



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند

جلد اول

مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی



مهندسان مشاور تدبیرشهر دانش

بهار ۹۴

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست مطالب

مقدمه ۱

۱- بررسی امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر، امکانات مردم و بخش خصوصی، ارزیابی کمبودهای اعتباری لازم برای اجرای طرح ها و برنامه های عمرانی شهر و در صورت لزوم، تعدیل پیشنهادهای ارائه شده در تطبیق با واقعیت های اجرایی ۳

۱-۱- نتایج مرحله اول ۳

۲-۱- امکانات اجرایی مورد نیاز شهرداری برای اجرای برنامه توسعه و عمران ۷

۱-۲-۱- شیوه های تأمین منابع مالی طرح توسعه و عمران (در دوره بازنگری طرح تفصیلی) ۷

۲-۲-۱- امکانات فنی و اجرایی مورد نیاز شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی ۸

۳-۱- راهکارهای کلی افزایش درآمد شهرداری ۹

۱-۳-۱- ممیزی املاک و مستغلات ۹

۲-۳-۱- فروش و اجاره ۹

۳-۳-۱- ارتقاء خدمات شهری ۱۰

۴-۳-۱- طرح های درآمدزا ۱۰

۵-۳-۱- کاهش هزینه ها ۱۰

۶-۳-۱- اجرای پروژه های بخش های خصوصی و دولتی ۱۱

۷-۳-۱- امور فرهنگی و گردشگری ۱۱

۸-۳-۱- جلب مشارکت بخش های مردمی و خصوصی ۱۱

۹-۳-۱- طرح های مربوط به توانمندسازی و اسکان غیررسمی ۱۲

۱۰-۳-۱- بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ۱۲

۱۱-۳-۱- نوسازی عمومی شهر ۱۲

۱۲-۳-۱- پیش بینی منابع درآمدی شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی ۱۳

۴-۱- برنامه ریزی برای اجرای برنامه های توسعه و عمران شهرداری نهاوند ۱۴

۱-۴-۱- تعدیل مقادیر ۱۴

۱-۵-۱- نظرات شهرداری نهاوند ۱۶

۱-۱-۵-۱- نظرات کلی شهرداری ۱۶

۲-۱-۵-۱- نظرات مشخص شهرداری ۱۷

۲-۵-۱- نظرات شورای شهر ۱۹

۲-۲-۵-۱- ساماندهی مسیل شهر ۲۰

۲- بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح بازنگری تفصیلی و تعیین اولویت انجام مطالعات بازنگری برای مناطق مختلف، با توجه به مسائل و مشکلات عمرانی، نیازهای شهر و امکانات اجرایی شهرداری ۲۱

۱-۲- پیشنهاد محدوده مطالعاتی ۲۱

۲-۲- اولویت های انجام مطالعات و بازنگری در طرح تفصیلی ۲۲

۱-۲-۲- اولویت های ویژه ۲۳

۱-۲-۲-۱- بلوک مرکزی شهر ۲۳

۲-۲-۱-۲- انجام مطالعات طرح تفصیلی برای اصلاح محدوده شهر در حوزه باغات ۲۵

۲-۲-۱-۳- حوزه خدمات برتر ۲۵

- ۲۶-۲-۲- اولویت یک ۲۶
- ۲۶-۲-۲-۱- محدوده بافت فرسوده شهر ۲۶
- ۲۷-۲-۲- اولویت دو ۲۷
- ۲۷-۲-۲-۴- اولویت سه ۲۷
- ۳- بررسی خصوصیات مناطق و محلات واقع در محدوده مطالعات بازنگری تفصیلی ۲۸
- ۳-۱- بازنگری در پیش بینی جمعیت شهر نهاوند تا افق طرح (سال ۱۴۰۵) ۲۸
- ۳-۲- جمع آوری و بررسی نقشه های مربوط به تفکیک اراضی، طرح های مصوب مربوط به معابر و فضاهای شهر، تغییراتی که در وضع شبکه بندی خیابانها داده شده است و به هنگام کردن نقشه های وضع موجود ۲۹
- ۳-۲-۱- تفکیک اراضی ۲۹
- ۳-۲-۲- وضعیت نقشه های تفکیکی در شهر نهاوند ۳۱
- ۳-۳- کنترل نقشه های وضع موجود استفاده از اراضی در محل به منظور تطبیق آنها با امکانات اجرایی و تکمیل آنها برای استفاده در طرح تفصیلی ۳۴
- ۳-۴- بررسی وضع ساختمانها از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، واجد ارزش نگهداری) تعداد طبقات ساختمانها و غیره در محلات و مناطق مختلف مورد مطالعه، براساس مشاهدات محلی و نمونه برداری در محلاتی که طرح تفصیلی آنها تغییر پیدا می کند. ۳۶
- ۳-۴-۲- مصالح ۴۱
- ۳-۴-۳- کیفیت ابنیه شهر نهاوند ۴۱
- ۳-۴-۴- وضعیت طبقات ابنیه شهر ۴۴
- ۳-۴-۴-۱- وضعیت طبقات در سطح نواحی شهر ۴۵
- ۳-۴-۴-۲- وضعیت طبقات در سطح محلات شهر نهاوند ۴۷
- ۳-۵- بررسی محوطه های تاریخی در رابطه با فضاهای اطراف آنها و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوط به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده توسط سازمانهای مسئول ۴۸
- ۳-۵-۱- شبکه ارگانیک موجود ۵۰
- ۳-۵-۲- بازار ۵۰
- ۳-۵-۳- تپه باستانی ۵۰
- ۳-۵-۴- میدان قیصریه (آزادی) ۵۰
- ۳-۵-۵- بناهای قدیمی ۵۱
- ۳-۶- بررسی و برداشت وضع موجود شبکه خیابان های موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب و نوع پوشش آن)، در مورد معابری که نیاز به مطالعه مجدد و اصلاح ترافیکی داشته باشند. ۵۱
- ۴- دستورالعمل لازم برای کادر فنی شهرداری و استفاده از طرح بازنگری تفصیلی ۵۴
- ۴-۱- نظام اطلاعات شهری ۵۴
- ۴-۱-۱- اطلاعات کاربری ها در عرصه و اعیان ۵۵
- ۴-۲- رعایت مقررات ساختمان سازی پایدار ۵۶
- ۴-۳- اجرای صحیح طرح تفصیلی (بازنگری) ۵۷
- ۴-۴- رفع مغایرتهای طرح تفصیلی ۵۹
- ۴-۵- نوسازی و بهسازی شهری ۵۹
- ۴-۶- نقشه ها و مدارک مورد نیاز تهیه طرحهای شهرسازی ۶۰
- ۴-۷- مالکیت و نقشه های ثبتی ۶۰

۶۰-۸-۴- کادر و آموزش ۶۰

۶۲-۹-۴- نتیجه گیری ۶۲

۶۴-۵- کاربری اراضی پیشنهادی ۶۴

۶۴-۱-۵- کاربری اراضی شهر ۶۴

۶۷-۱-۱-۵- مسکونی ۶۷

۶۷-۲-۱-۵- آموزش، تحقیقات و فناوری ۶۷

۶۸-۳-۱-۵- آموزشی ۶۸

۶۸-۴-۱-۵- اداری و انتظامی ۶۸

۶۸-۵-۱-۵- تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) ۶۸

۶۹-۶-۱-۵- ورزشی ۶۹

۶۹-۷-۱-۵- درمانی ۶۹

۷۰-۸-۱-۵- فرهنگی - هنری ۷۰

۷۰-۹-۱-۵- پارک و فضای سبز ۷۰

۷۰-۱۰-۱-۵- مذهبی ۷۰

۷۱-۱۱-۱-۵- تجهیزات شهری ۷۱

۷۱-۱۲-۱-۵- تأسیسات شهری ۷۱

۷۱-۱۳-۱-۵- حمل و نقل و انبارداری ۷۱

۷۲-۱۴-۱-۵- نظامی ۷۲

۷۲-۱۵-۱-۵- باغات و کشاورزی ۷۲

۷۲-۱۶-۱-۵- میراث تاریخی ۷۲

۷۳-۱۷-۱-۵- طبیعی ۷۳

۷۳-۱۸-۱-۵- حریم ۷۳

۷۳-۱۹-۱-۵- تفریحی و توریستی ۷۳

۷۳-۲۰-۱-۵- صنعتی ۷۳

۷۵-۲-۵- کاربری اراضی ناحیه ی یک ۷۵

۸۱-۳-۵- کاربری اراضی ناحیه دو ۸۱

۸۷-۴-۵- کاربری اراضی ناحیه سه ۸۷

مقدمه

طرح بازنگری توسعه و عمران (جامع) شهر نهاوند در سال ۸۹ در کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان همدان به تصویب رسید، همچنین این طرح در تابستان ۱۳۹۰ در شورای برنامه ریزی و توسعه استان به ریاست استاندار وقت و در زمستان ۱۳۹۰ در شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسید.

مطالعات بازنگری در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر نهاوند بر اساس تشخیص هدف های گسترش شهر و تعیین عملکردهای متناسب برای شهر و کاهش آسیب های توسعه ناموزون به سمت باغات و ایجاد هویت و سلسله مراتب مراکز شهری تهیه شد. در این طرح راهبردهای بنیادی توسعه شهر و پیوند آن با ساختارهای منطقه ای و احیاء جایگاه نهاوند در فضای توسعه استان، ارائه شد. انتظار می رود مدیریت شهرستان با تلاش برای سازماندهی فعالیت ها در فضاهای پیش بینی شده شرایط ارتقاء جامع شهر نهاوند را بر مبنای پیشنهادات طرح مذکور فراهم کند.

به دنبال بازنگری در طرح توسعه و عمران با توجه به مشکلاتی که طرح مذکور برای گسترش شهر ایجاد کرده بود، تبعاً بازنگری در طرح تفصیلی نیز ضرورت پیدا کرد. مطالعات بازنگری در طرح تفصیلی همزمان با طی مراحل استصوابی طرح بازنگری توسعه و عمران (جامع) از سال ۱۳۸۹ شروع این مطالعات با دو هدف مشخص انجام گرفته است.

- ۱) دقت دادن به پیشنهادات طرح بازنگری در محیط و تثبیت مکان طرح ها و تجزیه کاربری های مشترک طرح بازنگری در مراکز محله ای و ناحیه ای به کاربری های مشخص طرح تفصیلی
- ۲) رفع اشکالات طرح تفصیلی قبلی، رفع مغایرت های طرح مذکور با طرح بازنگری و تنظیم حدود کاربری ها و قابلیت ها (خط پروژه ها)

رسیدن به چنین نتیجه ای مستلزم انطباق پیشنهادات طرح بازنگری با محیط و همکاری همه جانبه بین شهرداری و مشاور و کسب اطمینان از امکان اجراء حدود کاربری ها در محیط بوده است. انتظار می رود بازنگری در طرح تفصیلی مشکلات شهرداری نهاوند را کاهش دهد و بنیان پیشرفته ای برای هدایت گسترش شهر نهاوند و شکل گیری ساختارهای فضائی لازم برای توسعه و عمران شهر باشد. لازم به ذکر است که طی سالهای مطالعات طرح تاکنون تمامی تغییرات و مصوبات کمیسیون محترم ماده پنج شورایی عالی شهرسازی و معماری استان همدان در طرح انعکاس یافته است. لازم می داند از همکاری و دقت نظر همکاران محترم حوزه معاونت شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان همدان و همچنین از تلاش و دقت نظر همکاران محترم شهرداری محترم نهاوند و سایر دستگاه هائی که به مهندس مشاور در تهیه طرح تفصیلی بازنگری یاری رسانده اند قدردانی و امتنان داشته باشد.

بهار ۱۳۹۴

مهندسان مشاور تدبیر شهر

بخش اول:

مطالعات بازنگری

۱- بررسی امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری و سایر سازمانهای مؤثر در عمران شهر، امکانات مردم و بخش خصوصی، ارزیابی کمبودهای اعتباری لازم برای اجرای طرح ها و برنامه های عمرانی شهر و در صورت لزوم، تعدیل پیشنهادهای ارائه شده در تطبیق با واقعیت های اجرایی

در مطالعات طرح بازنگری توسعه و عمران (جامع)، امکانات مالی و اجرایی شهرداری در وضع موجود و در افق طرح مذکور مشخص گردید. و دو برنامه عمرانی پنج و ده ساله برای شهرداری تدوین گردید. این برنامه ها با توجه به حداکثر توان های قابل استحصال شهرداری در عمران شهر تنظیم گردید. به منظور اجرای برنامه های توسعه و عمران، شهرداری نهاوند می باید سقف بودجه ای خود را در طول اجرای برنامه ها افزایش دهد تا بتواند آنها را اجرا نماید. با توجه به رشد درآمدهای شهرداری در سالهای اخیر و توانمندیهای شهر نهاوند به لحاظ اقتصادی و اجتماعی و همچنین موقعیت بین راهی امکان ارتقاء وضعیت مالی، فنی و اجرایی شهرداری وجود دارد.

در صورتیکه شهرداری به دلیل مشکلات مالی نتواند این برنامه ها را اجرا نماید می باید از اعتبارات وزارت کشور برای توسعه و عمران شهر استفاده کرد. ذیلاً نتایج بررسی های طرح بازنگری توسعه و عمران (جامع) در مورد امکانات مالی شهرداری مرور شده است و در ادامه با تعدیل برنامه های مذکور امکانات مورد نیاز برای اجرای برنامه های شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی و راهکارهای افزایش درآمدهای شهرداری و روش های تعدیل برنامه های توسعه و عمران متناسب با توان مالی و اجرایی شهرداری تشریح شده است.

۱-۱- نتایج مرحله اول

بودجه شهرداری در سال های گذشته (۸۶-۸۱) رشد داشته است، در جدول شماره ۱ این وضعیت نشان داده شده است.

جدول شماره ۱- بودجه شهرداری (تخصیص یافته) طی سالهای ۸۶-۸۱

سال	میزان بودجه (میلیون ریال)	درصد رشد سالیانه	رشد دوره
۱۳۸۱	۱۲۰۰۰	-	۲/۹ برابر
۱۳۸۲	۱۵۳۶۳	۲۸٪	
۱۳۸۳	۲۵۶۶۶	۶۷٪	
۱۳۸۴	۳۲۰۹۷	۲۵٪	
۱۳۸۵	۳۷۰۳۰	۱۵٪	
۱۳۸۶	۳۵۹۲۳	۳-٪	

مأخذ: شهرداری نهاوند

با توجه به جدول شماره یک مشخص خواهد شد که رشد بودجه شهرداری از سالهای ۸۱ تا ۸۵ بیش از ۲۵٪ بوده است به نحویکه این رشد در سال ۸۳ نسبت به سال ۸۲، ۶۷٪ افزایش نشان می دهد ولی از سال ۸۵ به بعد رشد بودجه کم شده است به نحوی که در سال ۸۶ نسبت به سال قبل از رشد منفی ۳٪ برخوردار بوده است. ولی رشد بودجه طی دوره ۶ سال منتهی به سال ۸۶، حدوداً سه برابر شده است. به طور کلی می توان نتیجه گرفت هر سال به طور متوسط بودجه شهرداری ۵۰٪ رشد داشته است.

- سرانه درآمد شهرداری طی سال ۸۵ مبلغ ۵۰۷۰۰۰ ریال بوده است که از سرانه شهرهای مشابه کمتر است.

- برنامه توسعه و عمران شهرداری نهاوند در چند مقیاس برنامه ریزی شده است که در سطوح شهری، منطقه ای و محله ای را دربر می گیرد.

- در برنامه توسعه و عمران، متوسط اعتبار سالیانه مورد نیاز برای عمران شهر در بخش شهرداری ۴/۶ میلیارد تومان برآورد شد، این اعتبار بدون در نظر گرفتن تورم و درصد رشد سالیانه بوده است.

- طبق پیش بینی های شهرداری بودجه شهرداری در سال ۱۳۹۱ مبلغ ۷۳ میلیارد ریال خواهد بود که از این مقدار در حدود ۴/۴ میلیارد ریال سهم بخش عمران می باشد.

در جدول شماره ۲ پیش بینی های بودجه شهرداری طی سالهای ۸۷ تا ۹۱ نشان داده شده است.

جدول شماره ۲- پیش بینی بودجه شهرداری در ۵ سال منتهی به سال ۱۳۹۱ (ارقام میلیون ریال)

سال	کل	سهم جاری	سهم عمرانی	درصد رشد سالیانه
۱۳۸۷	۳۹۸۱۵	۱۷۰۹۷	۲۲۷۱۸	-
۱۳۸۸	۴۹۷۷۰	۲۱۳۷۲	۲۸۳۹۸	۲۵
۱۳۸۹	۵۷۲۳۴	۲۴۵۷۷	۳۲۶۵۷	۱۵
۱۳۹۰	۶۲۹۵۸	۲۷۰۳۵	۳۵۹۲۳	۱۰
۱۳۹۱	۷۳۲۵۵	۲۹۳۰۲	۴۳۹۵۳	۱۶

مأخذ: شهرداری نهاوند، ۱۳۸۹

طبق جدول شماره دو پیش بینی بودجه شهرداری نهاوند در ۵ سال منتهی به سال ۱۳۹۱ به طور متوسط سالیانه معادل ۱۳/۲ درصد رشد را نشان می دهد. این رشد تقریباً معادل و بیشتر از تورم موجود (طبق آمار بانک مرکزی ۱/۱۲/۶ در سال ۸۹ می باشد؛ که با حفظ تورم در سطح اعلام شده می توان دورنمای مناسبی برای درآمدهای شهرداری متصور شد.

^۱ مأخذ: مصاحبه تلویزیونی آقای بهمنی رئیس کل بانک مرکزی- شبکه ۱ صدا و سیما، ۹۰/۱/۱۶ اخبار ساعت ۹ شب.

طبق آنچه گفته شد رقم اعتبار عمرانی پیش بینی شده برای شهرداری در سال ۹۱، معادل ۴۳ میلیارد ریال است که نسبت به برآورد توسعه و عمران که توسط مطالعات طرح انجام شده است (جدول شماره ۳) (۴۶ میلیارد ریال) معادل ۳ میلیارد ریال یعنی سالیانه سیصد میلیون تومان کمبود دارد.

به منظور رفع کمبودهای بودجه ای شهرداری روش های زیر برای تعدیل برنامه توسعه و عمران پیشنهاد می گردد.

- تعدیل برنامه توسعه و عمران تا سقف اعتبارات شهرداری.
- کاهش بودجه های جاری شهرداری در حد ۳ میلیارد ریال.
- افزایش درآمدهای شهرداری به نحوی که بودجه مورد نیاز برای برنامه توسعه و عمران شهرداری تأمین گردد.

جدول شماره ۳ برنامه عمرانی ده ساله شهرداری نهاوند در طرح بازنگری را نشان می دهد.

جدول شماره ۳- برنامه عمرانی ده ساله شهرداری نهاوند در دوره طرح بازنگری توسعه و عمران (ارقام : میلیون ریال)
*(۱۳۹۷-۱۳۸۷)

ردیف	شرح	تعداد یا مقدار	مساحت زمین (متر مربع)	مساحت بنا (متر مربع)	هزینه بنا	هزینه اجرایی تأسیسات زیربنایی	هزینه کل
۱	آسفالت و زیرسازی معابر	۳۰۰۰۰۰ متر مربع	-	-	-	۹۵۰۰۰	۹۵۰۰۰
	پوشش و زیرسازی پیاده رو	۵۰۰۰۰ متر مربع	-	-	-	۴۰۰۰	۴۰۰۰
	باغچه سازی معابر	۳۰۰۰۰ متر مربع	-	-	-	۱۱۰۰۰	۱۱۰۰۰
۲	جوی و کانال	۱۷۰۰۰۰ متر	-	-	-	۱۳۲۰۰	۱۳۲۰۰
	ساخت کانال خاکی	۷۰۰۰ متر	-	-	-	۳۵۰	۳۵۰
	تأسیسات حفاظتی سیل	۱۵۰۰ متر	-	-	-	۵۵۰	۵۵۰
	دیوارسازی انهار و رودخانه	۴۰۰۰ متر	-	-	-	۲۲۰۰	۲۲۰۰
	پوشش کانال و نهر	۶۰۰۰ متر مربع	-	-	-	۱۲۰۰	۱۲۰۰
۳	ایجاد پارک و فضاهای سبز پیشنهادی	-	۸۵۰۰۰۰	-	-	۷۵۳۰۰	۷۵۳۰۰
۴	تجهیز پارک و فضاهای سبز موجود	-	۳۵۰۰۰۰	-	-	۷۰۰۰	۷۰۰۰
۵	حریم و پارک جنگلی	-	۳۰۰۰۰	-	-	۹۰۰۰	۹۰۰۰
۶	ایجاد بازار روز و عمده فروشی، مجتمع های صنفی و خدماتی و نمایشگاه خرید منطقه ای	-	۵۰۰۰۰	۱۷۵۰۰	۳۵۰۰۰	۱۵۰۰	۳۶۵۰۰
۷	میدان بار	-	۳۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۳۴۰۰۰	۱۰۰۰۰	۴۴۰۰۰
۸	پایانه بار	-	۵۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۳۴۰۰۰	۱۰۰۰۰	۴۴۰۰۰
۹	گورستان و غسلخانه	-	۱۳۰۰۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰۰	۳۳۰۰
۱۰	پایانه مسافری	-	۷۵۰۰۰	۲۲۵۰	۲۵۰۰	۵۰۰۰	۷۵۰۰
۱۱	تأسیسات و تجهیزات	-	-	۸۰۰۰	۲۵۰۰	-	۲۵۰۰
۱۲	ناحیه کارگاهی	-	۲۰۰۰۰۰	۳۰۰۰	۴۵۰۰	۲۵۰۰۰	۲۹۵۰۰
۱۳	مرکز دفن زیاله	-	۲۰۰۰۰۰	-	-	۸۰۰۰	۸۰۰۰
۱۴	میدان فروش مصالح	-	-	۷۰۰۰	-	۲۰۰۰۰	۲۰۰۰۰
۱۵	تکمیل کشتارگاه	-	-	-	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۱۶	میدان خرید و فروش دام	-	۵۰۰۰۰	۲۰۰۰	۳۰۰۰	۱۰۰۰	۴۰۰۰
۱۷	شهرسازی	-	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰	-	-	-
۱۸	ساخت پل	۴ دهنه	-	۱۰۰۰ هر دهنه	۴۰۰۰۰	-	۴۰۰۰۰
جمع کل		--	۲۳۰۰۰۰۰	۷۶۰۵۰	۱۵۶۸۰۰	۳۰۳۳۰۰	۴۵۹۱۰۰

مأخذ: محاسبات مشاور

* لازم به ذکر است که سال پایه طرح بازنگری توسعه و عمران در زمان شروع مطالعات ۱۳۸۷ می باشد و بر این اساس دوره طرح مذکور ۱۳۹۷-۱۳۸۷ خواهد شد. همچنین طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صرفاً افق جمعیتی طرح ۱۴۰۵ تعیین شده است.

مهندسان مشاور تدبیر شهر



جلد اول مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۱-۲- امکانات اجرایی مورد نیاز شهرداری برای اجرای برنامه توسعه و عمران

علاوه بر امکانات مالی و اعتباری، اجرای برنامه توسعه و عمران شهرداری نیازمند عوامل متعددی است که عبارتند از: شیوه های تأمین منابع مالی برای اجرای برنامه توسعه و عمران و امکانات فنی و اجرایی مورد نیاز شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی که در ادامه به بررسی هر یک پرداخته شده است.

۱-۲-۱- شیوه های تأمین منابع مالی طرح توسعه و عمران (در دوره بازنگری طرح تفصیلی)

در جدول شماره ۴ منابع تأمین کننده اعتبارات عمرانی شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی مشخص شده است.

جدول شماره ۴- منابع تأمین کننده اعتبارات عمرانی شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی (مبالغ میلیون ریال)

شرح	اعتبارات شهرداری	خودیاری	روشهای سرمایه گذاری	جمع
درصد	۵۱	۹	۴۰	۱۰۰ درصد
مبلغ	۲۳/۴۶	۴/۱۴	۱۸/۴	۴۶

مأخذ: برآورد مشاور

شاخص های (درصدها) تعیین شده برای تخصیص منابع شهرداری بر پایه شاخص های وضع موجود و مطالعات انجام شده و همچنین تعدیل این شاخص ها بدست آمده است. بر این اساس همواره اعتبارات و درآمدهای شهرداری بیش از ۵۰ درصد هزینه ها را به خود اختصاص داده است، این درآمدها نیز عمدتاً بر پایه عوارض استوار بوده اند. مردم هرچند در پرداخت عوارض اجباری و یا پرداخت هزینه خدمات به شهرداری نقش دارند ولی در مورد کمک های بلاعوض و همچنین خودیاری های داوطلبانه نقش کم رنگ تری دارند و عموماً تا ۱۰٪ درآمدهای شهرداری را خود یارهای داوطلبانه تشکیل می دهد. همچنین تجربیات نشان می دهد که پروژه های سرمایه گذاری نقش مؤثری در اجرای برنامه های توسعه و عمران دارند. در این مورد می توان به برخی از این پروژه ها اشاره کرد:

- طرحهای مربوط به بازارهای روز.

- طرحهای پارک های گردشگری.

- سینماها و مراکز فرهنگی مربوط به شهرداری.

- ترمینال های بار و مسافر.

- کارخانه های بیوکمپوست.

بنابراین دهها طرح در برنامه توسعه و عمران شهرداری وجود دارد که می توان به روشهای سرمایه گذاری این طرحها

و پروژه ها را به اجراء گذارد.

۱-۲-۲- امکانات فنی و اجرایی مورد نیاز شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی

علاوه بر امکانات مالی اعتباری، شهرداری نهاوند از نظر سازماندهی نیروی فنی و پرسنل اداری و خدماتی و همچنین ماشین آلات، آموزش و سازمان اجرایی برای اجرای طرح تفصیلی می باید آماده شود. در وضع موجود امکانات شهرداری خوب ارزیابی می شود ولی نیاز به تجهیز بیشتر امکانات دارد. برخی کمبودها در زمینه ماشین آلات و همچنین سازمان اجرایی می باید مرتفع گردد. سازمان اجرایی شهرداری قدیمی است و با وضع فعلی و آتی شهر نهاوند متناسب نمی باشد. شهرداری نیازمند سازمانی پیشرفته و کارآمد می باشد و می باید با توجه به جمعیت ۱۰۰۰۰۰ نفری نهاوند در افق نهایی منطبق گردد. وضعیت تجهیز نیروی انسانی با توجه به بررسی های طرح بازنگری و همچنین اعلام شهرداری در جدول شماره ۵ مشخص شده است.

جدول شماره ۵ - نیروی انسانی متخصص مورد نیاز شهرداری نهاوند در حوزه عملکرد سازمانی برای رفع کمبود موجود و دوره طرح

ردیف	شغل	متخصص	قسمت	کمبود موجود	ده سال آینده	جمع
۱	معاونت فنی و شهرسازی	کارشناس معماری یا عمران	مدیریت شهرداری	۱	۲	۳
۲	مسئول عمران	کارشناس ساختمان	دایره فنی	-	۱	۱
۳	کارشناس معماری	لیسانس	قسمت شهرسازی	۲	۴	۶
۴	کارشناس عمران	لیسانس	دایره فنی	۳	۶	۹
۵	کاردان معماری	فوق دیپلم	شهرسازی	۲	۴	۶
۶	کاردان ساختمان	دیپلم	دایره فنی	۲	۴	۶
۷	کارشناس فضای سبز	لیسانس	سازمان پارکها	۱	۲	۳
۸	کاردان فضای سبز	فوق دیپلم	سازمان پارکها	۱	۲	۳
۹	کارشناس امور مالی	لیسانس	امور مالی	۲	۴	۶
۱۰	کارشناس حقوقی	لیسانس	املاک	۲	۴	۴
	جمع	-	-	۱۶	۳۳	۴۹

مأخذ: شهرداری نهاوند

با توجه به جدول شماره ۵ جمع کمبود نیروی انسانی در وضع موجود و مورد نیاز شهرداری برای ده سال آینده یعنی در دوره طرح ۴۹ نفر می باشد که ۱۶ نفر کمبود موجود و ۳۳ نفر برای ده سال آینده مورد نیاز می باشد. که در بخش های مختلف سازمان شهرداری شامل مدیریت شهرداری، دایره فنی، قسمت شهرسازی، سازمان پارکها، امور مالی و املاک مورد نیاز می باشند. به لحاظ تخصص شهرداری نیروهای مورد نیاز خود را در جدول شماره ۵ اعلام نموده است.

حوزه وظایف مسئولیتها و همچنین حوزه فعالیت توسعه و عمران شهرداری در سالهای اخیر توسعه یافته است و فعالیت های جدیدی به این برنامه های شهرداری اضافه شده است. این وظایف از سطح منطقه ای تا توسعه و عمران شهر گسترده شده است. در زمینه توسعه و عمران شهر علاوه بر ساخت و سازهای معمول شهری، نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده، عمران محورهای شهری، ساماندهی اسکان غیررسمی، طرحهای آماده سازی، ساخت و سازهای مسکن مهر و وظایف مربوط به پهنه بندی حریم شهر به وظایف شهرداری اضافه شده است. در ادامه با توجه به گستردگی فعالیت های شهری راهکارهای افزایش درآمدهای شهرداری بررسی شده است.

۱-۳-۳- راهکارهای کلی افزایش درآمد شهرداری

به طور کلی عموم راهکارهای درآمدی شهرداری عبارتند از:

ارتقاء درآمد شهرداری از طریق ممیزی املاک و مستغلات، فروش و اجاره، افزایش درآمد از خدمات شهری، ایجاد طرح های درآمدزا، پیمانکاری (اجرای پروژه های خصوصی و دولتی)، افزایش مشارکت مردم، امور فرهنگی و گردشگری، کاهش هزینه های عمرانی و جاری، جذب اعتبارات دولتی و بانک جهانی در زمینه طرح های توانمندسازی اسکان غیررسمی، طرح بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده، جذب کمکهای بلاعوض و نوسازی عمومی شهر، با توجه به آنچه که گفته شد به بررسی هر یک از راهکارهای مذکور خواهیم پرداخت.

۱-۳-۱- ممیزی املاک و مستغلات

ممیزی روش مناسبی است که از طریق آن شهرداری می تواند به ارزیابی سالیانه املاک و مستغلات موجود عمل نماید و عوارض سالیانه را بر اساس ارزش روز مطالبه نماید. این کار موجب افزایش درآمدهای شهرداری از این بابت خواهد شد. در این مورد استفاده از نرم افزارهای GIS در ثبت اطلاعات املاک و مستغلات و به روز آوری آن و سایر پردازش ها، بسیار مؤثر است.

۱-۳-۲- فروش و اجاره

فروش و اجاره روش مناسبی برای کسب درآمدهای شهرداری می باشد، یکی از منابع فروش شهرداری تولیدات کارگاهی، اراضی مازاد، املاک و مستغلات و ... می باشد. همچنین اجاره از جمله اجاره ماشین آلات، املاک و مستغلات می تواند منبع مناسبی برای کسب درآمد شهرداری باشد.

۱-۳-۳- ارتقاء خدمات شهری

یکی از ارکان حقوق شهروندی، دریافت خدمات مناسب شهری است. چنانچه شهرداری بتواند با اتخاذ روش های مناسب و استفاده از امکانات جدید کیفیت خدمات شهری را ارتقاء دهد، از این نظر می تواند عوارض مناسب تری را دریافت کند، که به نوبه خود باعث افزایش درآمد شهرداری خواهد شد، از جمله می توان به روش های جدید نظافت، دفع زباله، زیباسازی محیط، بهسازی و نوسازی معابر و کوچه ها، ارتقاء کیفیت محیط شهری و اشاره نمود.

۱-۳-۴- طرح های درآمدزا

تشخیص دقیق و صحیح انواع طرح های درآمدزا که با امکانات شهرداری و همچنین نیازمندی های شهر متناسب باشد. نیازمند مطالعه و بررسی های کارشناسی همه جانبه می باشد ولی با توجه به تجربیات موجود برنامه های زیر پیشنهاد می گردد.

