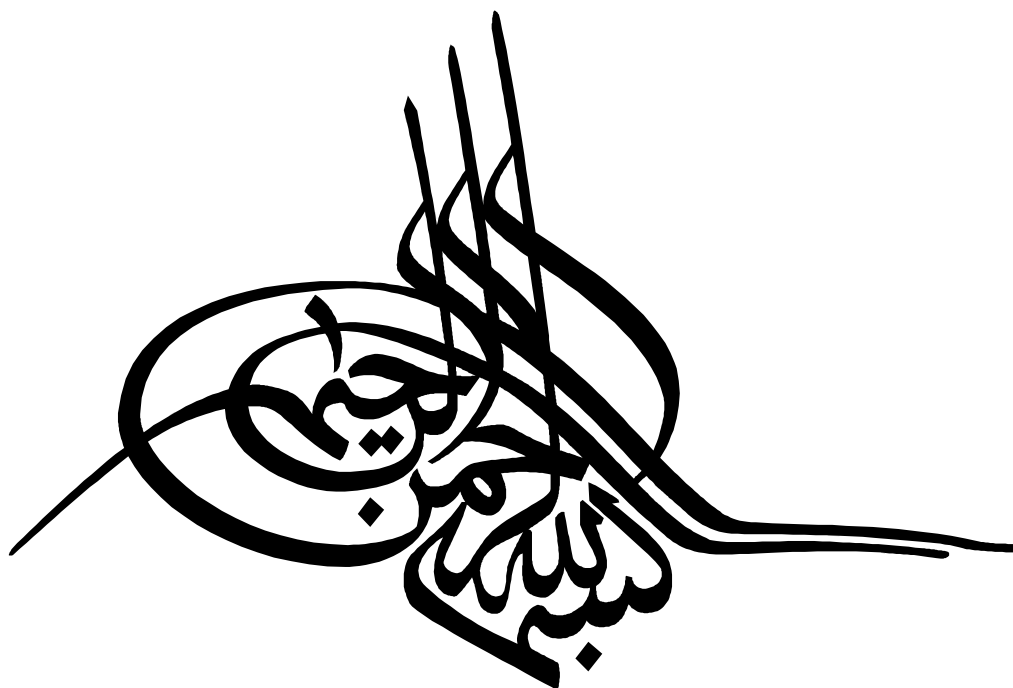






جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

طرح جامع شهر امیرکلا

خلاصه اسناد طرح

شناخت - تحلیل - پیشنهاد

کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

مشاور: مهندسان مشاور بانی شهرپارس



BANI SHAHR PARS
CONSULTING ENGINEERS ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

پاییز ۱۴۰۰

شماره صفحه	فهرست مطالب
۴.....	۱-۱- شناخت تاریخچه، علل پیدایش، چگونگی توسعه شهر و روند رشد آن در ادوار گذشته
۵.....	۱-۲- موقعیت جغرافیایی و اقلیمی شهر
۷.....	۱-۳- خصوصیات جمعیتی و اجتماعی شهر
۹.....	۱-۴- خصوصیات کالبدی شهر
۱۷.....	۱-۵- نقش آتی شهر :
۱۸.....	۱-۶- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیتی شهر در آینده
۱۹.....	۱-۷- رشد پذیری (ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده)
۲۳.....	۱-۸- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر
۲۷.....	۱-۹- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیر بنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر
۳۶.....	۱-۱۰- شبکه عبور و مرور و حمل و نقل:
۳۹.....	۱-۱۱- ایده کلی مرتبط با نظام پدافند غیر عامل
	۱-۱۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت(۵ ساله) . میان مدت (۱۰ساله) مربوط به شهرداری و سایر سازمانهای شهری مانند آموزش و پرورش، بهداشت و
۴۳.....	غیره(طرح های موضعی-موضوعی)
۴۶.....	۱-۱۳- تعیین حریم شهر
۴۷.....	۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی ، ساخت و ساز و استفاده های مجاز در حریم شهر امیرکلا
۷۳.....	۱-۲- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر و تعیین آستانه مغایرتها(اساس طرح جامع)
۷۷.....	۱-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین ،تفکیک و احداث ساختمان کاربری های شهری

۱-۱- شناخت تاریخیچه، علل پیدایش، چگونگی توسعه شهر و روند رشد آن در ادوار گذشته

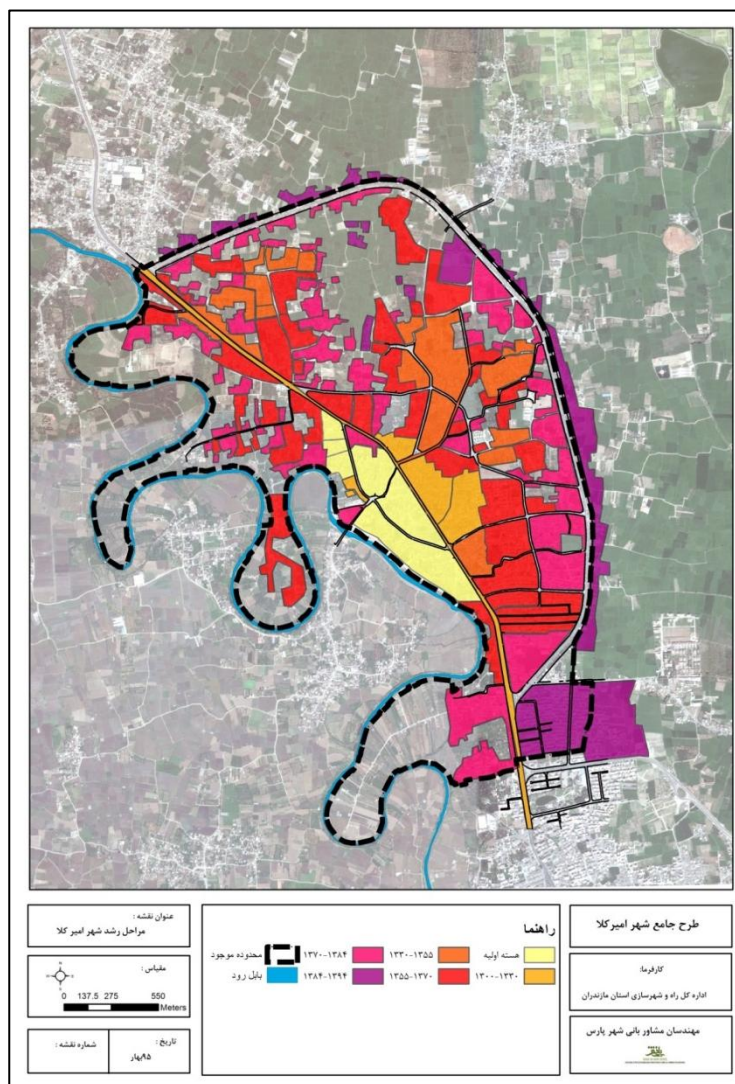
۱-۱-۱- علل پیدایش سکونتگاه شهری امیرکلا

- وجود رودخانه بابل رود که به عنوان یک پدیده طبیعی عامل ثبات جمعیت و نیز منبع تامین معشیت مردم بر پایه کشاورزی و باغداری بوده که پس از جذب و سکونت مردم دیگر مناطق به تدریج به سکونتگاه شهری امیرکلا شکل دادند.
 - عبور جاده بابل- بابلسر که از میان شهر عبور کرده و بعنوان ساختار اصلی شهر ایفای نقش می کند عامل ارتباطی مهم دیگری در این میان بوده که تاثیر بسزایی در فرم و جهت رشد و توسعه ی شهر داشته است.
 - تبدیل این سکونتگاه به شهر در سال ۱۳۳۲ با تشکیل شهرداری که منجر به نشست خدمات رفاهی و زیربنایی در شهر گردید.
 - عبور جاده کناری شهر تحت عنوان کمربندی امیرکلا که از حد جنوب شرقی تا شمال غربی شهر رای طی می کند بعنوان عامل ارتباطی مهم دیگری در این میان بوده است. عبور این جاده هم در شکل توسعه شهر و هم در رشد سکونتگاه شهری امیرکلا نقش داشته است.
 - استقرار صنایع و کارگاه ها در شهر بخصوص صنایع تولیدی کیفارین و رنگینه پارس در شمال شرقی شهر در دهه ی ۵۰ (سال های ۵۳-۵۵) که به عنوان یکی از مراکز اشتغال در شهر به شمار می رود و عامل جذب و توجه مردم به این منطقه شد باعث توسعه ی بیشتر شهر گردید.
 - استقرار مراکز آموزش عالی در مجاورت کمربندی احداث شده نیز به نوبه ی خود موجبات رشد و توسعه ی شهر را فراهم نمودند.
- علاوه بر عوامل طبیعی و مصنوع که همان راه می باشد، عامل موثر دیگر در رشد و توسعه ی سکونتگاه امیرکلا، وجود صنایع در دل بافت این شهر می باشند. اشتغال یکی از اولویت های انتخاب سکونتگاه است. و به واسطه وجود این صنایع، سکونت در امیرکلا رونق بیشتری پیدا کرده است.

۱-۱-۲- روند رشد و توسعه کالبدی شهر و محلات آن از ادوار گذشته تا کنون

شهر امیرکلا از نظر تاریخی قدمت چندانی نداشته و از به هم پیوستن روستاهای امیرکلا، کردکلا، درزیکلا، دیوکلا، شهابالدین کلا، گاوزن کلا، بندیکلا و حاجی کلا به وجود آمده است. هسته اولیه شهر که روستای امیرکلا بود در کنار محور بابل - بابلسر و رودخانه بابل رود شکل گرفته و به مرور زمان روند گسترش شهر روستاهای پیرامون را شامل می شده است. با توجه به مطالبی که گفته شد بر پایه داده های اسناد تصویری و یافته های تاریخی گردآوری شده، می توان نظام رشد و سازمان یابی آن را به شرح زیر بیان کرد:

- نظام شهر در بنیان خود بر گرفته از مجموعه ای از عوامل اجتماعی - فرهنگی (در قالب محلات)، اقتصادی (صنعت، زراعت و باغداری) و محیطی (ترکیب با زمینه بر حسب رودخانه و راه) است. چنین ترکیبی در نظام رندهای بعدی آن حفظ و در پیوند با نقش های جدید شهر قرار گرفته است.
 - نظام شهر در فرایند رشد کالبدی، ساختار اولیه شهر را حفظ و تقویت کرده و ساختارهای جدید در ترکیب با ساختار قدیم شهر بوده، امری که به نوبه خود زمینه ساز حرکات نوسازی مناسب در این فضاها گردیده است.
 - شهر امیرکلا در رشد و تحول تاریخی اش تحت تاثیر سه عامل کالبدی راه (میتنی بر مسیر بابل-بابلسر، کمربندی)، رودخانه و الحاق چندین روستا به شهر قرار داشته که هر سه ی آن ها فرم و رشد شهر را در یک جهت نظام دادند، جهت شمال غربی-جنوب شرقی
 - نظام توسعه ی شهر در دوران رشد و تحول آن با تکیه بر اراضی کشاورزی اتفاق افتاده و در این دوران فضاهای تولیدی چون کشاورزی به نفع زیست و سکونت تغییر ماهیت داده است. امری که در تطابق با سلسله مراتب نیازهای انسانی می باشد.
- تصویر زیر سیر تحول توسعه ی شهر امیرکلا را نشان می دهد.

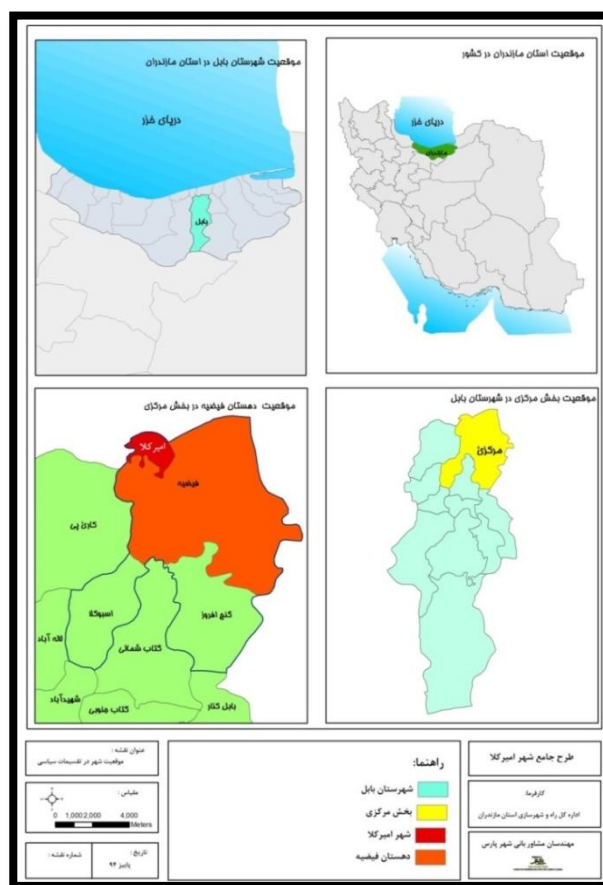


۱-۲- موقعیت جغرافیایی و اقلیمی شهر

➤ بررسی حدود و تقسیمات سیاسی شهرستان بابل

شهرستان بابل از شمال به شهرستان بابلسر، از جنوب به سلسله رشته کوه های البرز، از شرق و جنوب شرقی به ترتیب به شهرستانهای قائم شهر و سوادکوه، از غرب به شهرستان آمل محدود می شود. شهرستان بابل با وسعت حدود ۱۵۷۸٫۱ کیلومتر مربع معادل ۶٫۶ درصد مساحت استان را به خود اختصاص داده است. این شهرستان یکی از شهرستان های مرکزی استان می باشد و از نظر موقعیت جغرافیایی حداقل در ۵۲ درجه و ۲۵ دقیقه و حداکثر ۵۲ درجه و ۳۸ دقیقه طول شرقی و حداقل در ۳۵ درجه و ۵۴ دقیقه و حداکثر ۳۶ درجه و ۳۷ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. ارتفاع در این شهرستان از شمال تا ده کیلومتری جنوب آن، از سطح دریاهای آزاد پایین تر است. براساس آخرین آمار به دست آمده در سال ۱۳۹۱ این شهرستان دارای ۷ نقطه شهری، ۶ بخش، ۱۳ دهستان و ۴۷۰ آبادی دارای سکنه می باشد.

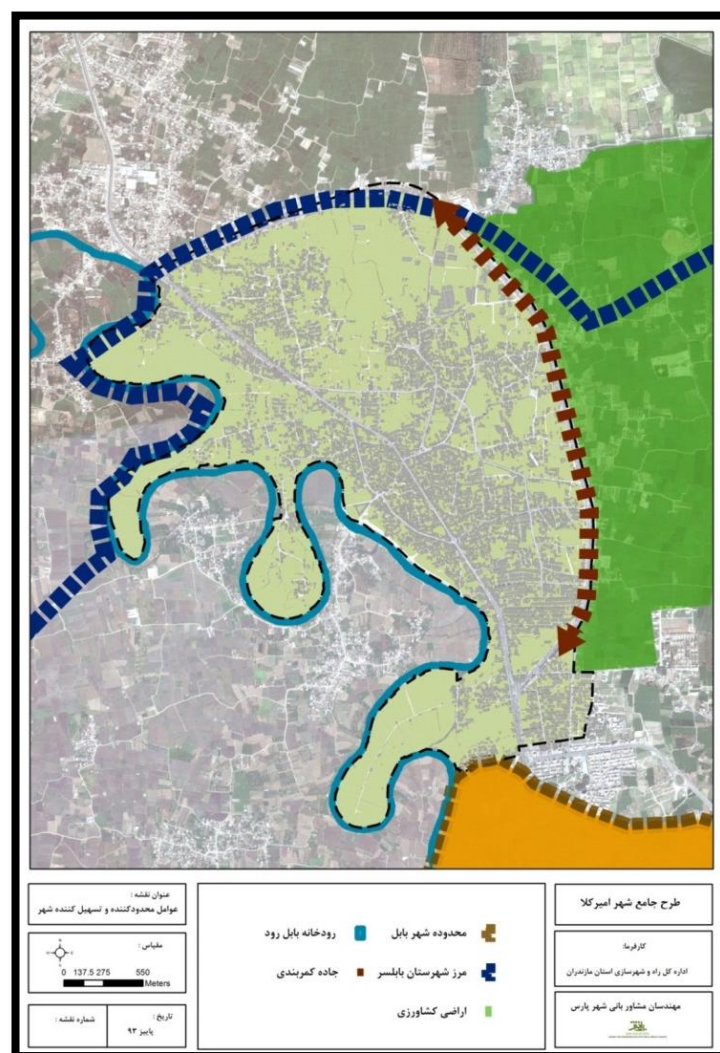
شهر امیرکلا در ۳۶ درجه و ۱۱ دقیقه عرض شمالی و ۵۲ درجه و ۴۷ دقیقه طول شرقی قرار دارد. این شهر در انتهای شمالی شهرستان بابل و در دهستان فیضیه در بخش مرکزی این شهرستان واقع شده است. شهر امیرکلا از شمال به شهرستان بابلسر و از جنوب به شهر بابل منتهی می گردد؛ به عبارتی این شهر از جانب شمال با شهرستان بابلسر و از جانب جنوب با مرکز شهرستان بابل هم مرز می باشد.



➤ عوامل طبیعی و مصنوع محدود کننده و یا تسهیل کننده شهر و پیرامون آن

شهر امیرکلا در حد شمالی شهرستان بابل قرار گرفته است، از این حیث یکی از محدودیتهای جدی این شهر از سمت شمال مرز شهرستان می باشد به گونه ای که این شهر از جانب جهت شمال با شهرستان بابلسر هم مرز می باشد. از دیگر محدودیتهای مصنوع که از سمت جنوب توسعه امیرکلا را با مانع رو به رو می سازد محدوده قانونی شهر بابل است.

عامل اصلی طبیعی و محدود کننده شهر امیرکلا از سمت غرب وجود رودخانه بابلرود می باشد که تمامی قسمت غربی محدوده شهر را در بر گرفته است؛ آنچه از جانب شرق شهر امیرکلا را با محدودیت جدی روبه رو می سازد از حیث عوامل طبیعی اراضی کشاورزی و حیث عوامل مصنوع عبور جاده کمربندی می باشد. اراضی کشاورزی در قسمت اعظم شرق محدوده شهر مورد مطالعه گسترانیده شده و جاده کمربندی پس از طی مسافتی واقع در قسمت شمال شرق و خارج از محدوده قانونی دو شاخه شده و از این طریق به شهرستان بابلسر و سایر نقاط شهرستان بابل راه می یابد.



۱-۳- خصوصیات جمعیتی و اجتماعی شهر

۱-۳-۱- خصوصیات جمعیتی و ترکیب آن

۱-۳-۱-۱- تعداد جمعیت موجود (سال پایه- ۱۳۹۵)

جمعیت شهر امیرکلا بر مبنای سرشماری سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۳۰۴۷۸ نفر می باشد که در با نسبت با سال ۱۳۹۰ که بالغ بر ۲۸۰۸۶ نفر بود بالغ بر ۲۳۹۲ نفر افزایش یافته است (معادل ۸٫۵ درصد جمعیت سال ۱۳۹۰) که این میزان افزایش در طی ۵ سال، نرخ رشدی معادل ۱٫۶۵ درصد در سال را بدست می دهد.

۱-۳-۱-۲- رشد و تحول جمعیت

بر اساس اطلاعات به دست آمده، امیرکلا در سال ۱۳۳۲ به شهر تبدیل شده است، جمعیت ساکن در اولین دوره رسمی سرشماری کشور در سال ۱۳۳۵، در شهر امیرکلا برابر با ۴۵۸۴ نفر بوده است. این آمار در سال ۱۳۴۵ به ۱۰۲۱۵ نفر افزایش یافته است. محاسبه نرخ رشد سالیانه بالای جمعیت در این دوره (برابر با ۸٫۳۴ درصد) حکایت از تغییر و تحولات چشم گیری در این کانون جمعیتی دارد. در طول این دهه برهم زدن ترکیب مدیریت روستاها با رویکرد اصلاحات اراضی سیل عظیمی از مهاجرتهای روستا به شهرها را شکل داده و از آنجاکه امیرکلا در نزدیکی بابل به عنوان شهری متوسط بوده و قیمت زمین و مسکن در آن نسبت به بابل پایین تر بوده است، لذا در این دوران تعداد بالایی از مهاجران به ویژه

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

افراد کم توان را به سمت خود جذب نموده است. این مهم منجر به رشد فزاینده جمعیت در دهه ۴۵-۱۳۳۵ شده است. جمعیت شهر امیرکلا در سال ۱۳۵۵ با نرخ رشد ۲,۲۶ درصد به ۱۲۷۷۹ نفر افزایش یافته است. همانطور که ملاحظه می شود هر چند در دوره اخیر نسبت به دوره ماقبل آن میزان افزایش جمعیت کند تر بوده است، لیکن نرخ رشد ۲,۲۶ درصدی حکایت از تداوم روند افزایش و جذب جمعیت در این دوره داشته، امری که علاوه بر روند رشد طبیعی حکایت از مهاجر پذیر بودن شهر دارد. جمعیت ساکن در این شهر در سال ۱۳۶۵ برابر با ۱۸۲۹۵ نفر گزارش شده است. این افزایش مانند دوره قبل برآمده از دو عامل رشد طبیعی بالا و پذیرش مهاجر بوده است. در بررسی عامل اول به تشویق های فرهنگی و اجتماعی فرزندآوری پس از وقوع انقلاب اسلامی برمی خوریم که با بهره گیری از یک ساختار سنی جوان به حفظ و افزایش نسبت موالید انجامیده است. در این دهه نرخ رشد جمعیت بالاتری نسبت به دهه قبل مشاهده می شود که برابر با ۳,۶۵ درصد است. تعداد جمعیت شهر امیرکلا در سال ۱۳۷۵ به ۲۱۲۸۰ نفر رسیده است و در این فاصله زمانی با نرخ رشد ۱,۵۲ درصد روبرو بوده است.

شهر مورد مطالعه در دوره بعدی سرشماری، یعنی در سال ۱۳۸۵ با نرخ رشد ۱,۷۴ درصد جمعیتی بالغ بر ۲۵۲۹۱ نفر را در خود جای داده است. اطلاعات به دست آمده از سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ حاکی از جمعیت ۲۸۰۸۶ نفری امیرکلا در این سال می باشد، بر این اساس نرخ رشد جمعیت شهر در آخرین دوره (۹۰-۱۳۸۵) برابر با ۲,۱۲ درصد محاسبه گشته است که در قیاس با دوره قبل رشد بیشتری را نشان می دهد.

آخرین سرشماری رسمی انجام شده در سال ۱۳۹۵ انجام شده است، بر مبنای برآورد انجام شده تعداد جمعیت شهر در سال پایه (۱۳۹۵) برابر با ۳۰۴۷۸ نفر می باشد. در مجموع بررسی آمار جمعیتی سالهای سرشماری حاکی از روند مثبت جمعیت پذیری شهر در طی تمامی دوره ها بوده است، هرچند که گاهی شدت تحولات سریعتر و گاهی با کندی رخ داده است.

جدول شماره ۱: تعداد و تحول جمعیت شهر امیرکلا

سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد جمعیت (نفر)	۴۵۸۴	۱۰۲۱۵	۱۲۷۷۹	۱۸۲۹۵	۲۱۲۸۰	۲۵۲۹۱	۲۸۰۸۶	۳۰۴۷۸
سال	۱۳۳۵-۴۵	۱۳۴۵-۵۵	۱۳۵۵-۶۵	۱۳۶۵-۷۵	۱۳۷۵-۸۵	۱۳۸۵-۹۰	۱۳۹۰-۹۵	۱۳۹۵-۹۵
نرخ رشد سالیانه (درصد)	۸,۳۴	۲,۲۶	۳,۶۵	۱,۵۲	۱,۷۴	۲,۱۲	۱,۶۵	
	۱۳۳۵-۹۰			۱۳۳۵-۹۵				
	۳,۳۵			۳,۲				

ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، طی سالهای ۱۳۳۵-۹۰

-سالنامه آماری استان مازندران، سال ۱۳۹۰

-مطالعات مشاور

در جهت درک مناسب تر موضوع و بررسی دقیق تر تلاش گردید تا نرخ رشد شهر امیرکلا در قیاس با محدوده های بزرگتر (استان مازندران، شهرستان بابل و نقاط شهری شهرستان) صورت پذیرد. نرخ رشد شهر امیرکلا، نقاط شهری شهرستان بابل، نرخ رشد جمعیت شهرستان بابل و استان مازندران در فاصله سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ به ترتیب ۲,۱۲، ۱,۷۴، ۱,۰۸ و ۱,۰۲ درصد بوده است. جدول شماره ۲ مقایسه نرخ رشد جمعیت مقیاس های مورد بررسی را در فاصله سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ را نشان می دهد.

جدول شماره ۲: مقایسه نرخ رشد جمعیت امیرکلا با نقاط شهری شهرستان، شهرستان بابل و استان مازندران (۱۳۸۵-۱۳۹۵)

ردیف	نام شاخص	درصد نرخ رشد ۹۰-۸۵	درصد نرخ رشد ۹۵-۹۰
۱	نرخ رشد جمعیت شهر امیرکلا	۲,۱۲	۱,۶۴
۲	نرخ رشد جمعیت نقاط شهری شهرستان بابل	۱,۷۴	۳,۱۵
۳	نرخ رشد جمعیت شهرستان بابل	۱,۰۸	۱,۴۳
۴	نرخ رشد جمعیت استان مازندران	۱,۰۲	۱,۳۳

ماخذ: سالنامه آماری استان، سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

توجه به داده های جدول فوق، حاکی از نرخ بالای رشد جمعیت شهر امیرکلا در بین قلمروهای مورد بررسی می باشد. همچنین مقایسه نرخ رشد جمعیت نقاط شهری و کل شهرستان بابل (شهرستان دربرگیرنده شهر امیرکلا) تاحدی بیان از مهاجرت های درون استانی با جهت گیری به سمت شهرهای بزرگ و میانی استان دارد. این درحالی است که استان مازندران با نرخ رشد ۱,۰۲ درصد در کل و نقاط شهری استان با نرخ رشد ۱,۶ درصد همراه می باشد. وجهی که دلایل آن را می بایست در ظرفیت های توسعه ای نسبتاً بالا در شهرهای بزرگ و میانی شهرهای استان دنبال نمود، امری که در مورد شهر مورد مطالعه و شهرستان بابل نیز صادق است.

۱-۴- خصوصیات کالبدی شهر

۱-۴-۱- ارزیابی طرح های مصوب قبلی

طرح های مصوب پیشین امیرکلا که در اختیار مشاور قرار گرفته است در مجموع دارای دو طرح بوده است؛ طرح نخست که با عنوان "طرح جامع شهرهای بابل و امیرکلا" در سال ۱۳۸۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده است، توسط مهندسان مشاور زیست تهیه شده و در آن شهر امیرکلا به عنوان دو حوزه ای از حوزه های ۱۰ گانه در این طرح مورد بررسی قرار گرفته است. افق در نظر گرفته شده برای طرح جامع مذکور یک دوره ۱۲ ساله بوده و سال پایه تهیه طرح ۱۳۷۸ و سال افق ۱۳۹۰ در نظر گرفته شده است. علاوه بر این طرح تفصیلی امیرکلا در سال ۱۳۸۴ تصویب گردیده و بنابر افق ۱۰ ساله، دوره اجرای آن در سال ۱۳۹۴ به پایان رسیده است. طرح اخیر نیز توسط مهندسان مشاور زیست تهیه شده است.

۱-۴-۱-۱- جمعیت پذیری

جدول زیر مقایسه پیش بینی جمعیت در طرح های فرادست را با وضع موجود شهر نشان می دهد:

جدول شماره ۳: مقایسه پیش بینی جمعیت طرحهای فرادست با وضعیت موجود

نتایج سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن			طرح جامع بابل و امیرکلا		شرح
سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۸۵	افق طرح (سال ۱۳۹۰)	سال پایه (سال ۱۳۷۸)	
۳۰۴۷۸	۲۸۰۸۶	۲۵۲۹۱	۲۸۶۴۵	۲۳۲۵۳	تعداد جمعیت (نفر)
۱,۶۵	۲,۱۲		۱,۷۵		نرخ رشد سالیانه (درصد)

ماخذ: - مرکز آمار ایران، سرشماری های رسمی عمومی نفوس و مسکن، سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵

- مهندسين مشاور زیست، مطالعات طرح جامع بابل و امیرکلا، سال ۱۳۸۰

- مهندسين مشاور زیست، مطالعات طرح تفصیلی امیرکلا، سال ۱۳۸۴

۱-۴-۱-۲- رشد پذیری

- جهت رشد

علی رغم اینکه در طرح جامع مصوب سال ۱۳۸۰ **اراضی کشاورزی** واقع در حد فاصل شهرهای بابل و امیرکلا به عنوان کاربری های موجود و تثبیت شونده در نظر گرفته شده اند لیکن در نقشه های طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۸۴ ساخت و سازهای موجود واقع در این محدوده و نیز پیشنهادات طرح مبنی بر توسعه مسکونی در این سمت، امری خلاف طرح جامع پیشین را نشان میدهد. وجهی که در وضع موجود با ساخت و سازهای سریع و پیش رونده در شکل گیری شهرک های دانش و فارابی قابل رویت است. در طرح های پیشین عمده توسعه در فضاهای خالی و زمین های بین ساختمان های ساخته شده صورت گرفته و در حقیقت گرایش توسعه به سمت زمینهای خالی درون بافت های پر بوده است؛ و در مورد اراضی کشاورزی و زراعی توسعه به سمت اراضی کم بازده صورت می گیرد.

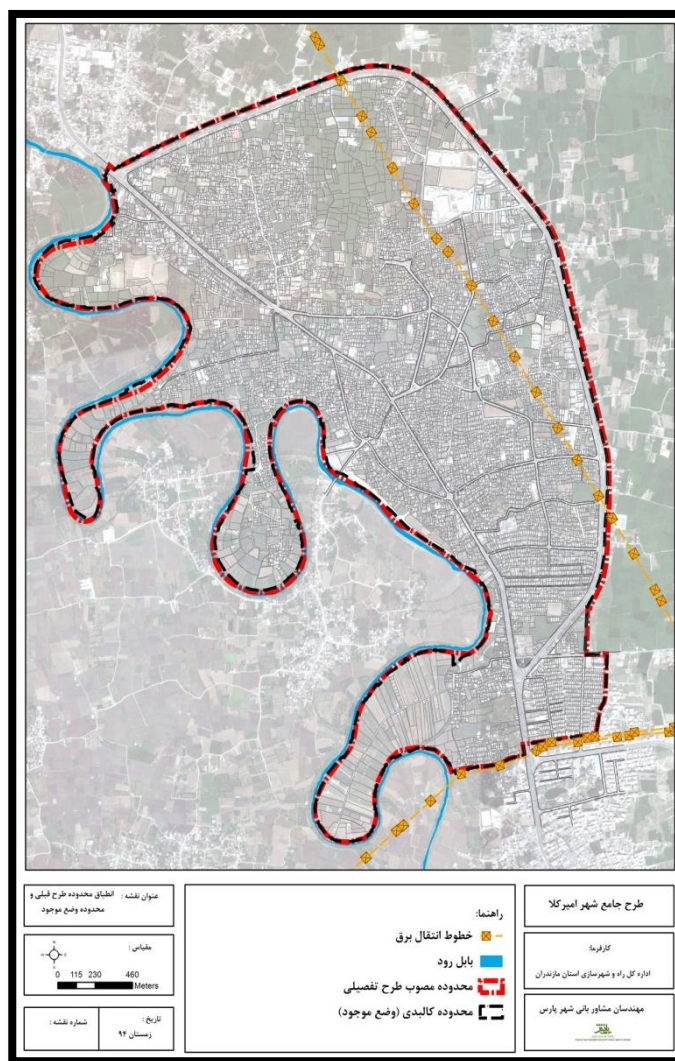
خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

در الگوی پیشنهادی طرح جامع قبلی کنارگذری در خارج از محدوده و در حد شرق شهرهای امیرکلا و بابل طراحی شده است؛ لیکن بر اساس اطلاعات به دست آمده از طرح تفصیلی شهر امیرکلا، به دلیل فاصله زیاد کنار گذر از شهرهای امیرکلا و بابل موضوع مسیریابی کنار گذر از سوی اداره راه و ترابری منتفی گردیده است. لیکن آنچه حایز اهمیت است این است که علی رغم ملغی شدن اجرای کمربندی، به موازات گرایشات مردم به توسعه شهر در اراضی واقع در حدفاصل دو شهر بابل و امیرکلا که مدیریت شهری را ملزم به تصویب ساخت و سازها و صدور پروانه ها در این محدوده نمود، جریان حرکت ایجاد شده را به سوی کنارگذر پیشنهادی (که به اجرا در نیامد) روانه ساخت. اثرات این امر را می توان به طور ویژه در توسعه ساخت و سازها در اراضی عباس آباد و شهرک پردیس جستجو نمود.

- میزان رشد

در طرح جامع شهرهای بابل و امیرکلا در راستای جمعیت پذیری و تامین خدمات و کاربری های پیشنهادی طرح جامع بابل و امیرکلا برای سال افق مساحت شهر امیرکلا برابر با ۷۶۱ هکتار مصوب گشته است. همچنین در طرح تفصیلی شهر امیرکلا مساحت محدوده پیشنهادی برابر با ۷۷۷ هکتار در نظر گرفته شده است.

نقشه شماره ۴: انطباق محدوده طرح قبلی (تفصیلی) و محدوده وضع موجود شهر



۲-۴-۱- نحوه استفاده از اراضی شهر بر حسب کاربری های مختلف موجود و محاسبه سطوح ، درصد و سرانه آنها در کل شهر

مساحت کل شهر در محدوده ی برداشت شده بالغ بر ۷۷۷ هکتار است . نحوه استفاده از اراضی در شهر امیرکلا که مهمترین بخش ساختار کالبدی شهر را شامل می شود، مورد بررسی قرار گرفت که در زیر بدان پرداخته شده است.

الف - در سطح کلی

نظام بهره گیری از اراضی شهر امیرکلا در محدوده ۷۷۷ هکتاری شهر درسه حوزه مسکن، خدمات مرکزی و دسترسی در جدولی که در ادامه آمده است ارائه شده است.

