-2: توزیع فعالیت دبیرستان در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389


نسبت تجمعی	فراوانی تجمعی	مساحت تحت پوشش	توزیع کاربری دبیرستان
27/19	1349348	1349348	کمتر از 1000 متر
40/15	1991927	642579	بین 1000 تا 1200 متر
62/66	3108987	1117060	بین 1200 تا 1500 متر
79/53	3946037	837050	بین 1500 تا 1700 متر
-	-	4961808	مساحت محدوده

ماخذ: محاسبات و مطالعات مشاور.


	50	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

نقشه شماره 8-2: توزیع کاربری راهنمایی

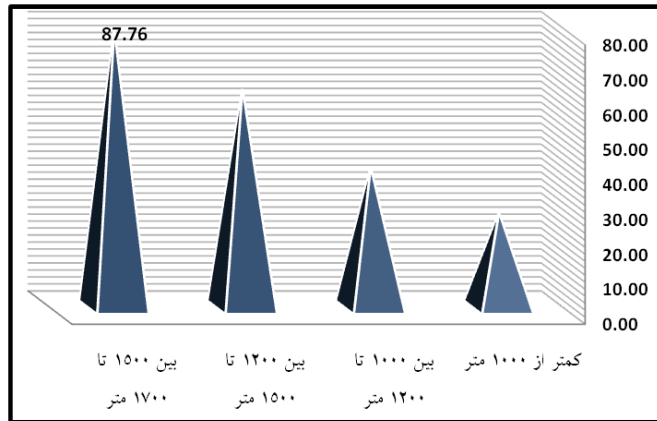
[www.shahrsazionline.com](http://www.shahrsazionline.com)

	51	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

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

	52	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

نمودار شماره 16-2: فراوانی تجمعی عملکرد کاربری دبیرستان بر مبنای فراوانی تجمعی



#### 4-4-5- کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها

کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها شامل یک مورد است که در جاده اصلی بنک - کنگان استقرار یافته است. جمعیت استفاده کننده این کاربری در مقیاس منطقه می باشد.

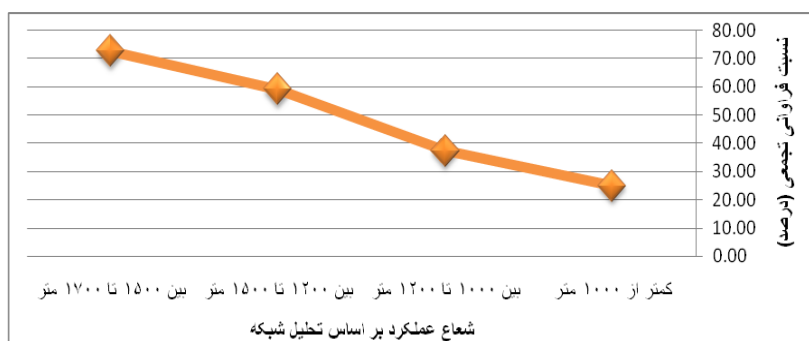
جدول شماره 20-2: توزیع فعالیت فنی و حرفه ای و هنرستانها در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389

نسبت تجمعی	فراوانی تجمعی	مساحت تحت پوشش	توزیع کاربری فنی و حرفه ای
24/87	1233795	1233795	کمتر از 1000 متر
37/20	1846016	61222	بین 1000 تا 1200 متر
58/99	2926887	1080871	بین 1200 تا 1500 متر
72/51	3597665	670778	بین 1500 تا 1700 متر
-	-	4961808	مساحت محدوده

ماخذ: محاسبات و مطالعات مشاور.

در مجموع 87 درصد از مساحت کل شهر در فاصله کمتر از 2000 متر روی معابر از این کاربری قرار دارد. قسمت های غربی و بخشی از جنوب شهر در پوشش این فعالیت قرار ندارند.


نمودار شماره 17-2: توزیع کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها بر مبنای فراوانی تجمعی



شعاع عملکرد بر اساس تحلیل شبکه

نقشه شماره 10-2: نحوه توزیع کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها

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

	54	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

## 6-4-4- کاربری تجاری

آستانه بعضی از فعالیت های مربوط به این بخش، مقیاس محلی و ناحیه ای را شامل می گردند، بنابراین توزیع این فعالیت ها بالاخص در چارچوب نظام تقسیمات کالبدی از اهمیت خاصی برخوردار است.

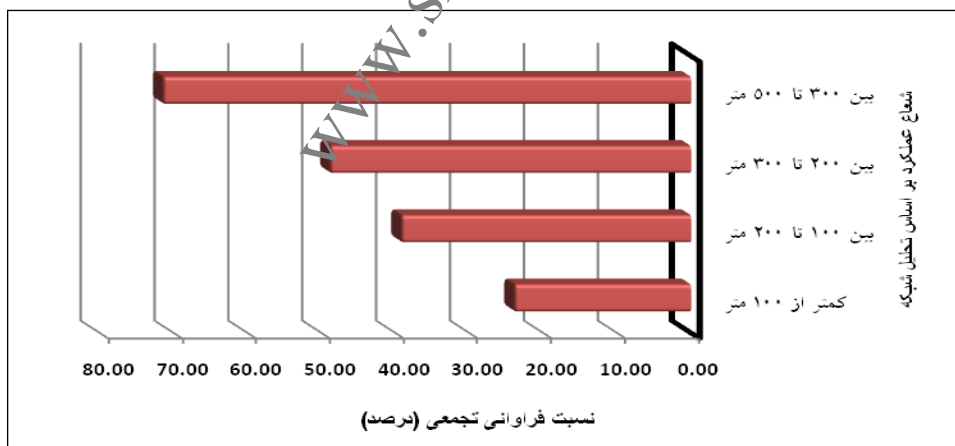
جدول شماره 21-2: توزیع فعالیت تجاری در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389

نسبت تجمعی	فراوانی تجمعی	مساحت تحت پوشش	توزیع کاربری تجاری
24/16	1198716	1198716	کمتر از 100 متر
39/45	1957586	758870	بین 100 تا 200 متر
49/08	2435017	477431	بین 200 تا 300 متر
71/70	3557798	1122781	بین 300 تا 500 متر
-	-	4961808	مساحت محدوده

ماخذ: مطالعات مشاور


اساساً این فعالیت در محور اصلی شهر سازمان یافته است که به این ترتیب با فاصله گرفتن از این محور از پوشش واحدهاس سکونتی توسط این فعالیت کاسته می شود. با این اوصاف پراکندگی این فعالیت ها با توجه به ماهیت آن از نظر آستانه جمعیت و نظام خدمات رسانی (از حیث تمرکز این فعالیت بر مبنای رفاه شهروندان) مناسب نیست و به این ترتیب در مکانیابی مراکز نوین می بایست این شاخص مد نظر قرار گیرد.

نمودار شماره 18-2: توزیع کاربری تجاری بر مبنای فراوانی تجمعی



نقشه شماره 11-2 : نحوه توزیع کاربری تجاری

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

	56	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---



#### 5-4- تاریخچه، علل پیدایش، روند رشد و توسعه کالبدی شهر و محلات آن

بی شک هر سکونتگاه مانند شهر یا روستا، پیرو انگیزه های خاص، به مرور زمان شکل گرفته است و پس از چندی یا بدلیل از بین رفتن انگیزه های لازم برای باقی ماندن ساکنین آن متروکه و ویران شده است و یا به تقویت عوامل شکل گیری و ماندگاری، وسعت و رونق آن افزون گشته است. اصولاً روند گسترش دارای مراحل مختلف و جهت گیریهای مددلی بوده و در هر سکونتگاه متفاوت می باشد، این امر در شهر بنک نیز مستثنی نمی باشد.

#### ◀ وجه تسمیه

طبق اظهارات شورا و مسئولین محلی نام شهر بنک از نام بنه که در گذشته نوعی تقسیم اراضی و تقسیم کار بوده است گرفته شده و در اصلاح بنه بندی نیز گفته شده است، علاوه بر این توصیف، در زبان محلی، بنه به معنی محل جمع کردن خرمن و یا به عبارت دیگر خرمن جا نیز گفته می شود. در ضمن در منطقه درخت های بنه نیز وجود دارد، که احتمال اینکه نام این شهر از این گیاه گرفته شده باشد، وجود دارد.

#### ◀ تاریخچه

جغرافی دانان و تاریخ نویسان اسلامی جسته و گریخته در نوشته های خود به بسیاری از آسیابهای آبی ایران و تداول عام آن در میان ایرانیان در سده های نخستین اسلام اشاراتی کرده اند: در بعضی از نقاط آب قنات تند و تیز بوده چند سنگ را در مسیر آب کار می گذاشتند. سنگها گاهی از آب یک چشمه و یا بیشتر حرکت افتاده و بریکدیگر می غلتیده اند. طبق این روایتها پیدایش آسیای آبی در ایران به دوره وزمانی باز می گردد که اقوام ایرانی در کنار چشمه ها ورود خانه ها آبادی ساخته و ساکن شده اند و به کارهای کشاورزی و دامداری مشغول شدند. شواهد حاکی از آنست که آسیاب آبی در ایران در دوره ساسانی بسیار معمول بوده و در هر شهری و روستایی که آبی کافی داشته استفاده از آن معمول بوده است.

معمربین و بزرگسالان بنک از قول گذشتگان خود میگویند: در گذشته بسیار دور، در شرق شهر بنک از شکاف کوه لودر آب تند و تیزی به پائین سرازیر می شده که بوسیله قنات به آسیابی که از 4 تخته سنگ بزرگ و عظیم تشکیل می شده و در بستر دره تهلو (وادی ابو الریحی) سرازیر شده و سنگهای آسیاب را به حرکت در می آورده است. عوامل و حوادث طبیعی از قبیل سیل، طوفان و رسوب آسیابها را تخریب نموده است. گفتنی است در کوه های بنک آب جاری بسیاری بوده، مردم آن روزگار با احداث




قنات های متعدد و ایجاد سوراخ و کانالهائی در کوه آب را به پائین آورده و مورد بهره برداری قرار می گرفته است

بنابراین مهمترین عامل شکل گیری شهر بنک، وجود چشمه های متعدد (با توجه به تعدد آسیاب های آبی) نزدیکی به دریا و شهر کنگان و مهمترین عامل در ادامه روند توسعه موقعیت ویژه این شهر است. طبق اظهارات شورای اسلامی شهر بنک و همچنین بازدید میدانی، شهر بنک از چهار محله عرفی تشکیل شده است :

محله شمالی، محله جنوبی، محله وسط (هسته اولیه) و اسلام آباد (واگذاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)

#### ◀ مراحل توسعه شهر

محله وسط هسته اولیه شهر را تشکیل می دهد و مهمترین عنصر کالبدی شاخص آن مسجد قدیمی است. اطراف این مسجد اولین مرحله شکل گیری بنک بوده که به مرور پیرامون آن گسترش یافته است. مراحل بعدی توسعه شهر بر مبنای مهاجرت اقوام جنگ زده و عشایر در محلات شمالی و جنوبی طی سالهای 1375-1342 اتفاق می افتد. توسعه اخیر مرحله توسعه شهر بنک بعد از 1368 و بطور مشخص در طی سالهای 1389-1375 بوده است در این مرحله توسعه شهر به بالادست محور اصلی شهر نفوذ کرده و محله اسلام آباد یا اراضی واگذاری بنیاد مسکن و انقلاب اسلامی را شامل می شود.

	58	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	------------------------------------	----------------------------------

نقشه شماره 12-2: توسعه ادواری شهر

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



## 6-4- دانه بندی بافتهای شهر

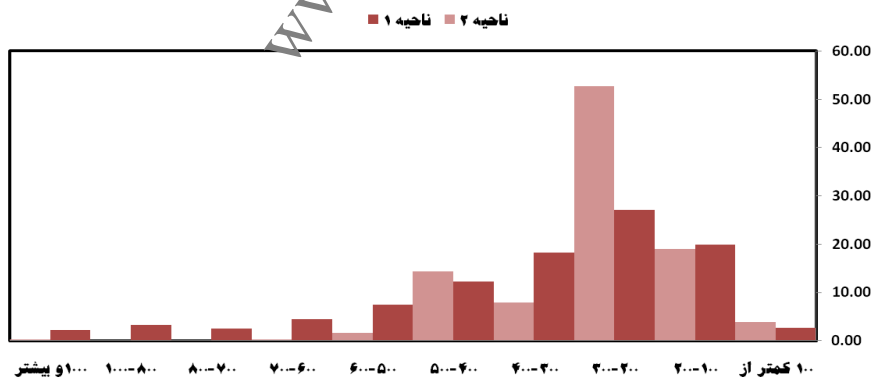
دانه بندی یکی از شاخص هایی است که به نوعی بیانگر کیفیت زندگی شهروندان در ابنیه مسکونی می باشد. مساحت میانگین حداقل تفکیک در ناحیه یک برابر 366 و در ناحیه دو معادل 272 متر مربع می باشد که این موضوع بیانگر این مهم است که روندهای توسعه از میانگین حداقل تفکیک کمتری تمایل دارند. همچنین 30٪ از ابنیه مسکونی در گروه حداقل تفکیک 200-300 متر مربع قرار دارند. می توان گفت که ابنیه قدیمی شهر بواسطه زندگی سنتی از حداقل تفکیک بیشتری برخوردارند.

جدول شماره 2-22: طبقه بندی قطعات مسکونی از حیث حداقل تفکیک قطعات به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389

کل شهر		ناحیه 2		ناحیه 1		طبقه بندی تفکیک (متر مربع)
سهم	تعداد	سهم	تعداد	سهم	تعداد	
2/76	66	3/81	12	2/60	54	کمتر از 100
19/82	474	19/05	60	19/94	414	100-200
30/41	727	52/70	166	27/02	561	200-300
16/90	404	7/94	25	18/26	379	300-400
12/46	298	14/29	45	12/19	253	400-500
6/73	161	1/59	5	7/51	156	500-600
3/93	94	0/32	1	4/48	93	600-700
2/17	52	0/00	0	2/56	52	700-800
2/89	69	0/00	0	3/52	69	800-1000
1/92	46	0/32	1	2/17	45	1000 و بیشتر
100	2391	100	315	100	2076	مجموع
352		272		366		میانگین


ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور

نمودار شماره 2-19: توزیع حداقل تفکیک قطعات مسکونی به تفکیک نواحی برنامه ریزی

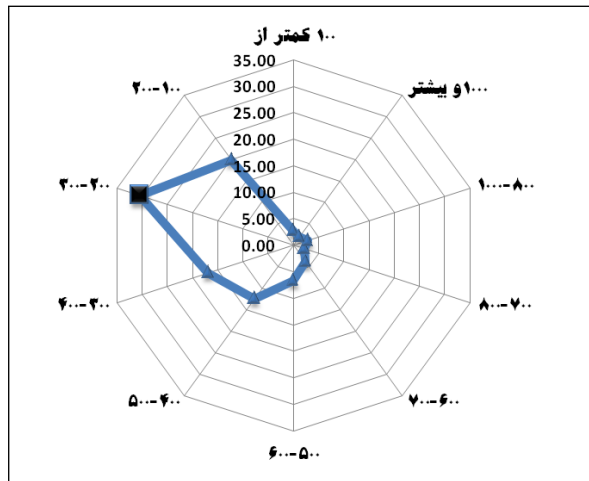


بیشترین گرایش در زمینه تفکیک ابنیه مسکونی در رده 200 الی 300 متر مربع قرار دارد. رده

100-200 و 300-400 متر مربع در مراتب بعدی قرار دارد.

	60	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

نمودار شماره 20-2: وضعیت حداقل تفکیک قطعات مسکونی در شهر بنک



حداقل تفکیک قطعات در ابنیه مسکونیک طبقه 355 متر مربع، در ابنیه دو طبقه معادل 302 متر مربع و در ابنیه مسکونی سه طبقه برابر 230 متر مربع می باشد که این موضوع حاکی از این مهم است که حداقل تفکیک در طبقات بالاتر کمتر می باشد که یکی از مهمترین علت آن قرار گیری ساخت و سازهای چند طبقه در مجاورت معابر اصلی است<sup>1</sup>.

جدول شماره 23-2: وضعیت حداقل تفکیک در طبقات مختلف و نواحی شهر بنک- سال 1389

وضعیت حداقل تفکیک در طبقات	ناحیه یک	ناحیه دو	کل شهر
یک طبقه	367/60	275/91	355/74
دو طبقه	314/57	230/14	302/24
سه طبقه	254/92	199/32	230/44
شاخص میانگین	345/63	235/13	296/14

ماخذ: برداشت میدانی و محاسبات مشاور.

میانگین حداقل تفکیک در ابنیه نوساز در ناحیه یک معادل 308 متر مربع و در ناحیه دو معادل 251 متر مربع است که کاهش حداقل تفکیک در روند توسعه هر دوناحیه نشان می دهد.

جدول شماره 24-2: میانگین حداقل تفکیک قطعات نوساز- سال 1389


حداقل تفکیک در ابنیه نوساز	ناحیه یک	ناحیه دو	کل شهر
	308/064	251/979	297/699

ماخذ: برداشت میدانی و محاسبات مشاور.

<sup>1</sup> بطور معمول بر مبنای قیمت زمین حداقل تفکیک در مجاورت معابر اصلی در شهر بنک کمتر از سایر نقاط شکل گرفته است.

نقشه شماره 13-2: حداقل تفکیک قطعه مسکونی

www.shahrsazionline.com

	62	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

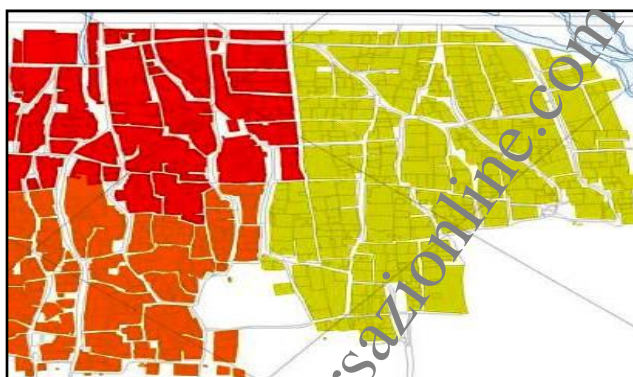
## 7-4-ریخت شناسی ادواری معماری شهر

### 1-7-4-نظام بلوک بندی(الگوی خیابان و بلوک)

بررسی نقشه ها نشان می دهد که در طول دوره ی توسعه شهری بنک 3الگوی بلوک بندی قابل شناسایی است؛

الگوی اول: بلوک هایی که در ناحیه 1، قسمت جنوب شرقی شهر و در بافت قدیم آن واقع اند.(هسته اولیه شکل گیری شهر و مرحله بعدی توسعه شهر در بازه زمانی 1300-1342) و به صورت ارگانیک شکل گرفته و فرم هندسی منظمی ندارند. این بلوک ها عمدتاً بافت مسکونی شهر را تشکیل می دهند و اراضی بایردر میان آن کمتر به چشم میخورد.

تصویر شماره 2-36: الگوی بلوک بندی اولیه



الگوی دوم: بلوک هایی که در ناحیه 1، قسمت شمال غربی شهر و در ادامه ساخت و سازهای بافت قدیم شکل گرفته اند.(سال های 1365-1375) این بلوک ها در طول توسعه خود از حالت ارگانیک به حالت شطرنجی و منظم تغییر فرم داده و عمود بر محورها احداث شده اند.

تصویر شماره 2-37: الگوی بلوک بندی موحد دوم توسعه شهر



الگوی سوم: بلوک هایی که در توسعه شهری جدید(سال های 1375-1385) و همراه با



تکنولوژی ساخت و مصالح و الگوبرداری از معماری و شهرسازی شهرهای بزرگ، به صورت کاملاً منظم و شطرنجی احداث شده اند. بیشتر این ساخت و سازها در ناحیه 2 واقع شده اند و قطعات تفکیکی درشت دانه که کاربری خدماتی و اداری دارند؛ نیز در بین آن ها مشاهده میشود.

تصویر شماره 38-2: الگوی جدید بلوک بندی



#### 2-7-4- نظام تفکیک (الگوی قطعات)

سرانه مسکونی نواحی شهر بنک از متوسط الگوهای رایج در ساخت و سازهای شهری (50 مترمربع) بیشتر است. این سرانه در نواحی شهر بنک همانند کل شهر دارای سرانه نسبتاً بالا می باشد. چنانچه این سرانه در ناحیه غربی 91/96 مترمربع و در ناحیه شرقی برابر 62/32 مترمربع می باشد. میانگین سرانه کل شهر نیز 88/14 مترمربع می باشد. ناحیه شرقی همانطور که مشخص است با توجه به رعایت الگوهای شهرسازی سرانه نسبت به ناحیه غربی از میانگین سرانه پایین تری برخوردار است.

#### 3-7-4- نظام فضاهای عملکردی

براساس بررسی چند نمونه از واحدهای مسکونی در شهر بنک فضاهای عملکردی یک واحد مسکونی عمدتاً شامل موارد زیر بوده است.

بافت قدیم	بافت جدید
فضاهای سکونتی	فضاهای سکونتی (هال، ایوان، پذیرایی، ...)
فضاهای دامی، آغلها	فضاهای بهداشتی (حمام و توالت)
انبار علوفه	انبار
آشپزخانه	
فضاهای بهداشتی (حمام و توالت)	

	64	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

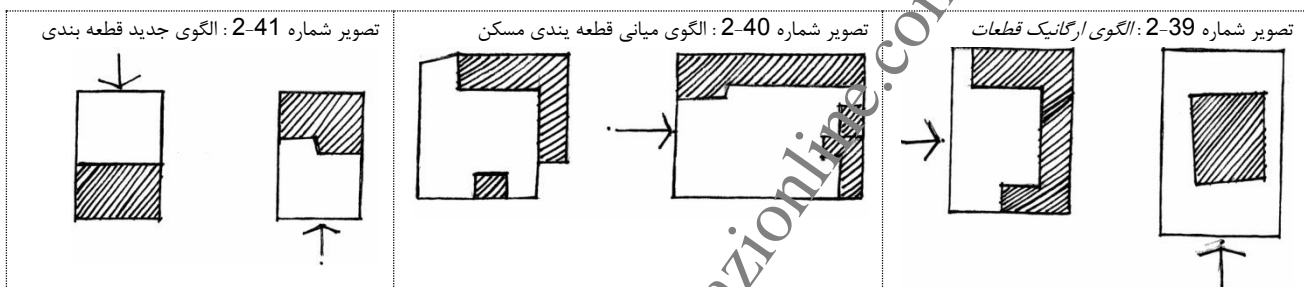


فضاهای عملکردی در بافت قدیم از نظام شهرهای مرکز کشور بیشتر الگو گرفته است و نظام عملکردی در بافت جدید بیشتر با ساخت و سازهای جدید منطبق است. در این بافت فضاهای سکونتی، بهداشتی و حتی انبار در یک جهت مکانگزینی شده اند و فضاهای جلوی این عملکردها، فضای باز (حیاط) تعبیه گردیده است (یک جبهه پر)

#### 4-7-4- نظام قطعه بندی

این نظام با توجه به موقعیت قرارگیری شهر، زاویه تابش، وزش باد و غیره بیشتر فرعی، شمالی - جنوبی دارد.

با بررسی نحوه قرارگیری عرصه دراعیان در نقشه قطعات تفکیکی شهر بنک، الگوهای زیر در بازه های زمانی مختلف توسعه شهر قابل شناسایی است:



#### 4-7-5- نوع مصالح

مصالح بکار رفته در شهر بنک در 2 بافت قدیم و جدید به شکل زیر می باشد.

بافت قدیم : پی (سنگ، شل)سقف (چوب یا تیر آهن در (چوبی و آهنی) پنجره (چوبی و آهنی) دیوار (سنگ و شل)


بافت جدید : پی (سنگ یا شناژ بتونی)، سقف (تیرچه بلوک)، در آهنی، پنجره (آلومینیوم، آهن)، دیوار (بلوک) کف (موزائیک)، نما (سنگ)

کاربری انواع مصالح بنا بر شرایط جغرافیایی منطقه، وضعیت اقتصادی، فرهنگ مردم و سایر عوامل در شهرها متفاوت است و این امر در شهر بنک نیز مستثنی نمی باشد. واحدهای نوساز در شهر بنک بدلیل الگوبرداری از معماری و ساخت شهرهای بزرگ عمدتاً بادوام بوده و شامل مصالح آجر، سیمانی، تیر آهن، استفاده از بتن در پی ریزی، سنگ نما و غیره می باشد. مصالح کم دوام یا بی دوام نیز در سطح شهر بنک بیشتر مصالحی همانند سنگ و ملات، تیرهای چوبی، پی های سنگی و دیوارهای

سنگی را شامل می شود.

از نظر مصالح بکار رفته در بنک نوعی تغییر و تحول را در سالهای اخیر شاهد هستیم. بطوری که از مصالح با کیفیت پایین و بومی به مصالح با کیفیت بالا (بادوام) تغییر روند داده است. این امر بخصوص در اراضی شرقی (واگذاری بنیاد) نمایان است، ضمناً بیشتر ابنیه خدماتی شهر بنک از نوع مصالح بادوام تیر آهن و آجر تشکیل شده است.

www.shahrsazionline.com

	66	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

#### 8-4- ساختار و سازمان شهری همراه با تعیین محدوده محلات مختلف شهر

بررسی بافت و سازمان شهری به نوعی به شناخت برخی از نیروهای اقتصادی - اجتماعی و طبیعی شهر می انجامد. نیروهای بزرگ محرکه توسعه و مالکان با تفکیک و تجمیع قطعات به منظور دستیابی به اهداف خود بافت و سازمان شهری را به نفع خود تغییر می دهد. همچنین شکل و نوع بافت، بازتاب وضعیت سیاسی - اقتصادی ادوار گذشته نیز می باشد. از طرفی ایجاد نواحی و محلاتی که ساکنین آنها از نظر خدماتی دسترسی مناسبی داشته باشند (به خصوص در مقیاس واحدهای همسایگی) از اهداف توسعه پایدار محسوب می شود، که اولین گام آن شناخت دقیق محدوده های آن می باشد. بنابراین روند تغییر الگوی بافت و نیز عدم تغییر آن به نوعی حاکی از روند توسعه سکونتگاه و گرایشات حاکم بر آینده بلافصل شهر دارد.

به منظور بررسی و تعیین کمبودهای خدماتی در ارتباط با پهنه های سکونتی، تقسیم بندی شهر به سلسله مراتبی از نواحی و محلات برنامه ریزی ضروری است. به منظور پیاده سازی بهینه تقسیمات کالبدی، معیارهای متعددی مدنظر قرار گرفته است:

- عوارض مصنوع و طبیعی (شبکه معابر، مسیل، توپوگرافی و ...)
- محله بندی عرفی،
- شاخص های جمعیتی (تراکم خالص و ناخالص)
- سلسله مراتبی از مراکز خدماتی،
- محدوده های برنامه ریزی طرح هادی پیشین.

مجموعه عوامل فوق در تعیین تقسیمات کالبدی و شکل دهی به ساختار فضایی شهر، نقش به سزایی را ایفا می کند. در سلسله مراتب تقسیمات کالبدی، شهر بنک از طریق محور اصلی عبوری از مرکز شهر به دو ناحیه برنامه ریزی شرقی و غربی تقسیم شده است. هر یک از نواحی برنامه ریزی از چندین محله برنامه ریزی تشکیل یافته است که عبارت است از :

ناحیه 1 برنامه ریزی شامل: محلات جنوبی، میانی (وسط-هسته اولی).

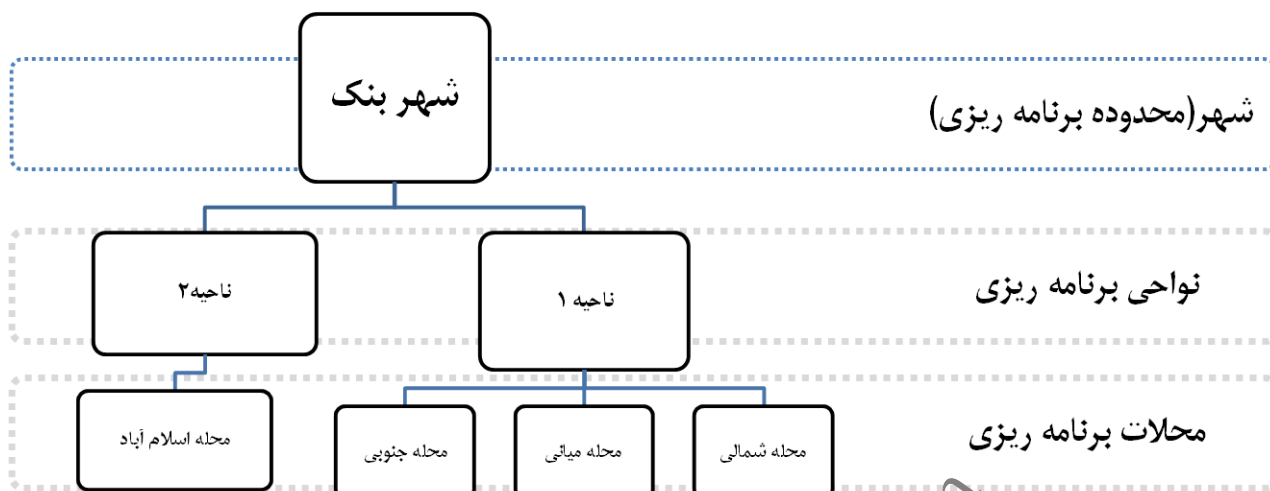
ناحیه 2 برنامه ریزی شامل: اراضی بنیاد (محله اسلام آباد).

در بررسی سازمان و بافت کالبدی شهر بنک همانطور که قبلاً نیز ذکر گردید، هسته اولیه اسکان در محدوده غربی شهر و با محله عرفی وسط شهر شناخته می شود. از لحاظ توسعه و گسترش، شهر بنک در 4 مرحله حول محور بوشهر - بندرعباس در قسمت شرق و غرب شکل گرفته است. در



بررسی و محدوده محلات شهر، 2 ناحیه شرقی و غربی قابل تفکیک می باشد. این تفکیک بواسطه محور قوی و تفکیک کننده اصلی ارتباطی بوشهر - بندرعباس کاملاً برجسته است.

نمودار شماره 21-2: تقسیمات کالبدی شهر بنک (شهر، ناحیه و محله)




#### 1-8-4- ساختار ناحیه غربی

این بافت بعنوان توسعه اولیه شهر بنک از 3 محله عرفی شمالی، وسط و جنوبی تشکیل شده و محدوده آن نیز بواسطه راه بین شهری بوشهر کنگان - بندرعباس از ناحیه شرقی مجزا می گردد. بافت غربی شهر در شکل بافت و سازمان یابی قطعات از عوامل طبیعی بالاخص مسیل های شمالی - جنوبی پیروی کرده است.

سازمان کالبدی محدوده بواسطه چند راه اصلی که بصورت انشعاب از محور بین شهری قرار گرفته اند، توسعه ای خطی را نمایان می سازد. توزیع خدمات محله ای و ناحیه ای اساساً از منطق و شاخص خاصی پیروی نکرده است و اساساً تمرکز خدمات در این ناحیه وجود نداشته به نحوی که خدمات به صورت نقطه ای و مجزا از یکدیگر شکل گرفته اند. خدمات شهری نیز حول محورهای اصلی به ویژه محور بین شهری بوشهر - بندرعباس استقرار یافته اند.

#### 2-8-4- ساختار ناحیه شرقی

بافت شرقی به نوعی توسعه جدید شهر بنک (اراضی واگذار بنیاد) محسوب می شود. این بافت بوسیله محور بین شهری بوشهر - بندرعباس (نقطه مشترک تفکیک بین نواحی شرقی و غربی) از سمت غرب، خط لوله محرم از قسمت شرق و مسیلهای واقع در شمال و جنوب محدود شده است. توزیع خدمات این قسمت از کالبد شهر همانند بافت غربی بیشتر حول محور بین شهری (بوشهر - بندرعباس)

	68	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

شکل گرفته و شامل خدماتی است که در حال حاضر در سطح خدمات شهری عمل می نمایند) هنرستان، پایگاه بسیج، کارگاهها و غیره). بافت این قسمت از شهر در سالهای اخیر توسعه یافته و همین امر سبب گردیده که مسائل شهرسازی در آن به شکل مطلوبتری به اجرا در آید. این مسائل در شکل گذراندی، مصالح بکار رفته (عموماً با دوام) رعایت حرایم و غیره نمود دارد.

مهمترین عوامل تاثیر گذار و بر استخوانبندی شهر بنک د وضع موجود :

1) مسیل های متعدد با جهت شمالی \_ جنوبی که منجر به شکل گیری اکثر معابر اصلی در همین جهت شده است. البته همین عامل منجر به عدم شکلگیری شبکه ارتباطی مهمی در جهت عمود بر مسیل ها شده است (پر هزینه بودن ساخت پل). نسبت طول و مساحت معابر شمالی-جنوبی نسبت به شرقی-غربی گویای این مطلب است ؛

2) محور بوشهر-بندرعباس به عنوان مهمترین عامل لبه ای شهر توسعه اخیر را با سه محلی قدیمی شهر تفکیک کرده و اکثر فعالیت های مقیاس شهری و فرا شهری را در مجاورت خود سازمان داده است ؛ همچنین اقلیم گرم و مرطوب که بر شکل و مساحت قطعات تاثیر مستقیم داشته و بافت خاصی را در ناحیه غربی ایجاد کرده است

3) وجود مالکیت دولتی در ناحیه شرقی (که بازتاب فضایی آن ظهور بافتی منظم بر روی زمین بوده) و مالکیت خصوصی در ناحیه غربی ( بهمراتب اقدامات آن ، ظهور بافتی ارگانیک را در فضا منجر شده است) از جمله عوامل مهم در سازمان فضایی دو بافت غربی و شرقی محسوب می شوند ؛

4) موقعیت ویژه شهر و در نتیجه شکل گیری فعالیت های بزرگ مقیاس در مجاورت محور اصلی شهر به ویژه در ضلع شرقی آن ( با توجه به مالکیت دولتی در مجاورت آن)

تصویر شماره 42-2: مشخصات انواع بافت های شکل گرفته در شهر بنک

بافت منظم (ناحیه شرقی)




بافت ارگانیک (ناحیه غربی)



نقشه شماره 14-2: استخوانبندی وضع موجود

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

	70	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

## 9-4- پدافند غیر عامل و نیازهای کالبدی آن در شهر و حریم آن

پدافند با مفهوم کلی به معنی دفع، خنثی سازی و یا کاهش تاثیر اقدامات آفندی دشمن و ممانعت از دستیابی وی به اهداف خود است که بطور کلی از دو بخش پدافند عامل و غیرعامل تشکیل می گردد. در این راستا پدافند غیر عامل به مجموعه اقدامات غیرمسلحانه ای که موجب کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی، ساختمانها و تاسیسات، تجهیزات و شریانهای کشور در مقابل عملیات خصمانه و مخرب دشمن می گردد، دلالت می کند.

به استناد بند 11 ماده 121 قانون برنامه چهارم توسعه و همچنین مصوبه مورخ 83/5/5 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در طرحهای توسعه و عمران (جامع) می بایست در تنظیم روابط بین سه مولفه انسان، فضا و فعالیت ضوابط پدافند غیرعامل لحاظ گردیده و در مطالعات مورد استفاده قرار گیرد.

اهداف و مأموریت های اصلی دفاع غیرعامل را می توان به ترتیب زیر برشمرد :

- جلوگیری از خسارتهای حیاتی به خدمات، واحدها و مراکز جمعیتی و صنعتی و یا محدود کردن این خسارتهای؛

- بالا بردن قابلیت بقا، استمرار عملیات و فعالیتهای حیاتی و خدمات رسانی مراکز حیاتی، حساس و مهم اعم از نظامی و غیرنظامی کشور در شرایط وقوع تهدید؛

- حفظ تمامیت ارضی، امنیت ملی و استقلال کشور؛

- انجام اقدامات پیشگیرانه و مداخله گرایانه در مواقع بحران؛

- تسهیل در امر امداد رسانی به افراد و بازسازی مراکز و محل های آسیب دیده و احیای خدمات؛

ت- حمیل هزینه بیشتر به دشمن و تقویت بازدارندگی؛

بر مبنای اهداف فوق مراکز زیر قابل شناسایی است :

مراکز مهم<sup>1</sup> (Important Centers)

مراکز حساس<sup>2</sup> (Critical Centers)

مراکز حیاتی<sup>3</sup> (Vital Centers)

1. مراکز هستند که در صورت انهدام کل یا قسمتی از آنها، موجب آسیب و صدمات محدود در نظام سیاسی، هدایت کنترل و فرماندهی و تولیدی و اقتصادی، پشتیبانی، ارتباطی و مواصلاتی، اجتماعی، دفاعی با سطح تاثیرگذاری محلی در کشور گردد.

2. مراکز هستند که در صورت انهدام کل یا قسمتی از آنها، موجب بروز بحران، آسیب و صدمات قابل توجه در نظام سیاسی، هدایت، کنترل و فرماندهی، تولیدی و اقتصادی، پشتیبانی، ارتباطی و مواصلاتی، اجتماعی، دفاعی با سطح تاثیرگذاری منطقه ای در کشور گردد.

3. مراکز هستند که در صورت انهدام کل یا قسمتی از آنها، موجب بروز بحران، آسیب و صدمات جدی و مخاطره آمیز در نظام سیاسی، هدایت،



- اهداف پدافند غیر عامل :

1- مکانیابی

هدف : انتخاب بهینه مکان استقرار فعالیتها جهت کاهش خسارات ناشی از تهدیدات یا استفاده مطلوب از طبیعت در جهت دفاع؛ به منظور نیل به این هدف توسعه مراکز عمده فعالیت در سطح مراکز عمده متعدد شهری با توجه به قابلیت هر مرکز در ارائه سرویس در یک زمینه فعالیت عمده ضروری است.

2- پراکندگی و توزیع متعادل

هدف : تمرکززدایی و توزیع بهینه جهت کاهش خسارات ناشی از تهدیدات با توجه به این مطلب هدایت توسعه در سلسله مراتبی از مراکز فعالیت و دسترسی در موقعیت های مختلف فضایی شهر ضروری است.

3- شبکه های زیربنایی

هدف : طراحی شبکه های خدمات رسانی و زیربنایی در جهت تداوم برقراری خدمات مربوطه در زمان بحران و عدم استفاده دشمن در زمان اشغال. توسعه تاسیسات و تجهیزات شهری در ارتباط با محورهای عمده فعالیت و مبتنی بر استانداردها و ضوابط مرتبط موجب می شود که سلسله مراتب شبکه های زیر بنایی در شرایط بحران از پایداری بالاتری برخوردار باشند.

4- مرمت پذیری

هدف : تداوم جریان زندگی و فعالیت با ارتقاء سطح مرمت پذیری موردنیاز در زمان بحران.

5- کنترل آسیب های ناشی از تخریب

هدف : کنترل و کاهش آسیب ناشی از تخریب تاسیسات و مراکز خطرناک


6- امداد رسانی

هدف : بازیابی و برقراری تسهیلات و خدمات به تاسیسات و جمعیت آسیب دیده از بحران

به طور کلی به منظور افزایش ایمنی در مقابل حملات نظامی، انتقال واحدهای زیر به خارج از شهرها و اتخاذ سیاست تمرکززدایی و پرهیز از حجیم سازی مراکز حیاتی و حساس در این راستا پیشنهاد می شود:

- انتقال پادگان های نظامی به نقاط بیرون از شهر

کنترل و فرماندهی، تولیدی و اقتصادی، پشتیبانی، ارتباطی و مواصلاتی، اجتماعی، دفاعی با سطح تاثیرگذاری سراسری در کشور گردد.

	72	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	------------------------------------	----------------------------------



- انتقال مخازن ذخیره سوخت به خارج از شهرها
- عدم توسعه متمرکز خدمات فرا شهری در پهنه های سکونتی
- محورهای جایگزین محور شریانی اصلی شهر
- استفاده از برخی از فضاهای سکونتی به عنوان فضای خدماتی حساس در وضعیت بحرانی
- استفاده از فضاهای بلافصل محدوده شهر بعنوان فضاهای مدیریت بحران
- استفاده از سطوح غیر شفاف در نوع مصالح بویژه در خدمات حساس

- شناسایی مناطق حیاتی، حساس و مهم پیرامون شهر

حیاتی : سایت نیروگاه اتمی بوشهر

حساس: محور مواصلاتی ساحلی و محور بندرعباس-بوشهر

مهم: توجه به همجواری با خلیج فارس (نزدیکی با مرز)

نزدیکی به شهر کنگان

وجود زیرساخت های مهم برق گاز

نزدیکی به منطقه ویژه اقتصادی و ارائه خدمات پشتیبان

- جمعیت و اندازه شهر

بر اساس پهنه بندی خطر شهر های واقع در کشور از حیث جمعیت و اندازه شهر و نزدیکی به مناطق حساس و غیر حساس مرزی، شهر بنک جزء شهرهای کوچک<sup>1</sup> مناطق مرزی با حساسیت کم تعریف شده است (منبع همایش پدافند غیرعامل سطح 1 در تاریخ 26/6/89 و مبحث بیست و یکم)

- زمینه های موضوعی قابل بررسی در خصوص پدافند غیر عامل محدوده و حریم شهر بنک

بعد معماری (مطابق ضوابط و مقررات طرح)


بعد طراحی شهری (مطابق ضوابط و مقررات طرح)

بعد سازه (مطابق ضوابط و مقررات طرح)

بعد شهرسازی (مطالعات طرح پیشنهادی به عنوان الزامات اولیه پدافند غیر عامل مد نظر قرار

خواهد گرفت.)

<sup>1</sup> زیر 25000 نفر

	73	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

## 10-4- بررسی تراکم و طبقات ساختمانی در مناطق، نواحی و محلات مختلف شهر

بررسی تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و پیشنهاد آن از چند جهت حائز اهمیت است :

اول اینکه، شناسایی روندهای حاکم بر آن و موقعیت آن در نواحی مختلف عامل بسزایی در پیشنهاد آن محسوب می شود.

دوم : به نوعی تمایل شهروندان برای سکونت و نیز تمایل بخش خصوصی را برای سرمایه گذاری نشان می دهد و نیز اثر قابل توجهی بر قیمت زمین دارد.

سوم : پیشنهاد آن براساس ضوابط و مقررات خاص می تواند شهر را هم در جهت الگوی بهینه هدایت کند و هم اینکه منظر و چشم انداز شهر را زیبا سازد.

### 1-10-4- تراکم ساختمانی

متوسط تراکم ساختمانی وضع موجود معادل 41 درصد بوده که با توجه به متوسط قطعات تفکیکی بخصوص در ناحیه غربی تراکم تعدیل آن شناخته شده است. بیشترین فراوانی در گروه بندی تراکم مربوط به گروه 50 الی 85 درصد و کمترین آن به متعلق به گروه بیش از 85 درصد (2/84) است.

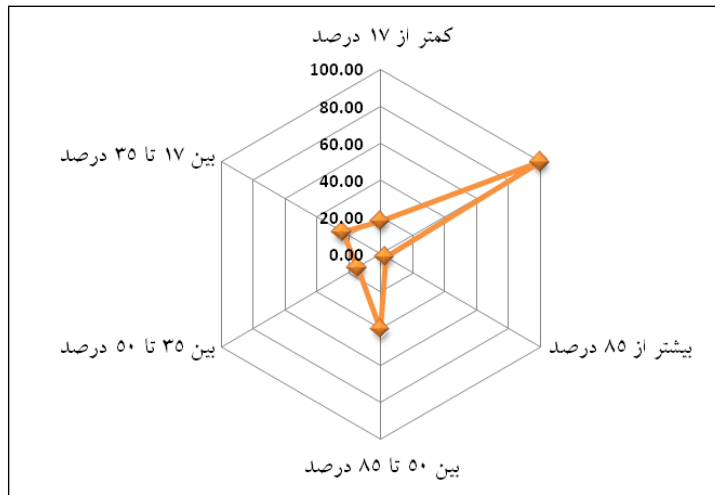
جدول شماره 2-25 : گروه بندی تراکم ساختمانی به تفکیک نواحی - سال 1389

کل شهر		ناحیه دو		ناحیه یک		گروه بندی تراکم ساختمانی
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	
17/9	429	13/65	49	18/54	386	کمتر از 17 درصد
24/03	576	13/97	44	25/55	532	بین 17 تا 35 درصد
14/6	350	9/52	30	15/37	320	بین 35 تا 50 درصد
40/63	974	60/32	190	37/66	784	بین 50 تا 85 درصد
2/84	68	2/54	8	2/88	60	بیش از 85 درصد
100	2397	100	315	100	2082	مجموع

ماخذ: مطالعات و محاسبات مشاور .

مقایسه بین نواحی نشان می دهد که ناحیه شرقی از میانگین تراکم بالاتری برخوردار است و تراکم در ابنیه نوساز رو به افزایش است.

