

## ارزیابی کمی و کیفی کاربری‌های شهر سعدآباد

مؤگان انتظاری: استادیار ژئومورفولوژی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران \*  
علی رشتیانی: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران

### چکیده

زمین و چگونگی استفاده از آن همواره موضوع و بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری بوده و در حقیقت سرنوشت نهایی طرح توسعه شهری و چگونگی مداخله و نظارت بر نحوه استفاده از زمین را مشخص می‌کنند و همواره یکی از مسایل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در شهرنشینی معاصر را این مقوله تشکیل داده است. در مقاله حاضر به بررسی وضعیت کاربری اراضی شهر سعدآباد پرداخته شده است. به این منظور ابتدا وضع موجود کاربری‌ها مورد بررسی قرار گرفته است سپس به برنامه ریزی برای آینده پرداخته شده است. روش بکار گرفته شده در این مقاله به صورت توصیفی-تحلیلی است. چارچوب نظری تحقیق با استفاده از روش کتابخانه‌ای و سایر اطلاعات با روش میدانی گردآوری شده‌اند. تحلیل کیفی کاربری‌ها با استفاده از مدل SWOT و برای ترسیم و تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهای GIS و AUTO CAD استفاده شده است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که در اکثر کاربری‌ها کمبود وجود دارد و بعضی از کاربری‌ها نیز از وضعیت مطلوبی برخوردارند که این امر نشان‌دهنده عدم تعادل در وضعیت کاربری‌هاست که باید با برنامه‌ریزی دقیق به سمت تعادل هدایت شود.

واژه‌های کلیدی: کاربری اراضی، ارزیابی، برنامه‌ریزی، سعدآباد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

پس از انقلاب صنعتی، به دلیل عوارض ناشی از رشد شهرنشینی در غرب مانند تمرکز جمعیت، اشغال اراضی جدید، توسعه حمل و نقل ماشینی و... ضرورت های جدیدی در مورد نحوه تقسیم اراضی شهری به وجود آمد. نخستین اقدام ها در زمینه تفکیک اراضی مربوط به تدوین مقرراتی برای تقسیم زمین بود که بیش تر جنبه مهندسی و تدوین مقررات ثبت املاک داشت، ولی به تدریج با اهداف اقتصادی، اجتماعی و اصول برنامه ریزی همراه گردید (مهندسیین مشاور پارس ویستا، ۱۳۸۳: ۱۰۴).

استفاده صحیح و آماده سازی زمین، هدف اصلی برنامه‌ریزی کاربری زمین است. هرچند این برنامه‌ریزی اثرات اجتماعی و اقتصادی زیادی دارد، پایه اطلاعاتی برنامه‌ریزی کاربری زمین است، لیکن برنامه‌ریزی کاربری زمین، ابتدا به محیط فیزیکی مربوط می‌شود و به مکان‌یابی فعالیت‌های صنعتی، مسکونی، ارتباطی و... در ارتباط با یکدیگر می‌پردازد (هاگ من، ۱۹۹۸: ۱).

موضوع زمین و چگونگی استفاده از آن همواره موضوع و بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری بوده و در حقیقت سرنوشت نهایی طرح توسعه شهری و چگونگی مداخله و نظارت بر نحوه استفاده از زمین رقم را می‌زند و همواره یکی از مسایل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در شهرنشینی معاصر را این مقوله تشکیل داده است (هاشم زاده همایونی، ۱۳۷۹: ۷۱۳). موضوع زمین و چگونگی استفاده از آن، بستر اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود (سرور، ۱۳۸۵: ۱).

کارکردهای شهری، به جهت پویایی ناشی از تحولات خواسته های انسانی و تغییر در امکانات، دائماً در حال تنوع بوده و از نظر مقیاس عملکرد نیز همچنان تغییر پذیر هستند (رضویان، ۱۳۸۶: ۱). همچنین، عواملی نظیر موقعیت قرارگیری، نحوه مالکیت، ارزش اجتماعی و اقتصادی در بازار زمین دخیل هستند که این عوامل با یکدیگر در تعارض اند (farrazque and mcauslan, 1921, 1).

در میان طیف وسیع منابع شهری، زمین مهم‌ترین و حساس‌ترین منبع به شمار می‌رود. نظریه پردازی وجود ندارد که با وجود اراضی بدون استفاده و با قابلیت دسترسی مناسب به خدمات و تأسیسات در بافت‌های موجود شهری، توسعه پیراشهری را توصیه کند (تقوایی، ۱۳۷۹: ۸۸). علاوه بر عامل جمعیتی نیروهای بازاری و واکنش دولت در برابر بازار نیز از عوامل موثر در گسترش فیزیکی شهرها است (street, 2007, 133). مدیریت زمین اصولاً جزء مسؤولیت مقامات محلی است. به همین دلیل زمانی که سیاست‌های این افراد در زمینه سود بردن از رشد و گسترش شهری باشد اتخاذ هرگونه سیاستی در زمینه جلوگیری از گسترش فیزیکی شهر بیهوده است.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت

در واقع، میتوان کاربری زمین را جنبه های فضایی همه فعالیت‌های انسان روی کره زمین برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی او در نظر گرفت (wiley, 1975, 77). یا می‌توان گفت سلسله اقدامات نظام یافته که برای رفع نیازهای مادی و فرهنگی انسان که به نوعی با زمین مرتبط اند، صورت می‌گیرد (مه‌دیزاده، ۱۳۷۹: ۷۷). که در این برنامه‌ریزی تلاش

برنامه ریزی کاربری اراضی از دیدگاه کارکردگرایی، وسیله ای برای ساماندهی کالبدی و کارکردی فعالیت‌های مختلف شهری به منظور افزایش کارایی شهری و جلوگیری از بروز بی‌سازمانی و آشفتگی در نظام کالبدی شهری است (نظریان، ۱۳۸۱: ۴۹). اصطلاح کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار شامل تمام فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که انسان بر روی زمین انجام می‌دهد (شراینی، ۱۳۸۲: ۸۶).

به طور کلی، کاربری زمین شهری عبارت است از این که انواع فعالیت‌های شهری مانند مسکونی، درمانی، آموزشی، اداری، راه‌ها و معابر و نظایر آنها به چه صورتی است (شیعه، ۱۳۸۰: ۱۲۰).

از نظر بیرو هیگینز، برنامه ریزی کاربری زمین مشخص می‌سازد که روی قطعه زمین، چه فعالیتی باید انجام گیرد. چگونه باید عمل شود و اجرا و اداره پروژه مورد نظر چه هزینه‌ای را در بر خواهد داشت (بحرینی، ۱۳۸۱: ۳). برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، ساماندهی مکانی فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری را براساس خواست و نیازهای جامعه شهری بررسی می‌کند (زیاری، ۱۳۸۱: ۶۵).

برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری، الگوی توزیع فضایی یا جغرافیایی عملکردهای مختلف شهر است؛ عملکردهایی چون نواحی مسکونی، صنعتی، تجاری، اداری، مؤسسه‌ها و گذران اوقات فراغت (عابدین درکوش، ۱۳۷۲: ۵۲). هسته اصلی و عملی برنامه ریزی شهری، برنامه‌ریزی کاربری زمین است (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ۱۶۵).

می‌شود الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شود و مکان یابی فعالیت‌های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم‌های شهری قرار گیرد (زیاری، ۱۳۷۸: ۱۲۵).

زمین موضوعی مشترک و منبعی محدود به شمار می‌رود که ما باید برای تأمین نیازهایی چون مسکن، اشتغال، مغازه‌ها، غذا، حمل و نقل، سوخت، مصالح ساختمانی و تفریح به نحوی از آن استفاده کنیم تا دچار کمبود نگردیم (آکا، لاگال، ۱۳۷۸: ۵). مفهوم کاربری اراضی به معنای به کارگیری زمین برای اهداف مخصوص توسط انسان است (Turner and Meyer, 1994:1).

کاربری زمین در واقع نحوه بهره برداری صحیح انسان از طبیعت است و این واژه، استفاده از امکانات و توانایی زمین را نشان می‌دهد (سرور، ۱۳۸۴: ۹۶). برنامه ریزی کاربری اراضی شهری یعنی ساماندهی مکانی فضایی فعالیتها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری (سعیدینا، ۱۳۸۲: ۱۳).

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری بخشی از فرآیند برنامه‌ریزی شهری است که ضمن این که به مناسبات مشترک خود با برنامه‌ریزی حمل و نقل و تسهیلات شهری اهمیت می‌دهد با موقعیت، وسعت و سرانه زمین مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف شهری سر و کار دارد (Chapin, 1972:3).

برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، هسته اصلی برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌گردد و انواع مختلف استفاده از زمین را طبقه بندی و مکان یابی می‌کند (یکانی فرد، ۱۳۸۴: ۷۸).

### ۳-۱- اهداف

- تعیین وضعیت کاربری اراضی شهر سعدآباد و بررسی وضع موجود آن‌ها؛  
- برنامه‌ریزی برای گسترش و بهینه کردن زمین‌های موجود در سعد آباد.

### ۴-۱- فرضیه‌ها

در اکثر کاربریهای سعد آباد نوعی عدم تعادل و نابرابری و کمبود وجود دارد.  
با استفاده از مدل SWOT می‌توان کاربری اراضی را به سمت تعادل هدایت کرد.

### ۵-۱- پیشینه تحقیق

سابقه مطالعات کاربری زمین در سطح جهان چندان طولانی نیست؛ چنانکه برای اولین بار « فون تونن » با انتشار اثر دولت منزوی در ارتباط با کشاورزی و اقتصاد ملی در سال ۱۸۲۶ میلادی بر الگوهای کاربری زمین با توجه به قیمت تولیدات کشاورزی تأکید نمود، اما پس از او بود که مطالعات کاربری زمین شهری نیز آغاز شد (باقری، ۱۱: ۱۳۸۰) سالها پس از فون تونن تلاشهای پراکنده‌ای در ارتباط با مطالعات کاربری زمین شهری توسط اشخاصی چون؛ رابرت پارک، ابنزروارد، کامیلوزیته، واگنر و غیره صورت گرفت، ولی از اوایل قرن بیستم به بعد در کشور آمریکا نخستین کوشش جامع در تبیین تئوری کاربری زمین توسط افرادی چون؛ هومر هویت، ارنست برگس، رودریک مکنزی، چنسی هریس، ادوارد اولمن، فایری و غیره انجام شد. با نگاهی به روند تکامل تدریجی نظریات این افراد مشخص می‌شود که هر یک در تکامل مسیر مطالعات کاربری زمین نقش مهمی داشته‌اند (Chapin, 1972:3).

در ایران هم از همان اوایل سکونتگاهها به صورت برنامه ریزی شده احداث می‌شدند، اما اگر قرار باشد سابقه کاربری اراضی شهری را با همین عنوان و بر اساس اصول علمی بررسی کنیم باید گفت سابقه این مطالعات بسیار کم و عمدتاً مربوط به زمان تهیه اولین طرح‌های جامع شهری می‌شود (هاشمی، ۱۳۷۶: ۷۷).