جدول شماره ۴: نسبت ها و سرانه های کلی کاربری های موجود شهر امیرکلا (۱۳۹۵)

ردیف	مولفه های اصلی کاربری	مساحت (هکتار)	نسبت مولفه ها (درصد)	نظام معیار در نسبتها (درصد)	توضیحات
۱	مسکونی	۲۳۰٫۰	۴۸٫۸	۵۰-۵۵	این مولفه شامل مسکونی، تجاری مسکونی و باغ مسکونی می باشد
۲	خدمات رفاهی و تولیدی	۸۳٫۵	۱۷٫۷	۲۰-۲۵	این کاربری شامل محدوده های صنعتی و کارگاهی با مساحتی بالغ بر ۲۷ هکتار نیز می باشد. عبارتی مساحت خدمات زیستی شهر ۵۷ هکتار و سهم آن ۱۲ درصد می باشد که سهم نامناسبی می باشد.
۳	دسترسی	۱۵۷٫۵	۳۳٫۴	۲۰-۲۵	با احتساب ۴۲ هکتار مساحت کمربندی شهر
	محاسبات انجام شده در داخل محدوده ۷۷۷ هکتاری و بدون احتساب ۳۰۶ هکتار اراضی بایر، کشاورزی، باغات و مخروبه انجام شده است. عبارتی محدوده محاسباتی بالغ بر ۴۷۱ هکتار می باشد				

تدوین: مشاور طرح

در چارچوب داده های جدول فوق در نسبت با مولفه های مسکن، خدمات و دسترسی و نیز معیارهای ارائه شده می توان موارد زیر را مطرح کرد:

- مولفه مسکن در حد پایین دامنه معیار تعیین شده قرار ندارد. این امر در حالت کلی به معنای وجود مسائلی در شهر و کمبود آن می باشد.
- مقدار مولفه خدمات رفاهی و تولیدی با احتساب وجود ۲۷ هکتار کارگاهی و صنعتی در داخل محدوده شهر محاسبه گردیده است امری که با کسر این مساحت مقدار شاخص را پایین تر آورده و به ۱۲ درصد می رساند که بسیار پایین تر از دامنه معیار قرار می گیرد. شهر در کلیت خود به لحاظ مساحت دارای کمبود خدمات شدید می باشد.
- شدت بهره برداری از فضا، غیر متعارف و پایین است.
- شهر در حوزه دسترسی به لحاظ مساحت در دامنه ی بالا قرار دارد. البته این امر بیانگر عدم وجود معضلات و مشکلات دسترسی در شهر نیست .
- دلیل عمده بالا بودن سرانه دسترسی بدلیل وجود کمربندی پیرامونی شهر یا طولی در حدود ۶ کیلومتر و مساحتی در حدود ۴۲ هکتار است با کسر این معبر از جمع دسترسی ها، سرانه دسترسی ها در دامنه مناسب (۲۳ درصد) قرار می گیرد
- پیکره و کالبد شهر به گونه ای نامناسب در اندامی بزرگ و با فرمی ناموزون و بی قواره ، ظاهر شده است.

ب - در سطح جزئی

سطح بهره گیری از اراضی شهر امیرکلا در حوزه انواع کاربری ها در جدول بعد ارائه شده است:

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

جدول شماره ۵: جزئیات کاربری های موجود شهر امیرکلا (۱۳۹۵)

کاربری	تعداد	مساحت	سهم از تعداد	سهم از مساحت	سرانه موجود	سرانه معیار	مساحت مورد نیاز	میزان کمبود
مسکونی	7656	2054344.6	58.37	26.41	67.40	50.00	1523900	530445
تجاری مسکونی	456	117106.3	3.48	1.51	3.84		0	117106
باغ مسکونی	54	128641.9	0.41	1.65	4.22		0	128642
تجاری	1813	268597.9	13.82	3.45	8.81	3.90	118864	149734
اداری انتظامی	13	27696.1	0.10	0.36	0.91	2.00	60956	-33260
آموزش عالی	2	18827.5	0.02	0.24	0.62	2.29	69795	-50967
آموزشی	39	59169.1	0.30	0.76	1.94	4.45	135627	-76458
ورزشی	11	24847.1	0.08	0.32	0.82	1.50	45717	-20870
مذهبی	117	61189.4	0.89	0.79	2.01	0.50	15239	45950
فرهنگی	7	2605.2	0.05	0.03	0.09	1.75	53337	-50731
درمانی	10	20691.1	0.08	0.27	0.68	1.50	45717	-25026
پارک و فضای سبز	6	18339.6	0.05	0.24	0.60	5.00	152390	-134050
تاسیسات شهری	7	1005.8	0.05	0.01	0.03	2.00	60956	-59950
تجهیزات شهری	8	17563	0.06	0.23	0.58	0.50	15239	2324
تفریحی توریستی	1	818	0.01	0.01	0.03	0.20	6096	-5278
حمل و نقل و انبارداری	94	44262	0.72	0.57	1.45	30.00	914340	-870078
معابر	0	1574821	0.00	20.25	51.67		0	1574821
صنعتی	10	131943	0.08	1.70	4.33	6.00	182868	-50925
دامداری	1	1989	0.01	0.03	0.07		0	1989
کارگاهی	169	137092	1.29	1.76	4.50		0	137092
باغ	829	1461687	6.32	18.79	47.96		0	1461687
کشاورزی	372	895892	2.84	11.52	29.39		0	895892
مخروبه			0.00	0.00	0.00		0	0
بایر	1420	709441	10.83	9.12	23.28		0	709441
مجموع	13095	7778569	99.83	100.00	255.22	62	1877140	5901429

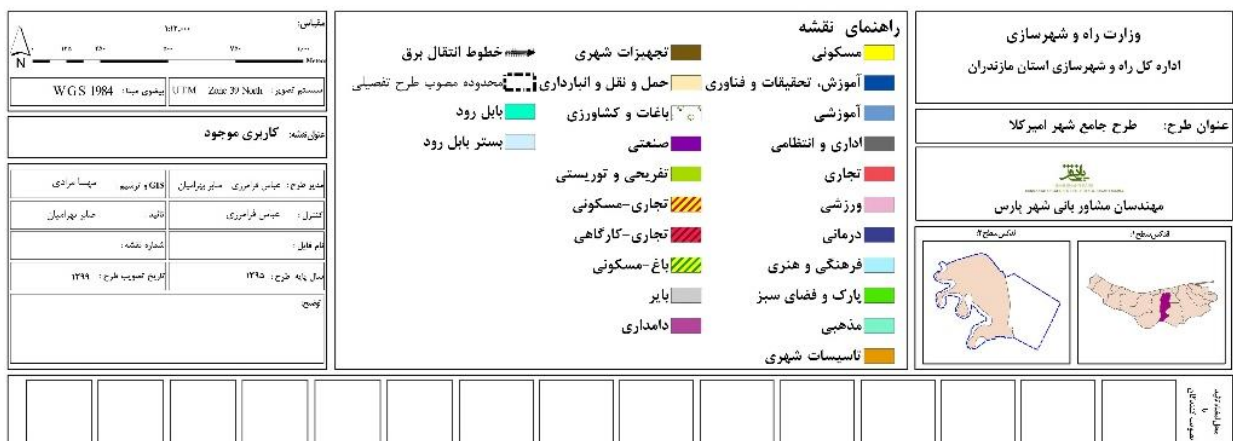
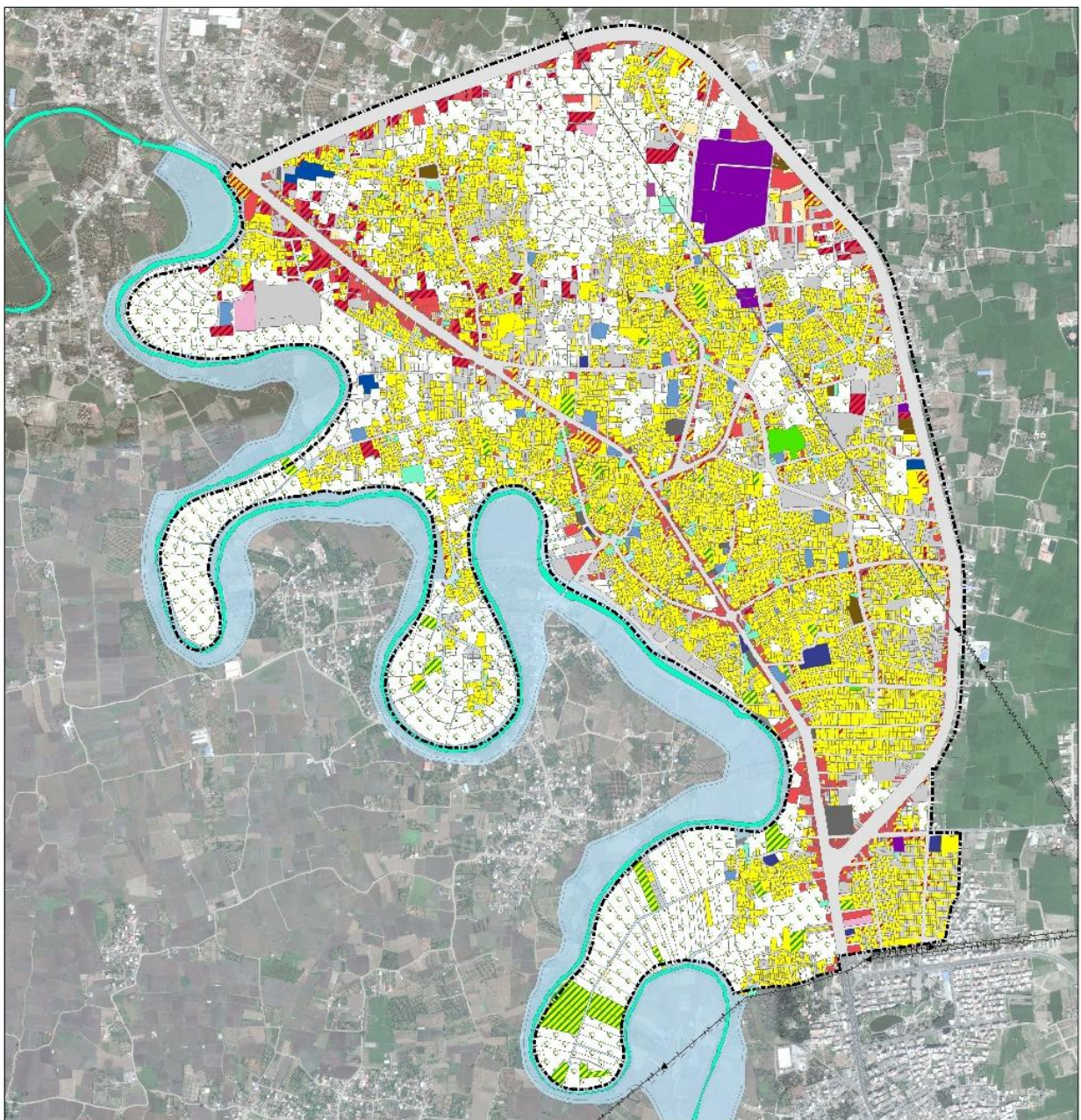
تدوین: مشاور طرح

بررسی جزئیات کاربری های موجود شهر امیرکلا نشان می دهد:

- سرانه برخی از عملکردها در حد بالا (مسکونی، تجاری، مذهبی) و برخی در حد متعارف (تجهیزات شهری) و برخی از کاربری ها در سطح پایین می باشند (فضای سبز و فرهنگی و...).
- برخی از عملکردهای متناسب با مزیت شهر که در حوزه صنعتی و کشاورزی قرار می گیرند، در ترکیب کاربری ها، حضور نسبتا مناسبی دارند.
- بالا بودن برخی از سرانه های عملکردی در شهر در رابطه با درشت دانه بودن کاربری ها، (کاربری اداری-انتظامی و تفریحی-توریستی) که این امر به معنای توزیع متوازن این عملکردها در مقیاس های فضایی مختلف نیست.
- بررسی نظام کاربری ها در سطح جزئی بیانگر نامتعارف بودن نسبت برخی از عناصر خدماتی در ترکیب کلی آن است. امری که نیازمند تعدیل و تامین برخی از عملکردهاست.

خلاصہ گزارش طرح جامع شهر امیر کلا (شناخت، تحلیل و طرح)

نقشه شماره ۵: نظام کاربری اراضی در سطح شهر امیرکلا



۱-۲-۴-۱- توسعه های پیرامونی شهر امیرکلا از حیث موقعیت و نظام عملکردی

➤ محله عباس آباد

شکل گیری این فضا بر اساس مطالعات صورت گرفته به سال های اواخر دهه ۸۰ باز می گردد ارزان بودن زمین های این محدوده بدلیل نداشتن سند تفکیکی و مجاورت با محدوده شهری بابل و امیرکلا باعث استقرار عملکردهای عمدتاً مسکونی شده است
نقشه شماره ۶: نظام کاربری اراضی در سطح شهر امیرکلا



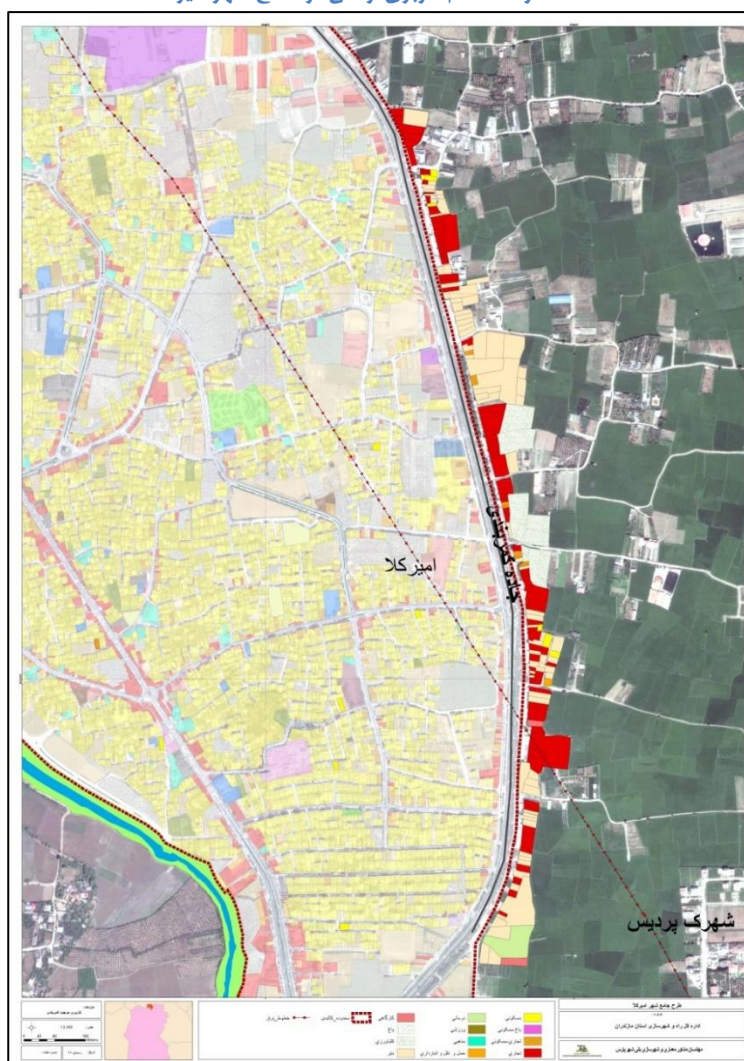
جدول شماره ۶: جزئیات کاربری های محله عباس آباد در بلافصل شهر امیرکلا (۱۳۹۵)

کاربری	تعداد	مساحت - هکتار	سهم - درصد
مسکونی	۱۳۶	۲,۶	۱۳
تجاری مسکونی	۱۰	۰,۲	۱
اداری	۱	۰,۲۷	۱,۳۵
بایر	۱۷۶	۸,۴	۴۲
زراعی و باغ	۴۵	۵,۲	۲۶
مذهبی	۱	۰,۰۱۵	۰,۰۸
تجاری	۴	۰,۰۹۴	۰,۴۷
حمل و نقل و انبارداری	۲	۰,۰۴۷	۰,۲۴
معبر	-	۳	۱۵
کل	۳۷۸	۲۰	۱۰۰

➤ جاده کمربندی: ضلع شرقی جاده کمربندی امیرکلا

توسعه های شکل گرفته در اراضی کشاورزی ضلع شرقی کمربندی امیرکلا، بسیار متاخر و به ۳ الی ۵ سال اخیر بازمی گردد. تکوین این فضا بدلیل ایجاد ساختار جدید شهری (محور کمربندی)، گرایش شدید ساخت و ساز جهت استقرار عملکردهای شهری و فراشهری و ضعف طرح تفصیلی در پیش بینی توسعه های آتی شهر حادث شده است و عمده کاربری های آن در وضع موجود شامل عملکردهای تجاری، درمانی و اراضی بایر است. که عمدتا دارای رای ماده ۱۰۰ و برخی دارای تبصره ۱ ماده ۱ مثل بیمارستان / تالار پذیرایی و..... می باشند.

نقشه شماره ۷: نظام کاربری اراضی در سطح شهر امیرکلا



جدول شماره ۷: جزئیات کاربری های محور کناره (کمربندی) شهر امیرکلا (۱۳۹۵)

مشخصات محور کناره (کمربندی) - مساحت کل بالغ بر ۱۶ هکتار

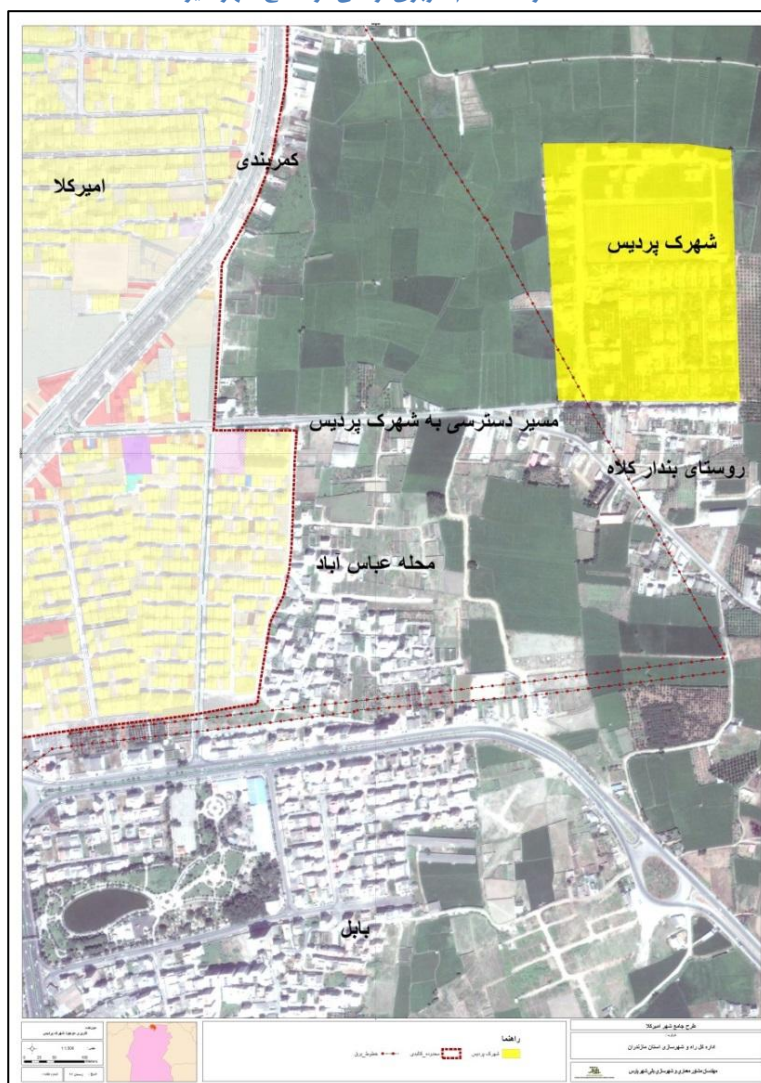
تعداد پلاک ساخته شده	مساحت ساخته شده (هکتار)	مساحت ساخته نشده - کشاورزی - بایر	مساحت کل (هکتار)
۱۱۰	۶,۵	۹,۵	۱۶

➤ مجتمع پردیس

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

توسعه های مسکونی شکل گرفته در اراضی کشاورزی مجاور روستای بندارکلاه، طی دهه گذشته به عنوان شهرکی مسکونی جهت سکونت قشر پرتوان با عنوان شهرک پردیس ۱ و ۲ شناخته شده است. این شهرک با فاصله حدود ۵۰۰ متر دارای عملکرد صرفا مسکونی است.

نقشه شماره ۸: نظام کاربری اراضی در سطح شهر امیرکلا



جدول شماره ۸: مشخصات پردیس ۲- مساحت کل بالغ بر ۸ هکتار

مشخصات ساخته نشده				مشخصات ساخته شده			
تعداد پلاک	مساحت متر مربع	مساحت معبر اجراء شده	کل مساحت ساخته شده	تعداد پلاک	مساحت متر مربع	مساحت معبر اجراء نشده	کل مساحت ساخته نشده
۳۸	۱۹۰۰۰	۱۱۴۳۶	۳۰۴۳۶	۹۴	۴۷۰۰۰	۲۵۶۴	۴۹۵۶۴

جدول شماره ۹: مشخصات پردیس ۱- مساحت کل بالغ بر ۵ هکتار

تعداد پلاک	مساحت متر مربع	مساحت ساخته نشده- باغ	مساحت معبر اجراء شده	فضای سبز میدانهایی
۳۱	۳۱۰۰۰	۵۰۰۰	۱۰۱۵۵	۹۴

۵-۱- نقش آتی شهر :

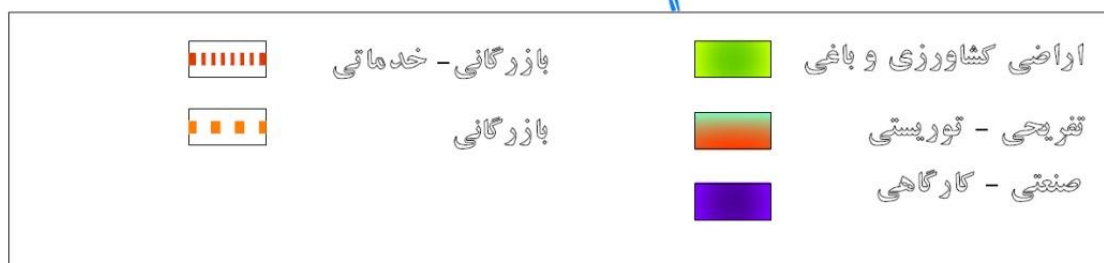
با توجه به بررسی های انجام شده، می توان نقش آتی شهر امیرکلا را در نگاه کلان در حوزه بخش صنعت با جهت گیری تقویت صنایع سبک در حوزه صنعت ساختمان، توسعه بخش خدمات با محوریت و تاکید بر زیربخش های بازرگانی و فروش، حمل و نقل و ارتباطات و خدمات عمومی، هتل و رستوران و تفریحی (به ویژه پیرامون رودخانه بابلرود) و نیز جهت گیری بخش کشاورزی با تاکید بر زراعت و باغداری تعریف نمود.

جدول شماره ۱۰: نظام نقش پذیری پیشنهادی شهر

پیشنهادهای طرح جامع و تفصیلی			اسناد فرادست	موجود
بلند مدت	میان مدت	کوتاه مدت		
✓ رشد و توسعه هم ارز بخش های اول و دوم اقتصادی و توسعه متوازن سه بخش با غلبه بخش های دوم (صنایع کارگاهی و کارخانه ای) و سوم مورد توجه می باشد. تاکید بر بخش صنعت برخاسته از ظرفیت ها و پتانسیل های موجود شهر است که با نگاه به اسناد فرادست، پیشنهاد می شود مورد تقویت قرار گیرد؛ چنین امری زمینه ارتقا اقتصادی شهر و از آن ره امکان ایجاد اشتغال برای جامعه ساکن و جذب جمعیت را فراهم می آورد.	✓ ارتقا منابع محیطی در قالب ساماندهی فضای پیرامون رودخانه بابلرود در همراهی با خدمات گردشگری و نیز توسعه حوزه کشاورزی و باغداری و خدمات مرتبط با بخش اول، از ابعادی است که در این دوره زمانی مورد توجه قرار می گیرند. با پایان این دوره شهر امیرکلا قابلیت های مناسبی جهت معرفی به عنوان یکی از مراکز ارائه دهنده خدمات گردشگری و خدمات وابسته به آن را دارا می باشد.	✓ در این محدوده زمانی توسعه بخش های اول (در حوزه زراعت، باغداری) و بخش دوم (صنایع سبک کارگاهی و صنایع خانگی) و بخش سوم (خدمات تجاری، رفاهی - اقامتی و مجموعه فرهنگی - اجتماعی) با غلبه بخش سوم با ارتقا چشمگیر در زیر بخش رفاهی - اقامتی نسبت به وضع موجود دنبال خواهد شد. شعاع عملکردی بخش اول فرا شهری (بین شهری) و بخش دوم و سوم، فرا استانی خواهد بود.	✓ سند توسعه استان و شهرستان ها در برنامه پنج توسعه : ✓ توسعه شهرستان بر پایه بخش های کشاورزی، صنعت، گردشگری و بازرگانی ✓ طرح جامع شهر بابل-امیرکلا : نقش مجموعه بابل-امیرکلا عمدتاً خدماتی با تاکید بر بازرگانی، آموزشی و بهداشتی و ارائه دهنده خدمات به شهرک های توریستی کنار دریا است. ✓ طرح های عمرانی و آمایش : امیرکلا محور اقتصادی کشاورزی است. طرح آمایش استان : نقش شهر امیرکلا خدماتی با گرایش ضعیف به سمت بازرگانی و صنعتی است. ضریب مکانی (LQ) برابر با ۱٫۸ در بخش صنعت می باشد. برنامه اجرایی برای مرکز سکونت بابل-امیرکلا اعطای نقش های "بازرگانی، بیمارستان منطقه ای آموزشی، بیمارستان ناحیه ای، مرکز آموزش عالی فراملی، مرکز آموزش عالی ملی، پشتیبان صنعت و صنایع تبدیلی، پشتیبان صنایع دستی، خدمات مالی سطح ملی، پشتیبان کشاورزی و منابع طبیعی، فناوری اطلاعات و ارتباطات" است.	□ زیر بخش زراعت (کشت برنج، پنبه، صیفی، غلات، سبزی جات و حبوبات)، زیر بخش باغداری (درختان گردو و مرکبات) از بخش کشاورزی در مقیاس فرا شهری (شهرستانی و فراشهرستانی) □ صنایع سبک کارگاهی و صنایع دستی (جاروبندی، زنبیل بافی و ...) با شعاع عملکرد فراشهری (شهرستانی و استانی) □ صنایع وابسته شرکت صنایع تولیدی کیافرین- رنگینه و کاتالیست پارس با مقیاس فراشهری (فراشهرستانی، فرا استانی و ملی) □ خدمات حمل و نقل و انبارداری در مقیاس فراشهری (فراشهرستانی) □ خدمات آموزشی (دانشکده امام صادق، موسسه آریان و ..) در مقیاس فراشهری (فراشهرستانی) ❖ نقش شهر: خدماتی با گرایش ضعیف به سمت بازرگانی و خدماتی

ماخذ : اسناد فرادست، مطالعات مشاور

نقشه شماره ۹: نقش آبی شهر



۱-۶- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیتی شهر در آینده

الگوهای برآورد جمعیت آبی به شرح جدول زیر مورد بررسی قرار می گیرند :

جدول شماره ۱۱: بررسی گزینه های تخمین جمعیت آبی شهر

گزینه ها	معیارهای موثر	نرخ رشد (درصد)	جمعیت نفر
گزینه	افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۹۵-۱۳۴۵ (۳,۲۷ درصد) - در نظر گرفتن نرخ رشد ۲,۲ درصد طرح فرا دست (در فاصله سالهای ۱۳۹۵-۱۴۰۰)	۴,۰۹	۴۵۶۶۲

		– تامین زیرساختها برای ایجاد اشتغال و جذب جمعیت با توجه به نقش پذیری آتی شهر با تاثیرات شدید – تاثیرات سیاست های کلی نرخ رشد جمعیت ملی با تاثیر شدید نسبت به وضع موجود (افزایش بعد خانوار به ۴ نفر) – تامین زیرساخت های جذب توریست و گردشگر – استقرار خدمات پشتیبان کشاورزی – جذب سرریز جمعیتی شهر بابل – تغییرات و اصلاح تقسیمات کشوری در محدوده مرز شهرستان های بابل و بابلر – الحاق محدوده ۲۰ هکتاری متعلق به اراضی عباس آباد به محدوده شهر امیرکلا با تراکم جمعیتی بالا	حداکثری
۴۱۵۴۱	۳،۱۱	– افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۹۵-۱۳۸۵ (۲،۱۳ درصد) – در نظر گرفتن نرخ رشد ۲،۱ درصد طرح فرادست (در فاصله سالهای ۱۴۰۰-۱۳۹۰) – تامین زیرساختها برای ایجاد اشتغال و جذب جمعیت با توجه به نقش پذیری آتی شهر با تاثیرات متوسط – تاثیرات سیاست های کلی نرخ رشد جمعیت ملی با تاثیر متوسط نسبت به وضع موجود (افزایش بعد خانوار به ۳،۶ نفر) – تامین بخشی از زیرساخت های جذب توریست و گردشگر – استقرار خدمات پشتیبان کشاورزی – جذب سرریز جمعیتی شهر بابل – تغییر در نظام داخلی تقسیمات شهرستان بابل و تبدیل شدن امیرکلا به بخش در این تقسیمات	گزینه میانه
۳۹۴۵۴	۱،۷۳	افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۹۵-۱۳۷۵ (۱،۹۳ درصد) – تامین زیرساختها برای ایجاد اشتغال و جذب جمعیت با توجه به نقش پذیری آتی شهر با تاثیرات حداقل – تاثیرات سیاست های کلی نرخ رشد جمعیت ملی با تاثیر حداقل نسبت به وضع موجود (بعد خانوار ۳،۵ درصد) – تامین بخشی از زیرساخت های جذب توریست و گردشگر – استقرار حداقلی خدمات پشتیبان کشاورزی و رکود در بخش کشاورزی – تثبیت شرایط فعلی نظام تقسیمات کشوری در محدوده شهرستان و بخش – الحاق محدوده ۲۰ هکتاری متعلق به اراضی عباس آباد به محدوده شهر امیرکلا با تراکم جمعیتی متوسط	گزینه حداقلی

بر پایه داده‌های جدول فوق و با روی هم‌نهی لایه‌های مطالعاتی قابلیت‌ها و محدودیت‌های آن مورد سنجش قرار گرفت و نیز میزان همراهی آنها، با اهداف، راهبردها و سیاست‌ها طرح محک زده شد گزینه سه (۳۹۴۵۴ نفر) بیشترین امتیاز را کسب نموده و به عنوان گزینه مورد انتخاب مشاور در نظام جمعیت پذیری آتی شهر لحاظ و در مراجع تصمیم‌گیری استانی مصوب گردیده است.

۷-۱- رشد پذیری (ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده)

نظام رشد پذیری شهر امیرکلا، در نسبت با نقش، جمعیت و امکانات و محدودیتهای توسعه کالبدی شهر معنا و مفهوم خود را باز می‌یابد. براین مبنا ویژگی‌های رشدپذیری شهر امیرکلا در سناریوهای مختلف متفاوت می‌باشند.

در نسبت با نظام رشدپذیری یک شهر آنچه که می بایست بعنوان مبناهای اولیه مورد توجه قرار گیرد را الزامات رشد می نامند. این الزامات در نسبت با شهر امیرکلا عبارتند از:

– **جمعیت پذیری شهر در افق طرح:** جمعیت پیشنهادی شهر امیرکلا در افق طرح ۳۹۴۵۴ نفر برآورد گردیده است

– **تراکم ناخالص پیشنهادی:** در طرح پیشین شهر متوسط تراکم جمعیتی پیشنهادی برای شهر ۳۸ نفر در هکتار می باشد که در نسبت با نظام محلات مسکونی بر پایه هسته های تعریف شده تغییراتی را دارا می گردد بر این مبنا و بر اساس تراکم و گرایشات موجود (۳۹ نفر در هکتار) پیشنهاد مشاور در هر یک از سناریوها متفاوت است گو اینکه این تراکم گاهی از تثبیت محدوده و گاهی از تغییر محدوده حاصل می شود.

– **اراضی غیر رسمی ساخته شده پیرامونی:** همانطور که در مرحله شناخت بیان شد شهر امیرکلا به دلایل عدیده ای دارای رشد های پیرامونی غیرمجاز در محدوده شرق و جنوب شرقی محدوده خود است، این سه فضا (ضلع شرقی کمربندی، محله عباس آباد و شهرک پردیس) دارای عملکردهای تجاری-خدماتی با مقیاس شهر و فراشهر و سکونتی هستند، فضاهایی شکل گرفته که علاوه بر انتفاع از خدمات شهری امیرکلا بدلیل ساخت وسازهای غیرمجاز شهر را از مزایای خود بی بهره می کنند امری که در صورت بی توجهی و نادیده انگاری این فضاها ضمن ایجاد مشکلات کالبدی برای شهر امیرکلا برهم زنده انسجام اجتماعی شهر نیز خواهند شد تجربه سکونت گاه های غیررسمی شهر کشور گواه چنین موضوعی است. بر این مبنا نظام رشد آتی شهر با استفاده از قابلیت های توسعه این فضاها و یا عدم الحاق این فضاها به شهر خواهد بود. جدول شماره ۱۲ بیانگر سطوح پر، خالی و موقعیت الحاق آتی این فضاها می باشد.

جدول شماره ۱۲: سطوح پر، خالی و موقعیت الحاق آتی اراضی غیررسمی ساخته شده پیرامونی

نام فضا	محدوده پر در وضع موجود (هکتار)	زمین های قابل توسعه در فضا (هکتار)	مساحت محدوده (هکتار)	موقعیت در نظام ساختاری آتی در صورت الحاق
عباس آباد	۳،۳	۱۲،۹	۲۰	ترکیب با محله فارابی و دانش
ضلع شرقی کمربندی	۶،۵	۹،۴	۱۶	ترکیب با محلات ضلع غربی کمربندی-تعداد ۱۱۵ پلاک ساخته شده
شهرک پردیس ۱ و ۲	۸	۵	۱۳ (۸ هکتار پردیس ۲ و ۵ هکتار پردیس ۱)	عدم ترکیب با محلات شهر و به صورت مجزا-تعداد ۳۸ پلاک که با معبر دارای ۳ هکتار ساخته شده در پردیس ۲ و ۹۴ پلاک با معابر بالغ بر ۵ هکتار در پردیس ۱ ساخته شده اند.

– **اراضی غیر مجاز ساخته شده و نیازمند پاکسازی:**

حدود صد و ده هکتار از محدوده ساخته شده شهر در حریم و بستر رودخانه بابلرود، ابلاغی آب منطقه ای قرار دارد امری که نیازمند پاکسازی این فضاها و سازماندهی مجدد در سایر نقاط شهر است.