- اجرای طرح های مربوط به گردشگری و توریسم
- طرح های تولید گل و گیاه و فروش و صادرات آن
- ایجاد نمایشگاههای مختلف و کسب درآمد از اجاره و فروش غرفه ها
- اجرای طرح های مربوط به ساماندهی مشاغل از جمله ایجاد نواحی کارگاهی برای مشاغل مختلف و کسب درآمد از طریق تفکیک اراضی و عوارض احداث
- اجرای طرح های پژوهشی، در این ارتباط استفاده از نتایج پژوهش های بعمل آمده در مورد شیوه های نوین کسب درآمد برای شهرداری
- ایجاد مراکز پردازش اطلاعات در جهت بهره برداری اقتصادی
- منطقه بندی دقیق شهر به لحاظ تشخیص بهترین مکان ها برای ایجاد مجتمع های ساختمانی با کاربری های رفاهی، خدماتی، تجاری و، اجرای این مجتمع ها و کسب درآمد از محل فروش آنها.

۱-۳-۵- کاهش هزینه ها

صرفه جویی در هزینه ها از طریق کاهش معقول هزینه تمام شده پروژه ها و کاهش هزینه های جاری به پرسنلی، ماشین آلات، از سوئی و استفاده از روش های مهندسی ارزش برای صرفه جویی، راهکار مناسبی برای ارتقاء درآمدهای شهرداری می باشد.

۱-۳-۶- اجرای پروژه های بخش های خصوصی و دولتی

شهرداری با امکاناتی که در اختیار دارد (ماشین آلات ، پرسنل فنی و تجربه) می تواند در اجرای پروژه های شهری بخش های خصوصی و دولتی مشارکت نماید و از این طریق به افزایش درآمدهای خود کمک نماید . این پروژه ها عبارتند از :

- توسعه طرح های امانی (پروژه هایی که شهرداری اجرا می نماید)
- اجرای عملیات ساختمانی نظیر ساختمانهای خصوصی و دولتی ، ابنیه و تأسیسات دولتی نظیر ، ورزشگاهها ، فروشگاههای بزرگ ، ساختمانهای اداری و ...
- اجرای بخشی از طرح های مربوط به شرکت های آب و فاضلاب و مخابرات
- بطور کلی مشارکت در اجرای پروژه های ساختمانی

۱-۳-۷- امور فرهنگی و گردشگری

یکی از بخش های درآمدزا در حال حاضر ، امور فرهنگی و گردشگری است . در این زمینه می توان به موارد زیر اشاره کرد :

- برگزاری سمینارها ، جشنواره ها و کنسرت ها در زمینه فرهنگ غنی بومی و محلی
- با توجه به سابقه تاریخی نهاوند برقراری ارتباطات فرهنگی با سایر مناطق استان همدان و استان های همجوار و امکان جذب گردشگران در این مورد.
- برقراری ارتباطات فرهنگی با سایر شهرهای تاریخی و فرهنگی نقاط مختلف ایران
- تشویق و توسعه مراکز گردشگری در شهر نهاوند و استفاده از قابلیت های گردشگری این شهر . از جمله به منطقه گیان می توان اشاره کرد. این منطقه قابلیت فراوانی دارد و می تواند بخش زیادی از سرمایه گذاری ها را در زمینه گردشگری جذب نماید.

۱-۳-۸- جلب مشارکت بخش های مردمی و خصوصی

یکی از موارد جذب درآمد برای شهرداری جلب مشارکت های مردمی و خصوصی است. این مشارکت ها به گونه های مختلف امکان تحقق دارد . که می تواند در قالب طرح های خودیاری ، کمک های بلاعوض افراد خیر و همچنین سرمایه گذاری افراد ثروتمند در طرحهای اقتصادی با شهرداری انجام پذیرد . بخش خصوصی به لحاظ سازمان یافتگی

می تواند نقش مؤثری در سرمایه گذاری امور شهر داشته باشد . مشارکت های خصوصی و مردمی در زمینه های زیر می تواند تحقق یابد . این امور به شرح زیر است:

- حمل و نقل شهری در زمینه های اتوبوسرانی
- پارک سازی و احداث مکان های تفریحی و ساختمانهای مربوط به گردشگری
- ایجاد طرح های تفریحی بزرگ نظیر ، تله کابین (در منطقه گیان که در این مورد استعداد زیادی دارد)، شهربازی ، هتل، متل های توریستی و گردشگری در منطقه گیان.
- توسعه تبلیغات و بازاریابی گردشگری از طریق جلب مشارکت های مردمی و بخش خصوصی

۱-۳-۹- طرح های مربوط به توانمندسازی و اسکان غیررسمی

اخیراً شهرداری های شهرهای مشابه نهاوند با اجرای طرح های مربوط به توانمندسازی و اسکان غیررسمی به جذب اعتبارات مربوط به این بخش که معمولاً رقمهای قابل ملاحظه ای می باشند اقدام نموده اند. اسکان غیررسمی در شهر نهاوند در سال های اخیر در حال گسترش می باشد. این وضعیت در مناطق و اراضی خالی در محدوده مرکزی شهر و همچنین در غرب شهر و اطراف روستاهای این منطقه و همچنین در شمال شرقی شهر نهاوند در اطراف روستای دو چشمه و همچنین در جنوب شرقی شهر در اطراف روستای شاطر آباد در حال گسترش است. هر چند طرح بافت های فرسوده شهر نهاوند در حال تهیه می باشد ولی در سال های آتی شهر نهاوند نیاز به ساماندهی اسکان غیررسمی دارد.

۱-۳-۱۰- بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده

بافت مرکزی شهر نهاوند معضلات زیادی دارد و بخش های زیادی از آن نیاز به نوسازی و بهسازی دارد . تهیه طرح های بهسازی و نوسازی برای بافت های قدیمی ، و اجرای آن زمینه مناسبی برای جذب اعتبار برای شهرداری فراهم می سازد . همچنین توسعه فعالیت های نوسازی و بهسازی در بافت قدیم موجب ارتقاء درآمد شهرداری خواهد شد .

۱-۳-۱۱- نوسازی عمومی شهر

این امور عبارتند از :

- برنامه ریزی ، ساماندهی عمومی شهر و حل مسایل مربوط به تراکم و افزایش تراکم و منطقه بندی آن و جذب درآمدهای ناشی از آن .

- ساماندهی اراضی خالی داخل محدوده شهر با ترغیب مالکیت به استفاده بهینه از این اراضی با اجرای پیش بینی های طرح تفصیلی و سایر طرح های موضوعی و موضوعی .
- ساماندهی ورودی های شهر و همچنین دو طرف نهر لف گاه از اهمیت فراوانی برخوردار است.
- ساماندهی کاربری های عمومی در جهت بهره برداری صحیح و بهینه از خدمات عمومی موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی و سایر طرح ها
- ساماندهی مشاغل شهری و ایجاد حوزه های استقرار و اجتماع مشاغل شهری مزاحم .

۱-۳-۱۲- پیش بینی منابع درآمدی شهرداری در دوره طرح بازنگری تفصیلی

در جدول شماره ۶ منابع مالی قابل تأمین شهرداری از سرفصل ها و راهکارهای عنوان شده محاسبه و برآورد گردیده است. با توجه به جدول شماره ۶ میزان درآمد شهرداری می باید در دوره طرح بازنگری تفصیلی به ۱۶۵۰۰۰۰۰ میلیون ریال معادل ۱۶۵ میلیارد تومان طی دهسال ۹۰-۱۴۰۰ بالغ گردد یعنی سالیانه ۱۶/۵ میلیارد تومان در حال حاضر شهرداری سالیانه در حدود ۸ میلیارد تومان درآمد دارد این درآمد کفاف هزینه های عمرانی را ندارد برای اجرای طرح تفصیلی درآمد فعلی شهرداری می باید به دو برابر افزایش یابد تا با استاندارد سرانه درآمدی شهرداری های کشور ۱۶۵۰۰۰ تومان به ازاء هر نفر منطبق شود.

جدول شماره ۶ - منابع مالی قابل تأمین شهرداری از راهکارهای پیشنهادی طی ده سال دوره طرح بازنگری تفصیلی (۹۰-۱۴۰۰)

ردیف	شرح	پیش بینی مبلغ قابل تأمین (میلیون ریال)	درصد
۱	ممیزی املاک و مستغلات شهری	۲۵۰۰۰	۱/۵۲
۲	فروش و اجاره	۵۰۰۰۰	۳/۰۳
۳	اجرای پروژه های بخش خصوصی و دولتی (پیمانکاری و امانی)	۴۵۰۰۰	۲/۷۳
۴	مشارکت مردم و بخش خصوصی	۳۰۰۰۰	۱/۸۲
۵	کاهش هزینه ها	۲۰۰۰۰	۱/۲۱
۶	طرح های درآمد زا	۳۰۰۰۰	۱/۸۲
۷	نوسازی عمومی شهر	۳۰۰۰۰۰	۱۸/۱۸
۸	توانمندسازی اسکان غیررسمی	۱۰۰۰۰۰	۶/۰۶
۹	بازسازی و نوسازی بافت ها	۱۵۰۰۰۰	۹/۰۹
۱۰	امور فرهنگی و گردشگری	۱۰۰۰۰۰	۶/۰۶
۱۱	درآمدهای جاری	۳۰۰۰۰۰	۱۸/۱۸
۱۲	منابع دولتی و وزارت کشور	۵۰۰۰۰۰	۳۰/۳۰
	جمع	۱۶۵۰۰۰۰	۱۰۰

مأخذ: محاسبات مشاور

۱-۴- برنامه ریزی برای اجرای برنامه های توسعه و عمران شهرداری نهاوند

شهرداری نهاوند می باید روشهای برنامه ریزی سنتی خود را با اتخاذ شیوه های جدید، بهنگام نماید و با نوسازی ساختار سازمانی نسبت به اجرای طرح ها و پروژه های عمرانی در قالب برنامه های ده ساله اقدام نماید (دو برنامه پنج ساله)، نظر به اینکه در بسیاری از اوقات به دلیل کمبود منابع (مالی، انسانی و ماشین آلات) و یا ضعف در برنامه، اجرای پروژه ها با مشکلات و موانع جدی روبرو می گردند، لذا تدوین برنامه های زمانبندی و روش های تعدیل برنامه ها برای اجرا مناسب می باشد. یکی از این روش ها برنامه ریزی بر پایه مدل های CPM یا مسیر بحرانی است، در مواقع بحرانی CPM تدوین شده نیاز به بازنگری دارد و این مدل، امکانات خوبی برای تغییر در زمان- فعالیت و روش اجرا دارد. تدوین یک مدل CPM برای اجرای برنامه ده ساله و تقسیم آن به دو مقطع پنج ساله ضروری است، مدل CPM به عنوان الگو به روشهای مختلف می تواند تهیه شود و سیستم خوبی برای مدیریت و کنترل پروژه ها محسوب می شود. در کنترل طرحهای مطالعاتی معمولاً از نمودارهای میله ای گانت استفاده می شود که محتوی برنامه (فعالیت ها) و زمان با هم ترکیب می گردند. روشهای پرت و یا روشهای دیگری نیز استفاده می شود. ذیلاً شیوه های تعدیل برنامه شهرداری در اجرای طرح تفصیلی توضیح داده شده است.

۱-۴-۱- تعدیل مقادیر

در زمانی که به دلیل کاهش درآمدها و اعتبارات شهرداری مجبور می گردد مقادیر برنامه را کاهش دهد و یا به شیوه مناسب آن را تعدیل و با شرایط و امکانات خود منطبق سازد، لازم است در این مورد با توجه به اولویت های اجرایی پروژه ها، برنامه را تعدیل نمود. اولویت تعدیل برنامه های شهرداری به شرح زیر می باشد.

الف- تأسیسات زیربنایی

اهم طرح ها و برنامه های تأسیسات زیربنایی به شرح زیر می باشد:

- شبکه معابر و دفع آبهای سطحی و سیل.
- جمع آوری و دفع زباله و باز یافت.
- نگهداری، تجهیز و توسعه پارک های موجود و ایجاد پارکهای جدید.
- امور فرهنگی و گردشگری.
- نوسازی عمومی شهر و طرحهای توسعه شهری.

پروژه های عمومی شهرداری از جمله خدمات شهری نظیر دفع زباله، نگهداری فضاهای سبز، حمل و نقل شهری، نظافت و بهداشت عمومی شهر و سایر تأسیسات زیربنایی کمتر مورد تعدیل قرار می گیرند.

ب- تعدیل نیروی انسانی

در مواقعی که درآمدها و بودجه شهرداری با کاهش مواجهه است یکی از راهکارها تعدیل نیروی انسانی است. نیروی انسانی معمولاً به دو صورت ثابت و روزمزد در اختیار شهرداری قرار دارد. همچنین نیروهای انسانی به لحاظ تخصص به نیروهای بدون تخصص (عموماً کارگران ساده)، کم تخصص و نیروهای متخصص تقسیم می گردد. بنابراین در هنگام تعدیل نیروهای انسانی می باید به پارامترهای فوق توجه داشت.

ج- تعدیل از طریق کاهش هزینه ها

کاهش هزینه های اضافی یکی از راهکارهای تعدیل برنامه هاست، هزینه های شهرداری به دو گونه جاری و عمرانی تقسیم می شود. نسبت هزینه های جاری و عمرانی به یکدیگر می باید داری شرایط منطقی باشد. بهترین نسبت برای بودجه های مذکور به شرح زیر است:

– ۳۰٪ جاری و ۷۰٪ عمرانی، به عبارتی بودجه هایی متعادل محسوب می شوند. که اجرای پروژه های عمرانی در آنها با نسبت مذکور هزینه گردند.

– حذف تشریفات اضافی و غیر ضرور در مناسبات اداری به منظور کاهش هزینه ها.

– آموزش مداوم پرسنل از طریق دوره های کارآموزی و افزایش بهره وری و کاهش هزینه های بالاسری و جاری.

– ایجاد راهکارهای تشویقی برای تشویق پرسنل کارآمد.

۲- نظرات شهرداری و شورای شهر، سایر نهادهای محلی و مردم در زمینه نیازهای عمرانی محلات

مختلف، اولویت ها و جستجوی راه حل های تلفیق آنها با طرح ها و برنامه های توسعه و عمران شهر

مشارکت مردم و نهادهای مدیریت شهری در تصمیم گیری ها از معیارهای برنامه ریزی شهری در نهاوند محسوب می شود. شهرداری و شورای شهر از ارکان اصلی مدیریت شهری هستند. نقش شورای شهر از آنجا مشخص می شود که در عزل و نصب شهرداران قدرت اصلی به حساب می آید. بنابراین شورای شهر با انتخاب یک شهردار خوب می تواند تأثیرات مهمی بر مدیریت شهری داشته باشد. هدف از بررسی نظرات و پیشنهادات شهرداری و شورای شهر در طرح

تفصیلی، شناخت میزان آگاهی این نهادها از مسایل عمران شهری، برنامه های طرح جامع و تفصیلی از سویی و توجه به اصل مشارکت دادن این دو نهاد در تنظیم برنامه های طرح تفصیلی به منظور بهبود اوضاع مدیریت شهری از سوی دیگر می باشد. بنابراین مشاور علاوه بر مکاتبه با شهرداری و شورای شهر در جلسات حضوری این نظرات را دریافت نموده و مورد بررسی قرار داده است. در ادامه به بررسی نظرات شهرداری و سپس شورای شهر پرداخته شده است.

۱-۵-۱- نظرات شهرداری نهاوند

شهرداری نهاوند در ۶ سال گذشته هدایت توسعه و عمران شهر را براساس طرح تفصیلی مصوب انجام داده است. بنابه اذعان کارشناسان و مسئولان شهرداری نهاوند، این طرح با وضع موجود شهر مغایرت های زیادی داشته است که تأثیرات نامناسبی بر چگونگی پاسخ به استعلام ها و همچنین نحوه اجرای طرحهای شهرسازی داشته است. نظر به مغایرت های اساسی طرح تفصیلی با وضع موجود شهر بازنگری در طرح تفصیلی به عنوان یکی از پارادایم های اساسی مطرح است بنابراین رفع مغایرت های طرح تفصیلی یکی از در خواست های اصلی شهرداری می باشد. پیشنهادات و نظرات شهرداری برای توسعه و عمران شهر نهاوند دو جنبه دارد یکی از این جنبه ها به صورت عام و در کلیت شهر و همچنین در حریم شهر ارائه شده است و برخی دیگر از این پیشنهادات به صورت مشخص و برای حوزه ها و مناطق خاص شهر می باشد.

۱-۱-۵-۱- نظرات کلی شهرداری

این نظرات به شرح ذیل می باشند:

- تعیین تکلیف وضعیت ساخت و ساز در محدوده باغهای حفاظت شده و تدوین ضوابط احداث خانه باغی.
- جمع آوری و انتقال مشاغل مزاحم به سایت مشاغل مزاحم در ناحیه کارگاهی در شرق محور کرمانشاه.
- حل معضلات و مشکلات ساخت و ساز در محدوده بافت قدیم شهر و ایجاد بستر برای نوسازی و بهسازی این محدوده.
- تعیین محدوده بافت قدیم و تعیین حرایم میراث فرهنگی در محدوده دو خواهران با توجه به ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و پیشنهادات طرح بازنگری و مصوبات طرح تفصیلی نهاوند.
- ایجاد مصالای بزرگ شهر با توجه به اینکه شهر نهاوند فاقد یک مرکز بزرگ مذهبی در سطح شهرستان می باشد.
- ایجاد مرکز فرهنگی و هنری شهر نهاوند در مقابل استادیوم ورزشی علی مرادیان.
- ایجاد سایت جدید اداری شهر در اراضی منابع ملی واقع در محدوده کمربندی.
- تدوین ضوابط تفکیک در اراضی خالی و بزرگ در محدوده بافت قدیم شهر.

- حل مسئله پادگانهای داخل محدوده شهر نهاوند و انتقال آنها به خارج از شهر و تعیین تکلیف کاربری اراضی این محدوده.

- حل مسایل و مشکلات مربوط به تردد، سیما و منظر بافت و روستاهای واقع در محدوده شهر که موجب تضعیف سیمای شهر نهاوند و ایجاد مسایل ترافیکی و همچنین ساخت و سازهای غیر متجانس شده است.

همانگونه که مشخص است نظرات کلی شهرداری نقش اساسی در تحولات شهر نهاوند دارد و مسایلی است که حل آنها می تواند دست شهرداری را در توسعه شهر باز نموده و روند هدایت شهر را آسان نماید. لازم به ذکر است برخی از نظرات شهرداری با ضوابط طرح بازنگری توسعه و عمران شهر نهاوند مغایرت دارد، مثلاً مرکز فرهنگی و هنری در مقابل استادیوم علیمرادیان در اراضی کشاورزی خارج از چارچوب طرح است.

۱-۵-۱-۲- نظرات مشخص شهرداری

علاوه بر نظرات کل نگر، شهرداری دارای نظرات مشخصی است که هم به صورت موضعی و هم به صورت موضوعی قابل توصیف می باشد. این نظرات به شرح زیر می باشند:

- تدوین ضوابط و مقررات نوسازی و بهسازی خیابانهای اصلی شهر در محدوده بافت قدیم از جمله خیابانهای پیروزی و ابوذر، با توجه به طرح طراحی شهری مصوب این خیابان، خیابانهای خاقانی و معلم نیز دارای تعریض می باشند. تعریض این اراضی از خواست های اصلی ساکنین و شهرداری محسوب می گردد. همچنین شهرداری خواهان تدوین ضوابط تشویقی برای نوسازی معابر مذکور می باشد. خیابان دو خواهران در سالهای گذشته توسط شهرداری تعریض شده است. دو طرف این خیابان هنوز به صورت فضاهای خالی و باز و ساختمانهای مخروبه می باشد. یکی از درخواست های اهالی و شهرداری ساماندهی وضع موجود خیابان دو خواهران می باشد.

- شهرداری درخواست تغییر کاربری اراضی واقع در روبه روی ورزشگاه علیمرادیان و میدان بار در شرق کمربندی به کاربری مسکونی را نموده است که با تفکیک این اراضی قطعات آن را به صورت معوض به صاحبان املاک واقع در طرح واگذار نماید. نظر به اینکه این اراضی کشاورزی مرغوب می باشند و جذب آنها به محدوده شهر مغایر ضوابط سازمان جهادکشاورزی است، لذا در طرح بازنگری این اراضی از محدوده خارج شده اند.

- یکی از درخواست های شهرداری انتقال ترمینال بروجرد به خارج از محدوده شهر می باشد. این ترمینال در حال حاضر فاقد کارایی است و مشکلات ترافیکی دارد.

- همچنین شهرداری تقاضا نموده است که اراضی روستاهای شاطرآباد که در طرح تفصیلی ذخیره شهری می باشد، از ذخیره شهری خارج شود و ساخت و سازهای محدوده شاطرآباد نیز ساماندهی شود.
- ساماندهی معابر اطراف ترمینال ملایر و ورودی های شهر از سمت ملایر، کرمانشاه و بروجرد و ایجاد ضوابط طراحی شهری برای این حوزه ها.
- ساخت و سازهای بی رویه در این محدوده و عدم الحاق روستای دوچشمه به محدوده شهر نهاوند.
- تعیین تکلیف محدوده و اراضی بیمارستان ۹۶ تختخوابی نهاوند که در ضلع شرق میدان سیدالشهدا که در حال احداث می باشد.
- الحاق به محدوده شهر در روبروی ورزشگاه علیمرادیان برای مسکن مهر و ایجاد خدمات فرهنگی.
- حل مسئله تجاری های خطی ساخته شده در بلوار امام حسین.
- علاوه بر نظرات فوق شهرداری نهاوند در ارتباط با توسعه و عمران شهر نیازمندیهایی دارد که می باید با توجه به امکانات درامدی شهر به آنها رسیدگی گردد. در این مورد می توان به آسفالت معابر شهر، تجهیز پارک ها، توسعه فضاهای ورزشی و فرهنگی اشاره کرد. تجهیز شهرداری به نیروهای متخصص و رفع کمبودهای آن در این زمینه، شهرداری نهاوند در رشته های شهرسازی با کمبود نیروی انسانی متخصص مواجه می باشد. یکی از مشکلاتی که در اعلام نظرات شهرداری وجود دارد این است که شهرداری در ارتباط با وظایف عمومی خود کمبودهایی که در این زمینه وجود دارد اعلام نظر مشخص و کاملی ارائه نداده است ولی در این زمینه اطلاعات خوبی ارسال داشته است که شامل امکانات مالی، فنی و اجرایی شهرداری، می باشد. در مورد توسعه و تعریض معابر، ساماندهی وضعیت شبکه معابر به لحاظ ترافیکی، ایجاد سلسله مراتب و چگونگی اصلاح بافت، همچنین دفع آبهای سطحی، دفع زباله نیازمند اعلام نظرات شهرداری است. یکی از وظایف اصلی شهرداری اجرای خط پروژه های تفصیلی است. اجرای صحیح این خط پروژه ها می تواند بخش زیادی از برنامه توسعه و تعریض معابر را حل و فصل نماید. حفظ محدوده طرح جامع و تفصیلی و جلوگیری از ساخت و سازهای پراکنده در این محدوده یکی از وظایف خدماتی شهرداری است.
- بررسی نظرات شهرداری نشان می دهد که شهرداری هنوز به دیدگاههای منسجم و ابزار برنامه ریزی برای عمران شهر دست نیافته است. عمران شهر فرآیندی است که شناخت وضع موجود شهر نقطه آغاز آن است. در این فرآیند طرح های جامع و تفصیلی جایگاه ویژه ای دارند. شهرداری عموماً به این مسایل و نتایج آن توجه کمتری دارند. معمولاً شهرداری ها درگیر و دار با مسایل فیزیکی عمران شهری و گرایش به کثرت گرایی در مورد مسایل کالبدی و فیزیکی

دارند. این در حالیست که عمران شهری تنها مقوله ای فیزیکی نیست بلکه مسایل و مباحث اجتماعی در آن تأثیر دارند. از جمله شیوه های مشارکت مردم در عمران شهر از این دست مقولات می باشد. در صورتیکه شهرداری پیشنهادات خود را در تمام زمینه های مؤثر ارائه نماید. طبعاً می توان به ارزیابی اقدامات انجام یافته در این زمینه ها پرداخت. سیستم و نظام مدیریت شهری را تدریجاً پایدار نماید.

۱-۵-۲- نظرات شورای شهر

نحوه نگرش شورای شهر به مسایل توسعه و عمران شهری را با توجه به جلساتی که این مشاور با اعضای این شورا برگزار نموده است را می توان کلان نگر و اجتماعی ارزیابی کرد. شورای شهر عمدتاً خواستار مشارکت در تصمیم گیری های اساسی در برنامه ریزی های طرح بازنگری در ارتباط با توسعه و عمران شهر می باشد.

شورای شهر چون ارتباط با مردم شهر دارد عموماً منعکس کننده خواست های مردم در مورد تغییر کاربری ها، تراکم ها و همچنین توسعه و تعریض معابر می باشد. شورای شهر نهاوند علاقه مند است که در پیشنهادات طرح بازنگری برای وضع موجود و توسعه شهر مشارکت فعالانه داشته باشد و نظرات این شورا تا حد زیادی منطبق با درخواست های قدیمی مردم شهر می باشد. برخی از مسائل حل نشده از جمله طرحهای تفکیکی، حل مسائل مربوط به ساخت و سازها در باغات، جزو نظرات شورای شهر است.

- حل مسائل زمین های قولنامه ای، قولنامه ای بودن زمین ها و نداشتن سند مالکیت در محدوده های روستاها و اطراف شهر که موجب ایجاد اسکان غیررسمی شده است. (هماهنگی با ثبت اسناد و شهرداری).

- مشخص شدن حریم تپه های باستانی و میراث فرهنگی شهر و لزوم تعیین محوطه و حوزه میراث فرهنگی و بافت تاریخی (استعلام از میراث فرهنگی) و حل معضلات ساکنین اطراف این تپه ها و علی الخصوص تپه دو خواهران و آثار لائودیس که می بایست به صورت اساسی حل و فصل شود.

- ساخت و ساز در باغات اطراف و داخل شهر و لزوم فریز شدن این نوع کاربری ها و حل مشکلات افرادی که پروانه از شهرداری دریافت داشته اند.

- تعیین حداقل و حداکثر متراژ مورد نظر جهت کاربری های گوناگون (کاربری های فرهنگی، آموزشی، مسکونی، تفریحی و ...) در این مورد استعلام از آموزش و پرورش، آموزش عالی، شهرداری، مسکن و شهرسازی.

- تناسب تراکم و ارتفاع واحدهای مسکونی با جمعیت محله ها و همچنین معابر و عرض آنها.

- لزوم توجه به مجتمع سازی در بافت شهر توسط سرمایه گذاران بخش خصوصی.

- حل مشکلات ترافیک مرکز شهر، علی الخصوص حل مشکلات ناشی از تراکم اتومبیل و جمعیت در میدان ابوذر، خیابان پیروزی و سعدی.

- توجه به بافت فرسوده و معابر کم عرض آن (۱/۵ تا ۲ متر عرض) با وجود آنکه با مرکز شهر ۲۰۰ متر فاصله دارند و با ارائه برنامه با ارزش و بهاء واحدهای مسکونی و کاربری های موجود در بافت فرسوده.

- الحاق روستاهای شاطرآباد و گل زرد به محدوده شهر.

۱-۲-۲- ساماندهی مسیل شهر

- بر طرف نمودن اشتباهات طرح گذشته (جامع و تفصیلی).

- روان سازی کمیسیون ها و موانع ساخت و سازها (ضوابط و مقررات).

- تعیین مجدد محدوده بافت فرسوده و بافت قدیم (در حال حاضر این دو محدوده برابرند ولی بافت فرسوده محدوده ای بیشتر دارد).

- ایجاد پارکینگ های طبقاتی و حل مشکل ترافیک (از طریق زمین های بزرگ اداری و یا ... در مرکز شهر.

- عریض کردن خیابانهای بافت قدیم و مرکز شهر.

- ایجاد مسیرهای حلقوی و تعریف سلول های شهری.

- رفع اشکالات نقشه بیس و تهیه نقشه بیس دقیق و به هنگام.

- آموزش کادر فنی و شهرسازی شهرداری و دستورالعمل های مناسب برای اجرای صحیح طرحهای شهرسازی.

- بازنگری در حد نصاب تفکیک قطعات و متناسب نمودن این تفکیک با بافت های مختلف.

- ساماندهی بازار قدیمی شهر.

- راهکارهای افزایش مشارکت مردم و بخش خصوصی در عمران و بهسازی نهاوند.

- تعیین تکلیف اراضی بایر و اراضی که دیگر جزو باغ محسوب نمی گردند.

۱-۶- برخی دیگر از نظرات مدیریت شهری (فرمانداری و شهرداری توأم)

اهم نکته نظرات کلیدی فرمانداری و شهرداری در ارتباط با توسعه کالبدی شهر نهاوند به شرح زیر عنوان گردیده است:

- توسعه آموزش عالی در محدوده اراضی منابع ملی در خارج از شهر در کله خان به مساحت تقریبی ۶۰ هکتار.

- ایجاد مکان دائمی برای نمایشگاههای شهر نهاوند.

- در نظر گرفتن سایت اداری در محدوده اراضی اداره کل راه و شهرسازی جنوب میدان امام حسین.
- ایجاد ناحیه کارگاهی در خارج از شهر در محور کرمانشاه به مساحت ۲۰ هکتار.
- انجام مطالعات و تهیه طرح برای حاشیه های شهر و سکونتگاههای غیررسمی.
- در نظر گرفتن ده هکتار از اراضی دولتی برای کتابخانه مرکزی ترجیحاً در کنار مصلی.
- در نظر گرفتن پارکینگ های عمومی در داخل محدوده شهر.
- در نظر گرفتن مصلی برای شهر نهاوند در طرح جدید (بازنگری) در اراضی اداره کل راه و شهرسازی.

۲- بررسی و پیشنهاد محدوده مطالعات طرح بازنگری تفصیلی و تعیین اولویت انجام مطالعات بازنگری برای

مناطق مختلف، با توجه به مسائل و مشکلات عمرانی، نیازهای شهر و امکانات اجرایی شهرداری

مطالعات مرحله اول طرح بازنگری نشان می دهد که طرح تفصیلی پیشین به دلیل مغایرت های اصلی با وضع موجود شهر فاقد قابلیت اجرایی بوده و به همین علت مسئولان ارشد استان قبل از اتمام دوره طرح خواستار بازنگری در آن شدند. در مطالعات آسیب شناسی مغایرت های اساسی طرح تفصیلی توسط این مشاور تعیین شد و این مغایرت ها در دفتر طرح ریزی کالبدی وزارت راه و شهرسازی تصویب گردید. براین اساس مطالعات مرحله اول بازنگری (جامع) انجام شد و این مطالعات و نقشه های مرحله اول بازنگری در کارگروه های استانی به تصویب رسید و متعاقباً مطالعات مرحله دوم یعنی بازنگری در طرح تفصیلی می باید شروع گردد. گام نخست در شروع این مرحله از مطالعات تعیین محدوده و اولویت های انجام مطالعات می باشد. محدوده مطالعات با توجه به محدوده طرح تفصیلی پیشین و همچنین بررسی عوامل کالبدی و غیرکالبدی در حوزه خدماتی شهرداری تعیین شده است و با توجه به نیازهای اساسی شهر و اولویت هریک از آنها اولویت ها تعیین خواهد شد.

