



وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان هرمزگان

مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع - تفصیلی شهر هشت بندی

شهرستان میناب

جلد ۳ - گزارش مطالعات تحلیل و تدوین مبانی طرح ریزی



شهر و اندیشه پارس
مهندسین مشاور

کارشناسان و عوامل کلیدی پروژه

مدیر پروژه	محمد مهدی حیدری
مدیر اجرایی و مسوول واحد شهرسازی	محمد حسین حسینی
مسوول مطالعات اقتصادی و اجتماعی	آسیه فرخی
مسوول مطالعات محیطی - طبیعی	عبدالحسین هاشمی
مشاور معماری و طراحی شهری	غلامحسین نظری
مشاور عالی مطالعات اقتصادی	مهسا حیدری
همکار واحد GIS و سرپرست واحد اپراتوری	علی اکبر زارع قشلاقی
تایپ و صفحه‌بندی	سمیرا خلیلیان

www.shahrsazionline.com

سیاس

مهندسان مشاور شهرواندیشه پارس وظیفه خود می‌دانند از کلیه عزیزانی که در انجام مطالعات طرح جامع-تفصیلی شهر هشت‌بندی همکاری صمیمانه داشته‌اند، قدردانی به عمل آورد.

این همراهی از جانب مسؤولین و کارشناسان محترم مدیریت معماری و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان هرمزگان، مسؤولین و کارشناسان محترم شهرداری و شورای اسلامی شهر هشت‌بندی، مسؤولین و کارشناسان ادارات مختلف استان هرمزگان و شهرستان میناب و سایر عزیزانی بوده است که در ارائه اطلاعات و مشارک طرح حداکثر همکاری را ابزار نموده‌اند.

این طرح بدون تلاش و همکاری مسؤولانه مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان هرمزگان جناب آقای مهندس دستوان، مدیریت وقت شهرسازی و معماری جناب آقای مهندس بهرامی، مدیریت محترم شهرسازی و معماری جناب آقای دکتر گورانی، کارشناسان وقت محترم طرح، جناب آقای مهندس رحمانی و جناب آقای مهندس عابد، کارشناسان محترم طرح سرکار خانم مهندس زمانی، سرکار خانم مهندس حاصلی و سرکار خانم مهندس پارسلازاده، شهردار محترم شهر هشت‌بندی جناب آقای مهندس همایون و سایر کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی و شهرداری و شورای اسلامی شهر هشت‌بندی به نتیجه‌ای درخور نمی‌رسید.

• فهرست مطالب

۱.....	مقدمه
۲.....	۳- تحلیل و تدوین مبانی طرح ریزی
۲	۳-۱- آینده جمعیتی شهر
۲.....	۳-۱-۱- تحلیل روند گذشته جمعیتی شهر
۳.....	۳-۱-۲- پیش بینی جمعیت
۴.....	۳-۱-۲-۱- روش های روندی در برآورد جمعیت افق طرح
۷.....	۳-۱-۲-۲- پیش بینی جمعیت افق طرح سال ۱۴۰۹ در مدل کوهرت (گزینه مبنای عمل)
۱۱	۳-۲- تعیین عملکرد، نقش و پیش بینی آینده اشتغال در شهر
۱۱.....	۳-۲-۱- برآورد حداقل افزایش مشاغل پایه و تبعی مورد نیاز تا افق طرح
۱۳.....	۳-۲-۲- برآورد توزیع اشتغال در بخش های سه گانه اقتصاد در افق طرح
۱۵	۳-۳- تحلیل سازمان و بافت کالبدی شهر
۱۵.....	۳-۳-۱- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی
۱۵.....	۳-۳-۱-۱- کمبود تاسیسات رفیائی در وضع موجود
۱۶.....	۳-۳-۲- کمبود تجهیزات شهری
۱۷.....	۳-۳-۲- خدمات رفاهی و کارکردهای شهری
۱۸.....	۳-۳-۳- ارزیابی امکانات و رشد کالبدی شهر
۱۸.....	۳-۳-۳-۱- پهنه بندی کالبدی شهر (تعیین محلات برنامه ریزی)
۱۸.....	۳-۳-۳-۲- شاخص های پهنه بندی
۲۴.....	۴- طرح پیشنهادی
۲۴	۴-۱- مبانی طرح ریزی
۲۴.....	۴-۱-۱- مفهوم ساخت اصلی شهر
۲۸.....	۴-۱-۲- الگوهای سازمان فضایی پیشنهادی
۳۴.....	۴-۱-۳- فرایند تبیین طرح پیشنهادی
۳۵.....	۴-۱-۴- رویکرد لحاظ شده در طرح ریزی کاربری اراضی در پهنه های برنامه ریزی
۳۷.....	۴-۱-۵- تعیین حداقل سرانه های اصلی بر اساس راهبردهای طرح
۳۸	۴-۱-۵-۱- روش محاسبه سرانه کاربری های حیاتی با توجه به ساختار سنی جمعیت
۳۹.....	۴-۱-۶- تعیین سلسله مراتب کالبدی فضایی پیشنهادی
۴۱.....	۴-۱-۷- محاسبه جمعیت پذیری و تعیین نیازهای کاربری های خدماتی مقیاس محله
۴۴.....	۴-۱-۸- نحوه برآورد سطوح مورد نیاز کاربری های خدماتی مقیاس شهر
۴۴	۴-۲- جمعیت پذیری آتی کل شهر
۴۴	۴-۳- کاربری اراضی پیشنهادی
۴۷	۴-۴- محدوده های پیشنهادی (محدوده و حریم)
۴۹	۴-۵- شبکه ارتباطی شهر
۴۹	۴-۶- عرض معابر
۵۳	۴-۷- تفکیک وظایف شهرداری و سایر سازمان های مسئول
۵۴.....	۵- برنامه توسعه اجتماعی- اقتصادی شهر
۵۵	۵-۱- فرایند تبیین سند راهبردی توسعه شهر هشت بندی

- ۵۵-۱-۱-۵- اهداف کلان توسعه شهر
 ۵۷-۱-۲- راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات مرتبط با توسعه آتی شهر
 ۶۱-۱-۳- اولویت‌بندی اجرایی پروژه‌ها.....

• فهرست جداول

- جدول شماره ۱-۳: جمعیت هشت‌بندی در دوره‌های مختلف سرشماری ۳
 جدول شماره ۲-۳: نرخ رشد جمعیت شهر طی سرشماری ۱۳۶۵-۱۳۹۰ ۳
 جدول شماره ۳-۳: برآورد توزیع جمعیت در گروه‌های سنی بر اساس روش کوهرت در افق طرح سال ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ ۷
 جدول شماره ۴-۳: برآورد توزیع جمعیت در گروه‌های سنی بر اساس روش کوهرت در افق طرح ۱۴۰۵ و ۱۴۰۹ ۸
 جدول شماره ۵-۳: برآورد جمعیت شهر هشت‌بندی بر اساس مدل‌های پیش‌بینی جمعیت ۱۰
 جدول شماره ۶-۳: اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی ۱۳
 جدول شماره ۷-۳: تحلیل سازمان و بافت کالبدی شهر ۲۲
 جدول شماره ۸-۳: ارزیابی الگوهای هم‌زمان فضایی پیشنهادی ۳۰
 جدول شماره ۹-۳: سرانه‌های پیشنهادی منابع مختلف برای کاربری‌های اصلی ۳۸
 جدول شماره ۱۰-۳: روش محاسبه سرانه‌های مورد نیاز با توجه به ساختار سنی جمعیت ۳۸
 جدول شماره ۱۱-۳: حداقل سرانه‌های پیشنهادی ۳۹
 جدول شماره ۱۲-۳: الگوی تقسیمات کالبدی ۴۰
 جدول شماره ۱۳-۳: چکیده معیارهای ملحوظ و نتیجه محاسبات جمعیت‌پذیری ۴۱
 جدول شماره ۱۴-۳: چکیده محاسبات برآورد نیازهای خدماتی محلات ۴۲
 جدول شماره ۱۵-۳: سطوح و سرانه‌ها در طرح پیشنهادی ۴۷
 جدول شماره ۱۶-۳: تفکیک وظایف سازمان‌های متولی خدمات عمومی در شهر هشت‌بندی ۵۳
 جدول شماره ۱۷-۳: راهبردهای مرتبط با ساخت زیست محیطی ۵۷
 جدول شماره ۱۸-۳: راهبردهای مرتبط با ساخت ارتباطی ۵۸
 جدول شماره ۱۹-۳: راهبردهای مرتبط با ساخت اقتصادی-اجتماعی ۵۹
 جدول شماره ۲۰-۳: راهبردهای مرتبط با ساخت زمین و کالبد شهر ۶۰

فهرست شکل‌ها

- شکل شماره ۳-۱: روند تغییرات جمعیت هشت‌بندی ۳
- شکل شماره ۳-۲: الگوی تغییرات جمعیت شهر بر مبنای روند تحولات موجود ۵
- شکل شماره ۳-۳: الگوی تغییرات جمعیت شهر بر مبنای روند تحولات موجود به شکل نمایی ۶
- شکل شماره ۳-۴: روندنمای برآورد جمعیت آتی شهر در مدل کوهرت ۷
- شکل شماره ۳-۵: برآورد هرم سنی در سال ۱۳۹۵ در مدل کوهرت ۸
- شکل شماره ۳-۶: برآورد هرم سنی در سال ۱۴۰۰ در مدل کوهرت ۹
- شکل شماره ۳-۷: برآورد هرم سنی در سال ۱۴۰۵ در مدل کوهرت ۹
- شکل شماره ۳-۸: برآورد هرم سنی در سال ۱۴۰۹ در مدل کوهرت ۱۰
- شکل شماره ۲-۹: نقش غالب اقتصادی شهر هشت‌بندی به روش بوزه‌گازنیه ۱۴
- شکل شماره ۳-۱۰: فرآیند تبیین طرح پیشنهادی ۳۴
- شکل شماره ۳-۱۱: فرآیند محاسبه جمعیت‌پذیری ۳۷
- شکل شماره ۳-۱۲: فرآیند تبیین سند راهبردی توسعه ۵۵

• فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره ۳-۱: پهنه‌های برنامه‌ریزی در شهر هشت‌بندی ۲۱
- نقشه شماره ۴-۲: امکانات و محدودیت‌های توسعه شهر هشت‌بندی ۲۳
- نقشه شماره ۳-۳: الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۱ ۳۱
- نقشه شماره ۳-۴: الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۲ ۳۲
- نقشه شماره ۳-۵: الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۳ (الگوی منتخب) ۳۳
- نقشه شماره ۳-۶: پهنه‌های تراکمی در نظر گرفته شده ۳۶
- نقشه شماره ۳-۷: حدود محلات و واحدهای همسایگی ۴۳
- نقشه شماره ۳-۸: طرح پیشنهادی ۴۶
- نقشه شماره ۳-۹: حریم ۴۸
- نقشه شماره ۳-۱۰: نقش شبکه پیشنهادی ۵۲



مقدمه

تهیه طرح جامع شهر هشت‌بندی در خرداد ماه سال ۱۳۸۸ و طرح تفصیلی در تیرماه ۱۳۸۹ به این مشاور ابلاغ گردید در زمان شروع مطالعات بدلیل نبود طرح مصوب مدون برای شهر مشاور برآن شد که مطالعات جامع و کاملی در بخش‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی انجام دهد. در فرایند مطالعات طرح، در عین وفاداری به چهارچوب شرح خدمات همسان شماره ۱۲ (ساختار عمومی تهیه طرح جامع) و انجام مطالعات جامع و تفصیلی در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی-طبیعی، کالبدی و ... در ارتباط با شهر و حوزه نفوذ آن، مطالعات طرح‌ریزی توسعه همه جانبه شهر نیز در چهارچوب الگوی طرح‌های ساختاری-راهبردی تهیه شده است. مطالعات تهیه طرح جامع-تفصیلی شهر هشت‌بندی در سه بخش عمده مطالعات منطقه‌ای و حوزه نفوذ، شناخت وضع موجود شهر و تحلیل و تدوین مبانی طرح‌ریزی به انجام رسید که نتایج مطالعات هر بخش در مجلدی جداگانه، به تفصیل ارائه و مورد بررسی قرار گرفته است. مجلد حاضر شامل تحلیل آینده شهر و تدوین مبانی طرح‌ریزی است که به تفصیل ارائه گردیده است.

۳- تحلیل و تدوین مبانی طرح ریزی

در این بخش از مطالعات با توجه به شناخت حاصل شده از شهر و حوزه نفوذ آن بر پایه مطالعات انجام گرفته در بخش‌های پیشین، به تدوین الگوها و راهبردها در راستای پیش‌بینی آینده شهر در زمینه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی پرداخته شده و در نهایت طرح پیشنهادی و برنامه توسعه آتی شهر ارائه می‌گردد. در این راستا یکی از مهم‌ترین مبانی طرح ریزی، تحلیل روند تحولات جمعیت شهر و برآورد جمعیت افق طرح است که در فرایند تهیه سند توسعه آتی شهر از اهمیت وافر برخوردار است.

۳-۱- آینده جمعیتی شهر

۳-۱-۱- تحلیل روند گذشته جمعیتی شهر^۱

جمعیت شهر هشت‌بندی طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۰ همواره رو به افزایش بوده و از ۳۰۲۵ نفر به ۵۹۴۹ نفر بالغ گشته است. در این دوره ۲۵ ساله ۲۹۲۴ نفر به جمعیت این شهر اضافه شده و به‌طور متوسط دارای رشدی معادل ۳۱۸ درصد بوده است. بیشترین میزان رشد جمعیت در دوره ۶۵-۱۳۷۵ اتفاق افتاده که همانند اکثر نقاط شهری-روستای کشور از رشد بالایی (۳۵۶ درصد) برخوردار بوده است. افزایش سطح باروری، بالارفتن سطح بهداشت و بدنبال آن کاهش میزان مرگ و میر، تاثیرات ناشی از جنگ تحمیلی، مهاجرپذیری و سیاست‌های دولت مبنی بر به فراموشی سپردن برنامه‌های تنظیم خانواده از جمله مهم‌ترین عوامل افزایش میزان جمعیت هشت‌بندی در دوره زمانی مذکور به شمار می‌روند. روند صعودی نمودار میزان جمعیت شهر در دوره‌های متوالی و نیز مهاجرپذیری بالای شهر نشان‌دهنده ظرفیت و توان شهر در جذب مهاجر می‌باشد. جمعیت شهر در دوره‌های مختلف همچنین نرخ رشد جمعیت در برهه‌های مختلف زمانی و دوره ۲۵ ساله در جدول زیر ارائه گردیده است.

^۱ در زمان تهیه طرح، هشت‌بندی ۲ به‌صورت قانونی در شهر هشت‌بندی ادغام نگردیده بود. اما بر اساس قرار داد مشاور با اداره کل راه و شهرسازی و نیز در دست اقدام بودن الحاق این سکونتگاه به شهر هشت‌بندی در مطالعات مشاور این سکونتگاه‌ها جزء شهر هشت‌بندی در نظر گرفته شده. بر اساس مصوبه کارگروه امور زیربنایی استان مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۷ به پیشنهاد فرماندار شهرستان میناب و شهرداری شهر هشت‌بندی تنها بخشی از سکونتگاه‌های هشت‌بندی ۲ و امیرآباد در محدوده شهر هشت‌بندی در نظر گرفته شده و مابقی تحت عنوان آبادی‌های هشت‌بندی ۲ و امیرآباد باقی مانده است. با توجه به قرار گرفتن تمامی محدوده‌های این دو سکونتگاه در محدوده مطالعاتی و با توجه به الگوی سکونتی در این محدوده از طرفی که به شکل پراکنده در بین مزارع و باغات وجود داشته و همچنین عدم ارائه اطلاعات در بلوک‌های کمتر از سه خانوار توسط سازمان آمار از طرف دیگر محاسبه دقیق تغییر جمعیت در تغییرات محدوده‌ای امکان‌پذیر نبوده است. از این‌رو مشاور اقدام به محاسبه سهم قطعات مسکونی خارج شده از کل قطعات مسکونی محدوده مطالعاتی وضع موجود کرده است و بر این اساس اقدام به برآورد جمعیت محدوده اصلاح شده نموده است. که پایه اطلاعات جمعیتی نیز بر این اساس بوده است.

جدول شماره ۳-۱: جمعیت هشت‌بندی در دوره‌های مختلف سرشماری

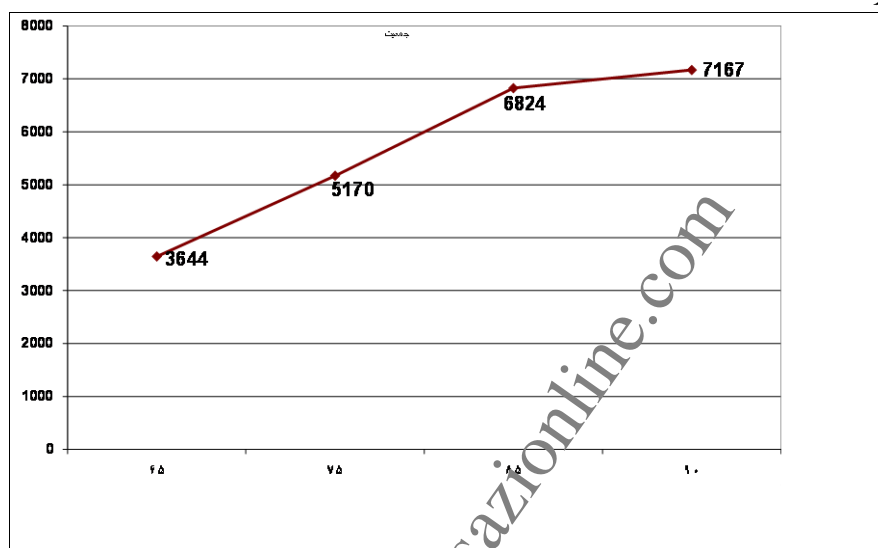
سال سرشماری	مهر ۱۳۶۵	آبان ۱۳۷۵	آبان ۱۳۸۵	آبان ۱۳۹۰
جمعیت	۳۰۲۵	۴۲۹۱	۵۶۶۴	۵۹۴۹

مأخذ: برآورد مشاور از نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن کشور در ادوار مختلف

جدول شماره ۳-۲: نرخ رشد جمعیت شهر طی سرشماری ۱۳۶۵-۱۳۹۰

دوره زمانی	۱۳۶۵-۱۳۷۵	۱۳۷۵-۱۳۸۵	۱۳۸۵-۱۳۹۰
نرخ رشد جمعیت	۳.۵۶	۲.۸۱	۰.۹۸

مأخذ: محاسبات مشاور ۱۳۹۱



شکل شماره ۳-۱: روند تغییرات جمعیت هشت‌بندی

۳-۱-۲- پیش‌بینی جمعیت

جمعیت و تغییرات آن نقش مهمی در برنامه‌ریزی‌های آتی یک شهر دارد. به‌طور کلی تعداد جمعیت و تحولات آن طی زمان از جمله اطلاعات پایه‌ای و اساسی در برنامه‌ریزی‌های اقتصادی و اجتماعی در هر منطقه‌ای محسوب می‌گردد. با آگاهی از تعداد جمعیت و ساختار سنی و جنسی می‌توان به بررسی وضعیت مسکن، خدمات آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و مذهبی و برآورد میزان کمبود هر یک از این کاربری‌ها در سال‌های آتی اقدام نمود. در پیش‌بینی جمعیت شهر هشت‌بندی علاوه بر لحاظ نمودن تغییر و تحولات عوامل اقتصادی اجتماعی و فرهنگی موثر در رشد جمعیت، عوامل موثر در دفع و جذب جمعیت نیز در نظر گرفته شده‌اند. از آنجایی که شناسایی دقیق همه عوامل در سال‌های آتی متاثر از جریاناتی است که در حال حاضر به‌طور قاطع قابل پیش‌بینی نیستند، لذا جمعیت در فرض‌هایی پیش‌بینی شده و بر اساس محتمل‌ترین فرض، برنامه‌های آتی شهر تهیه و تدوین شده است.

در پیش‌بینی جمعیت این شهر به تاثیر تحولات باروری، مرگ و میر و مهاجرت توجه شده است. همچنین تاثیر عواملی همچون ارتقا مرکزیت هشت‌بندی به شهر، مد نظر بوده است. میزان‌های مرگ و میر نیز همانند میزان‌های باروری و با توجه به کنترل اغلب بیماری‌های مسری و کشنده و احتمال اندک وقوع جنگ و بلاای طبیعی روندی بطئی داشته و تغییرات عمده در آن نیازمند طی زمان خواهد بود. در خصوص بحث مهاجرت و سهم آن در افزایش یا کاهش جمعیت شهر هشت‌بندی مطالعات حاضر نشان‌دهنده مهاجرت روستائیان و کارگران در فاصله سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ به این شهر می‌باشد. مهاجرپذیری شهر هشت‌بندی بر مبنای مطالعات صورت گرفته ناشی از شکل‌گیری و تقویت مراکز خدمات ناحیه‌ای است که با تبدیل شدن هشت‌بندی به شهر و مرکز بخش توکهور شکل‌گیری ادارات مربوطه پررنگ‌تر شده است هر چند این روند در دهه ۱۳۸۵-۹۰ تاثیر خود را از دست داده است. با توجه به چشم‌اندازهای اقتصادی شهر، جمعیت شهر هشت‌بندی بر اساس سناریوهای مختلفی پیش‌بینی شده است.

