

An Analysis of the Spatial Limitations of Residential Lands in Nourabad Mamasani and Future Planning Strategies for Their Provision

1. Javaher Ansari¹: MA, Department of Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Isfahan, Iran

2. Mehdi Ebrahimi^{2*}: Assistant Professor, Department of Geography and Urban Planning, Payam Noor University, Isfahan, Iran

*Corresponding Author's Email Address: mahdebrahimi@yahoo.com

How to Cite: Ansari, J., & Ebrahimi, M. (2024). An Analysis of the Spatial Limitations of Residential Lands in Nourabad Mamasani and Future Planning Strategies for Their Provision. *Manifestation of Art in Architecture and Urban Engineering*, 2(1), 20-40.

Abstract:

Housing, as one of the most fundamental human needs, is a key criterion for assessing development. It plays an irreplaceable role in quality of life, ensuring a calm, secure, and comfortable environment. This article aims to identify the spatial constraints on residential land and determine the optimal locations for future urban planning to provide residential land in the city of Nourabad. Through this research, the overall success of housing planning in the city following the Islamic Revolution is also assessed. The research is applied in nature and employs a descriptive-analytical method. The results of this study indicate that several natural constraints—such as the presence of agricultural lands and orchards on the outskirts of urban neighborhoods, two major rivers to the north and south of the city, and multiple streams adjacent to agricultural lands and rural zones now forming part of the city—pose significant limitations. Additionally, the presence of historical heritage sites and surrounding elevated terrain with steep slopes often prohibits construction. Notable historical sites include Tell Nourabad (protected area: 550 × 650 meters), Tell Mir Jashireh (250 × 100 meters), and Tell Bakhtiari (200 × 200 meters). Artificial obstacles to the expansion of residential lands include a 230-kilowatt transmission line from Qaemieh to Dogonbadan (with a 17-meter protected corridor inside the city), a 66-kilowatt line from Nourabad to Qaemieh (13-meter corridor within the city), an oil pipeline, and three gas pipelines with an approximate 60-meter protected zone, all of which render parts of urban land unusable. Nevertheless, despite these numerous limiting factors, urban development plans have proposed appropriate strategies for expanding residential areas and have identified optimal zones for future growth. Specifically, a 259-hectare barren land in District 1, located in the eastern part of the city, was designated in the 1996 approved master plan as the most suitable area for residential expansion. The detailed plan, in its research and strategic documentation, has focused on developing 110 hectares of this area, using the master plan as its foundation. Efforts have been made to create attractions in neighborhoods adjacent to the city center and elsewhere through the allocation of service facilities and improved accessibility. These efforts aim to achieve a more balanced population distribution across city districts, which has been relatively successful. Moreover, deteriorated and dilapidated structures within the urban area have shown high potential for housing redevelopment and future urban expansion. An examination of the housing situation in the city from 1986 to 2011, following the approval of the master and detailed plans, reveals the overall success of housing planning in Nourabad.

Keywords: Housing Planning, Natural Limiting Factors, Artificial Limiting Factors, Nourabad

Received: 22 February 2024

Revised: 30 March 2024

Accepted: 06 April 2024

Published: 18 April 2024



Copyright: © 2024 by the authors. Published under the terms and conditions of Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0) License.

بررسی محدودیت فضایی اراضی مسکونی در شهر نورآباد ممسنی و برنامه‌ریزی‌های آتی جهت تأمین آن

۱. جواهر انصاری^{id}: کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران

۲. مهدی ابراهیمی^{id*}: استادیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران

*پست الکترونیک نویسنده مسئول: mahdebrahimi@yahoo.com

نحوه استناددهی: انصاری، جواهر، و ابراهیمی، مهدی. (۱۴۰۳). بررسی محدودیت فضایی اراضی مسکونی در شهر نورآباد ممسنی و برنامه‌ریزی‌های آتی جهت تأمین آن. تجلی هنر در معماری و شهرسازی، ۲(۱)، ۴۰-۲۰.

چکیده

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان، از معیارهای مهم سنجش توسعه یافتگی به شمار می‌رود. مسکن نقش بی‌بدیلی در کیفیت زندگی داشته و ضامن ایجاد محیطی آرام، امن، آسوده و راحت است. در این مقاله شناخت عوامل محدود کننده فضایی اراضی مسکونی و همچنین شناخت بهترین مکان‌ها برای برنامه‌ریزی آتی شهر جهت تأمین اراضی مسکونی شهر نورآباد به عنوان هدف اصلی مورد بررسی قرار می‌گیرد. با انجام این پژوهش میزان موفقیت کلی برنامه‌ریزی مسکن این شهر پس از انقلاب اسلامی مشخص می‌شود. پژوهش از نظر هدف «کاربردی» و روش بررسی آن «توصیفی-تحلیلی» است. نتایج حاصل از این پژوهش، بیانگر این است، با توجه به این که عوارض طبیعی متعددی از جمله وجود اراضی کشاورزی و باغات در حاشیه محلات و نواحی شهری، همچنین دو رودخانه مهم در شمال و جنوب شهر و نهرهای متعددی که در کنار و اطراف اراضی کشاورزی و محدوده بافت‌های روستایی به عنوان محلات کنونی شهر پراکنده اند، علاوه بر این وجود آثار باستانی و ارتفاعات متعدد در پیرامون محدوده کنونی شهر که در بسیاری از موارد به دلیل شیب زیاد امکان ساخت و ساز را فراهم نمی‌سازد. از جمله آثار باستانی تل نورآباد با حریم ۶۵۰×۵۵۰ متر، تل میر جاشیری با حریم ۱۰۰×۲۵۰ متر، تل بختیاری با حریم ۲۰۰×۲۰۰ متر اشاره کرد. همچنین عوارض مصنوعی محدود کننده توسعه اراضی مسکونی را می‌توان خط انتقال برق ۲۳۰ کیلوواتی قائمیه - دوگنبدان با حریم ۱۷ متر از داخل شهر، خط انتقال برق ۶۶ کیلوواتی نورآباد- قائمیه با حریم ۱۳ متر از داخل شهر، خط لوله نفت و سه خط لوله گاز با حریم حدود ۶۰ متر از داخل شهر اشاره کرد، که عملاً بخشی از اراضی شهر را از امکان بهره‌گیری خارج می‌سازند. ولی با توجه به عوامل متعدد محدود کننده اراضی مسکونی شهر، طی طرح‌های توسعه شهری برنامه‌ریزی مناسب برای توسعه فضاهای مسکونی شده و همچنین بهترین مکان‌ها برای توسعه فضاهای مسکونی آتی شهر مشخص شده است. که اراضی بایر ۲۵۹ هکتاری ناحیه یک که در شرق شهر واقع شده است، طی طرح جامع مصوب ۱۳۷۵ به عنوان بهترین مکان برای توسعه اراضی مسکونی شهر مشخص شد. همچنین طرح تفصیلی در مطالعات و برنامه‌ریزی‌های خود، طرح آماده‌سازی ۱۱۰ هکتاری از مجموع ۲۵۹ هکتاری ناحیه یک، طرح مصوب جامع شهر را پایه برنامه‌ریزی و طراحی خود قرار داده است. که سعی کرده است با ایجاد جاذبه‌هایی در محلات مجاور بافت مرکزی و یا سایر محلات از طریق پیش‌بینی فضاهای خدماتی مناسب و تأمین امکانات دسترسی، به نحوی توزیع جمعیتی در سطح محلات شهر را متعادل تر سازد. که در این زمینه تا حدودی موفق بوده است. و همچنین بافت فرسوده و ساختمان‌های تخریبی در داخل شهر توان مسکن‌پذیری بالایی برای توسعه آتی شهر دارند. بررسی وضعیت مسکن در شهر طی سال‌های ۱۳۹۰ - ۱۳۶۵ و بعد از تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی نشان دهنده موفقیت کلی برنامه‌ریزی مسکن در شهر نورآباد است.

کلیدواژگان: برنامه‌ریزی مسکن، موانع محدود کننده طبیعی، موانع محدود کننده مصنوعی، نورآباد

تاریخ دریافت: ۳ اسفند ۱۴۰۲

تاریخ بازنگری: ۱۱ فروردین ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش: ۱۸ فروردین ۱۴۰۳

تاریخ انتشار: ۳۰ فروردین ۱۴۰۳



مقدمه

یکی از ویژگی‌های عصر جدید، شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها و به پیروی از آن توسعه شهرهای کوچک و بزرگ است. در ابتدای قرن نوزدهم تنها دو درصد جمعیت جهان شهرنشین بودند (1). درحالی که در آغاز قرن بیست و یکم این میزان به ۵۰ درصد رسیده است (2). سریع‌ترین نرخ رشد شهرنشینی نیز در دو قاره آفریقا و آسیا اتفاق افتاده است (3). در ایران به مانند سایر کشورهای در حال توسعه، در چند دهه گذشته، تمرکز روزافزون جمعیت در شهرها، مشکلات بسیاری را برای شهرها ایجاد نموده که یکی از بارزترین آن‌ها، تأمین مسکن مناسب است که به تبع آن، ناپایداری در شهرها و مناطق اطراف را در پی داشته است. لزوم توجه به مسکن و برنامه ریزی آن بدین جهت است که برنامه ریزی مسکن - به معنای عام^۱ - ضامن ایجاد محیطی آرام، امن، آسوده و مرفه برای شهروندان است. مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان، از شاخص‌های توسعه یافتگی کشورها به شمار آمده و جایگاه بالایی در برنامه ریزی‌های توسعه اجتماعی - اقتصادی کشورها ایفا می‌کند. برنامه ریزی مسکن پایه و اساس برنامه ریزی در شهرها به شمار می‌آید زیرا با تعیین میزان نیاز به مسکن (به تبع برآورد جمعیت)، میزان نیاز به سایر خدمات و زیرساخت‌ها و... مشخص می‌شود.

مسکن همواره به عنوان یکی از نیازهای اساسی در تمام دوران حیات انسان، از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی جوامع و خانوارها بوده است. این اهمیت در دهه‌های اخیر با ضرورت‌هایی چون لزوم برنامه ریزی و طراحی کالبدی شهرها همراه شده و اهمیت دو چندان یافته است.

شهر نورآباد در فاصله سال‌های ۹۰ - ۵۵ رشد متوسط سالانه جمعیتی حدود ۴/۷۵ درصد را تجربه نموده است و جمعیت آن حدوداً از ۱۱۰۰۰ به ۵۶۰۰۰ نفر (بیش از ۵ برابر) افزایش یافته است. این رشد سریع جمعیتی این مسأله را مطرح می‌کند که آیا متناسب با این رشد سریع جمعیتی، با توجه به عوامل متعدد محدود کننده فضایی اراضی مسکونی شهر نورآباد، برنامه ریزی مناسب برای توسعه فضایی اراضی مسکونی صورت گرفته است یا خیر؟ پاسخ به این سوال هدف اصلی در این پژوهش است.