پورمحمدی و همکاران (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی گسترش فضایی - کالبدی شهر زنجان با تأکید بر تغییر کاربری زمین طی دوره ۱۳۵۵-۱۳۸۴ با استفاده از مدل رگرسیون منطقی به بررسی تغییرات کاربری اراضی و تأثیر آن در میزان گسترش فضایی شهر پرداخته است و سعی در ایجاد رابطه‌ی معنی داری بین مهاجرت، تبدیل کاربری اراضی دیم، بایر، زراعی و پیرامون شهر زنجان به نفع سایر کاربری‌ها و در نتیجه گسترش فضایی - کالبدی شهر دارد.

ظاهری (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان نقش روند گسترش کالبدی شهر تبریز در ایجاد تغییرات کاربری اراضی حومه شهر تبریز و روستاهای حوزه‌ی نفوذ، مطالعه موردی، روستاهای الوار سفلی، باغ معروف، شادآباد مشایخ و کندرود با استفاده از مطالعات میدانی و بهره‌گیری از داده‌ها و تصاویر ماهواره‌ای به بررسی توسعه‌ی کلان شهر تبریز پرداخته و معتقد است تغییر دیدگاه‌های اقتصادی از بخش کشاورزی به صنعت و خدمات منبث از تغییر مناسبات شهر و روستا به صورت مجموعه‌ای مرتبط با یکدیگر در شکل‌گیری تغییرات کاربری است.

مهدی مومنی و همکاران (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان تحلیلی بر کاربری اراضی منطقه یک اصفهان به بررسی وضعیت کاربری اراضی در این منطقه پرداخته‌اند. بر اساس نتایج بدست آمده از تحقیق

تجزیه و تحلیل محتوا از مدل SWOT و همچنین مدل‌های کمی و کیفی استفاده شده است. همچنین جهت ترسیم و تجزیه و تحلیل نقشه‌ها از نرم افزارهای ARC GIS و AUTO CAD استفاده شده است.

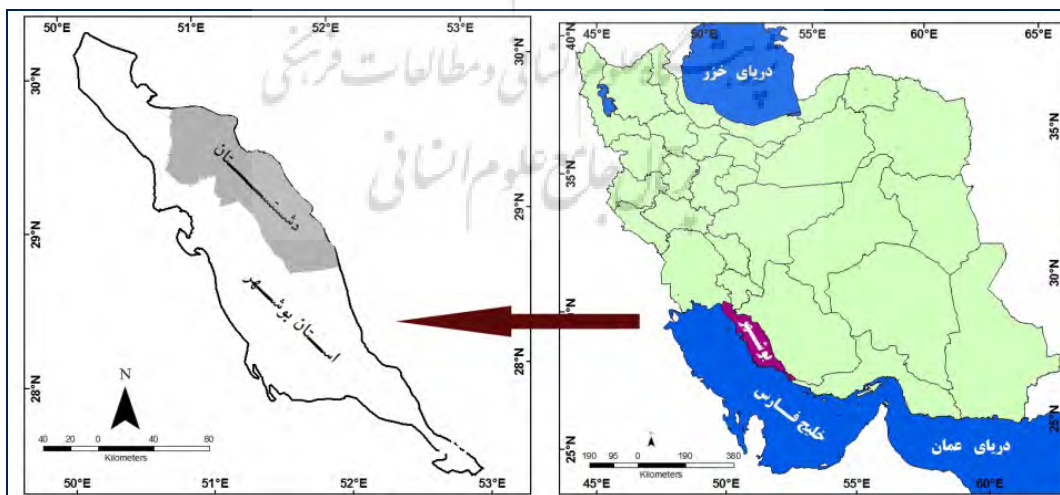
#### ۱-۷- محدوده مورد مطالعه

شهر سعدآباد جزء شهرستان دشتستان از توابع استان بوشهر است. شهر سعدآباد از سال ۱۳۳۲ به عنوان مرکز بخش سعدآباد و از سال ۱۳۵۳ به عنوان شهر انتخاب گردید و دارای شهرداری گردید. فاصله سعدآباد از مرکز شهرستان دشتستان یعنی شهر برازجان کمتر از ۲۰ کیلومتر است و شهر سعدآباد از شمال بخش به استان فارس و از جنوب و غرب و شرق به شهرستان‌های دیگر استان ارتباط دارد و در حال حاضر به علت عدم قرارگیری بر مسیرهای اصلی دسترسی استان، دارای وضعیت ساکن و راکدی برخوردار بوده و دارای توسعه قابل توجهی نیست.

کاربری اراضی در منطقه یک اصفهان متجانس نیست، توسعه سریع و بی رویه کاربری‌های تجاری در این منطقه باعث ایجاد ترافیک، آلودگی هوا، صدا و غیره شده است. و مکانگزینی کاربری‌های موجود در این منطقه با استانداردهای جهانی موجود سازگار نیست. بنابراین، باید با بالا بردن سرانه کاربری‌های فضای سبز، تفریحی و آموزشی و اولویت دادن به آنها و بازسازی کاربری‌های مخروبه و خالی تا حدودی به برنامه‌ریزی اصولی کاربری اراضی این منطقه کمک نمود.

#### ۱-۶- روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع و مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر فضای تحقیق توصیفی-تحلیلی است که برای تدوین چارچوب نظری تحقیق و مروری بر تحقیقات پیشین، از روش کتابخانه‌ای بهره گرفته شده است. این مطالعه به لحاظ هدف کاربردی و ابزار جمع‌آوری داده‌ها نیز مبنی بر روش میدانی و کتابخانه‌ای بوده است. در این تحقیق برای



شکل ۱- موقعیت شهر سعدآباد در تقسیمات سیاسی ایران، ماخذ: نگارنده

## ۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

در خصوص چگونگی کاربری اراضی شهری دیدگاه‌های متفاوتی مطرح است، لیکن در یک جمع بندی کلی میتوان آنها را در قالب پنج دیدگاه عمده مطرح کرد که عبارتند از: الف- نظریه ی نقش اجتماعی زمین ب- نظریه ی نقش اقتصادی زمین ج- نظریه ی ساماندهی زمین - د- نظریه ی توسعه پایدار شهری و زمین- نظریه ی مدرنیسم و زمین (زیاری، ۱۱:۱۳۸۱-۶).

در نظریه ی نقش اجتماعی زمین، محدود کردن مالکیت خصوصی و بهره برداری از اراضی در راستای منافع عمومی مردم در شهرها بیشتر مد نظر میباشد. واگنر معتقد است که اراضی اطراف شهرها باید به مالکیت عمومی درآمد، تا قیمت اراضی شهری قابل کنترل باشد و به سودجویی مالکان نیانجامد.

معتقدان به نظریه ی نقش اقتصادی زمین، آنرا عامل اساسی تغییر فضاهای شهری دانسته و ابراز میدارند که چون زمین و مسکن از منابع کمیاب هستند، ضروری است در بهره‌برداری از آنها حداکثر کارایی در نظر گرفته شود و ضوابط و مقررات خاصی در نحوه ی استفاده ی مطلوب از زمین تدوین گردد. زیرا زمین از کارکردهای مختلف مصرفی و مبادلاتی و اقتصادی و فناپذیر برخوردار بوده و دارای مطلوبیت ویژه‌ای است.

در نظریه ساماندهی زمین، ضوابط و مقررات چگونگی تقسیم اراضی شهری و نحوه استفاده از آن به موضوعاتی مثل مالکیت زمین از نظر وظایف بخش عمومی در برابر خطرات و سوانح طبیعی و صنعتی برمی‌گردد.

در نظریه توسعه پایدار شهری و کاربری زمین، بر نگهداری منابع اراضی برای حال و آینده از طریق استفاده ی بهینه از زمین تأکید میگردد و موضوعاتی چون جلوگیری از آلودگی محیط شهری و ناحیه ای، کاهش ظرفیتهای تولید محیط طبیعی، عدم حمایت از توسعه‌های زیان آور و حمایت از بازیافت‌ها را مطرح میکند.

بالاخره نظریه مدرنیسم و کاربری اراضی، به منطقه‌بندی شهری بر اساس عملکردهای خاص بدون توجه به موقعیت، مکان، فرهنگ و سنت در تراکم‌های عمودی و افزایش فضای سبز بر اساس سلسله مراتب شهری اشاره می‌کند ( زیاری، ۱۳۷۸:۶۶).

## ۳- تحلیل یافته‌ها

### ۳-۱- تحولات جمعیتی سعدآباد

شهر سعدآباد در سال ۱۳۴۵ دارای ۳۵۹۸ نفر جمعیت بوده است. در سال ۱۳۵۵ جمعیت شهر با نرخ رشد ۰.۹ درصد به مرز ۴۰۰۰ نفر رسید. در این دهه شهر سعدآباد مهاجر پذیر بوده است. در سال ۱۳۶۵ سعدآباد نیز مانند اکثر شهرهای کشورمان با رشد بی سابقه جمعیتی مواجه می‌شود و در این سال جمعیت این شهر ۶۶۵۴ نفر بوده است و نرخ رشد آن ۵.۲ درصد بوده است. در سال ۱۳۷۵ مجددا آرامش جمعیتی به این شهر باز می‌گردد و بعد از ۱۰ سال جمعیت شهر به ۷۰۶۹ نفر میرسد. یعنی بعد از گذشت یک دهه تنها ۴۱۵ نفر به جمعیت شهر اضافه شده است. و طبق سرشماری سال ۸۵ جمعیت شهر ۷۳۷۴ نفر است که همچنان دارای رشد بسیار اندکی است و مهمترین علت آنرا میتوان مهاجر فرستی شهر در این دهه‌ها عنوان نمود. جمعیت فعلی شهر سعدآباد

(ابتدای سال ۱۳۸۷) طبق اعلام شهرداری سعدآباد ۸۰۰۰ نفر است.

رشد جمعیتی شهر سعدآباد نسبت به استان طی سال‌های ۶۵ تا ۸۵ کمتر بوده است.