نمودار شماره 22-2: توزیع تراکم ساختمانی در شهر بنک



#### 2-10-4- طبقات ساختمانی

متوسط طبقات ساختمانی در شهر 1/053 می باشد. وضعیت طبقات در شهر بنک حاکی از این مهم است که عملاً شهر در دوران گسترش خود تاکنون رشدی کاملاً افقی را تجربه کرده است، به نحوی که در قسمت هایی از شهر، فشردگی بافت مسکونی مشاهده می شود. این مورد حتی در مرکز تجاری شهر نیز مشاهده می شود. به طور کلی قیمت زمین منجر به افزایش طبقات در شهر نشده است. این در حالی است که میانگین تعداد طبقات در رابطه نوساز معادل 1/115 است که نشاندهنده این امر است که روند افزایش تراکم ساختمانی در شهر بنک بسیار کند دنبال می شود.

جدول شماره 26-2: توزیع تعداد طبقات ابنیه مسکونی به تفکیک نواحی - سال 1389

کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	وضعیت تعداد طبقات	
			تعداد	یک طبقه
2274	294	1980	تعداد	یک طبقه
94/87	93/33	95/10	سهم	
118	17	101	تعداد	دو طبقه
4/92	5/40	4/85	سهم	
5	4	1	تعداد	سه طبقه
0/21	1/27	0/05	سهم	
2397	315	2082	تعداد	کل شهر
100/00	13/14	86/86	سهم	

ماخذ: محاسبات مشاور.

از 2397 قطعه مسکونی در شهر بنک 94٪ یک طبقه، 5٪ دو طبقه و تنها 5 قطعه (معادل 0/21٪ سه طبقه می باشند. به طور کلی قطعات مسکونی در ناحیه دو نسبت به ناحیه یک از تعداد طبقات بیشتری برخوردارند. همچنین پراکنش طبقات ساختمانی در شهر بنک از منطق خاصی پیروی



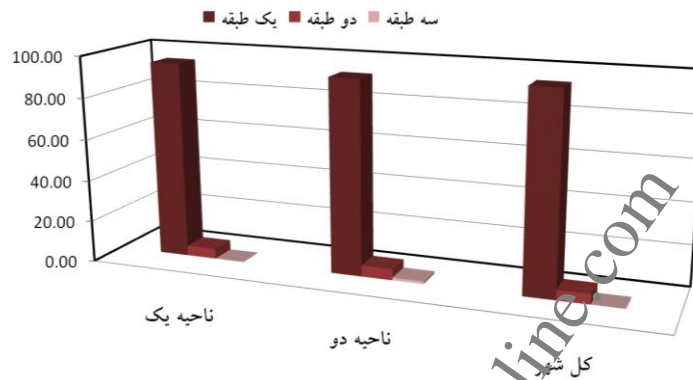
نکرده است. اما تمرکز خاصی در بعضی از محورها مانند بلوار امام حسین مشاهده می شود.

جدول شماره 27-2: میانگین تعداد طبقات در کل ابنیه و ابنیه نوساز- سال 1389

کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	طبقه بندی ابنیه
1/053	1/079	1/049	کل ابنیه
1/093	1/115	1/088	ابنیه نوساز

ماخذ: برداشت میدانی و محاسبات مشاور.

نمودار شماره 23-2: توزیع تعداد طبقات ساختمانی در نواحی



از بین 1028 قطعه نوساز مسکونی 91٪ یک طبقه، 8٪ دو طبقه و کمتر از یک درصد سه طبقه هستند. در واقع این معیار بیانگر ادامه روند توسعه افقی شهر در سالیان اخیر می باشد. مقایسه دو ناحیه از حیث این شاخص بر ساخت و ساز با تراکم بالاتر در ناحیه دو دلالت دارد. همچنین شاخص میانگین تعداد طبقات در ابنیه مسکونی نوساز معادل 1/093 طبقه می باشد که تفاوت چندانی با میانگین کل طبقات (1/053 طبقه) را دارا نیست.

تصویر شماره 43-2: سیمای کلی شهر از نظر طبقات و ساخت و ساز جدید در ناحیه غربی



جدول شماره 28-2: وضعیت تعداد طبقات در ابنیه نوساز - سال 1389

کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	وضعیت تعداد طبقات در ابنیه نوساز	
937	172	765	تعداد	یک طبقه
91/15	90/53	91/29	سهم	
86	14	72	تعداد	دو طبقه
8/37	7/37	8/59	سهم	
5	4	1	تعداد	سه طبقه
0/49	2/11	0/12	سهم	
1028	190	838	تعداد	کل شهر
1/093	1/115	1/088	شاخص میانگین	

ماخذ: محاسبات مشاور.


تصویر شماره 44-2: سیمای کلی شهر از نظر طبقات و ساخت و ساز جدید در ناحیه شرقی



www.shahrsazionline.com


نقشه شماره 15-2 : طبقات ساختمانی

www.shahrsazionline.com

	78	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

نقشه شماره 16-2: تراکم ساختمانی

www.shahrsazionline.com

	79	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

## 11-4- وضعیت کلی ساختمانهای مسکونی در مناطق مختلف شهر

بررسی خصوصیات کیفی ابنیه بر اساس اطلاعات برداشت شده از ابنیه شهر صورت گرفته شده است.

### 1-11-4- قدمت ابنیه


بنابر اطلاعات برداشتی، از مجموع 2397 قطعه دارای اعیان در شهر بنک، حدود 12 درصد قدمتی بیشتر از 30 سال و 14٪ در گروه 20 الی 30 سال قرار داشته اند که این مهم نیاز ابنیه به نوسازی را آشکار می سازد. به عبارتی تا افق برنامه این گروه نیز در جرگه ابنیه نیازمند نوسازی قرار خواهند داشت. عمده ابنیه در گروه کمتر از 5 سال قرار دارند (40٪). با توجه به بررسی فوق می توان نتیجه گرفت که شهر بنک از پویایی مناسبی در بخش ساخت و ساز برخوردار است.

جدول شماره 29-2: توزیع قدمت ابنیه به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389

کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	قدمت ابنیه	
964	182	782	تعداد	کمتر از 5 سال
40/22	57/78	37/56	سهم	
317	101	216	تعداد	10_5
13/22	32/06	10/37	سهم	
469	29	440	تعداد	20_10
19/57	9/21	21/13	سهم	
358	3	355	تعداد	30_20
14/94	0/95	17/05	سهم	
289	0	289	تعداد	30 و بیشتر
12/06	0	13/88	سهم	

ماخذ: محاسبات مشاور.


مقایسه قدمت ابنیه مسکونی در نواحی حاکی از اینست نزدیک به 90 درصد از کل ابنیه در ناحیه دو قدمتی کمتر از ده سال دارند این در حالیست که بیش از نیمی از ابنیه در ناحیه یک بیشتر از 10 سال عمر دارند. در مجموع می توان گفت که قسمت عمده ای از سرمایه ها در بخش ساخت و ساز در ناحیه دو جریان دارد.

	80	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

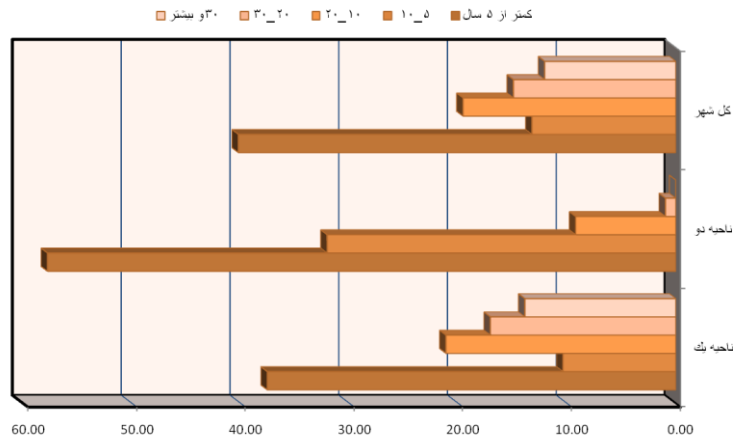


نقشه شماره 17-2: قدمت ابنیه

www.shahrsazionline.com

	81	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

نمودار شماره 24-2: بررسی توزیع قدمت ابنیه در شهر بنک



## 2-11-4- مصالح و اسکلت ابنیه

بررسی مصالح ابنیه از نظر استحکام آن و توزیع آن در سطح شهر از اهمیت بسزایی برخوردار است. این موضوع با توجه به قرارگیری شهر بنک در پهنه با خطر زلزله بالا برجسته تر می نماید.

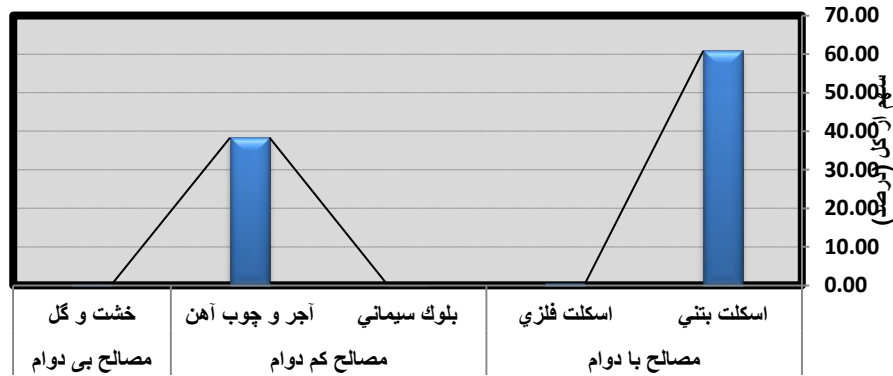
از بررسی مصالح موارد استفاده در ابنیه چنین بر می آید که حدود 61 درصد از ابنیه شهر از اسکلت بتنی و یا فلزی و مابقی از مصالح آجر و آهن برخوردارند. اغلب ابنیه با قدمت 0 تا 5 سال دارای اسکلت بتنی و یا فلزی هستند و بنابراین روند نوسازی در شهر حاکی از بادوام بودن آن نیز دلالت دارد.

جدول شماره 30-2: توزیع وضعیت اسکلت و مصالح ابنیه به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389

کل شهر	ناحیه دو	ناحیه بنک	نوع اسکلت و مصالح	
			تعداد	سهم (درصد)
1459	273	1186	اسکلت بتنی	60/87
			اسکلت فلزی	11
1	0	1	اسکلت فلزی	0/46
			بلوک سیمانی	0/04
919	36	883	آجر و آهن	38/34
			سهم (درصد)	11/43
7	0	7	تعداد	0/29
			سهم (درصد)	0

در این شهر حدود 61 درصد از ابنیه از مصالح با دوام ، 38 درصد از مصالح کم دوام و کمتر از یک درصد از مصالح بی دوام تشکیل شده اند.

نمودار شماره 25-2: توزیع مصالح ابنیه شهر بنک



علی رغم کیفیت مناسب ساخت و ساز در ابنیه مسکنی، در ابنیه در حال ساخت شیوه های سنتی در اسکلت و انتخاب مصالح ابنیه مشاهده می شود (تصویر زیر).

تصویر شماره 45-2: نمونه از وضعیت ساخت و ساز در شهر بنک




### 3-11-4- کیفیت ابنیه

کیفیت ابنیه در شهر بنک در چهار گروه کلی طبقه بندی شده است که عبارتند از: تخریبی، مرمتی، قابل نگهداری و نوساز. بر اساس بررسی صورت گرفته از مجموع 2391 قطعه مسکونی، 1028 قطعه معادل 42/89٪ درصد آن را ابنیه نوساز تشکیل داده است. 865 قطعه معادل 36/09٪ مربوط به ابنیه قابل نگهداری، 61 قطعه بالغ بر 2/54٪ کل مربوط به ابنیه مرمتی است.

ابنیه تخریبی که به نوعی پتانسیل بالقوه توسعه شهر در آینده را نیز شامل می شوند، 20 حدوداً درصد از فضاهای دارای ابنیه در بر گرفته اند. با توجه به بافت فشرده ناحیه غربی و همچنین عدم شکل گیری تمرکز در خدمات می توان از این ابنيه بمنظور پیش بینی مراکز خدمات محلی بهره جست (تحلیل کیفیت ابنیه).

www.shahrsazionline.com

	84	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

جدول شماره 31-2: توزیع وضعیت کیفیت ابنیه به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389

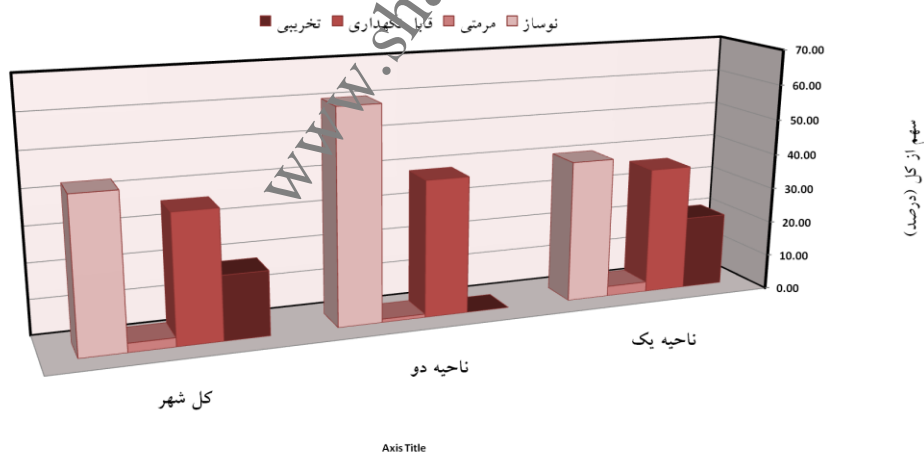
کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	کیفیت ابنیه		
			تعداد	تخریبی	مصالح بادوام
433	0	433	تعداد	تخریبی	
18/06	0/00	20/80	سهام (درصد)		
865	122	753	تعداد	قابل نگهداری	
36/09	38/73	36/17	سهام (درصد)		
61	3	58	تعداد	مرمتی	مصالح کم دوام
2/54	0/95	2/79	سهام (درصد)		
1028	190	838	تعداد	نوساز	
42/89	60/32	40/25	سهام (درصد)		

ماخذ: محاسبات مشاور.

به طور کلی ابنیه تخریبی قسمت هایی از مرکز شهر و اطراف آن (محل وسط)، بخش هایی از بافت های پیرامون آن و جنوبی را در بر گرفته است. قسمت اعظم ابنیه در حال نوسازی در شرق شهر و در مجاورت خیابان های اصلی شهر تمرکز یافته است.


مقایسه نواحی از نظر این شاخص نشان می دهد که تراکم ابنیه نوساز در ناحیه دو نسبت به ناحیه یک به میزان 20٪ بیشتر است (نسبت به کل قطعات در هر ناحیه) که این موضوع نشان دهنده تفاوت قدمت ابنیه در دو ناحیه نیز می باشد. لازم به ذکر است که نزدیک به 50٪ از ابنیه مسکونی در ناحیه یک تا افق برنامه نیاز به نوسازی دارند.

نمودار شماره 26-2: توزیع وضعیت کیفیت ابنیه در شهر بنک



نقشه شماره 19-2: کیفیت ابنیه

www.shahrsazionline.com

	86	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

#### 4-11-4- شاخص های کیفی

مسکن به عنوان یکی از نیازهای سه گانه ضروری انسان (خوراک، پوشاک و مسکن) مطرح می باشد. اهمیت این مسئله به حدی است که در قانون اساسی کشور تامین آن از جمله وظائف دولتی تلقی شده است. همچنین الگوی تصرف مسکن در کشور به گونه ای است که اغلب تمایل دارند تا در واحدهای مسکونی متعلق به خود سکونت داشته باشند و در واقع این امر به یک ارزش فرهنگی تبدیل شده است.

از جمله پارامترهای های مورد بررسی در زمینه کیفیت مسکن، می توان به تسهیلات موجود در خانوار اشاره کرد. در سال 1385 از مجموع 1752 خانوار معمولی ساکن 99/7 درصد از برق، 99/5 درصد از آب لوله کشی 90/04 درصد از گاز لوله کشی، 100 درصد از تلفن در محل سکونت خود استفاده می کرده اند.

یکی دیگر از معیارهای کیفی سنجش کیفیت مسکن بررسی و شناخت بافتهای مساله دار شهری و میزان آن در شهر است که به عنوان بافتهای فرسوده شناخته می شود. شهر بنک بر پایه محدوده مصوب سازمان مسکن و شهرسازی دارای هکتار بافت فرسوده می باشد که درصد از کل فضای محدوده را در بر گرفته است. بافت این محدوده فشرده، ارگانیک و از نظر دسترسی و کیفیت ابنیه در وضعیت نامناسبی قرار دارد.


#### 4-11-5- شاخص های کمی

از جمله شاخصه های کمی مسکن می توان به انواع شاخص های تراکم در واحدهای مسکونی اشاره کرد که از مهمترین آنها می توان بعد خانوار، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، را ذکر نمود.

شاخص بعد خانوار در بعد تحلیل های اجتماعی مورد بررسی قرار گرفته است. توجه به کمیت مسکن از این واقعیت ناشی می شود که مواردی همچون مهاجرت داخلی و رشد جمعیت از عوامل بسیار موثر در تعیین و تشخیص نیازهای مسکن است. برای سنجش میزان ازدحام جمعیت و یا کمیت مسکن می توان از شاخص های زیر بهره جست.


#### ▪ نفر در واحد مسکونی

این شاخص وضعیت خانوارها را از نظر فضای مسکونی نشان داده و هر چه مقدار آن کمتر باشد نشانگر وضعیت مطلوبتری می باشد مقدار شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی در سال 1385 بر اساس

	87	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
---	----	----------------------------------	------------------------------------

اطلاعات بلوک آماری، 5/26 نفر بوده است.

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


	88	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---



▪ تراکم خانوار در واحد مسکونی (ضریب سکونت)

جهت نشان دادن تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی از این شاخص استفاده می شود. مقدار شاخص مذکور در شهر بنک 1/14 خانوار در واحد مسکونی بوده که نشان می دهد در مقابل هر 100 واحد مسکونی 114 خانوار وجود دارد. به عبارت دیگر در سال 1385 شهر بنک دارای کمبود واحد مسکونی معادل 216 واحد مسکونی (با در نظر گرفتن تراکم خانوار در واحد مسکونی برابر با یک) می باشد. با فرض در نظر گرفتن سرانه وضع موجود (88 متر مربع به ازاء هر نفر) به عنوان سرانه مطلوب ، 1/9 هکتار برای سکونت جمعیت مذکور نیاز وجود خواهد داشت.

www.shahrsazionline.com

	89	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	------------------------------------	----------------------------------

## 12-4- مالکیت اراضی در شهر، با تفکیک نوع مالکیت دولتی، خصوصی و عمومی

در طرحهای توسعه و عمران مالکیت های اراضی به این علت مورد بررسی قرار می گیرد که بر اساس ضوابط و مقرراتی که در این طرح ها تعیین می گردد، به منظور اجرای طرحها بتوان بنحوی در اراضی دخل و تصرف نمود. به عبارتی بررسی مالکیت زمین به بررسی حوزه های مداخله و شدت آن می انجامد و نتیجه این امر پایه مهمی در پیشنهادات نظام برنامه ریزی فراهم می سازد.

مالکیت در جوامع مختلف انواع گوناگونی دارد و تبعاً نحوه برخورد با آنها نیز متفاوت می باشد در ایران به طور کلی چها نوع مالکیت تحت عناوین، دولتی، خصوصی، عمومی و وقفی قابل شناسایی است:

**مالکیت دولتی** آن دسته از مالکیتها را شامل می گردد که یکی از سازمان ها و نهادهای وابسته به وزارتخانه ها بر بخشی از اراضی تملک دارد. به نظر می رسد که اراضی و املاک تحت مالکیت دولت، بیشتر از اراضی خصوصی با طرح های توسعه و عمران شهری هماهنگ بوده و دخل و تصرف در آنها در جهت منافع عمومی آسان تر می باشد. قابل ذکر است که با توجه به ماهیت خاص نظام های بخشی و دیدگاه های حاکم بر هر یک از بخش های فوق، ممکن است در دخل و تصرف در اراضی مالکیت دولتی نیز به اندازه سایر مالکیت ها با مشکلات عدیده ای مواجه گردد.

**مالکیت عمومی** شامل اراضی و املاکی است که معمولاً هیچ یک از نهادهای دولتی متولی آن نبوده و لیکن ممکن است در این اراضی یا املاک اقداماتی انجام دهند اراضی مزبور در اختیار نهادهای عمومی همچون شهرداری می باشد و اساساً دخل و تصرف در این گونه اراضی جهت اجرای طرح های گوناگون شهری (توسعه و عمران، هادی) امکان بیشتری دارد. **مالکیت وقفی** شامل اراضی و املاکی است که معمولاً توسط افراد جهت امور عام المنفعه واگذار می گردد سازمان اوقاف متولی این نوع اراضی می باشد. **مالکیت خصوصی** نیز شامل اراضی و املاک تحت تملک افراد حقیقی بوده و دخل و تصرف در این اراضی با بیشترین مشکلات مواجه می باشد.


عموماً تحقق طرح های توسعه شهری به ویژه در زمینه کاربری های خدماتی ( که معمولاً غیر انتفاعی هستند) به طور معنی داری به وضعیت مالکیت زمین وابسته است. در اکثر شهرهای ایران بالاخص در دوره بعد از انقلاب کاربری های مذکور اغلب در اراضی تحت تملک سازمان ها و ارگان های دولتی تحقق یافته اند. همچنین با توجه به محترم شمردن مالکیت در دین اسلام، عملاً زمینه های اجرایی کاربری های خدماتی بدول منفعت در زمین های با مالکیت خصوصی در گرو ابزارهای تشویقی، معافیت های مالیاتی و واگذاری زمین توسط کمک های مردمی و مسائلی از این دست امکانپذیر است. البته با توجه به محدودیت های توسعه در شهر ایمن شهر و اثر آن بر قیمت زمین اثر این عامل



چشمگیرتر به نظر می رسد.


با توجه به مسائل فوق و براساس مطالعات و برداشت های میدانی صورت گرفته، قسمت عمده ای از اراضی پتانسیل توسعه بالقوه (اراضی بایر و مزارع واقع در ناحیه دو (ناحیه شرقی) مالکیت دولتی دارند. بر این اساس لزوم تدابیر ویژه جهت پیشنهاد فعالیت های مختلف و مکان یابی آن کاملاً مشهود است.

www.shahrsazionline.com

		اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
	91	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

نقشه شماره 20-2 : مالکیت اراضی


www.shahrsazionline.com

	92	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	---

### 13-4- اخذ اطلاعات مربوط به بافتها، بناها، محوطه های تاریخی و حرایم و ضوابط آنها

بر اساس بازدید میدانی ، مطالعات کتابخانه ای و استعلامات صورت گرفته از سازمان میراث فرهنگی دروضع موجود شهر بنک بنای تاریخی قابل ملاحظه ای که دارای ثبت حوزه های میراث فرهنگی باشد، وجود ندارد.

www.shahrsazionline.com

	93	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	----	--

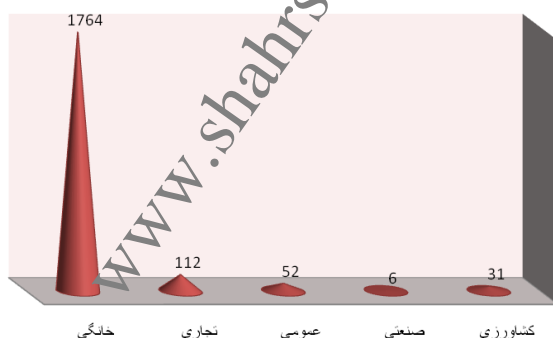
## 14-4- خصوصیات، موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه های تاسیسات شهری

موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه های تاسیسات شهری و زیرساخت های شهری شامل تاسیسات آب، برق، گاز، مخابرات و فاضلاب شهری از مهمترین متغیرهای تعیین کننده کیفیت بخش های مختلف شهر می باشد. وجود و یا عدم وجود هر یک از تاسیسات شهری و کیفیت آنها در نواحی مختلف شهر بطور محسوس بر سایر عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهر تاثیر می گذارد. بنابراین توجه خاص به بررسی و شناسائی زیر ساخت ها در نواحی مختلف شهر و طرح ها و پروژه های آتی سازمان ها و نهادهای متولی امری اجتناب ناپذیر است.

### 1-14-1- شبکه برق

منبع تامین برق شهر بنک شبکه سرتاسری است. برق موردنیاز شهر بنک از طریق شبکه سرتاسری و از سمت کنگان (بسته 132 کیلوولت) وارد بنک شده و پس از تبدیل به برق فشار ضعیف توزیع می گردد. شبکه شهر از سال 1358 توسط اداره برق کنگان احداث و مورد بهره برداری قرار گرفته است. تعداد مشترکین شهر بنک در وضع موجود 1965 مشترک می باشد که از این تعداد 1764 مشترک برق خانگی و مابقی مشترکین برق تجاری، عمومی، صنعتی و کشاورزی و غیره بوده اند.

نمودار شماره 27-2: تعداد مشترکین برق در شهر بنک به تفکیک نوع مصرف فعالیت



### 2-14-1- شبکه آب و فاضلاب

آب شرب شهر بنک از دو طریق تامین می گردد: یکی از طریق خط لوله محرم که دارای دو انشعاب بوده و آب آن از طریق مخازن 2000، و 1000 متر مکعبی در شهر توزیع می گردد. دوم از طریق 8 حلقه چاه که نسبت به سال 1383 (دروه طرح هادی) 3 حلقه اضافه گردیده است. از جمله برنامه های آتی اداره آب و فاضلاب در شهر و پیرامون آن می توان به ساخت مخزن 5000 متر مکعبی، اصلاح و نوسازی خط انتقال، طراحی و اجرای سیستم متری و اسکادا جهت کنترل تاسیسات آبرسانی و



حفر چاه جدید در صورت امکان اشاره کرد. بر اساس استعلامات صورت گرفته از آن اداره شهر بنک در ارتباط با تاسیسات آب دچار کمبود زمین نمی باشد. همچنین طراحی و اجرای آب شیرینک در شهر کنگان در دست مطالعه است که بر این اساس شهر بنک نیز می تواند از امکانات آن بهره مند گردد.

بر پایه مطالعات شرکت موج آب (1385) مصرف سرانه آب در شهر معادل 179 لیتر در شبانه روز بوده و بنابراین کل آب مصرفی در شهر در سال 1389، 1711 متر مکعب در روز است که از رقم قابل توجهی برخوردار است. میزان سرانه آب مصرفی در بخش های خانگی، فضای سبز، اماکن عمومی و تجاری و صنعتی به ترتیب معادل 122، 8، 15 و 18 لیتر در روز می باشد (مأخذ: همان مطالعات).

تصویر شماره 2-46: نصب دستگاه و سامانه کلر زنی شهر بنک



مأخذ: سایت اداره آب و فاضلاب استان بوشهر

شهر بنک فاقد یک شبکه فاضلاب مدرن بوده و در حال حاضر دفع فاضلاب به روش سنتی و از طریق چاه های جذبی صورت می گیرد و در برخی از نقاط (بافت قدیم) پساب شستشوی منازل مسکونی به معابر ریخته می شود. با توجه به وضعیت موجود دو موضوع قابل ملاحظه است: اول اینکه شهر بنک شهری ساحلی است و بر این اساس آب های زیرزمینی بالاخص در غرب شهر از سطح بالایی برخوردار است؛ دوم اینکه تصفیه خانه فاضلاب در شهر وجود نداشته و همچنین تفکیک فاضلاب (به عنوان مثال فاضلاب خانگی، درمانی و صنعتی) صورت نمی گیرد که این دو مسأله صدمات جبران ناپذیری را می تواند به محیط زیست وارد سازد. همچنین این مهم بر کیفیت زندگی شهروندان و نیز قیمت اراضی بی تاثیر نبوده است.

### 3-14-1- زیرساخت گاز

بر اساس استعلامات صورت گرفته از شرکت گاز استان بوشهر شهر بنک تحت پوشش این زیرساخت قرار دارد. همچنین تعداد مشترکین گاز در شهر 279 مشترک بوده 266 مشترک خانگی و مابقی (13 مشترک) مربوط به فعالیت های عمومی می باشند. همچنین کلیه برنامه های توسعه اداره



مربوطه در هماهنگی کامل به مدیریت شهری قرار دارد. قابل ذکر است که با تاسیس شهرک صنعتی و توسعه مسکونی لزوم توسعه این زیر ساخت نیز کاملاً مشهود است. با توجه به قرار گیری شهر بنک در منطقه پارس جنوبی و عبور خط لوله گاز از این شهر (وجود و دسترسی به منبع) لزوم و اقتصادی بودن استفاده شهروندان از این منبع امری امکانپذیر است.

#### 4-14-1- زیر ساخت مخابرات

تعداد مشترکین تلفن در شهر بنک تا نیمه اول سال 1389 معادل 2205 خط بوده که طبق جدول زیر از روند صعودی برخوردار است. همچنین تعداد تلفن عمومی بین شهر 15 عدد می باشد. از جمله تجهیزات مخابراتی در شهر بنک می توان ارائه سرویس تلفن همراه، مرکز دیتا، ایستگاه ماکروویو (BTS) و مرکز تلفن ثابت اشاره کرد.

جدول شماره 32: تعداد مشترکین تلفن های عمومی به تفکیک نوع استفاده- سال 1389

سال	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389
تعداد مشترکین	1585	1685	1941	2095	2152	2182	2205

ماخذ: اداره برق استان بوشهر.

www.shahrsazionline.com



## 15-4- وضع کمی و کیفی تجهیزات شهری کمبودها و مشکلات و امکانات موجود آنها

بر اساس برداشت های میدانی در شهر بنک کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری شامل تاسیسات و تجهیزات قبرستان، پایانه، جایگاه سوخت، میدان میوه و تره بار و کشتارگاه می باشد که وضعیت کلان آن تشریح شده است.

### 1-15-1- جمع آوری و مکان دفن زباله

جمع آوری زباله دوبار در هفته با دوکمپرسی و با 6 نفر نیروی انسانی انجام می گیرد و عملاً زباله در این شهر تفکیک نشده و کلیه زباله ها به یک صورت دفن می گردند. وضعیت دفن زباله در شهر بنک به روش سنتی و روباز صورت می گیرد. حدود 40 تن در روز زباله تولید می شود و بنابراین سرانه تولید زباله نزدیک به 418 گرم می باشد. دفن زباله در مکانی با مساحت 1/5 هکتار در طول یک دهه (از سال 1379) صورت می گیرد و بر مبنای استعلامات صورت گرفته ظرفیت آن تا 3 سال آتی اشیاع خواهد گردید. فاصله مکان فعلی از شهر 4 کیلومتر بوده و اشهرداری بنک بر مبنای اینکه محل دفن موقت است از ذکر محل دقیق دفن زباله اشهرداری کرده است.

جدول شماره 33-2: انواع و میزان زباله تولید شده در شهر بنک


نوع زباله	مواد غذایی	خاکستر و مواد باقیمانده	نخاله ساختمانی	ضایعات دامی	مجموع
میزان تولید زباله	10	5	20	3	38
سهم از کل	26/32	13/16	52/63	7/89	100

ماخذ : شهرداری بنک.

بر مبنای استعلامات صورت گرفته از سازمان محیط زیست، محل دفن زباله بدون رعایت ملاحظات زیست محیطی و اخذ مجوز انتخاب گردیده است و مناسب برای دفن زباله نبوده و می بایست جابجا گردد. از این رو از جمله برنامه های آن سازمان در این زمینه، با توجه به محصور بودن شهر بنک پیشنهاد یک مکان مشترک برای شهرهای بنک و کنگان و آبادیهای واقع در این منطقه و منطقه ویژه کنگان می باشد.

### 2-15-1- آتش نشانی

شهر بنک دارای یک آتش نشانی بوده که در کنار شهرداری واقع گردیده است (بلوار امام حسین). یکی از مسائل مهم در ارتباط خدمات رسانی تجهیزات آتش نشانی به پهنه های مسکونی وجود برخی از معابر کم عرض در بافت فرسوده شهر می باشد. با توجه به شکل استخوانبندی شهر لزوم تعدد بیشتر

	97	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

این فعالیت در شهر کاملاً محسوس است. لازم به ذکر است از زمان تاسیس شهرداری تا کنون 60 حادثه آتش سوزی (50 حادثه مربوط به کاربری مسکونی و 10 حادثه مربوط به کاربری تجاری) گزارش شده است. گفتنی است که تا تا قبل از سال 1384 این خدمات توسط شهرداری کنگان به شهروندان بنک ارائه می شده است.

### 3-15-1- گورستان

شهر بنک دارای دو گورستان است که هر دو در محدوده و در ناحیه یک (بافت قدیمی شهر) قرار دارند. موقعیت این گورستانها در شمال و جنوب ناحیه یک بوده که یکی از آنها مربوط به اهل تشیع و دیگری متعلق به اهل سنت است. مشخصات گورستانهای شهر به اختصار در جدول زیر آمده است.

جدول شماره 34-2: مشخصات گورستانهای شهر بنک

نام گورستان	مساحت گورستان (هکتار)	مساحت غسلخانه
گورستان اهل تشیع	500	140
گورستان اهل سنت	300	34

ماخذ: شهرداری بنک.

### 4-15-1- کشتارگاه


از جمله تجهیزات شهری دیگر کشتارگاه می باشد که در حال حاضر شهر بنک فاقد آن می باشد و خدمات مذکور را از شهر کنگان می گیرد. لازم به ذکر است که یک کشتارگاه صنعتی در شهرک صنعتی با فاصله حداکثر از قطعات مسکونی (1100 متر) پیش بینی گردیده است.

### 5-15-1- میادین میوه و تره بار و پایانه

در شهر بنک پتانسیل و ظرفیت اقتصادی لازم برای ایجاد این فعالیت ها وجود نداشته و پیرو آن ظهور فضایی نیافته است. در واقع مجاورت با شهر کنگان موجب این مسأله شده است که شهر بنک در برخی از فعالیت ها تحت حوزه نفوذ مستقیم شهر کنگان قرار گیرد. این مهم در ارتباط با خدماتی که پتانسیل جمعیتی بالایی را برای مقیاس اقتصادی ظهورشان لازم دارند بیش از پیش نمود یافته است.

### 6-15-1- مجتمع دامداری (زمین دامداران) بنک

بر مبنای نامه شماره 21/6/3676-1389/9/8 مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان کنگان، زمین دامداران بنک قبل از تبدیل بنک به شهر در راستای ساماندهی و رعایت مسائل بهداشتی و زیست

	98	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

محیطی توسط آن مدیریت تأسیس گردید. بر این اساس زیرساخت های لازم از جمله زیر ساخت برق، آب انبار، دسترسی آماده سازی گردید. از جمله پیشنهادات آن مدیریت جهت پاسخگویی به تقاضای آبی و فعلی (60 مورد) برای توسعه این محدوده به میزان 50 هکتار می باشد. بر مبنای موضوع فوق و با توجه به میزان تقاضا لزوم اختصاص پهنه و عرضه زمین در حریم شهر کاملاً مشهود است. وجود تقاضا در این ارتباط به علت قیمت نسبی اراضی نسبت به شهر مجاور ، در اختیار داشتن زیرساخت های لازم و بدنبال آن افزایش تقاضا برای فعالیت های زمین بر مانند فعالیت مذکور می باشد.

جدول شماره 35-2: وضعیت کمی و کیفی تجهیزات شهری

مشکلات	برنامه های آبی	توضیحات	تعداد	تجهیزات شهری
قرار گرفتن در بافت شهری و مشکلات زیست محیطی گورستان ها	-	با توجه به تفاوت در مذهب امکان تجمیع گورستان چندان امکانپذیر نیست	2	گورستان
-	- طرح احداث کشتارگاه نیمه صنعتی در شهرک صنعتی	در حال حاضر مهتر فاقد آن است و خدمات خود را از شهر کنگان می گیرد	-	کشتارگاه
فقدان عملکرد در کوچه های زیر 6 متر	-	یک ایستگاه آتش نشانی فعال است و یک ایستگاه نیز مورد نیاز می باشد.	1	آتش نشانی
عدم تفکیک زباله و دفنر یکپارچه پسماندها استقرار محل دفن در محل نامناسب و عدم رعایت ملاحظات زیست محیطی در این زمینه	برنامه تجمیع مکان دفن زباله در سکونتگاه های شهرستان کنگان	میزان سرانه تولید زباله در بنک روزانه 418 گرم است، بنابراین روزانه 38 تن زباله تولید می شود. سنتی بودن سیستم جمع آوری	1	دفع پسماندهای شهری

ماخذ: شهرداری بنک .

www.shahrsazionline.com

## 16-4- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر

با توجه به اینکه نیازسنجی در مطالعات و شرح خدمات طرح های جامع و تفصیلی در دو قسمت آورده شده است بر این مبنا در این بند نیازها و کمبودهای اساسی شهر بنک در وضع موجود مورد مطالعه قرار می گیرد و نیازهای آتی شهر در بند تجزیه و تحلیل و نظام به تفصیل پرداخته می شود.


### 1-16-4- کمبود عمرانی شهر در زمینه مسکن

میزان نرخ خانوار در واحد مسکونی در شهر بنک 1/14 بوده که نشان می دهد در مقابل هر 100 واحد مسکونی 114 خانوار وجود دارد. به عبارت دیگر در سال 1385 شهر بنک دارای کمبود واحد مسکونی معادل 216 واحد مسکونی (با در نظر گرفتن تراکم خانوار در واحد مسکونی برابر با یک) می باشد. با فرض در نظر گرفتن سرانه وضع موجود به عنوان سرانه مطلوب، 1/9 هکتار برای سکونت جمعیت مذکور نیاز وجود خواهد داشت.

بررسی روندهای ساخت و ساز و سرانه های صادره نشان می دهد که توسعه بخش سکونت در شهر نسبت به رشد جمعیت از روند شتابان تری برخوردار است که بر این اساس میزان عرضه زمین (نیازسنجی) می بایست با روند مذکور متناسب باشد. تحلیل مساله فوق و بررسی نقش شهر و سایر متغیرهای بیرونی حاکم بر توسعه در نیازسنجی شهر در افق برنامه مورد بحث قرار می گیرد.

### 2-16-4- کمبود عمرانی شهر در زمینه خدمات اساسی

کاربریهایی که این احتمال برایشان وجود دارد که در بین تعاملات بین عرضه و تقاضا بر روی زمین از رقابت با سایر کاربری ها باز بمانند و یا در موقعیت های حاشیه ای استقرار یابند مهمترین حوزه مطالعاتی در برنامه ریزی کاربری زمین را به خود اختصاص می دهند. موضوع جالب توجه در این باره در شهر بنک اینست که تمامی کاربری های خدماتی در این شهر نسبت به وضعیت ایده آل از سرانه مطلوبی برخوردارند. یکی از علت های این موضوع وجود تقاضا از پیرامون و نقش مرکزی شهر بنک در حوزه بلافصل خود می باشد.

	100	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

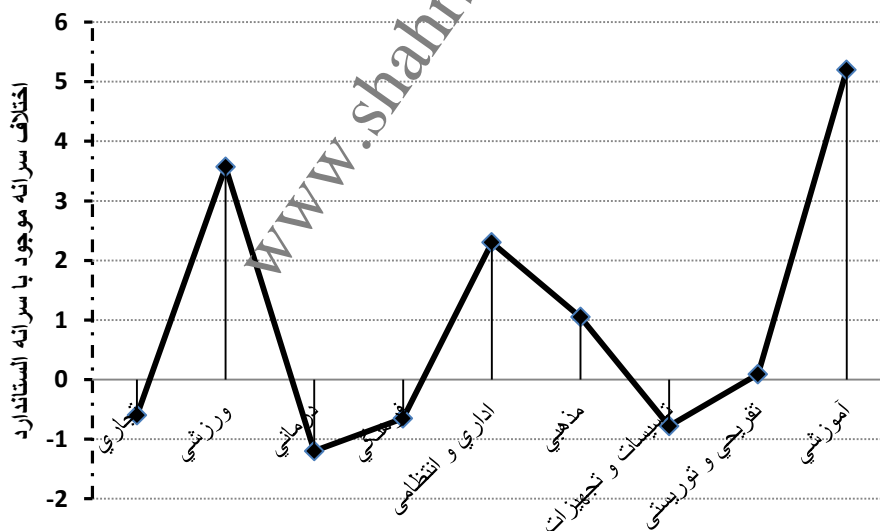
جدول شماره 36-2: اضافات و کمبودهای خدماتی شهر بنک در وضع موجود

خدمات اساسی	سرانه استاندارد	سرانه موجود	کمبود و یا اضافات خدماتی
تجاری	2/5	1/90	-0/6
ورزشی	1/5	5/07	3/57
درمانی	1/5	0/3	-1/2
فرهنگی-هنری	0/75	0/1	-0/65
پارک و فضای سبز	9<x	17/86	-
اداری و انتظامی	2	4/30	2/30
مذهبی	0/5	1/55	1/05
تاسیسات و تجهیزات	2/5	1/72	-0/78
تفریحی و توریستی	0/2	0/29	0/09
آموزشی	5	10/20	5/20

ماخذ: محاسبات مشاور و مصوبات وزارت مسکن و شهرسازی، خرداد ماه 1389.

کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری نزدیک به 0/78 متر مربع سرانه به ازای هر نفر با کمبود خدماتی مواجه است. کاربری آموزشی به علت سهم بالای کاربری آموزش فنی و حرفه ای می باشد. کاربری پارک و فضای سبز و تجاری مهمترین فعالیت های فراشه‌ریبک محسوب می شوند که به همین علت با اختلاف برجسته ای بیش از وضعیت استاندارد زمینه ظهور یافته اند.

نمودار شماره 29-2: اختلاف سرانه های موجه با سرانه های استاندارد در ارتباط با خدمات اساسی شهر



## 17-4- نظام سلسله مراتب شبکه راههای درون شهری و برون شهری

بررسی وضعیت ترافیک شبکه معابر شهر یکی از اقدامات اصلی و عمده مطالعات طرح جامع و تفصیلی هر شهر است. در همین راستا مشاور اقدام به شناسایی و بررسی وضع موجود ترافیک شهر بنک نموده است که گزارش آن در ادامه ارائه شده است. اولین گام در مطالعات حمل و نقل و ترافیک هر شهر، شناسایی وضعیت عرضه تسهیلات ترافیکی آن است. بدین منظور وضعیت شبکه معابر شامل شبکه بندی خیابانها، تقاطعها، میادین و کمربندی شهر بنک مورد مطالعه قرار گرفته است.

### 1-17-4- شناسایی معابر اصلی

بنک شهری خطی است که در غرب شهر کنگان شکل گرفته است. جاده بوشهر اصلی ترین معبر این شهر است که مسیر اصلی ارتباطی بوشهر به عسلویه است. این مسیر پس از گذر از شهرهای بوشهر، چغادک، اهرم، خورموج، کاکلی، آبدان و بندر کنگان به شهر بنک می رسد. بنک در فاصله تقریبی 210 کیلومتر از بندر بوشهر واقع است. وجود این معبر برای شهر بنک هم ایجاد فرصت کرده است و هم تهدیدی به لحاظ ایمنی است. این معبر دسترسی به شهر بنک را تسهیل کرده است اما ارتباط دو سمت محور (شمال و جنوب محور) به طور کامل قطع شده است. دلیل این امر نقش بین شهری این محور است. در عمل عبور محور بین شهری از وسط شهر و بافت آن مطلوب نیست و علاوه بر مشکل کردن ارتباط و دسترسی دو طرف محور مشکلات ایمنی به همراه خواهد داشت.

این محور در وضع موجود تامین ارتباط بین سطوح زیر را داراست:

در مقیاس استانی : این شبکه تامین ارتباط بین استانی (بوشهر - بندرعباس) را عهده دار است.

در مقیاس شهرستانی : این شبکه نقش تامین ارتباط بین مراکز شهرستانهای کنگان و خورموج را دارا می باشد.

در مقیاس درون شهرستانی در برگیرنده مراکز بخش شهرستان می باشد.

در مقیاس درون شهری تامین ارتباط بین نواحی (شرقی - غربی) را بعهده دارد.

این شبکه استخوانبندی شهر بنک را تشکیل می دهد و دارای طولی حدود 2/5 کیلومتر در داخل شهر می باشد. در وضع موجود ورودی و خروجی اصلی شهر از همین محور است. اغلب خدمات شهر نیز در اطراف آن تمرکز یافته است. در وضع موجود محور فوق دارای عرض متغیر است و در بعضی از مقاطع دارای کندروهای ناقص است. این محور به طور متوسط دارای سه خط رفت و برگشت می باشد و میانه ای به عرض حدود 2 متر مسیره های رفت و برگشت آن را مجزا می کند. طبق استعلام انجام



شده حریم درجه یک این راه 38 متر از آکس است و حریم حفاظتی آن معادل 138 متر از طرفین است که در وضع موجود این حرایم رعایت نشده است. در تصویر شماره 43-2 وضع موجود این محور آورده شده است.