پیشینه پژوهش

در خصوص برنامه ریزی مسکن و بررسی محدودیت فضایی اراضی مسکونی تاکنون مطالعات زیادی انجام شده است که در ادامه به ترتیب به برخی منابع خارجی و داخلی اشاره می‌شود:

- پرسون^۲ (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای کاربرد زمین و برنامه ریزی مکانی برای توسعه پایدار در سوئد را مورد بررسی قرار داده است. برنامه ریزی مکانی به عنوان یک ابزار مهم برای دستیابی به توسعه پایدار اختصاص داده شده است (5).

^۱ - مسکن به معنای خاص خود، یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار شمرده می‌شود اما در تعریف و مفهوم عام، کل محیط مسکونی را شامل می‌شود ۴. Mokhber A. Social Dimensions of Housing. Tehran: Translated by the Center for Socio-Economic

Documentation Plan and Budget Organization Publications; 1984

^۲ - Persson

- سیوام^۱ (۲۰۰۳)، در مقاله‌ای با عنوان «نگرش بر تهیه مسکن در دهلی» به این نتیجه رسیده است که دردهلی سیاست تملک زمین در مقیاس‌های بزرگ، زمینه‌ای برای توسعه شهری است. وی معتقد است که فرایندهای ارائه مسکن عمومی نیاز به تغییر اساسی دارند و باید بخش‌عمومی و خصوصی در بهبود وضعیت بخش‌های مسکونی رسمی و غیر رسمی دخالت کند (6).

- کنادو^۲ (۲۰۰۱) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی شرایط مسکن و ویژگی‌های آن در آکرا» به این مسأله می‌پردازد که رشد بی‌رویه جمعیت از سال ۱۹۵۰ با افزایش و بهبود وضعیت مسکن در این شهر همراه نبوده و دولت مرکزی نتوانسته است زیر ساخت‌های مناسب و کافی برای جمعیت در حال رشد فراهم سازد (7).

- ون تائو^۳ (۲۰۱۴) در پژوهشی تأثیر ویژگیهای مسکن در شرایط زندگی مهاجران روستایی در منطقه فنتایی پکن را مورد بررسی قرار داده است. این مطالعه به تجزیه و تحلیل تأثیر و ویژگیهای مسکن بر شرایط زندگی مهاجران روستایی در منطقه فنتایی پکن چین می‌پردازد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که ویژگیهای مسکن مهاجران روستایی (تراکم مسکن، حفظ حریم خصوصی و تسهیلات مسکن) تأثیر بسیاری بر شرایط زندگی آن‌ها در منطقه فنتایی پکن دارد. بنابراین، دولت محلی باید به این گروه‌ها از مردم در شهرستان‌های بزرگ کمک کند (8).

- ارینسل^۴ (۲۰۰۲)، در مقاله‌ای با عنوان «مسکن گروهی جدید برای ناحیه حاشیه نشین در سمرقند: تطبیق ریخت شناسی» پس از بررسی سازمان فضایی مسکن در سمرقند، به تبیین الگوی مساکن آن پرداخته است. وی همچنین طرحی برای مسکن دسته جمعی ارائه داده است که در آن هشت خانوار بتوانند در کنار هم اسکان یابند. او معتقد است که مساکن سنتی و محلی منعکس کننده ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی جامعه هستند (9).

- اینانلو (۱۳۸۰) در زمینه برنامه ریزی مسکن، تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شمال شهر قزوین داشته و به این نتیجه رسیده است که کمبود مسکن، گرانی زمین و اجاره بها از مهم ترین مشکلات سکونت در شمال شهر قزوین می‌باشد (10).

- دهقان (۱۳۸۱) در مطالعه وضعیت مسکن در شهر یزد، به این نتیجه رسیده است که با استفاده از توانهای موجود در داخل شهر یزد (زمین‌های بایر و واحدهای مسکونی مخروبه) می‌توان نیازهای سکونت بیست سال آینده شهر یزد را تأمین کرد (11).

- زرافشان (۱۳۸۳) در بررسی وضعیت برنامه ریزی مسکن در شهر مراغه به این نتیجه رسیده است که طی دوره‌های ۱۳۷۵-۱۳۵۵ وضعیت مسکن این شهر روندی رو به بهبود داشته و در مقایسه با مناطق شهری استان دارای شرایط بهتری است. اما نسبت به مناطق شهری کشور در مرتبه پایین تری قرار دارد (12).

- زنگی آبادی و همکاران (۱۳۹۲)، در پژوهشی به تحلیل فضایی و بررسی آسیب پذیری مساکن شهری در برابر زلزله با تأکید بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در منطقه ۳ شهر اصفهان اقدام نموده‌اند (13).

- سلیمانی کوشکی و همکاران (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای به بررسی ابعاد فضایی مسکن ایرانی به مثابه مرجع شکل گیری هویت ایرانی پرداختند. مسکن به سبب متأثر بودن از ساختار خانواده، برطرف کننده ابتدایی ترین نیازهای انسان می‌باشد (14).

1- Sivam

2- konadu

3- Wen Tao

4- Erinsel

- غریبی (۱۳۷۷) پس از بررسی عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضای مسکن در شهر تبریز به این نتیجه رسیده است که در برنامه ریزی توسعه فضایی مسکن در شهر تبریز بدون شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر سیستم مسکونی، نه تنها مشکلات ساختار فضایی و مسکونی حل نخواهد شد، بلکه باعث پیچیده تر شدن مشکلات سیستم مسکونی این شهر می شود (15).

مبانی نظری

برخی نظریات جهانی بر این باور هستند که با گسترش ارتباط راه دور اهمیت مکانها، کاهش می یابد و به تبع آن تمرکز زدایی شهرها محتمل تر و عملی ترمی شود. اما در مقابل برخی اعتقاد دارند به دلیل محدودیت های زیست محیطی و بحران انرژی، در آینده شهرها الزاماً در جهت هر چه متراکم شدن، حرکت خواهند نمود. در هر حال، مسکن به عنوان خصوصیت ترین فضای شهری، مطمئناً نقش خود را به عنوان انسجام اجتماعی و شهروندی حفظ خواهد کرد (16).

مسکن را می توان در قالب وجود سرپناه کافی یا متعارف برای تمام مردم، زندگی جمعی، احساس افتخار اجتماعی، احساس انطباق با محیط جمعی، داشتن ثبات اقتصادی، سرمایه گذاری اقتصادی، اجتماعی و مشارکت در یک محیط جمعی مورد بررسی قرارداد (17).

لئورتنی معتقد است که افراد بی خانمان احساس می کنند که هویتی نداشته و شخصیت خود را از دست داده اند (18).

ابن خلدون در مورد اصل رعایت مصلحت های عقلانی در ساخت مسکن می گوید: باید دانست که چگونگی ساختمان در شهرهای گوناگون متفاوت است و در هر شهری بر حسب عادات و رسوم که در میان مردم آن متداول است. و فراخور وضع آب و هوای آن ناحیه و اختلافات ایشان از لحاظ توانگری و ناداری، خانه های گوناگون ساخته می شود (19).

مسکن^۱ از ماده سکن به معنی آرام گرفتن پس از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است. مسکن، اسم مفعول کلمه ساکن است، یعنی جایی که محل آرامش و اسکان باشد، پس بیشترین کاربرد مسکن، آرامش خاطر افراد جای گرفته در آن خواهد بود که این آرامش هم جنبه جسمانی و هم جنبه روحی آن را در بر می گیرد (10).

مسکن، علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز شامل می گردد که کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای زیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (4).

در نخستین کنفرانس "اسکان بشر"^۲ که در سال ۱۹۷۶ در ونکور کانادا برگزار شد، اولین دستور کار اسکان بشر برای نخستین بار در سطح بین المللی مطرح شد. در این کنفرانس بود که توجه جهانی به مسئله اسکان بشر و امنیت آن معطوف شد. تا آن زمان به این مسئله به صورت جدی پرداخته نشده بود و در برنامه های ملی نیز، مسأله اسکان بشر از اهمیت کم تری برخوردار بود و حتی در بیشتر کشورها، یک ارگان رسمی که مسئولیت این مهم را عهده دار باشد، وجود نداشت. در دومین کنفرانس جهانی اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ در استانبول ترکیه دو هدف تأمین سرپناه مناسب برای همه و توسعه پایدار اسکان شهری در جهانی که رو به شهرنشینی است، به عنوان اهداف کنفرانس اعلام شدند. سند نهایی این کنفرانس که دستور کار اسکان بشر نامیده شد، سیاست ها و اقداماتی را در راستای هدایت تلاش های ملی و بین المللی، در دو دهه آینده، برای نیل به دو هدف عمده فوق- پیشنهاد کرده است (20).

¹- Housing

²- The Habitat Agenda

- برنامه ریزی^۱: فعالیتی است که با اداره و کنترل یک سازمان آن را به سوی هدف‌های هماهنگ در رابطه با نظام ارزشی جامعه هدایت می‌کند (21).

- برنامه ریزی مسکن: برنامه ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاها تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که بر حسب موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد (22).

- فضا^۲:

در جغرافیا مفهوم فضا به دو صورت به کار گرفته می‌شود.

الف) فضای مطلق

ب) فضای نسبی

فضای مطلق دارای کیفیت عینی، واقعی، مشخص و طبیعی می‌باشد. و فضای نسبی ما به طور مداوم در اثر نیازهای اجتماعی - اقتصادی و شرایط تکنولوژی در وسعت و فرم تغییر می‌کند (23).