شهر سعدآباد در سال ۱۳۶۵، ۱/۴۱ درصد از جمعیت استان را به خود اختصاص داده است و در سال ۱۳۸۵، ۰/۸۳ از جمعیت استان را به خود اختصاص می‌دهد. که بدین ترتیب مشخص می‌گردد

جدول ۱- بعد خانوار شهر سعدآباد در سال‌های ۷۵ و ۸۵

سال	جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار
۱۳۷۵	۷۰۶۹	۱۲۶۹	۵/۵
۱۳۸۵	۷۳۷۴	۱۵۷۵	۴/۶۸

ماخذ: سالنامه آماری بوشهر ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵

### جدول ۲- جمعیت نواحی و محلات سعدآباد

محل	بخش	مساحت هکتار	جمعیت موجود	جمعیت پیشنهادی	تراکم ناخالص موجود	تراکم ناخالص پیشنهادی
۱	A	۳۶.۲	۲۵۸	۲۲۰۶	۷	۳۰
	B	۲۲.۴	۴۹۵		۲۲	۵۰
۲	-	۴۹.۴	۳۱۲	۱۹۷۶	۷.۵	۴۰
۳	-	۵۴.۴	۲۱۴۲	۲۱۷۶	۳۹	۴۰
۴	-	۳۸.۸	۱۷۹۱	۱۹۴۰	۴۶	۵۰
۵	-	۶۳.۴	۲۱۲۸	۲۵۳۶	۳۹	۴۰
۶	-	۳۷.۹۶	۳۲۴	۱۵۱۸	۹	۴۰
ناحیه ۱	-	۱۰.۸	۱۱۶۵	۴۱۸۲	۱۲	۴۰
ناحیه ۲	-	۹۳.۲	۳۸۳۳	۴۱۱۶	۴۰	۴۵
ناحیه ۳	-	۱۰۱.۳۶	۲۴۵۲	۴۰۵۴	۲۷	۴۰

ماخذ: مرکز آمار ایران و محاسبات نگارنده

### ۲-۳- نظام شکل‌گیری و توسعه شهر سعدآباد

نشانه‌های گوناگون حاکی از قدمت شهر سعدآباد است که به زمان هخامنشیان برمی‌گردد. هسته اولیه شکل‌گیری شهر در جنوب سعدآباد فعلی قرار داشته است. عامل شکل‌گیری اولیه شهر نیز در درجه اول جاده دسترسی شیراز به گناوه و در مرحله بعد رودخانه شاپور به عنوان منبع اصلی تامین آب شهر بوده است. رودخانه شاپور بعنوان عنصر اصلی استخوان‌بندی شهر، باعث توسعه شهر بصورت توسعه خطی شده است.

مراحل شکل‌گیری بافت شهر سعدآباد به صورت زیر بوده است:

- بافت قدیمی - بافت میانی - بافت جدید

ویژگی‌های بافت قدیمی: - خیابان‌های نامنظم - ساختمان‌ها از سه طرف بنا باز و با ساختمان‌های مجاور فاصله دارند - خیابان‌های کم عرض - این بافت کلا در محله ۲ قرار گرفته است.

ویژگی‌های بافت میانی: - ساختمان‌ها نسبتاً نوسازترند - فرم تفکیک زمین‌ها هندسی تر و اندازه قطعات کوچکتر است - در محله ۳ قرار دارد.

ویژگی‌های بافت جدید: - متاثر از الگوهای معماری شهرهای بزرگ ایران است - حیاط‌ها در یک جهت و کل بنا در جهت دیگر قرار دارد - اندازه قطعات کوچکتر است - معابر عریض و هندسی می‌باشد - شامل محله ۱ و بخش شمالی محله ۲ است.

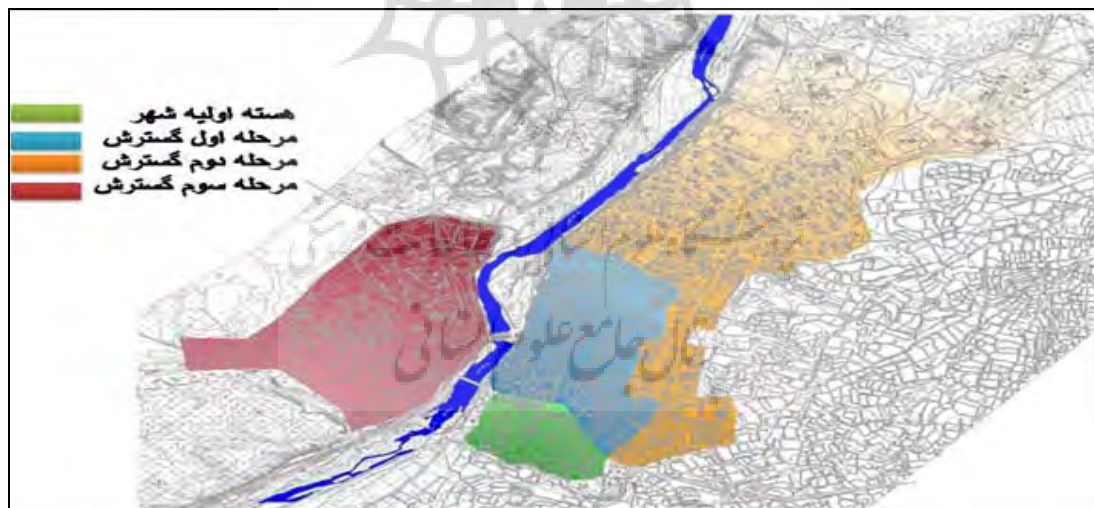


شکل ۲- مراحل شکل‌گیری بافت شهر سعدآباد

گسترش پیدا کرده است. مرحله دوم که بیشترین گسترش شهر مربوط به این مرحله است. در مرحله سوم به دلیل تنگناهای فیزیکی توسعه شهر، مسکن در سمت غرب رودخانه شاپور قرار گرفته‌اند.

### ۳-۳- مراحل گسترش شهر سعدآباد

شهر سعدآباد طی چهار مرحله گسترش پیدا کرده است. هسته اولیه شهر که در سمت جنوب شهر قرار گرفته است و تقریباً حالت روستایی دارد. مرحله اول گسترش شهر که در امتداد هسته اولیه به سمت شمال



شکل ۳- مراحل گسترش شهر سعدآباد، ماخذ: طرح جامع سعدآباد

جنوبی شهر به رودخانه شاپور متصل می‌گردد، که به تازگی توسط شهرداری ساماندهی و جداره‌سازی شده است و به عنوان کانال دفع آبهای سطحی شهر

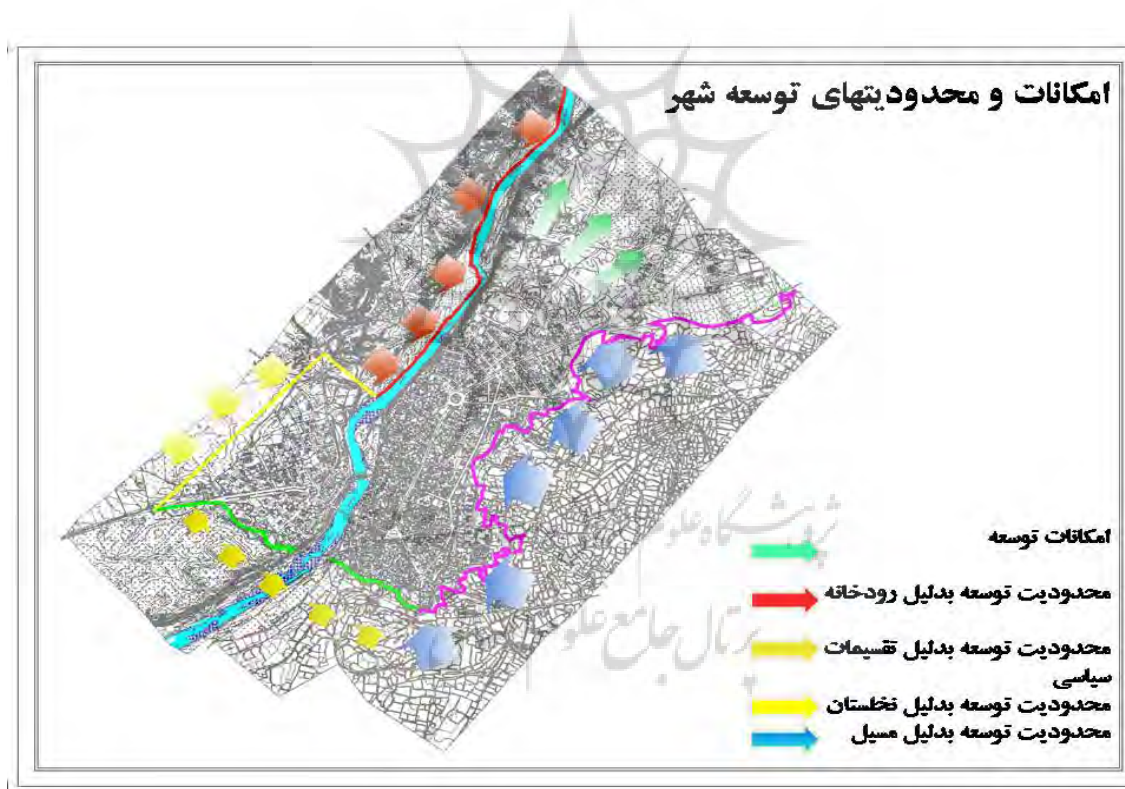
### ۳-۴- عوامل جغرافیایی محدودکننده توسعه شهر

در جبهه شرقی شهر مسیلی فصلی می‌گذرد که در راستای شمالی جنوبی امتداد پیدا کرده و از جبهه



نخلستان‌ها می‌گردد مانع از گسترش شهر در این راستا شده است شمال شهر نیز به زمین‌های زراعی و مراتع محدود شده است. جبهه غربی شهر نیز به وسیله رودخانه شاپور که در راستای شمالی جنوبی گسترده شده است محدود شده که گسترش شهر در آن طرف رودخانه مستلزم ایجاد پل‌های متعدد بر روی رودخانه شاپور و صرف هزینه هنگفت می‌باشد. وجود مسیل، نخلستان‌ها و رودخانه شاپور از عوامل شکل‌گیر سعد آباد به شکل خطی است.

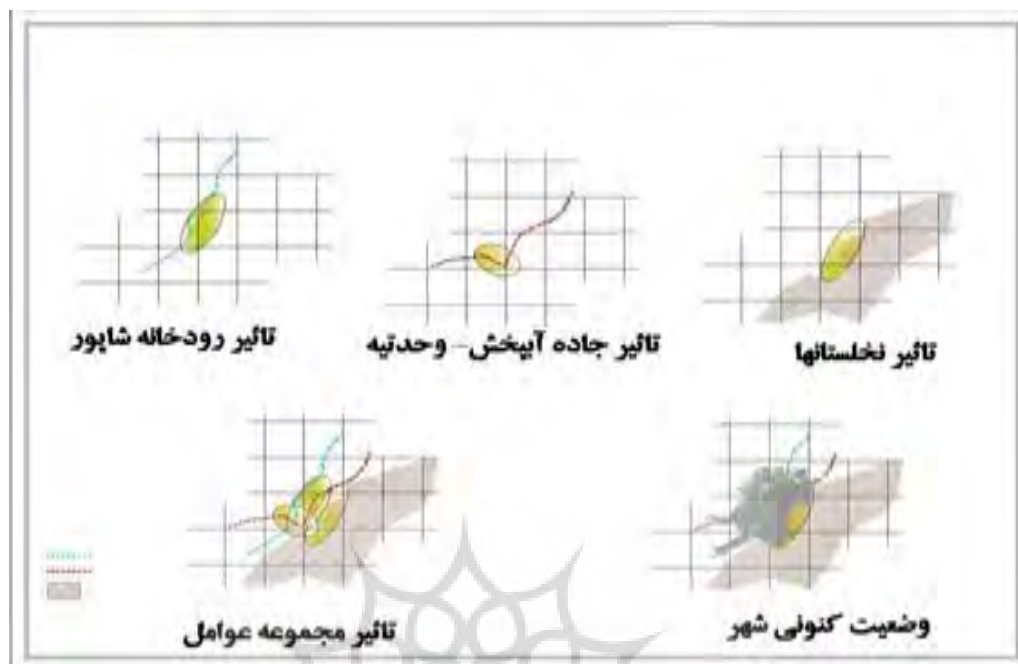
عمل می‌کند زیرا با توجه به شیب عمومی زمین آب‌های سطحی شهر به سمت این کانال هدایت می‌شود و در نهایت به رودخانه شاپور می‌ریزد. علاوه بر وجود مسیل در جداره شرقی شهر نخلستان‌های شهر نیز در این پهنه واقع شده اند و می‌توان وجود این مسیل و در پس زمینه آن نخلستان‌ها را از جمله علل محدود کننده گسترش شهر در جبهه شرقی برشمرد. در پهنه جنوبی شهر نیز علاوه بر ادامه مسیل شرقی و منتهی شدن آن به رودخانه شاپور نخلستان‌های گسترده که اهم اقتصاد شهر حول این



شکل ۴- نقشه امکانات و محدودیت‌های توسعه شهر

رودخانه شاپور. این عوامل دست به دست هم داده و شکل کلی توسعه شهر را مشخص نموده اند.

