

به نام خدا

طرح جامع شهر امیرکلا در جلسه مورخ ۲۰ مرداد ۱۴۰۰ شورای برنامه ریزی و توسعه استان
مازندران مصوب و پس از بررسی و تایید در جلسه مورخ ۱۱ آبان ۱۴۰۰ در کمیته انطباق
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طی نامه شماره ۱۰۵۴۳۸/۳۰۰ مورخ ۱۹ آذر ۱۴۰۰ به
استاندار و رئیس محترم شورای برنامه ریزی و توسعه استان مازندران ابلاغ گردید.

خلاصه اطلاعات طرح جامع شهر امیرکلا

موقعیت سیاسی	شماره و تاریخ قرارداد تهیه طرح:	شرکت مشاور تهیه کننده طرح:
استان مازندران شهرستان بابل بخش مرکزی	شماره ۲۵۳۷۱ تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۴	مهندسان مشاور بانی شهر پارس

تاریخ آخرین جلسه ی کارگروه تخصصی آموزش و تربیتی و شهرسازی استان	تاریخ تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه ی استان	تاریخ تصویب در کمیته انطباق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	شماره و تاریخ ابلاغ به استانداری	شماره و تاریخ ابلاغ به شهرداری:
۱۳۹۹/۱۲/۲۶	۱۴۰۰/۰۵/۲۰	۱۴۰۰/۰۸/۱۹		

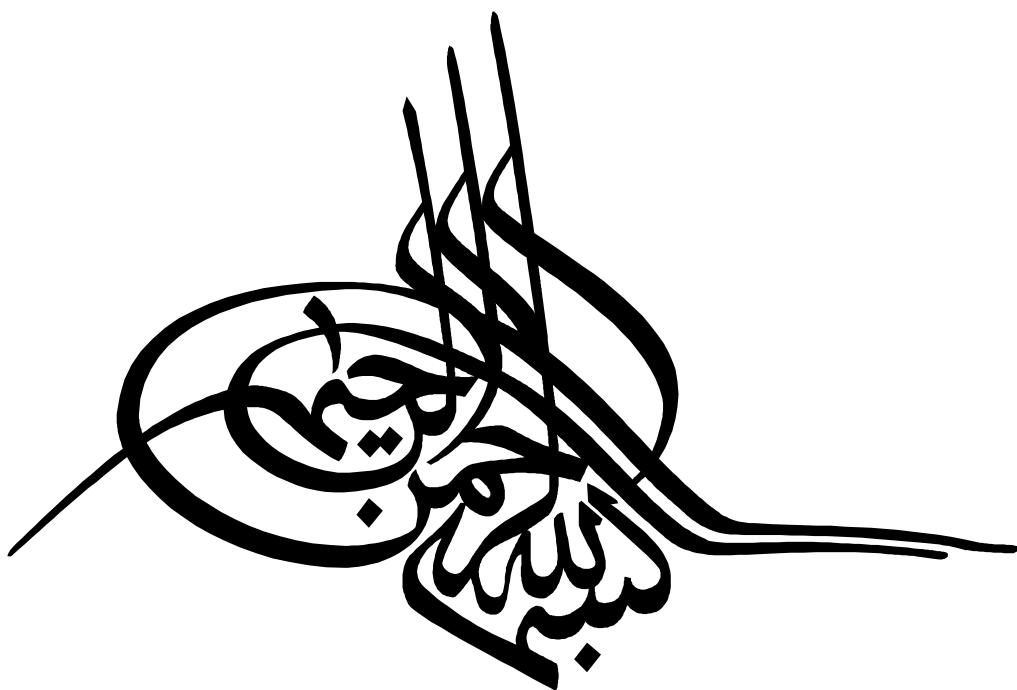
سال پایه ی طرح	جمعیت سال پایه (۱۳۹۵) - نفر	سال افق طرح	جمعیت افق طرح (۱۴۱۰) - نفر	نرخ رشد نهایی جمعیت (پیش بینی):
۱۳۹۵	۳۰۴۷۸	۱۴۱۰	۳۹۴۵۴	۱/۷۳ درصد

نوع و تاریخ تصویب طرح قبلی	نوع و تاریخ تصویب طرح قبلی	مساحت محدوده در طرح تفصیلی	مساحت حریم شهر در طرح قبلی (جامع حریم)	مساحت محدوده هدف بازآفرینی شهری	مساحت محدوده بافت تاریخی مصوب:
طرح جامع بابل و امیرکلا - ۱۳۸۱/۱۰/۲۳	طرح تفصیلی شهر امیرکلا ۱۳۸۴/۰۷/۲۴	۷۷۷ هکتار	۱۳۰۵ هکتار	-	ندارد

تراکم خالص جمعیت در سال پایه (۱۳۹۵)	تراکم خالص جمعیت در سال افق (پیش بینی طرح جامع - ۱۴۱۰):	تراکم ناخالص جمعیت در سال پایه	تراکم ناخالص پیشنهادی در طرح جامع
۹۷،۱ نفر هکتار	۹۵،۳ نفر هکتار	۳۹ نفر در هکتار	۵۰ نفر در هکتار

مساحت مسکونی در سال پایه	مساحت مسکونی در سال افق (پیش بینی):	مساحت خدمات رفاه عمومی در سال پایه	مساحت خدمات رفاه عمومی در سال افق (پیش بینی):
۲۳۰ هکتار	۲۵۸ هکتار	۸۳،۵ هکتار	۱۵۵،۵ هکتار

سرانه پارک و فضای سبز در سال پایه (۱۳۹۵) :	سرانه پارک و فضای سبز در سال افق (۱۴۱۰) (پیش بینی):	تراکم ساختمانی پایه (مصوب شهر):	مساحت محدوده پیشنهادی در طرح جامع	مساحت حریم شهر در طرح جامع
۰،۶ متر مربع	۸،۱۹ متر مربع	۸۰ درصد	۷۸۹ هکتار	۱۵۵۰،۶ هکتار





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

طرح جامع شهر امیرکلا

جلد دوم

گزارش مرحله‌ی تحلیل و پیشنهادات

مهندسان مشاور بانی شهرپارس

پائیز ۱۴۰۰

پیشگفتار

یکی از رویکردهای اصولی در توسعه شهری، حرکت بر مدار طرح و برنامه می‌باشد. امروزه برنامه‌دار کردن نظام توسعه شهری در چارچوب اسناد راهبردی - کاربردی طرح‌های جامع و تفصیلی صورت می‌گیرد. امری که مدیریت شهری به اتکاء داده‌های آن می‌تواند نظام رشد شهر را کنترل و هدایت کرده و بدان مفهومی توسعه‌ای بخشد. تحقق این امر تابعی از فرایند تصمیم‌گیری، تصمیم‌سازی و اجراء است تا چنین وجهی را مشروع و موجه نماید.

اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران - در پی مصوبه هیئت دولت مبنی بر تهیه طرح جامع برای همه شهرها - بر آن شده تا نقش و جایگاه توسعه‌ای خویش را در پرتو چنین قانونی به منصفانه‌ی بروز برساند. بر پایه چنین موردی بوده که انجام مطالعات طرح جامع شهر امیرکلا در قالب "تهیه طرح توسعه و عمران (جامع) شهر طی ابلاغیه شماره ۲۵۳۷۱ مورخ ۹۴/۰۴/۲۴ به این مهندسان مشاور (بانی شهر پارس) واگذار شده آنچه که فراروست، مبنی بر قسمت سوم قرارداد بوده که در مفهوم **طرح جامع** معنا می‌یابد. این بخش در برگزیده مرحله پیشنهادات بوده که در یک مجلد تدوین و ارائه شده است. بدیهی است که اگر به این یافته‌ها با نگاه منتقدانه به گونه‌ی منصفانه نگریسته شود موجبات باز پیرایی ناسره را از سره فراهم آورده و نتیجه را به سطحی بالاتر، ارتقاء می‌دهد. چنین امری دیگران را نه در تقابل با ما که در تعامل با هم قرار می‌دهد.

در انتها جای آن دارد که این مشاور از کلیه عزیزانی که با رویکرد های اخلاقی- رفتاری و علمی - فنی، ما را در فراز و فرودهای این پروژه یاری و یآوری نمودند تشکری وافر نماید که بی شک، مدیرکل راه و شهرسازی استان مازندران (جناب آقای سیدمحمد نظری)، معاونت محترم معماری و شهرسازی آن اداره(جناب آقای مهندس پاکدامن) و کارشناسان فهیم و صبور آن اداره بویژه جناب آقای دکتر نصیری خلیلی، و همچنین شهردار محترم شهر امیرکلا(جناب آقای مهندس اسدی)، مسئولین و کارشناسان دفتر فنی و عمرانی شهرداری (آقایان مهندس حسن پور، مهندس حاج میرزایی) و اعضای محترم شورای شهر امیرکلا جزء این افراد محسوب می‌شوند.

امید آن می‌رود که راهنمایی‌ها، انتقادات و پیشنهادات سازنده این عزیزان و دلسوزان امر در راستای پربار شدن طرح و برنامه، تداوم یابد. عزت و موفقیت روز افزون همگان را از درگاه ایزد منان آرزومندیم.

با سپاس

مهندسان مشاور بانی شهر پارس

پائیز ۱۴۰۰

سازمان و عوامل اصلی انجام کار

مشاور طرح

مهرداد ضرابی معماری

مدیران طرح

عباس فرامرزی شهرسازی

صابر بهرامیان شهرسازی

مسئول فنی طرح

پریا ابریشم کار شهرسازی

کارشناسان طرح

مطالعات منطقه ای، حمل و نقل	شیرین ذبیحیان
مطالعات حوزه نفوذ/ جمعیتی – اجتماعی/ اقتصادی	پریا ابریشم کار
کارشناس GIS / مطالعات اقلیمی	مهسا مرادی
مطالعات معماری	پریسا سالاروند
مطالعات مالی – اعتباری شهرسازی/ مطالعات تاریخی	عباس فرامرزی
مطالعات کالبدی	صابر بهرامیان
مطالعات زیست محیطی	فاطمه نیک بین
محلّی عاطفه برزو	برداشت های میدانی / نماینده
مسئول تیم برداشت	سیده آتوسا داداش زاده

تایپ و صفحه بندی

اعظم محمدی

نازیلا حبیبی

فهرست مطالب.....	صفحه
۱- تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی ها.....	۱۳
۱-۱ جمع بندی مباحث:.....	۱۳
۱-۱-۱ مطالعات تاریخی.....	۱۳
۱-۱-۲ مطالعات جغرافیایی- اقلیمی.....	۱۴
۱-۱-۳ مطالعات جمعیتی- فرهنگی.....	۱۵
۱-۱-۴ مطالعات اقتصادی.....	۱۶
۱-۱-۵ مطالعات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری و سایر سازمانها.....	۱۷
۱-۱-۶ مطالعات کالبدی- فضایی.....	۱۸
۱-۱-۷ دسترسی.....	۱۹
۱-۱-۸ تاسیسات و تجهیزات.....	۲۰
۲-۱ تحلیل سوات.....	۲۰
۱-۲-۱ بخش محیطی:.....	۲۰
۲-۲-۱ بخش اجتماعی - فرهنگی.....	۲۱
۳-۲-۱ اقتصادی.....	۲۱
۴-۲-۱ بخش مالی - اداری (مدیریت شهری).....	۲۱
۵-۲-۱ بخش کالبدی:.....	۲۲
فصل سوم: ارائه پیشنهادات.....	۲۶
۲- تعیین عملکرد و نقش اقتصادی شهر، پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده.....	۲۷
۱-۲-۱ تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود.....	۲۷
۲-۲-۱ نقش و عملکرد غالب اقتصادی شهر در اسناد فرادست :.....	۲۹
۱-۲-۲ سند توسعه استان و شهرستان های مازندران در برنامه پنجم :.....	۲۹
۲-۲-۲ طرح جامع شهر بابل-امیرکلا :.....	۲۹
۳-۲-۲ چشم انداز آینده عملکرد اقتصادی شهرستان بابل بر اساس طرح های عمرانی و طرح آمایش سرزمین :.....	۳۰
۳-۲-۱ نقش آتی شهر :.....	۳۱
3- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیتی شهر در آینده.....	۳۳
۱-۳ جمعیت پذیری (پیش بینی تحولات جمعیت شهر در آینده).....	۳۳
۱-۱-۳ منابع آب و خاک مناسب.....	۳۳
۲-۱-۳ جایگاه / نقش شهر.....	۳۴
۳-۱-۳ نظام موقعیتی شهر.....	۳۴
۴-۱-۳ توسعه نقش و متنوع کردن آن ها.....	۳۵

- ۳-۱-۵- برخورداری از مزیت‌های محیطی ۳۵
- ۳-۱-۶- گزینه‌های برآورد جمعیت ۳۵
- ۳-۱-۷- تحولات جمعیتی گزینه برتر در افق ۱۰ ساله ۳۹
- ۴- ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهر، تعیین جهات، حدود منطقی و مراحل مختلف توسعه شهر در آینده. ۴۰
- ۴-۱- سناریوی نخست: ۴۲
- ۴-۲- سناریوی دوم: ۴۴
- ۴-۳- سناریوی سوم: ۴۵
- ۴-۴- انتخاب گزینه بهینه ۴۸
- ۵- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر ۴۹
- ۵-۱- رویکرد نظری در حوزه الگوهای توسعه و ساماندهی ۴۹
- ۵-۲- انگاره های توسعه ۵۱
- ۵-۲-۱- 5-2-1- انگاره توسعه اجتماعی-اقتصادی-فرهنگی(انسان) ۵۱
- ۵-۲-۲- انگاره توسعه عملکرد و فعالیت(فعالیت) ۵۱
- ۵-۲-۳- انگاره توسعه کالبدی - فضایی(فضا) ۵۲
- ۵-۳- الگوها (برنامهریزی و طراحی) ۵۲
- ۵-۳-۱- الگوی برنامهریزی ۵۳
- ۵-4- الگوی سازماندهی (طراحی) در مقیاس شهر ۵۸
- ۵-۵- ارائه گزینه های توسعه و تنظیم راه حل و مقایسه آنها برای رشد و توسعه شهر و انتخاب بهترین گزینه) ۵۹
- ۵-5-1- ارائه گزینه‌های پیشنهادی: ۵۹
- ۵-۵-۲- گزینه یکم- توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب دو ناحیه ۶۱
- ۵-۵-۳- گزینه دوم- توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب سه ناحیه ۶۳
- ۵-۵-۴- گزینه سوم- توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب چهار ناحیه ۶۵
- ۵-۵-۵- ارزیابی گزینه ها و انتخاب گزینه بهینه (مقدور و مناسب) ۶۷
- ۶- پیش بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده، و امکانات افزایش درآمدها و تامین اعتبارات عمرانی، توسط سایر سازمان های موثر در عمران شهر ۷۳
- ۶-۱- راهکارهای ارتقاء درآمد و کاهش هزینه های شهرداری ۷۳
- ۶-2- معرفی سایر منابع کسب درآمد ۷۴
- ۶-۳- پیش بینی منابع درآمدی شهرداری در افق طرح ۷۴
- ۶-۳-۱- گزینه ی اول: افزایش درآمد شهرداری متناسب با روند گذشته ۷۵
- ۶-۳-۲- گزینه ی دوم: افزایش درآمد شهرداری متناسب با نرخ تورم ۷۶
- ۶-۳-۳- گزینه ی سوم: افزایش پلکانی درآمد شهرداری ۷۶
- ۶-۳-۴- گزینه ی چهارم: برآورد درآمد شهرداری به تفکیک منابع درآمدی ۷۷
- ۶-۳-۵- تحلیل گزینه ها ۷۸

- ۷- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیر بنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر..... ۷۹
- ۱-۷- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای مسکن شهر امیرکلا..... ۸۰
- ۲-۷- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه خدمات رفاهی (آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و غیره)..... ۸۱
- ۱-۲-۷- کمبودهای کاربری زمین با مقیاس عملکرد شهری..... ۸۱
- ❖ کاربری تجاری و خدماتی..... ۸۱
- ❖ کاربری آموزشی (هنرستان، آموزش عالی و سایر آموزشی)..... ۸۲
- ❖ کاربری فرهنگی..... ۸۲
- ❖ کاربری درمانی..... ۸۲
- ❖ کاربری اداری و انتظامی..... ۸۳
- ❖ کاربری مذهبی..... ۸۳
- ❖ کاربری ورزشی..... ۸۳
- ❖ کاربری فضای سبز..... ۸۴
- ❖ کاربری گردشگری و تفریحی..... ۸۴
- ❖ کاربری حمل و نقل و انبارداری..... ۸۴
- ❖ تاسیسات و تجهیزات شهری..... ۸۵
- ❖ کاربری کارگاهی -صنعتی کد الف..... ۸۵
- ۲-۲-۷- کمبودهای کاربری زمین در نواحی ومحلات برنامه ریزی..... ۸۷
- ۳-۲-۷- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی شهر در تاسیسات زیربنایی..... ۹۶
- ۸- شبکه عبور و مرور و حمل و نقل:..... ۱۰۳
- ۹- تدوین ایده کلی مرتبط با الگوی فضای سبز، فضای باز و مکانهای گردشگری و دفاع غیر عامل در شهر..... ۱۰۶
- ۱-۹- ایده کلی مرتبط با فضاهای باز و سبز شهری..... ۱۰۶
- ۲-۹- ایده کلی مرتبط با مکان ها و فضاهای گردشگری..... ۱۰۶
- ۳-۹- ایده کلی مرتبط با نظام پدافند غیر عامل..... ۱۰۹
- ۱-۳-۹- روش های مختلف پدافندی در جهت کاهش آسیب ها..... ۱۱۱
- ۲-۳-۹- انتخاب مناسب ترین معیارها در طراحی..... ۱۱۲
- ۱۰- برنامه عمرانی کوتاه مدت(۵ ساله) . میان مدت (۱۰ساله) مربوط به شهرداری و سایر سازمانهای شهری مانند آموزش و پرورش، بهداشتی و غیره..... ۱۱۵
- 10-1- برنامه عمرانی شهرداری با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری، یا قوانین جایگزین آن..... ۱۱۸
- ۱۰-۲- برنامه عمرانی کوتاه مدت و میان مدت(۵ ساله اول و دوم) تفکیک شده سایر دستگاههای متولی عمران و توسعه شهر مانند آموزش و پرورش، بهداشتی و غیره..... ۱۲۲
- ۱۱- پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنجساله و دهساله عمرانی شهر برای تحقق اهداف طرح..... ۱۲۲