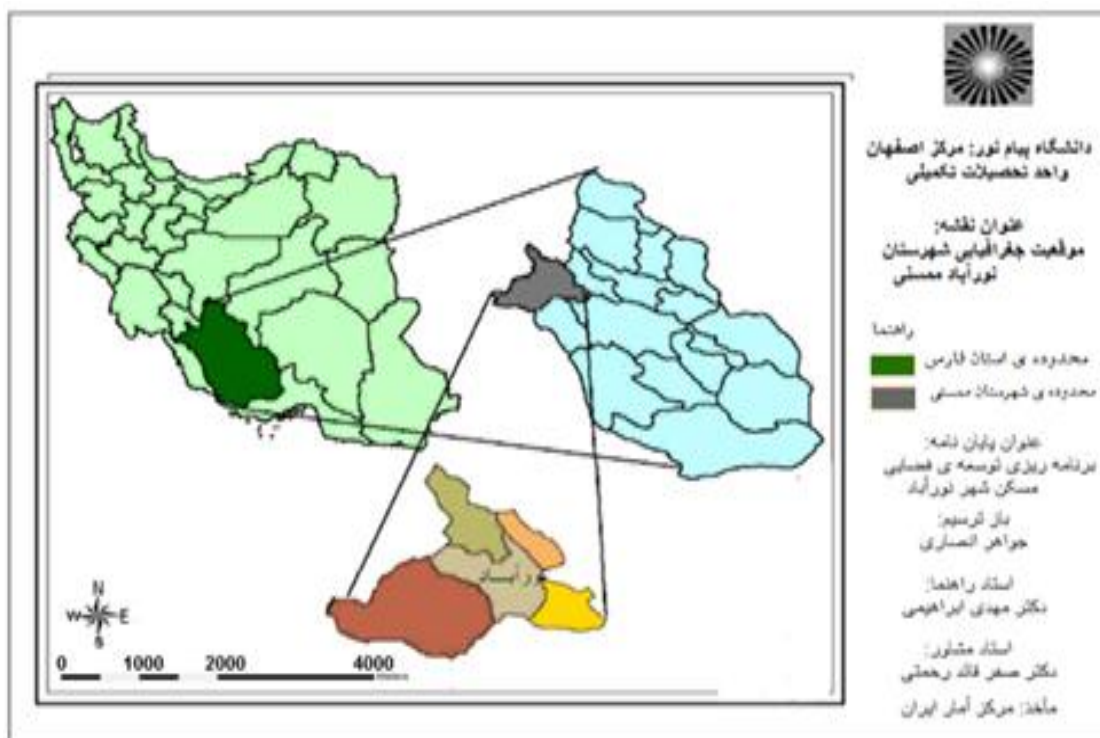
روش شناسی پژوهش

این پژوهش از نظر هدف «کاربردی» و روش بررسی آن «توصیفی - تحلیلی» است. موارد مورد بررسی، شامل عوارض طبیعی و مصنوعی محدود کننده اراضی مسکونی شهر نورآباد و نیز شناخت بهترین مکان‌ها برای توسعه آتی اراضی مسکونی در شهر می‌باشد. اطلاعات مورد نیاز از مطالعه منابع کتابخانه ای، مراجعه به آمارنامه‌های نفوس و مسکن، بانک‌های اطلاعاتی، گزارش‌های آماری و جمعیتی منتشر شده توسط مراکز دولتی و طرح‌های توسعه شهری به دست آمده است. جامعه آماری مورد نظر «شهر نورآباد» واقع در شهرستان ممسنی استان فارس است. این شهر دارای مساحتی برابر ۲۱۲۰ هکتار و جمعیتی بالغ بر ۵۵۷۳۶ نفر است. شهر نورآباد در مجموع از پیوستن ۲۸ روستا و مکان - مزرعه در اوایل دهه ۱۳۴۰ به وجود آمده است. برخی بر این باورند که چون چند آتشکده در منطقه شهرستان ممسنی وجود داشته، بدین مناسبت این شهر را نورآباد نامیده‌اند (24). شهر نورآباد از شمال و شمال غربی به شهرستان یاسوج در استان کهگیلویه و بویراحمد، از جنوب و جنوب غربی به شهرستان کازرون، برازجان و بندر گناوه و از شرق و شمال شرقی به شهرستان‌های شیراز و سپیدان محدود می‌شود (25). شهر نورآباد حدود ۱۶۰ کیلومتر از شهر شیراز و ۶۴ کیلومتر از شهر کازرون فاصله دارد. این شهر در مسیر ارتباطی سه استان فارس، کهگیلویه و بویراحمد و خوزستان واقع شده است.

شهر نورآباد در دشت نسبتاً مسطحی قرار گرفته است که شیب ملایمی به سمت رودخانه کتی - نارگون در جنوب و جنوب غربی شهر دارد. در اطراف این دشت ارتفاعات پراکنده‌ای وجود دارد ارتفاع این شهر از سطح دریا ۹۰۰ متر است (26).

1- Planning

2- Spase



شکل ۱. موقعیت شهر نورآباد در ایران و استان فارس

یافته‌ها

ویژگی‌های کلی جمعیت و مسکن شهر نورآباد

قبل از بررسی محدودیت فضایی اراضی مسکونی و برنامه ریزی آتی جهت تأمین آن لازم است ویژگی‌های کلی جمعیت و مسکن شهر مورد بررسی قرار گیرد. تعداد و رشد جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحدهای مسکونی، بعد خانوار مهمترین شاخص‌های کلی جمعیت و مسکن هستند. نتایج بررسی این شاخص‌ها در جدول شماره ۱ آمده است. بر این اساس شهر نورآباد در سرشماری انجام شده (سال ۱۳۴۵) دارای جمعیتی بالغ بر ۵۲۷۱ نفر بوده که در قالب ۱۱۴۴ خانوار زندگی می‌کرده‌اند. میزان جمعیت در نهایت در سال ۱۳۹۰ به ۵۵۷۳۶ نفر و تعداد خانوار به ۱۴۶۶۷ خانوار افزایش یافته است. در سال‌های مورد اشاره (۱۳۹۰-۱۳۴۵) به طور کلی بعد خانوار کاهش داشته است و از ۴/۶ نفر به ۳/۸ نفر تنزل نموده است. شایان ذکر است که در سال ۱۳۶۵ و به دنبال رها شدن برنامه‌های تنظیم خانواده (پس از انقلاب)، رشد سریعی در میزان مولید ایجاد شد که نتیجه آن افزایش بعد خانوار بود. لذا در این سال بعد خانوار از همه دوره‌ها بیشتر و معادل رقم ۵/۶ نفر در هر خانوار است.

جدول ۱. ویژگی‌های جمعیتی شهر نورآباد در سرشماری‌های دوره ۱۳۹۰-۱۳۳۵

دوره	جمعیت	نرخ رشد	تعداد	خانوار	تعداد	نرخ رشد (درصد)	واحد مسکونی	تعداد	نرخ رشد (درصد)	بعد خانوار
۱۳۴۵	۵۲۷۱	-	۱۱۴۴	-	-	-	-	-	-	۴/۶
۱۳۴۵-۵۵	۱۰۹۸۴	۷/۶	۲۲۴۶	۶/۹۸	۲۱۶۲	-	-	-	-	۴/۹
۱۳۵۵-۶۵	۲۵۳۳۳	۸/۷	۵۷۷۹	۹/۹۱	۴۵۶۳	۷/۷۵	۴/۳۸	۴/۳۸	۷/۷۵	۴/۳۸
۱۳۶۵-۷۵	۴۲۲۴۳	۵/۲۴	۷۴۸۸	۲/۶۲	۶۹۴۶	۴/۲۹	۵/۶	۵/۶	۴/۲۹	۵/۶
۱۳۷۵-۸۵	۵۲۵۹۷	۲/۲۱	۱۱۰۲۷	۳/۹۵	۱۰۱۴۵	۳/۸۶	۴/۷۶	۴/۷۶	۳/۸۶	۴/۷۶
۱۳۸۵-۹۰	۵۵۷۳۶	۱/۱۷	۱۴۶۶۷	۵/۸۷	۱۳۷۰۸	۱/۰۶	۳/۸	۳/۸	۱/۰۶	۳/۸

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۹۰-۱۳۳۵).

از دیگر ویژگی‌های کلی مسکن تعداد طبقات ساختمانی است. بررسی‌ها بر اساس جدیدترین سند توسعه شهر (طرح تفصیلی مصوب ۱۳۸۴) نشان می‌دهد که حدود ۹۰/۷ درصد از بناهای مسکونی شهر یک طبقه هستند. بر همین مبنا ۱/۴ درصد بناها دو طبقه، ۰/۱ درصد سه طبقه و بیشتر و ۷/۸ درصد نامشخص می‌باشند (مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۴: ۳۴). بر اساس اسناد و مدارک شهرداری نورآباد طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۸۵ از مجموع بناهای مسکونی ساخته شده، ۶۶/۴۸ درصد یک طبقه، ۳۰/۶۷ درصد دو طبقه، ۱/۹۳ سه طبقه و ۰/۶۸ درصد از بناهای مسکونی چهار طبقه می‌باشند.

جدول ۲: درصد وضعیت طبقات بناهای مسکونی شهر نورآباد طی دوره (۱۳۹۰-۱۳۸۵).

سال صدور	جمع	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه	چهار طبقه
۱۳۹۰	۲۴۸۸	۱۶۵۴	۷۶۳	۴۸	۱۷
تعداد					
درصد		۶۶/۴۸	۳۰/۶۷	۱/۹۳	۰/۶۸

مأخذ: اسناد و مدارک شهرداری نورآباد طی دوره‌های (۱۳۹۰-۱۳۸۵).

بنابراین مقایسه جدول شماره ۲ نشان می‌دهد که گرایش مردم به واحدهای مسکونی دو طبقه بیشتر شده و اگر ادامه داشته باشد از سرعت روند تخریب زمین‌های کشاورزی کاسته می‌شود. و همچنین سرعت توسعه فیزیکی و گسترش افقی شهر کندتر می‌شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در سال ۱۳۸۵، ۹۰/۷ درصد از بناهای مسکونی یک طبقه و تنها ۱/۴ درصد دو طبقه بودند. ولی طبق مدارک و اسناد شهرداری نورآباد از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰، ۶۶/۴۸ درصد از بناهای مسکونی ساخته شده یک طبقه و ۳۰/۶۷ درصد دو طبقه بودند. از عواملی که در طی پنج سال اخیر باعث افزایش درصد ساختمان‌های دو طبقه در شهر نورآباد شده می‌توان به افزایش قیمت اراضی شهری اشاره نمود.

از دیگر ویژگی‌های کلی مسکن تراکم کلی ساختمان است. تراکم ساختمانی در مجموع عبارتست از نسبت کل زیربنای هر ساختمان به مساحت کل قطعه زمین. در شهر نورآباد سه عامل مهم باعث شده اند که میزان تراکم بسیار پایین باشد. این عوامل را می‌توان به شرح زیر توضیح داد:

۱- احداث معابر متعدد جهت ایجاد ارتباط محلات شهری که قبلاً هسته‌های روستایی به شمار می‌آمدند. این خیابان کش ها، این امکان را به وجود آورده است که شهر نورآباد هم ظرفیت پذیرش تراکم در سطح و هم تراکم در ارتفاع را حتی تا افق ۲۵ ساله نیز داشته باشد. به نحوی که هم اکنون در اکثر نقاط شهر، اراضی بسیاری با قابلیت کاربری‌های مختلف در جداره خیابان‌های موجود خالی مانده اند که شهر را در آینده از گسترش‌های افقی بی نیاز می‌سازد. از طرف دیگر، دسترسی‌های وسیع و گسترده‌ای که اکثر نقاط شهر را به هم متصل می‌سازند، فاقد سلسله مراتب دسترسی از نظر مسائل شهرسازی هستند، ولی نسبت عرض معابر به ارتفاع، امکان تراکم پذیری بیشتر در شهر نورآباد را فراهم می‌سازد.