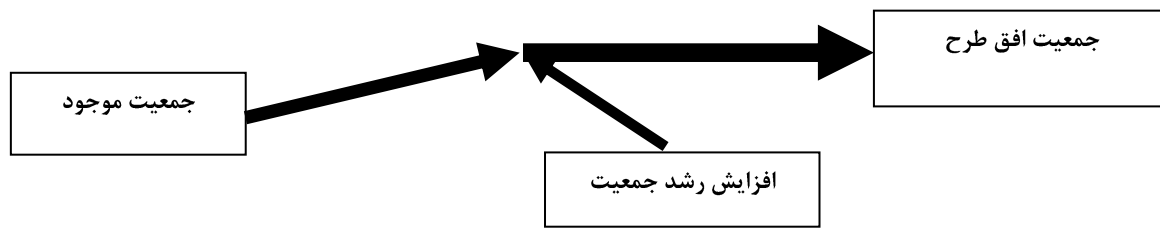
در پیش‌بینی جمعیت با استفاده از روش‌های بازمانده نسلی نیز بدلیل عدم ارائه نرخ مرگ‌ومیر در داده‌های سرشماری ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ استان هرمزگان از نرخ مرگ و میر روستای کشور استفاده شده است. علت استفاده از این نرخ وضعیت سکونتگاه هشت‌بندی (بستر و پایه روستای شهر) بوده است.

در سناریو اول (روش‌های روندی) فرض بر این بوده است که جریان مهاجرپذیری بر مبنای روند گذشته ادامه یابد در این سناریو دو فرض مبنای پیش‌بینی بوده است فرض اول ادامه نرخ رشد دهه قبل تا افق ۱۴۰۹^۱ و فرض دوم روند نمایی افزایش جمعیت تا افق طرح است. سناریو دوم بر مبنای توان تولید جمعیت در شهر می‌باشد. با توجه به وضعیت محیطی منطقه از طرفی و برنامه‌های توسعه آتی که در بخش شناخت مورد ارزیابی قرار گرفت فرض دوم سناریو محتمل‌تر می‌باشد. در ادامه به شرح مختصری از مبانی و نتایج اجرای هریک از مدل‌های موصوف پرداخته می‌شود.

۳-۱-۲-۱- روش‌های روندی در برآورد جمعیت افق طرح

در این روش‌ها با فرض ادامه روند موجود تحولات جمعیتی شهر (کاهش نرخ رشد در دوره‌های متوالی) به برآورد عدد جمعیت شهر بدون نیل به جمعیت گروه‌های سنی و جنسی، مبادرت می‌گردد.

^۱ - افق طرح جامع-تفصیلی شهر هشت‌بندی سال ۱۴۰۴ تعریف گردیده بود که بر اساس مصوبه کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران افق طرح به سال ۱۴۰۹ تغییر پیدا کرد.



شکل شماره ۳-۲: الگوی تغییرات جمعیت شهر بر مبنای روند تحولات موجود

مدل‌های روندی مورد استفاده عبارتند از:

۱- مدل پیش‌بینی جمعیت خطی

۲- مدل پیش‌بینی جمعیت نمایی تعدیل شده

• مدل خطی:

$$P_{1390} = 5949$$

$$P_{1385} = 5664$$

$$P_n = P_0(1+r)^n$$

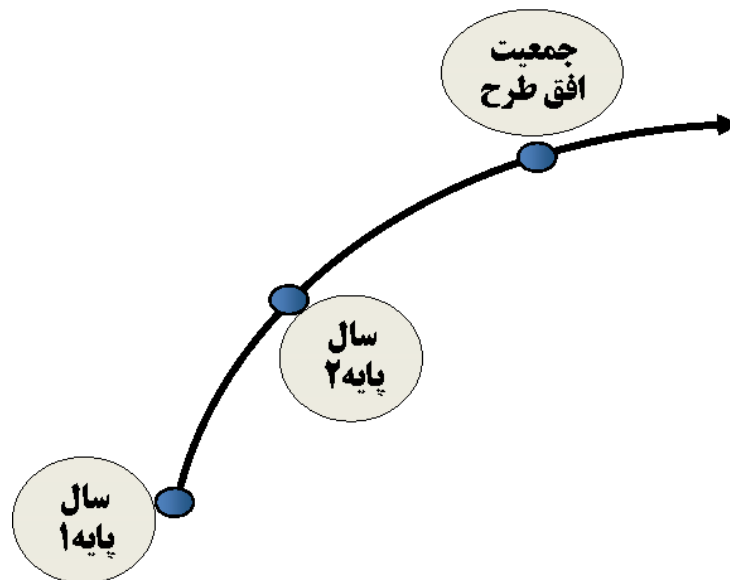
$$P_{1409} = P_{90}(1+r)^{19} \Rightarrow P_{1409} = 7160$$

$$\alpha_{1390-1404} = 0.98\%$$

بر این اساس جمعیت افق طرح در سال ۱۴۰۴ معادل ۷۱۶۰ نفر خواهد بود از این رو نرخ رشدی معادل ۰.۹۸ درصد برای جمعیت افق طرح لحاظ خواهد شد.

• مدل نمایی تعدیل شده

مبنای این مدل کاهش لگاریتمی افزایش جمعیت شهر در طول زمان می‌باشد. در واقع روند جمعیتی گذشته شهر مبنای این مدل می‌باشد به نحوی که در صورتی که روند گذشته منحنی کاهنده در طول زمان باشد، امکان اجرای این مدل فراهم می‌باشد.



شکل شماره ۳-۳: الگوی تغییرات جمعیت شهر بر مبنای روند تحولات موجود به شکل نمایی

$$P_{1365} = 3025$$

$$P_{1375} = 4291$$

$$P_{1385} = 5664$$

$$P_n = K - a^n(K - P_0)$$

$$\therefore P_{75} = K - a^{10}(K - P_{65})$$

$$, P_{85} = K - a^{10}(K - P_{75})$$

$$\Rightarrow \begin{cases} a^{10} = \frac{P_{75} - P_{85}}{P_{65} - P_{75}} \Rightarrow a^{10} = 1.083 \Rightarrow a = 1.008 \\ K = \frac{P_{85} - a^{10}P_{75}}{1 - a^{10}} \Rightarrow K = -15865 \end{cases}$$

$$P_{1409} = K - a^{19}(K - P_{90}) \Rightarrow P_{1409} = 9514$$

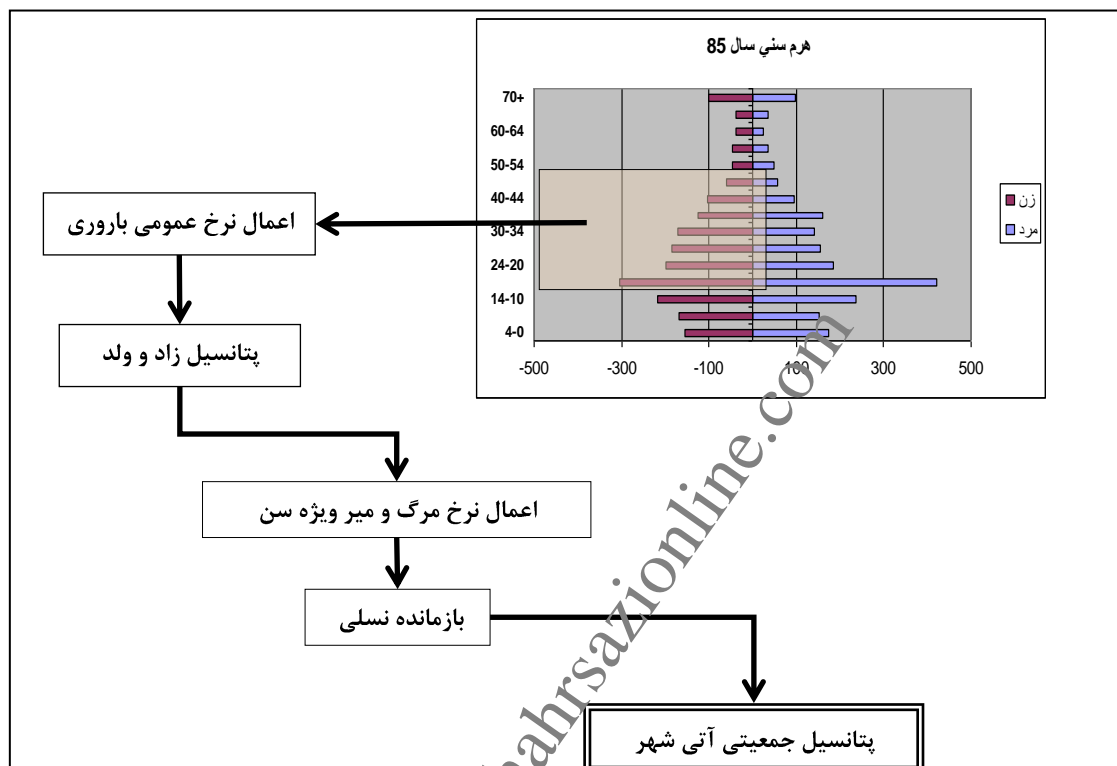
$$\therefore \alpha_{1385-1409} = 2.5\%$$

بر این اساس جمعیت افق طرح در سال ۱۴۰۹ معادل ۹۵۱۴ نفر خواهد بود از این رو نرخ رشدی

معادل ۲.۵ درصد برای جمعیت افق طرح لحاظ خواهد شد.

۳-۱-۲-۲-پیش‌بینی جمعیت افق طرح سال ۱۴۰۹ در مدل کوهرت (گزینه مبنای عمل)

در ادامه این بخش از مطالعات، با فرض برآیند صفر مهاجرت در دوره برآورد (۱۳۹۰-۱۴۰۹)، اقدام به محاسبه جمعیت هدف در افق طرح گردید که خلاصه‌ای از این فرآیند در قالب جداول و نمودارهای مربوطه ارائه گردیده است.



شکل شماره ۳-۴: روندنمای برآورد جمعیت آتی شهر در مدل کوهرت

جدول شماره ۳-۳: برآورد توزیع جمعیت در گروه‌های سنی بر اساس روش کوهرت در افق طرح سال ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰

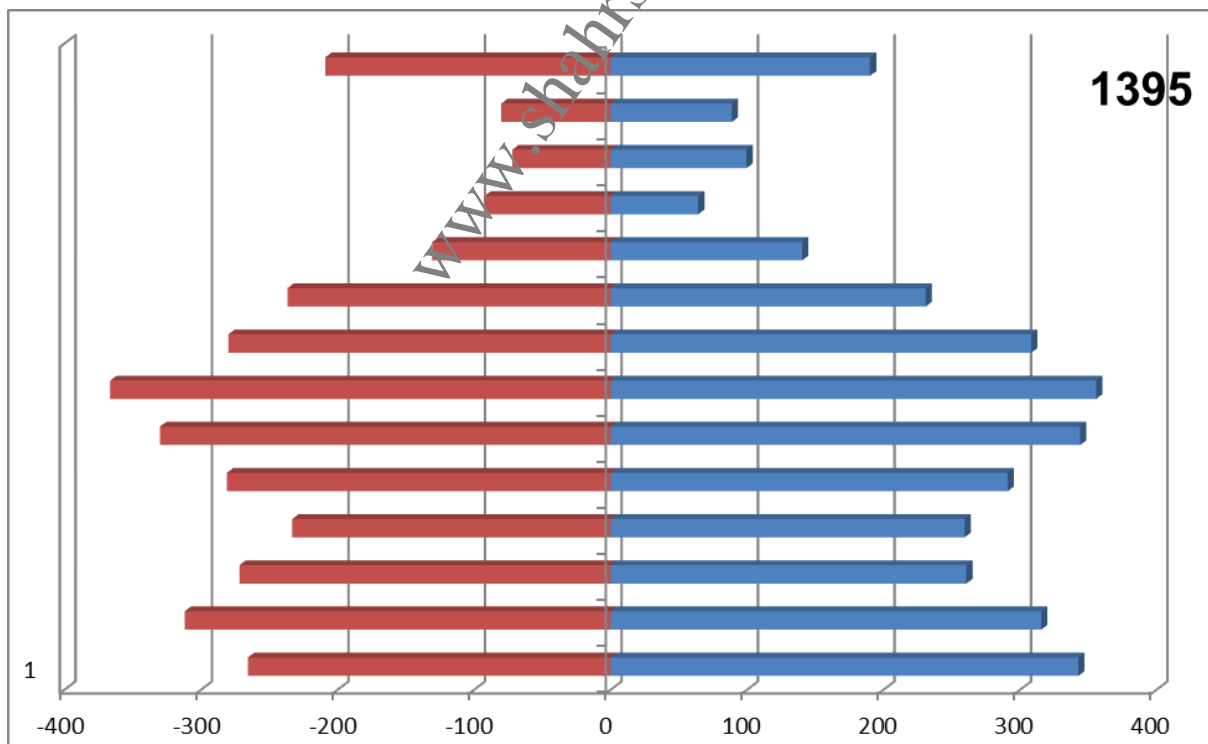
جمعیت سال ۱۴۰۰			جمعیت سال ۱۳۹۵			گروه سنی
زن	مرد	مردوزن	زن	مرد	مردوزن	
۲۴۵	۳۱۷	۵۶۲	۲۶۶	۳۴۳	۶۰۸	۰ - ۴ساله
۲۶۳	۳۳۹	۶۰۲	۳۱۲	۳۱۵	۶۲۷	۵ - ۹ساله
۳۱۱	۳۱۵	۶۲۶	۲۷۲	۲۶۱	۵۳۳	۱۰ - ۱۴ساله
۲۷۱	۲۶۰	۵۳۱	۲۳۳	۲۵۹	۴۹۲	۱۵ - ۱۹ساله
۲۳۲	۲۵۸	۴۹۰	۲۸۱	۲۹۱	۵۷۲	۲۰ - ۲۴ساله
۲۷۹	۲۸۹	۵۶۷	۳۳۰	۳۴۴	۶۷۴	۲۵ - ۲۹ساله
۳۲۷	۳۴۲	۶۶۹	۳۶۶	۳۵۶	۷۲۲	۳۰ - ۳۴ساله
۳۶۴	۳۵۳	۷۱۷	۲۸۰	۳۰۸	۵۸۸	۳۵ - ۳۹ساله
۲۷۸	۳۰۵	۵۸۴	۲۳۷	۲۳۱	۴۶۷	۴۰ - ۴۴ساله
۲۳۵	۲۲۸	۴۶۳	۱۳۱	۱۴۰	۲۷۱	۴۵ - ۴۹ساله
۱۲۹	۱۳۸	۲۶۷	۹۲	۶۴	۱۵۶	۵۰ - ۵۴ساله
۹۱	۶۳	۱۵۳	۷۲	۱۰۰	۱۷۲	۵۵ - ۵۹ساله
۷۰	۹۶	۱۶۶	۸۰	۸۹	۱۶۹	۶۰ - ۶۴ساله
۲۵۲	۲۴۱	۴۹۳	۲۰۹	۱۹۰	۳۹۹	۶۵ساله و بیشتر
۳۳۴۹	۳۵۴۲	۶۸۹۰	۳۱۵۹	۳۲۹۱	۶۴۵۰	مجموع

جدول شماره ۳-۴: برآورد توزیع جمعیت در گروه‌های سنی بر اساس روش کوهرت در افق طرح ۱۴۰۵ و ۱۴۰۹

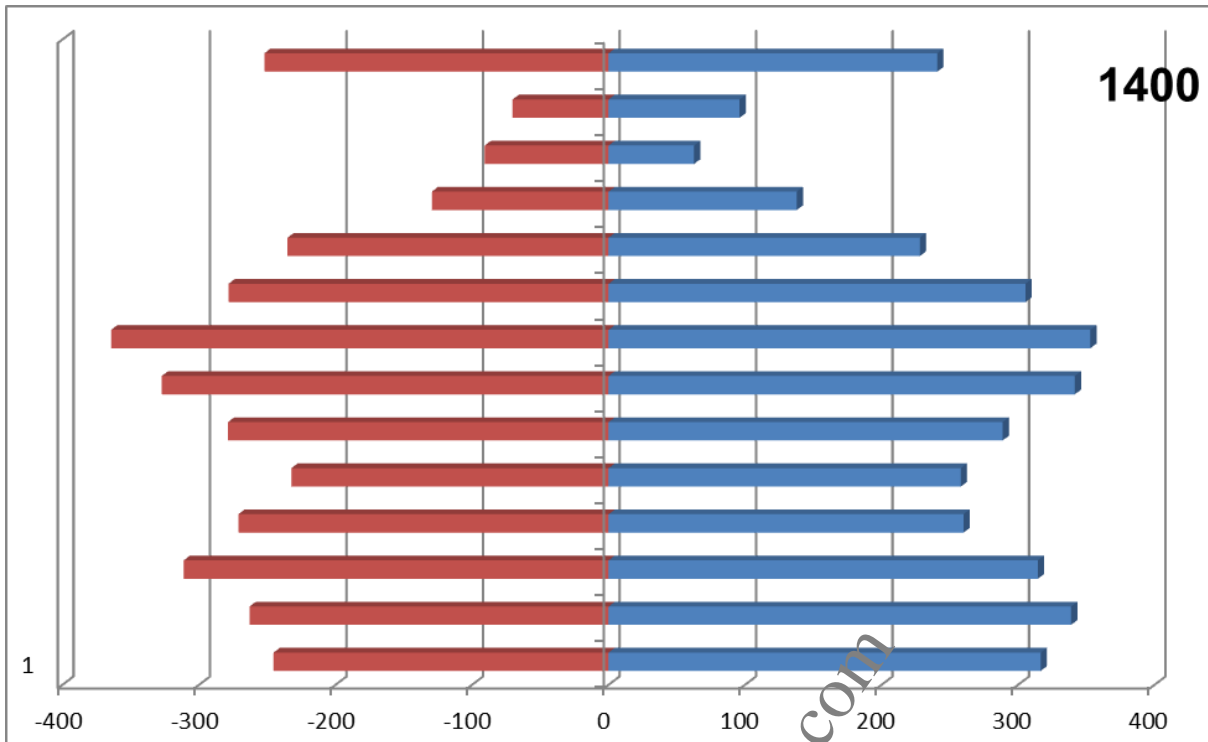
جمعیت سال ۱۴۰۹			جمعیت سال ۱۴۰۵			گروه سنی
زن	مرد	مردوزن	زن	مرد	مردوزن	
۲۵۸	۳۳۳	۵۹۱	۳۰۴	۳۹۲	۶۹۵	۰ - ۴ساله
۳۰۱	۳۸۸	۶۹۰	۲۴۳	۳۱۳	۵۵۶	۵ - ۹ساله
۲۴۲	۳۱۲	۵۵۵	۲۶۲	۳۳۸	۶۰۰	۱۰ - ۱۴ساله
۲۶۲	۳۳۷	۵۹۹	۳۱۰	۳۱۴	۶۲۴	۱۵ - ۱۹ساله
۳۱۰	۳۱۲	۶۲۲	۲۷۰	۲۵۹	۵۲۹	۲۰ - ۲۴ساله
۲۶۹	۲۵۷	۵۲۶	۲۳۰	۲۵۶	۴۸۷	۲۵ - ۲۹ساله
۲۲۹	۲۵۵	۴۸۴	۲۷۶	۲۸۷	۵۶۳	۳۰ - ۳۴ساله
۲۷۵	۲۸۵	۵۶۰	۳۲۵	۳۳۹	۶۶۴	۳۵ - ۳۹ساله
۳۲۴	۳۳۶	۶۶۰	۳۶۲	۳۵۰	۷۱۲	۴۰ - ۴۴ساله
۳۶۱	۳۴۶	۷۰۷	۲۷۷	۳۰۲	۵۷۸	۴۵ - ۴۹ساله
۲۷۵	۲۹۷	۵۷۲	۲۳۳	۲۲۴	۴۵۷	۵۰ - ۵۴ساله
۲۳۰	۲۲۰	۴۵۰	۱۲۷	۱۳۴	۲۶۲	۵۵ - ۵۹ساله
۱۲۵	۱۳۱	۲۵۶	۸۸	۶۰	۱۴۹	۶۰ - ۶۴ساله
۳۲۰	۳۱۰	۶۳۰	۲۷۴	۲۸۹	۵۶۳	۶۵ساله و بیشتر
۳۷۸۰	۴۱۲۰	۷۹۰۰	۳۵۸۳	۳۸۵۶	۷۴۳۹	مجموع