راه دیگری که مطالعات آن انجام شده است محور کنگان-بنک-دوراهک است که مطالعات آن توسط منطقه انرژی پارس انجام شده است. در محدوده شهر بنک و کنگان، راه دسترسی به روستای گودزوئیک توسط اداره کل راه و ترابری استان در دست بررسی است.

تصویر شماره 47-2: نمایی از وضع موجود جاده بوشهر در شهر بنک



سایر معابر شهر بنک از این محور منشعب شده اند و دسترسی به نقاط مختلف شهر را تامین کرده اند و به صورت خطی و عمود بر این محور عمل می کنند. شهر بنک فاقد معابر به صورت شبکه ای و حلقوی مناسب است و تعدادی از خیابانهای عمود بر جاده بوشهر بن بست هستند و به هم ارتباط ندارند. بنابراین شهر بنک در وضع موجود فاقد سلسله مراتب دسترسی معابر است. رده عملکردی جاده بوشهر با توجه به ماهیت بین شهری آن از نوع شریانی درجه 1 است اما در وضع موجود به لحاظ عملکردی نمی توان رده آن را شریانی درجه یک در نظر گرفت. دلیل این موضوع وجود تقاطعهای همسطح و تردد بدون کنترل عابر پیاده در این محور است که با نقش شریانی درجه یک در تناقض است.

البته لازم به ذکر است تعریف و نام گذاری سلسله مراتب شبکه معابر در مراجع مختلف، متفاوت است. طبق آیین نامه طراحی راههای شهری مصوب وزارت مسکن و شهرسازی، راههای شهری از نظر نحوه تعیین مشخصات هندسی، به سه گروه کلی و متمایز از یکدیگر طبقه بندی می شوند<sup>1</sup>:

- راههای شریانی درجه 1

<sup>1</sup> آیین نامه طراحی راههای شهری، بخش 1 (مبانی)، 1374.

	103	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

- راه‌های شریانی درجه 2

- خیابان‌های محلی


راه شریانی درجه 1- راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسیله نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راه‌های شریانی درجه 1 ارتباط با شبکه راه‌های برون‌شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راه‌های شریانی درجه 1 به آزادراه، بزرگراه، و راه عبوری دسته‌بندی می‌شوند.

راه شریانی درجه 2- راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه 2 دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راه‌های درون‌شهری را تشکیل می‌دهند.

خیابان محلی - خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌سوار، و پیاده‌رو با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگهداشته می‌شود.

نحوه عملکرد هر کدام از طبقه‌های سلسله مراتب مطابق جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 36-2: نمایش عملکردی راه‌های شهری مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری

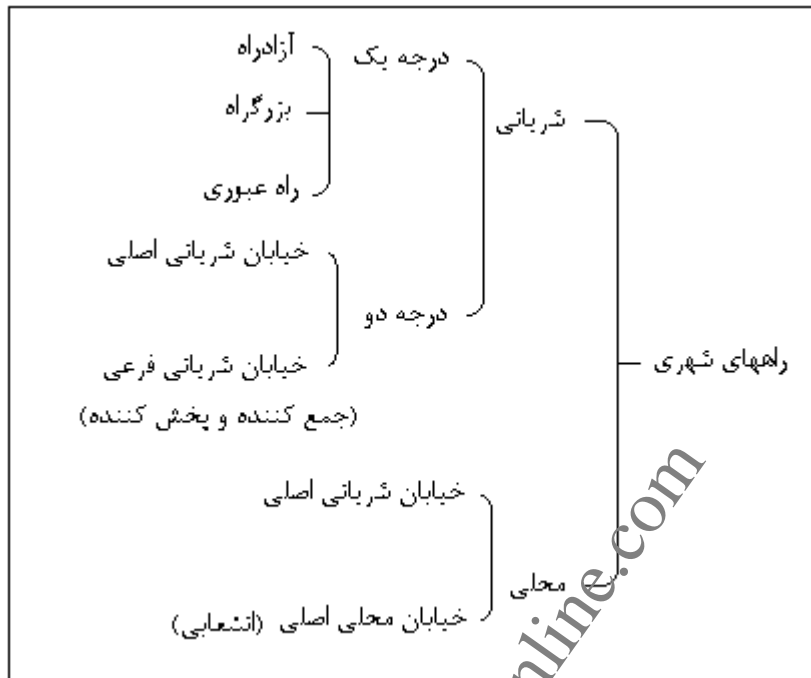
توضیحات	نحوه طبقه‌بندی	تابلو معرف
مخصوص وسایل نقلیه موتوری؛ عملکرد برون‌شهری با جریان ترافیک نسبتاً پررسته نقش: جابجایی	شریانی درجه 1	 
مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده دوچرخه، ولی در مسیرهای جدا از هم؛ عملکرد درون‌شهری. نقش‌های اصلی: جابجایی و دسترسی	شریانی درجه 2	
مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده دوچرخه؛ عملکرد محلی. نقش‌های اصلی: جابجایی، دسترسی و اجتماعی	محلی	 



جدول شماره 37-2 : تقسیم بندی رده عملکردی معابر بر اساس مراجع گوناگون

ردیف	The traffic institute (Northwestern University)	A Policy/On Geometric Design of Highways and streets		مصوبه سازمان حمل و نقل و ترافیک تهران (1370)	مصوبه وزارت مسکن (1375)	مطالعات جامع حمل و نقل تهران	مطالعات جامع شیراز (ممتحن)		
		2001	2001						
نحوه طبقه بندی	Arterials	Freeway and Expressway	Principal arterial s	تندراه (بزرگراه)	شیرازی بزرگراه درجه 1	تندراه	چینیت مثبت با حجمسه چینیت مثبت با	تندراه شهری	
									Freeways Expressway
		Secondary arterials	Minor arterials	شیرازی درجه 2	شیرازی درجه 2 اصلی	شیرازی درجه 2 فرعی (جمع کننده و پخش کننده)	جمع کننده	شیرازی درجه 1 (خیابان)	
									Collectors
Local Streets	Land access	Local streets	دسترسی محلی	معیار محلی	اصلی	دسترسی محلی	-		

همچنین گروه‌های فوق نیز بنوبه خود به دسته‌های ریزتر دسته بندی می‌شوند. مشخصات سلسله مراتب شبکه معابر شهری مطابق با تعاریف مراجع مختلف در نمودار زیر نشان داده شده‌است. نمودار شماره 30-2: تقسیم‌بندی سلسله مراتب شبکه معابر مطابق آیین‌نامه راه‌های شهری (مبانی)




در شهر بنک سلسله مراتب معابر رعایت نشده است و محورهای محلی و شریانی درجه دو فرعی مستقیم به محور شریانی درجه یک اتصال یافته‌اند. از طرفی عدم وجود راه‌های شریانی درجه دو اصلی در شهر بنک یکی دیگر از مشکلات شبکه معابر این شهر در وضع موجود است که دسترسی به نقاط مختلف شهر را با مشکل مواجه کرده است. بنابراین و با توجه به مباحث نظری و شناخت انجام شده از شهر بنک رده عملکردی معابر با توجه به وضعیت موجود آنها در نقشه سلسله مراتب آورده شده است.

#### 2-17-4- شناسایی تقاطع‌های اصلی

با توجه به موارد مطرح شده در شهر بنک تقاطع عمده و مهمی وجود ندارد. اکثر تقاطع‌های محور جاده بوشهر به صورت بازشدگی می‌باشد. یک نمونه از این بازشدگیها که دارای یک میدانچه کوچک هم می‌باشد در مقابل شهرداری وجود دارد. نمایی از این تقاطع در تصویر شماره 24-2 آورده شده است. یک میدان دیگر در محل چاه قدیمی شهر بنک وجود دارد که حجم ترافیک قابل توجهی از آن نمی‌گذرد و هدف از ایجاد این میدان حفظ چاه قدیمی موجود در شهر بوده است. نمایی از این میدان در تصویر شماره 25-2 آورده شده است.

نقشه شماره 21-2: سلسله مراتب موجود شبکه معابر

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

	107	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

تصویر شماره 2-48 : میدانچه مقابل شهرداری بنک



تصویر شماره 2-49 : میدان چاه قدیمی شهر بنک



### 3-17-4- بررسی وضعیت پیاده روی و دوچرخه سواری در شهر بنک

شهر بنک مسطح و بدون شیب است. بنابراین مطلوبیت پیاده روی و دوچرخه سواری در معابر این شهر زیاد است. مشکلی که موجب کاهش مطلوبیت استفاده از این دو مد برای سفرهای شهری می شود گرمای هوا و غیر قابل تحمل بودن دوچرخه سواری و پیاده روی در ساعات میانی روزهای گرم و آفتابی است. پیاده رویهای شهر بنک در وضع موجود وضعیت نسبتاً مناسبی دارند. البته پیاده رویهای خیابانهای محلی و فرعی تر شهر بنک از وضعیت مناسبی به لحاظ عرض و روسازی برخوردار نیستند. اکثر معابر فرعی شهر بنک فاقد پیاده روی تفکیک شده هستند. نمونه ای از این مورد در تصاویر صفحه بعد آورده شده است. گذر عرضی عابرین پیاده از جاده بوشهر هم ایمن سازی نشده است و مکانهای مناسبی برای گذر عرضی عابرین از معبر در نظر گرفته نشده است.



تصویر شماره 50-2: نمونه ای از معابر فاقد پیاده رو شهر بنک



تصویر شماره 51-2: عدم تفکیک پیادرو در برخی از معابر شهر بنک




در وضع موجود معبر دوچرخه در شهر بنک وجود ندارد و مردم هم از دوچرخه استفاده و استقبال نمی کنند. طبق برداشتهای مشاور عمده تردد عابر پیاده در شهر بنک در خیابانهای بسیج و شهید نشانی مشاهده شده است که نتایج برداشتهای آن در جدولهای تردد شماری پیاده آورده شده است.

جدول شماره 38-2: احجام تردد طولی و عرضی پیاده در ساعت اوج در خیابان شهید نشانی (مخابرات)

ردیف	مکان و جهت تردد	زمان	حجم عابر
1	طولی غرب به شرق (به سمت اتوبان)	6:30-6:45	13
2		6:45-7:00	25
3		7:00-7:15	31
4		7:15-7:30	26
9	عرضی شرق به غرب (پشت به اتوبان)	6:30-6:45	9
10		6:45-7:00	18
11		7:00-7:15	26
12		7:15-7:30	21

جدول شماره 39-2: احجام تردد طولی و عرضی پیاده در ساعت اوج در خیابان بسیج (مخابرات)

	109	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

ردیف	مکان و جهت تردد	زمان	حجم عابر
1	طولی غرب به شرق (به سمت اتوبان)	6:30 – 6:45	16
2		6:45 – 7:00	18
3		7:00 – 7:15	36
4		7:15 – 7:30	40
9	عرضی شرق به غرب (پشت به اتوبان)	6:30 – 6:45	8
10		6:45 – 7:00	2
11		7:00 – 7:15	4
12		7:15 – 7:30	5

جدول شماره 2-40 : احجام تردد طولی و عرضی پیاده در ساعت اوج در خیابان بسیج (مخابرات)


ردیف	مکان و جهت تردد	زمان	حجم عابر
1	طولی غرب به شرق (به سمت اتوبان)	6:30 – 6:45	18
2		6:45 – 7:00	0
3		7:00 – 7:15	19
4		7:15 – 7:30	8
9	عرضی شرق به غرب (پشت به اتوبان)	6:30 – 6:45	8
10		6:45 – 7:00	3
11		7:00 – 7:15	7
12		7:15 – 7:30	0

www.shahrsazionline.com

#### 18-4- نقش کارکردی معابر (تفریحی، عبوری با اولویت پیاده یا سواره و غیره)

نقش اصلی و عمده معابر شهر بنک در وضع موجود تامین امکان حرکت سواره و جریان ترافیک خودروها در شبکه معابر و دسترسی به بخشهای مختلف شهر است. شهر بنک فاقد شبکه دوچرخه سواری است و پیاده روهای شهر هم وضعیت خوبی ندارند. به گونه ای که شهر فاقد شبکه پیاده روی است. البته لازم به ذکر است فراهم آوردن شبکه پیاده روی مطلوب زمینه ساز تجهیز شبکه دوچرخه خواهد بود. پیاده روی اولین نیاز مردم است و در هر سفری وجود دارد. این طریقه جابجایی سالم ترین، کم هزینه ترین و یکی از شاداب ترین نوع سفرهای شهری است که می تواند در سفرهای کوتاه به طور کامل و در سفرهای طولانی در کنار سایر طرق حمل و نقل نظیر تاکسی، خودروی شخصیا مینی بوس، به کار گرفته شود. معبر تفریحی خاصی هم در وضع موجود در شهر بنک وجود ندارد. بنابراین تمام معابر شهر بنک دارای نقش عبوری و دسترسی هستند و نقشهای تفریحی و اولویت پیاده در آنها دیده نمی شود. لازم به یادآوری است نقش کارکردی و سلسله مراتب عملکردی معابر در بخشهای قبلی گزارش آورده شده است.

www.shahrsazionline.com

	111	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	------------------------------------	----------------------------------


## 19-4- مسائل مربوط به عبور و مرور عمومی و خصوصی درون شهری و برون شهری

(سیستم ارتباطی، حجم، کیفیت، نحوه کنترل و غیره)

تا این بخش مسائل مربوط به عرضه تسهیلات حمل و نقل خصوصی نظیر شبکه معابر و مقاطع عرضی بررسی شد. در این قسمت مسائل مربوط به عرضه تسهیلات حمل و نقل عمومی و تقاضای سفرهای شخصی و عمومی در دو بخش مجزا ارائه خواهد شد.

### 1-19-4- مسائل مربوط به حمل و نقل عمومی

سفرهای شهری با هدفهای متفاوتی چون کار، تحصیل، خرید، استفاده از خدمات پزشکی، تفریح و ... انجام می‌شود. این سفرها به طرق مختلف نظیر استفاده از خودروی شخصی، خودروی عمومی (تاکسی، مینی‌بوس، اتوبوس، مترو و...)، دوچرخه سواری و پیاده‌روی انجام می‌شود. افزایش حجم سفرها با استفاده از خودروهای شخصی موجب افزایش تراکم ترافیک، تاخیر تحمیلی به مردم و آلاینده‌های محیط زیست می‌شود. ترغیب مردم به استفاده از حمل و نقل عمومی و مدهای سبز حمل و نقل (پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری) موجب بهر زندگی و طراوت شهر خواهد شد. از طرفی توسعه عدالت اجتماعی و برخورداری عادلانه تمام اقشار و گروههای مردم از تسهیلات شهری نیازمند توسعه حمل و نقل عمومی است و یکی از وظایف مهم و حیاتی مدیریت شهری است. در شهر بنک در وضع موجود سیستم تاکسی وجود دارد که عمده این وسایل از کنگان وارد این شهر می‌شوند. در ابتدای شهر و انتهای شهر تاکسی‌های بین شهری وجود دارند که دسترسی به شهرهای اطراف نظیر کنگان، دیر و آبدان را ممکن می‌کنند. شهر فاقد شبکه اتوبوسرانی و مینی بوسرانی است که البته با توجه به وسعت و جمعیت شهر نیازی هم به این سیستمها ندارد. اما تعدادی ایستگاه در سطح شهر وجود دارد که در وضع موجود استفاده چندانی از آنها نمی‌شود. نمونه ای از این ایستگاهها در تصویر 2-48 آورده شده است.

	112	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	------------------------------------	----------------------------------



تصویر شماره 52-2: نمونه ای از ایستگاههای وضع موجود شهر بنک



یکی دیگر از مواردی که در میزان مطلوبیت سیستمهای حمل و نقل عمومی موثر است کیفیت خدمات ارائه شده است. به خصوص با توجه به شرایط جوی بنک و هوای گرم این شهر طراحی مناسب ایستگاهها نقش به سزایی در افزایش جذب مسافر این سیستم خواهد داشت. تامین سکو، صندلی و سایبان برای ایستگاهها به نحوی که مسافران در ایستگاه دچار خستگی و گرمزدگی نشوند راههای نسبتاً کم هزینه ای برای شهرداری است که تاثیر به سزایی در افزایش رضایت شهروندان خواهد داشت.

#### 2-19-2- مسائل مربوط به حمل و نقل خصوصی

همانطور که پیشتر نیز گفته شد برای بررسی مسائل مربوط به حمل و نقل خصوصی شهر بنک مشاور اقدام به برداشت احجام ترافیک سواره در دو بازه اوج صبح و عصر به تفکیک نوع وسایل نقلیه نموده است. فرمها و تحلیل احجام برداشت شده در گزارشهای بعدی (گزارشهای پیشنهادات) ارائه خواهد شد.


احجام ترافیک برداشت شده در ساعات اوج در گره های مذکور در جدولهای شماره 41-2 و 42-2 آورده شده است.

بر اساس برداشتهای انجام شده، حجم ترافیک گذرنده از گره های مورد مطالعه تحلیل شده است و ساعت و حجم ترافیک گذرنده از گره های برداشت ترافیک تعیین شده است که نتیجه در نقشه شماره 24-2 آورده شده است.



نقشه شماره 22-2: گره های برداشت احجام ترافیک شهر بنک

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

	114	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

جدول شماره 41-2 : نتایج برداشت احجام ترافیک اوج صبح

نوع وسیله				حرکت شماره	زمان شمارش (بازه آمارگیری)	ایستگاه
سنگین		سبک				
کامیون	اتوبوس	موتور و دوچرخه	سواری			
4	2	14	66	1	8-8:15	ایستگاه شماره 1
4	2	53	82	2		
9	0	21	50	1	8:15:00 - 8:30	
6	0	52	84	2		
6	0	44	51	1	8:30 - 8:45	
8	0	64	97	2		
9	1	50	62	1	8:45 - 9:00	
7	1	66	94	2		
3	0	36	73	1	9:00 - 9:15	
13	0	37	100	2		
7	1	46	64	1	9:15 - 9:30	
13	1	51	90	2		
6	1	41	86	1	9:30 - 9:45	
11	1	47	87	2		
7	2	52	75	1	9:45 - 10:00	
4	0	52	83	2		ایستگاه شماره 2
1	0	7	2	1	8-8:15	
0	0	9	1	2		
1	0	4	4	1	8:15:00 - 8:30	
0	0	4	1	2		
1	0	3	0	1	8:30 - 8:45	
1	0	4	0	2		
0	0	4	1	1	8:45 - 9:00	
0	0	7	1	2		
0	0	5	1	1	9:00 - 9:15	
1	0	4	2	2		
0	0	2	1	1	9:15 - 9:30	
1	0	3	2	2		
0	0	5	0	1	9:30 - 9:45	
0	1	4	0	2		
1	0	7	2	1	9:45 - 10:00	
0	0	4	1	2		

ماخذ : مطالعات مشاور.

ادامه جدول شماره 41-2 : نتایج برداشت احجام ترافیک اوج صبح

نوع وسیله				حرکت شماره	زمان شمارش (بازه آمارگیری)	ایستگاه
سنگین		سبک				
کامیون	اتوبوس	موتور و دوچرخه	سواری			
0	0	15	8	1	8-8:15	ایستگاه شماره 3
0	0	5	2	2		
0	0	22	8	1	8:15:00 - 8:30	
0	0	5	0	2		
0	0	25	2	1	8:30 - 8:45	
0	0	5	3	2		
0	0	39	2	1	8:45 - 9:00	
0	0	11	1	2		
0	0	15	6	1	9:00 - 9:15	
0	0	5	2	2		
0	0	18	0	1	9:15 - 9:30	
0	0	15	6	2		
0	0	8	4	1	9:30 - 9:45	
0	0	6	4	2		
1	0	10	5	1	9:45 - 10:00	
0	0	10	2	2		

ماخذ : مطالعات مشاور.

www.shahrsazionline.com

جدول شماره 42-2 : نتایج برداشت احجام ترافیک اوج عصر

نوع وسیله				حرکت شماره	زمان شمارش (بازه آمارگیری)	ایستگاه
سنگین		سبک				
کامیون	اتوبوس	موتور و دوچرخه	سواری			
14	2	51	85	1	17:00 - 17:15	ایستگاه شماره 1
8	6	84	105	2		
6	1	71	94	1	17:15 - 17:30	
13	6	105	105	2		
8	3	80	107	1	17:30 - 17:45	
13	6	100	114	2		
9	2	82	107	1	17:45 - 18:00	
8	1	104	127	2		
8	13	113	145	1	18:00 - 18:15	
13	3	127	102	2		
14	2	118	125	1	18:15 - 18:30	
11	5	99	89	2		
7	3	84	152	1	18:30 - 18:45	
6	0	99	89	2		
6	17	84	160	1	18:45 - 19:00	
2	3	82	97	2		
0	0	11	4	1	17:00 - 17:15	ایستگاه شماره 3
0	0	13	5	2		
2	0	6	7	1	17:15 - 17:30	
0	0	14	3	2		
2	0	5	2	2	17:30 - 17:45	
1	0	3	1	1		
0	0	10	3	1	17:45 - 18:00	
0	0	8	2	2		
2	0	9	2	1	18:00 - 18:15	
0	0	3	4	2		
0	0	5	1	1	18:15 - 18:30	
0	0	2	3	2		
2	0	6	2	1	18:30 - 18:45	
0	0	8	1	2		
0	0	9	0	1	18:45 - 19:00	
0	0	7	0	2		

ماخذ : مطالعات مشاور.

ادامه جدول شماره 42-2 : نتایج برداشت احجام ترافیک اوج عصر

نوع وسیله				حرکت شماره	زمان شمارش (بازه آمارگیری)	ایستگاه شماره 3
سنگین		سبک				
کامیون	اتوبوس	موتور و دوچرخه	سواری			
0	0	21	19	1	17:00 - 17:15	
0	0	18	5	2		
0	0	23	6	1	17:15 - 17:30	
1	0	18	10	2		
2	0	31	9	1	17:30 - 17:45	
0	0	23	6	2		
1	1	16	7	1	17:45 - 18:00	
0	0	15	1	2		
1	0	22	6	1	18:00 - 18:15	
0	0	23	5	2		
1	0	16	11	1	18:15 - 18:30	
0	0	12	7	2		
0	0	21	6	1	18:30 - 18:45	
1	0	16	5	2		
1	0	21	11	1	18:45 - 19:00	
0	0	20	6	2		

ماخذ : مطالعات مشاور.

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره 23-2 : حجم ترافیک در ساعت اوج (صبح)

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



## 20-4- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر

عوامل متعددی بر گسترش کالبدی شهر تاثیر می گذارد. این عوامل دو دسته اند: عوامل طبیعی و عوامل انسانساخت. دسته اول که شامل مواردی مانند توپوگرافی، تالاب ها، بالابودن سطح آب های زیر زمینی، سیل و ... می باشند، همواره محدودیت های خاصی را به شهر و ساکنین آن تحمیل کرده اند. هر چند پیشرفت های تکنولوژی در صدد غلبه بر این عوامل برآمده اند اما تنها توانسته اند تا حدی میزان تاثیر این عوامل را تعدیل کنند. همچنین برخی از عوامل محیط طبیعی مانند وضعیت اقلیمی مناسب نیز در برخی از شهرها تاثیر محسوسی بر جهت گیری گسترش شهر داشته اند.

عوامل انسانساخت در بازه های زمانی متفاوت در اشکال متفاوتی بر پیکره شهر و جهت توسعه آن موثر هستند. به طور کلی عواملی که با استخوانبندی اصلی شهر تعریف می شوند تحت یک رابطه متقابل، انتخاب نیروهای بزرگ اقتصادی و سیاسی و مالکین بزرگ را تحت تاثیر قرار داده اند. بنابراین شناخت عوامل تحدید کننده توسعه کالبدی و امکانات و قابلیت های رشد و توسعه شهر از اصولی هستند که طرح توسعه و عمران را چارچوب آن ها شیوه هدایت رشد و توسعه کالبدی شهر را تعیین می کند. جهت دهی و هدایت صحیح رشد کالبدی شهر مستلزم بررسی عواملی است که یا از محیط طبیعی از محیط انسانساخت بر امنیت، سلامت و هزینه های وارده بر شهروندان و بطور کلی رفاه آنان موثر است. عواملی که در سطوح کلان و خرد بر توسعه شهر بنک موثرند عبارتند از:

- حرایم مربوط به خطوط زیر ساخت برق 400 کیلو ولت و 132 کیلو ولت، خط لوله گاز ترش و خط لوله محرم در شرق شهر که مساحت قابل توجهی از ناحیه شرقی را می پوشاند.

- وجود سد آبخیز واقع در شرق شهر؛

- عبور محور بندرعباس-بوشهر به عنوان یک معبر عبوری و تقسیم شهر به دو منطقه مجزا؛

- مجاورت با شهر کنگان و تحدید توسعه شهر بنک از این جهت؛

- وجود مسیل های متعدد شمالی- جنوبی و تاثیر بر ساختار شهر؛ گفتنی است بخش قابل توجهی از مساحت شهر به این مسیل ها اختصاص دارد که در صورت ایجاد حریم برای کلیه این مسیل ها این نسبت بالاتر خواهد رفت. همچنین وجود این مسیل ها منجر به شکل نگرفتن معابر شرقی- غربی در شهر شده که این موضوع توزیع بهینه خدمات را نسبت به پهنه های مسکونی تحت تاثیر قرار داده است؛

- حقوق مکتسبه ایجاد شده توسط طرح هادی پیشین یکی از محدودیت هایی است که بر





مکانیابی مراکز جدید و خدمات شهر اثر بخش بوده و برنامه ریزی کاربری زمین را با موانع مختلفی مواجه می سازد ؛

- طرح کمربندی که از شرق محدوده بنک عبور خواهد کرد عملاً محور اصلی موقور را از یک معبر مقیاس فراشهری با عملکرد عبوری به یک مقیاس شهری با عملکرد عبوری-دسترسی تبدیل می کند که به عنوان یک متغیر اثر ویژه ای بر توسعه و مکانگزینی فعالیت های شهری خواهد داشت ؛

- اراضی کشاورزی که از تمامی جهات شهر بنک را احاطه کرده است از جمله تحدیدهای رشد کالبدی محسوب می شوند ؛

بر این اساس و با توجه به معیارها و عوامل مختلف موثر بر توسعه و در جهت هماهنگی و انسجام کالبدی اولویت های توسعه بترتیب ذیل مد نظر قرار می گیرند :

- اراضی بایر بافتهای درون شهر ؛

- حقوق مکتسبه ایجاد شده تا جایی که به شهر در جهت رسیدن به استخوانبندی ایده آل خللی وارد نسازد ؛


- اراضی کشاورزی حاشیه بافت پر واقع در محدوده شهر ؛

www.shahrsazionline.com



نقشه شماره 24-2: محدودیت ها و قابلیت های توسعه


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

	122	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	--

21-4- جمع آوری و بررسی نقشه های مصوب تفکیک اراضی، طرح های مصوب  
قبلی و نقشه های مربوط به معابر و فضاهای شهر و به هنگام کردن نقشه ها براساس  
پروانه های صادره


در شهر بنک اراضی حاشیه شهر تفکیک گردیده است که بخش هایی از این اراضی تفکیکی  
منطبق با پیشنهادهای مسکونی طرح هادی مصوب شهر است و بخش هایی از آنها در سایر اراضی  
پیشنهاد گردیده اند. نقشه صفحه بعد موقعیت اراضی تفکیکی شهر را نشان می دهد.

www.shahrsazionline.com

	123	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	--

نقشه شماره 25-2: اراضی تفکیکی

www.shahrsazionline.com

	124	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

## 22-4- بررسی و برداشت دقیق شبکه خیابانها تا حد کوچه‌های دسترسی

موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصدشیب و نوع پوشش آنها)

یکی دیگر از مواردی که مشاور اقدام به برداشت آن نموده است وضعیت طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، شیب و نوع پوشش معابر شهر بنک بوده است که نتیجه در ادامه ذکر خواهد شد. بر اساس رده عملکردی شناسایی شده معابر در وضع موجود در حدود 2 کیلومتر از معابر شهر در وضع موجود از نوع شریانی درجه یک هستند. طول معبر شریانی درجه 2 اصلی شهر هم معادل 2 کیلومتر است. در حدود 6 کیلومتر از معابر شهر بنک از نوع شریانی درجه دو فرعی هستند و باقی معابر از نوع محلی هستند. طول معابر شهر بنک در وضع موجود مطابق جدول زیر است.


جدول شماره 43-2: طول معابر شهر بنک در وضع موجود

ردیف	نوع معبر	طول (کیلومتر)
1	شریانی درجه یک	2
2	شریانی درجه دو اصلی	2
3	شریانی درجه دو فرعی	6

برداشت عرض معابر یکی دیگر از برداشتهای مشاور بوده است که شامل عرض معبر و عرض سواره روی آن می شود. در نقشه های عرض معابر و عرض سواره روی معابر شهر بنک آورده شده است.

نقشه شماره 26-2: عرض معابر شهر بنک

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

	126	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

نقشه شماره 27-2: عرض سواره روی معابر شهر بنک


www.shahrsazionline.com



مشاور با هدف به روز نمودن عرض معابر و جزئیات هندسی معابر مهم شهر بنک در وضع موجود اقدام به برداشت مقاطع عرضی معابر این شهر نموده است که نتایج تصویر مقاطع عرضی آورده شده است.

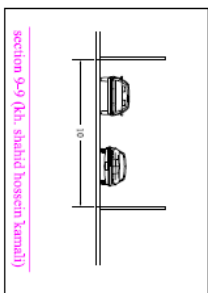
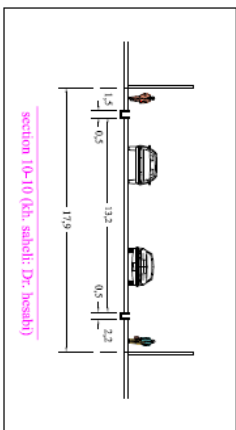
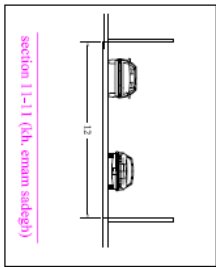
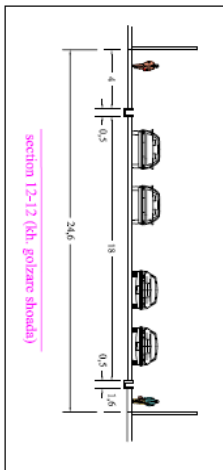
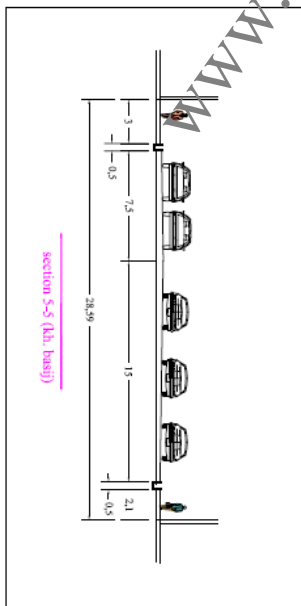
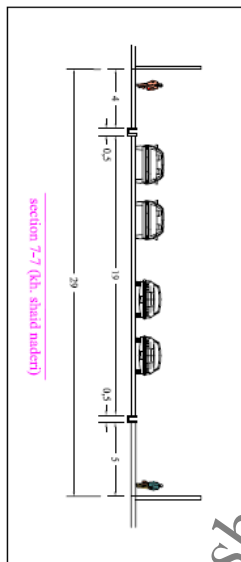
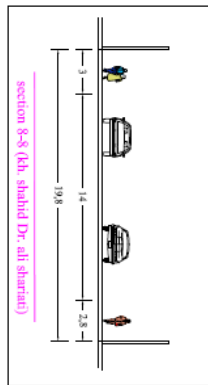
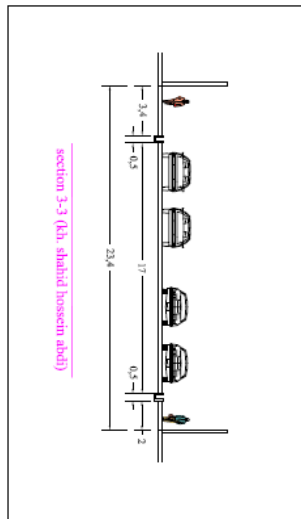
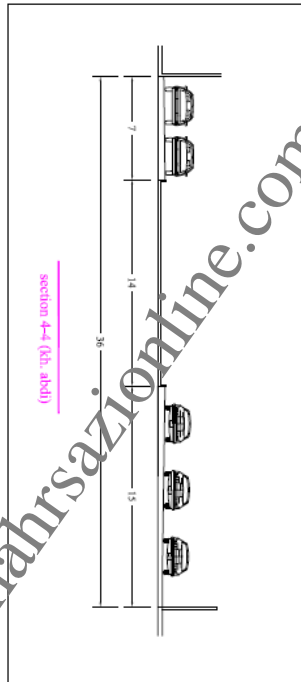
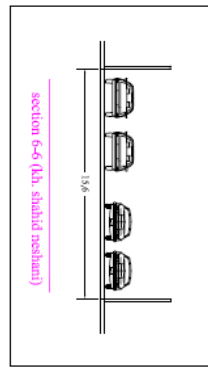
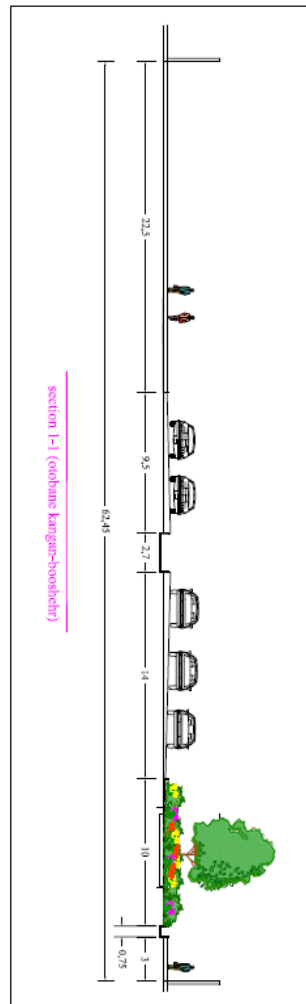
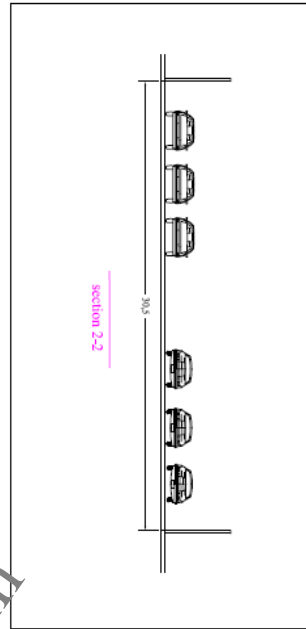
وضعیت پوشش شبکه معابر شهر بنک هم مورد مطالعه و بررسی قرار گرفته است. استخوان بندی و شبکه معابر اصلی شهر دارای پوشش آسفالت است. عمده معابر محلی و فرعی شهر بنک دارای پوشش خاکی هستند که شهرداری در سالهای اخیر اقدام به روکش و آسفالت نمودن آنها نموده است. نوع و جزئیات پوشش شبکه معابر شهر بنک در وضع موجود در تصویر پوشش معابر آورده شده است.

www.shahrsazionline.com

	128	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---



تصویر شماره 53-2: مقاطع عرضی معابر شهر بنک



## 23-4- تهیه دستورالعمل های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و

### نظارت کنندگان بر اجرای طرح ها و برنامه های پیشنهادی


از جمله مهمترین دستورالعمل های مدنظر در اجرای بهینه رهیافت های ارائه شده در طرح پیشنهادی می توان به موارد ذیل اشاره کرد :

○ آشنایی کادر فنی با مفاهیم و اصول اولیه برنامه ریزی و مدیریت شهری و ضوابط و مقررات طرح پیشنهادی در محدوده و حریم شهر

○ توجه به اولویت پیاده سازی برنامه های عمرانی کوتاه مدت (5 ساله) و میان مدت (10 ساله) در پهنه های مختلف شهری


موارد مذکور در ضوابط و مقررات طرح پیشنهادی به تفصیل تشریح خواهد شد.

www.shahrsazionline.com

	130	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
		طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

## قسمت سوم: ارائه پیشنهادات

www.shahrsazionline.com

	131	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

1- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر، پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده بالاخص با رویکرد استراتژی توسعه اقتصادی درون زا و نیز برنامه های آتی دولت و سازمانهای محلی با بخش خصوصی در توسعه اقتصادی شهر همراه با تعیین میزان سرمایه گذاری لازم در هر بخش

## 1-1- پیش بینی نقش و روند اقتصادی شهر در آینده با رویکرد توسعه اقتصادی

درون زا:

یکی از مهمترین مسائلی که برنامه ریزان شهری با آن سر و کار دارند مطالعه دقیق اشتغال انسانهاست در واقع کمیت و کیفیت اشتغال و شاغلان یک شهر شاخصی از نقش و روند اقتصادی شهر بوده لذا در این قسمت جهت پیش بینی نقش و روند اقتصادی شهر در آینده تعداد شاغلان شهر پیش بینی شده و آنگاه نقش اقتصادی شهر در افق طرح تبیین می گردد.

### روشهای آینده نگری و پیش بینی اشتغال

آینده نگری بر مبنای برنامه های جاری و آینده عوامل اصلی تصمیم گیری در ساختار اقتصاد به دو شکل کلی شامل روشهای ساده غیر تحلیلی و روشهای تحلیلی خاص برنامه ریزی شهری صورت می گیرد.

#### - روشهای ساده غیر تحلیلی:

شامل الف) برون یابی / تمایل ب) روشهای نسبت / تناسب و تعیین سهم / تسهیم ج) روش بازده- بهره وری می باشد.

#### - روشهای تحلیلی خاص برنامه ریزی شهری:

این دسته روشها برای مقاصد برنامه ریزی، طراحی شده یا جرح و تعدیل یافته اند، در درون خود شامل ابعاد فضایی محیطی هستند. مهمترین این روشها عبارتند از: الف) روش اقتصاد پایه، ب) روش تغییر سهم، ج) روش داده و ستانده، و د) روش خام که در این بخش با توجه به داده های طرح از روشهای تحلیلی خاص برنامه ریزی شهری استفاده شده و بر اساس روش تغییر سهم (shift - share) همچنین روش خام نقش و روند اقتصادی شهر (تعداد شاغلان و ترکیب آنها) در سال افق پیش بینی شده است.



### 1- روش تغییر سهم (shift-share):

با استفاده از ضرائب D.S.F, P.S.F, E.G.F که در فصول قبل محاسبه شده اند، می توان به شرح زیر اشتغال را در هر یک از بخشهای اقتصادی به دست آورد:

$$\text{اشتغال دوره بعد} = \text{کل اشتغال سال پایه} + \text{اشتغال سال پایه} \times (E.G.F + P.S.F + D.S.F)$$

در این قسمت روند توسعه اقتصادی شهر بنک بر اساس سناریوی ذیل و با استفاده از روش تغییر - سهم برآورد گردیده است:


#### فرض مدل (برآورد بر اساس روش تغییر - سهم):

✓ تا سال 1400 توسعه اقتصادی شهر از روند رشد دهه 75-85 پیروی کرده و ضرایب D.S.F, P.S.F, E.G.F بر اساس روند 10 ساله (75-85) برآورد می گردند.

بر اساس مدل "تغییر سهم"<sup>1</sup> طی سالهای 75-85 ضریب رشد کل اقتصاد مرجع معادل 0/988 بوده است. بر اساس این مدل عامل P.S.F (عامل رشد بخشهای مختلف در اقتصاد مرجع) برای بخش کشاورزی معادل 0/66، برای بخش معدن 1/05-، برای بخش صنعت 0/73، برای آب و برق و گاز 0/15-، برای ساختمان 0/61، برای عمده فروشی و خرده فروشی 0/23-، برای حمل و نقل و ارتباطات و انبارداری 0/12، برای خدمات مالی، بیمه، ملکی و حقوقی معادل 0/28 و برای خدمات امور عمومی و دفاع و ... معادل 0/64 بوده است.

موقعیت رقابتی بخشهای اقتصادی شهر بنک و نقاط شهری استان بوشهر طی دوره 75-85							
D.S.F	P.S.F	E.G.F	شهر بنک		نقاط شهری استان بوشهر		گروههای فعالیت
			1385	1375	1385	1375	
-2.16	0.66	0.988	115	233	2835	1070	کشاورزی
4.09	-1.05	0.988	10	2	239	254	معدن
-0.52	0.73	0.988	264	120	4164	1531	صنعت
0.77	-0.15	0.988	67	26	589	320	آب و برق و گاز
1.35	0.61	0.988	824	208	5624	2163	ساختمان
0.51	-0.23	0.988	243	107	6584	3745	عمده فروشی و خرده فروشی
2.80	-0.29	0.988	27	6	235	138	امور جهانگردی و پزیرایی
-0.42	0.12	0.988	273	162	4247	2014	حمل و نقل و ارتباطات، انبارداری
0.17	0.02	0.988	24	11	631	314	واسطه گریهای مالی، بانک و بیمه
2.76	2.92	0.988	46	6	1079	220	مستغلات و اجاره داری
-0.69	-0.44	0.988	104	121	5218	3371	امور عمومی و دفاع و خدمات دولتی
0.19	-0.57	0.988	71	44	3771	2655	آموزش
-0.39	0.11	0.988	41	24	1382	659	امور بهداشت و درمان
1.00	0.64	0.988	29	8	711	271	خدمات عمومی و اجتماعی
4.86	-1.99	0.988	68	14	0	40	سایر خدمات

<sup>1</sup>Shift - Share Model

	133	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
		طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

-	-	-	2205	1092	37309	18765	جمع:
---	---	---	------	------	-------	-------	------

بنابراین اشتغال در این دوره (1385 – 1395) با توجه به تحولات گذشته و موقعیت رقابتی بخشها در دوره قبل به

شرح جدول ذیل برآورد می گردد.

محاسبه تعداد شاغلان شهر بنک در سال 1400 با استفاده از روش تغییر سهم و ضرایب دهه قبل								
اشتغال در سال 1400	نرخ رشد سالیانه	اشتغال در سال 1395	مجموع ضرایب	شهر بنک		نقاط شهری استان بوشهر		گروههای فعالیت
				1385	1375	1385	1375	
40	-0.07	57	-0.51	115	233	2835	1070	کشاورزی
109	0.18	49	4.03	10	2	۲۳۹	۲۵۴	معادن
860	0.08	580	1.20	264	120	۴۱۶۴	۱۵۳۱	صنعت
283	0.10	175	1.61	67	26	۵۸۹	۳۲۰	آب و برق و گاز
6468	0.15	3254	2.95	824	208	۵۶۳۴	۲۱۶۳	ساختمان
832	0.09	552	1.27	243	107	6584	3745	عمدهفروشی و خردهفروشی
258	0.16	122	3.50	27	6	235	138	امور جهانگردی و پذیرایی
597	0.05	460	0.69	273	162	4247	2014	حمل و نقل و ارتباطات، انبارداری
77	0.08	52	1.18	24	11	631	314	واسطه گری های مالی، بانک و بیمه
976	0.23	353	6.67	46	6	1079	220	مستغلات و اجاره داری
83	-0.02	89	-0.14	104	121	5218	3371	امور عمومی و دفاع و خدمات دولتی
146	0.05	115	0.61	71	44	3771	2655	آموزش
92	0.06	70	0.71	41	24	1382	659	امور بهداشت و درمان
200	0.14	105	2.63	29	8	711	271	خدمات عمومی و اجتماعی
728	0.17	330	3.86	68	14	6	40	سایر خدمات
11748	-	6362	-	2205	1092	37309	18765	جمع:


ماخذ: محاسبات مشاور

### محاسن:

در این روش پیش بینی اشتغال بر اساس تحولات دوره های قبل و موقعیت رقابتی شهر با محیط پیرامون خود (نقاط شهری استان) صورت گرفته و پراکنش تعداد شاغلین بر اساس سهم شهر از محیط پیرامون را توضیح داده و به موقعیت اقتصادی شهر به محیط پیرامون به عنوان عاملی برون زا توجه دارد.

### معایب:

پیش بینی بر اساس این روش با واقعیات اقتصادی و جمعیتی درون شهر تطابق نداشته و در مقیاس شهر قادر به پیش بینی نیست چرا که اقتصاد را بر اساس محیط و بستر کالبدی و جمعیت پذیری شهر توضیح نمی دهد. همچنین این روش بر اساس تعداد نیروی انسانی، قادر به تشریح اوضاع اقتصادی در افق نبوده و به دلیل نقص در داده های مربوط به حجم تولید شهر (استفاده از متغیر تعداد شاغلین به جای میزان تولید) قابلیت استفاده کاربردی را نداشته و نتایج برآورد اشتغال در داخل شهر صحیح نمی باشد.