۱-۷-۱- سناریوی منتخب:

پایه مفروضات

– توجه به گرایشات موجود (الحاق عباس آباد و اراضی جاده کناره-کمربندی)

– افزایش تراکم موجود با نرخ افزایشی متوسط نسبت به مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در بافت پر (۳۰ درصد)

– افزایش تراکم در اراضی شمالی درونی محدوده و فضاهای الحاقی

اعمال حریم و بستر ابلاغی شرکت آب منطقه ای

در این سناریو با توجه به افزایش متوسط تراکم موجود و رساندن آن به ۵۰ نفر در هکتار در کل شهر و افزایش تراکم اراضی شمالی درون محدوده به ۱۳۹ نفر در هکتار، نیاز به توسعه آتی در اراضی پیرامونی کاهش یافته است. جدول شماره ۱۳ بیانگر الزامات رشد در این گزینه خواهد بود:

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

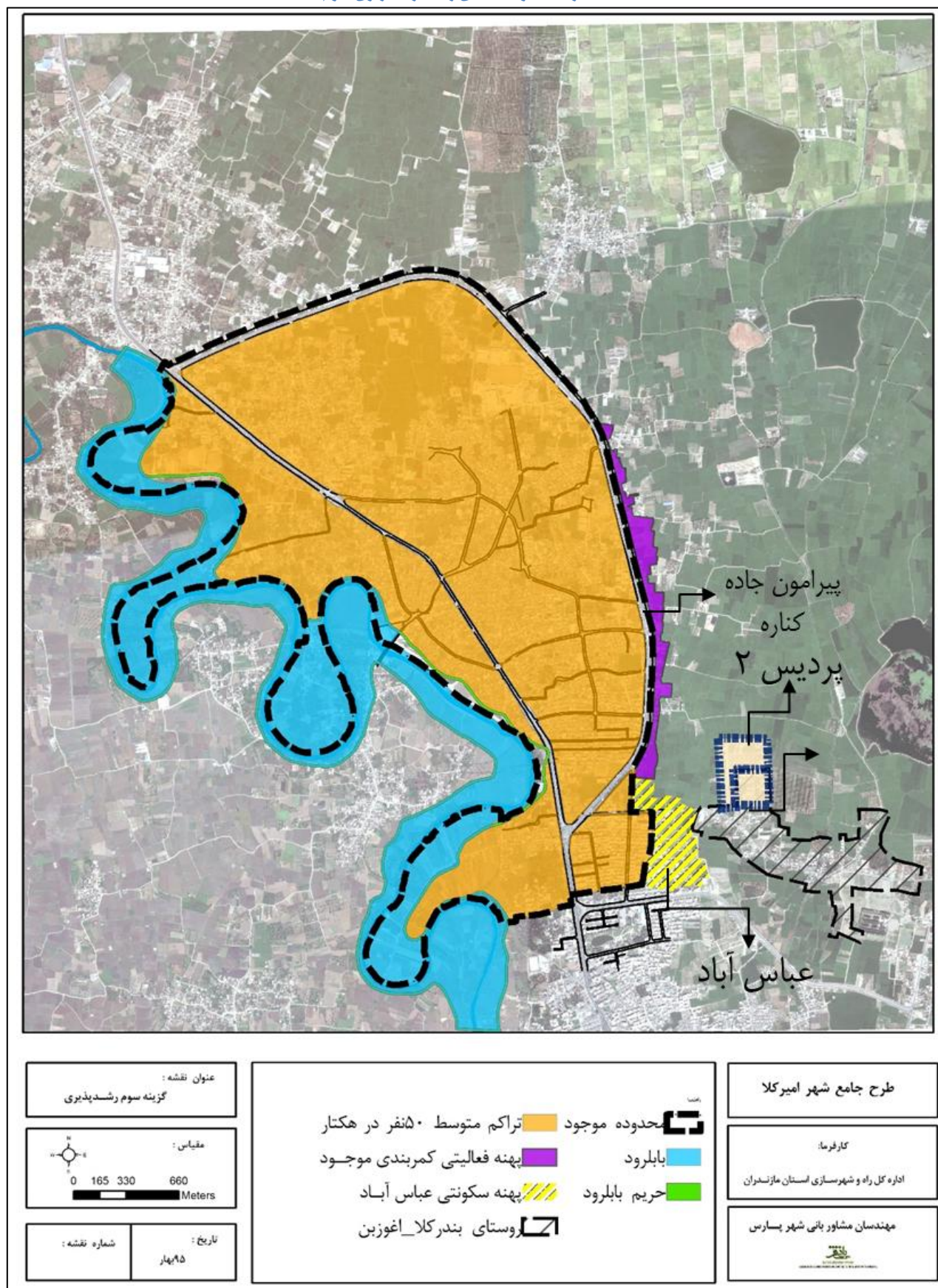
جدول شماره ۱۳: الزامات رشد در سناریوی سوم شهر امیرکلا

شاخص	موجود (۱۳۹۵)	پیشنهادی (۱۴۱۰)	توضیحات
جمعیت	۳۰۴۷۸	۳۹۴۵۴	افزایش جمعیتی بالغ بر ۸۹۷۶ نفر تا افق طرح
تراکم (نفر در هکتار) در محدوده فعلی شهر،	۳۹	۵۰	توجه به افزایش حدود ۳۰ درصدی تراکم جمعیتی بر اساس مصوبات شورای عالی نسبت به وضع موجود و طرح پیشین
مساحت اراضی پاکسازی و نیازمند دیواره سازی و ساماندهی	۱۱۰	۱۱۰	بر اساس حریم و بستر ابلاغی آب منطقه ای مازندران
مساحت محدوده‌ی موجود شهر (هکتار)	۷۶۹	۷۸۹	افزایش محدوده شامل الحاق محله عباس آباد به مساحتی بالغ بر ۲۰ هکتار به محدوده مصوب تدقیق شده (محدوده موجود) می باشد
مساحت محدوده مصوب طرح تفصیلی (هکتار)	۷۷۷		

ماخذ: مطالعات مشاور

نظام تصمیم گیری درخصوص اراضی و فضاهای پیرامونی به شرح ذیل می باشد:

- اراضی مجتمع پردیس ۱ با مساحتی بالغ بر ۵ هکتار مطابق مصوبات استانی به روستای بندرکلا آغوزین الحاق گردید .
- اراضی مجتمع پردیس ۲ که بالغ بر ۸ هکتار می باشد، مطابق مصوبه ی کارگروه امور زیربنایی به شهر امیرکلا الحاق گردید اما در شورای برنامه ریزی استان با این الحاق مخالفت و از محدوده ی شهر امیرکلا خارج گردید.
- الحاق اراضی ساخته شده در پیرامون محور کناره شهر (کمربندی) به عمق ۷۰ متر در شورای برنامه ریزی استان (در دو مرحله) تصویب گردید اما در کمیته انطباق شورایعالی معماری شهرسازی کشور با آن مخالفت و در نهایت در شورای برنامه ریزی استان در مورخ ۱۴۰۰،۰۵،۲۰ از محدوده خارج گردید.
- اراضی محله ی موجود عباس آباد با مساحتی بالغ بر ۲۰ هکتار به محدوده ی مصوب قبلی الحاق گردید.



ماخذ: مطالعات مشاور

۸-۱- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر

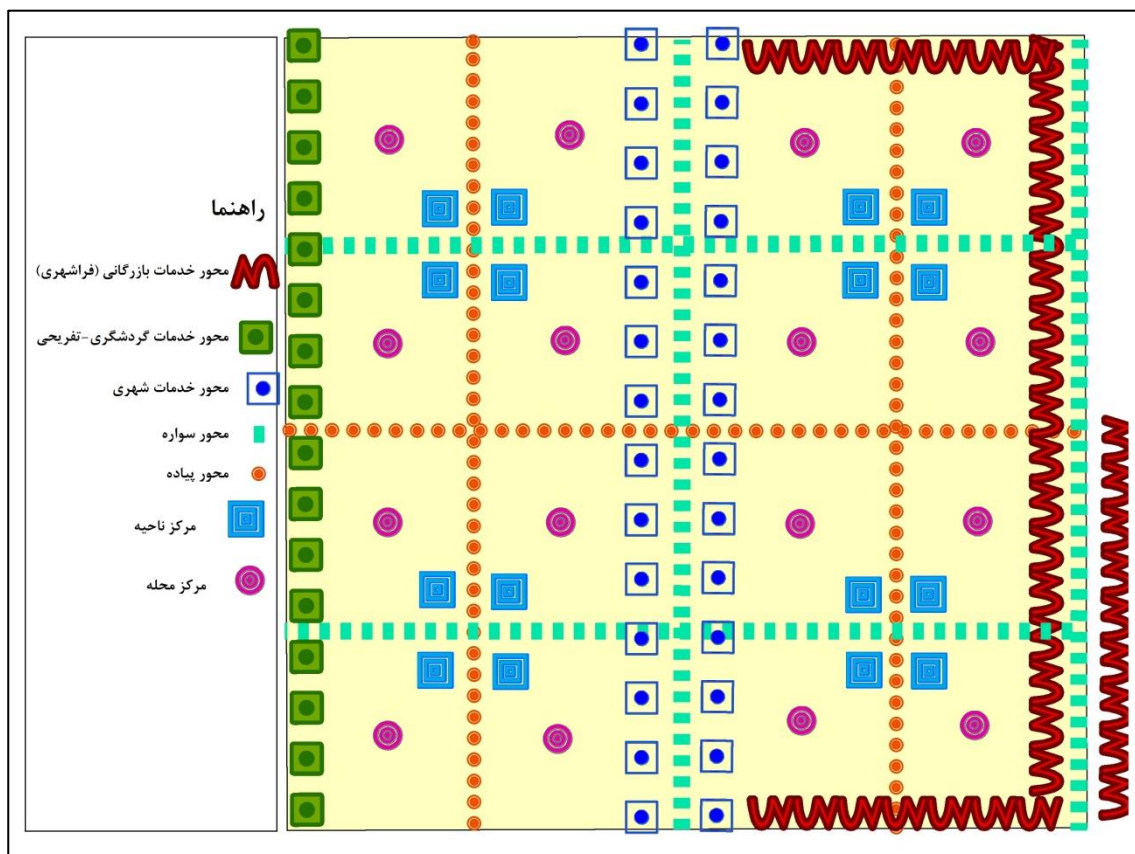
• الگوی برنامه‌ریزی امیرکلا:

جدول شماره ۱۴: نظام تفصیلی تقسیمات کالبدی اصلی پیشنهادی امیرکلا

ردیف	رده تقسیم	نظام جمعیتی		نظام تصمیم‌گیری و اجرا	نظام مرکزیت	نظام خدمات	نظام دسترسی
		دامنه نوسان جمعیت (نفر)	دامنه نوسان خانوار				
۱	مسکن	۳-۵	۱	-	-	خواب - پذیرایی - آشپزخانه - سرویس بهداشتی	دسترسی سواره به واحد مسکونی
۲	محله	۲۵۰۰-۳۵۰۰	۶۲۵-۸۷۵	شورای محله	مرکز محله	تجاری روزانه - کودکان - ابتدایی - حسیه - بوستان محله - تاسیسات (آب، برق، گاز، فاضلاب - پست ها) - کابین تلفن و صندوق پست	دسترسی سواره - درون محله‌ای - دسترسی سواره بین محله‌ای
۳	ناحیه	۵۸۰۰-۸۸۰۰	۱۴۵۰-۲۲۰۰	شورای ناحیه	مرکز ناحیه	تجاری هفتگی - راهنمایی و دبیرستان - مساجد - کوچه - ورزشی نوجوانان و جوانان - بوستان ناحیه - خانه فرهنگ - سرویس‌های بهداشتی و پارکینگ - دفتر پست و مخابرات	دسترسی سواره - درون ناحیه‌ای - دسترسی سواره بین محله‌ای
۴	شهر (منطقه)	۴۰۰۰۰-۳۹۰۰۰	۱۱۱۱۱-۱۰۸۳۳	شورای شهر	مرکز شهر	تجاری ماهانه - فصلی - هنرستان - مساجد بزرگ - ورزشی بزرگسالان و سالخوردگان - استادیوم ورزشی (مجموعه ورزشی) - بوستان شهر - کانون پرورش فکری - آتش نشانی، میدان میوه و تره بار، گورستان، مکان دفن زباله، مخازن آب، پارکینگ، ترمینال درون شهری (مرکز آتش نشانی، مخازن ذخیره سوخت، ترمینال های بین شهری، سردخانه، پست ها تبدیل) - جایگاه سوخت، بازارچه، پارکینگ - اداری انتظامی - شهر - مرکز آموزش صنایع دستی - قهوه خانه سنتی - سفره سرا (مجموعه فراغتی - تفریحی، سوغات سرا) - شعبه پست و مخابرات - درمانگاه -	دسترسی بین ناحیه ای - دسترسی درون شهری - دسترسی بین شهری

تدوین: مشاور طرح

شکل ۱: الگوی طراحی (تجربیدی) شهر امیرکلا



۱-۸-۱ الگوی منتخب توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب چهار ناحیه

شهر در این الگو در پی نظامی است که هم در تطابق با زمینه ی شهر در همه ابعاد آن (زمینه طبیعی، تاریخی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی ...) باشد و هم بدنبال بدست دادن کلیتی یکپارچه بوده که آینده ای بهتر را برای شهر رقم بزند. فرم نامنسجم شهر در وضع موجود نیازمند انسجام بخشی و سازماندهی مجدد جهت تعریف کلیتی چون شهر از یک سو، تفاوت های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، روستاهای ترکیب شده از دیگر سوی، از مهمترین نیروها در تعیین الگوی توسعه شهر در این گزینه می باشد. همچنین این الگو تلاش دارد که حتی المقدور، بافت و زمینه های شهر کوچک مقیاس امیرکلا را حفظ و در برخی موارد تقویت نیز نماید.

در این گزینه هم بر ساختار و فرم اصلی شهر تاکید می شود و هم بر ساختارهای فرعی تر و فرم ناحیه و محله توجه دارد. همچنین در راستای تعریف کلیت، اقدام به ایجاد ساختارهای شمالی- جنوبی دیگری (محور ساحلی) در راستای حمایت از ساختار اصلی و کاهش بار ترافیکی محور اصلی شهر، می نماید. در این گزینه، مراکز ناحیه با استقرار در محدوده های مشخص در تقسیم اجتماعی کار با مرکزیت شهر، از ارتباطات خطی که متاثر از فرم شهر و نواحی بوده، برخوردار می شوند.

شهر در این گزینه به ۴ ناحیه تقسیم می گردد و در این محور اصلی شهر نقش جداکننده نواحی را عهده دار می باشد. در این گزینه، فرم مرکز با فرم شهر در همراهی بالایی ظاهر می شود. مهم ترین ویژگی های توسعه شهر در این الگو عبارتند از:

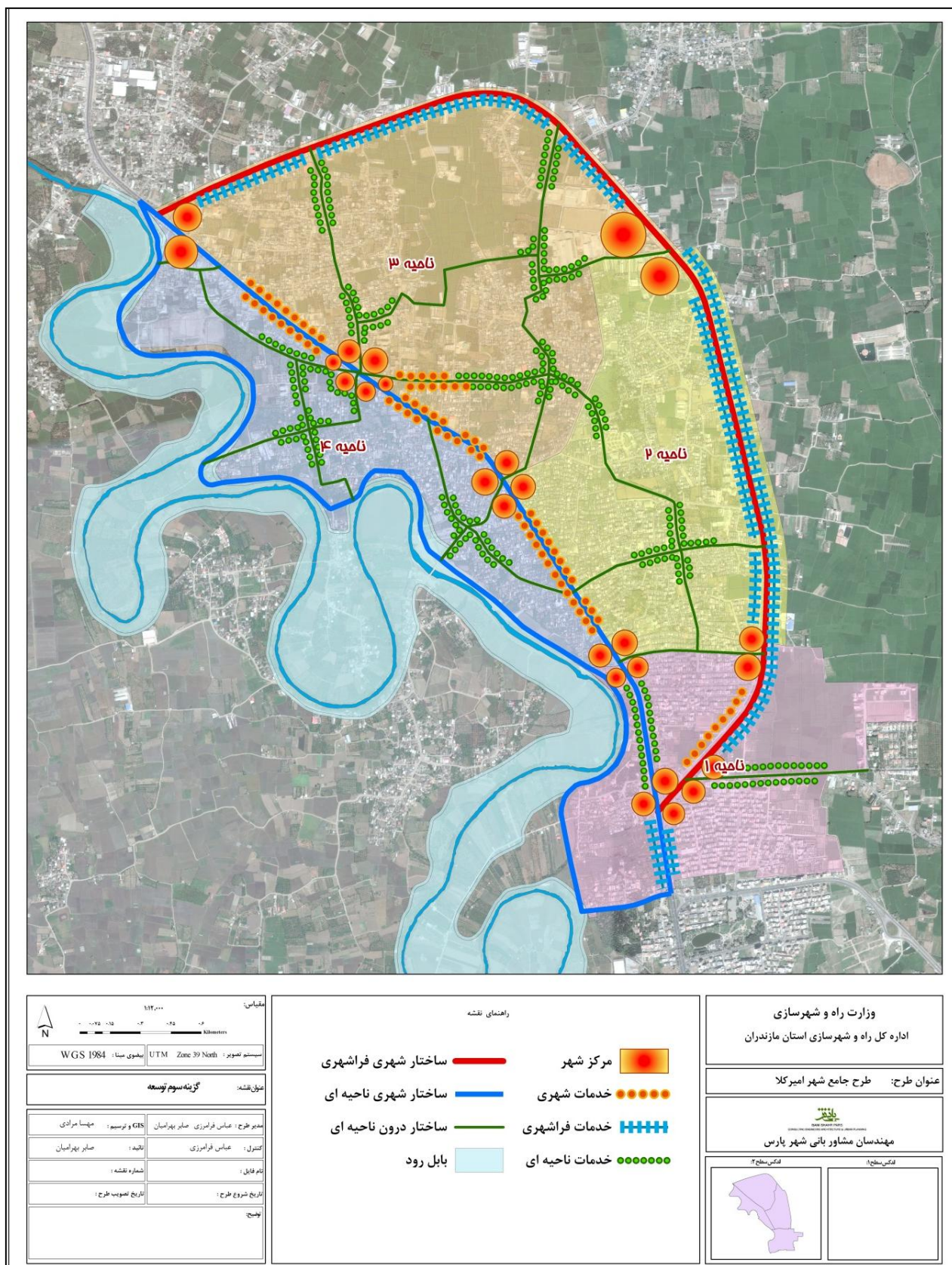
- ایجاد مرکز شهر به صورت چند هسته ای در طول ساختار اصلی
 - ایجاد مراکز محلات به صورت نقطه ای در طول ساختارهای محلی
 - ایجاد و تقویت ساختارهای شمالی-جنوبی درون ناحیه ای و ایجاد مراکز ناحیه ای بر روی آن
 - ایجاد لوپ شمالی - جنوبی در مجاور رودخانه بابلرود در موازات بخشی از محور اصلی جهت کاهش بار ترافیک محور اصلی
 - تاکید همزمان بر فرم شهر در ساختارهای اصلی (پیرامون محور اصلی) و ساختارهای فرعی موجود
 - توجه به تفاوت های اجتماعی - فرهنگی - اقتصادی و محیطی و توزیع متوازن رندهای آبی در شهر
- بر پایه موارد بیان شده می توان مهمترین مزایا و معایب این الگو را موارد زیر بر شمرد:

مزایا:

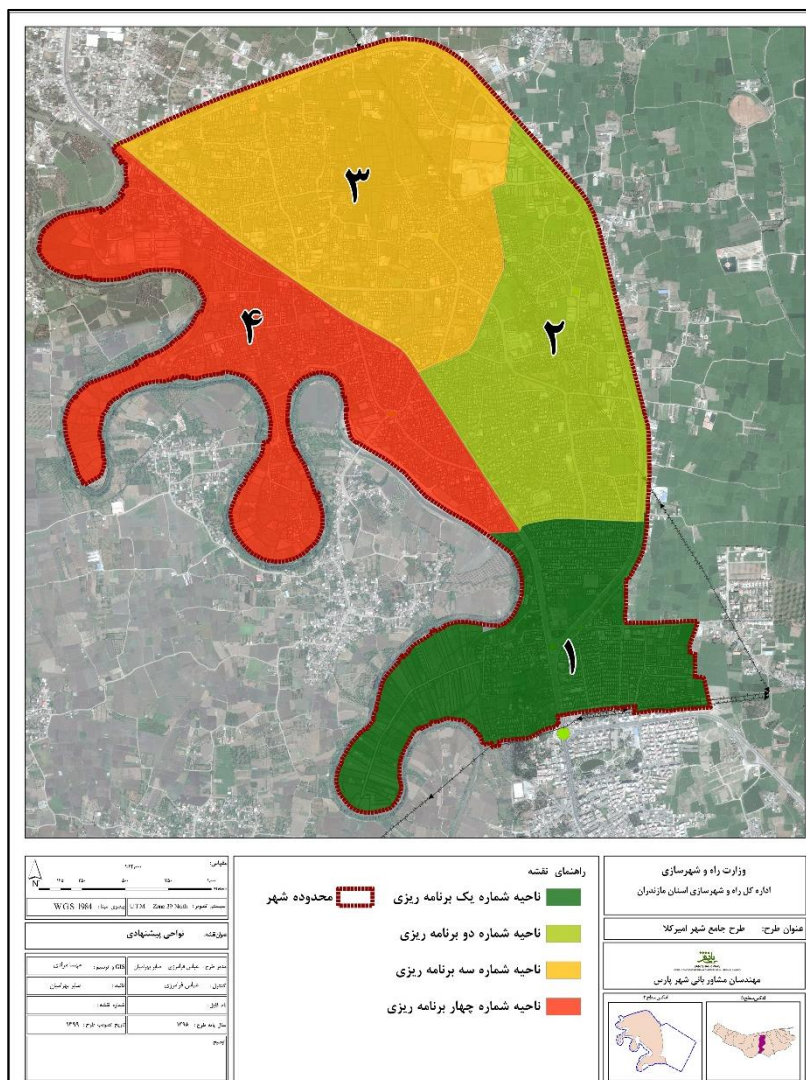
- تطابق الگو با ویژگی های اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی
- توجه به زمینه شهر و حفظ ارزش های محیطی، اجتماعی و فرهنگی
- بهره گیری از ظرفیت های موجود جهت انسجام بخشی به فرم چند پارچه ای شهر
- توزیع منافع در سطح کل محلات شهر
- کاهش ترافیک در ساختار اصلی با ایجاد ساختارهای شرقی - غربی در میانه شهر

معایب:

- بالا رفتن نسبی هزینه اجرای طرح
- زیر خشت رفتن برخی از اراضی تحت کشت



نقشه شماره ۱۳: نظام تقسیمات پیشنهادی شهر امیرکلا برحسب نواحی



۹-۱- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیر

بنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر

۹-۱-۱- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای مسکن شهر امیرکلا

نظام برنامه ریزی واحد مسکونی در شهر امیرکلا مبتنی بر ویژگی های اجتماعی و فرهنگی آن می باشد. در این شهر شاخص های اجتماعی سکونت نشان می دهد که هرچند شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در چند دوره اخیر از وضع بالنسبه خوب و نسبت پائینی برخوردار بوده، این امر در سالهای اخیر به سمت برقراری تعادل بیشتر بین تعداد خانوار و تعداد واحدهای مسکونی حرکت کرده به گونه ای که در وضع موجود به میزان ۱ خانوار در هر واحد رسیده است. این امر برخاسته از ساختار فرهنگی، الگوی زیستی و نظام طبیعی و جغرافیایی شهرهای شمالی کشور می باشد.

در حال حاضر تعداد واحد مسکونی موجود در شهر امیرکلا برابر با ۸۹۸۶ واحد است، در طی ۱۰ سال آتی با در نظر گرفتن تحولات مسکن، تعداد کل واحد مسکونی به ۱۲۶۸۴ واحد افزایش می یابد، که در نسبت با افق طرح تعداد ۳۹۶۸ (با احتساب حدود ۲۷۰ واحد مسکونی موجود در بستر و حریم اعلامی بابلرود) واحد کمبود می باشد. که می بایست تامین گردد.

جدول شماره ۱۵: پیش بینی تعداد و ویژگی های واحد مسکونی در شهر امیرکلا

سال	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	تعداد واحد مسکونی	تراکم نفر در واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی
۱۴۱۰	39454	12684	3.11	12684	3.11	1.0

ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۹۰-۱۳۷۵ / اطلاعات به دست آمده از شهرداری امیرکلا در سال ۱۳۹۴

شایان ذکر است در حدود ۲۷۰ زمین مسکونی موجود در حرایم رودخانه قرار گرفته اند که سطحی معادل ۱۳۵۰۳۹ را در برمی گیرند نیز می بایست در برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در افق طرح، مد نظر قرار گیرد. در شهر امیرکلا به تبعیت از الگوی سکونت زیست-تولید و بالاتر بودن سرانه مسکونی در وضع موجود (۷۵ مترمربع) ، با در نظر گرفتن حدی از افزایش سرانه نسبت به سرانه های استاندارد با توجه به ویژگی های شهر، سرانه ای معادل سرانه وضع موجود برای برآوردهای آتی در نظر گرفته شده است. بر این مبنا برنامه ریزی کمبودها و پیش بینی نیازهای آتی شهر امیرکلا نشان می دهد تا افق طرح (سال ۱۴۱۰) با در نظر گرفتن سرانه های پیشنهادی جهت رفع کمبودها و توسعه مسکونی به سطحی حدود ۲۸۰۵۹۳،۴ متر مربع مورد نیاز است.

۱-۹-۱-۱- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه خدمات رفاهی (آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و غیره)

محاسبه ی کمبودهای خدماتی شهر بر مبنای مصوبات و سرانه های شورایی عالی شهرسازی ایران در سطوح مختلف برآور شده است. جدول زیر محاسبه ی کمبودهای خدماتی را در رده های مختلف تقسیمات برنامه ریزی نشان می دهد.

^۱ - با احتساب مساحت و سرانه کاربری باغ مسکونی و تجاری مسکونی

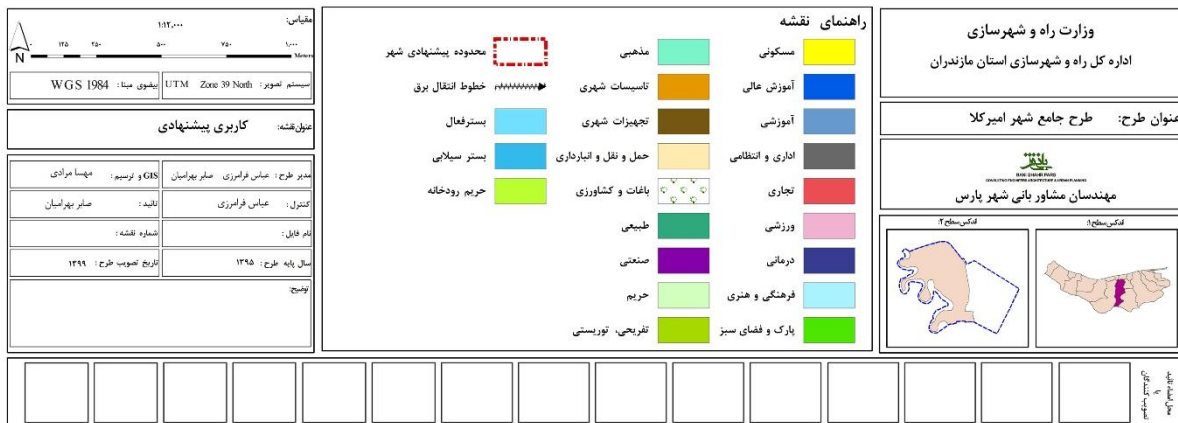
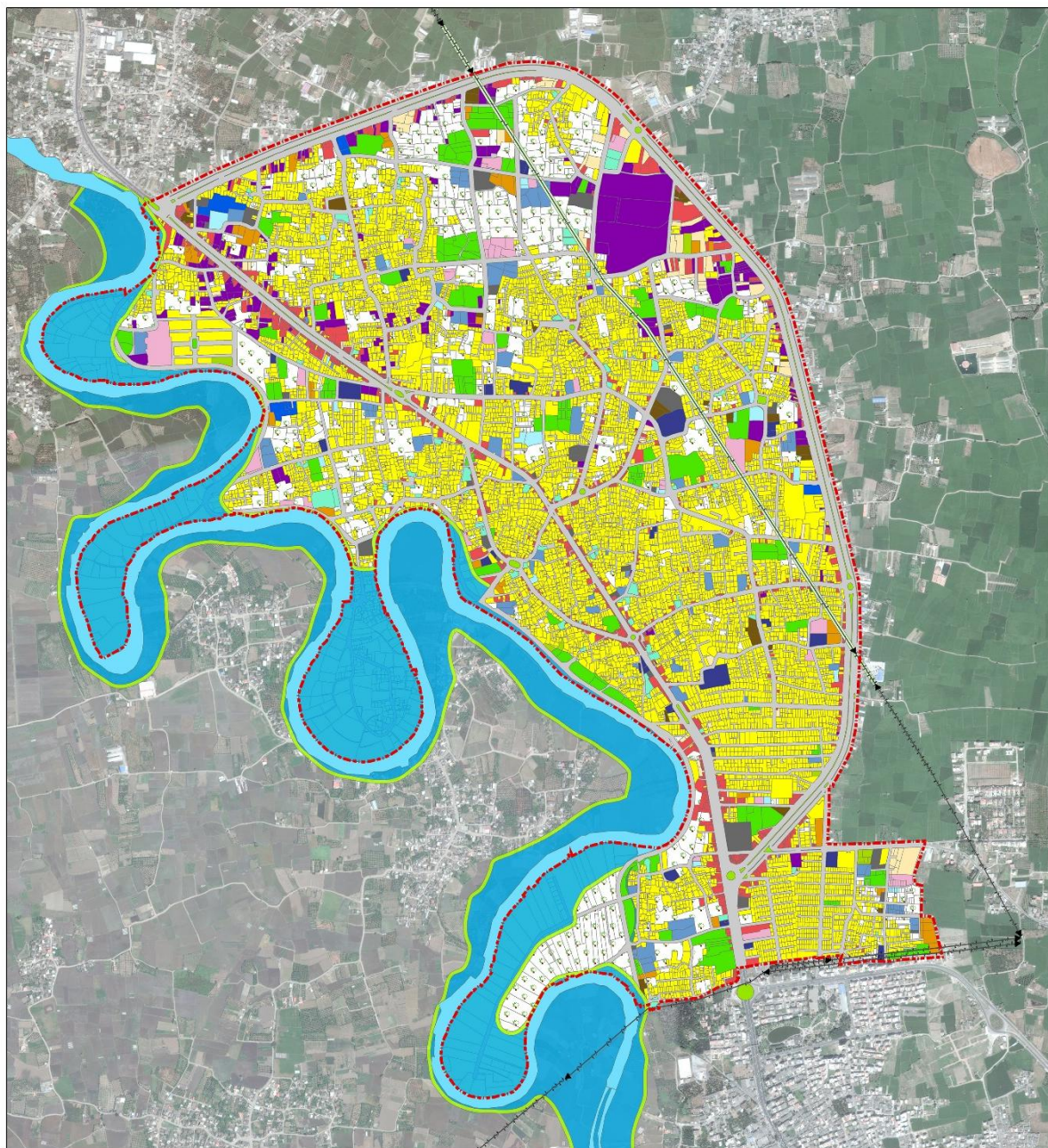
خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

جدول شماره ۱۶: کمبود کاربری‌های موجود شهر امیرکلا در مقایسه با سرانه معیار در افق طرح (۱۴۱۰)

کاربری	مساحت (مترمربع)	سهم از مساحت (درصد)	سرانه موجود (مترمربع)	سرانه	سرانه پیشنهادی (مترمربع)	نیاز در افق طرح (مترمربع)	میزان کمبود (مترمربع)
				معیار (مترمربع)			
مسکونی	2054344.6	26.41	67.40	کمتر از ۵۰	65.41	2580686.14	280593.4
تجاری مسکونی	117106.3	1.51	3.84				
باغ مسکونی	128641.9	1.65	4.22				
تجاری	268597.9	3.45	8.81	کمتر از ۲.۵	6.50	256446.5893	-12151.3
اداری انتظامی	27696.1	0.36	0.91	بین ۱ تا ۲	1.79	70535.31295	42839.2
آموزش عالی	18827.5	0.24	0.62	به ازای هر دانشجو ۳۰ متر مربع	0.62	90349.66	71522.1
آموزشی	59169.1	0.76	1.94	بین ۳ تا ۵	3.77	175570.3	116401.2
ورزشی	24847.1	0.32	0.82	بین ۱ تا ۱.۵	2.22	59181	34333.9
مذهبی	61189.4	0.79	2.01	بین ۰.۳ تا ۰.۵	1.59	19727	-41462.4
فرهنگی	2605.2	0.03	0.09	بین ۰.۴ تا ۰.۷۵	0.79	29590.5	26985.3
درمانی	20691.1	0.27	0.68	بین ۱ تا ۱.۵	1.61	59181	38489.9
پارک و فضای سبز	18339.6	0.24	0.60	بیشتر از ۸	8.19	315632	297292.4
تاسیسات شهری	1005.8	0.01	0.03	بین ۱ و ۲	1.72	39454	38448.2
تجهیزات شهری	17563	0.23	0.58	بین ۰.۳ تا ۰.۵	0.87	19727	2163.6
تفریحی توریستی	818	0.01	0.03	کمتر از ۰.۲	0.32	7890.8	7073.1
حمل و نقل و انبارداری	44262	0.57	1.45	کمتر از ۳۰	30	1183620	-435463.4
معايير	1574821	20.25	51.67				
صنعتی	131943	1.70	4.33	کمتر از ۶	7.22	236724	104780.9
طبیعی		0.00	0.00				
دامداری	1989	0.03	0.07		-		-
باغات و کشاورزی	2357579	30.31	77.35		-		-
حریم		0.00	0.00				
بایر	709441	9.12	23.28		-		-
محدوده	7778569	100.00	255.22		-		

برمینیای سرانه های مصوب شورای عالی میزان کمبود خدمات در رده های مختلف شهر امیرکلا تا افق طرح معادل ۷۷۳۳۱۵,۴ متر مربع می باشد که در جمع با کمبود زمین مسکونی، میزان کل کمبود زمین شهری در شهر امیرکلا بالغ بر ۱۰۵ هکتار می باشد که می بایست در طرح کاربری پیشنهادی جانمایی و مکان گزینی شوند.

نقشه شماره ۱۴: نظام کاربری پیشنهادی طرح جامع



خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

جدول شماره ۱۷: مقایسه ی کاربری موجود و پیشنهادی طرح جامع شهر امیرکلا

کاربری موجود-جمعیت ۳۰۴۷۸ نفر			کاربری پیشنهادی - جمعیت ۳۹۴۵۴ نفر			کاربری
مساحت (مترمربع)	سرانه موجود	سهم از مساحت (درصد)	مساحت	سرانه	سهم از مساحت (درصد)	
2054344.6	67.40	26.41	2580503.9	65.41	32.68	مسکونی
128641.9	4.22	1.65				باغ مسکونی
117106.3	3.84	1.51				تجاری-مسکونی
18827.5	0.62	0.24	24534.82	0.62	0.31	آموزش عالی
59169.1	1.94	0.76	148915.42	3.77	1.89	آموزشی
27696.1	0.91	0.36	70535.31	1.79	0.89	اداری-انتظامی
268597.9	8.81	3.45	256446.59	6.50	3.25	تجاری
24847.1	0.82	0.32	87681.26	2.22	1.11	ورزشی
20691.1	0.68	0.27	63468.58	1.61	0.80	درمانی
2605.2	0.09	0.03	31018.15	0.79	0.39	فرهنگی
18339.6	0.60	0.24	322948.83	8.19	4.09	پارک و فضای سبز
61189.4	2.01	0.79	62661.23	1.59	0.79	مذهبی
1005.8	0.03	0.01	67769.88	1.72	0.86	تاسیسات شهری
17563.4	0.58	0.23	34176.01	0.87	0.43	تجهیزات شهری
44262.0	1.45	0.57	88004.16	2.23	1.11	حمل و نقل و انبارداری
2357579.0	77.35	30.31	932632.37	23.64	11.81	باغات و کشاورزی
	0.00	0.00	2462.68	0.06	0.03	طبیعی
131943.1	4.33	1.70	284945.64	7.22	3.61	صنعتی
		0.00	895180.43		11.34	حریم
817.7	0.03	0.01	12514.63	0.32	0.16	تفریحی-توریستی
137091.5	4.50	1.76		0.00	0.00	تجاری-کارگاهی
709440.8	23.28	9.12		0.00	0.00	بایر
1988.9	0.07	0.03		0.00	0.00	دامداری
6203747.9	203.5483932	79.75	5966399.9	151.22	75.55	مجموع
1574821.4	51.6707604	20.25	1930768.7	48.94	24.45	معاير
7778569.4	255.22	100.00	7897168.6	200.16	100.00	محدوده

۲-۹-۱- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی شهر در تاسیسات زیربنایی

بر پایه نظام توسعه تعریف شده در نسبت با شهر امیرکلا نیازهای آبی شهر در حوزه تاسیسات شهری به شرح زیر می باشد:

۱-۲-۹-۱- برآورد حجم و تاسیسات آب شرب مصرفی

به دلیل کمبود آب شرب در شهرهای بابل، امیرکلا و بابلسر، نسبت به احداث تصفیه فیلتر شنی شهر بابل اقدام شده است که با راه اندازی این تصفیه خانه به میزان ۲۵۰ لیتر در ثانیه به ظرفیت آب شرب منطقه افزوده شده است.