فهرست جداول..... صفحه

جدول شماره ۱: تحلیل موقعیتی (S W O T) شهر امیرکلا بر حسب عوامل محیط اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی – مالی،	۲۳
اداری و کالبدی.....	۲۵
جدول شماره ۲: تحلیل یکپارچه S W O T.....	۳۲
جدول شماره ۳: نظام نقش پذیری پیشنهادی شهر.....	۳۸
جدول شماره ۴: بررسی گزینه های تخمین جمعیت آتی شهر.....	۳۹
جدول شماره ۵: ارزیابی گزینه های پیشنهادی بر پایی تطبیق با اهداف، قابلیت ها و محدودیت ها.....	۴۰
جدول شماره ۶: نظام جمعیت پذیری شهر در افق های زمانی برنامه ای.....	۴۱
جدول شماره ۷: سطوح پر، خالی و موقعیت الحاق آتی اراضی غیررسمی ساخته شده پیرامونی.....	۴۲
جدول شماره ۸: الزامات رشد در سناریوی اول شهر امیرکلا.....	۴۴
جدول شماره ۹: الزامات رشد در سناریوی دوم شهر امیرکلا.....	۴۶
جدول شماره ۱۰: الزامات رشد در سناریوی سوم شهر امیرکلا.....	۴۸
جدول شماره ۱۱: ارزیابی گزینه های رشدپذیری پیشنهادی.....	۵۳
جدول شماره ۱۲: نظام تقسیمات کالبدی اصلی پیشنهادی.....	۵۵
جدول شماره ۱۳: نظام تفصیلی تقسیمات کالبدی اصلی پیشنهادی امیرکلا.....	۵۶
جدول شماره ۱۴: سرانه های پیشنهادی عملکردهای تعریف شده در ردهها.....	۶۸
جدول شماره ۱۵: استراتژیهای برخورد با مسائل و قابلیتها.....	۶۸
جدول شماره ۱۶: نظام ارزیابی گزینه های پیشنهادی.....	۷۰
جدول شماره ۱۷: تعیین ضریب اهمیت معیارها و زیر معیارها.....	۷۰
جدول شماره ۱۸: تعیین ضریب اهمیت گزینه ها.....	۷۰
جدول شماره ۱۹: مطلوبیت نسبی هریک از گزینه ها بر پایه تلفیق ضرایب.....	۷۶
جدول شماره ۲۰: پیش بینی درآمد شهرداری امیرکلا در فاصله ی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۱۰ (گزینه اول).....	۷۶
جدول شماره ۲۱: پیش بینی درآمد شهرداری امیرکلا مطابق افزایش نرخ تورم (گزینه ی دوم)- با اعمال نرخ تورم ۱۰ درصد.....	۷۷
جدول شماره ۲۲: برآورد نرخ رشد درآمد شهرداری امیرکلا در طی سالهای ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵.....	۷۷
جدول شماره ۲۳: برآورد درآمد شهرداری امیرکلا طی سالهای ۱۴۰۵-۱۳۹۵ با اعمال نرخ رشد پلکانی.....	۷۸
جدول شماره ۲۴: روند تحولات درآمد شهرداری امیرکلا به تفکیک منابع درآمدی در دوره ۹۴-۱۳۹۰.....	۷۸
جدول شماره ۲۵: برآورد منابع درآمدی شهرداری امیرکلا بر اساس روند گذشته در افق طرح (میلیون ریال).....	۸۰
جدول شماره ۲۶: پیش بینی تعداد و ویژگی های واحد مسکونی در شهر امیرکلا.....	۸۶
جدول شماره ۲۷: کمبود کاربریهای موجود شهر امیرکلا در مقایسه با سرانه معیار در سال افق طرح.....	۸۷
جدول شماره ۲۸: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۱ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰).....	

جدول شماره ۲۹: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۲ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰).....	۸۹
جدول شماره ۳۰: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۳ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰).....	۹۱
جدول شماره ۳۱: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۴ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰).....	۹۳
جدول شماره ۳۲: سطح کمبود کاربریهای خدماتی در مقیاس شهری تا افق طرح (سال ۱۴۱۰).....	۹۴
جدول شماره ۳۳: مقایسه ی کاربری موجود و پیشنهادی طرح جامع شهر امیرکلا.....	۹۶
جدول شماره ۳۴: اولویت بندی دشمن در حمله برحسب کاربری های شهری.....	۱۱۱
جدول شماره ۳۵: برنامه و پروژههای عمرانی کوتاه مدت و میان مدت شهر بر پایه وظایف تعریف شده برای دستگاهای اجرایی در محدوده زمانی.....	۱۱۷
جدول شماره ۳۶: برنامه و پروژه های عمرانی در حوزه مدیریت شهری در بازه زمانی کوتاه مدت و میان مدت.....	۱۱۹
جدول شماره ۳۷: طرح های موضعی و موضوعی در حوزه عمل مدیریت شهری.....	۱۲۰
جدول شماره ۳۸: ارگانهای اجرائی مرتبط با پروژه های عمرانی شهر امیرکلا.....	۱۲۲
جدول شماره ۳۹: اولویت بندی زمانی اجرایی شدن کاربری ها و پروژه های پیشنهادی در برنامه کوتاه مدت و میان مدت	
شهرداری و سایر ارگانها.....	۱۲۴

فهرست نمودارها.....	صفحه
نمودار شماره ۱: معیارها و شاخص های ارزیابی گزینه های پیشنهادی.....	۴۸
نمودار شماره ۲: فرآیند مدل AHP برای تصمیم گیری.....	۶۹
نمودار شماره ۳: نظام ترجمه شده تکنیک AHP در نسبت با طرح عمران و توسعه شهر امیرکلا.....	۶۹

فهرست نقشه ها.....	صفحه
نقشه شماره ۱: موقعیت های رشد در سناریوی نخست.....	۴۳
نقشه شماره ۲: موقعیت های رشد در سناریوی دوم.....	۴۵
نقشه شماره ۳: موقعیت های رشد در سناریوی سوم.....	۴۷
نقشه شماره ۴: نظام محله بندی پیشنهادی شهر امیرکلا در طرح جامع.....	۶۰
نقشه شماره ۵: نظام سازماندهی شهر در قالب ۲ ناحیه برنامه ریزی.....	۶۲
نقشه شماره ۶: نظام سازماندهی شهر در قالب ۳ ناحیه برنامه ریزی.....	۶۴
نقشه شماره ۷: نظام سازماندهی شهر در قالب ۴ ناحیه برنامه ریزی.....	۶۶
نقشه شماره ۸: نواحی پیشنهادی در قالب گزینه سوم سازماندهی.....	۷۲
نقشه شماره ۹: نظام کاربری پیشنهادی طرح جامع.....	۹۵
نقشه شماره ۱۰: موقعیت تاسیسات و تجهیزات شهر در وضع موجود.....	۱۰۲
نقشه شماره ۱۱: عرض معابر پیشنهادی شهر امیرکلا در طرح جامع.....	۱۰۴
نقشه شماره ۱۲: سلسله مراتب معابر پیشنهادی شهر امیرکلا در طرح جامع.....	۱۰۵
نقشه شماره ۱۳: نظام پیشنهادی فضاهای سبز و گردشگری - تفریحی.....	۱۰۸
نقشه شماره ۱۴: ایده کلی پدافند غیرعامل و مدیریت بحران شهر امیرکلا.....	۱۱۴
نقشه شماره ۱۵: طرح های موضعی - موضوعی پیشنهادی.....	۱۲۱

فهرست شکل ها.....	صفحه
شکل شماره ۱: تعیین نقش شهر با استفاده از نمودار ژرژ شابو و بوژه گارینه.....	۲۸
شکل شماره ۲: نقش آتی شهر.....	۳۳
شکل شماره ۳: الگوی تجربیدی در مقیاس شهر.....	۵۹

۱- تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی ها

مقدمه

در حوزه شهرسازی، تجزیه و تحلیل یافته‌ها علاوه بر آن که می‌باید به تشخیص نظام وضع موجود راه برد، به میزان بیشتری می‌باید زمینه گذار به وضع مقدور را نیز فراهم سازد. تحقق چنین امری ضمن شناسایی و بیان مسائل وضع موجود می‌تواند به پیش بینی و برآوردهای برنامه‌ای در جهت برخورد با مسائل به منظور رفع یا تخفیف آن‌ها نیز بیانجامد. امری که الزاما وابسته به استدلال و استنتاج مسائل ادراک شده بوده و از آن مهمتر، نیازمند بیان رویکردها در برخورد با مسائل است که در برگیرنده موارد زیر است :

۱-۱ جمع بندی مباحث:

این بخش از کار، جمع بندی و نتیجه گیری از مباحث موجود را در نسبت با ابعاد و عوامل مورد بررسی به صورت کلی بدست می دهد. که عبارت است از:

۱-۱-۱- مطالعات تاریخی

- بدون بازگشت به آنچه گفته شد می‌توان موارد زیر را در حوزه ی تاریخی جمع بندی و نتیجه‌گیری ارائه نمود:
- شهر امیرکلا تا قبل از تبدیل به نقطه شهری متناسب با امکانات و قابلیت‌های محیطی و منابع پیرامون خود، از رشد و توسعه مشروط و مقید برخوردار بوده است.
 - پس از تبدیل امیرکلا به یک نقطه شهری و به دنبال پیامدهای سیاست اصلاحات ارضی و رشد بخش خدمات، این شهر مواجه با رشد شتابان همراه بوده که برآیند آن گسترش کالبدی زیادی را به همراه داشته است .
 - در دوران پس از انقلاب اسلامی، شهر امیرکلا از دومین تجربه شهرسازی شتابان برخوردار شد وجهی که پیامد آن جایگزینی جمعیت روستاها در شهر و رشد غیر تاریخی کالبد شهر گردید.
 - نظام شهر در بنیان خود بر گرفته از مجموعه‌ای 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 رشدهای 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 ساختار های 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 تاریخی‌اش تحت تاثیر سه عامل کالبدی راه (مبتنی 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.

- عوامل زیادی در توسعه و تکامل سکونتگاه امیرکلا نقش داشته اند که در ادامه به چند عامل اصلی اشاره می شود:
- 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 که 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.
 - در فرایند رشد و توسعه کالبدی شهر ساختار اولیه شهر حفظ شده است و توسعه های جدید با ساختار قدیم ترکیب شده اند.

۱-۲- مطالعات جغرافیایی - اقلیمی

- موقعیت جغرافیایی امیرکلا و قرار گیری در جلگه و مجاورت با رودخانه، مزیت نسبی برای این شهر در بهره برداری از اراضی کشاورزی و رودخانه و توسعه مشاغل و خدمات وابسته به گردشگری را فراهم نموده است.
- شیب زمین اگر چه امکانات مناسبی برای ساخت و ساز ابنیه و تاسیسات شهری فراهم می نماید، اما در زمینه دفع آبهای سطحی ناشی از بارندگی به ویژه در جهت شرقی- غربی مشکلاتی را به وجود می آورد.
- وجود رودخانه بزرگ بابل رود فرصت ها، ظرفیت ها و تهدیداتی را در حوزه های زیست محیطی و اقتصادی متوجه شهر می کند.
- بالا بودن سطح آبهای زمینی در شهر علاوه بر آسیب دیدن تاسیسات به پی سازه ها و تاسیسات زیر زمینی مشکلاتی در زمینه دفع فاضلاب شهری و آلودگی آبهای زیر زمینی ایجاد می نماید.
- وجود گسل فعال در میانه ی شهرستان، شهر امیرکلا را در زمره مناطق با احتمال وقوع زلزله با خطرمتوسط قرار داده است.
- تاثیر سطح آب رودخانه احتمال آسیب رساندن به ابنیه و اراضی مجاور را قوت می بخشد که پیش بینی تمهیدات لازم برای پیشگیری را ضروری می سازد.
- وجود الگوی بارانهای مداوم و رگباری در منطقه همراه با شیب اندک زمین در امیرکلا موجب آب گرفتگی معابر و جاری شدن سیل در شهر می شود که اقدامات پیش گیرانه برای جلوگیری از خطرات سیل یا کاهش آن را ضرورت می بخشد.

- وجود درجه حرارت و رطوبت مناسب در فصول مختلف سال، شهر امیرکلا را در بسیاری از زمانها (به استثنای ماههای گرم سال) در معرض آسایش قرار می دهد. این امر در فصل گرما می باید با تمهیداتی خاص همراه گردد.
- کیفیت آب زیرزمینی از وضعیت مناسبی برای کشاورزی برخوردار است و پس از تصفیه برای مصارف شرب نیز قابل استفاده است.

۳-۱-۱- مطالعات جمعیتی - فرهنگی

- جمعیت شهر امیرکلا رو به افزایش است. نرخ رشد جمعیت شهر در دهه ۸۵ - ۹۵ نسبت به دهه قبل از خود افزایش یافته است.
- نرخ رشد جمعیت شهر امیرکلا از نرخ رشد جمعیت استان و نرخ رشد جمعیت شهرستان بابل بیشتر است و این امر بیانگر وجود جاذبه های مناسبی در شهر امیرکلا به دلیل تمرکز خدمات و امکانات و وجود فرصت های شغلی می باشد.
- مهاجرین وارد شده به شهر امیرکلا سهم زیادی را در افزایش جمعیت شهر در دهه گذشته داشته اند.
- مهاجرت های وارده به شهر در دوره هایی عمدتاً فردی و بدون اعضای خانوار صورت گرفته است، این امر به ویژه در فاصله سالهای ۶۵-۷۵ بیشتر از سایر دوره ها مشاهده می شود. به نظر می رسد در سالهای اخیر (به خصوص دوره ۷۵-۸۵) گرایش به سمت مهاجرت های خانواری افزایش یافته است.
- میزان مهاجرت به شهر با گذشت زمان افزایش داشته است و این مهم به ویژه در دهه ۸۵-۷۵ افزایش نسبتاً چشمگیری داشته است.
- با کاهش مدت اقامت مهاجرین در فاصله ۹۰-۱۳۷۵، بر تعداد آنها افزوده می شود. این امر بیانگر نوعی از مهاجرت به صورت موقت به شهر می باشد.
- مهاجرت های وارده به شهر عمدتاً در مرتبه اول از شهرهای شهرستان بابل و در مرتبه بعد از سایر شهرهای استان و کشور و در مراتب بعدی از آبادی های پیرامون انجام شده است.
- مهاجران از سنین فعال جمعیت تشکیل شده اند و ساختار سنی آنها یک ساختار سنی جوان می باشد.
- نسبت جنسی در میان مهاجران نشان می دهد که غالباً تعداد مردان بر زنان فزونی دارد و به مرور زمان در دوره ۸۵-۷۵ به شدت از این نسبت کاسته شده و در دوره ۹۰-۸۵ مجدداً روندی صعودی یافته است.
- ساختار سنی موجود، حاکی از جوان بودن جمعیت در شهر امیرکلا است.
- نسبت جنسی جمعیت در شهر امیرکلا رو به کاهش است و این امر مهاجرت مردان به ویژه گروه های سنی جوان به خارج از شهر برای یافتن فرصت های شغلی بهتر را نمایان می سازد. پایین بودن نسبت جنسی در گروه سنی ۲۰ - ۲۴ سال نیز موید این مطلب است که ایجاد فرصت های شغلی برای گروه سنی جوان را ضرورت می بخشد.
- بعد خانوار در شهر امیرکلا رو به کاهش است. خانواده های ۴ نفره، بیشترین سهم را در ترکیب خانواده های شهر دارند. تداوم این امر بازنگری در الگوی مسکن شهر را ضرورت می بخشد.

- شهر امیرکلا به دلیل مجاورت با مرکزیت شهرستان و مراجعه ساکنین از تمام شهرستان به مرکز، محل تعامل حوزه فرهنگ های متعدد بومی است. از سوی دیگر قرارگیری در مسیر قطب گردشگری کشور یعنی بابلسر و مراجعه افراد از نقاط مختلف، این شهر را به محل تعامل فرهنگهای متعدد و بعضا متفاوت کشور تبدیل کرده است. وجود مراکز دانشگاهی در شهر و پذیرش دانشجوی غیر بومی نیز دربرخی موارد موجب تعارضات فرهنگ بومی با فرهنگ غیر بومی می گردد.
- با توجه به موارد فوق توسعه آتی شهر ضمن اصالت بخشیدن به فرهنگ بومی شهر باید زمینه ای برای توسعه مراودات اجتماعی - فرهنگی جمعیت شهر با جمعیت سیار فراهم آورد.

۱-۱-۴- مطالعات اقتصادی

- بخش اول اقتصادی به دلیل محدودیت منابع، سهم پایینی را در اقتصاد شهر داراست.
- وجود زمینه های لازم برای گسترش بخش کشاورزی با توجه به قابلیت های محلی و استفاده از شیوه های نوین کشاورزی در این محدوده وجود دارد.
- برنج مهمترین محصول زراعی و مرکبات مهمترین محصولات باغی شهر محسوب می شوند.
- بخش صنعت در مقایسه با اندازه شهر از گسترش مناسبی برخوردار بوده است. مقیاس صنایع مستقر در امیرکلا استانی و ملی است و عمده آن بخش شرکت کيفرین تعلق دارد.
- خدمات هتل و رستوران در امیرکلا نسبت به شهر های استان از توسعه کمتری برخوردار است امری که با توجه به مزیت نسبی شهر در محدوده ی ترانزیت گردشگری بسیار نامطلوب است.
- نرخ بیکاری امیرکلا در حدود نرخ بیکاری جامعه شهری استان و کشور است.
- تعادل نسبی بین سهم اشتغال در بخش های مختلف سه گانه اقتصادی در امیرکلا وجود ندارد . تداوم این موضوع می تواند از یک سو، فرصت تبدیل شهر به یک نقش برجسته اقتصادی را ایفا نماید و از سوی دیگر تهدیدی جهت ادامه و حیات شهر باشد.
- حدود ۵۵ درصد از اشتغال کارگاه های صنعتی تنها در سه رشته صنایع مواد غذایی و آشامیدنی، تولید منسوجات و تولید محصولات فلزی و فابریکی اختصاص دارد که حاکی از مزیت نسبی این نوع اجناس در شهر امیرکلا است.
- بخش خدمات نسبت به بخش کشاورزی و صنعت در شهر امیرکلا از گستردگی بیشتری چه از نظر تعداد، تنوع و اشتغال زایی برخوردار است .
- بخش های خدمات، صنعت و کشاورزی از نظر اولویت و اهمیت در شهر به ترتیب در رده های اول تا سوم قرار دارند .
- بخش خدمات در اقتصاد شهر امیرکلا نقشی اساسی دارد .
- قیمت زمین سهم نسبتا زیادی از قیمت مسکن را در شهر امیرکلا تشکیل می دهد.