	134	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

توضیح اینکه روش تغییر سهم مربوط به برآورد میزان تولید بر اساس تغییرات سهم هر یک از تولیدات بخشهای اقتصادی از نظر میزان ارزش افزوده بوده و استفاده متعارف از آن در برآوردهای اشتغال خصوصاً در مطالعات اقتصادی طرح های توسعه شهری (امر متداول) با توجه به توضیحات ارائه شده موضوعیت ندارد و در این بخش از مطالعات صرفاً اثبات این ادعا و تدقیق روش انجام مطالعات مد نظر مشاور بوده است.

پیش بینی تعداد و نسبت شاغلین در هر یک از بخشهای اقتصادی شهر بنک در سال  
 افق طرح (1400):

با توجه به مطالعات اقتصادی و نتایج حاصل از بررسیها و تحولات آتی در شهر و منطقه  
 تعداد شاغلین در سه بخش عمده اقتصادی، ارزیابی و مطابق جدول ذیل پیش بینی می گردد:

نظام توزیع نیروی کار بر حسب فعالیت بخش کشاورزی و جنس طی سالهای 75 - 85 در شهر بنک و برآورد آن در سال 1389									
برآورد شاغلین بخش کشاورزی شهر بنک در سال 1389			برآورد شاغلین بخش کشاورزی شهر بنک در سال 1385			آمار اشتغال شهر بنک در سال 1375			شرح فعالیت
کل جمعیت			کل جمعیت			کل جمعیت			
زن	مرد	کل شاغلان	زن	مرد	کل شاغلان	زن	مرد	کل شاغلان	
307	4075	4382	132	2073	2205	52	1040	1092	کل شاغلان
%7	%93	%100	%6	%94	%100	%5	%95	%100	درصد
13	206	219	6	109	115	7	225	233	کشاورزی
%6	%94	%5	%5	%95	%5	%3	%97	%22	درصد
116	2206	2323	47	1117	1164	7	349	356	صنعت
%5	%95	%53	%4	%96	%53	%2	%98	%33	درصد
166	1675	1840	74	852	926	37	466	503	خدمات
%9	%91	%42	%8	%92	%42	%7	%93	%47	درصد

ماخذ اولیه: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای 75 و 85 و برآوردهای مشاور

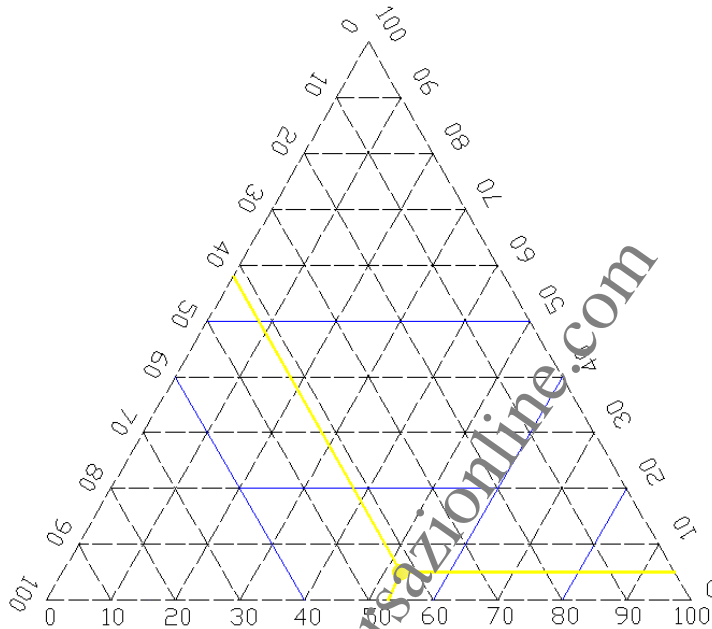
بر اساس جدول فوق، پیش بینی می شود در سال 1400، تعداد 219 نفر در بخش  
 کشاورزی، 2323 نفر در بخش صنعت و 1840 نفر در بخش خدمات اشتغال داشته باشند. همانگونه که همشخص است،  
 اعداد پدیدستآمد هبپتانسیل های اقتصادی بنک در بخشهای کشاورزی، صنعتی و خدمات سازگار می باشد.

## 2-1- جمع بندی و تبیین نقش اقتصادی شهر در سال افق (1400)

برای تبیین نقش اقتصادی شهر در سال افق، از روش اجرایی ژاکلین بوژوگارینه و ژرژشابو استفاده شده است.

نتایج به دست آمده از کاربرد روش مذکور به شرح دیاگرام ذیل می باشد.

تصویر 54-2: هرم اقتصادی شهر بنک در افق طرح (1400)



بر پایه مطالعات و استنتاج از بررسیهای وضع موجود و با استناد به دیاگرام فوق نتیجه زیر در خصوص نقش غالب اقتصادی شهر در سال افق قابل تصور است:

- با توجه به روند تغییرات سهم هر یک از بخشهای اقتصادی از اشتغال شهر و تمایل اقتصاد شهر به تغییر سهم از بخش کشاورزی به بخش صنعت و متعاقب آن خدمات، نقش غالب اقتصاد شهر در سال افق، بازرگانی ترسیم شده است که با واقعیات اقتصادی شهر سازگار بوده و چنین وجهی را می توان مبتنی بر شتاب گرفتن شهرنشینی و گسترش صنایع و به تبع آن خدمات در سالهای اخیر استنباط نمود.





## 2- احتمالات رشد و پیش بینی های جمعیت شهر در آینده

### 1-2- مبانی برآورد جمعیت شهر بنک

تحول جمعیت سکونتگاههای شهری به نحوه رشد طبیعی و میزان خالص مهاجرت آنها بستگی دارد. در رشد طبیعی تحلیل ساختار سنی جمعیت و برآورد شاخصه های حیاتی حایز اهمیت است و خالص مهاجرت به پتانسیل های اقتصادی، برنامه های ایجاد و استقرار فعالیتهای منطقه ای و تحول نقش اقتصادی شهر وابسته می باشد. مجموع این عوامل تعیین کننده رشد و تحول آتی جمعیت شهر خواهند بود و در پیش بینی جمعیت آینده می بایست به پیش بینی این اجزا و تحلیل سهم هر یک از آنها توجه داشت. در شهر بنک ویژگی های جمعیتی و اقتصادی شهری به شرح زیر می باشد.


- ظرفیت جمعیت پذیری شهر کنگان برای جذب مهاجرین منطقه و سهم کمتر شهر بنک از مهاجرین منطقه ای : استقرار شهرهای بنک و کنگان در مجاورت یکدیگر بر روی تحول جمعیت آنها موثر بوده است. بررسی روند تحول هر یک از این شهرها که به تفصیل در مطالعه منطقه در قسمت اول ارائه گردیده است، نشان می دهد که شهر کنگان بسیاری از مهاجرین منطقه را جذب نموده و سهم شهر بنک بسیار کمتر بوده است. در این رابطه عدم تکمیل ظرفیتهای کاربری زمین شهر کنگان و سطوح در حال توسعه آن موجب تداوم این روند در سالهای آتی خواهد گردید و بالطبع سهم و جایگاه بنک همچون گذشته چندان با تحول چشم گیری مواجه نخواهد گردید.

لازم بذکر است که در طرح ناحیه ای کنگان ظرفیت بالایی از افزایش جمعیت در نظر گرفته شده است، در این طرح جمعیت در شهر کنگان از تعداد 22 هزار نفر در سال پایه (سال 83)، حدودا 75 هزار نفر در سال افق طرح (سال 1400) پیش بینی گردیده است.

جدول شماره 1-3: میزان تحول سالیانه جمعیت شهرهای بندر کنگان و بنک

شهر	تعداد جمعیت (نفر)			نرخ رشد سالیانه (درصد)	
	1365	1375	1385	75 - 1365	85 - 1375
بندر کنگان	12298	17963	23921	3/86	2/91
بنک	5216	6874	8753	2/8	2/45

- در تحول جمعیت شهرستان، نسبت و سهم جمعیت شهر از منطقه به لحاظ مهاجرپذیری دارای اهمیت است. در این منطقه، سهم جمعیت شهر بنک از کل جمعیت شهرستان دارای افزایش اندکی بوده است که این افزایش در شهر مجاور بنک (شهر بندر کنگان) نیز وجود داشته است. در شهر بنک این افزایش با توجه به رشد منفی مهاجرت ناشی از تحول رشد طبیعی بوده است.

	137	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

جدول شماره 2-3: نسبت جمعیت شهرهای بندرکنگان و بنک از کل شهرستان

سال	1365	1375	1385
بندرکنگان	0/234	0/232	0/251
بنک	0/099	0/089	0/092

- روند رشد کاهشی تحول سالیانه جمعیت: در سالهای مورد بررسی نرخ رشد سالیانه جمعیت از سال 1345 تا سال پایه طرح در سال 1389 به جز دوره 65-1355 که رشد طبیعی افزایش چشمگیری مییابد، از روندی کاهشی برخوردار بوده است. در این دوره، در سالهای 1365 تا کنون تحول سالیانه جمعیت با شتاب کمتری کاهش یافته است، بطوریکه نرخ رشد سالیانه از میزان 2/8 درصد در دهه اول این دوره (75-1365) به 2/22 درصد در دوره چهار ساله اخیر (89-1385) رسیده است. بر این اساس در پیش بینی جمعیت شهر در سالهای آینده نمی توان نرخ رشد بیشتری بیش از آنچه در سالهای اخیر به وقوع پیوسته متصور گردید.

جدول شماره 3-3: تعداد و تحول جمعیت شهر بنک


سال	1345	1355	1365	1375	1385	1389
تعداد جمعیت (نفر)	1486	2567	5216	6874	8753	9557
نرخ رشد سالیانه (درصد)	5/62	7/25	2/8	2/45	2/22	

- تحول جمعیت شهر صرفاً از طریق رشد طبیعی: در شهر بنک عامل اصلی رشد و تحول جمعیت مربوط به رشد طبیعی است و سهم مهاجرت در آن بسیار اندک بوده است. بررسی خالص مهاجرت در این شهر در سالهای اخیر منفی گردیده است. البته ذکر این نکته مفید است که ورود و خروج مهاجرین تقریباً برابر و رشد و تحول جمعیت در سالهای مذکور نزدیک به صفر بوده است.

جدول شماره 4-3: نرخ رشد و خالص مهاجرت جمعیت در شهر بنک

دوره	1365 - 75	1375 - 85	1385 - 89
خالص مهاجرت (نفر)	+16	+580	-26
نرخ رشد سالیانه مهاجرت (درصد)	0/03	0/67	-0/07


- ظرفیت اشتغال زایی نسبتاً اندک شهر بنک: در حال حاضر تامین اشتغال ساکنین شهر بنک در فعالیتهای مختلف به طور عمده متکی بر فعالیتهای منطقه ای بوده است. در این شهر مهاجرت افراد سرپرست خانوار به صورت انفرادی برای اشتغال در مراکز شهرستان نظیر عسلویه و نخل تقی وجود دارد. یکی از مبانی تحول جمعیت اتکای رشد و تحول بر توسعه فعالیت و اشتغال می باشد، بر این اساس با توجه به عدم تعریف فعالیت های صنعتی و یا خدماتی در شهر بنک و تمایل عمده فعالیت به

	138	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

استقرار در مراکز اصلی شهرستان نظیر کنگان نمی توان افزایش جمعیت زیادی برای شهر پیش بینی نمود.

در مجموع می توان بیان نمود که در سالهای گذشته افزایش رشد طبیعی تا حدی سهم جمعیت شهر را در منطقه افزایش داده است اما مهاجرت رشدی منفی داشته است. در سالهای آتی نیز می توان انتظار داشت که مهاجرت نقش کمتری در تحول جمعیت داشته باشد و شهر به طور عمده با اتکای بر رشد طبیعی تحول یابد. در سطح منطقه نیز اجرای پروژه های ملی و منطقه ای تاثیر خود را بر سکونت در شهرهای نخل تقی و عسلویه در درجه اول و در درجه دوم بر شهر کنگان خواهند گذارد و تاثیر آنها بر شهر بنک صرفاً بر روی نگه داشت جمعیت خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

	139	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

## 2-2- گزینه های برآورد جمعیت شهر

### گزینه اول : پیش بینی طرح ناحیه ای کنگان


طرحهای ناحیه ای دربرگیرنده مطالعاتی نظیر کلیت برنامه‌های استقرار فعالیت و خدمات در سطح ناحیه، تنظیم شبکه شهری، تحلیل جریانها و حرکات جمعیتی موجود و نظام عملکردی سکونتگاهی است، نگرش کلی نگر اینگونه طرحها زمینه مناسبی را برای پیش‌بینی اقتصادی، کالبدی و خدماتی سکونتگاهها در محیط منطقه‌ای که در آن استقرار یافته‌اند، فراهم می‌آورد. در طرح توسعه و عمران ناحیه کنگان، شهر بنک در سطح بندی مراکز شهری و تقسیمات منطقه ای به عنوان مرکز مجموعه پیشنهاد گردیده است. در این طرح فرض گردیده با استقرار فعالیتهای مختلف وابسته به بخش نفت و گاز مهاجرین زیادی در منطقه و شهر ساکن خواهند گردید و تحول جمعیتی سالهای افق طرح بسیار بالا خواهد بود. بر مبنای برآوردهای طرح ناحیه‌ای تعداد جمعیت شهر بنک در طی سالهای 1383-1400 به جمعیتی برابر با 25 هزار نفر خواهد رسید و نرخ رشد سالیانه جمعیت در طی 17 سال مورد برآورد حدود 6/37 درصد است. در این خصوص بررسی روند رشد جمعیت در 6 سال اول اجرای طرح ناحیه‌ای، طی سالهای 89-1383 نرخ رشد جمعیت برابر با 2/68 درصد بوده است که تفاوت معناداری را با برآورد طرح ناحیه ای نشان می‌دهد.<sup>1</sup> در این رابطه چنانچه در فرض دیگری، نرخ رشد طرح ناحیه ای را جهت پیش بینی جمعیت شهر بنک مورد استفاده قرار دهیم این شهر در سال 1400 دارای جمعیتی حدود 18847 نفر خواهد بود. لازم بذکر است که در طرح ناحیه‌ای کنگان پیش‌بینی جمعیت ناحیه و شهرهای آن بر مبنای مستندات برنامه‌ریزی توسعه فعالیتهای بخش نفت و گاز بوده است. در صفحه بعد برآوردهای حجم جمعیت و اشتغال سالهای افق طرح آورده شده است.

جدول شماره 5-3: پیش بینی جمعیت منطقه کنگان و جم بر مبنای مطالعات آمایش حوزه گاز پارس جنوبی

گزینه های برآورد	جمعیت پایه		پیش‌بینی جمعیت سال افق (1400)	نرخ رشد سالیانه سال پایه تا سال افق
	تعداد	سال		
بدون در نظر گرفتن اثرات پروژه پارس جنوبی	100767	81	155430	2/3 درصد
با در نظر گرفتن اثرات پروژه پارس جنوبی	100767	81	261000	5 درصد

ماخذ : مهندسین مشاور مآب، طرح ناحیه‌ای کنگان، 1384

<sup>1</sup> - بر مبنای برآورد جمعیت شهر بنک در سال پایه (سال 1383) حدود 8340 نفر بوده است که در سال 1389 بنا بر اطلاعات اخذ شده از شبکه بهداشت و درمان شهرستان به 9775 نفر رسیده است.

	140	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

جدول شماره 6-3: برآورد تعداد شاغلین ناحیه کنگان در افق طرح (سال 1400)

توضیحات			ماخذ اطلاعات
30000 نفر			شرکت منطقه ویژه اقتصادی-انرژی پارس-1383
شاغلین صنعتی			
افق طرح (1400)			
30000 نفر			مطالعات آمایش حوزه نفوذ مستقیم منطقه گازی پارس جنوبی (گنو) -1400
شاغلین خدماتی			
20000 نفر			زمان حال (1383)
نام زیربخش اقتصادی	شهرستان کنگان	شهرستان دیر	ناحیه کنگان (بدون شهرستان دشتی)
کشاورزی و ماهیگیری	25	29	54
نفت خام و گاز طبیعی (استخراج)	479	57	536
سایر معادن	10	0	10
صنایع غذایی	0	0	0
صنایع چوب و کاغذ	5	2	7
صنایع کانی غیرفلزی	1	1	2
صنایع نساجی و چرم	1	0	1
صنایع پتروشیمی، شیمیایی و دارویی	85988	558	86546
صنایع فلزات اساسی آهنی و غیرآهنی	1	0	1
صنایع ماشین آلات و تجهیزات	0	1	1
تامین آب، برق و گاز طبیعی	13051	2826	15877
ساختمان	10	2	12
خدمات بازرگانی	17	9	26
خدمات حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	87	32	119
خدمات موسسات مالی، بانک و بیمه	7	4	11
سایر خدمات	23	13	36
جمع	99707	3536	103243


ماخذ: مهندسین مشاور مآب، طرح ناحیه‌ای کنگان، 1384.

### گزینه دوم: برآورد طرح هادی شهر

طرح هادی شهر بنک توسط مهندسین مشاور مآب در سال 1385 تهیه شده است. در این طرح، افق تهیه طرح هادی سال 1393 بوده است و برای برآورد جمعیت گزینه تعداد جمعیت شهر به میزان 25 هزار نفر در سال 1393 مبنای برنامه ریزی قرار گرفته است. لازم بذکر است که تعداد جمعیت 25 هزار از برآوردهای طرح ناحیه ای است که با در افق کمتر و نرخ رشد بالاتری برای شهر بنک در نظر گرفته شده است. بر مبنای این گزینه طی دوره دهساله برنامه ریزی، نرخ رشد پیشنهادی تحول جمعیت با در نظر گرفتن جمعیت پایه طرح هادی<sup>1</sup> حدود 8/96 درصد پیش‌بینی گردیده است.

در طرح هادی شهر بنک، پایه برآورد جمعیت موجود در طرح هادی دارای خطا می باشد. در این طرح جمعیت شهر بنک در سالهای 1375 و 1383 به ترتیب برابر با 8746 نفر و 10600 نفر در نظر گرفته شده است که بنابر سرشماری رسمی کشور در سالهای 1375 و 1385 شهر بنک به ترتیب

<sup>1</sup> - در طرح هادی جمعیت پایه شهر در سال 1385 حدود 10600 نفر برآورد گردیده است.

	141	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

دارای جمعیتی برابر با 6874 و 8753 نفر بوده است. بر این اساس، پایه جمعیتی طرح مذکور که مبنای برآورد جمعیت قرار گرفته پیش بینی جمعیت را با خطا مواجه نموده است. همچنین در 4 ساله اخیر اجرای طرح هادی نرخ رشد به وقوع پیوسته به میزان 2/22 درصد بوده است که بسیار کمتر از نرخ رشد پیشنهادی طرح هادی می باشد.

### گزینه سوم : ظرفیت جمعیت پذیری شهر

افزایش جمعیت بنابر ظرفیت پذیرش جمعیت از طریق تکمیل اراضی خالی و تفکیک شده روش دیگری است که حداکثر میزان رشد و تحول آتی را نشان می دهد. در این رابطه تعداد قطعات تفکیکی صرفا مسکونی در شهر بنک حدود 1946 قطعه بوده است که در صورت تکمیل تمامی اراضی تفکیک شده جمعیت شهر از 9557 نفر در سال 1389 به تعداد 17806 نفر در سال 1400 افزایش مییابد. در این دوره نرخ رشد حدود 5/82 درصد می باشد.

### گزینه چهارم : نسبت ناحیه (سهام بنک از شهرستان کنگان)

در این روش نسبت ناحیه مطالعه با ناحیه الگو مقایسه می شود که خود بخشی از آن است. در روش نسبت ناحیه، فرض بر آنست که نسبت جمعیت ناحیه مطالعه از کل منطقه از روندی مشخص تبعیت می کند. شهر بنک یکی از شهرهای شهرستان کنگان است که تحت تاثیر نیروهای اجتماعی، اقتصادی و نظام برنامه ریزی منطقه ای کلان شهرستان بوده است. در این منطقه روند و نحوه توزیع مهاجرین در سطح سکونتگاههای شهری و روستایی منطقه با توجه به تمرکز فعالیتهای جدید در بخش هایی از منطقه بوده است. با توجه به آنکه شهر بنک جزئی از منطقه شهرستان کنگان محسوب می گردد نظام تحول جمعیت در آن نیز هماهنگ با کلیت منطقه ای به وقوع خواهد پیوست.

بر مبنای روش نسبت ناحیه، در سال 1400 جمعیت شهرستان کنگان به 128563 نفر خواهد رسید، در این سال نسبت جمعیت بنک حدود 9/31 درصد پیش بینی گردیده است که بر این اساس تعداد جمعیت شهر به 11965 نفر افزایش می یابد. در این دوره یازده ساله نرخ رشد سالیانه جمعیت به میزان 2/06 درصد خواهد بود.

جدول شماره 7-3: برآورد جمعیت شهری شهرستان کنگان با استفاده از روش رگرسیون خطی \*

سال	1365	1375	1385	1390	1395	1400
تعداد جمعیت شهری (نفر)	59206	78318	95349	107175	117869	128563
رشد سالیانه (درصد)	2/84	1/99	2/37	1/92	1/75	



جدول شماره 8-3: برآورد جمعیت شهر بنک با استفاده از روش نسبت ناحیه

سال	1365	1375	1385	1390	1395	1400
تعداد جمعیت شهر بنک (نفر)	5216	6874	8781	9865	10917	11965
سهم جمعیت شهر از منطقه (درصد)	8/81	8/78	9/21	9/2	9/26	9/31
رشد سالیانه جمعیت (درصد)	2/8	2/48	2/35	2/05	1/85	

### گزینه پنجم: پیش‌بینی بر مبنای روش رگرسیون خطی

در روش رگرسیون خطی بر مبنای مدل پیش‌بینی، رابطه خطی بین تحول جمعیت و زمان، مبنای برآورد جمعیت در سالهای آتی قرار گرفته است. در این خصوص اینگونه فرض می‌شود که تحولات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در یک منطقه و شهر از روابطه ای خطی آماری پیروی نموده که در میزان نرخ رشد جمعیت خود را منعکس نموده است و این به آن معناست که شرایط اجتماعی تحت تاثیر روندی خاص متحول می‌شوند و این روند را می‌توان بر مبنای آنچه که در گذشته به وقوع پیوسته، پیش‌بینی نمود. بنابراین چنانچه بر مبنای کاهش یا افزایش جمعیت در یک مقطع زمانی نسبتاً بلند مدت، تعداد جمعیت شهر در افق طرح برآورد شود به معنای آنستکه که مجموعه عوامل و اجزای موثر در تحول مورد برآورد قرار گرفته است.

ساختار مدل به شرح زیر است:

$$y=a+bx_i$$

در اینجا:

y: تعداد جمعیت

x<sub>i</sub>: سال

a و b: پامترهای آماری

جدول شماره 9-3: برآورد پارامترهای مدل رگرسیون خطی در پیش‌بینی جمعیت شهر بنک

سال	X	Y	XY	X <sup>2</sup>	Y <sup>2</sup>
1365	1	5216	5216	1	27206656
1375	2	6874	13748	4	47251876
1385	3	8781	26343	9	77105961
1389	3/4	9557	32494	12	91336249
جمع	9/4	30428	77801	26	242900742

$$a = 3343/8$$

$$b = 1814$$

$$1400 \text{ جمعیت سال} = 3343/8 + 1814 * 4/5 = 11507$$

حاصل این برآورد پیش‌بینی جمعیت شهر حدود 11507 نفر می‌باشد که با نرخ رشد سالیانه‌ای برابر با 1/7 درصد متحول خواهد گردید.

جدول شماره 10-3: برآورد جمعیت شهر بنک با استفاده از روش رگرسیون خطی

سال	1385	1390	1395	1400
تعداد جمعیت (نفر)	8781	9693	10600	11507
میزان رشد سالیانه (درصد)	2		1/81	1/66
	1/82			


### گزینه ششم: پیش‌بینی بر مبنای نرم افزار Spectrum

در این روش نحوه توزیع جمعیت بر حسب سن و جنس، نرخ باروری کل، میزان مرگ و میر و میزان مهاجرت‌های وارده بر پیش‌بینی جمعیت موثر می‌باشند. بر اساس بررسی‌های صورت گرفته در شهر بنک در حال حاضر نرخ باروری کل (TFR) برابر با 2/15 نفر بطور متوسط برای هر زن می‌باشد. این شاخص جمعیتی با توجه به تحولات جمعیتی که از دهه 60 به بعد تحت عنوان سیاست‌های کنترال مولید در کشور از جمله شهرها بطور جدی از سری خانواده‌ها و دست‌اندرکاران مسئول در این امر پیگیری و اجرا می‌شود و همچنین تاثیرات تحولات اقتصادی در روند تغییرات TFR رو به کاهش خواهد نهاد، بر این اساس نرخ باروری کل بنک در سال 1400، حدود 2/05 نفر پیش‌بینی شده است.

میزان‌های مرگ و میر نیز با توجه به افزایش و بهبود سطح بهداشت و سلامت عمومی، روند کاهش خود را ادامه خواهد داد. در نتیجه امید به زندگی که در سال 1389 در شهر بنک 73 سال است با توجه به پیش‌بینی‌های مطالعات اقتصادی و اجتماعی در سال افق طرح (1400) به 74 سال خواهد رسید.

در خصوص فرض مهاجرت و سهمی که می‌تواند در افزایش یا کاهش جمعیت آینده شهر بنک داشته باشد، مطالعات و بررسی‌ها نشان می‌دهند که سهم مهاجرت در تحول عمومی جمعیت افزایش خواهد یافت اما نسبت آن از رشد طبیعی جمعیت بسیار کمتر خواهد بود.

در این روش نرخ رشد جمعیت پیشنهادی معادل 2/07 درصد تا سال 1400 در نظر گرفته شده

	144	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر



است که برابر با 1/87 درصد از آن متاثر از رشد طبیعی و معادل با 0/2 درصد متاثر از تحولات اقتصادی و سکونتی تحت عنوان مهاجرت خالص می باشد. بنابراین با پذیرش نرخ رشد سالانه ای حدود 2/07 درصد، جمعیت شهر بنک تا سال 1400، به تعداد 11972 نفر خواهد رسید.

جدول شماره 11-3: برآورد جمعیت شهر بنک با استفاده از روش اسپکترام

سال	1389	1390	1395	1400
تعداد جمعیت (نفر)	9557	9777	10916	11972
میزان رشد سالیانه (درصد)	2/3	2/23	1/86	2/07

www.shahrsazionline.com

### 3-2- ارزیابی گزینه‌های پیش‌بینی و انتخاب گزینه مطلوب

گزینه‌های پیش‌بینی جمعیت شهر بنک نشان می‌دهد که حداقل تعداد جمعیت این شهر در طی 11 سال آینده برابر با 1950 نفر و حداکثر جمعیت آن معادل با 15443 نفر است، تفاوت این گزینه‌ها برابر با 13493 نفر است. در خصوص نرخ‌های رشد پیشنهادی باید توجه داشت که از سال 1385 تا انتهای سال 1389 نرخ رشد به وقوع پیوسته حدود 2/22 درصد است و جمعیت شهر صرفاً از طریق رشد طبیعی جمعیت افزایش یافته است.

بررسی گزینه‌های برآورد جمعیت نشان می‌دهد که نرخ رشد پیشنهادی طرح‌های ناحیه‌ای کنگان و هادی شهری با وضعیت موجود شهرها تطبیق ندارد بطوریکه در دوره اجرای این طرح‌ها تا کنون نیز محقق نشده است. مضاف بر این در صورت بارگذاری فعالیت در منطقه با توجه به بررسی‌های انجام شده در مطالعات منطقه‌ای گرایش عمده سکونت به شهرهای عسلویه و نخل تقی و یا شهرهای جدید منطقه خواهد بود در مرحله دوم شهر کنگان که دارای ظرفیتهای خالی زیادی برای توسعه بوده و در سالهای گذشته نیز جاذب جمعیت مهاجر بوده است سهم عمده‌ای از افزایش جمعیت را به خود اختصاص خواهد داد و برآورد می‌شود که عمده افزایش شهر بنک همانند دوره چهارساله اخیر بیشتر از طریق رشد طبیعی به وقوع بپیوندد. بنابراین این گزینه به عنوان گزینه‌های مطلوب ارزیابی نمی‌شوند.

در گزینه سوم بر مبنای تعداد قطعات تفکیکی زمین، جمعیت شهر برآورد شده است. در این گزینه به عوامل درونی (نظیر ساختار سنی) و برون‌ی (مهاجرت) موثر بر تحول جمعیت توجه نشده است. تفکیک زمین با مقولات اقتصادی زمین نیز مرتبط است و در برخی از شهرها تا مدت‌های مدیدی این اراضی مورد ساخت و ساز قرار نمی‌گیرند. بر این اساس این گزینه نیز به عنوان گزینه مطلوب پذیرفته نمی‌شود.

در گزینه پنجم نرخ رشدی پیشنهادی برای تحول جمعیت کمتر از سایر گزینه‌ها است و در آن فرض گردیده است که شهر در ادوار آتی مهاجرفرست خواهد شد. این گزینه نیز به دلیل آنکه به پتانسیل‌های اقتصادی منطقه توجه نشده و برای برآورد جمعیت مناسب نمی‌باشد.

جمعیت شهر بنک در گزینه‌های چهارم بر مبنای سهم جمعیت شهر بنک از شهرستان و در گزینه پنجم بر مبنای روش اسپکترا برآورد شده است. نتایج حاصل از برآورد این روش با اندک تفاوت ناچیزی، یکسان می‌باشند. در این گزینه‌ها به نظام پخشایش جمعیت در منطقه، ویژگی‌های دورنی جمعیت، روند و توزیع مهاجرت توجه شده است و نسبت به گزینه‌های دیگر برآورد آنها با ویژگی‌های و ساختار موجود منطقه و شهر انطباق دارد. در بین این گزینه‌ها با توجه به آنکه در روش اسپکترا



جمعیت افق طرح بر مبنای توزیع سنی جمعیت، نسبت جنسی، رشد طبیعی و نسبت ورود مهاجرین پیش‌بینی گردیده است این گزینه به عنوان گزینه نهایی ارزیابی می‌گردد.

جدول شماره 12-3: گزینه‌های پیش‌بینی جمعیت شهر بنک در افق طرح (سال 1400) جمعیت موجود: 9557 نفر

گزینه	روش پیش‌بینی	نرخ رشد پیشنهادی (درصد)	تعداد اضافه جمعیت (نفر)	تعداد کل جمعیت در سال 1400
اول	پیش‌بینی طرح ناحیه ای کنگان	9/14	15443	25000
دوم	برآورد طرح هادی شهر	9/14	15443	25000
سوم	ظرفیت جمعیت پذیری شهر	5/82	8249	17806
چهارم	نسبت ناحیه (سهم بنک از شهرستان کنگان)	2/06	2408	11965
پنجم	پیش‌بینی بر مبنای روش رگرسیون خطی	1/7	1950	11507
ششم	نرم افزار برآورد جمعیت اسپکترام	2/07	2415	11972

www.shahrsazionline.com

#### 4-2- پیش‌بینی ویژگی‌های جمعیتی شهر بنک بر مبنای روش Spectrum

با توجه به نتایج برآوردهای جمعیتی انجام شده در محیط نرم افزاری Spectrum، جمعیت بنک در سال 1400 به تعداد 11972 نفر خواهد رسید و در مدت یازده ساله آینده تعداد 2415 نفر به جمعیت بنک افزوده خواهد شد. از این رو در صورت تحقق این امر انتظار شکل‌گیری رشد جمعیتی معادل با 2/07 درصد را تا افق طرح در بنک شاهد خواهیم بود. مقایسه میزان رشد جمعیت تا سال افق طرح با دوره پنجساله اخیر تفاوت 0/15 درصدی را نشان می‌دهد که این تفاوت به کاهش میزان رشد طبیعی در سالهای آتی بازمی‌گردد. در دوره پیش‌بینی جمعیت، شهر بنک به عنوان یک شهر مهاجرپذیر عملکرد خواهد داشت و عمده مهاجرین آنرا مهاجرتهای وارده به منطقه با هدف جستجوی کار تشکیل خواهد داد.

جدول شماره 13-3: مقایسه میزان رشد جمعیت بنک تا افق طرح 1389-1400

سال	جمعیت (نفر)	دوره	میزان رشد سالانه (درصد)
1389	9557	1389-95	2/24
1395	10916	1395-1400	1/86
1400	11972	1389-1400	2/07

نتایج محاسبات صورت گرفته از ترکیب سنی و جنسی بنک در سال افق طرح نشان می‌دهد که حدود 24/4 درصد از کل جمعیت در سال افق طرح در گروه سنی زیر 15 سال قرار خواهند داشت. مقایسه افراد واقع در سن زیر 15 سال در سال 1400 و سال پایه (1389) بیانگر افزایش اندک (2/3 درصد) در سال افق طرح نسبت به سال پایه است. در واقع ارقام فوق نشان می‌دهد مهاجرپذیری شهر در سالهای آتی سبب افزایش اندک نسبت گروههای سنی جوان خواهد گردید.

در گروه سنی کار و فعالیت اقتصادی در گروه سنی 64-15 ساله سهم افراد واقع در این سنین تا اندازه‌ای کاهش یافته است. این شرایط بیشتر متأثر از افزایش گروه کمتر از 15 سال می‌باشد، همچنین مهاجرت درونی خانوارهای جوان این نسبت را کاهش خواهد داد.

در گروه سنی آخر تغییراتی هر چند اندک را در آینده شاهد خواهیم بود، از علل مهم آن می‌توان به پایین بودن سطح بهداشت، درمان و تامین اجتماعی سالمندان بنک و از سویی دیگر تمایل آنها به مهاجرت از شهر با هدف بهبود شرایط سکونت خود اشاره نمود.

نتیجه‌ای که از ساختار ترکیب سنی جمعیت در سال 1400 در بنک می‌توان ارائه داد اینست که الگوی جمعیتی این شهر تا سال افق طرح از نوع جمعیت در حال گذار خواهد بود. در این شهر نحوه توزیع سنی زنان در سنین باروری، مهاجرپذیری خانواری شهر و مهاجرت درونی خانوارهای جوان، ساختار سنی شهر را تقریباً در یک

حالت ثبات نسبی قرار داده است.

جدول شماره 14-3: مقایسه توزیع جمعیت برحسب گروه های عمده سنی در سال های 1389 و 1400

سال 1400			سال 1389			
65 ساله و بیشتر	15 - 64	0-14	65 ساله و بیشتر	15 - 64	0-14	جنس
4/2	65/7	30/1	3/7	69/8	26/5	مرد
4/8	67/3	28	3/3	69/7	27	زن
4/5	66/5	29	3/5	69/7	26/7	مردوزن

جدول شماره 16-3: توزیع جمعیت برحسب سن و جنس - سال

1400

مردوزن	زن	مرد	گروه سنی
1,121	546	575	0-4 ساله
1,235	601	634	5-9 ساله
1,121	541	580	10-14 ساله
880	419	460	15-19 ساله
694	400	294	20-24 ساله
1,043	532	511	25-29 ساله
1,358	695	663	30-34 ساله
1,192	629	563	35-39 ساله
916	451	465	40-44 ساله
645	317	328	45-49 ساله
551	264	287	50-54 ساله
360	173	187	55-59 ساله
323	177	146	60-64 ساله
237	133	105	65-69 ساله
145	76	69	70-74 ساله
80	42	39	75-79 ساله
71	36	35	80 و بیشتر
11,972	6,031	5,941	جمع

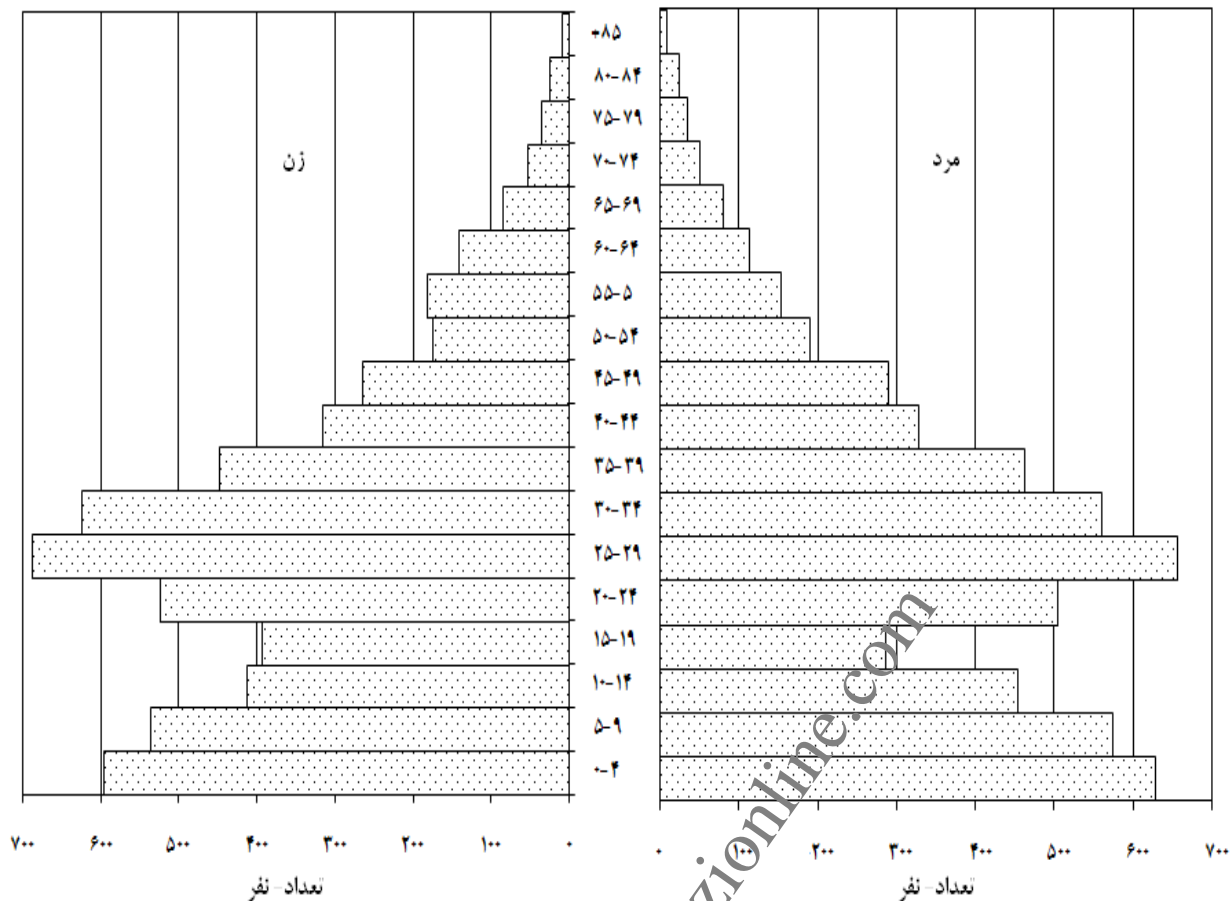
جدول شماره 15-3: توزیع جمعیت برحسب سن و جنس -

سال 1395

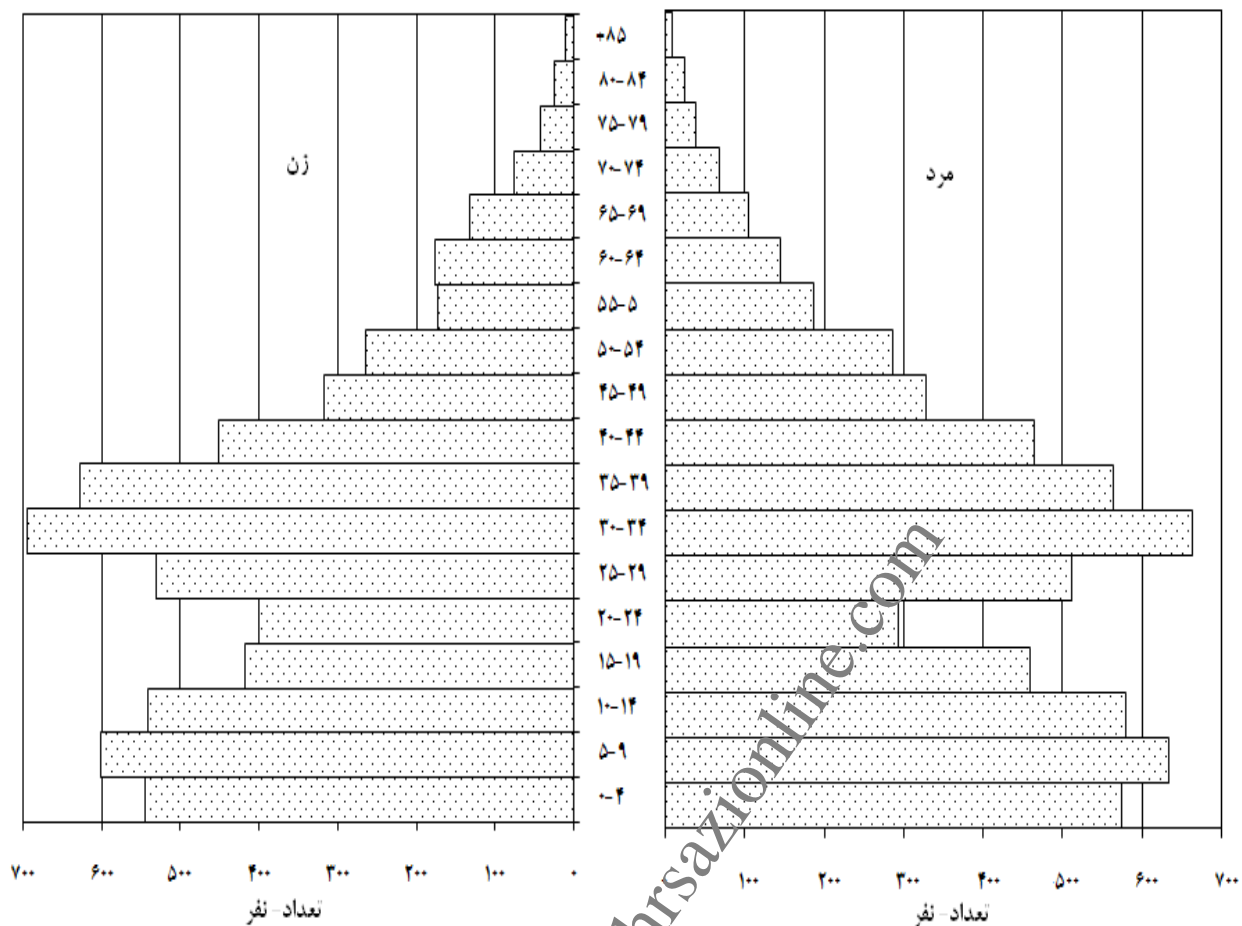
مردوزن	زن	مرد	گروه سنی
1,224	596	628	0-4 ساله
1,111	536	575	5-9 ساله
868	413	454	10-14 ساله
679	393	286	15-19 ساله
1,028	524	504	20-24 ساله
1,346	689	657	25-29 ساله
1,185	625	560	30-34 ساله
912	449	463	35-39 ساله
643	316	328	40-44 ساله
555	265	290	45-49 ساله
365	174	191	50-54 ساله
336	182	154	55-59 ساله
255	141	115	60-64 ساله
166	85	81	65-69 ساله
104	53	51	70-74 ساله
72	35	36	75-79 ساله
66	32	35	80 و بیشتر
10,916	5,508	5,408	جمع



نمودار شماره 31-2: توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر بنک در سال 1395



نمودار شماره 2-32: توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر بنک در سال 1400



### 3- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر بنک

به منظور دستیابی به الگوی بهینه کاربری زمین و توسعه شهر، تدوین الگوی توسعه و به عبارتی ساختار اصلی شهر مهمترین گام در برنامه ریزی کالبدی به شمار می رود. در این راستا مراحل ذیل در یک چارچوب استراتژیک پرداخته شد:

#### 1-3- تدوین فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین

الگوی برنامه ریزی پیشنهادی در رابطه با شهر و حریم در بر گیرنده آن، اساس برنامه ریزی فیزیکی را تشکیل می دهد که به تفصیل در این طرح بدان پرداخته می شود. به منظور رسیدن به الگوی بهینه می بایست برآیند کلیه عوامل موثر بر توسعه شهر مورد مطالعه قرار گیرد تا استراتژیهای اصلی توسعه کالبدی شناخته شوند. بدین منظور مراحل ذیل طییک فرآیند مارپیچ طی شد:

**در مرحله اول:** از طریق تحلیل SWOT اثرات کلیه عوامل موثر بر توسعه در یک رویکرد سیستمی تشخیص داده شد تا از این طریق بتوان استراتژیهای اصلی حاکم بر توسعه شهر را در جهت دستیابی به الگویی پایدار تشخیص داد. در ادامه نظام تقسیمات کالبدی به عنوان اولین مرحله در برنامه ریزی فیزیکی در سطح شهر بنک با توجه به اصل پراکنش بهینه خدمات و دسترسی عادلانه پیشنهاد گردیده، سپس پتانسیل های توسعه بالقوه در هر ناحیه به تفکیک اولویت های توسعه محاسبه شده و ظرفیت جمعیت پذیری متناسب با پراکنش پتانسیل های توسعه در هر ناحیه پیشنهاد گردیده است.