یکسری عوامل وجود دارند که شکل کلی توسعه شهر را مشخص نموده‌اند. این عوامل عبارتند از: تاثیر نخلستان‌ها، تاثیر جاده آبپخش-وحدتیه و تاثیر



شکل ۵- نقشه عوامل موثر بر شکل‌گیری شهر

## ۳-۵- ارزیابی کمی و کیفی کاربری‌های شهر سعده‌آباد

## جدول ۳- برخی از سرانه‌ها و فضاهای استاندارد مورد نیاز سطوح مختلف شهری با معرفی کاربری شاخص

کاربری شاخص	مقیاس کالبدی سطوح شهری	سرانه و فضای مورد نیاز کاربری شاخص مقیاس کالبدی سطوح
بوستان کودک	کوی	سرانه بین ۱-۳ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۶۵۰ متر مربع
مهد و کودکستان	کوی	سرانه ۸ متر مربع (۴/۵ متر مربع فضای باز و ۳/۵ متر مربع فضای سر پوشیده) حداقل قطعه تفکیکی ۵۰۰ متر مربع
تجاری روزانه	کوی	تعداد مطلوب واحدها به ازای هر ۲۲۵ نفر یک واحد، حداکثر قطعه تفکیکی ۶۵ متر مربع
آموزش ابتدایی	محله	حداقل ۹ متر مربع (۵ متر مربع فضای باز و ۴ متر مربع فضای سر پوشیده) حداقل مساحت ۲۵۰۰ متر مربع
تجاری هفتگی	محله	تعداد در مراکز محله به ازای هر ۳۳۵ نفر ۱ واحد، حداکثر قطعه تفکیکی ۸۵ متر مربع
بوستان محله	محله	سرانه بین ۲ تا ۴ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۱ هکتار
آموزش راهنمایی	برزن	حداقل ۱۱ متر به ازای هر دانش آموز، حداقل مساحت ۷۰۰۰ متر مربع به ازای هر ۶۰۰ نفر
تجاری ماهانه	برزن	تعداد در مرکز برزن ۱ واحد به ازای هر ۵۳۵ نفر، حداکثر قطعه تفکیکی ۱۰۰ متر مربع
آموزش دبیرستان	ناحیه	۱۲ متر مربع به ازای هر دانش آموز، حداقل مساحت ۱ هکتار به ازای هر ۸۰۰ نفر
تجاری عمده فروشی	ناحیه	تعداد ۱ واحد به ازای هر ۸۰۰ نفر، حداکثر قطعه تفکیکی در هر ناحیه ۱۲۰ متر مربع
درمانگاه	ناحیه	سرانه به ازای هر ۲۵ نفر ۱۰۰ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۲۵۰۰ متر مربع
بوستان ناحیه	ناحیه	سرانه ۳ تا ۶ متر مربع به ازای هر نفر، قطعه تفکیکی بوستان بین ۶ تا ۸ هکتار
بیمارستان	منطقه	به ازای هر ۱۰۰۰ نفر ۳۷۰ متر مربع، حداقل قطعه تفکیکی ۲/۵ هکتار
واحد تجاری	منطقه	حداقل سطح کل قطعه تفکیکی در مرکز منطقه ۵۰۰ متر مربع

ماخذ: ابراهیم زاده و مجیر اردکانی ۱۳۸۵:۵۳، به نقل از سید محسن حبیبی و مسایلی ۱۳۷۸:۳۲

۳-۶- ارزیابی کمی کاربری‌های شهر سعد آباد

جدول ۴- وضع موجود کاربری‌های شهر سعدآباد

درصد به سطح		سرانه موجود (متر مربع)	سطح موجود (متر مربع)	کاربری	
خالص	کل				
۴۸.۹۷	۱۴.۸۳	۱۱۰.۷۶	۸۱۶۷۲۳.۸	مسکونی	مسکونی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	باغ مسکونی	
۰.۰۵	۰.۰۱	۰.۱۱	۸۱۸	مسکونی یا استفاده تجاری	
۰.۵۷	۰.۱۷	۱.۲۸	۹۴۵۵.۲۸	مسکونی مخروبه	
۴۹.۵۸	۱۵.۰۱	۱۱۲.۱۵	۸۲۶۹۹۷.۰۸	جمع	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ذخیره شهری	
۰.۷۰	۰.۲۱	۱.۵۸	۱۱۶۶۲.۴۶	تجاری	
۰.۰۶	۰.۰۲	۰.۱۳	۹۸۲.۹۱	مختلط	
۰.۹۱	۰.۲۸	۲.۰۶	۱۵۲۰۴.۴۳	دبستان	آموزشی
۰.۸۹	۰.۲۷	۲.۰۲	۱۴۹۰۰.۰۷	راهنمایی	
۰.۷۹	۰.۲۴	۱.۷۸	۱۳۱۰۱.۹۶	دبیرستان	
۷.۱۵	۲.۱۶	۱۶.۱۷	۱۱۹۲۱۶.۶۹	سایر آموزشی	
۹.۷۴	۲.۹۵	۲۲.۰۳	۱۶۲۴۲۳.۱۵	جمع	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	آموزش عالی دانشگاه	
۰.۰۴	۰.۰۱	۰.۱۰	۷۰۱.۱۸	فنی و حرفه ای	
۰.۱۳	۰.۰۴	۰.۲۹	۲۱۲۸.۲۱	فرهنگی مقیاس شهری	فرهنگی
۰.۰۷	۰.۰۲	۰.۱۵	۱۱۲۴.۲	فرهنگی - ناحیه	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	فرهنگی محله	
۰.۱۹	۰.۰۶	۰.۴۴	۳۳۵۲.۴۱	جمع	مذهبی
۰.۴۶	۰.۱۴	۱.۰۳	۷۵۹۹.۹۴	مذهبی	
۰.۰۶	۰.۰۲	۰.۱۳	۹۵۸.۸۸	مصلی	
۰.۵۱	۰.۱۶	۱.۱۶	۸۵۵۸.۸۲	جمع	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	جهانگردی و پذیرایی	
۰.۳۸	۰.۱۲	۰.۸۶	۶۳۳۴.۶۵	درمانی	درمانی
۰.۰۲	۰.۰۱	۰.۰۴	۳۱۰.۶۹	درمانی ناحیه	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	درمانی محله	
۰.۴۰	۰.۱۲	۰.۹۰	۶۶۴۵.۳۴	جمع	
۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۲۱	۱۵۸۳.۱۸	بهبود	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	بهداشتی	
۰.۲۶	۰.۰۸	۰.۵۸	۴۲۶۲.۱۸	انتظامی	
۲.۴۶	۰.۷۵	۵.۵۷	۴۱۰۵۰.۸۱	اداری	
۰.۰۵	۰.۰۱	۰.۱۱	۷۸۷.۳۱	آثار تاریخی	
۳.۷۴	۱.۱۳	۸.۴۶	۶۲۳۷۴.۹۴	ورزشی	ورزشی
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ورزشی ناحیه	
۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	ورزشی محله	
۳.۷۴	۱.۱۳	۸.۴۶	۶۲۳۷۴.۹۴	جمع	
۰.۶۱	۰.۱۹	۱.۳۸	۱۰۲۱۰.۶۹	خدماتی	
۰.۲۷	۰.۰۸	۰.۶۰	۴۴۵۵.۶۱	تاسیسات و تجهیزات شهری	
درصد به سطح		سرانه موجود (متر مربع)	سطح موجود (متر مربع)	کاربری	
خالص	کل				
۰.۴۲	۰.۱۳	۰.۹۴	۶۹۴۰.۴	صنایع و کارگاهها	
۳.۴۵	۱.۰۵	۷.۸۱	۵۷۶۱۸.۹۳	پارک	فضای سبز

۰	۰	۰	۰	پارک محله ای
۰	۰	۰	۰	فضای سبز عمومی
۳۴۵	۱۰۵	۷۸۱	۵۷۶۱۸.۹۳	جمع
۰	۰	۰	۰	حمل و نقل
۰	۰	۰	۴۳.۵	انبار
۰	۰	۰	۰	پارکینگ
۰.۰۶	۰.۰۲	۰.۱۳	۹۶۳.۵۱	در دست ساخت
۲۷.۳۶	۸.۲۹	۶۱.۹۰	۴۵۶۴۲۰.۶	شبکه معابر
-	۳۰.۲۸	۱۹.۲۲۶	۱۶۶۷۹۳۰.۱	جمع سطوح خالص
-	۳۷.۱۳	۲۷۷.۳۶	۲۰۴۵۲۵۰.۵۲	زمین قابل ساخت
-	۳۸۸	۲۸.۹۵	۲۱۳۴۹۷.۵۵	نخلستان
-	۵۰.۱	۳۷.۴۴	۲۷۶۰۹۴.۶۵	مسیل
-	۴.۳۴	۳۲.۴۳	۳۳۹۱۶۰.۴۸	زمین مزروعی
-	۱۹.۳۶	۱۴۴.۵۹	۱۰۶۶۲۳۳.۱۹	مرتع و بوته زار
-	۶۹.۷۲	۵۲۰.۷۸	۳۸۴۰۲۳۶.۳۹	جمع کل سطوح ناخالص
۱۰۰.۰۰	۱۰۰.۰۰	۷۴۶.۹۷	۵۵۰۸۱۷۱.۴۰	جمع کل

ماخذ: محاسبات نگارندگان

### ۷-۳- نحوه توزیع کاربری‌ها در شهر سعدآباد

کاربری مسکونی: در شهر سعدآباد در سال ۱۳۸۷ تعداد ۱۶۹۶ خانه مسکونی وجود دارد که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۷۷۳۹۵۷ مترمربع است و از این میزان ۹۴۵۵ متر مربع آن مخروبه میباشد. بدین ترتیب دارای سرانه ای معادل ۱۰۱ متر مربع است که در مقایسه با بسیاری از شهرهای دیگر ایران دارای سرانه بالایی میباشد. که میتواند دلایل مختلفی از جمله وضعیت اقلیمی منطقه، فرهنگ اجتماعی ساکنین، قیمت زمین، توان خرید مردم و غیره داشته باشد.