۲-۱- پیشنهاد محدوده مطالعاتی

مساحت محدوده شهر در طرح تفصیلی ۱۵۶۶ هکتار می باشد که در مرحله اول مطالعات بازنگری این سطح به حدود ۱۲۸۲ هکتار کاهش داده شد. عمده ترین دلیل یا دلایل کاهش سطح محدوده طرح تفصیلی عدم استفاده این طرح از اراضی خالی موجود در داخل شهر بود. که قابلیت فراوانی برای توسعه کالبدی شهر دارد. این اراضی در طرح تفصیلی به جنگلکاری اختصاص داده شده بود به علاوه جهت اصلی توسعه شهر در سیستم کشاورزی (باغات حفاظت شده) غرب شهر و اندکی در شرق اتفاق افتاده است. در مطالعات و نقشه های مرحله اول بازنگری این اراضی به توسعه شهر اختصاص یافت

و همچنین تراکم و سرانه های شهر در کاربری های مسکونی و عمومی متعادل گردید. به همین دلیل سطح شهر کاهش یافت. بنابراین برای مطالعات مرحله دوم (تفصیلی) در گام اول محدوده طرح بازنگری (جامع) می باید مطالعه شود. در گام بعد ساخت و سازهای بی رویه در سیستم کشاورزی و در باغات حفاظت شده و همچنین در حاشیه روستاهای واقع در غرب، جنوب غرب، شرق و شمال شرق که در داخل محدوده تفصیلی و یا در خارج از آن اتفاق افتاده است، می باید مطالعه شوند. با توجه به آنچه که آورده شد این مشاور صلاح را بر آن دید که کل محدوده طرح تفصیلی و حتی کمی فراتر از آن در حاشیه های شهر را مطالعه نماید.

۲-۲- اولویت های انجام مطالعات و بازنگری در طرح تفصیلی

پس از تعیین محدوده مطالعات بازنگری طرح تفصیلی و به منظور حل معضلات و مشکلات عاجل و اساسی شهر، و تسریع در انجام مطالعات لازم است که اولویت های انجام مطالعات بازنگری تعیین گردد. با توجه به مطالعات انجام شده موضوعات زیر در اولویت بندی تأثیر داشته اند:

- مطالعات و پیشنهادات طرح بازنگری جامع، علی الخصوص مطالعات آسیب شناسی شهر.
- تدقیق و انطباق طرح بازنگری با واقعیت های موجود و تحولات و ضرورتهای اجرای شهر.
- رفع مغایرت های طرح تفصیلی پیشین و حل معضلات و مشکلاتی که در این ارتباط برای شهر به وجود آمده است.
- نظرات مدیریت شهری در مورد اولویت تهیه طرح تفصیلی برای محدوده هایی از شهر که واجد بیشترین معضلات هستند.

نظرات مدیریت شهر نهاوند در جلسه ای که با اعضاء این مدیریت در محل شهرداری نهاوند برگزار شد، اخذ گردید اهم این نظرات به شرح زیر می باشد:

- مطالعات طرح تفصیلی برای مرکز شهر با توجه به ضرورت های نوسازی و بهسازی در اولویت قرار گیرد.
- توجه به بافت فرسوده شهر و تهیه طرح تفصیلی برای این محدوده.
- ساماندهی حوزه های تاریخی شهر و ضرورت انجام مطالعات برای این حوزه با اولویت ویژه.
- اولویت در انجام مطالعات بافت های روستایی شهر و ایجاد راهکارهای لازم برای ساخت و ساز در محدوده روستای شاطرآباد.

- حل معضلات ترافیک در مرکز شهر و همچنین ساماندهی ورودی های شهر نهاوند.

- ضرورت انجام مطالعات طرح تفصیلی برای محور نهر لف گاه.

- ضرورت ساماندهی محدوده باغات و همچنین ساخت و سازهای انجام شده در این محدوده براساس بررسی های پیشین و نظرات مدیریت شهری و مطالعات مشاور.

در ادامه اولویت های انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی برای مناطق مختلف شهر تعیین شده است. این اولویت ها عبارتند از اولویت ویژه، اولویت یک، اولویت دو و اولویت سه.

۲-۲-۱- اولویت های ویژه

۲-۲-۱-۱- بلوک مرکزی شهر

این بلوک محدوده مرکزی شهر را تشکیل داده است و دارای مسایل و مشکلات ویژه ای است که حل آنها برای حفظ بنیادهای رشد و توسعه کالبدی شهر و ایجاد ساختار مثبت و اثر گذار بر رشد شهر ضرورت دارد. یکی از اهداف طرح بازنگری برون رفت از تنگناها و مشکلات مبتلا به بافت مرکزی شهر و برنامه ریزی برای نوسازی این محدوده است. بافت قدیم شهر زیر نظر سازمان میراث فرهنگی است و رعایت ضوابط میراث فرهنگی در این محدوده ضروری است. بافت قدیمی و مرکزی شهر از غرب به خیابان آزادگان، از جنوب به نهر لف گاه، از شرق به تپه ها و اراضی منابع ملی (غرب کمربندی شرقی شهر) محدود می گردد. مهمترین خیابانهای قدیمی شهر از جمله حافظ، سعدی، آزادگان، پیروزی، شریعتی و میدین ابوذر و انقلاب و همچنین بافت های باارزش شهر شامل بازار، مساجد قدیمی (مسجد جامع)، حسینیه ها، فاطمیه ها، مدارس قدیمی، گرمابه های قدیمی و باارزش و ساختمانهای مسکونی باارزش در این حوزه واقع اند. تپه دو خواهران و آثار لائودیسه که واجد ارزش ملی می باشند در این محدوده واقع است. بافت مرکزی شهر از نظر کالبدی، فرهنگی و اجتماعی مشکلات و معضلات زیادی دارد. عمده ترین آسیب این محدوده فرسودگی کالبدی است. همچنین ترافیک و ازدحام مشاغل و فعالیت های مختلف، تنگی معابر، از دیگر آسیب های کالبدی این بافت بشمار می رود. در پهنه ها و حریم های میراث فرهنگی، ساخت و سازهای بی رویه همچنین ادامه دارد، در این محدوده ها جابه جایی جمعیت و مکان گزینی اقشار آسیب پذیر ساختار اجتماعی و اقتصادی بافت را تغییر داده است.

اولویت های انجام مطالعات در بلوک مرکزی شهر به شرح زیر است:

- برنامه ریزی برای بهسازی و نوسازی بافت های اطراف بازار از میدان طالقانی تا خیابان آزادگان، راسته بازار توسط خیابان ۱۷ شهریور به دو نیمه شرقی و غربی تقسیم شده است. نوسازی محدوده بازار توسط میراث فرهنگی انجام می شود ولی

بافت های موجود در حریم درجه دو و سه بازار با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی قابل نوسازی است. معابری که به بدنه اصلی بازار مرتبط می شوند، به صورت پیاده و متناسب با معماری بازار نوسازی خواهند شد.

- انجام مطالعات بازنگری تفصیلی و تهیه طرح برای خیابان دو خواهران در حدفاصل خیابان ۱۷ شهریور تا خیابان عبدالحسین ناصری دارای اولویت ویژه می باشد. دو طرف خیابان دو خواهران در وضع موجود به صورت مخروبه و زمین خالی است و قسمت شمال خیابان از خیابان ۱۷ شهریور تا اواسط خیابان (نزدیک معبد) در حریم تپه دو خواهران است. دو سمت خیابان دو خواهران می باید با توجه به ضوابط میراث فرهنگی نوسازی شود ولی کاربری های دو طرف خیابان مطابق طرح بازنگری می باشد.

- خیابان فجراسلام، میدان طالقانی و در ادامه خیابان نواب صفوی به عنوان یکی از معابر مرکزی و ستون فقرات بافت قدیم محسوب می شود که از وسط بافت عبور می کند. اغلب محله های قدیمی شهر از جمله قلعه، پای قلعه، محله پشت بازار، شیخ منصور، ناصری و ... در اطراف این محور شکل گرفته اند.

- طراحی تفصیلی شبکه معابر بافت قدیم در مقیاس تفصیلی با هدف ساماندهی محدوده مرکزی شهر.

- طراحی تفصیلی نهر لنگاه و اطراف آن در محدوده بلوک مرکزی شهر.

- تعیین تکلیف ساختمانهای باارزش میراثی با توجه به ضوابط میراث فرهنگی و کاهش برخورد طرح با آنها و حتی الامکان حفظ و نگهداری اینگونه باارزش و تعیین کاربری ها و استفاده های مناسب از آنها.

- تثبیت عرض خیابانهای دو خواهران، معلم، آزادگان و تدوین ضوابط و مقررات تفصیلی برای این محورها.

- تثبیت کاربری های عمومی مراکز محله در مقیاس تفصیلی.

- تعیین تکلیف کاربری ها و تراکم ساختمانی در حد فاصل خیابانهای ۱۷ شهریور و آزادگان با توجه به ارزش های مرکز شهری و همچنین توجه به حجم ترافیک و تردد و عبور و مرور در این محدوده به نحویکه اثرات مخرب پدیده ترافیک شهری کاهش یابد.

- طراحی تفصیلی میادین تاریخی و باارزش.

- طراحی تفصیلی ضلع شرقی بلوار امام حسین از میدان ۱۷ شهریور تا روبروی ترمینال با رویکرد ساماندهی سیمای شهری.

- جانمایی خدمات محله ای و شهری در محلات بلوک مرکزی شهر.

۲-۱-۲-۲- انجام مطالعات طرح تفصیلی برای اصلاح محدوده شهر در حوزه باغات

همانگونه که در مرحله اول مطالعات بازنگری (مرحله جامع) بررسی شد یکی از مغایرت های اساسی طرح تفصیلی با وضع موجود شهر، توسعه طرح در باغات حفاظت شده در غرب و نفوذ به سیستم کشاورزی موجود می باشد. در سالهای گذشته ساخت و سازه های غیر مجاز و پراکنده در این حوزه انجام شده است. اول حجم زیادی از باغات از محدوده شهر خارج گردید و محدوده جدید در لبه غربی شهر تعریف گردید. بر این اساس تهیه طرح تفصیلی در محدوده جدید شهر در اولویت ویژه قرار دارد.

۲-۱-۳- حوزه خدمات برتر

از اهداف مهم مطالعات بازنگری (مرحله جامع) رفع مغایرت های اساسی طرح تفصیلی با وضع موجود می باشد. یکی از این مغایرت ها عدم توجه طرح تفصیلی به سیاست ها و برنامه های طرحهای فرادست از جمله طرح توسعه و عمران ناحیه و دیدگاههای کلان منطقه ای بوده است. برای رفع این مغایرت ایجاد یک حوزه خدمات برتر شهری و منطقه ای در نهاوند ضرورت دارد. لذا در محدوده شمال شهر نهاوند در جنوب میدان امام حسین محدوده ای به عنوان حوزه خدمات برتر پیشنهاد شده است. این حوزه می تواند نیازهای ادارات مرکز شهرستان مانند فرمانداری، شهرداری، اوقاف، نیروی انتظامی و سایر ادارات منطقه ای به لحاظ خدمات برتر سازد. به علاوه در این حوزه مصلی شهر و مراکز بزرگ فرهنگی و گردشگری مکانیابی شده اند. با توجه به ضرورت ارتقاء نقش شهر نهاوند انجام مطالعات تفصیلی و تهیه طرح برای این حوزه در اولویت ویژه است. معابر این حوزه از یک سمت با معابر بافت قدیم و از سمت دیگر به شبکه های شریانی و اصلی (کمبرندی شرقی و بلوار امام حسین) متصل شده است و با احداث این معابر بلوک مرکزی شهر از بن بست ارتباطی خارج خواهد شد. این حوزه در اراضی خالی محلات ۴، ۲، ۳ ناحیه سه ایجاد خواهد شد و اقدامات طرح تفصیلی در این محدوده به شرح زیر است:

- تثبیت و طراحی شبکه و تدقیق کاربری های پیشنهادی.
- طراحی تفصیلی جزئیات شهرسازی گره ها و تقاطع ها در محدوده مورد نظر.
- تعیین پروژه های اولویت دار در حوزه مورد نظر با توجه به برنامه های مدیریت شهر برای ارتقاء شهر نهاوند.
- تدوین ضوابط و مقررات ویژه و تفصیلی احداث بنا در کاربری های پیشنهادی.
- برنامه ریزی برای طراحی نقطه امن شهر نهاوند که باید در این محدوده انجام پذیرد به شرح زیر است:

- اصلاح طرح تفصیلی معابر واقع در لبه محدوده باغات حفاظت شده و تدوین ضوابط اجرایی برای ایجاد معابر جدید در این محدوده.

- تثبیت و تدقیق محدوده و تعیین تکلیف طرحهای تفکیکی که با محدوده شهر برخوردارند.

- تهیه طرح تفصیلی مقطعی از نهر لنگاه که مماس بر لبه محدوده غربی شهر می باشد. و برنامه ریزی برای ساماندهی سایر آنهار واقع در این حوزه.

- تدوین ضوابط برای بناهای موجود واقع در بین محدوده طرح تفصیلی و محدوده طرح بازنگری و ضوابط احداث بنا در باغات واقع در این عرصه.

۲-۲-۲- اولویت یک

انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی برای حوزه میانی شهر در اولویت یک قرار دارد. این حوزه شامل بافت های فرسوده شهر نیز می شود. منظور از انجام مطالعات تفصیلی در اولویت یک حل معضلات این بخش از شهر است که به دلیل پیوستگی با بلوک مرکزی شهر، از این نظر مشکلات مشابهی دارد. همچنین ساختار این حوزه.

۲-۲-۱- محدوده بافت فرسوده شهر

محدوده بافت فرسوده شهر در حدود ۱۴۰ هکتار است که نزدیک به ۶۰ هکتار آن را بافت قدیم و محدوده مرکزی شهر تشکیل داده است. ساختار بافت فرسوده در ادامه ساختار بافت قدیم است و مسایل و مشکلات، محدودیت ها و امکانات این دو قسمت از سطح شهر مشابه هم هستند.

بافت فرسوده شهر محدوده ای است در ضلع غرب خیابان آزادگان، این حوزه از سمت شرق به خیابان آزادگان، از جنوب به نهر لنگاه، از شمال به بلوار خلیج فارس و از غرب به بلوار استقلال و بلوار جمهوری اسلامی محدود است. در نقاطی از روستاهای حاشیه شهر به صورت پراکنده ساختمانهای فرسوده و قدیمی و لکه های از بافت فرسوده وجود دارد. انجام مطالعات بازنگری تفصیلی در محدوده فوق در اولویت یک قرار دارد.

اقداماتی که در این محدوده از شهر می باید انجام شود به شرح زیر است:

- طراحی تفصیلی شبکه معابر و کاربری های محله ای.

- تدوین ضوابط و مقررات تفصیلی ساخت و ساز در این حوزه.

- طراحی تفصیلی نهر لنگاه و معابر دو طرف نهر و تثبیت کاربری های آن.

- طراحی تفصیلی ادامه خیابان آزادگان از نهر لف گاه تا بلوار خلیج فارس
- طراحی تفصیلی ادامه خیابان بلوار معلم از خیابان آزادگان تا بلوار جمهوری اسلامی.

۲-۳-۲- اولویت دو

محدوده هایی از شهر که برای انجام مطالعات و تهیه طرح تفصیلی در اولویت دو قرار دارند که مشکلات کمتری نسبت به بافت های مرکزی و سایر مناطق که دارای اولویت ویژه انجام مطالعات دارند. همچنین این حوزه ها نسبت به بخش هایی از شهر که در اولویت یک قرار دارند از وضعیت بهتری به لحاظ شبکه معابر و شیوه ساخت برخوردار هستند. همچنین تفکیک قطعات در این حوزه ها تناسب و اندازه های بهتری دارند. این محدوده ها شامل بافت های متأخر و نسبتاً جدید هستند. بخش هایی از نواحی یک و دو از جمله محله های ۲ و ۳ ناحیه یک، محله های ۳ و ۴ و بخشی از محله اولویت های انجام مطالعات در این محدوده عبارتند از:

- برنامه ریزی برای مراکز محلات.
- طراحی تفصیلی شبکه معابر اصلی و فرعی.
- طراحی تفصیلی شبکه معابر جمع کننده.
- برنامه ریزی برای تأمین خدمات عمومی در اراضی خالی.
- برنامه ریزی برای تأمین خدمات عمومی مرکز ناحیه دو.
- برنامه ریزی برای تأمین خدمات عمومی مرکز ناحیه سه.

۲-۴-۲- اولویت سه

بافت های جدید و تازه ساز و اراضی که در سالهای اخیر آماده سازی شده اند و یا اراضی ذخیره توسعه و طرحهای تفکیکی در آنها به اجرا در آمده است. از جمله می توان به محله یک ناحیه دو (شهرک طالقانی)، طرح آماده سازی جنوب شهرک طالقانی، شهرک شهید حیدری. اراضی ذخیره مسکونی در محله های ۳ ناحیه ۳، محله ۲ ناحیه دو و محله ۲ ناحیه سه، اولویت سه در حقیقت بخش هایی از توسعه شهر که در دراز مدت عملی خواهد شد را نیز دربر خواهد گرفت.

اهم مطالعات و اقدامات بازنگری در طرح تفصیلی محدوده های مذکور عبارتند از:

- برنامه ریزی برای تأمین خدمات مراکز ناحیه ای و محله ای.
- طراحی تفصیلی شبکه معابر تا سطح جمع کننده.
- تدوین ضوابط و مقررات تفصیلی برای اراضی ذخیره مسکونی و شهری.

۳- بررسی خصوصیات مناطق و محلات واقع در محدوده مطالعات بازنگری تفصیلی

۳-۱- بازنگری در پیش بینی جمعیت شهر نهاوند تا افق طرح (سال ۱۴۰۵)

براساس نتایج سرشماری های عمومی نفوس و مسکن طی دوره های مختلف ، شهر نهاوند از جمعیتی معادل ۲۳۹۲۲ نفر در سال ۱۳۴۵ به ۷۳۱۴۱ نفر در سال ۱۳۸۵ بالغ گشته است ، که بیانگر آنست میانگین نرخ رشد جمعیت طی دوره چهل ساله معادل ۲/۸ درصد بوده است. گرچه جمعیت طی دوره مورد بررسی با فراز و نشیب هایی مواجه بوده است که بیشترین و کمترین آن به ترتیب طی دوره ۱۳۶۵ و ۱۳۸۵ با نرخ رشد ۵/۸۸ و ۱/۱۶ درصد اتفاق افتاده است اما در مجموع شهر نرخ رشد نسبتاً بالایی را تجربه نموده است و نشاندهنده آنست نهاوند قابلیت و پتانسیل لازم جهت ماندگاری جمعیت و جذب جمعیت را دارا می باشد. لذا با لحاظ نمودن مجموع شرایط، برآورد صورت گرفته جهت جمعیت شهر نهاوند در سال پایه طرح بازنگری معادل ۷۵۶۳۵ نفر بود، اما نتایج مقدماتی سرشماری ۱۳۹۰، گویای آن است که شهر نهاوند همانند اکثر شهرهای ایران، با کاهش نرخ رشد جمعیت مواجه شده است. بطوری که با نرخ رشد ۰/۶ درصد جمعیت شهر نهاوند از ۷۳۱۴۱ نفر در سال ۸۵ به ۷۵۴۴۵ نفر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است. لذا با توجه به کاهش نرخ رشد جمعیت در پنج ساله اخیر لازم است جمعیت پیش بینی شده مورد بازنگری قرار گیرد. بنابراین، گزینه های پیشنهادی جهت پیش بینی جمعیت عبارتند از:

- ۱- احتساب نرخ رشد فعلی شهر نهاوند (۰/۶ درصد) با احتساب این نرخ رشد جمعیت شهر نهاوند در افق طرح (سال ۱۴۰۵) به ۸۲۵۲۸ نفر خواهد رسید. که این نرخ در واقع حداقل نرخ رشدی است که برای شهر می توان لحاظ نمود.
- ۲- توجه به قابلیت های شهر نهاوند و اجرای پیشنهادات طرح بازنگری و سیاست های اتخاذ شده توسط دولت در راستای افزایش میزان باروری و تشویق خانواده ها به تعدد فرزندان (گزینه بهینه)، کارشناسان توسعه پیش بینی رشد اقتصادی جدیدی را در دهه ۱۳۹۰ و در حوالی ۱۳۹۵ می نمایند. زیرا سرمایه گذاری های زیادی در بخش های اقتصادی و زیربناها در دهه ۹۰ انجام شده است که در دهه بعد بازده پیدا می کند. از طرفی پیش بینی جمعیت شهر صرفاً جنبه محاسبه جمعیتی ندارد. بلکه با توجه به استعدادهای منطقه ای و چشم اندازهای توسعه برای هر شهر «ظرفیت جمعیتی» پیش بینی می شود. بدیهی است در صورت کوچک انگاشتن ظرفیت های توسعه پتانسیل های توسعه نادیده گرفته می شود. نهاوند از پرقابلیت ترین شهرستان های ناحیه است و در صورت اندکی توجه بیشتر برای ارتقاء زیربناها و «خدمات پایه شهری» نه تنها مهاجرت فرصت نخواهد بود، بلکه امکان جذب جمعیت مهاجر را نیز دارد.

بنا به موارد فوق سیاست پیش بینی جمعیتی در شهر نهاوند به معنی پیش بینی ظرفیت متناسب جمعیت و توسعه برای شهر است. واقعیت آن است که از دیدگاه سیاست های توسعه و تنظیم رتبه- اندازه های جمعیتی شهرهای استان، نهاوند شهری یکصد هزار نفری محسوب می شود و برای تأثیر بهتر در فضای توسعه استان باید تلاش شود که این شهر چنین سطحی را به دست بیاورد.

بنا به علل فوق و به دلیل وجود پتانسیل ها و قابلیت های فراوان شهر نهاوند که می تواند در بخش های سه گانه اقتصادی بویژه بخش خدمات گردشگری و کشاورزی در سطح منطقه ایفای نقش نماید و در صورت تحقق پیشنهادات طرح در خصوص ایجاد نمایشگاه و بازار منطقه ای، توسعه شیلات و صنایع تبدیلی وابسته به آن، راه اندازی خدمات پایه (آموزش عالی و خدمات درمانی) و همچنین بسته های تشویقی که از سوی دولت جهت تشویق خانوارها به تعداد فرزندان ارائه می گردد، افزایش نرخ رشد جمعیت امکان پذیر می باشد. براین اساس نرخ رشد $\frac{1}{3}$ درصد (متوسط رشد سالیانه جمعیت کشور در طول پنجساله گذشته) برای افق طرح پیشنهاد می گردد. با احتساب این نرخ رشد، جمعیت نهاوند در سال ۱۴۰۵ به ۹۲۰۸۵ نفر افزایش خواهد یافت.

بنابراین پیشنهاد این مهندس مشاور تعدیل نرخ رشد پیشنهاد شده در طرح بازنگری توسعه و عمران (جامع) شهر و جمعیت و کاهش آن به $\frac{1}{3}$ درصد می باشد. لذا خواهشمند است در صورتیکه نرخ رشد مذکور مورد تأیید آن اداره کل محترم می باشد مراتب را به این مهندس مشاور اعلام فرمائید که در گزارشات طرح نیز جمعیت مذکور اعمال گردد.

۳-۲- جمع آوری و بررسی نقشه های مربوط به تفکیک اراضی، طرح های مصوب مربوط به معابر و فضاهای شهر، تغییراتی که در وضع شبکه بندی خیابانها داده شده است و به هنگام کردن نقشه های وضع موجود

۳-۲-۱- تفکیک اراضی

" مسئله تفکیک اراضی از اهم مسایل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرحهای تفصیلی و ضوابط مقرر در طرحهای مذکور می باشد."^۲ در طرحهای جامع حدود کلی اراضی و نوع استفاده از آن و در طرحهای تفصیلی کاربری ها و شبکه ها دقت داده می شود ولی در طرحهای تفکیک اراضی قطعات زمین

^۲ - هاشمی فضل اله (۱۳۶۹) حقوق شهری وقوانین شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری- وزارت مسکن و شهرسازی - تهران

برای ساخت و ساز و احداث ابنیه در مقیاس محله و حتی ناحیه آماده سازی و تفکیک می شود. طرحهای تفکیکی اهداف دیگری هم دارند:

- تدقیق طرحهای جامع و تفصیلی و کاربردی نمودن آنها برای استفاده های گوناگون.
- انطباق طرح تفصیلی با شرایط زمین و اجرایی نمودن شبکه ها و کاربری های طرح تفصیلی.
- تعیین الگوی اسکان و نظام خدمات.

گاهاً تفکیک اراضی در مقیاس های بزرگ خود به تنهایی می تواند به عنوان یک طرح تفصیلی برای ناحیه ای از شهر تلقی شود (همان). با توجه به مصوبات شورایی شهرسازی طرحهای تفکیکی می باید در قالب طرحهای آماده سازی تهیه شوند و نقشه های آماده سازی طبق مقررات شهرسازی و معماری طرحهای جامع مصوب شورایی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۶۸/۵/۲ می باید با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی مطابقت کامل داشته باشند در این مورد آمده است « (ب) شورایی شهرسازی و معماری مقرر نمود که از این تاریخ تا اطلاع بعدی کلیه طرحهای آماده سازی بایستی کاملاً با طرحهای جامع و تفصیلی و هادی مطابقت کامل داشته باشد و هرگونه مغایرت نسبت به کاربریها و محدوده مصوب توسعه مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورایی شهرسازی و معماری است. در مورد شهرهای فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز بایستی مکان و وسعت آماده سازی به تأیید شورایی شهرسازی و معماری برسد»^۲.

علاوه بر موارد بر شمرده فوق، در تهیه طرحهای تفکیکی موارد زیر لازم الاجرا می باشد.

- تعیین نوع و محدوده زمین و انجام نقشه برداری از محدوده با برداشت تمامی عوارض زمین در مقیاس های مورد نظر.
- تعیین کاربری و طی مراحل قانونی کمیسیون های مربوطه از جمله کمیسیون های ماده ۱۲ و ۱۴ و ماده پنج .
- رعایت ضوابط منطقه بندی طرحهای جامع.
- منظور نمودن معابر و تأسیسات عمومی در نقشه های تفکیک اراضی:

« معابری که در نقشه های تفکیک اراضی منظور می گردد بر دو دسته تقسیم می شوند، دسته اول معابری که به موجب طرح جامع یا طرحهای تفصیلی مصوب منظور گردیده و غالباً شامل شاهراهها و خیابانهای اصلی درجه اول و دوم می باشد و دسته دوم معابری که بنابه اقتضای وضع خاص زمین و وسعت و محل قرار گرفتن آن در هر یک از مناطق شهر

^۲- شهلا مالک (۱۳۷۵) مقررات شهرسازی و معماری و طرح های جامع مصوب شورایی شهرسازی و معماری ایران از آغاز تا ۷۰/۳/۱۳ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری - وزارت مسکن و شهرسازی- تهران.

و تمایل مالک به کیفیت تفکیک تعیین می گردد، در دسته اول مالک زمین هیچگونه اختیاری نداشته و مکلف است آن معابر را به نحوی که در طرح جامع یا تفصیلی تهیه گردیده است در زمین خود منظور نماید» (هاشمی، فضل الله، ۱۳۶۹).

- در طرحهای آماده سازی، سازندگان می باید نوع مصارف زمین و قطعه بندی آن را کدبندی نمایند و نقشه تفکیکی و آماده سازی می باید طبق قرار دادهای تیپ همسان مسکن و شهرسازی تهیه گردند.
- نظارت بر طرحهای تفکیکی و اجراء صحیح این طرحها از الزامات اجرای صحیح طرحهای شهرسازی است.
- طرحهای تفکیکی و آماده سازی ضمن تبعیت از الگوی شهرسازی طرح جامع یا تفصیلی می باید با وضع موجود و شکل زمین انطباق داشته باشند و ساختمانهای موجود، تأسیسات و کاربری ها و شبکه های مصوب موجود را در طرح منطبق نمایند.

همچنین در لایحه جدید قانون طرح ریزی شهری و منطقه ای که در سال ۱۳۶۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی تنظیم و آماده برای پیشنهاد شده است، ترتیبات لازم در مورد آماده سازی اراضی واقع در داخل محدوده یا حریم شهرها توسط مالکان یا متقاضیان تفکیک به عنوان شرایط تصویب نقشه تفکیکی و موافقت با تفکیک در نظر گرفته شده است که در ماده ۴۱ قانون مذکور تصریح شده است.

با توجه به آنچه گفته شد، تفکیک اراضی می باید در چارچوب طرحهای جامع و تفصیلی انجام پذیرد. و طرح تفکیکی نیز دارای طرح آماده سازی زمین باشد. از آنجا که طرحهای تفکیکی الگوی اسکان و شیوه زیست در یک ناحیه را تعیین می کند، لذا در قطعات تفکیکی، تراکم و ارتفاع این قطعات می باید تابع ضوابط خاصی باشد. از جمله موضوعات تأثیرگذار بر طرحهای آماده سازی، الگوی مسکن مهر است که در چند سال گذشته تأثیرات زیادی بر طرحهای آماده سازی و تفکیک اراضی گذارده است و در حال حاضر به عنوان الگوی غالب توسعه مسکن کشور در شهرها شناخته شده است. بنابراین رعایت ضوابط مسکن مهر در طرحهای آماده سازی الزامی است. در شهر نهاوند در سالهای گذشته ساخت و سازهای مسکونی در قالب طرح های تفکیک اراضی به شیوه های مختلف انجام شده است. که ذیلاً به بررسی وضعیت تفکیکی اراضی در این شهر پرداخته شده است.

۳-۲-۲- وضعیت نقشه های تفکیکی در شهر نهاوند

این مشاور کلیه طرحهای تفکیکی را از سازمان مسکن و شهرسازی دریافت نموده است. و در جلسات کارشناسی و بازدید های میدانی با نمایندگان مسکن و شهرسازی همدان و شهرداری نهاوند وضعیت نقشه های مربوطه را بررسی، این نقشه ها توسط مشاور اسکن گردیده و تبدیل به فایل های کامپیوتری DWG شده اند و سپس بر روی نقشه موجود شهر

قرار داده شده اند، اغلب نقشه های مورد نظر با وضع موجود شهر مغایرت داشته اند، به علاوه اغلب فاقد مستندات قانونی می باشند. همچنین در مکاتبات مختلف با سازمان مسکن و شهرسازی همدان و شهرداری نهاوند تمامی اشکالات مذکور اعلام گردیده است. در ادامه به بررسی اشکالات طرحهای تفکیکی شهر نهاوند پرداخته شده است.

- نقشه های تفکیکی در شهر نهاوند به روش های بسیار ابتدایی تهیه شده اند و فرایند مطالعاتی و طراحی ندارند.
- عدم پیروی طرحهای تفکیکی از الگوی طرحهای جامع و تفصیلی نهاوند، مغایرت های زیادی در اجرا ایجاد نموده است. از جمله شبکه معابر این طرحها اغلب با شبکه های طرح تفصیلی و موجود شهر مغایرت دارد.
- طرحهای تفکیکی با پیروی از الگوی زمین تهیه شده اند ولی به دلیل عدم رعایت مقیاس و ابعاد زمین و در عمل از چارچوب موجود خارج شده اند و بزرگتر از محدوده می باشند.
- این طرحها فاقد اسناد ضمیمه و مستندات قانونی هستند اغلب به صورت یک برگ نقشه بدون مختصات و حتی اندازه گذاری مناسب تهیه شده اند. مراحل اجرایی و قانونی یا طی نشده و یا ناقص می باشد.
- در طرحهای تفکیکی صد درصد زمین به کاربری مسکونی و شبکه معابر اختصاص یافته است و خدمات و فضای سبز در نظر گرفته نشده است.
- الگوی طرحهای تفکیکی قطعات کوچک در غالب مسکن انفرادی و ویلایی می باشند.
- قطعات بعضی از طرحهای تفکیکی مذکور بدون تصویب و طی مراحل قانونی به اشخاص حقیقی واگذار شده اند و هم اکنون مشکلات زیادی برای مدیریت شهری نهاوند و طرح بازنگری ایجاد نموده اند.
- با توجه به ایرادات فوق که آورده شد، اشکالات اساسی دیگری در طرحهای تفکیکی وجود دارند که می توان به عدم تبعیت این طرحها از الگوی شهرسازی و روش های مناسب طراحی و تعریف شده، مشکلات اجرایی و نداشتن طرحهای آماده سازی، اشاره کرد. برخی از طرحهای تفکیکی در محلات نهاوند به شرح زیر است:
- طرح تفکیکی واقع در کفرآش راه در سالهای گذشته در اراضی کشاورزی و باغات حفاظت شده اجراء شده است، در حد یک محله شهری است و فاقد خدمات و فضای سبز است.
- طرحهای تفکیکی پشت ترمینال مسافری کرمانشاه (بلوار امام حسین) به صورت صد درصد تفکیکی مسکونی.
- طرحهای تفکیکی در باغات حفاظت شده: آسمانه، فرخچه و برخی طرحهای دیگر.
- طرحهای تفکیکی در خیابان بسیج و بلوار دستغیب.
- طرحهای تفکیکی بلوار شهیدحیدری و مقابل استادیوم علیمرادیان.