**در مرحله دوم:** تاثیر حقوق مکتسبه که شامل انحصاری تفکیکی، مصوبات تغییر کاربری و توافقات مدیریت شهری با بزرگ مالکین بر مبنای طرح مصوب گذشته می باشد، بر ساختار طرح پیشنهادی و الگوی توسعه مورد بررسی قرار گرفت. در این راستا بطور موازیمیزان کمبود خدمات با توجه به استانداردهای موجود، سطح سرویس خدمات (پراکنش فضایی خدمات محلی، ناحیه ای و شهری) محاسبه شده و در نهایت برآیند اثر نوع و میزان کمبود خدمات و اثر حقوق مکتسبه بر الگوی توسعه با رویکردی برآمده از ارزیابی هزینه - فایده شهروندان و مدیریت شهری مد نظر قرار گرفت.

**در گام سوم:** در ادامه به منظور تعیین موقعیت مراکز پیشنهادی و تحلیل مناسبت اراضی پتانسیل بالقوه، تحلیل های فضایی و مکانی بر مبنای روش Gap Analysis صورت پذیرفته است و متناسب با تحلیل های فوق و معیارهای ساخت اصلی شهر و الگوی توسعه، استخوانبندی پیشنهادی شهر (شامل مراکز پیشنهادی، شریانهای اصلی و پهنه های کلان فعالیت) تعیین شده است. به موازات





این روند شبکه ارتباطی شهر در یک مقیاس تفصیلی تر متناسب با معیارهایی که در گزارش به تفصیل به آن پرداخته شده و بر اساس الگو و استخوانبندی اصلی شهر پیشنهاد گردیده است.


**در گام چهارم:** جانمایی کاربری ها بر مبنای الگوی مصوب و اصول مکانیابی هر کاربری با ملحوظ داشتن معیارهایی از جمله ماتریس سازگاری و ناسازگاری فعالیت های مختلف و بر مبنای شدت ارتباطات متقابل بین فعالیت های مختلف و وابستگی آنها از نظر اقتصادی و نیز در جهت ارتقاء تحقق پذیری طرح پیشنهاد گردید. لازم به ذکر است که مکانیابی کاربری ها و معابر پیشنهادی به موازات هم و طبق یک فرآیند تعاملی و رفت و برگشتی صورت پذیرفت.

در آخر پس از جانمایی کاربری های پیش بینی شده، نظام کنترل برنامه ریزی در سه راستا؛ یکی کنترل نیازسنجی با میزان مساحت پیشنهادی بر روی زمین (نظام عرضه و تقاضا) و کنترل کاربری پیشنهادی با الگو و اهداف تعیین شده (نظام استراتژیک) و نیز در مقایسه با مصوبات و بخش نامه های قانونی و ضابطه ای (ضوابط و مقررات عام و خاص) انجام گرفت که در صورت عدم انطباق مورد بازخورد قرار گرفت.

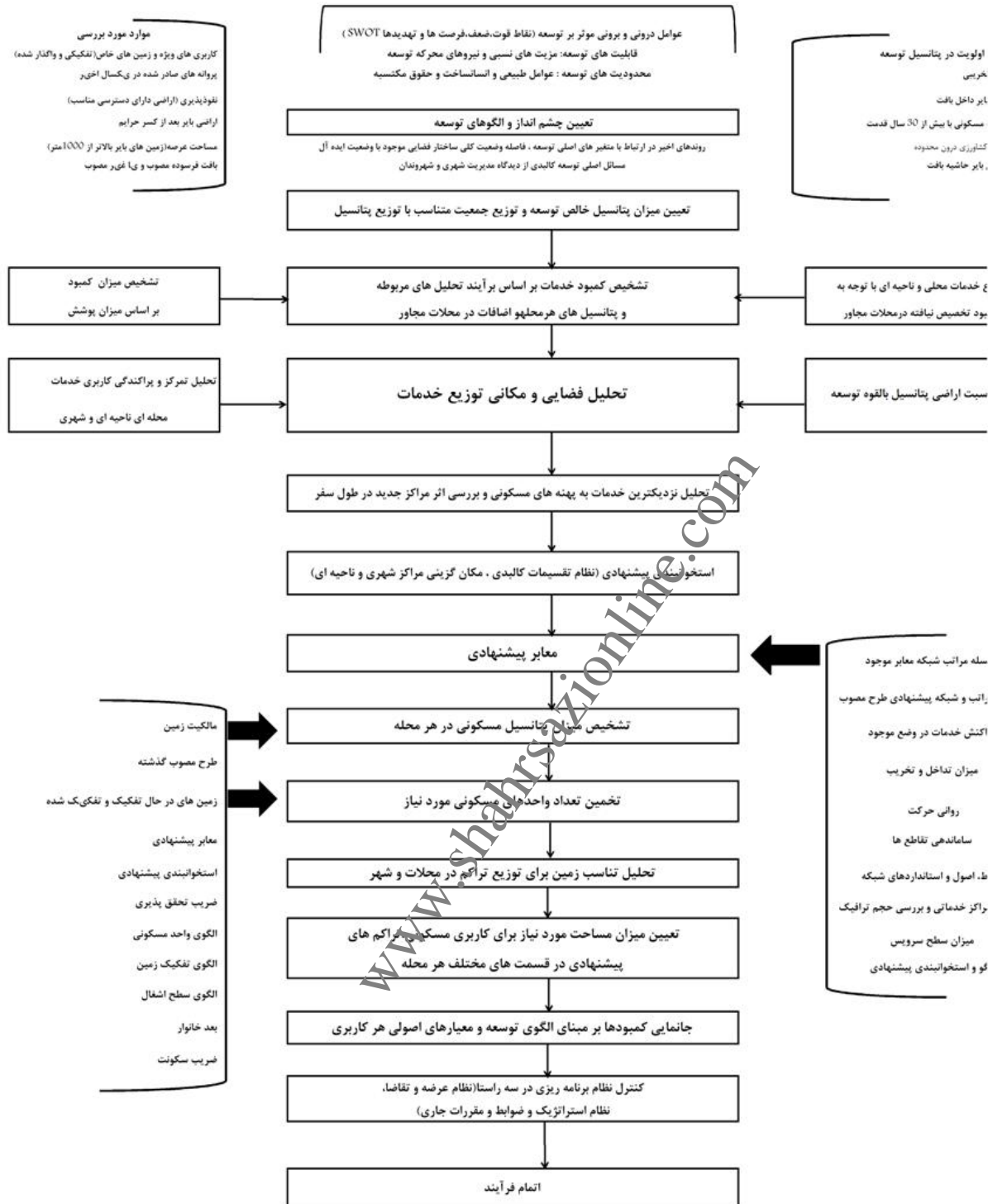
در مجموع فرآیند تجزیه و تحلیل طرح جامع و تفصیلی شهر بنک، خدمات و پراکنش آن، انسجام فضایی و ارتباطات فضایی (نظام سلسله مراتبی شبکه ارتباطی) در اوایت قرار داشته و سکونت و تراکم ساختمانی متناسب با پراکنش خدمات پیشنهادی و استخوانبندی و شبکه ارتباطی پیشنهادی، مدنظر قرار گرفته است.

یکی از نخستین الزامات نیازسنجی کاربری ها در شهر بررسی و نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی است تا از این طریق نظام پیشنهادات و برآورد کمبودها متناسب با سازمان فضایی شهر منطبق گردد. بنابراین در جهت فرآیند تجزیه و تحلیل و نظام پیشنهادی شهر بنک، در این مرحله نظام تقسیمات کالبدی پیشنهاد می گردد.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لازم به ذکر است که نظام تقسیمات کالبدی در طول فرآیند برنامه ریزی با توجه به شبکه ارتباطی پیشنهادی و استخوانبندی پیشنهادی مورد بازبینی قرار گرفته است (Feedback)

	153	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
---	-----	----------------------------------	------------------------------------

نمودار شماره 33 - 2: فرآیند تجزیه و تحلیل و پیشنهاد



## 2-3- نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی

اولین گام در برنامه ریزی کاربری زمین بررسی و پیشنهاد نظام تقسیمات کالبدی است. برپایه نواحی مطالعاتی و پس از مطالعه تقسیمات کالبدی طرح مصوب گذشته و بررسی عوامل در نظر گرفته شده در طرح فوق، مطالعات وضع موجود مورد بررسی قرار گرفته است. عوامل متعددی بر سلسله مراتب تقسیمات کالبدی موثرند، برخی از این عوامل در وضعیت موجود حضور دارند و تداوم حضور این عوامل در طول زمان منشا شکل گیری بافت و ریخت شناسی آن است. برخی دیگر از عوامل از ایده آل ها و اصول برنامه ریزی سرچشمه می گیرند که بایستی در نظام تقسیمات کالبدی وضعیت موجود دخالت داده شوند.

نظام تقسیمات کالبدی شهر بنک با توجه به ظرفیت جمعیت پذیری شامل دوناحیه و دو محله می باشد که ویژگی های اصلی آن نشان داده شده است. معابر اصلی، گره های اصلی، حوزه های فعالیت کلان، نقاط و نشانه های شاخص، بناهای مهم و سطح مقیاس فعالیت ها و عملکردهای اصلی شهر در تعیین نظام تقسیمات کالبدی مد نظر قرار گرفت. از طرفی با توجه به فشردگی بافت در نواحی متشکله بالاخص در ناحیه یک برنامه ریزی (ناحیه قدیمی شهر) و عدم تفکیک برجسته محلات عرفی از یکدیگر و نیز کمبود اراضی پتانسیل در درون محلات و خرد بودن این اراضی این استراتژی در نظر گرفته شد که خدمات محلی و ساختار مراکز در این مقیاس از یک وضعیت مشترک بین محله ای در نظام کاربری زمین استفاده شود. گفتنی است بالحاظ بررسی نظام پیشنهادات طرح قبلی و بررسی تحقق پذیری آن نظام تقسیمات با نظام طرح هادی مصوب انطباق دارد.

بر اساس برآیند شاخص های زیر نظام تقسیمات کالبدی شهر بنک شامل دوناحیه و دو محله می باشد گفتنی است به دلیل توزیع پراکنده خدمات محله ای و نیز عدم وجود تمرکز در نظام خدماتی موجود و نیز ساختار ارگانیک معابر تقسیمات مقیاس پایین تر محله و واحدهای همسایگی بدون مرز مشخص و بر پایه نظام پراکنش خدمات پیشنهاد گردید. به طور کلی عوامل موثر بر تعیین نظام تقسیمات کالبدی به شرح زیر بوده است:

- نواحی مطالعاتی طرح قبلی؛
- مساحت، تراکم جمعیتی و...؛
- شبکه ارتباطی اصلی؛
- فعالیت های مقیاس ناحیه و تراکم آن؛
- بافت اقتصادی - اجتماعی و محدوده های حدودی نواحی عرفی؛




- عوامل طبیعی شامل سطوح ارتفاعی، مسیل ها؛
  - ریخت شناسی بافت و مورفولوژی شهر؛
  - کاربری های خاص و عناصر شاخص؛
  - همگنی اجتماعی - اقتصادی؛
  - همگنی در تراکم جمعیت و میزان مساحت؛
  - پتانسیل های توسعه جهت همگنی در میزان مداخله؛
  - پراکندگی خدمات و تمرکز آن؛
  - مقیاس عملکرد کاربری ها و فعالیت های مختلف و ...
- بر پایه عوامل فوق دو ناحیه شرح زیر شناسایی شدند :

#### ■ ناحیه یک برنامه ریزی

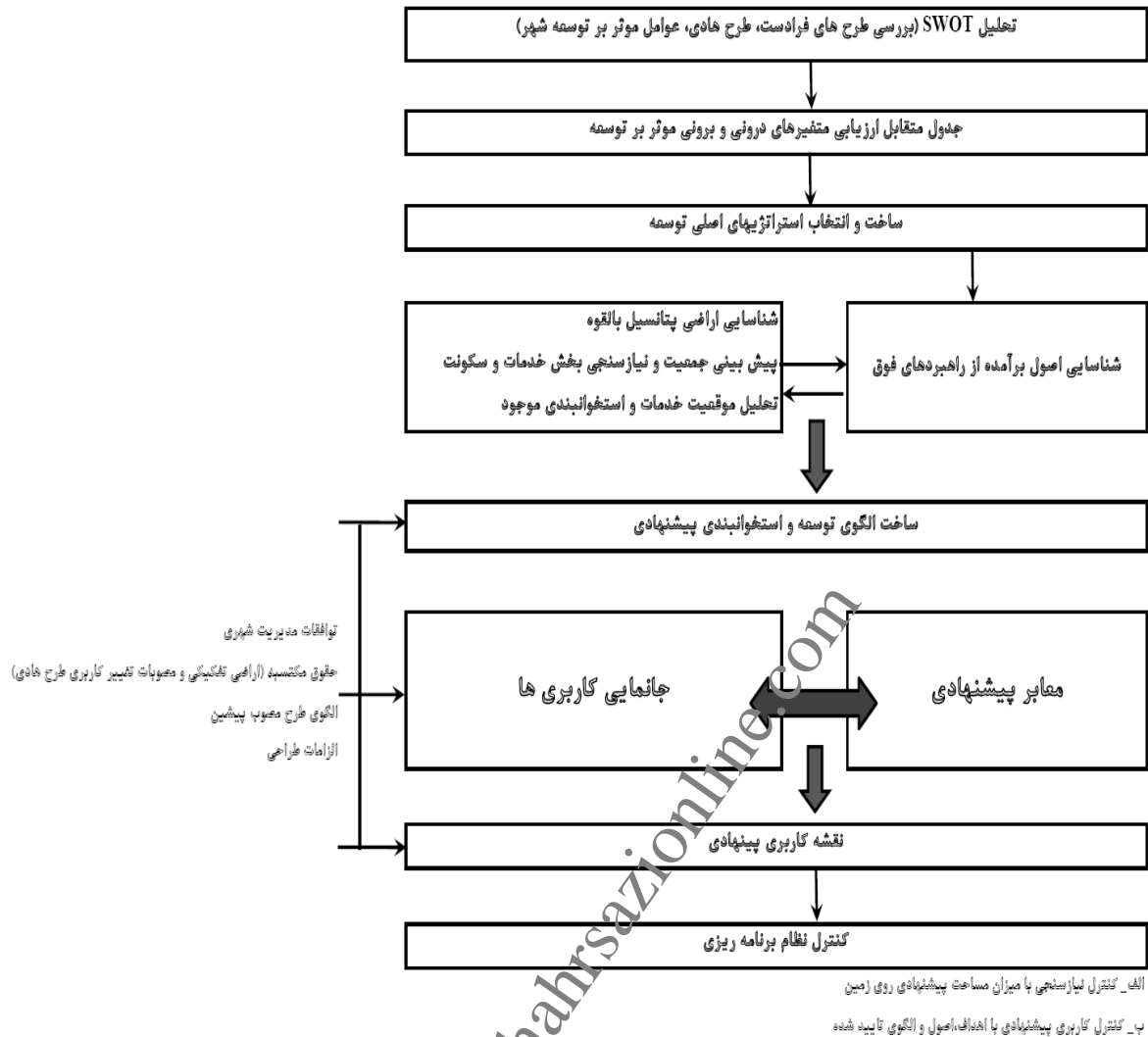
این ناحیه در غرب شهر واقع شده است. از سمت شمال ، غرب و جنوب با مرز محدوده و زمینهای کشاورزی و از سمت شرق به محور کنگان و ناحیه دومنتهی می گردد. این ناحیه حدوداً 317/71 هکتار وسعت دارد و بنابراین بزرگترین ناحیه شهر را تشکیل می دهد. تراکم جمعیتی در این محدوده معادل 26/82 نفر در هکتار است. غالب مالکیت این اراضی خصوصی است. گفتنی است که مسیل های شهر در جهت گیری معابر در این ناحیه نقشی عمده ایفا کرده اند و بر این اساس معابر شرقی-غربی در این ناحیه عموماً سازمانی ناقص یافته اند.

#### ■ ناحیه دو برنامه ریزی

حدود این ناحیه از غرب به محور کنگان(محور اصلی شهر) و ناحیه یک منتهی شده و با توجه به وجود تقاضا در بخش ساخت و ساز در این ناحیه عملاً تحول در این ناحیه محسوس و چشمگیر می باشد. استخوانبندی اصلی این ناحیه توسط محور اصلی بنک-کنگان شکل یافته است و مهمترین ناحیه توسعه نیز محسوب می شود. مساحت این ناحیه 178 هکتار و جمعیت آن 1037 نفر می باشد. بنابراین تراکم جمعیت در این ناحیه برابر 5/81 نفر در هکتار است که این شاخص حکایت از پایین بودن بودن تراکم جمعیت با توجه به در حال ساخت بودن بخش عمده ای از اراضی این ناحیه دارد. عمده اراضی این ناحیه مالکیتی دولتییا عمومی دارند.

	156	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر


نمودار شماره 34-2: جزء فرآیند تجزیه\_تحلیل و پیشنهاد



ماخذ : مطالعات مشاور

نقشه شماره 1-3: نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی

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

	158	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

### 3-3- شناسایی استراتژیهای اصلی توسعه در قالب جدول SWOT و ارزیابی

#### متغیرهای درونی و بیرونی؛

در این بخش بمنظور تدوین استراتژیهای اصلی توسعه تحلیل SWOT بر پایه تجزیه و تحلیل نقاط قوت، ضعف و پتانسیل های بالقوه موجود و فرصتها و تهدیدهای حاکم بر رشد و توسعه شهر مورد توجه قرار می گیرد. رایج ترین کاربرد این مدل فراهم نمودن چارچوب منطقی برای هدایت نظام مند سیستم شهر، ارائه راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب استراتژی بهینه است. در این چارچوب، عوامل درونی و برونی در یک وضعیت تقابل و برآیند به شرح زیر قرار می گیرند:

الف) قوت و فرصت (SO):

ب) قوت و تهدید (ST):

ج) ضعف و فرصت (WO):

د) ضعف و تهدید (WT):


برخی از مهمترین عوامل درونی و بیرونی حاکم بر توسعه شهر عبارتست از :

برخی از عوامل درونی حاکم بر توسعه شهر :

- تحقق پذیری قابل توجه در ارتباط با کاربری آموزشی (98٪)
- تحقق پذیری نسبی مطلوب کاربری ورزشی (56٪)
- تحقق پذیری نسبی مطلوب فعالیت های رده شهر و فراشهر
- مناسب بودن مداخله تولید زیاد (418 گرم به ازای نفر)
- وجود مالکیت دولتی عمده در شمال محور کنگان بوشهر و در نتیجه احتمال تحقق پذیری خدمات غیر انتفاعی در این بخش ها
- وجود برنامه های فرهنگی و گذران اوقات فراغت در محدوده شهری و حومه آن
- برنامه ایجاد کمربندی از شرق شهر و در نتیجه تغییر عملکرد محور اصلی از عملکرد عبوری به عبوری - دسترسی

- پوشش نسبی مطلوب فعالیت دبستان (65٪ در شعاع کمتر از 1000 متر) و دبیرستان (79٪ در شعاع کمتر از 1700 متر) و هنرستان (72٪ کمتر از 1700 متر)
- نوساز بودن 53٪ از ابنیه مسکونی و در نتیجه پویایی شهر در زمینہ ساخت و ساز با مصالح

بادوام

	159	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

• پیشنهادات وسیع کاربری مسکونی در طرح هادی (189 هکتار) فراتر از نیاز و تقاضای ایجاد شده و در نتیجه ایجاد حقوق مکتسبه به صورت پراکنده در سطح شهر و از بین رفتن فضای برنامه ریزی ناشی از آن (عدم تحقق 44٪)

• تحقق پذیری ناچیز در ارتباط با کاربری های غیرانتفاعی ( میانگین 20٪)، کاربری درمانی (26٪)، کاربری پارک و فضای سبز (7٪، ضعف مدیریت شهری در تملک)، تأسیسات و تجهیزات شهری (10٪)

• عدم تحقق کاربری جهانگردی و پذیرایی به علت مکانیابی نامناسب و فقدان زیر ساخت های لازم در جهت جذب تقاضا در این بخش

• عبور خطوط زیر ساختی مهم (برق 400 کیلو ولت و 132 کیلو ولت، خط گاز ترش و خطوط لوله محرم که مساحت قابل توجهی از اراضی پتانسیل را به حرایم مربوطه اختصاص می دهد

• عدم شکل گیری بافت منسجم و سلسله مراتبی در ناحیه (1)

• پایین بودن تراکم ساختمانی و عدم استفاده از بهینه از فضا (55٪ از ابنیه کمتر از 50٪ تراکم دارند)

• وجود مسیل های متعدد شمالی - جنوبی و اشغال شدن قسمت عمده از شهر به این مسیل ها و حرایم آنها و تأثیر بر عدم شکل گیری معابر اصلی شرقی - غربی که توزیع بهینه خدمات را نیز با مسأله مواجه ساخته است

• بهره مند بودن اکثر ابنیه مسکونی از زیر ساخت های آب، برق، گاز و مخابرات


• توجه مدیریت شهری به طراحی فضای سبز فراغتی در ورودی های اصلی شهر

برخی از **عوامل برون**ی موثر بر توسعه و تقاضای فعالیت های اساسی شهر:

• شکل گیری فعالیت های فراتر از ظرفیت جمعیت پذیری و در نتیجه وجود زمینه لازم جهت شکل گیری فعالیت های وابسته زیر مجموعه، زیر مقیاس و هم مقیاس با فعالیت های مذکور (اصل آستانه کالا و خدمات)

• نزدیکی شهر به نیروهای اصلی محرکه توسعه استان (پارس جنوبی) و وجود ظرفیت لازم جهت استقرار فعالیت های بزرگ مقیاس مکمل منطقه ویژه با توجه به نزدیکی به شهر کنگان و پایین بودن قیمت زمین نسبت به کنگان


• تحدید توسعه کالبدی به دلیل قرارگیری شهر بین اراضی کشاورزی

	160	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر



- وجود بازارهای پرجمعیت در کنار بنک و امکان استقرار فعالیت های انتفاعی فراتر از ظرفیت جمعیتی موجود شهر
- موقعیت استراتژیک شهر و امکان جذب سرمایه در بخش های گردشگری و تجارت (پارک ساحلی، سایت پرورشمیگو، سایت شهرک صنعتی و قرار گیری در بین دو مرکز شهرستان )
- عبور زیرساختهای مهم منطقه از محدوده و حریم شهر و بهره گیری شهر از این زیرساختها
- برنامه ایجاد شهرک صنعتی در جنوب شرقی شهر و تاثیر بر ارتقاء نرخ اشتغال و درآمد زایی شهروندان و ایجاد فعالیت های وابسته در بخش صنعت و خدمات (اثرات غیر مستقیم و تصاعدی بخش پایه بر غیر پایه)
- مجاورت دو شهر اصلی شهرستان در کنار هم و پایداری جهت استفاده از خدمات موازی و مکمل بالحاظ موضوع پدافند غیر عامل
- فرار سرمایه ها از شهر بنک به کنگان با توجه به کیفیت خدمات این دو شهر در مقایسه با هم در وضع موجود
- درجه حرارت و رطوبت بالا که بازتاب فضایی آن کوچه های کم عرض و حداقل تفکیک بالا بوده ست
- عبور زیر ساخت های مهم از شرق شهر و در نتیجه هدر رفت زمین جهت توسعه و نیز کاهش انعطاف جهت ساختار فضایی مناسب و تغییر در آن

www.shahrsazionline.com

	161	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	------------------------------------	----------------------------------

عوامل بیرونی			عوامل درونی		
<u>T</u>	<u>O</u>	<u>فرصت ها O</u>	<u>W</u>	<u>S</u>	<u>نقاط قوت S</u>
<u>تهدیدها T</u>	<u>O</u>	<u>فرصت ها O</u>	<u>نقاط ضعف W</u>	<u>W</u>	<u>نقاط قوت S</u>
فرار سرمایه ها از شهر بنک به کنگان با توجه به کیفیت خدمات این دو شهر در مقایسه با هم در وضع موجود	O1	شکل گیری فعالیت های فراثر از ظرفیت جمعیت پذیری و در نتیجه وسعت زمینه لازم جهت شکل گیری فعالیت های وابسته زیر مجموعه زیر مقیاس و هم مقیاس با فعالیت های مذکور (اصل آستانه کالا و خدمات)	تحقق پذیری ضعیف کاربری مسکونی (78٪) ناشی از ازدیاد پیش بینی طرح هادی نسبت به تقاضای واقعی	W1	S1
درجه حرارت و رطوبت بالا که بازتاب فضایی آن کوجه های کم عرض و حداقل تفکیک بالا بوده است	O2	زودکی شهر به نیروهای اصلی محرکه توسعه استان (پارس جنوبی) و وجود ظرفیت لازم جهت استقرار فعالیت های بزرگ مقیاس مکمل منطقه ویژه با توجه به نزدیکی به شهر کنگان و پایین بودن قیمت زمین نسبت به کنگان	پیشنهادات وسیع کاربری مسکونی در طرح هادی (1899 هکتار) فراتر از نیاز و تقاضای ایجاد شده و در نتیجه ایجاد حفره مکتسبه به صورت پراکنده در سطح شهر و از این ریفن فضای برنامه ریزی ناشی از آن (عدم تحقق 24٪)	W2	S2
وجود برنامه های محسوب جهت دفع صبح آبهای سطحی که تاکنون اجرائی نشده اند و در نتیجه اثر این مهم بر عدم تصمیم گیری صحیح بر مسیل های موجود طبیعی در شهر	O3	وجود بازارهای پرجمعیت در کنار بنک و امکان استقرار فعالیت های انتفاعی فراثر از ظرفیت جمعیتی موجود شهر	تحقق پذیری ناچیز در ارتباط با کاربری های غیرانتفاعی (میانگین 20٪)، کاربری درمانی (24٪)، کاربری پارک و فضای سبز (7٪)، ضعف مدیریت شهری در نمک، تانسیسات و تجهیزات شهری (10٪)	W3	S3
عبور زیر ساخت های مهم از شرق شهر و در نتیجه هدر رفت زمین جهت توسعه و نیز کاهش انعطاف جهت ساختار فضایی مناسب و تغییر در آن	O4	موقعیت استراتژیک شهر و امکان جذب سرمایه در بخش های گردشگری و تجارت (پارک ساحلی، سایت پرورش میگو، سایت شهرک صنعتی و فرار گیری در بین دو مرکز شهرستان)	بالا بودن سرانه مصرف آب (119 نفر به ازای هر نفر)	W4	S4
پایین بودن قیمت زمین در بنک نسبت به کنگان و در نتیجه تمایل فعالیت های حاشیه ای و خدمات جاده ای به استقرار در بنک و فعالیت های انتفاعی لوکس در کنگان	O5	مجاورت دو شهر اصلی شهرستان در کنار هم و پایداری جهت استفاده از خدمات موزاری و مکمل باحفاظ موضوع پدافند غیر عامل	ضعف در تحقق فعالیت های غیر انتفاعی محله وناحیه	W5	S5
	O6	فرارگری بین منطقه پارس شمالی و جنوبی و وجود زمینه لازم جهت ایجاد فعالیت مربوط به بخش حمل و نقل و ابزارها با توجه به شکل گیری شهرک صنعتی و غیره	کمبود تقریبی 2 هکتار کاربری مسکونی دروضع موجود	W6	S6
	O7	وجود یک تعادل نسبی توسعه در منطقه ودر نتیجه قابل پیش بینی بودن اکثر متخیرهای توسعه بر خلاف طرح هادی	مکان یابی نامناسب، عدم تعادل بین بخش های مختلف و نیازهای آتی با تقاضای واقعی در طرح هادی	W7	S7
	O8	عبور زیر ساخت های مهم منطقه از محدوده و حرمین شهر و بهره گیری شهر از این زیر ساخت ها	عدم توانایی مالی مدیریت شهری در نمک، خدماتی و انتفاعی	W8	S8
	O9	تجدید توسعه کالبدی به دلیل فرارگری شهر بین اراضی کشاورزی	عدم تحقق در ارتباط با فعالیت های زیر مجموعه بخش کار و رفاهیت (اداری 22٪، تجاری 65٪)	W9	S9
	O10	برنامه ایجاد شهرک صنعتی در جنوب شرقی شهر و تاثیر بر ارتقاء نرخ اشتغال و درآمد رایی شهروندان و ایجاد فعالیت های وابسته در بخش صنعت و خدمات (اثرات غیر مستقیم و تصاعدی بخش پایه بر غیر پایه)	عدم تحقق کاربری جهانگردی و پذیرایی به علت مکانیابی نامناسب و فقدان امکانات	W10	S10
	O11	وجود تقاضا برای احداث هتل و رستوران و فعالیت های تفریحی-گردشگری و استقبال مدیریت شهری در این ارتباط	تحقق ناچیز در کاربری های ویژه (تورنچ و ذخیره خدماتی)	W11	S11
			اختصاص بیش از 75٪ از شهر به فعالیت های غیر شهری و غیر فعال (اراضی بایر و کشاورزی)	W12	S12
			عدم شکل گیری نظام مشترک در ارتباط با خدمات محلی و ناحیه ای و در واقع شکل گیری خدمات به صورت قطعه ای ناشی از ازدیاد سرعت بازار ساخت و ساز نسبت به نظام کنترل	W13	S13
			عدم وجود فعالیت های آموزشی مقیاس محله و ناحیه در ناحیه 2 (با توجه به حضور مالکیت دولتی)	W14	S14
			کمبود خدمات فرهنگی و در زمان (استفاده شهروندان از خدمات شهر کنگان)	W15	S15
			عبور محور بندر عباس و بوشهر و تقسیم شهر به دو منطقه مجزا	W16	S16
			عبور خطوط زیر ساختی مهم (برق 200 کیلو ولت و 132 کیلو ولت، خط گاز ترش و خطوط لوله محرم که مساحت قابل توجهی از اراضی بتانسیل را به حرامیم مربوطه اختصاص می دهد	W17	S17
			وجود مسیل های متعدد شمالی - جنوبی و اشغال شدن قسمت عمده از شهره این مسیل ها و حرامیم آنها و تاثیر بر عدم شکل گیری معیار اصلی شرقی - غربی که توزیع بهینه خدمات را نیز با مسأله مواجه ساخته است	W18	S18
			عدم وجود پایانه در شهر و بهره گیری شهر از خدمات شهر کنگان	W19	S19
			وجود کورستان در محدوده شهری و کارگاه های نیمه مزاحم به ترتیب با مساحت 15 و 55 هکتار	W20	S20
			عدم شکل گیری بافت منسجم و سلسله مراتبی در ناحیه (1)	W21	S21
			وجود بافت نامنظم و معیار کم عرض در ناحیه (1)	W22	S22
			کمبود معیار شرقی - غربی در ناحیه (1)	W23	S23
			وجود مسیل های متعدد و محدودیت در نظام توسعه متوازن و در نتیجه از بین رفتن فضای لازم جهت برنامه ریزی	W24	S24
			پایین بودن میانگین طبقات ساختمانی درایه مسکونی (1.03)	W25	S25
			نپوشش نامناسب فعالیت راهمنمایی (7.7٪ در شعاع کمتر از 1000 نفر)	W26	S26
			شردگی بافت در ناحیه (1) و اهمیت آن از حیث پدافند غیر عامل	W27	S27
			پایین بودن تراکم ساختمانی و عدم استفاده از بهینه از فضای (55٪) از 50٪ تراکم دارند)	W28	S28

ماخذ : مطالعات مشاور

### 4-3- تعیین استراتژی توسعه نواحی

به منظور دستیابی به بهترین نحوه برخورد با نواحی، ضروری است، استراتژی توسعه آن در جهت چشم انداز بهینه و در قالب پتانسیل ها، تنگناها و مزیت های نسبی تدوین گردد. همچنین نیازهای کلان شهر برپایه جمعیت افق برنامه از این طریق تحت استراتژی های توسعه هر یک از نواحی تعدیل و تامین می شود تا از این طریق بتوان هم نیازهای شهر را در نظر داشت و هم به شرایط خاص هر یک از نواحی و ارتباطات و عملکردهای رده های پایین تر توجه داشت. غالباً به دلیل قرارگیری در موقعیت های متفاوت نسبت به استخوانبندی اصلی شهر و شرایط خاص محیطی، پتانسیل ها و محدودیت های خاصی را برای هر یک از نواحی به طور عام و برای هر یک از عملکردها و فعالیت های شهر به طور خاص ایجاد می کند که بازتاب این مساله در طول زمان در اشکال مختلف نمایان می شود.

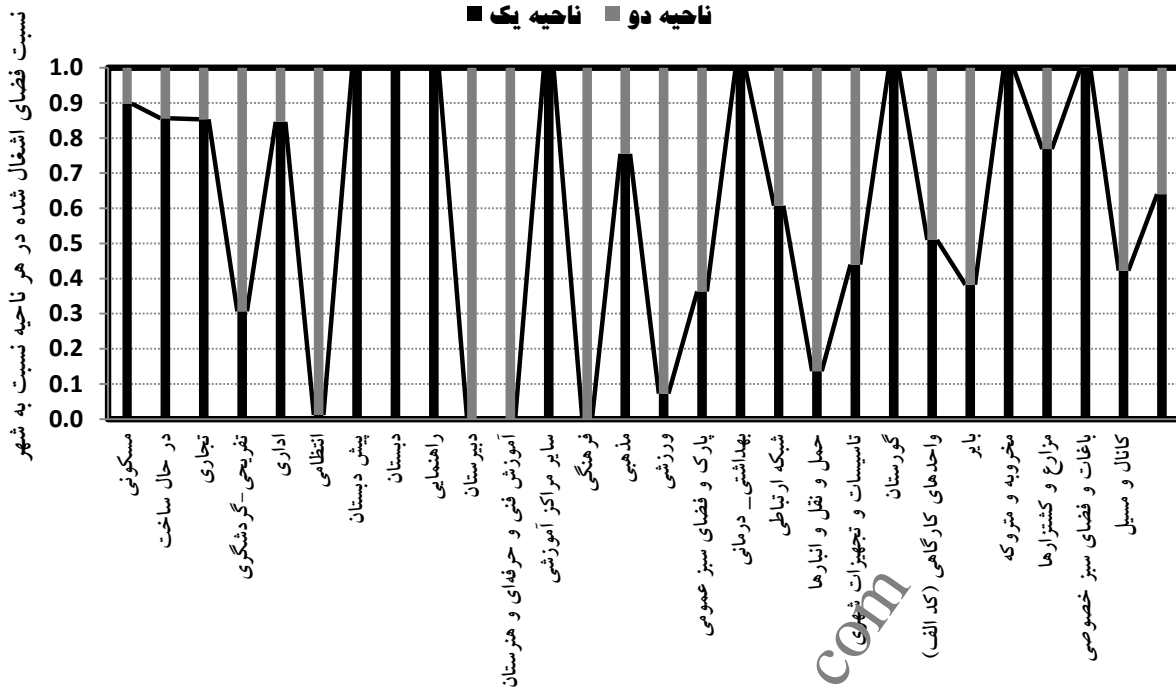
تمرکز برخی از فعالیت ها در نقاطی خاص، توزیع عملکردهایی که جنبه اقتصادی آن ها در فاصله ای مشخص از عملکردهای مشابه مطرح است، شکل گیری فعالیت های ریزدانه در مرکز شهر و فعالیت های گسترده در پیرامون، و نیز تمایل به ایجاد فضاهای گذران اوقات فراغت در قسمت هایی از شهر که در بهترین منطقه از نظر اقلیمی قرار دارند، نمونه هایی از این اشکال هستند. کشف این قوانین و تمایلات برای سرمایه گذاری فعالیت های متفاوت در هر یک از نواحی به عنوان خطوط راهنما برای تدوین استراتژی مناسب در این مطالعه احاطه می گردند. استراتژی توسعه در هر یک از نواحی برپایه عرصه های مهم زندگی انسان یعنی فعالیت، سکونت و اوقات فراغت را اولویت بندی کرده و نحوه برخورد با پتانسیل های بالقوه هر یک از محدوده های مذکور را مشخص می سازد، براین اساس عواملی که در تدوین استراتژی کلان نواحی مورد بررسی قرار گرفتند، به شرح ذیل می باشند:

- مقایسه تطبیقی فعالیت های مختلف در هر یک از نواحی با توجه به نسبت آن به کل شهر

به منظور بررسی فعالیت های مختلف در سطح نواحی و تمرکز و پراکندگی آن و نیز جهت شناسایی تنگناها و محدودیت های هر یک از نواحی در ارتباط با کاربرهای مختلف، وضعیت هر یک از نواحی با شهر به تفکیک هر یک از کاربری ها از نظر سرانه مقایسه می گردد تا از این طریق نیازهای اساسی هر یک از نواحی شناسایی شده و نیز استراتژی برخورد با نواحی از این حیث شناخته شود.



نمودار شماره 35-2: مقایسه بازتاب فضایی فعالیت های شکل گرفته در نواحی نسبت به شهر



ماخذ : مطالعات و محاسبات مشاور

با مقایسه سهم فضای اشغال شده در هر یک از نواحی نسبت به کل شهر و همچنین موقعیت استقرار آنها نسبت به استخوانبندی اصلی شهر موارد زیر قابل استنتاج است :

نسبت سهم فضای اشغال شده کاربری مسکونی در ناحیه یک نسبت کل شهر بنک (0/9:1) این مهم است که غالب فضاهای سکونتی در این ناحیه واقع شده است و در واقع می توان گفت ناحیه دو مرحله گذار را سپری می کند و تا استقرار فعالیت های خدماتی و سکونتی فاصله محسوسی دارد. همین نسبت در ارتباط با فعالیت های در حال ساخت (نسبت بیشتر از یک) گویای وجود تحول و تمایل به سرمایه گذاری جهت ساخت و ساز و بطور کلی نظام سکونت در این ناحیه است هر چند روند تحولات در ناحیه دو نسبت به ظرفیت جمعیتی فعلی محسوس تر به نظر می رسد. با توجه به رو به رشد بودن این ناحیه، فعالیت های مذهبی، تجاری محله ای، پارک و فضای سبز، درمانی و کاربری های آموزشی مقیاس محله شکل نگرفته است که می بایست در برنامه ریزی کاربری زمین ملاک عمل قرار گیرد.

اراضی مجاور محور کنگان-بنک در ناحیه دو به با توجه به وجود مالکیت دولتی و دسترسی مناسب منجر به شکل گیری فعالیت های حمل و نقل و انبارها، کاربری های آموزشی و ورزشی فراتر از مقیاس ناحیه و حتی شهر و تاسیسات و تجهیزات شهری شده است.

گفتنی است این ناحیه از اراضی پتانسیل قابل توجهی جهت ایجاد یک نظام برنامه ریزی مطلوب برخوردار است. (نسبت اراضی کشاورزی و یا اراضی ناحیه نسبت به کل شهر بیانگر این مهم است.



بنابراین مهمترین استراتژی در نظام برنامه ریزی ناحیه دو، توسعه سکونت به شیوه ای ایمن و دارای خدمات متناسب با ظرفیت جمعیت پذیری و نیز ایجاد مراکز ناحیه پویا و متنوع (با توجه به گستردگی ناحیه) و نیز ارتقاء فعالیت های شهری و فراشهری بزرگ مقیاس می باشد.

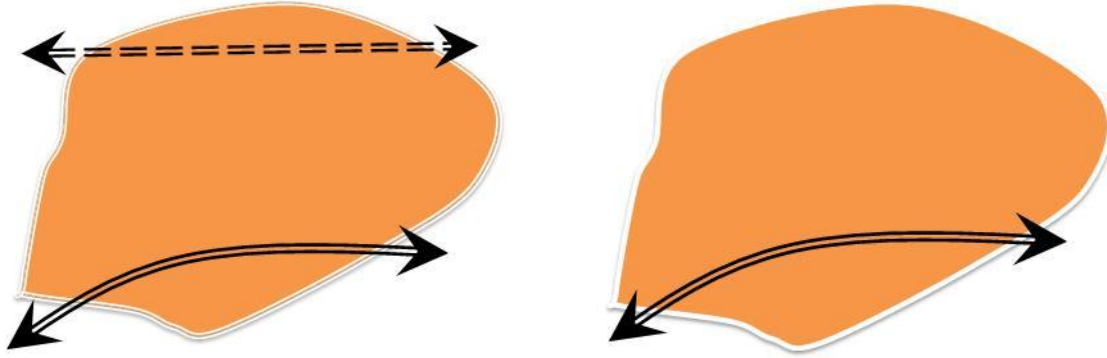
بطور کلی فعالیت های زیر مجموعه کاربری فرهنگی، درمانی، آموزشی مقیاس محله، انتظامی، مذهبی و اداری در ناحیه یک تجمع یافته اند. بخشی از این خدمات در مجاورت با محور اصلی و مرز ناحیه استقرار یافته و گروه های دیگر به صورت پراکنده و نه متمرکز به شیوه ای غیر منسجم در آن توزیع شده اند. همچنین عمده صنعت نظام خدماتی و سکونتی در این ناحیه، کمبود فعالیت های آموزشی مقیاس ناحیه کاربری ورزشی، پارک و فضای سبز، ابنیه با قدمت بالا و با کیفیت مخروبه است.

با توجه به موارد مذکور استراتژی اصلیناحیه یک بر پایه تکمیل نظام خدماتی ناحیه و بهسازی بافت فرسوده و تغییر موقعیت اقتصادی زمین جهت جذب سرمایه برای ساخت و ساز و مکانیابی مراکز خدماتی در حاشیه رینگ ناحیه ای با توجه به فقدان اراضی بایر درون ناحیه ای و نیز تدقیق محدوده به دلیل قرارگیری این ناحیه در حوزه نفوذپذیری رینگ پایه گذاری شد.

بر این اساس پیشنهاد رینگ از در جهت حائز اهمیت است اول اینکه اراضی حاشیه غربی شهر که در حال حاضر از روند توسعه دور مانده اند با ایجاد رینگ موقعیت شان اقتصادی تر شده و جذب سرمایه در این اراضی با توجه به نزدیکی به دریا ارتقاء یافته و توسعه در این مناطق نیز نمایان می گردد دوم اینکه با توجه به اشباع بودن و فشردگی بافت در اراضی درونی ناحیه یک و کمبود خدمات در این اراضی از طریق پیشنهاد مراکز خدماتی در حاشیه بافت هر ضمن مرتفع ساختن کمبودهای خدماتی دسترسی عادلانه پهنه های سکونتی به خدمات مذکور نیز رقم می خورد. لازم به ذکر است در حال حاضر خدمات در ناحیه یک به صورت پراکنده و نقطه ای و بدون هیچگونه نظام و ساختار مشخص استقرار یافته است و نیز محور شرقی-غربی جمع و پخش کننده در این ناحیه با توجه به حضور مسیل های متعدد شکل نگرفته است که رینگ مذکور در توزیع بهینه و روانی حرکت نیز نقش مهمی ایفا خواهد کرد.

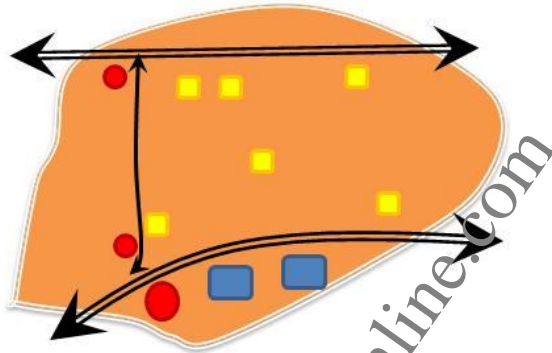


نمودار شماره 36-2: تغییر موقعیت اقتصادی زمین در اراضی حاشیه بافت پر در ناحیه یک و بازتاب های توسعه آن



(2) وضع پیشنهادی: رینگ بین محله ای

(1) اراضی حاشیه ای در وضع موجود



(3) وضع آتی: تغییر در موقعیت اراضی حاشیه ای، جذب سرمایه و آغاز توسعه

ماخذ: مطالعات مشاور

### 5-3- تحلیل استخوانبندی اصلی شهر

به منظور تشخیص موقعیت و تحلیل مکانی نظام پیشنهادات تحلیل استخوانبندی، تحلیل تمرکز و پراکندگی خدمات محلی و شهری و تحلیل نزدیکترین خدمات به پهنه های مسکونی انجام می گیرد که در ذیل به تفصیل به آن پرداخته می شود :

ساماندهی خدمات مورد نیاز شهروندان در قالب ایجاد مراکز محله، ناحیه و منطقه یکی از اصول شهرسازی است که نه تنها دسترسی ساکنین نقاط شهری را به خدمات مورد نیاز تسهیل می سازد، بلکه زمینه ایجاد نظم در عبور و مرور شهری، اصلاح الگوهای رفتاری، تقویت مناسبات اجتماعی و سازماندهی کالبد فیزیکی شهرها را نیز فراهم می سازد. در گذشته وجود بازارچه ها و بازارهای شهری، دو سطح خدمات رسانی را در شهرهای کشور ایجاد می نمودند. امروزه با اینکه گسترش شهرها و تنوع خدمات شهری، سطوح خدماتی بیشتری را ضرورت می بخشد، لیکن به این موضوع کمتر پرداخته شده است. عدم توجه به سازماندهی نظام خدمات رسانی در شهرها بازتاب های نامطلوب گسترده ای در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و حتی مدیریت شهری بهمراه داشته و به درستی یکی از اولویتهای برنامه توسعه شهر محسوب می شود.