مأخذ: محاسبات مشاور

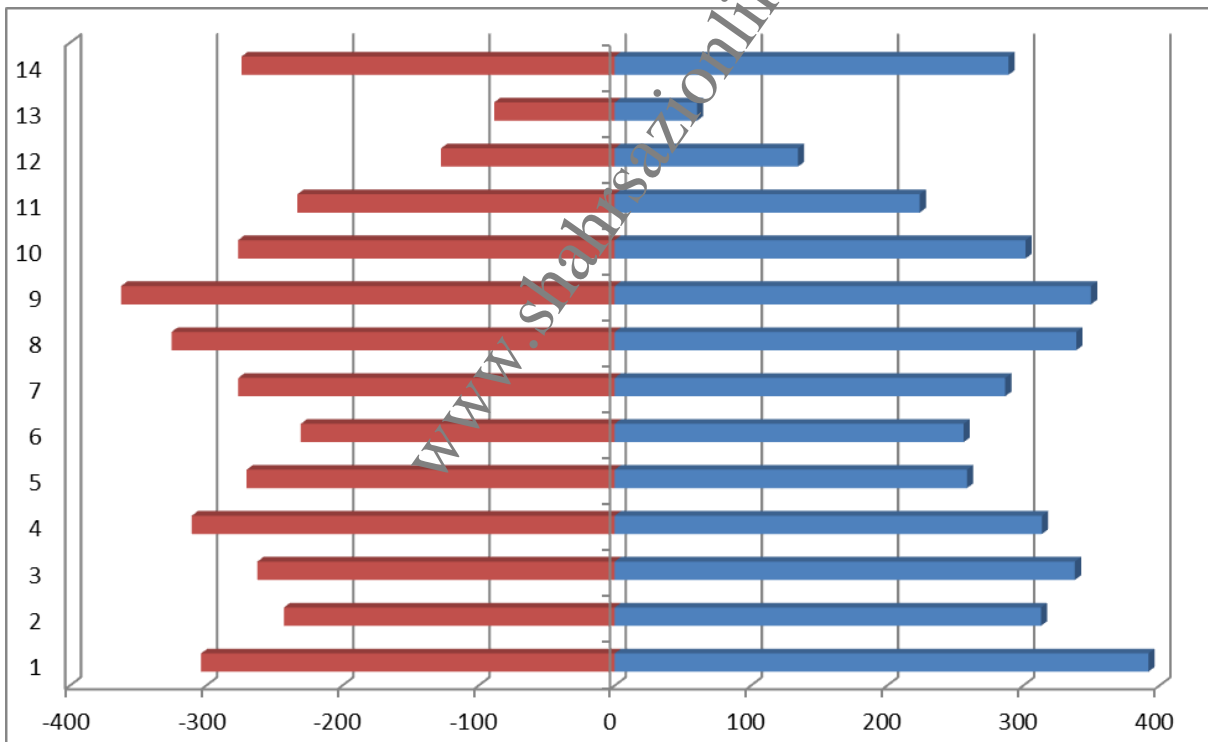
باتوجه به اطلاعات ارائه شده در جدول فوق و بر اساس روش کوهرت که در آن پتانسیل افزایش جمعیت بر اساس رشد طبیعی محاسبه شده و برآیند مهاجرت در آن اعمال نمی‌گردد، جمعیت افق طرح به ۷۹۰۰ نفر خواهد رسید. در ادامه تغییرات هرم سنی در دوره‌های ۵ ساله بر اساس روش مذکور قابل مشاهده است.



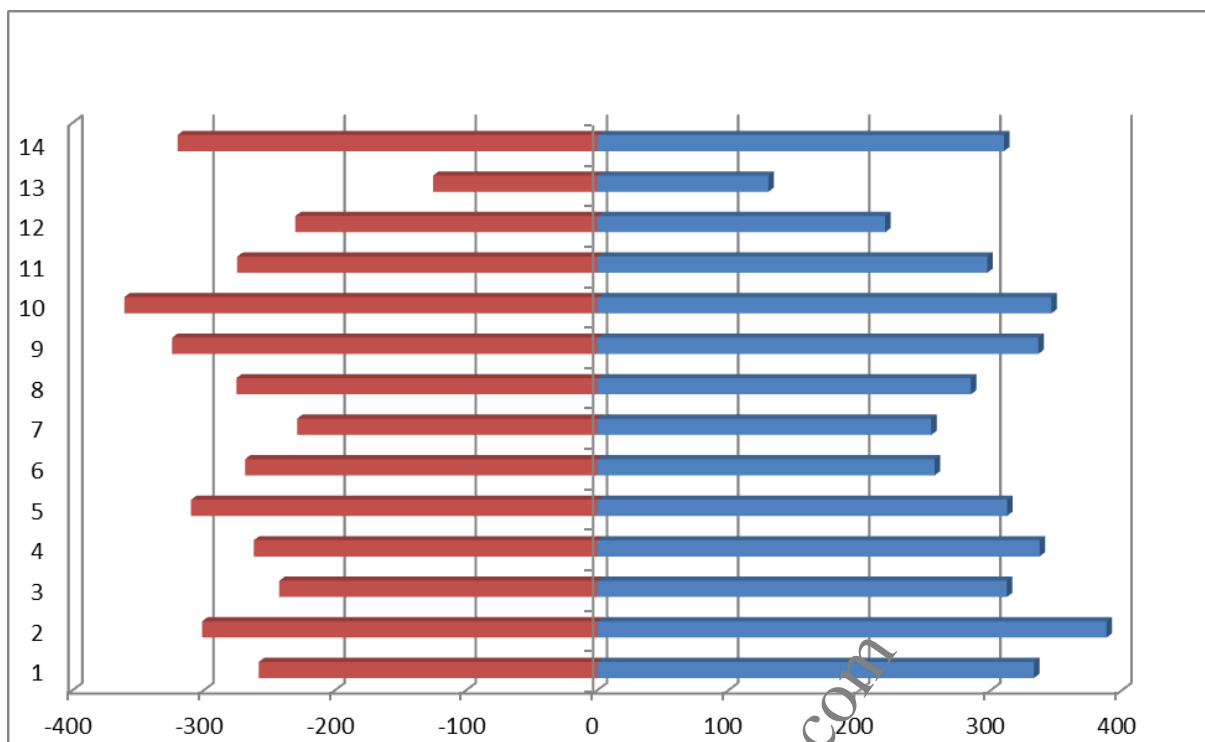
شکل شماره ۳-۵: برآورد هرم سنی در سال ۱۳۹۵ در مدل کوهرت



شکل شماره ۳-۶: برآورد هرم سنی در سال ۱۴۰۰ در مدل کوهرت



شکل شماره ۳-۷: برآورد هرم سنی در سال ۱۴۰۵ در مدل کوهرت



شکل شماره ۸-۱: برآورد هرم سنی در سال ۱۴۰۹ در مدل کوهرت

جدول شماره ۳-۵: برآورد جمعیت شهر هشت بندی بر اساس مدل های پیش بینی جمعیت

مدل پیش بینی	جمعیت سال پایه (۱۳۹۰)	برآورد جمعیت ۱۴۰۹	نرخ رشد
خطی	۵۹۴۹	۷۱۶۰	۰.۹۸
نمایی	۵۹۴۹	۹۵۱۴	۲.۵
کوهرت	۵۹۴۹	۷۹۰۰	۱.۴۸

ماخذ: محاسبات مشاور

۲-۳- تعیین عملکرد، نقش و پیش‌بینی آینده اشتغال در شهر

با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده برای شهر هشت‌بندی در افق طرح براساس گزینه منتخب و حداقل افزایش جمعیت مورد انتظار برابر با ۱۹۵۱ نفر، در این بخش از مطالعات به برآورد حداقل مشاغل لازم، به تفکیک مشاغل پایه و تبعی برای تأمین ملزومات ماندگاری جمعیت در شهر به تبع وجود مشاغل مورد نیاز پرداخته شده است. در حقیقت رویکرد مشاور در این بخش رویکردی راهبردی بوده است. یعنی به برآورد حداقل مشاغل پایه برای رسیدن به جمعیت افق طرح اقدام کرده است.

۳-۲-۱- برآورد حداقل افزایش مشاغل پایه و تبعی مورد نیاز تا افق طرح

در این مرحله با استفاده از مدل اشتغال پایه "لاوری"^۱ و اجرای معکوس این مدل، با در نظر گرفتن افزایش جمعیت مطلوب، افزایش مشاغل مورد نیاز به تفکیک مشاغل پایه و تبعی محاسبه گردیده است. روند محاسباتی انجام شده در ادامه قابل ملاحظه می‌باشد.

در این مدل اساس کار بر این فرض استوار است که کل افزایش جمعیت در منطقه مضربی است از کل اشتغال ایجاد شده در دوره متناظر با افزایش جمعیت:

$$P = \alpha \times E_T$$

$$\begin{array}{l} P \text{ افزایش جمعیت} \\ E_T \text{ کل اشتغال ایجاد شده} \end{array}$$

کل اشتغال ایجاد شده عبارتست از مجموع اشتغال پایه^{*} ایجاد شده و اشتغال تبعی (خدمات غیر پایه) شکل گرفته؛

$$E_T = E_b + E_s$$

در اولین مرحله، اشتغال پایه ایجاد شده موجد اولین افزایش جمعیت است:

$$P_1 = \alpha \times E_b$$

حال به تبع اشتغال پایه ایجاد شده و افزایش جمعیت منتج از آن، اولین دسته از اشتغال تبعی (خدماتی غیرپایه) برای ارائه خدمات به جمعیت جدید بوجود می‌آید. پرواضح است که این اشتغال ضربی از جمعیت افزوده شده است، بدین ترتیب:

$$E_s^1 = \beta \times P_1 = \beta \times (\alpha \times E_b) = \alpha \beta \cdot E_b$$

^۱ Lowry

در مدل حاضر فرض بر این است که دامنه تغییرات ضریب بتا عبارتست از:

$$\frac{1}{14} \leq \beta \leq \frac{1}{7} \cdot \begin{cases} \text{rural settlements : } \beta = \frac{1}{14} \\ \text{Urban settlements : } \beta = \frac{1}{7} \end{cases}$$

در چرخه دوم بر اثر مشاغل تبعی ایجادشده در مرحله اول یک افزایش جمعیت جدید خواهیم داشت،

$$P_2 = \alpha \times E_S^1 = \alpha^2 \beta \cdot E_b \quad \text{بدین ترتیب:}$$

ازسوی دیگر این افزایش جمعیت جدید نیز به نوبه خود اشتغال تبعی خدمات دهنده به خود را ایجاد

$$E_S^2 = \beta \times P_2 = \alpha^2 \beta^2 \cdot E_b \quad \text{می نماید؛ لذا:}$$

به همین ترتیب چرخه فوق ادامه خواهد یافت تا:

$$E_S^n = \alpha^n \beta^n \cdot E_b$$

پس می توان نوشت:

$$E_T = E_b + E_S = E_b + \alpha\beta \cdot E_b + \alpha^2 \beta^2 \cdot E_b + \alpha^3 \beta^3 \cdot E_b + \dots + \alpha^n \beta^n \cdot E_b$$

$$\Rightarrow E_T = E_b (1 + \alpha\beta + \alpha^2 \beta^2 + \alpha^3 \beta^3 + \dots + \alpha^n \beta^n)$$

ملاحظه می گردد که چند جمله ای درجه n داخل پرانتز یک تصاعد هندسی نزولی با قدر نسبت کاهنده

$$E_T = E_b \left(\frac{1}{1 - \alpha\beta} \right) \quad \text{است، پس می توان نوشت:}$$

از عبارت اخیر رابطه بین کل اشتغال ایجادشده در یک منطقه و تعداد مشاغل پایه ایجادشده در چرخه

اول قابل استخراج است. لیکن در این مرحله با توجه به ویژگی های خاص شهر و ترکیب مشاغل در آن، پیش

از اجرای مدل اقدام به کالیبراسیون ضرایب مدل با توجه به آمار و اطلاعات اقتصادی و جمعیتی شهر

شده است.

$$\alpha = 5$$

• کالیبراسیون محلی ضرایب مدل

$$\beta = \frac{1}{14} \quad \text{نتیجه کالیبراسیون ضریب بتا بر پایه آمار شاغلین در مشاغل دسته بندی شده:}$$

ضریب آلفا نیز بر اساس راهبردهای طرح که مشاغل پایه تخصصی تر را برای جذب جمعیت مدنظر دارد

اختیار شده؛

• اجرای مدل

$$P = \alpha \cdot E_T \Rightarrow 1951 = 5 \times E_T$$

$$\Rightarrow E_T = 390$$

$$, E_T = E_b \left(\frac{1}{1 - \alpha\beta} \right) \Rightarrow E_T = 1.56 E_b$$

$$\therefore E_b = 249, E_s = 141$$

نتیجتاً با ایجاد حداقل ۲۴۹ شغل پایه و به تبع آن شکل‌گیری حداقل ۱۴۱ شغل تبعی می‌توان انتظار داشت که تا سال ۱۴۰۹ شمسی شهر هشت‌بندی شاهد افزایش جمعیتی حداقل برابر با ۱۹۵۱ نفر باشد.

۳-۲-۲- برآورد توزیع اشتغال در بخش‌های سه‌گانه اقتصاد در افق طرح

در بررسی تحولات بخش‌های اقتصادی با توجه به نبود اطلاعات و عدم ارائه تعداد و نسبت شاغلین توسط مرکز آمار برای سکونتگاه‌ها روستایی (با توجه به روستا بودن شهر هشت‌بندی در سال ۱۳۸۵) در زمینه بخش‌های مختلف اقتصادی امکان برآورد اشتغال در حوزه‌های مختلف امکان‌پذیر نمی‌باشد (برای برآورد میزان اشتغال در بخش‌ها نیازمند اطلاعات حداقل دو دوره سرشماری است). در ادامه با توجه به نسبت شاغلین در سال ۱۳۹۰ در شهر هشت‌بندی ارائه شده است. از این‌رو بر اساس اطلاعات بخش‌های کلان اقتصادی در مقیاس شهرستان تخمینی از نسبت‌های این بخش‌ها در سطح شهر زده شده است؛ بر این مبنا ۴۳.۷ درصد از کل شاغلان شهر در بخش خدمات ۱۹.۸ درصد در بخش صنعت اشتغال به‌کار داشته‌اند و سهم بخش کشاورزی از کل اشتغال شهر ۳۶.۹ درصد است.

جدول شماره ۳-۶: اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی

بخش اقتصادی	سهم شاغلین از کل اشتغال
کشاورزی	۳۶.۹۶
صنعت	۱۹.۲۷
خدمات	۴۳.۷۶
جمع	۱۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران، برآورد از سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

برای تعیین نقش غالب اقتصادی شهر یا سطوح فراگیر آن، ژاکلین بوژه‌گارنیه و ژرژ شاپو دو جغرافیدان

فرانسوی روشی را پیشنهاد داده‌اند که به ترکیب مشاغل شهری در بطن عناوین ذیل می‌نگرند:

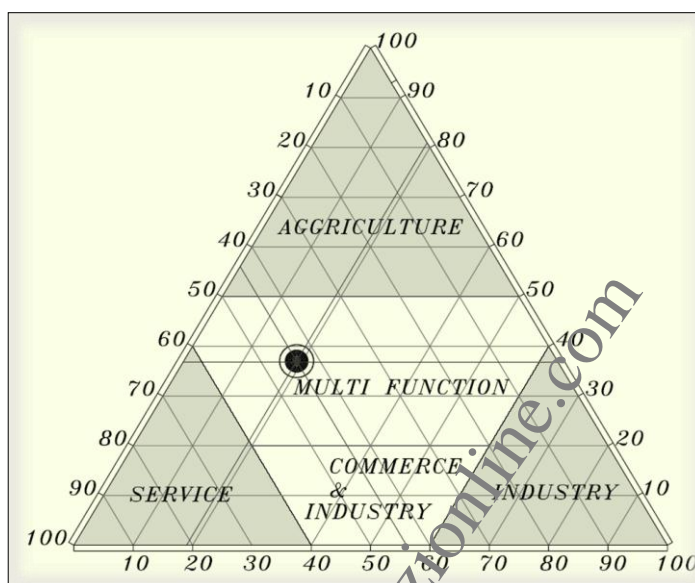
گروه اول مشاغل اجتماعی: نیروی انسانی وابسته به کشاورزی، جنگل‌بانی، صید و شکار

گروه دوم مشاغل اجتماعی: نیروی انسانی فعال در صنایع و ساختمان

گروه سوم مشاغل اجتماعی: نیروی انسانی جذب شده در بازرگانی و خدمات و کلیه مشاغلی که

نمی‌توانند در گروه اول و دوم آورده شوند.

ایشان، نیروهای سه گانه مشاغل اجتماعی را بر مبنای درصد روی شکلی که برحسب قرارداد بر شش بخش نامساوی تقسیم شده اند، منعکس می کنند. نقطه تلاقی خطوط درصدها که مسلماً در محدوده یکی از وظایف خواهد بود، بیانگر نقش اقتصادی پهنه مورد مطالعه است. در این راه و در گام نخست می بایست درصد شاغلین در هر یک از بخش های عمده اقتصادی در محدوده مورد مطالعه تعیین گردیده و سپس به تعیین نقش غالب اقتصادی محدوده پرداخت.



شکل شماره ۲-۹ : نقش غالب اقتصادی شهر هشت بندی به روش بوزه گارنیه در سال ۱۳۸۵

نمودار فوق بیانگر غلبه کامل بخش کشاورزی در اقتصاد شهر است به نحوی که ۳۷ درصد از شاغلین شهر در این بخش شاغل می باشند. نسبت فوق در مقایسه با سایر نقاط شهری نسبت بالایی محسوب می شود و بیانگر پایه ای بودن این بخش در اقتصاد شهر می باشد. بخش دیگر اقتصادی بخش خدمات است که از رونق بالایی نیز در سطح شهر برخوردار است و این امر بیش از هر چیز به دلیل آن است که شهر تأمین کننده اصلی نیازهای درجه یک و دو ساکنین سکونتگاه های واقع در حوزه نفوذ شهر می باشد. البته به نظر می رسد که ساکنین حوزه چراغ آباد نیز این گونه نیازهای خود را از شهر هشت بندی تأمین می کنند؛ مؤید این امر، عدم تنوع فعالیت تجاری در عین رونق بالای آن در حاشیه محور اصلی شهر هشت بندی می باشد. (در مجاورت محور نسبتاً طولانی شهر (حدود ۴ کیلومتر) اکثر ریز فعالیتها در حوزه پوشاک و خواربار فروشی فعال هستند).

بخش صنعت در شهر هشت بندی ۱۹.۲ درصد از کل اشتغال شهر را شامل می گردد لازم بذکر است که اغلب فعالیت های صنعتی موجود در شهر، فعالیت های تولیدی نبوده و مانند اکثر شهرهای ایران، بخش عمده ایی از شاغلین در این بخش را کارگران ساختمانی تشکیل می دهند.

۳-۳-تحلیل سازمان و بافت کالبدی شهر

۳-۳-۱-برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی

برآورد نیاز به مسکن و کمبود تاسیسات زیربنایی و خدمات رفاهی در وضع موجود در این بخش از مطالعات صورت گرفته است و پیش‌بینی نیازهای آتی با توجه به چشم انداز رشد و گسترش شهر در ادامه مطالعات صورت گرفته است.

۳-۳-۱-۱-کمبود تاسیسات زیربنایی در وضع موجود

• شبکه ارتباطی

بطور کلی بافت و شبکه شهر هشت‌بندی را می‌توان به دو دسته کلی تقسیم‌بندی نمود. بافت با طرحی از پیش اندیشیده شده شهرک امام حسین و سکونتگاه‌های ارگانیک پراکنده در میان باغات. شهرک امام حسین دارای بافتی از پیش‌اندیشیده شده می‌باشد که دارای ساختار و شبکه‌ای شطرنجی-خوشه‌ای در مقیاس‌های کلان و خرد می‌باشد. این در حالی است که بخش دوم بافت شهر متشکل از سکونتگاه‌های پراکنده در میان باغات و اراضی کشاورزی می‌باشد که ساختار شبکه آن نیز خود به دوبرخس کلان و خرد قابل تفکیک است. شبکه کلان دسترسی آن همان میان بین اراضی است که بر اساس حدود مالکیت اراضی کشاورزی شکل گرفته‌اند. این در حالی است که در سطح خرد و در بین سکونتگاه‌ها بدلیل عدم وجود حدود قطعات، شبکه ارتباطی مشخصی شکل نگرفته است.

در نتیجه جهت نیل به شبکه‌ای مناسب و سازگار با شرایط شهر بایستی به نکات زیر توجه ویژه نمود:

- ۱- تلاش به حداقل رساندن طول شبکه ارتباطی جهت حفظ اراضی کشاورزی و کاهش هزینه‌های اجرا
- ۲- احترام به الگوی سکونت ساکنین و استفاده از ابزار شبکه برای انسجام بافت موجود و همبستگی اجتماعی بیشتر

۳- ساختار دهی و نظم شبکه در سطوح کلان و خرد

• آب و تاسیسات آبرسانی

براساس اطلاعات ارائه‌شده از سوی شرکت آبفا، آب شرب مورد نیاز شهر، از طریق چاه‌های عمیقی که در دامنه ارتفاعات شرقی شهر قرار گرفته تأمین می‌شود. آنچه که در این حوزه شهر را با محدودیت مواجه ساخته است گستردگی و پراکندگی بافت شهر است که هزینه تأمین این تاسیسات را بشدت بالا برده است.