- طرحهای تفکیکی شهرک شهیدحیدری، از طرحهای تفکیکی موفق نهاوند می باشند. که در قالب طرحهای آماده سازی تهیه شده اند، نکته مهم مورد اشاره در مورد این طرحها عبارت است از تغییر کاربری های وسیع می باشد که اغلب فضاهای سبز و کاربری های عمومی در شهرک مذکور به مسکونی آپارتمانی تبدیل شده اند.
 - طرحهای تفکیکی بلوار استقلال دارای مشکلات مشابه.
 - طرحهای تفکیکی مقابل ترمینال مسافربری کرمانشاه (بلوار امام حسین) که در اراضی کشاورزی تهیه شده اند و اغلب بدون مصوبه و طی مراحل قانونی قطعات این طرحها بین افراد تقسیم شده است.
 - طرحهای تفکیکی اطراف میدان آوزمان (ضلع غربی) و جاده باروداب، مشکلات مشابه.
 - طرحهای تفکیکی ضلع غربی شهرک طالقانی دارای طرح آماده سازی می باشد.
 - طرحهای تفکیکی کوی دکترحسابی بدون طرح آماده سازی تهیه شده اند.
 - طرح تفکیکی شهرک امام سجاد، جنب میدان بار که در اراضی کوهستانی اجرا شده است و با وضع طبیعی محل برخورد دارد.
 - طرح های تفکیکی اراضی در روستاهای چشمه ماهی و دو چشمه در اطراف گورستان و خارج از محدوده شهرک شهید حیدری که بدون نقشه و توسط مردم تفکیک شده است.
 - طرحهای تفکیکی در محله صفی پور در غرب شهر.
 - طرحهای تفکیکی اطراف میدان عارف.
 - طرحهای تفکیکی کوی فرمانداری.
 - طرحهای تفکیکی ضلع غرب تپه ابوذر.
 - طرحهای تفکیکی بنیاد شهید در پشت ترمینال کرمانشاه.
- برخی دیگر از مشکلات تفکیک اراضی در شهر نهاوند به شرح زیر می باشد:
- تفکیک بدون قواره و بدون تهیه طرحهای تفکیکی توسط اشخاص در اطراف شهر از جمله در باغات حفاظت شده، ساخت مجتمع های مسکونی بدون تهیه طرح تفکیکی و آماده سازی در محدوده باغات حفاظت شده را می توان اشاره کرد.

با توجه آنچه گفته شد علاوه بر نقشه های تفکیکی سایر مصوبات نیز از مسکن و شهرسازی و شهرداری دریافت شد و همچنین ۱۵ نقطه از شهر که بر روی نقشه وضع موجود نیامده بود (ساخت و سازه های جدید و پراکنده) نقشه برداری گردید. به علاوه با برداشت مقاطع خیابانها، جنس معابر، شیب و دفع آبهای سطحی نقشه شهر به هنگام شده است.

۳-۳- کنترل نقشه های وضع موجود استفاده از اراضی در محل به منظور تطبیق آنها با امکانات اجرایی و تکمیل آنها برای استفاده در طرح تفصیلی

نقشه وضع موجود استفاده از اراضی شهر نهاوند از نقشه هوایی سال ۱۳۸۱، استخراج شده است. این نقشه مبنای مطالعات طرح بازنگری توسعه و عمران شهر در سال ۱۳۸۷ قرار گرفت، تیم های کارشناسی این مشاور با توجه به بازدیدهای محلی از شهر وضعیت کاربری ها، کیفیت ابنیه، مشخصات شبکه معابر، اراضی خالی، تأسیسات و تجهیزات شهری و معماری و تعداد طبقات شهر را برداشت و اطلاعات مذکور توسط تیم های نقشه کشی در فایل های کامپیوتری ثبت گردید. این نقشه ها پس از ارزیابی توسط تیم های کارشناسی مسکن و شهرسازی و شهرداری در محل مورد تأیید قرار گرفته است. نقشه وضع موجود شهر با توجه به بازدیدهای مکرر در حین مطالعات طرح تفصیلی بروز آوری و بهنگام شده است. این نقشه هرچند مبنای خوبی برای تهیه طرح تفصیلی می باشد ولی برای بازنگری در طرح تفصیلی نیازمند اصلاح و بروز آوری بیشتر می باشد. علی الخصوص اطلاعات آماری نقشه وضع موجود می باید به صورت پلاک به پلاک و جزء به جزء برداشت و در فایل های GIS کد بندی شود. همچنین اطلاعات نقشه ای (Mapping) نیز در خیلی از نقاط شهر با کاستی های فراوانی مواجه است. یکی از راهها برای تکمیل نقشه های وضع موجود انجام نقشه برداری زمینی است ولی شاید این روش پوشش دهی جامعی نداشته باشد بنابراین بهتر است که سازمان مسکن و شهرسازی استان همدان و یا شهرداری نهاوند در خواست انجام عملیات عکسبرداری هوایی را از سازمان نقشه برداری کشور نموده و نسبت به تهیه نقشه هوایی جدید و به هنگام (Online) اقدام لازم به عمل آورند. اگر این نقشه پایه (Base) در سیستم GIS تهیه گردد قابلیت فراوانی برای تهیه طرح تفصیلی خواهد داشت. از نظر اجرای طرح تفصیلی سازمانهای شهری و مدیریت شهری با مشکلات زیادی روبرو می باشند. هر چند در شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی کارشناسان مجرب و قدیمی و آگاه به مسایل شهری وجود دارند ولی یا تعداد آنها اندک است و یا فرصت کافی و کاملی برای حل و فصل مسایل شهری نهاوند را ندارند. اجرای طرح تفصیلی در نهاوند نیازمند تربیت کادر فنی در رده های مختلف تحصیلی و تجربی می باشد. در این مورد دستور العمل هایی برای راهنمایی این افراد و شیوه اجرای طرح تفصیلی تدوین شده است ولی این دستور العمل ها

کافی نمی باشد. آموزش می تواند نقش مؤثری ایفا نماید. علاوه بر آموزش، تجهیز شهرداری به امکانات فنی و اجرایی و تیم های مختلف عملیاتی جزو نیازهای اصلی شهر است. نقشه های دیگری هستند که در تکمیل نقشه وضع موجود شهر دخالت دارند، بخشی از این نقشه ها در مباحث قبل توضیح داده شدند. از جمله نقشه های تفکیکی اراضی و مصوبات کمیسیون های ماده پنج، همچنین نقشه هایی وجود دارند که می تواند در تکمیل نقشه پایه استفاده از اراضی برای تهیه طرح تفصیلی مفید واقع شوند. از جمله این نقشه ها می تواند به طرح های مصوب و کمیسیون های مختلف ماده پنج، ماده ۱۲ و ماده ۱۴ نامبرد که نقشه این طرحها در نقشه Base تا حد زیادی جانمایی شده است. همچنین از نقشه های مهم می توان به نقشه های تعریض و اصلاح شبکه ها و گذر بندی ها اشاره کرد که عموماً از سوی شهرداری نهاوند تهیه و اجرا می گردد. این نقشه ها از جمله نقشه تعریض خیابانهای دو خواهران، معلم و خاقانی، اصلاح میداين و پارک های شهر نهاوند را می توان مورد توجه قرار داد. نقشه های اجرا شده توسط شهرداری می باید در اختیار مهندسين مشاور قرار داده شود تا این نقشه ها در داخل نقشه های موجود شهر جانمایی و جاسازی گردند و موجب شوند نقشه شهر تکمیل گردند. یکی از مشکلاتی که همواره شهرداری با آن دست به گریبان است تحولات سریع شهر است. فعالیت های مردم شهر نهاوند برای توسعه و احداث بنا و یا تغییرات بسیار زیاد است و مردم مراجعات زیادی بصورت روزانه به شهرداری دارند، علاوه بر تقاضاهای مردم که از طریق قانونی تسلیم شهرداری می گردد، تعداد زیادی نیز به صورت غیرقانونی در حاشیه و اطراف شهر علی الخصوص در محدوده روستاهای اطراف شهر در حال ساخت و ساز هستند. شهرداری نهاوند ابزار کافی برای کنترل این تحولات را ندارد و این تغییر و تحولات عموماً موجب تغییر نقشه های موجود شهر می شوند و از یک فاصله زمانی تا فاصله زمانی بعد نقشه های موجود تغییر می یابند، یکی از مهمترین اقدامات که می باید توسط شهرداری و یا سازمان مسکن شهرسازی و یا اجزاء مدیریت شهری انجام شود همانا به روز آوری نقشه های موجود برای تصمیم گیری های بهتر، کنترل سازمان فضایی، ساختار و شکل شهر است ولی متأسفانه شهرداری امکانات اجرایی و کافی برای تکمیل نقشه های استفاده از اراضی و انعکاس ساخت و سازها در نقشه های موجود و همچنین اعمال تغییرات انجام شده چه در سطح آماری و چه در سطح نقشه ای را ندارد. بنابراین در بازه زمانی تهیه طرح توسعه و عمران تا تهیه طرح تفصیلی و همچنین در بازه های زمانی قبلی و بعدی این نقشه ها به هنگام نمی شوند و برای طراحان شهری و مشاوران و تصمیم سازان و تصمیم گیرندگان مشکلات زیادی از این نظر به وجود می آید.

با توجه به آنچه که گفته شد تجهیز شهرداری به امکانات و وسایلی که بتواند اطلاعات شهرسازی نهاوند را همواره به روز آوری نماید ضرورت دارد. در این مورد لازم است که امکانات و منابع مالی و انسانی و ماشینی کافی در اختیار شهرداری

قرار داده شود. تا شهرداری با استفاده از این وسایل و بسیج منابع این امر مهم را به سرانجام برساند. قبلاً نیز اشاره شد تکمیل کادر فنی آموزش دیده، تجهیز شهرداری به سیستم های ماشینی و نرم افزارهای پیشرفته، وسایل نقشه برداری و نیروی انسانی کافی می تواند کمک مؤثرتری به تکمیل نقشه های شهری بنماید.

در سالهای گذشته در بازه زمانی ۷۸ تا ۹۰، علاوه بر تهیه طرحهای بازنگری توسعه و عمران و تفصیلی، طرحهای موضعی و موضوعی دیگری در شهر نهاوند در دست تهیه بوده است که با موضوعات طراحی شهری و ساماندهی تهیه یا در دست تهیه شده اند. این طرحها به شرح زیر اند:

- طراحی شهری خیابان سعدی.
- طراحی شهری و ساماندهی ورودی های شهر نهاوند.
- طراحی شهری و ساماندهی مسیل نهر لنگاه.
- طرح آماده سازی ۵۷ هکتاری در شرق کمربندی.
- طرحهای مسکن مهر در شهرک شهید حیدری.
- طرح بیمارستان ۹۶ تختخوابی شهر نهاوند.
- طرح چهار بانده کردن خیابان پیروزی.
- طرح ترمینال ملایر واقع در میدان آورزمان.

طرحهای فوق عمده طرحهایی بوده اند که در سالهای اخیر در دست تهیه و اجرا بوده اند که هنوز کارفرما، اطلاعات این طرحها را در اختیار این مهندس مشاور برای تکمیل نقشه های پایه شهر قرار نداده است.

۳-۴- بررسی وضع ساختمانها از نظر نوع مصالح، معماری، کیفیت ساختمانی (تخریبی، مرمتی، واجد ارزش نگهداری) تعداد طبقات ساختمانها و غیره در محلات و مناطق مختلف مورد مطالعه، براساس مشاهدات محلی و نمونه برداری در محلاتی که طرح تفصیلی آنها تغییر پیدا می کند.

۳-۴-۱- معماری

معماری شهر نهاوند در ابعاد مختلف تاریخی و معاصر قابل بررسی است:

۳-۴-۱-۱- معماری تاریخی

بررسی مدارک و اسناد تاریخی در ارتباط با ابنیه قدیمی و تاریخی شهر نهاوند نشان می دهد که به لحاظ قدمت ساخت تعداد زیادی از ساختمانهای قدیمی این شهر به دوره های قبل از میلاد و دوره های اسلامی برمی گردد. ابنیه های دارای قدمت تاریخی را به لحاظ نوع می توان به سه دسته تقسیم کرد.

۱. ابنیه مذهبی و بقاء

۲. ابنیه نظامی (قلعه ها)

۳. ابنیه فرهنگی.

معماری ابنیه تاریخی نهاوند به لحاظ دوره آمیخته ای از دوره های قبل و بعد از اسلام بر می باشد. این معماری به لحاظ سبک به سبک های یونانی، ایرانی و اسلامی (قدیمی و جدید) قابل تقسیم است. نمونه های از سه سبک مذکور با توجه به اسناد موجود به شرح زیر می باشد:

۳-۴-۱-۲- معماری سلوکی (یونانی)

سرچشمه معماری سلوکی، معابد و بناهای مذهبی یونانی است. یکی از آثار بجای مانده از این دوره در شهر نهاوند معبد سلوکیان می باشد. در مورد محل معبد سلوکیان هنوز اطلاعات دقیقی در دست نیست ولی آثار بدست آمده نشان می دهد که این معبد می باید در محدوده تپه مرکزی شهر باشد (تپه دو خواهران)^۴ آثار بدست آمده از این معبد عبارتند از: سه سرستون و ته ستون و قسمتهایی از یک ستون و همچنین تعدادی کتیبه می باشد. یکی از این کتیبه ها که در سال ۱۹۴۶م بدست آمده است بر روی یک تخته سنگ مرمر به ابعاد ۴۶ در ۸۵ سانتی متر در ۳۳ سطر به خط یونانی ۴۰۰ مربوط به دوران آنتیوکوس (آنتیوخوس) سوم پادشاه سلوکی شده است که براساس آن پادشاه اختیاراتی به ملکه و خواهر خود (لاودیسه) می دهد (همان مأخذ) به علاوه دو کتیبه کوچک دیگر نیز در همین حوالی پیدا شده است. کتیبه بزرگ هم اکنون در موزه ایران باستان نگهداری می گردد.

به طوریکه ملاحظه می گردد در شهر نهاوند آثار معماری یونانی دیده می شود ولی آنچه که مسلم است این نوع معماری که عموماً با مصالح سنگی و به سبک معماری کلاسیک یونان توسط سلوکیان در ایران بنا شده است دارای ویژگی هایی است که با ویژگی معماری بومی و معماری تاریخی- سنتی و اسلامی این مرز بوم متفاوت بوده و به همین

^۴ - زمانی فرد، تقی (تاریخ نامشخص است) سیری در نهاوند، اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی نهاوند، سازمان ایرانگردی و جهانگردی استان همدان.

علت در بعد از سلوکیان تداوم نیافته است و صرفاً در خاطره ها مانده است و این معماری صرفاً در قدمت شهرسازی نهاوند به عنوان آثار و ابنیه تاریخی تأثیر گذار بوده است و نشانه های این تأثیر محدوده ایی که در این مورد سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به عنوان محدوده محوطه تاریخی دو خواهران مشخص نموده است که در طرح جامع و تفصیلی نیز انعکاس یافته است و با توجه به اظهارنظر کارشناسان مربوطه مراحل قانونی برای کاوش این محوطه در دست بررسی است. بدون شک کاوش این میراث ارزشمند که جزئی از تاریخ ایران و استان همدان می باشد در معرفی شهر نهاوند به عنوان شهری تاریخی اثر گذار خواهد شد.

۳-۴-۱-۳- معماری ایرانی - اسلامی

یکی از آثار مهم معماری ایرانی قلعه ساسانیان است، هم اکنون اثری از این قلعه وجود ندارد ولی در حدود ۱۵۰ سال پیش یک جهانگرد فرانسوی در حال گذشتن از نهاوند آن را نقاشی و هم اکنون این اثر در موزه لوور پاریس نگهداری می شود (همان مأخذ). با توجه به نقاشی مورد نظر می توان مشاهده کرد که قلعه معماری جالبی داشته است و این نوع معماری قلعه ای بر معماری های بعدی تأثیر گذار بوده است. طبق روایت قلعه دارای شانزده راه مخفی به صورت مترو بوده و به وسیله جاده بزرگ داریوش که از راه قارلق به مرکز کنگاشوران (در محل آناهیتا) اتصال داشته است. این قلعه دارای دوازده دروازه بوده است (همان مأخذ). مصالح به کار رفته در این قلعه، خشت، آجر، چوب بوده و حتی این قلعه دارای پنجره های چوبی بوده و احتمالاً شیشه در آن بکار برده شده، بوده است.

- مسجد جامع

یکی از آثار بجای مانده از معماری تاریخی نهاوند مسجد جامع شهر نهاوند است که هم اکنون قابلیت استفاده دارد. طبق مستندات تاریخی محل این مسجد ابتدا آتشکده ای بوده که به دوران قبل از اسلام برمی گردد این مسجد در دوره بعد از سلطه مسلمانان بر نهاوند ساخته شده است و در بلندای تپه ای مشرف بر میدان قیصریه قرار دارد. مصالح اصلی مسجد جامع آجر - سنگ - ساروج می باشد که با استفاده از طاق و قوس اسکلت آن بنا شده است.

- حمام حاج آقا تراب

این بنا مربوط به دوران قاجار می باشد که در محدوده شهر و در داخل کوچه سیدان منتهی به میدان قیصریه واقع شده است، حمام مذکور که توسط میراث فرهنگی به ثبت آثار رسیده است، معماری جالبی دارد و به روش معماری حمام های قدیمی و سنتی ایران از سنگ و آجر و حتی ستون و طاق و قوس بنا شده است و دارای یک گنبد بر بالای رختکن می باشد.

– سایر عناصر باارزش معماری

برخی دیگر از عناصر و ساختمان های باارزش از نظر سبک و شیوه معماری و بافت شناسی که نسبت به سایر ساختمانهای قدیمی نهاوند برتری نسبی دارند به شرح زیر می باشد:

خانه صمصام، مسجد حاج آقا تراب، مسجد حاج خدارحم، خانه شهید قدوسی، حمام پای قلعه، امام زاده دو خواهران، امامزاده یتیمه، حوزه علمیه، خانه عبادمهران، خانه اصغری، ستون سنگی، پاساژ حاجیان، حمام بازار، مسجد مهدیه، خانه بیات^۵ (ص ۸۰)

معماری خانه های قدیمی نهاوند، به نوعی معماری بومی است که به شیوه درونگرا ایجاد شده است. نمای این ساختمانها اغلب آجری و از پنجره های قوس دار ساخته شده است. تناسبات معماری عموماً ساده (با تقسیمات جرز و آجر کاری) سردرهای ورودی به شیوه سردرهای قدیمی داخل بافت ساخته شده است.

– معماری معاصر نهاوند

معماری معاصر شهر نهاوند به مانند سایر شهرهای مشابه ترکیبی از معماری های سنتی و جدید می باشد و در سالهای گذشته بناهای عمومی شهر تأثیر زیادی بر معماری شهر نهاوند گذارده است، از جمله می توان به ساختمان های عمومی مهم زیر اشاره کرد:

– ورزشگاه علیمرادیان، این ورزشگاه معماری جالبی دارد و یکی از نمادهای ساختمانی و معماری در شهر نهاوند محسوب می شود.

– ساختمان فرمانداری، ساختمان فرمانداری نهاوند که از سنگ عموماً سفید بنا شده است از نظر معماری ترکیب مناسبی دارد و جزو بناهای مهم شهر نهاند محسوب می شود.

– ساختمان شهرداری، هر چند نما و محیط بیرونی خوبی دارد ولی در معماری داخلی چارچوب ساده ای دارد.

– فرهنگسرای امام خمینی که یکی از ویژگی های آن استفاده از مصالح سنتی می باشد.

– ساختمان جدید دانشگاه پیام نور که بر بالای تپه ای مشرف به کمربندی ساخته شده است.

– ساختمان بیمارستان ۹۶ تختخوابی در حال ساخت نهاوند دارای سبک معماری بیمارستانی است.

سایر ساختمانهای عمومی و تجاری که در نهاوند اجرا شده اند در نوع خود تأثیراتی در مقیاس خود بر روی محیط اطراف گذارده اند.

^۵ طرح ساماندهی بافت تاریخی شهر نهاوند، مهندسین مشاور بعد تکنیک، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری

به طور کلی دوره های معماری معاصر شهر نهاوند را می توان به شرح زیر تقسیم بندی کرد:

- دوره پهلوی اول.

- دوره پهلوی دوم.

دوره جمهوری اسلامی:

این دوره را می توان به سه قسمت تقسیم کرد:

• ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵

• ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵

• ۱۳۸۵ تا کنون.

در سالهای ۱۳۸۵ تا کنون معماری های تأثیر گذار بر شهر را می توان به شرح زیر توصیف کرد:

- مسکن مهر، مسکن مهر را می توان یکی از تأثیرگذارترین شیوه های معماری و ساختمان سازی در نهاوند در سالهای اخیر برشمرد که عمدتاً در شهرک شهیدحیدری هویت یافته است.

- ساختمانهای با نمای آلومینیوم و شیشه، شامل چند پاساژ بزرگ تجاری در خیابان های پیروزی و آزادگان است که سبک معماری آلومینیومی را در شهر نهاوند رواج داده است و از نظر شکل قابل انعطاف و از نظر رنگ متنوع بوده ضمناً اجرای آلومینیوم بسیار ساده و سریع می باشد و کاربرد آن و مزایای بسیار زیادی در ساختمان سازی در نمای بیرونی و داخلی دارد، نحوه استفاده از آلومینیوم بسیار مهم است. یکی از مشکلات نماهای آلومینیومی و کمپوزیت استفاده در بافت های قدیمی و در کنار ساختمانهای سنتی و باارزش است که موجب اغتشاش در سیمای شهری می گردد. به دلیل نبود دانش فنی در طراحی و اجرا و همچنین عدم شناخت کم و دقیق کاربردهای آلومینیوم و کمپوزیت در معماری، توصیه می گردد که از این نوع مصالح به غیر از موارد خاص در ساخت و سازهای شهر نهاوند استفاده نشود ولی در صورت استفاده از این نوع مصالح ساختمانها می باید معیارهای رعایت شود:

- شناخت دقیق معماری آلومینیومی در شکل دادن به فضا و فرم.

- عدم استفاده از معماری آلومینیومی در بافت های قدیمی و باارزش.

- ایجاد پهنه بندی دقیق در شهر و تعیین حوزه هایی از شهر که می توان از معماری های تک (آلومینیومی و سایر موارد ...) استفاده کرد.

- نظارت دقیق شهرداری بر طرحهای ساختمانهای آلومینیومی و بررسی و تصویب این طرحها به لحاظ معماری داخلی و نمای بیرونی در کمیته های فنی.
- آموزش استاد کاران و طراحان در این زمینه.

۳-۴-۲- مصالح

یکی از ویژگی های استفاده از مصالح در نهاوند تنوع و گوناگونی آن است، در بافت های قدیمی شهر علی الخصوص در بافت مرکزی ساختمانهای خشتی و گلی با تیرچوبی جلوه گراست و مصالح عمده این حوزه می باشد. در اطراف این محدوده استفاده از ساختمانهای آجری و سنتی شیوه غالب بوده است. در بافت های متأخر ترکیبی از آجر و سنگ و همچنین مصالح سنگی خالص وجه غالب را دارد. در بافت های جدید استفاده از سنگ و سرامیک و همچنین آلومینیوم و شیشه غلبه دارد. یکی از مشکلات استفاده از مصالح عدم تجانس به لحاظ رنگ، جنس مصالح و ترکیب آن در نمای ساختمانهای عمومی شهر می باشد. طبق بررسی های میدانی انجام شده، کیفیت ابنیه ساختمانهای مسکونی، عمومی و تجاری در شهر نهاوند شاخص هایی به شرح زیر را نشان می دهد.

- از ۱۶۵۵ ساختمان مسکونی در نهاوند ۸۶/۲ درصد این ابنیه کیفیتی قابل قبول دارد که با مصالح مقاوم از قبیل اسکلت فلزی، بتونی، دیوارهای آجری و سقف های طاق ضربی، کامپوزیت و تیرچه بلوک ساخته شده است.
 - ۹/۲ درصد ابنیه مسکونی نیاز به مرمت دارند که در عرف شهرسازی ابنیه مرمتی معمولاً دارای دیوارهای آجری ولی سقف تیر و چوب می باشند.
 - ۱۳/۸ درصد ابنیه مسکونی تخریبی هستند که از خشت و گل و چوب ساخته شده اند.
 - همچنین در شهر نهاوند ۳۶۵ ساختمان مخروبه وجود دارد.
- در مجموع ۱۳/۸ درصد ساختمانهای مسکونی شهر نهاوند به لحاظ کیفیت غیرقابل قبول می باشند.

۳-۴-۳- کیفیت ابنیه شهر نهاوند

وضعیت کیفیت ابنیه شهر نهاوند از طریق برداشت ۱۰۰ - ۹۵ درصد توسط تیم مشاور انجام شده است. ابنیه شهر نهاوند شامل مسکونی، عمومی و تجاری است که طبق برداشت های انجام شده، در حدود صد درصد ابنیه عمومی و تجاری دارای کیفیتی قابل قبول می باشد ولی وضعیت کیفیت ابنیه مسکونی به شرح زیر است:

- ۸۶/۲ درصد ابنیه مسکونی کیفیتی قابل قبول دارند یعنی از مصاح مقاوم نظیر اسکلت فلزی، بتونی و یا دیوار آجری و سقف طاق ضربی و یا سقف های تیرچه بلوک و کامپوزیت ساخته شده‌اند.

- ۹/۲ درصد ساختمانهای مسکونی واجد کیفیت مرمتی می باشند یعنی دیوار و فنداسیون عموماً با مصالح محکم و قابل قبول ساخته شده اند ولی سقف این ساختمانها از مصالحی چون چوب و تفال و پوشش گلی احداث گردیده است.

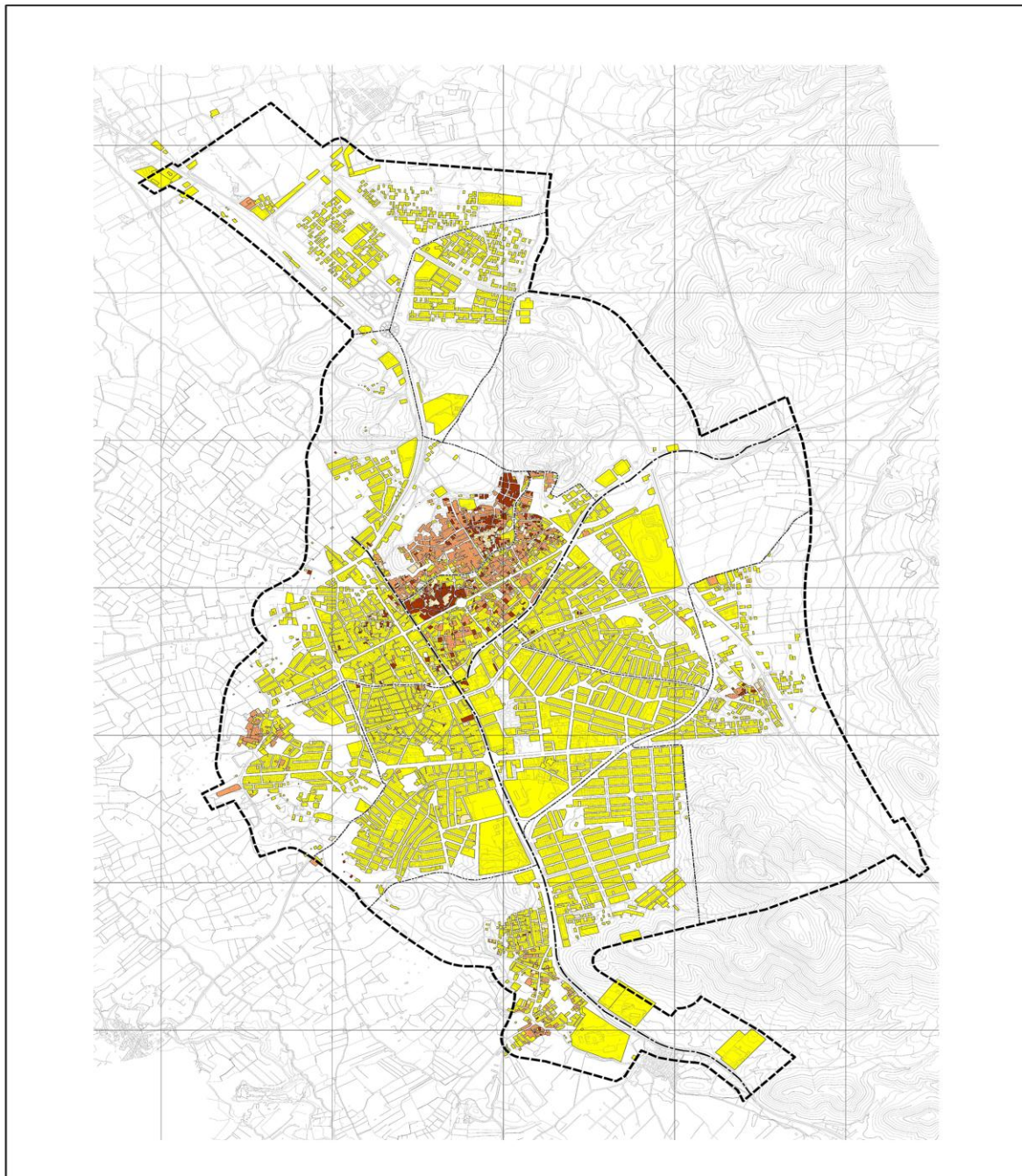
- ۲/۴ درصد ابنیه مسکونی شهر نهاوند دارای کیفیتی تخریبی هستند، این دسته از ابنیه معمولاً می باید تخریب و بازسازی شوند.

- ۲/۲ درصد ساختمانهای مسکونی مخروبه هستند که تعداد این ساختمانها به ۳۶۵ ساختمان بالغ می گردد. در جدول شماره ۷ وضعیت کیفیت ابنیه شهر نهاوند در سطح محلات و نواحی شهر مشخص شده است. در نقشه شماره یک نیز وضعیت کیفیت ابنیه شهر نهاوند در وضع موجود در زمان مطالعات طرح بازنگری نشان داده شده است.