### 1-5-3- معیارهای ارزیابی در زمینه های مختلف

برای ارزیابی قابلیت ها و تنگناهای استخوانبندی اصلی شهر هر یک از ویژگی های استخوانبندی شهر براساس عوامل شکل دهنده آن باید از طریق اصول و معیارهایی ارزیابی شود. این معیارها کارایی مناسب فضاها و فعالیت ها در کل شهر و برای مناطق مختلف آن را مدنظر قرار می دهند. شرایط موجود، ارزیابی قابلیت ها و تنگناهای ساماندهی و تغییرات آینده حوزه های ارزیابی این معیارها را تشکیل می دهند. همچنین به منظور رسیدن به الگوی پهنه استخوانبندی شهر در چارچوب الگوهای توسعه، آلترناتیوهای مختلفی برای استخوانبندی تدوین شد. فرآیند تحلیل استخوانبندی در نمودار زیر نشان داده شده است :

الف) موقعیت جغرافیایی استقرار شهر و استخوانبندی اصلی آن (با عنایت به تنگناها و قابلیت های رشد).

همانطور که در فصول پیشین بررسی شد، پیرامون شهر بنک عوامل مختلفی حاکم بوده که برآیند آن شکل گیری شهر در موقعیت فعلی آن می باشد. بطور کلی پیرامون شهر بنکرا اراضی کشاورزی در بر گرفته و نیز این شهر از سمت جنوب با شهر کنگان همسایه است که بازتاب فضایی این



مهم در کنار مسائل حقوقی زمین در محدوده شهر و بافت فرهنگی ظرفیت جمعیتی فعلی منجر به شکل گیری فعالیت های بزرگ مقیاس و ساختار فعالیتی موجود گشته است. همچنین شهر از سمت شرق و با فاصله ای محدود از محدوده شهر با توپوگرافی خاصی روبرو است و غالب مسیل های شهر نیز در جهت شیب عمومی شکل گرفته اند. از سمت شرق با توجه به عبور زیر ساخت های مهم و حوزه آبریز عملاً توسعه شهر با محدودیت روبروست. مضافاً اینکه توسعه شهر از این جهت ساختار شهر را بیش از پیش پراکنده ساخته و در ایجاد خلل در دسترسی پهنه های مسکونی به خدمات اصلی شهر تاثیر بسزایی را ایفا خواهد ساخت. از سمت جنوب با توجه به مجاورت با شهر کنگان عملاً امکان توسعه وجود ندارد و از دو طرف دیگر هر گونه گسترش تخریب اراضی کشاورزی را به دنبال خواهد داشت.

ب) سلسله مراتب و نظام تقسیمات کالبدی و نفوذ آن تا سطح نواحی شهر و قابلیت انتظام بخشی به سازمان فضایی شهر توسط توده های کالبدی و بناهای مشخص  
- قابلیت تمایز کالبدی به لحاظ مشخصات کالبدی مانند ارتفاع ابنیه، اراضی وسیع، تراکم بافت فرم و سبک معماری؛

به طور کلی منظر عمومی در شهر بنک وضعیتیکنواخت را نشان می دهد که به نوعیبرآیندی از شرایط اقلیمی و فرهنگی و الگوی معماری آن دارد. ابنیه قدیمی در اراضی با حداقل تفکیک مناسب که جریان هوا را از چهار طرف ایجاد کند همچنین کوچه های بافت قدیم کم عرض بوده و به نوعی طراحی آن متناسب با شرایط اقلیمی در طول زمان سازمان یافته است. ابنیه در حال ساخت با ساختاری دو طبقه و با حداقل تفکیکی کمتر از ابنیه قدیمی در حال تغییر سیمای بافت شهر می باشند.

- پیوستگی و گسستگی استخوانبندی اصلی و عناصر شهری پراکنده؛

غالب فعالیت های شهری در شهر بنک در مجاورت راه های اصلی سازمان یافته است که این مساله با هدف ارتقاء نفوذپذیری خدمات موجود می بایست تحت مداخله قرار گیرد. فعالیت های مقیاس خرد به صورت پراکنده ( نقطه ای) و بدون هیچگونه نظام و ساختار مشخص استقرار یافته اند.

— موجودیت و مشخصات کالبدی مفاصل شهری موثر در تغییر جهت محورهای رشد استخوانبندی.

نحوه استقرار اراضی پتانسیل توسعه شهر در جهت ایجاد نظامی سلسله مراتبی از خدمات شهری تا خدمات ناحیه ای می بایست در یک وضعیت موازی با سلسله مراتب شبکه ارتباطی قرار گیرد. بر این اساس مهمترین راهبرد کالبدی که این هدف را به نوعی انسجام می بخشد، پیشنهاد رینگ ناحیه ای است





تا از این طریق اراضی غربی فاقد جذابیت برای توسعه دارای موقعیتی اقتصادی شده و با مکانیابی مراکز خدماتی در مجاورت آن زمینه توزیع سیستماتیک و سلسله مراتبی خدمات را به پهنه های مسکونی با توجه به فقدان اراضی پتانسیل در درون بافت را فراهم آورند.

- نحوه ارتباط استخوانبندی اصلی شهر با خدمات مقیاس شهری و ناحیه ای و ناحیه ای؛

- قابلیت پیوند بین بخش های مختلف شهر توسط استخوانبندی اصلی و تداوم آن تا استخوانبندی نواحی شهری؛

- تعدد کافی هر یک از انواع کاربری ها در کل سطح شهر و نواحی مختلف آن؛

بررسی تفصیلی در ارتباط با خدمات مورد نیاز به تفکیک نواحی و شهر در بندهای بعدی ارائه شده است که برآیند اثر کمبودهای شهر تا افق طرح می بایست در الگوی پیشنهادی مد نظر قرار گیرد.

- مطلوبیت الگوی توزیع و مجاورت کاربری ها از نظر دوره استفاده و نوع استفاده؛

- بهره مندی کلیه بخش های شهر از فعالیت های استخوانبندی اصلی؛

در این راستا نحوه ارتباط هر یک از کارکردهای اصلی شهر با پهنه های مسکونی از طریق تحلیل شبکه ارزیابی گردید که برآیند تحلیل مذکور (با استفاده از ترکیب چند معیاری متغیرهای تولید شده) در جهت مراکز پیشنهادی و فاصله مناسب بین آنها جهت پوشش کامل با توجه به ظرفیت جمعیت پذیری و متغیرهای خاص هر یک از کارکردها مد نظر قرار گرفت.

- قابلیت و قدرت هدایت یا تغییر جهت رشد و پیشروی شهر توسط استخوانبندی اصلی آن.

تغییر جهت رشد با توجه به فاصله بین وضع موجود و وضعیت ایده آل و نیز محدودیت های توسعه درجه از انعطاف پذیری طرح در دست برنامه ریزان را نشان می دهد که بواسطه آن ابزارهای و راهبردهای متفاوتی تدوین می گردد. همانطور که عنوان شد روندهای جاری اثبات می کند نیروهای محلی محرکه توسعه شهر بواسطه مالکیت زمین و شکل رشد خانوار در اراضی تحت تملک منافع فردی را در برابر منافع اجتماعی در شهر بنک غالب ساخته است. از طرفی پیرامون شهر را اراضی کشاورزی در بر گرفته است. بر این اساس و با توجه به سطح نسبی فعلی اراضی پتانسیل می توان گفت که شهر بنک در یک وضعیت نسبی مطلوب از حیث سطح مداخله قرار دارد به نوعی که بتوان تقاضاهای داخلی و خارجی و سطوح مورد نیاز شهر و مزیت های شهر پاسخ گفت. در این راستا مهمترین اقدام مدیریت شهری تملک اراضی که در حال حاضر از قیمت پایین برخوردارند و مراکز خدماتی در این محدوده ها مکانیابی شده می باشد چرا که توسعه معابر قبل از تملک چرخه ناموفق پیشین و ادامه تحقق پذیری ضعیف طرح های توسعه را بالاخص در ناحیه یک که از اراضی آن از مالکیتی خصوصی برخوردارند پایدارتر و محتمل تر خواهد ساخت.



پ\_ تحلیل نزدیکترین خدمات به پهنه های مسکونی (تشخیص گپ های خدماتی)  
یکی از روش های مورد استفاده برای مکانیابی مراکز جدید مقیاس های مختلف تحلیل  
نزدیکترین خدمات می باشد. بدین شکل که می توان نقش مکان مراکز جدید را در کاهش طول سفر  
اندازه گیری کرد. ابتدا وضعیت خدمات رسانی به پهنه های مسکونی در وضع موجود ارزیابی شده سپس  
نحوه اثر مکان مراکز جدید در پهنه های سکونتی تحلیل می گردد. روند تجزیه و تحلیل فوق نشان می  
دهد که اثر ایجاد مراکز جدید بر کاهش طول سفر، نحوه دسترسی به خدمات و کاهش فشار بر مرکز  
شهر و مراکز فرعی گذشته خواهد انجامید.

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره 2-3: نحوه ارتباط پهنه های سکونتی با استخوانبندی اصلی شهر

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

ت- تحلیل مناسبت اراضی (بررسی اراضی تحت اختیار جهت تغییر استخوانبندی موجود به وضعیت ایده آل)

تحلیل مناسبت اراضی به منظور مکان یابی فعالیت های اساسی شهر اعم از سکونت، فعالیت و گذران اوقات فراغت صورت می گیرد. به طور کلی اولین گام در زمینه فرآیند پیشنهادات، تحلیل موقعیت مناسبت عرصه های مذکور است تا از این طریق فرآیند تجزیه و تحلیل و برنامه ریزی پتانسیل های خالص توسعه در مسیر استراتژی های توسعه قرار گیرد.

در این راستا ابتدا، فاکتورهای اصلی هر یک از عرصه های فوق شناسایی شد، سپس از طریق تحلیل ارزیابی چند معیاری<sup>1</sup> (MCE) و بر پایه منطق فازی<sup>2</sup> معیارهای مذکور ترکیب گردید. روند تحلیل و نوع فاکتورهای به کار گرفته در هر یک از عرصه ها در ذیل تشریح شده اند :

### عرصه سکونت

معیارهایی که در این تحلیل مورد ارزیابی قرار می گیرند، عبارتند از :

- فاصله از خدمات محلی شامل خدمات آموزشی، فضای سبز
- فاصله از خیابان های اصلی (dis-MS)؛
- فاصله از زیرساخت های موجود (dis-IS)؛
- فاصله از مراکز کارگاهی - صنعتی (dis-INDS)؛
- مجاورت با مناطق مسکونی موجود
- فاصله از خیابان های فرعی (dis-LS)؛
- مجاورت با خدمات محلی و ناحیه ای ()

### عرصه فعالیت

عواملی که در مکانیابی خدمات پیشنهادی موثرند ، عبارتند از:

- فاصله از خدمات محلی (dis-LS)؛
- فاصله از خدمات شهری (dis-US)؛
- فاصله از شریان های اصلی (dis-MR)؛
- قیمت زمین (LP)؛
- وضعیت کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب؛
- مالکیت زمین.

### عرصه گذران اوقات فراغت

در این مطالعه فاکتورهای ذیل در مکانیابی فعالیت های گذران اوقات فراغت

- مجاورت با عرصه های طبیعی و تاریخی؛

<sup>1</sup> Multi Criteria Evaluation (MCE)

<sup>2</sup> Fuzzy Logic (FL)




- گرایش‌ات مردم؛
- فاصله از فعالیت های وضع موجود؛
- فاصله از مراکز سکونتی موجود و پیشنهادی؛
- فاصله از پارک و فضای سبز موجود؛
- مالکیت زمین.

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره 3-3: نحوه ارتباط اراضی پتانسیل نسبت به استخوانبندی اصلی شهر

www.shahrsazionline.com

	174	سازمان مسکن و شهرسازی استان بوشهر طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	---

### 3-6- ارزیابی متغیرهای درونی و بیرونی موثر بر توسعه در جهت ساخت

#### استراتژیهای اصلی

اولین گام در نظام برنامه ریزی فضایی و کاربری زمین تحلیل نظام عرضه و تقاضای زمین و تحلیل اثر متغیرهای موثر بیرونی و درونی بر نظام مذکور می باشد. از طرفی استانداردهای برنامه ریزی نقش کنترل گر را در پیشنهادات نهایی هر یک از فعالیت های شهری بر عهده دارند. شهر بنک با توجه به موقعیت منطقه ای (نقش فعلی و ایده آل) و برنامه های آتی، فعالیت های موجود و تحولات در اندازه هر یک از فعالیتها و کاربری زمین و مزیت های نسبی و نیز شرایط مالکیت و مجاورت با شهر کنگان و نیز عامل طبیعی دریا دارای خصوصیات خاصی است که می بایست در برنامه ریزی کاربری زمین دخالت داده شوند. نمودار زیر برخی از متغیرهایی که در در نظام عرضه و تقاضای زمین در شهر بنک موثر است را معرفی می کند.

نمودار شماره 37-2: عوامل موثر در برنامه ریزی زمین



ماخذ: مطالعات مشاور

رژندهای جاری و تقاضاهای موجود به عنوان متغیری معلول نمایانگر تحولات اقتصادی و اجتماعی شهر می باشد نقشی اساسی در برآورد تقاضا برای افق طرح در سالیان آتی دارد چرا که این تحولات بستری برای تحولات بعدی را نمایان تر و قطعی تر می سازند و در نتیجه درجه اطمینان


	175	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	سازمان مسکن و شهرسازی استان بوشهر

برای آورد تقاضا برای فعالیت های مختلف ارتقاء مییابد. روند تحولات تغییرات کاربری زمین نشان می دهد که سرعت بخش ساخت و ساز در حوزه سکونت با سرعت بیشتری نسبت به سالیان پیشین به ویژه در ناحیه دو دنبال می شود. وجود مالکیت دولتی در ناحیه شرقی روند مبادلات را سرعت بخشیده و تفکیک اراضی و تامین خدمات زیر ساختی و عمومی بار روند محسوس تری نسبت به سایر مناطق دنبال می گردد.

موقعیت ویژه شهر نسبت به شهر کنگان و در نتیجه وجود جمعیتی معادل 60000 نفر در مجاورت شهر و نزدیکی به برخی از فازهای پارس جنوبی زمینه اقتصادی لازم جهت شکل گیری برخی از فعالیت های بزرگ مقیاس (فراتر از ظرفیت جمعیتی فعلی شهر بنک) را نظیر واحدهای آموزش فنی و حرفه ای و مجموعه های تفریحی و ورزشی و نیز پارک ساحلی و فعالیت های تجاری و ... را بوجود آورده است که این مهم می بایست به شیوه ای نمائی از حیث زمان در برآوردها و محاسبات نهایی تقاضا دخالت داده شود از طرفی شدت اثر بر هریک از فعالیت ها با توجه به ماهیت و مقیاس عملکردشان و نیز صرفه جویی های ناشی از تجمع و در نتیجه بسترسازی برای شکل گیری فعالیت هایی که در مرحله بعدی شکل می گیرند در نظر گرفته شوند<sup>1</sup>.

در جهت دستیابی به وضعیت ایده آل می بایست وضعیت هایی که در طول زمان در جهت رسیدن به هدف غایی می بایست وضعیت های فیما بین تصور گردد تا تنظیم اهداف روندی سلسله مراتبی داشته و دستیابی به هدف محتمل تر گردد چرا که عدم در نظر گرفتن وضعیت های فیما بین وضعیت فعلی و آتی منجر به بازتاب هایی می گردد که ممکن است در طول برنامه ریزی نادیده گرفته شده و عملاً برنامه ریزی به مسیری دیگر هدایت ساخته و یا در شدت و ضعف متغیرهای مختلف نسبت به وضعیت فرضی تحول صورت گیرد. نمودار ذیل برخی از وضعیت های سلسله مراتبی را در شهر بنک نشان می دهد.

<sup>1</sup> برخی از فعالیت ها برای اقتصادی شدن ظهورشان نیاز به دامنه تجمع بیشتری می باشد که از نظر زمانی دیرتر شکل می گیرند و تجمع فعلی (وضع موجود) نیز برایشان کافی نیست.

	176	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	سازمان مسکن و شهرسازی استان بوشهر
---	-----	----------------------------------	-----------------------------------





ماخذ: مطالعات مشاور

با توجه به نمودار مذکور می توان گفت امکان وجود تقاضاهای ناگهانی در انتهای دوره طرح در ارتباط با فعالیت هایی که در حال حاضر زمینه اقتصادی نداشته و در ادامه راه با توجه به رشد جمعیت شهر بنک و کنگان زمینه ظهور این نوع فعالیت ها آشکار شده که برآیند تجمع این نوع فعالیت ها و فعالیتهای پیشین خود زمینه ظهور فعالیت هایی با مقیاس فراتر و یا فعالیت های نوین را رقم خواهد زد.



جدول 17-3: عوامل موثر بر توسعه در جهت ساخت استراتژیهای اصلی (تحلیل SWOT)

عوامل برون		عرصه های مداخله	
تهدیدها T	فرصت ها O		
پیشنهاد فعالیت های انتفاعی بزرگ مقیاس و در حد ظرفیت جمعیتی بنک و کنگان با اهداف چند منظوره و مرتبط با مزیت های نسبی شهر و در جهت جذب سرمایه از پیرامون	TS0	تقویت محورهای موازی محور بنک-کنگان در شرق و غرب شهر به منظور ساخت شبکه ارتباطی شبکه ای و تسهیل دسترسی پهنه های مسکونی به خدمات با توجه نبود مرکزیت خدمات در ناحیه یک	SO1
ارتقاء سرانه فعالیت های مربوط به بخش کار و فعالیت و گذران اوقات فراغت به منظور ارتقاء نقش چند عملکردی شهر و تاثیر بر تاخیر در خروج سرمایه با توجه به نزدیکی به شهر کنگان و جذب سرمایه از بیرون در جهت توسعه بخش گذران اوقات فراغت و تجارت و فعالیت های وابسته فراتر از ظرفیت جمعیتی شهر (مقیاس عملکرد می بایست در حد سرجمع جمعیتی بنک و کنگان تعریف گردد	TS1	عبور کمربندی و در نتیجه ترافیک وسایط نقلیه سنگین از این محور و در نتیجه تغییر نقش محور کنگان و ایجاد بستر لازم جهت مکانیابی فعالیت های متنوع حول این محور (باز شدن عرضه زمین علی رغم عدم افزایش محدوده)	SO2
استفاده از عناصر معماری منظر در طراحی مراکز در جهت غلبه بر عناصر نامطلوب محیطی و مکانگزینی خدمات مکانگزینی مراکز خدمات در حواشی شهر (اصل اقتصادی بودن با توجه به فاصله مراکز نسبت بهم) با توجه به وجود اراضی پتانسیل بالقوه در این اراضی و توزیع بهینه خدمات بین پهنه های مسکونی (اصل عدالت در فضا) و بر مبنای اصل پدافند غیر عامل	TS2,3	امکان ایجاد فعالیت های چند منظوره ورزشی، فرهنگی و انتفاعی در مقیاسی فراتر از ظرفیت جمعیتی شهر (بنک و کنگان هر دو با یکدیگر با توجه به مجاورت این دو شهر و نیز با توجه به نزدیکی شهر به دریا و ارتقاء فعالیت های تفریحی وابسته در دریا	SO3
ارتقاء عرضه زمین به منظور ایجاد بستر لازم جهت جلوگیری از اثر مسادل حقوقی زمین (قفل شدن برخی از اراضی توسط مالکین بزرگ) بر نظام عرضه و تقاضا و در نتیجه جلوگیری از بورس بازی زمین و افزایش ناگهانی قیمت زمین از نظر اقتصادی و جلوگیری از ساخت و سازهای خارج از نظام برنامه ریزی به صورت پراکنده (تخریب اراضی کشاورزی)	TW1	ایجاد کاربری های انتفاعی، تفریحی و توریستی تخصصی با توجه به پتانسیل های موجود و غویب و ایجاد فعالیت ها و مناطق سبز ویژه و نیز تغییر استخوانبندی شهر از یک وضعیت تک هسته ای خطی به شهری چند هسته پویا و مرتبط با هم؛	OW1
تنبیت محدوده به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای پراکنده و تخریب اراضی کشاورزی و نیز کاهش فاصله بین پهنه های مسکونی و خدمات و نیز تغییر موقعیت اقتصادی زمین در اراضی غربی از طریق پیشنهاد رینگ حاشیه ای و مکانیابی مراکز خدماتی در حاشیه آن با توجه به فقدان اراضی بایر بزرگ در درون ناحیه یک	TW2	ایجاد محورهای خدماتی موازی محور کنگان با توجه به عدم وجود یک محور اصلی-شرقی-غربی که ترافیک را بتواند در کل شهر توزیع کرده جهت کاهش بار ترافیکی و توزیع عادلانه خدمات بین پهنه های مسکونی و در نظر گرفتن الزامات پدافند غیر عامل (تغییر ساختار شهر از یک وضعیت تک هسته ای به چند هسته ای)	OW2
بستر سازی جهت پیشی گرفتن مدیریت شهری در تملک اراضی کشاورزی جهت ارتقاء تحقق پذیری مراکز خدمات و غلبه بر سرعت عمل مکانیسم بازار نسبت به نظام منافع اجتماعی (مدیریت شهری) با توجه به فقدان مالکیت دولتی در ناحیه یک	TW3	استفاده از اصل کالا و خدمات در جهت غلبه بر اثر مالکیت خصوصی در تحقق پذیری خدمات غیر انتفاعی پس از در نظر گرفتن حقوق مکتسبه و تقاضاهای احتمالی (نقش شکل گیری کاربری های بزرگ مقیاس در تحقق فعالیت های خدماتی انتفاعی و غیر انتفاعی وابسته و مکمل با مقیاس پایین تر	OW3

ماخذ : مطالعات مشاور

### 7-3- بررسی حقوق مکتسبه و تعیین شدت اثر آن بر الگوی و ساختار


#### پیشنهادی؛

یکی از مهمترین عوامل موثر بر ساختار فضایی و کاربری پیشنهادی، حقوقی است که به واسطه طرح های مصوب پیشین و یا توافقات و کمیسیون های تخلفات به ساکنین داده می شود. در برخی از شهرها میزان این حقوق در حدی نیست که بر الگوی پیشنهادی موثر واقع شود. اما در برخی دیگر شدت تاثیر به گونه ایست که عملاً طرح جاری در برخی از قسمت های شهر تنها استراتژی را ساماندهی فعالیتها و حقوق ایجاد شده می داند.

سطح اراضی دارای حقوق مکتسبه بیانگر این مهم است که تقاضا برای ساخت و ساز در شهر بنک از ضریب قابل توجهی برخوردار است بدین منظور در طرح پیشنهادی سعی بر آن بوده که الگویی در جهت پذیرش اکثر این حقوق سازمان یابد.

این مهم بیشتر در اراضی با مالکیت دولتی مشاهده می شود. نوع دیگری از حقوق مکتسبه ایجاد شده متعلق به کاربری تجاری-خدماتی شهر است که با توجه به موقعیت این اراضی به ویژه در ناحیه دو (نظیر بازارچه)، برخی از مراکز نیز منطبق با این اراضی پیشنهاد گردید تا تحقق پذیری مراکز پیشنهادی ارتقاء یابد. لازم به ذکر است که موقعیت این اراضی و انطباق مراکز پیشنهادی با آن در جهت تغییر الگوی شهر از شکل خطی به خطی-کانونی اساس الگوی مراکز خدماتی را نشان می دهد.

www.shahrsazionline.com

	179	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	------------------------------------	----------------------------------

### 3-8- چشم انداز و استراتژیهای اصلی طراحی و برنامه ریزی شهر بنک

- 1- اتخاذ سیاست هایی در جهت ارتقاء صرفه جویی های ناشی از تجمع و تنوع در خدمات و جذب سرمایه از بیرون به منظور ارتقاء سطح اقتصادی ساکنین و رشد اقتصادی در منطقه
- 2- ایجاد فعالیت های مربوط به حوزه بازرگانی و حمل و نقل و انبارها با توجه به مجاورت با شهر کنگان به عنوان یک بازار مهم و موقعیت استراتژیک شهر نسبت پارس جنوبی
- 3- استفاده از سیاست تمرکز غیر متمرکز در ساختار مراکز خدماتی با توجه به شکل خدماتی وضع وجود از طریق ایجاد رینگ بین محله ای با توجه به فشردگی بافت و عدم اراضی پتانسیل درونی
- 4- ایجاد نظامی متوازن و متعادل در ساختار فضایی و نظام عرضه و تقاضای زمین با توجه به وضعیت مالکیت زمین، مسائل حقوقی زمین، موضوع پدافند غیر عامل و روندهای حاکم بر توسعه در وضع موجود
- 5- ارتقاء سرانه مربوط به فعالیت های زیر مجموعه نقش توریستی و گردشگری با توجه به پتانسیل های موجود و پیشنهادات طرح های فرادست

### 1-3-8- تحلیل اثر استراتژیهای انتخاب شده بر کاربری زمین

- با توجه به خطی بودن ساختار اصلی شهر در برخی از قسمت های شهر کاربری خدماتی- تجاری در دو مقیاس شهری و ناحیه ای بصورت کانونی پیشنهاد گردید تا با ایجاد جاذبه و جذب سرمایه در این نقاط ساختار اصلی شهر از وضعیت خطی به خطی-کانونی تغییر یابد و دسترسی کلیه پهنه های مسکونی به خدمات فراهم گردد.
- چند کانونی بودن خدمات جاذب از یک بعد دیگر نیز حائز اهمیت است؛ توزیع خدمات مابین پهنه های مسکونی یا توجه به خطی بودن ساختار شهر در وضع وجود با وضعیت ایده آل فاصله زیادی دارد (فاصله واحدهای مسکونی شکل گرفته بصورت پراکنده و بالا بودن انحراف معیار فاصله این واحدها از خدمات موجود و آن هم خدماتی که به صورت نقطه ای و نه متمرکز شکل گرفته اند گویای این مساله است) بنابراین یکی از مهمترین عوامل در مکانیابی مراکز و خدمات پیشنهادی ایجاد تمرکز در فاصله ای معین از مراکز موجود بوده است.
- استفاده از فرصت ایجاد شده در زمینه خدمات توافق شده شهرداری با مالکین در جهت توسعه و ایجاد مراکز نوین (هدفی که در بند 1 تشریح گردید) در طرح پیشنهادی ملحوظ شد.



○ خطی بودن استخوانبندی اصلی شهر بنک حاکی از فاصله گرفتن قسمت های زیادی از پهنه های مسکونی از خدمات نسبت به وضعیت استاندارد دارد. در مواجهه با این مساله دو راهکار در جانمایی کاربری ها مد نظر قرار گرفت :

در نظر گرفتن فاصله مناسب مراکز خدمات محله و ناحیه نسبت به خدمات موجود و محور

اصلی شهر؛

در جهت تحقق پذیری مراکز پیشنهادی؛ نفوذپذیری آن از چند جهت مدنظر قرار گرفت

ضمناً کاربری خدماتی-تجاری مقیاس شهر و ناحیه نیز با توجه به سودآور بودن آن در راستای این مهم و در مجاورت با فعالیت های غیر انتفاعی پیشنهاد گردید.

○ با توجه به نقش شهر بنک و برنامه های واقع در پیرامون (قرارگیری در نزدیکی دریا و منطقه اقتصادی پارس جنوبی و نیز مرکز شهرستان) تقاضا برای فعالیت های مربوط به حوزه بازرگانی و متعاقب آن حمل و نقل و انبارها افزایش خواهد یافت؛ بدین منظور کاربری های ویژه ای در محدوده و حریم در این ارتباط پیشنهاد گردید.

○ اصل مهم دیگری که در طرح جامع و تفصیلی به عنوان یک استراتژی غیر قابل تغییر مد نظر قرار گرفته شد اصل حفاظت از باغات و نخلستان هایی است که به نوعی هویت منظر شهری این شهر نیز محسوب می گردند( قسمتی از این اراضی که نسبت به وضع موجود کسر گردیده ناشی از تعریض و توسعه معابر بوده است).

○ لزوم رعایت حریم جاده، زیرساخت های نفوس و خطوط لوله آب و گاز در محدوده و حریم و محدود کردن توسعه شهر در این مناطق

○ توسعه شهر در جهت کمبودهای واقعی شهر در وضع موجود و آینده و پیش بینی خدمات لازم بر مبنای ظرفیت جمعیت پذیری، مزیت های نسبی و متغیر های خاص حاکم بر تقاضای هر فعالیت

○ جایگزینی کاربری ها در جهت انسجام و همگنی در نواحی عملکردی، رفع نیازهای شهر و جلوگیری از گسترش بی رویه شهر

○ لزوم توجه به سلسله مراتب در جابجایی ها و دسترسی ها در فضاهای عملکردی شهر بنک

○ توجه به نقش خدمات گردشگری، بازرگانی و خدمات عمومی شهر و در نظر گرفتن اثر آن بر فعالیت های وابسته و غیر وابسته جهت عرضه مناسب زمین

○ تامین مراکز خدماتی بر اساس نظام تقسیمات کالبدی(محله، ناحیه و شهر)

○ ایجاد انسجام فضایی با توجه به ساخت و ساز های پراکنده



- توجه به محدودیت ها و قابلیت های ساختاری
- ایجاد تعادل در نظام خدمات شهری از شکل خطی به شکل خطی - کانونی
- توجه به فضاهای نیازمند نوسازی و تدوین ضوابط مربوط به آن در قالب یک طرح موضعی
- شهر بنک با توجه به حدود جمعیتی معادل 11972 نفر، نظام تقسیمات در این شهر در مقیاس محله و ناحیه برنامه ریزی تعریف شده است. لیکن با توجه به نقش شهر در منطقه و برجسته بودن رتبه این شهر نسبت به اندازه آن (Tij) به دلیل قرار گیری در مجاور شهر کنگان و نیز مجاورت با راههای منطقه ای عملاً می بایست پیشنهادات در حوزه های فعالیتی در مقیاسی وسیعتر از ظرفیت جمعیتی صرف خود شهر محاسبه گردد.

www.shahrsazionline.com

### 9-3- تحلیل و نظام شبکه ارتباطی

به منظور دستیابی به وضعیت مطلوب شهر، شبکه ارتباطی که استخوانبندی اصلی شهر را تشکیل می دهد از اهم اصول و نظام پیشنهادات می باشد. در زمینه شبکه ارتباطی پیشنهادی در شهر بنک اصول و معیارهای ذیل مورد توجه قرار گرفت

- موقعیت مراکز شهری و ناحیه ای در وضع موجود؛
- پراکنش خدمات من جمله خدمات آموزشی و دسترسی کاربرهای اساسی شهر؛
- تسهیل و روانی حرکت در محل مجموعه؛
- سلسله مراتب وضع موجود و مسائل مربوط به آن؛
- وضعیت تقاطع ها و کاربری های پیرامون؛
- میزان تداخل در بافت و شدت تخریب؛
- مالکیت زمین و اصل عدالت فضایی؛
- ضوابط، استانداردها و مقررات حاکم؛
- پیشنهادات طرح مصوب گذشته؛
- برنامه ها و پروژه های در دست اجرا؛
- پروانه های صادر شده در یکسال اخیر و طرح های تفکیکی مصوب؛
- تقسیمات کالبدی پیشنهادی؛
- جهت گسترش بهینه شهر (الگوی مصوب)؛
- استخوانبندی پیشنهادی (مراکز و انسجام روابط بین آنها)؛
- کاربری های پیرامون در معابر اصلی؛
- روندها و گرایشات حاکم بر شکل گیری معابر (مرزهای کلان مالکیت).
- برمبنای معیارهای فوق مطابق وضعیت پیشنهادی شبکه ارتباط است.

### 10-3- الگوهای توسعه کالبدی شهر بنک

توسعه شهر بنک به عنوان یک کانون شهری عملاً پس از تهیه طرح هادی صورت می گیرد. این شهر به عنوان دومین شهر شهرستان کنگان و به علت مجاورت بلافصل با مرکز شهرستان از شرایط ویژه و استراتژیکی برخوردار است که لزوم بررسی مسائل متأثر از این موضوع بسیار حائز اهمیت است :

عوامل مهم و کلیدی که الگوهای کلان و چشم انداز آتی شهر را تحت تاثیر قرار می دهند و به نوعی هر یک از مفروضات توسعه تحت تاثیر این عوامل در شهر بنک هستند را می توان به صورت زیر عنوان کرد :

#### a) قرارگیری شهر کنگان در مجاورت بلافصل شهر بنک

پتانسیل و به عبارتی کاملتر تضمین جمعیتی ایجاد شده ناشی از قرارگیری شهر کنگان، وضعیت مناسبی را بالحاظ استقرار فعالیت های با مقیاس فراتر از ظرفیت جمعیتی شهر بنک فراهم می آورد. اصل آسایشگاه کالا و خدمات گویای این مطلب است که خدمات در جایی استقرار مییابند که تقاضای موثر برای آن کالا یا خدمات وجود داشته باشد. بنابراین می توان نتیجه گرفت که امکان استقرار و پیش نهاد کاربری ها ، خدمات با مقیاس فراتر از جمعیت شهر (جمعیت شهر بنک+جمعیت شهر کنگان) وجود دارد. لازم به توضیح است که این موضوع یک فرصت خالص تلقی می شود از این جهت که کلیه هزینه های زیر ساختی ، رفاهی و اسکان مربوط به جمعیت مذکور توسط سیستم مدیریتی شهر مجاور پرداخت شده و هزینه های بر مدیریت شهری بنک تحمیل نمی گردد. در نهایت با استفاده از فرصت موجود می توان دو دیدگاه را مطرح ساخت :

1) بر مبنای اصل رقابت ، شهر بنک در تمامی کاربری ها و فعالیت های انتفاعی و غیر انتفاعی با شهر کنگان در یک وضعیت تقابل قرار می گیرد که به این ترتیب هزینه ایجاد انواع فعالیت ها و زیر ساخت های شهری در هر دو شهر افزایش یافته و همچنین شهر بنک بدلیل درآمد پایین تر توان مقابله کمتری خواهد داشت و به مرور زمان از نظر اقتصادی و سیاسی (نظام تصمیم گیری) در انزوا قرار می گیرد.

2) بر پایه اصل تخصصی شدن شهرها بمنظور تنظیم نقش و کارکردشان در جهت توسعه پایدار منطقه و پیرامون شهر بنک با نقشی مکمل همراه با شهر کنگان ایفای نقش می کند. در اینصورت امکان تاثیر دو سکونتگاه بر حوزه پیرامون و





نیز صرفه جویی های ناشی از مقیاس و تجمع فراهم می آید. بر اساس رویکرد دوم استراتژی های ذیل ملاک عمل قرار می گیرند :

- I. ایجاد کاربری های انتفاعی، تفریحی و توریستی تخصصی با توجه به پتانسیل های موجود ؛
  - II. تقویت و ایجاد فعالیت ها و مناطق سبز ویژه ؛
  - III. تغییر استخوانبندی شهر از یک وضعیت تک هسته ای خطی به شهری با چند هسته پویا و مرتبط با هم ؛
  - IV. ایجاد نواحی مسکونی ویژه به نحوی که با ایجاد تحول در قیمت زمین تقاضای سکونت از خارج از شهر را بوجود آورد ؛
  - V. استقرار فعالیت های چند منظوره بزرگ مقیاس در جهت سودآور ساختن فعالیت های انتفاعی و غیر انتفاعی بالاخص در حوزه گذران اوقات فراغت ؛
  - VI. افزایش امنیت در مکان از طریق طراحی و مکانگزینی فعالیت های زیر مجموعه چند عرصه (کار-سکونت، سکونت-فراغت و ... ) ؛
  - VII. توسعه و تقویت فعالیت ها با اولویت پیاده و دوچرخه در جهت تبدیل شهر بنک به شهری پایدار ، سبز و با عملکرد توریستی-آموزشگاهی ؛
- در ارتباط با زمینه سازی بمنظور دستیابی به چشم انداز و استراتژی های مذکور موارد ذیل می بایست توسط مدیریت شهری مد نظر قرار گیرد :

- ارائه زمین ارزان جهت توسعه فعالیت های درآمد زا بالاخص در پنجساله اول برنامه ؛
  - مداخله مدیریت شهری در ارتباط با فراهم آوردن زیرساخت های لازم جهت تسهیل در امر سرمایه گذاری ؛
  - دخالت شهرداری در ارتباط با ساخت و ایجاد فعالیت های مذکور جهت جذب سرمایه و ایجاد یک پتانسیل اولیه به عنوان محرک سرمایه ؛
- (b) استخوانبندی موجود و روندها و گرایشات حاکم

گرایشات ساخت و ساز های حاکم بر وضع موجود بیانگر ادامه روند توسعه افقی و سرعت کند در ارتباط با افزایش تراکم ساختمانی است که این مساله یکی از مواردی است که الگوهای برنامه ریزی را تحت تاثیر خود قرار داده است . در این ارتباط و در مواجهه با زمینه سازی بمنظور دستیابی به چشم



انداز و استراتژی های مذکور و نیز برنامه ریزی کاربری زمین در جهت ارتقاء رفاه شهروندان سه وضعیت قابل تصور است :

**اول اینکه** با تکیه بر روندهای حاکم بر وضع موجود رشد افقی ادامه یافته و بر این اساس احتمال کمبود عرضه زمین جهت استقرار فعالیت های ویژه با توجه به محدودیت های توسعه پیرامون شهر افزایش مییابد ؛

**دوم** با توجه به شرایط آتی گسترش محدوده نسبت به وضع موجود ملاک عمل قرار می گیرد که این امر نیز با توجه به عدم تحقق اکثر فعالیت های زمین بر طرح هادی و بر مبنای وجود بیش از 50٪ از کل فضای موجود بعنوان اراضی پتانسیل اقتصادی بنظر نمی رسد. در واقع گسترش محدوده با توجه به روندهای موجود به پراکندگی ساخت و ساز ، پراکندگی زیرساخت ها و منابع و افزایش هزینه های شهری خواهد انجامید.

شکلی از توسعه که استراتژی تثبیت محدوده وضع موجود را همراه با استقرار فعالیت های ویژه مد نظر قرار می دهد اساس الگوی پیشنهادی مشاور(الگوی سوم) را تشکیل می دهد. در این الگو تشویق توسعه عمودی و افزایش تراکم همراه با نوسازی بافت قدیم و استقرار فعالیت های ویژه بالاخص در حد فاصل بنک و کنگان مد نظر قرار می گیرد. البته این الگو نیز دارای **دو زیر الگو** است : اول اینکه با توجه به حقوق مکتسبه ایجاد شده در ناحیه شرقی مرکز استقرار فعالیت های ویژه در ناحیه غربی و در مالکیت خصوصی استقرار یابد و دوم اینکه بخشی از حقوق مکتسبه نادیده گرفته شده و به منظور افزایش تحقق پذیری مراکز در مالکیت دولتی و در ناحیه شرقی مکانیابی گردد (نقشه الگوهای پیشنهادی مشاور را نشان می دهد).

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره 4-3: الگوی شماره یک توسعه شهر

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



نقشه شماره 5-3: الگوی شماره دو توسعه شهر

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



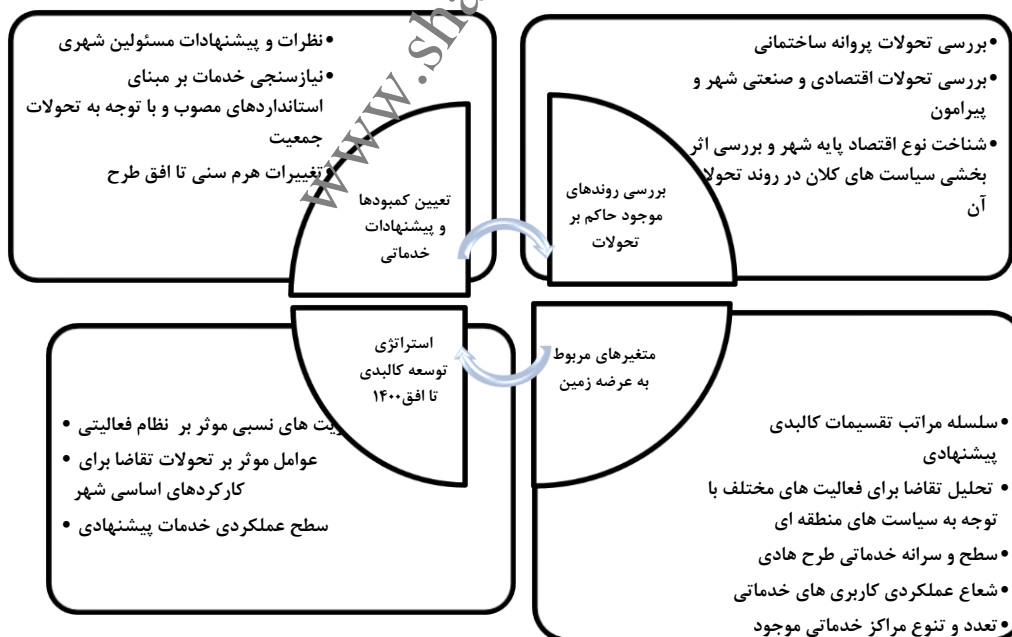
#### 4- پیش بینی نیازهای عمرانی شهر در زمینه رفع کمبودهای مسکن،

#### تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر

بررسی کمبودهای خدماتی وضع موجود و پیشنهاد خدمات جدید در شهر بنک با توجه به فاکتورهای متعددی مورد بررسی واقع شده که در نمودار ذیل به مهمترین آنها اشاره شده است. در این راستا ابتدا نیازهای اساسی شهر با توجه به استانداردهای معمول محاسبه شده و سپس اثر متغیرهای حاکم بر هر فعالیت مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است و در مجموع از برآیند تحلیل های مذکور نیاز کارکردهای اساسی شهر برآورد گردیده است.

در ادامه نیاز بخش سکونت مورد مطالعه قرار گرفته است. ابتدا روندهای ساخت و ساز مورد مطالعه قرار گرفته و سپس با توجه به روندهای جاری و اندازه سکونتگاه از مدل تخمین خام تعداد واحدهای مسکونی و مدل احسیتیک به منظور برآورد تعداد واحدهای مسکونی موردنیاز در افق طرح محاسبه گردیده است. در ادامه سیاست های منطقه ای، حقوق مکتسبه ایجاد شده و مسائل برونی و درونی موثر بر نظام عرضه و تقاضای زمین در این بخش مورد بازبینی قرار گرفته است که برآیند تحلیلهای مذکور برآورد عرضه مناسب در بخش مسکن را مورد شناسایی قرار داده است. در ادامه مطالعات طرح هریک از موارد فوق به تفصیل پرداخته شده که در زیر آمده است:

#### 1-4- فاکتورهای اصلی تعیین کمبودها و پیشنهادات خدماتی تا افق 1400



## 2-4- تعیین کمبودهای خدماتی بر مبنای استانداردهای مصوب

در ابتدا نیازهای اساسی شهر به تفکیک کارکردهای شهری بر مبنای ظرفیت جمعیت پذیری شهر در افق طرح مورد محاسبه قرار می گیرد که در ادامه به تفصیل بدان پرداخته خواهد شد. سپس هر یک از فعالیت های مذکور متناسب با رشد ، روندهای اخیر ، برنامه های مصوب، ماهیت و متغیرهای حاکم نسبت به وضعیت استاندارد مورد بازبینی قرار می گیرد.

جدول شماره 18-3: سرانه های مطلوب شهرنک در افق طرح (1400)


تفریحی - توریستی	اداری و انتظامی	حمل و نقل (به غیر از معابر)	تاسیسات و تجهیزات شهری	خدمات تجاری	خدمات درمانی	پارک و فضای سبز	خدمات ورزشی	فرهنگی - هنری و مذهبی	خدمات آموزشی				مقیاس عملکرد
									دبیرستان - هنرستان و پیش دانشگاهی	راهنمایی	دبستان	پیش دبستان	
3.00	3.00	2.20	3.1	0.50		2.00		0.30			6.70	9.50	محله
				1.00	0.6	3.00	1.10	0.50	12.00	8.00	ناحیه		
				1.50	0.9	5.00	0.75	0.50			شهر و منطقه		

ماخذ: بخشنامه وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با سرانه های شهری مورخ 89/3/26 و دفترچه ضوابط وزارت آموزش و پرورش

### کاربری تجاری - خدماتی و اداری

یکی از عملکردهای اصلی و ضروری شهر ، عملکرد تجاری است. عملکرد تجاری به منزله مبادله و عرضه کالا و خدمات در بین ساکنین شهر و نواحی اطراف و حوزه های نفوذ می باشد. عوامل متعددی در تعیین میزان سطوح تجاری در شهر دخالت دارند که عبارتند از: کارکرد واحد تجاری ، عوامل منطقه ای ساختار کالبدی فضایی شهر و ساختارهای کالبدی - فضایی شهر و شاخص های اقتصادی و اجتماعی حاکم بر شهر از جمله نزدیکی به بازارهای و جمعیت پیرامون.