امیرکلا و شهرهای گروه الف (بابل، امیرکلا، بابلسر، کله بست و فریدونکنار) تا چندی قبل با کمبود آب مواجه بودند، اما با راه اندازی تصفیه خانه آب بابل و افزایش آب در مدار بهره برداری، این مشکل به حداقل رسیده است.

با اشاره به اینکه یک هزار و ۳۵۰ لیتر در ثانیه در شهرهای بابل، امیرکلا و بابلسر تولید آب وجود دارد، با توجه به جمعیت این شهرها ۶۵۰ لیتر در ثانیه کمبود آب وجود دارد که به نظر می رسد تنها راه حل این مشکل در درازمدت، تامین آب از طریق سد البرز خواهد بود. بر پایه سرانه پیشنهادی ۲۲۰-۲۱۰ لیتر در نسبت با جمعیت، آب مصرفی مورد نیاز ۸۶۷۹۸۸۰ - ۸۲۸۵۳۴۰ لیتر در شبانه روز و یا به عبارتی ۸۶۷۹ - ۸۲۸۵ متر مکعب در شبانه روز خواهد بود که در نسبت با وضع موجود، ۱۹۷۵۳۸۰ - ۱۸۸۴۹۶۰ لیتر، افزایش نشان می دهد که در تناسب با ظرفیت های موجود منابع نمی باشد. در این راستا، اقدامات ذیل در جهت بهبود سیستم در دستور کار شرکت آب و فاضلاب شهر قرار گرفته است که عبارتند از:

- ایجاد مخازن زمینی در جهت ذخیره سازی (۱۰۰۰۰ متر مکعبی)
- تجهیز چاه های آب
- برنامه ریزی جهت بهره مندی بیشتر از خط لوله انتقال
- نوسازی شبکه توزیع و انتقال آب
- افزایش چاه در بهره گیری از ظرفیت بیشتر

۲-۹-۱- برآورد کمبودهای برقرسانی

برق شهری امیرکلا از برق سراسری تامین می شود و تمامی نقاط شهر در وضع موجود دارای شبکه برق می باشد. بر پایه نظام توسعه و عمران تعریف شده برای شهر، الزامات تامین این زیر ساخت بر حسب حوزه ها در دامنه نوسان زیر قرار می گیرد:

- حوزه مسکونی ۳۹۶۸ انشعاب (۲۵ آمپر)
- حوزه تجاری ۷۲ انشعاب (۲۵ آمپر)
- حوزه آموزشی ۷۱ انشعاب
- حوزه ورزشی ۴۴ انشعاب
- حوزه درمانی - بهداشتی ۲۷ انشعاب
- حوزه اداری - انتظامی ۳۳ انشعاب (فشار قوی)
- حوزه مذهبی ۴ انشعاب
- حوزه فرهنگی ۳۲ انشعاب
- حوزه حمل و نقل و انبارداری ۶۲
- حوزه تفریحی - توریستی ۱۸ انشعاب
- تاسیسات و تجهیزات ۶۱ انشعاب
- حوزه صنعتی ۱۴۰ انشعاب

۲-۹-۱- برآورد کمبودهای گازرسانی

در حال حاضر تمامی محله های توسعه یافته و بخش های در حال توسعه متصل به شبکه گازرسانی می باشند. با توجه به تامین گاز شهری و توزیع آن در سطح شهر پیشنهادی ارائه نمی گردد. بر پایه برخورداری شهر از این تاسیسات و نیز فقدان محدودیت در این زمینه، میزان ۷۳۳۳ انشعاب بر پایه توسعه بخش های زیر مورد نیاز می باشد:

^۲ - توضیح اجمالی در این خصوص دلیل کمبود ارائه اطلاعات مرتبط از اداره مربوطه می باشد.

- حوزه مسکونی ۳۹۶۸ انشعاب
- حوزه تجاری ۷۲ انشعاب
- حوزه آموزشی ۷۱ انشعاب
- حوزه ورزشی ۴۴ انشعاب
- حوزه درمانی - بهداشتی ۲۷ انشعاب
- حوزه اداری - انتظامی ۳۳ انشعاب
- حوزه مذهبی ۴ انشعاب
- حوزه فرهنگی ۳۲ انشعاب
- حوزه حمل و نقل و انبارداری ۶۲ انشعاب
- حوزه تفریحی - توریستی ۱۸ انشعاب
- تاسیسات و تجهیزات ۶۱ انشعاب
- حوزه صنعتی ۱۴۰ انشعاب

۴-۲-۹-۱- مخابرات

در چارچوب نظام توسعه‌ای تعیین شده در حوزه عملکردی، الزامات آتی در نسبت با این زیر ساخت عبارتند از^۲:

- حوزه مسکونی ۳۹۶۸ خط
- حوزه تجاری ۷۲ خط
- حوزه آموزشی ۷۱ خط
- حوزه ورزشی ۴۴ خط
- حوزه درمانی - بهداشتی ۲۷ خط
- حوزه اداری - انتظامی ۳۳ خط
- حوزه مذهبی ۴ خط
- حوزه فرهنگی ۳۲ خط
- حوزه حمل و نقل و انبارداری ۶۲ خط
- حوزه تفریحی - توریستی ۱۸ خط
- تاسیسات و تجهیزات ۶۱ خط
- حوزه صنعتی ۱۴۰ خط

۵-۲-۹-۱- برآورد کمبودهای سیستم فاضلاب

در حال حاضر دفع فاضلاب از طریق حفر چاههای جاذب انجام می‌گیرد. در این منطقه سطح آبهای زیرزمینی نسبتاً بالا و امکان آلودگی آبهای زیرزمینی وجود دارد.

^۲ الزامات در حوزه مخابرات، صرفاً سیستم ثابت آن را در بر می‌گیرد.

با احتساب ۰/۹ درصد بازگشت منابع مصرفی در شکل فاضلاب، حجم قابل برنامه ریزی در این زمینه، بالغ بر ۷۶۳۳٫۸ متر مکعب در روز می‌گردد. با توجه به ویژگی های شهر بر حسب منابع آب و خاک و جلوگیری از مسائل و بحران زیست محیطی در افق زمانی بلند مدت، ضرورت ایجاد این سیستم در میان مدت، وجود دارد که اساساً باید به صورت کامل (خطوط جمع آوری - انتقال - تصفیه خانه) مورد توجه قرار گیرد.

۶-۲-۹-۱- برآورد کمبودهای ایستگاه آتش نشانی

شهرداری امیرکلا دارای یک ایستگاه آتش نشانی در محله شهاب الدین کلا، در قسمت شرق شهر و در مجاورت جاده کمربندی می‌باشد سابقه تاسیس این ایستگاه به سال ۱۳۷۵ بازمی‌گردد. تجهیزات ایستگاه آتش نشانی ۲ کامیون و ۲ کامیونت اطفای حریق می‌باشد از سوی دیگر با توجه به جمعیت، وسعت شهر، بافت متراکم و بکارگیری مصالحی مانند چوب در سازه برخی از خانه های شهر دارای کمبود شدیدی در این زمینه است، بر این اساس پیش بینی می‌شود یک واحد آتش نشانی در زمینی به مساحت ۵۰۰۰ مترمربع در ساختارهای اصلی شهر استقرار یابد. از سوی دیگر بدلیل احتمال جاری شدن سیل ایجاد یک واحد غواصی نیز ضروری می‌باشد.

۷-۲-۹-۱- برآورد کمبودهای کشتارگاه

در حال حاضر شهر امیرکلا فاقد کشتارگاه می‌باشد و ذبح دام و طیور در بابل صورت می‌گیرد و سپس توسط ماشین های مجهز در سطح شهر توزیع می‌شود، با توجه به جمعیت و مصرف شهر نیازمند ایجاد کشتارگاه نمی‌باشد اما مجاورت کشتارگاه بابل در کنار رودخانه بابلرود خطر انتشار آلودگی در آب رودخانه و به خطر افتادن سلامت مردم را بدنبال دارد که نیازمند توجه مسئولین است.

۸-۲-۹-۱- برآورد کمبودهای گورستان و غسالخانه

در وضع موجود اموات شهر امیرکلا در ۱۴ آرامستان در سطح شهر و بر حسب محلات تاریخی و عرفی دفن می‌شوند. با توجه به قرارگیری آرامستان در داخل محدوده شهر و مجاورت با واحدهای مسکونی، از لحاظ زیست محیطی لزوم توقف دفن اموات و مکانیابی آرامستانی در خارج از شهر ضروری می‌باشد. غسالخانه ها نیز در مجاورت آرامستان های مذکور وجود دارد که با فقدان تجهیزاتی مانند سرویس های بهداشتی و نیروی خدماتی جهت نظافت غسالخانه روبه رو است. پیش بینی یک گورستان برپایه لحاظ کردن معیارهای مکان یابی در حریم شهر الزامی می‌باشد.

۹-۲-۹-۱- برآورد کمبودهای سیستم جمع آوری و دفن زباله

زباله های شهر امیرکلا توسط مأمورین شهرداری، به صورت روزانه توسط ۵ دستگاه زباله جمع کن جمع آوری می‌شود. زباله جمع آوری شده شهر امیرکلا پس از جمع آوری به شهر بابل منتقل و در فاصله ۱۰ کیلومتری شهر بابل به صورت بهداشتی دفن می‌شود. لازم به ذکر است که به دلیل شرایط آب و هوایی ویژه منطقه، دفن زباله فقط در شش ماهه اول سال امکان دارد و مابقی سال عملیات تلبار زباله صورت می‌گیرد. از دیگر مشکلات زمین دفن زباله، تخلیه فاضلاب ماشین های فاضلاب کش در زمین مزبور و ایجاد مشکلات حاد بهداشتی می‌باشد.

با توجه به اینکه در حال حاضر زباله های تولیدی بازیافت نمی‌شوند و شیوه فعلی دفع زباله مشکلات زیست محیطی را به دنبال دارد. لزوم بازیافت زباله ها و تبدیل آنها به کمپوست ضروری به نظر می‌رسد. **بازیافت و تبدیل زباله به کود کمپوست** می‌تواند به عنوان یکی از راه های افزایش درآمد شهرداری امیرکلا مورد توجه قرار گیرد. وجود اراضی کشاورزی قابل توجه در منطقه، بازار مصرف مطمئن را برای کود کمپوست به وجود می‌آورد.

۱۰-۹-۲-۱- برآورد کمبودهای میدان میوه و تره بار

شهر امیرکلا فاقد یک فضا در حوزه توزیع محصولات صیفی و باغی است. ایجاد عملکرد می تواند به ایجاد یک بازار مطمئن در حوزه تولیدات و تداوم آن بیانجامد. ارتقاء کیفی این فضا و ایجاد صنایع خانگی در حوزه مربا، ترشی، و نیز توزیع فراورده های پروتئینی در حوزه آبریان و دام و طیور می تواند در ایجاد توسعه اشتغال موثر افتد. سطح مورد نیاز در جهت این عملکرد ۴-۶ هکتار می باشد و استقرار آن می باید بیرون از قلمرو کالبدی و ترجیحاً در شرق شهر صورت پذیرد.

۱۱-۹-۲-۱- برآورد کمبودهای پایانه مسافری

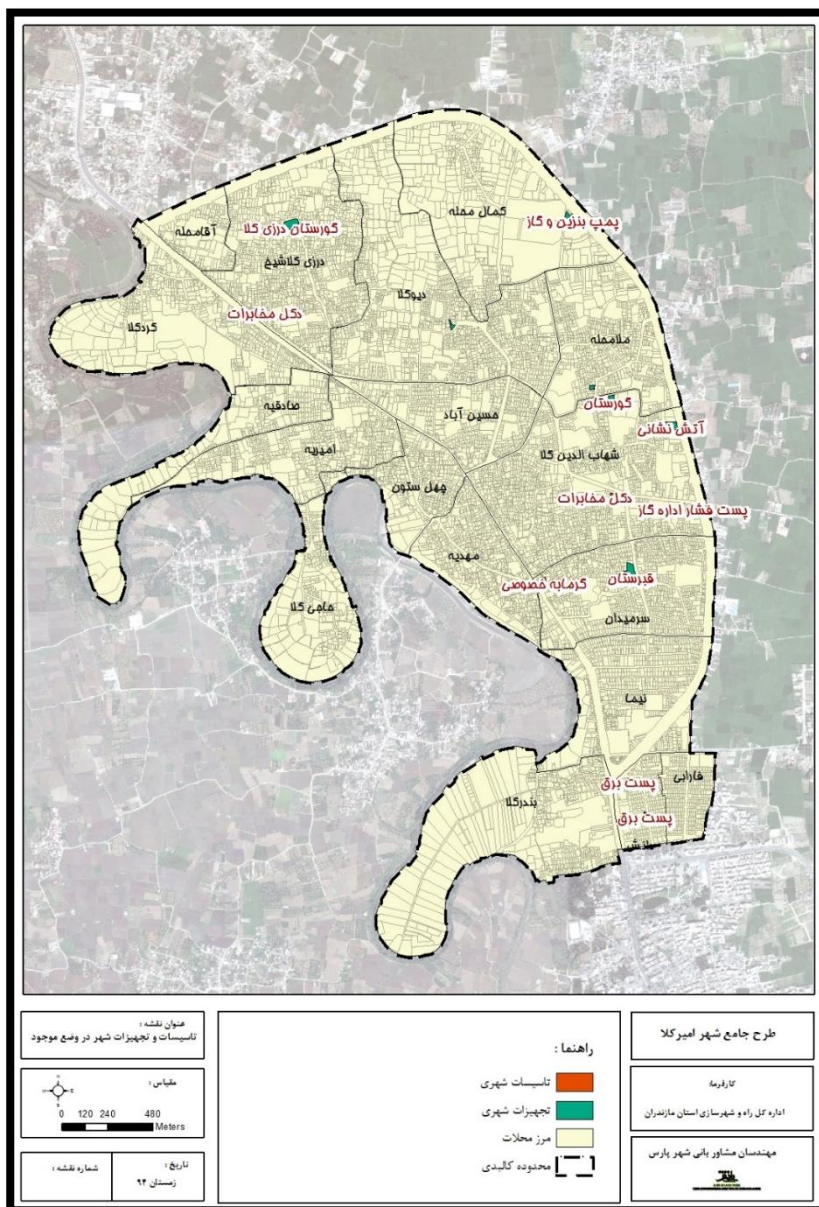
حمل و نقل عمومی امیرکلا در حال حاضر فاقد سیستم اتوبوس رانی و تاکسیرانی مشخص می باشد. چندین دستگاه تاکسی امیرکلا در میدان انقلاب (میدان اصلی شهر) و میدان محله دیوکلا استقرار دارند که وظیفه حمل و نقل مسافری به محلات مختلف سطح شهر را به عهده دارند. علاوه بر سفرهای درون شهری، سفرهای برون شهری امیرکلا به سمت بابل و بابلسر نیز فاقد پایانه مشخص بوده و برای دسترسی به سایر شهرها نیز از پایانه مسافری شهر بابل استفاده می شود. لذا در شرق شهر و در ناحیه ۱ و مجاور محور ۲۵ متری موقعیت مناسبی جهت ایجاد و احداث پایانه های مورد نیاز شهر می باشد.

۱۲-۹-۲-۱- برآورد کمبودهای جایگاه توزیع سوخت

در حال حاضر یک پمپ بنزین و گاز (CNG) در قسمت شمالی شهر امیرکلا و در مجاورت محور کمربندی وجود دارد. بر پایه آستانه جمعیتی تعریف شده در آینده، شهر نیازمند امکاناتی در این زمینه در نسبت با سوخت های فسیلی (گازوئیل و بنزین) و گازی (CNG) در قالب جایگاه توزیع سوخت به شکل ترکیبی و یا تفکیکی می باشد. سطح مورد نیاز در نسبت با این موضوع، حداقل ۳۰۰۰ متر مربع می باشد.

۱۳-۹-۲-۱- برآورد کمبودهای پارکینگ عمومی

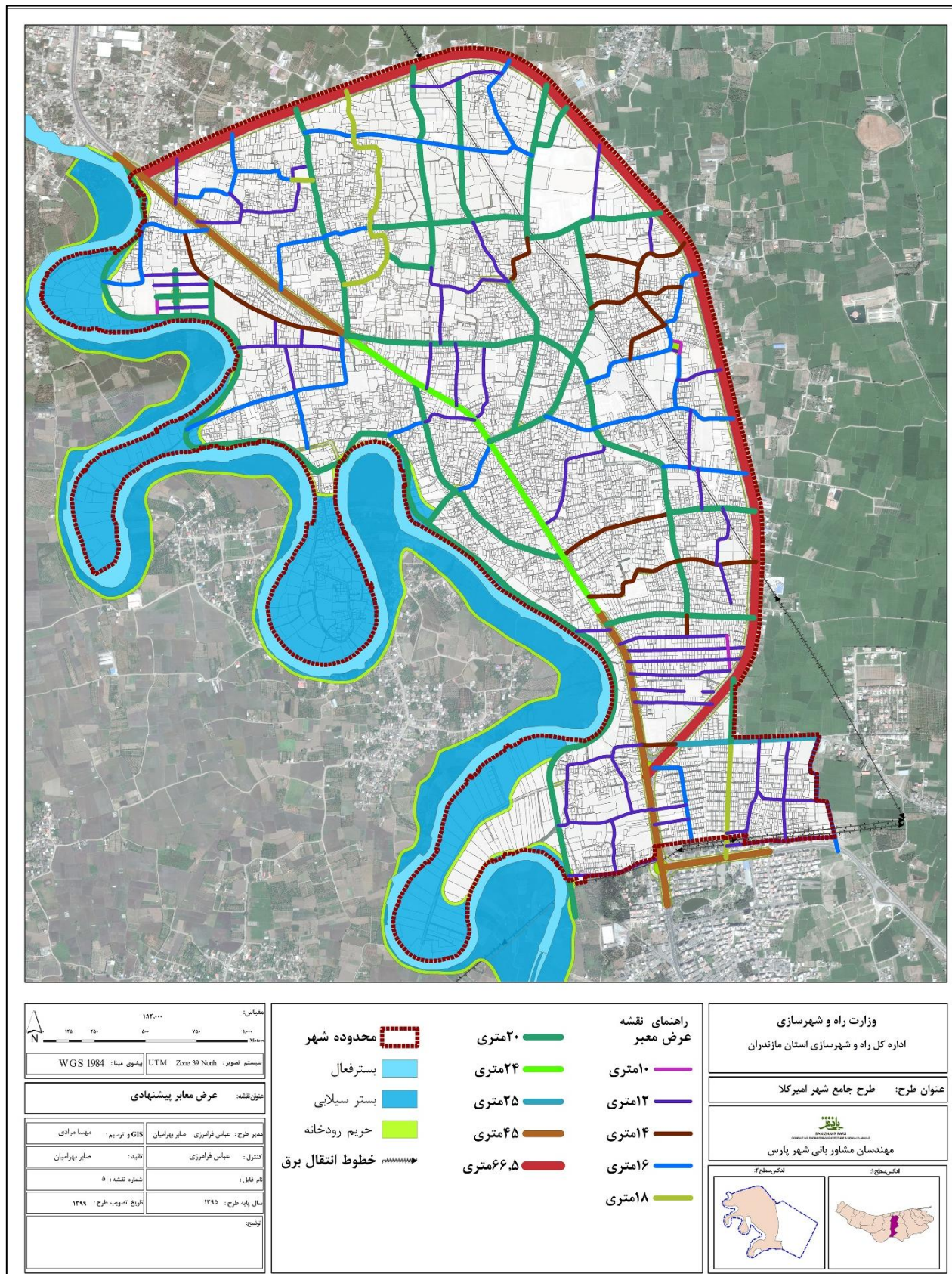
پارکینگ های عمومی یکی از نیازمندی های شهری می باشد که نظام حمل و نقل و سکونت را تحت تاثیر خود قرار می دهند. ضریب مالکیت خودرو، عرض خیابانهای اصلی، حجم تردد، مرکزیت اداری-سیاسی، گستره حوزه نفوذ تجاری و خدماتی، نقش اقتصادی شهر و سهم بافت های فرسوده از عوامل اصلی تعیین میزان نیازمندی به تامین پارکینگ های عمومی می باشند. بر مبنای این معیار در پیش بینی سطوح کاربری آینده شهر امیرکلا سطحی حدود ۶ هکتار با عنوان کاربری حمل و نقل و انبارداری اختصاص یافته که می تواند حسب نیاز شهر برخی از آن ها با عنوان پارکینگ استفاده شوند.



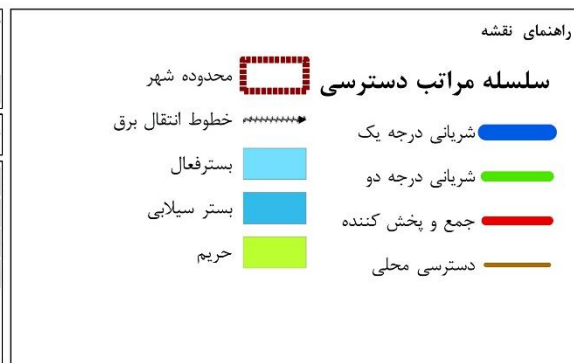
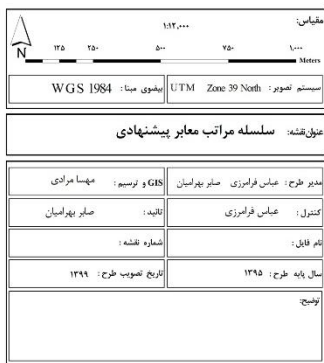
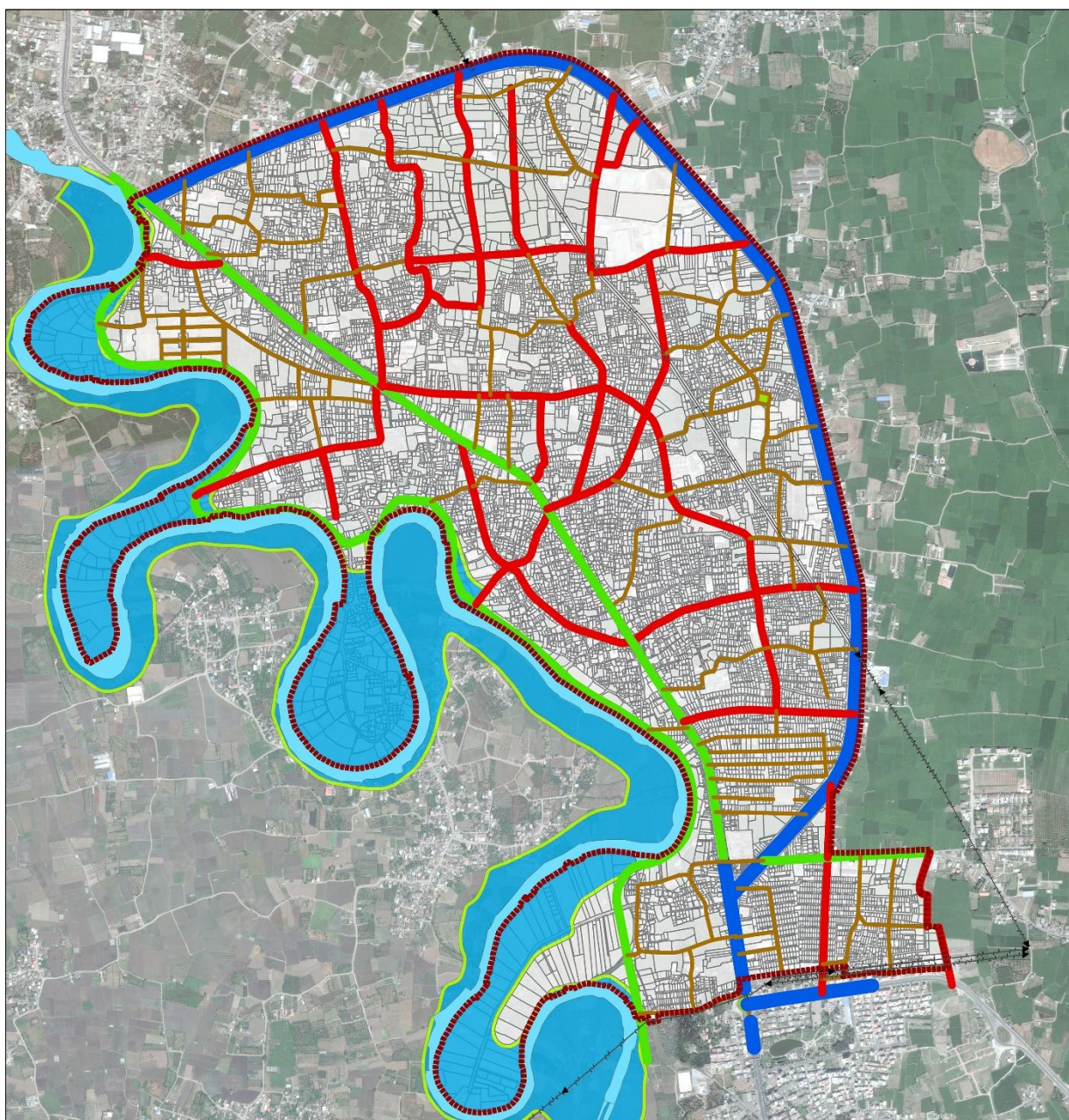
۱-۱۰- شبکه عبور و مرور و حمل و نقل:

بر اساس برداشتهای انجام شده در وضع موجود، شهر امیرکلا و معابر آن تحلیل شده و بر اساس نتایج این تحلیلها شبکه معابر شهر امیرکلا طراحی شده است. احجام برداشت شده در وضع موجود تحلیل گشته و بر اساس نتایج آن توزیع احجام پانزده دقیقه ای و ساعتی در گره های برداشتی تعیین شده است که در گزارش وضع موجود آورده شده است. علاوه بر این در مطالعات انجام شده ظرفیت و سطح سرویس معابر نیز مورد بررسی قرار گرفته است. طبق تحلیل انجام شده در معابر شهر امیرکلا، اصلی ترین معبر (جاده بابل - بالسر) دارای پایین ترین سطح سرویس بوده و با بیشترین بحران در مواقع پیک ترافیک رو به رو می باشد. علاوه بر این عدم رعایت سلسله مراتب دسترسی و اشکالات هندسی و مسائل مربوط به ایمنی از دیگر مشکلاتی است که در شبکه معابر شهر امیرکلا مشاهده می شود.

از مهمترین محورهای پیشنهادی محور ۲۰ متری ساحلی و محورهای ۲۰ و ۱۶ متری پیشنهادی در زون پرتراکم شمال شرقی شهر می باشد. سایر دسترسی ها نیز برپایه اندکی تعریض تقویت گردیده اند. شکل های زیر بیانگر عرض، نقش و سلسله مراتب معابر پیشنهادی شهر امیرکلا است.



نقشه شماره ۱۷: سلسله مراتب معابر پیشنهادی شهر امیرکلا در طرح جامع



۱۱-۱- ایده کلی مرتبط با نظام پدافند غیر عامل

نظام دفاعی یک کشور به دو نوع عامل و غیر عامل تقسیم می شود که پدافند غیر عامل به مجموعه اقدامات غیرمسلحانه ای گفته می شود که موجب کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی، ساختمان ها، تاسیسات، تجهیزات، سرمایه ها و شریان های کشور در مقابل عملیات خصمانه و مخرب دشمن می گردد.

امنیت و عوامل امنیتی به عنوان یکی از مولفه های مهم در تعیین مکان کاربری های شهری است. مسئله حفاظت از پدیده ها و تاسیسات و تجهیزات شهری و دفاع از شهروندان در برابر مخاطرات طبیعی و غیر طبیعی (به ویژه در مقابل حمله در زمان جنگ) در شهرها از اهمیتی خاص برخوردار است. در محیط بسیار پرشتاب جنگ مدرن می توان انتظار داشت که آسیب های وارد بر انواع ساختمان های عمومی منتخب در صورت مساعد بودن روند جنگ از نظر مهاجم، در حد صفر باشند و اصلاً مورد حمله قرار نگیرند. چون همانگونه که کلاوزویتس گفته است: "هرگونه صرف غیرضروری زمان و هر گونه انحراف از مسیر اصلی، تلف کردن نیرو محسوب شده و با تدبیر استراتژیک ناسازگار است"

اما در صورت ناکامی مهاجم در نیل به اهداف مورد نظر، حمله به مناطق شهری و همچنین ساختمان های عمومی نیز محتمل است. زیرا همانگونه که گیولیو دوهت در تأیید اهمیت عنصر سرعت در تخریب گفته است، مهاجم باید تلاش کند که "بیش ترین خسارت را در کوتاه ترین زمان ممکن وارد آورد." حال این تخریب ممکن است فیزیکی، انسانی، روانی، و یا ترکیبی از تمام آنها باشد. (حسینی، ۱۳۸۶: ۱۸)

نکته مهم آن است که در صورت تصمیم مهاجم به حمله، هدف سرعت، بدقت، و بشدت بمباران می شود. روش مقابله با این نوع آسیب پذیری تابع نوع و رده عملکردی هر یک از کاربری های شهری است. به طوری که اگر دارای ارزش نظامی باشند، حتماً مورد حمله قرار می گیرند. (همان طبق مدل جنگ مدرن (جنگ موازی و متقارن)، اصلی ترین اهدافی که در حمله به یک کشور باید با سرعت نابود شوند و دارای ارزش نظامی زیادی هستند به ترتیب زیر عبارتند از:

مراکز فرماندهی (سیاسی، اداری، اقتصادی، نظامی و انتظامی).

مراکز ارتباطی (فرودگاه ها، پایانه ها، راه آهن، بندر، جاده ها، پل ها، شبکه های مخابراتی.. مراکز صدا و سیما).

زیربنایها شامل:

مخابرات. صنایع و کارخانه ها، نیروگاه ها، پالایشگاه ها و پست های فشار قوی. انبارهای صنعتی. تاسیسات شهری: بدلیل عدم رعایت اصول مکانیابی آنها بر اساس الزامات و ملاحظات دفاعی و امنیتی و زیست محیطی، بسیاری از اینگونه مراکز در درون یا کنار شهرها احداث شده و توسعه یافته اند.

تصفیه خانه ها، مخازن ذخیره سوخت و آب: این تاسیسات که بسیار حیاتی و حساس هستند، در برابر حملات نظامی بسیار آسیب پذیرند. اهداف سه گانه فوق را می توان به عنوان اهداف گروه اول معرفی نمود که دارای عملکرد فراملی و ملی هستند. اما بسیاری از اینگونه مراکز در درون مناطق شهری جای گرفته اند و وجود آنها در زمان جنگ حمله به شهرها را توجیه می کند و اغلب موجب آسیب دیدن بخش های غیرنظامی شهرها نیز می گردد. از اینرو بسادگی می توان جنگ های مدرن را جنگ هایی مبتنی بر مجموعه ای از حملات سلسله مراتبی معرفی نمود. بدین ترتیب، در موج اول حملات، کلیه کاربری های سیاسی، نظامی، اقتصادی، ارتباطی با مقیاس عملکردی فراملی و ملی مورد حمله قرار می گیرند. در موج های بعدی، کاربری های یاد شده با مقیاس عملکردی منطقه ای، ناحیه ای و شهری مورد هجوم قرار می گیرند. انتظار حمله به دیگر انواع کاربری ها، متناسب با اهداف مهاجم و در مراحل بعدی قابل پیش بینی است. (حسینی، ۱۳۸۶: ۲۱)

از آنجا که عمده ترین کانون تمرکز کاربری ها و عملکردها، مناطق شهری است، بنابراین بلافاصله با آغاز جنگ، شهرها در شرایط جنگی و بحرانی قرار می گیرند. از اینرو بر پایه چنین فرضیه ای استنباط می شود که در دوران جنگ های مدرن کاربری های رده های ناحیه و محله مواجه با کمترین سطح تهدید و احتمال آسیب پذیری در برابر حملات نظامی دشمن هستند. از اینرو بهترین محیط برای اتخاذ تدابیر و طرح های پدافند غیرعامل و نیز تمرکز بارگذاری های محیطی به ویژه در ایام بحرانی محسوب می شوند. صرب ها با درک صحیح این موضوع توانستند در طول مدت حملات نظامی نیروهای ناتو، نیروها و امکانات خود در درون مدارس و منازل و مانند آن پخش نمایند. اما بهره برداری موفق از چنین مزیتی

مشروط به عدم استقرار یا مجاورت کاربری‌ها و ساختمان‌های حساس (دارای ارزش نظامی) با محیط تمرکز و توسعه کاربری‌های محله‌ای و ناحیه‌ای در شهر است. بررسی ویژگی کاربری‌ها و عملکردهای شهری در هنگام جنگ از دو حیث زیر مهم می‌باشد:

- تشخیص نقاط هدف دشمن و از اینرو شناسایی نقاط آسیب‌پذیر
 - تشخیص عملکردها و مکان‌هایی که بتوان از آنها جهت تأمین خدمات پشتیبان در نسبت با پناهگاه‌ها بهره‌جست
- کاربری‌های شهری اهمیت خود را از دو جنبه‌ی کالبد و عملکرد بازمی‌یابند و برحسب این دو ویژگی، اولویت‌سنجی می‌شوند. عموماً سه رویکرد در نسبت با اولویت‌های حمله وجود دارد:
- کاربری‌هایی که جزء اهداف استراتژیک بوده و اولویت اول حمله می‌باشند.
 - کاربری‌هایی که جزء اهداف جنگ روانی بوده و اولویت دوم حمله می‌باشند.
 - کاربری‌هایی که فاقد ارزش حمله‌ی نظامی می‌باشند.

در این بین کاربری‌های وجود دارند که در هنگام حملات تغییر نقش داده و بعنوان کاربری‌های واجد نقش پشتیبان از آن‌ها استفاده می‌شود که در سه سطح قابل دسته‌بندی هستند. خدمات پشتیبان سطح ۱ (بیمارستان، دبیرستان، هنرستان، ورزشگاه، رستوران - سالن بزرگ هتل، مسافرخانه، پارکینگ‌ها، کتابخانه، سینما، موزه) خدمات پشتیبان سطح ۲ (مراکز آموزشی، راهنمایی، تجهیزات شهری) مراکز امدادی آتش‌نشانی خدمات پشتیبان سطح ۳ (درمانگاه و مراکز بهداشتی درمانی، مراکز آموزشی ابتدایی، ورزشی)

همچنین فضاهای سبز شهری یکی از کاربری‌هایی است که می‌توان برای کاربردهای متعدد دفاعی و غیردفاعی از آن بهره‌برد. توجه به توسعه فضای سبز مصنوع در درون شهر و پیرامون آن جهت اختفای ساکنین در مواقع پرواز جنگنده‌های دشمن با هدف بمباران سکونتگاه و یافتن استقرار تجمعات انسانی، سبب کاهش تلفات و خسارات وارده می‌شود. بر این اساس در تعیین نیازمندیها می‌بایست به گسترش فضاهای باز و سبز شهری و مکانیابی پراکنده این فضاها بطوریکه بتوان در مواقع وقوع جنگ و یا تهدید دشمن دسترسی سریع داشت، توجه نمود.