جدول شماره ۷ - کیفیت ابنیه ساختمانهای مسکونی عمومی، تجاری در سطح محلات، نواحی و شهر نهاوند

عمومی	تجاری	مسکونی					محلّه	ناحیه
		جمع	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول		
۶۰	۸۹	۸۵۵	۵۰	۲۰	۱۱۰	۶۷۵	۱	یک
۷۸	۲۱۵	۲۵۱۴	۸۳	۱۴	۱۸	۲۳۹۹	۲	
-	۶۴	۹۳۸	۳۰	۸	۶۵	۸۳۵	۳	
۲۹	۲۴۲	۱۵۴۸	۶۰	۱۸	۱۰	۱۴۶۰	۴	
۱۶۷	۶۱۰	۵۸۵۵	۲۲۳	۶۰	۲۰۳	۵۳۶۹	جمع	
۲۶	۶۵	۱۴۸۷	۳۵	-	-	۱۴۵۲	۱	دو
۲۶	۳۹	۵۷۵	۴۰	۹	۳۲	۴۹۴	۲	
-	-	۱۶۰۶	-	-	-	۱۶۰۶	۳	
۱۹	۱۷۴	۲۰۷۲	-	۱۱	۸	۲۰۵۳	۴	
۷۱	۲۷۸	۵۷۴۰	۷۵	۲۰	۴۰	۵۶۰۵	جمع	
۷۲	۳۸۳	۱۹۱۵	۴۱	۳۹	۳۹۱	۱۴۴۴	۱	سه
-	-	-	-	-	-	-	۲	
۸۲	۱۶۵	۱۸۶۴	۲۶	۲۷۶	۸۷۱	۶۹۱	۳	
۷	۳۰	۶۲۴	-	-	-	۶۲۴	۴	
۴۷	۲۴	۵۱۷	-	۲	۱۵	۵۰۰	۵	
۲۰۸	۶۰۲	۴۹۲۰	۶۷	۳۱۷	۱۲۷۷	۳۲۵۹	جمع	
۴۴۶	۱۴۸۹	۱۶۵۱۵	۳۶۵	۳۹۷	۱۵۲۰	۱۴۲۳۳	جمع شهر	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰	۲/۲	۲/۴	۹۲	۸۶/۲	درصد شهر	

مأخذ: برداشت های مشاور



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند



شماره طرح	کمیسیون	تاریخ
تهیه شده	تهیه شده	تهیه شده
مقیاس	مقیاس	مقیاس
1:10000	U-03	تهیه شده
مهندس مشاور	مهندس مشاور	مهندس مشاور
تهیه شده	تهیه شده	تهیه شده

مهندسان مشاور تدبیر شهر



جلد اول مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۴-۴- وضعیت طبقات ابنیه شهر

شهر نهاوند به لحاظ ارتفاع و تراکم، شهر کم ارتفاع و کم تراکمی محسوب می شود. ساختمانها و بافت های قدیمی و متأخر این شهر عموماً یک طبقه هستند. با توجه به مطالعات انجام شده در سطح شهر، نواحی و محلات آن معلوم شد که ضریب طبقات شهر رقمی معادل ۱/۳۳ می باشد.

در شهر نهاوند حداکثر تعداد طبقات، ۵ و ۶ طبقه است و طبق ضوابط تراکمی طرح تفصیلی ساخت بنا با طبقات بیشتر از ۶ طبقه مجاز نمی باشد. بنابراین یکی از عوامل محدود کننده ارتفاع در شهر نهاوند وجود طرحهای شهرسازی می باشد، از دیگر عوامل محدود کننده ارتفاع در شهر نهاوند وضعیت دسترسی به زیر ساخت ها و همچنین اقتصاد و معیشت شهر، عوامل تکنیکی و اجتماعی نیز می باشد. سیاست های دولت در سالهای گذشته نیز در این امر دخالت داشته است. در سالهای اخیر ساخت مسکن مهر با الگوی آپارتمانی، نشانه های از افزایش تعداد طبقات و تراکم در شهر را بروز داده است. به منظور بررسی دقیق تر وضعیت طبقات شهر نهاوند، نتایج مطالعات آماری تعداد طبقات به صورت صد درصد در سال ۸۸ و به هنگام شده در سال ۱۳۸۹ در جدول شماره ۸ در سطح شهر نهاوند آورده شده است. جدول شماره ۸ وضعیت طبقات ساختمانهای مسکونی شهر نهاوند را مشخص کرده است.

جدول شماره ۸- وضعیت طبقات ساختمانهای مسکونی شهر نهاوند

تعداد طبقات	تعداد	درصد	تعداد طبقه	ضریب طبقات
یک طبقه	۱۲۱۱۲	۷۳/۳۵	۱۲۱۱۲	-
دو طبقه	۳۶۲۳	۲۱/۹۴	۷۲۴۶	-
سه طبقه	۴۸۰	۲/۹۱	۱۴۴۰	-
چهار طبقه	۲۷۳	۱/۶۵	۱۰۹۲	-
پنج طبقه و بیشتر	۲۴	۰/۱۵	۱۲۰	-
جمع	۱۶۵۱۲	۱۰۰	۲۲۰۱۰	۱/۳۳

مأخذ: برداشت های مشاور

بررسی جدول فوق نشان می دهد که ساختمانهای شهر نهاوند در ۵ گروه قرار دارند و عبارتند از ساختمانهای یک طبقه، دو طبقه، سه طبقه، چهار طبقه، پنج طبقه و بیشتر. همانگونه که از اطلاعات جدول مذکور مشاهده می گردد در

حدود ۷۳/۳۵ درصد ساختمانهای شهر نهاوند یک طبقه، ۲۱/۹۴ درصد دو طبقه، ۲/۹۱ درصد سه طبقه، ۱/۶۵ درصد چهار طبقه و ۰/۱۵ درصد پنج طبقه و بیشتر می باشد. همانگونه ملاحظه می شود شهر نهاوند شهری است یک طبقه و به همین دلیل سطح شهر بسیار گسترده شده است و حدود ۱/۴ ساختمانها دو طبقه بوده در مجموع ۲۶/۶۵ درصد ساختمانهای شهر نهاوند دو طبقه و بیشتر می باشند. بنابراین افزایش تراکم شهر در آینده ضرورت دارد. ضریب طبقات در شهر نهاوند ۱/۳۳ بوده و عدد مطلوب در این مورد در حدود ۱/۸ می باشد که شهر نهاوند با این رقم فاصله زیادی دارد.

۳-۴-۱- وضعیت طبقات در سطح نواحی شهر

شهر نهاوند سه ناحیه دارد شامل ناحیه یک و دو که هر یک چهار محله دارند و ناحیه سه که دارای ۵ محله می باشد. در جدول شماره ۹ وضعیت تعداد ساختمانها، تعداد طبقات در نواحی سه گانه شهر نهاوند مشخص شده است.

جدول شماره ۹ - وضع تعداد طبقات ساختمانهای نواحی سه گانه شهر نهاوند

ناحیه	تعداد ساختمان	درصد	تعداد طبقه					تعداد طبقه مسکونی	ضریب طبقات
			۱	۲	۳	۴	۵		
۱	۵۸۵۵	۳۵/۴۶	۴۲۷۸	۱۱۸۳	۱۹۲	۱۸۸	۱۴	۸۰۴۲	۱/۳۷
۲	۵۷۳۷	۳۴/۷۴	۳۸۵۲	۱۶۳۴	۲۳	۸	-	۷۹۲۳	۱/۳۸
۳	۴۹۲۰	۲۹/۸	۳۹۸۲	۸۰۶	۸۰	۴۹	۳	۶۰۴۵	۱/۲۳
جمع شهر	۱۶۵۱۲	۱۰۰	۱۲۱۱۲	۳۶۲۳	۴۸۰	۲۷۳	۲۴	۲۲۰۱۰	۱/۳۳

مأخذ: برداشت مشاور

بررسی ارقام مندرج در جدول شماره ۹ نشان می دهد که فراوانی ساختمان مسکونی با ۳۵/۴۶ درصد در ناحیه یک بیشتر از نواحی دو و سه به ترتیب با ۳۴/۷۴ و ۲۹/۸ درصد می باشد. همچنین فراوانی ساختمانهای ۳، ۴ و ۵ طبقه در ناحیه یک بیشتر از دو ناحیه دیگر بوده و فراوانی ساختمانهای دو طبقه در ناحیه دو بیشتر از دو ناحیه دیگر است. ولی در مجموع فراوانی ساختمانهای یک طبقه در ناحیه بیشتر از دو ناحیه دیگر می باشد. به لحاظ ضریب طبقات، ناحیه دو با ۱/۳۸ بیشترین ضریب طبقه را دارد. ولی ناحیه سه با ۱/۲۳ کمترین ضریب طبقه را دارد، ناحیه سه شامل محدوده شهرک شهید حیدری است که اغلب ساختمانهای آن مسکونی و یک یا دو طبقه است ولی به علت نوساز بودن این محدوده است ولی این نسبت در سالهای اخیر با توجه به احداث مسکن مهر و آپارتمانی در حال تغییر است. ناحیه دو شامل محدوده مرکزی و میانی شهر می شود که دارای بافتی متراکم است و از نظر ارتفاع ساختمانی نیز از دو ناحیه دیگر بلندتر است. در نقشه شماره دو وضعیت طبقات ابنیه شهر نهاوند مشخص شده است.

۳-۴-۲- وضعیت طبقات در سطح محلات شهر نهاوند

به لحاظ ضریب طبقات، با توجه به آمارهای مندرج در جدول شماره ۱۰ محله چهار ناحیه یک با ۱/۶۱ بیشترین ضریب طبقه را در بین محلات شهر نهاوند دارد و محلات سه ناحیه ۳ با ۱/۱۳ و یک ناحیه یک با ۱/۱۵ کمترین ضریب طبقات را در بین محلات شهر دارند. به طور کلی محلات ناحیه سه نسبت به محلات سایر نواحی ضرایب طبقات کمتری دارند. و محلات ناحیه یک نسبت به سایر محلات دو ناحیه دو و سه بیشترین ضریب طبقات را دارند. در جدول شماره ۱۰ وضع تعداد طبقات شهر نهاوند در سطح محله ها، نواحی و شهر مشخص شده است.

جدول شماره ۱۰- وضع تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی در سطح محله ها و نواحی شهر نهاوند

ناحیه	محله	تعداد ساختمان	فراوانی طبقات					تعداد طبقه مسکونی	ضریب طبقات
			۵	۴	۳	۲	۱		
یک	یک	۸۵۵	-	۱	۱۰	۱۰۱	۷۴۳	۹۷۹	۱/۱۵
	دو	۲۵۱۴	۴	۸۳	۷۱	۴۹۳	۱۸۶۳	۳۴۱۴	۱/۳۶
	سه	۹۳۸	۲	۸	۱۱	۱۷۰	۷۴۷	۱۱۶۲	۱/۲۴
	چهار	۱۵۴۸	۸	۹۶	۱۰۰	۴۱۹	۹۲۵	۲۴۸۷	۱/۶۱
جمع	ناحیه	۵۸۵۵	۱۴	۱۸۸	۱۹۲	۱۱۸۳	۴۲۷۸	۸۰۴۲	-
دو	یک	۱۴۸۷	۱	۱۵	۱۰۷	۵۷۹	۷۸۵	۲۳۲۹	۱/۵۷
	دو	۵۷۵	۲	۳	۲۲	۱۳۷	۴۱۱	۷۷۳	۱/۳۴
	سه	۱۶۰۶	۴	۸	۳۳	۳۹۴	۱۱۶۷	۲۱۰۶	۱/۳۱
	چهار	۲۰۶۹	-	۱۰	۴۶	۵۲۴	۱۴۸۹	۲۷۱۵	۱/۳۱
جمع	ناحیه	۵۷۳۷	۷	۳۶	۲۰۸	۱۶۳۴	۳۸۵۲	۷۹۲۳	-
سه	یک	۱۸۱۹	-	۸	۲۳	۲۴۳	۱۵۴۵	۲۱۳۲	۱/۱۷
	دو	۹۶	-	-	۲	۱۴	۸۰	۱۱۴	۱/۱۹
	سه	۱۸۶۴	-	۵	۹	۲۱۷	۱۶۳۳	۲۱۱۴	۱/۱۳
	چهار	۶۲۴	۲	۱۰	۲۲	۲۱۱	۳۷۸	۹۱۷	۱/۴۷
	پنج	۵۱۷	۱	۲۶	۲۴	۱۲۱	۳۴۵	۷۶۸	۱/۴۹
جمع	ناحیه	۴۹۲۰	۳	۴۹	۸۰	۸۰۶	۳۹۸۲	۶۰۴۵	-
جمع شهر		۱۶۵۱۲	۲۴	۲۷۳	۴۸۰	۳۶۲۳	۱۲۱۱۲	۲۲۰۱۰	-

مأخذ: برداشت مشاور

در نقشه شماره دو وضعیت طبقات ابنیه شهر نهاوند در وضع موجود را نشان می دهد.

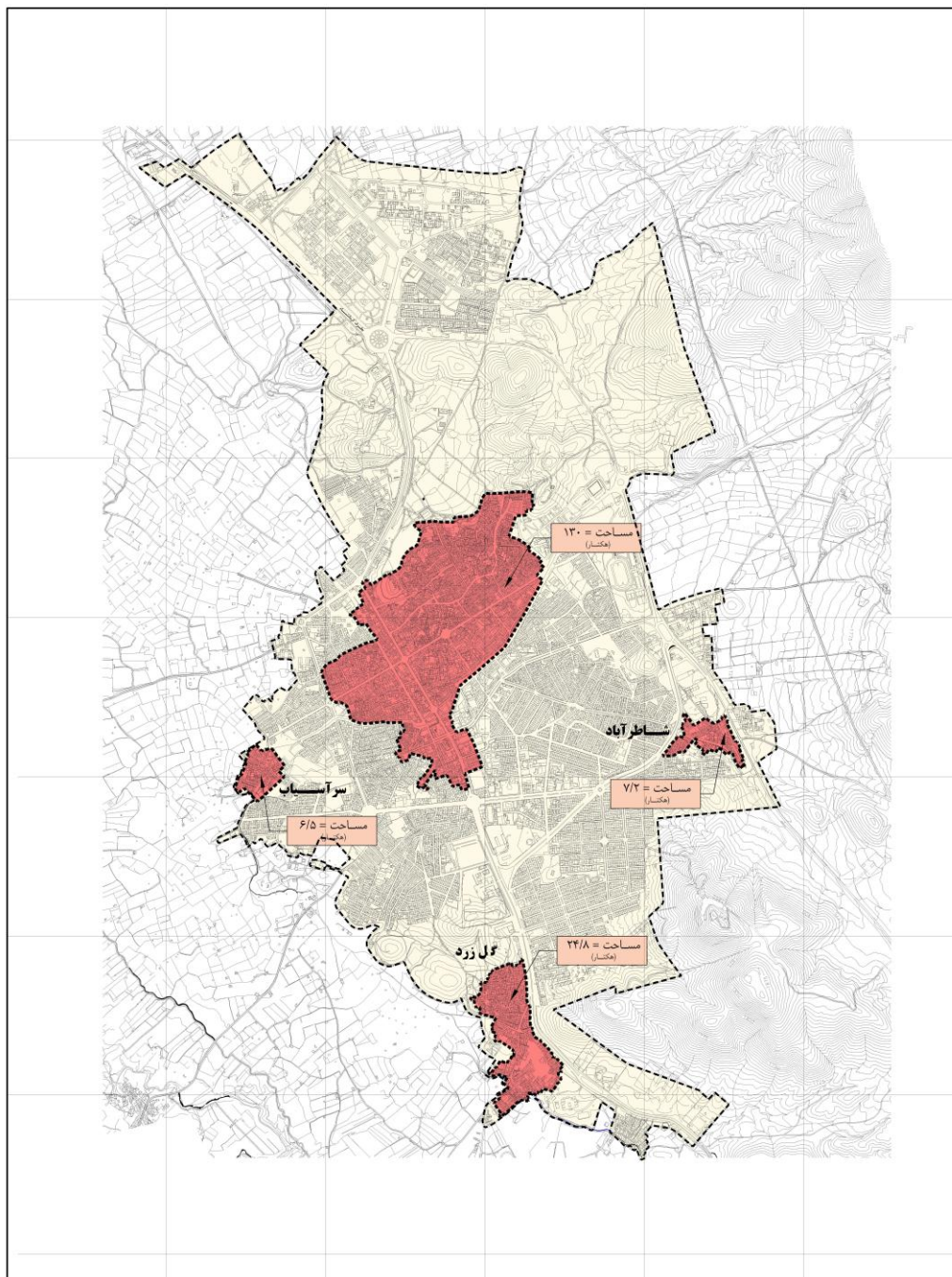
۳-۵- بررسی محوطه های تاریخی در رابطه با فضاهای اطراف آنها و تعیین حریم و ضوابط حفاظتی مربوط به آنها با توجه به ضوابط و معیارهای تعیین شده توسط سازمانهای مسئول

«محوطه های تاریخی شهر نهاوند قدمت بسیار زیادی دارند. این محوطه ها در دوره های مادی، هخامنشی ساسانی و سلوکیان قابل شناسایی می باشند. در دوره هخامنشی جاده شاهی از نزدیک شهر نهاوند عبور میکرده است و این شهر به یک مرکز سوق الجیشی تبدیل شده بود و نهاوند به صورت یک ده دژ یا قلعه با حصارهای محکم بود و عملکرد نظامی تجاری داشت. این شهر در زمان حمله اسکندر به ایران مورد هجوم قرار گرفت، اما به علت داشتن دژ و باروهای مستحکم در امان ماند. بعد از مرگ اسکندر قلمرو حکومت او بین جانشینانش تقسیم شد و سرزمین ایران به یکی از فرماندهان او بنام آنتی کونوس (سلوکس) رسید. سلوکیان سیاست شهرسازی اسکندر را دنبال کردند و اقدام به شهرسازی با سبک هیپوداموس نمودند. سلوکیان نیز به شهر نهاوند حمله کردند و پس از تخریب آن مدتی در آن اقامت گزیدند.»

بطور کلی محدوده های تاریخی شهر نهاوند عمدتاً شامل محدوده بافت قدیمی شهر می گردد که حدود آن توسط سازمان میراث فرهنگی اعلام شده است در نقشه شماره یک حدود بافت قدیم آورده شده است. مهمترین آثار و ابنیه و محوطه تاریخی واقع در شهر نهاوند عمدتاً در داخل این محدوده قرار دارند. در مطالعات مرحله اول طرح ساماندهی بافت تاریخی شهر نهاوند ساختمانها و حریم های تاریخی شهر نهاوند به شرح زیر دسته بندی شده اند:

خانه صمصام، مسجد جامع، مسجد حاج آقا تراب، مسجد حاج خدارحم، خانه شهید قدوسی، حمام پای قلعه، امامزاده دو خواهران، امامزاده یتیمه، حوزه علمیه، خانه عبادمیران، خانه اصغری، ستون سنگی، پاساژ حاجیان، حمام بازار، مسجد مهدیه، خانه بیات، در نقشه شماره دو حریم درجه یک و دو و همچنین حریم تپه باستانی آورده شده است. در ادامه برخی از محوطه و محدوده های تاریخی مهم شهر نهاوند بررسی شده است.

با توجه به مطالعات طرح ساماندهی بافت قدیم شهر نهاوند، فضاها و عناصر باارزش درون محدوده که قابلیت احیاء و تأثیر گذاری در بافت قدیم و کل شهر را از نظر ارتقای هویت فرهنگی- تاریخی دارا هستند عبارتند از: شبکه ارگانیک موجود، بازار، تپه باستانی، بناهای تاریخی، میدان قیصریه. در نقشه شماره سه محدوده بافت قدیم و فرسوده شهر و عناصر با ارزش در این محدوده نشان داده شده است.



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

**طرح بازنگری تفصیلی
شهر نهاوند**



شماره طرح	شماره نقشه
اسم	مهندسان مشاور
تاریخ	تاریخ
شماره ۹۲	شماره ۹۲
مقیاس : 1:10000	شماره نقشه : U-03
تعداد برگه ها	تعداد برگه ها
تعداد برگه ها	تعداد برگه ها

مهندسان مشاور تدبیر شهر



جلد اول مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

۳-۵-۱- شبکه ارگانیک موجود

شاید بتوان گفت این شبکه فارغ از کیفیت ساختمانهای موجود، تنها فضای کالبدی باقی مانده از بافت قدیم در محلات مسکونی است. حفظ و احیای این شبکه در حدامکان و ساماندهی دسترسی سواره و پیاده موجب ابقای هویت تاریخی محدوده خواهد بود. البته ساماندهی ساخت و سازهای مجاور این شبکه و ایجاد فضاهای پویا و فعال محلی در نقاطی از شبکه که مکان یابی خواهد شد لازم و ضروری است.

۳-۵-۲- بازار

بازار قدیمی شهر که جایگاه بخصوصی در بافت قدیم دارد و یکی از فضاها و محوطه های تاریخی و با ارزش است که هنوز هم قلب اقتصادی شهر نهاوند را تشکیل داده است. اگرچه از نظر کیفیت بنا ویژگی خاصی در آن مشاهده نمی شود ولی از نظر ارتباط فضایی بخش های مختلف و ساختار آن که ویژگی های بازارهای سنتی را در خود حفظ کرده است. دارای ارزش فرهنگی و تاریخی است. می توان گفت بازار قدیمی مهمترین پیوند دهنده محدوده قدیمی با سایر نقاط شهر به شمار می رود. بنابراین ساماندهی و رونق دهی به آن و تهیه طرح و برنامه جهت پویایی و مرکزیت بخشیدن به آن بسیار ضروری و حیاتی است.

۳-۵-۳- تپه باستانی

تپه باستانی شهر که محله قلعه بر روی آن شکل گرفته است، یکی از باارزش ترین عناصر تاریخی شهر محسوب می شود. طی حفاری هایی که در این تپه صورت گرفته است، اشیاء و نشانه هایی به دست آمده که متعلق به دوره های قبل از میلاد (ماد، هخامنش و ...) است، لذا حفظ و نگهداری این تپه نه در سطح شهر بلکه در سطح ملی حائز اهمیت است. اولین اقدام در طرح حفاظتی تپه باستانی، تخلیه هرچه سریع تر سطح آن از سکنه است.

۳-۵-۴- میدان قیصریه (آزادی)

این میدان یکی از میدان های قدیمی شهر است. مسجد جامع و انتهای بازار از سمت خیابان سعدی به این میدان ختم می شود. همچنین محل تلاقی خیابانهای فاطمیه و گلشن است که محدوده طرح را به شرق و غرب حوزه پیرامون و نهایتاً شهر مرتبط می کند. درختهای چنار صدساله در وسط میدان، فضای مطلوبی به وجود آورده است. که متأسفانه در اثر عدم رسیدگی و توجه به آن حالت مخروبه به خود گرفته است. ساماندهی این میدان در ارتباط مستقیم با خیابان سعدی، فضا و منظر بسیار مطلوبی برای مکت، عبور و نقطه عطفی در هنگام ورود به محدوده بافت از خیابان ۱۷ شهرپور به خیابان سعدی به وجود خواهد آورد.

۳-۵-۵- بناهای قدیمی

علاوه بر موارد ذکر شده، چند بنای قدیمی که برخی از آنها ارزش تاریخی نیز دارند، در گوشه و کنار محدوده طرح باقی مانده اند، بناهای فوق دارای کاربری های مذهبی، بهداشتی و مسکونی هستند.

۳-۶- بررسی و برداشت وضع موجود شبکه خیابان های موجود (طول، عرض، سطح مفید، مقطع عرضی، درصد شیب و نوع پوشش آن)، در مورد معابری که نیاز به مطالعه مجدد و اصلاح ترافیکی داشته باشند.

توسعه شهر نهاوند در ابتدای حکومت پهلوی اول تحت تأثیر خیابان کشی های شرقی غربی از جمله خیابان سعدی که به موازات بازار بود و در قسمتی نیز آنرا قطع کرد، بوده است. بنابراین توسعه شهر از حاشیه قلعه به سمت جنوب و طرفین خیابان سعدی صورت گرفته است و محور مابین میدان آزادی و میدان ابوذر به صورت محور مجهز شهری در گذشته نقش ایفا کرده است. این روند طی گسترش آتی شهر دچار دگرگونی شد به نحوی که هم اکنون خیابان اصلی شهر در جهت شمالی- جنوبی قرار گرفته است و از میدان ۱۷ شهریور به میدان امام امتداد یافته است. شهرسازی نهاوند از این دوران به بعد تحت تأثیر خیابان های موازی ۱۷ شهریور در دو سمت نهر لنگاه و به صورت خطی- محوری توسعه یافته است. بنابراین وجهه غالب شبکه خیابان های شهر از سطح شریانی تا اصلی عمدتاً از شمال به جنوب است از جمله می توان به شبکه کمربندی - هفده شهریور- آزادگان و شبکه خیابان استقلال اشاره کرد. از دو شبکه محوری و مرکزی شهر همانا ۱۷ شهریور و آزادگان خیابان های عمده ای به شرح زیر منشعب می گردند:

- بولوار فرمانداری، بهشتی، پاسداران، معلم، مهدیه، سعدی، حافظ، مطهری و

به منظور بررسی وضعیت موجود شبکه معابر شهر نهاوند مقاطع عرضی از ۲۰ خیابان شهر برداشت شده است و مورد مطالعه قرار گرفته است. در جدول شماره ۱۱ خصوصیات این مقاطع آورده شده است.

جدول شماره ۱۱- برداشت وضعیت شبکه معابر موجود (مقطع عرضی) شهر نهاوند

ردیف	شرح	عرض معبر (متر)	پیاده رو (متر)	جوی و کانپو (متر)	آسفالت سواره رو (متر)	رفیوژ وسط (متر) باغچه	باغچه کنار	نقش و عملکرد
۱	بولوار ورودی شهر از سمت کرمانشاه	۳۲	در دو طرف به صورت خاکی نامشخص	۲×۱ (جوی و جدول)	۲×۱۱ (تفصیلی اجراء نشده است)	۵/۲	---	شیرانی درجه دو
۲	کمبرندی	۳۲	۲×۵ خاکی	۲×۸ (جوی و جدول)	۲×۹ (تفصیلی اجراء نشده است)	۲	---	شیرانی درجه دو
۳	جاده ملایر	۷/۶۰	ندارد	ندارد	۷/۶۰	ندارد	---	شیرانی درجه دو
۴	بولوار شاهد	۳۶	۲×۴	۲×۰/۷ (جوی و جدول)	۲×۱۱/۶	۳/۲	---	اصلی
۵	بولوار شهید بهشتی	۳۸	۲×۵	۲×۰/۶۵ (جوی و جدول)	۲×۱۱	۴/۷	---	اصلی
۶	بولوار ولیعصر	۳/۴۵	۲×۴	یک طرف جوی ۰/۸۵	۲×۱۲/۴	۴/۸	---	اصلی
۷	خیابان شهید رجایی (بولوار طالقانی)	۳۰/۲۵	۲×۳/۵	جوی ۰/۶۵ کانپو ۰/۴	۲×۷/۷	۶/۸	---	اصلی
۸	جاده گیان	۱۰/۳۵	خاکی نامعلوم	۰/۶۵	۹/۷	ندارد	---	فرعی
۹	بولوار استقلال	۳۰	۲×۳	یک طرف جوی ۱/۸	۲×۹/۳	۲	---	اصلی
۱۰	بولوار مطهری	۳۰	۳/۵ و ۴/۷۵	دو طرف ۰/۷ و ۰/۹	۲×۸/۳	۲/۲۰	---	اصلی

ادامه جدول شماره ۱۱- برداشت وضعیت شبکه معابر موجود (مقطع عرضی) شهر نهاوند

ردیف	شرح	عرض معبر (متر)	پیاده رو (متر)	جوی و کانپو (متر)	آسفالت سواره رو (متر)	رفیوژ وسط (متر) باغچه	باغچه کنار	نقش و عملکرد
۱۱	خیابان آزادگان	۲۰	۲×۳/۵	۲×۰/۷۵	۱۲	---	ندارد	اصلی
۱۲	خیابان حافظ	۱۸	۲×۳	۲×۰/۸ جوی	۱۰	ندارد	ندارد	فرعی
۱۳	خیابان ابوذر	۲۰	۲×۳	۲×۰/۸ جوی	۱۲	ندارد	ندارد	فرعی - اصلی
۱۴	خیابان سعدی	۱۸/۶	۲×۲/۶	۲×۰/۷ کانپو	۱۲	ندارد	ندارد	فرعی
۱۵	خیابان ۱۷ شهریور	۲۰	۲/۵ و ۲/۶۵	۰/۸ و ۰/۶ جوی	۱۳/۵	ندارد	ندارد	اصلی
۱۶	خیابان دوخواهران	۱۹	۲×۲/۸	۲×۰/۷ جوی	۱۲	ندارد	ندارد	جمع کننده
۱۷	خیابان معلم	۱۰	۱ و ۱/۲	۲×۰/۵ کانپو	۷	ندارد	ندارد	فرعی
۱۸	بولوار امام حسین	۴۵	۲×۸/۵	۲×۰/۷ جوی	۲×۱۰	۴/۱۰	۲×۱/۳	اصلی
۱۹	خیابان فتح المبین	۳۵	۲×۴/۹	۲×۰/۸ جوی	۲×۱۰/۶	۲/۲	ندارد	فرعی
۲۰	خیابان اندیشه	۴۶	۲×۵/۸	۲×۰/۸	۲×۱۲/۶	۷/۵	ندارد	اصلی

مأخذ: برداشت های مشاور

معابری که مقاطع عرضی آنها برداشت شده است شامل شبکه های شریانی، اصلی، فرعی و جمع کننده می باشند که اسامی این معابر عبارتند از بولوار ورودی شهر از سمت کرمانشاه، کمربندی شرقی، جاده ملایر، بولوار شاهد، بولوار شهید بهشتی، بولوار ولیعصر، خیابان شهید رجایی (بولوار طالقانی، جاده گیان، بولوار استقلال، بولوار مطهری، خیابان آزادگان، خیابان حافظ، خیابان ابوذر، خیابان سعدی، خیابان ۱۷ شهریور، خیابان دوخواهران، خیابان معلم، بولوار امام خمینی، خیابان فتح المبین و خیابان اندیشه .

بررسی جدول شماره ۱۱-حاکمی از آنست که اغلب معابر مهم شهر نهاوند که مقاطع آنها برداشت شده واجد کمی ها و کاستی های چندی هستند. برخی از معابر فاقد پیاده رو مشخص (پوشش دار) بسیاری از معابر فاقد باغچه کنار، برخی فاقد رفیوژ وسط و همچنین تعدادی فاقد جوی و کانیو هستند. علیهذا به منظور ساماندهی وضعیت ترافیک و حمل و نقل سواره و همچنین تردد پیاده، بهبود وضعیت شبکه معابر شهر به لحاظ پارامترهای برشمرده ضرورت دارد. در ادامه وضعیت مقاطع عرضی خیابان های مهم شهر نهاوند ترسیم شده است.

۴- دستورالعمل لازم برای کادر فنی شهرداری و استفاده از طرح بازنگری تفصیلی

از وظایف مهم شهرداری ها اجرای طرحهای شهرسازی است. معمولاً شهرداری ها در اجرای صحیح و بهنگام طرحهای شهرسازی عاجز و در این زمینه عموماً عدم موفقیت روبرو می باشند و این خود موجب توسعه بی رویه و نابینجار شهرها شده است. برای اجرای طرحهای شهرسازی و تحقق پیشنهادات و مصوبات آن نیاز به مدیریت شهری و شهرسازی نیرومند و آگاه، نیروی انسانی کارآمد و آگاهی عمومی و مردمی می باشد، هرچند بودجه و مسایل مالی از مشکلات اجراء طرحهاست ولی از موانع اساسی تحقق آنها محسوب نمی گردد. شاید اصلی ترین دستورالعمل برای اجرای طرحهای شهرسازی (ساماندهی) اطلاعات فنی و شهرسازی و استفاده از نرم افزارها و سخت افزارهای نوین و جدید می باشد.