• تاسیسات فاضلاب

بنابر اطلاعات ارائه شده توسط شرکت آبفا، شهر هشت‌بندی فاقد سیستم شبکه دفع فاضلاب بوده و طرح خاصی نیز جهت اجرای این شبکه در دست تهیه یا بررسی نمی‌باشد. لذا سیستم رایج دفع فاضلاب در این شهر کماکان همان سیستم سنتی استفاده از چاه‌های جذبی است که مخاطرات خاص خود را چه به لحاظ زیست محیطی و چه به لحاظ ایمنی ساکنین به همراه دارد.

• تاسیسات برق

برق شهر هشت‌بندی از طریق شبکه سراسری برق کشور تامین می‌شود بر اساس مکاتبات صورت گرفته با سازمان‌های مسئول با توجه به افزایش جمعیت شهر هشت‌بندی کمبودی از نظر تامین برق وجود نخواهد داشت.

◆ مخابرات

کل محدوده شهری هشت‌بندی و روستاهای همجوار تحت پوشش خدمات مخابرات هستند و محدودیتی از نظر گسترش خدمات مخابراتی وجود ندارد.

۳-۱-۳-۲- کمبود تجهیزات شهری

• کشتارگاه

شهر هشت‌بندی فاقد کشتارگاه می‌باشد. با این وجود مشاور در حریم شهر و در پهنه فعالیت‌های عمومی امکان استقرار چنین فعالیتی را در نظر گرفته است.

• گورستان و غسلخانه

گورستان و غسلخانه فعلی شهر در منتهی الیه شرقی محدوده شهر و در نزدیکی کوه مرز واقع شده است.

• ایستگاه آتش نشانی

شهر هشت‌بندی فاقد ایستگاه آتش‌نشانی بوده و تجهیزات این واحد در مجاورت ساختمان اصلی شهرداری مستقر شده است. تجهیزات این واحد آتش‌نشانی شامل ۲ دستگاه ماشین آتش‌نشانی می‌باشد.

از این رو شهر هشت‌بندی نیازمند ایستگاه جدید به منظور استقرار تجهیزات واحد آتش نشانی می‌باشد به نحوی که با توجه به شعاع دسترسی و وضعیت شبکه معابر، ایستگاه موجود در راستای تحت پوشش قرار دادن شهر و مناطق اطراف مناسب است.

۳-۲-۳- خدمات رفاهی و کارکردهای شهری

• مراکز آموزشی

۸ دبستان، ۳ مدرسه راهنمایی، ۴ دبیرستان و هنرستان فنی‌وحرفه‌ای روزانه و شبانه روزی شهر هشت‌بندی می‌باشند. با توجه به مباحث مطروحه در بررسی نحوه توزیع فعالیت‌ها و خدمات محله که در مطالعات وضع موجود به آن پرداخته شد که بجز واحد ابتدایی دارای توزیع مناسبی می‌باشند. با توجه به عدم پوشش برخی نقاط شهر پیش‌بینی‌های با توجه به تقسیمات کالبدی پیشنهادی ضرورت خواهد داشت.

• مراکز بهداشتی - درمانی

مرکز بهداشت ولی‌عصر واقع در مجاورت راه ارتباطی روستای توکهور در هشت‌بندی ۱ به همراه سه خانه بهداشت سطحی برابر با ۸۰۷۳.۸ متر مربع و سرانه ۱.۱۸ متر مربع را در بر گرفته‌اند. توزیع فضایی این مراکز در شهر مناسب می‌باشد.

• کاربری فضای سبز

متاسفانه بوستان پارک کودک و فضای سبز در شهر هشت‌بندی وجود ندارد. از این رو پیش‌بینی فضای سبز در سطح محلات از ملزومات طراحی خواهد بود.

• کاربری ورزشی

اماکن ورزشی شهر هشت‌بندی شامل مجموعه ورزشی در ورودی شهرک اما حسین می‌باشد. سرانه کاربری ورزشی ۴.۵۸ متر مربع است که با توجه به استانداردهای موجود مناسب به نظر می‌رسد. اما با توجه به مقیاس عملکردی پیش‌بینی زمین‌های ورزشی در مقیاس خرد اجتناب‌ناپذیر است.

۳-۳-۳-۳- ارزیابی امکانات و رشد کالبدی شهر

در این بخش از مطالعات با توجه به بررسی‌های انجام گرفته در بخش‌های پیشین مطالعات، عمده ویژگی‌های سازمان و بافت کالبدی شهر هشت‌بندی به تفکیک محلات مطالعاتی ارائه گردیده است.

۳-۳-۳-۳-۱- پهنه‌بندی کالبدی شهر (تعیین محلات برنامه‌ریزی)

آنچه که در فرآیند برنامه‌ریزی شهری دارای جایگاه و اهمیت بالایی است درک سیستم و زیر سیستم‌های شهری به نحو صحیح و مطلوب است. اما به دلیل پیچیدگی بالا از طرفی و گستردگی فضایی از طرف دیگر برای تحلیل و درک مناسب شهر و عملکردهای آن، بایستی سیستم‌های شهری نظیر نظام کالبدی شهر را به زیر سیستم‌های تشکیل دهنده آن همچون منطقه، ناحیه و محله تقسیم نمود. در همین راستا در فرآیند طرح‌ریزی تلاش می‌شود شهر را به پهنه‌های همگنی بر اساس رویکرد و هدف طرح تقسیم‌بندی نمود.

براین اساس در برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهر هشت‌بندی، برمبنای ۵ ویژگی سعی شده است شهر به پهنه‌های همگنی تقسیم شود تا بتوان بر اساس راهبردهای ملحوظ، به طرح‌ریزی منسجم و هماهنگی بر اساس ویژگی‌ها، توانایی‌ها و ضعف‌های هر پهنه رسید.

۳-۳-۳-۳-۲- شاخص‌های پهنه‌بندی

• جایگاه در سازمان فضایی

بر این اساس نقش و عملکردی که هر پهنه بایستی به ایفای آن در سطح شهر بپردازد مشخص می‌گردد. به عنوان مثال جایگاه منطقه مرکزی شهر، صنعتی یا منطقه مسکونی که بر اساس موقعیت فضایی و ارتباطات و مقیاس‌های عملکردی در سطح ناحیه، شهر و که در سازمان فضایی مشخص شده، به عنوان یک شاخص در پهنه‌های برنامه‌ریزی مورد توجه قرار می‌گیرد.

• عملکرد و نقش شبکه معابر

هر معبر علاوه بر نقش دسترسی، دارای عملکرد اجتماعی نیز می‌باشد. به دلیل در تعارض بودن این نقش‌ها، معابر را بر اساس گرایش‌ها و درجه اهمیت یکی از این دو نقش تقسیم‌بندی می‌کنند. به همین دلیل با توجه به نقش معابر در استخوان‌بندی شبکه شهری، در بسیاری موارد از آن‌ها به عنوان لبه‌های مناسب در پهنه‌بندی‌های کالبدی شهر بهره می‌برند.

• محله‌بندی عرفی

محله‌بندی عرفی نشأت گرفته از تعاملات اجتماعی می‌باشد. این محلات غالباً بر اساس ویژگی یا ویژگی‌هایی چون اقتصاد، کالبد، منشا پیدایش و ... به وجود می‌آیند. از این رو محلات عرفی در تحلیل گرایش‌های حاکم بر توسعه شهر می‌توانند به صورت واحد، بروز کالبدی یابند. به عنوان مثال یکی از ویژگی‌های منحصر به فرد محله‌بندی عرفی در بخش‌های قدیمی‌تر شهر هشت‌بندی، مجموعه‌سازی‌های صورت گرفته توسط شرکت‌های ساختمانی است، به نحوی که این محلات تحت نام شرکت سازنده شناخته می‌شوند؛ محلات نوید و ویراژ از این دسته‌اند. شایان ذکر است که محله گود بانو بر اساس مبدا مشترک مهاجرت ساکنان، خود را از سایر محلات متمایز می‌کند.

• همگنی کالبدی

ویژگی‌هایی چون الگوی سکونت، مصالح غالب نما، کیفیت ابنیه، دانه‌بندی و ... در عین مطرح بودن به عنوان شاخص‌های کالبدی، می‌توانند تشخیص‌بخش وضعیت اجتماعی-اقتصادی ساکنین نیز باشند.

• نحوه خیابان‌کشی

بسته به نوع خیابان‌کشی، ارگانیک یا شطرنجی بودن.

• تراکم ساختمانی و جمعیتی

تراکم ساختمانی نیز که به عنوان یکی از شاخص‌های کالبدی مطرح می‌باشد، به این دلیل که می‌توان از آن جهت تشخیص گرایش‌های اجتماعی-اقتصادی، قیمت زمین، وضعیت اقتصادی و ... در محلات و پهنه‌های مختلف بهره برد، به صورت مجزا به عنوان یکی از شاخص‌های پهنه‌بندی کالبدی شهر هشت‌بندی در طرح حاضر به کار رفته است. همچنین بر اساس تراکم جمعیتی پهنه‌ها مورد ارزیابی آستانه خدماتی قرار می‌گیرند. در نهایت بر اساس شاخص‌های لحاظ شده در پهنه‌بندی کالبدی شهر هشت‌بندی و با توجه به مطالعات صورت گرفته، این شهر به ۴ پهنه برنامه‌ریزی-محلات برنامه‌ریزی- تقسیم گردیده است.^۱

• محله مطالعاتی شماره ۱

این محله به عنوان شهرک امام حسین شناخته می‌شود و در برگیرنده بافتی نوساز با طرحی از پیش‌اندیشیده شده است. در حقیقت با توجه به الگوی سکونت در این منطقه و نبود هسته‌ای متمرکز در

^۱ - لازم بذکر است بین ایم مرحله و سازمان فضایی پیشنهادی یک رفت و برگشت صورت گرفته است که بدلیل پیوستگی مطالب بحث محله بندی در این بخش مورد بررسی قرار گرفته است.

سطح منطقه، بنیاد مسکن استان هرمزگان باطراحی و احداث این شهرک اسباب شکل‌گیری سکونتگاهی در منطقه برای استقرار ساکنین سکونتگاه‌های پراکنده (به منظور خدمات رسانی بهتر) و همچنین اسکان مهاجرین و کارگران اقدام کرده است. در ارزیابی این سیاست می‌توان آن را در نیل به اهداف فوق موفق ارزیابی کرد. به نحوی که ارتقا سکونتگاه هشت‌بندی یک و دو به شهر در عین عدم سابقه تاریخی، بدلیل پتانسیل جمعیتی آن در منطقه عمومی هشت‌بندی و چراغ‌آباد خود موید این مسئله است. همچنین بررسی منزلت اجتماعی موقعیت اجتماعی در شهر بیانگر گرایش ساکنین برای زندگی در این محله دارد.

با این همه، در این مجموعه در عین در نظر گرفتن فضاهای خدماتی در طرح اولیه از فقر این دسته از خدمات بدلیل شکل نگرفتن آنها رنج می‌برد. در ارزیابی کیفی محیط این مجموعه نیز می‌توان به این مسئله اشاره کرد که ساختار و الگوی طرح آماده‌سازی این مجموعه الگوی شطرنجی-خوشه‌ای است که از سلسله مراتب دسترسی مناسب برخوردار است.

• محله مطالعاتی شماره ۲

این محله دربرگیرنده محدوده هشت‌بندی ۱ می‌باشد که دارای سابقه سکونتی با قدمت بیشتر می‌باشد. همچنین عمده خدمات مقیاس شهری و بخشی از مراکز اداری و هسته اصلی تجاری شهر را در خود جای داده است. این در حالی است که استقرار باغات در اطراف بافت اولیه شهر از محدودیت‌های این پهنه است.

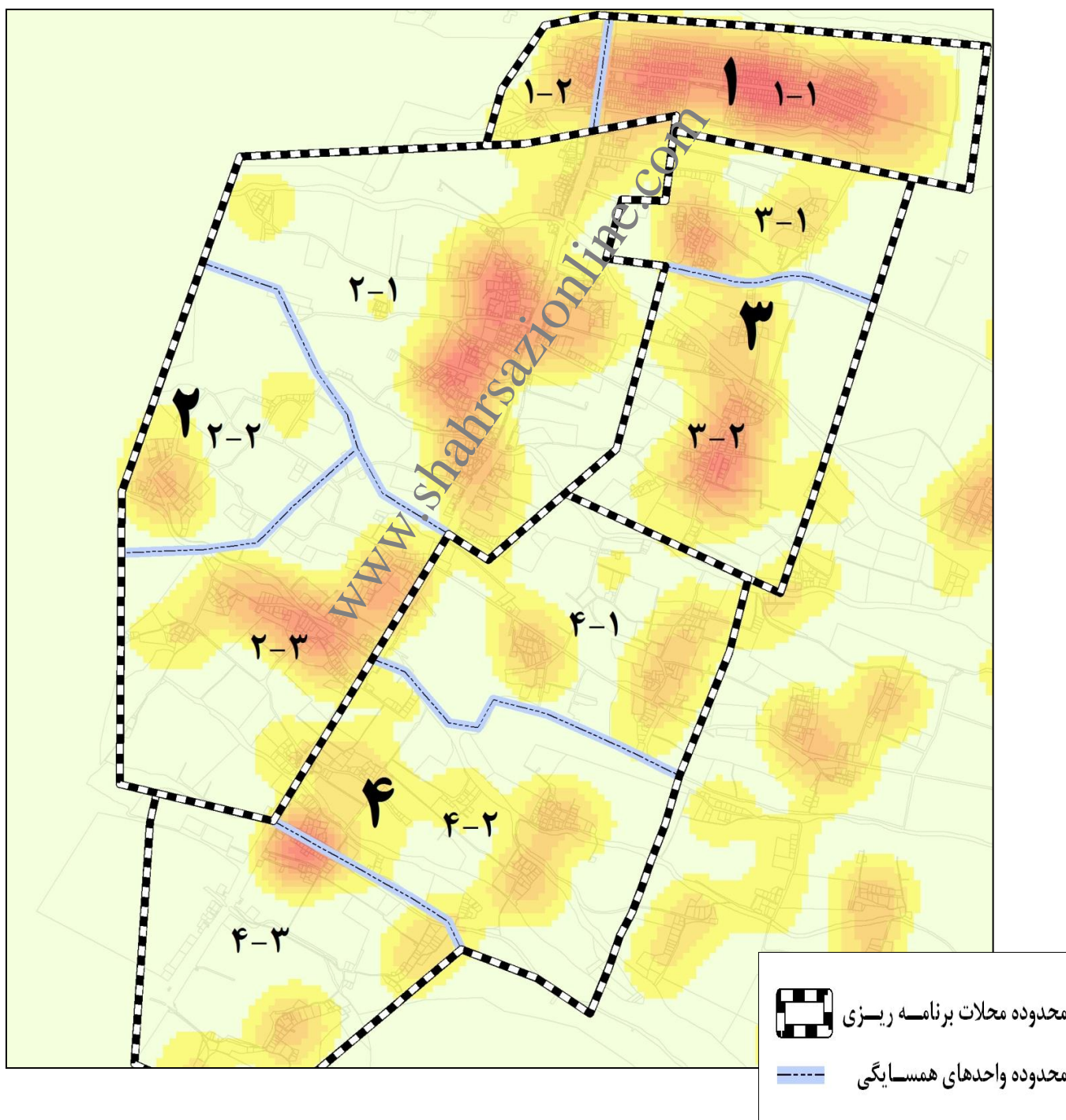
• محله مطالعاتی شماره ۳

این محله دربرگیرنده محدوده امیرآباد می‌باشد که دارای سابقه سکونتی با قدمت بالا است. این پهنه دارای دو بافت نامتجانس است به نحوی که امیرآباد به عنوان هسته متمرکز جمعیتی و یکی از کانون‌های اصلی شهر شناخته می‌شود. این در حالی است که دیگر سکونتگاه‌ها در این پهنه به صورت پراکنده در میان اراضی و باغات مستقر شده‌اند.

• محله مطالعاتی شماره ۴

این پهنه بزرگترین پهنه شهر از نظر مساحت و کم تراکم‌ترین پهنه شهر می‌باشد. از ویژگی‌های بارز این منطقه پراکندگی هسته‌های سکونتی در عین هم‌مقیاس بودن آنها از نظر جمعیتی می‌باشد. در نتیجه از موانع توسعه این منطقه را می‌توان به نبود هسته متراکم جمعیتی، هم رتبه بودن تمامی سکونتگاه‌ها، فاصله زیاد سکونتگاه‌ها از یکدیگر و طول زیاد شبکه دسترسی دانست.

خلاصه‌ای از تحلیل و ارزیابی بافت شهر در جدول زیر ارائه شده است. لازم بذکر است که با توجه به موارد فوق‌الذکر و الگوی خاص و منحصر بفرد سکونت در شهر هشت‌بندی در ارزیابی و تحلیل سکونتگاه‌های شهر هشت‌بندی به منظور درک و امکان تحلیل هدفمند و صحیح با استفاده از نرم‌افزار GIS با استفاده از ابزارهای spatial analyst اقدام به مدل‌سازی سکونتگاه‌ها به منظور درک و انتخاب سکونتگاه‌ها با وزن جمعیتی بیشتر شده است. سپس نتایج حاصل از این تحلیل با الگوی شبکه پیشنهادی و سازمان فضایی پیشنهادی منطبق و بر این اساس اقدام به تعیین مراکز خدماتی شده است. که در فصل آینده در بخش سازمان فضایی شهر به تفصیل مورد بررسی قرار گرفته است.



جدول شماره ۳-۷: تحلیل سازمان و بافت کالبدی شهر

محدودیت‌ها و نقاط ضعف	امکانات و قابلیت‌ها	ویژگی‌های بارز	محل برنامه‌ریزی
عدم تحقق خدمات پیشنهادی ساختار خطی محله محل اسکان بخش عمده ای از مهاجران	در نظر گرفتن فضاهای خدماتی در طرح های پیشنهادی شکل دهند هسته متمرکز شهر رعایت سلسه مراتب دسترسی محل استقرار مهاجرین شهر تقویت و انسجام کالبدی شهر	دارای طرحی از پیش اندیشیده شده	محله ۱
وجود اراضی کشاورزی و باغات در محدوده بلا فصل بافت	مکان‌گزینی عمده خدمات مقیاس شهری تمرکز جمعیت و فعالیت در برگزیده هسته تجاری - اداری شهر	درب‌گیرنده هسته اولیه شهر	محله ۲
پراکندگی سکونتگاه	وجود هسته جمعیتی امیرآباد در این پهنه	دارای هسته اولیه روستایی	محله ۳
نبود هسته متراکم جمعیتی هم رتبه بودن تمامی سکونتگاه ها فاصله زیاد سکونتگاه ها از یکدیگر طول زیاد شبکه دسترسی	وجود اراضی یابر برای استقرار فعالیت های خدماتی	درب‌گیرنده هسته های سکونتی پراکنده	محله ۴

مأخذ: مطالعات مشاور

نقشه شماره ۴-۲: امکانات و محدودیت های توسعه در شهر هشت بندی

www.shahrsazionline.com

۴- طرح پیشنهادی

۴-۱- مبانی طرح ریزی

در این بخش از مطالعات، بر پایه شناخت حاصل از مطالعات انجام گرفته در بخش‌های پیشین در ارتباط با شهر هشت‌بندی و محدوده پیرامونی آن، به ارایه الگوهای سازمان فضایی پیشنهادی جهت توسعه آینده شهر پرداخته شده و پس از بررسی ویژگی‌های هر الگو در قالب جداول امکانات و محدودیت‌ها، به انتخاب الگوی بهینه مبادرت می‌گردد. نهایتاً با توجه به سازمان فضایی منتخب، بر اساس تفکیک کالبدی شهر به پهنه‌های برنامه‌ریزی و انجام محاسبات مربوط به جمعیت پذیری هر یک از این پهنه‌ها و پیشنهاد کاربری اراضی در هر پهنه و کل شهر پرداخته می‌شود.