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

جدول شماره ۱۸: اولویت بندی دشمن در حمله برحسب کاربری های شهری

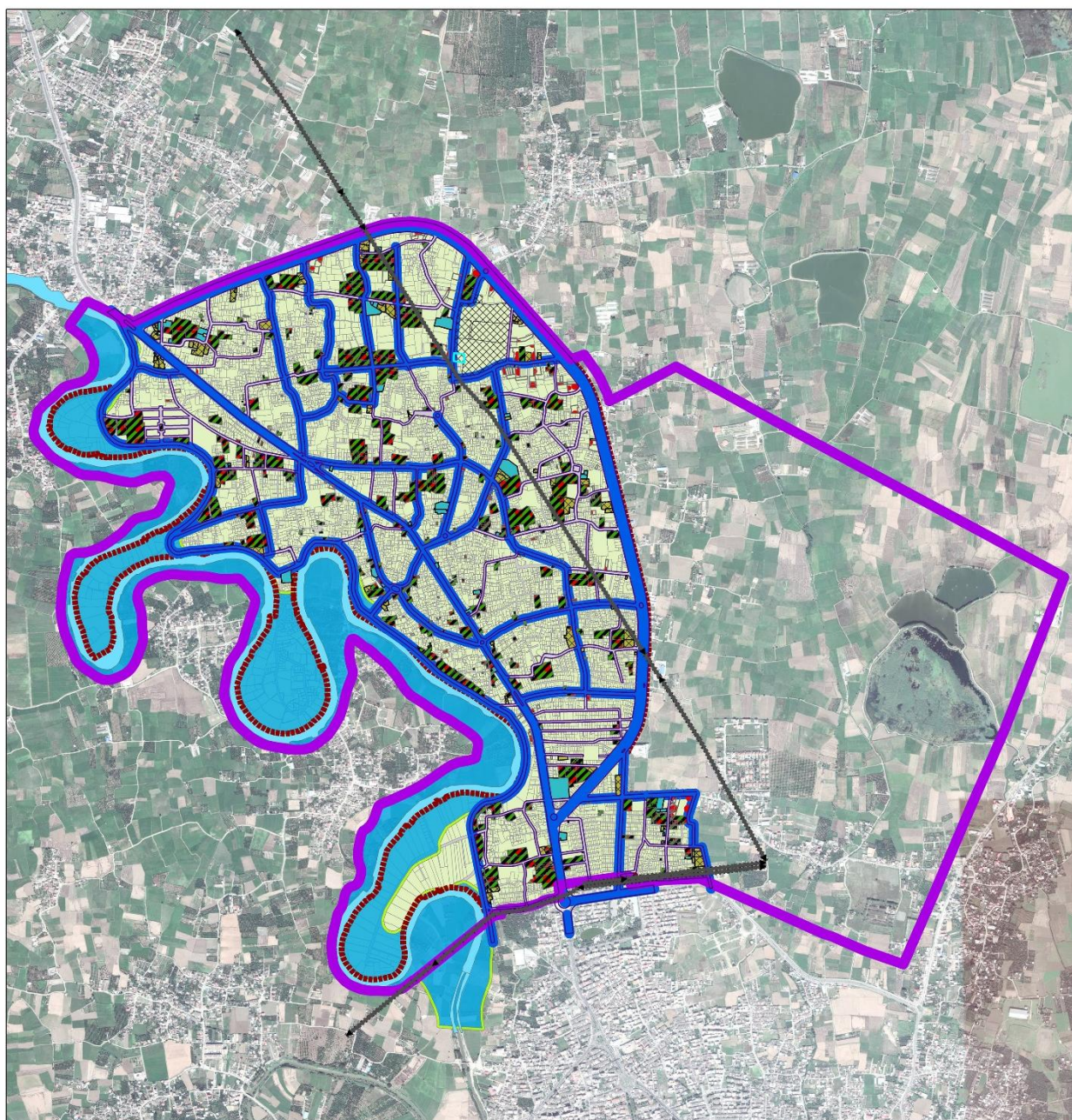
کاربری	اولویت دشمن	اولویت اول حمله (هدف استراتژیک)		اولویت دوم حمله (هدف: جنگ روانی)		فاقد ارزش حمله	
		عملکرد	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد	کالبد
اداری	بانک					*	*
	ساختمان های دولتی و وزارت خانه ها	*	*				
	شرکت های خصوصی					*	*
تجاری	مراکز خرید، پاساژها			*	*		
	نانوایی ها		*			*	*
فرهنگی و مذهبی	فرهنگسرا، موزه، کتابخانه، سینما، نمایشگاه ها			*	*	*	*
	مساجد و حسینیه ها			*	*		
ورزشی	باشگاه های سرپوشیده					*	*
آموزشی	مدارس و دانشگاه ها				*	*	*
صنعتی	کارگاه ها					*	*
	انبارها (صنعتی)	*	*				
	کارخانه ها	*	*				
بهداشتی و درمانی	بیمارستان ها و دیگر ابنیه های درمانی			*	*		
	راه آهن و فرودگاه	*	*				
حمل و نقل	مترو			*	*		
	پایانه اتوبوس بین شهری					*	*
	پایانه اتوبوس و متروی درون شهری			*	*		
	پارکینگ ها			*	*		
جهانگردی	هتل ها و مسافرخانه ها			*	*	*	*
	اردوگاه ها			*	*		
	رستوران ها و سالن های بزرگ				*	*	*
تاسیسات شهری	آتش نشانی			*	*		
	پست برق و گاز و منابع آب	*	*				
نظامی	پادگان ها و مراکز انتظامی	*	*				
رسانه و ارتباط جمعی	مرکز صدا و سیما	*	*				
	مخابرات	*	*				

ماخذ: . حسینی، ۱۳۸۹: ۲۰

کاربری ها برپایه ی نوع فعالیت و مقیاس عملکردی که دارند واجد اهمیت متفاوتی در نزد دشمن می باشند. این کاربری ها برپایه میزان اهمیتشان به دو اولویت اول و دوم حمله دشمن تقسیم می شوند. عدم دستیابی دشمن به اهداف مورد نظر او را در مراحل بعدی جنگ وارد مرحله ی جدیدی خواهد نمود که بواسطه ی آن برخی از عملکردهای عمومی (اگرچه این کاربری ها در اولویت های حمله نیستند ولی هنگامی که دشمن در پی جنگ روانی باشد، مورد حمله قرار می گیرند) را مورد هدف قرار خواهد داد عملکردهایی هستند در وضعیتهای جنگی مورد هدف نیستند و به دلیل ویژگی هایی که دارند می توان از آن ها به عنوان خدمات پشتیبان برای پناهندگان بهره گرفت. این عملکردها برپایه نوع و شعاع عملکرد فعلی و مساحت به سه سطح تقسیم می شوند.

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

نقشه شماره ۱۸: ایده کلی پدافند غیرعامل و مدیریت بحران در محدوده شهر امیرکلا



مقیاس: ۱:۱۶,۸۴۰	۱:۶,۰۰۰ ۱:۳,۰۰۰ ۱:۱,۵۰۰ ۱:۷۵۰
WGS 1984	UTM Zone 39 North
سیستم تصویر: پروجکشن: UTM	مقیاس: ۱:۱۶,۸۴۰
عنوان نقشه: ایده کلی مدیریت بحران و پدافند غیرعامل	
تهیه کننده: مهندس مشاور بانی شهر پارس	تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۹
تهیه کننده: مهندس مشاور بانی شهر پارس	تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۹
تهیه کننده: مهندس مشاور بانی شهر پارس	تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۹
تهیه کننده: مهندس مشاور بانی شهر پارس	تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۹

محدوده شهر	حريم پيشنهاده
خطوط انتقال برق	مراکز خطرناک شهری
بستر فعال	مراکز اسکان موقت
بستر سیلابی	مراکز چند عملکردی
حريم رودخانه	مراکز مهم
	مراکز تامین ایمنی و امدادرسانی
	مراکز سیاسی-اداری
	مراکز تاسیساتی
	شریان های امدادی

وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران
عنوان طرح: طرح جامع شهر امیرکلا
مهندس مشاور بانی شهر پارس
فهرست صفحات: ۱-۳
فهرست صفحات: ۱-۳

۱-۱۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت (۵ ساله) . میان مدت (۱۰ ساله) مربوط به شهرداری و سایر سازمانهای شهری مانند آموزش و پرورش، بهداشت و غیره (طرح های موضوعی-موضوعی)

تهیه برنامه های توسعه و عمران برای شهر امیرکلا ، آخرین محصول فرایند برنامه ریزی محسوب می شود . داده های مداخله ای تصویر شده در طرح توسعه و عمران آنگاه ماهیتی برنامه ای می یابند که بتوان زمان ، مجری و نحوه مداخلات تعریف شده را نیز بدست داد. در چنین حالتی می توان ادعان داشت که برنامه تنظیم شده در راستا و امتداد طرح بوده و زمینه نشست آن نیز فراهم شده است. آنچه که در این رابطه قابل طرح می باشد آن است که داده ها نیز در سطح اجراء نیازمند تفکر و تدبیر است . چه؛ محدودیت منابع و نیز تامین منافع عمومی، چنین وجهی را الزام آور می سازد. از اینرو اجرا و اجرایی کردن داده های برنامه ای صرفاً وابسته به ابعاد و مشخصات فنی نیست بلکه نسبتی خاص هم با ابعاد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، محیطی - زیست محیطی و ... دارد. با رعایت این مشخصات و نسبت هاست که می توان ابعاد مشارکتی را در اجراء در همگامی با سایر دستگاه های متولی و همراهی با مردم، فراهم آورد.

برپایه ی نظام نقش پذیری پیشنهادی شهر امیرکلا که متأثر از اسناد فرادست و قابلیت ها و ظرفیت های موجود شهر می باشد، نظام کاربری پیشنهادی و به تبع از آن پروژه های عمرانی تعریف و تبیین می شوند. چرا که شهر به منظور محقق شدن چشم انداز خود نیازمند تعریف و اجرای پروژه های پیشنهادی است. محدودیت منابع، وسعت مسائل و تکرر برنامه ها، همواره دست اندرکاران امر را برآن داشته تا در نسبت با حل مسائل و تحقق اهداف و برنامه ها، اقدام به اولویت بندی مسائل و برنامه ها نمایند. وجهی-اولویت بندی- که بالتبع وابسته به معیار و محور می باشد. امری که در نسبت با طرح جامع شهر امیرکلا بدقت در پی بدست دادن آنیم. محورها و معیارهای مدنظر جهت اولویت بندی طرح های بیان شده در محدوده ی طرح عبارتند از:

- شعاع عملکرد(سلسله مراتب) و تاثیرگذاری پروژه ی مذکور بر شهر
- میزان تاثیر در تحقق چشم انداز مطرح شده
- نوع، حجم و شدت مسائل جاری در فضا در وضعیت کنونی و رفع آن توسط پروژه ها و طرح ها
- کارایی و بازدهی پروژه(تحلیل هزینه و فایده پروژه ها مبنی بر ایجاد تعادل در پروژه های منفعت آور و هزینه بر)
- مشارکت پذیر بودن طرح
- توجه به جابجایی جمعیت حاصل از اجرای پروژه ها
- وابستگی تحقق بعضی از پروژه ها نسبت به سایر پروژه های دیگر
- ماهیت و نوع فعالیت های موجود در پروژه مبنی بر حیاتی بودن و....
- سازمان های مرتبط و میزان هماهنگی آنها با شهرداری
- میزان نیاز شهروندان به خدمات محلات و نواحی
- رفاه شهروندان و ...

طرح های ارائه شده، بسته به اهداف و ضرورتی که برای آن ها تعریف می شود، حل مسائل شهر و تحقق چشم انداز مصور شده ی آن را دنبال می نمایند. بر خورد با این مسائل الزاماً می باید در چارچوب نظام برنامه ای در افق های زمانی کوتاه مدت ، میان مدت و بلند مدت صورت پذیرد. اولویت بندی طرح ها برپایه مسائل مبتلا به و اهداف توسعه ای تعریف شده عبارتست از :

- طرح های کوتاه مدت (۵ سال اول)

- طرح های میان مدت(۵ سال دوم)

همچنانکه در جداول بعدی ملاحظه می گردد، کاربری های پیشنهادی در هر دو برنامه ۵ ساله اول و دوم پیشنهاد گردیده و اولویت بندی اجرا برای کاربری ها در دو دوره ۵ ساله (کوتاه مدت و میان مدت) ذکر شده است.

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

جدول شماره ۱۹: برنامه و پروژه های عمرانی در حوزه دستگاه های مجری در بازه زمانی کوتاه مدت و میان مدت

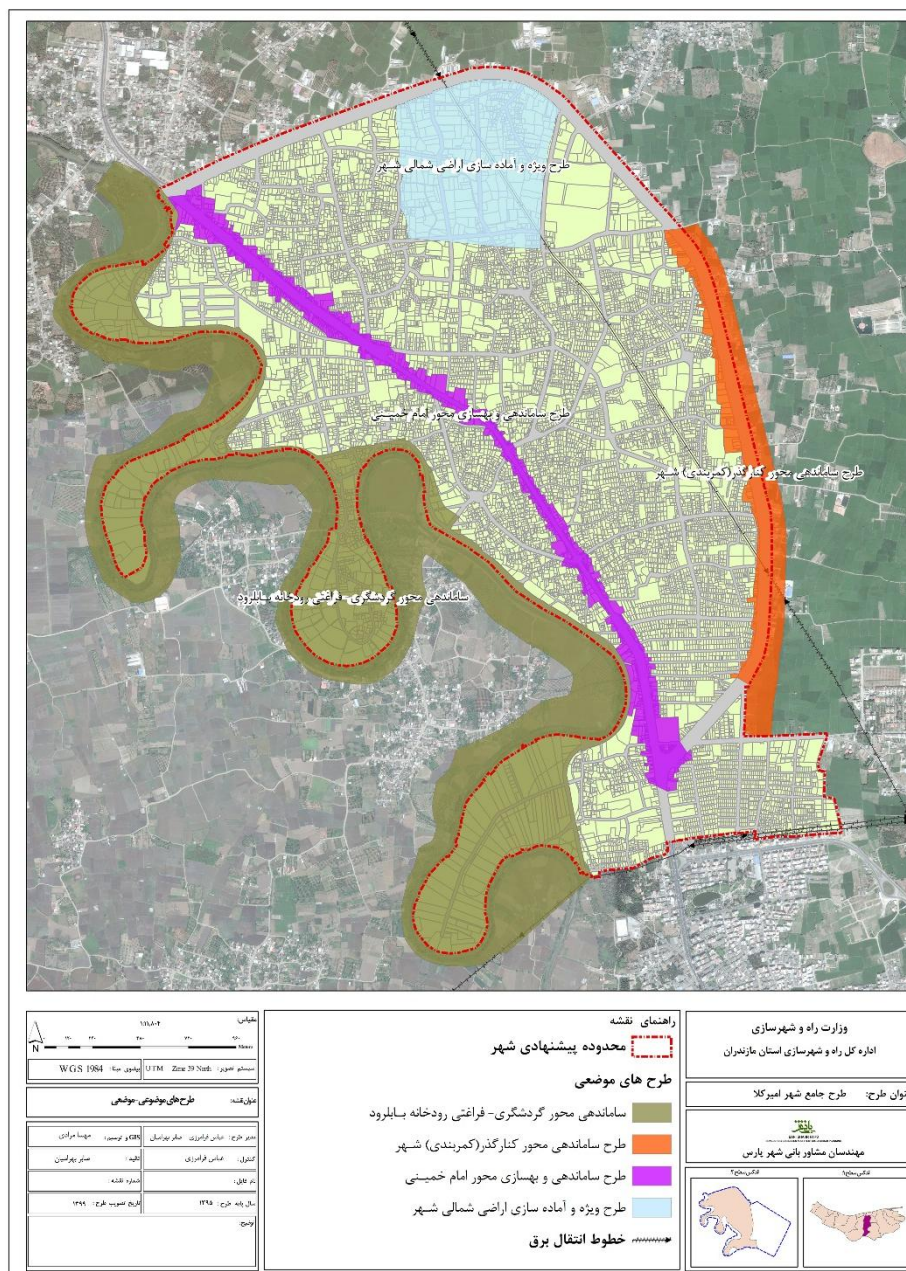
ردیف	برنامه	پروژه	مقیاس پروژه	تعداد پروژه	زمان اجراء پروژه (سال)		دستگاه متولی
					۵ سال اول	۵ سال دوم	
۱	تجهیز مابار	بهسازی و تکمیل روشنایی معابر	شهری	۱	*		شرکت توزیع برق
۲	احداث و توسعه زیر ساخت های شهری	مطالعه فاضلاب و تجهیز شهر به شبکه جمع آوری فاضلاب	شهری	۱	*		اداره آب و فاضلاب
		احداث تصفیه خانه فاضلاب	شهری	۱	*		
		توزیع بنزین به جایگاه سوخت و گاز رسانی به ایستگاه CNG	شهری و فراشهری	۱	*		شرکت پخش فرآورده های نفتی و شرکت گاز
۳	احداث فضاهای ورزشی	احداث سالن و زمین ورزشی محله ای	محله ای	۱۳	*		اداره ورزش و جوانان
		احداث سالن و زمین ورزشی ناحیه ای	ناحیه ای	۵	*		
		احداث سالن و زمین ورزشی شهری	شهری و فراشهری	۱	*		
		احداث سالن و زمین ورزشی شهری و مجموعه ورزشی	شهری و فراشهری	۱	*		
۴	احداث و توسعه فضاهای بهداشتی-درمانی	احداث و توسعه خانه بهداشت در محله ۱، ۲، ۳ و ۴	محله ای	۳	*		وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و بخش خصوصی، اداره بهداشتی
		احداث و توسعه خانه بهداشت در محله ۵، ۶، ۷	محله ای	۲	*		
		احداث و توسعه خانه بهداشت در محلات ۹، ۱۰ و ۱۱	محله ای	۲	*		
		احداث درمانگاه در ناحیه ۱ و ۲	ناحیه ای	۲	*		
		احداث و توسعه درمانگاه در ناحیه ۳ و ۴	ناحیه ای	۲	*		
		احداث بیمارستان شهر	شهری و فراشهری	۱	*		
		احداث کلینیک تخصصی	شهری و فراشهری	۱	*		
۵	احداث و توسعه مراکز اداری-انتظامی	مرکز نتوانبخشی و نگهداری از کودکان بی سرپرست و سالمندان	شهری و فراشهری	۱	*		ارگانها و ادارات مرتبط
		احداث شوراباری محلات (۱ تا ۱۱)	محله ای	۱۱	*		
		احداث مراکز اداری نواحی	ناحیه ای	۴	*		
۶	احداث فضاهای فرهنگی	احداث مراکز اداری شهری	ناحیه ای	۸	*		وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، بخش خصوصی
		احداث خانه فرهنگ و کانون پرورش فکری	ناحیه ای و محلی	۱۲	*		
		احداث فرهنگسرای شهر و کتابخانه عمومی	شهری	۲	*		
۷	احداث فضاهای گردشگری	احداث مجموعه نمایشگاهی-همایشگاهی	شهری و فراشهری	۱	*		سازمان میراث فرهنگی - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی - فرمانداری و شهرداری - بخش خصوصی - سازمان بنادر و دریانوردی، شیلات - شرکت آب منطقه ای
		احداث فضاهای تفریحی	شهری	۵	*		
		طراحی و اجرای محور گردشگری- فراغتی رودخانه بابلرود	شهری	۱	*		
۸	احداث و توسعه فضاهای آموزشی	احداث مجتمع فراغتی- اقامتی	شهری و فراشهری	۱	*		آموزش و پرورش، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری اطلاعات
		احداث و تجهیز مهد کودک و دبستان	محله ای	۱۲	*		
		احداث و تجهیز مدارس دبیرستان	ناحیه ای	۸	*		
۱۰	احداث واحدهای مسکونی	احداث هنرستان و دانشگاه	شهری	۳	*		تعاونی ها، بخش خصوص
		ساخت واحدهای مسکونی	شهری		*		

خلاصہ گزارش طرح جامع شهر امیر کلا (شناخت، تحلیل و طرح)

جدول شماره ۲۰: طرح های موضوعی و موضوعی در حوزه عمل مدیریت شهری

ردیف	عنوان طرح	نهادمسئول	زمان تهیه طرح(سال)	
			۲-۰	۵-۳
۱	طرح موضعی طراحی و ساماندهی محور گردشگری- فراغتی رودخانه بابلرود	شهرداری ، شرکت آب منطقه ای	*	
۲	تهیه ی طرح بازآفرینی محلات و محدوده های ناکارآمد شهری شهر امیرکلا	شهرداری/ اداره کل راه و شهرسازی استان	*	
۳	طرح مطالعات و طراحی شبکه دفع فاضلاب شهری و آب های سطحی	اداره آب و فاضلاب	*	
۴	تهیه ی طرح ویژه و آماده سازی اراضی شمالی شهر	شهرداری	*	
5	طرح ساماندهی محور کنارگذر(کمربندی) شهر	شهرداری	*	
۶	طرح ساماندهی و بهسازی محور امام خمینی حدفاصل میدان امام علی-میدان امیر پازواری	شهرداری	*	
۷	طرح ساماندهی مبادی شهر	شهرداری	*	

تدوین: مشاور طرح جامع



نقشه شماره ۱۹: طرح های موضوعی - موضوعی پیشنهادی

۱۳-۱- تعیین حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. در شهر امیرکلا با توجه به معیارهایی از قبیل نقش آتی شهر، انطباق با مرز سیاسی و اداری، توجه به ایجاد منابع پایدار برای شهر، عینی بودن مرز تعریف شده، توجه به الزامات زیست محیطی و طرح و اقدامات اقتصادی در دست تهیه؛ گزینه زیر برای تعیین حریم شهر پیشنهاد شده است. پایه مفروضات گزینه منتخب به شرح ذیل می باشد

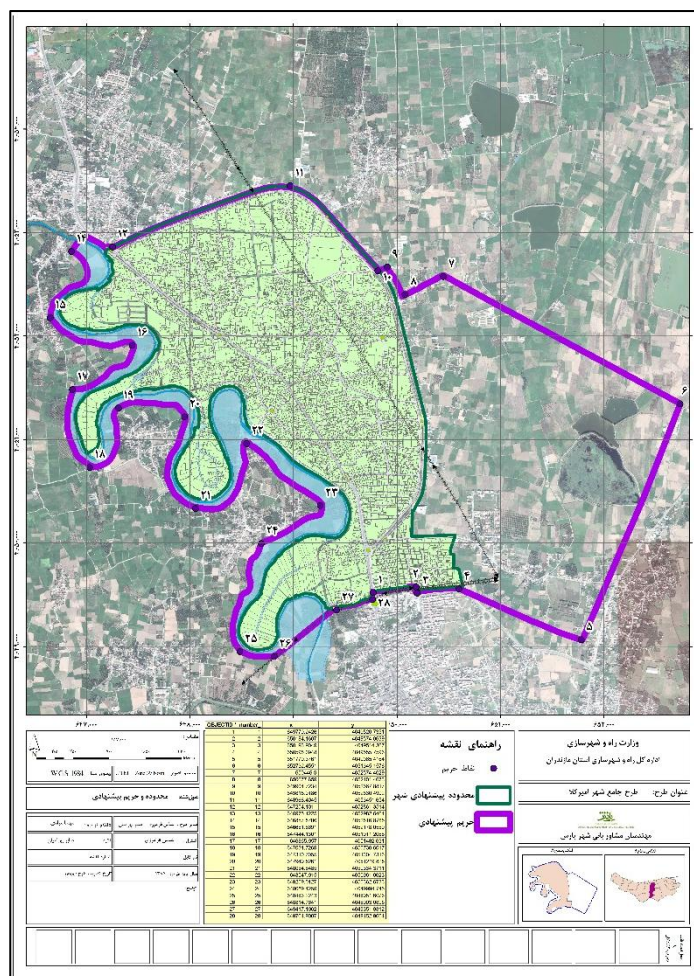
۱. انتقال خط حریم شهر به انتهای حریم رودخانه جهت بهره برداری از مزیت های محیطی رودخانه
۲. تبعیت خط حریم از تقسیمات سیاسی (منطبق بر مرز شهرستان)
۳. تدقیق حریم به انتهای حریم مصوب فعلی شهرداری
۴. عدم تداخل با مرز طرح هادی روستاهای ضلع غربی بابلرود

جدول شماره ۲۱: مساحت حریم و محدوده در گزینه های پیشنهادی

گزینه ها	مساحت حریم با احتساب مساحت محدوده شهر (هکتار)	مساحت محدوده (هکتار)	نسبت حریم به محدوده بدون احتساب مساحت محدوده
گزینه منتخب	۱۵۵۰	۷۸۹	۰٫۹۶

ماخذ: مطالعات مشاور

نقشه شماره ۲۰: گزینه منتخب حریم پیشنهادی شهر



۱-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی، ساخت و ساز و استفاده های مجاز در حریم شهر امیرکلا

شهر امیرکلا با مساحتی در حدود ۷۸۹,۷ هکتار با گسترش به سمت جنوب شرقی در شمال شهر بابل واقع شده است. شهر امیرکلا محصور در نظام تقسیمات سیاسی و شهری می باشد به طوری که از سمت شمال به مرز شهرستان بابلسر و از جنوب به محدوده شهر بابل و از سمت غرب به رودخانه بابلرود و روستاهای واقع در مجاور آن محدود شده است. تنها از سمت شرق قابلیت پیش روی و گسترش دارد که اراضی با قابلیت کشاورزی آن را محدود ساخته است. بر همین اساس محدوده حریم در برخی از قسمت ها با استفاده از عوارض و شاخص های جغرافیایی چون رودخانه و نظامهای سیاسی چون تقسیمات سیاسی بسته شده است. در مجموع مساحت حریم ۱۵۵۰ هکتار بدست آمده است که بدون احتساب مساحت داخل محدوده شهر امیرکلا، این حریم در حدود ۹۶۰۰ برابر محدوده شهر امیرکلا است. بر اساس آخرین دستورالعمل مصوب کار گروه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (سند پهنه بندی حریم مورخ ۹۵/۱۱/۱۸) شهر امیرکلا دارای ۲ پهنه اصلی از پنج پهنه مصوب شورایعالی را در خود جای داده است.

۱-۱-۱- پراکنش پهنه های کلان و ضوابط استقرار بر روی آنها

بطور کلی مساحت پهنه های اراضی واقع در حریم شهر امیرکلا بر مبنای پتانسیل ها و محدودیتهای شهر و پیرامون شهر شامل مشخصات جدول ذیل می باشد.

جدول شماره ۲۲: مساحت و درصد پهنه های اراضی واقع در حریم شهر امیرکلا

پهنه های واقع در حریم	مساحت (هکتار)	درصد
محدوده پیشنهادی شهر	۷۸۹,۷	50.9
پهنه کشاورزی	۵۰۹,۶	32.9
پهنه سطوح آبی	251.3	16.2
جمع کل	1550.6	100.0

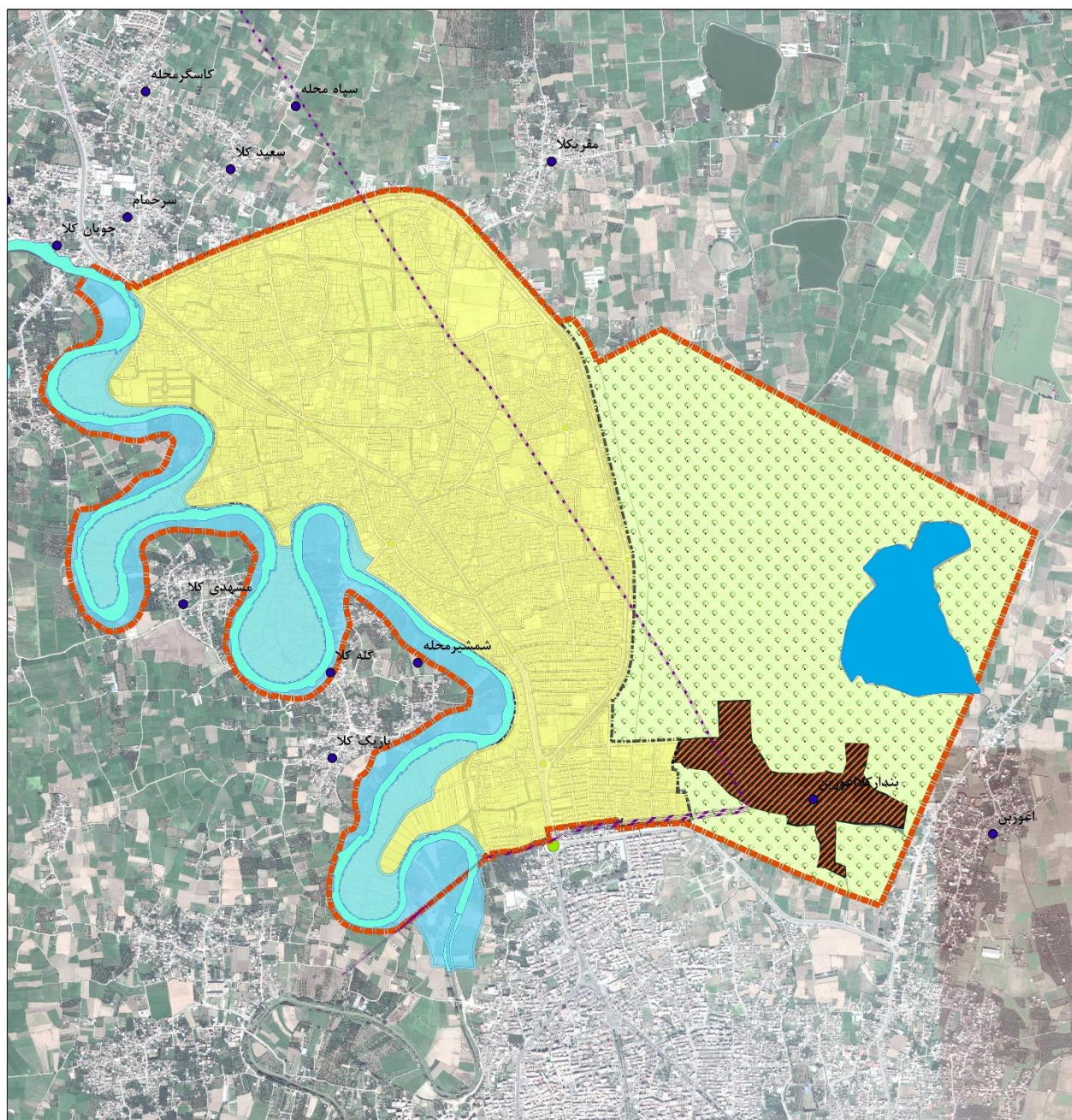
هریک از کلان پهنه ها به یک یا چند خرد پهنه تقسیم شده اند که هر یک ضوابط و معیارهای استقرار مختص به خود را دارند. جدول زیر توزیع مساحت هر یک از کلان پهنه ها و خرد پهنه های واقع در محدوده حریم پیشنهادی شهر امیرکلا را به تفکیک نشان می دهد.

جدول شماره ۲۳: توزیع مساحت هر یک از کلان پهنه ها و خرد پهنه های واقع در محدوده حریم پیشنهادی

پهنه بندی کلان	پهنه بندی کاربری	سطح (هکتار)	سهم (درصد) از کل	سهم (درصد) از هر پهنه
	کشاورزی و باغداری	۴۲۹	۵۸,۰	۸۴
	سکونتگاه (روستای آغوزین و شهرک پردیس (۲و۱))	۵۹,۶	۸,۱	۱۲
	فضاهای ساخته شده شرق کمربندی	۲۱	۲,۸	۴
	جمع کل	۵۰۹,۶	۶۷,۰	۱۰۰
پهنه سطوح آبی	آب بندان آغوز بن، رحیم، بنه منی (دریاچه)	۵۵,۶	۷,۳	۲۲
	بستر و حریم رودخانه بابلرود	۱۹۵,۷	۲۵,۷	۷۸
	جمع کل	۲۵۱,۳	۳۳,۰۳	۹۹,۹۶۰۲
مجموع	مجموع مساحت حریم	۷۶۰,۹	۱۰۰	۱۰۰
محدوده شهر	محدوده شهر امیرکلا	۷۸۹,۷	۵۰,۹	۱۰۰
جمع کل مساحت حریم با احتساب مساحت محدوده شهر امیرکلا		۱۵۵۰,۶	۱۰۰,۰۳۹	۱۰۰

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

نقشه شماره ۲۱: پهنه بندی حریم شهر



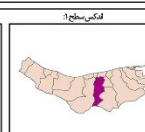
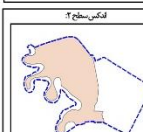
مقیاس: ۱:۱۷,۴۱۹ ۰ ۱۵۰ ۳۰۰ ۶۰۰ ۹۰۰ ۱۲۰۰ Meters WGS 1984 (پروجکشن: UTM Zone 39 North)	
پهنه بندی حریم	
تهیه و ترسیم: مهسا مرادی	تایید: صابر بهرامیان
کنترل: عباس فرامرزی	تایید: صابر بهرامیان
نام فایل: شماره نقشه:	تاریخ شروع طرح: تاریخ تصویب طرح:
نویس:	

راهنمای نقشه	
پهنه سطوح آبی	پهنه کشاورزی
خطوط انتقال برق	آبادی های حوزه نفوذ
حریم برق (۶۳ کیلوولت)	حریم پیشنهادی
محدوده پیشنهادی شهر	محدوده روستایی

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

عنوان طرح: طرح جامع شهر امیرکلا

مهندسان مشاور بانی شهر پارس



۲-۱-۱- ضوابط عام حاکم بر حریم شهر امیرکلا

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستائی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲- روستاهائی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستائی تهیه و ملاک عمل قرار خواهند گرفت.

تبصره ۳- محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

تبصره ۴- درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران و آریز می گردد.

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می باشد.

۱- هر گونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در حریم شهر مستلزم احراز مالکیت ها با ارایه مجوز قانونی برای زمین های منابع ملی است، که این اقدامات باید به پیشنهاد شهرداری، به تصویب کارگروه زیربنایی و شهرسازی برسد.

۲- تفکیک اراضی کشاورزی و باغات در محدوده حریم شهر فقط بر اساس قانون اصلاح حفظ اراضی زراعی و باغها، مصوب ۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی امکان پذیر است.

۳- تفکیک اراضی غیر کشاورزی واقع در محدوده حریم برای فعالیتهای مرغداری و دامداری به میزان حداقل ۵۰۰۰ متر مربع و با کسب موافقت اصولی و مجوز از مراجع قانونی مربوطه و تعیین کاربری در کارگروه زیربنایی و شهرسازی بلامانع است. تشخیص غیر کشاورزی بودن زمین با سازمان کشاورزی استان است.

۴- حداقل فاصله تاسیسات مرغداری و دامپروری از محدوده ی شهر ۳ کیلومتر است.

۵- در اراضی کشاورزی واقع در محدوده حریم، احداث انبار برای حفظ وسایل کار و نگهداری موقت برخی از تولیدات رعایت مفاد قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی و هماهنگی با شهرداری، بلامانع است

۶- ایجاد هر گونه تاسیسات صنعتی و تولیدی در اراضی واقع در محدوده ی حریم شهر با رعایت ضوابط و مقررات محیط زیست و سایر دستگاههای اجرایی و اداری و پیشنهاد شهرداری و تصویب کارگروه زیربنایی و شهرسازی بلامانع می باشد.

۷- برای تفکیک اراضی و احداث بنا در حریم شهر ، رعایت حریم جاده ها ، آثار تاریخی ، رودخانه ها ، نهرها ، مسیلهها ، قنوات ، خطوط انتقال نیرو ، خطوط و شبکه های مخابراتی ، لوله های انتقال نفت و گاز و کلیه ی تاسیساتی که لازم است حریم آنها حفظ گردد ، الزامی است .