سطوح تجاری در شهرنک با توجه به محدوده آن برابر با 18173 متر مربع و سرانه آن برابر 1/90 مترمربع به ازای هر نفر می باشد. با توجه به افزایش جمعیت شهر بنک تا افق طرح 11972 نفر و با توجه به اثر عوامل منطقه ای و نقش بازرگانی شهر، میزان اراضی تجاری بر اساس سرانه های استاندارد در سطوح مختلف کارکردی (ناحیه ، ناحیه، شهر) به شرح جدول می باشد:

	190	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر

## 1-2-4- کاربری آموزشی

برنامه ریزی کاربری آموزشی شهر بنک بر حسب مقاطع مختلف آموزشی و با توجه به موارد زیر صورت گرفته است:

- برآورد تعداد دانش آموزان مقاطع مختلف تحصیلی در دوره افق طرح نسبت به وضع موجود ؛
- تعیین سرانه های مطلوب مورد نیاز هر دانش آموز با توجه به ضوابط و استانداردهای سازمان توسعه، تجهیز و نوسازی مدارس کشور؛
- شعاع عملکرد های مطلوب واحدهای آموزشی بر حسب نظام عملکردی آنها در مقیاس ناحیه-ای ، ناحیه ای و شهری .

### الف) مقطع پیش دبستانی

اولین مرحله دوره آموزشی رسمی کشور مقطع پیش دبستانی می باشد . برآوردهای انجام شده نشان می دهد که جمعیت استفاده کننده از این واحدها تا سال افق طرح 880 نفر خواهد بود و از آنجایی که مقیاس عملکرد مدارس پیش دبستانی در مقیاس ناحیه می باشد ، تامین حداقل یک واحد پیش دبستانی در هر ناحیه بر اساس اصل ناحیه مداری یکی از سیاست های اصلی ملاک عمل بوده است. بر این اساس سرانه این کاربری 9/5 مترمربع به ازاء هر نفر دانش آموز پیشنهاد شده است .


جدول 19-3: برآورد کمبود کاربری پیش دبستان بر اساس مولفه های جمعیتی، کمی و مکانی

توضیحات	کل شهر	نواحی برنامه ریزی		نظام تقسیمات کالبدی	
		ناحیه دو	ناحیه یک	برآورد کاربری پیش دبستان در افق طرح	
	11972	2485	9487	جمعیت در افق	مولفه های کلان
	880	183	697	برآورد دانش آموز	(جمعیت و تحولات هرم سنی)
	315	0	315	مساحت کاربری در وضع موجود	مولفه های کمی
	8360	1739	6621.5	مساحت در افق برنامه	
	-8045	-1739	-6307	برآورد کمبود	
	بیش از 95٪ از محدوده شهر تحت پوشش این فعالیت قرار ندارند		شعاع عملکرد بر اساس تحلیل شبکه		مولفه های کیفی و مکانی
	تنها یک فعالیت در وضع موجود در ناحیه غربی وجود دارد		توضیحات (برداشت میدانی)		تامین شده در سایر محلات
	-6	-2	-4	حداقل تفکیک استاندارد (2000متر)	تعداد کاربری های مورد نیاز

ماخذ: محاسبات و مطالعات مشاور

### ب) مقطع دبستان

برآوردهای انجام شده نشان می دهد که جمعیت استفاده کننده از این واحدها تا سال افق طرح ، 1189 نفر خواهد بود و از آنجایی که مقیاس عملکرد دبستان در مقیاس ناحیه می باشد، تامین حداقل

	191	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

یک واحد دبستان در هر مرحله بر اساس اصل ناحیه مدار یکی از سیاست های اصلی ملاک عمل بوده است. بر این اساس تا افق طرح با توجه به عدم شکلگیری این فعالیت و بهینه سازی توزیع آن حداقل نیاز به 2 فعالیت از این کاربری وجود دارد.

جدول شماره 20-3: برآورد کمبود کاربری دبستان بر اساس مولفه های جمعیتی، کمی و مکانی

توضیحات	کل شهر	نواحی برنامه ریزی		نظام تقسیمات کالبدی	
		ناحیه دو	ناحیه یک	برآورد کاربری دبستان در افق طرح	
هیچ فعالیتی در ناحیه تحول شکل نگرفته که بر این اساس و با توجه به جنس میزان نیاز می بایست دو برابر گردد	11972	2485	9487	جمعیت در افق	مولفه های کلان
	1189	247	942	برآورد دانش آموز	(جمعیت و تحولات هرم سنی)
	9182	0	9182	مساحت کاربری در وضع موجود	مولفه های کمی
	7966	1655	6311	مساحت در افق برنامه	
	<b>-1655</b>	<b>-1655</b>	<b>2871</b>	برآورد نیاز	
	نزدیک به 40٪ از محدوده در خارج از پوشش 1000 متری این فعالیت قرار دارند			شعاع عملکرد بر اساس تحلیل شبکه	تعداد کاربری های مورد نیاز
هیچ فعالیتی در ناحیه تحول شکل نگرفته است			توضیحات (برداشت میدانی)		
		<b>-2</b>	<b>0</b>	حداقل تفکیک استاندارد (2930 متر)	

ماخذ: محاسبات مشاور

### ج) مقطع راهنمایی


برآوردهای انجام شده نشان می دهد که جمعیت استفاده کننده از این واحدها تا سال افق طرح 673 نفر خواهد بود و از آنجایی که مقیاس عملکرد مدارس راهنمایی در مقیاس ناحیه می باشد، تامین این واحد آموزشی در مقیاس ناحیه ای ملاک عمل بوده است. با توجه به تعدد این کاربری در وضع موجود و پخشایش آن حداقل 2 فعالیت از این کاربری می بایست در پیشنهادات لحاظ گردد.

جدول شماره 21-3: برآورد کمبود کاربری راهنمایی بر اساس مولفه های جمعیتی، کمی و مکانی و برنامه های مصوب

توضیحات	کل شهر	نواحی برنامه ریزی		نظام تقسیمات کالبدی	
		ناحیه دو	ناحیه یک	برآورد کاربری راهنمایی در افق طرح	
	11972	2485	9487	جمعیت در افق	مولفه های کلان
	673	140	533	برآورد دانش آموز	(جمعیت و تحولات هرم سنی)
	15276	0	15276	مساحت کاربری در وضع موجود	مولفه های کمی
	5384	1120	4264	مساحت در افق برنامه	
		<b>9892</b>	<b>-1120</b>	<b>11012</b>	برآورد کمبود
	توزیع این فعالیت با وضعیت ایده آل فاصله زیادی دارد (47٪ پوشش)		شعاع عملکرد بر اساس تحلیل شبکه		مولفه های کیفی و مکانی
	ناحیه دو تحت پوشش ناحیه یک قرار دارد		توضیحات (برداشت میدانی)		تامین شده در سایر محلات
		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	حداقل تفکیک استاندارد (2890 متر)

ماخذ: محاسبات مشاور

### د) مقطع دبیرستان - هنرستان و پیش دانشگاهی

	192	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک



بر اساس پیش‌بینی‌های صورت گرفته تعداد دانش آموزان استفاده کننده از مقطع دبیرستان و هنرستان و پیش‌دانشگاهی در سال افق طرح برابر با 704 نفر خواهد بود. از آنجاییکه مقیاس عملکردی دبیرستان در تقسیمات شهری، ناحیه می‌باشد لذا برآورد نیازهای آموزشی این مقطع آموزشی به تفکیک نواحی مورد مطالعه صورت گرفته است و با توجه به تمرکز این فعالیت در ناحیه دو و نیز رعایت تفکیک جنسیت نیاز به 2 فعالیت از این کاربری در ناحیه غربی شهر کاملاً مشهود است.

جدول شماره : 22-3: برآورد کمبود کاربری دبیرستان بر اساس مولفه های جمعیتی، کمی و مکانی


توضیحات	کل شهر	نواحی برنامه ریزی		نظام تقسیمات کالبدی	
		ناحیه دو	ناحیه یک	برآورد کاربری دبیرستان در افق طرح	
	11972	2485	9487	جمعیت در افق	مولفه های کلان
	704	146	558	برآورد دانش آموز	(جمعیت و تحولات هرم سنی)
	2831	2831	0	مساحت کاربری در وضع موجود	مولفه های کمی
	8448	1752	6696	مساحت در افق برنامه	
		<u>1079</u>	<u>-6696</u>	برآورد کمبود	
	پهنه های مسکونی تحت پوشش کامل این فعالیت قرار دارد		شعاع عملکرد بر اساس تحلیل شبکه		مولفه های کیفی و مکانی
	قسمت مهمی از نیاز ناحیه یک در فصل مشترک دو ناحیه جبران شده است		توضیحات (برداشت میدانی)		تامین شده در سایر محلات
		<u>0</u>	<u>-2</u>	حداقل تفکیک استاندارد (3110 متر)	تعداد کاربری های مورد نیاز

ماخذ: مطالعات مشاور

جدول 23-3: برآورد کمبود کاربری آموزش فنی و حرفه ای در هنرستان ها بر اساس مولفه های جمعیتی، کمی و مکانی

کل شهر	نظام تقسیمات کالبدی	
11972	جمعیت در افق	مولفه های کلان
720	برآورد دانش آموز	(جمعیت و تحولات هرم سنی)
60622	مساحت کاربری در وضع موجود	مولفه های کمی
8640	مساحت در افق برنامه	
<u>0</u>	برآورد کمبود	
با توجه به استعلامات و مصاحبه کمبودی وجود ندارد		مولفه های کیفی و مکانی
		تامین شده در سایر محلات
<u>0</u>	حداقل تفکیک استاندارد (5500 متر)	تعداد کاربری های مورد نیاز

ماخذ: مطالعات مشاور

	193	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
---	-----	----------------------------------	------------------------------------

## 2-2-4- سایر کاربری ها

روند فوق الذکر برای کلیه کاربری های خدماتی و رفاهی دنبال شد. ابتدا سرانه های پیشنهادی و میزان مساحت مورد نیاز برای کاربری های مختلف به تفکیک مقیاس محلی، ناحیه ای و شهری بررسی شد تا از این طریق میزان کمبود خدماتی شهر در افق مشخص شود سپس تاثیر جمعیتی و مجاورت شهر کنگان و به طور کلی عوامل بیرونی و درونی تاثیر گذار بر تغییرات تقاضا برای هر فعالیت تحلیل شده و محاسبات تهایی گردید. جدول و جدول به ترتیب میزان مساحت مورد نیاز برای کاربری های مختلف و کمبود و اضافات خدماتی را نشان می دهد. در ارتباط با این موضوع از تئوریهای رشد مناطق و نظریه مرکز پیرامون و اثر تجمعی فعالیت بر یکدیگر و ... بهره گرفته شده است.

جدول 24-3: میزان مساحت کاربری های خدماتی در افق برنامه (1400) بر اساس سرانه های پیشنهادی

سرانه پیشنهادی	کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	مقیاس عملکرد	گروه کاربری
0.5	<b>35916</b>	1243	4744	محله ای	تجاری
1		2485	9487	ناحیه ای	
1.5		<b>17958</b>		شهری	
0.3	<b>15563</b>	745	2845	محله ای	فرهنگی-هنری و مذهبی
0.5		1243	4744	ناحیه ای	
0.5		<b>5986</b>		شهری	
0.6	<b>17964</b>	1494	5694	ناحیه ای	درمانی
0.9		<b>10776</b>		شهری	
1.1	<b>22148</b>	2734	10436	ناحیه ای	ورزشی
0.75		<b>8979</b>		شهری	
2	<b>112265</b>	4970	18974	محله ای	پارک و فضای سبز
3		7455	28461	ناحیه ای	
5		<b>59860</b>		شهری	
3.1		<b>37113</b>		شهری	تاسیسات و تجهیزات شهری
2.2		<b>26338</b>		شهری	حمل و نقل و انبارداری
2		<b>23944</b>		شهری	تفریحی-توریستی
3		<b>35916</b>		شهری	اداری
<b>273887</b>					مجموع خدمات غیر آموزشی در افق طرح

ماخذ : محاسبات مشاور

جدول شماره : 25-3: وضعیت کاربری های خدماتی در مقیاس (محلی، ناحیه ای و شهری) در نواحی (وضع موجود)

کل شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	مقیاس عملکرد	گروه کاربری
<u>5044</u>	621	4423	محله ای	تجاری
<u>13093</u>	2040	11053	ناحیه ای-شهری	
<u>0</u>	0	0	محله ای	فرهنگی
<u>1000</u>	1000	0	ناحیه ای-شهری	
<u>2825</u>	0	2825	ناحیه ای	درمانی
<u>0</u>	0	0	شهری	
<u>0</u>	0	0	محله ای	پارک و فضای سبز
<u>85356</u>	54342	31014	ناحیه ای-شهری	
<u>16416</u>	9195	7221	ناحیه ای-شهری	تاسیسات و تجهیزات
<u>12837</u>	11090	1747	ناحیه ای-شهری	حمل و نقل و انبارها
<u>2763</u>	1914	849	ناحیه ای-شهری	تفریحی-توریستی
<u>41015</u>	36543	4472	ناحیه ای-شهری	اداری-انتظامی
<u>48506</u>	44973	3533	ناحیه ای-شهری	ورزشی
<u>228855</u>			مجموع فعالیت های خدماتی غیر آموزشی در وضع موجود	

ماخذ: محاسبات مشاور

www.shahrsazionline.com

جدول شماره: 26-3: کمبود و اضافات مساحت کاربری های خدماتی غیر آموزشی در افق بر مبنای جمعیت اضافه شونده

گروه کاربری	مقیاس عملکرد	ناحیه یک	ناحیه دو	شهر	متغیر های کلان کیفی موثر بر کاربری	
خدمات غیر انتفاعی (به صورت معمول)	فرهنگی-هنری و مذهبی	محلله ای	-2845	-745	-14563	به عنوان خدمات پشتیبان خدمات انتفاعی در یک تعامل متقابل قابلیت افزایش دارند و به نوعی پاره فعالیت های مذکور محسوب شده و با توجه به نزدیکی شهر به کنگان می توانند در جذب جمعیت موثر واقع شوند
	فرامحلله ای	-10973				
	درمانی	ناحیه ای	-2869	-1494	-15139	مجاورت با شهر کنگان نیاز واقعی شهر (مقیاس شهری) را کاهش داده است
	پارک و فضای سبز	شهری	-10776			
ورزشی	محلله ای و ناحیه ای	محلله ای	-18974	-4970	-34364	قسمت عمده ای از نیاز فراشهری در حریم (سایت گردشگری) تامین گردیده است
	شهری	فرامحلله ای	-10420			
خدمات انتفاعی	تفریحی-توریستی	شهری	-21181		-17459	بر مبنای بازار (مجاورت با شهر کنگان) واقع در پیرامون قابلیت افزایش را بالحاظ توجیه بودن مولفه های اقتصادی داراست
	تجاری	محلله ای	-321	-622		
زیرساخت های شهری	اداری	شهری	5099		-20697	از نظر کمی کمبودی تا افق طرح وجود ندارد
	تاسیسات و تجهیزات شهری	ناحیه ای-شهری	-20697			
	حمل و نقل و انبارها	شهری	-13501			
مجموع فعالیت های خدماتی غیر آموزشی مورد نیاز تا افق طرح		-143807		این کمبود فارغ از مزیت های نسبی و پتانسیل های موجود و وضعیت زمین صورت گرفته است		

ماخذ: محاسبات مشاور

### 3-2-4- برآورد کمبود بر اساس برآیند تحلیل سرانه و متغیرهای برونی

جدول شماره: 27-3: نیازسنجی کاربری های فرا شهری بر اساس مزیت های نسبی و نزدیکی به بازار های پیرامون

اثبات این روند در وضع موجود	تئوری مربوط	افزایش تقاضا بر مبنای جمعیت شهر کنگان در افق طرح (75000 نفر) و موقعیت ویژه شهر بنک	مقیاس عملکرد	گروه کاربری های بزرگ مقیاس
وجود فعالیت های ترکیبی تفریحی، گردشگری و آموزش فنی و حرفه ای در وضع موجود	صرفه جویی های ناشی از تجمع و مقیاس اصل آستانه کالا و خدمات اثر عامل سرمایه ای رخنه به پایین	11250	فرا شهری	تجاری
		15000	فرا شهری	جهانگردی و پذیرایی
		9375	فرا شهری	آموزشی
وجود فعالیت های ورزشی فراتر از مقیاس جمعیتی موجود تفاوت قیمت بین بنک و کنگان و جذب سرمایه به این شهر	عامل بازگشتی سرمایه شکل گیر خدمات متنوع ناشی از تجمع سرمایه و ارتقاء کیفیت در خدمات تولید فعالیت های درآمد زا زیر مجموعه فعالیت های مذکور	18750	فرا شهری	فرهنگی
		16500	فرا شهری	ورزشی
		9000	فرا شهری	حمل و نقل و انبارها
		16500	فرا شهری	آموزشی
		15000	فرا شهری	پارک و فضای سبز
<b>111375</b>		مجموع مساحت خالص اضافه شونده به نیاز پایه		
<b>255182</b>		مجموع مساحت خالص مورد نیاز پایه و غیر پایه غیر آموزشی		
<b>20085</b>		مجموع مساحت خالص مورد نیاز آموزشی		
<b>275267</b>		مجموع مساحت خالص مورد نیاز پایه و غیر پایه		

ماخذ: محاسبات مشاور

### 4-2-4- محاسبه کمبود خدمات کل از نظر تعداد با توجه به حداقل تفکیک استاندارد

جدول شماره: 28-3: کمبود خدمات کل از نظر تعداد با توجه به حداقل تفکیک استاندارد

شهر	ناحیه دو	ناحیه یک	مقیاس عملکرد	گروه کاربری
به صورت بیبال و بر اساس ضوابط و مقررات تعیین می گردد			محلی و ناحیه ای شهری	تجاری-خدماتی
<u>3</u>	1	2	محلی و ناحیه ای شهری	فرهنگی-هنری و مذهبی
<u>6</u>	6		شهری	درمانی
<u>1</u>	1	0	محلی و ناحیه ای شهری	
مجاورت با شهر کنگان نیاز واقعی شهر (مقیاس شهری) را کاهش داده است			شهری	پارک و فضای سبز
<u>5</u>	2	3	محلی و ناحیه ای شهری	
<u>4</u>	4		شهری	تاسیسات و تجهیزات حمل و نقل و انبارداری
با توجه به نیازهای مختلف، متفاوت می باشد			ناحیه ای-شهری	تفریحی-توریستی
			شهری	اداری
14			شهری	ورزشی
با توجه به نیازهای مختلف، متفاوت می باشد			شهری	
<u>5</u>			محلی-ناحیه ای و شهری	

ماخذ: مطالعات مشاور



بر اساس تحلیل فوق و وضعیت موجود مشخص است که به طور کلی شهر بنک از نظر کاربری‌های شهری بالحاظ کمی با توجه به تقاضاهای فعلیاز وضعیت نسبیمناسبی برخوردار است در صورتی که از نظر مکانیابی و نظام استقرار در وضعیت مناسبی قرار ندارند. بر این اساس تحول در نظام توزیع نیز به موازات پیشنهادات کمی می بایست در برنامه ریزی کاربری زمین در شهر بنک دخالت داده شود.

با توجه به مقیاس مطالعه جانمایی کاربری های پیشنهادی اساسا به این صورت بوده است که خدمات شهری، خدمات ناحیه ای و ناحیه ایبر اراضی مداخله (اراضی پتانسیل خالص توسعه) مشخص گردد .

### 5-2-4- برآورد نیازهای مربوط به بخش مسکن

برآورد نیاز به مسکن ، عامل مهمی در تدوین سیاست و تنظیم و ارزیابی برنامه های مسکن به شمار می رود. برای تنظیم و اجرای برنامه ها، باید نیاز به مسکن در مناطق مختلف کشور مشخص شود و نیز شناختی از خصوصیات اقتصادی و اجتماعی متقاضیان مسکن صورت گیرد که این موضوع تشخیص اولویتهای تهیه مسکن را نمایان می سازد.

میزان جمعیت پذیری برای شهر بنک با توجه به اصل ناحیه مداری و همچنین الگوی تمایل سکونت در شهر در چهار اولویت توسعه مسکونی (اولویت اول: اراضی تخریبی مسکونی ، اولویت دوم: اراضی بایر داخل بافت ، اولویت سوم: قطعات مسکونی با بیش از 30 سال قدمت ، اولویت چهارم : زمین های بایر حاشیه بافت) به شرح جدول زیر می باشد

کاربری مسکونی و تراکم های پیشنهادی بر اساس الگوی تمایل سکونت در نواحی

بر پایه برداشتهای این مشاور و اطلاعات در دسترس، و همچنین محدودیتها و امکانات توسعه و محدوده پیشنهادی برای شهر بنک کاربری مسکونی در شهر بنک با مساحت 327 هکتار، 14/03 درصد از کل سطح شهر را تشکیل می دهد . ضمن آن که سرانه مسکونی در حال حاضر در شهر بنک 55/94 متر مربع و تراکم خالص مسکونی آن 179/25 نفر در هکتار می باشد.

بر اساس الگوی تمایل سکونت و همچنین تراکم پیشنهادی در نواحی وضعیت کاربری مسکونی در نواحی شهر بنک در دوره افق طرح به شرح زیر می باشد :

- سکونت و تراکم ساختمانی در وضع موجود ؛
- میزان تقاضای ساکنین برای سکونت در آینده ؛
- جوابگویی عرضه زمین برای ارائه خدمات وابسته جمعیت فعلی در نواحی و جمعیت پذیری نواحی در آینده ؛
- میزان تحقق پذیری برای ساخت و ساز مسکونی با توجه به تقاضاها و واحدهای مورد بهره برداری در یک دوره آماری ؛



1-5-2-4- برآورد عرضه زمین در بخش مسکن برای افق 1400 در شهر بنک

الف\_ مدل تخمین خام تعداد واحدهای مسکونی

جدول شماره : 29-3: مشخصات تراکمی و نسبت مداخله در محلات برنامه ریزی و شهر بنک (افق 1400)

درصد پتانسیل	پتانسیل خالص توسعه (متر مربع)	تراکم (نفر در هکتار)	جمعیت 1389	مساحت (هکتار)	نواحی مطالعاتی
60.74	1672042	26.82	8522	317.71	ناحیه یک
39.26	1080569	5.81	1037	178.46	ناحیه دو
100.00	2752611	19.27	9559	496.17	کل شهر

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره : 30-3: تراکم جمعیت و خالص مسکونی به تفکیک محلات و شهر در وضع موجود

تراکم خالص مسکونی 1389	تراکم جمعیت (نفر در هکتار) 1388	جمعیت 1389	مساحت مسکونی	مساحت (هکتار)	نواحی	منطقه
112.14	26.82	8522	759952	317.71	1	منطقه 1
120.82	5.81	1037	85828	178.46	2	1
113.02	19.27	9559	845780	496.17		کل شهر

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره : 31-3: محاسبه جمعیت پذیری بر اساس توزیع اراضی پتانسیل توسعه

جمعیت پذیری 1400	تراکم (نفر در هکتار)	جمعیت 1389	مساحت (هکتار)	نواحی	منطقه
9487	26.82	8522	317.71	1	منطقه 1
2485	5.81	1037	178.46	2	1
11972	19.27	9559	496.17		کل شهر

ماخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره : 32-3: مشخصات و کمبود سکونت در وضع موجود

محللات برنامه ریزی	تعداد خانوار	تعداد واحد مسکونی	بعد خانوار در وضع موجود	ضریب سکونت	کمبود تعداد واحد مسکونی در وضع موجود	حداقل تفکیک قطعات در وضع موجود
ناحیه یک	1,700	1,508	5.01	1.13	193	308
ناحیه دو	207	183	5.01	1.13	23	291
کل شهر	1,907	1,691	5.01	1.13	216	297

ماخذ: محاسبات مشاور و سازمان آمار ایران

جدول شماره : 33-3: برآورد تعداد واحدهای مسکونی و مساحت کاربری مسکونی در افق 1400

مساحت مسکونی اضافه شونده پیشنهادی (مترمربع)	تعداد قطعات (با فرض سکونت در یک طبقه)	تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز با توجه به حداقل تراکم			جمعیت اضافه شونده	محلات برنامه ریزی
		کل کمبود	وضع موجود	جمعیت اضافه شونده		
<b>133,616</b>	<b>434</b>	<b>434</b>	<b>193</b>	<b>241</b>	965	ناحیه یک
<b>115,630</b>	<b>385</b>	<b>385</b>	<b>23</b>	<b>362</b>	1448	ناحیه دو
<b>249,246</b>	<b>819</b>	<b>819</b>	<b>216</b>	<b>603</b>	2413	کل شهر

ماخذ : محاسبات مشاور

### ب\_ روش انبوهه


در این روش متکی به پیش بینی جمعیت بوده و از تقسیم مستقیم برآورد جمعیت بر بعد خانوار و سپس دخالت دادن ضریب سکونت ، تعداد واحدهای مسکونی در افق طرح محاسبه می شود. در ادامه از طریق روش استفاده از سرانه مسکونی و تراکم خالص زمین مورد نیاز برای تامین مسکن برآورد گردیده است. بر این اساس در شهر بنک خواهیم داشت :

P/n	P/n-T	S
2,660.44	969.44	290833

P	11972	جمعیت پیشنهادی
n	4.50	بعد خانوار
T	1691	تعداد واحدهای مسکونی موجود
S		میزان مساحت مسکونی مورد نیاز

### پ\_ مدل لجستیک برای برآورد تعداد واحدهای مسکونی

مدل لجستیک روش مناسبی برای برآورد تعداد واحدهای مسکونی بالاخص برای شهرهایی که از روند رشد کاهنده برخوردارند، می باشد. با توجه به مجاورت این شهر با شهر کنگان و تاثیرات مستقیم این شهر در کلیه زمینه ها از شهر بزرگ تر که در حال حاضر از رشدی کاهنده برخوردار است، از روش لجستیک بر اساس منطق اثر مرکز بر پیرامون استفاده شده است. بر اساس مدل مذکور تعداد واحدهای مسکونی در افق 1400 با فرض یک واحد مسکونی برای هر خانوار معادل 2344 واحد می باشد. بنابراین میزان 653 واحد مسکونی می بایست تا افق طرح به 1691 واحد مسکونی موجود اضافه گردد. بر این اساس با فرض حداقل

	200	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر




تفکیک 300 متر و بر مبنای تراکم حداقل (0.60) سطح زمین خالص مورد نیاز تا افق طرح بر مبنای مدل مذکور معادل 17.5 هکتار برآورد شده است.

## 2-5-2-4- جمع بندی :

در مجموع می توان گفت بر مبنای روندهای جاری، نزدیکی به شهر کنگان و در عین حال قیمت زمین ارزانتر و همچنین تحولاتی که اثر خود را در اتی در شهر ر جای خواهد گذاشت نظیر فعالیت های انتفاعی و چند منظوره و ایجاد اشتغال ، اثرات تجمعی مربوط به آموزش عالی و شهرک صنعتی گزینه حداکثر ملاک عمل قرار گرفت (29 هکتار). لازم به ذکر است که عدد مذکور میزان مساحت خالص مورد نیاز می باشد.

www.shahrsazionline.com

	201	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر
		طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک

## 5- تدوین ایده کلی با الگوی مرتبط با فضای سبز، فضای باز و مکانهای

### گردشگری و دفاع غیر عامل در شهر

نحوه پراکنش فضاهای باز، سبز و اماکن ورزشی رو باز در سطح شهر به نحوی مد نظر قرار گرفته است که دسترسی بهینه شهروندان در بحران های ناشی از مخاطرات مصنوع و طبیعی را امکانپذیر سازد. عناصر و عوامل مهمی که در تدوین اصول مدیریت بحران و پدافند غیر عامل تشخیص داده شدند عبارتند از :

- نزدیکی و مجاورت به شهر کنگان

این عامل به نوعی فرصت ایجاد خدمات شبکه ای در حوزه های مختلف را موجب خواهد شد. به عبارتی در صورت از بین رفتن یکی از این خدمات ، امکان استفاده از خدمات شهر مجاور وجود دارد. همچنین خدمات شبکه ای در صورتی که به درستی مکانیابی گردد در به تاخیر انداختن و تعدد و در نتیجه هزینه حملات هوایی موثر خواهد بود (درجه امنیت ارتقاء مییابد). همچنین نزدیکی سکونتگاه به یکدیگر امکان ارتقاء ویژگی استتار و سردرگمی و نیز افزایش درجه امنیت خدمات و تاسیسات فراهم می گردد.

- نزدیکی به دریا

نزدیکی به دریا از چند جهت حائز اهمیت است. این عامل ضمن اینکه یکی از پایدارترین و امنترین و کم هزینه ترین شیوه های حمل و نقل به عبارتی حمل و نقل آب را در دسترس قرار می دهد فرصت مناسبی جهت ساخت اسکله ها و سبایت های ویژه مدیریت بحران می باشد. از طرفی نزدیکی به دریا تعدد مسیرهای نفوذ به شهر و پیرامون را نیز افزایش می دهد.

به منظور پیاده سازی رهیافت های دفاع غیر عامل در شهر ، پیش بینی تدابیری در خصوص فضای باز و مکان های گردشگری در قالب موارد ذیل ضروری است:

1- ضرورت پیشنهاد کاربری ویژه (مدیریت بحران) در فضاهای باز حریم شهر

2- پیشنهاد کاربری ویژه (مدیریت بحران) در قالب کاربریهای ورزشی ناحیه ای و فضاهای سبز در محدوده شهر.

3- طراحی و توسعه فضاهای باز شهری چند منظوره با قابلیت تغییر کاربری در شرایط بحران.

4- طراحی دسترسی های عمده شهری به منظور ارتقای دسترسی به پهنه های سکونتی و فضاهای باز.

5- طراحی محورهای جایگزین در حریم شهر.

6- چند منظوره بودن خدمات وضع موجود و پیشنهادی.



مطابق با تبصره 3 مصوبه مورخ 89/03/10 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران<sup>1</sup> مجموعه کاربری های طرح پیشنهادی که در مواقع بحران قابلیت دفاع غیر عامل را برای شهروندان به همراه دارد را می توان در قالب کاربری هایی از قبیل ورزشی، ذخیره با قابلیت خدمات، فضای سبز، پارکینگ و مذهبی (مصلی) دسته بندی کرد.

در صورتی که از عوامل تجمعی حاصل از نزدیکی مجاورت این دو شهر در حوزه های اقتصادی و امنیتی به درستی و بر پایه یک مدیریت یکپارچه قرار گیرد، کارایی اقتصادی و بازدهی آن در کلیه وجوه موضوع پدافند غیر عامل فراتر از سرجمع ریاضی پتانسیل های هر یک از شهرهای مذکور بطور مستقل می باشد.



<sup>1</sup> نظر به لزوم توجه به مساله پدافند غیرعامل در طرح ها باید مشاور تهیه کننده طرح کاربری هایی را که میتوانند در زمان بحران مورد استفاده قرار گیرند از جمله پارک ها، زمینهای ورزشی، پادگان ها فضاهای باز محصور و غیر محصور را در نقشه جداگانه مشخص و ارائه نمایند.



## 6- پیش بینی مکان و نحوه ایجاد با توسعه تجهیزات شهری (کشتارگاه، غسالخانه، گورستان، سیستم دفع زباله، آتش نشانی و غیره)

### 1. گورستان و غسالخانه

گورستان به دلایل زیست محیطی، ترافیکی و مسائل مربوط به خاک و عوامل مهم دیگر بایستی در خارج از محدوده شهر مکانیابی گردد. از طرفی به علت مراجعات هفتگی اصولاً فاصله خاصی از شهر به علت هزینه های مربوطه و دسترسی معقول به نظر می رسد. بنابراین به طور عام مکان اصولی گورستان و غسالخانه در خارج از محدوده شهر و در داخل حریم می باشد.

شهر بنک دارای دو گورستان است که هر دو در محدوده و در ناحیه یک (بافت قدیمی شهر) قرار دارند. موقعیت این گورستانها در شمال و جنوب ناحیه یک بوده که یکی از آنها مربوط به اهل تشیع و دیگری متعلق به اهل سنت است.

با توجه به استقرار این گورستان ها در حاشیه بافت پیشنهاد می گردد، چنانچه مکان این گورستان ها از نظر زیست محیطی و اداره ذیربط مورد پذیرش قرار گیرد و با توجه به تنوع قومیتی شهر این واحدها در دوره طرح حاضر مورد استفاده قرار گیرد.

### 2. کشتارگاه و میدان میوه و تره بار

با توجه به نزدیکی شهر کنگان با شهر بنک و بر مبنای مقیاس عملکرد این کاربری که برای تضمین اقتصادی بودن پتانسیل جمعیتی خاصی را می طلبد، نیازی به پیش بینی این فعالیت وجود ندارد. البته عدم تقاضا در وضع موجود برای این فعالیت طبق مصاحباتی که با شهرداری انجام شد نیز مویدی بر این مطلب است. لازم به ذکر است که در شهرک صنعتی مصوب شهر بنک یک کشتارگاه صنعتی پیش بینی شده است که هر دو شهر را تحت پوشش خود قرار خواهد داد.

در شهر بنک پتانسیل و ظرفیت اقتصادی لازم برای ایجاد این فعالیت ها وجود نداشته و پیرو آن ظهور فضایی نیافته است. در واقع مجاورت با شهر کنگان موجب این مسأله شده است که شهر بنک در برخی از فعالیت ها تحت حوزه نفوذ مستقیم شهر کنگان قرار گیرد. این مهم در ارتباط با خدماتی که پتانسیل جمعیتی بالایی را برای مقیاس اقتصادی ظهورشان لازم دارند بیش از پیش نمود یافته است.

### 3. محل دفن زباله

فاصله مکان فعلی از شهر 4 کیلومتر بوده و شهرداری بنک بر مبنای اینکه محل دفن موقت است از ذکر محل دقیق دفن زباله خودداری کرده است. بر مبنای استعلامات صورت گرفته از سازمان محیط زیست،



محل دفن زباله بدون رعایت ملاحظات زیست محیطی و اخذ مجوز انتخاب گردیده است و مناسب برای دفن زباله نبوده و می بایست جابجا گردد. از این رو از جمله برنامه های آن سازمان در این زمینه، با توجه به محصور بودن شهر بنک پیشنهاد یک مکان مشترک برای شهرهای بنک و کنگان و آبادیهای واقع در این منطقه و منطقه ویژه کنگان می باشد.

#### 4. آتش نشانی

با توجه به فاصله دو ناحیه نسبت به هم و لبه های منفصل کننده موجود پیشنهاد گردید هر یک از نواحی دارای آتش نشانی مستقل باشند. بر این اساس این فعالیت تحت عنوان تاسیسات و تجهیزات پیشنهادی در محل معابر اصلی در نظر گرفته شد (به نقشه کاربری پیشنهادی رجوع شود).

#### 5. جایگاه سوخت و پارکینگ وسایط نقلیه سنگین

شهر بنک بدلیل مجاورت با شهر کنگان و وجود شهرک صنعتی در آتی و عبور محور منطقه ای (اتصال دو شهرستان) و تحولات آینده از مقیاس و تقاضای بالایی در زمینه خدمات حمل و نقل برخوردار است. با عنایت به این مهم در مبادی ورودی شهر جایگاه سوخت و پارکینگ وسایط نقلیه سنگین در حریم شهر پیشنهاد گردید.

www.shahrsazionline.com



## 7- برنامه عمرانی کوتاه مدت (5 ساله) و میان مدت (10 ساله) مربوط به

### شهرداری و سایر سازمان های شهری مانند آموزش و پرورش، بهداشتی و غیره

ماده 25 آئین نامه های شهرداری ها صراحت دارد که بودجه شهرداری ها باید براساس برنامه ها و وظایف و فعالیت های مختلف و هزینه هر یک از آنها تنظیم گردد. طرز تنظیم برنامه و بودجه و نحوه تفکیک وظایف و فعالیت و انطباق بودجه با برنامه ها و همچنین طرز درآمد و هزینه به موجب دستورالعملی خواهد بود که به وسیله وزارت کشور تصویب و ابلاغ خواهد شد.

از طرف دیگر به موجب ماده 15 قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری های که مشمول ماده 2 قانون نوسازی می باشند، می بایست با راهنمایی وزارت کشور برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را برای مدت 5 سال براساس نقشه (طرح هادی یا جامع) تهیه و در صورتی که شهر فاقد نقشه جامع باشد، براساس احتیاجات ضروری و با رعایت اولویت آنها در حدود درآمد حاصله از اجرای قانون و سایر امکانات مالی شهرداری ها تنظیم و پس از تصویب شورای اسلامی شهر یا جانشین شهر آن و تأیید وزارت کشور، طرح های مربوط را براساس آن اجرا نمایند.


در راستای این دستورالعمل و دستیابی به اهداف کلان و حرکت در مسیر چشم انداز شهر بنک پروژه ها و پیشنهادات زیر لحاظ شده است :

- 1- برنامه ریزی توسعه شهری
- 2- بهبود عبور و مرور شهری
- 3- بهبود محیط شهری
- 4- برنامه تاسیسات و تجهیزات شهری
- 5- ایجاد اماکن و فضاهای ورزشی، فرهنگی و توریستی

اهداف کلی زیر برنامه های برنامه میان مدت شهرداری که بصورت یک طرح 10 سال منظور شده است. در دو دوره 5 ساله به صورت کوتاه مدت و میان مدت مورد توجه قرار گرفته است.

## 7-1- برنامه عمرانی میان مدت شهر (10ساله)

اکثر کارهای عمرانی که طبق طرح توسعه و عمران شهر می بایست به مرحله اجرا درآید در چند بخش عمده که طبق اهداف کلی طرح نیز هستند، قابل تفکیک و دسته بندی است. عموم فعالیت های پروژه های عمرانی در شهر بنک توسط سازمان های مربوطه، بخش خصوصی و مشارکت مردم و نیز شهرداری می بایست اجرا گردد. برنامه عمرانی میان مدت شهر بنک در دو دوره 5 ساله برنامه ریزی گردیده است. این

	206	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر	طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
---	-----	------------------------------------	----------------------------------

پروژه های عمرانی که اساس و پایه کالبد شهر را نیز تشکیل می دهند عموماً در یک دوره 5 ساله قابل اجرا نیستند و یا به عبارتی هزینه چنین پروژه هایی در یک دوره کوتاه میسر نیست. لذا در طول 10 سال قابل اجرا می باشند. از جمله این پروژه ها توسعه معابر، کاربری های فرا شهری می باشند. البته توسعه واحدهای مسکونی و تجاری نیز در یک برنامه میان مدت قابل اجرا است که این امر توسط بخش خصوصی و مشارکت مردم و نیز تعاونی های مربوطه قابل اجرا است.

## 7-2- برنامه عمرانی کوتاه مدت (5 ساله شهرداری)

شهرداری به عنوان مهمترین سازمان درگیر با مسائل شهری بیشترین وظیفه را در خصوص اجرای طرح توسعه و عمران شهر دارد. بیشترین فعالیت هایی که با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری توسط شهرداری می بایست انجام گیرد عبارت است از توسعه، ایجاد و تعریض معابر، تجهیز و احداث بوستان های شهری، ناحیه ای و محلی و نظارت بر کلیه طرح های عمرانی شهری.

شهر بنک به خاطر شرایط ویژه ای که دارد و با توجه به طرح های فرادست و چشم انداز تدوین شده برای شهر، در افق طرح اولویت هایی را برای اجرا دارد. چرا که این شهر به منظور عملی شدن چشم انداز خود نیازمند اجرای پروژه های پیشنهادی است. از طرفی دیگر بعضی از اصول و روندهای حاکم بر شهر از نظر اقتصادی بودن و تحقق پذیری نیز مطرح هستند. برای این منظور عوامل زیر در تعیین اولویت ها و طول دوره اجراء نقش داشته اند :

- وابستگی تحقق بعضی از پروژه ها نسبت به سایر پروژه های دیگر ؛
- اولویت در زمینه بعضی از کاربری ها مانند آموزشی بخصوص در سطوح سنی پایین تر مطرح می شود ؛
- هزینه های اجرا و ماهیت پروژه ها ؛
- سازمان های مرتبط و میزان هماهنگی آنها با شهرداری ؛
- سلسله مراتب اجرایی پروژه ها نسبت به هم ؛
- مطلوبیت وضعیت خدماتی محلات و نواحی ؛
- رفاه شهروندان و ...

همچنانکه در جدول اولویت بندی اجرا ملاحظه می گردد ، یک سری از کاربری های پیشنهادی در هر دو برنامه 5 ساله اول و دوم پیشنهاد گردیده است و این به خاطر زمان بر بودن اجراء حجم بالای این چنین پروژه هایی است.

جدول شماره : 3-34 : اولویت بندی زمانی کاربری ها و پروژه ها

ملاحظات	اولویت زمانی			اولویت نسبی کاربری ها		نوع کاربری پیشنهادی
	پنجساله سوم	پنجساله دوم	پنجساله اول	نسبت به یکدیگر		
منطبق بر ضوابط و مقررات				1		احداثی
منطبق بر ضوابط و مقررات						تعریضی
منطبق بر ضوابط و مقررات						حریم سبز
منطبق بر ضوابط و مقررات				2		تاسیسات و کاربری مسکونی
منطبق بر ضوابط و مقررات				4		جایگاه سوخت و پارکینگ
منطبق بر ضوابط و مقررات						گورستان و غسلخانه
منطبق بر ضوابط و مقررات						دفن زباله
منطبق بر ضوابط و مقررات				6		پایانه
منطبق بر ضوابط و مقررات						آتش نشانی
منطبق بر ضوابط و مقررات						پمپ بنزین
منطبق بر ضوابط و مقررات						پارکینگ
منطبق با برنامه های سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور				3		آموزش
منطبق بر ضوابط و مقررات						تجاری
منطبق با ضوابط و مقررات سازمانها و نهادهای مرتبط						درمانی
منطبق با برنامه های اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی						فرهنگی
منطبق با برنامه های اداره کل تربیت بدنی				5		ورزشی
منطبق با ضوابط و مقررات سازمانها و نهادهای مرتبط						درمانی
منطبق با ضوابط و مقررات سازمانها و نهادهای مرتبط						اداری-انتظامی
منطبق با برنامه های اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی						فرهنگی-هنری
منطبق بر ضوابط و مقررات						تجاری
منطبق بر ضوابط و مقررات						پارک و فضای سبز
منطبق با برنامه های سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور						آموزشی
منطبق با برنامه های وزارت علوم ، تحقیقات و فناوری						آموزش تحقیقات و فناوری

ماخذ : مشاور



## 8- پیشنهاد های اصلاحی لازم در مورد برنامه پنجساله و دهساله عمرانی شهر

### برای تحقق اهداف طرح

در اجرای پروژه های عمرانی و ساخت و سازهای مختلف ، نهادهای متفاوتی تاثیر گذار هستند. در این میان نقش نهادها و ارگان های دولتی ، شرایط ویژه ای دارد. به طور معمول در تمامی شهرهای کشور به سهولت می توان مابین ساخت وسازهایی که توسط مردم انجام می شود و ساختمان هایی که توسط نهادهای دولتی یا وابسته به دولت ایجاد می شود ، تفاوت آشکاری را مشاهده نمود. طبیعی است که اجرای طرح های عمرانی که توسط نهادهای دولتی اجرا می گردد ، می تواند به سیما و هویت شهر کمک نماید ، در ضمن می تواند پاسخگوی بسیاری از نیازهای خدماتی زیربنایی شهر باشد. از بین نهادهای مختلفی که در خصوص طرح های عمرانی شهر تأثیر گذار هستند می توان به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، آموزش و پرورش، سازمان تربیت بدنی، سازمان فرهنگ و ارشاد اسلامی، وزارت بهداشت و درمان و علوم پزشکی، سازمان حمل و نقل و پایانه ها، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و غیره اشاره نمود. مهمترین اولویت اجرایی مربوط به نهادهای فوق را می توان به صورت زیر دسته بندی نمود.