۴-۱-۱- مفهوم ساخت اصلی شهر

علوم مختلف از ساخت داشتن پدیده‌ها به معنای ترکیب خاصی که اجزای آن پدیده‌ها برای دستیابی به یک هدف معین دارند سخن می‌گویند. در طبیعت می‌توان از ساخت بدن موجودات زنده سخن گفت؛ پدیده‌های اجتماعی و زبان هم از ساخت خاص خود برخوردارند. بدن هر موجود زنده، پدیده‌های اجتماعی و زبان، دارای اجزا و عناصر بی‌شماری است که روابط نسبتاً ثابت و ماندگاری دارند. شهرها نیز به عنوان یک پدیده پیچیده از ساخت‌های متفاوتی برخوردارند. از جمله ساخت اجتماعی، ساخت اقتصادی و ساخت کالبدی. در لابلای این سطور مفهوم ساخت اصلی نیز مطرح می‌شود که با مفهوم ساخت تفاوت دارد. به طوری که اگر همه اجزا و عناصر یک پدیده را مدنظر قرار دهیم و رابطه‌ی نسبتاً ماندگار بین آن‌ها مورد توجه ما باشد به مفهوم ساخت می‌رسیم، اما اگر اصلی‌ترین اجزا و عناصر آن پدیده و نیز رابطه‌ی بین آن‌ها مطرح باشد در آن صورت ساخت اصلی آن پدیده مطرح می‌باشد. می‌توان گفت در ساختمان بدن هر موجود

زنده یک ساخت اصلی وجود دارد که عامل استواری آن است و سایر اندام‌ها فعالیتشان به تبع ساخت اصلی صورت می‌پذیرد، بر این اساس به نظر می‌رسد شهرها نیز دارای ساخت اصلی باشند که عامل استواری و ثبات آن‌ها محسوب می‌شود. ساخت اصلی شهر از مهم‌ترین اجزا و عناصر شکل دهنده شهر و رابطه‌ی نسبتاً ماندگار بین آن‌ها تشکیل شده است.

ساخت اصلی عامل مهمی در کمک به سازماندهی شهر محسوب می‌گردد، زیرا با شناخت ساخت اصلی قادر خواهیم بود برای شبکه‌ها، عناصر و فضاهای اصلی شهر به درستی برنامه‌ریزی و طراحی نماییم. چنانکه گفته شد ساخت اصلی شهر از پیوند میان عناصر اصلی، فعالیت‌های اصلی، فضاهای اصلی و دسترسی‌های اصلی تشکیل می‌شود.

بیشتر نظریه پردازان بر این اعتقادند که شهر به عنوان یک پدیده‌ی پیچیده دارای ساخت است. یعنی موجودیتی متشکل از عناصری مرتبط، متعامل که ارتباط و تعامل به آن نوعی کلیت و تمامیت می‌بخشد و رابطه‌ای پایدار میان اجزا و عناصر آن حکم فرماست. از نظریه‌های موجود چنین برمی‌آید که اگر درخصوصی یک شهر بتوان مهم‌ترین اجزا و عناصر آن را شناخت، روابط فی مابین این اجزا و عناصر را درک نمود و در حقیقت ساخت اصلی آن را شناسایی کرد و برای آن برنامه‌ریزی و طراحی نمود، سایر قسمت‌های شهر به عنوان رده‌های پائین سلسله مراتب ساختی و کارکنانی از این ساخت اصلی تبعیت خواهند نمود.

بر این اساس در شرایط امروزی که در شهرهای موجود به دلیل شکل‌گیری اولیه برنامه‌ریزی و طراحی و یا دخالت درکل ساخت شهر عملاً نه مطلوب و نه امکان پذیر به نظر می‌رسد، شناخت ساخت اصلی یک شهر و اعمال کنترل‌های لازم در جهت برنامه‌ریزی و طراحی آن می‌تواند به ساماندهی و تحقق نظم در شهر منجر شود.

در خصوص عوامل سازنده‌ی بخش اصلی شهر، گروهی از نظریه‌پردازان از جمله گروه TEN عوامل طبیعی و انسان ساخت را توأمأ مدنظر قرار داده‌اند و برخی دیگر مانند کریستوفر الکساندر، ادموند بیکن و فومی‌هیکوماکی فقط به عوامل انسان ساخت توجه کرده‌اند. برخی مانند آلدوروسی فرایند تاریخی شهر را در شکل‌دهی به ساخت اصلی شهر بسیار مؤثر می‌دانند که سایرین کمتر به آن توجه نموده‌اند. در خصوص موضوع ارتباط و پیوستگی میان اجزا و عناصر ساخت اصلی شهر نظریه پردازانی مانند فومی‌هیکوماکی، ادموند بیکن و آلدوروسی بیشتر از سایرین به این امر توجه نموده، برخی مانند کوین‌لینچ بر نقش اذهان و شعورهای انسانی در درک ساخت شهر و اجزا و عناصر و فضاهای آن تأکید بیشتری دارند. همچنین از آنجایی که بیشتر این نظریه‌پردازان عوامل تشکیل دهنده‌ی ساخت اصلی شهر را ساختمان‌های بزرگ و اصلی، فضاهای

عمومی، شبکه‌های اصلی آمد و شد و مراکز عمده‌ی فعالیتی برشمرده‌اند، لذا آشکار است که به نقش مقیاس در اجزا و عناصر در ساخت اصلی شهر توجه ویژه‌ایی شود. مسأله‌ی تردد اجتماعی و میزان مراجعات شبانه‌روزی و تجمع مردم و پویایی و حرکت آن‌ها در بخش اصلی شهر بسیار مورد توجه است. نهایتاً شالوده‌ی نمادین شهر که محققینی همچون کوین‌لینچ و آلدوروسی بر آن تاکید دارند را باید در بخش اصلی شهر جستجو نمود. به همین دلیل بخش عمده‌ایی از تصور ذهنی مردم از شهر به ساخت اصلی آن باز می‌گردد. به تعبیری دیگر، مردم یک شهر قادرند مهم‌ترین و اصلی‌ترین عناصر و فضاهای آن را شناخته و پیوند و ارتباطی بین این اجزا و عناصر در ذهن خود برقرار سازند. ضرورت آگاهی برنامه‌ریزان و طراحان از تصور ذهنی و درک مردم از ساخت اصلی شهر و عوامل سازنده آن از آنجا ناشی می‌شود که هرگونه چارچوب نظری برای طرح‌ریزی شهر باید با ارزش‌ها، نیازها و آرمان‌های انسانی در ارتباط باشد. با توجه به آن‌چه گذشت ساخت اصلی شهر و عوامل سازنده آن را می‌توان براساس دسته‌بندی مشخصی از معیارها شناخت. از این رو شناخت و برنامه‌ریزی ساخت اصلی شهر دارای فواید زیادی خواهد بود، بدین ترتیب که هم امکان دستیابی به اهدافی مانند نظم، ثبات، تداوم و آزادی را فراهم می‌سازد و هم شکل‌گیری قابل انعطاف شهر را محقق می‌نماید.

• معیارهای شناخت ساخت اصلی شهر

توجه صرفاً کمی و تکنیکی به مسائل شهرها خطا است و تاکید بسیار بر جنبه‌های کیفی بحث انگیز است. راه شناخت ساخت اصلی شهرها توجه توأم به جنبه‌های کیفی و کمی عناصر و اجزای تشکیل دهنده‌ی آن نهفته است.

• عوامل محیطی و طبیعی

نحوه‌ی شناخت عوامل محیطی و طبیعی و تجزیه و تحلیل اثر آن‌ها بر ساخت اصلی شهر از طریق بررسی پنج عامل صورت خواهد گرفت که عبارتند از: بستر طبیعی، رودخانه، دریاچه، قابلیت‌های زراعی و باغداری، ارتفاعات و متن شهر.

• پایداری

برای سنجش میزان پایداری هریک از عناصر و اجزای شهر می‌توان قدمت هر یک از آن‌ها را به سال تعیین نمود (قدمت، دوام کالبدی، دوام عملکردی).

• تردد اجتماعی

برای شناخت تردد اجتماعی می‌توان چندین متغیر را مورد استفاده قرار داد، به عنوان مثال میزان مراجعات مردم به آن عنصر یا فضا.

• مقیاس عملکردی

هریک از اجزا و عناصر شهر ممکن است در محدوده‌ی یک محله، یک ناحیه، شهر و فراشهر عملکرد داشته باشند. بر اساس اصول نظری هرچه محدوده‌ی عملکردی یک عنصر شهری بیشتر باشد و مورد استفاده‌ی تعداد بیشتری از مردم قرار گیرد از مقیاس عملکردی بالاتری برخوردار است و نقش اصلی‌تری در ساخت شهر را به عهده می‌گیرد. بدین منظور با بررسی محدوده‌ی عملکردی هر یک از اجزای شهر، می‌توان حوزه نفوذ هر یک از آنها را مشخص نمود و به مقیاس عملکردی آن دست یافت.

• اهمیت کارکردی

متغیرهایی که برای تعیین اهمیت هر یک از عناصر و فضاهای شهری می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد بسیارند که از آن میان چند متغیر اساسی تریبه نظر می‌رسند؛ این متغیرها عبارتند از:

۱- تعداد افرادی که تحت تاثیر آن عنصر یا فضا قرار می‌گیرند؛

۲- قیمت زمین؛

۳- تعداد افراد شاغل در آن؛

۴- تراکم ساختمانی در محدوده‌ی آن فضا؛

۵- تعداد آن عنصر در شهر.

• اندازه

به نظر می‌رسد هرچه اندازه‌ی یک عنصر یا فضا در شهر بزرگ‌تر باشد از اهمیت بیشتری برخوردار است و لذا نقشی اصلی‌تر را در ساخت شهر به عهده دارد. اصولاً فضاها و عناصر مهم اندازه‌ی بزرگتری را در سطح شهر اشغال می‌کنند. برای تعیین اندازه‌ی فضاها و عناصر مهم ساخت، عرصه و اعیان مورد توجه قرار خواهد گرفت. اندازه یک عنصر یا فضا، زمانی ملاک خواهد بود که آن عنصر یا فضا عرصه‌ی عمومی باشد و همه‌ی مردم بتوانند به راحتی به آن دسترسی داشته باشند.

• ارزش‌های نمادین

برای تعیین ارزش‌های نمادین در هر شهر میتوان از چند طریق اقدام نمود؛

- ۱- شناخت موقعیت عناصر نمادین در شهر؛
- ۲- درک و حس شهروندان؛
- ۳- تأثیر و تأثر هویتی عنصر یا فضای شاخص بر محیط اطراف خود.

• رابطه فضایی

برای تعیین رابطه‌ی فضایی بین اجزا و عناصر اصلی شهر به بررسی میزان پیوستگی و یا گستگی مجموعه‌ها و عناصر آن می‌پردازیم. بررسی رابطه‌ی فضایی بین اجزا و عناصر ساخت اصلی شهر با یکدیگر و باکل شهر و نیز بررسی میزان استمرار، تداوم و ارتباط میان عناصر اصلی شهر به این بررسی غنای بیشتری خواهد بخشید. در بررسی رابطه میان اجزا و عناصر یک شهر لازم است خطوطی که این اجزا و عناصر را به هم پیوند می‌دهد مورد مطالعه قرارگیرد. جستجوی نظام راه‌های ارتباطی و شبکه‌ای که به فضاها ساخت می‌دهد و ترکیب فضاهای عمومی را به صورت یک کل نشان می‌دهد کاملاً ضروری است.^۱

۴-۱-۲- الگوهای سازمان فضایی پیشنهادی

در الگوی پیشنهادی سازمان فضایی شهر هشت‌بندی بر مبنای مفهوم ارائه شده در رابطه با ساخت اصلی شهر، سه الگو مورد ارزیابی قرار گرفته است. تفاوت الگوها در چگونگی تعریف ستون فقرات شهر که حول دو محور اصلی یعنی نحوه تعریف محور مجهز شهری و مراکز عمده شهری می‌باشد.

الگوی اول، بر اساس محدودیت‌های اداره راه در حوزه ارتباطی می‌باشد به نحوی که با تعریف محور اصلی شهر به عنوان محور شریانی درجه ۱ و با اعمال محدودیت‌ها برای استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌های نامتجانس و جذاب شهر تلاش در جهت حفظ نقش عبوری این محور در اولویت قرار می‌گیرد. از این رو با تثبیت فعالیت‌ها و سکونتگاه‌ها اقدام به تعریف بدیل ارتباطی این محور در سمت غربی شهر خواهد شد. بدین ترتیب که محور مجهز و فعال شهری به این بخش منتقل می‌گردد. همچنین مراکز عمده خدماتی مقیاس شهر در طول این محور مستقر خواهند شد. در نتیجه از ویژگی‌های بارز این ساختار جدایی نقش و عملکرد فعالیت‌ها شبکه اصلی شهر می‌باشد. همچنین تعریف سلسله مراتب دسترسی، دسته بندی خدمات نیز از نکات مثبت این الگو است. در بررسی محدودیت‌های این ساختار می‌توان به چند نکته مهم اشاره کرد:

- ۱- تخریب گسترده مزارع و اراضی کشاورزی

^۱ شایان ذکر است که عمده مطالب طرح شده در قالب مبانی نظری ساخت اصلی، از کتاب "شهرسازی و ساخت اصلی شهر"، نوشته دکتر محمدرضا بذرگر اقتباس گردیده است، لذا جهت مطالعه بیشتر می‌توان به این کتاب رجوع نمود.

۲- عدم مجاورت و هم‌خوانی مراکز خدماتی و شبکه پیشنهادی به نحوی که شبکه اصلی تعریف شده در مجاورت سکونتگاه‌های اصلی شهر قرار نداشته و در نتیجه طول مسافت طی شده برای استفاده از خدمات افزایش می‌یابد.

هزینه بالای اجرای این طرح به دلیل عدم شکل‌گیری و ناهماهنگی پیشنهادات با وضعیت موجود شهر سبب بالا رفتن هزینه‌های توسعه خواهد شد.

الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۲ با تثبیت وضع موجود تلاش در ایجاد یک هسته فعالیتی اصلی در شهر هشت‌بندی برای تمرکز جمعیت و فعالیت در این حوزه دارد به نحوی که ساکنین دیگر سکونتگاه‌ها را تشویق به مهاجرت به این مرکز کند. از این رو در حوزه شبکه ارتباطی در سطح شهر هشت‌بندی تنها به ساماندهی شبکه‌های ارتباطی موجود پرداخته است. در نتیجه می‌توان گفت که با به حداقل رساندن هزینه ناشی از تجمع و صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس کمترین هزینه به مدیریت شهری تحمیل خواهد شد. این در حالی است که از محدودیت‌های این ساختار می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: عدم توجه به سکونتگاه‌ها پراکنده، الگوی زندگی ساکنین دانست همچنین در حوزه شبکه ارتباطی تداخل نقش عبوری-فعالیتی از دیگر محدودیت‌های این ساختار است.

در الگوی سازمان فضایی شماره ۳ که به عنوان الگوی مبنای طراحی انتخاب گردیده سعی بر این است در عین حفظ نکات مثبت طرح پیشین، در راستای رفع ننگ‌های ساختاری و محدودیت‌های توسعه نگرش مناسبی اتخاذ گردد. این الگو با تعریف سلسله مراتب دسترسی و تکمیل ساختار کلی شبکه، در عین نظم‌دهی فضایی باعث حذف جریان‌های ترافیکی عبوری از محلات و بافت مسکونی گردد. همچنین حداکثر هم‌خوانی توسعه شهری با بستر طبیعی زمین و محدودیت‌های توسعه آن از رویکردهای مثبت این الگو به‌شمار می‌رود. سازمان فضایی شماره ۳ ترکیبی از دو الگوی فوق‌الذکر است و تلاش دارد از ویژگی‌های مثبت هر دو الگو بهره‌برداری و استفاده کند. در حوزه شبکه ارتباطی با تعریف کمربندی در محدوده حریم شهر و حذف ترافیک عبوری این محور شبکه اصلی شهر به عنوان محور مجهز شهری تعریف شده است. و ساختار شبکه شهری حول این محور و بر اساس این شبکه سازمان یافته است. این در حالی است که بر اساس موقعیت مکانی سکونتگاه‌ها دو بدیل ساختاری در مقیاس شهری-محلی در امتداد محور اصلی در نظر گرفته شده است. همچنین با الگوی شطرنجی - خوشه‌ای ساختار شبکه پیشنهادی ارائه شده است.

در حوزه مراکز شهری حول محور مجهز شهری مراکز مقیاس منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای قرار گرفته است.

این در حالی است که مراکز شهری-محلی بر روی بدیل‌های شبکه اصلی در نظر گرفته شده است تا به

سکونتگاه‌های شهر خدمات‌دهی بهتر صورت گیرد. در حقیقت با در نظر گرفتن وضع موجود و با هدف گذاری اجرایی تلاش شده هم به گرایشات ساکنین توجه ویژه شود و هم حداقل هزینه اجرایی به مدیریت شهری تحمیل گردد.

در ادامه سه الگوی سازمان فضایی پیشنهادی به همراه جدول ارزیابی این سه الگو در سه ساخت مختلف ارائه شده است. لازم بذکر است که پس زمینه این سه الگو مدل و الگوی مراکز مسکونی بر اساس تراکم جمعیتی آنها است.

جدول شماره ۳-۸: ارزیابی الگوهای سازمان فضایی پیشنهادی

کالبدی	زمین شهری_ زیست محیطی		رفت آمد شهری و ساختار شبکه		الگوی شماره یک
	منفی	مثبت	منفی	مثبت	
تقویت توسعه کالبدی پراکنده و اخلاص در انسجام بخشی به بافت موجود	تعریف استخوان بندی فضایی نسبتاً مناسب اختلاط مناسب کاربری خوانانایی بافت در مقیاس کلان	عدم تعریف لبه های مشخص کالبدی برای محدود کردن توسعه در اراضی کشاورزی عدم توجه به اراضی زراعی-باغی	در نظر گرفتن اراضی مناسب جهت بارگذاری جمعیت	انتقال محور مجهز شهری به درون اراضی کشاورزی عدم استقرار محور مجهز شهری در مرکزیت و مجاورت هسته های اصلی سکونت شهر	تعریف سلسله مراتب دسترسی تفکیک عملکرد و نقش شبکه تفکیک ترافیک عبوری و رفت و آمد شهری از یکدیگر
-تقویت توسعه کالبدی پراکنده و اخلاص در انسجام بخشی به بافت موجود اختلاط نامناسب کاربری	عدم تعریف لبه های مشخص کالبدی برای محدود کردن توسعه تجمع فعالیت بر روی یک محور توزیع نامناسب خدمات و امکانات نگاه کوتاه مدت به توسعه شهر	حفظ اراضی زراعی-باغی	عدم تعریف سلسله مراتب دسترسی انتقال ترافیک عبوری از درون بافت شهری عدم تفکیک عملکرد و نقش شبکه انتقال ترافیک عبوری از درون محلات عدم سازگاری کاربری با نقش شبکه ناقص بودن ساختار کلی شبکه	به حداقل رساندن طول شبکه و حجم ساخت شبکه ارتباطی ارتقا عملکرد محور اصلی به محور مجهز شهری	الگوی شماره دو
تعریف استخوان بندی فضایی مناسب اختلاط مناسب کاربری نظم دهی به توسعه در جهات رشد کالبدی بافت در مقیاس کلان انسجام بخشی به بافت موجود	در نظر گرفتن اراضی مناسب جهت بارگذاری جمعیت سازگاری زیست محیطی جهت توسعه به حداقل رساندن تخریب اراضی کشاورزی تلاش در تعریف لبه های مشخص کالبدی و تلاش در انسجام بخشیدن به بافت شهری توزیع مناسب خدمات و امکانات نگاه بلند مدت به توسعه شهر	انتقال ترافیک عبوری از درون بافت شهری و عدم تفکیک عملکرد و نقش شبکه اصلی	تعریف سلسله مراتب دسترسی تفکیک نسبی عملکرد و نقش شبکه تکمیل ساختار کلی شبکه سازگاری کاربری های پیش نهادی با نقش شبکه و بالعکس به حداقل رساندن طول شبکه و حجم ساخت شبکه ارتباطی سازگاری شبکه با کاربری پیشنهادی و مقیاس عملکردی کاربری ها	الگوی شماره سه	