۲- اقتصاد مبتنی بر کشاورزی و دامپروری بر جنبه‌های دیگر حیات اقتصادی شهر غلبه دارد و بدیهی است که تبعات چنین اقتصادی، احداث واحدهای مسکونی یک طبقه با عرصه‌های نسبتاً وسیع باشد. شایان ذکر است که این ویژگی حتی در بافت متمرکز شهر نیز قابل مشاهده است و تنها وجه تمایز بافت مرکزی از بافت حاشیه‌ای و منفصل در کیفیت ابنیه و نوع مصالح به کار رفته است. گفتنی است که مانند اکثر شهرهای همسطح، تمایل به زندگی در بناهای تک واحدی با مالکیت خصوصی (با عرصه اکثرأ مشاع)، وجه غالب مالکیت را در شهر تشکیل می‌دهد.

۳- وجود کشاورزی حایل بین مکان‌های زیستی که هم اکنون حالتی شهری- روستایی به نورآباد داده است از دیگر عوامل مشکل آفرین در تعیین تراکم به صورت مرسوم به حساب می‌آید. زیرا با احتساب قسمتی از این اراضی و یا حتی لبه اصلاح شده آن‌ها باز هم تراکم ساختمانی شهر پایین ملاحظه می‌شود و ظرفیت پذیرش تراکم آن قابل افزایش است. به هر حال، شهر نورآباد در مجموع از تراکم کم و یکنواختی برخوردار است (25).

در شهر نورآباد به منظور دستیابی به چنین نسبتی با استفاده از داده‌های عملیات میدانی، تراکم ساختمانی واحدهای مسکونی در نواحی مختلف شهر مشخص شده است که حاصل آن در (جدول ۳) منعکس شده است. داده‌های این جدول نشان می‌دهد که تراکم ساختمانی در شهر نورآباد حدود ۴۴/۹ درصد است که در مقایسه با تراکم ساختمانی شهرهای کشور (حدود ۱۲۰-۸۰ درصد) رقم بسیار پایینی است. علت عمده این امر را در شهر نورآباد می‌توان دو عامل زیر دانست:

الف) غالب بودن واحدهای یک طبقه در شهر

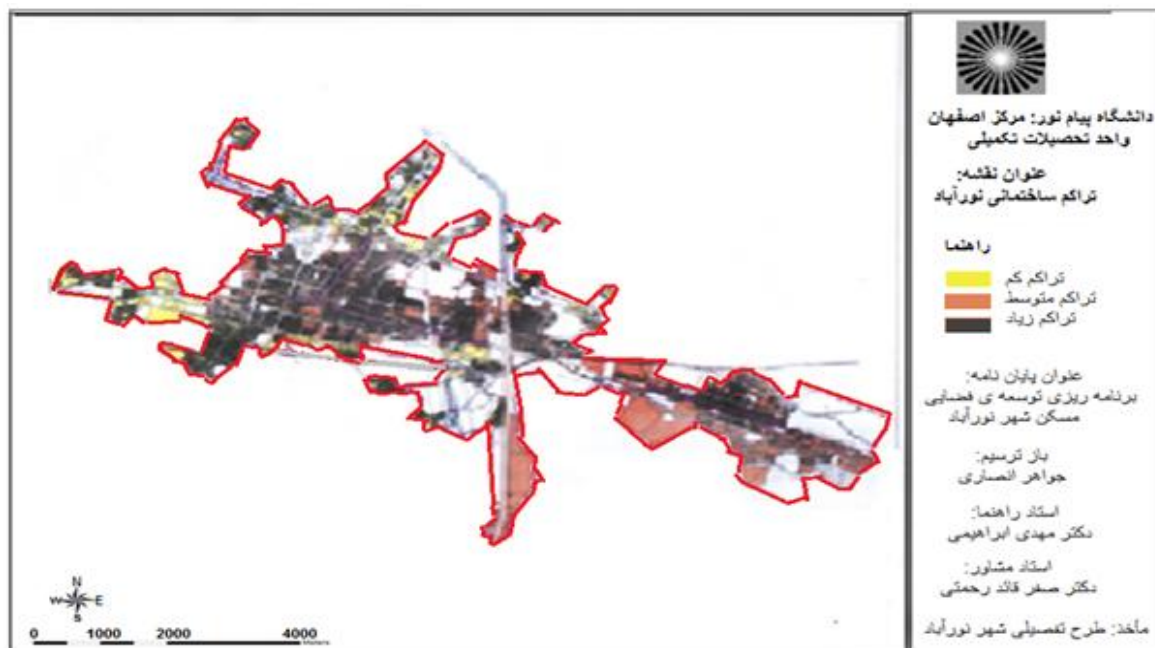
ب) غالب بودن بافت روستا- شهری در بسیاری از محلات شهر

جدول ۳. تراکم ساختمانی نواحی شهر نورآباد

تقسیمات شهری	تعداد قطعات مسکونی دارای سطح اشغال*	وسعت قطعات مسکونی (متر مربع)	سطح اشغال (متر مربع)	سطح زیر بنا (متر مربع)	تراکم ساختمانی (درصد)
ناحیه یک	۱۹۳۴	۶۵۰۸۵۸	۲۵۷۶۸۲	۲۵۹۱۵۸	۳۹/۷۸
ناحیه دو	۳۵۰۶	۱۲۶۶۷۹۲	۵۸۰۵۰۶	۵۹۶۵۳۶	۴۷/۶۷
ناحیه سه	۳۰۸۲	۱۰۲۷۹۳۴	۴۸۸۶۹۷	۴۹۳۵۶۱	۴۷/۲
شهر	۸۵۲۲	۲۹۴۵۵۸۵	۱۳۲۶۸۸۵	۱۳۴۹۲۵۵	۴۴/۸۸

* سطح اشغال مسکونی فاقد طبقه محاسبه نشده اند.

مأخذ: طرح تفصیلی شهر نورآباد (۱۳۸۴).



شکل ۲. تراکم ساختمانی شهر نورآباد

امکانات و عوامل محدود کننده توسعه شهر

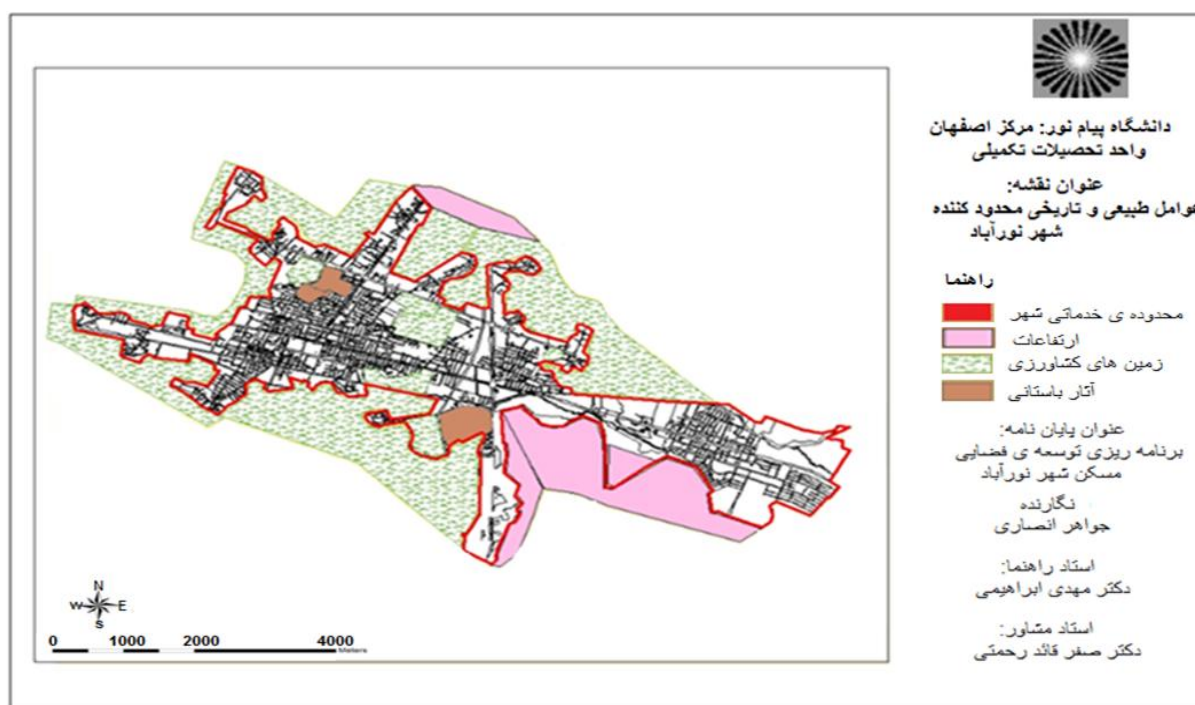
عوارض طبیعی

شهر نورآباد در مجموع از پیوستن ۲۸ روستا و مکان - مزرعه در اوایل دهه ۱۳۴۰ به وجود آمده است و هر یک از این نقاط در حال حاضر محله‌ای از شهر را تشکیل می‌دهند. از این روست که ساکنان همین نقاط به عنوان ساکنان محلات مختلف شهر شناخته می‌شوند. از آنجا که این نقاط در پیرامون خود دارای اراضی کشاورزی و باغات متعددی بودند از این رو با پیوستن آن‌ها به یکدیگر پس از تشکیل شهر نورآباد، قسمتی از اراضی کشاورزی و باغات یاد شده نیز در داخل بافت شهر قرار گرفته اند و بخشی از شهر را تشکیل داده اند. با گذشت زمان و توسعه ساخت و سازها در محدوده شهر بخش‌های قابل توجهی از این اراضی تبدیل به کاربری‌های شهری شده و روی آن‌ها ساخت و سازهای مختلفی انجام گرفته است (حبیبی فهلیانی، ۱۳۷۱: ۵۳). وجود اراضی کشاورزی در حاشیه محلات و نواحی شهری در مواردی تفکیک دقیق محدوده سنتی آن‌ها را با دشواری همراه می‌سازد که به منظور رفع چنین مشکلی طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بر اساس محدوده تعیین شده و مصوب، کل شهر را به سه ناحیه و سیزده محله تقسیم کرده است تا برنامه ریزی توسعه و عمران آتی شهر بر اساس این تقسیم بندی انجام پذیرد. بافت غالب محلات موجود شهر به دلیل سوابق روستایی بودن آن‌ها از ویژگی‌های روستایی برخوردار است و نوع معیشت غالب ساکنان آن‌ها نیز عمدتاً کشاورزی و دامداری است. این مسئله بر ویژگی‌های فیزیکی بافت محلات نیز تأثیر گذاشته و شکل روستایی به آن‌ها بخشیده است. البته ساخت و سازهای جدید در محلات شهر به ویژه در محلات مرکزی ویژگی‌های متعددی نشان می‌دهد و ابعاد واحدها و کیفیت مصالح آن‌ها همراه با شیوه ساخت و سازها جایگزین واحدهای مسکونی شهری به جای واحدهای روستایی را بیان می‌دارد. در این زمینه نمونه متعددی از ساخت و سازها را می‌توان در محلات سنتی جهاد عشایر، موردابی، استادیوم و همچنین محدوده آماده سازی اسکان عشایر مشاهده کرد. لذا همین اراضی کشاورزی و باغات یکی از عوامل عمده محدود کننده توسعه شناخته می‌شود.