۴-۱- نظام اطلاعات شهری

از ابزارهای مهم برای پیشبرد طرحهای شهرسازی داشتن نظام اطلاعات شهری می باشد. تجهیز شهرداری ها به امکانات و ابزارهای گردآوری و استفاده از اطلاعات از ضرورت های اساسی توسعه و عمران شهری است. در یک شرایط مطلوب شهرداری می بایست به یک نظام اطلاعاتی مناسب برای انجام وظایف فنی و شهرسازی دست یابد. استفاده از

نرم افزار GIS و آموزش کادر فنی شهرداری در این رابطه، خرید دستگاهها و امکانات و نرم افزارهای مناسب و بکارگیری نقشه ها در سیستم GIS نظام اطلاعات شهری شامل موارد زیر است:

۴-۱-۱- اطلاعات کاربری ها در عرصه و اعیان

اولین گام در اصلاح ساختار فنی و مالی شهرداری اصلاح نظام گردآوری اطلاعات املاک و کاربری هاست. آنچه که تحت عنوان ممیزی املاک در شهرداری ها انجام می پذیرد، ارزیابی ادواری کاربری هاست. ممیزی املاک و کاربری ها نیازمند داشتن اطلاعات املاک و کاربری های شهر است که این اطلاعات می تواند در دریافت عوارض نوسازی سالیانه شهرداری را یاری نماید. در فرایند تهیه اطلاعات اشکالات فراوانی وجود دارد. ادوار زمانی ارزیابی ها منظم نیست، نقشه ها مناسب و کافی و بهنگام برای ارزیابی وجود ندارد. کادر فنی ممیزی به تعداد کافی و آموزش دیده در اختیار شهرداری نمی باشد. در زمینه فرآوری و استفاده از اطلاعات مشکلات زیادی وجود دارد زیرا که اطلاعات گردآوری شده چندان قابل استخراج نیست. به این علل شهرداری ها استفاده جامعی از فرآیند گردآوری اطلاعات نمی نمایند. اغلب این اطلاعات به صورت نوشتاری و پرونده ای است. در حالیکه امروزه این سیستم ها زمان بر و طولانی و بی حاصل است. بنابراین گام اول در اصلاح ساختار فنی و مالی شهرداری اصلاح نظام گردآوری اطلاعات املاک و کاربری و همچنین ممیزی صحیح ارزش آنها با استفاده از روش های جدید این کار می باشد. اهم این نظام عبارت است از:

- آموزش پرسنل فنی توسط مراجع تخصصی برای ارزیابی صحیح املاک و تشخیص دقیق و انعکاس آنها در نقشه های اساسی شهری.
- منظم کردن ادوار ممیزی که بهترین فاصله زمانی ممیزی ها ۳ تا ۵ سال می باشد.
- مرتبط کردن ممیزی املاک با نقشه شهری و اجتناب از اطلاعات صرفاً پرونده ای و سفارشی.
- ماشینی کردن اطلاعات و نقشه های ممیزی برای دستیابی سریع به آنها و فراهم شدن امکان تجزیه و تحلیل آنها.
- یکی از نقاط ضعف روش ممیزی املاک در کشور ان است که پایه ارزیابی ها، قیمت های منطقه ای است که فاصله زیادی تا قیمت های واقعی املاک شهری دارد. به همین سبب درآمدهای نوسازی بسیار کمتر از واقعیت و نامرتبط با هزینه های شهرداری گردآوری می شوند. تلاش از طرف همه شهرداری های کشور و شوراها باید برای اصلاح قوانین و حرکت به سوی روش های به هنگام قیمت گذاری املاک و جذب درآمد صحیح و واقعی باید انجام گیرد و حتی الامکان پایه ممیزی املاک، قیمت های روز (کارشناسی) قرار داده شود.

- ممیزی املاک باید متکی به طرح جامع شهر باشد. زیرا اجرا طرح جامع بر مرغوبیت های املاک تأثیر مستقیم دارد.
- روش ممیزی املاک می بایست اصلاح شود در این زمینه استفاده از دستورالعمل های وزارت کشور موجب می شود که ارزیابی و تشخیص کاربریها به روش های استاندارد نزدیک شود. به هر حال ممیزی املاک باید به یک روش استاندارد تبدیل گردد تا قابل مقایسه با ادوار قبلی و بعدی باشد.

۴-۲- رعایت مقررات ساختمان سازی پایدار

- مفاهیمی چون توسعه پایدار بیشتر جنبه زیست محیطی دارد و منظور از این مفاهیم رعایت قواعد صحیح و بهینه استفاده از محیط است به نحوی که پایداری محیط را تضمین کند. شهرسازی نیز مقوله ای محیطی است و شهرسازی صحیح نیز قطعاً بخشی از همین قواعد می باشد.
- منظور از ساختمان سازی پایدار رعایت ضوابط و قواعد زیر است:
- آیین نامه های استحکام بنا می باید رعایت شود و شهرداری به نحوی مقتضی از اجرای آیین نامه ها اطمینان پیدا کند. گواهی مهندسان ناظر برای این منظور لازم است اما کافی نیست. شهرداری طی همکاری و هماهنگی با سازمان نظام مهندسی باید روش هایی را اتخاذ کند که منجر به اجراء کامل آیین نامه های استحکام بشود.
 - ساختمانهایی که مقررات ایمنی و استحکام را رعایت می کنند باید از ساختمانهایی که مقررات را رعایت نمی کنند متمایز باشند و خریداران از مشخصات فنی ابنیه اطلاع پیدا کنند. توصیه می گردد که در پروانه های ساختمانی دو گونه مهر سبز و قرمز که نشانه رعایت و یا عدم رعایت آیین نامه باشد، استفاده گردد.
 - قسمتی از مقررات درج مهر سبز به رعایت ضوابط شهرسازی بر می گردد. رعایت ضوابط تراکمی به ویژه درصد مجاز ساختمان در طبقه همکف، انتخاب مکان احداث در قطعه زمین، عدم اشراف به بناهای اطراف کسب دسترسی صحیح از معابر، رعایت قواعد احداث پارکینگ و ایمنی صحیح ساختمان از نظر حریق و تخلیه در هنگام خطر از جمله این مقررات هستند.
 - بخش عمده ای از پایداری ساختمان به استفاده صحیح از انرژی در ساختمان مربوط است. جلوگیری از اتلاف انرژی جهت استقرار صحیح و استفاده از انرژی خورشید، کاربرد مصالح مناسب، مصالح استاندارد و بالاخره کاربرد تکنولوژی مناسب ساختمان سازی از جمله این موارد است که بعضی از این موارد اداری آیین نامه های مصوب نیز می باشد.

- توصیه می گردد از نظر معماری سیمای شهر و محیطی نیز ساختمانهای جدید باید ارای طرح معماری مناسب و ناماسازی زیبا و متناسب با معماری و اقلیم محیط باشد و حتی الامکان بخشی از فضای باز و حیاط ساختمان نیز به کاشت فضای سبز اختصاص یافته باشد.
- بخش عمده پایداری ساختمان به اجرای صحیح طرح شهرسازی برمی گردد. رعایت شبکه ها و توسعه تدریجی معابر شهری همراه با ساختمان سازهای منطبق بر موازین فوق، محیط شهری مطلوب و پایدار را محقق می سازد.

۴-۳- اجرای صحیح طرح تفصیلی (بازنگری)

اجرای صحیح طرح تفصیلی دو بخش جداگانه اجرا شبکه ها و کاربری های پیشنهادی را شامل است.

۴-۳-۱- اجرای شبکه های طرح تفصیلی (بازنگری)

در طرح تفصیلی شهر نهاوند شبکه های معابر شهر بر حسب نوع و درجه به چند صورت اجرا می شوند.

۴-۳-۲- کوچه ها و معابر

این معابر درجه ای کمتر از جمع کننده ها دارند و در نقشه های تفصیلی برای آنها خط پروژه ارائه نشده است. تعریض و نوسازی این معابر بر اساس ضوابط شبکه ها در بخش ضوابط و مقررات انجام می شود. یعنی عرض این معابر تابعی از طول آنهاست و تعریض معبر نیز از محور کوچه انجام می شود. البته بهتر است که شهرداری بعد از دریافت طرح تفصیلی طی یک طرح مطالعاتی کوچک و توسط یک مؤسسه نقشه برداری محور کوچه ها را برای همه این معابر در نقشه تفصیلی ترسیم و در محل پیاده نماید تا از مغایرتهای آتی و اشتباهاتی که کراً در تعیین حد مجاورت ساختمانها با معابر پیش می آید اجتناب شود. منظور از محور کوچه در این معابر اندازه متوسط معابر در فواصلی منظم است که به یکدیگر متصل می شوند.

۴-۳-۳- شبکه های شهری موجود

در طرح تفصیلی برای همه معابر جمع کننده تا شریانهای شهری خط پروژه تهیه شده است. در هنگام تعیین بر، برای نوسازی خط پروژه تفصیلی توسط نقشه بردار شهرداری در محل پیاده می شود و حد این معابر رعایت می شود. در نقاطی که در تشخیص خط پروژه ابهام وجود داشته باشد، شهرداری طی برداشت محل خط پروژه طرح تفصیلی را رأساً و با

همکاری مشاور (در صورت حضور مهندس مشاور) تدقیق خواهد کرد. باید توجه داشت که خط پروژه های تفصیلی پیشنهادی دقت اجرایی ندارند و صرفاً در هنگام پیاده شدن دقت لازم را در محل پیدا می کند.

۴-۳-۴- شبکه های پیشنهادی طرح تفصیلی بازنگری در اراضی توسعه

این معابر نیز در طرح تفصیلی دارای خط پروژه هستند. این خط پروژه ها را می توان در محیط پیاده کرد ولی صحیح تر آن است که این خط پروژه ها با نقشه برداری زمینی تبدیل به نقشه های اجرایی بشوند. می توان چنین نتیجه گرفت که خط پروژه های تفصیلی صرفاً راهنمای شهرداری برای تعیین حدود می باشد و در بسیاری از مواقع نیاز به اجرایی کردن این خطوط و تدقیق آنها در محل وجود دارد. با این وجود توصیه می شود که:

- برای بهره گیری صحیح از خط پروژه ها حتی الامکان از پیاده کردن طول های کوتاه اجتناب شود و یک خط پروژه به تمامی برای هر معبر پیاده شود.
- در پیاده کردن خط پروژه ها حداقل در تقاطع در محل پیاده شود.
- حتی الامکان خط پروژه در طرف یک معبر پیاده شود و در تمام طول معبر عرض آن اندازه گیری شود که کمتر از یا بیشتر از عرض تفصیلی نباشد.

۴-۳-۵- اجرای کاربری های پیشنهادی

هدف طرح بازنگری تفصیلی، نوسازی و بهسازی قانونمند و یکسان شهری است. بنابراین تمام ساختمانهایی که در زمان دهساله طرح بازنگری تفصیلی قصد نوسازی یا تغییرات اساسی دارند باید پروانه احداث دریافت کنند. در صدور پروانه های ساختمانی رعایت موارد زیر ضروری است.

- انطباق ابعاد ساختمان با خط پروژه های طرح تفصیلی (تعیین بر).
- انطباق کف ساختمان با رقوم تفصیلی پیشنهادی (رعایت کف).
- انطباق تعداد طبقات، درصد احداث، در همکف و درصد احداث بنا در طبقات (تراکم کل یا زیربنای کل) با ضوابط طرح.
- رعایت ضوابط اشراف، جهت و مکان ساختمان برابر ضوابط طرح تفصیلی.
- رعایت ضوابط نماسازی.
- تطبیق کاربری مورد در خواست با کاربری مصوب طرح تفصیلی.
- رعایت حدود مالکیت ها و خط پروژه های معابر.

۴-۴- رفع مغایرت‌های طرح تفصیلی

در صورتی که در عرض معابر طرح تفصیلی با عرض‌هایی که شهرداری قبلاً در پروانه‌های ساختمانی صادر شده در این معابر اعلام داشته مغایرت وجود داشته باشد اقدامات زیر ضروری است:

در صورتی که تعداد پروانه‌های صادر شده در دوره طرح (طرح هادی یا جامع قبلی) در معبر معادل نصف طول معبر را تثبیت کرده باشد عرض قبلی به قوت خود باقی است و در صورتی که بیش از نصف عرض معبر احداث نشده باشد عرض پیشنهادی طرح تفصیلی به قوت خود باقی است. در نوسازیهای آتی پلاک‌های احداث شده قبلی عقب نشینی خواهند کرد. در این صورت اگر وضع پلاک‌های قبلی از طرف بانک‌ها و سایر مؤسسات عمومی مورد استعلام قرار گیرد شهرداری می‌تواند از نظر برخورد با طرح وضعیت آنها را بلامانع اعلام کند. در هر حال اتخاذ تصمیم در مورد تغییرات عرض معابر به عهده کمیسیون طرح تفصیلی می‌باشد.

۴-۵- نوسازی و بهسازی شهری

هدف از تهیه و اجراء طرح‌های شهرسازی، نوسازی و بهسازی شهری است. اجرا صحیح این طرح‌ها موجب افزایش سرمایه و ثروت شهر، فعالیت و اشتغال و پروتق تر می‌شود. شهرهای امروزی برای بهتر شدن با یکدیگر رقابت می‌کنند. ولی تحقق این طرح‌ها مستلزم اعمال مدیریت شهری پیشرفته و صحیح و امروزی می‌باشد. ارکان مدیریت شهری در طرح‌های شهرسازی چنین قابل تعریف است که نوگرایی و نواندیشی در اجرای طرح‌ها به صورتی که دستاوردهای علمی و تجربی جدید شهرهای ایران و جهان در فرآیند اجراء دخالت داده شود. این نوگرایی از معماری ابنیه شهری تا اجراء معابر و پارکها را شامل می‌شود. ولی اصل اساسی در تحقق این هدف آن است که هر یک از اقدامات اجرایی قطعاً مبتنی بر برنامه ریزی مطالعه، تهیه طرح توسط مهندسان و متخصصان و نظارت به اجراء آنها صورت گیرد و برای تهیه طرح‌های بهتر فضای رقابت ایجاد شود.

طرح تفصیلی صرفاً چهارچوب عمومی نوسازی‌های شهری را فراهم می‌سازد، ولی بهسازی مرکز شهر نهاوند نیاز به تهیه طرح‌های پیشرفته تر دارد که محیط را طراحی و کاربری‌ها را ساماندهی و اساس معماری را نیز ترسیم و تعریف کنند. بطور کلی محلات مرکزی شهری نیاز به تهیه و اجراء چنین طرحی دارند.

پیشنهاد می گردد شهرداری امکانات تهیه این طرح را فراهم سازد. متأسفانه نقشه و عکس های هوایی نهاوند قدیمی و برای این منظور غیرقابل استفاده است و ضرورت دارد که عکس های بزرگ مقیاس (۱/۵۰۰۰) و نقشه هوایی دیجیتال برای این منظور تهیه شود.

۴-۶- نقشه ها و مدارک مورد نیاز تهیه طرحهای شهرسازی

از ابزارهای لازم برای تهیه و اجراء صحیح طرحهای شهری نقشه های هوایی به هنگام می باشد. که در این زمینه توسط سازمان نقشه برداری همدان. عکس های هوایی از طریق نقشه برداری زمینی بهنگام شد و مورد استفاده قرار گرفت. این نقشه توسط سازمان نقشه برداری با برداشت های تکمیلی زمینی به هنگام و دیجیتال شد. با این وصف به دلیل کوچک بودن مقیاس عکس هوایی اولیه (۱/۱۲۰۰۰) و تبدیل عکس به نقشه با روش های قدیمی کارتوگرافی این نقشه فاقد کیفیت فنی و امروزی بود. ضرورت دارد شهرداری نهاوند در اسرع وقت برای تهیه نقشه هوایی جدید شهر اقدام و ترتیبی اتخاذ کند که به طور مستمر تمام تغییرات کالبد شهر و ساختمانهای احداث شده در این نقشه ها منعکس شود. این نقشه ها اساس تهیه نقشه های کاداستر مالکیت ها و ارزیابی و ممیزی املاک خواهد بود.

۴-۷- مالکیت و نقشه های ثبتی

هر چند که برای نهاوند نقشه های کاداستر مالکیت توسط ادارات ثبت اسناد در دست تهیه است ولی بیشتر املاک نهاوند فاقد سند مالکیت ثبتی هستند. اولین گام در سامان دادن وضعیت شهرسازی سنقر اقدام شهرداری و ثبت اسناد برای صدور سند مالکیت در حدود مالکیت های فعلی است. در این صورت تفکیک های غیرمجاز و ساخت و ساز قولنامه ای منسوخ خواهد شد و ابزار لازم برای اعمال حاکمیت شهرداری در نهاوند فراهم می شود.

۴-۸- کادر و آموزش

کادر فنی شهرداری نهاوند از دو گروه کارشناسان و کارمندان قدیمی و کارشناسان و مهندسان جوان تشکیل شده است. دو گروه تبعاً شیوه های متفاوتی را در انجام وظیفه خود دارند که هر کدام مزایا و معایبی دارد. ولی شیوه فعالیت تمام مجموعه فنی شهرداری از نظام امروزی مدیریت شهری بسیار فاصله دارد. مدیر شهر تشکیلات شهرداری است و تمام جریان نوسازی باید با نظارت شهرداری انجام شود. برای تحقق این هدف دو اقدام اساسی باید انجام شود:

- تأمین کادر فنی مورد نیاز شهرداری.
- آموزش مستمر کادر شهرداری.

آموزش کادر شهرداری ها در زمینه های زیر و به صورت کاربردی اولین گام در جهت تجهیز شهرداری به ابزارهای مناسب اجراء طرح ها است:

- برنامه ریزی شهری، چگونگی تشخیص و ارزیابی نیازها و تبدیل آنها به طرح های محیطی.
- طراحی شهری و چگونگی تبدیل شهر به فضاهای شهر به محیط های مانوس، فعال و دارای عملکرد صحیح و استثنایی با شیوه های جدید تهیه و اجرای طرح های تفصیلی.
- ساماندهی و بهسازی بافت های شهری با هدف احیاء تدریجی بافت ها و بهره برداری از زمین های شهری، ایجاد جاذبه های محیطی و شهری و اصلاح سیمای شهری.
- ترافیک اعم از برنامه ریزی و مهندسی ترافیک با هدف اجرا صحیح شبکه های معابر، تهیه و اجرای طرحهای مهندسی ترافیک و اعمال مدیریت ترافیک شهری.
- مدیریت شهری با هدف توسعه فعالیت های شهری، جذب درآمدهای جدید، ارتباطات صحیح مردمی، حضور و نقش شهروندان در اداره امور شهر.
- پارک سازی و فضای سبز با هدف حفظ و گسترش ارزش های زیست محیطی، گذرانیدن صحیح زمان فراغت و گسترش گردشگری و جذب گردشگران.
- مبلمان شهری با هدف اصلاح منظره محیط، تجهیز شهر به لوازم و اثاث متناسب با فضاها، ایجاد خوانایی و آشنایی در محیط شهر.
- تأسیسات و تجهیزات شهری با هدف تدمین زیر ساخت های مورد نیاز عملکرد صحیح شهری و ایجاد هماهنگی بین دستگاههای مجری طرح های زیر بنایی.
- درآمدهای شهری به منظور اصلاح ساختار درآمدی، نیل به خودکفایی و برقراری رابطه صحیح بین درآمدها و هزینه ها و آشنایی با روش های نوین جذب درآمدها.
- قوانین و مقررات با هدف تجهیز شهرداری به ابزارها و امکانات و اطلاعات حقوقی، زمین و مالکیت ها برای استیفای حقوق قانونی شهرداری.
- عمران شهری برای آشنایی با روش های نگهداری و تعمیر و ترسیم عناصر سیویل شهری، شبکه های دفع آبهای سطحی و سیل، توسعه معابر، عناصر حفاظتی، استحکام و ایمنی شهر.
- آئین نامه ها برای آشنایی با مقررات کدها و آیین نامه های نظام مهندسی و شهرسازی و معماری.

۴-۹- نتیجه گیری

می توان نتیجه گرفت که شهرسازی و مدیریت شهری ابعاد و جنبه های مختلفی دارد که بدون تجهیز شهرداری به این دانش ها امکان بهره گیری از مواهب آنها، توسعه صحیح شهری، افزایش درآمدها و از همه مهم تر رضایت عمومی فراهم نمی شود.

شاید اصلی ترین هدف فعالیت شهرداری ها در شهرهای امروز را بتوان تأمین آسایش شهروندان و ایجاد زمینه های مشارکت آنان در اجراء طرح های شهری، مدیریت شهری و اداره امور شهر دانست. برای تحقیق این هدف شهرداری ها از جمله شهرداری نهاوند باید خود را مجهز به فنون و علوم جدید، نیروی انسانی متخصص و آموزش دیده بنماید. شرط موفقیت در این فرآیند استمرار آموزش و همکاری با نیروهای فنی و جلب و جذب همکاریهای مشارکت مردمی و عمومی است.

بخش دوم :

کاربری اراضی پیشنهادی

۵- کاربری اراضی پیشنهادی

۵-۱- کاربری اراضی شهر

کاربری اراضی پیشنهادی طرح بازنگری تفصیلی براساس طرح مصوب بازنگری توسعه و عمران تهیه شده است. طرح بازنگری توسعه و عمران در زمستان سال ۱۳۹۰ در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسید. جمعیت شهر در افق طرح بازنگری تفصیلی ۹۲۰۵۸ نفر و مساحت آن ۱۲۸۲ هکتار پیشنهاد گردیده است. در این طرح نیازمندی های شهر در زمینه توزیع خدمات عمومی و رفاهی، توسعه شبکه معابر، اختصاص اراضی برای طرح های آماده سازی در قالب شهرک های جدید مسکونی و تأسیسات و تجهیزات موردنیاز شهر برای یک دوره ی ده ساله مورد توجه قرار گرفته است. عوامل زیادی در تهیه ی طرح دخالت داشته اند. برخی از عوامل اصلی و تأثیرگذار در تدوین نقشه ی کاربری اراضی شهر را می توان به شرح مراتب زیر عنوان کرد:

- محدوده ی شهر نسبت به طرح مصوب بازنگری توسعه و عمران تغییری نکرده است.
- مصوبات کمیسیون ماده ی پنج از اسفندماه ۱۳۹۰ تاکنون در طرح لحاظ شده است.
- باتوجه به جلسات بازدید میدانی توسط نمایندگان مشاور، شهرداری و راه و شهرسازی نقشه ی کاربری اراضی بهنگام شده است.
- برنامه ریزی کاربری ها تا مقیاس محله انجام شده است و براین اساس سطوح، سرانه و درصدها محاسبه شده است.
- طرح های آماده سازی مصوب تا پایان مطالعات و تهیه ی طرح بازنگری تفصیلی در نقشه ی کاربری اراضی لحاظ شده اند. از جمله طرح آماده سازی شهرک باروداب با مساحت در حدود ۶۰ هکتار را می توان نام برد.
- باتوجه به کاهش رشد جمعیت در ۵ سال گذشته (۸۵-۹۰) محاسبات جمعیتی مورد بازنگری قرار گرفت و جمعیت شهر نهاوند در دوره ی طرح بازنگری تفصیلی نسبت به طرح بازنگری توسعه و عمران تعدیل و مجدداً برآورد و در سطح نواحی و محلات شهر توزیع شده است. (محاسبات جمعیتی در ضمیمه این گزارش آورده شده است.)
- تپه ی ابوذر که بعنوان حوزه ی طبیعی شهر در طرح تفصیلی پیشین مشخص شده بود در مصوبه ی سال ۱۳۹۰ شورایعالی شهرسازی و معماری از محدوده ی شهر خارج گردید.
- در طرح بازنگری محدوده ی خاصی بعنوان کاربری میراث تاریخی تعیین نشده است و صرفاً براساس اعلام میراث فرهنگی بناهای با ارزش و محدوده ی بافت قدیم در طرح مشخص شده است.

- تمامی تأسیسات نظامی می باید به تدریج از محدوده ی شهر خارج گردد و بجای آن ها در طرح بازنگری تفصیلی کاربری های جایگزین قرار داده شده است.

- تقسیمات شهر: براساس مطالعات طرح بازنگری شهر نهاوند به سه ناحیه و ۱۳ محله تقسیم شده است.

- سرانه ناخالص شهر ۱۳۹/۲۶ مترمربع است. دلیل بالا بودن سرانه ناخالص شهر وجود اراضی خالی و باغات و کشاورزی از یک سو و همچنین بالا بودن سرانه مسکونی (۵۳/۳۷ مترمربع) می باشد.

- علیهذا در دوره ی طرح بازنگری تفصیلی در حدود ۲۸۴ هکتار از سطح محدوده ی شهر نسبت به طرح تفصیلی پیشین کاسته شده است.

در جدول شماره ۱۲ کاربری اراضی پیشنهادی شهر نهاوند در دوره ی طرح بازنگری تفصیلی تشریح شده است. ضمناً عناوین کاربری اراضی شهر براساس آخرین دستورالعمل شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تنظیم شده است. باتوجه به جدول فوق میزان توزیع کاربری اراضی شهر به شرح زیر می باشد:

اراضی با کاربری مسکونی ۳۸/۳۲ درصد، حمل و نقل و انبارداری ۳۰/۸۷ درصد، باغات و کشاورزی ۱/۳۵ درصد، پارک و فضای سبز ۱۱/۳۸ درصد و سایر خدمات عمومی شهر در حدود ۱۸/۰۸ درصد سطح شهر را به خود اختصاص داده اند. در بین خدمات عمومی، کاربری آموزشی با ۳/۸۶ درصد بیشترین سطح را به خود اختصاص داده است. بعد از آن تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) با ۳/۱۷ درصد و اداری و انتظامی با ۲/۹۷ درصد بیشترین سطح را نسبت به سایر خدمات عمومی در طرح بازنگری تفصیلی به خود اختصاص خواهند داد. نقش آموزش عالی در شهر نهاوند برجسته شده است بدین ترتیب ۱۳ هکتار از اراضی شهر برای ایجاد پردیس های دانشگاهی به منظور کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری در نظر گرفته شده است. علیهذا در صورت نیاز به ایجاد دانشگاه در نهاوند لازم است که در خارج از محدوده ی شهر و در پهنه های حریم شهر حوزه ای برای ایجاد فضاهای موردنیاز آموزش، تحقیقات و فناوری (در سطح ملی) در نظر گرفته شود. در ادامه وضعیت کاربری اراضی شهر نهاوند بررسی شده است.

جدول شماره ۱۲ کاربری اراضی پیشنهادی شهر نهاوند در دوره ی طرح بازنگری تفصیلی جمعیت ۹۲۰۵۸ نفر افق طرح ۱۴۰۵

ردیف	شرح کاربری	مساحت (مترمربع)	سرانه (مترمربع)	درصد
۱	مسکونی	۴۹۱۳۱۳۰	۵۳/۳۷	۳۸/۳۲
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۱۲۹۳۳۶	۱/۴۰	۱/۰۱
۳	آموزشی	۴۹۵۱۳۹	۵/۳۸	۳/۸۶
۴	اداری و انتظامی	۳۸۰۶۲۲	۴/۱۳	۲/۹۷
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۴۰۶۷۲۳	۴/۴۲	۳/۱۷
۶	ورزشی	۲۲۶۳۱۴	۲/۴۶	۱/۷۸
۷	درمانی	۲۱۳۲۷۲	۲/۳۲	۱/۶۶
۸	فرهنگی - هنری	۱۹۰۱۰۳	۲/۰۷	۱/۴۸
۹	پارک و فضای سبز	۱۱۳۰۴۹۸	۱۲/۲۸	۸/۸۲
۱۰	مذهبی	۷۰۱۶۳	۰/۷۶	۰/۵۵
۱۱	تجهیزات شهری	۴۳۰۴۶	۰/۴۷	۰/۳۴
۱۲	تأسیسات شهری	۹۴۹۹۶	۱/۰۳	۰/۷۴
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۳۹۵۷۹۰۷	۴۲/۹۹	۳۰/۸۷
۱۴	نظامی	-	-	-
۱۵	باغات و کشاورزی	۱۷۳۵۴۹	۱/۸۹	۱/۳۵
۱۶	میراث تاریخی	-	-	-
۱۷	طبیعی	-	-	-
۱۸	حریم	۳۲۷۹۳۱	۳/۵۶	۲/۵۶
۱۹	تفریحی و توریستی	۶۷۲۲۶	۰/۷۳	۰/۵۲
۲۰	صنعتی	-	-	-
جمع		۱۲۸۱۹۹۵۵	۱۳۹/۲۶	۱۰۰

مأخذ: مطالعات و محاسبات مشاور

۵-۱-۱- مسکونی

کاربری مسکونی به سطوحی اطلاق می شود که باتوجه به نقشه کاربری اراضی برای احداث واحدها و مجموعه های مسکونی اختصاص یافته اند. این کاربری در طرح تفصیلی می تواند به حوزه های آپارتمانی و مسکن مهر نیز اختصاص یابد. تراکم این دو حوزه نیز مطابق ضوابط تراکمی شهر نهاوند تعیین می گردد. باتوجه به جدول کاربری اراضی شهر نهاوند. در طرح بازنگری تفصیلی بالغ بر $38/32$ درصد سطح شهر نهاوند به کاربری مسکونی اختصاص یافته است و جمع مساحت مسکونی های شهر با 4913130 مترمربع نزدیک به 491 هکتار می باشد. بخشی از اراضی شرق شهر در محدوده ی شرق کمربندی در زمان مطالعات طرح بازنگری به مسکن مهر اختصاص یافت (شهرک باروداب به مساحت 60 هکتار)، همین امر موجب افزایش سرانه مسکونی از 48 مترمربع در طرح بازنگری توسعه و عمران به $53/37$ مترمربع در طرح بازنگری تفصیلی گردید. سطوح مسکونی شهر برای افق طرح بالاتر از حد معمول است و در آینده هیچگونه نیازی به افزایش این سطح در قالب توسعه خارج از محدوده و طرح های آماده سازی نمی باشد.

۵-۱-۲- آموزش، تحقیقات و فناوری

این کاربری در مقیاس شهر و منطقه برنامه ریزی شده است. اراضی آموزش، تحقیقات و فناوری برای انجام فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره ی تحصیلات رسمی و عمومی اختصاص می یابد. انواع فضاهای موردنظر در این کاربری به شرح زیر می باشند:

مدارس عالی، دانشگاه ها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقات و پژوهشی و علمی کاربردی و امثالهم را شامل می گردد. در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند در سال 91 در مجموع در حدود 13 هکتار از سطح شهر به کاربری مذکور اختصاص یافته است. سرانه این کاربری $1/4$ مترمربع است.

لازم به ذکر است چنانچه در آینده نیاز به ایجاد فضاهای آموزش، تحقیقات و فناوری در سطوح فراتر از شهر و شهرستان باشد. باتوجه به نقش شهر نهاوند می تواند در محدوده ی حریم شهر طبق طرح پهنه بندی فضاهایی برای ایجاد دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی در نظر گرفته شود.

۵-۱-۳- آموزشی

در طرح بازنگری تفصیلی کاربری آموزشی برای انجام فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی اختصاص یافته است. در طرح بازنگری تفصیلی و بنا به ضرورت ها و نیازهای آموزش و پرورش این کاربری می تواند در سطوح نواحی و محلات به شرح زیر تفکیک گردد: کودکستان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، فنی و حرفه ای، آموزش استثنایی و مراکز فرهنگی- هنری وابسته به آموزش و پرورش. بررسی جدول شماره ۱۲ نشان می دهد که $\frac{3}{86}$ درصد سطح شهر به این کاربری اختصاص یافته است. سرانه آموزشی نیز $\frac{5}{38}$ مترمربع می باشد که نزدیک به استاندارد مطلوب شهرهای متوسط شبیه نهاوند، می باشد.

۵-۱-۴- اداری و انتظامی

در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند، فضاهای اداری و انتظامی در قالب مراکز اداری جهت استقرار مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی و خصوصی، نیروهای انتظامی و بسیج و نهادهای وابسته مطرح می باشند. مساحت اداری و انتظامی شهر نهاوند در وضع موجود و پیشنهادی در حدود ۳۸ هکتار می باشد. که در سطوح مختلف محله ای، ناحیه ای، شهری و منطقه ای برنامه ریزی شده اند. این سطوح $\frac{2}{97}$ درصد شهر را به خود اختصاص می دهند. سرانه کاربری اداری در طرح بازنگری $\frac{4}{13}$ مترمربع می باشد. این سرانه بیش تر از استانداردهای شهری می باشد. ولی انتخاب این سرانه، باتوجه به نیازهای اعلام شده از سوی ادارات ذیربط مستقر در مرکز شهرستان و لزوم ایجاد سایت های اداری تعیین گردیده است.

۵-۱-۵- تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)

کاربری تجاری و خدماتی براساس سلسله مراتب های منطقه ای، شهری، ناحیه ای و محله ای در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند برنامه ریزی و در نقشه ی کاربری اراضی شهر جانمایی گردیده است. از جمله می توان به مراکز بزرگ نمایشگاهی و تجاری در سطح شهر و منطقه که در اراضی مجاور کمربندی و میدان امام حسین پیشنهاد شده است، اشاره نمود. همچنین در سه مرکز نواحی شهری سه مجتمع تجاری پیشنهاد شده است.

پیشنهاد توزیع سایر کاربری های تجاری و خدماتی در سطوح محله ای و در مجاورت شبکه های اصلی و مراکز تجاری شهر از جمله در محدوده ی بافت مرکزی شهر و با هدف کاستن از بارگذاری بیش از اندازه در محدوده ی مرکزی انجام شده است.