نقشه شماره ۳-۳ : الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۱

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره ۳-۴: الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۲

www.shahrsazionline.com

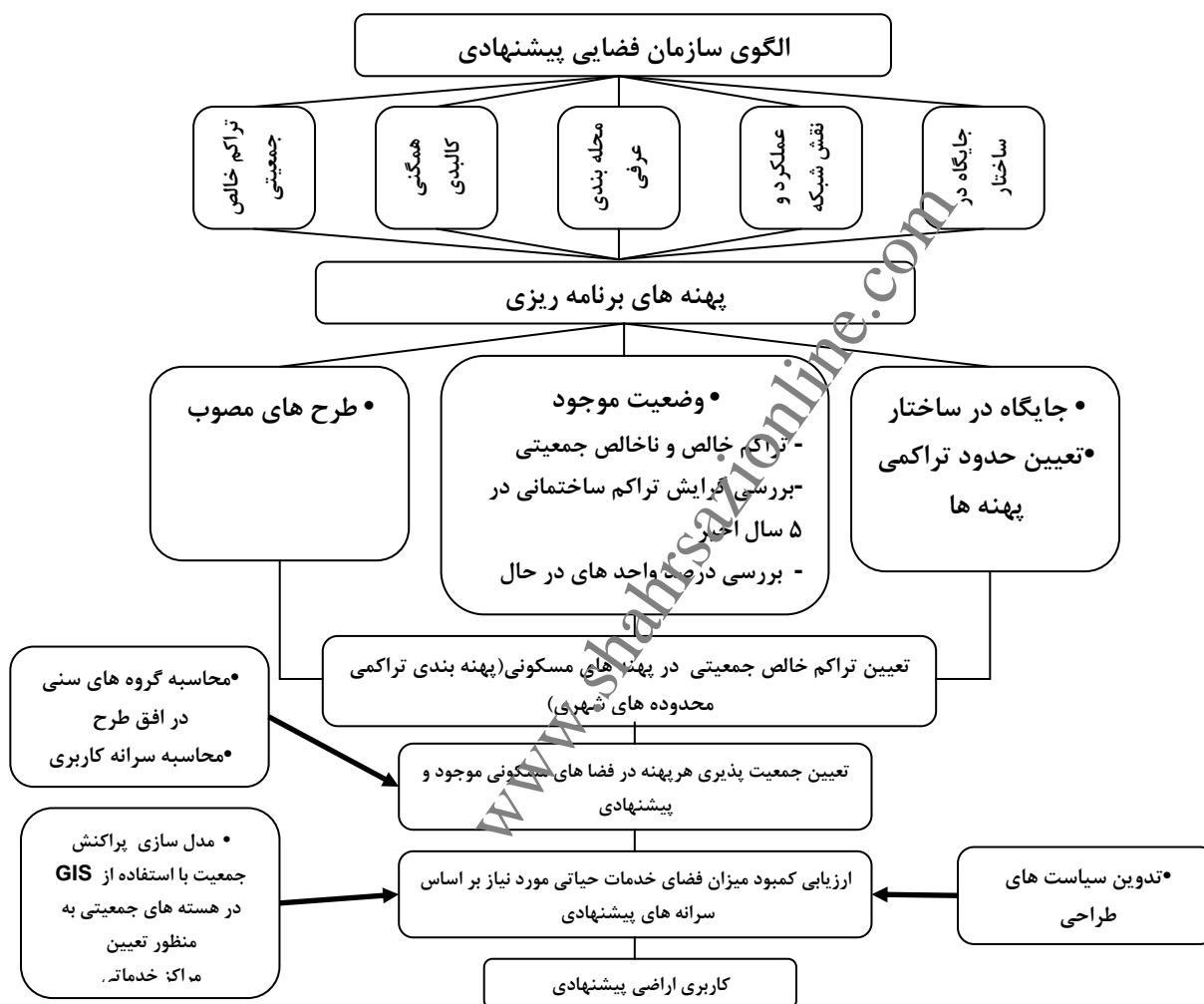
نقشه شماره ۳-۵: الگوی سازمان فضایی پیشنهادی ۳(الگوی منتخب)

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۳- فرایند تبیین طرح پیشنهادی

پس از ارزیابی و تعیین ساختار طرح جامع-تفصیلی تهیه طرح پیشنهادی صورت خواهد گرفت. اما قبل از تهیه طرح پیشنهادی تعیین سرانه‌های کاربری‌های مختلف، محاسبات جمعیت‌پذیری، ظرفیت‌سنجی فضاهای شهری و.... اجتناب‌ناپذیر است. در ادامه ابتدا فرایند تبیین طرح پیشنهادی ارائه شده و در نهایت نحوه محاسبات موارد مذکور به صورت مفصل مورد بررسی قرار گرفته است.

شکل شماره ۳-۱۰: فرایند تبیین طرح پیشنهادی



ماخذ: مشاور

۴-۱-۴- رویکرد لحاظ شده در طرح ریزی کاربری اراضی در پهنه‌های برنامه‌ریزی

آنچه که به‌طور معمول در فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین اعمال می‌گردد تخصیص فضای فعالیتی به جمعیت پیش‌بینی شده افق طرح است. اما این رویکرد در نظام شهری یعنی محدود کردن سیستم و نظام شهری در زمانی محدود و شهر را بعد از گذشت افق طرح با کمبود فضاهای خدماتی مواجه می‌سازد. رویکرد مشاور در فرآیند برنامه‌ریزی شهری در طرح‌های جامع، برنامه‌ریزی بر مبنای توانایی و ظرفیت‌پذیری پهنه‌های برنامه‌ریزی می‌باشد. در واقع توان جذب جمعیت در هر پهنه مشخص گردیده و بر اساس آن فضاهای خدماتی مورد نیاز تخصیص می‌یابد از این رو محلات و پهنه‌های مختلف شهر در دراز مدت با بن‌بست در تامین خدمات مورد نیاز مواجه نخواهند شد.

با توجه به پراکندگی بافت مسکونی شهر هشت‌بندی و با نگاه به الگوی سکونت در شهر (بجز شهرک امام حسین) برای محاسبه جمعیت‌پذیری، مشاور به بررسی الگوی سکونت و میزان فشردگی ابنیه در هسته‌های سکونتی اقدام کرده است. نتایج حاصل شده در این بررسی بیانگر این مسئله است که با فاصله‌گیری در محور اصلی از تراکم جمعیتی و فشردگی ساختمان‌ها در هسته‌های سکونتی کاسته می‌شود. همچنین در بررسی الگوی زندگی و مالکیت ساکنین با توجه به نسبت فامیلی ساکنین هر هسته سکونتگاه حدود مالکیت، شبکه دسترسی و قطعه‌بندی معمول در بین سکونتگاه‌ها وجود نداشته است. از این رو با طراحی شبکه معابر در مقیاس خرد در چند هسته سکونتی مدل به تعیین حداکثر تراکم جمعیتی اقدام شد، و سپس با دسته بندی هسته‌های سکونتی بر اساس گرایش حاکم و همچنین جایگاه آنها در ساختار آینده شهر حدود تراکمی (تراکم جمعیتی خالص) هر پهنه تعیین و با توجه به مساحت مسکونی موجود و پیشنهادی جمعیت‌پذیری هر هسته به صورت مجزا تعیین گردید.^۱

• مجموعه‌های مسکونی طراحی شده

این پهنه‌ها شامل اراضی است که عملیات آماده‌سازی در آنها انجام شده و قطعات مربوطه بر اساس ضابطه مشخص به افراد واگذار گردیده است. از این رو در این پهنه‌ها تعداد قطعات مسکونی مشخص بوده همچنین بر اساس ضابطه تراکم ساختمانی آنها نیز مشخص می‌باشد. از این رو بر اساس گرایش‌ها و الگوی سکونت همچنین موقعیت در ساختار شهر به برآورد تعداد واحدهای در هر قطعه می‌شود و سپس بر اساس پیش‌بینی بعد خانوار جمعیت‌پذیری این مجموعه‌ها محاسبه می‌گردد.

^۱ - لازم بذکر است که در فرآیند طراحی بین اراضی اختصاصی به مسکونی موجود و پیشنهادی و جمعیت‌پذیری آنها و میزان خدمات مورد نیاز در هر عملکرد رفت و برگشتی صورت گرفته است.

نقشه شماره ۳-۶: پهنه های تراکمی در نظر گرفته شده

www.shahrsazionline.com



شکل شماره ۳-۱۱: فرآیند محاسبه جمعیت پذیری

۴-۱-۵- تعیین حداقل سرانه های اصلی بر اساس راهبردهای طرح

در این مرحله از مطالعات، در راستای تعیین حداقل سرانه های اصلی در طرح پیشنهادی، اقدام به بررسی ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر در وضع موجود بر اساس سرشماری و افق طرح یعنی سال ۱۴۰۴ گردیده و با توجه به این ساختار و با بررسی پیشنهادات برخی منابع در تعیین سرانه های حیاتی، حداقل سرانه ها با توجه به واقعیات موجود و برآوردهای آتی در حوزه ساختار سنی شهر پیشنهاد شده است. در این راستا سهم جمعیت استفاده کننده از هر یک از کاربری های حیاتی در دو مرجع زمانی پایه و افق طرح محاسبه گردیده و با توجه به آن اقدام به تعیین سرانه هر کاربری حیاتی به ازای کل جمعیت موجود و افق طرح شده است. این روند در قالب جداول ذیل قابل مشاهده است.

جدول شماره ۳-۹: سرانه‌های پیشنهادی منابع مختلف برای کاربری‌های اصلی

کاربری	منبع شماره ۱	وضع موجود شهر	منبع شماره ۲	منبع شماره ۳	منبع شماره ۴
آموزشی ابتدایی	۱	۶.۵۸	۹ (دانش آموز)	۵.۵ تا ۸ (دانش آموز)	۴.۵
آموزشی راهنمایی	۱.۲		۱۱ (دانش آموز)	۶ تا ۱۰ (دانش آموز)	۴.۶۵
آموزشی دبیرستان	-		۱۲ (دانش آموز)	۵.۴ (دانش آموز)	۵.۱۹
فضای سبز محله	۱	۹.۱۲	۲ تا ۴ (کل جمعیت)	-	۲
فضای سبز ناحیه	۱.۲		۳ تا ۶ (کل جمعیت)	-	۱۰ تا ۳۵
درمانی (ناحیه)	۰.۵	۱.۵۲	۰.۲۵ (کل جمعیت)	-	۰.۷۵
فرهنگی مذهبی	۰.۳	۰.۹۶	-	-	۰.۷
ورزشی محله	۰.۲	۵.۵۴	-	-	۱.۴ (هر نفر)
ورزشی ناحیه	۰.۵		-	-	۱.۲ (هر نفر)

منبع شماره ۱: طرح های تفصیلی موفق

منبع شماره ۲: سرانه کاربری‌های شهری (محسن حبیبی، سازمان ملی زمین و مسکن)

منبع شماره ۳: اصول و معیارهای طراحی فضاهای آموزشی (بهرام قاضی‌زاده، سازمان نوسازی و تجهیز مدارس)

منبع شماره ۴: مجموعه ضوابط و معیارهای کاربری اراضی در آیین نامه‌ها و طرح‌های مصوب شهری (مهندسين مشاور مآب)

۴-۱-۵-۱-۴ روش محاسبه سرانه کاربری‌های حیاتی با توجه به ساختار سنی جمعیت

در این مرحله با توجه به پیشنهادات مختلف و استراتژی مشاور در تعیین حداقل سرانه‌های حیاتی با عنایت به ساختار سنی جمعیت و در نتیجه جمعیت واقعی استفاده‌کننده از هریک از خدمات در راستای اجتناب از تخصیص اراضی مازاد به یک یا چند کاربری، سرانه‌های مطلوب مطابق با روابط ارائه شده در جدول زیر محاسبه می‌گردند.

جدول شماره ۳-۱۰: روش محاسبه سرانه‌های مورد نیاز با توجه به ساختار سنی جمعیت

کاربری	مینا	روش محاسبه سرانه
آموزشی ابتدایی	سرانه ۷ مترمربع برای هر دانش‌آموز ۵ تا ۱۱ ساله	کل جمعیت / (جمعیت سنین ۵ تا ۱۱ سال * ۷ مترمربع)
آموزشی راهنمایی	سرانه ۸ مترمربع برای هر دانش‌آموز ۱۲ تا ۱۴ ساله	کل جمعیت / (جمعیت سنین ۱۲ تا ۱۴ سال * ۸ مترمربع)
آموزشی دبیرستان	سرانه ۵.۴ مترمربع برای هر دانش‌آموز ۱۵ تا ۱۹ ساله	کل جمعیت / (جمعیت سنین ۱۵ تا ۱۹ سال * ۵.۴ مترمربع)
پارک کودک	سرانه ۵ مترمربع برای جمعیت ۵ تا ۱۴ سال	کل جمعیت / (جمعیت ۵ تا ۱۴ سال * ۵ مترمربع)
فضای سبز محله	سرانه ۵ مترمربع برای کودکان و ۱ مترمربع برای بزرگسالان	کل جمعیت / ((جمعیت ۵ تا ۱۴ سال * ۵ مترمربع) + (مابقی * ۱ مترمربع))
فضای سبز ناحیه	سرانه ۴ مترمربع برای جمعیت ۱۵ تا ۶۴ سال	کل جمعیت / (جمعیت ۱۵ تا ۶۴ سال * ۴ مترمربع)
درمانی (ناحیه)		تثبیت سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی شیراز
فرهنگی مذهبی		تثبیت سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی شیراز
ورزشی محله	فرض انجام ورزش و تفریح کودکان در پارک‌های محله‌ای	تلفیق با کاربری فضای سبز محله به منظور افزایش تحقق‌پذیری
ورزشی ناحیه	سرانه ۱.۴ برای جمعیت ۱۵ تا ۳۹ سال	کل جمعیت / (جمعیت ۱۵ تا ۳۹ سال * ۱.۴ مترمربع)

مأخذ: مطالعات مشاور ۱۳۹۱

• حداقل سرانه‌های پیشنهادی

با توجه به روابط محاسباتی ارائه‌شده در بند پیشین مطالعات این مرحله، حداقل سرانه‌های مورد نیاز در وضع موجود و افق طرح محاسبه گردیده و در پایان سرانه‌های نهایی پیشنهادی برای ملحوظ شدن در طرح ارائه گردیده‌است.

جدول شماره ۳-۱۱: حداقل سرانه‌های پیشنهادی

حداقل سرانه پیشنهادی			کاربری
نهایی	۱۴۰۴	۱۳۸۵	
۰.۸	۰.۸	۰.۸	آموزش ابتدایی
۰.۴	۰.۴	۰.۵	آموزش راهنمایی
۰.۴	۰.۴	۰.۵	آموزش متوسطه
۱	۰.۹	۱	پارک کودک
۱.۷	۱.۶	۱.۷	فضای سبز محله
۲.۹	۲.۹	۲.۸	فضای سبز ناحیه
۰.۵	۰.۵۰	۰.۵۰	درمانی (ناحیه)
۰.۳	۰.۳۰	۰.۳۰	فرهنگی مذهبی
تلفیق با فضای سبز محله			ورزشی محله
۰.۷	۰.۶۰	۰.۷	خدمات ورزشی ناحیه
۸.۷	۸.۵	۸.۹	کل خدمات حیاتی

مأخذ: محاسبات مشاور

۴-۱-۶- تعیین سلسله مراتب کالبدی-فضایی پیشنهادی

الگوی شهر یا پاره شهر باید به گونه‌ای طراحی شود که در مجموعه دستگاه شهری تنها واحد اندازه‌گیری و تعیین کننده، مقیاس انسانی باشد و تمامی سطوح و فاصله‌ها و مقررات لازم است در مقیاس انسان و برای انسان در نظر گرفته شده و طراحی گردند. به کارگیری چنین مقیاسی عملاً به سلسله مراتب فضاها و شبکه‌های ارتباطی، گذران اوقات فراغت و مکان‌یابی اشتغال در تقسیم‌بندی کالبدی شهر منجر خواهد شد. در حالی که مقوله سکونت و تبلور فضایی آن یعنی مسکن به عنوان ملاتی بین این فعالیت‌ها نقش اساسی داشته و به پراکنش فعالیت‌های شهری شکلی منطقی خواهد بخشید. با محور قرار دادن انسان و مقیاس انسانی، تقسیمات کالبدی شهر از ذره تا کلان جای خویش را می‌یابند ولی این سلسله مراتب لازم است با عوامل زیر تدقیق گردند. این عوامل ستون‌های عمودی جدول تقسیمات کالبدی را تشکیل می‌دهند که عبارتند از:

۱- دامنه نوسان خانوار

۲- شعاع دسترسی

۳- عنصر شاخص

هر تقسیم کالبدی نظر به نیازهای انسانی در مقیاس‌های متفاوت با عنصری شاخص تبیین می‌گردد. این عنصر در عین حال مبین رده خدماتی خود و مقیاس مطلوب خویش نیز می‌باشد. عنصر شاخص در حقیقت یکی از عناصر مرکزی است که قلب کالبدی-اجتماعی هر تقسیم را تشکیل می‌دهد. عنصر شاخص یکی از عوامل هویت‌دهنده به سیمای مرکز محله می‌باشد. بر اساس تعریف عنصر شاخص، ابعاد و اندازه هر تقسیم براساس زمان دسترسی بدان مشخص می‌شود و مهمترین عامل تعیین کننده ابعاد آن تقسیم می‌باشد. به‌طور مثال یک مدرسه ابتدایی عنصر شاخص ترددی یک محله می‌شود. مقیاس مطلوب محله، بر اساس رعایت امنیت عبور. مرور پیاده یک دانش آموز دبستان در سن ۶-۱۰ سال می‌باشد. همچنین مسجد به عنوان عنصر شاخص فرهنگی یک محله تعریف می‌شود. این عنصر هویت دهنده بافت محله قرار می‌گیرد.

۴- عناصر مرکزی

این عناصر در حقیقت آن دسته از عناصری هستند که در هر تقسیم‌بندی کالبدی مورد نیاز بوده و بر حسب عملکردهای اصلی شهر کالبد و فضا می‌یابد و در مجموع بدنه اصلی حیات زیستی-خدماتی شهر را تشکیل می‌دهد.

جدول شماره ۱۲-۲: الگوی تقسیمات کالبدی

شهر	ناحیه	محله	واحد همسایگی	واحد مسکونی	عنوان
				*	واحد مسکونی
			*	۴۰۰-۵۰۰	واحد همسایگی
		*	۳	۱۰۰۰-۱۵۰۰	محله
	*	۵-۳	۵-۱۰	۴۰۰۰-۵۰۰۰	ناحیه
*	۳	۱۵-۱۲	۴۵-۳۰	۱۲۰۰۰-۱۵۰۰۰	شهر

۴-۱-۷- محاسبه جمعیت پذیری و تعیین نیازهای کاربری‌های خدماتی مقیاس محله

بر اساس سرانه‌های پیشنهادی در نظر گرفته شده و جمعیت‌پذیری هر یک از محلات و واحدهای همسایگی اقدام به محاسبه فضای خدماتی مورد نیاز شده است و با مقایسه با وضع موجود کمبود فضاهای خدماتی در هر واحد همسایگی و محلات محاسبه شده است. لازم بذکر است در بررسی فعالیت‌های کلان مقیاس همچون دبیرستان در صورت تامین فضای مورد نیاز یک محله در محلات دیگر از اختصاص مجدد چنین کاربری‌های با توجه به آستانه‌های جمعیتی آنها صورت نگرفته است.

جدول شماره ۳-۱۳: چکیده معیارهای ملحوظ و نتیجه محاسبات جمعیت‌پذیری

جمعیت پذیری	تراکم خالص جمعیتی در نظر گرفته شده	مساحت اراضی مسکونی- موجود و پیشنهادی-(هکتار)	شماره واحد همسایگی	معیار
۳۷۹۸	با بعد خانوار ۴.۷	قطعه مسکونی ۸۰.۸	۱	محله شماره ۱
۴۶۵	۹۰	۵.۲	۲	
۲۴۴۱	۹۰	۲۷.۱	۱	محله شماره ۲
۲۷۱	۵۰	۵.۴	۲	
۱۱۲۲	۹۰	۱۲.۵	۳	
۸۰۵	۹۰	۸.۹	۱	محله شماره ۳
۱۵۴۰	۹۰	۱۷.۱	۲	
۷۹۳	۹۰	۸.۸		محله شماره ۴
۹۰.۱	۹۰	۱۰.۰		
۶۴۱	۹۰	۷.۱	۳	
۱۲۷۷۷	---	---	--	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور

جدول شماره ۳-۱۴: چکیده محاسبات برآورد نیازهای خدماتی محلات

کاربری	۰	آموزشی ابتدایی	آموزشی راهنمایی	ورزشی محلی	فضای سبز محلی	فرهنگی	مذهبی
سرانه مبنا	۰	۰.۸	۰.۴	۱	۱.۷	۰.۳	۰.۳
پهنه شماره ۱	موجود	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	نیاز	۳۴۰۹.۹	۱۷۰۴	۴۲۶۲	۷۲۴۶	۱۲۷۸	۱۲۷۸
	تفاضل	-۳۴۰۹	-۱۷۰۴	-۴۲۶۲	-۷۲۴۶	-۱۲۷۸	-۱۲۷۸
پهنه شماره ۲	موجود	۷۵۰۳	۰	۰	۰	۰	۰
	نیاز	۲۳۳۱	۱۱۶۵	۲۹۱۳	۴۹۵۳	۸۷۴	۸۷۴
	تفاضل	+۵۱۷۱	-۱۱۶۵	-۲۹۱۳	-۴۹۵۳	-۸۷۴	+۵۵۵۴
پهنه شماره ۳	موجود	۵۵۲۴	۴۱۱۰	۰	۰	۰	۱۱۵۰
	نیاز	۲۴۸۳	۱۲۴۲	۳۱۰۵	۵۲۷۹	۰	۴۷۱۷
	تفاضل	۳۰۴۱	۲۸۶۸	۳۱۰۵-	۵۲۷۹-	۰	۳۵۶۷-
پهنه شماره ۴	موجود	۹۱۰۷	۹۷۰۳	۰	۰	۰	۲۰۲۴۱
	نیاز	۱۸۸۳	۹۴۱	۲۳۵۳	۵۱۶۰	۷۰۶	۷۰۶
	تفاضل	۷۲۲۴	۸۷۶۲	۲۳۵۳-	۵۱۶۰-	۷۰۶-	۱۹۵۳۵

مأخذ: محاسبات مشاور

نقشه شماره ۳-۷: حدود محلات و واحدهای همسایگی

www.shahrsazionline.com

۴-۱-۸- نحوه برآورد سطوح مورد نیاز کاربری‌های خدماتی مقیاس شهر

در فرآیند برنامه‌ریزی طرح توسعه و عمران شهر هشت‌بندی با توجه به مقیاس و وسعت شهر، کل پهنه شهر به عنوان یک ناحیه در نظر گرفته شده است. لذا در برآورد سطوح مورد نیاز خدمات در مقیاس شهر بر اساس نوع کاربری رویکردهای متفاوتی اتخاذ شده است، بدین ترتیب که در برآورد سطوح مورد نیاز در زمینه کاربری ورزشی، درمانی و فضای سبز مقیاس شهر، محاسبات لازم با رویکردی مشابه با رویکرد اتخاذ شده در تأمین خدمات مقیاس محله (به لحاظ فرآیند محاسبه) به انجام برآوردهای لازم مبادرت شده است. این در حالی است که در مورد کاربری‌های اداری با توجه به استعلامات صورت گرفته از ادارات متولی و نهادها و ارگان‌های ذی‌مدخل در توسعه شهری یا تأمین کننده خدمات شهری، فضاهای مورد نیاز به کاربری‌های متناظر تخصیص داده شده است.