کاربری تجاری: بخش عمده‌ای از مراکز تجاری شهر سعدآباد در مجاورت خیابان‌های اصلی همچون خیابان شهدا، بلوار ولیعصر و خیابان معلم قرار گرفته است. در حال حاضر ۱۵۴ واحد تجاری بدون در نظر گرفتن واحدهای تجاری در کاربری مختلط در کل سطح شهر پراکنده هستند و سطح شهر را پوشش می‌دهند. سطح کاربری تجاری (بدون در نظر گرفتن کاربری مختلط) برابر ۱۱۳۹۲.۹ مترمربع است. سرانه

این سطح با توجه به جمعیت شهر ۱.۵۸ متر مربع است. این سرانه با توجه به استاندارد شهری ۲ تا ۴ مترمربع برای هر نفر است. بدین ترتیب در کاربری وضع موجود کمبود فضاهای تجاری احساس می‌شود. از سوی دیگر به لحاظ پراکنش فضاهای تجاری در بخش جنوب شرقی، یعنی محله فرهنگیان کمبود فضاهای تجاری بیشتر احساس می‌شود.

کاربری آموزشی: در خصوص کاربری آموزشی شهر سعدآباد از جمله شهرهایی است که در این مورد از پتانسیل بالایی برخوردار است. این شهر دارای ۴ مدرسه ابتدایی به مساحت مجموعاً ۱۷۳۹۱.۹ متر مربع و ۴ مدرسه راهنمایی به متراژ مجموعاً ۱۵۱۹۷ متر مربع و ۴ دبیرستان به مساحت ۱۳۱۸۲ متر مربع است. سایر مراکز آموزشی موجود در شهر همچون نهضت سوادآموزی، آموزشگاه‌های مختلف و ... به تعداد ۱۱ عدد است که مجموعاً دارای ۱۴۶۷۸ متر مربع مساحت میباشد. بدین ترتیب شهر سعدآباد مجموعاً دارای ۶۰۴۵۰ متر مربع فضای آموزشی

این کاربری ۱.۷۳ متر مربع برای هر نفر میباشد. با توجه به استانداردهای شهری (۹ متر مربع برای هردانش آموز و ۲/۵ متر مربع برای هرنفر) دروضع موجود کمبود قابل ملاحظه‌ای وجود دارد. اما با توجه به شعاع عملکردی دبیرستان که طبق معیارهای موجود هزارو پانصدمتر است و کمبودی از این نظر مشاهده نمی‌شود.

آموزش عالی - دانشگاه: شهرسعد آباد درمقطع آموزش عالی دارای هیچگونه فضایی نمی‌باشند و با توجه به اینکه استاندارد سرانه آموزش عالی ۱/۵ مترمربع برای هرنفر به نظر می‌رسد کمبود قابل ملاحظه‌ای در این مورد مشاهده می‌شود.

سایر مراکز آموزشی: شهر سعدآباد دارای ۱۱ مرکز آموزشی علاوه بر دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان است که ۱ مورد آن مربوط به آموزشگاههای فنی و حرفه‌ای بوده و بقیه به مراکز آموزشی مختلف همچون نهضت سوادآموزی و آموزشگاههای دیگر اختصاص دارد که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۱۴۶۷۸ و سرانه ۱.۹۲ متر مربع است.

کاربری درمانی: یکی از مهمترین کاربری‌هایی که در توسعه و روند بهبود زندگی در شهر کمک می‌کند مراکز درمانی آن است. در حال حاضر ۱ خانه بهداشت به متراژ ۳۱۰ متر مربع و ۲ مرکز درمانی در شهر فعال است که یکی از آنها زایشگاه حضرت زینب و دیگری درمانگاه است که در مجموع مساحتی معادل ۲۶۱۷.۱۳ متر مربع در شهر موجود است. با توجه به جمعیت شهر، دارای سرانه ۰.۳۴ متر مربع برای هرنفر است و از آنجا که برخی از روستاهای اطراف نیز از این درمانگاه استفاده می‌کنند کمبود زیادی در این خصوص هم به لحاظ کمیت و هم به

میباشد که با در نظر گرفتن جمعیت شهر از سرانه‌ای معادل ۷.۹۲ متر مربع برای هر نفر است که با توجه به استانداردهای شهری از سرانه بالایی برخوردار است. کودکان: در حال حاضر شهر سعدآباد فاقد هرگونه فضایی به عنوان مهد کودک یا کودکستان است از آنجا که سرانه استاندارد شهری برای این کاربری در حدود ۱.۷ متر مربع برای هر نفر است در نتیجه، شهر دارای کمبود در این کاربری است.

ابتدایی: در سال ۱۳۸۷، ۴ باب مدرسه ابتدایی در شهر فعال است که از این تعداد ۱ باب به صورت یک شیفت دخترانه و یک شیفت پسرانه عمل می‌کند. و مجموعاً دارای ۱۷۳۹۱.۹ متر مربع مساحت است که با توجه به جمعیت شهر در این سال دارای سرانه‌ای معادل ۲.۲۸ متر مربع برای هر نفر میباشد. که از سرانه مطلوبی برخوردار است. اما با توجه به شعاع عملکردی دبستان که درایران پانصد متر است و کمبودی از این نظر مشاهده نمی‌شود.

راهنمایی: در سال ۱۳۸۷ تعداد ۴ باب مدرسه راهنمایی در شهر فعال است که کلاً دارای مساحتی معادل ۱۵۱۹۷ متر مربع می‌باشد. و با توجه به جدول سرانه‌ها به ازای هر نفر ۱.۹۹ مترمربع فضای آموزش راهنمایی موجود است، که با توجه به استاندارد شهری (۹ متر مربع برای هر دانش آموز و ۱/۵ متر برای هر نفر) از سرانه بالایی برخوردار است. با توجه به معیارهای مورد استفاده شعاع عملکردی راهنمایی هزارمتر است و کمبودی از این نظر مشاهده نمی‌شود.

دبیرستان: در سال ۸۷ تعداد ۴ باب دبیرستان و مرکز پیش دانشگاهی در شهر فعال است که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۱۳۱۸۲ متر مربع است. بدین ترتیب طبق جدول کاربری‌های وضع موجود سرانه

بخش‌های شمالی شهر کمبود فضای فرهنگی مشاهده می‌شود.

کاربری ورزشی: شهر سعدآباد دارای ۲ فضای ورزشی شامل یک مجموعه ورزشی آموزش و پرورش در شهرک فرهنگیان و یک استادیوم ورزشی در شمال شهر می‌باشد که جمعا به مساحت ۶۲۱۳۱ مترمربع است. بنابراین، با توجه به جمعیت شهر سرانه هر نفر ۸.۱۴ مترمربع است. از آنجا که سرانه استاندارد جهت فضاهای ورزشی ۲/۵ مترمربع برای هر نفر است. بنابراین، در این مورد کمبودی مشاهده نمی‌گردد. اما از سوی دیگر با توجه به شعاع دسترسی کاربری ورزشی به میزان ۶۰۰ متر، از این لحاظ کل شهر به خصوص جنوب شهر تحت پوشش دسترسی فضاهای ورزشی قرار ندارد.

کاربری گورستان: در حال حاضر یک غسلخانه و گورستان در خارج از شهر در مجاورت مقبره آقامیرهدف در شمال شرق شهر بر مسیر روستای آل یوسفی است که روستاهای زیر راه، آل یوسفی و هلهپه ای نیز از این گورستان استفاده می‌کنند و تحت نظر شهرداری قرار دارد.

کاربری اداری: شهر سعدآباد دارای ۲۰ فضای اداری است که مجموع مساحت آنها برابر با ۴۲۱۶۹ متر مربع است که با توجه به جمعیت شهر، سرانه این کاربری ۵.۵۳ مترمربع برای هر نفر است.

کاربری فضای سبز: یکی از کاربری‌های اصلی شهر که بعد از سال ۱۹۹۰ و ارائه الگوی (باغشهر) مطرح گردید و رکن بخصوصی در طراحی و برنامه‌ریزی شهری برای خود کسب کرده است، فضای سبز و پارک است. این کاربری که در حقیقت در کاهش آلودگی هوا و ارائه فضای تفریحی و لطافت

لحاظ کیفیت مشاهده می‌گردد به همین جهت ساکنان شهر جهت انجام بیشتر امور درمانی خود به برازجان، بوشهر و شیراز سفر می‌کنند. و فضاهای درمانی موجود به لحاظ عدم تجهیز به فضاها و امکانات مورد نیاز قادر به پاسخگویی مشکلات درمانی ساکنان نیست.

مراکز مذهبی: شهر سعدآباد دارای ۸ مرکز مذهبی به مساحت کل ۹۹۴۰ متر مربع شامل ۵ مسجد، یک حسینیه و یک مقبره شهدای گمنام به مساحت ۸۸۵۱ و یک مصلی به مساحت ۱۰۸۸ متر مربع است که مجموعا کاربری مذهبی دارای سرانه ۱/۳۰ متر مربع برای هر نفر است. و با توجه به سرانه استاندارد در حدود ۱.۵ متر مربع برای هر نفر در خصوص کاربری‌های مذهبی با کمبود مواجه هستیم. با توجه به شعاع دسترسی عملکرد مذهبی که به میزان ۵۰۰ متر مربع مشاهده میگردد در این خصوص کمبود در قسمت‌های شمالی و جنوب غربی شهر وجود دارد.

کاربری فرهنگی: در حال حاضر در شهر سعدآباد ۲ مرکز فرهنگی شامل یک کتابخانه و یک مرکز فرهنگی کمیته امداد امام خمینی وجود دارد. متأسفانه در کل شهر هیچگونه سینما یا تئاتری وجود ندارد. سطح کاربری فرهنگی در کل شهر ۳۲۵۷ مترمربع است که با توجه به جمعیت شهر، سرانه هر نفر ۰.۴۳ مترمربع خواهد شد. با توجه به اینکه استاندارد کشور برای کاربری فرهنگی در شهرهای زیر ۱۰۰۰۰ نفر ۱ تا ۱/۵ مترمربع اعلام شده است، کمبود در این خصوص در سطح شهر مشاهده می‌گردد. از آنجا که شعاع عملکرد کاربری فرهنگی ۷۵۰ متر در نظر گرفته می‌شود، بنابراین، از این جهت نیز در شهر به خصوص در

مربع برای هر نفر است. که با توجه به استانداردهای موجود در این زمینه از سرانه متعادلی برخوردار است. کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری: این کاربری که شامل تاسیساتی همچون پمپ بنزین، ایستگاه آتش نشانی، پست برق، پست، دکل مخابراتی و ... است. در شهر سعدآباد مساحتی معادل ۸۹۹۰ متر مربع را به خود اختصاص داده است. که با توجه به جمعیت در حال حاضر شهر دارای سرانه ای معادل ۱۸.۱۸ متر برای هر نفر است. از آنجا که استانداردهای شهری سرانه این کاربری حدود ۲ متر مربع برای هر نفر است بنابراین، کمبود قابل ملاحظه‌ای در این خصوص به چشم می‌خورد.