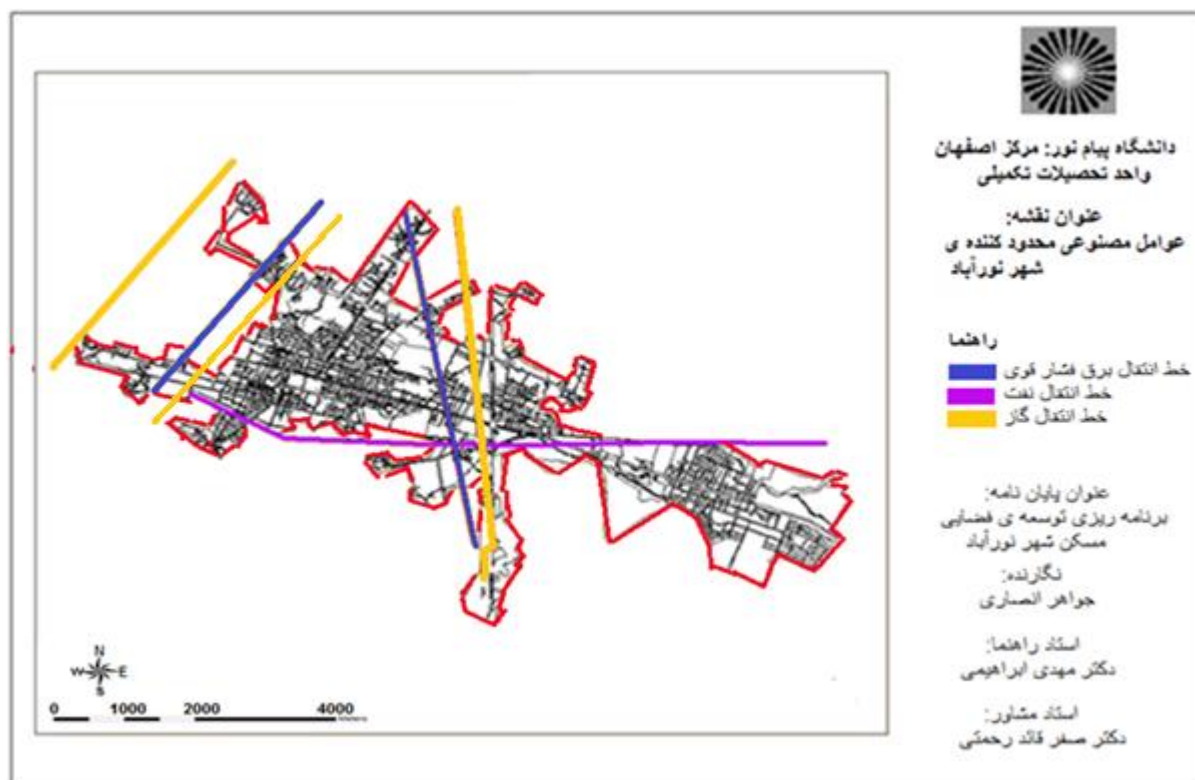
همچنین دو رودخانه مهم در شمال و جنوب شهر و نهرهای متعددی که در کنار و اطراف اراضی کشاورزی و محدوده بافت‌های روستایی به عنوان محلات کنونی شهر پراکنده اند، از دلایل محدود کننده توسعه شناخته می‌شوند. چه حفاظت از آن‌ها و ضرورت پیشگیری از آلودگی آب آن‌ها پیش بینی حرایمی را برای این رودخانه‌ها الزامی می‌سازد که خواه ناخواه امکان استفاده از بخشی از اراضی شهر را برای ساخت و سازهای شهری مقدور نمی‌سازد. علاوه بر این وجود آثار باستانی و ارتفاعات متعدد در پیرامون محدوده کنونی شهر نیز از عوامل محدود کننده توسعه شناخته می‌شوند که در بسیاری از موارد به دلیل شیب زیاد امکان ساخت و ساز را فراهم نمی‌سازد. ازجمله آثار باستانی تل نورآباد با حریم ۶۵۰×۵۵۰ متر، تل میر جاشیری با حریم ۱۰۰×۲۵۰ متر، تل بختیاری با حریم ۲۰۰×۲۰۰ متر اشاره کرد (25).

عوارض مصنوعی

می‌توان خط انتقال برق ۲۳۰ کیلوواتی قائمیه - دوگنبدان با حریم ۱۷ متر از داخل شهر، خط انتقال برق ۶۶ کیلوواتی نورآباد- قائمیه با حریم ۱۳ متر از داخل شهر، خط لوله نفت و سه خط لوله گاز با حریم حدود ۶۰ متر از داخل شهر اشاره کرد، که عملاً بخشی از اراضی شهر را از امکان بهره‌گیری خارج می‌سازند (25).



شکل ۳. عوامل طبیعی و تاریخی محدود کننده شهر نورآباد



شکل ۴. عوامل مصنوعی محدود کننده شهر نورآباد

بررسی طرح‌های توسعه شهری

موارد مورد بررسی این گروه عبارت از: طرح‌های هادی مصوب سال‌های ۱۳۵۷ و ۱۳۷۲، طرح جامع مصوب سال ۱۳۷۵، طرح آماده سازی ۱۱۰ هکتاری اراضی بایر ناحیه یک، مصوب طرح جامع، طرح تفصیلی نورآباد مصوب سال ۱۳۸۴.

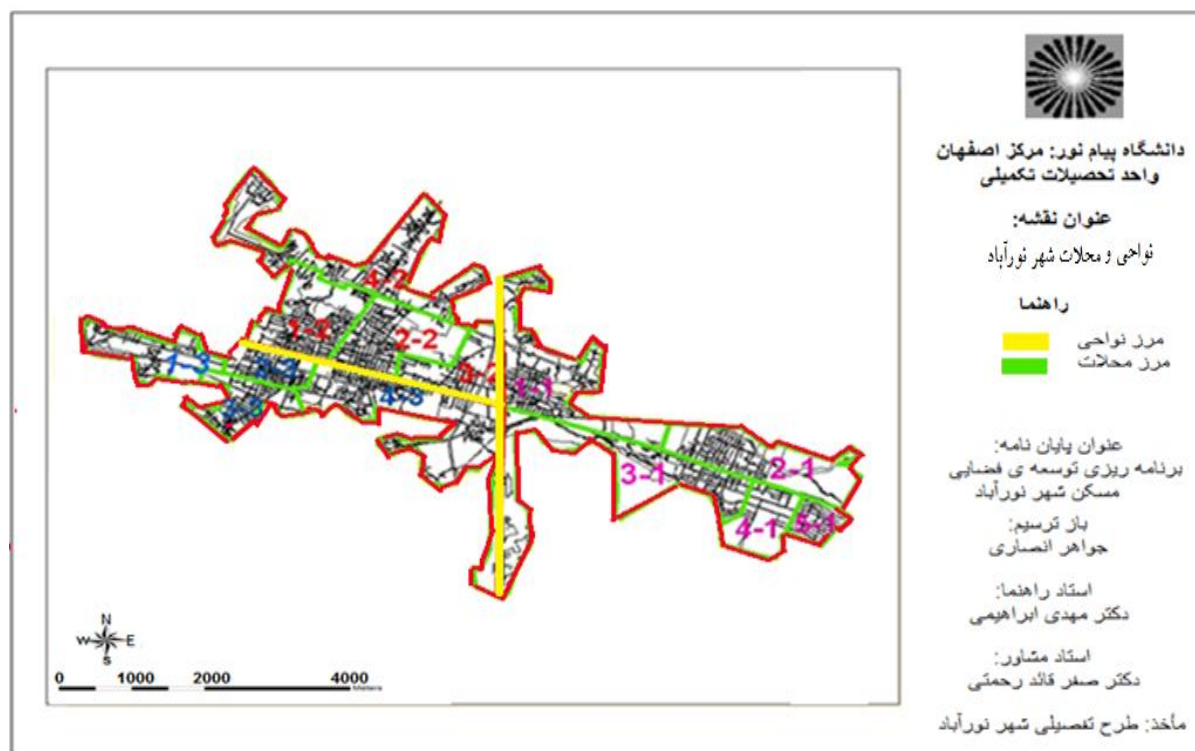
طرح‌های هادی

محدوده خدماتی شهر نورآباد که برای نخستین بار در سال ۱۳۴۲ ترسیم گردید با اعمال اصلاحاتی از سوی نخستین طرح هادی شهر (۱۳۵۷)، با محدوده پیشنهادی ۲۱۲۰ هکتار تثبیت و مشخص تر گردید. دومین طرح هادی شهر (۱۳۷۲)، نیز محدوده پیشنهادی طرح هادی قبلی را به عنوان محدوده پیشنهادی خود ارائه داد. و سطحی در حدود ۲۱۲۰ هکتار به عنوان بافت شهر منظور گردید. که در واقع بیش از ۶۸ درصد آن را اراضی بایر، کشاورزی و باغات تشکیل می‌دهند و سطح کاربری‌های شهری در آن به کم تر از ۳۲ درصد می‌رسد (25).