۱-۵- مطالعات مالی، اعتباری، فنی و اداری شهرداری و سایر سازمانها

- بالا بودن سهم درآمدهای ناشی از عوارض عمومی و ترکیب انواع درآمد شهرداری امیرکلا حاکی از سمت و سوی شهرداری به درآمدهای پایدار و کاهش وابستگی به کمکهای دولتی یا دریافت وام می باشد.
- روند درآمد شهرداری امیرکلا رو به افزایش بوده است. رشد درآمد شهرداری در سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ حاکی از موفقیت و توانایی شهرداری در کسب درآمد می باشد.
- افزایش درآمد سرانه شهرداری در دوره مورد مطالعه حاکی از توفیق شهرداری در کسب درآمد متناسب با افزایش جمعیت شهر و خدمت رسانی مناسب به شهروندان می باشد.
- وضعیت ماشین آلات شهرداری در حال حاضر در زمینه ی خدمات شهری و عمرانی متوسط است. تجهیز شهرداری به ماشین آلات مورد نیاز نگهداری فضای سبز ، تجهیز واحد آتش نشانی به وسائل امداد جاده ای و وسایل نقلیه ی سبک اداری توصیه می شود.
- مقایسه هزینه های عمرانی و جاری شهرداری امیرکلا حاکی از رویکرد شهرداری به سمت افزایش هزینه های عمرانی و استفاده مناسب از منابع مالی برای توسعه و عمران شهری است .
- نحوه هزینه های عمرانی و جاری شهرداری دلالت بر انضباط مالی شهرداری و مصرف انواع درآمدها متناسب با قوانین شهرداری می باشد.
- در مجموع شهرداری امیرکلا در دوره مورد مطالعه علیرغم افزایش منابع درآمدی هر ساله با کمبود در آمد بر هزینه مواجه بوده است و این امر دلالت بر افزایش دامنه هزینه ها بر افزایش درآمدهاست که دلایل آن را باید در کاهش فعالیت های ساخت و ساز و کمبود امکانات نظیر فنی، اجرایی و نیروی انسانی شهرداری و در نتیجه عدم توانایی مصرف مؤثر درآمد های شهرداری است
- شهرداری امیرکلا در برخی از سال ها با تراز منفی درآمد نسبت به هزینه مواجه بوده است. اگرچه این امر حاکی از توان اجرایی بالا شهرداری است اما به منظور جلوگیری از پیامدهای منفی نظیر افزایش بدهی شهرداری و روی آوردن به دریافت وام برای جبران کمبود منابع مالی، لازم است نسبت به یافتن منابع درآمدی جدید برای شهرداری اقدام شود.
- مقایسه ترکیب هزینه های جاری و عمرانی شهرداری حاکی از جهت گیری مصرف درآمدهای شهرداری در طرح های عمرانی است که نوید بخش اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهرداری در آینده می باشد.
- با اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید، نیاز به منابع مالی شهرداری افزایش خواهد یافت و با توجه به ظرفیت ها و قابلیت های منطقه ، سرمایه گذاری در احداث تاسیسات گردشگری، خرید و کرایه ماشین آلات عمرانی، احداث کارخانه اسفالت، تولید و فروش شن و ماسه ، احداث اماکن و پاساژهای تجاری و ... برای کسب درآمد و افزایش درآمدهای شهرداری توصیه می شود.
- آموزش نیروی انسانی شهرداری با توجه به تهیه طرح جامع و تفصیلی و نحوه اجرای آن یکی از اولویت های شهرداری امیرکلا می باشد.

- افزایش درآمد سرانه شهرداری حاکی از افزایش در آمد متناسب با جمعیت شهر و امکان خدمات رسانی مطلوب به شهروندان است .

۶-۱-۱- مطالعات کالبدی- فضایی

مطالعات کالبدی به طور عمده ، پنج محور را در بر می گیرد:

۱-۶-۱-۱- حوزه کالبدی

- شهر از سه بافت کالبدی منسجم، نیمه منسجم و غیرمنسجم برخوردار است که بر محدوده های بافت قدیم، میانی و جدید، منطبق می باشند.
- بر پایه نقشی که شهر در سال های اخیر یافته (نقش خدماتی - بازرگانی)، ساختار جدید و میانی تقویت گردیده است. دلیل این امر را می توان در حرکت های نوسازی انجام یافته در این بافت ها مشاهده کرد.
- در طرح پیش رو ایجاد انسجام در بین محلات با هسته های روستایی و محدوده های سکونتی- فراغتی به عنوان محورهای توسعه با اولویت خاص می باید مورد توجه قرار گیرد.
- نظام توده و فضا در بافت های سکونتی منسجم در قالب نظام مالکیت فرم های متفاوتی را برحسب مواضع در بافت و در ترکیب با توده های پیرامونی به خود می گیرد در حالیکه در بافت های سکونتی نیمه منسجم ، این نظام به صورت تکرار و با فشردگی بیشتر شکل گرفته است. از اینرو بافت نخستین در همراهی با اقلیم و سنن زیست بوده در حالیکه بافت دوم فارغ از این عوامل به تبعیت از ضوابط و فرامین شهرسازی و برپایه ارزش های اقتصادی و زیست محیطی ، نظم خویش را امروزه در این مکان باز یافته است.
- سیمای واحدهای مسکونی در بافت قدیم از دلالت های تاریخی- فرهنگی برخوردار می باشد، حال آنکه بخش های نوساز و شهرکها دارای سیمایی با ویژگیهای عام و تحت تأثیر ضوابط طرح های توسعه شهری، می باشند.

۲-۶-۱-۱- حوزه کاربری

- بازخوانی تناسب کاربری های عمده مسکن، خدمات و دسترسی به نسبت ۴۹,۶ و ۱۸,۲ و ۳۲,۳ درصد^۱ موید تناسب لازم بین مولفه های سازنده فضا بر حسب کمیت بوده است که به طور نسبی در این زمینه به معنای برخورداری شهر از امکانات توسعه ای می باشد
- توزیع مکانی کاربریها در سطح شهر، به طور عمده برحسب بافت قدیم، میانی و جدید به گونه ای نسبتاً متعادل صورت پذیرفته است .
- بررسی کاربریها در امیرکلا، نشان می دهد که درجه تنوع پذیری آنها محدود است. به عبارت دیگر کاربری ها هم بر حسب گونه می باید متنوع باشند و هم یک گونه می باید به صورت منظم در کلیه مراتب و مقیاس های فضایی شهر، وجود داشته باشد، نظمی که شهر امیرکلا از آن برخوردار نیست.

^۱ - محاسبات انجام شده در داخل محدوده و بدون احتساب اراضی بایر و مخروبه اراضی باغات و کشاورزی می باشد .

- تراکم کاربری‌ها در واحد سطح از میزان پایینی برخوردار است. چنین امری گسترش زیاد شهر را در حوزه کالبدی فراهم آورده است، وجهی که به سبب محدودیت اراضی، می باید افزایش تراکم را در آن مورد توجه قرار داد.

۱-۶-۳- مسکن

- مسکن مهمترین بخش در حوزه کاربری‌هاست که جایگاه ویژه ای در حوزه برنامه ریزی برای تامین آن وجود دارد. امیرکلا درگیر مسئله بد مسکنی- به مفهوم خاص نیست، اما معضل بی مسکنی در نسبت با برخی از ساکنان آن وجود دارد.
- متوسط زیربناها و نظام طبقات مسکونی در بافت قدیم شهر در حدهای متوسط و بالا قرار دارد. این موضوع در بافت های جدید، در میزان های پایین تر (۲۵۰ متر مربع) و پایین طبقات (۲-۱ طبقه) خود را می نمایاند. این امر دلالت بر دگرگونی شیوه زیست و معیشت از آن ره تغییر در این شاخص هاست.

۱-۷-۱- دسترسی

- نظام دسترسی موجود شهر در دوران معاصر با اولویت به تامین و تسهیل ارتباطات ملی- منطقه‌ای شکل گرفته است. از این رو شبکه‌های اصلی ارتباطی آن در جهت شمالی-جنوبی و هم جهت با فرم شهر شکل گرفته‌اند و محورهای شرقی-غربی بجز محور کناره در راستای پیوند شبکه‌های اصلی ایجاد شده‌اند و از نظر عملکرد حمل و نقلی در مقایسه با محور های اصلی شمالی-جنوبی نقش شبکه های فرعی را ایفا می نمایند.
- ارگانیک بودن شبکه‌های دسترسی در هسته های زیستی شهر و عدم حرکات فراگیر نوسازی در آنها، دو عامل مهم در عدم همراهی لازم شبکه ارتباطی با الزامات ترافیک سواره در شهر است.
- با ایجاد کنارگذر شمالی-جنوبی مجاور رودخانه و هدایت ترافیک عبوری شهر به خارج از محدوده کالبدی آن می توان بخشی از مشکلاتی ترافیکی شهر در وضع موجود را مرتفع نمود.
- شهر در حوزه دسترسی دچار معضلات گسترده و عمیقی نمی باشد و آنچه که مهم می باشد تکمیل ساختارهای درونی می باشد.
- کیفیت پایین دسترسی و حرکت ترافیک در اکثر معابر شهر امیرکلا مشکلات ترافیکی عدیده ای را متوجه معابر شهر ساخته است، امری که بهسازی نسبی این معابر در آینده را در دستور کار طرح توسعه و عمران آن قرار می دهد.
- نظام حمل و نقل در شهر بر میزان بالای استفاده از وسیله نقلیه شخصی در قالب سواری در ترکیب وسائط نقلیه استوار است. تحرک بالای این وسیله و ضعف وسایل نقلیه عمومی چنین گرایشی را در شهر موجب شده است.
- توسعه مدیریت ترافیک و تجهیز گره های موجود به امکانات مورد نیاز می تواند جریان ترافیک سواره شهر امیرکلا را با امنیت بیشتری همراه سازد.

۸-۱-۱- تاسیسات و تجهیزات

۱-۸-۱-۱- تاسیسات

- شهر امیرکلا به تبع از نظام توسعه خود، به تدریج از زیر ساخت‌های مورد نیاز برخوردار شده است به طوریکه در مجموع، کلیه فضاها و شهر به این تاسیسات دسترسی دارند.
- کیفیت تاسیسات زیرساختی شهر - منهای تاسیسات آب که به دلیل میانگین عمر بالای شبکه در بعضی مکان‌ها نیازمند بهسازی می‌باشد - قابل قبول است.

۱-۸-۱-۲- تجهیزات

- وضعیت فضاها و عناصر تجهیزاتی شهر بر حسب موقعیت، فاصله و مقیاس در نسبت با عناصری چون گورستان، آتش نشانی و دفع زباله، واجد مسائل قابل طرحی است که در طرح، می‌باید الزامات این فضاها را در افق زمانی برنامه مورد ارزیابی قرار داد.
- شهر نیازمند تأمین و تجهیز امکانات برای ایجاد کشتارگاه بهداشتی، پایانه مسافربری، میدان میوه و تره بار و ... در ابعاد قابل قبول می‌باشد.

۲-۱- تحلیل سوات

تحلیل مباحث مطالعاتی بر پایه تکنیک swot - که به تحلیل موقعیتی اشتهار دارد - صورت می‌پذیرد. نظم حاکم بر این تحلیل عبارت است از:

- **یکم؛** هر پدیده با استقرار در زمینه، دو وجه بیرونی و درونی می‌یابد. وجه درونی که به شرایط خاص پدیده بر می‌گردد و وجه بیرونی، تعاملی است که پدیده با زمینه برقرار می‌نماید.
- **دوم؛** برنامه ریزی و ساماندهی هر پدیده می‌باید بر دو زمینه تمرکز یابد: کاهش و رفع مسائل و ارتقاء قابلیت‌ها. از اینروست که در رویکرد تحلیلی، قابلیت‌ها در وجه درونی و بیرونی، بر مفهوم نقاط قوت و فرصت‌ها جهت گیری می‌کند و مسائل بر مفاهیم نقاط ضعف و تهدیدها تکیه می‌زنند.

علاوه بر این موارد فوق در حوزه دانش شهرسازی، موقعیت تحلیل در حد واسط شناخت و ارائه راهکارهاست. چنین موقعیت و جایگاه، این زمینه را به وجود می‌آورد که بخش تحلیل ضمن آنکه می‌باید یافته‌های موجود را انتظام بخشد، به میزان لازم نیز می‌باید، زمینه گذار از وضع موجود به مطلوب را نیز فراهم سازد. وجهی که نیازمند چگونگی مواجهه و برخورد با مسائل و مشکلات است.

با این مقدمه بر موضوع، محوری‌ترین مسائل و امکانات در نسبت با موقعیت‌های درونی و بیرونی شهر عبارتند از:

۱-۲-۱- بخش محیطی:

- درونی:

- مهمترین نقاط قوت شهر در حوزه درونی، مزیت محیطی در نسبت با رودخانه، و جریان های سطح الارضی در شهر و امکان استفاده از آن ها جهت زهکش کردن شهر می باشد. شهر در این حوزه فاقد ضعف اساسی می باشد.

• بیرونی:

- قرار گیری در جلگه، اقلیم معتدل و غنای منابع آب های زیر زمینی از فرصتهای شهر در این حوزه و بالا بودن سطح آب های زیر زمینی، شیب کم و احتمال وقوع سیل، زلزله و ... از جمله تهدیدات شهر امیرکلا می باشد.

۱-۲-۲- بخش اجتماعی - فرهنگی

• درونی:

- جوان بودن جمعیت شهر، پیوندهای مستحکم فرهنگی مبتنی بر روابط خویشاوندی و قومی و انسجام اجتماعی و فرهنگی نسبتا بالا در بین جمعیت شهر از نقاط قوت شهر به حساب می آیند.
- برهم خوردن تعادل جمعیتی به سبب حضور مهاجرین در ساختارهای جمعیتی و تحمیل هزینه های اضافی به شهر برای ارائه خدمات به مهاجرین از نقاط ضعف به شمار می آیند.

• بیرونی:

- استقرار امیرکلا در حدفاصل نقاط شهری بابل و بابلسر و امکان جذب بخشی از مهاجرین وارده به شهر به عنوان فرصت مطرح بوده و ورود نسبتا زیاد جوامع فرهنگی مختلف به شهر (در نتیجه قابلیت های گردشگری منطقه) و اثرات سوء آن بر فرهنگ بومی و تعارض های فرهنگی ناشی از ورود دانشجویان غیر بومی در شهر نیز از جمله تهدیدات آن به شمار می روند.

۱-۲-۳- اقتصادی

• درونی:

- وجود فرصت های فراوان در حوزه های تفریحی و زراعت و باغداری، از نقاط قوت و برخورداری شهر از نرخ بیکاری نسبتا زیاد از نقاط ضعف درونی شهر به شمار می آیند.
- وجود صنایع کارآمد در ترکیب اقتصادی شهر در راستای ایجاد اشتغال از موارد قوت در این زمینه می باشد

• بیرونی:

- وجود قابلیت های مناسب برای توسعه بهره برداری از رودخانه به عنوان فرصت های بیرونی مورد توجه هستند.
- رغبت اندک سرمایه گذاری و جذب سرمایه بواسطه ی شهرهای پرتوان تر در مجاورت امیرکلا می باشد.
- برخورداری از پتانسیلهای قوی در زمینه تفریحی از فرصت های شهر می باشد.

۱-۲-۴- بخش مالی - اداری (مدیریت شهری)

• درونی

- بالا بودن سهم درآمدهای پایدار شهرداری و کاهش وابستگی به کمکهای دولتی و دریافت وام ، افزایش مداوم درآمدهای شهرداری و توانایی شهرداری در کسب درآمد ، افزایش مستمر درآمد سرانه شهرداری ، تراز مثبت درآمد هزینه و جهت گیری شهرداری به سمت مصرف منابع مالی در طرحهای عمرانی از نقاط قوت شهرداری محسوب می شوند .

- کمبود ماشین‌آلات در زمینه نگهداری فضای سبز، وسایل نقلیه اداری و کمبود اراضی در تملک شهرداری از جمله نقاط ضعف شهرداری محسوب می‌شوند.
- تراز منفی درآمد - هزینه در برخی از سالها، بلا تصدی بودن تعدادی از پست‌های سازمانی، کمبود نیروی انسانی در زمینه‌های معماری، شهرسازی، کامپیوتر و حسابداری

• بیرونی

- وجود ظرفیت‌ها و قابلیت‌های محلی در زمینه تفریحی و ایجاد خدمات برتر بر پایه تقسیم کار اجتماعی شهرهای بابل - امیرکلا از جمله فرصت‌های اساسی برای ایجاد منابع جدید پایدار در افزایش درآمد محسوب می‌شوند.
- وجود موانع اداری و لزوم اخذ مجوز برای جذب و استخدام نیروی انسانی مورد نیاز از جمله موضوعاتی است که استخدام نیروی انسانی جدید برای پست‌های بلا تصدی را با تأخیر مواجه می‌نماید. عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری و تصور دستگاه‌های اجرایی دخیل در امور شهر از مشکلات مدیریت شهری هستند.

۱-۲-۵- بخش کالبدی:

• درونی:

- وجود اراضی قابل توسعه در درون و فراهم بودن زیر ساخت‌های توسعه‌ای از مهمترین نقاط قوت درونی محسوب می‌شود.
- وجود اراضی بایر با مالکیت خصوصی و عدم تمایل مالکین در جهت استفاده از آن‌ها در حوزه توسعه ای شهر نیز ضعف کاربری‌ها و عملکردهای توسعه‌ای عمده به عنوان نقاط ضعف درونی شهر در این بخش محسوب می‌شود.

• بیرونی:

- مجاورت نسبی با دریای خزر و رودخانه بابل رود و امکان بهره برداری از فضاهای پیرامونی آن در جهت ساماندهی فضاهای تفریحی - گردشگری شهر از فرصت های بیرونی به شمار می آید.
- وجود محدودیت و موانع در توسعه کالبدی شهر (اعم از افقی یا عمودی) از جمله تهدیدات محسوب می شود.