همچنین در اراضی مقابل ترمینال کرمانشاه و جنوب میدان امام حسین در طرح بازنگری تفصیلی محدوده ی وسیعی بعنوان خدمات منطقه ای پیشنهاد شده است. براین اساس مجموع سطوح تجاری- خدماتی (در سطح خرد و کلان) شهر در حدود ۴۰/۷ هکتار می باشد. سرانه این کاربری در دوره ی طرح ۴/۴۲ مترمربع می باشد. همچنین کاربری مذکور در دوره ی طرح ۳/۱۷ درصد سطح شهر را به خود اختصاص خواهد داد.

۵-۱-۶- ورزشی

عمده ترین سطح ورزشی موجود در شهر نهاوند، استادیوم بزرگ علیمرادیان می باشد که در بر کمربندی شرقی و در محدوده ی ناحیه ی دو شهر واقع می باشد. علاوه بر این مجموعه ی بزرگ، در نقاط مختلف شهر نهاوند از جمله در شهرک شهید حیدری یک مجتمع بزرگ و در بر بلوار امام حسین یک سالن بزرگ ورزشی در سال های اخیر ساخته شده است. در طرح بازنگری تفصیلی برای تأمین و توسعه فضاهای ورزشی در مراکز ناحیه ای و محله ای، سطوح ورزشی جدیدی نیز پیشنهاد شده است. از این نظر جمع مساحت ورزشی شهر ۲۲/۶ هکتار می باشد که ۱/۷۸ درصد سطح شهر را به خود اختصاص داده است. سرانه کاربری ورزشی نیز در دوره ی طرح بالغ بر ۲/۴۶ مترمربع خواهد شد.

۵-۱-۷- درمانی

طبق مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی جزو کاربری درمانی محسوب می شوند. در شهر نهاوند فضاهای درمانی در سطوح مختلف احداث شده اند. شهر نهاوند دارای دو بیمارستان یکی در ناحیه ی یک و دیگری در ناحیه ی دو می باشد. همچنین برطبق مصوبات کمیسیون ماده ی پنج که در طرح بازنگری تفصیلی نیز جانمایی شده است یک بیمارستان ۹۶ تختخوابی در اطراف میدان امام حسین (ضلع شرقی) در دست ساخت می باشد. براین اساس نیازهای بیمارستانی شهر در دوره ی طرح برطرف خواهد شد. همچنین در طرح بازنگری تفصیلی در سطح محله ای و ناحیه ای اراضی با کاربری درمانی پیشنهاد شده است. سطح درمانی شهر ۲۱/۳ هکتار است که ۱/۶۶ درصد مساحت شهر را شامل می گردد. سرانه این کاربری نیز ۲/۳۲ مترمربع می باشد.

۵-۱-۸- فرهنگی - هنری

سطوح فرهنگی- هنری شامل مجتمع های فرهنگی و هنری، نظیر فرهنگسراها، کتابخانه ها و سایر مراکز مشابه می باشد که عموماً زیر نظر ارشاد اسلامی، اوقاف، شهرداری اداره می گردند. برخی سطوح فرهنگی- هنری که در اختیار سایر سازمان ها و نهادها قرار دارند و بصورت غیرمستقل می باشند و در داخل کاربری های مربوطه احداث می گردند بعنوان مثال مجتمع های فرهنگی- هنری وابسته به آموزش و پرورش و سایر ادارات شهر جزو کاربری فرهنگی- هنری و محاسبات این کاربری منظور نشده اند.

طبق محاسبات انجام شده در نقشه ی کاربری اراضی طرح بازنگری تفصیلی مجموع سطوح فرهنگی- هنری ۱۹ هکتار می باشد که ۱/۴۸ درصد سطح شهر را شامل می گردد. سرانه در نظر گرفته شده برای فرهنگی- هنری باتوجه به جمعیت شهر در افق ۱۰ ساله، ۲/۳۲ مترمربع می باشد. این سرانه باتوجه به ویژگی های تاریخی و فرهنگی شهر نهاوند تعدیل شده است.

۵-۱-۹- پارک و فضای سبز

در طرح بازنگری تفصیلی مساحت کاربری پارک و فضای سبز در شهر نهاوند مجموعاً ۱۱۳ هکتار پیشنهاد شده است، و ۸/۸۲ درصد سطح شهر را به خود اختصاص داده است. همچنین سرانه پارک و فضای سبز پیشنهادی در طرح بازنگری تفصیلی ۱۲/۲۸ مترمربع تعیین شده است که پاسخگوی جمعیت شهر در افق طرح می باشد. پارک ها و فضاهای سبز در سطح شهر نهاوند در سه سطح، پارک های بزرگ (شهری) از جمله پارک کوثر، پارک های ناحیه ای (پارک شهرداری) و پارک های کوچک و خرد (در سطح محلات) توزیع شده اند. بعلاوه در طرح بازنگری چند پارک در مقیاس شهری و منطقه ای در کاربری های مربوطه پیشنهاد شده است.

۵-۱-۱۰- مذهبی

اراضی با کاربری مذهبی شامل سطوح، فضاها و محوطه هایی است که به انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و همچنین برای حرایم و مکان های متعلق به بقاء متبرکه اختصاص می یابند. شهر نهاوند قدمت فرهنگی و مذهبی زیادی دارد و باتوجه به این قدمت و بنابر درخواست های شهرداری و فرمانداری نهاوند (که در مطالعات مرحله ی اول نیز منعکس شد) توسعه ی کاربری مذهبی در قالب ایجاد فضاهایی برای پاسخگویی به نیازهای منطقه ای و شهری در طرح بازنگری تفصیلی مورد توجه قرار گرفته است. از جمله می توان به پیشنهاد ایجاد مصلی بزرگ شهر در اراضی مرکز خدمات

منطقه ای شهر نهاوند در جنوب میدان امام حسین اشاره کرد. براین اساس جمع سطوح مذهبی موجود و پیشنهادی شهر نهاوند به ۷ هکتار بالغ خواهد شد. همچنین سرانه پیشنهادی مذهبی شهر در حد استانداردهای موجود و به $۰/۷۶$ مترمربع ارتقاء یافته است.

۵-۱-۱۱- تجهیزات شهری

در طرح بازنگری اراضی با کاربری تجهیزات شهری در محدوده ی شهر برای ایجاد پمپ بنزین ها، تأسیسات آتش نشانی، جمع آوری زباله و ... اختصاص خواهند یافت که عمدتاً در اختیار شهرداری قرار دارند. سطح پیشنهادی و موجود تجهیزات شهری در طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند $۴/۳$ هکتار می باشد که سرانه ای معادل $۰/۴۷$ مترمربع را شامل می گردد.

بعلاوه، بخش های زیادی از تجهیزات شهری موردنیاز شهر جنبه ی منطقه ای دارند و عموماً در خارج از محدوده ی شهر قرار خواهند گرفت از جمله میادین میوه و تره بار، مراکز دفع زباله، نگهداری دام و غیره... اشاره کرد. سطوح این تجهیزات در محاسبات کاربری تجهیزات شهری منظور نشده است.

۵-۱-۱۲- تأسیسات شهری

جنبه های مختلف کاربرد تأسیسات شهری در نهاوند مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان می باشد. برخی از این تأسیسات نیز به رفع نیازهای ضروری و روزمره ی مردم اختصاص دارد. از جمله تأسیسات برق رسانی، گازرسانی، آب رسانی و تأسیسات مربوط به دفع فاضلاب شهر را می توان نام برد. سطوح اختصاص یافته به تأسیسات شهری در نهاوند حدود $۹/۵$ هکتار برای وضع موجود و پیشنهادی می باشد. سرانه این کاربری $۱/۰۳$ مترمربع است که سطحی معادل $۰/۷۴$ درصد از شهر را شامل می گردد. برخی از این تأسیسات نیز در خارج از محدوده ی شهر قرار خواهند گرفت که سطح و سرانه ی آن ها در محاسبات فوق منظور نشده است.

۵-۱-۱۳- حمل و نقل و انبارداری

اراضی با کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل سطوح معابر شهر که در اختیار شهرداری است و همچنین انبارها و ترمینال ها و ساختمان هایی است که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری در سطح مراکز شهری استقرار می یابند. سطوح اختصاص یافته به این کاربری $۳۰/۸۷$ درصد سطح شهر را شامل می گردد. سرانه ی این کاربری

در دوره ی طرح بازنگری تفصیلی حدود ۴۳ مترمربع است که نسبتاً بالا می باشد. دلیل این امر را می توان سطوح شبکه های اصلی شهر و اراضی غیرقابل انسجام و تشکل نیافته و باز اطراف شبکه ها دانست.

شبکه های شهر نهاوند به لحاظ آیینامه ی راه های شهری در دو مقیاس شریانی و محلی طراحی شده اند شبکه های شریانی شامل کمربندی و محورهای ورودی به شهر است که به شریانی درجه دو قابل تقسیم بندی می باشند. سایر شبکه ها در سطح محلی اصلی و محلی فرعی و دسترسی می باشند.

۵-۱-۱۴- نظامی

در طرح بازنگری تفصیلی هیچگونه کاربری نظامی پیشنهاد نشده است و می باید تمام تأسیسات نظامی در افق طرح از محدوده ی شهر خارج شوند. تأسیسات نظامی موجود نیز با کاربری های جدید، عمدتاً فرهنگی تعریف شده اند.

۵-۱-۱۵- باغات و کشاورزی

از اهداف اصلی طرح بازنگری تفصیلی اصلاح مسیر توسعه ی شهر و جلوگیری از رشد کالبدی در سمت باغات و اراضی زراعی مرغوب در سمت غرب شهر بوده است. در سال های اخیر و در گذشته این باغات آماج توسعه ی بی رویه قرار گرفته اند. در طرح تفصیلی پیشین نیز بخش وسیعی از باغات غربی به عمق قابل توجهی با کاربری و ضوابط داخل محدوده شهر تعریف شده بودند که در طرح بازنگری تفصیلی این باغات و اراضی پیرامون آن از محدوده شهر خارج گردید. علیرغم آن بخشی از اراضی با کاربری باغات و کشاورزی که بدلیل محاصره ی کالبدی امکان خارج نمودن آن ها از محدوده ی شهر وجود نداشت بعنوان باغ حفاظت شده در داخل محدوده با کاربری باغات و کشاورزی مشخص شده اند. هرگونه تغییر کاربری این اراضی مغایرت اساسی محسوب می گردد. مساحت این اراضی که در داخل محدوده ی شهر قرار دارند یا قرار می گیرند در حدود ۱۷/۴ هکتار می باشد. که ۱/۳۵ درصد از اراضی غربی شهر را اشغال کرده اند. همچنین هرگونه ساخت و ساز در اراضی باغات و کشاورزی داخل محدوده ی شهر مجاز نمی باشد.

۵-۱-۱۶- میراث تاریخی

سازمان میراث فرهنگی هنوز محدوده ای بعنوان کاربری میراثی در شهر نهاوند تملک نکرده است. صرفاً محدوده ی بافت قدیم و تعدادی ابنیه ی با ارزش در این شهر بعنوان بافت قدیمی تعیین شده است. بنابراین در طرح بازنگری تفصیلی کاربری میراث تاریخی پیشنهاد نشده است.

۵-۱-۱۷- طبیعی

در داخل محدوده ی شهر اراضی طبیعی که اختصاص به جنگلکاری مصنوعی و یا جنگل طبیعی داشته باشد وجود ندارد تنها کاربری طبیعی شهر تپه ی ابوذر می باشد که بنا به توصیه ی و مصوبه ی شورایعالی شهرسازی و معماری از محدوده ی شهر خارج گردید.

۵-۱-۱۸- حریم

اراضی با کاربری حریم عمدتاً مربوط به حرایم سبز اطراف محورهای شریانی است. این اراضی حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظتی منظور می گردند. از جمله به حرایم اطراف محورهای شریانی می توان اشاره کرد. شامل حرایم اطراف کمربندی، ورودی های شهر و برخی معابر دیگر. مساحت اراضی حرایم شهر در حدود ۳۳ هکتار می باشد که سطوح قابل ملاحظه ای در حدود ۲/۵۶ درصد از سطح شهر را اشغال نموده و یا خواهند کرد.

۵-۱-۱۹- تفریحی و توریستی

شهر نهاوند علیرغم قابلیت های فراوان برای گردشگری ولی فاقد فضاها، تأسیسات و امکانات کافی برای گردشگری و اقامت در داخل محدوده می باشد. در طرح های شهرسازی در دوره های گذشته به این قابلیت ها توجه کافی نشده است. تعداد هتل ها و امکانات پذیرایی شهر بسیار اندک و در حدود یک تا دو مکان می باشد. بنابراین در طرح بازنگری در حدود ۶/۷ هکتار از اراضی شهر برای ایجاد و توسعه فضاهای تفریحی و توریستی در نظر گرفته شده است که می تواند به احداث هتل و یا فضاهای تفریحی و توریستی اختصاص یابد. در طرح بازنگری تفصیلی سرانه تفریحی و توریستی در نهاوند ۰/۷۳ مترمربع پیشنهاد شده است.

۵-۱-۲۰- صنعتی

کاربری صنعتی در داخل محدوده ی شهر و در دوره طرح بازنگری پیشنهاد نشده است. در نقشه شماره ۴ کاربری اراضی شهر نهاوند مشخص شده است و در ادامه کاربری اراضی شهر در سطح نواحی سه گانه مورد بررسی قرار گرفته است.

۵-۲- کاربری اراضی ناحیه ی یک

ناحیه یک به لحاظ موقعیت جغرافیایی در محدوده ی غربی و جنوب غربی شهر نهاوند گسترده شده است. طبق تقسیمات طرح بازنگری این ناحیه از یک مرکز و چهار محله تشکیل شده است. مرکز ناحیه یک در غرب این ناحیه پیشنهاد شده است و در این محدوده کاربری های خدماتی- تجاری و سایر کاربری های عمومی و پارک و فضای سبز، آموزشی در مقیاس ناحیه ای در طرح بازنگری تعریف شده است. حد شرقی ناحیه ی یک خیابان ولیعصر- ابودر- ۱۷ شهریور از ورودی بروجرد تا میدان ۱۷ شهریور می باشد. حد غربی ناحیه یک را باغات و اراضی مرغوب کشاورزی تشکیل داده است. یکی از اهداف طرح بازنگری جداسازی و تحدید حدود بافت شهر از باغات مذکور بوده است. در طرح تفصیلی پیشین توسعه ی شهر در باغات غربی جهت گیری شده بود که بعنوان یکی از مغایرت اساسی موجب بازنگری در طرح مذکور شد. به لحاظ کالبدی این ناحیه از بافت های میانی، متأخر، روستایی و جدید تشکیل شده است. بافت های شرقی ناحیه عموماً میانی و متأخر هستند و بافت های لبه ی غربی، عمدتاً جدید ساز هستند. چندین محله و بافت روستایی بخشی از جنوب غرب ناحیه یک را اشغال کرده است که شامل روستاهای گل زرد و رضی آباد و بافت های اطراف این دو روستا می گردد. در افق ۱۴۰۵ مساحت ناحیه یک ۳۰۵۹۰۸ مترمربع (در حدود ۳۰۶ هکتار)، سرانه ی ناخالص آن ۹۷/۴۹ مترمربع و جمعیت آن ۳۱۳۷۸ نفر خواهد بود. تراکم جمعیتی ناخالص این ناحیه ۱۰۳ و تراکم خالص مسکونی آن ۲۴۰ نفر در هکتار است. از این نظر این ناحیه بالاترین تراکم را در بین نواحی شهر نهاوند داراست. باتوجه به تراکم جمعیتی ناحیه یک و اینکه توسعه ی اصلی شهر در سمت شرق می باشد انتظار می رود بخشی از جمعیت این ناحیه در قالب خانوارهای جدید و یا بی مسکن به ناحیه سه انتقال یابند، در ناحیه سه طرح های آماده سازی بزرگی چون شهرک باروداب و همچنین طرح های مسکن مهر شهرک شهید حیدری در دست احداث می باشد. در جدول شماره ۱۳ وضعیت کاربری اراضی ناحیه یک در افق طرح ۱۴۰۵ مشخص شده است. در این جدول مساحت و سرانه و درصد هریک از کاربری ها تعیین گردیده است. باتوجه به مجاورت ناحیه یک با باغات غربی شهر، بخشی از باغات که در داخل محدوده واقع شده اند با کاربری باغات و کشاورزی تعریف گردیده اند. همچنین در شرق ناحیه یک و در بر بلوار ولیعصر تأسیسات و کاربری های نظامی طبق تعاریف شورایعالی شهرسازی به کاربری های فرهنگی- هنری و عمومی تغییر کاربری داده شده است و هرگونه کاربری نظامی می باید در افق طرح به خارج از محدوده ی شهر انتقال یابد.

جدول شماره ۱۳ کاربری اراضی ناحیه یک شهر نهاوند جمعیت ۳۱۳۷۸ نفر سال ۱۴۰۵

ردیف	شرح کاربری	مساحت (مترمربع)		سرانه (مترمربع)		درصد
		کل	جزء	کل	جزء	
۱	مسکونی	۱۳۰۷۳۰۷	-	۴۱/۶۶	-	۴۲/۷۴
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۵۳۰۷	-	۰/۱۷	-	۰/۱۷
۳	آموزشی	۱۳۳۶۳۲	۷۲۰	۰/۰۲	۴/۲۶	۴/۳۷
			۲۷۴۵۳	۰/۸۷		
			۳۲۱۸۸	۱/۰۳		
			۵۷۲۶۹	۱/۸۳		
			۱۵۵۰۰	۰/۴۹		
			-	-		
			-	-		
			۵۰۲	۰/۰۲		
۴	اداری و انتظامی	۷۹۰۸۴	-	۲/۵۲	-	۲/۵۹
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۹۶۶۱۰	-	۳/۰۸	-	۳/۱۶
۶	ورزشی	۹۶۶۰	-	۰/۳۱	-	۰/۳۲
۷	درمانی	۹۳۹۳۷	-	۲/۹۹	-	۳/۰۷
۸	فرهنگی - هنری	۸۹۵۸۱	-	۲/۸۵	-	۲/۹۳
۹	پارک و فضای سبز	۱۱۲۹۳۵	-	۳/۶	-	۳/۶۸
۱۰	مذهبی	۶۲۰۴	-	۰/۲	-	۰/۲
۱۱	تجهیزات شهری	-	-	-	-	-
۱۲	تأسیسات شهری	۱۲۷۴۵	-	۰/۴۱	-	۰/۴۲
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۹۵۴۵۶۰	-	۳۰/۴۲	-	۳۱/۲
۱۴	نظامی	-	-	-	-	-
۱۵	باغات و کشاورزی	۱۱۰۸۱۳	-	۳/۵۳	-	۳/۶۲
۱۶	میراث تاریخی	-	-	-	-	-
۱۷	طبیعی	-	-	-	-	-
۱۸	حریم	۴۵۲۷۵	-	۱/۴۴	-	۱/۴۸
۱۹	تفریحی و توریستی	۱۴۳۰	-	۰/۰۵	-	۰/۰۵
۲۰	صنعتی	-	-	-	-	-
	جمع	۳۰۵۹۰۸۰	-	۹۷/۴۹	-	۱۰۰

مأخذ: همان

بررسی جدول شماره ۱۳ نشان می دهد که از نظر میزان درصد سطح اشغال کاربری ها، کاربری مسکونی با ۴۲/۷۴ درصد بیشترین و کاربری تفریحی و توریستی با ۰/۰۵ درصد کمترین میزان از سطح ناحیه را به خود اختصاص داده اند.

مهندسان مشاور تدبیر شهر



جلد اول مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

علت بالا بودن سطح مسکونی در این ناحیه را می توان، ساخت و سازهای فشرده و تفکیک گسترده اراضی برای احداث واحدهای مسکونی و کم توجهی در ایجاد خدمات عمومی دانست. این ناحیه بدلیل نزدیکی به باغات و اراضی کشاورزی که بخش اصلی اقتصاد نهاوند در گذشته را تشکیل می داده از تراکم جمعیتی زیادی برخوردار می باشد. متأسفانه در طرح های پیشین جهت گیری اصلی توسعه کالبدی در این سمت از شهر بوده است. بعد از کاربری مسکونی $31/2$ درصد سطح شهر به کاربری حمل و نقل و انبار اختصاص یافته است. و در مجموع $73/94$ درصد سطح ناحیه را کاربری های مسکونی و شبکه حمل و نقل پوشش می دهند از طرفی تنها $26/06$ درصد باقیمانده از سطح ناحیه به بقیه ی کاربری ها اختصاص خواهد یافت. این مسئله بالا بودن درصد سطح مسکونی و شبکه و پایین بودن سطح خدمات در این ناحیه از شهر را نشان می دهد. توسعه ی کالبدی شهر در باغات و اراضی زراعی موجب شده است که در سال های گذشته مقدار زیادی از باغات تخریب و به مسکونی تبدیل گردند در حال حاضر حدود $11/1$ هکتار از باغات و کشاورزی در داخل بافت ناحیه یک محصور شده است که $3/62$ درصد سطح ناحیه را تشکیل می دهد. این باغات بدلیل مرغوبیت و سطح زیاد، می باید مورد حفاظت قرار گیرند و طبق ضوابط طرح بازنگری تغییر کاربری آن ها مغایرت اساسی محسوب می شود. و لازم است اداره ی کل جهاد کشاورزی استان همدان امکانات کافی برای احیاء و نگهداری آن ها فراهم نماید. از نظر سطوح آموزشی در دوره ی طرح بازنگری این ناحیه وضعیت نسبتاً خوبی خواهد داشت به نحوی که $4/37$ درصد ناحیه به کاربری آموزشی اختصاص می یابد. کاربری پارک و فضای سبز $3/68$ درصد سطح ناحیه را به خود اختصاص داده است که درصد بسیار کمی است و از این نظر تا رسیدن به استاندارد مطلوب فاصله ی بسیار زیادی وجود دارد. کمبود شدید اراضی بایر و خالی و وجود باغات موجب شده که اراضی کافی و مناسب برای ایجاد پارک و فضای سبز و خدمات عمومی در ناحیه یک وجود نداشته باشد و از این نظر این ناحیه با کمبود مواجه شده است. بدلیل نبود شبکه های شریانی در ناحیه یک اراضی محدودی به حریم راه ها اختصاص یافته است و $1/48$ درصد سطح این ناحیه را حریم تشکیل می دهد. علیهذا در مجموع $12/86$ درصد سطح ناحیه یک به خدمات عمومی اختصاص یافته است که این خدمات عبارتند از:

اداری و انتظامی، تجاری و خدماتی، ورزشی، درمانی، فرهنگی- هنری، مذهبی، تجهیزات و تأسیسات شهری.

از نظر وضعیت سرانه کاربری های ناحیه یک، با نگاهی به جدول شماره ۱۳ مشخص خواهد شد که همچنان کاربری های مسکونی و حمل و نقل و انبارداری بیشترین سرانه ها را دارند. سرانه مسکونی $41/66$ مترمربع است که نسبت به سرانه مطلوب و استاندارد ($30-25$ متر مربع) بسیار بالا می باشد.

یکی از دلایل بالا بودن سرانه مسکونی وجود تعدادی زیادی از باغ مسکونی ها در این ناحیه و بالا بودن سطح متوسط تفکیک قطعات مسکونی می باشد. سرانه کاربری حمل و نقل و انبارداری ۳۰/۴۲ مترمربع است که این رقم بالاتر از استاندارد است. یعنی علیرغم نبود شبکه های شریانی و کمربندی در محدوده ی ناحیه یک ولی سرانه ی حمل و نقل در این ناحیه بالاست. یکی از دلایل این امر می توان به وجود شبکه های زیاد رگبرگی و بافت های روستایی اشاره کرد. از نظر سرانه سایر کاربری ها می توان به سرانه کاربری تفریحی و توریستی ۰/۰۵ مترمربع، آموزش، تحقیقات و فناوری ۰/۱۷ مترمربع، ورزشی ۰/۳۱ مترمربع اشاره کرد که سرانه های مطلوبی به حساب نمی آیند. سرانه پارک و فضای سبز ۳/۶ مترمربع می باشد که در مقایسه با سرانه مطلوب و استاندارد (۱۵-۱۰ مترمربع) نشانگر کمبود شدید کاربری فضای سبز در ناحیه یک می باشد.

محدودیت های موجود در زمینه اراضی خالی و کم توجهی به ایجاد خدمات عمومی و نبود شریان های اصلی ارتباطی موجب شده است تا این ناحیه با کمبود زیادی از نظر خدمات کلان شهری و ناحیه ای روبرو شود و بیشتر سطح ناحیه به کاربری های مسکونی و شبکه حمل و نقل و انبارداری اختصاص یابد. برخی از کاربری ها در این ناحیه سرانه های نسبتاً مطلوبی دارند، از جمله به سرانه کاربری های زیر می توان اشاره کرد: درمانی، ۲/۹۹ مترمربع، فرهنگی- هنری، ۲/۸۵ مترمربع و بالاخره، آموزشی ۴/۲۶ مترمربع. در محدوده ی ناحیه ی یک اراضی با کاربری های میراث تاریخی، طبیعی و نظامی وجود ندارد همچنین بدلیل محدودیت، کاربری تجهیزات شهری بصورت مشترک در نواحی مجاور تأمین شده است. در ادامه وضعیت محلات ناحیه یک در افق طرح یعنی در سال ۱۴۰۵ به لحاظ جمعیت، مساحت و سرانه هر محله درجدول شماره ۱۴ مشخص شده است.

جدول شماره ۱۴ وضعیت محلات ناحیه یک به لحاظ پارامترهای جمعیتی، سطح، سرانه و درصد در افق ۱۴۰۵

محله	مساحت (مترمربع)	جمعیت (نفر)	سرانه (مترمربع)	درصد
یک	۸۰۲۳۵۵	۴۲۵۰	۱۸۸/۷۹	۲۶/۲۳
دو	۱۰۴۸۸۵۰	۱۲۴۸۵	۸۴/۰۱	۳۴/۲۹
سه	۵۲۱۲۳۴	۵۲۶۸	۹۸/۹۴	۱۷/۰۴
چهار	۶۸۶۶۴۱	۹۳۷۵	۷۳/۲۴	۲۲/۴۴
جمع ناحیه	۳۰۵۹۰۸۰	۳۱۳۷۸	۹۷/۴۹	۱۰۰

مأخذ: همان

در ادامه جدول شماره ۱۵ کاربری اراضی هریک از محلات ناحیه ی یک مشخص شده است. همچنین در نقشه ی شماره ۵ کاربری اراضی ناحیه یک نشان داده شده است.

جدول شماره ۱۵ کاربری اراضی محلات ناحیه یک- سال ۱۴۰۵- واحد جمعیت: نفر- واحد مساحت و سرانه: مترمربع

ردیف	محلّه	یک- جمعیت:		دو- جمعیت:		سه- جمعیت:		چهار- جمعیت:	
		مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه
		۴۲۵۰		۱۲۴۸۵		۵۲۶۸		۹۳۷۵	
۱	مسکونی	۲۵۰۷۲۰	۵۸/۹۹	۴۷۵۱۵۱	۳۸/۰۶	۲۲۶۵۹۳	۴۳/۰۱	۳۵۴۸۴۳	۳۷/۸۵
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۵۳۰۷	۰/۵۷
۳	آموزشی	۵۸۵۷۰	۱۳/۷۸	۳۷۹۷۸	۳/۰۴	۲۲۹۱۷	۴/۳۵	۱۴۱۶۷	۱/۵۱
۴	اداری و انتظامی	۱۲۲۴۵	۲/۸۸	۶۳۴۲۸	۵/۰۸	۲۸۰۰	۰/۵۳	۶۱۱	۰/۰۷
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۲۶۷۰۴	۶/۲۸	۱۵۵۸۵	۱/۲۵	۷۸۰۵	۱/۴۸	۴۶۵۱۶	۴/۹۶
۶	ورزشی	۵۸۴۳	۱/۳۷	۳۴۵۵	۰/۲۸	۰	۰/۰۰	۳۶۲	۰/۰۴
۷	درمانی	۸۴۲۰۴	۱۹/۸۱	۴۸۹۱	۰/۳۹	۳۴۹۵	۰/۶۶	۱۳۴۷	۰/۱۴
۸	فرهنگی- هنری	۰	۰/۰۰	۸۸۵۴۱	۷/۰۹	۰	۰/۰۰	۱۰۴۰	۰/۱۱
۹	پارک و فضای سبز	۵۰۹۸۴	۱۲/۰۰	۳۰۶۶۸	۲/۴۶	۲۹۳۸۹	۵/۵۸	۱۸۹۴	۰/۲۰
۱۰	مذهبی	۲۲۷۵	۰/۵۴	۲۰۶۸	۰/۱۷	۱۳۲۴	۰/۲۵	۵۳۷	۰/۰۶
۱۱	تجهیزات شهری	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۲	تأسیسات شهری	۱۰۶۷۷	۲/۵۱	۱۹۴۳	۰/۱۶	۰	۰/۰۰	۱۲۵	۰/۰۱
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۲۴۳۷۶۲	۵۷/۳۶	۳۱۴۵۷۹	۲۵/۲۰	۱۵۹۲۰۸	۳۰/۲۲	۲۳۷۰۱۱	۲۵/۲۸
۱۴	نظامی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۵	باغات و کشاورزی	۲۰۶۹۵	۴/۸۷	۶۴۴۸	۰/۵۲	۶۲۲۱۹	۱۱/۸۱	۲۱۴۵۱	۲/۲۹
۱۶	میراث تاریخی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۷	طبیعی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۸	حریم	۳۵۶۷۶	۸/۳۹	۴۱۱۵	۰/۳۳	۵۴۸۴	۱/۰۴	۰	۰/۰۰
۱۹	تفریحی و توریستی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۱۴۳۰	۰/۱۵
۲۰	صنعتی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
	جمع	۸۰۲۳۵۵	۱۸۸/۷۹	۱۰۴۸۸۵۰	۸۴/۰۱	۵۲۱۲۳۴	۹۸/۹۴	۶۸۶۶۴۱	۷۳/۲۴

مأخذ: همان

۵-۳- کاربری اراضی ناحیه دو

از نظر جغرافیایی، ناحیه دو در بخش شرقی- جنوبی شهر نهاوند گسترش یافته است. طبق تقسیمات طرح بازنگری تفصیلی شهر نهاوند، ناحیه دو از یک مرکز ناحیه و چهار محله تشکیل می شود. مرکز ناحیه دو موقعیت ویژه ای دارد. این محدوده در تلاقی راه های منطقه ای ملایر و بروجرد قرار گرفته است. راه ملایر از سمت شرق و راه بروجرد از سمت جنوب به شهر نهاوند وارد می شوند. مرکز ناحیه دو در تلاقی این دو راه و در شرق و شمال میدان آورزمان مکانیابی شده است. همجواری با کمربندی شرقی، ترمینال ملایر، استادیوم علمیرادیان و دسترسی راحت به مرکز شهر و سایر نقاط عمده شهر از مزیت های مکانی این مرکزیت است. در مرکز ناحیه دو کاربری های تجاری- خدماتی، اداری و آموزشی، و سایر کاربری ها در مقیاس ناحیه ای پیش بینی شده است. علاوه بر تلاقی راه های منطقه ای عبور خطوط انتقال گاز، برق، نفت از شرق ناحیه (خارج از محدوده) قابلیت های زیادی برای استقرار کاربری های کلان شهری و توسعه ی کالبدی و افزایش تراکم در این محدوده از شهر ایجاد کرده است. وجود اراضی مناسب توسعه کالبدی در جنوب شرق ناحیه از دیگر قابلیت های توسعه محسوب می گردد. تپه ی ابوذر که جنبه ی گردشگری دارد و از مکان های طبیعی شاخص در نهاوند محسوب می شود در جنوب ناحیه قرار دارد. بافت کالبدی ناحیه دو شامل بافت های میانی و متأخر است. بافت های میانی در محدوده ی شرقی ناحیه و بافت های متأخر در مرکز و جنوب ناحیه گسترده شده اند. محلات ناحیه دو تنوع زیادی دارند که می توان به محله ی شاطر آباد (واجد بافت روستایی) و محله ی طالقانی (واجد بافت کاملاً شهری) اشاره کرد. محله ی طالقانی یکی از محلات شاخص مسکونی شهر نهاوند است. این محله براساس طرح آماده سازی احداث شده است و به لحاظ شبکه و بافت بسیار منظم و دارای امکانات ویژه ای است. از نظر ساخت ابنیه مسکونی و تفکیک منظم قطعات از مطلوبیت ویژه ای در این محله برخوردار است. میدان بار شهر در ناحیه ی دو قرار دارد طبق ضوابط طرح بازنگری این میدان می باید به خارج از محدوده ی شهر و در مکان پیش بینی شده انتقال یابد.