طرح جامع

سطح محدوده خدماتی شهر به حدود ۱۷۸۷ هکتار کاهش داده شده است و محدوده مصوب قبلی شهر (۲۱۲۰ هکتار)، که به عنوان محدوده طرح هادی شناخته می‌شود، به عنوان محدوده قانونی شهر (شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر)، از سوی طرح جامع معرفی شده است. وسعت اراضی مسکونی وضع موجود (۱۳۷۵) ۲۲۶/۲۸ هکتار، و وسعت اراضی مسکونی افق طرح (۱۳۸۷) ۳۲۱/۴۴ هکتار، تعیین شد. برای آن که به تمام نقاط شهر توجه شود طی طرح جامع مصوب ۱۳۷۵ شهر نورآباد را به سه ناحیه تقسیم کردند که این نواحی شامل ۱۳ محله می‌باشد. ولی به دلیل نبود نقشه پایه مناسب تنها بخش محدودی از

محلات شهر در قسمت مرکزی را پوشش می‌داد و محلات حاشیه‌ای آن به دلیل قرار نگرفتن در محدوده عکس هوایی مشخص نشده بودند. طی این طرح زمین‌های بایر وسیع ۲۵۹ هکتاری ناحیه یک برای افق برنامه ریزی و توسعه آتی شهر تعیین شد. و ۱۱۰ هکتار از این اراضی را در محدوده اسکان عشایر آماده سازی کرده است (25)



شکل ۵. نواحی و محلات شهر نورآباد شهر نورآباد

طرح تفصیلی

محدوده خدماتی شهر ۱۷۹۸/۸ هکتار در نظر گرفته شد. وسعت اراضی مسکونی وضع موجود (۱۳۸۴) ۳۱۷/۸۸ هکتار، و وسعت اراضی مسکونی افق طرح (۱۳۹۵) ۵۳۳/۷۱ هکتار، تعیین شد. طی طرح تفصیلی نقشه پایه مناسب تری تهیه شد که بتواند اطلاعات کاملی از تمامی نقاط شهر در زمان خود ارائه نماید. طرح تفصیلی در مطالعات و برنامه ریزی‌های خود، ضمن استفاده کامل از نقشه‌ها و برنامه‌های پیشنهادی طرح آماده سازی ۱۱۰ هکتاری از مجموع ۲۵۹ هکتاری ناحیه یک، طرح مصوب توسعه و عمران (جامع) شهر را پایه برنامه ریزی و طراحی خود قرار داده است. و به عنوان آخرین طرح مصوب در سطح شهر شناخته می‌شود. طی این طرح مشخص شد که اکثر اراضی خالی در مجاورت بافت مرکزی و قدیمی شهر در حال حاضر با تقاضای احداث و تبدیل به واحد مسکونی مواجه‌اند. که سعی کرده است با ایجاد جاذبه‌هایی در محلات مجاور و یا سایر محلات از طریق پیش بینی فضاهای خدماتی مناسب و تأمین امکانات دسترسی، به نحوی توزیع جمعیتی در سطح محلات شهر را متعادل تر سازد که در این زمینه لازم خواهد بود مدیریت شهری نیز با ایجاد تسهیلات و امکانات مناسب، زمینه‌های تحقق پیش بینی‌های طرح را فراهم آورد (27).

شناخت بهترین مکان‌ها برای توسعه فضاهای مسکونی شهر نورآباد

الف) زمین‌های بایر در شهر: از مجموع ۳۸۷ هکتار اراضی بایر و بایر محصور در شهر نورآباد حدود ۲۵۹ هکتار، یعنی ۶۶/۹۲ درصد از این اراضی در ناحیه یک، ۷۳/۶۳ هکتار، یعنی ۱۹/۰۳ درصد از این اراضی در ناحیه دو، ۵۴/۳۶ هکتار، یعنی ۱۴/۰۵ درصد از این اراضی در ناحیه سه واقع می‌باشد. بنابراین با توجه به استاندارد در نظر گرفته شده باید ۵۰ درصد از مجموع اراضی بایر داخل شهر نورآباد را برای سایر کاربری‌ها در نظر گرفته و ۵۰ درصد باقیمانده را برای ساخت واحدهای مسکونی مورد استفاده قرار داد. پس می‌توان به ۱۹۳/۵ هکتار از اراضی داخل شهر نورآباد در تأمین مسکن اشاره کرد که از این میزان ۱/۹۳۵/۰۰۰ مترمربع، ۱/۲۹۴/۹۰۲ مترمربع در ناحیه یک، ۳۶۸۱۵۰ مترمربع در ناحیه دو و ۲۷۱۸۰۰ مترمربع در ناحیه سه است. هر قطعه زمین ۲۰۰ متر مربع در نظر گرفته شده است

(27) (جدول ۴)/

جدول ۴. توان زمین‌های بایر در ساخت واحدهای مسکونی یک، دو و سه طبقه

توان اراضی بایر و بایر محصور داخل شهر نورآباد در برآوردن نیاز مسکن					
ناحیه	مساحت	درصد	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه
یک	۱/۲۹۴/۹۰۲	۶۶/۹۲	۶۴۷۵	۱۲۹۵۰	۱۹۴۲۵
دو	۳۶۸۱۵۰	۱۹/۰۳	۱۸۴۱	۳۶۸۲	۵۵۲۳
سه	۲۷۱۸۰۰	۱۴/۰۵	۱۳۵۹	۲۷۱۸	۴۰۷۷
مجموع	۱/۹۳۵/۰۰۰	۱۰۰	۹۶۷۵	۱۹۳۵۰	۲۹۰۲۵

مأخذ: طرح تفصیلی نورآباد (۱۳۸۴) و محاسبات نگارنده

بدین ترتیب می‌توان با انتخاب ساختمان‌های دو طبقه مشکلات تأمین مسکن شهر نورآباد را تا بعد از سال ۱۴۰۵ برطرف کرد و با انتخاب ساختمان سه طبقه نیازهای تأمین مسکن شهر نورآباد را تا چند دهه بعد از افق برنامه ریزی نیز برطرف نمود.

ب) ساختمان‌های تخریبی: با توجه به این که تا سال ۱۳۵۵، تعداد واحدهای مسکونی شهر ۲۱۶۲ واحد می‌باشد که عمر این واحدها بیش تر از ۳۰ سال و ۷ درصد از واحدها دارای مصالح با دوام و ۹۳ درصد از این ساختمان‌ها از مصالح کم دوام و بی دوام ساخته شده اند که تعداد این واحدهای مسکونی به ۲۰۱۰ واحد مسکونی تخریبی رسیده است (تحقیقات میدانی نگارنده).

ج) بافت‌های فرسوده: تعداد ۸۹ بلوک با مساحت ۳۷ هکتار در این بافت قرار دارند که به طور میانگین در هر بلوک ۴۱۵۷/۳ مترمربع می‌شود که اگر به طور میانگین مساحت هر قطعه مسکونی را ۲۵۰ متر مربع داشته باشیم مجموعاً ۱۵۱۳ واحد مسکونی در این بافت قرار خواهند گرفت که حدود ۱۴/۹۱ درصد از کل واحدهای مسکونی شهر نورآباد را در بر خواهد گرفت. از مجموع ۸۹ بلوک ۶۲ بلوک، معادل ۷۰ درصد در ناحیه ۳، ۱۹ بلوک، معادل ۲۱/۳۵ درصد در ناحیه ۲ و ۸ بلوک معادل ۹ درصد در ناحیه ۱ قرار دارند. ولی تمام ساختمان‌های مخروبه در این بافت قرار ندارد و ۴۹۷ واحد مسکونی دیگر در نقاط مختلف شهر پراکنده هستند (جدول ۵).

برای به دست آوردن میزان تخریب واحدهای مسکونی می‌توان از رابطه زیر استفاده نمود (28).

رابطه (۱):

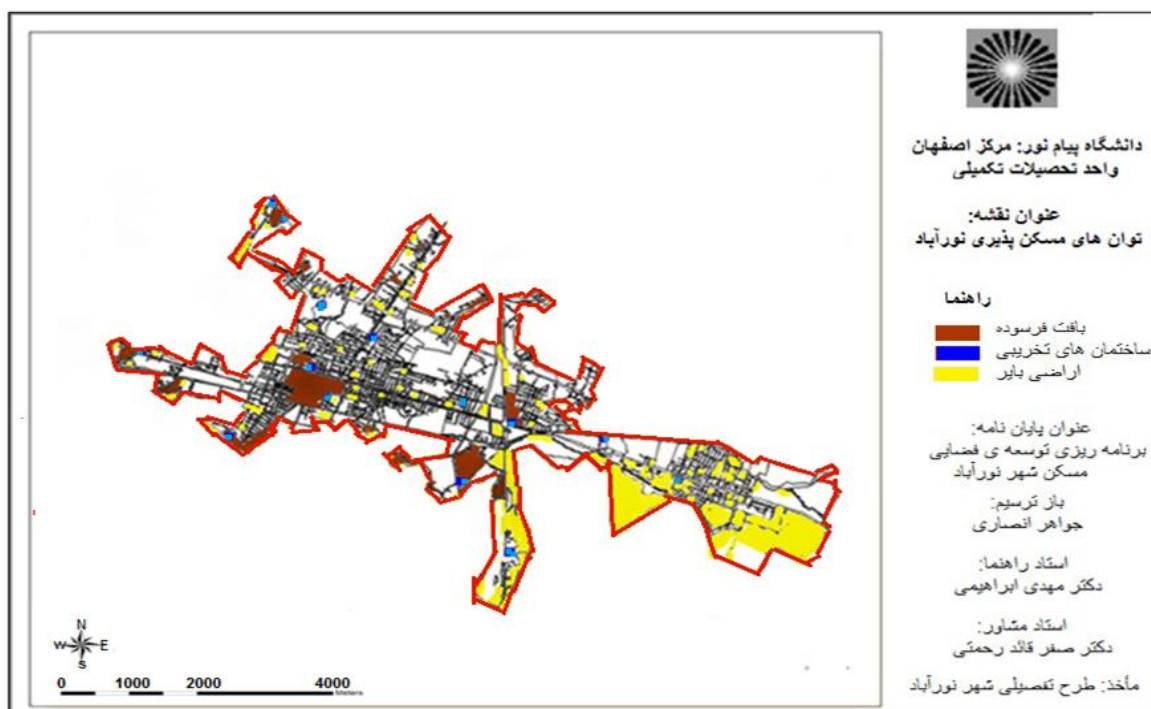
$$\text{درصد تخریب در یک دوره} = \frac{\text{مسکن موجود } ۱۳۹۰ + \text{مسکن موجود } ۱۳۸۵ + \text{واحدهای ساخته شده طی (۹۰ - ۱۳۸۵)}}{\text{مسکن موجود } ۱۳۸۵} \times ۱۰۰$$

با توجه به فرمول بالا و نیز با توجه به میزان مشخص شده آن توسط سازمان مسکن و شهرسازی نورآباد میزان آن حدود ۲/۵ درصد در نظر گرفته شده است که نشان دهنده تخریب شدید مساکن در این شهر است. دلیل این می تواند یکی فرسودگی مساکن بافت مرکزی شهر و دیگری تخریب به خاطر افزایش تراکم باشد. با فرض این که این میزان ۲/۵ درصد را تا افق ۱۴۰۵ در نظر بگیریم می توان میزان تخریب را برای دوره های مورد بررسی محاسبه نمود.