جدول زیر نظام قابلیت ها و مسائل شهر امیرکلا را بر پایه آنچه که بیان گردید، ارائه می‌نماید:

جدول شماره ۱: تحلیل موقعیتی (S W O T) شهر امیرکلا بر حسب عوامل محیط اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی - مالی، اداری و کالبدی

ردیف	محورهای مطالعات	درونی		بیرونی	
		قوتها	ضعف ها	فرصتها	تهدیدات
۱	محیطی	- امکان استفاده از محورهای آبی رودخانه ای شهر در جهت ارتقا ابعاد زیست محیطی و زیبایی شناختی - برخورداری شهر از رودخانه به عنوان عامل زهکش در دفع جریان های سطحی - برخورداری مناسب شهر از نظام آب و گیاه در ترکیب و پیکره بندی کالبدی خود	ضعف دسترسی به محور ساحلی رودخانه	- قرار گیری در حاشیه رودخانه و امکان بهره برداری از منابع محیطی و قابلیت های گردشگری ناشی از آن - اقلیم معتدل و وجود چشم اندازهای طبیعی در شهر - وجود درجه حرارت و رطوبت مناسب و، اقلیم معتدل - شیب مناسب زمین برای ساخت و ساز ابنیه و تاسیسات شهری	- بالا بودن سطح آبهای زیر زمینی در شهر و آسیب دیدن پی سازه ها و تاسیسات زیر زمینی - وجود الگوی بارندگی مداوم و رگباری در شهر و خطر وقوع سیل و آب گرفتگی معابر - احتمال وقوع سیل، زلزله و روانگرایی در شهر
۲	اجتماعی - فرهنگی	- جوان بودن جمعیت شهر - پیوندهای مستحکم فرهنگی مبتنی بر روابط خویشاوندی و قومی - انسجام اجتماعی و فرهنگی نسبتا بالا در بین جمعیت شهر - بالا بودن و افزایش نرخ رشد جمعیت شهر	- پایین بودن نرخ باروری و احتمال تبدیل تدریجی ساختار جوان به سالخورده - برخورداری شهر از مهاجرت بالا (درونی و بیرونی)	- جاذبه های تفریحی منطقه ی شهری برای شهر فرصت تعامل و تبادل بین فرهنگ های مختلف ایرانی را فراهم می کند - استقرار شهر در مسیر و محور تعاملات اجتماعی - فرهنگی ملی	- تمایل به نشت گردشگران بیرونی در درون شهر و امکان تکوین تعارضات اجتماعی - فرهنگی - فزونی جمعیت و فرهنگ غیر بومی بر جمعیت بومی و امکان تخریب بافت اجتماعی - فرهنگی ساکنین بومی
۳	اقتصادی	- متنوع بودن اقتصاد شهر - وجود قابلیت های توسعه ای در بخش های کشاورزی و خدمات و صنعت	نرخ بیکاری نسبتا زیاد در امیرکلا	- برخورداری از پتانسیلهای مناسب در زمینه بازرگانی/درمانی/تفریحی - وجود قابلیت های مناسب برای توسعه بهره برداری از حوزه های رودخانه	جذب سرمایه و نیروی فعال به شهرهای بزرگ پیرامون
۴	مالی - اداری (مدیریت شهری)	- افزایش نسبی درآمد شهرداری و توانایی شهرداری در تأمین منابع مالی - تراز مثبت درآمد - هزینه شهرداری - مدیریت مناسب مالی و مصرف منابع مالی در طرحهای عمرانی	- کمبود ماشین آلات در زمینه نگهداری فضای سبز، حمل اموات و وسایل نقلیه اداری - کمبود اراضی در تملک شهرداری	- وجود پتانسیلها و ظرفیت های محلی در زمینه گردشگری - امکان سرمایه گذاری در احداث تاسیسات و فضاهای وابسته به گردشگری و پایدار کردن منابع درآمدی	- وجود موانع اداری برای جذب و استخدام نیروی انسانی - عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری - تعداد دستگاههای اجرایی و تصمیم گیری جزیره ای در مسائل شهری
۵	کالبدی	وجود اراضی قابل توسعه در دورن - فراهم بودن زیر ساخت ها	- ضعف وجود کاربریهای توسعه ای در مراتب فضایی - حبس شدن اراضی بایر توسط مالکین	مجاورت نسبی با دریای خزر و امکان بهره برداری از فضاهای اطراف رودخانه در جهت ساماندهی فضاهای تفریحی - گردشگری شهر	وجود محدودیت و موانع در توسعه کالبدی شهر از پیرامون به واسطه وجود حرایم و اراضی کشاورزی

تدوین: مشاور طرح

تحلیل یکپارچه داده ها مارا به نتایج زیر در نسبت با شکل و شیوه مداخله می رساند:

• استراتژی تثبیت (w/t)

این راهبرد از ترکیب تهدیدات/ضعف ها (W-T) حاصل می شود. رویکرد به این راهبرد نیازمند اقدامات عاجل و کوتاه مدت

بوده و نیازمند حرکات بهسازی در موضعی از فضا است. این اقدامات، جلوگیری از شدت یافتن مسائل و کاهش برخی از معضلات موضعی را امکان پذیر می سازد.

• استراتژی تخفیف (w/o)

این رویکرد بر پایه ترکیب فرصت های بیرونی و ضعف های درونی (W-O) اتخاذ می گردد. نوسازی محورها و ساختارهای اصلی و تجهیز آن ها به عناصر خدماتی مورد نیاز از مهمترین اقدامات این راهبرد محسوب می شود که زمینه حرکت های توسعه ای را برای دوره ی بعد فراهم می سازد. افق اقدام در این رویکرد ۱۰-۶ ساله بوده و نیازمند منابع ابزاری و مادی متوسط تا زیادی می باشد.

• استراتژی تعدیل (s/t)

این راهبرد در نسبت با ترکیب تهدیدات بیرونی و قوت های درونی، (S-T) معنا و مفهوم می یابد. نوع اقدامات در نسبت با این رویکرد در محدوده زمانی ۵-۳ ساله جای می گیرد و بر بهسازی برخی از محورها و عناصر خدماتی موجود در ساختار اصلی تاکید داشته و بر یک ساختار مشارکتی ساکنان استوار است.

• استراتژی توسعه (s/o)

این رویکرد، دربرگیرنده فرصت های بیرونی و نقاط قوت درونی (S-O) می باشد. تحول و تکامل یکپارچه مسکن و سکونتگاه و ساختارها (اصلی و فرعی / قدیم و جدید) موجبات افزایش ارزش زیست و سکونتگاه را در کلیه مراتب فضا فراهم می سازد. اقدام به این رویکرد در محدوده زمانی بلندمدت (۱۵-۱۱ ساله) قرار می گیرد و مستلزم صرف هزینه های زیاد تا بسیار زیاد می باشد.

بر پایه داده های جدول شماره ۱ تدوین استراتژی های برخورد با قابلیت ها و مسائل در جدول شماره ۱ ارائه شده است. این استراتژی ها بر پایه روی هم نهی لایه ها، در قالب تحلیل یکپارچه، معنا و مفهوم پیدا می کند:

درونی		موقفها	تحلیل یکپارچه swot					
ضعفها (W)	قوتها (S)							
-	- وجود محورهای رودخانه ای در شهر به عنوان عناصر زیست محیطی و زیبایی شناختی	محیطی						
- برخورداری شهر از دو نظام جمعیتی با بافت شهری (بیرونی) و روستایی (بومی)	- برخورداری جمعیت بومی از انسجام اجتماعی - فرهنگی - جوان بودن جمعیت شهر - پیوندهای مستحکم فرهنگی مبتنی بر روابط خویشاوندی و قومی - انسجام اجتماعی و فرهنگی نسبتاً بالا در بین جمعیت شهر	اجتماعی - فرهنگی						
- نرخ بیکاری نسبتاً زیاد در امیرکلا	- متنوع و متوازن بودن بخش های سه گانه اقتصادی	اقتصادی						
- کمبود ماشین آلات در زمینه نگهداری فضای سبز، حمل اموات و وسایل نقلیه اداری	- افزایش نسبی درآمد شهرداری و توانایی شهرداری در تأمین منابع مالی	مدیریت شهری						
ضعف وجود کاربرهای توسعه ای	وجود اراضی قابل توسعه در دورن - فراهم بودن زیر ساخت	کالبدی	مدیریت شهری	اقتصادی	اجتماعی - فرهنگی	محیطی	موقعیت	تدوین:
w/o	s/o	- مجاورت نسبی با دریای خزر و امکان بهره برداری از فضاهای اطراف آن در جهت ساماندهی فضاهای تفریحی - گردشگری شهر	- وجود پتانسیلها و ظرفیت های محلی در زمینه گردشگری - امکان سرمایه گذاری در احداث تأسیسات و اماکن وابسته به گردشگری و ایجاد منابع جدید درآمدی	- برخورداری از پتانسیلهای مناسب در زمینه گردشگری - وجود قابلیت های مناسب برای توسعه بهره برداری از رودخانه	- استقرار بر روی محور منطقه ای و برخورداری از سطح تعاملات اجتماعی - فرهنگی بالا در این زمینه	- مزیت های محیطی اساسی در حوزه های محیطی	فرصتها (+)	
w/t	s/t	- وجود محدودیت و موانع در توسعه کالبدی در جهات مختلف شهر	- وجود موانع اداری برای جذب و استخدام نیروی انسانی - عدم تحقق مدیریت شهری - تعداد دستگاههای اجرایی و تصمیم گیری جزیره ای در مسائل شهری	- هم سانی در قابلیت های اقتصادی شهر با شهرهای مجاور (بابل)	- تکوین زمینه های تقابلی بین جمعیت های بیرونی مستقر شده و جمعیت درونی	- وجود مسائل در زمینه های زلزله، سیل و بالا بودن آب های سطح الارضی	تهدیدها (-)	

تدوین: مشاور طرح

فصل سوم:

ارائه پیشنهادات

داده‌ها، پیش‌بینی‌ها و ارزیابی و برآوردها

ارائه داده‌ها به منظور برنامه‌ریزی امیرکلا می‌باید در چارچوب‌های معناداری صورت پذیرد. چارچوب‌هایی که مبانی نظری مداخله در فضا، زمینه ساز چگونگی نوع، نحوه مکان، زمان و مقیاس مداخله خواهد بود. چنین امری - به معنای حرکات از عین به ذهن در راستای اخذ داده‌های ذهنی - عینی است.

مبانی نظری

موضوعات انسان، فعالیت، فضا و ارتباط، مبنای طرح و برنامه‌ریزی‌ها در امیرکلا خواهند بود. آنچه که در این بین اهمیت می‌یابد، ایجاد تعادل و توازن بین آنها بر پایه یک نظام مراتبی است. نظامی که بتوان با رویکرد مراتبی در سطح کلان، جایگاه و نقش شهر را در سیستمی بزرگتر بدست دهد و از آن موضع، خاصیت لازم را برای این کانون (امیرکلا) در نسبت با محدوده تحت نفوذ آن، تعریف نماید.

با تعیین این امر، شهر در مقیاس خرد به عنوان زیر نظامی از نظام بالاتر، الزاماً می‌باید واجد تعادل لازم بین اجزای خود بر حسب موضوعات چهارگانه (انسان / فعالیت / فضا / ارتباط) گردد. چنین انتظامی بی شک در تداوم با دیروز خود دنبال می‌گردد. امری که موجب خواهد شد که اجزای گردآمده در شهر در امتداد دیروز خود، معنا و هویت خود را در امروز باز یابند. وجهی که به دقت در پی آنیم.

۲- تعیین عملکرد و نقش اقتصادی شهر، پیش بینی نقش و روند توسعه اقتصادی شهر در آینده

شهر امیرکلا با ۲۸۰۸۶ نفر جمعیت در سال ۱۳۹۰ و ۳۰۴۷۸ نفر جمعیت در سال ۱۳۹۵ از شهرهای کوچک کشور و استان مازندران به شمار می رود. بنابراین دامنه نیروهای تاثیر گذار بر شهر بر گرفته از پیامد برنامه ها و مصوبات استانی و ملی خواهد بود. نظام ناهماهنگ سلسله مراتب شهری در کل کشور، سلسله مراتب شهرهای استان را نیز تحت شعاع قرار داده و شهرهای استان نیز همچون سایر پهنه های کشور در تقسیم فضایی کار دچار عدم تعادل می باشند. بطوریکه نقش شهرهای بزرگ به ویژه شهر مرکزی بارزتر و در مقابل شهرهای کوچک تر به صورت شهرهای جانبی و اقماری عملکرد و وظایفی با شعاع محدودتر دارند. بنابراین در چارچوب ایجاد توسعه پایدار در شهر و حوزه نفوذ آن می باید نقش شهر به گونه ای تعیین گردد که محرک توسعه بوده و سهم شهر و حوزه نفوذ آن را در سلسله مراتب تقسیم فضایی کارکردی استان ارتقاء بخشد. در این راستا برای تعیین نقش شهر، ابتدا نقش و جایگاه شهر در اسناد فرادست استخراج شده و سپس بر اساس پتانسیل ها و محدودیتهای فرا روی توسعه اقتصادی شهر نقش آتی آن تعیین شده است.

۲-۱- تعیین عملکرد و نقش غالب اقتصادی شهر در وضع موجود

در شهر امیرکلا به تفکیک گروههای عمده فعالیت ۸٫۷ درصد از شاغلین در فعالیتهای کشاورزی، ۲۶٫۸ درصد در بخش صنعت و معدن و ۵۷٫۲ درصد در بخش خدمات مشغول به کار بوده اند. بررسی شمار ترکیب شاغلان در این شهر نشاندهنده آن است که علی رغم وجود پتانسیل های طبیعی و اقلیمی برای رشد و رونق کشاورزی، این شهر همواره نقش غالب خود را در حوزه خدمات بازیافته است. علاوه بر این در شهر امیرکلا بخش صنعت به واسطه وجود کارخانه های صنعتی و شالیکوبی جایگاه ویژه خود را تعریف نموده است. بررسی توزیع شاغلین به تفکیک گروههای عمده فعالیت و تحلیل روند تحولات آن در یک دوره ۱۵ ساله حاکی از این است که در سال ۱۳۷۵ بیشترین میزان اشتغال مربوط به فعالیتهای عمده فروشی و خرده فروشی در مرتبه اول و صنعت (ساخت، کشت و صنعت) در مرتبه دوم بوده (همانند سال ۱۳۹۰) و این امر در سال ۱۳۸۵ روند مشابه و عکس یافته است، به گونه ای که در این سال بیشترین میزان فعالیت همچنان به دو گروه مذکور اختصاص یافته و فعالیت صنعت (ساخت، کشت و صنعت) در مرتبه نخست و عمده فروشی و خرده فروشی در مرتبه بعد قرار داشته است. به این ترتیب در این دوره رقابت بین دو زیر بخش از بخش های صنعت و خدمات در جریان بوده است.

نقش هایی که از حوزه های مرتبط با بخش های مذکور اعمال می شوند بر حسب مقیاس های مختلف عبارت است از:

- زیر بخش زراعت (کشت برنج، پنبه، صیفی، غلات، سبزیجات و حبوبات)، زیر بخش باغداری (درختان گردو و مرکبات) از بخش کشاورزی در مقیاس فرا شهری (شهرستانی و فراشهرستانی)
- روی صنایع سبک کارگاهی و خانگی و صنایع دستی به خصوص صنعت جاروبندی، زنبیل بافی، فرش و کلاه حصیری با شعاع عملکرد فراشهری (شهرستانی و استانی)
- صنایع وابسته به شرکت صنایع تولیدی کیافرین- رنگینه و کاتالیست پارس (تولید کننده ی ماده ی خنک کننده ی موتور (ضد یخ فیروز گام)، اکسید ماده ی اولیه صنایع مختلف و دارو سازی، ظروف فلزی جهت بسته بندی، مواد پاک و پردازش

سطوح فلزی (چربی گیر و فسفات)، تولید کننده ایرانی انواع کاتالیست ها و جاذب های مورد استفاده در صنایع نفت، گاز و پتروشیمی (با مقیاس فراشهری (فراشهرستانی، فرا استانی و ملی)

- خدمات حمل و نقل و انبارداری در مقیاس فراشهری (فراشهرستانی)
- خدمات آموزشی (دانشکده فنی و حرفه ای امام صادق (ع)، موسسه آموزش عالی علوم و فنون آریان و دانشگاه پیام نور در حال احداث) در مقیاس فراشهری (فراشهرستانی)

در این بخش از برآورد تعداد شاغلین فعال در بخش های مختلف اقتصادی شهر در سالهای ۹۰-۱۳۷۵ براساس روش تغییر سهم جهت تشخیص روند تحول عملکرد اقتصادی شهر استفاده شده است. لذا نقش و عملکرد شهر در سالهای ۹۰-۱۳۷۵ براساس نمودار بوژه گارینه ترسیم شده و سپس جهت گیری شاغلین شهر و چگونگی جذب آنها در بخش های مختلف اقتصادی تحلیل شده است. برای تعیین نقش اقتصادی شهر ژاکلین بوژه گارینه و ژرژ شابو روشی را پیشنهاد داده اند که بر مبنای تقسیم بندی کولین کلارک استوار است. به عبارت دیگر در این روش مشاغل شهری به سه گروه زیر تقسیم شده اند:

گروه اول : شامل گروههای شاغلین فعال در فعالیتهای کشاورزی، جنگلداری، صیادی

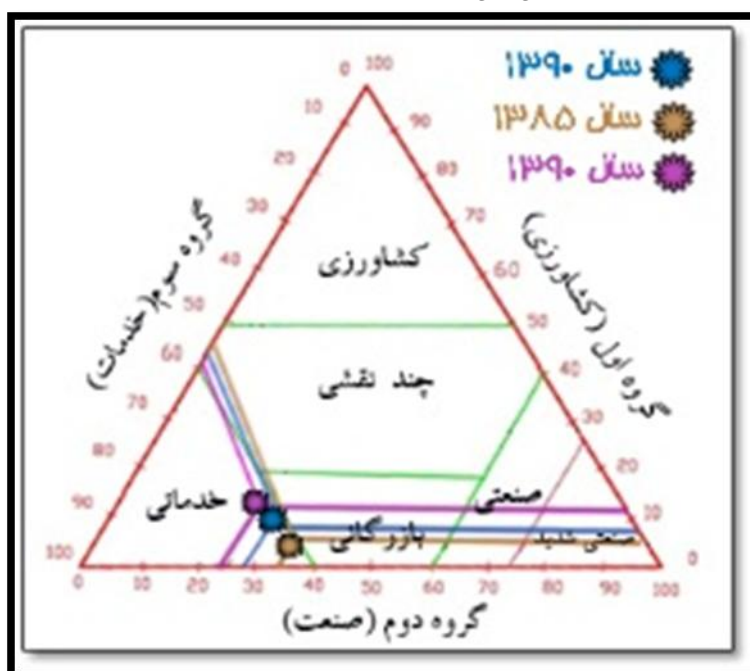
گروه دوم : شامل گروههای شاغلین فعال در فعالیتهای صنعتی و ساختمان و استخراج معدن

گروه سوم : شامل گروههای شاغلین فعال در فعالیتهای خدماتی و بازرگانی و...