۸- ایجاد هرگونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهرک، مجتمع مسکونی و نظایر آنها در محدوده حریم شهر امیرکلا مطلقاً ممنوع است.

۳-۱-۱- ضوابط خاص استقرار در پهنه ی کشاورزی

پهنه اراضی کشاورزی به وسعت ۴۸۸٫۶ هکتار در حدود ۶۶ درصد از کل وسعت حریم شهر امیرکلا را شامل شده است. این اراضی در شرق شهر امیرکلا به صورت یکپارچه چشم انداز وسیعی از کاربری باغات و کشاورزی آبی را نشان می دهند.

الف- فعالیت مجاز

هرگونه اقدام و دخل و تصرف در اراضی پهنه کشاورزی، صرفاً پس از اخذ مجوز کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ کارگروه امور زیربنایی امکان پذیر است.

- کلیه فعالیت های کشت آبی و باغداری و فعالیت های مربوط به آن که موجب افزایش راندمان تولید و بهره وری بیشتر می گردد؛ در پهنه اراضی کشاورزی آبی و باغات مجاز است.
- فعالیت های زهکشی اراضی، تراست بندی، کانال کشی، کربندی و عملیات اصلاح بافت خاک و سایر فعالیت های دوره ای کشاورزی از قبیل سمپاشی، کوددهی، آیش و مواردی از این قبیل بر روی این اراضی مجاز است.
- احداث انبار محصولات کشاورزی و گاراژ برای ماشین آلات کشاورزی مجاز است.
- احداث موتورخانه و تاسیسات جانبی مثل تاسیسات چاه آب، حوضچه های تقسیم آب، کانالهای انتقال و توزیع آب، اتاقکها و چپراهی جمع آوری محصولات کشاورزی و نظایر اینها
- احداث تاسیسات مانند پست برق، ایستگاه تقلیل فشار گاز، تلمبه خانه، تصفیه خانه و غیره مجاز
- نصب پایه خطوط انتقال نیرو، انتقال آب، گاز، نفت و سایر تاسیسات وابسته به فعالیت های کشاورزی مجاز می باشد
- نظر به نقش پیشنهادی شهر در افق های برنامه ای، کلیه اراضی زراعی داخلی حریم می توانند در راستای تولیدات گلخانه ای - ترجیحاً پرورش گل و گیاه- مورد بهره برداری قرار گیرند. بهره گیری از این اراضی در زمینه های غیر، مجاز نمی باشد.
- پرورش کرم ابریشم و زنبور عسل به روش سنتی

ب- استفاده های مشروط

- احداث گلخانه های مدرن و مزارع هیدروپونیک منوط به کسب مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک .
- احداث واحدهای دامداری، پرورش ماهی و آبزیان و مرغداری به روش صنعتی منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و صنایع و معادن و تصویب طرح در مراجع قانونی ذی ربط.

- احداث سردخانه و انباردائی محصولات کشاورزی منوط به اخذ موافقت ادارات حفاظت محیط زیست و جهادکشاورزی و تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط.
- ایجاد انبارهای نگهداری موقت ادوات و محصولات کشاورزی با اخذ مجوز کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- احداث صنایع تبدیلی و وابسته به فعالیتهای کشاورزی مانند فرآوردههای دامی، خوراک دام، صنایع بسته بندی محصولات زراعی، صنایع فرآوری محصولات باغی و دامی، صنایع دستی روستایی و نظایر اینها منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهادکشاورزی و اداره صنایع و معادن و تصویب طرح در مراجع قانونی و مشروط به رعایت ضوابط زیست محیطی و تامین سیستمهای تاسیساتی همچون دفع فاضلاب و غیره ممکن می باشد
- استقرار و توسعه مراکز آموزشی و پژوهشی (آموزش عالی و مراکز آموزش فنی و حرفه ای) منوط به کسب موافقت ادارات حفاظت محیط زیست و جهادکشاورزی و تصویب در مراجع ذی ربط
- احداث خانه کارگری، خانه باغ در حد رفع نیازهای اولیه خانواده کشاورز در اراضی بالاتر از ۲۰۰۰ منوط به اخذ نظریه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی
- استفاده برای گازرسانی، آبرسانی، برق رسانی و ایجاد تأسیسات و تجهیزات شهری نقاط جمعیتی داخل حریم منوط به اخذ مجوز ادارات حفاظت محیط زیست و جهادکشاورزی و تصویب مراجع قانونی
- احداث شبکه راههای برون شهری و بین روستایی منوط به اخذ مجوز ادارات حفاظت محیط زیست و جهادکشاورزی و تصویب در مراجع قانونی
- ایجاد واحدهای خدمات حمل و نقل در مجاورت محورهای اصلی (پس از آزادسازی حریم راه) و مشروط به تایید اداره کل راه و شهرسازی و جهاد و کشاورزی ممکن می باشد.

ج- استفاده های ممنوع

- بجز استفاده های مجاز و مشروط، هرگونه استفاده دیگری از اراضی پهنه زراعی و باغی ممنوع است
- تبصره ۱- در موارد ضروری، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود، محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد، معتبر خواهد بود. این کمیسیون موظف است ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.
- تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها، وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد، مجاز می باشد.
- تبصره ۳- آن دسته از اراضی که در خارج از محدوده و درون حریم شهر قرار دارند در صورت ایجاد حقوق مکتسبه (ناشی از تغییر کاربری و پروانه های ساختمانی صادره دارای مجوزهای قانونی از مراجع ذیصلاح استانی) با همان عملکرد (کاربری) در حریم شهر تثبیت و ابقاء می گردد.

د- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در پهنه مورد نظر تابع ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها - موضوع ماده چهار آئین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۵/۵/۱ و آخرین مصوبات قانونی می باشد.

۴-۱-۱- پهنه خاص استقرار در پهنه حفاظت

شهر امیرکلا فاقد عرصه ها و فضاهای حفاظتی می باشد.

۵-۱-۱- پهنه خاص استقرار در پهنه مراتع

شهر امیرکلا فاقد عرصه ها و فضاهای حفاظتی می باشد.

۶-۱-۱- پهنه خاص استقرار در پهنه طبیعی

شهر امیرکلا فاقد عرصه ها و فضاهای حفاظتی می باشد

۷-۱-۱- پهنه خاص استقرار در پهنه سطوح آبی

پهنه سطوح آبی شامل دریاچه‌های دائمی و فصلی که به صورت طبیعی هستند و یا دریاچه سدها و آبگیرهای مصنوع و همچنین بستر رودخانه‌ها و مسیل‌هاست که به صورت سالانه و یا دوره‌ای تحت طغیان آب قرار می‌گیرد. در حریم شهر امیرکلا پهنه‌ای به وسعت ۲۵۱,۳ هکتار جزو سطوح آبی است که نزدیک به ۳۴ درصد از کل وسعت حریم است. این پهنه شامل دو قسمت است که عبارتست از پهنه آب بندان ها به وسعت ۵۵,۶ هکتار و بستر و حریم رودخانه بابلرود به وسعت ۱۹۵,۷ هکتار است.

لازم به ذکر است که بستر و حریم جانمایی شده در نقشه‌های این حریم بر مبنای نقشه‌های شرکت آب منطقه ای اعمال شده است و در صورت نقشه برداری، لایروبی و دیواره سازی این بستر و حریم کاهش یافته و اراضی خارج شده از بستر و حریم در سمت شرق رودخانه به محدوده شهر اضافه می‌گردند. تعیین بستر و حریم رودخانه بابلرود و دیواره سازی آن باید بر اساس نقشه برداری جدید و با مقیاس مناسب توسط شهرداری و شرکت آب منطقه ای انجام و پس از طی مراحل قانونی تصویب حدود بستر، برای اعمال در نقشه کاربری حریم به شهرداری ابلاغ گردد.

الف- فعالیت‌های مجاز

- احداث سازه‌های آبی و تأسیسات وابسته به آن مانند، کانال، استخر رسوب‌گیر، ایستگاه آب‌سنجی، تراست‌بندی بستر و مواردی از این قبیل که توسط شرکت آب منطقه انجام می‌گیرد مجاز است.
- انجام عملیات آبخیزداری و حفاظت از مسیل‌ها و ساماندهی رودخانه‌ها با هدف ارتقاء کیفیت و کمیت منابع آب و تحت نظارت شرکت آب منطقه‌ای وزارت نیرو مجاز است.
- استقرار فعالیت در حوزه گردشگری - تفریحی با رعایت الزامات زیست محیطی - در این پهنه مجاز بوده و تابعی از تهیه طرح جامع ویژه (طرح موضعی) برای آن است.

ب- فعالیت‌های مشروط

- احداث استخرها و حوضچه‌های پرورش ماهی و میگو در حاشیه بستر مطابق با جدول استقرار فعالیت های حریم و مشروط به ارائه طرح توجیهی و موافقت شرکت آب منطقه‌ای استان و جهاد کشاورزی و شهرداری است.
- بهره‌برداری از اراضی پیرامون دریاچه سدها در قالب تفرج متمرکز یا نیمه متمرکز مشروط به رعایت حرایم فنی و کیفی با تأیید شرکت آب منطقه‌ای و موافقت شهرداری و دیگر سازمان‌های ذیربط از قبیل میراث فرهنگی و گردشگری، محیط زیست و غیره است.

- احداث باغ تالار و باغچه و رستوران‌هایی که به منظور تفرج در حاشیه رودخانه‌ها شکل می‌گیرند؛ مشروط به رعایت کامل حریم فنی و کیفی و ضوابط و مقررات محیط زیست با موافقت سازمان‌ها و ادارات ذیربط و تأیید شهرداری است.
- انجام فعالیت‌های ورزشی و تفرج آبی مانند قایقرانی و ماهیگیری در دریاچه سدها و یا رودخانه‌ها مشروط به موافقت شرکت آب منطقه‌ای است.

ج- فعالیت‌های ممنوع

- هرگونه فعالیت بجز موارد یاد شده در بند الف که فعالیت‌های مربوط به آب منطقه‌ای و آبخیزداری است، در بستر رودخانه‌ها و آب‌بندان‌ها و دریاچه سدها ممنوع است.

۸-۱-۱- کاربری‌های خاص

الف- تأسیسات و تجهیزات شهری

تأسیسات و تجهیزات شهری شامل برخی پهنه‌ها و نیز برخی خطوط انتقال آب و انرژی هستند که به دلیل اشغال فضا و اختصاص پهنه‌های دارای کارکرد خاص مشمول برخی ضوابط حفاظت و استقرار هستند که در پی‌بدان اشاره شده است.

- حرائم خطوط انتقال برق تابع ضوابط ارائه شده توسط سازمان مربوطه می‌باشد که مبنای آن مصوبه شماره ۱۲۷۲۷/ت/۵۰۷۳۲ مورخ ۶/۲/۱۳۹۴ هیئت وزیران می‌باشد.
- حریم تأسیسات خطی از قبیل خطوط انتقال نیرو، آب، گاز، کانال‌ها و انهار مطابق حریم تعیین شده از سوی ادارات و سازمان‌های ذیربط
- حریم لوله‌های گاز بین شهری ۲۵۰ متر از طرفین خط لوله اصلی
- حریم خط لوله نفت
- حریم خط انتقال آب به تبریز
- حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها شامل حریم فنی و حریم کیفی است که با اخذ اطلاعات رقومی از شرکت آب منطقه‌ای استان مازندران، حریم فنی رودخانه‌های اصلی به عنوان سطوح آبی در نقشه اعمال شده است و حریم کیفی رودخانه‌ها و مسیل‌ها بر اساس استعمال از آب منطقه‌ای و شهرداری الزامی است.
- تبصره ۱: انجام هرگونه فعالیتی در حریم فنی رودخانه‌ها ممنوع است، بجز استقرار سازه‌ها و تأسیسات آبی
- تبصره ۲: در حریم کیفی رودخانه احداث فضای سبز و استقرار سازه‌های سبک از قبیل آلاچیق و ادوات ورزشی و تفرج و گردشگری مجاز است.
- استقرار سازه‌های ثابت و هرگونه ساخت و ساز در حریم تعیین شده تأسیسات ممنوع است.
- تبصره ۱: انجام فعالیت‌های کشاورزی در زیر خطوط انتقال و شبکه‌های هوایی مجاز است.
- تبصره ۲: برای شبکه‌ها و خطوط انتقال زیر زمینی انجام فعالیت کشاورزی مشروط بر شخم سطحی زمین و عدم لایه‌برداری از خاک‌های نرم پیرامون خطوط انتقال مجاز است.
- حریم تأسیساتی راه‌های اصلی و راه آهن ۱۰۰ متر از طرفین بدون لحاظ داشتن عرض محور (حریم راه آهن ۱۱۷ متر از لبه ریل در هر طرف است)
- استقرار گورستان شهر در حریم الزامی است و تمامی کاربری‌های دایر با عنوان گورستان در محدوده شهر ممنوع می‌باشد.

– تبصره ۱- رعایت حرایم و الزامات زیست محیطی در طرح جامع ساماندهی گورستان ضروری می باشد و نیازمند طرح جامع موضعی است

– **سازه‌های تجهیزاتی**

– تجهیزات مستقر در حریم شامل تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب، گورستان، کشتارگاه، مخازن آب و مواردی از این قبیل است.

– باتوجه به نوع و ماهیت هریک از تأسیسات فوق و نقش و کارکرد مشخص اینگونه تجهیزات که جزو موارد ۱۱ گانه مجاز به استقرار در حریم هستند، ضمن تثبیت این کاربری‌ها، حفظ فاصله و تعیین حریم برای آنها مطابق جداول ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست است.

ب- سکونتگاه پیرامون شهر امیرکلا

در محدوده حریم شهر، تعداد ۱ نقطه سکونتی (آبادی مقری کلا) به مساحت ۴۶,۶ هکتار و تعداد ۲ سکونتگاه به عنوان مجتمع سکونتی پردیس ۱ و ۲ به مساحت ۱۳ هکتار وجود دارد.

ضوابط فعالیت و ساخت در سکونتگاه‌ها عبارتست از:

۱- کلیه بافت‌های روستایی که در داخل حریم قرار دارند، براساس طرح هادی مصوب و مطابق با ضوابط و مقررات تدوین شده در این طرح‌ها به انجام فعالیت پرداخته و نظارت بر ساخت و ساز و هرگونه فعالیت در داخل طرح هادی به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

جدول شماره ۲۴: جدول ضوابط و مقررات استقرار فعالیت ها براساس گروه ها و رده های زیست محیطی به تفکیک مجاز، مشروط و ممنوع

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	بستر و حریم رودخانه ها	تالاب ها	
صنایع نساجی			۱۰۲۰۱	واحد تولید پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه	مشروط	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۰۳۲۷	واحد تولید مرغ گوشتی تا ظرفیت ۱۰۰۰۰ قطعه در هر دوره	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۰۱۰۹	واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه در سال	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار)	ممنوع	ممنوع	مجاز	ممنوع	ممنوع	
صنایع کشاورزی (رده ۳، ۲، ۱)		مکانی	۱۰۲۰۵	واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۹۰ هزار جوجه)	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۰۱۱۱	واحد مرغ داری و پرورش بوقلمون و سایر مایکمان تا ۱۰ هزار قطعه	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش پالت (جوجه مرغ تخمگذار) با ظرفیت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفیت ۳۰۰۰ قطعه در سال	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد تولید مرغ مادر و مرغ تخمگذار تا ظرفیت ۵۰۰۰ قعه در سال	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرواربندی بره تا ۵۰۰ رأس	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ رأس	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربر ی	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه ها	تالاب ها	
			۱۰۲۰۸	واحد گاوداری شیری تا ۲۰ رأس	مشروط	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش بز داشتی تا ۲۵۰ رأس در سال	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۰۲۰۷	واحد پرواربندی گوساله تا ظرفیت ۵۰ رأس	مشروط	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ رأس	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد گاوداری شیری تا ۵۰ رأس	مشروط	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرواربندی گوساله تا ۲۰۰ رأس	مشروط	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
		پرورش اسب و سگ		واحد پرورش اسب و مادیان تا ۱۰ رأس	مشروط	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۰۲۱۲	واحد نگهداری سگ نگهدار	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش سگ به ظرفیت ۵۰ قلاده	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد نگهداری حیوانات پوستی و آزمایشگاهی	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
				واحد پرورش اسب و مادیان از ۱۰ تا ۵۰۰ رأس	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			پرورش آبزیان		واحد پرورش ماهی تزئینی	مشروط	مشروط	مجاز	مشروط	ممنوع
	واحد پرورش ماهی سردابی با روش مدار بسته با ظرفیت ۱۰۰ تن در سال	مشروط		مشروط	مجاز	مشروط	ممنوع			
۱۰۲۲۰	واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری	مشروط		مشروط	مجاز	مشروط	ممنوع			
۱۰۱۰۴	واحد تکثیر و پرورش ماهیان زینتی	مشروط		مشروط	مجاز	مشروط	ممنوع			
	واحد پرورش ماهی سردابی	مشروط		مشروط	مجاز	مشروط	ممنوع	مشروط به اینکه در پایین دست محل برداشت آب شرب وجود نداشته باشد		

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی		سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها
		پرورش ماهی		واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه	ممنوع	مشروط	مجاز	مشروط	ممنوع
				واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
			۱۰۱۰۳	واحد پرورش کرم ابریشم	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد تولید حشرات مفید جهت کنترل بیولوژیکی آفتاب در گلخانه	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
		پرورش قارچ		واحد تولید قارچ صدفی	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد تولید بذر قارچ خوراکی و قارچ دکمه‌ای و صدفی	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد تولید قارچ خوراکی با مواد اولیه کاه و کلش	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
		گلخانه و کشت گیاهان دارویی	۱۰۱۰۶	واحد کشت گلخانه‌ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی‌جات و گل رز تا حد یک هکتار	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد کشت گیاهان دارویی در وسعت ۱۰ هکتار	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	در پهنه‌های مشروط، به شرط تامین آب و تناسب خاک و یا استفاده از خاک کشاورزی
				واحد کشت گلخانه‌ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی‌جات و گل رز بیش از ۵ هکتار	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	مشروط به تامین خاک کشاورزی و عدم شخم و شیار زمین
	تولید ورمی‌کمپوست و بیو کمپوست			واحد تولید ورمی کمپوست تا ظرفیت ۱۰ تن در روز	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی تا ۱۰ تن در روز	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی		سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها
	فعالیت‌ها مرتبط با دامداری و کشاورزی		۱۰۳ ۲۵	واحد تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) بیش از ۱۰ تن در روز	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				آزمایشگاه دامپزشکی	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				میادین دام (مجمع نگهداری دام و کاروانسرا تا ۲۰۰ واحد دامی)	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد پيله خشک کنی و ابریشم ریزی	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد تولید اسپرم منجمد تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ دز اسپرم	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد بسته‌بندی تنباکو میوه‌ای تا ظرفیت ۳۰۰ تن در سال	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد تولید خوراک دام از مواد کشاورزی شامل گندم، جو، ذرت، سبوس، تخم پنبه	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				استقرار قرنطینه دامی ۲۰۰ تا ۵۰۰ رأس	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				تهیه بسته بندی خشکبار و خرما بدون شست و شوی	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد بسته‌بندی نمک و ادویه جات	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
صنایع غذایی	واحد بسته بندی (محصولات کشاورزی و دامی)			واحد بسته‌بندی چای و قهوه	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد بسته‌بندی عسل - کره و سایر لبنیات	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد بسته‌بندی گلاب، عرقیات و داروهای گیاهی	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات و بوجاری و شستشوی	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع
				واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی	سطوح آبی		پهنه کشاورزی			فعالیت	کد	رده	کاربری	گروه صنایع
	تالاب ها	بستر و حريم رودخانه ها	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	کشاورزی و باغداری	باغداری فشرده					
						بوچاری				صنایع
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد قالی بافی، زیلو بافی و نمد مالی دستی و دست بافت ها	۳۱۰ ۱ تا ۱۵	رده ۱		
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	کشبافی و تربیکو بافی، گرد بافی با ظرفیت ۱۰۰ تا ۶۰۰ تن در سال	۳۲۰ ۱ تا ۲۲	رده ۲		
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	تولید تور تزئینی و پرده ای با رنگرزی و رنگرزی گیاهی	از ۳۳۰ تا ۱ تا ۲۳۱ ۷	رده ۳		
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن	۳۱۰ ۱	صنایع دستی		
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و مواد مشابه از پوست دباغی شده	۳۱۰ ۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۳۰۰۰۰ جفت در سال	۳۱۰ ۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۳۰۰۰۰ جفت در سال	۳۱۰ ۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم	۳۱۰ ۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم	۳۱۰ ۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد چاپ روی چرم	۳۱۰ ۷			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید زین و یراق از چرم آماده	۳۱۰ ۸			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید توپ-های ورزشی از چرم آماده	۳۱۰ ۹			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۲ میلیون جفت در سال	۳۲۰ ۱			

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
گروه صنایع سلولزی		۱۵۱	۳۲۰۲	واحد تولید نخ جراحی از روده پاک شده (نخی کات کوت)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۲۰۳	کارخانجات تولید البسه چرمی از چرم آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۲۰۴	واحد تولید کفش نیمه اتوماتیک	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۳۰۱	واحد تولید کفش ماشینی بیش از ۲ میلیون جفت در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۳۰۲	واحد تولید چرم بازیابی شده از ضایعات چرمسازی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۳۰۳	واحدهای سورت روده (روده پاک شده) به صورت واحد مستقل	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۳۰۴	واحد تولید چرم مصنوعی با استفاده از ضایعات چرم	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۳۳۰۵	واحد تولید کفش ایمنی از چرم مصنوعی (لاستیکی) به صورت دستگاه تزریقی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		۱۵۲	۴۱۰۱	واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۰۲	واحد تولید پاکت خواربار و مراسلات و مشابه آن	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۰۳	واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۰۴ و ۰۵	واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده و لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۰۶	واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۰۷ و ۰۸	واحدهای نجاری و خراطی بدون الوار سازی و مصنوعات چوب پنبه‌ای	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
			۴۱۰۹	واحد مبیل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۳۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی	مشروط	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۰	واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۱	واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۲	تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی	مشروط	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۳	واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۴	واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۵	واحد تهیه کاربن و استنسپیل از کاغذ آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۷	واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۸	واحد تولید سازه‌های سنتی	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۱۹	واحد تولید کیسول مومی کیک از کاغذ آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۱۲۰	واحد تولید مصنوعات چوبی ساخته شده از MDF تا ۹۰۰۰ مترمربع در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		۵۲	۴۲۰۱	کارگاههای لیتوگرافی، رینگ سازی و عکاسی (به صورت واحد مستقل)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
			۴۲۰۲	چاپخانه‌های بزرگ توأم با واحدهای لیتوگرافی، عکاسی و رینگ سازی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۰۳	واحد جعبه‌سازی چوبی	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۰۴	واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی بیش از ۳۰۰ مترمکعب در سال با رنگ آمیزی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۰۵	واحد چوب بری از الوار آماده و تولید زهوار	مشروط	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۰۷	واحد تولید پوشال کولر	ممنوع	مشروط	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۰	واحد رنگ آمیزی مبلمان و سایر لوازم چوبی خانگی و اداری (به صورت مستقل)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۱ و ۱۲	واحد مدادسازی با استفاده از مغز آماده و تولید ورق کاترین از کاغذ آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۴	واحد تولید خاک ضد عفونی شده (بیتموس از خورده چوب)	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۵	واحد بسته بندی ضایعات کاغذ و کارتن با استفاده از یک دستگاه برش و پرس	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۶	واحد تولید عکس برگردان صنعتی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۷	واحد تولید پاکت و گچ و سیمان	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۸	واحد چاپ نوار پارچه ای و کاغذ چسب دار	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۱۹	واحد تولید اسکاچ ظرفشویی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۲۲۰	تولید ظروف یکبار مصرف پوسیدنی گیاهی از رول کاغذی آماده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حريم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
		۲	۴۲۲۱	واحد تولید گرانول چوب و پلاستیک فشرده	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۰۱ تا ۰۳	واحد تولید نئوپان-تخته (سه) لا-تخته سخت	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۰۴ و ۰۵	واحد تولید پارکت و روکش چوبی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۰۶	واحد چوب خشک کنی (به صورت واحد مستقل)	ممنوع	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۰۷	واحد تولید مصنوعات چوبی با روکش فایبرگلاس	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۰۸ و ۰۹	واحد مدادسازی (باخط تولید مغز مداد) و لایه های چوبی (لایه زنی)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۰	واحد تولید رول لیتر آلفا سلولز از سلولز سفید	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۱	واحد تولید کاغذهای کربن لس، گرافیت، کلاسه، لفاف بسته‌بندی کره، فویل آلومینیومی و چاپ لفافه‌های بسته‌بندی از رول‌های آماده کاغذ	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۲	واحد تولید چوب مصنوعی با ظرفیت ۳۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۴	واحد تولید پنبه هیدروفیل حداکثر تا ۳۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۵ و ۱۷	واحد تولید ظروف یکبار مصرف از مواد پوسیدنی گیاهی و تولید لیوان مقوایی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۶	واحد تولید انواع عایق‌های الکتریکی (سلولزی و رزینی)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۴۳۱۸	واحد تولید مصنوعات چوبی با روکش فایبرگلاس	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی		سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها
گروه صنایع فلزی		رده ۱	۴۳۱۹	تولید ظروف یکبار مصرف با اختلاط مواد تشکیل دهنده پلیمر زیست تخریب پذیر	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			از ۵۱۰ تا ۵۱۲۲	واحد قلمزنی انواع فلزات	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			از ۵۲۰ تا ۵۲۳۷	واحد تولید میز و صندلی و سرویس آشپزخانه و مصنوعات مشابه فلزی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			از ۵۳۰ تا ۱۹۹	واحد تولید ماشین‌های جوجه کشی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
		رده ۳	از ۵۳۰ تا ۰۱۳۷	واحد تولید ابزارهای جراحی و لوازم فلزی ارتوپدی بدون فورجینگ (پرسکاری) و آبکاری	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
		رده ۱	از ۶۱۰ تا ۶۱۰۶	واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره ذوب	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
		رده ۲	از ۶۲۰ تا ۶۲۱۶	واحد تولید تیرچه و بلوک-موزائیک-بلوک سیمانی-سیگمنت سنگبری	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
		رده ۳	از ۶۳۰ تا ۶۳۲۶	واحد تولید قطعات پیش ساخته ساختمانی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
		رده ۱	7101	واحد تولید آب مقطر	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
		رده ۲	۷۲۰ تا ۵۸	واحد تولید انواع بتونه	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
صنایع شیمیایی		رده ۳	از ۷۳۰ تا ۹۹	واحد تولید انواع چسب نفتو پانی (اوره فرم آلئین) مایع و پودر	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع
			از ۷۳۰ تا ۰۱	واحد تولید عدسی پلاستیکی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
صنایع دارویی		رده ۱	۵۰							
			۸۱۰ تا ۱۰۸	واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۸۲۰ تا ۱۰۶	واحد تولید کپسول سخت ژلاتینی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۸۳۰ تا ۱۰۹	واحد تولید باند و گاز حداکثر تا ۳۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
برق و الکترونیک		رده ۱	از ۹۱۰ تا ۲۲	واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دریاژکن)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			912 4	واحد مونتاژ و بسته‌بندی لامپ کم مصرف بدون هرگونه تزریق گاز در مقیاس کارگاهی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			از ۹۳۰ تا ۲۴	مونتاژ سیستم‌های برق خورشیدی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۱۱ تا ۱۰۳	مونتاژ و بسته‌بندی ماشین آلات در حد کارگاهی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
ماشین سازی		رده ۲	۱۱۲ تا ۱۰۴	واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکچر، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۱۳ تا ۱۶	واحد ماشین ابزار و متعلقات (دستگاه‌های ابزار تیزکن، فرز و ابزار دستگاه فرز،	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
بازيافت		رده ۱	141 01	جمع‌آوری ضایعات فلزی تا ۳۰۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			142 01	جمع‌آوری ضایعات فلزی (برش، پرس و کمپکت) بیش از ۳۰۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
		رده ۲	142 02	بازیافت تجهیزات الکترونیکی بدون عملیات کوره‌ای	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			142 03	واحد بازیافت ضایعات سلولزی	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
		رده ۳		(چوب)						
			143 01	جمع آوری خودروهای سبک فرسوده (برش زنی و پرس) بدون عملیات ذوب و ریخته‌گری	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	
			143 02	باز یافت ماسه و ریخته‌گری	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	
فعالیت های خدماتی		رده ۱	143 03	باز یافت لاستیک‌های فرسوده به روش فیزیکی (آسیاب و پرس) تا ظرفیت ۳۰۰۰ تن در سال	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۱	احداث واحد تقلیل فشار گاز TBS از ۲۵۰ به ۶۰ (psi)	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۲	واحد نصب تجهیزات CNG بر خودروهای سواری و وانت	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۳	احداث ایستگاه تقویت فشار گاز به روش EPC	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۴	واحد عرضه گاز CNG (با رعایت فاصله ۵۰ متری از منازل مسکونی)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۵	جایگاه عرضه بنزین، نفت و گاز (خودروهای سبک)	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	با رعایت فاصله ۵۰ متری از منازل مسکونی
			۱۵۱ ۰۶	سایت BTS تلفن	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۷	استقرار دکل‌های مخابراتی و کافوهای مخابراتی	مشروط	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۸	نصب آنتن‌های مخابراتی	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۰۹ و ۱۰	استقرار پست برق و سایت GSM	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۱۲	احداث کلینیک گیاه پزشکی	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۱۳	استقرار سایت‌های آتش‌نشانی	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

گروه صنایع	کاربری	رده	کد	فعالیت	پهنه کشاورزی			سطوح آبی		سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی
					باغداری فشرده	کشاورزی و باغداری	باغداری و کشاورزی در رود دره‌ها	بستر و حریم رودخانه‌ها	تالاب‌ها	
فعالیت‌های خدماتی			۱۵۱ ۱۴	احداث پایگاه اورژانس بین راهی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۱۵	احداث گلخانه مدرن (صرفاً نگهداری و جهت عرضه به‌صورت نمایشگاهی)	مجاز	مجاز	مجاز	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۱۶	واحد انبار دارو	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	انبار سموم دفع آفات و نباتات گیاهی در باغات و کشاورزی رود دره‌ها مشروط است
			۱۵۱ ۱۷	احداث ایستگاه رادیویی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۱۸	طرح ایستگاه رصدخانه	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۱۹	سردخانه	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۰	واحدهای مولد مقیاس کوچک تا ظرفیت ۲۵ مگاوات از انواع CHP مشروط به استفاده از سوخت گاز	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۱	تعمیرگاه خودروهای سبک	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۲	مراکز معاینه فنی خودروهای سبک	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۳	استقرار نمایندگی فروش و تعمیرگاه مجاز شرکت‌های خودروسازی برای خودروهای سبک	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۴	واحد عرضه ماهی یا بازارچه فروش و عرضه ماهی	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۵ و ۱۶	انبار مواد غذایی و سایر مواد و کالاهای تجاری	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۷	انبار غیرفنی (سنتی) گندم	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۸	واحد آزمایشگاه خوراک دام	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۲۹	فروشگاه سموم کشاورزی	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	
			۱۵۱ ۳۰	طرح سفره خانه سنتی و سالن اجتماعات	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی	سطوح آبی		پهنه کشاورزی			فعالیت	کد	رده	کاربری	گروه صنایع
	تالاب ها	بستر و حریم رودخانه ها	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	کشاورزی و باغداری	باغداری فشرده					
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تالار و رستوران	۱۵۱ ۳۱			فعالیت های خدماتی
در رود دره ها و نواحی مناسب گردشگری مشروط به ارزیابی فنی و مکانیابی	ممنوع	ممنوع	مشروط	ممنوع	ممنوع	هتل	۱۵۱ ۳۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	خوابگاه و اقامتگاه	۱۵۱ ۳۳ و ۳۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مراکز آموزشی غیرنظامی	۱۵۱ ۳۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد آموزشی و توانبخشی معلولین	۱۵۱ ۳۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	موزه مردم شناسی	۱۵۱ ۳۷			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	کارواش اتومبیل های سواری	۱۵۱ ۳۸			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	تصفیه خانه آب آشامیدنی	۱۵۱ ۳۹			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	شهربازی	۱۵۱ ۴۰			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	کارگاه نقاشی	۱۵۱ ۴۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	کارگاه چاپ و ظهور عکس رنگی	۱۵۱ ۴۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد سیلندر و پیک نیک پرکنی گاز دستی	۱۵۱ ۴۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث سالن های ورزشی (بدن سازی، استخرهای سرپوشیده، حمام سونا، جکوزی)	۱۵۱ ۴۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد چاپخانه کتاب و نشریات	۱۵۱ ۴۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	گرمابه عمومی	۱۵۱ ۴۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	میدان میوه و تره بار محلی	۱۵۱ ۴۷			فعالیت های خدماتی
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	قهوه خانه، اغذیه فروشی، کبابی و چلوکبابی	۱۵۱ ۴۸			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث پارک علم و فناوری (احداث صرفاً واحدهای علمی، آموزشی)	۱۵۱ ۴۹			

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی	سطوح آبی		پهنه کشاورزی			فعالیت	کد	رده	کاربری	گروه صنایع
	تالاب ها	بستر و حریم رودخانه ها	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	کشاورزی و باغداری	باغداری فشرده					
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مراکز تحقیقات صنعتی (احداث صرفاً واحدهای علمی، آموزشی)	۱۵۱ ۵۰			فعالیت های خدماتی
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مونوریل (داخل شهری)	۱۵۱ ۵۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مترو (درون شهری)	۱۵۱ ۵۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مراکز صرفاً نگهداری از حیوانات وحشی	۱۵۱ ۵۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	نگهداری از حیوانات اهلی در سکونتگاه های روستایی	۱۵۱ ۵۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	کلینیک دامپزشکی صرفاً جهت ارائه خدمات سرپایی دامپزشکی (دام کوچک، حیوانات خانگی و زینتی)	۱۵۱ ۵۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد های مولد همزمان برق و آب تا ۲۵ مگاوات از نوع CHP	۱۵۱ ۵۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد ندامتگاه مرکزی	۱۵۲ ۰۱	رده ۲		
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد ورزشی (سوارکاری)	۱۵۲ ۰۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد باسکول و توزین خودروهای سنگین	۱۵۲ ۰۳			
	ممنوع	ممنوع	مجاز	مجاز	مشروط	250 (CGS) psi 600 psi احداث واحد تقلیل فشار گاز برون شهری تقلیل فشار از	۱۵۲ ۰۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد سیلندر پرکنی گاز	۱۵۲ ۰۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد انبار و توزیع سیمان و گچ پاکتی و فله	۱۵۲ ۰۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد تله کابین و سکوی فرود	۱۵۲ ۰۷			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مراکز معاینه فنی خودروهای سنگین	۱۵۲ ۰۸			
	ممنوع	مشروط	مشروط	مشروط	ممنوع	احداث باند بالگرد	۱۵۲ ۰۹			فعالیت های خدماتی

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی	سطوح آبی		پهنه کشاورزی			فعالیت	کد	رده	کاربری	گروه صنایع
	تالاب ها	بستر و حریم رودخانه ها	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	کشاورزی و باغداری	باغداری فشرده					
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد پزشکی قانونی با سردخانه و اتاق تشریح	۱۵۲ ۱۰			فعالیت های خدماتی
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث واحد پارکینگ خودروهای تصادفی (سواری)	۱۵۲ ۱۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	هتل، مهمانسرا و رستوران بین راه (فاقد محدودیت محدوده و حریم فواصل شهر و روستا)	۱۵۲ ۱۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد و یا مجتمع خدماتی راهی بین راهی تا ۵ هکتار	۱۵۲ ۱۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث میدان میوه و تره بار مرکزی	۱۵۲ ۱۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	استقرار نمایندگی فروش و تعمیرگاه مجاز شرکت های خودروسازی برای خودروهای سنگین	۱۵۲ ۱۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	صافکاری و نقاشی اتومبیل	۱۵۲ ۱۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث انبار و تأسیسات ماشین آلات کشاورزی	۱۵۲ ۱۷			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد انبار سنگ بدون سنگبری و سنگ کوبی	۱۵۲ ۱۸			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	انبار آهن آلات ساختمانی	۱۵۲ ۱۹			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد پایانه حمل و نقل (خودروهای حامل مواد نفتی)	۱۵۲ ۲۰			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث پیست دوچرخه سواری	۱۵۲ ۲۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث ایستگاه تقویت فشار گاز	۱۵۲ ۲۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	جایگاه عرضه سوخت نفت گاز خودروهای سنگین	۱۵۲ ۲۳			فعالیت های خدماتی
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مکانیزاسیون یا تعمیر وسایل کشاورزی	۱۵۲ ۲۴			

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی	سطوح آبی		پهنه کشاورزی			فعالیت	کد	رده	کاربری	گروه صنایع
	تالاب ها	بستر و حریم رودخانه ها	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	کشاورزی و باغداری	باغداری فشرده					
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	نیروگاه بادی و خورشیدی تولید برق تا ظرفیت ۲۵ مگاوات	۱۵۲ ۲۵			فعالیت های خدماتی
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	راهدارخانه	۱۵۲ ۲۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مرکز جمع آوری ضایعات پلاستیک، شیشه، کاغذ و نان خشک	۱۵۲ ۲۷			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	تصفیه خانه فاضلاب شهری به روش پیشرفته	۱۵۲ ۲۸			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	اردوگاه های تفریحی و آموزشی (کمتر از ۵ هکتار)	۱۵۲ ۲۹			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد پایانه مسافربری برون شهری	۱۵۲ ۳۰			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	گورستان (نقاط روستایی)	۱۵۲ ۳۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ترمینال و کارواش خودروهای سنگین	۱۵۲ ۳۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ایستگاه پمپاژ انتقال آب	۱۵۲ ۳۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	خط X-Ray کامیونی	۱۵۲ ۳۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد باغ وحش و پرندگان تا وسعت ۵ هکتار	۱۵۲ ۳۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث واحد پیست موتور سواری	۱۵۳ ۰۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث واحد انبار کود	۱۵۳ ۰۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	واحد قالیشویی	۱۵۳ ۰۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	سیلوی غلات و حبوبات	۱۵۳ ۰۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	تعمیرگاه خودروهای سنگین	۱۵۳ ۰۵			فعالیت های خدماتی
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ترمینال یا پایانه باربری خودروهای سنگین	۱۵۳ ۰۶			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	نمایشگاه های دائمی و محلی	۱۵۳ ۰۷			

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

سقف استقرار و سایر ملاحظات فنی	سطوح آبی		پهنه کشاورزی			فعالیت	کد	رده	کاربری	گروه صنایع
	تالاب ها	بستر و حریم رودخانه ها	باغداری و کشاورزی در رود دره ها	کشاورزی و باغداری	باغداری فشرده					
						صنایع تولیدی و صنعتی				
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	گورستان (نقاط شهری)	۱۵۳۰۸			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	احداث استادیوم ورزشی	۱۵۳۰۹			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	نیروگاه بادی و خورشیدی تولید برق با ظرفیت ۲۵ تا ۱۰۰ مگاوات	۱۵۳۱۰			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجتمع صنفی خدمات خودرویی	۱۵۳۱۱			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجتمع صنفی مصالح فروشان	۱۵۳۱۲			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجتمع های بزرگ صنفی (تا ۳۰ هکتار)	۱۵۳۱۳			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	مجتمع های صنوف مزاحم شهری (تا ۳۰ هکتار)	۱۵۳۱۴			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	باغ وحش و پرندگان با وسعت بیش از ۵ هکتار	۱۵۳۱۵			
	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	ممنوع	پارک های وحش تا وسعت ۵۰ هکتار	۱۵۳۱۶			

۱-۲- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر و تعیین آستانه مغایرتها (اساس طرح جامع)

بر اساس دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع - مصوب شماره ۳۷۹۵۵/۳۰۰ مورخ ۹۴/۷/۱۱ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور اساس طرح جامع شهر امیرکلا به شرح زیر است

۱-۲-۱- سازمان فضایی شهر

سازمان فضایی کلی شهر جزو اساس شهر می باشد. سازمان فضایی در برگیرنده مولفه ها و مشخصه های زیر می باشد.