۴-۲- جمعیت پذیری آتی کل شهر

با جمع‌بندی آنچه در این بخش از مطالعات گذشت، ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر هشت‌بندی در محدوده پیشنهادی برابر با ۱۲۷۷۷ نفر خواهد بود که در قیاس با جمعیت ۷۹۰۰ نفر پیش‌بینی شده برای افق طرح حاضر-سال ۱۴۰۹، امکان اسکان ۴۸۷۷ نفر مازاد بر پیش‌بینی جمعیت افق طرح را خواهد داشت.

۴-۳- کاربری اراضی پیشنهادی

در طرح پیشنهادی شهر هشت‌بندی که بر مبنای الگوی بلزمان فضایی شماره ۳ طراحی گردیده است سعی شده در راستای رفع تنگناهای ساختاری و محدودیت‌های توسعه نگرش مناسبی اتخاذ گردد. در طرح پیشنهادی با تعریف سلسله مراتب دسترسی و تکمیل ساختار کلی شبکه، در عین نظم دهی فضایی به الگوی سکونت و هزینه‌های اجرایی توجه ویژه شده است. همچنین با تعریف مراکز خدماتی در مقیاس‌های متفاوت در کنار همخوانی توسعه شهری با بستر طبیعی زمین و محدودیت‌های توسعه آن طرحی منعطف و اجرایی تهیه گردد. بطور کلی سیاست‌های طراحی زیر مد نظر بوده است.

هویت بخشی به موجودیت شهر

تقویت همبستگی اجتماعی سکونتگاه‌ها

تسهیل دسترسی ساکنین به خدمات شهری

تلاش در به حداقل رساندن طول شبکه ارتباطی

احترام به الگوی سکونت

نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و جدول سطوح و سرانه‌ها، در ادامه ارائه گردیده است.

www.shahrsazionline.com

نقشه شماره ۳-۸ : طرح پیشنهادی

www.shahrsazionline.com

جدول شماره ۳- ۱۵: سطوح و سرانه‌ها در طرح پیشنهادی

کاربری	موجود	پیشنهادی	مجموع	درصد	سرانه بر اساس جمعیت پذیرنی	سرانه بر اساس جمعیت پیشبینی
مسکونی	۱۲۹۷۸۲۹	۳۴۲,۰۲۲.۲	۱۶۳۹۸۵۱.۲	۴۷.۱	۱۰۹.۷	۲۰۷.۶
تجاری- (انتفاعی)	۱۶۴,۶۳۴.۱	۱۶۴,۶۳۴.۱۰	۴.۷	۱۱.۰	۲۰.۸	۲۰.۸
خدماتی (غیر انتفاعی)	۰.۰	۱۵۶,۲۱۳.۸۰	۴.۵	۱۰.۴	۱۹.۸	۱۹.۸
اداری- انتظامی	۲۸,۷۲۳.۵	۲۵,۱۳۰.۷	۵۳,۸۵۴.۳۰	۱.۵	۳.۶	۶.۸
آموزش عمومی	۵۵,۱۹۲.۷	۴,۴۳۹.۶	۵۹,۶۳۲.۲۰	۱.۷	۴.۰	۷.۵
پارک و فضای سبز	۰.۰	۱۸۴,۶۰۹.۰	۱۸۴,۶۰۹.۰۰	۵.۳	۱۲.۳	۲۳.۴
درمانی	۸,۵۰۸.۸	۰.۰	۸,۵۰۸.۸۰	۰.۲	۰.۶	۱.۱
فرهنگی و هنری	۰.۰	۵,۵۵۳.۶	۵,۵۵۳.۶۰	۰.۲	۰.۴	۰.۷
مذهبی	۳۴,۰۷۱.۱	۰.۰	۳۴,۰۷۱.۱۰	۱.۰	۲.۳	۴.۳
ورزشی	۳۰,۸۶۹.۷	۲۹,۹۴۶.۴	۶۰,۸۱۶.۱۰	۱.۷	۴.۱	۷.۷
حمل و نقل و انبارداری	۰.۰	۹۸۰,۷۶۱.۱۰	۹۸۰,۷۶۱.۱۰	۲۸.۲	۶۵.۶	۱۲۴.۱
صنعتی	۸۶۰.۷	۰.۰	۸۶۰.۷	۰.۰	۰.۱	۰.۱
حریم	۰.۰	۶۱۳۷۷	۶۱۳۷۷	۱.۸	۴.۱	۷.۸
تاسیسات شهری	۵,۳۲۲.۶	۰.۰	۵,۳۲۲.۶۰	۰.۲	۰.۴	۰.۷
مسیل	۴۲,۲۱۰.۸	۰.۰	۴۲,۲۱۰.۸۰	۱.۲	۲.۸	۵.۳
کشاورزی و باغات	۱۴,۵۸۷.۴	۰.۰	۲۲,۱۱۳.۶۰	۰.۶	۱.۵	۲.۸
محدوده شهر	۰.۰	۰.۰	۳,۴۸۰,۳۹۰.۰۰	۱۰۰.۰	۲۳۲.۷	۴۴۰.۶

مأخذ: محاسبات مشاور

۴-۴- محدوده‌های پیشنهادی (محدوده و حریم)

محدوده شهر که محدوده خدماتی نیز محسوب می‌شود در حدود ۳۴۸ هکتار می‌باشد. حریم شهر هشت بندی ۱۷۴۶ هکتار می‌باشد و مساحتی معادل ۵ برابر محدوده شهر را دارا می‌باشد. نقشه زیر حریم پیشنهادی شهر هشت بندی را نشان می‌دهد.

نقشه شماره ۳-۹: حریم

www.shahrsazionline.com

۴-۵- شبکه ارتباطی شهر

توسعه شبکه خیابانی در جهت گسترش فیزیکی شبکه حمل و نقل شهری، که از طریق تعریض راه‌های موجود و یا ایجاد خیابان‌های جدید صورت می‌گیرد، یکی از روش‌های بهبود سیستم حمل و نقل است. مساله طراحی شبکه از مسایل پیچیده و مهم در زمینه مهندسی حمل و نقل می‌باشد که در شهرهای قدیمی بعثت عدم وجود طرحی در گذشته و فشردگی کاربری‌ها، بسیار مشکل و با دقت زیادی می‌بایست صورت گیرد. با توجه به مواردی که توضیح داده شد، ضروری است برای کمک به تسهیل ترافیک در وهله نخست تسهیلات مدیریتی اندیشیده شود و در گام بعدی در صورت نیاز، به تعریض یا احداث معبر اقدام گردد. این در حالی است که در شهر هشت‌بندی به علت ساختار ارگانیک شبکه شهر با هردو مسئله مواجه هستیم. در همین راستا تعریف کاربری‌های پیشنهادی بر اساس نقش شبکه‌ها تعریف شده است.

۴-۶- عرض معابر

معابر شهری به شرح زیر و به استناد این نامه طراحی راه‌های شهری و مقررات شهرسازی و معماری مصوب، طبقه‌بندی می‌شوند.

خیابان‌های شریانی درجه یک شامل: آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری

معابر شریانی درجه دو شامل: شریانی درجه دو اصلی، شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده)

معابر محلی شامل: معابر محلی اصلی و معابر محلی فرعی

در ذیل، تعریف انواع راه‌های شهری ارائه شده تا سلسله مراتب شهری به صورت دقیق تر تبیین گردد.

راه شریانی درجه ۱- راهی است که در طراحی و بهره برداری آن، به جابجایی وسایل 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 ۱ ارتباط با شبکه راه‌های برون شهری را تامین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راه‌های شریانی درجه ۱ به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته‌بندی می‌شوند.

آزاد راه- راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه (آزاد) است یعنی، وسایل نقلیه موتوری، جز در تصادف‌ها و راه‌بندان‌ها، ناچار به توقف نمی‌شوند. برای تامین چنین وضعیتی به تقاطع همسطح اجازه داده نمی‌شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود.

بزرگراه- راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طول‌های قابل ملاحظه ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تامین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر زیاد (بیش از حدود ۲/۵ کیلومتر) باشد.

راه عبوری- ادامه راه‌های برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها است به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می‌شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر کمتر از حدود ۲/۵ کیلومتر نیست.

راه شریانی درجه ۲- راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابه جایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راه‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند.

معايير محلی- با اتکا به تعاریف مذکور بلیار معابر شهری در زمره معابر محلی طبقه‌بندی می‌شوند. در معابر محلی به تدریج از اهمیت و برتری حرکت سواره کاسته شده و حرکت پیاده اهمیت بیشتری می‌یابد. در نتیجه رعایت نقش اجتماعی آن افزایش می‌یابد.

در معابر محلی سرعت حرکت وسایل نقلیه کنترل شده است. تقاطع‌های این معابر همگی به صورت همسطح منظور می‌شوند اما ارتباط این معابر با معابر سطح بالاتر تابع ضوابط و مقررات آن معابر خواهد بود. راه‌های شهری به‌طور عمده وظیفه تامین دسترسی و حرکت را برای وسایل نقلیه و عابرین پیاده فراهم می‌کنند. این دو نقش با یکدیگر تعارض دارند و تقویت یکی سبب تضعیف دیگری می‌گردد. نقش جابه جایی را می‌توان با سرعت و میزان ترافیک موتوری سنجید. هرچه تعداد زیادتری وسایل نقلیه بتوانند با سرعت بیشتری جابه جا شوند، نقش جابه جایی راه بیشتر است.

نقش دسترسی را می‌توان برحسب تعداد دسترسی‌ها و امکانات پارکینگ حاشیه ای سنجید. هرچه تعداد تقاطع‌ها و ورودی‌ها و خروجی‌های راهی زیادتر باشد، نقش دسترسی آن بیشتر است. همچنین، مجاز بودن پارکینگ حاشیه ای به معنای بیشتر بودن نقش دسترسی است. در ادامه سهم نقش حرکتی، دسترسی و اجتماعی انواع معابر شهری، بیان شده است.

- در راه‌های شریانی درجه ۱، جابه جایی تنها نقش اصلی است و نقش‌های دسترسی و اجتماعی به نفع آن تنظیم می‌شوند.
- در راه‌های شریانی درجه ۲، نقش‌های جابه جایی و دسترسی هر دو اصلی است، و نقش اجتماعی راه به نفع این دو نقش تنظیم می‌شود.
- در خیابان‌های محلی، هر سه نقش جابه جایی، دسترسی و اجتماعی اصلی‌اند و به آنها توجه یکسان می‌شود. از آنجا که به طور طبیعی غلبه با وسایل نقلیه موتوری است، رعایت نقش اجتماعی ایجاب می‌کند که سرعت و حجم ترافیک موتوری به شدت کنترل شود.



نقشه شماره ۳-۱۰: نقش شبکه پیشنهادی

www.shahrsazionline.com

۴-۷- تفکیک وظایف شهرداری و سایر سازمان‌های مسئول

با توجه به اینکه متولی توسعه و عمران عمومی شهر، شهرداری است، در اینجا صرفاً به پروژه‌های مشخص اجرائی که در حال حاضر مسئولیت اجرای آن‌ها با سایر سازمان‌ها می‌باشد پرداخته شده است. توضیح این نکته مفید خواهد بود که براساس ماده ۱۳۶ قانون برنامه سوم توسعه تولى گری تمامی پروژه‌های پیشنهادی در ذیل به شهرداری واگذار خواهد شد. اما در اینجا با توجه به عدم تحقق عملی ماده واحده فوق همچنان سازمان‌های متولی و مربوطه در حال حاضر به‌عنوان مسئول اجرای پروژه‌هایی پیشنهادی معرفی شده‌اند. اراضی پروژه‌هایی پیشنهادی تا اعلام نیاز سازمان متولی می‌تواند از طرف شهرداری و یا مالکین (با نظر شهرداری) جهت فعالیت کاربری‌های موقت مورد استفاده قرار گیرد.

جدول شماره ۴-۱۶: تفکیک وظایف سازمان‌های متولی خدمات عمومی در شهر هشت‌بندی

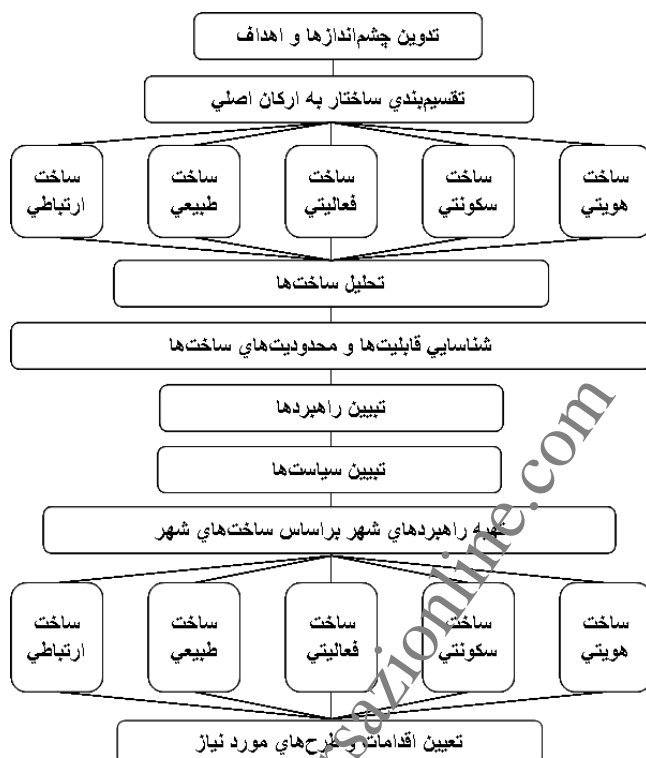
بخش مربوطه	عنوان پروژه	سازمان متولی
آموزش عمومی	دبستان	آموزش و پرورش
	کانون‌های دانش آموزی	آموزش و پرورش
	دبیرستان	آموزش و پرورش
بهداشتی - درمانی	هنرستان	آموزش و پرورش
	مراکز بهداشتی درمانی	سازمان بهداشت و درمان
انتظامی	توسعه درمانی	سازمان بهداشت و درمان
	مرکز نیروی انتظامی	نیروی انتظامی
	توسعه مرکز نیروی انتظامی	نیروی انتظامی
فرهنگی - مذهبی	مجموعه فرهنگی	سازمان فرهنگ، ارشاد اسلامی، فرمانداری و میراث فرهنگی و گردشگری
	مصلی	نمایندگی رهبری، فرمانداری و ارشاد اسلامی
ورزشی	تجهیز و توسعه مجموعه ورزشی	وزارت ورزش
گردشگری	سایت نمونه گردشگری و پذیرایی	میراث فرهنگی و گردشگری و شهرداری
تاسیسات و تجهیزات	سایت‌های اداری	ادارات مربوطه
	پایانه حمل و نقل	سازمان پایانه‌های حمل و نقل و شهرداری
	سازمان‌های تاسیسات و تجهیزات	سازمان‌های مسئول و شهرداری

۵- برنامه توسعه اجتماعی-اقتصادی شهر

در این بخش از مطالعات نظر به رویکرد راهبردی-ساختاری اتخاذ شده در فرایند طرح‌ریزی توسعه آتی شهر، ساخت‌های اصلی شهر نظیر ساخت هویتی، ارتباطی، فعالیتی، طبیعی و سکونتی مورد تحلیل قرار گرفته و بر مبنای نتایج حاصل از این تحلیل‌ها به ارائه راهبردها و در نهایت پیشنهاد پروژه‌های اقدامی در راستای ارتقاء کیفی و کمی هرساخت پرداخته شده‌است؛ به‌دیگر سخن در این مرحله از مطالعات سند راهبردی توسعه شهر هشت‌بندی در ۱۰ سال آتی تهیه و ارائه گردیده است. در ادامه فرایند ملحوظ در تبیین این سند و نیز راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات پیشنهادی در ساخت‌های اصلی شهر در قالب نمودار و جداول مربوطه قابل مشاهده است. بدیهی است که تدقیق سیاست‌های اجرایی و پروژه‌های اقدامی در قالب طرح تفصیلی و طرح‌های موضعی و موضوعی پیشنهادی قابل تحقق خواهد بود.

۵-۱- فرایند تبیین سند راهبردی توسعه شهر هشت‌بندی

در این بخش از مطالعات با ارایه نمودار روندنمای فرایند تبیین سند راهبردی توسعه شهر هشت‌بندی، به تدوین اهداف کلان و راهبردها و سیاست‌های اجرایی و اقدامات پیشنهادی پرداخته شده است.



شکل شماره ۳-۱۲: فرایند تبیین سند راهبردی توسعه

۵-۱-۱- اهداف کلان توسعه شهر

- تقویت جایگاه شهر در شبکه سکونتگاه‌های استان
- کاهش میزان مهاجرت نیروهای متخصص
- تعادل بخشی فضایی و جمعیتی شهر
- تقویت هویت فرهنگی شهر
- تقویت شهر به‌عنوان مرکز خرده ناحیه هشت‌بندی در جهت ارائه خدمات به عرصه‌های واقع در حوزه نفوذ و سطح فراگیر آن
- حداکثر استفاده از پتانسیل‌های شهر در زمینه کشاورزی با تأکید بر صنایع جنبی و تبدیلی

• اقدامات پیشنهادی در بخش کشاورزی

- اصلاح الگوی آبیاری و استفاده از روش‌های جدید آبیاری از قبیل روش بارانی و غیره

- اصلاح الگوی کشت و انتخاب محصول مناسب با توجه به وضعیت خاک و آب و عملکرد محصولات
- توجه به باغداری با توجه به اینکه عملکرد محصولات باغی شهرستان قابل توجه می‌باشد.
- حمایت‌های مالی از کشاورزان و تقویت بانکداری و صندوق‌های قرض الحسنه
- تقویت مراکز خدمات کشاورزی روستایی بویژه ایجاد سردخانه و انبار عمومی محصولات کشاورزی
- ایجاد مراکز و ایستگاه‌های پرورش دام کوچک و کارگاه‌های صنعتی مرتبط با دام
- حفظ و احیای مراتع و اصلاح الگوی چرای دام با توجه به پتانسیل شهرستان می‌تواند نقش مهمی در خود اتکائی و اشتغال زائی شهر داشته باشد.

- اهمیت بخشیدن به ترویج روستایی و برگزاری مراکز ترویج کشاورزی و آموزش باغداری
- گسترش بیمه محصولات اساسی و فراهم آوردن امکانات خرید محصولات دارای قیمت تضمینی
- اقدامات لازم جهت افزایش درآمد غیر کشاورزی روستائیان، مانند حمایت از صنایع دستی و خانگی
- تامین و تدارک و بهره‌گیری به هنگام از نهادهای کشاورزی (بذر، کود، سم، ماشین آلات و...)
- ایجاد واحدهای تولیدی کشاورزی و توجه به توزیع و استقرار این واحدها به منظور از بین بردن دوگانگی ایجاد شده در این مورد (تمرکز این واحدها در یک آبادی و محرومیت سایر روستاها)
- گسترش بیمه محصولات اساسی و فراهم آوردن امکانات خرید محصولات دارای قیمت تضمینی

• اقدامات پیشنهادی در بخش صنعت

بررسی و شناخت وضع موجود و تجزیه و تحلیل و استنتاج از آن نشان می‌دهد که بخش صنعت در این شهر عملکرد پائینی دارد. توجه به بخش صنعت با در نظر گرفتن پتانسیل‌های موجود شهرستان، حجم نیروی کار موجود، لزوم جذب این نیروی کار و جلوگیری از مهاجرت، ضروری به نظر می‌رسد. در این شهر می‌توان با ایجاد برخی صنایع و کارگاه‌ها با توجه به مزیت‌های منطقه، برای قشر عظیمی از نیروی کار زمینه اشتغال فراهم و از مهاجرت آنها جلوگیری کرد. اقدامات پیشنهادی در این مورد عبارتند از:

- ایجاد صنایع تبدیلی کشاورزی با توجه به نقش برجسته باغداری
- مطالعه معادن کانی شهرستان در جهت بهره برداری از آنها
- ایجاد صنایع تبدیلی بخصوص توجه به سیلوه‌ها و آسیاب‌های موتوری

• اقدامات پیشنهادی در بخش خدمات

با توجه به پتانسیل‌های موجود در بخش خدمات و مرکزیت اداری و سیاسی این شهر در بخش شهر هشت‌بندی دارای پتانسیل‌های بالایی در زمینه خدماتی می‌باشد.