براین اساس در اضلاع یک مثلث متساوی الاضلاع نقش و سهم هر یک از گروهها نمایش داده شده و براساس محل تلاقی آنها نقش شهر تعیین می گردد.

همانگونه که در شکل زیر مشاهده می گردد در دوره ۱۵ ساله مورد بررسی نقش شهر امیرکلا "خدماتی با گرایش ضعیف به سمت بازرگانی و صنعتی" استوار بوده است

شکل شماره ۱: تعیین نقش شهر با استفاده از نمودار ژرژ شابو و بوژه گارینه



۲-۲ - نقش و عملکرد غالب اقتصادی شهر در اسناد فرادست :

۲-۲-۱ - سند توسعه استان و شهرستان های مازندران در برنامه پنجم :

در این طرح که توسط معاونت برنامه ریزی و اشتغال استانداری مازندران در سال ۱۳۹۲ تهیه شده است به بررسی اصلی ترین قابلیت های توسعه، عمده ترین تنگناها و محدودیت های توسعه، مسائل اساسی مرتبط، اهداف بلند مدت توسعه، راهبردهای بلند مدت توسعه و نهایتاً سیاست های اجرایی و اقدامات اولویت دار و محرک توسعه برای هر یک از شهرستانهای استان مازندران پرداخته شده است. بر این مبنا آنچه از اهداف بلند مدت توسعه در ارتباط با شهرستان بابل - که شهر مورد مطالعه متاثر از آن می باشد - برداشت می گردد به شرح ذیل می باشد:

• اهداف بلند مدت توسعه :

با توجه به قابلیت ها، تنگناها و مسائل موجود، توسعه شهرستان بر پایه بخش های کشاورزی، صنعت، گردشگری و بازرگانی استوار می باشد. بر این اساس اهداف بلند مدت توسعه شهرستان عبارتند از :

- ۱- استفاده بهینه از منابع آب و خاک و افزایش عملکرد محصولات کشاورزی، دامی و شیلاتی
- ۲- توسعه فعالیتهای صنعتی و افزایش بهره وری صنایع موجود
- ۳- توسعه اکتشاف و استخراج منابع معدنی و صنایع فرآوری مواد معدنی با توجه به شرایط توسعه پایدار
- ۴- حفظ و بهره بردای مناسب از عرصه های طبیعی و آثار تاریخی و فرهنگی جاذب گردشگری
- ۵- حفظ محیط زیست، کنترل و کاهش آلودگی ها در حد استانداردهای زیست محیطی
- ۶- کاهش آثار حوادث طبیعی
- ۷- ارتقای شبکه های حمل و نقل متناسب با ضرورت های توسعه
- ۸- بهبود شاخص های برخورداری از امکانات و خدمات عمومی و اجتماعی شهری و روستایی
- ۹- گسترش فعالیتهای بازرگانی با توجه به امکانات و قابلیت های موجود

۲-۲-۲ - طرح جامع شهر بابل-امیرکلا :

در طرح جامع شهر بابل پیش بینی شده است در طی دوره ۹۰-۱۳۷۵ شهرهای بابل و امیرکلا به یکدیگر می پیوندند. از این رو در این طرح تعیین نقش و عملکرد اقتصادی این دو شهر در غالب یک شهر پرداخته شده است. در این طرح نقش غالب اقتصادی شهر بابل عمدتاً خدماتی با تاکید بر خدمات بازرگانی، آموزشی (به خصوص آموزش عالی) و بهداشتی است. صنایع شهر برای تامین نیازهای روزمره شهروندان شکل گرفته اند و عمدتاً بر تولید مواد غذایی و پوشاک استوار هستند. شهر بابل به عنوان مرکز ارائه خدمات به شهرک های توریستی کنار دریا عمل می کند. این شهر ارائه کننده عمده کالاهای شهری توریستهایی است که برای گذراندن فصل تابستان و ایام تعطیل به کنار سواحل دریای مازندران نقل مکان می کنند، از طریق کسبه و تجار شهرهای بابلسر، فریدون کنار و ... و شهرک های ساحلی (دریا کنار، خزر شهر، خانه دریا و ...) می باشد.

۳-۲-۲- چشم انداز آینده عملکرد اقتصادی شهرستان بابل بر اساس طرح های عمرانی و طرح آمایش سرزمین^۲:

به طور کلی از مطالعات طرح آمایش استان مازندران و برنامه های پنجساله اول و دوم می توان به موارد ذیل در مورد نقش اقتصادی شهرستان بابل استناد نمود:

شهرستان بابل در چهارچوب کلی در سه بخش کشاورزی، صنعت و خدمات فعالیت داشته، به طوری که در مناطق روستایی عملکرد کشاورزی-خدماتی و در مناطق شهری شهر بابل محور اقتصادی صنعتی-خدماتی و شهر امیرکلا محور اقتصادی کشاورزی را دارا می باشد.

تا سال ۱۳۸۲ شهر بابل جزء مجموعه شهری ساری، قائمشهر، بابل و آمل قرار داشته که بر اساس یک تقسیم درونی خودشان، نقش مرکز خدمات سطح یک ملی با عملکرد فرااستانی را به عهده دارد که در این راستا یک سری فعالیتهای صنعتی و خدماتی در این شهرستان متمرکز می شود. برای نمونه تمرکز خدمات آموزش عالی و بهداشتی-درمانی در بابل را می توان نام برد.

بخش کشاورزی :

- سیاست های اتخاذ شده برای توسعه بخش کشاورزی شهرستان به قرار زیر است:
- توسعه فعالیتهای کشاورزی که در این توسعه کشت برنج، مرکبات و دانه های روغنی در این شهرستان در الویت می باشد،
- اعمال سیاستهایی در جهت تجدید زراعت در مناطق کوهستانی و کوهپایه ای به منظور جلوگیری از فرسایش و تخریب منابع طبیعی منطقه بندپی بابل،
- ایجاد انگیزه مناسب به منظور اقتصادی نمودن فعالیتهای دامداری در شهرستان،
- ایجاد زمینه های لازم به منظور تلفیق فعالیتهای زراعت و دامداری در جهت افزایش بهره وری از قابلیتهای بالقوه کشاورزی،

بخش صنعت :

- در برنامه توسعه صنعتی شهرستان بابل بر موارد زیر تاکید شده است:
- ایجاد شهرک صنعتی بابل کنار در دهستان بابل کنار به منظور توسعه فعالیتهای صنعتی
- ایجاد صنایع غذایی، آشامیدنی و دارویی
- ایجاد صنایع چوب و محصولات چوبی
- ایجاد صنایع نساجی، پوشاک، چرم، فرش شویی و رنگرزی
- ایجاد صنایع روستایی

بخش خدمات :

- تقویت و توسعه مراکز بهداشتی و درمانی در شهرستان بابل و ایجاد مراکز درمانی منطقه ای در مناطق روستایی شهرستان بابل
- توسعه و بهبود شبکه ارتباطی در شهرستان بابل
- ترسیع و تکمیل شبکه گازرسانی در شهرهای بابل و امیرکلا
- ایجاد مراکز تفریحی و پارکهای جنگلی در شهرستان بابل و ایجاد محلهای اقامتی برای مسافران و توریستها

^۲ - ماخذ : طرح جامع شهرهای بابل-امیرکلا، مصوب سال ۱۳۸۱

طرح آمایش استان مازندران :

در طرح آمایش استان مازندران نقش شهر امیرکلا ، "خدماتی با گرایش ضعیف به سمت بازرگانی و صنعتی" تعیین شده است. علاوه بر این در این طرح به منظور بررسی قابلیت ها، پتانسیل ها و توانایی های شهر در شکل گیری و پایداری ارتباطات میان سایر شهرها به تعیین ضریب مکانی (LQ) هر یک از شهرها پرداخته شده است. بر این مبنا مکانی بخش های صنعت و خدمات در شهر امیرکلا به ترتیب برابر با ۱٫۸ و ۰٫۸ محاسبه شده است ؛ کسب رتبه سوم در ضریب مکانی شهر امیرکلا در بخش صنعت در مقایسه با سایر شهرهای استان ، موقعیت و جایگاه ویژه این شهر را نشان میدهد.

در تعیین اهداف، سیاستها، راهبردها و برنامه های اجرایی این طرح نیز همانند سایر طرح های مشابه ، شهرهای بابل و امیرکلا به صورت یک مجموعه یکپارچه در نظر گرفته شده و پیشنهادات ارائه شده در طرح برای این مجموعه ارائه گشته است. بر این اساس برنامه اجرایی مرتبط با موضوع، 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 " به مرکز سکونت بابل-امیرکلا می باشد. برنامه اجرایی در نظر گرفته شده برای این مجموعه از منظر اولویت بندی کلی و اولویت بندی بخشی دارای الویت اول بوده و بازه زمانی پیشنهادی برای اجرای، برنامه پنجساله ۹۹-۱۳۹۵ در نظر گرفته شده است.

۲-۳- نقش آتی شهر :

در یک جمع بندی کلی می توان نقش آتی شهر امیرکلا را در نگاه کلان توسعه بخش خدمات با محوریت بخش گردشگری 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.

بر این مبنا نظام توسعه اقتصادی شهر بر پایه اسناد فرادست و برنامه های در دست اجرا و روندها و گرایش های موجود به شرح زیر پیش بینی می شود:

الف- کوتاه مدت (۲-۰ سال)

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.

ب- میان مدت (۵-۲ سال)

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 .

ج- بلند مدت (۱۰-۵ سال)

در این بازه زمانی، 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

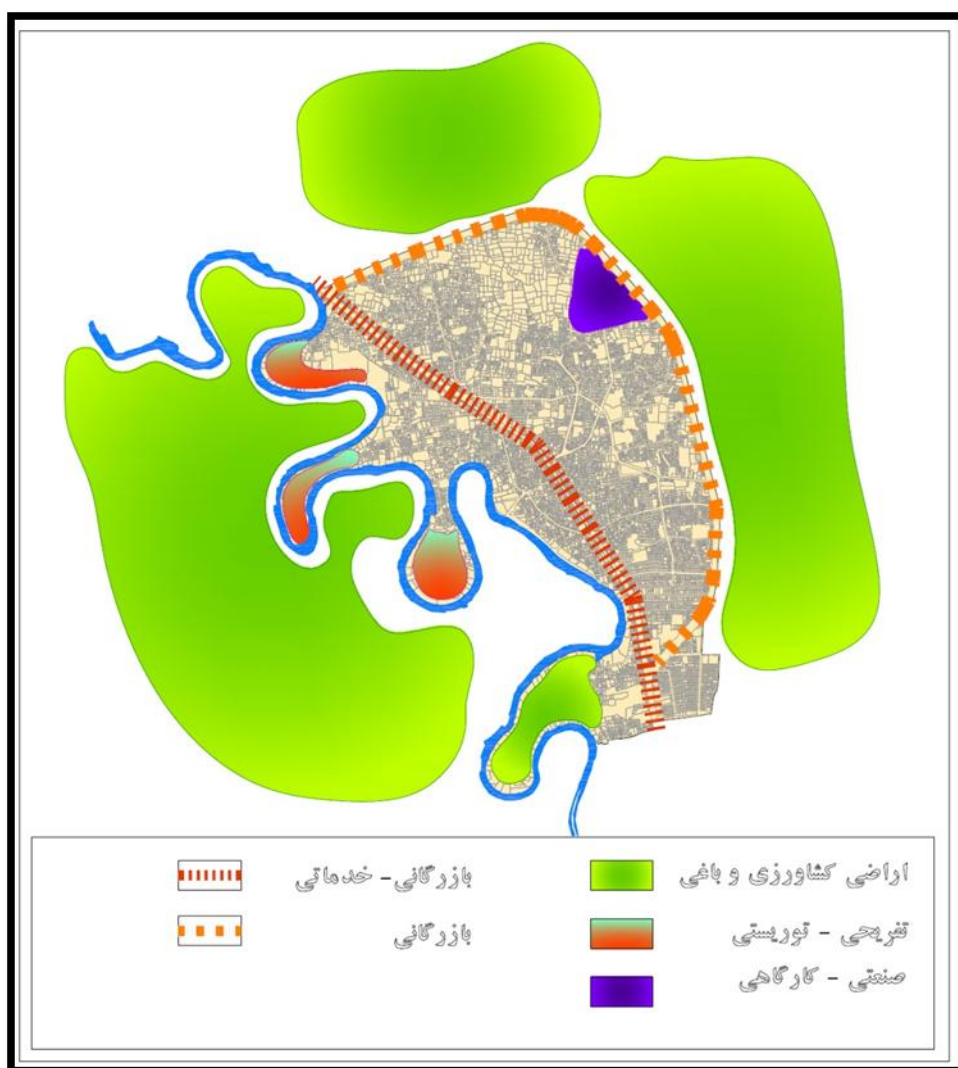
با نگاه به اسناد فرادست، پیشنهاد می شود مورد تقویت قرار گیرد؛ چنین امری زمینه ارتقا اقتصادی شهر و از آن ره امکان ایجاد اشتغال برای جامعه ساکن و جذب جمعیت را فراهم می آورد.

جدول شماره ۳: نظام نقش پذیری پیشنهادی شهر

پیشنهادی 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 بر خاسته 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، سبزیجات 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 کیا فرین-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

شکل شماره ۲: نقش آتی شهر



۳- پیش بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیتی شهر در آینده

۳-۱- جمعیت پذیری (پیش بینی تحولات جمعیت شهر در آینده)

تحول جمعیت سکونتگاههای شهری به عوامل متعددی بستگی دارد. این عوامل به شرح ذیل می باشند:

۳-۱-۱- منابع آب و خاک مناسب

وسیع بودن و در عین حال غنی بودن منابع یک فضا در بخش های سه گانه، موجب ماندگاری و نگهداشت جمعیت در آن فضا می گردد. به عبارت دیگر اشتغال و درآمد مکفی بر اساس قابلیت های آب و خاک ، انگیزه مهاجرت به بیرون را کاهش می دهد و مشوقی برای مهاجرت به درون است. شهر امیرکلا با قرارگیری در پهنه جلگه ای استان مازندران و در اراضی با قابلیت های زراعی و باغی دارای توانایی های بالای آبی و خاکی است.

۳-۱-۲- جایگاه / نقش شهر

جایگاه و نقش فضا به نوبه خود از عوامل مؤثر در افزایش جمعیت بوده و از آن طریق موجبات رشد و توسعه بافت‌های شهری را فراهم می‌آورد که از دو زمینه قابل طرح می‌باشد:

- الف - جایگاه و نقش سیاسی

جایگاه امیرکلا به عنوان یک کانون شهری در شهرستان بابل، همجواری با شهر بابل (به عنوان مرکز شهرستان) و وابستگی روستاهای اقماری به آن، به نوبه خود منجر به تقویت موقعیت آن می‌شود. دلیل این امر را می‌باید در برخورداری از امکانات اداری و خدماتی وابسته به موضوع در مرکز دانست. این تمرکز به نوبه خود ارتباطات وسیعی را بین مرکز و روستاهای تابعه به وجود می‌آورد که در مراحل بعدی به تقویت ابعاد اقتصادی مرکز، منجر می‌گردد. شهر امیرکلا از این حیث موقعیت بالنسبه متوسطی را در مجموعه شهرستان بابل دارا می‌باشد.

- ب - جایگاه و نقش خدماتی

برخی از شهرها به عنوان مرکز خدمات دهنده به روستاها و شهرهای دیگر، ایفای نقش می‌نمایند. چنین جایگاه و نقشی به نوبه خود موجبات رونق اقتصادی سرویس دهنده را فراهم می‌آورد. در اصطلاح برنامه‌ریزی، شهرها و روستاهای تحت پوشش، مرکز خدمات دهنده را حوزه نفوذ آن شهر می‌نامند.

در حقیقت حوزه نفوذ یک شهر، گستره‌ای است که ساکنان مراکز جمعیتی واقع در آن، از نظر مبادلات اقتصادی و مراودات اجتماعی، فرهنگی، اداری و ... با شهر مرکزی ارتباطی پویا، پایدار و ضروری دارند. هرچه موقعیت شهر مرکزی بهتر و دسترسی به آن آسان‌تر باشد، حوزه نفوذ آن بزرگ‌تر خواهد بود؛ شهر امیرکلا از این حیث در وضعیت ضعیفی قرار دارد. یکی از دلایل این موضوع مجاورت امیرکلا به شهر بابل است، چرا که این شهر مهم (مرکز شهرستان) ارائه دهنده خدمات قابل توجه با مقیاس کلان به سکونتگاههای روستایی پیرامون می‌باشد.

شهرهایی که توانان از دو نقش یادشده (جایگاه / نقش سیاسی و خدماتی) برخوردار باشند، دارای ظرفیت جمعیت‌پذیری بالاتری بوده که به نوبه خود رشدپذیری کالبد شهر را موجب می‌شود.

۳-۱-۳- نظام موقعیتی شهر

موقعیت یک شهر، نقش اساسی در رونق و رکود آن دارد. عواملی که در رونق‌بخشی آن‌ها مؤثر می‌باشد عبارتند از:

۳-۱-۳-۱- مجاورت با شهرها

شهرها به عنوان مقصد مهاجرت‌ها، همواره پذیرای جمعیت مهاجر روستایی و شهری می‌باشند. محدودیت توسعه شهرها، به ویژه شهرهای بزرگ از یک سو و تقاضای بالای مسکن در این شهرها از سوی دیگر از عواملی است که موجبات گرانی زمین و مسکن را در این شهرها فراهم آورده است. این درحالی است که بسیاری از مهاجرین، توان پرداخت هزینه‌های مسکن را در بدو ورود به شهرهای بزرگ دارا نمی‌باشند. روستاها و شهرهای کوچک مجاور شهرها، با پذیرش موقت و دائم این مهاجرین، زمینه رشد و توسعه کالبدی خود را فراهم می‌سازند. شهر امیرکلا در مجاورت با شهر بابل دارای موقعیت مناسبی برای جذب بخشی از سرریز جمعیتی این فضاها خواهد بود.