جدول شماره ۲۵: سازمان فضایی شهر

منطقه ها و مولفه های کلان	مساحت (متر مربع)	سهم (درصد)
منطقه سکونت (مسکونی / تجاری - مسکونی)	2580504	32.7
خدمات و سایر	859722	19.7
	322949	
	372950	
	932632	23.2
	897643	
شبکه ارتباطی	1930769	24.4
جمع کل	7897169	100

۱- تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است.

بر اساس مطالعات انجام شده و با توجه به نقش آتی شهر و نیز در نظر گرفتن سهم هریک از کاربری ها در طرح پیشنهادی مشاور، موارد زیر عملکرد اصلی شهر را نشان می دهد :

- هرگونه تغییر در سهم و نوع کاربری های پیشنهادی در مقیاس شهری مغایرت محسوب می شود. آستانه تغییرات در این کاربری ها مطابق قوانین جاری می باشد. (ماده ۱۰۱ ، مصوبات استانی ، شورای عالی شهرسازی و معماری و..)

۲- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (مراکز و هسته های عملکرد اصلی)

مکان کاربری های پیشنهادی با مقیاس شهری و ناحیه ای که جز کاربری های عمده (اداری، ورزشی، درمانی و..) محسوب می شود اساس طرح می باشد و جابه جایی آنها امکان پذیر نمی باشد .

- کاربریهای مقیاس شهری و ناحیه ای در وضع موجود غیر قابل تغییر است و تغییر در خدمات مقیاس محله ای موجود و پیشنهادی منوط به تامین همان فضا با شعاع عملکرد مناسب و تائید کمیسیون ماده ۵ قابل انجام است.

۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

تغییر در ساختار معابر شریانی درجه یک و دو اصلی مغایر با اساس طرح می باشد. در معابر جمع و پخش کننده و خیابان های محلی میزان تغییر در عرض (حداقل و حداکثر) در صورت عدم تغییر عملکرد و با توجه به آیین نامه طراحی شبکه راههای دسترسی مغایر با اساس طرح نمی باشد.

تبصره: تغییر مسیر شبکه معابر پیشنهادی (شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی)، به میزان ۲ متر از آکس جهت اجرایی شدن طرح (در کاربریهای انتفاعی و غیر انتفاعی و پروانه های صادره و بهره برداری ۵ساله اخیر) قابل تغییر است.

۴-نظام تقسیمات کالبدی شهری

هر گونه تغییر در مرز نظام تقسیمات شهری در مقیاس شهر و محله مغایر با اساس طرح می باشد.

۲-۱-۲-۱-احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

- ۱- تغییر در سال افق طرح جامع (۱۴۱۰) مغایرت اساسی محسوب می شود.
- ۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر مغایرت اساسی است، لذا موارد زیر به عنوان آستانه های مغایرت اساسی در این خصوص معرفی می گردد:

➤ حدود کلی تراکم ساختمانی شهر

آستانه تغییر (حداکثر) تراکم ساختمانی به میزان یک طبقه و منوط به تصمیم کمیسیون ماده ۵ می باشد (آستانه مذکور در جهت اجرایی شدن طرح در تعریض معابر و تملک کاربریهای همجوار آن مدنظر است).

➤ حداقل سرانه فضای باز و سطح اشغال استقرار بنا

میزان تغییرات حداقل سرانه فضای باز و نیز سطح اشغال استقرار بنا به میزان ۵ درصد می باشد.

۳-۲-۱-جهات و حدود کلی توسعه

۱-محدوده و حریم شهر

هر گونه تغییر در محدوده و حریم شهر مغایر با اساس طرح می باشد.

- حریم و منطقه بندی آن : هرگونه تغییر (افزایش یا کاهش حریم) و مغایرت پیشنهادات بر روی پهنه های منطقه بندی حریم مستلزم طرح در شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

- تغییرات ناشی از تدقیق خط محدوده در اجرای ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها با اولین طرح تفصیلی تا حدنصاب تفکیک مغایرت اساسی تلقی نمی گردد. در ضمن این موضوع شامل باغات و اراضی کشاورزی نمی باشد.

- ۲- هر گونه دخل و تصرف در جهت اراضی توسعه (منطبق با محدوده مصوب طرح) که تغییر شاکله طرح پیشنهادی را سبب شود مغایر با اساس طرح خواهد بود .

○ سطوح و سرانه های کاربری های شهری

۱-تغییر سرانه کاربری های خدماتی طرح جامع مغایرت اساسی است.

تغییر در کرانه پایین سرانه های شوراییعالی شهرسازی و معماری مصوب ۸۹/۱۰/۳ در تمامی عناوین کاربری های مصوب طرح جامع به عنوان مغایرت اساسی طرح محسوب می شود.

افزایش سرانه کاربری تجاری-خدماتی (۷,۵۴ متر مربع) بیش از سرانه مصوب طرح جامع شهر امیرکلا مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۲-باغات

در خصوص تغییر کاربری باغات دستورالعمل مقام محترم وزارت جهاد کشاورزی ۱۳۶۷/۷/۲۴ (به استناد ماده ۱۴ و ۶۳ آئین نامه اجرایی قانون زمین شهری و مصوبه) و اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب مورخ ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه بعد از آن ملاک عمل می باشد.

۳-تعیین عناصر و بافتهای خاص (تاریخی)

تغییر در آثار و ابنیه تاریخی و حرایم مرتبط به آن به عنوان اساس طرح جامع به شمار می آید. (منطبق با ضوابط میراث تاریخی در محدوده شهر) هرگونه اقدامی در آثار با ارزش ثبتی و غیر ثبتی پس از مجوز وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی و منطبق با ضوابط حفاظت و احیای آثار تاریخی با ارزش اعلام شده توسط وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی ممکن می باشد.

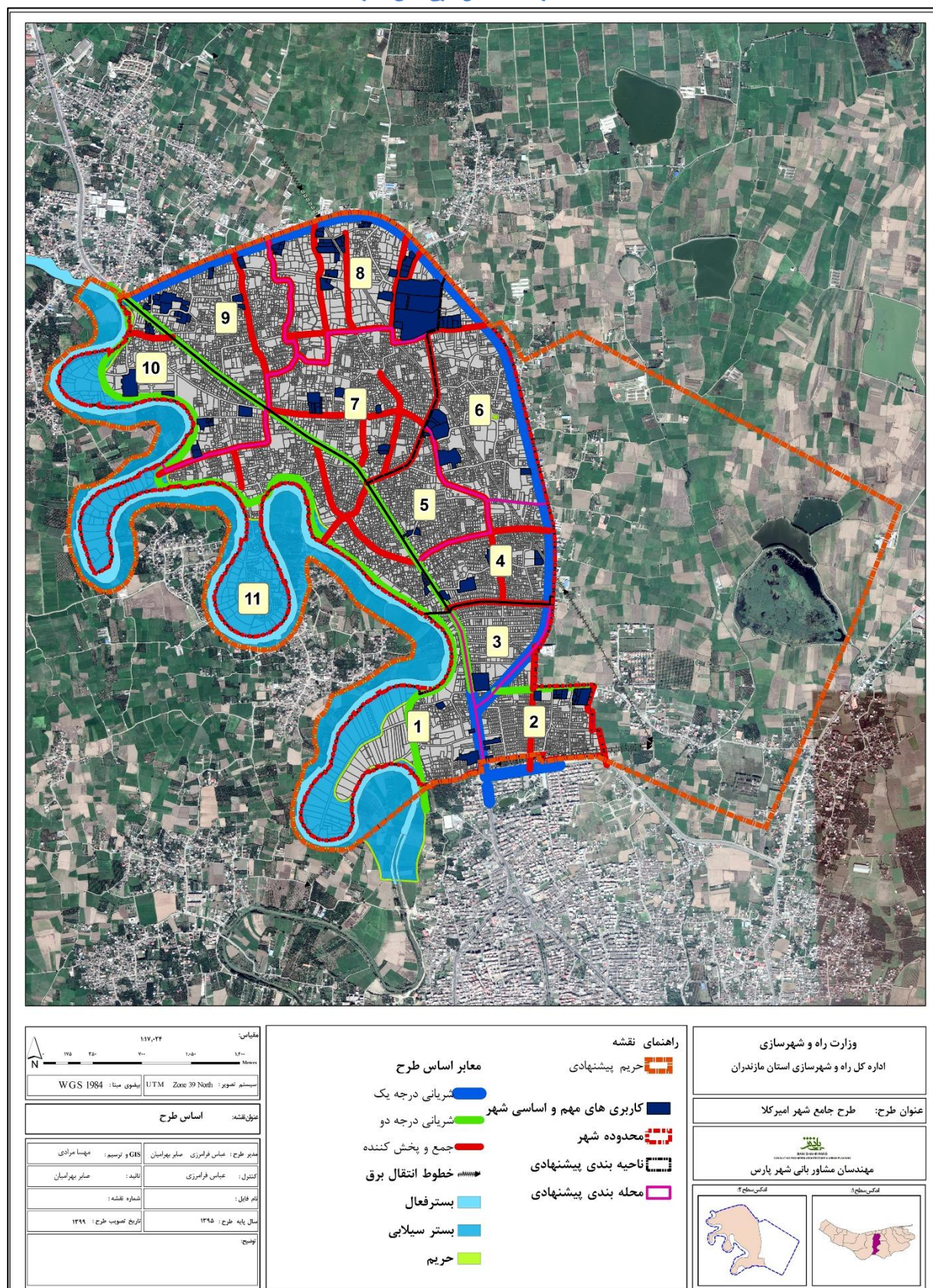
۴-حرایم زیرساختی و طبیعی

هرگونه تغییر در حرایم مصنوع (برق،آب،گاز، راه و...) و طبیعی (مسیل، رودخانه و...) مغایر با اساس طرح محسوب می شود. تغییر در بستر و حریم رودخانه بابلرود که در نقشه ها ترسیم شده است در صورت تهیه ی طرح ساماندهی و اجرای دیواره سازی جزو مغایرت اساسی محسوب نمی گردد. مبنای تعیین بستر و حریم رودخانه بابلرود استعمال نقطه ای از شرکت آب منطقه ای بوده و هرگونه تغییر در آن مغایرت اساسی می باشد.

۵-اراضی طبیعی

هرگونه دخل و تصرف در اراضی با عنوان طبیعی مغایر با اساس طرح خواهد بود.

نقشه شماره ۲۲: اساس طرح جامع امیرکلا



۱-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان کاربری های شهری

۱-۳-۱- اراضی مسکونی

۱-۳-۱-۱- موارد استفاده از زمین

عملکرد اصلی این اراضی مسکونی است، لذا از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در حوزه مسکونی می توانند، بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

- احداث واحدها و مجموعه های مسکونی براساس تراکم و ضوابط طرح.
 - احداث واحدهای پذیرائی، خوابگاه، پانسیون.
 - استفاده از بخشی از منازل مسکونی به منظور احداث کارگاه های کوچک خانگی پاک و غیر مزاحم، کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، خیاطی، تدریس خصوصی، با مجوز شهرداری و سازمان محیط زیست.
 - احداث یک واحد تجاری محله ای در هر قطعه، موقعی که قطعه زمین در نبش معابر با عرض ۱۲ متر و بالاتر قرار گرفته باشد و حق ارزش افزوده ناشی از کاربری تجاری پرداخت شود، بلامانع است.
 - احداث سالن های ورزشی و تفریحات سالم و کلوپ های ورزشی مشروط بر اینکه عرض دسترسی های آن کمتر از ۱۲ متر نباشد.
 - احداث زمینهای بازی و پارک کودک مشروط بر اینکه دسترسی های آن از خیابان اصلی و عبوری نباشد.
 - احداث تاسیسات رفاهی در سطح مرکز مشاوره و رفاه خانواده طبق ضوابط سازمان بهزیستی و تایید شهرداری.
 - احداث درمانگاه و مرکز بهداشت طبق ضوابط وزارت بهداشت و درمان و تایید شهرداری.
 - احداث واحدهای تجاری و خدماتی: با مراجعه روزانه و در مقیاس خرده فروشی، مانند خواربار فروشی، آشپزخانه، نانوائی، خشکشویی، آرایشگاه و فعالیتهای مشابه (با دارا بودن شرایط ذیل):
 - فعالیت تجاری مانند فروشگاه مواد غذایی، میوه فروشی، نانوائی، قصابی و امثال آن (مجوز شهرداری و سایر سازمانهای مرتبط) صرفاً در طبقه همکف مجاز است.
 - سطح اختصاص یافته به فعالیت تجاری منطبق با ضوابط مندرج در جدول "نحوه احداث بنا در بخش تجاری" و درحد سطح اشغال مجاز بنا محدود گردد.
 - عمق هر واحد مجاز تجاری در کاربری مسکونی، نمی بایست از ۵ متر کمتر باشد (در کاربری مسکونی ارتفاع هر واحد تجاری به صورت منفرد ۳ متر از کف تمام شده پیاده رو میباشد و عرض دهانه هر مغازه باید حداقل ۳/۵۰ متر منظور شود).
 - در منطقه مسکونی در هر پلاک، بازسازی یک یا چند واحد مسکونی با مساحت موجود مجاز است.
- مثال: در منطقه مسکونی چنانچه عرصه واحد مسکونی ۱۵۰ مترمربع مساحت داشته و اعیان آن ۱۶۰ مترمربع باشد و مالک قصد تجدید بنا داشته باشد مجاز به ساخت ۱۶۰ مترمربع بنا خواهد بود.

تبصره ۱: واحدهای تجاری- خدماتی موضوع این بند (در رده محله و ناحیه) که در برگذرهایی با حداقل عرض ۱۲ متر احداث می شوند، شامل می گردد و در ضمن مساحت آن در محدوده سطح اشغال مجاز زمین محاسبه گردد.

تبصره ۲: چنانچه ملکی در اراضی منطقه سکونت دارای فعالیتی در وضع موجود (اجاره در فعالیتهای اداری، آموزشی و...) باشد که با نوع کاربری که در طرح حاضر مشخص شده، متفاوت باشد، پس از فسخ قرار داد با ارایه مدارک مستند و تایید کمیسیون ماده ۵ دارای ضوابط مرتبط با کاربری منطقه مسکونی خواهد بود.

تبصره ۳: کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری به شرط تأمین پارکینگ مورد نیاز و با رعایت تمام ضوابط مندرج در کاربری مربوط به خود صورت خواهد گرفت.

تبصره ۴: سطح زیر بنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۱۰ درصد زیربنا و یا حداکثر معادل ۳۰ مترمربع، بدیهی است همه این واحدها مشمول پرداخت عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد.

تبصره ۵: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می شود، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر باشند.

تبصره ۶: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر (به شرط آنکه معبر ۱۲ متر و بیشتر شود)، کمتر از ۵۰ متر مربع و عمق آن بیشتر از ۳ متر باشد، مشروط بر اینکه دارای سند مالکیت معتبر بوده و تاریخ صدور آن قبل از تصویب طرح باشد، در ازای خسارات وارده می تواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد نیز می تواند فقط به خدمات محله ای از قبیل خواربارفروشی، سبزی فروشی، فروش لوازم التحریر، نانوایی و ... اختصاص یابد.

تبصره ۷: در کلیه موارد فوق، که استفاده های مجاز، غیر از مسکن، انجام می گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاکها می بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت گردد.

تبصره ۸: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده های مجاز به جز مسکن انجام می پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.

تبصره ۹: در کلیه مواردی که در منطقه استفاده از اراضی مسکونی استفاده های مغایر انجام پذیرد حداقل سطح فضای باز و میزان پیشامدگی ساختمان هر پلاک میبایست برابر مقررات منطقه مسکونی رعایت گردد.

تبصره ۱۰: در کلیه مواردی که در منطقه استفاده از اراضی مسکونی استفاده های مغایر انجام پذیرد سطح کل طبقات در هر پلاک میبایست برابر ضوابط منطقه مسکونی یا مقررات منطقه استفاده مورد نظر هر کدام که کمتر است رعایت گردد.

- احداث واحد تاکسی تلفنی در منطقه اراضی مسکونی با رعایت ضوابط ذیل و سایر مقررات صنفی حاکم بر اراضی این منطقه:

- موقعیت پیشنهادی حداقل به دو گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۱۶ متر باشد دسترسی داشته باشد.
- حداقل مساحت زمین جهت احداث واحد تاکسی تلفنی ۲۰۰ متر مربع میباشد.
- حداقل هفتاد درصد (۷۰٪) سطح زمین میبایست به پارکینگ اختصاص داده شود.
- به ازای هر تاکسی استفاده کننده از محوطه (مازاد بر ده واحد) ۲۰ مترمربع به مساحت پارکینگ اضافه میشود.
- در صورت استفاده از پلاکهای دو نبش به ازای هر وسیله نقلیه اضافی ۱۵ متر مربع میبایست به مساحت پارکینگ اضافه شود.
- تأمین سرویس بهداشتی، تلفن، محل استراحت رانندگان الزامی است.

- در صورت استیجاری بودن ملک مورد تقاضا ارائه رضایت نامه مالک و واحدهای مسکونی مجاور و مقابل جهت احداث تاکسی سرویس الزامی است.

-دایر نمودن داروخانه و حرف مرتبط با درمان

با توجه به اینکه در خصوص نحوه دایر نمودن داروخانه و حرف پزشکی در اماکن مسکونی در ارتباط با ماده واحده قانونی محل مطب پزشکان مورخ ۶۶/۱۰/۲۰ مجلس شورای اسلامی به منظور ایجاد وحدت رویه و جلوگیری از بروز مشکلات و مزاحمت جهت ساکنان مستقر در ساختمانهای مسکونی و تا تهیه آئین نامه در این خصوص مراتب ذیل ابلاغ گردیده است:

- فعالیت داروخانه در محل مورد نظر نمی بایست مزاحمت ترافیکی ایجاد نماید.
- محل مورد درخواست باید دارای دسترسی مناسب (۱۲ متر و بالاتر) و بدون مزاحمتی برای همسایگان باشد.
- هیچگونه تغییراتی در تقسیمات داخلی واحد مسکونی نمی بایست داده شود به نحوی که پس از تعطیل یا جابجایی داروخانه محل مجدداً آماده استفاده مسکونی باشد.

چنانچه محل مورد نظر در واحدهای مسکونی - آپارتمانی واقع است سایر مالکین آپارتمانهای آن مجموعه رضایت کتبی خود را اعلام نمایند.

متقاضی مجوز تأسیس داروخانه را از وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی داشته و متعهد گردد که از محل مزبور صرفاً برای فروش دارو استفاده نماید و از فروش محصولات دیگر خوددار نماید در غیر این صورت از نظر شهراری واحد تجاری محسوب و براساس ضوابط و مقررات حاکم بر اماکن تجاری اقدام خواهد گردید.

-استفاده های مشروط

- ۱- احداث واحدهای آموزشی عمومی در سطح دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان بصورت مستقل از واحدهای مسکونی در برگذرهاهای بیش از ۱۲ متر و با رعایت حداقل تفکیک آموزشی مجاز است.
- ۲- احداث تاسیسات رفاهی مانند شیرخوارگاه، مرکز مشاوره، مراکز ورزشی محله ای، بناهای مذهبی، بناهای فرهنگی مانند کتابخانه، فضای سبز محله ای و بازی کودکان، مراکز بهداشتی مانند حمام و سرویس بهداشتی بصورت مستقل از واحدهای مسکونی مجاز است مشروط به اینکه در بر خیابانهای ۱۲ متر به بالا بوده و دارای حداقل تفکیک نیز باشد.
- ۳- برای احداث کاربریهای مغایر با کاربری مشخص شده در طرح جامع به شرط آن که جز استفادههای ممنوع نباشد و محل مبنای طرح جامع نباشد، شهرداری می تواند پیشنهاد تغییر کاربری را همراه با دلایل و مستندات و مدارک کافی به کمیسیون ماده ۵ به منظور بررسی و تصمیم گیری ارجاع نماید.

-استفاده های ممنوع

در منطقه مسکونی احداث دیگر کاربری ها بجز کاربری مجاز و مشروط، ممنوع است.

۱-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی واقع در حوزه مسکونی :

حد نصاب تفکیک در مناطق مختلف شهر حداقل مطابق جدول مساحت تفکیک می باشد

- ۱- تفکیک قطعات مالکیت بایستی با رعایت کلی ضوابط پیشنهادی طرح از نظر گذر بندی ، اصلاح گذر ، دوربرگردان ، عقب نشینی قطعات و پخی نبش رعایت گردد .
- ۲- تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی به چند قطعه می بایست با توجه به جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر امیرکلا صورت گیرد .

تبصره ۱: چنانچه زاویه پهنه استقرار ساختمان در وضع موجود دارای جهات دیگری باشد، در نظر گرفتن همجواریها و محدوده پیرامونی جهت استقرار، می تواند هم جهت بافت غالب باشد.

تبصره ۲: حداقل عرض قطعات تفکیکی که دارای شکل مستطیل، متوازی الاضلاع و یا دوزنقه باشند، برابر ۱۰ متر و چنانچه شکل دیگری باشند، اندازه ضلع مجاور گذر دسترسی ملک نباید از ۱/۳ بزرگترین ضلع آن قطعه کمتر باشد.

۳- حداقل عرض قطعات تفکیکی مسکونی ۱۰ متر تعیین می گردد.

۴- چنانچه در چند قطعه قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.

۵- تفکیک قطعات مسکونی موجود با مساحت کمتر از حد نصاب های تفکیک های مجاز شهر امیرکلا ممنوع است.

۶- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معابر در نظر گرفته شود. حداقل تفکیک بدون احتساب میزان اصلاحی زمین از حیث رعایت حرایم قانونی و عرضی شبکه معابر (عقب نشینی) محاسبه می شود.

۷- تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی طی مراحل قانونی صورت پذیرد. کلیه نقشه های تفکیکی باید به تایید مهندسین شهرساز دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی استان برسد.

۸- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن فضای سبز شهر گردد. در صورت قطع درخت باید براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.

۹- طرح تفکیکی که برای قطعات و اراضی در طرح تهیه می شود می بایست بر اساس آخرین ضوابط و مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری باشد و همچنین به تایید سازمان نظام مهندسی استان و در صورت نیاز کمیسیون ماده ۵ برسد.

۱۰- تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود شهر، تنها براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مجاز است.

۱۱- تجمیع پلاکهای ثبتی در کاربری مسکونی و تفکیک مجدد آنها بر پایه حدنصاب این ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.

۱۲- هر پلاک حداقل در یک بر باید دسترسی اتومبیل به عرض ۳٫۵ متر داشته باشد

حداقل مساحت تفکیک در هر یک از پهنه های تراکمی مسکونی بشرح زیر است :

جدول شماره ۲۶: حداقل مساحت تفکیک (مترمربع) در بازه های تراکمی شهر امیرکلا

تراکم	کم	متوسط	زیاد
حداقل مساحت تفکیک (مترمربع)	$200 \leq A$	$300 \leq A$	$A > 500$

تبصره ۳: ساخت و ساز در کلیه قطعات بزرگتر از ۱۰۰ متر و کوچکتر از ۱۵۰ مترمربع مشروط به آنکه کمتر از ۱۰۰ مترمربع نباشد و قبل از تصویب این طرح تفکیک گردیده باشد، در یک واحد و بر اساس تراکم پایه (۸۰ درصد) مجاز است.

تبصره ۴: جهت حفظ اصول حاکم بر طرح، ساخت و ساز در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع حتی در صورتیکه پیش از تصویب طرح حاضر تایید شده باشند مطلقاً ممنوع می باشد

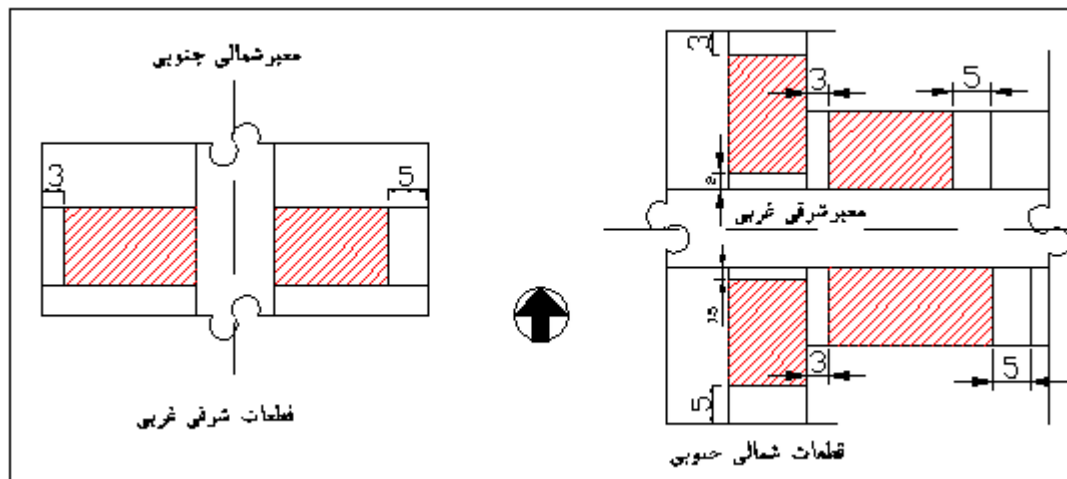
تبصره ۵: ساخت و ساز در کلیه قطعات بزرگتر مساوی از ۱۵۰ متر و کوچکتر از ۲۰۰ مترمربع مشروط به آنکه کمتر از ۱۵۰ مترمربع نباشد و قبل از تصویب این طرح تفکیک گردیده باشد، تا دو طبقه بر اساس تراکم ۱۲۰ درصد مجاز است.

تبصره ۶: ضوابط مرتبط با بافت فرسوده (امیرکلا) تابع ضوابط ویژه بافتهای فرسوده می باشد، در صورت نبود ضوابط خاص، معیار ضوابط طرح پیشنهادی می باشد.

تبصره ۷: قطعاتی که از تجمیع دو یا چند پلاک ایجاد می شوند، حداقل تفکیک آنها می تواند تا ۱۰ درصد کاهش یابد.

۱-۳-۱-۳- ضوابط احداث بنا در حوزه مسکونی

- ۱- احداث بنا در سه متر شمال و ۲ متر جنوب قطعات شمالی و ۵ متر جنوب و ۱/۵ متر شمال قطعات جنوبی ممنوع است. در قطعات شرقی-غربی احداث بنا در ۳ متر غرب و ۵ متر شرق قطعه ممنوع است



شکل ۲: نحوه استقرار توده

- ۲- در ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر حداکثر ۱۵ متر مربع راه پله و آسانسور در صورت رعایت عرض ۲/۴۰ متر و پاگرد ۱/۲۰ متر با پرداخت ارزش افزوده، شامل سطح اشغال مجاز محسوب نمی گردد.
- ۳- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود، الزامی است.
- ۴- رعایت تناسب عرض گذر با تعداد طبقات بنا الزامی است.
- ۵- املاکی که دارای بیش از یک بر مرتبط به معبر میباشند به ازای هر بر اضافه ۵ درصد به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.
- ۶- نصب آسانسور برای ساختمان ها مطابق مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان می باشد. (در ساختمانهای با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی که معمولاً بیش از سه طبقه است تعبیه آسانسور الزامی میباشد)
- ۷- کلیه ی فضاهای اصلی ساختمان (اتاق ها، آشپزخانه و راه پله) باید از نور و تهویه ی مناسب برخوردار باشند.

۱-۳-۱-۴- ابعاد و تناسبات قطعات

- حداقل عرض یک قطعه مسکونی برابر با یک سوم طول آن تعیین می گردد.
- حداقل ارتفاع مفید طبقات مسکونی ۲/۷۰ و حداکثر ۳/۲۰ متر می باشد و چنانچه آخرین طبقه با سقف شیبدار اجرا گردد، ارتفاع بلندترین قسمت آن از کف طبقه فوق حداکثر ۴/۵ متر تعیین می گردد
- حداکثر ارتفاع مفید طبقه پیلوتی برای پارکینگ ۲/۴۰ متر تعیین می گردد. (از کف تا زیر سقف)
- تبصره: در واحدهای مسکونی یا زیربنای مفید بالاتر از ۲۰۰ متر مربع تامین دو واحد پارکینگ الزامی است.

جدول شماره ۲۷: ضوابط نحوه احداث بنا در بخش مسکونی

کاربری	حداقل	حداکثر	تراکم	حداکثر	حداکثر	حداقل عرض	حداقل	توضیحات
--------	-------	--------	-------	--------	--------	-----------	-------	---------

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

	اندازه قطعه	سطح اشغال	پایه	تراکم مجاز	تعداد طبقات	معبّر (متر)	فضای باز به ازای هر واحد (مترمربع)
مسکونی عام	$200 \leq A < 300$	٪ ۶۰	٪ ۸۰	٪ ۱۸۰	۳	$8 \leq R < 12$	۲۵
	$200 \leq A < 300$	٪ ۶۰	٪ ۸۰	٪ ۲۴۰	۴	$12 \leq R < 16$	۲۰
	$200 \leq A < 300$	٪ ۵۵	٪ ۸۰	٪ ۲۷۵	۵	$16 \leq R < 18$	۱۶
	$300 \leq A < 500$	٪ ۵۰	٪ ۸۰	٪ ۳۰۰	۶	$18 \leq R < 22$	۲۵
	$500 \leq A$	٪ ۴۵	٪ ۸۰	٪ ۳۱۵	۷	$22 \leq R$	۳۴
مسکونی بلندمرتبه سازی	$1000 \leq A$	٪ ۴۵	٪ ۸۰	٪ ۳۴۵	۸	$25 \leq R$	۳۴
	$2000 \leq A$	٪ ۳۵	٪ ۸۰	٪ ۴۱۰	۱۲	$45 \leq R$	۲۷
	$3000 \leq A$	٪ ۳۵	٪ ۸۰	٪ ۵۱۰	۱۵	$66 \leq R$	۲۶

تبصره ۱: در کلیه تراکم های مسکونی عام، مبنای محاسبه تراکم اندازه ی قطعه و عرض گذر (همزمان) بوده و چنانچه عرض گذر مجاور قطعه یا مساحت قطعه کمتر از حداقل های جدول بالا باشد از حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان یک طبقه کاهش می یابد.

مثال ۱: اگر مساحت قطعه ای ۲۰۰ متر باشد و عرض گذر مجاور آن ۱۲ متر باشد، تعداد طبقات مجاز آن ۴ طبقه است.

مثال ۲: اگر مساحت قطعه ای ۲۰۰ متر باشد و عرض گذر مجاور آن ۶ متر باشد، تعداد طبقات مجاز آن ۲ طبقه است.

تبصره ۲: باتوجه به حداقل سرانه خالص مسکونی و در چارچوب سایر ضوابط و مقررات این طرح احداث واحدهای مسکونی کمتر از ۸۰ مترمربع در شهر امیرکلا مجاز نخواهد بود.