جدول ۵. توان بالقوه واحدهای مسکونی تخریبی حال و آینده در تأمین نیاز مسکن نورآباد

واحدهای مسکونی تخریبی	نوسازی به شکل یک طبقه	نوسازی به شکل دو طبقه	نوسازی به شکل سه طبقه
بافت فرسوده ۱۳۹۰	۱۵۱۳	۳۰۲۶	۴۵۳۹
پراکنده در نقاط مختلف شهر ۱۳۹۰	۴۹۷	۹۹۴	۱۴۹۱
دوره ۱۳۹۰-۱۳۹۵	۱۸۳۵	۳۶۷۰	۵۵۰۵
دوره ۱۳۹۵-۱۴۰۰	۱۹۶۷	۳۹۳۴	۵۹۰۱
دوره ۱۴۰۰-۱۴۰۵	۲۱۰۸	۴۲۱۶	۶۳۲۴
دوره ۱۳۹۰-۱۴۰۵	۷۹۱۷	۱۵۸۴۰	۲۳۷۶۰

در نتیجه با استفاده از حداکثر توان واحدهای تخریبی که در حال حاضر در شهر نورآباد وجود دارد و اگر به شکل دو طبقه ساخته شوند مشکلات تأمین مسکن شهر را تا سال ۱۴۰۰ برطرف خواهد کرد و با انتخاب ساختمان سه طبقه نیازهای تأمین مسکن شهر نورآباد را تا بعد از افق برنامه ریزی نیز برطرف می نماید.



شکل ۶. توان های مسکن پذیری شهر نورآباد

بنابراین بهترین مکان ها برای توسعه فضاهای مسکونی در شهر نورآباد اراضی وسیع بایر ناحیه یک می باشد. که برای افق برنامه ریزی نیز تعیین شده است. و نیز بافت فرسوده و ساختمان های تخریبی شهر توان مسکن پذیری بالایی دارند. که توجه به این موارد باعث می شود که زمین های مرغوب کشاورزی حفظ شود و سرعت روند توسعه فیزیکی شهر کندتر شود.

نتیجه گیری

مسکن یکی از اساسی ترین نیازهای هر جامعه ای است و برنامه ریزی و پاسخ به تقاضای فزاینده مسکن نه تنها به زمین، سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی زیادی نیاز دارد، بلکه داشتن یک نظام برنامه ریزی به منظور ایجاد هماهنگی بین بخش مسکن و سایر بخش ها و بین اجزاء به وجود آورنده مسکن با تأسیسات زیربنایی، تسهیلات عمومی و... ضرورت دارد.

شهر نورآباد طی دهه ۶۵ - ۵۵ رشد جمعیتی چشمگیری را تجربه نموده به طوری که در این دهه رشد جمعیت به ۸/۷ درصد سالانه رسید. تحت چنین شرایطی نیاز به گسترش فضای شهر و فضای مسکونی به ویژه در دوره های ۱۳۹۰ - ۱۳۷۵ به وجود آمد. در پاسخ به این نیاز فضایی، طرح های جامع و تفصیلی، فضای لازم را پیش بینی نموده و در این دوره، پیشرفت به نسبت مناسبی در امر برنامه ریزی مسکن صورت گرفته است.

بررسی وضعیت مسکن در شهر نورآباد طی سال های ۱۳۹۰ - ۱۳۶۵ و بعد از تصویب طرح های جامع و تفصیلی نشان دهنده روند بهبود برنامه ریزی مسکن برای توسعه فضاهای مسکونی در شهر است.

نتایج حاصل از این پژوهش، بیانگر این است با این که عوارض طبیعی متعددی از جمله وجود اراضی کشاورزی و باغات در حاشیه محلات و نواحی شهری، همچنین دو رودخانه مهم در شمال و جنوب شهر و نهرهای متعددی که در کنار و اطراف اراضی کشاورزی و محدوده بافت های روستایی به عنوان محلات کنونی

شهر پراکنده اند، علاوه بر این وجود آثار باستانی و ارتفاعات متعدد در پیرامون محدوده کنونی شهر که در بسیاری از موارد به دلیل شیب زیاد امکان ساخت و ساز را فراهم نمی‌سازد. از جمله آثار باستانی تل نورآباد با حریم ۶۵۰×۵۵۰ متر، تل میر جاشیری با حریم ۱۰۰×۲۵۰ متر، تل بختیاری با حریم ۲۰۰×۲۰۰ متر اشاره کرد که از عوامل محدود کننده طبیعی توسعه شناخته می‌شوند. همچنین عوارض مصنوعی محدود کننده توسعه اراضی مسکونی را می‌توان خط انتقال برق ۲۳۰ کیلوواتی قائمیه - دوگنبدان با حریم ۱۷ متر از داخل شهر، خط انتقال برق ۶۶ کیلوواتی نورآباد- قائمیه با حریم ۱۳ متر از داخل شهر، خط لوله نفت و سه خط لوله گاز با حریم حدود ۶۰ متر از داخل شهر اشاره کرد، که عملاً بخشی از اراضی شهر را از امکان بهره گیری خارج می‌سازند. ولی با توجه به این عوارض طبیعی و مصنوعی متعدد محدود کننده اراضی مسکونی شهر طی طرح‌های توسعه شهری برنامه ریزی مناسب برای توسعه فضاهای مسکونی صورت گرفته است. و همچنین بهترین مکان‌ها برای توسعه فضاهای مسکونی آتی شهر مشخص شده است. محدوده خدماتی شهر نورآباد که برای نخستین بار در سال ۱۳۴۲ ترسیم گردید با اعمال اصلاحاتی از سوی نخستین طرح هادی شهر (۱۳۵۷)، و همچنین دومین طرح هادی (۱۳۷۲)، سطحی در حدود ۲۱۲۰ هکتار به عنوان بافت شهر منظور گردید. که در واقع بیش از ۶۸ درصد آن را اراضی بایر، کشاورزی و باغات تشکیل می‌دهند و سطح کاربری‌های شهری در آن به کم تر از ۳۲ درصد می‌رسد. برای آن که به تمام نقاط شهر توجه شود طی طرح جامع مصوب ۱۳۷۵ شهر نورآباد را به سه ناحیه تقسیم کردند که این نواحی شامل ۱۳ محله می‌باشد. طی این طرح زمین‌های بایر وسیع ۲۵۹ هکتاری ناحیه یک واقع در قسمت شرقی شهر برای افق برنامه ریزی و توسعه آتی شهر تعیین شد. و ۱۱۰ هکتار از این اراضی را در محدوده اسکان عشایر آماده سازی کرده است. همچنین طرح تفصیلی مصوب ۱۳۸۴ در مطالعات و برنامه ریزی‌های خود، ضمن استفاده کامل از نقشه‌ها و برنامه‌های پیشنهادی طرح آماده سازی ۱۱۰ هکتاری از مجموع ۲۵۹ هکتاری ناحیه یک، طرح مصوب توسعه و عمران (جامع) شهر را پایه برنامه ریزی و طراحی خود قرار داده است.

طی این طرح مشخص شد که اکثر اراضی خالی در مجاورت بافت مرکزی و قدیمی شهر در حال حاضر با تقاضای احداث و تبدیل به واحد مسکونی مواجه اند. که سعی کرده است با ایجاد جاذبه‌هایی در محلات مجاور و یا سایر محلات از طریق پیش بینی فضاهای خدماتی مناسب و تأمین امکانات دسترسی، به نحوی توزیع جمعیتی در سطح محلات شهر را متعادل تر سازد که در این زمینه لازم خواهد بود مدیریت شهری نیز با ایجاد تسهیلات و امکانات مناسب، زمینه‌های تحقق پیش بینی‌های طرح را فراهم آورد. از مجموع ۳۸۷ هکتار اراضی بایر و بایر محصور در شهر نورآباد حدود ۲۵۹ هکتار، یعنی ۶۶/۹۲ درصد از این اراضی در ناحیه یک، ۷۳/۶۳ هکتار، یعنی ۱۹/۰۳ درصد از این اراضی در ناحیه دو، ۵۴/۳۶ هکتار، یعنی ۱۴/۰۵ درصد از این اراضی در ناحیه سه واقع می‌باشد. بنابراین با توجه به استاندارد در نظر گرفته شده باید ۵۰ درصد از مجموع اراضی بایر داخل شهر نورآباد را برای سایر کاربری‌ها در نظر گرفته و ۵۰ درصد باقیمانده را برای ساخت واحدهای مسکونی مورد استفاده قرار داد. پس می‌توان به ۱۹۳/۵ هکتار از اراضی داخل شهر نورآباد در تأمین مسکن اشاره کرد که از این میزان ۱/۹۳۵/۰۰۰ مترمربع، ۱/۲۹۴/۹۰۲ مترمربع در ناحیه یک، ۳۶۸۱۵۰ مترمربع در ناحیه دو و ۲۷۱۸۰۰ مترمربع در ناحیه سه است. هر قطعه زمین ۲۰۰ متر مربع در نظر گرفته شده است. بر این اساس توان زمین‌های بایر در ساخت واحدهای مسکونی یک طبقه ۹۶۵ واحد، دو طبقه ۱۹۳۵۰ واحد و سه طبقه ۲۹۰۲۵ واحد می‌باشد بدین ترتیب می‌توان با انتخاب ساختمان‌های دو طبقه مشکلات تأمین مسکن شهر نورآباد را تا بعد از سال ۱۴۰۵ برطرف کرد و با انتخاب ساختمان سه طبقه نیازهای تأمین مسکن شهر نورآباد را تا چند دهه بعد نیز برطرف نمود.

و همچنین بافت فرسوده و ساختمان‌های تخریبی در داخل شهر توان مسکن پذیری بالایی برای توسعه آتی شهر دارند. با توجه به فرمول درصد نرخ تخریب و نیز میزان مشخص شده آن توسط سازمان مسکن و شهرسازی نورآباد میزان آن حدود ۲/۵ درصد در نظر گرفته شده است که نشان دهنده تخریب شدید مساکن در این شهر است. دلیل این می‌تواند یکی فرسودگی مساکن بافت مرکزی شهر و دیگری تخریب به خاطر افزایش تراکم باشد.

مجموع واحدهای مسکونی تخریبی شهر که قبل از سال ۱۳۵۵ و از مصالح کم دوام و بی دوام ساخته شده اند که تعداد این واحدهای مسکونی تخریبی به ۲۰۱۰ واحد رسیده است. که از این تعداد ۱۵۱۳ واحد در بافت فرسوده و ۴۹۷ واحد پراکنده در نقاط شهر می‌باشد. بر این اساس توان بالقوه واحدهای مسکونی تخریبی حال و آینده در تأمین نیاز مسکن شهر نورآباد، ۷۹۱۷ واحد یک طبقه، ۱۵۸۴۰ دو طبقه و ۲۳۷۶۰ واحد سه طبقه می‌باشد. در نتیجه با استفاده از حداکثر توان واحدهای تخریبی که در حال حاضر در شهر نورآباد وجود دارد و اگر به شکل دو طبقه ساخته شوند مشکلات تأمین مسکن شهر را تا سال‌ها بعد برطرف خواهد کرد و با انتخاب ساختمان سه طبقه نیازهای تأمین مسکن شهر نورآباد را تا دهه‌ها بعد نیز برطرف می‌نماید.