- تقویت ایجاد تفریحگاهها و پارکها در نقاط مختلف شهر
- تقویت مشاغل مربوط به حمل و نقل و ارتباطات جهت صادر کردن مازاد تولید در بخشهای مختلف به خصوص کشاورزی به سایر شهرستانها و استانها دیگر
- ایجاد مراکز خدمات رسانی روستایی و کشاورزی
- توجه به بخش آموزش و تربیت نیروی انسانی ماهر برای بخشهای کشاورزی و صنعت و بهداشت
- توجه به بخش خدمات پزشکی

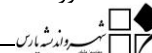
۵-۱-۲- راهبردها، سیاستها و اقدامات مرتبط با توسعه آبی شهر

در این بخش از مطالعات، راهبردها، سیاستها و اقدامات مرتبط با توسعه آبی شهر در هر یک از ساخت های اصلی در قالب جداول مربوطه ارائه گردیده است؛

جدول شماره ۳- ۱۷ راهبردهای مرتبط با ساخت زیست محیطی

روند تحولات و گرایش های جاری	طبقه بندی مسائل و مشکلات	طبقه بندی امکانات	اهداف کلان و اهداف بخشی	راهبردها و سیاست ها (...ها، توصیه پروژه ها و ...)	اهداف اقدامات پیشنهادی (برنامه ها و ...)
قرارگیری در منطقه خشک شدید میانگین بارندگی سالیانه بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیمتر اختلاف معدل دمای حداکثر و حداقل سالیانه حدود ۱۳ درجه باد غالب: جنوبی-شمالی قرارگیری در حوزه آبریز جغین-توکهور قرارگیری در پهنه هم دما ۲۶ تا ۲۸ درجه سانتیگراد قرارگیری در پهنه بندی زلزله با خطر متوسط	موانع طبیعی در ارتباط فضایی شهر با شهرهای اصلی ناحیه کیفیت پایین دسترسی با مرکز شهرستان تخریب باغات منطقه بوسيله بیماری جادوی جادوگر غیرمرتعی بودن پوشش اراضی حوزه نفوذ - بیان منفی و برداشت آب از منابع زیر زمینی های متعدد - وجود مسیل و موثر بر بافت شهر	قرارگیری در پهنه بندی خاک با فرسایش کم شرایط آسایش انسانی در روز (ماههای آذر، دی و بهمن) و شب (ماه اردیبهشت) کیفیت بالای محیط طبیعی به دلیل پراکندگی ابنیه در اراضی کشاورزی استقرار در دشت حاصل خیز قرارگیری در پهنه بندی زلزله با خطر متوسط تنوع محیطی در پیرامون شهر حاصلخیزی خاک منطقه	حفظ منابع و های طبیعی ویژگی محیط بلافاصله شهر - افزایش ارتباط فضایی شهر با محیط طبیعی پیرامون - تامین ایمنی فنی بناها با توجه به شرایط ویژه محیطی با تاکید بر خطرات سیل و زلزله - تامین آسایش حرارتی از طریق ضوابط ساختمانی - استفاده از پتانسیل طبیعی شهر در زمینه گذران اوقات فراغت	- جلوگیری از ساخت و سازهای پراکنده به منظور حفظ محیط طبیعی - در نظر گرفتن های منابع و ویژگی طبیعی در توسعه شهری - توسعه فضای سبز در معابر و الزامی شدن تامین فضای سبز های مسکونی و در ساختمان غیرمسکونی - توسعه فضای سبز عمومی در حومه شهر - هدایت ساکنین به سمت های نوین ساختمانی سیستم ها در - توجه به حریم مسیل ساخت و سازها - مطالعه و ساماندهی نحوه دفع های سطحی شهر به منظور آب کاهش مساحت مسیل ها - ترویج الگوهای تلفیقی ساخت و ساز (برای نمونه بادینها و دیوارهای برشی در بناهای ی بنایی) دارای سازه - تاکید بر رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (پهنه سازی مصرف انرژی) های طبیعی	ها، اقدامات پیشنهادی (برنامه ها و ...)

مأخذ: مشاور ۱۳۹۱



جدول شماره ۳- ۱۸ راهبردهای مرتبط با ساخت ارتباطی

روند تحولات و گرایش‌های جاری	طبقه بندی مسائل و مشکلات	طبقه بندی امکانات	اهداف کلان و اهداف بخشی	راهبردها و سیاست‌ها	اقدامات پیشنهادی (برنامه‌ها، پروژه‌ها، توصیه‌ها و ...)
<ul style="list-style-type: none"> - ساختار شبکه: خطی-شطرنجی ناقص - سلسله مراتب دسترسی به صورت: شریانی درجه دو فرعی- جمع و پخش کننده- محلی و دسترسی - گستردگی شبکه معابر میان اراضی کشاورزی(معابر شهر ارتقا یافته راه ها میان اراضی زراعی می باشند) - سهم بالای موتور سیکلت(۶۱٪) و وانت(۲۰٪) از ترافیک درون شهری 	<ul style="list-style-type: none"> - تثبیت مسیرهای بین اراضی به عنوان شبکه شهری - پراکندگی سکونتگاه ها و افزایش هزینه ایجاد دسترسی مناسب - یکسان بودن محورهای اصلی جمع و پخش کننده با مسیرهای موجود - تبدیل راه روستایی-حلقه هشتبندی به محور اصلی شهر و عدم همخوانی نقش عبوری و اجتماعی این محور - نامناسب بودن وضعیت پوشش معابر بخصوص در راههای فرعی - عدم پوشش گیاهی در معابر شهر - ایجاد بریدگیهای فضایی توسط مسیرها در شهر - عدم وجود پیاده رو در اکثر معابر شهری - عدم سلسله مراتب مشخص معابر در وضع موجود 	<ul style="list-style-type: none"> -امکان تکمیل ساختار شهر امکان تعریض معابر بدلیل نبود بافت ساخته شده حول محورها - امکان ایجاد سلسله مراتب دسترسی - تفکیک روان دورن شبکه های شهر 	<ul style="list-style-type: none"> - تقویت ساختار سلسله مراتبی شبکه ارتباطی شهر - تکمیل ساختار شبکه راههای شهری - ساماندهی و انسجام بخشی ساختار فضایی و ارتباطی شهر در اراضی بایر در معرض توسعه - ارتقا کیفیت معابر در سطح شهر 	<ul style="list-style-type: none"> - ساختار بخشی به مسیرها با توجه به مقیاس عملکردی و انطباق آن با ساختار فضایی - هماهنگ سازی نظام تقسیمات شهری و سلسله مراتب شبکه ارتباطی - تقویت ارتباط فضایی و دسترسی بخش های مختلف شهر - اولویت بندی اجرای شبکه معابر به منظور تقویت ساختار سلسله مراتبی 	<ul style="list-style-type: none"> - ساماندهی اتصال مسیرها به ساختار کلان شبکه و رعایت سلسله مراتب دسترسی - تبیین ضوابط استقرار کاربری ها با توجه به نقش شبکه ارتباطی شهر - توجه به محورهای جمع و پخش کننده - اجرای شبکه ارتباطی بر مبنای اولویت بندی - توجه ویژه به ساختار اراضی مجاور و ساختار شبکه شهر در فرایند تهیه و تصویب طرح های تفکیکی - مشارکت فکری، مالی و اجرایی شهروندان در بهسازی پوشش معابر و فضاهای محله ای - ساماندهی پیاده روها با مشارکت مالکین - ابنیه تحت مدیریت یک پارچه شهرداری - به حداقل رساندن طول شبکه های ارتباطی - احترام به الگوی سکونت در طراحی شبکه معابر پیشنهادی

مأخذ: مشاور ۱۳۹۱

جدول شماره ۳- ۱۹: راهبردهای مرتبط با ساخت اقتصادی-اجتماعی-جمعیتی

روند تحولات و گرایش های جاری	طبقه بندی مسائل و مشکلات	طبقه بندی امکانات	اهداف کلان و اهداف بخشی	راهبردها و سیاست ها	اقدامات پیشنهادی (برنامه ها، پروژه ها، توصیه ها و ...)
<p>- تنوع قومی در میان ساکنان</p> <p>بالا بودن نسبت جنسی در شهر بدلیل مهاجرپذیری بالای شهر</p> <p>- خدمات دهی شهر هشت بندی به روستاهای حوزه نفوذ خود</p> <p>پایه ای بودن اقتصاد کشاورزی در منطقه</p> <p>بالا بودن نرخ رشد جمعیت نسبت به منطقه و شهرستان</p> <p>- متعادل شدن هرم سنی و روند ثابت</p> <p>متولدین در دهه اخیر - قرارگیری ۵۰ درصد از مهاجران وارد شده به شهر در دهه گذشته در گروه های سنی ۱۵-۳۰ سال</p>	<p>جمعیت پذیری نیروی کار شهر هشت بندی وابستگی شدید اقتصادی به محصولات کشاورزی که در صورت ادامه خشکسالی سبب مهاجر فرستی شدید می گردد.</p> <p>- غلبه مهاجران وارد شده با منشا روستایی با نسبت اسکان غیر رسمی بسیار بارز در پهنه های عمدتاً حاشیه ای شهر</p> <p>فقدان کیفیات زندگی شهری در پهنه های وسیعی از شهر</p> <p>عدم توجه به صنایع تبدیلی کشاورزی و استفاده از الگوی سنتی کشاورزی</p> <p>- پراکندگی استقرار مهاجرین با توجه به محل کار</p> <p>تراکم جمعیتی نسبتاً پایین در محدوده شهر وعدم امکان استقرار نظام مند جمعیت در حال رشد</p>	<p>- پیشنهاد طرح ناحیه بندرعباس برای شهر هشت بندی به عنوان مرکز مجموعه هشت بندی</p> <p>- پتانسیل مکانی شهر هشت بندی به عنوان نقطه معین در جذب و اسکان مهاجرین روستایی</p>	<p>- تعادل بخشی فضایی و جمعیتی شهر - تثبیت و تقویت کیفیت شهری در حوزه اجتماعی</p> <p>- ساماندهی نظام سکونت و رفع بدمسکنی و سکونت غیررسمی</p> <p>موجود در شهر ارتقا هم زیستی اقوام ساکن استفاده از پتانسیل های طبیعی و اقلیمی در زمینه توسعه صنایع خاص</p>	<p>- تامین خدمات حیاتی مورد نیاز بخش های مختلف شهر</p> <p>تامین مسکن مناسب برای خانوارهای ساکن در کومه ها و سکونت گاه های غیررسمی</p> <p>- بررسی و ارزیابی سناریوهای متفاوت تحولات جمعیتی شهر</p> <p>- اولویت دهی به نیازهای گروه های سنی با سهم بیشتر در طرح ریزی</p> <p>- انعطاف پذیر بودن طرح در مواجهه با تحولات جمعیتی</p> <p>- طراحی با توجه به هرم سنی جمعیت</p>	<p>مکان یابی فضاهای عمومی به نحوی که به عنوان کانون فرهنگی تعاملات اجتماعی عمل نماید</p> <p>تامین زیرساخت ها و خدمات حیاتی در محلات</p> <p>توسعه صنایع مواد غذایی با هدف گذاری در مقیاس ناحیه ای و فرا ناحیه ای</p> <p>توسعه مراکز ارائه دهنده خدمات با توجه به پتانسیل های جمعیتی منطقه</p> <p>- توجه خاص به فضای مورد نیاز گروه های سنی ۱۵-۳۰ سال (سکونت- فراغت- فعالیت)</p>

مأخذ: مشاور ۱۳۹۱

جدول شماره ۳-۲۰: راهبردهای مرتبط با ساخت زمین و کالبد شهر

روند تحولات و گرایش‌های جاری	طبقه بندی مسائل و مشکلات	طبقه بندی امکانات	اهداف کلان و اهداف بخشی	راهبردها و سیاست‌ها	اقدامات پیشنهادی (برنامه‌ها، پروژه‌ها، توصیه‌ها و ...)
<p>استقرار پرامنده سکونتگاه‌ها</p> <p>عدم شکل‌گیری گره‌های هویتی به دلیل ساختار خطی و نامنظم شهر</p> <p>عدم تعریف حدود قطعات و شبکه ارتباطی در مناطق مسکونی</p> <p>- وجود هسته‌های روستایی در محدوده قانونی شهر</p> <p>- عمده بناها دارای کیفیت قابل نگهداری (۴۵.۷۵٪)</p> <p>- بالا بودن سهم مصالح بنایی در نوع سازه ابنیه شهر (۹۴.۳۱٪)</p> <p>- تجمع کاربری تجاری در پهنه ۲</p> <p>- درشت بودن دانه بندی قطعات مسکونی (۳۷٪ بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر و ۲۰٪ بیشتر از ۱۰۰۰ متر) - میانگین قطعات مسکونی در شهر ۷۴۱ متر</p>	<p>گرایش به کاهش تراکم ساختمانی کمتر از ۳۰ درصد در ۱۰ سال اخیر</p> <p>وجود اراضی بایر و رها شده در درون بافت که باعث افت کیفیت فضایی در سیمای شهر می‌شوند.</p> <p>گرایش به توسعه شهر در حاشیه محور اصلی و امکان توسعه محور اصلی و امکان توسعه خطی شهر</p> <p>- گرایش به توسعه خطی در راستای محور اصلی شهر</p> <p>- نامناسب بودن پوشش کاربری ورزشی در شهر</p> <p>- عدم پوشش کامل کاربری آموزشی در همه مقاطع در برخی نقاط شهر</p> <p>- سهم زیاد بناهای بدون نما در شهر - ۷۵ درصد</p> <p>- توزیع ناعادلانه خدمات مقیاس شهر در شهر (عمدتاً در محور اصلی شهر)</p> <p>- ایجاد بریدگی‌های فضایی توسط مسیل‌ها در سطح شهر</p> <p>پتانسل توسعه بدون برنامه در راستای محور عبوری شریانی</p>	<p>افزایش گرایش به استفاده از سازه اسکلت در ساخت و ساز در ۱۰ سال اخیر</p> <p>- پوشش نسبتاً کامل کاربری مذهبی در همه پهنه‌ها</p> <p>- تراکم ساختمانی کم (در حدود ۹۸ درصد بناها تراکم ۰ تا ۶۰ درصد) و ایجاد کیفیت فضایی مناسب برای تراکم ساختمانی کم</p> <p>- کاهش گرایش به ساخت بناهای بدون نما در ۱۰ سال اخیر</p> <p>- افزایش گرایش به ساخت بناهای بیش از یک طبقه در ۱۰ سال اخیر</p> <p>- قدمت کم بناهای شهر (۵۵٪ کمتر از ۱۰ سال)</p> <p>- توزیع نسبتاً مناسب کاربری‌های مقیاس محله</p>	<p>- ارتقای کیفیت فضایی-محیطی شهر و تقویت هویت فضایی بخش‌های مختلف شهر با توجه به مقیاس عملکردی آنها</p> <p>- پالایش عملکردی مرکز شهر در جهت افزایش بهره‌وری فضایی و عملکردی ساختاربخشی به فضاهای مرکز محله‌ای</p> <p>- ایجاد الگوی نظام‌مند ساختار کالبدی شهر و تدقیق نظام تقسیمات شهری</p>	<p>- افزایش بار هویتی فضای شهری با ایجاد گره‌ها، راه‌ها و کانون‌های ویژه شهری با استفاده از عوامل طبیعی و مصنوعی - ساختاربخشی و هماهنگ‌سازی مقیاس عملکردی فعالیت‌ها و موقعیت قرارگیری و تدقیق سلسله مراتب فضایی شهر - تقویت فعالیت و حضور در ساکنین در مراکز محلات</p> <p>- افزایش انسجام کالبدی و جلوگیری از توسعه منفصل و پراکنده شهر</p>	<p>- ارتقای کیفی فضای سبز معابر</p> <p>- ساماندهی پیاده‌روها با مشارکت مالکین ابنیه تحت مدیریت یک پارچه شهرداری</p> <p>- توسعه فضای سبز خصوصی و الزامی شدن تامین فضای سبز در ساختمان‌های مسکونی و غیر مسکونی</p> <p>- ساماندهی توزیع خدمات عمومی در سطح شهر با تاکید بر فضای سبز عمومی - ایجاد عناصر هویت بخش (نشانه‌های شهری، تقویت هویت معابر و ...)</p> <p>- ساماندهی ورودی شهر</p> <p>- ایجاد فضاهای فعال در مرکز محلات - تقویت کاربری مختلط سازگار</p> <p>- تدوین ضوابط ویژه در ارتباط با فابندی توسعه ساماندهی اراضی مستقر در مجاورت با محور اصلی شهر حفظ و بازآفرینی اراضی مجاور محور اصلی شهر به منظور تضمین توسعه دراز مدت شهر</p> <p>انسجام بخشی کالبدی در راستای حداکثر استفاده از فضاهای مسکونی</p>

مأخذ: مشاور ۱۳۹۱

۵-۱-۳- اولویت‌بندی اجرایی پروژه‌ها

طرح جامع-تفصیلی شهر هشت‌بندی با کنترل حوزه شهر و اولویت دان به تکمیل و سازماندهی ساختار موجود شهردر پی‌افزایش کیفیت محیط شهری و افزایش انسجام شهر بوده است. از آنجا که برنامه‌های عمرانی ارائه شده بایستی قابلیت آنرا داشته باشد که در چارچوب مفاد قانون نوسازی و عمران شهری و قوانین جایگزین مربوطه مشخص و قابل اجرا گردد، لذا ضروری است که در مورد هر یک از بخش‌های پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی دقت بیشتری انجام پذیرد.

در طرح جامع تفصیلی شهر هشت‌بندی که به‌صورت یک طرح ۱۰ ساله منظور شده است، برنامه‌های عمرانی شهر اعم از امور مربوط به شهرداری و سایر سازمان‌ها در یک دوره ۲ ساله و دو دوره ۴ ساله تهیه شده است.

• دوره ۲ ساله اول

- تهیه طرح موضعی (طراحی شهری) برای محور تجاری شهر
- تهیه و اجرای طرح پارک شهر
- تهیه طرح میادین ورودی شهر
- تهیه طرح هیدرولوژی
- تهیه طرح ساماندهی محدوده‌های کپرنشین
- تهیه طرح شهرک صنعتی منطقه هشت‌بندی با رویکرد صنایع فرآوری کشاورزی
- تهیه طرح گورستان شهر
- ایجاد بانک زمین بر اساس ضوابط پیشنهادی

• دوره اول ۴ ساله

- اجرای طرح موضعی محور تجاری شهری
- اجرای طرح ساماندهی میادین ورودی شهر
- اجرای طرح هیدرولوژی
- اجرای طرح ساماندهی محدوده‌های کپرنشین
- اجرای طرح شهرک صنعتی منطقه هشت‌بندی با رویکرد صنایع فرآوری کشاورزی
- اجرای طرح گورستان شهر

- تهیه و اجرای طرح ترمینال باربری شهر هشت بندی
- اجرای ترمینال مسافربری شهر هشت بندی
- ایجاد فضای سبز، ورزشی و فرهنگی پیشنهادی محله شهرک امام حسین
- ایجاد فضای سبز مقیاس محله و واحد همسایگی محله هشت بندی ۱ و ۲
- آسفالت معابر و ایجاد شبکه های اصلی شهر (عرض ۱۶ و بیشتر) بر اساس سازمان فضایی پیشنهادی
- ایجاد پارکینگ های حاشیه ای پیشنهادی طرح
-

• دوره دوم ۴ ساله

- اجرای طرح موضوعی محور تجاری شهری
- اجرای طرح هیدرولوژی
- اجرای مراکز و هسته های خدماتی پیشنهادی با اولویت مراکز محله بر اساس سازمان فضایی موجود
- آسفالت معابر و ایجاد شبکه های اصلی شهر (عرض ۱۶ و بیشتر) بر اساس سازمان فضایی پیشنهادی
- اجرای شبکه معابر و دسترسی های محلی
- ایجاد و توسعه فضای سبز معابر
- اصلاح ساختار هندسی شبکه معابر
- ایجاد و تجهیز مراکز فرهنگی