۳-۱-۲- استقرار در موقعیت گره‌گاه‌های حمل و نقلی

بر روی جاده‌های حمل و نقل، جریان‌های کالا و مسافر صورت می‌گیرد. از این رو شهرها در نسبت با راه‌ها، بخشی از فعالیت‌های خدماتی مورد نیاز جریان‌ها را در قالب خدمات جاده‌ای و رفاهی تأمین می‌نماید. به عبارت دیگر قابلیت‌های اقتصادی این راه‌ها و اخذ آنها می‌تواند زمینه جمعیت‌پذیری و از آن طریق زمینه رشد و توسعه بافت کالبدی شهرهایی که در این موقعیت استقرار دارند، را فراهم سازد. شهر امیرکلا با استقرار در مجاورت کمربندی (جاده بین شهری) بابل-بابلسر از وضعیتی مناسبی در این حوزه برخوردار می‌باشد.

۳-۱-۴- توسعه نقش و متنوع کردن آن‌ها

نقش‌های اقتصادی در سه بخش کشاورزی، صنعت و خدمات قابل تقسیم و تعریف می‌شود. توسعه بخش‌های صنعت (در قالب صنایع کارگاهی و کارخانه‌ای)، بخش خدمات عمومی (آموزشی و درمانی و ...) و خدمات خصوصی (گردشگری، تجاری و ...) زمینه تحرک بخشی و رونق اقتصادی را در شهرها فراهم می‌آورد. وجهی که به نوبه خود جمعیت‌پذیری شهر را موجب شده و رشد کالبدی آن‌ها را رقم می‌زند. شهر امیرکلا با غلبه بخش خدمات در مرتبه اول و صنعت در رتبه دوم از یک سو و امکان توسعه در این بخش‌ها خدمات (گردشگری و خدمات وابسته به کشاورزی، ...) و صنایع (کارگاهی و کارخانه‌ای) قابلیت‌های بالنسبه بالایی را دارا می‌باشد.

۳-۱-۵- برخورداری از مزیت‌های محیطی

مزیت‌های محیطی در قالب آب و هوای مطلوب و مناظر طبیعی جذاب، همواره جمعیت‌پذیری فضاهای سکونت‌داری این مزیت را در جهت بهره‌برداری فصلی و بیلاقی افزایش داده است. بهره‌گیری از فضاها با شدت‌های بالا، همواره منابع تولیدی آن‌ها را در عرصه باغات مورد تهاجم قرار داده است. به عبارت دیگر بهره‌مندی از این شهرها موجب به زیر خشت رفتن اراضی زیر کشت شده است. شهر امیرکلا با برخورداری از اقلیم مرطوب و معتدل می‌تواند زمینه بهره‌گیری از این مزیت محیطی را فراهم نموده و جایگاه خویش را در این حوزه ارتقاء دهد.

بدون بازگشت به آنچه که ذکر شد می‌توان شهر امیرکلا را از نظر قابلیت‌های نظام موقعیتی متوسط و از حیث پتانسیل‌های محیطی و اقتصادی در وضعیت مناسبی ارزیابی کرد.

۳-۱-۶- گزینه‌های برآورد جمعیت

برای برآورد جمعیت شهر در افق طرح به رشد و تحول گذشته، ظرفیت جمعیت‌پذیری، توزیع سنی و جنسی، مهاجرت و سیاست‌های اجرایی طرح‌های فرادست توجه شده است. پیش از بررسی گزینه‌های برآورد جمعیت و عوامل موثر در آنها، لازم است پیش‌بینی‌های سند فرادست طرح در این زمینه مدنظر قرار گیرد. در مطالعات طرح جامع ناحیه ساری (به عنوان سند فرادست طرح در دست مطالعه)، جمعیت شهر امیرکلا در سال ۱۳۸۵ معادل ۲۶۹۲۱ نفر، در سال ۱۳۹۰ برابر با ۳۰۶۲۲ نفر، در سال ۱۳۹۵ برابر با ۳۳۹۰۵ نفر و در سال ۱۴۰۰ معادل ۳۷۷۱۸ نفر برآورد گشته است. همانطور که ملاحظه می‌شود بر اساس اطلاعات به دست آمده از آمار رسمی سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر امیرکلا برابر با ۲۸۰۸۶ نفر و در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۳۰۴۷۸ نفر بوده است که با برآوردهای انجام شده در طرح فرادست (در همان سال ۱۳۹۰) در حدود ۲۵۳۲ نفر و با برآورد سال ۱۳۹۵ در حدود ۳۴۲۷ نفر اختلاف دارد.

در تهیه برآوردهای جمعیتی یک سکونتگاه می‌توان از روش‌های مختلفی بهره برد، این روش‌ها بر حسب میزان سهولت از ساده تا پیچیده طبقه‌بندی می‌گردند و استفاده از آنها مستلزم بررسی یافته‌های پیشین و تشخیص رابطه بین متغیرهای مستقل و وابسته می‌باشد. ۳. همچنین استناد به آمارهای موجود سازمانهایی که در زمینه مطالعه رشد جمعیت اقدام به بررسی و برآورد نموده اند، جهت مقایسه و دستیابی به رقم واقعی حائز اهمیت است. در این مطالعه، جمعیت شهر امیرکلا با استفاده از روش هندسی (Geometric Trend)، در سه گزینه حداکثر، میانه و حداقلی مورد بررسی قرار گرفته است.

روش هندسی یکی از روش‌های خط روند است که در آن زمان به عنوان متغیر مستقل و جمعیت متغیر وابسته در نظر گرفته می‌شود. در این روش برای برآورد اندازه جمعیت از فرمول زیر استفاده می‌گردد :

در این فرمول :

$$P_{(t+n)} = P_{(t)} + (1+r)^n$$

$P_{(t+n)}$	جمعیت سال افق:
$P_{(t)}$	جمعیت سال پایه:
n	تعداد سال برآورد:
r	نرخ رشد سالیانه:

نرخ رشد سالیانه که مهم ترین شاخص در برآورد مدل فوق می باشد متأثر از نرخ رشد طبیعی و میزان مهاجرت در محدوده مورد مطالعه است. نرخ رشد طبیعی خود برآمده از روند تحولات جمعیت (و مشتمل بر میزان موالید، امید به زندگی، میزان مرگ و میر و میزان باروری) در دوره های مختلف سرشماری و میزان مهاجرت متأثر از عوامل متعدد داخلی و محیطی است که در دوره های مختلف و به شیوه های گوناگون اثر خود را بر تغییرات جمعیتی نقطه سکوتی می گذارد. آنچه که به عنوان عوامل جذب و نگهداشت جمعیت در مورد شهر امیرکلا قابل پیش بینی است در گزینه های پیش رو آمده است.

در ادامه الگوهای برآورد جمعیت آتی به شرح زیر مورد بررسی قرار می گیرند :

۱-۶-۱-۳- گزینه حداکثری:

مبنای مشاور در تعیین جمعیت پذیری در این گزینه تابع شرایط ذیل بوده است :

- افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۹۵-۱۳۴۵ (۳,۲۷ درصد)
- در نظر گرفتن نرخ رشد ۲,۲ درصد طرح فرادست (در فاصله سالهای ۱۴۰۰-۱۳۹۵)
- 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 بابلسر

۳ - برایان فیلد و برایان مک گرگور. فنون پیش‌بینی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای. ترجمه فاطمه تقی‌زاده. انتشارات سازمان برنامه و بودجه: سال ۱۳۷۶.

- الحاق محدوده ۲۰ هکتاری متعلق به اراضی عباس آباد به محدوده شهر امیرکلا با تراکم جمعیتی بالا بر اساس این گزینه شهر امیرکلا در افق طرح (سال ۱۴۱۰) با رشد جمعیتی برابر با ۴,۱۲ درصد دارای جمعیتی ۴۵۶۶۲ نفر خواهد شد که در نسبت با سرشماری سال ۱۳۹۰ افزایشی در حدود ۱۷۵۷۶ نفر و نسبت به سال ۱۳۹۵ افزایشی در حدود ۱۵۱۸۴ نفر خواهد داشت. امری که بیش از هرچیز این گزینه را وابسته به تحولات فراشه‌ری (منطقه ای و ملی) می نماید.

۳-۱-۶-۲- گزینه میانه

تخمین گزینه میانه تابع تامین شرایط ذیل بوده است:

- افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۸۵-۱۳۹۵ (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)
- 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
- الحاق محدوده ۲۰ هکتاری متعلق به اراضی عباس آباد به محدوده شهر امیرکلا با تراکم جمعیتی متوسط
- بر اساس این گزینه شهر امیرکلا در افق طرح (سال ۱۴۱۰) با رشد جمعیتی برابر با ۳,۱۴ درصد دارای جمعیتی ۴۱۵۴۱ نفر خواهد شد که در نسبت با سرشماری سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ به ترتیب افزایشی در حدود ۱۳۴۵۵ و ۱۱۰۶۳ نفر خواهد داشت. این گزینه بر مبنای ترکیب تحولات درونی و بیرونی استوار است.

۳-۱-۶-۳- گزینه حداقلی

- عوامل موثر در تعیین گزینه حداقلی عمدتاً معطوف به تحولات شهر در درون است و دارای شرایط زیر در جهت تامین می باشد:
- افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۷۵-۱۳۹۵ (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
 - بر اساس این گزینه شهر امیرکلا در افق طرح (سال ۱۴۱۰) با رشد جمعیتی برابر با ۲,۶۱ درصد دارای جمعیتی ۳۹۴۵۴ نفر خواهد شد که در نسبت با سرشماری سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ با افزایشی در حدود ۱۱۳۶۸ و ۸۹۷۶ نفر روبه رو خواهد شد.

جدول شماره ۴: بررسی گزینه های تخمین جمعیت آتی شهر

گزینه ها	معیارهای موثر	نرخ رشد(درصد)	جمعیت
گزینه حداکثری	افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۹۵-۱۳۴۵ (۳,۲۷ درصد) - در نظر گرفتن نرخ رشد ۲,۲ درصد طرح فرادست (در فاصله سالهای ۱۴۰۰-۱۳۹۵) - 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 بابلسر - الحاق محدوده ۲۰ هکتاری متعلق به اراضی عباس آباد به محدوده شهر امیرکلا با تراکم جمعیتی بالا	۴,۱۲	۴۵۶۶۲ نفر
گزینه میانه	افزایش نرخ رشد جمعیت بر مبنای نرخ رشد سال های ۱۳۹۴-۱۳۸۵ (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) - 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 - الحاق محدوده ۲۰ هکتاری متعلق به اراضی عباس آباد به محدوده شهر امیرکلا با تراکم جمعیتی متوسط	۳,۱۴	۴۱۵۴۱ نفر
گزینه حداقلی	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	۲,۶۱	۳۹۴۵۴ نفر

۳-۱-۶-۴- مقایسه گزینه و انتخاب گزینه برتر

در این مرحله مشاور بر اساس معیارهای تعیین اقدام به سنجش گزینه های ارائه شده نموده است. تحقق پذیری گزینه ها وابسته به میزان همراهی آنها با اهداف، و تطبیق آن ها با امکانات و محدودیت ها در ابعاد مورد بررسی می باشد که نظم آن در جدول زیر ارائه گردیده است.

جدول شماره ۵: ارزیابی گزینه های پیشنهادی بر پایه تطبیق با اهداف، قابلیت ها و محدودیت ها

گزینه ها	محورها و معیارهای ارزیابی گزینه ها			نتیجه (همگرایی)
	اهداف و سیاست های طرح جامع	قابلیت ها و فرصت ها	محدودیت ها و ضعف ها	
اول				پایین (۵)
دوم				متوسط (۶)
سوم				بالا (۹)

تدوین: مشاور طرح

بر پایه داده های جدول فوق و با روی هم نهی لایه های مطالعاتی قابلیت ها و محدودیت های آن مورد سنجش قرار گرفت و نیز میزان همراهی آنها، با اهداف، راهبردها و سیاست ها 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 است.

۳-۱-۷- تحولات جمعیتی گزینه برتر در افق ۱۰ ساله

- الف - کوتاه مدت ۱۴۰۰-۱۴۰۲ (۲ سال)

در این دوره زمانی بر پایه تحولات حادث شده بر فضا و گرایش به ساخت و سازها در اراضی الحاقی به شهر (عباس آباد) و تداوم و ارتقا نقش های موجود و افزایش تحرک پذیری (در بخش های اقتصادی) چشم انداز جمعیتی شهر نیز بیشتر از شرایط رشد جمعیتی موجود، خواهد بود و به طور متوسط سالیانه ۲,۴۵ درصد افزایش خواهد یافت. بر پایه اعمال نرخ رشد مذکور میزان جمعیت از ۳۰۴۷۸ نفر در سال ۱۳۹۵ به ۳۱۹۹۰ نفر در افق برنامه ای کوتاه مدت ۱۴۰۲، خواهد رسید.

- ب - میان مدت ۱۴۰۵-۱۴۰۲ (۳ سال)

در این بازه زمانی نیز در قالب چشم اندازهای تصویر شده برای امیرکلا، جمعیت با ضرباهنگ های بیشتری در نسبت با گذشته، افزایش خواهد یافت. در این بازه زمانی، توسعه سکونت و ساخت و سازها در اراضی الحاق شده، توسعه بخش خدمات گردشگری و توسعه قابلیت های موجود در بخش اول، زمینه اشتغال بیشتری را برای جمعیت فراهم می آورد. با تحقق چشم اندازهای نقش و تاثیر آن در چشم انداز جمعیتی می توان نرخ رشد سالیانه ۲,۷۴ درصد را در این دوره برنامه ای انتظار داشت. با اعمال این نرخ رشد، جمعیت شهر امیرکلا در افق میان مدت ۱۴۰۵ معادل بر ۳۴۶۹۲ نفر برآورد می گردد.

ج- بلندت ۱۴۱۰-۱۴۰۵ (۵ سال)

در این بازه زمانی نیز با توسعه هم ارز بخش های اقتصادی دوم و سوم فرصت برای توسعه اشتغال و درآمد بیشتر فراهم می شود. تحقق این امر به همراه توسعه بخش دیگر اقتصادی شهر (کشاورزی) به نوبه خود، آهنگ رشد جمعیت را به طور نسبی در مقایسه با گذشته، سرعت بیشتری می بخشد. از سویی دیگر تحقق برنامه های طرح، شهر را در راستای حفظ هویت مستقل از شهر پیرامون (بابل) سوق داده و این امر زمینه پذیرش مهاجرت را از بیرون، رقم خواهد زد که برآیند آن افزایش نسبی جمعیت در این دوره نسبت به گذشته است. به گونه ای که در این دوره می توان رشد متوسط سالیانه را در حدود ۲٫۶ درصد انتظار داشت. بر پایه اعمال این نرخ رشد، جمعیت شهر در افق برنامه ای بلند مدت (۱۴۱۰) به ۳۹۴۵۴ نفر خواهد رسید.

در قالب داده های چشم انداز، شهر نرخ رشد های خود را بر پایه افق های برنامه ای با یک روند فزاینده، در میزان های متوسط و بالا تجربه خواهد کرد. اعمال این نرخ ردها، جمعیت شهر را از ۳۰۴۷۸ نفر در سال ۱۳۹۵ به ۳۹۴۵۴ نفر در سال ۱۴۱۰ افزایش خواهد داد که به طور نسبی در توافق با سیاست های جمعیتی کشور می باشد. جدول زیر جمعیت پذیری امیرکلا را در افق های برنامه ای ارائه می دهد.

جدول شماره ۶: نظام جمعیت پذیری شهر در افق های زمانی برنامه ای

موقعیت ها	سال پایه (۱۳۹۵)	افق کوتاه مدت (۱۴۰۲)	افق میان مدت (۱۴۰۵)	افق بلند مدت (۱۴۱۰)
جمعیت	۳۰۴۷۸	۳۱۹۹۰	۳۴۶۹۲	۳۹۴۵۴
نرخ رشد (درصد)	۱۳۹۵-۹۷	۱۳۹۶-۱۳۹۹	۱۳۹۹-۱۴۰۴	
	۲٫۴۵	۲٫۷۴	۲٫۶	
خانوار	۱۰۱۲۰	۱۰۵۵۲	۱۱۳۲۴	۱۲۶۸۴
بعد خانوار	۳٫۰۱	۳٫۰۳	۳٫۰۶	۳٫۱۱

تدوین: مشاور طرح

۴- 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 می یابد. براین مبنا ویژگی های رشدپذیری شهر امیرکلا در سناریوهای مختلف متفاوت می باشند. در نسبت با نظام رشدپذیری یک شهر آنچه که می بایست بعنوان مبنای اولیه مورد توجه قرار گیرد 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 رشدهای 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 ارتفاع 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 زننده 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 ۷ بیانگر سطوح پر، خالی و موقعیت الحاق آتی این فضاها می باشد.

جدول شماره ۷: 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 کل 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:

شرکت آب منطقه ای استان مازندران در سال ۱۳۹۶ اقدام به تهیه ی بستر و حریم رودخانه های استان نموده و در همین راستا بستر و حریم جدیدی را برای بابلرود که در محدوده شهر امیرکلا قرار دارد را به اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران و از آن طریق به این مشاور ابلاغ نمود طبق بستر و حریم جدید ابلاغی بالغ بر ۱۱۰ هکتار از اراضی شهری واقع در محدوده مصوب قبلی در حریم و بستر جدید اعلامی قرار می گیرند. از این مقدار بالغ بر ۱۵,۸ هکتار آن را اراضی ساخته شده تشکیل می دهند. امری که نیازمند پاکسازی این فضاها و سازماندهی مجدد در سایر نقاط شهر است.