کاربری خدماتی: کاربری خدماتی که شامل کلیه فضاهای خدماتی و بانک‌ها و... هستند در مجموع دارای مساحتی معادل ۹۰۶۳ متر هستند که با توجه به جمعیت موجود شهر دارای سرانه ۱۹.۱۹ متر مربع برای هر نفر است.

کاربری انتظامی: نیروهای نظامی و انتظامی، مقاومت بسیج و کلیه ادارات وابسته به آنها به عنوان کاربری انتظامی تعریف شده‌اند. با تعریف فوق ۳ واحد کاربری انتظامی به مساحت ۴۴۵۶.۷ مترمربع در شهر موجود است. در نتیجه با توجه به جمعیت شهر، سرانه این کاربری ۰.۵۸ مترمربع برای هر نفر می‌باشد. که بدین ترتیب کمبود قابل ملاحظه‌ای در این خصوص در وضع موجود به چشم می‌خورد.

شبکه معابر: در برنامه‌ریزی شهری یکی از مهمترین کاربری اراضی را در سطح شهر، شبکه معابر در نظر می‌گیرند. سیستم‌های ارتباطی شهری نقش بزرگی در توسعه شهری دارند. البته شبکه‌های ارتباطی در توسعه سیستم‌های روستایی و یا توسعه اقتصادی و

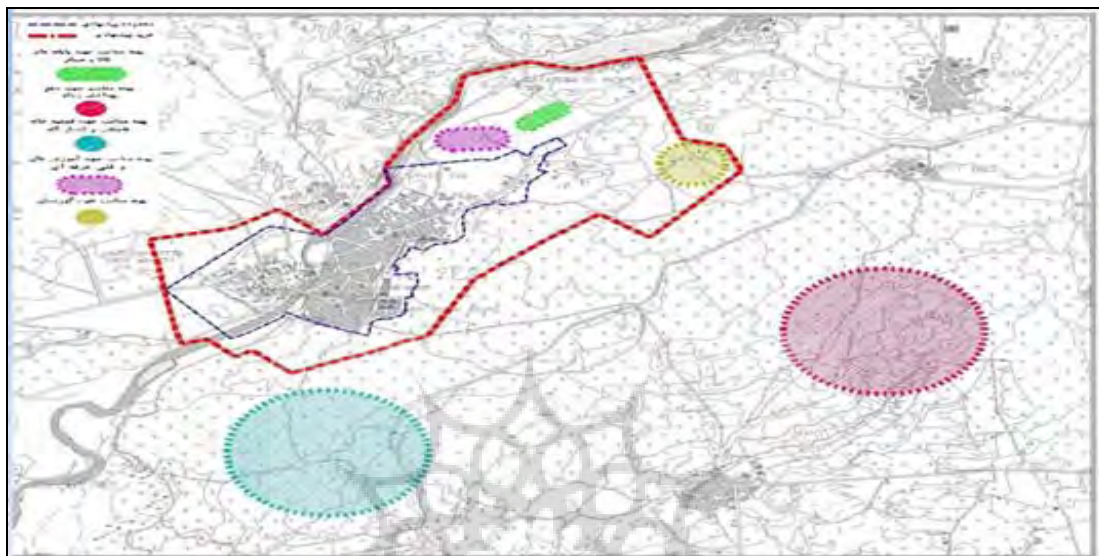
محیط و ارتقاء سیمای بصری شهر، ایفای نقش می‌نماید بعد از مطرح شدن توسعه پایدار اهمیت بیشتری در شهر بدست آورد. در شهر سعدآباد در ۵ قسمت فضای سبز وجود دارد که مجموعاً دارای مساحتی معادل ۶۱۳۵۸.۹ متر مربع است. بخشی از این مقدار متعلق به شهر بازی شهر داری است که در مجاورت پارک ساحلی است که با توجه به جمعیت شهر، سرانه کاربری فضای سبز ۸.۰۴ متر مربع برای هر نفر خواهد بود. از آنجا که حداقل استاندارد سرانه فضای سبز ۹ متر است، این شهر دارای کمبود قابل ملاحظه‌ای در این زمینه است. از طرف دیگر با توجه به وجود نخلستان‌ها و باغات و اراضی زراعی در شهر در حقیقت چنانچه به فضای سبز از دیدگاه محیط زیست بنگریم، کمبودی وجود نخواهد داشت. ولی چنانچه کاربری تفریحی و شادابی روحی را مدنظر قراردهیم این کمبود به چشم می‌خورد.

کاربری جهانگردی و پذیرایی: شهر سعدآباد از هیچگونه فضایی با عملکرد جهانگردی و پذیرایی برخوردار نیست باشد و سرانه این کاربری در شهر در حال حاضر صفر است. با توجه به پتانسیل‌های بالقوه ارزشمندی که این شهر در راستای گردشگری دارد، بنابراین، در این مورد باید توجه ویژه‌ای معطوف داشت. و کمبود چنین عملکردی در شهر کاملاً مشهود است.

کاربری صنعتی کارگاهی: این کاربری که اکثراً کارگاه‌های کوچک را در شهر شامل می‌شوند، مسائل و مشکلاتی در سطح شهر به وجود می‌آورند. سطح این کاربری در کل شهر ۷۷۶۹ مترمربع است که با توجه به جمعیت شهر دارای سرانه ای معادل ۱.۰۲ متر

توسعه شهر کمک می‌نماید. شبکه معابر شهر سعدآباد ۴۷۵۸۹۶ مترمربع مساحت دارد که دارای سرانه‌ای معادل ۶۲.۳۷ مترمربع است.

کشاورزی نیز نقش بزرگی را به خود اختصاص می‌دهند. در هر شهر عملکردهای متفاوت، احتیاج به دسترسی‌های مختلفی دارند و شبکه اتصال این عملکرد در صورتی که به شکل صحیح عمل نماید در



شکل ۶- نقشه پهنه‌بندی کاربری‌های کلان سعدآباد، ماخذ: طرح جامع سعدآباد (۱۳۸۷)

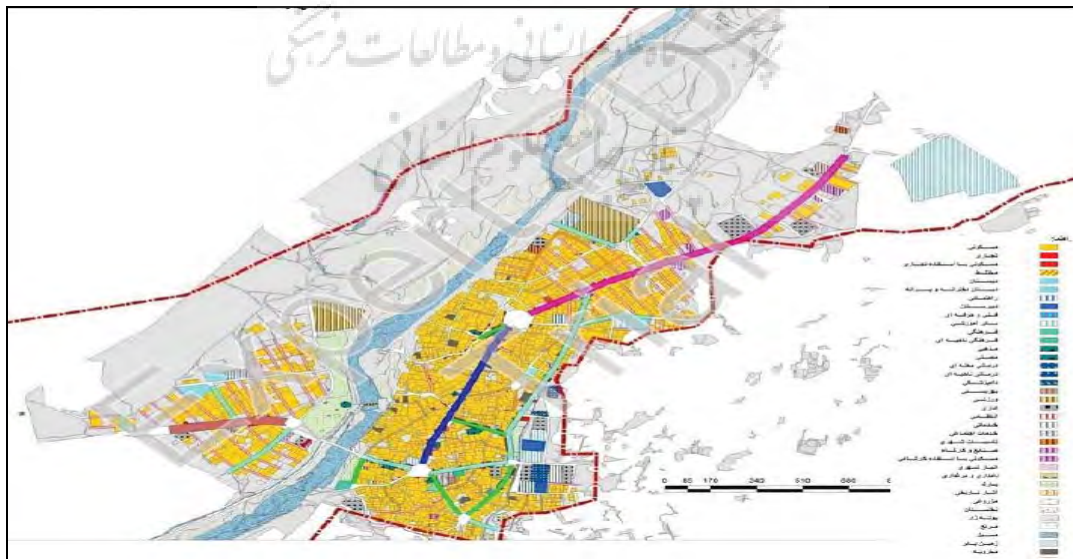
جدول ۵- سرانه مطلوب و موجود کاربری‌ها در شهر سعدآباد

کاربری	سرانه موجود (متر مربع)	سرانه پیشنهادی (متر مربع)	کمبود در وضع موجود	مورد نیاز در افق طرح بر اساس جمعیت شهر	مورد نیاز بر اساس جمعیت حوزه	مورد نیاز بر اساس جمعیت مجموعه	سطح کل کاربری موجود و پیشنهادی در افق طرح	سطح کل کاربری پیشنهادی در افق طرح
مسکونی	۷۷۵۸۷۹	۱۰۱.۶۹	۶۵	۲۱۷۳۶۰	۲۱۷۳۶۰	۲۱۷۳۶۰	۹۹۳۲۳۹.۵	۲۱۷۳۶۰
تجاری	۱۱۳۹۳	۱.۴۹	۲.۷	۱۸۲۳۷	۷۳۶۱	۷۳۶۱	۴۶۱۹۸.۸۹	۳۴۸۰۵.۹۸
تجاری محله‌ای	۱۳۲۱.۹۵	۰.۱۷	۱	۹۶۵۲.۱	۹۶۵۲.۱	۹۶۵۲.۱	۱۷۲۸۲.۰۵	۱۵۹۶۰.۱
آموزشی	پیش دبستانی	۰	۰.۰۰	۵۴۸۷	۵۴۸۷	۵۴۸۷	۹۳۰۲	۹۳۰۲
	دبستان	۱۷۳۹۱.۸۹	۲.۲۸	۳۸۱۵	۱۲۶۳.۹	۱۲۶۳.۹	۱۸۶۵۵.۸	۱۲۶۳.۹۱
	راهنمایی	۱۵۱۹۷.۶۵	۱.۹۹	۰	۱۲۶۳.۴	۱۷۴	۱۶۶۳۵	۱۴۳۷.۳۵
	دبیرستان	۱۳۱۸۲.۶۸	۱.۷۳	۲	۸۷۶۵.۳	۸۷۶۵.۳	۲۴۰۲۵.۳۲	۱۰۸۴۲.۶۴
	سایر آموزشی	۱۴۶۷۸.۰۴	۱.۹۲	۱.۷	۳۹۷۷.۸	۳۹۷۷.۸	۱۸۶۵۵.۸	۳۹۷۷.۷۶
	جمع	۶۰۴۵۰.۲۶	۷.۹۲	۷.۴	۲۰۷۷۳.۲	۲۰۷۷۳.۲	۸۷۲۴۳.۹۲	۲۸۱۲۳.۶۶
آموزش عالی دانشگاه	۰	۰.۰۰	۲	۲۱۹۴۸	۸۶۶۰	۲۱۳۷۲	۷۳۲۴۰	۷۳۲۴۰
فنی و حرفه‌ای	۰	۰.۰۰	۲	۲۱۹۴۸	۸۶۶۰	۲۱۸۹۸	۵۲۵۰۵.۶	۵۲۵۰۵.۶
فرهنگی	فرهنگی شهری	۲۰۹۴.۲۹	۰.۲۷	۴۰۰۹.۷۱	۶۶۸۴.۹	۲۱۶۵	۱۷۶۹۱.۱۱	۱۵۵۹۶.۸۲
	فرهنگی محله	۱۱۶۳.۳	۰.۱۵	۴۱۷۷.۷	۶۵۱۸.۵	۲۱۶۵	۱۱۸۵۹.۵	۱۰۶۹۶.۲
	جمع	۳۲۵۷.۵۹	۰.۴۳	۸۱۸۷.۴۱	۱۳۲۰.۳	۲۱۶۵	۲۹۵۵۰.۶۱	۲۲۲۹۳.۰۲
	مذهبی	۸۸۵۱.۱۴	۱.۱۶	۰	۳۲۲۰.۳	۳۲۲۰.۳	۱۲۰۷۱.۴	۳۲۲۰.۲۶
مذهبی	مصلی	۱۰۸۸.۹۷	۰.۱۴	۲۷۲۶.۰۳	۴۳۹۸	۲۱۶۵	۱۰۳۷۸.۰۳	۹۲۸۹.۰۶
	جمع	۹۹۴۰.۱۱	۱.۳۰	۱۵۰۴.۸۹	۶۵۲۰.۹	۲۱۶۵	۲۲۴۴۹.۳۸	۱۲۵۰۹.۳۲