تبصره ۳: حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

تبصره ۴: عواید حاصل از اعطای تراکم مازاد باید در حساب جداگانه ای (بانک زمین) نگهداری شده و در جهت تملک اراضی خدماتی صرف گردد. گزارش ۶ ماه یک بار باید به کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۶: با توجه به شرایط آب و هوایی و بالابودن آبهای زیر زمینی شهر امیرکلا احداث واحد مسکونی در هم تراز با کف معبر به دلیل ایجاد مشکلات بهداشتی و رطوبتی و آلودگی صوتی مجاز نمی باشد.

تبصره ۷: احداث کاربری مسکونی پیشنهادی با تراکم زیاد در محورهای کمتر از ۲۵ متر مجاز نمی باشد.

۲-۳-۱- ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهر امیرکلا

احداث ساختمان های بلندمرتبه (۸-۱۵ طبقه) در شهر امیرکلا مشروط به بلاشکال بودن از نظر مطالعات پهنه بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و الزامات زیست محیطی است. موقعیت و کاربری های مجاز برای بلندمرتبه سازی در نقشه موقعیت فضاهای دارای

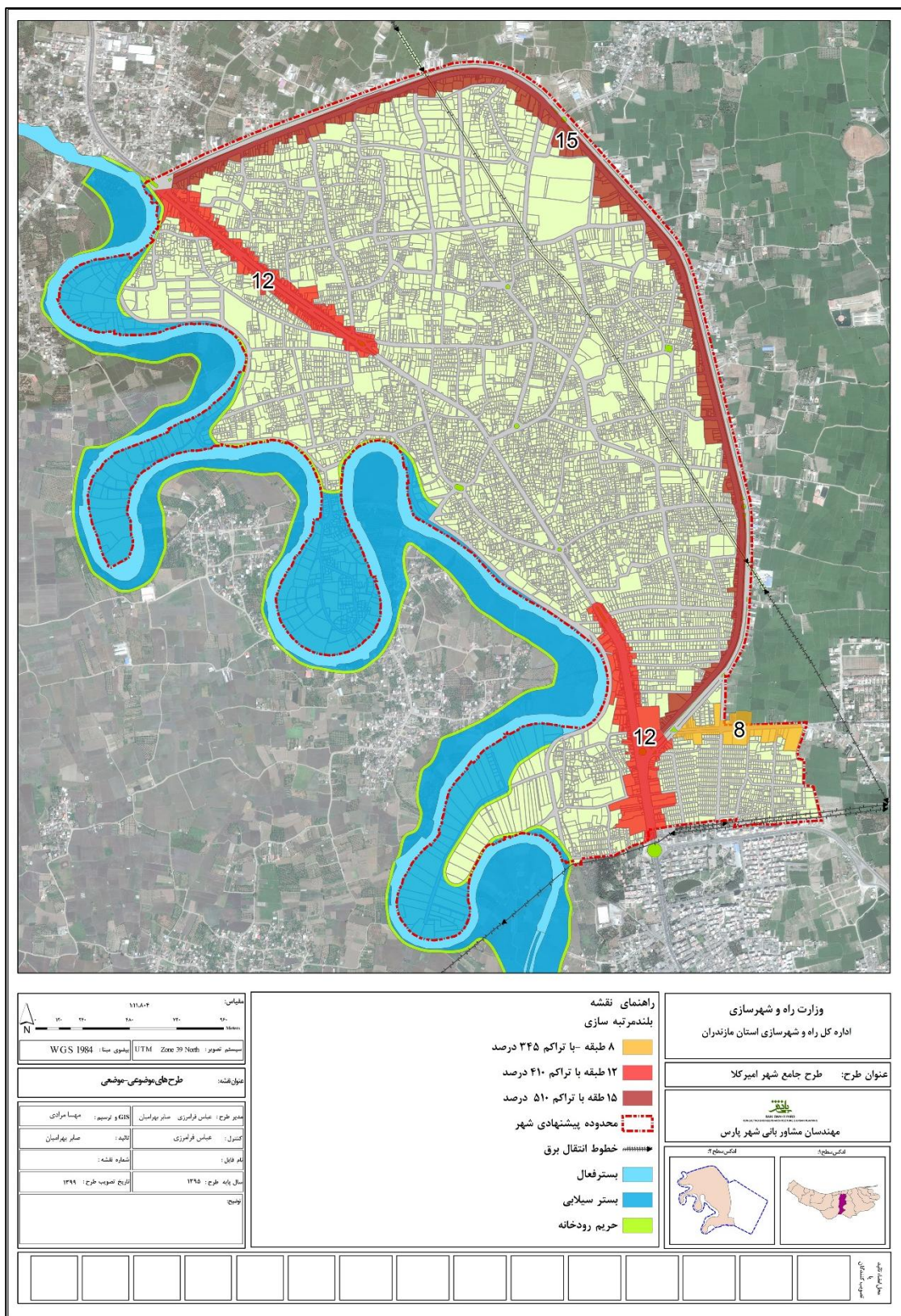
قابلیت بلندمرتبه سازی در طرح جامع - تفصیلی مشخص شده است، فضاهای مستعد بلندمرتبه سازی در شهر امیرکلا بصورت خطی و به شرح ذیل مشخص شده اند:

- بلوار ۲۵ متری میری با عرض ۲۵ متر و امکان احداث بناهای ۸ طبقه
- بلوار امام رضا از ابتدای محدوده از سمت بابل تا میدان امام علی با عرض ۴۵ متر در ۱۲ طبقه
- بلوار آیت الله نقوی از امام علی تا میدان پیشنهادی (خیابان شجاعیان) با عرض ۴۵ متر و امکان احداث بناهای ۱۲ طبقه
- بلوار آیت الله روحانی از میدان نجاریان تا میدان امیرپازواری با عرض ۴۵ متر و امکان احداث بناهای ۱۲ طبقه
- ضلع غربی بلوار امامی مازندرانی (کمربندی امیرکلا) با عرض ۶۶,۵ متر و امکان احداث بناهای ۱۵ طبقه

بر این اساس ضوابط طراحی و ساخت و ساز ساختمان‌های بلندمرتبه با رعایت ضوابط حداکثر تراکم و ارتفاع مجاز معین شده در جداول ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در اراضی این سند و برای کاربری‌های گوناگون می باشد و در این راستا رعایت ضوابط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده (۵) در این خصوص الزامی می باشد.

تبصره ۱: بلند مرتبه‌سازی در عرصه‌های مجاز صرفاً بر اساس کاربری مصوب امکان‌پذیر بوده و مجوزی برای تغییر کاربری نمی‌باشد. در ادامه موقعیت محورهای واجد پتانسیل و ظرفیت بلند مرتبه سازی در شهر امیرکلا برحسب شاخص ها و معیارهای شورای عالی معماری و شهرسازی ایران ارئه می گردد.

تبصره ۲: احداث بنا در پهنه ی بلندمرتبه صرفاً در صورت دارا بودن حدنصاب های تعیین شده در ضوابط می باشد و در صورت عدم احراز شرط مساحت ، احداث بنا براساس ضوابط مسکونی عام صورت خواهد گرفت.



نقشه شماره ۱۶: موقعیت محدوده های دارای قابلیت بلندمرتبه سازی در محدوده شهر امیرکلا

تبصره ۲: احداث مجموعه های مسکونی و خدماتی در اراضی بالای هزار مترمربع و یا با زیربنای بیش از ۲۰۰۰ مترمربع و یا ۸ طبقه و بیشتر الزاماً براساس ضوابط اعلام شده و مصوب طرح جامع و با تهیه طرح انطباق ساختمان و تصویب در کمیسیون ماده پنج امکان پذیر است. و لازم است، طرح معماری احداث ساختمان های بلند مرتبه (۸-۱۵ طبقه)، به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد. بر اساس ابلاغیه شماره ۸۶۵/۳/۳۳ مورخ

۷/۹/۷۹ معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور امضاء مهندس شهرسازی دارای پروانه اشتغال یا شرکت مشاورین دارای صلاحیت شهرسازی برای مدارک مذکور الزامی است.

تبصره ۳: موقعیت محورهای مستعد بناهای بلندمرتبه سازی (۸-۱۵ طبقه) محورهای ۲۵ متر به بالا می باشد. در این راستا مرکز شهر امیرکلا و ساختار فعالیتی شهر یعنی خیابان امام خمینی از خیابان شهید شجاعیان (میدان پیشنهادی) تا میدان شهید نجاریان به دلیل تراکم بالای فعالیتی و ایجاد تداخل های ترافیکی و... و جاده ساحلی به دلیل استقرار در حریم کیفی رودخانه و مسدود کردن دید و منظرهای مناسب و جلوگیری از جریان باد مطلوب شهر ممنوع می باشد.

تبصره ۳: در تعیین عرصه های بلندمرتبه، رعایت ضوابط و مقررات عرصه و اعیان و حریم میراث فرهنگی (مصوب ۱۳۹۲/۷/۵) الزامی است.

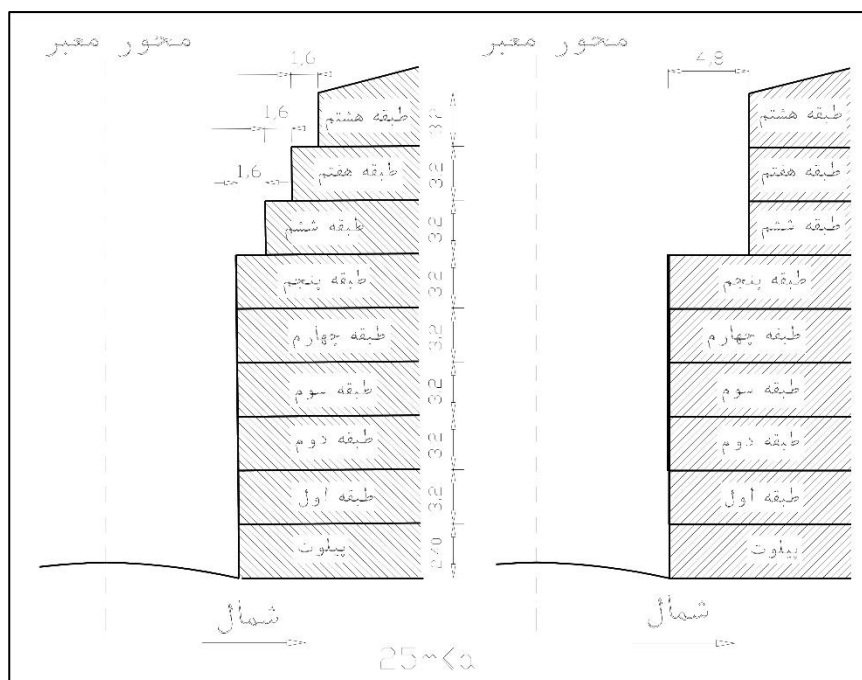
۳-۳-۱ - ضوابط ساختمان های بلند در شهر امیرکلا

الف - ضوابط استقرار

- حداقل مساحت و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات در چهارچوب تراکم مجاز مطابق جدول ضوابط نحوه احداث بنا در بخش مسکونی تعیین می گردد.
 - حداقل عرض زمین برای تراکم های ۳۴۵ درصد در ۸ طبقه، ۲۰ متر و حداقل عرض زمین برای تراکم های ۴۱۰ درصد در ۱۲ طبقه، ۳۰ متر و حداقل عرض زمین برای تراکم های ۵۱۰ درصد در ۱۵ طبقه، ۳۵ متر تعیین می گردد.
 - به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امداد رسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت آیین نامه طراحی راه های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان درخصوص دسترسی به قطعات در محورهای منتخب جهت بلندمرتبه سازی الزامی است.
 - شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش بینی شده برای ساختمان بلند برخوردار باشد. در صورت موجود نبودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه خانه فاضلاب و یا دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی های خاک شناسی و سطوح آب، مجاز می باشد.
 - در صورتی که بستر عرصه مورد نظر، از مقاومت و پایداری لازم برای گودبرداری با توجه به ارتفاع مورد نیاز، برخوردار نباشد و روش های فنی پایدار سازی دیواره ها نیز، غیر اجرایی و غیر ممکن بوده و نیز خطر ریزش و آسیب رساندن به عناصر واقع در اطراف سایت وجود داشته باشد، اختصاص آن، به عرصه استقرار ساختمان های بلند ممنوع است.
- تبصره:** چنانچه قطعه و یا قطعات واقع در عرصه مجاز احداث ساختمان بلند (محورهای منتخب)، نتواند شرایط ذکر شده برای احداث ساختمان بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، بسته به اندازه ی قطعه و تابع ضوابط تراکمی عام مسکونی ذکر شده در جدول ضوابط نحوه احداث بنا در بخش مسکونی می باشد. منظور آنکه شرط استفاده از ضوابط فوق دارا بودن شرط حداقل مساحت و عرض گذر بطور همزمان می باشد

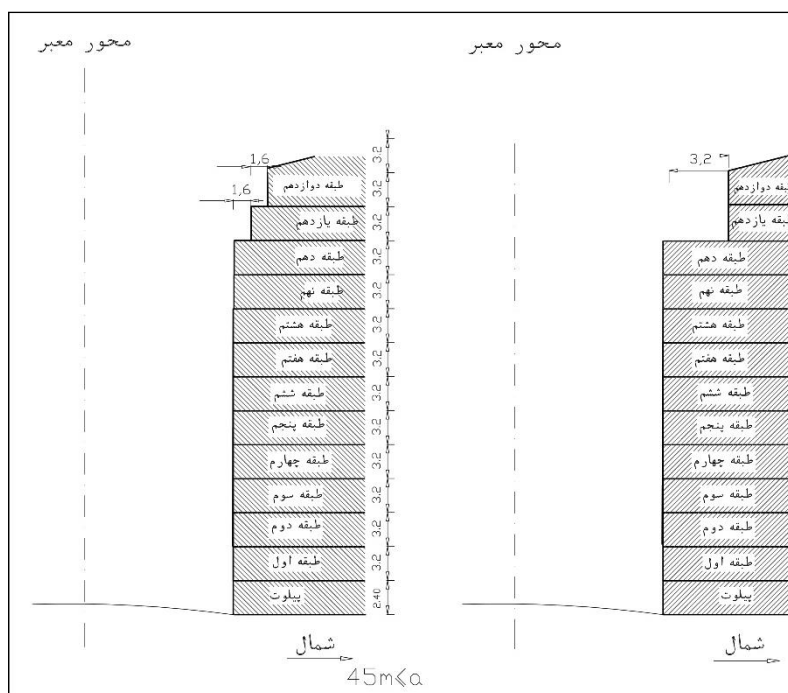
ب- ضوابط طراحی

- نحوه ی دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین نامه طراحی راه های شهری ایران، ضوابط معلولین و ملاحظات پدافند غیرعامل باشد.
- رعایت « ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها و ساماندهی به منظر شهری) »؛ مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری ها الزامی است.
- نظام حجمی در معابر با عرض ۲۵ متر و بیشتر و برای بناهای بلند ۸ طبقه، تا پنج طبقه با سطح اشغال مجاز (۴۵ درصد) توصیه می گردد و از طبقه ششم تا هشتم سطح اشغال تا ۴۰ درصد کاهش می یابد و یا برای هر طبقه ۱/۶ متر عقب نشینی (مطابق شکل زیر) پیشنهاد می گردد.



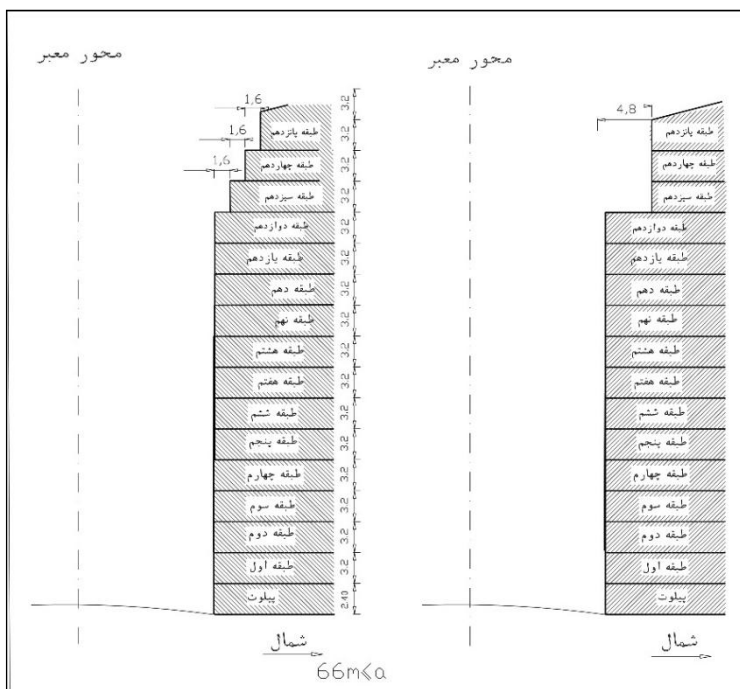
نمونه نظام حجمی در بناهای بلند مرتبه ۸- طبقه

- نظام حجمی در معابر با عرض ۴۵ متر و بیشتر و برای بناهای بلند ۱۲ طبقه، تا ده طبقه با سطح اشغال مجاز (۳۵ درصد) توصیه می گردد و طبقه یازدهم و دوازدهم سطح اشغال تا ۳۰ درصد کاهش می یابد و یا برای هر طبقه ۱/۶ متر عقب نشینی (مطابق شکل زیر) پیشنهاد می گردد.



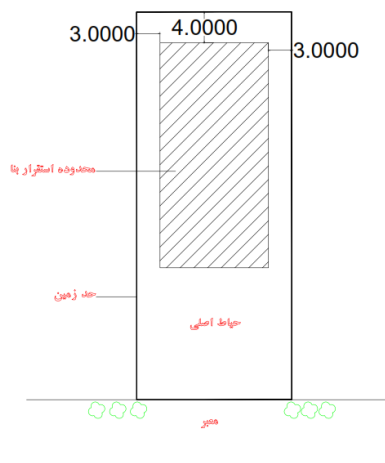
نمونه نظام حجمی در بناهای بلند مرتبه ۱۲- طبقه

- نظام حجمی در معابر با عرض ۶۶ متر و بیشتر و برای بناهای بلند ۱۵ طبقه، تا دوازده طبقه با سطح اشغال مجاز (۳۵ درصد) توصیه می گردد و از طبقه سیزدهم تا پانزدهم سطح اشغال تا ۳۰ درصد کاهش می یابد و یا برای هر طبقه ۱/۶ متر عقب نشینی (مطابق شکل زیر) پیشنهاد می گردد.



نمونه نظام حجمی در بناهای بلند مرتبه- ۱۵ طبقه

- نظام طراحی حجم ساختمان و ارتباط آن با ساختار حجمی پیرامون نباید منجر به تشدید تأثیرات منفی باد در مقیاس خرد اقلیم، همچون انسداد حجم در مقابل جریان باد، تشدید جریان هوا در کریدورهای هوایی، توربولانس یا ایجاد منطقه دنباله شود.
- در راستای گسترش فضای سبز شهر در سطوح افقی (بام سبز و فضای سبز طبقاتی)، ایجاد حداقل معادل ۵ درصد سطح زیربنا، فضای سبز در بام و تراس‌ها الزامی است.
- در جهت رعایت کنترل سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر روی یکدیگر و تامین نور کافی و همچنین با توجه به شرایط اقلیمی و کالبدی و عدم مسدودسازی کوران درنسبت با بناهای همجوار و همچنین ایجاد حداقل اشراف ساختمان‌ها بر یکدیگر پیشنهاد می گردد مکان استقرار بنای بلند مرتبه طبق ضوابط نحوه استقرار ساختمان در قسمت شمال قطعه و حداکثر در ۶۰ درصد اول قطعه استقرار یابد و از سمتین پلاک های مجاور حداقل به عرض ۳-۴ متر از هر طرف تا سقف سطح اشغال مجاز، فاصله گیرد.



موقعیت استقرار بنا در ساختمان های بلند مرتبه

- استقرار و طراحی مناسب ساختمان‌های بلند در اطراف گره ها و میدانی شهر، به تقویت حس مکان ناظر دراین نقاط می‌انجامد.
- به منظور همگونی نمای شهر، اصل هماهنگی در هم جوارى مناسب ساختمان‌های بلند و کوتاه باید رعایت گردد و با هماهنگی و ارتباط بین ساختمان‌ها، مقیاس برابر در نما ایجاد شود.

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

- فاصله مناسب در استقرار ساختمان‌های بلندمرتبه از هم باید رعایت گردد تا انسداد دید ساختمان‌های بلند توسط بلوک‌های دیگر کمتر شده و از بین خود دید به آسمان را ممکن سازند و از طرف دیگر ساختمان‌های اطراف هم از دید مناسبتری برخوردار باشند.
 - ساختمان‌های بلندمرتبه ملزم به تعبیه فضاهای خدماتی و مشاعات زیر می باشند:
- سالن اجتماعات-سرایداری-لابی و اطلاعات-فضای بازی کودکان و فضای ورزشی - تاسیسات
- موقعیت استقرار مشاعات و فضاهای خدماتی در بلندمرتبه مطابق جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۱: فضاهای مجاز به استقرار در مشاعات

مشاعات													موقعیت استقرار مشاعات
پارکینگ	انبار	لابی و اطلاعات	سرایداری	سرویس بهداشتی	سایت کامپیوتر	سالن اجتماعات و جلسات	فضای بازی بچه‌ها	تاسیسات	شوت زباله	راهرو، پله و آسانسور	فضای ورزشی (صرفاً جهت استفاده ساکنین)	داکت، هواکش‌ها و نورگیرها	
											*		
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
*	■	*	■	■	*	■	*	*	*	*	*	*	
								*	*	*		*	
								*		*		*	مسکونی
													پشت بام

* فضاهای مشاعی قابل احداث

- در صورت عدم وجود زیرزمین، قابل احداث در پیلوت
- مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی ۱/۵ متر مربع
- احداث فضای ورزشی مجاز در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف
- مساحت مجاز سرایداری برای مجتمع‌های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است.

۴-۳-۱- اراضی تجاری - خدماتی

۱-۴-۳-۱- نحوه استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث واحدهای تجاری انتفاعی و غیرانتفاعی بر اساس مقیاس عملکردی و براساس آخرین مصوبه (۱۳۸۹/۳/۱۰) شورای عالی شهرسازی و معماری.
- احداث هتل، مسافرخانه، رستوران و موارد مشابه .
- احداث مراکز فعالیت و نمایشگاه آثار فرهنگی و هنری ، مراکز رفاهی و اجتماعی و تفریحی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث نمایشگاه و فروشگاه ماشین آلات صنعتی، کشاورزی، ساختمانی و خودروهای سواری و سبک به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث مراکز اداری و دفاتر شرکت ها و موسسات خصوصی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث دفاتر حقوقی ، مشاوره ای ، مالی اعتباری ، شعب بانکها و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریها.
- احداث واحدهای خدمات بهداشتی ، درمانی ، مراکز نگهداری سالخوردگان و معلولان و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث کارگاه صنایع دستی ، مراکز آموزشهای هنری و فنی و حرفه ای خصوصی و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث مراکز اداری و دفاتر شرکتها و موسسات خصوصی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز.
- احداث دفاتر حقوقی، مشاوره ای، مالی اعتباری، شعب بانکها و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر ارگانها.
- احداث واحدهای خدمات بهداشتی ، درمانی ، مراکز نگهداری سالخوردگان معلولان و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری های مجاز.

استفاده های مشروط

- احداث کارگاههای کوچک خانگی ، واحدهای تعمیراتی وسایل خانگی مشروط بر رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر مثبت دستگاه اجرایی طرح .
- احداث واحدهای مسکونی در طبقات فوقانی اراضی تجاری ، مشروط به دارا بودن دسترسی مستقیم و مجزا به واحدهای مسکونی و معبر مجاور با رعایت ضوابط منطقه مسکونی مجاز است .
- احداث واحدهای تعمیرات اولیه اتومبیل درحد تعویض روغن، آپاراتی، تنظیم موتور، بالانس چرخ، کارواش با تامین محل تعمیر و پارک به تعداد موردنیاز و محصور کردن محوطه و رعایت حسن همجواری (با درمانی ،آموزشی ، مسکونی) و رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست مجاز است.
- احداث شعب خدمات عمومی نظیر پست ، مخابرات و تاسیسات آب، برق و گاز و موارد مشابه مشروط به رعایت ضوابط خاص آن کاربری مجاز است.
- احداث هتل، مسافرخانه و سایر تاسیسات اقامتی و مؤسسات بهداشتی و درمانی برای استفاده مراجعان سرپایی مشروط به رعایت ضوابط خاص آن کاربری مجاز است.

- احداث واحدهای فرهنگی و مذهبی در مقیاس محله ای و فرامحله ای مشروط به رعایت ضوابط خاص آن کاربری مجاز است.

استفاده های ممنوع

- احداث کارگاههای تولیدی متوسط و بزرگ ، واحدهای تعمیر و سرویس خودرو ، انبار و موارد مشابه .
- انجام هرگونه فعالیت آلوده کننده و مزاحم و ناسازگار بنا به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر دستگاه اجرایی .

۲-۴-۳-۱- ضوابط تفکیک اراضی واقع در حوزه اراضی تجاری

- حداقل سطح هر واحد تجاری (واحد مغازه ای) نباید از ۱۷/۵ مترمربع کمتر باشد.
- حداقل سطح فضای باز پلاک تجاری حدود ۳۰٪ می باشد.
- در حین تفکیک باید عرض معابر و همچنین پخی بر طبق ضوابطی که داده شده است رعایت شود.
- ارتفاع واحدهای تجاری (مغازه ها) از کف تمام شده حداکثر ۵/۵۰ متر و حداقل ۴/۵۰ متر و حداقل دهانه مغازه (عرض) ۳/۵۰ متر می باشد.
- احداث نیم طبقه با رعایت حداقل ارتفاع ۲/۴۰ متر از ۵/۵۰ متر ارتفاع واحد تجاری در یک سوم عمق تجاری ، نیم طبقه مذکور جزء سطح زیربنای تجاری محسوب می گردد .
- تفکیک واحد تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر ممنوع است ، مگر با نظر کمیته فنی ، ولی تجمیع دو یا چند واحد تجاری به یک واحد بزرگتر مجاز است .
- هر پنج واحد تجاری (مغازه) بایستی دارای یک سرویس بهداشتی خصوصی (دستشویی و توالت) باشد . سایر واحدهای تجاری مانند رستورانها و فروشگاههای بزرگ و ... طبق ضوابط و مقررات اداره بهداشت عمل می نمایند .
- در ازای هر واحد تجاری تا مساحت ۲۴ مترمربع ، تامین یک واحد پارکینگ به میزان ۲۵ مترمربع با احتساب شعاع گردش ضروری می باشد .
- در مجتمع های تجاری ، حداکثر ۱۰ درصد واحدهای تجاری می توانند دارای ابعاد کمتر از میزان ذکر شده باشند ولی در هر صورت مساحت آنها نباید از ۱۰ مترمربع کمتر باشد.
- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان های ۱۲ تا ۱۶ متر با کسب نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ مورد نیاز با رعایت ضوابط جدول ضوابط نحوه احداث بنا در بخش تجاری امکان پذیر می باشد.
- در مورد احداث واحدهای تجاری خرد در مجاورت خیابان های با عرض ۱۸ تا ۲۵ متر با دارا بودن کلیه شرایط بند فوق و تامین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر می باشد.
- توضیح : احداث پاساژ یا مجتمع تجاری (مجتمع تجاری که با ۵ واحد تجاری و بیشتر تعریف می شوند) صرفاً در گذرگاه اصلی که عرض آن کمتر از ۲۵ متر نباشد مجاز است و طرح معماری آن به تائید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- حداقل تفکیک جهت احداث پاساژ در سطح تجاری ۵۰۰ مترمربع است .
- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف جهت هماهنگی با ضوابط تجاری شهر ۵ متر میباشد. در طبقات بالای همکف در پاساژ بدون لحاظ نیم طبقه ارتفاع مغازه ها میتواند تا حداقل ۳/۵ متر کاهش یابد.
- تفکیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر فقط در صورت رعایت ضوابط قانونی مرتبط امکان پذیر می باشد اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.

خلاصه گزارش طرح جامع شهر امیرکلا (شناخت، تحلیل و طرح)

- احداث پارکینگ در زیرزمین مجتمع تجاری (پاساژ) مجاز بوده و حداکثر سطح اشغال برای تامین پارکینگ های مورد نیاز در طبقات منفی برابر با ۸۰ درصد می باشد.

جدول شماره ۲۸ : ضوابط نحوه احداث بنا در بخش تجاری

کاربری	عرض معبر	حداقل اندازه واحد (متر مربع)	حداکثر سهم از مساحت قطعه و تعداد واحد	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم مجاز	حداکثر تعداد طبقات	حداقل عرض واحد (متر)	حداقل سطح فضای باز	توضیحات
واحد تجاری	۱۲ تا ۱۶ متر	۱۷,۵	۱۰٪ واحد	۷۰٪	۷۰٪	۱	۳,۵	۳۰٪	به ازای هر واحد تجاری تا مساحت ۲۴ مترمربع تامین یک واحد پارکینگ
	۱۶ تا ۱۸ متر	۱۷,۵	۱۲,۵٪ واحد	۷۰٪	۷۰٪	۱	۳,۵	۳۰٪	
	۱۸ تا ۲۵ متر	۱۷,۵	۱۲,۵٪ واحد	۷۰٪	۱۴۰٪	۲	۳,۵	۳۰٪	
پاساژ	بیشتر از ۲۵ متر	۱۵	حداقل ۵ واحد	۷۰٪	۱۸۰٪	۳	۳	۳۰٪	

۳-۴-۱-۳- سطح اشغال و تراکم

- حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت زمین است .
- در مجتمع های تجاری و پاساژها ، حداقل ۳۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. بخشی از فضاهای باز باید به فضای سبز اختصاص یابد.
- پاساژها ، ساختمان ها و مجتمع های تجاری بزرگ (دارای بیش از ۲۰ واحد تجاری) باید حداقل به میزان ۴ متر از معبر مجاور پیروی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم مساحت زمین قبل از عقب نشینی است.

۳-۴-۱-۴- سایر ضوابط و مقررات عمومی تجاری - خدماتی

- تراز کف ورودی فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجتمع فقط حداقل ۲۰ سانتی متر بالاتر از رقوم کف گذر به شرط اینکه رمپ دسترسی معلولین رعایت شود ، مجاز است.
- حداقل ابعاد مجاز نورگیر، پاسیو - حیاط مرکزی برای بناهای تا دوطبقه ۶ متر و بناهای تا سه طبقه ، ۹ متر است.
- احداث پیلوت در بناهای تجاری مجاز نیست.
- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان هشتاد درصد سطح قطعه تفکیکی در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده به عنوان (انبار، سرویسهای بهداشتی ، پناهگاه ، موتورخانه و پارکینگ) تا ارتفاع دو و نیم متر مجاز است.
- حداقل عرض مفید راه پله ۲ متر است .
- حداقل عرض پاگرد ۲ متر است .
- حداکثر ارتفاع پله ۱۷ سانتی متر است .
- حداقل پاخور پله ۳۰ سانتی متر و حداکثر شیب ۲ درصد است .

- حداقل ارتفاع مفید طبقات ۳/۵ متر و حداکثر ۵/۵ متر است.
- رعایت ضوابط مرتبط با آسانسور بر اساس مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۵-۳-۱- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع زمین

زمینهای داخل محدوده شهر می توانند با رعایت کامل نحوه استفاده از زمین که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع شهر مشخص گردیده و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط تفکیک و احداث بنا گردند. هنگام تفکیک زمین های فوق در کلیه گذرگاههایی که در طرح جامع شهر وضعیت آنها مشخص نگردیده لازم است مقررات گذربندی شامل: عرض، طول و نوع آنها در رابطه با بن بست یا بن باز بودن آنها رعایت گردد. مالک اینگونه اراضی بهنگام تفکیک، موظف به واگذاری بلاعوض اراضی جهت تامین معابر دسترسی، به شهرداری و آماده سازی اراضی خواهد بود. برای زمینهای ۱۰۰۰ متر مربع تا ۵۰۰۰ متر مربع تأیید مهندس شهرساز و شهرداری کافی است. برای زمینهای ۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ مترمربع علاوه بر تأیید مهندس شهرساز، مصوبه کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ و برای زمینهای بالاتر از ۲۰،۰۰۰ مترمربع پس از تهیه نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز یا مشاور شهرساز، تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ مورد نیاز می باشد.

در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح جامع موارد زیر مورد توجه قرار گیرند

- کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگیهای اقلیمی، نور، تابش، اشراف و... در نظر گرفته شود.
- در انجام تفکیکهای جدید (در بافت محلات جدید) حداکثر ده درصد قطعات تفکیکی می تواند دارای مساحت کمتر از حد نصاب باشند ولی در هر صورت مساحت قطعات نباید کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد.
- قطعاتی که از تجمیع دو یا چند پلاک ایجاد می شوند، حدنصاب حداقل آنها می تواند ۱۰٪ کاهش یابد.
- اراضی کمتر از ۱۰۰ متر مربع می بایست تجمیع گردند در صورت عدم امکان تجمیع موضوع به صورت موردی و با پیشنهاد و رای شهرداری تعیین تکلیف گردد. احداث بنا در زمینهای ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر مربع الزاماً می بایست روی پیلوت و با سطح اشغال ۵۰ درصد باشد.
- در زمینهای کمتر از ۱۰۰ متر مربع که قبل از تصویب طرح وجود داشته اند در صورت عدم امکان تجمیع می بایست ساخت و ساز با هماهنگی و نظر شهرداری بر اساس ویژگی های ملک مربوطه انجام گیرد
- تفکیک عرصه کلیه قطعات به تصویب شهرداری برسد.
- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح جامع-تفصیلی) از نظر حد تفکیک، عرض معابر، پخ و غیره صورت پذیرد.
- تفکیک قطعات مسکونی موجود با مساحت کمتر از حد نصابهای تفکیک مربوط مجاز نیست.
- زمینهای خدمات عمومی تعیین شده در نقشه کاربری پیشنهادی طرح توسعه و عمران (جامع) به شرح زیر مجاز به تفکیک نیستند:
 - زمینهای آموزشی، درمانی، ورزشی، فرهنگی-هنری، اداری و انتظامی، فضاهای باز و سبز عمومی، مذهبی، حرایم، تأسیسات و تجهیزات شهری.
- به دلیل ریزدانی قطعات، تجمیع قطعات با کاربری مسکونی (با سند رسمی یا قولنامه ای و هر عنوان دیگر) در هر حالت و با هر مساحت مجاز بوده و سازمان مجری طرح ساز و کارهای تشویقی لازم برای این منظور، از جمله معافیت های مالی و تسهیلات دیگر را پس از تصویب در مراجع ذی ربط اعلام خواهد کرد.

- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مورد نظر باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.
- ضوابط مربوط به سهم خدماتی اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع تابع قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری بوده و سطوح خدماتی مورد نیاز را نیز طبق قانون اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها می بایست تامین گردد.
 - انتخاب قطعه زمین برای واگذاری به شهرداری جهت تامین خدمات مورد نیاز، چنانچه در طرح جامع و تفصیلی بخشی از زمین بعنوان خدمات پیشنهاد شده باشد که طبق طرح جامع-تفصیلی و چنانچه مشخص نشده باشد، حسب توافق مالک با شهرداری صورت می پذیرد. حتی الامکان محل قطعات واگذاری به شهرداری در کنار معابر و دسترسی های اصلی قرار داشته باشد.