-میزان و موقعیت رشد

جهت رشد و توسعه یکی از خروجی های مهم طرح های جامع و تفصیلی می باشد که در یک فرایند و چارچوب هم اندیشی با نهادهای مختلف صورت می پذیرد. آنچه که همه ی گروه ها در آن توافق داشته و بعنوان معیارهایی در جهت تشخیص جهات و موقعیت رشد بدان ها توجه می شود عبارتند از:

- تکمیل فرم شهر و ساختارهای اصلی آن
- توجه به امکانات و محدودیت های رشد و توسعه ی شهر
- افزایش تحرک نوسازی در بافت های فرسوده ی شهر
- توجه به گرایشات عمومی در حوزه ی ساخت و ساز
- جلوگیری از تکوین و تشدید اسکان های غیررسمی در شهر

- توجه به اراضی توافقی کمیسیون ماده ۵ و شهرداری
- تکیه بر اراضی کشاورزی کم بازده در صورت لزوم
- توجه به اراضی واقع در محدوده های مصوب قبلی

مطابق با چارچوب پیشنهاد شده در حوزه نقش پذیری و جمعیت پذیری شهر امیرکلا، میزان رشدپذیری شهر در هر یک از سناریوهای پیش رو در دو شکل رشد از درون و رشد از پیرامون مورد توجه قرار گرفته است که در هر سناریو جداگانه ارائه خواهد شد.

۴-۱- سناریوی نخست:

الف- سناریوی نخست:

پایه مفروضات

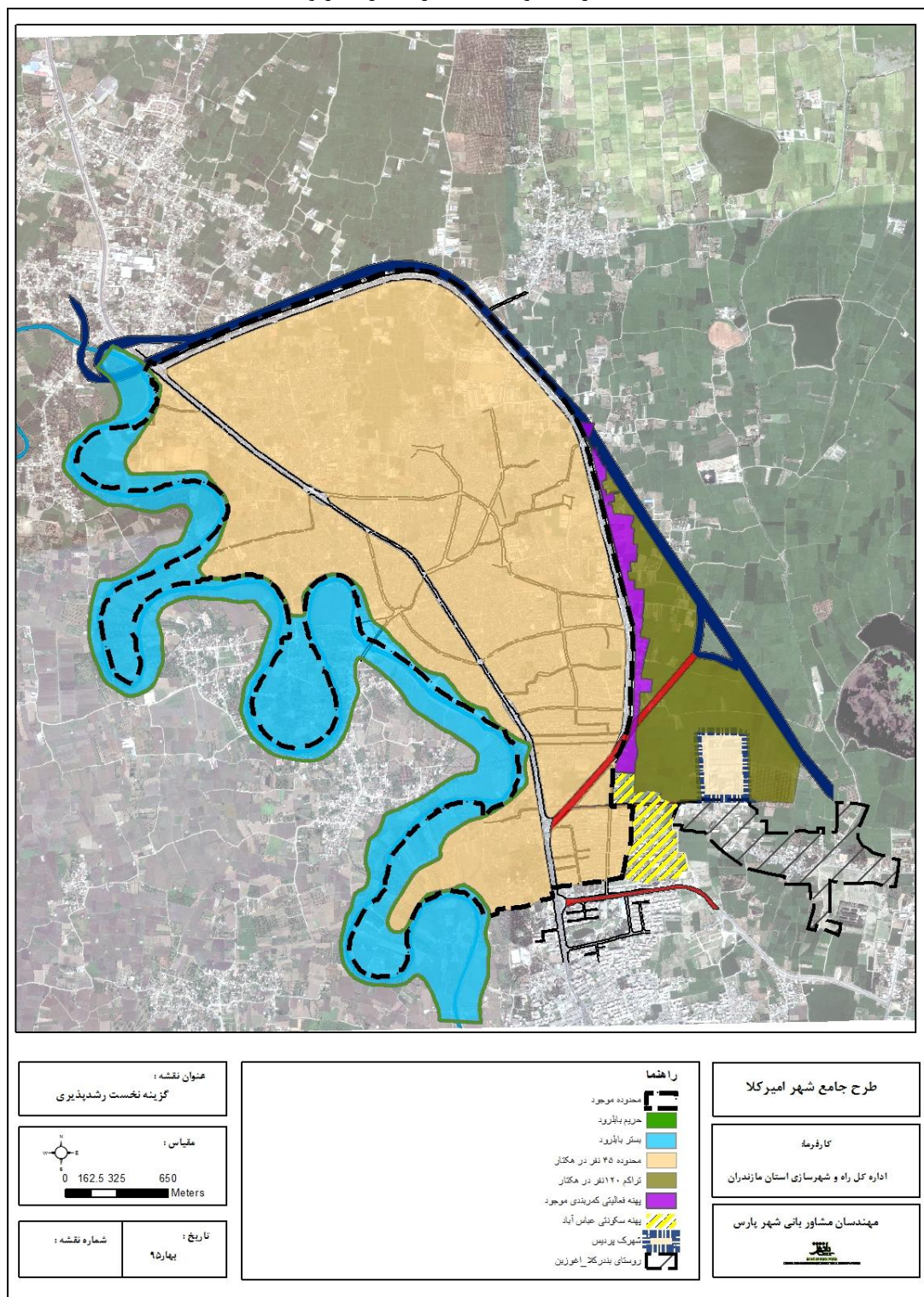
- توجه به گرایشات موجود (الحاق عباس آباد و کمربندی)
 - افزایش تراکم بر اساس مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی (۱۵ درصد)
 - ایجاد ساختار جدید (کمربندی بابل-امیرکلا) بر اساس طرح جامع پیشین و انتقال نقش کمربندی موجود شهر به آن
 - ترکیب شهرک پردیس با محدوده شهر
 - اعمال حریم و بستر ابلاغی شرکت آب منطقه ای
- بر مبنای این سناریو تراکم شهر با حداقل افزایش به ۴۵ نفر در هکتار می رسد از سوی دیگر توسعه های جدید شهر در فاصله کمربندی، عباس آباد و شهرک پردیس در حدود ۸۵ هکتار است که تراکم ناخالص را در این فضا به ۱۲۰ نفر در هکتار بالغ می گرداند. با تعیین چنین تراکمی توسعه شهر در افق طرح باعث ایجاد کمربندی جدید شهر بر اساس گزینه طرح جامع امیرکلا و بابل می رسد. جدول شماره ۸ بیانگر الزامات رشد در این گزینه خواهد بود:

جدول شماره ۸: الزامات رشد در سناریوی اول شهر امیرکلا

شاخص	موجود (۱۳۹۵)	پیشنهادی	توضیحات
جمعیت	۳۰۴۷۸	۳۹۴۵۴	افزایش جمعیتی بالغ بر ۸۹۷۶ نفر تا افق طرح
تراکم (نفر در هکتار) در محدوده فعلی شهر، عباس آباد و کمربندی	۳۹	۴۵	توجه به افزایش ۱۵ درصدی تراکم جمعیتی بر اساس مصوبات شورای عالی نسبت به وضع موجود و طرح پیشین
تراکم (نفر در هکتار) در توسعه های آتی	-	۱۲۰	با احتساب این تراکم ۸۵ هکتار مورد نیاز می باشد. نزدیک تراکم جمعیتی مرکز شهرستان
مساحت اراضی پاکسازی	۱۱۰	۱۱۰	بر اساس حریم و بستر ابلاغی آب منطقه ای مازندران
مساحت محدوده شهر (هکتار)	۷۶۹	۷۴۶٫۴	کاهش محدوده و توسعه در اراضی کمربندی، عباس آباد و ۸۵ هکتار در اراضی پیرامونی

ماخذ: مطالعات مشاور

نقشه شماره ۱: موقعیت های رشد در سناریوی نخست



ماخذ: مطالعات مشاور

۲-۴- سناریوی دوم:

پایه مفروضات

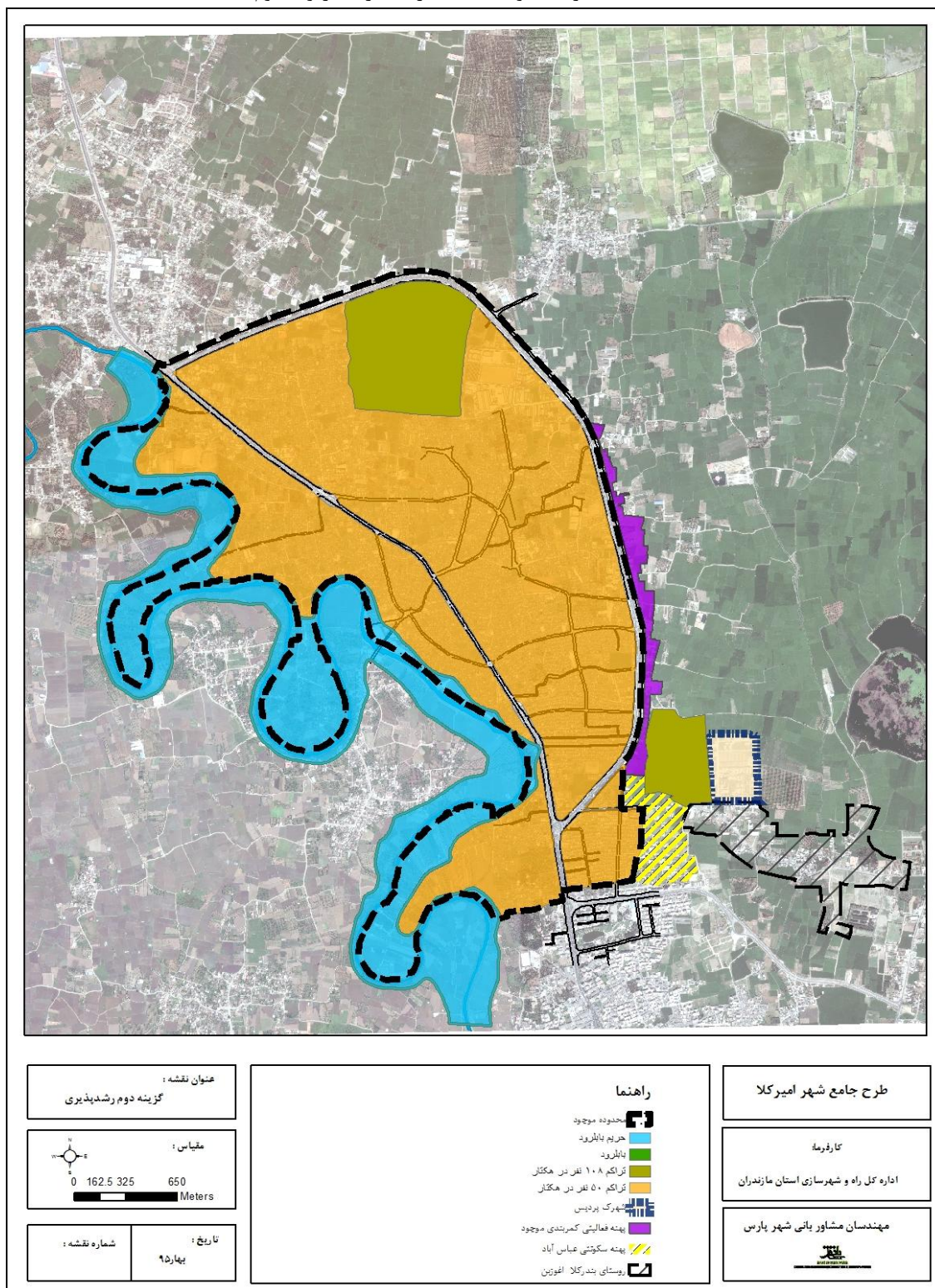
- توجه به گرایشات موجود (الحاق عباس آباد و کمربندی)
- افزایش تراکم موجود با نرخ افزایشی متوسط نسبت به مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در بافت پر (۳۰ درصد)
- افزایش تراکم در بافت خالی درون و توسعه های آتی با تراکمی معادل تراکم بابل (مرکز شهرستان) و فضاهای الحاقی
- افزایش تراکم در بافت خالی درون و توسعه های آتی با اعمال تراکم ۷۲,۲ نفر در هکتار بر اساس حد نصاب تفکیک
- کاهش محدوده شهر در مجاورت بابلرود (حذف اراضی کشاورزی پیرامون بابلرود-دماغه ها-) و انتقال کاربریهای متناسب با نقش شهر به این نواحی
- ایجاد ساختار جدید (کمربندی بابل-امیرکلا) بر اساس طرح جامع پیشین و انتقال نقش کمربندی موجود شهر به آن
- بر مبنای این سناریو تراکم شهر با روندی افزایشی در کلیت، آهنگی متفاوت در اجزا را بر اساس فرصت ها پذیرا خواهد شد. بر این اساس تراکم در بافت پر 50 نفر در هکتار، در اراضی شمالی درون و توسعه های آتی ۶۸,۵ نفر در هکتار می رسد. در این سناریو محدوده الحاق شده به شهر (منهای کمربندی و عباس آباد) بالغ بر ۸۰ هکتار خواهد بود جدول شماره ۹ بیانگر الزامات رشد در این گزینه خواهد بود:

جدول شماره ۹: الزامات رشد در سناریوی دوم شهر امیرکلا

شاخص	موجود (۱۳۹۵)	پیشنهادی	توضیحات
جمعیت	۳۰۴۷۸	۳۹۴۵۴	افزایش جمعیتی بالغ بر ۸۹۷۶ نفر تا افق طرح
تراکم (نفر در هکتار) در محدوده فعلی شهر، عباس آباد و کمربندی	۳۹	۵۰	توجه به افزایش حدود ۳۰ درصدی تراکم جمعیتی بر اساس مصوبات شورای عالی نسبت به وضع موجود و طرح پیشین
تراکم (نفر در هکتار) عباس آباد و کمربندی و توسعه های آتی	-	۶۸,۵	تراکم ناخالص پیشنهادی معادل تراکم شهر بابل (مرکز شهرستان) در نظر گرفته شده است
مساحت اراضی پاکسازی	۱۱۰	۱۱۰	بر اساس حریم و بستر ابلاغی آب منطقه ای مازندران
مساحت محدوده ی شهر (هکتار)	۷۶۹	۷۲۸,۴	کاهش شدید محدوده ناشی از حذف اراضی واقع در بستر جدید رودخانه بابلرود می باشد که توسط شرکت آب منطقه ای استان اعلام شده است.

ماخذ: مطالعات مشاور

نقشه شماره ۲: موقعیت های رشد در سناریوی دوم



ماخذ: مطالعات مشاور

۳-۴- سناریوی سوم:

- 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
 - عدم افزایش محدوده در اراضی پیرامونی با افزایش تراکم زیاد در اراضی خالی شمال شهر تا ۱۳۹ نفر در هکتار اعمال حریم و بستر ابلاغی شرکت آب منطقه ای
 - حرکت در مسیر مصوبه هیئت وزیران در شهریور سال ۱۳۹۶ مبنی بر افزایش تراکم در شهرهای شمالی
- در این سناریو با توجه به افزایش متوسط تراکم موجود و رساندن آن به ۵۰ نفر در هکتار در کل شهر نیاز به توسعه آتی در اراضی پیرامونی کاهش یافته است. استراتژی سناریوی پیش رو تحدید توسعه شهر، استفاده از قابلیت های درون و توجه به توسعه های غیر رسمی پیرامون (عباس آباد و کمربندی) است بر این مبنا توسعه موجود فضاهای عباس آباد و کمربندی پذیرفته و تمامی مازاد رشد جهت جابجایی جمعیت آتی در اراضی درون شهر متمرکز می گردد در واقع در این گزینه فضاهای پیرامون شهر صرفا پذیرای نقش پذیری شهر خواهند بود. جدول شماره ۱۰ بیانگر الزامات رشد در این گزینه خواهد بود:

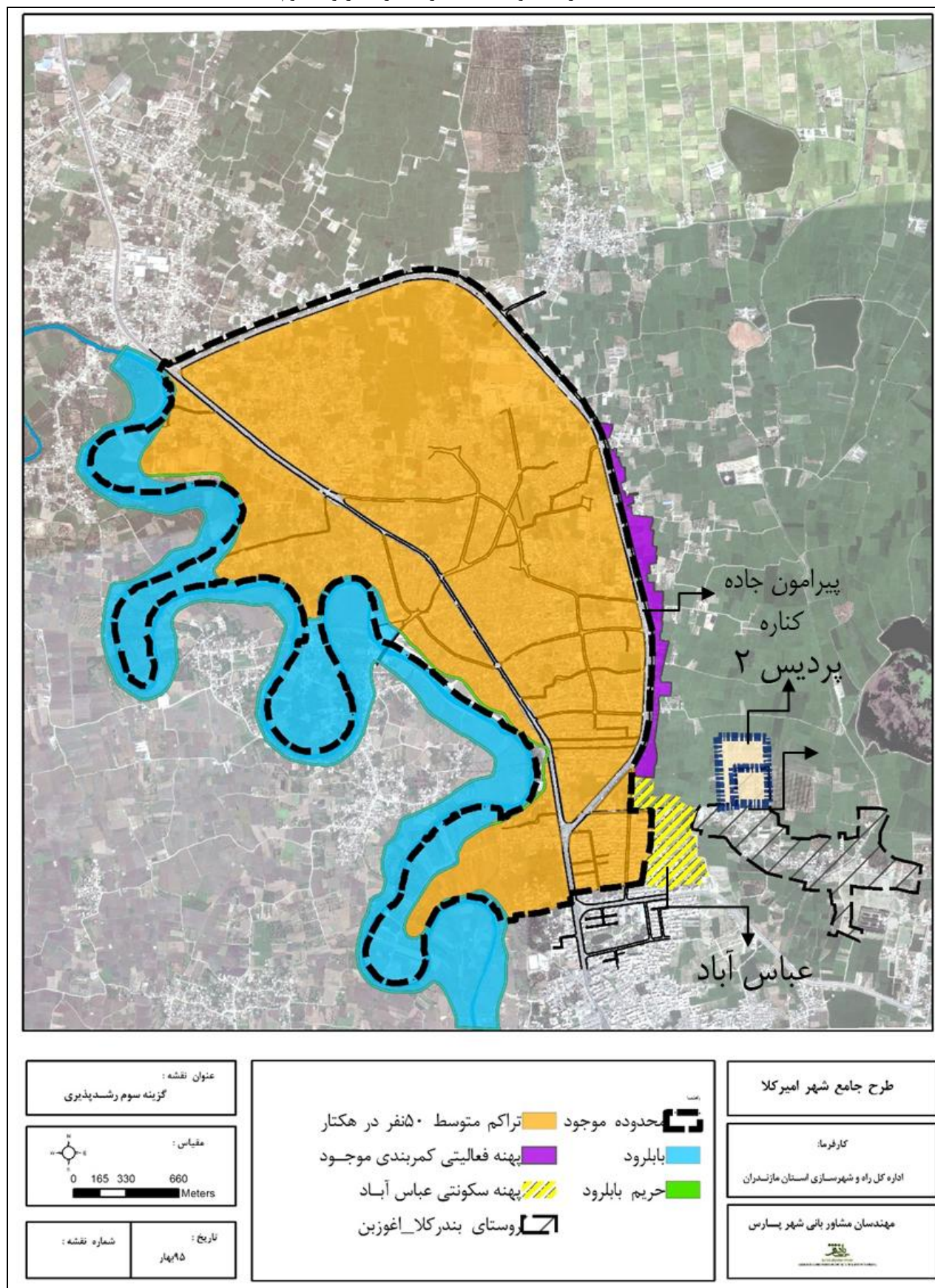
جدول شماره ۱۰: الزامات رشد در سناریوی سوم شهر امیرکلا

شاخص	موجود (۱۳۹۵)	پیشنهادی	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 محدوده ی 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 در خصوص 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 شورای عالی 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.