۲۲۳۴۸	۲۲۳۴۸			۱۳۱۶۹	۹۱۵۶	۱.۲	۰.۰۰	۰	جهانگردی و پذیرایی
۱۹۲۱۲.۹۹	۱۶۵۹۵.۳۸	۶۸۴۳	۱۰۴.۴	۶۱۶۱.۶	۳۴۸۶.۳۹	۰.۸	۰.۳۴	۲۶۱۷.۶۱	درمانی شهری
۱۰۵۷۳.۹۶	۴۴۰۴.۳۲			۳۷۰۷	۶۹۷.۳۶	۰.۹	۰.۸۱	۶۱۶۹.۶۴	درمانی ناحیه
۲۹۷۸۶.۹۵	۲۰۹۹۹.۷			۹۸۶۸.۶	۴۱۸۳.۷۵	۱.۷	۱.۱۵	۸۷۸۷.۲۵	جمع
۳۹۶۷.۲۱	۲۳۵۳.۲۲			۱۶۷۸.۲	۶۷۵۰.۱	۰.۳	۰.۲۱	۱۶۱۳.۹۹	بهبودستی و بهداشتی
۱۰۷۳۱.۰۵	۶۲۷۴.۳		۲۱۶۵	۳۲۲۵.۱	۸۸۴.۲۵	۰.۷	۰.۵۸	۴۴۵۶.۷۵	انتظامی
۸۵۴۱۵	۴۳۴۵۰.۷۵	۲۷۳۷۲	۸۶۶۰	۷۲۱۳.۸	۰	۴.۵	۵.۵۳	۴۲۱۶۹.۲۵	اداری
۹۲۱.۲۴	۰				۰	۰	۰.۱۲	۹۲۱.۲۴	آثار تاریخی
۶۲۱۳۱.۵۲		۱۳۶۸۶	۱۰۸۲۵		۰	۳	۸.۱۴	۶۲۱۳۱.۵۲	ورزشی شهری
۲۷۹۰.۶	۲۷۹۰.۶			۱۶۶۶۱	۱۱۴۴۵	۱.۵	۰.۰۰	۰	ورزشی ناحیه
۹۰۰۳۷۵۲	۲۷۹۰.۶				۰	۴	۸.۱۴	۶۲۱۳۱.۵۲	جمع
۳۶۲۴۹.۵۲	۲۷۱۸۶.۲۴	۱		۹۵۹۲.۵	۳۹۰۷.۷۲	۱.۷	۱.۱۹	۹۰۶۳.۲۸	خدماتی
۲۸۲۱۸	۱۹۲۲۸			۱۲۹۵۸	۶۲۷۰	۲	۱.۱۸	۸۹۹۰	تاسیسات و تجهیزات شهری
۱۰۹۷۴	۳۲۰.۵			۳۲۰.۵	۰	۱	۱.۰۲	۷۷۶۹	صنایع و کارگاهها
۱۴۳۳۵۶.۵	۹۱۳۷۱.۰۸			۶۳۲۴۲	۲۸۱۲۹.۵	۱۰.۵	۶.۸۱	۵۱۹۸۵.۴۶	پارک و فضای سبز
۲۰۳۹۲.۹۴	۱۱۰۱۹.۴۸			۸۱۸۴.۹	۲۸۳۴.۵۴	۱.۶	۱.۲۳	۹۳۷۳.۴۶	فضای سبز محله ای
۲۴۱۸۵۲	۲۴۱۸۵۲			۱۴۲۶۶۲	۹۹۱۹۰	۱۳	۰.۰۰	۰	فضای سبز حفاظتی
۱۶۷۴۳۶	۱۶۷۴۳۶			۹۸۷۶۶	۶۸۶۷۰	۹	۰.۰۰	۰	فضای سبز عمومی
۵۷۳۰۳۷.۵	۵۱۱۶۷۸.۵۶			۲۱۴۰۸۸	۱۹۸۸۲۴	۳۴.۱	۸.۰۴	۶۱۳۵۸.۹۲	جمع
۷۳۷۲۰.۸۹	۷۳۵۵۹.۷۸	۲۷۳۷۲		۲۷۲۷۴	۱۸۹۱۳.۹	۲.۵	۰.۰۲	۱۶۱.۱۱	حمل و نقل و انبار
۹۶۳.۵۱	۰				۰	۰	۰.۱۳	۹۶۳.۵۱	در دست ساخت
۱۳۰۲۲.۸	۱۳۰۲۲.۸			۷۶۸۱.۸	۵۳۴۱	۰.۷	۰.۰۰	۰	پارکینگ
۷۷۰۵۷۲	۲۹۴۶۷۶			۲۵۹۳۶۲	۳۵۳۱۴	۶۷	۶۲.۳۷	۴۷۵۸۹۶	شبکه معابر
۳۰۶۹۷۰	۱۵۲۵۱۵۸	۱۱۷۷۰۰	۳۵۶۸۰	۸۹۸۹۴۳	۳۳۹۱۹۸	۲۰.۵	۲۰۲.۴۴	۱۵۴۴۶۰۱.۹۹	جمع سطوح خالص
۳۴۴۴۳۵.۲				۱۲ درصد ذخیره مسکونی					
۱۹۹۴۶۶.۵				مجموع کاربریهای عمومی داخل حریم					
۱۵۱۳۲۷				رودخانه					
۳۳۶۶۰.۵۶				مجموع اراضی مورد نیاز جهت محدوده					

ماخذ: محاسبات نگارندگان



شکل ۷- نقشه کاربری اراضی سعد آباد، ماخذ: طرح جامع سعد آباد

جدول ۷- برآورد کیفی کاربری‌ها با استفاده از مدل SWOT

امکانات و فرصت‌ها	پتانسیل‌ها	کالبدی	کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان توسعه شهر در زمینهای بایر جبهه شمالی بدون تخریب نخلستانها</li> <li>- وجود خدمات و فضاهای عمومی شهری زیاد در بخشهای شمالی شهر و استقبال از گسترش شهر به این سو</li> <li>- امکان ارتقاء سیمای بصری شهر باتوجه به عبور رودخانه از داخل شهر</li> <li>- امکان افزایش سرانه فضای سبز در شهر بدلیل دسترسی آسان به آب</li> <li>- عدم سیل گیری شهر بدلیل وجود ارتفاع زیاد از بستر رودخانه</li> <li>- استفاده از نخلستانها ی مجاور شهر جهت تلطیف محیط و ارتقای کیفیت فضایی شهر</li> <li>- سهولت در توسعه شهر و احداث ساختمانها بدلیل بستر کم شیب زمین</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود زمینهایی بایر در جبهه شمالی شهر</li> <li>- عبور رودخانه از داخل شهر</li> <li>- وجود نخلستانها در جبهه شرقی شهر</li> <li>- استحکام نسبی بیشتر بناهای شهر</li> <li>- بستر کم شیب زمین</li> <li>- اختلاف ارتفاع زیاد بستر رودخانه و شهر</li> <li>- وجود سرانه بالای فضاهای آموزشی</li> <li>- یک طبقه بودن بیش از ۹۴ درصد ابنیه شهر</li> </ul>	ابنیه	کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان گسترش سیستم آبرسانی شهر به مقدار نیاز</li> <li>- امکان ارتقاء ایستگاه برق در صورت نیاز</li> <li>- امکان ارتقاء سیستم تلفن تا هر میزان مورد نیاز</li> <li>- امکان دفع فاضلاب با سیستم سپتیک تانک، چاه جذبی و شبکه استفاده از مسیل جهت دفع آبهای سطحی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دارا بودن کلیه ابنیه شهر از آب لوله کشی و برق</li> <li>- دارا بودن بیش از ۲۰۰۰ مشترک تلفن و - دارا بودن مرکز ۱۰۰۰۰ شماره ای در شهر</li> <li>- احداث خط لوله جدید آب شرب از آب پخش</li> <li>- احداث منبع ۵۰۰۰ متر مکعبی آب شرب در شهر</li> <li>- وجود مسیل فصلی منتهی به رودخانه در جبهه جنوبی و شرقی شهر</li> <li>- وجود جوی و کانو در بیشتر خیابانها و کوچه‌های شهر جهت دفع آبهای سطحی</li> </ul>	تاسیسات	کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان تقویت مسیر دسترسی به جاده اصلی بو شهر گناوه</li> <li>- امکان ایمن سازی و تعریض جاده سعدآباد تا دوراهی دالکی (مسیر شیراز بوشهر)</li> <li>- امکان ارتباط سریع کلیه معابر داخل بافت به خیابانهای اصلی</li> <li>- عدم وجود گره ترافیکی در شهر در حال حاضر</li> <li>- استفاده از خیابان شهدا به عنوان جمع کننده کوچه‌ها و معابر ارگانیک بافت پیرامون</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قرار گیری شهر بر مسیر آسفالتی از سمت شمال و جنوب</li> <li>- وجود معابر عریض در شهر همچون خیابان شهدا، بلوار کشاورز، بلوار امام خمینی</li> <li>- آسفالتی بودن بیشتر خیابانها و کوچه‌ها ی شهر</li> <li>- دسترسی نزدیک به جاده اصلی بوشهر- گناوه</li> <li>- وجود خیابانهای منظم و استاندارد در بخشهای شمالی و غربی شهر (محل ۱ و ۳)</li> </ul>	معابر	کالبدی