بنابراین بهترین مکان‌ها برای توسعه فضاهای مسکونی در شهر نورآباد اراضی وسیع بایر ناحیه یک می‌باشد که برای افق برنامه ریزی تعیین شده است. و نیز بافت فرسوده و ساختمان‌های تخریبی شهر توان مسکن پذیری بالایی دارند. که توجه به این موارد باعث می‌شود که زمین‌های مرغوب کشاورزی حفظ شود و سرعت روند توسعه فیزیکی شهر کندتر شود.

بررسی وضعیت مسکن در شهر طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۶۵ و بعد از تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی نشان دهنده موفقیت کلی برنامه ریزی مسکن در شهر نورآباد است.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تشکر و قدردانی

از تمامی کسانی که در طی مراحل این پژوهش به ما یاری رساندند تشکر و قدردانی می‌گردد.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

حمایت مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

در انجام این پژوهش تمامی موازن و اصول اخلاقی رعایت گردیده است.

خلاصه مبسوط

Extended Abstract

Introduction

Urbanization, a defining trend of the modern era, has significantly influenced the spatial dynamics of cities across the globe. By the beginning of the 19th century, only 2% of the global population resided in cities, whereas by the start of the 21st century, this proportion had surged to 50% (1, 2). This urban expansion has been particularly pronounced in developing regions like Asia and Africa, leading to unprecedented population concentrations and associated housing challenges. Iran, much like other developing nations, has witnessed intense urban migration in recent decades, resulting in heightened pressures on urban infrastructure and the growing necessity for adequate housing planning (5).

Housing, recognized as a core human necessity, plays a critical role in ensuring social stability, personal well-being, and economic development. It serves not only as a physical shelter but also as a key determinant of quality of life and social identity (16, 17). The issue of spatial planning for residential development becomes especially pertinent in rapidly growing urban areas where natural and artificial constraints limit urban expansion. In cities like Nourabad Mamasani, these challenges are compounded by geographical features, agricultural land encroachments, and infrastructural barriers (25).

International perspectives on housing suggest that physical urban structures reflect socio-cultural values and economic conditions. For instance, studies in Samarkand and Beijing emphasize the integration of local morphology and housing characteristics with socio-environmental needs (8, 9). Furthermore, literature points to the crucial role of public-private partnerships and inclusive planning approaches in addressing the growing housing demand (6, 7).

Within this context, Nourabad presents a compelling case of demographic transformation and housing needs. From a population of just over 11,000 in 1955, the city has expanded to more than 56,000 by 2011, a fivefold increase in under six decades. The rapid population growth has raised crucial questions regarding the spatial adequacy and strategic planning of residential land—questions this study seeks to answer. The research examines whether urban expansion has kept pace with demographic changes and explores the spatial limitations, both natural and artificial, that affect residential land use. It also aims to identify the most feasible areas for future housing developments by evaluating the success of past urban development initiatives and strategic plans, including the master and detailed plans for the city (21, 22).

Methods and Materials

This study employed an applied, descriptive-analytical methodology to evaluate the spatial constraints on residential land use in Nourabad and assess future planning options. Data collection involved a review of urban development documents, census data from national statistics, historical development plans, and field surveys. The research area, Nourabad Mamasani in Fars Province, spans 2,120 hectares and had a population of approximately 55,736 in 2011. Historical context, geographical attributes, infrastructural systems, and administrative planning documents were analyzed to determine key trends in housing distribution, density, and land-use change.

Findings

The analysis of population data from 1966 to 2011 shows that the city's population grew from 5,271 to 55,736, with the average household size decreasing from 4.6 to 3.8 over the same period. Housing construction has predominantly favored one-story buildings, accounting for nearly 91% in 2005, although by 2010, this share dropped to 66%, with a corresponding rise in two-story units to over 30%. This shift is attributed to increased urban land values, which encouraged vertical development over horizontal sprawl.

The overall building density in Nourabad was calculated at 44.88%, significantly below the national average of 80–120%. Contributing factors include the predominance of single-story buildings and the semi-rural character of many neighborhoods. Detailed spatial analysis showed that District 2 had the highest building density at 47.67%, while District 1 had the lowest at 39.78%.

The city's expansion is restricted by a variety of natural and artificial barriers. Natural constraints include the presence of agricultural lands, orchards, and two major rivers flanking the city, as well as heritage sites and steep topographies that prevent construction. Cultural and archaeological zones like Tell Nourabad, Tell Mir Jashireh, and Tell Bakhtiari also require protective perimeters, further limiting usable land.

Artificial constraints include a 230-kilovolt high-voltage line with a 17-meter protected corridor and a 66-kilovolt line with a 13-meter buffer zone, both of which traverse urban areas. Additionally, the city is intersected by an oil pipeline and three gas pipelines with a 60-meter no-construction buffer zone, rendering large segments of land unusable for residential development.

Despite these limitations, urban planning initiatives have designated suitable areas for future expansion. The 1996 master plan identified a 259-hectare barren area in District 1 (eastern part of the city) as the most promising zone for residential development. Of this, 110 hectares were prioritized in the detailed plan for residential preparation. Field assessments further indicated a trend toward increasing urban services and improving access infrastructure to facilitate population redistribution across neighborhoods.

Urban regeneration potential was also found in deteriorated and dilapidated structures. An estimated 2,010 housing units built before 1976 using low-durability materials were classified as redevelopment candidates. Approximately 1,513 units are located in officially recognized deteriorated zones, while another 497 are scattered across the city. If reconstructed into multi-story units, these areas could significantly contribute to the housing supply—potentially accommodating up to 23,760 units in three-story configurations.

Discussion and Conclusion

The findings underscore the complexity of urban development in Nourabad, where rapid demographic shifts have clashed with limited spatial resources. Although the city is constrained by both natural and artificial elements, strategic planning efforts have succeeded in identifying and mobilizing viable land resources for housing development. The city's eastern barren lands in District 1 represent a well-founded choice for future residential expansion, as evidenced by their prominence in both the master and detailed plans. The reuse of deteriorated buildings and underutilized vacant land adds an important dimension to housing sustainability.

Crucially, the shift toward two- and three-story housing not only optimizes land use but also alleviates the pressure to expand into agricultural zones. This vertical expansion trend, supported by increasing land values, could be pivotal in preserving the city's ecological assets while meeting housing demands. Moreover, detailed planning documents have demonstrated a successful integration of service infrastructure and accessibility improvements to balance population distribution—an essential step in sustainable urban growth.

The Nourabad case illustrates that comprehensive housing planning, when guided by accurate demographic data and realistic spatial assessments, can overcome seemingly insurmountable constraints. The structured approach combining preservation, rehabilitation, and strategic expansion presents a replicable model for other mid-sized cities facing similar challenges.

Overall, this study confirms that despite spatial constraints from both natural geography and infrastructure, Nourabad has made tangible progress in meeting its residential needs through thoughtful planning and adaptive land-use strategies. As urban populations continue to grow, such integrative frameworks will be indispensable for achieving balanced and sustainable urban development.

References

1. Gilbert A, Gulger J. Cities, Poverty and Development: Settling in Third World Countries. Municipality Tehran: Translated by Parviz Karimi; 1996.
2. Azkia M. Sociology of Development. Tehran: Kalameh Publishing Institute; 2001.
3. UN E. S. A. World Population Annual Report. 2007.
4. Mokhber A. Social Dimensions of Housing. Tehran: Translated by the Center for Socio-Economic Documentation Plan and Budget Organization Publications; 1984.
5. Persson C. Deliberation or doctrine? Land use and spatial planning for sustainable development in Sweden. Land Use Policy. 2013;34.
6. Sivam A. Viewpoint Housing Supply in Dhli. Elsevier Science. 2003;20.
7. Konadu K. A Survey of Housing Condition and Characteristics in Accra: An African City: London: Elsevier Ltd; 2001.
8. Wen Tao L. The influence of housing characteristics on rural migrants' living condition in Beijing Fengtai District. Housing and Building National Research Center (HBRC) Journal. 2014;44.
9. Erinsel onder D. A new housing group for sub-residential area in Samarqand: A morphological comparison. Elsevier Science. 2002;19(1).
10. Inanloo A. Housing Planning: An Analysis of Housing Supply and Demand in Qazvin City: Tarbiat Modares University; 2001.
11. Dehghan M. Evaluation of Quantitative and Qualitative Housing Indicators in Yazd City and Future Planning: Yazd University; 2002.
12. Zarafshan A. Evaluation of Quantitative and Qualitative Changes in Housing: A Case Study of Maragheh City: Yazd University; 2004.
13. Zangiabadi A, Rezaei M, Naderi B, editors. Spatial Analysis and Assessment of Urban Housing Vulnerability to Earthquakes with Emphasis on Quantitative and Qualitative Indicators: A Case Study of District 3, Isfahan. National Conference on Sustainable Architecture and Urban Development; 2013.
14. Soleimani Koshki MR, Farzaneh A, Fasangheri H, Kalmishi A, editors. Examining the Spatial Dimensions of Iranian Housing as a Reference for Iranian Identity Formation. 1st Specialized Congress on Urban Management and City Councils; 2014.
15. Gharibi G. Spatial Development Planning of Housing (Case Study: Tabriz City): Shahid Beheshti University; 1998.
16. Faryadi S, editor Housing Planning with Urban Spatial Organization Reform Programs. Proceedings of the Third Seminar on Housing Development in Iran; 1996.
17. Tahmasebi F. A Brief Review of Housing Indicators in Iran. Housing and Revolution Journal. 1993(50).
18. Hiraskar JK. Introduction to the Fundamentals of Urban Planning. Teacher Training University Press, Tehran: Translated by Mohammad Soleimani & Ahmad Reza Yekanifard; 1997.
19. Rezaei G. Housing and Life: A Look at the Social, Cultural, and Psychological Dimensions of Housing in Iran: Fundamental Research Center; 1994.
20. Kharat Zabardast A, Nasiri H, editors. Geographical Distribution of Housing Lands in the City Spots of Country. The Collection of Articles in a Seminar on Policies of Housing in Iran; 1994: Published by Ministry of Housing and Urban Development.
21. Mojtahedzadeh G. An Introduction to the Principles and Foundations of Regional Planning. Tehran: Publications of the In-Service Training Office of Education; 1989.
22. Pourmohammadi MR. Housing Planning. Tehran: SAMT Publications; 2012.
23. Rabbani R, Vahida F. Urban Sociology. University of Isfahan: SAMT Publications; 2002.
24. Behrouzi MJ. The Green City or Kazerun Township: Shiraz Restoration Center; 1966.
25. Amco Iran Consulting Engineers. Comprehensive Plan of Nourabad City. 1996.
26. Habibi Fahliani H. Mamasani in the Passage of History: Navid Shiraz Publications; 1992.
27. Amco Iran Consulting Engineers. Detailed Plan of Nourabad City. 2005.
28. Amiri H, Zhand M. Spatial Housing Planning: A Case Study of Karaj City: Department of Geography, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University; 1998.