جدول 35-3: نهادهای مسئول در امر توسعه با توجه به نوع اقدام

<ul style="list-style-type: none"> <li>توسعه، تعریض معابر و احداث میداين و پارکينگ و هماهنگی با راهنمایی و رانندگی جهت میریت بهینه ترافیک</li> <li>انتقال کاربری های صنعتی - کارگاهی</li> <li>احداث پارک و فضای سبز</li> <li>ساماندهی مسیل های شهر</li> <li>احداث برخی از فعالیتهای مرتبط با کاربری فرهنگی، مذهبی</li> <li>وضعیت عبور و مرور و مدیریت ترافیک</li> <li>احداث فعالیت های مربوط به تجهیزات شهری (گورستان، میداين میوه و تره بار و ...)</li> </ul>	شهرداری
<ul style="list-style-type: none"> <li>احداث واحدهای مسکونی-تجاری، جهانگردی و پذیرایی،</li> <li>احداث برخی از فعالیت های خاص آموزشی، بهداشتی و درمانی</li> </ul>	بخش خصوصی و مردم
احداث واحدهای مسکونی	تعاونی ها
آموزشی	سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور
هنرستان ها و مراکز آموزشی فنی و حرفه ای	سازمان آموزشی فنی و حرفه ای
آموزش عالی	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
بهداشتی - درمانی	وزارت بهداشت و درمان و سازمانهای مرتبط در مقیاس پایین
حمل و نقل و انبارها	سازمان حمل و نقل و پایانه ها
وضعیت عبور و مرور و مدیریت ترافیک	اداره راهنمایی و رانندگی
کاربری مذهبی	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
کاربری انتظامی-اداری و تأسیسات شهری	سازمانهای مرتبط

ماخذ: مشاور، اساسنامه سازمان ها، ضوابط و مقررات



## 9- برنامه ریزی کاربری اراضی شهر (کاربریهای پیشنهادی)

جانمایی کاربری از یک فرآیند چند مرحله ای و پیچیده برخوردار است زیرا که این موضوع با توجه به نیازهای ساکنین و سازمان های ذی نفع و ذی نفوذ به ویژه مدیریت شهر در نقاط مختلف از یک وضعیت چند وجهی تبعیت می کند. بدین منظور در تهیه نقشه کاربری پیشنهادی کنترل برطرف شدن نیازها از نظر کمی و انطباق پیشنهادات با ساختار فضایی بهینه از نظر فضایی به عنوان یک فرآیند مداوم و پیوسته در این طرح دنبال گردید.

### 1-9- تعیین معیارها و ضوابطی که در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گرفته

است

- مطالعات و بررسی های انجام شده بیانگر آن است که شهر بنک واجد ویژگیهایی است که در تدوین ضوابط طرح ریزی و معیارهای طرح جامع توجه به آنها ضروری است. این ویژگیها به شرح زیر است :

— شهر بنک براساس مطالعات منطقه ای و ناحیه ای دارای نقش گردشگری و بازرگانی در منطقه است.

- شهر بنک دومین شهر شهرستان کنگان می باشد و لذا با توجه به مجاورت با شهر کنگان از حوزه نفوذ قابل توجهی برخوردار نیست

- نزدیکی شهر بنک به پارس جنوبی و نیز مجاورت با شهر کنگان منجر به ظهور فعالیت هایی فراتر از مقیاس اقتصادی ظرفیت جمعیتی آن شده که این مهم در برآورد تقاضاهای آتی برای فعالیت های مختلف و نیز انتخاب استراتژی در جهت استفاده از فرصت مذکور می بایست ملحوظ گردد.

مجموعه شرایط فوق سبب گردیده است که معیارها و ضوابطی که در طرح ریز کالبدی طرح جامع به کار گرفته می شود به صورتی تعیین و تدوین گردد که علاوه بر پاسخگویی به مجموعه شرایط فوق الذکر محیط زندگی سالمی را برای شهروندان فراهم نماید. به طور کلی معیارها و ضوابط طرح ریزی کالبدی شهر به شرح زیر ملاک عمل قرار گرفته است :

- موقعیت و عوامل طبیعی و اقلیمی تأثیر گذار در توسعه شهر بنک (رعایت شیب مجاز ، رعایت پهنه های کشاورزی ، باغی و جهت باد)

- توجه به جهات توسعه شهر بر مبنای پتانسیل های زمین ، عوامل اقتصادی و سیمای شهر و امکانات و محدودیت های توسعه



- پسازمان دادن به بافت موجود شهری از طریق ایجاد نظام سلسله مراتب شهری (محلّه، ناحیه و شهر) و ایجاد خدمات ناحیه و خدمات فرا ناحیه ای
- تأمین اراضی مورد نیاز افق طرح در درجه اول از بافت متخلخل شهر و در درجه دوم اراضی بایر داخل محدوده شهر (رعایت جهات توسعه)
- توجه به مسیل ها، آبراه ها ، مانداب ها و عدم ساخت و سازها در حرایم آنها
- توجه به حرایم خطوط برق ، نفت و گاز ، حرایم راهها و ...
- حفظ بافت موجود تا حد امکان به منظور کاهش غرامت و پپی آمدهای منفی تعریض و تخریب بناها.
- ایجاد تعادل در قیمت اراضی با توزیع مناسب فضاهای خدماتی شهر (خدمات محلّه، ناحیه، شهر)
- اصلاح شبکه های ارتباطی موجود و پیشنهادی براساس آیین نامه طراحی شبکه راههای دسترسی
- جایگزینی مناسب برای کمبودهای تأسیسات و تجهیزات شهری
- استقرار کاربریهای اصلی برون شهری در موقعیت مناسب نسبت به استخوانبندی اصلیشهر و ورودی و خروجی های شهر .
- در نظر گرفتن نیازهای فرا شهری در سطح نقش شهر و حوزه نفوذ.
- تبدیل قبرستانهای موجود شهر به فضای سبز
- توزیع متعادل جمعیت در نواحی مختلف شهر با توجه به وسعت و پراکندگی
- حفظ باغات و جلوگیری از تفکیک و اضمحلال آنها
- ساماندهی نواحی قدیمی شهر با در نظر گرفتن کمترین حالت
- توجه به شعاع عملکرد خدمات ناحیه ای و فرانا حیه ای در وضع موجود و تعیین مراکز پیشنهادی
- رعایت اصل محلّه محوری در تامین خدمات با رویکردی عدالت محور
- ساماندهی محور اصلی شهر (محور بنک-کنگان) و محور های اصلی شهر با در نظر گرفتن نقش حیاتی در تحرک و پویایی شهر
- در طراحی فضاها سعی خواهد شد نوعی انتظام و یکپارچگی بافت ایجاد شود، برای این منظور از فضاهای مکث و میدانها استفاده شده است
- مکانیابی برخی کاربری ها با نظر مسوولین شهری با توجه به شرایط مالکیت مانند سایت اداری و مجموعه دانشگاهی و ...
- تامین امنیت عمومی و تامین بهداشت و رفاه عمومی
- فراهم آوردن حق انتخاب برای اهالی و قابلیت تحرک و انعطاف پذیری کالبدی شهر

- حفظ محیط زیست و رعایت ضوابط حفاظت از محیط زیست
- تنظیم برنامه مناسب و متناسب با امکانات برای مراحل مختلف توسعه شهر
- رعایت ضوابط و معیارهای ایمنی راهها و شبکه معابر
- پیش بینی امکانات و تسهیلات رفاهی متناسب با نیازهای واقعی ساکنین
- رعایت ضوابط و اصول همجواری و کارآیی در مکان گزینی فعالیتها و خدمات
- پیش بینی امکانات و تسهیلات رفاهی متناسب با نیازهای واقعی ساکنین
- رعایت ضوابط و اصول همجواری و کارآیی در مکانگزینی فعالیت و خدمات
- پیش بینی ایجاد تسهیلات و خدمات رفاهی مورد نیاز متناسب با سیاستها و قوانین مملکتی
- تلاش در جهت ارتقاء کمی و کیفی سیمای شهری به خاطر نقش بین راهی آن
- پیش بینی خدمات انتفاعی در مجاورت با خدمات غیر انتفاعی در ترکیبی با فضای سبز جهت ارتقاء
- تحقق پذیری خدمات و غلبه بر عوامل مربوط به مالکیت خصوصی (توجه همزمان به منافع فردی و اجتماعی زمین)

www.shahrsazionline.com

جدول 36-3: تقابل کاربری وضع موجود و پیشنهادی

وضع موجود 1389 (جمعیت 9559 نفر)			افق طرح 1400 (جمعیت 11972 نفر)			کاربری
مساحت (متر مربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	مساحت (متر مربع)	سرانه (مترمربع)	درصد	
890225	93.13	17.94	816888	68.23	15.87	مسکونی مسکونی با تامین خدمات محله ای مسکونی ( حقوق مکتسبه) مجموع مسکونی
			56397	4.71	1.10	
			639167	53.39	12.42	
			1512452	126.33	29.39	
18137	1.90	0.37	12823	1.07	0.25	تجاری
تجاری-خدماتی			54970	4.59	1.07	محور خدمات باقابلیت تبدیل
اراضی پیرامون محور کنگان-بنک و محور شرقی-غربی در ناحیه یک به عمق یک پلاک			37352	3.12	0.73	
41113	4.30	0.83	72987	6.10	1.42	اداری و انتظامی
پیشنهاد			فعالیت‌داری غیر دولتی در قالب خدمات محله، ناحیه و شهر پیشنهاد گردید			
خدمات محله ای			47668	3.98	0.93	مجموع خدمات محله ای و ناحیه ای
خدمات ناحیه ای			54330	4.54	1.06	
مجموع خدمات محله ای و ناحیه ای			101998	8.52	1.98	
315	0.03	0.01	7018	0.59	0.14	آموزشی
9182	0.96	0.19	16180	1.35	0.31	
15276	1.60	0.31	23345	1.95	0.45	
2831	0.30	0.06	13740	1.15	0.27	
60621	6.34	1.22	68014	5.68	1.32	مراکز فنی و حرفه ای و هنرستانها
آموزش تحقیقات و فناوری			79026	6.60	1.54	سایر مراکز آموزشی
291	0.97	0.19	8855	0.74	0.17	
پیشنهاد			در قالب خدمات محله و ناحیه و شهر پیشنهاد گردید			
2825	0.30	0.06	5932	0.50	0.12	درمانی
فرهنگی-هنری			44150	3.69	0.86	فضاهای فراغتی و باز
مذهبی			29701	2.48	0.58	
ورزشی			133233	11.13	2.59	
تفریحی-توریستی			110464	9.23	2.15	
خدمات شهری			119337	9.97	2.32	
تاسیسات و تجهیزات شهری			61455	5.13	1.19	
حمل و نقل و انبارداری			57917	4.84	1.13	
بوستان کودک			10757	0.90	0.21	
حریم			106210	8.87	2.06	
پارک و فضای سبز			545933	45.60	10.61	
904160	94.59	18.22	422869	35.32	8.22	شبهه ارتباطی
پیاده رو و پیاده راه			1166937	97.47	22.67	
معابر			98132	8.20	1.91	
رفیوز و میدان			23178	1.94	0.45	
57792	6.05	1.16	34500	2.88	0.67	صنعتی گروه الف
1517177	158.72	30.58	کشاورزی			
36591	3.83	0.74	25003	2.09	0.49	باغ
234558	24.54	4.73	142408	11.90	2.77	طبیعی
961927	100.63	19.39	اراضی بایر			
2358	0.25	0.05	مخروبه و متروکه			
15717	1.64	0.32	به فضای سبز تبدیل گردید			
4961805	519.07	100.00	5146876	429.91	100.00	کل شهر

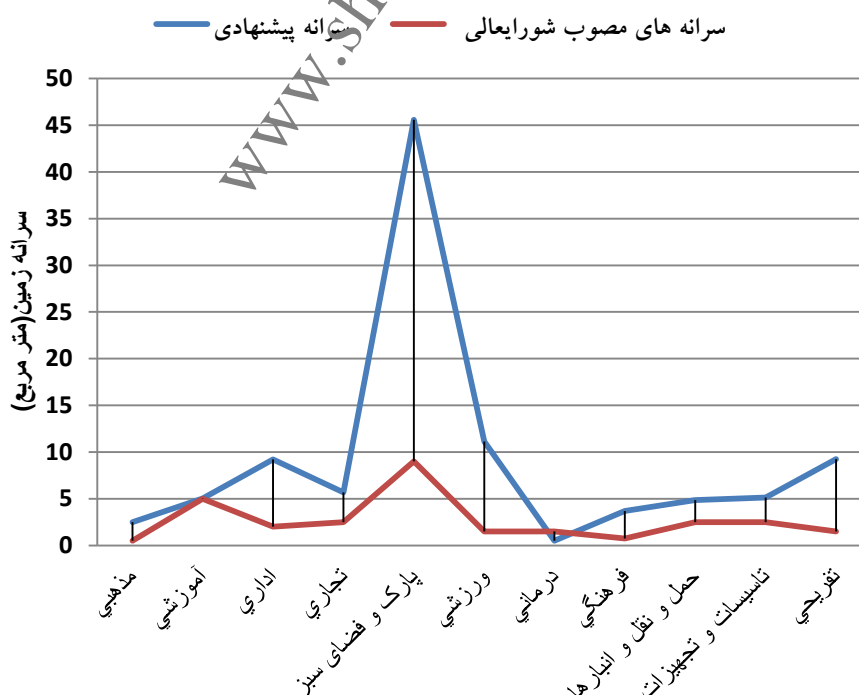
تأمین سطوح مورد نیاز کاربری های با مقیاس عملکرد محله و ناحیه در قالب خدمات محله و ناحیه پیشنهاد شده است. با توجه به ساماندهی واحدهای کارگاهی واقع در شهر سطوح محور خدمات شهری و خدمات انتفاعی جایگزین شده است.



## 2-9- نظام کنترل کاربری زمین

به منظور مقایسه وضعیت پیشنهادی کاربری زمین با ضوابط و مقررات جاری شهرسازی کشور سرانه نهایی زمین با سرانه استاندارد مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مورد ارزیابی و سنجش قرار گرفت که در ادامه به تفصیل به آن پرداخته شده است.

1	کاربری ها	سرانه های مصوب شورایی عالی	سرانه پیشنهادی	اختلاف سرانه مصوب و پیشنهادی
2	مذهبی	0.5	2.48	1.98
3	آموزشی	5	5.04	0.04
4	اداری	2	9.22	7.22
5	تجاری-خدماتی	2.5	5.66	3.16
6	پارک و فضای سبز	9	45.60	36.60
7	ورزشی	1.5	11.13	9.63
8	درمانی	1.5	0.50	-1.00
9	فرهنگی-هنری	0.75	3.69	2.94
10	حمل و نقل و انبارداری	2.5	4.84	2.34
11	تاسیسات و تجهیزات	2.5	5.13	2.63
12	تفریحی-توویستی	1.5	9.23	7.73
مجموع فعالیت‌های جانمایی شده				
		29.25	102.51	73.26
مجموع فعالیت‌های جانمایی نشده				
1	خدمات محله		3.98	
2	خدمات ناحیه		4.54	
3	خدمات شهری		9.97	
مجموع فعالیت‌های جانمایی نشده				
			18.49	
اختلاف سرانه های پیشنهادی و استاندارد شورایی عالی				
			62.49	




نقشه شماره 6-3: کاربری زمین پیشنهادی طرح هادی

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



نقشه شماره 7-3: کاربری زمین پیشنهادی

www.shahrsazionline.com

 <p>شادور مندان شهر</p>	216	اداره کل راه و شهرسازی استان بوشهر      طرح جامع و تفصیلی همزمان شهر بنک
--	-----	--



نقشه شماره 8-3: مقایسه سکونت در وضع موجود، طرح هادی و طرح پیشنهادی

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



– فرم دستور نقشه پروانه ساختمانی شهرداری براساس پیشنهادات طرح حاضر

به منظور تسهیل فرآیند صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری شهر بنک، فرم دستور نقشه پروانه ساختمانی به شرح ذیل تنظیم شده است:

تکمیل مدارک اولیه صدور پروانه ساختمانی

شماره :		پرونده :		تاریخ صدور دستور نقشه :		تاریخ :	
شناسایی ملک :				بخش ثبتی :			
نشانی ملک :							
مالک				پلاک ثبتی ملک			
عنوان		نام		نام خانوادگی		قطعه	
						فرعی	
						اصلی	
اطلاعات درخواست				وضعیت ملک - وضعیت پروانه ساختمانی			
شماره درخواست :		تاریخ درخواست :		دارای پروانه ساختمانی <input type="checkbox"/>		وضعیت پروانه ساختمانی <input type="checkbox"/>	
نوع درخواست :				زمین خالی <input type="checkbox"/>			
تعیین یا تغییر کاربری <input type="checkbox"/>		تخریب و نوسازی <input type="checkbox"/>		زمین زراعی <input type="checkbox"/>			
احداث بنا <input type="checkbox"/>		تعمیرات اساسی <input type="checkbox"/>		باغ <input type="checkbox"/>			
افزایش بنا <input type="checkbox"/>		دیوار کشی محوطه <input type="checkbox"/>		ساختمان <input type="checkbox"/>			
تکمیل بنا <input type="checkbox"/>		- سایر با ذکر موارد :		سایر با ذکر نام <input type="checkbox"/>			
نام و نشانی متقاضی :							
ابعاد و مساحت طبق سند		ابعاد و مساحت موجود		گذر اصلاحی (مترمربع)		ابعاد باقی مانده (متر مربع)	
شمال		شمال		شمال		شمال	
شرق		شرق		شرق		شرق	
جنوب		جنوب		جنوب		جنوب	
غرب		غرب		غرب		غرب	
مساحت پس از رعایت بر اصلاحی				تراکم و مساحت			
نوع کاربری :		مساحت قطعه:		مساحت قطعه:			
تجاوز به حریم گذرها		متر از :		مساحت زیربنا:			
تجاوز به حریم املاک :		متر از :		تراکم ساختمانی :			
توضیحات بر و کف در طرح مصوب							
سطح اشغال :		تعداد پارکینگ :		محل و جهت احداث بنا :			
تعداد طبقات :							
توضیحات دستور نقشه							
رعایت عرض گذر مقدم بر ابعاد باقیمانده ملک است.							



## فهرست مطالب

- 4- خصوصیات کالبدی ..... 1
- 4-1- ارزیابی طرحهای هادی با جامع و تفصیلی مصوب قبلی شهر و محدوده ها و نتایج آنها ..... 1
- 4-1-1- کاربری مسکونی ..... 1
- 4-1-2- کاربری آموزشی ..... 3
- 4-1-3- کاربری های زیر مجموعه بخش خدمات (عمدتاً غیر انتفاعی) ..... 4
- 4-1-4- کاربری های زیر مجموعه عرصه فعالیت و کار ..... 8
- 4-1-5- کاربری های ویژه ..... 11
- 4-2- دورنمای شهر(فرم شهر، سیما، منظر، توده و حجم) ..... 14
- 4-2-1- فرم شهر ..... 14
- 4-2-2- منظر شهری ..... 15
- 4-2-2-1- منظر عینی ..... 15
- 4-2-2-2- منظر ذهنی ..... 21
- 4-2-3- توده و حجم ..... 23
- 4-3- نحوه استفاده از اراضی شهر برحسب کاربری های مختلف موجود ..... 25
- 4-3-1- محدوده مطالعاتی و کاربری های عمده ..... 25
- 4-3-2- دسته بندی کاربری ها ..... 27
- 4-3-2-1- ماهیت فعالیت ها ..... 28
- 4-3-2-2- وضعیت اقتصادی - اجتماعی و نقش شهر در منطقه و حوزه نفوذ ..... 29
- 4-3-2-3- اصل آستانه کالا و خدمات ..... 29
- 4-3-2-4- مزیت های نسبی ..... 30
- 4-3-2-5- تغییرات کاربری اراضی و پروانه های صادر شده ..... 31
- 4-3-3- نحوه توزیع کاربریها ..... 36
- 4-3-3-1- خدمات رفاهی و عمومی ..... 36
- 4-4- نحوه توزیع خدمات (آموزشی، درمانی، فضای سبز، تجاری و غیره) در سطح شهر ..... 45
- 4-4-1- کاربری پیش از دبستان و کودکستان ..... 45
- 4-4-2- کاربری دبستان ..... 46
- 4-4-3- کاربری راهنمایی ..... 47
- 4-4-4- کاربری دبیرستان ..... 50



- 53.....4-4-5- کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها
- 55.....4-4-6- کاربری تجاری
- 57.....4-5- تاریخچه، علل پیدایش، روند رشد و توسعه کالبدی شهر و محلات آن
- 60.....4-6- دانه بندی بافتهای شهر
- 63.....4-7-ریخت شناسی ادواری معماری شهر
- 63.....4-7-1-نظام بلوک بندی(الگوی خیابان و بلوک)
- 64.....4-7-2- نظام تفکیک(الگوی قطعات)
- 64.....4-7-3- نظام فضاهای عملکردی
- 65.....4-7-4- نظام قطعه بندی
- 65.....4-7-5- نوع مصالح
- 67.....4-8- ساختار و سازمان شهری همراه با تعیین محدوده محلات مختلف شهر
- 68.....4-8-1-ساختار ناحیه غربی
- 68.....4-8-2-ساختار ناحیه شرقی
- 71.....4-9- پدافند غیر عامل و نیازهای کالبدی آن در شهر حریم آن
- 74.....4-10- بررسی تراکم و طبقات ساختمانی در مناطق، نواحی و محلات مختلف شهر
- 74.....4-10-1- تراکم ساختمانی
- 75.....4-10-2- طبقات ساختمانی
- 80.....4-11- وضعیت کلی ساختمانهای مسکونی در مناطق مختلف شهر
- 80.....4-11-1- قدمت ابنیه
- 82.....4-11-2- مصالح و اسکلت ابنیه
- 83.....4-11-3- کیفیت ابنیه
- 87.....4-11-4- شاخص های کیفی
- 87.....4-11-5- شاخص های کمی
- 90.....4-12- مالکیت اراضی در شهر، با تفکیک نوع مالکیت دولتی، خصوصی و عمومی
- 93.....4-13- اخذ اطلاعات مربوط به بافتها، بناها، محوطه های تاریخی و حرایم و ضوابط آنها
- 94.....4-14- خصوصیات، موقعیت، گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه های تاسیسات شهری
- 94.....1-14-1- شبکه برق
- 94.....1-14-2- شبکه آب و فاضلاب
- 95.....1-14-3- زیرساخت گاز



- 96.....1-14-4 زیر ساخت مخابرات
- 97.....4-15-4 وضع کمی و کیفی تجهیزات شهری کمبودها و مشکلات و امکانات موجود آنها
- 97.....1-15-1 جمع آوری و مکان دفن زباله
- 97.....1-15-2 آتش نشانی
- 98.....1-15-3 گورستان
- 98.....1-15-4 کشتارگاه
- 98.....1-15-5 میداین میوه و تره بار و پایانه
- 98.....1-15-6 مجتمع دامداری (زمین دامداران) بنک
- 100.....4-16-4 برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیربنایی، خدمات رفاهی
- 100.....4-16-1 کمبود عمرانی شهر در زمینه مسکن
- 100.....4-16-2 کمبود عمرانی شهر در زمینه خدمات اساسی
- 102.....4-17-4 نظام سلسله مراتب شبکه راههای درون شهری و برون شهری
- 102.....4-17-1 شناسایی معابر اصلی
- 106.....4-17-2 شناسایی تقاطعهای اصلی
- 108.....4-17-3 بررسی وضعیت پیاده روی و دوچرخه سواری در شهر بنک
- 111.....4-18-4 نقش کارکردی معابر (تفریحی، عبوری با اولویت پیاده سواره و غیره)
- 112.....4-19-4 مسائل مربوط به عبور و مرور عمومی و خصوصی درون شهری و برون شهری
- 112.....4-19-1 مسائل مربوط به حمل و نقل عمومی
- 113.....2-19-2 مسائل مربوط به حمل و نقل خصوصی
- 120.....4-20-4 ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر
- 123.....4-21-4 جمع آوری و بررسی نقشه های مصوب تفکیک اراضی، طرح های مصوب قبلی
- 125.....4-22-4 بررسی و برداشت دقیق شبکه خیابانها تا حد کوچه های دسترسی موجود
- 130.....4-23-4 تهیه دستورالعمل های لازم برای کادر فنی شهرداری و سایر مجریان و نظارت کنندگان
- 131.....قسمت سوم : ارائه پیشنهادات
- 132.....1-تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر، پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده
- 132.....1-1-پیش بینی نقش و روند اقتصادی شهر در آینده با رویکرد توسعه اقتصادی درون زا:
- 136.....1-2-جمع بندی و تبیین نقش اقتصادی شهر در سال افق (1400)
- 137.....2-احتمالات رشد و پیش بینی های جمعیت شهر در آینده
- 137.....2-1-مبانی برآورد جمعیت شهر بنک



- 140.....2-2- گزینه های برآورد جمعیت شهر
- 140.....گزینه اول : پیش بینی طرح ناحیه ای کنگان
- 141.....گزینه دوم : برآورد طرح هادی شهر
- 142.....گزینه سوم : ظرفیت جمعیت پذیری شهر
- 142.....گزینه چهارم : نسبت ناحیه (سهم بانک از شهرستان کنگان)
- 143.....گزینه پنجم : پیش بینی بر مبنای روش رگرسیون خطی
- 144.....گزینه ششم : پیش بینی بر مبنای نرم افزار Spectrum
- 146.....2-3- ارزیابی گزینه های پیش بینی و انتخاب گزینه مطلوب
- 152.....3- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر بانک
- 152.....3-1- تدوین فرآیند برنامه ریزی کاربری زمین
- 155.....3-2- نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی
- 159.....3-3- شناسایی استراتژیهای اصلی توسعه در قالب جدول SWOT و ارزیابی متغیرهای درونی و بیرونی؛
- 163.....3-4- تعیین استراتژی توسعه نواحی
- 167.....3-5- تحلیل استخوانبندی اصلی شهر
- 167.....3-5-1- معیارهای ارزیابی در زمینه های مختلف
- 175.....3-6- ارزیابی متغیرهای درونی و بیرونی موثر بر توسعه در جهت ساخت استراتژیهای اصلی
- 179.....3-7- بررسی حقوق مکتسبه و تعیین شدت اثر آن بر الگوی و ساختار پیشنهادی؛
- 180.....3-8- چشم انداز و استراتژیهای اصلی طراحی و برنامه ریزی شهر بانک
- 180.....3-8-1- تحلیل اثر استراتژیهای انتخاب شده بر کاربری زمین
- 183.....3-9- تحلیل و نظام شبکه ارتباطی
- 184.....3-10- الگوهای توسعه کالبدی شهر بانک
- 191.....4-2-1- کاربری آموزشی
- 194.....4-2-2- سایر کاربری ها
- 197.....4-2-3- برآورد کمبود بر اساس برآیند تحلیل سرانه و متغیرهای برونی
- 197.....4-2-4- محاسبه کمبود خدمات کل از نظر تعداد با توجه به حداقل تفکیک استاندارد
- 198.....4-2-5- برآورد نیازهای مربوط به بخش مسکن
- 199.....4-2-5-1- برآورد عرضه زمین در بخش مسکن برای افق 1400 در شهر بانک
- 201.....4-2-5-2- جمع بندی
- 206.....7-1- برنامه عمرانی میان مدت شهر (10ساله)



7-2- برنامه عمرانی کوتاه مدت (5 ساله شهرداری) ..... 207

9-1- تعیین معیارها و ضوابطی که در طرح ریزی کالبدی شهر مورد توجه قرار گرفته است ..... 210

www.shahrsazionline.com



## فهرست جدول

- جدول شماره 1-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری مسکونی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها ..... 2
- جدول شماره 2-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری آموزشی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها ..... 4
- جدول شماره 3-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری های اساسی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها ..... 5
- جدول شماره 4-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری های عرصه فعالیت طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربریها ..... 8
- جدول شماره 5-2: میزان و سهم عرصه های کلان فعالیت به تفکیک نواحی برنامه ریزی ..... 27
- جدول شماره 6-2: طبقه بندی کلان و خرد کاربرد اراضی در طرح جامع- تفصیلی بنک ..... 28
- جدول شماره 7-2: تعداد پروانه های صادر شده از سال 83 تا 89 در شهر بنک ..... 32
- جدول شماره 8-2: توزیع هر یک از عرصه های کلان کاربری زمین به تفکیک نواحی و شهر ..... 33
- جدول شماره 9-2: سطح، سرانه و سهم هر یک از کارکردهای شهری به تفکیک نواحی و شهر (1389) ..... 34
- جدول شماره 10-2: وضعیت کاربری های زیر مجموعه عرصه آموزش در شهر بنک ..... 36
- جدول شماره 11-2: وضعیت کاربری های زیر مجموعه عرصه گذران اوقات فراغت در شهر بنک- سال 1389 ..... 38
- جدول شماره 12-2: وضعیت فعالیت های مربوط به عرصه کار و فعالیت به تفکیک نواحی برنامه ریزی- سال 1389 ..... 40
- جدول شماره 13-2: توزیع فعالیت های مربوط به عرصه زیر ساخت به تفکیک نواحی- سال 1389 ..... 41
- جدول شماره 14-2: توزیع فعالیت های مربوط به عرصه فعالیت های غیر شهری به تفکیک نواحی- سال 1389 ..... 42
- جدول شماره 15-2: توزیع فعالیت های مربوط به عرصه فعالیت های غیر شهری به تفکیک نواحی- سال 1389 ..... 43
- جدول شماره 16-2: توزیع فعالیت پیش دبستان در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389 ..... 45
- جدول شماره 17-2: توزیع فعالیت دبستان در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389 ..... 46
- جدول شماره 18-2: توزیع فعالیت راهنمایی در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389 ..... 50
- جدول شماره 19-2: توزیع فعالیت دبیرستان در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389 ..... 50
- جدول شماره 20-2: توزیع فعالیت فنی و حرفه ای و هنرستانها در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389 ..... 53
- جدول شماره 21-2: توزیع فعالیت تجاری در شهر و نسبت تجمعی آن- سال 1389 ..... 55
- جدول شماره 22-2: طبقه بندی قطعات مسکونی از حیث حداقل تفکیک قطعات به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389 ..... 60
- جدول شماره 23-2: وضعیت حداقل تفکیک در طبقات مختلف و نواحی شهر بنک- سال 1389 ..... 61
- جدول شماره 24-2: میانگین حداقل تفکیک قطعات نوساز- سال 1389 ..... 61
- جدول شماره 25-2: گروه بندی تراکم ساختمانی به تفکیک نواحی- سال 1389 ..... 74
- جدول شماره 26-2: توزیع تعداد طبقات ابنیه مسکونی به تفکیک نواحی- سال 1389 ..... 75
- جدول شماره 27-2: میانگین تعداد طبقات در کل ابنیه و ابنیه نوساز- سال 1389 ..... 76
- جدول شماره 28-2: وضعیت تعداد طبقات در ابنیه نوساز- سال 1389 ..... 77
- جدول شماره 29-2: توزیع قدمت ابنیه به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389 ..... 80
- جدول شماره 30-2: توزیع وضعیت اسکلت و مصالح ابنیه به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389 ..... 82
- جدول شماره 31-2: توزیع وضعیت کیفیت ابنیه به تفکیک نواحی در شهر بنک- سال 1389 ..... 85
- جدول شماره 32-2: تعداد مشترکین تلفن های عمومی به تفکیک نوع استفاده- سال 1389 ..... 96
- جدول شماره 33-2: انواع و میزان زباله تولید شده در شهر بنک ..... 97
- جدول شماره 34-2: مشخصات گورستانهای شهر بنک ..... 98
- جدول شماره 35-2: وضعیت کمی و کیفی تجهیزات شهری ..... 99
- جدول شماره 36-2: اضافات و کمبودهای خدماتی شهر بنک در وضع موجود ..... 101





- جدول شماره 36-2: نمایش عملکردی راه‌های شهری مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ..... 104
- جدول شماره 37-2: تقسیم بندی رده عملکردی معابر بر اساس مراجع گوناگون ..... 105
- جدول شماره 38-2: احجام تردد طولی و عرضی پیاده در ساعت اوج در خیابان شهید نشانی (مخابرات) ..... 109
- جدول شماره 39-2: احجام تردد طولی و عرضی پیاده در ساعت اوج در خیابان بسیج (مخابرات) ..... 109
- جدول شماره 40-2: احجام تردد طولی و عرضی پیاده در ساعت اوج در خیابان بسیج (مخابرات) ..... 110
- جدول شماره 41-2: نتایج برداشت احجام ترافیک اوج صبح ..... 115
- جدول شماره 42-2: نتایج برداشت احجام ترافیک اوج عصر ..... 117
- جدول شماره 43-2: طول معابر شهر بنک در وضع موجود ..... 125
- جدول شماره 1-3: میزان تحول سالیانه جمعیت شهرهای بندر کنگان و بنک ..... 137
- جدول شماره 2-3: نسبت جمعیت شهرهای بندر کنگان و بنک از کل شهرستان ..... 138
- جدول شماره 3-3: تعداد و تحول جمعیت شهر بنک ..... 138
- جدول شماره 4-3: نرخ رشد و خالص مهاجرت جمعیت در شهر بنک ..... 138
- جدول شماره 5-3: پیش بینی جمعیت منطقه کنگان و جم بر مبنای مطالعات آمایش حوزه گاز پارس جنوبی ..... 140
- جدول شماره 6-3: برآورد تعداد شاغلین ناحیه کنگان در افق طرح (سال 1400) ..... 141
- جدول شماره 7-3: برآورد جمعیت شهری شهرستان کنگان با استفاده از روش رگرسیون خطی \* ..... 142
- جدول شماره 8-3: برآورد جمعیت شهر بنک با استفاده از روش نسبت ناحیه ..... 143
- جدول شماره 9-3: برآورد پارامترهای مدل رگرسیون خطی در پیش‌بینی جمعیت شهر بنک ..... 143
- جدول شماره 10-3: برآورد جمعیت شهر بنک با استفاده از روش رگرسیون خطی ..... 144
- جدول شماره 11-3: برآورد جمعیت شهر بنک با استفاده از روش اسپکتروم ..... 145
- جدول شماره 12-3: گزینه‌های پیش‌بینی جمعیت شهر بنک در افق طرح (سال 1400) ..... 147
- جدول شماره 13-3: مقایسه میزان رشد جمعیت بنک تا افق طرح 1400 و 1389 ..... 148
- جدول شماره 14-3: مقایسه توزیع جمعیت بر حسب گروه‌های عمده سنی در سال‌های 1400 و 1389 ..... 149
- جدول شماره 15-3: توزیع جمعیت بر حسب سن و جنس - سال 1395 ..... 149
- جدول شماره 16-3: توزیع جمعیت بر حسب سن و جنس - سال 1400 ..... 149
- جدول شماره 17-3: عوامل موثر بر توسعه در جهت ساخت استراتژیهای اصلی (تحلیل SWOT) ..... 178
- جدول شماره 18-3: سرانه‌های مطلوب شهر بنک در افق طرح (1400) ..... 190
- جدول شماره 19-3: برآورد کمبود کاربری دبستان بر اساس مولفه‌های جمعیتی، کمی و مکانی ..... 191
- جدول شماره 20-3: برآورد کمبود کاربری دبستان بر اساس مولفه‌های جمعیتی، کمی و مکانی ..... 192
- جدول شماره 21-3: برآورد کمبود کاربری راهنمایی بر اساس مولفه‌های جمعیتی، کمی و مکانی و برنامه‌های مصوب ..... 192
- جدول شماره 22-3: برآورد کمبود کاربری دبیرستان بر اساس مولفه‌های جمعیتی، کمی و مکانی ..... 193
- جدول شماره 23-3: برآورد کمبود کاربری آموزش فنی و حرفه‌ای و هنرستان‌ها بر اساس مولفه‌های جمعیتی، کمی و مکانی ..... 193
- جدول شماره 24-3: میزان مساحت کاربری‌های خدماتی در افق برنامه (1400) بر اساس سرانه‌های پیشنهادی ..... 194
- جدول شماره 25-3: وضعیت کاربری‌های خدماتی در مقیاس (محلی، ناحیه‌ای و شهری) در نواحی (وضع موجود) ..... 195
- جدول شماره 26-3: کمبود و اضافات مساحت کاربری‌های خدماتی غیر آموزشی در افق بر مبنای جمعیت اضافه شونده ..... 196
- جدول شماره 27-3: نیازسنجی کاربری‌های فرا شهری بر اساس مزیت‌های نسبی و نزدیکی به بازارهای پیرامون ..... 197
- جدول شماره 28-3: کمبود خدمات کل از نظر تعداد با توجه به حداقل تفکیک استاندارد ..... 197
- جدول شماره 29-3: مشخصات تراکمی و نسبت مداخله در محلات برنامه ریزی و شهر بنک (افق 1400) ..... 199

- جدول شماره : 3-30: تراکم جمعیت و خالص مسکونی به تفکیک محلات و شهر در وضع موجود ..... 199
- جدول شماره : 3-31: محاسبه جمعیت پذیری بر اساس توزیع اراضی پتانسیل توسعه ..... 199
- جدول شماره : 3-32: مشخصات و کمبود سکونت در وضع موجود ..... 199
- جدول شماره : 3-33: برآورد تعداد واحدهای مسکونی و مساحت کاربری مسکونی در افق 1400 ..... 200
- جدول شماره : 3-34: اولویت بندی زمانی کاربری ها و پروژه ها ..... 208
- جدول شماره 3-35: نهادهای مسئول در امر توسعه با توجه به نوع اقدام ..... 209
- جدول شماره 3-36: تقابل کاربری وضع موجود و پیشنهادی ..... 213

www.shahrsazionline.com



### فهرست نمودار

- نمودار شماره 1-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری مسکونی پیشنهادی طرح هادی و میزان تبدیل آن به سایر کاربری ها ..... 3
- نمودار شماره 2-2: میزان تحقق پذیری ، مغایرت و عدم تحقق کاربری آموزشی ..... 4
- نمودار شماره 3-2: میزان تحقق پذیری کاربری های خدمات اساسی در شهر بنک ..... 7
- نمودار شماره 4-2: وضعیت تحقق پذیری کاربری های عرصه کار و فعالیت ..... 11
- نمودار شماره 5-2: میزان عدم تحقق کاربری های ویژه طرح هادی شهر بنک ..... 12
- نمودار شماره 6-2: راه عامل ایجاد فرم شهرخطی ..... 14
- نمودار شماره 7-2: میزان تصرف زمین توسط عرصه های مختلف به تفکیک نواحی ..... 26
- نمودار شماره 8-2: میزان و سهم عرصه های کلان فعالیت در شهر بنک ..... 27
- نمودار شماره 9-2: توزیع پروانه های صادر شده مسکونی در شهر بنک در دوره 83-89 ..... 32
- نمودار شماره 10-2: توزیع سهم هر یک از عرصه ها نسبت به محدوده مصوب شهر ..... 33
- نمودار شماره 11-2: مقایسه سرانه کاربری های آموزشی مختص به جمعیت شهر ..... 37
- نمودار شماره 12-2: توزیع فعالیت های زیر مجموعه گذران اوقات فراغت در نواحی ..... 38
- نمودار شماره 13-2: وضعیت توزیع سرانه اراضی باز و غیر فعال ..... 44
- نمودار شماره 14-2: فراوانی تجمعی عملکرد کاربری دبستان بر مبنای فراوانی تجمعی ..... 46
- نمودار شماره 15-2: فراوانی تجمعی عملکرد کاربری راهنمایی بر مبنای فراوانی تجمعی ..... 50
- نمودار شماره 16-2: فراوانی تجمعی عملکرد کاربری دبیرستان بر مبنای فراوانی تجمعی ..... 53
- نمودار شماره 17-2: توزیع کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها بر مبنای فراوانی تجمعی ..... 53
- نمودار شماره 18-2: توزیع کاربری تجاری بر مبنای فراوانی تجمعی ..... 55
- نمودار شماره 19-2: توزیع حداقل تفکیک قطعات مسکونی به تفکیک نواحی برنامه ریزی ..... 60
- نمودار شماره 20-2: وضعیت حداقل تفکیک قطعات مسکونی در شهر بنک ..... 61
- نمودار شماره 21-2: تقسیمات کالبدی شهر بنک (شهر، ناحیه و محله) ..... 68
- نمودار شماره 22-2: توزیع تراکم ساختمانی در شهر بنک ..... 75
- نمودار شماره 23-2: توزیع تعداد طبقات ساختمانی در نواحی ..... 76
- نمودار شماره 24-2: بررسی توزیع قدمت ابنیه در شهر بنک ..... 82
- نمودار شماره 25-2: توزیع مصالح ابنیه شهر بنک ..... 83
- نمودار شماره 26-2: توزیع وضعیت کیفیت ابنیه در شهر بنک ..... 85
- نمودار شماره 27-2: تعداد مشترکین برق در شهر بنک به تفکیک نوع مصرف فعالیت ..... 94
- نمودار شماره 29-2: اختلاف سرانه های موجود با سرانه های استاندارد در ارتباط با خدمات اساسی شهر ..... 101
- نمودار شماره 30-2: تقسیم بندی سلسله مراتب شبکه معابر مطابق آیین نامه راه های شهری (مبانی) ..... 106
- نمودار شماره 31-2: توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر بنک در سال 1395 ..... 150
- نمودار شماره 32-2: توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر بنک در سال 1400 ..... 151
- نمودار شماره 33-2: فرآیند تجزیه\_تحلیل و پیشنهاد ..... 154
- نمودار شماره 34-2: جزء فرآیند تجزیه\_تحلیل و پیشنهاد ..... 157
- نمودار شماره 35-2: مقایسه بازتاب فضایی فعالیت های شکل گرفته در نواحی نسبت به شهر ..... 164
- نمودار شماره 36-2: تغییر موقعیت اقتصادی زمین در اراضی حاشیه بافت پر در ناحیه یک و بازتاب های توسعه آن ..... 166
- نمودار شماره 37-2: عوامل موثر در برنامه ریزی زمین ..... 175



www.shahrsazionline.com



## فهرست نقشه

- نقشه شماره 2-1: تحقق پذیری کاربری آموزشی..... 6
- نقشه شماره 2-2: تحقق پذیری کاربری پارک و فضای سبز..... 9
- نقشه شماره 2-3: تحقق پذیری کاربری درمانی..... 10
- نقشه شماره 2-4: تحقق پذیری کاربری مسکونی..... 13
- نقشه شماره 2-5: کاربری اراضی وضع موجود..... 35
- نقشه شماره 2-6: توزیع کاربری پیش دبستان و کودکستان..... 48
- نقشه شماره 2-7: توزیع کاربری دبستان..... 49
- نقشه شماره 2-8: توزیع کاربری راهنمایی..... 51
- نقشه شماره 2-9: توزیع کاربری دبیرستان..... 52
- نقشه شماره 2-10: نحوه توزیع کاربری فنی و حرفه ای و هنرستان ها..... 54
- نقشه شماره 2-11: نحوه توزیع کاربری تجاری..... 56
- نقشه شماره 2-12: توسعه ادواری شهر..... 59
- نقشه شماره 2-13: حداقل تفکیک قطعه مسکونی..... 62
- نقشه شماره 2-14: استخوانبندی وضع موجود..... 70
- نقشه شماره 2-15: طبقات ساختمانی..... 78
- نقشه شماره 2-16: تراکم ساختمانی..... 79
- نقشه شماره 2-17: قدمت ابنیه..... 81
- نقشه شماره 2-18: مصالح ابنیه..... 84
- نقشه شماره 2-19: کیفیت ابنیه..... 86
- نقشه شماره 2-20: مالکیت اراضی..... 92
- نقشه شماره 2-21: سلسله مراتب موجود شبکه معابر..... 107
- نقشه شماره 2-22: گره های برداشت احجام ترافیک شهر بنک..... 114
- نقشه شماره 2-23: حجم ترافیک در ساعت اوج (صبح)..... 119
- نقشه شماره 2-24: محدودیت ها و قابلیت های توسعه..... 122
- نقشه شماره 2-25: اراضی تفکیکی..... 124
- نقشه شماره 2-26: عرض معابر شهر بنک..... 126
- نقشه شماره 2-27: عرض سواره روی معابر شهر بنک..... 127
- نقشه شماره 3-1: نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی..... 158
- نقشه شماره 3-2: نحوه ارتباط پهنه های سکونتی با استخوانبندی اصلی شهر..... 171
- نقشه شماره 3-3: نحوه ارتباط اراضی پتانسیل نسبت به استخوانبندی اصلی شهر..... 174
- نقشه شماره 3-4: الگوی شماره یک توسعه شهر..... 187
- نقشه شماره 3-5: الگوی شماره دو توسعه شهر..... 188



- 215..... نقشه شماره 6-3: کاربری زمین پیشنهادی طرح هادی
- 216..... نقشه شماره 7-3: کاربری زمین پیشنهادی
- 217..... نقشه شماره 8-3: مقایسه سکونت در وضع موجود، طرح هادی و طرح پیشنهادی

www.shahrsazionline.com