ادامه جدول ۷- برآورد کیفی کاربری‌ها با استفاده از مدل SWOT

تهدیدها	مشکلات و محدودیت‌ها	کابندی	آینده
<p>عدم گسترش شهر در جبهه‌های غربی، شرقی، و جنوبی</p> <p>سیمای بصری نا همگون</p> <p>کیفیت فضایی ضعیف</p>	<p>- وجود رودخانه در جبهه غربی شهر</p> <p>- وجود نخلستانها در جبهه جنوبی و شرقی</p> <p>- کمبود فضاهای درمانی به لحاظ کمیت (سرانه) و کیفیت (تجهیزات)</p> <p>- کیفیت پایین سیمای بناها به لحاظ نما و فرم معماری</p> <p>- کالبد نا همگون در بخشهای مختلف شهری</p> <p>- وجود مسیل فصلی در جبهه جنوبی و شرقی</p>	کابندی	آینده
<p>امکان تاثیر گذاری فاضلاب شهر بر آب رودخانه شاپور</p> <p>عدم استفاده شهری از آب رودخانه بدلیل شوری زیاد و آلودگی آن</p>	<p>- شوری خاک منطقه و در نتیجه تنزل کیفیت آب رودخانه‌های شاپور و دالکی</p> <p>- عدم برخورداری از لوله کشی گاز شهری</p> <p>- عدم برخورداری از سیستم دفع فاضلاب شهری و استفاده از چاه جذبی جهت دفع فاضلاب شهر</p> <p>- دفع فاضلاب برخی از منازل حاشیه رودخانه به داخل آب رود</p>	کابندی	تاسیسات
<p>- تداخل ترافیک عبوری و نفوذی در خیابانهای اصلی شهر به دلیل عدم وجود کمربندی</p> <p>- امکان ایجاد کمربندی در شهر به دلیل وجود نخلستان دریک سو و رودخانه در سوی دیگر نمیباشد</p> <p>- ایجاد گره ترافیکی در آینده بدلیل وجود تنها یک پل بر رودخانه</p> <p>- ایجاد گره ترافیکی در میدان شهدا بدلیل برخورد چند خیابان اصلی شهر و وجود فضاهای خدماتی و تجاری عمومی در این نقطه و وسعت کم این میدان</p>	<p>- عبور جاده عبوری بین شهری از داخل شهر</p> <p>- وجود معابر ارگانیک غیر استاندارد در بعضی قسمتهای بافت</p> <p>- وجود نخلستانها در بخش غربی و رودخانه در شرق شهر و عدم امکان ایجاد مسیرهای جایگزین</p> <p>- وجود تنها یک پل بر روی رودخانه در محدوده شهر</p> <p>- عدم وجود معابر دسترسی به ابنیه مجاور ضلع شرقی رودخانه</p>	کابندی	معماری

## ۴- نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در وضع موجود است. با توجه به محدوده وضع موجود و تراکم ناخالص آن ۱۱ نفر در هکتار است. از سوی دیگر به ازای هر نفر در شهر تقریباً ۲۰۲.۵ مترمربع فضا شامل کاربری مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، معابر و غیره وجود دارد. به عبارت دیگر سرانه کلیه کاربری‌های موجود شهر ۲۰۲.۵ متر مربع برای هر نفر است. سرانه مسکونی به ازای هر نفر تقریباً ۱۰۱.۵ متر مربع است. اما از آنجا که شهر

شهر سعد آباد در حال حاضر دارای ۷۶۳۰ نفر جمعیت و ۶۹۷ هکتار مساحت محدوده موجود است که از این میزان در حدود ۱۵۴.۵ هکتار آن تحت استفاده کاربری‌های مختلف قرار گرفته است و مابقی مربوط به زمین‌های ساخته نشده، زمین‌های کشاورزی، زمین‌های بایر و غیره موجود در محدوده میباشد. بدین ترتیب تراکم خالص شهر سعد آباد ۴۸ نفر در هکتار

عالی دانشگاه، فنی و حرفه ای و حمل و نقل و انبار) در نتیجه جهت توسعه شهر ۱۳۲.۵ هکتار زمین مورد نیاز است. اما از آنجا که شهر سعدآباد دارای محدوده بسیار بزرگی دروضع موجود است (۶۹۷ هکتار) و بیش از ۲۴۷ هکتار زمین قابل ساخت داخل محدوده قرار دارد در نتیجه نیازی به توسعه محدوده شهر نیست. از سوی دیگر با توجه به بزرگ بودن محدوده برای خدمات رسانی و کنترل بهتر شهر توسط شهرداری و جلوگیری از ساخت و سازهای پراکنده محدوده شهر سعدآباد را باید تا حد مورد نیاز کاهش دهیم. و قسمت‌هایی از شهر را که تا افق طرح مورد نیاز توسعه شهر نمی باشند از محدوده خارج نماییم.

با توجه به ۱۵۴.۵ هکتار مساحت کاربری‌های موجود شهر و ۱۳۲.۵ هکتار مساحت کاربری‌های پیشنهادی داخل محدوده و همچنین ۳۴.۴ هکتار زمین ذخیره و مجموعاً ۳۲۱.۴ هکتار مساحت برای استقرار کاربری‌های موجود و پیشنهادی شهر مورد نیاز است. که با احتساب ۱۵ هکتار رودخانه محدوده نیاز به ۳۳۶.۴ هکتار مساحت تا افق طرح خواهیم داشت. برای رسیدن به این مساحت ابتدا باید از زمین‌های کشاورزی و مراتع و باغاتی که قبلاً در محدوده بوده و هیچگونه ساخت و سازی در آنها صورت نگرفته است کم کنیم و در صورتی که همچنان نیاز به کاهش محدوده داشته باشیم از زمین‌های بایر ضلع شرقی و شمالی محدوده موجود کم خواهیم کرد.

با توجه به اعداد و ارقام فوق و اهداف کلان توسعه شهر، تراکم ناخالص پیشنهادی جهت توسعه شهر سعد آباد ۳۲.۶ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی ۱۱۰.۷ نفر در هکتار است.

سعدآباد در طرح‌های فرادست به عنوان مرکز مجموعه، مرکز منظومه و مرکز حوزه خدمات روستایی است و از سوی دیگر مرکز بخش سعدآباد نیز هست، بنابراین، در افق طرح این شهر علاوه به ساکنین خود میبایست به حوزه مجموعه و منظومه نیز خدمات رسانی کند و این بدان معناست که در تعیین مساحت مورد نیاز جهت کاربری‌های مختلف شهر، در برخی از کاربری‌ها باید جمعیت حوزه، مجموعه یا منظومه را نیز در نظر گرفت.

کاربری‌هایی که به حوزه نفوذ مستقیم شهر نیز خدمات می‌دهند عبارتند از:

تجاری، کتابخانه، مصلی، خانه بهداشت، کاربری انتظامی، زمین ورزشی

کاربری‌هایی که به مجموعه نیز خدمات رسانی می‌نمایند عبارتند از:

دبیرستان و هنرستان، کتابخانه عمومی، درمانگاه، بهزیستی، ورزشگاه، کاربری‌های خدماتی همچون تعاونی‌های روستایی و بانک و ترمینال و انبار

کاربری‌هایی که به منظومه نیز خدمات می‌دهند عبارتند از:

آموزش عالی، فنی و حرفه ای، مجتمع فرهنگی، بیمارستان و اداری.

با توجه به جدول فوق تقریباً ۱۵۲.۵ هکتار زمین جهت کاربری‌های پیشنهادی تا افق طرح مورد نیاز میباشد. همچنین ۳۴.۴ هکتار (۱۲ درصد کل کاربری‌ها) زمین ذخیره جهت جلوگیری از افزایش قیمت زمین و همچنین زمین‌های مورد نیاز دولت در محدوده همچون مسکن مهر و غیره تامین می‌گردد. از ۱۵۲.۵ هکتار کاربری‌های فوق میزان تقریباً ۲۰ هکتار آن در حریم باید قرار داده شود ( کاربری آموزش

## منابع

- سعيد نيا، احمد (۱۳۸۲)، كتاب سبز شهري، انتشارات سازمان سازمان شهرداری‌های کشور، چاپ دوم -
- سیف الدینی، فرانک (۱۳۸۷)، فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه شیراز، چاپ اول.
- شراینی، حسین (۱۳۸۲)، ساماندهی مکان، انتشارات دانش آفرین، تهران. -
- شیعه، اسماعیل (۱۳۷۵)، مقدمه‌ای بر برنامه‌ریزی شهری چاپ پنجم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران. -
- طرح جامع سعد آباد (۱۳۸۷)  
طرح هادی سعد آباد
- عابدین درکوش، سعید (۱۳۷۲)، درآمدی بر اقتصاد شهری، انتشارات نشر دانشگاهی تهران، چاپ سوم، تهران.
- مرکز آمار ایران، سالنامه آماری استان بوشهر ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵
- مهديزاده، جواد (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، مهندس مشاور فرهاد، تهران.
- مهندسين مشاور پارس ويستا (۱۳۸۳)، سرانه کاربریهای خدمات شهری، جلد اول، انتشارات سازمان شهرداریهای کشور.
- نظریان، اصغر (۱۳۸۱)، جغرافیای شهری ایران، انتشارات پیام نور، تهران.
- هاشم زاده همایونی، مهرداد (۱۳۷۸)، زمین شهری کالا یا ثروت همگانی، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، تهران.
- آکالاگان، ج ی، آر، (۱۳۸۷)، کاربری زمین اثر متقابل اقتصادی، اکولوژی و هیدرولوژی، ترجمه منوچهر طیبیان، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ابراهیم زاده، عیسی و مجیر اردکانی (۱۳۸۵)، ارزیابی کاربری اراضی شهری اردکان فارس، مجله جغرافیا و توسعه، سال چهارم، شماره پیاپی ۷.
- اداره کل هواشناسی استان بوشهر
- باقری، علیرضا (۱۳۸۰)، تحلیلی بر کاربری اراضی شهری، مطالعه‌ی موردی شهر خوراسگان اصفهان. پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشگاه اصفهان.
- تقوایی، مسعود و حسین سرایی، (۱۳۷۹)، گسترش افقی شهرها و ظرفیت‌های موجود زمین، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ش ۱۳۸۳، مشهد.
- حبیبی، سید محسن و مسایلی (۱۳۷۸)، سرانه کاربری شهری، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
- رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران، انتشارات منشی.
- زیاری کرامت الله (۱۳۷۸)، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، یزد، انتشارات دانشگاه یزد.
- زیاری کرامت الله (۱۳۸۱)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. انتشارات دانشگاه یزد. -
- سرور، رحیم (۱۳۸۴)، جغرافیای کاربردی و آمایش سرزمین، انتشارات سمت، تهران.
- سرور، رحیم و نادری فر، مهدی (۱۳۸۵)، بررسی و تحلیل توزیع جغرافیایی مراکز آموزشی منطقه ۱۵ تهران با استفاده از GIS، فصلنامه چشم انداز جغرافیایی، شماره سوم.

- universte du Toulouse II le Mirail T. Ioulouse. pp.3.
- Farazque Zand(1992)Reforming urban land polizies and institutions developing countries world bank. washington DC.
- Street, Peoria(2007), Land market forces and governments role in sprawl, college of urban planning and public Affairs, university of Illinois at Chicago.pp:123-135
- Turner. B. L & Meyer. W. B. (1994), Global land use and land-cover change: An overview, Cambridge University Press.
- Wiley, J.Norlnan, R (1975), Urban Geography, London, pp.77.
- هاشمی، فضل الله (۱۳۷۶)، حقوق و قوانین شهری. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری، تهران.
- یکان یفرد، سیداحمدرضا (۱۳۸۴)، تبیین و ارائه الگوی بهینه کاربری اراضی شهری در ایران، مجله شهرداریها، شماره ۷۱، تهران.
- Chapin, Francis. Stuart (1972), Urban land use planning, Second edition, University of Illinois. These du doctorat, Alain Iarrius,