جمعیت ناحیه دو ۳۰۳۰۴ نفر در افق ۱۴۰۵ خواهد بود. مساحت آن ۴۰۴ هکتار و مساحت مسکونی آن ۱۵۲ هکتار می باشد. سرانه ناخالص این ناحیه ۱۳۳/۲۷ مترمربع است. ناحیه دو با تراکم جمعیتی ناخالص ۷۵ نفر در هکتار نسبت به ناحیه ی یک کم تراکم تر است. دلیل پایین بودن تراکم ناخالص جمعیتی ناحیه دو وجود اراضی خالی زیادی است که در وضع موجود در این ناحیه قرار دارد که در طرح پیشنهادی عمدتاً به کاربری های عمومی و فضای سبز و شبکه اختصاص یافته است. ولی تراکم جمعیتی خالص مسکونی ناحیه دو ۱۹۹ نفر در هکتار است که حکایت از تراکم متوسط این ناحیه دارد.

در ادامه در جدول شماره ۱۶ وضعیت کاربری اراضی ناحیه دو مشخص شده است. در این جدول مساحت، سرانه و درصد هریک از کاربری های موجود در ناحیه دو گنجانده شده است. در سطح ناحیه دو کاربری های نظامی، میراث تاریخی و طبیعی وجود ندارد، مقداری کاربری تفریحی و توریستی در طرح پیشنهاد شده بود که باتوجه به مصوبات کمیسیون ماده پنج این کاربری به سایر کاربری ها تغییر کاربری داده شد.

جدول شماره ۱۶ کاربری اراضی ناحیه دو شهر نهاوند جمعیت ۳۰۳۰۴ نفر سال ۱۴۰۵

ردیف	شرح کاربری	مساحت (مترمربع)		سرانه (مترمربع)		درصد
		کل	جزء	کل	جزء	
۱	مسکونی	۱۵۲۲۲۱۵	-	۵۰/۲۳	-	۳۷/۶۹
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۱۶۶۶۹	-	۰/۵۵	-	۰/۴۱
۳	آموزشی	۱۱۶۷۵۳	۴۱۵	۰/۰۱	۳/۸۴	۲/۸۹
			۱۸۸۸۷	۰/۶۲		
			۴۵۵۶۹	۱/۵		
			۳۲۷۴۷	۱/۰۸		
			۱۴۰۱۸	۰/۴۶		
			۳۳۵	۰/۰۱		
			۰	۰/۰۰		
			۴۷۸۲	۰/۱۶		
۴	اداری و انتظامی	۲۱۷۱۰۸	-	۷/۱۶	-	۵/۳۸
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۸۳۶۸۵	-	۲/۷۶	-	۲/۰۷
۶	ورزشی	۱۸۸۸۹۳	-	۶/۲۳	-	۴/۶۸
۷	درمانی	۴۳۹۶۱	-	۱/۴۵	-	۱/۰۹
۸	فرهنگی- هنری	۳۷۴۱۰	-	۱/۲۳	-	۰/۹۳
۹	پارک و فضای سبز	۳۰۴۰۲۰	-	۱۰/۰۳	-	۷/۵۳
۱۰	مذهبی	۶۲۵۰	-	۰/۲۱	-	۰/۱۵
۱۱	تجهیزات شهری	۱۷۴۱۰	-	۰/۵۷	-	۰/۴۳
۱۲	تأسیسات شهری	۲۴۶۵۴	-	۰/۸۱	-	۰/۶۱
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۱۳۳۹۵۱۶	-	۴۴/۱۷	-	۳۳/۱۷
۱۴	نظامی	-	-	-	-	-
۱۵	باغات و کشاورزی	۲۰۹۳۸	-	۰/۶۹	-	۰/۵۲
۱۶	میراث تاریخی	-	-	-	-	-
۱۷	طبیعی	-	-	-	-	-
۱۸	حریم	۹۹۰۴۲	-	۳/۲۷	-	۲/۴۵
۱۹	تفریحی و توریستی	-	-	-	-	-
۲۰	صنعتی	-	-	-	-	-
	جمع	۴۰۳۸۵۲۴	-	۱۳۳/۲۷	-	۱۰۰

مأخذ: همان

بررسی جدول شماره ۱۶ به لحاظ میزان درصد سطح اشغال کاربری ها بیانگر آنست که همچنان کاربری های مسکونی و حمل و نقل و انبارداری با ۳۷/۶۹ و ۳۳/۱۷ درصد بیشترین میزان از سطح ناحیه را به خود اختصاص داده اند. این بدان معنی است که بالغ بر ۷۰/۸۶ درصد سطح ناحیه دو به شبکه حمل و نقل و ابنیه ی مسکونی اختصاص یافته است و ۲۹/۱۴ درصد یعنی یک سوم سطح ناحیه به سایر کاربری ها اختصاص دارد. بالا بودن میزان سطح شبکه و مسکونی از معضلات اصلی شهر نهاوند محسوب می گردد. علت بالا بودن سطح مسکونی را نیز می توان در نحوه تفکیک قطعات و بالا بودن سطح متوسط قطعات تفکیکی جستجو نمود. ناحیه دو از نظر وسعت پارک های موجود و همچنین پیشنهادی بهترین وضعیت بهتری نسبت به ناحیه یک شهر دارد از این نظر در طرح بازنگری ۷/۵۳ درصد سطح شهر به کاربری پارک و فضای سبز اختصاص یافته است. از جمله می توان به پارک های محله ای و ناحیه ای (اطراف شهرداری) اشاره کرد. پارک های پیشنهادی در سطح شهری عمدتاً در حاشیه ی کمربندی پیشنهاد شده است. از نظر کاربری های اداری ناحیه دو وضعیت مطلوبی دارد. مرکز اصلی اداری شهر در ناحیه ی دوم استقرار یافته است. ادارات مهم استان از جمله فرمانداری، شهرداری، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و تعداد زیاد دیگری از ادارات در این ناحیه و عمدتاً در جنوب ناحیه مستقر هستند. درصد بالای کاربری اداری بیانگر وجود ادارات و توجه طرح بازنگری به استقرار ادارات در این ناحیه می باشد به طوری که ۵/۳۸ درصد سطح شهر به کاربری اداری و انتظامی اختصاص یافته است.

همچنین یکی از مراکز عمده ی ورزشی شهر (استادیوم علیمرادیان) در این ناحیه واقع است. کاربری ورزشی ۴/۶۸ درصد سطح شهر را به خود اختصاص داده است. به لحاظ استقرار کاربری آموزشی ناحیه ی دو رشد چندانی نداشته است. و در سطح متوسط قرار دارد. ۲/۸۹ درصد سطح این ناحیه به این کاربری اختصاص یافته است. در ناحیه ی دو مقدار متناسبی کاربری باغات و کشاورزی وجود دارد سطح این اراضی ۲/۱ هکتار می باشد. که در قسمت جنوبی ناحیه و در اراضی روستای شاطرآباد قرار دارند. بدلیل عبور شریان های ارتباطی نظیر کمربندی و ورودی های شهر سطح حرایم این ناحیه قابل توجه است در حدود ۹/۹ هکتار سطح حرایم ناحیه است و ۳/۲۷ درصد سطح ناحیه را شامل می شود. علیهذا ۶/۲۱ درصد ناحیه به سایر کاربری های عمومی از جمله بهداشتی، مذهبی، فرهنگی- هنری و ... اختصاص خواهد یافت.

بررسی جدول فوق به لحاظ سرانه کاربری ها همچنان حکایت از بالا بودن سرانه مسکونی و حمل و نقل و انبارداری دارد. سرانه مسکونی ۵۰/۲۳ مترمربع خواهد بود که بسیار بالا است و سرانه حمل و نقل و انبارداری ۴۴/۱۷ مترمربع است. سرانه مطلوب مسکونی (۳۰-۲۵ مترمربع) و حمل و نقل و انبارداری در حدود ۲۵ مترمربع می باشد.

وضعیت سرانه سایر کاربری ها در ناحیه دو به شرح زیر است:

آموزش، تحقیقات و فناوری ۰/۵۵ مترمربع، آموزشی ۳/۸۴ مترمربع (پایین است)، اداری و انتظامی ۷/۱۶ مترمربع (بالاست)، درمانی ۱/۴۵ مترمربع (نسبتاً مطلوب)، فرهنگی - هنری ۱/۲۳ مترمربع، پارک و فضای سبز ۱۰/۰۳ مترمربع (نسبتاً مطلوب)، مذهبی ۰/۲۱ مترمربع (کم). در ادامه در جدول شماره ۱۷ وضعیت محلات ناحیه دو به لحاظ مساحت، جمعیت، سرانه، درصد در ناحیه مشخص شده است.

جدول شماره ۱۷ - وضعیت محلات ناحیه دو به لحاظ مساحت، جمعیت، سرانه، درصد در افق ۱۴۰۵

محل	مساحت (مترمربع)	جمعیت (نفر)	سرانه (مترمربع)	درصد
۱	۱۳۶۵۴۹۶	۸۸۷۳	۱۵۳/۸۹	۳۳/۸۱
۲	۷۰۱۲۲۴	۳۴۳۹	۲۰۳/۹	۱۷/۳۵
۳	۹۴۸۵۷۳	۸۱۴۰	۱۱۶/۵۳	۲۳/۴۸
۴	۱۰۲۴۶۶۱	۹۸۵۲	۱۰۴/۰۱	۲۵/۳۶
جمع ناحیه	۴۰۳۸۵۲۴	۳۰۳۰۴	۱۳۳/۲۷	۱۰۰

مأخذ: همان

در جدول شماره ۱۸ وضعیت کاربری اراضی محلات چهارگانه ناحیه دو برحسب سطح و سرانه در افق ۱۴۰۵ مشخص شده است. همچنین در نقشه ی شماره ۶ کاربری اراضی ناحیه دو نشان داده شده است.

جدول شماره ۱۸ کاربری اراضی محلات ناحیه دو- سال ۱۰۴۵- واحد جمعیت: نفر واحد مساحت و سرانه: مترمربع

ردیف	محل	یک- جمعیت:		دو- جمعیت:		سه- جمعیت:		چهار- جمعیت:	
		مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه
		۸۸۷۳		۳۴۳۹		۸۱۴۰		۹۸۵۲	
	کاربری								
۱	مسکونی	۵۵۲۸۳۷	۶۲/۳۱	۲۴۶۵۵۲	۷۱/۶۹	۳۲۷۵۱۴	۴۰/۲۴	۳۹۵۳۱۲	۴۰/۱۳
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	۳۹۸۷	۰/۴۹	۱۲۶۸۲	۱/۲۹
۳	آموزشی	۱۲۹۴۱	۱/۴۶	۲۲۶۲۳	۶/۵۸	۶۴۸۸۵	۷/۹۷	۱۶۳۰۴	۱/۶۵
۴	اداری و انتظامی	۶۸۶۲۱	۷/۷۳	۲۵۵۸۰	۷/۴۴	۱۲۲۹۰۷	۱۵/۱	.	۰/۰۰
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۲۳۷۴۴	۲/۶۸	۲۱۷۴۵	۶/۳۲	۲۱۷۳۱	۲/۶۷	۱۶۴۶۵	۱/۶۷
۶	ورزشی	۴۸۱۴۹	۵/۴۳	۴۹۹۸	۱/۴۵	۱۸۷۰۳	۲/۳۰	۱۱۷۰۴۳	۱۱/۸۸
۷	درمانی	۱۰۳۳۵	۱/۱۶	۵۸۵۸	۱/۷۰	۱۵۸۱۵	۱/۹۴	۱۱۹۵۳	۱/۲۱
۹	پارک و فضای سبز	۱۵۶۹۱۴	۱۷/۶۸	۲۳۲۶۰	۶/۷۶	۴۶۳۰۴	۵/۶۹	۷۷۵۴۲	۷/۸۷
۱۰	مذهبی	.	۰/۰۰	۳۸۹۰	۱/۱۳	۶۰۵	۰/۰۷	۱۷۵۵	۰/۱۸
۱۱	تجهیزات شهری	.	۰/۰۰	۱۲۵۴۶	۳/۶۵	.	۰/۰۰	۴۸۶۴	۰/۴۹
۱۲	تأسیسات شهری	۲۱۱۵	۰/۲۴	۱۸۵۳۵	۵/۳۹	۷۸۹	۰/۱	۳۲۱۵	۰/۳۳
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۴۴۲۸۸۵	۴۹/۹۱	۲۴۳۴۴۶	۷۰/۷۹	۳۰۳۷۹۹	۳۷/۳۲	۳۴۹۳۸۶	۳۵/۴۶
۱۴	نظامی	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰
۱۵	باغات و کشاورزی	.	۰/۰۰	۱۷۳۳۰	۵/۰۴	.	۰/۰۰	۳۶۰۸	۰/۳۷
۱۶	میراث تاریخی	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰
۱۷	طبیعی	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰
۱۸	حریم	۴۱۵۱۹	۴/۶۸	۵۱۷۴۵	۱۵/۰۵	۱۵۲۴	۰/۱۹	۴۲۵۴	۰/۴۳
۱۹	تفریحی و توریستی	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	۱۴۳۰	۰/۱۵
۲۰	صنعتی	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰	.	۰/۰۰
	جمع	۱۳۶۵۴۹۶	۱۵۳/۸۹	۷۰۱۲۲۴	۲۰۳/۹۰	۹۴۸۵۷۳	۱۱۶/۵۳	۱۰۲۴۶۶۱	۱۰۴/۰۱

مأخذ: همان

۵-۴- کاربری اراضی ناحیه سه

ناحیه سه در حوزه ی شمالی شهر نهاوند گسترده شده است. این ناحیه نسبت به دو ناحیه ی دیگر شهر از مزیت ها و قابلیت های فراوانی برخوردار است. گستره ی این ناحیه از همجواری بافت های قدیم و جدید تشکیل شده است. بافت قدیم و مرکزی شهر در این ناحیه واقع است که واجد ویژگی های تاریخی و باستانی است. شهرک شهید حیدری از بافت های جدید و حوزه های آپارتمانی تشکیل شده است. شهرک باروداب که به مسکن مهر اختصاص یافته است در حدود ۶۰ هکتار در اراضی شرق کمربندی و در محدوده ی ناحیه سه در دست احداث می باشد. مهمترین شریان ارتباطی منطقه ای شهرستان (کمربندی شرقی) از میانه ی ناحیه ی سه می گذرد و این ناحیه را به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم کرده است. بلوار امام حسین از دیگر شبکه های اصلی می باشد که از شرق ناحیه عبور می کند. وجود میدان بزرگ امام حسین و ترمینال های اصلی شهر (ترمینال ملایر و کرمانشاه) در این ناحیه، از دیگر مزیت های برتر ناحیه سه نسبت به سایر نواحی است. باتوجه به پیشنهادات طرح بازنگری شبکه های محلی بافت قدیم به شبکه های شریانی و ارتباطی منطقه ای و اصلی شهر از جمله کمربندی شرقی، بلوار امام حسین مرتبط می شوند. بنابراین در افق طرح شاهد ارتباط بافت قدیم با بافت های میانی و جدیدالحداث خواهیم بود و بافت قدیم از بن بست ارتباطی خارج خواهد شد. همچنین در نقشه کاربری اراضی شهر در اراضی خالی واقع در شمال بافت قدیم و در مجاور ترمینال کرمانشاه و جنوب میدان امام حسین مرکز بزرگی بعنوان خدمات شهری و منطقه ای پیشنهاد گردیده است. این مرکز در افق طرح موجب ارتباط شهر با سطح منطقه و همچنین تقویت و استحکام بافت های پراکنده ی این بخش از شهر باهم و با سایر نواحی شهر خواهد شد. علاوه بر این ناحیه سه دارای یک مرکز و پنج محله می باشد که هر یک از محلات مراکز خدماتی خود را خواهند داشت.

مساحت ناحیه سه، ۵۷۲ هکتار است که ۱/۸۸ برابر ناحیه یک و ۱/۴۲ برابر سطح ناحیه دو می باشد. جمعیت ناحیه سه ۳۰۳۷۶ نفر و تراکم خالص مسکونی آن ۱۴۶ نفر در هکتار است. سرانه ناخالص این ناحیه ۱۸۸/۳۷ مترمربع است. در جدول شماره ۱۹ وضعیت کاربری اراضی ناحیه سه مشخص شده است. موضوعات مشخص شده در این جدول عبارت است از نوع کاربری، مساحت، سرانه و درصد کاربری ها در ادامه بطور اجمالی کاربری اراضی ناحیه سه به لحاظ سرانه و درصد کاربری ها و همچنین وضعیت مسکن و شبکه و خدمات عمومی موردبررسی قرار گرفته است.

جدول شماره ۱۹ کاربری اراضی ناحیه سه شهر نهاوند جمعیت ۳۰۳۷۶ نفر سال ۱۴۰۵

ردیف	شرح کاربری	مساحت (مترمربع)		سرانه (مترمربع)	
		کل	جزء	کل	جزء
۱	مسکونی	۲۰۸۳۶۰۸	-	۶۸/۵۹	۳۶/۴۱
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۱۰۷۳۶۰		۳/۵۳	۱/۸۸
۳	آموزشی	۲۴۴۷۵۴	۹۱۰	۰/۰۳	۴/۲۸
			۳۹۶۴۶	۱/۳۱	
			۵۳۴۲۷	۱/۷۶	
			۲۰۷۵۲	۰/۶۸	
			۶۴۷۲۱	۲/۱۳	
			۵۶۱۸۵	۱/۸۵	
			۹۱۱۳	۰/۳	
			۰	۰/۰۰	
۴	اداری و انتظامی	۸۴۴۳۰		۲/۷۸	۱/۴۸
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۲۲۶۴۲۸		۷/۴۵	۳/۹۵
۶	ورزشی	۲۷۷۶۱		۰/۹۱	۰/۴۹
۷	درمانی	۷۵۳۷۴		۲/۴۸	۱/۳۲
۸	فرهنگی - هنری	۶۳۱۱۲		۲/۰۸	۱/۱
۹	پارک و فضای سبز	۷۱۳۵۴۳		۲۳/۴۹	۱۲/۴۶
۱۰	مذهبی	۵۷۷۰۹		۱/۹	۱/۰۱
۱۱	تجهیزات شهری	۲۵۶۳۶		۰/۸۴	۰/۴۵
۱۲	تأسیسات شهری	۵۷۵۹۷		۱/۹	۱/۰۱
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۱۶۶۳۸۳۱		۵۴/۷۸	۲۹/۰۷
۱۴	نظامی	-		-	-
۱۵	باغات و کشاورزی	۴۱۷۹۸		۱/۳۸	۰/۷۳
۱۶	میراث تاریخی	-		-	-
۱۷	طبیعی	-		-	-
۱۸	حریم	۱۸۳۶۱۴		۶/۰۴	۳/۲۱
۱۹	تفریحی و توریستی	۶۵۷۹۶		۲/۱۷	۱/۱۵
۲۰	صنعتی	-		-	-
	جمع	۵۷۲۲۳۵۱	-	۱۸۸/۳۸	۱۰۰

مأخذ: همان

بررسی جدول شماره ۱۹ به لحاظ سطح اختصاص یافته به هر کاربری در ناحیه سه وضعیت را به شرح زیر نشان

می دهد:

مهندسان مشاور تدبیر شهر



جلد اول مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

مشابه سایر نواحی کاربری مسکونی با ۳۶/۴۱ درصد بیشترین سطح را دارد و کاربری حمل و نقل و انبارداری با اختصاص ۲۹/۰۷ درصد سطح ناحیه در مرتبه ی دوم قرار دارد. همانگونه که ملاحظه می گردد ۶۵/۴۸ درصد سطح ناحیه سه به کاربری مسکونی (مسکن) و شبکه حمل و نقل و ۳۴/۵۲ درصد به سایر کاربری ها اختصاص یافته است. این وضعیت بیانگر آنست که در شهر نهاوند در حدود دوسوم شهر را مسکن و شبکه تشکیل می دهد. لازم به ذکر است در طرح بازنگری از طریق اختصاص اغلب اراضی خالی داخل محدوده به خدمات تا حدودی وضعیت مذکور تعدیل گردیده است. بعد از کاربری مسکونی و حمل و نقل و انبارداری، کاربری پارک و فضای سبز با اختصاص ۱۲/۴۶ درصد سطح ناحیه بیشترین مساحت را نسبت به سایر کاربری های این ناحیه دارد. از نظر وسعت و تنوع فضاهای سبز و پارک ها ناحیه سه وضعیت مطلوبی دارد. دلیل این امر را می توان وجود پارک های بزرگ موجود در حاشیه ی میدان امام حسین از طرفی و اراضی تپه ماهوری جنوب میدان مذکور از سوی دیگر می باشد که در طرح بازنگری با کاربری پارک و فضای سبز شهری و منطقه ای بزرگ تعریف شده اند. در سطح محلات ناحیه ی سه، دربر بلوار امام حسین و در ضلع شمالشرق بافت قدیم بیشتر اراضی خالی با کاربری پارک و فضای سبز تعریف شده است. همچنین در طرح های آماده سازی شهرک شهید حیدری و شهرک در دست احداث باروداب فضاهای زیادی به عنوان پارک و فضای سبز تعریف گردیده است. وضعیت درصد سایر کاربری ها به شرح زیر می باشد:

آموزشی ۴/۲۸ درصد، تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) ۳/۹۵ درصد، حریم سبز ۳/۲۱ درصد، آموزش، تحقیقات و فناوری ۱/۸۸ درصد، اداری و انتظامی ۱/۴۸ درصد، درمانی ۱/۳۲ درصد، تفریحی و توریستی ۱/۱۵ درصد، فرهنگی- هنری ۱/۱ درصد، مذهبی ۱/۰۱ درصد، تأسیسات شهری ۱/۰۱ درصد، باغات و کشاورزی ۰/۷۳ درصد، ورزشی ۰/۴۹ درصد، تجهیزات شهری ۰/۴۵ درصد، ناحیه را تشکیل می دهند. از نظر سرانه و همچنین سرانه ی مسکونی با ۶۸/۵۹ مترمربع بسیار زیاد می باشد. دلیل افزایش سرانه مسکونی، اختصاص بیش از حد اراضی خالی و همچنین تغییر کاربری، کاربری های عمومی و سبز به مسکن مهر می باشد. طرح آماده سازی باروداب به وسعت بیش از ۶۰ هکتار موجب شد تا بخش زیادی از اراضی شرق ناحیه به محدوده اضافه شود. همچنین در دوره ی مطالعات طرح بازنگری تفصیلی بخش زیادی از کاربری های عمومی در شهرک شهید حیدری با تصویب کمیسیون ماده ی پنج شورایی عالی شهرسازی و معماری استان همدان به مسکن مهر اختصاص یافت. بنظر این مشاور افزایش بی دلیل سطح مسکونی مشکلات زیادی را برای شهر نهاوند ایجاد نموده است. از جمله این مشکلات کاهش سطح فضاهای سبز و خدمات عمومی از طریق تغییر کاربری، افزایش سرانه مسکونی، افزایش سطح شبکه حمل و نقل می باشد. بطوری که محاسبات انجام شده در جدول

کاربری اراضی ناحیه سه نشان می دهد سرانه کاربری حمل و نقل و انبارداری در ناحیه سه ۵۴/۷۸ مترمربع است که دو برابر استاندارد معمول می باشد. همانگونه که گفته شد اضافه نمودن سطح طرح های مسکونی موجب افزایش سطح شبکه حمل و نقل شده است. سرانه فضای سبز در ناحیه ی سه ۲۳/۴۹ مترمربع است و دلیل این امر توجه به رفع نیازمندی های پارک و فضای سبز منطقه ای و شهری در نهاوند در دوره ی طرح بازنگری تفصیلی می باشد. بنابراین بخش زیادی از پارک و فضاهای سبز پیشنهادی در ناحیه ی سه جنبه ی فرانااحیه ای دارد. همچنین وضعیت سرانه سایر کاربری ها در سطح ناحیه سه را می توان به شرح زیر از جدول کاربری اراضی استخراج کرد:

آموزشی: ۸/۰۶ مترمربع (بسیار مطلوب)، تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) ۷/۴۵ مترمربع، حریم سبز: ۶/۰۴ مترمربع، آموزش، تحقیقات و فناوری ۳/۵۳ مترمربع، اداری و انتظامی ۲/۷۸ مترمربع، درمانی ۲/۴۸ مترمربع، تفریحی و توریستی ۲/۱۷ مترمربع، فرهنگی - هنری ۳/۰۸ مترمربع، مذهبی ۱/۹ مترمربع، تأسیسات شهری ۱/۹ مترمربع، باغات و کشاورزی ۱/۳۸ مترمربع، ورزشی ۰/۹۱ مترمربع، تجهیزات شهری ۰/۸۴ مترمربع می باشند. در ادامه در جدول شماره ۲۰ وضعیت محلات ناحیه سه برحسب مساحت، جمعیت، سرانه و درصد سطح اشغال هر محله آورده شده است.

جدول شماره ۲۰ وضعیت محلات ناحیه سه برحسب مساحت، جمعیت، سرانه و درصد در افق ۱۴۰۵

محله	مساحت (مترمربع)	جمعیت (نفر)	سرانه (مترمربع)	درصد
یک	۵۹۵۸۳۰	۷۵۶۰	۷۸/۸۱	۱۰/۴۱
دو	۱۸۶۸۷۷۸	۳۴۸۳	۵۳۶/۵۴	۳۲/۶۶
سه	۱۳۳۶۴۷۰	۸۶۹۰	۱۵۳/۷۹	۲۳/۳۶
چهار	۷۶۳۸۴۰	۴۰۷۱	۱۸۷/۶۳	۱۳/۳۴
پنج	۱۱۵۷۴۳۳	۶۵۷۲	۱۷۶/۱۲	۲۰/۲۳
جمع ناحیه	۵۷۲۲۳۵۱	۳۰۳۷۶	۱۸۸/۳۸	۱۰۰

مأخذ: همان

باتوجه به جدول شماره ۲۰، بزرگترین محله ی ناحیه سه از نظر سطح با ۳۲/۶۶ درصد ناحیه سه می باشد. این محله ویژگی های خاصی دارد از جمله می توان به سرانه ناخالص محله اشاره کرد که رقمی معادل ۵۳۶/۵۴ مترمربع می باشد که بسیار زیاد می باشد. این موضوع دلیل وجود بافت های غیرمسکونی (اراضی خالی است) که در طرح بازنگری تفصیلی به کاربری های عمومی شبکه و سبز اختصاص یافته است. مساحت مسکونی محله دو ۷۲۵۱۰۵ مترمربع است (در جدول

مهندسان مشاور تدبیر شهر



جلد اول مطالعات بازنگری و کاربری اراضی پیشنهادی

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان همدان

شماره ۲۱) و سرانه خالص مسکونی این محله ۲۰۸ مترمربع می باشد که عددی است غیرقابل قبول - دلیل این امر سطوح مسکن مهر اضافه شده به این ناحیه است که بدلیل نداشتن جمعیت محاسبات جمعیت این اراضی در جمعیت شهر آورده نشده است. در ادامه در جدول شماره ۲۱ کاربری اراضی محلات پنج گانه ناحیه سه مشخص شده است و در نقشه ی شماره ۷ کاربری اراضی ناحیه سه نشان داده شده است.

جدول شماره ۲۱: کاربری اراضی محلات ناحیه سه - سال ۱۴۰۵ - واحد جمعیت: نفر - واحد مساحت و سرانه: مترمربع

ردیف	محلّه	یک - جمعیت:		دو - جمعیت:		سه - جمعیت:		چهار - جمعیت:		پنج - جمعیت:	
		مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه	مساحت	سرانه
	کاربری										
۱	مسکونی	۳۱۶۳۳۰	۴۱/۸۴	۷۲۵۱۰۵	۲۰۸/۱۸	۴۰۵۷۲۴	۴۶/۶۹	۲۱۹۴۱۶	۵۳/۹۰	۴۱۷۰۳۳	۶۳/۴۶
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۱۰۷۳۶۰	۱۲/۳۵	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۳	آموزشی	۱۷۹۴۲	۲/۳۷	۹۲۵۶۸	۲۶/۵۸	۲۱۰۸۷	۲/۴۳	۶۹۸۹۳	۱۷/۱۷	۴۳۲۶۴	۶/۵۸
۴	اداری و انتظامی	۰	۰/۰۰	۲۱۹۹۷	۶/۳۲	۱۳۵۶۲	۱/۵۶	۴۰۶۳۱	۸/۹۸	۸۲۴۰	۱/۲۵
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	۳۶۷۷۴	۴/۸۶	۱۰۶۸۰۶	۳۰/۶۶	۳۱۴۴۷	۳/۶۲	۳۵۱۹۸	۸/۶۵	۱۶۲۰۳	۲/۴۷
۶	ورزشی	۷۲۵	۰/۱۰	۱۸۲۶۰	۵/۲۴	۴۶۰۱	۰/۵۳	۰	۰/۰۰	۴۱۷۵	۰/۶۴
۷	درمانی	۲۴۸۲	۰/۳۳	۷۲۵۵	۲/۰۸	۶۱۳۸۷	۷/۰۶	۲۸۸۰	۰/۷۱	۱۳۷۰	۰/۲۱
۹	پارک و فضای سبز	۱۵۸۸۳	۲/۱۰	۳۳۷۲۷۲	۹۶/۸۳	۱۳۶۹۹۰	۱۵/۷۶	۵۱۵۱۰	۱۲/۶۵	۱۷۱۸۸۸	۲۶/۱۵
۱۰	مذهبی	۵۹۷۵	۰/۷۹	۱۳۸۹۲	۳/۹۹	۲۴۳۰	۰/۲۸	۳۲۳۴۵	۷/۹۵	۳۰۶۷	۰/۴۷
۱۱	تجهیزات شهری	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۱۵۱۳۲	۲/۶۳	۵۳۵۰	۱/۳۱	۲۱۷۴۸	۳/۳۱
۱۲	تأسیسات شهری	۹۱	۰/۰۱	۷۵۸۶	۲/۱۸	۲۲۸۲۲	۲/۶۳	۵۳۵۰	۱/۳۱	۲۱۷۴۸	۳/۳۱
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	۱۹۳۷۶۲	۲۵/۶۳	۴۴۱۱۳۷	۱۲۶/۶۵	۳۸۴۰۵۹	۴۴/۲۰	۲۴۷۵۳۸	۶۰/۸۱	۳۹۷۳۳۵	۶۰/۴۶
۱۴	نظامی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۵	باغات و کشاورزی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۳۹۹۰۵	۴/۵۹	۰	۰/۰۰	۱۸۹۳	۰/۲۹
۱۶	میراث تاریخی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۷	طبیعی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۱۸	حریم	۰	۰/۰۰	۹۳۰۶۰	۲۶/۷۲	۱۷۰۲۲	۱/۹۶	۱۷۳۰۳	۴/۲۵	۵۶۲۲۹	۸/۵۶
۱۹	تفریحی و توریستی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۶۵۷۹۶	۷/۵۷	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
۲۰	صنعتی	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰	۰	۰/۰۰
	جمع	۵۹۵۸۳۰	۷۸/۸۱	۱۸۶۸۷۷۸	۵۳۶/۵۴	۱۳۳۶۴۷۰	۱۵۳/۷۹	۷۶۳۸۴۰	۱۸۷/۶۳	۱۱۵۷۴۳۳	۱۷۶/۱۲

مأخذ: همان