نقشه شماره ۳: موقعیت های رشد در سناریوی سوم

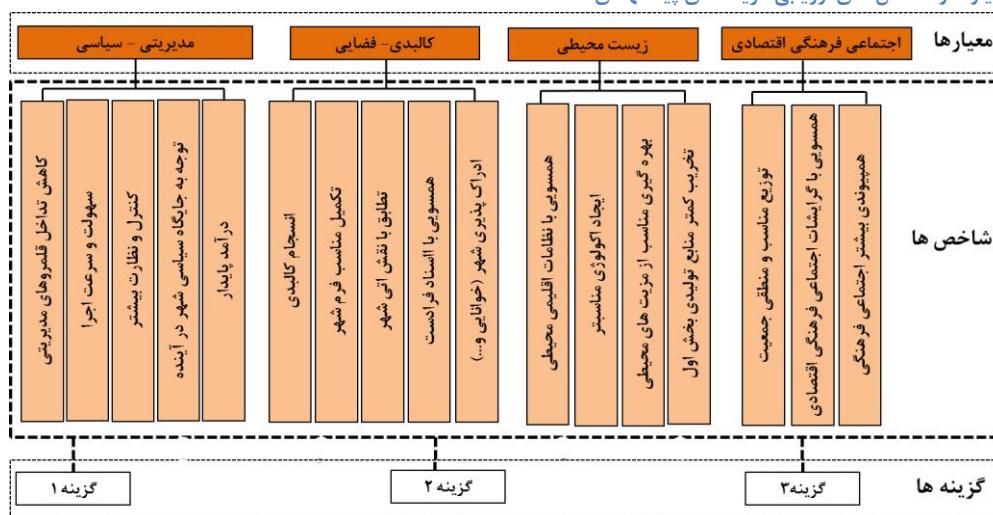


ماخذ: مطالعات مشاور

۴-۴- انتخاب گزینه بهینه

- بر پایه سنجش گزینه ها در چارچوب روش، اهداف، نتایج و نیز تکنیک AHP، **گزینه سوم** از مطلوبیت بالاتری برخوردار می باشد. این گزینه در توافق بیشتری با شرایط بوده و امکان تحصیل مزایای زیر در بلند مدت فراهم می شود:
- امکان تداوم نظام توسعه از طریق هم پیوند کردن بافت ها
 - هم سویی بهتر با داده های توسعه ای پهنه ای
 - امکان سهولت پذیری اجرا
 - امکان بهره مندی از امکانات زیر ساختی موجود
 - امکان تامین منافع با سطح متوسطی از منابع
 - تحقق مناسب این گزینه وابسته به رعایت الزامات الگوی برنامه ریزی و نیز الگوی سازماندهی است. وجهی که به یقین از تفکر و اعتقاد به برنامه ریزی نشأت می گیرد.
 - گزینه های مختلف پیشنهادی رشد پذیری با توجه به معیارها و شاخص های متعددی مورد ارزیابی قرار گرفتند که در نمودار زیر نشان داده شده است. ارزیابی و امتیازدهی گزینه های مختلف نیز در جدول شماره 11 آمده است.

نمودار شماره ۱: معیارها و شاخص های ارزیابی گزینه های پیشنهادی



جدول شماره 11: ارزیابی گزینه های رشد پذیری پیشنهادی

گزینه ها	شاخص ها و معیارهای ارزیابی گزینه ها				جمع امتیازات
	اجتماعی- فرهنگی- اقتصادی	زیست محیطی	کالبدی- فضایی	سیاسی- مدیریتی	
اول					۱۱
دوم					14
سوم					15

ماخذ: مطالعات مشاور

برپایه ی ارزیابی صورت گرفته گزینه سوم گزینه منتخب می باشد

۵- تعیین الگوی توسعه و محدوده شهر

سامان بخشی به هر فضا، نیازمند الگوها و انگاره های توسعه است. این انگاره ها می باید در گام نخست مبانی مداخله در فضا را در نظام فکر به دست دهد و سپس در گام بعدی زمینه به دیده درآوردن ایده را در نظام شکل، فراهم سازد. از این رو است که سامان بخشی به هر فضا، هم نیازمند انگاره های اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و محیطی می باشد و هم نیاز به انگاره های کالبدی - فضایی دارد. کالبدهایی که توزیع آنها در فضا و نیز ارتباط و تناسب آنها با محتواها، می باید موجبات ارتقاء آنها را فراهم آورد. چنین امری هم پیوند دیدن ظرف و مظلوف را در دستور کار قرار می دهد.

این فصل از کار در تداوم با مراحل نخستین می باشد. بخش پیشین، واقعیات یا ابعاد عینی شهر را به دست می دهد و این بخش، ابعاد ذهنی و تطبیق این دو بخش را (تطابق عین و ذهن). به عبارت دیگر انگاره توسعه در تطابق با واقعیت است که در قالب طرح - جهت به سامان کردن وضع موجود - رخ برمی نمایاند. امری که فرآیند حرکت از وضع موجود به مطلوب را بر مراحل عین در گام نخست، ذهن در گام بعدی و عین و ذهن در گام نهایی استوار می سازد.

۵-۱- رویکرد نظری در حوزه الگوهای توسعه و ساماندهی

ادبیات ساماندهی و سازماندهی شهری در شهرسازی کشور را می توان در دو رویکرد عمده، دسته بندی کرد:

- **الف) رویکرد نخست:** رویکردی که برنامه محور بوده و انتظام بخشی انسان و فعالیت را در فضاها بر پایه توزیع و نسبت، دنبال می کرده و می کند. در این رویکرد، نظم حاکم بر این سازماندهی، بدواً تحت تاثیر نیروهای سیاسی - اقتصادی بوده و بعداً - در زمانهای نزدیکتر به ما - تحت تاثیر دیدگاههای توسعه ای. ادبیات آن در حوزه نظر - و نه عمل - در ارجاع به زمینه های اجتماعی - فرهنگی و محیطی - زیست محیطی با رویکرد به توزیع فرصتهای مساوی و توزیع منافع عادلانه در نسبت با جامعه مورد برنامه ریزی، جهت گیری کرده اند.
- نتایج حاصل از این تفکر در عرصه عمل، طرحهای کالبدی بوده که به عنوان سند توسعه و هدایت مداخلات در شهر و فضاها - آن - در قالب نظام شهرسازی رسمی کشور - در عناوین و اسامی متفاوتی، رسمیت می یابند ماهیت این اسناد، برنامه ریزی کمی از جمعیت و فعالیت در فضاها در قالب الگوی برنامه ریزی مبتنی بر سهم (سرانه) و نسبت (درصد) است. سازماندهی این مقولات (انسان، فعالیت در فضاها) مبتنی بر توزیع آنها در تقسیمات کالبدی از شهر است که به گونه سلسله مراتبی، جمعیت و فعالیتها در آنها، توزیع می شود.
- برآیند چنین سازماندهی ای در اسناد کاربری و ضوابط است که به عنوان محصول عملی این رویکرد در انتظام بخشی به شهر و فضاها - آن، مورد توجه قرار می گیرد.
- منطقه بندی دیدن و پهنه بندی کردن فضاها در حوزه های جمعیت و فعالیت با ضوابطی مشابه در هر پهنه و منطقه از اصول پایه ای در این اسناد می باشد. کالبدهای برآمده در این فضاها، عمدتاً برآیندی از رشد اقتصادی و نه توسعه اجتماعی - زیست محیطی بوده و علی رغم برخورداری از ضوابط همگون در حجم و سیما، ناهمگونند.
- **ب) رویکرد دوم:** رویکردی که طراحی محور بوده و سازماندهی ها را بر پایه ارتباط و تناسب بین مقولات انسان، فعالیت و فضا، پی می گیرد. در این رویکرد، نظم حاکم بر این سازماندهی ها، بدواً در حوزه زیبایی شناختی ادراکی بوده و بعداً - در زمانهای نزدیکتر به ما - تحت تاثیر دانش های محیطی و انسانی، ادبیات آن در حوزه نظر - و نه عمل - در ارجاع به

زمینه‌های زیست محیطی و سایر ابعاد زیبایی‌شناختی (زیبایی‌شناسی دریافت، زیبایی‌شناسی تاثیر، زیبایی‌شناسی احساس و...) جهت‌گیری کرده است.

- نتایج حاصل از این تفکر در عرصه عمل، تعریف طرح‌های موضوعی - موضوعی‌ای است که به عنوان اسناد توسعه و هدایت مداخلات در خرد فضاها از طریق متولیان و مدیران شهری در حوزه طراحی شهری با عناوین متفاوتی در قلمرو سازمانی ذیربط، تهیه شده‌اند. ماهیت این اسناد رویکردی کیفی به فضاهای شهری بوده که الزاماً می‌باید در تبعیت از داده‌های اسناد برنامه‌ریزی فرادست بر پایه الگوهای طراحی به کیفیت بخشی مقولات سه‌گانه انسان، فعالیت و فضا در حوزه ارتباط، مدرسانی نمایند (ارتباط انسان با فعالیت، ارتباط انسان با فضا، ارتباط انسان با جامعه).
- شناخت ارزش‌ها در موقعیت‌های مکانی و ارائه راهکارهای طراحی در انتظام بخشی انسان، فعالیت و فضاها برحسب ارتباط که به الگوهای طراحی ختم می‌شوند و ضوابط خاص آنها را پشتیبانی می‌کنند، از مهمترین دستاوردهای این طرح‌ها در انتظام بخشی به فضاهای شهری، طرح‌های موضوعی - موضوعی بوده است.
- فضاهای پیشنهادی این طرح‌ها، عمدتاً تحت سیطره طرح‌های برنامه‌ریزی، فاقد آزادی و اختیار لازم بوده و در حوزه عمل - آنجا که مجالی برای بروز یافتند - داده‌های آنها بر پایه حداقل‌ها، پای به عرصه وجودی نهادند.

ج) جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

یکم - جمع‌بندی

در قالب آنچه که بدان اشارت رفت می‌توان دو رویکرد را برحسب تفاوت‌ها و تشابهات در ابعاد ذیل، جمع‌بندی کرد:

الف - تفاوت‌ها

- همگونی داده‌ها در حوزه برنامه‌ریزی و گوناگونی در حوزه طراحی
- انتظام بخشی بر پایه توزیع در حوزه برنامه‌ریزی و بر پایه ارتباط در حوزه طراحی
- تصمیم‌سازی بر فضا (در حوزه برنامه‌ریزی) تصمیم‌سازی در فضا (در حوزه طراحی)

ب - تشابهات

- اشتراک در موضوع (انسان، فعالیت و فضا)
- تعامل‌پذیری بالا در حوزه نظری با دانش‌ها
- تحقق‌پذیری پایین در حوزه عملی در نسبت با اجرا

دوم - نتیجه‌گیری

- ساماندهی و سازماندهی متعادل و متوازن یک فضا، هم وابسته به توزیع است و هم ارتباط. از این‌رو الگوهای برنامه‌ریزی و طراحی در امتداد هم قرار داشته و در ابعاد مختلف، مکمل یکدیگر بوده و در انتظام بخشی به فضا به یکدیگر وابسته و همبسته‌اند.
- مبانی نظری طرح در قلمرو دانش شهرسازی موضع گرفته و از این موضع بر موضوعات، انسان فعالیت و فضا، نشانه می‌رود. موضوعاتی که در حوزه برنامه‌ریزی شهری بر پایه توزیع و در حوزه طراحی شهری برحسب ارتباط، مورد توجه قرار می‌گیرند. اهداف حاکم بر این موضوعات در حوزه‌های یاد شده، دستیابی به نظم با ماهیت توسعه‌ای بوده که الزاماً می‌باید بر حسب هر مکان در زمان‌های مختلف، ترجمان فضایی مناسبی از آن را به دست داد.

- انتظام بخشی به فضا هم نیازمند ادراک کلی است و هم ادراک جزئی. چنین امری ادراک کلی را وابسته به موقعیتی در بیرون- و از بالا- کرده (بر فضا) و ادراک جزئی را منوط به درون (در فضا) می‌نماید. وجوهی که ابعاد دوم و سوم پدیده را به نمایش گذاشته و وابستگی و همبستگی دو حوزه برنامه‌ریزی و طراحی را مطرح می‌نماید.
- تعامل‌پذیری منطقی حوزه‌های برنامه‌ریزی و طراحی وابسته به حرکت از کل به جزء و جزء به کل بوده که زمینه تأثیرپذیری متقابل را شکل خواهد داد و بیشتر از آن، امکان تحقق‌پذیری مناسب تری از داده‌ها را در این حوزه، میسر خواهد کرد.
- مراتبی دیدن، هم‌پیوند کردن و برخورددار نمودن این موضوعات از تناسبات لازم، رابطه معنادار و مقیاس مناسب، به گونه‌ای که در سطوح مختلف فضا، کلیتی یکپارچه و متوازن از اجزاء به دست آید و کل و جزء در قلمروی معین و با هویتی مشخص، نظم خویش را در شکل و محتوا در زمان باز یابند، از جهت‌گیری‌های عمده این دانش در مداخلات توسعه‌ای برای انتظام بخشی و نظم‌دهی به پدیده‌هاست. در چنین حالتی می‌توان اذعان داشت که نظم حاکم بر پدیده، معنادار بوده و پدیده در روند تحولی خویش، رشد و توسعه را توأمان تجربه خواهد کرد.
- با تحقق این اقدامات است که شهر در پیکره و محتوی از انسجام و انتظام مورد انتظار برخوردار شده و سویه حرکت آن، رو به سوی کمال است

۵-۲-۱- انگاره‌های توسعه

۵-۲-۱- انگاره توسعه اجتماعی-اقتصادی-فرهنگی(انسان)

مهمترین جهت‌گیری‌ها در این انگاره عبارتند از:

- حفظ ترکیب جمعیت بومی ساکن در شهر به منظور حفظ کلیت‌های اجتماعی موجود
- توزیع مجدد جمعیت در محدوده طرح
- ایجاد اجتماعی سرزنده و پویا
- ایجاد نظام سلسله‌مراتبی از جمعیت در فضا به منظور جامعه‌پذیر کردن آنها
- تأکید بر حداقل رساندن نقش بخش مدیریت شهری در حوزه اقتصادی
- توجه به خوداتکایی نسبی اقتصادی طرح با توجه به قابلیت‌ها
- افزایش توان مادی ساکنین در ایجاد انگیزه برای نوسازی
- خرید و تملک فضاها در جهت برپایی عناصر مرکزی با مشارکت بخش خصوصی
- ایجاد درآمدزایی در حوزه‌های عملکردی خاص و تجاری

۵-۲-۲- انگاره توسعه عملکرد و فعالیت(فعالیت)

در قالب بررسی‌های صورت گرفته، الگوی توسعه‌آتی عملکرد و فعالیت در شهر امیرکلا عبارت خواهد بود از:

- توسعه ی پیرامون رودخانه بابل رود به عنوان پهنه گردشگری- تفریحی- ورزشی به طول تقریبی ۱۳ کیلو متر
- ایجاد مرکزیت شهری-فراشهری در حدفاصل رودخانه امیرکلا و محور مرکزی شهر
- توسعه فضاهای اجتماعی- فرهنگی- تفریحی در پیرامون محور جاده بابلسر(خیابان امام)
- توسعه ی فضاهای اقامتی-رفاهی در شمال شرق محدوده ی شهر و در فضاهای واجد چشم‌انداز زیبا
- توسعه ی مراکز درمانی خاص و آموزشی در پیرامون محورهای اصلی

- حذف و انتقال فعالیت های غیر سازگار و آلاینده از ساختار فعلیتی شهر و انتقال به پیرامون کمربندی

۵-۲-۳- انگاره توسعه کالبدی - فضایی(فضا)

الگوی توسعه کالبدی فضایی می باید بر پایه الگوی توسعه عملکردی- فعالیتی و اجتماعی-فرهنگی صورت پذیرد. به عبارت دیگر، مهمترین انگاره های توسعه کالبدی-فضایی شهر امیرکلا عبارتست از:

- تاکید بر اصل حمل و نقل کارآمد و ایمنی
- رعایت الزامات زیست محیطی درحوزه حمل و نقل
- رعایت اصل سلسله مراتب در دسترسی
- تأکید بر اصل تحول در معاصر سازی بافت های دیروزین
- توجه به اصل تعادل در توزیع امکانات و خدمات
- توجه به اصل همبستگی فضا و جامعه
- به روز رسانی نظام دسترسی ها، زیرساخت ها و فضاهای مسکونی
- تأمین خدمات موردنیاز در فضا برحسب سرانه های پیشنهادی مصوب
- بهره گیری از نظام طراحی مناسب در جهت هدایت الگوهای رفتاری سواره و پیاده و نیز خاص کردن قلمروهای پیاده و سواره
- اصل تنوع پذیر کردن سیما و منظر محلات
- اصل تناسب پذیری و هماهنگی در اجزاء سیمای محلات
- رعایت اصل مجموعه پذیری در فضا
- اصل نفوذپذیر کردن فضاها
- تقویت عرصه های جمعی و همگانی به عنوان مکان های حیات بخش و هویت بخش
- بهره گیری مداوم از عناصر نرم و سخت و ترکیب متعادل آنها در لبه های فعال در جهت ایجاد سیمای موزون و با ارزش
- توجه به نظام کل و جزء و پیوند مراتبی آنها
- تبعیت از استخوان بندی فضا و تقویت آن
- توجه به اصل قلمرو به عنوان محور اساسی در سازماندهی
- ایجاد نظام مراتبی بین مسکن و سکونت بر پایه گروه، کوی، برزن، زیرمحله
- ایجاد توازن بین جمعیت، خدمات و فضا بر پایه قلمروهای تعریف شده
- توجه و تاکید زمینه ی شهر
- تکمیل ساختار از هم گسیخته و چندپارچه ی شهر
- توجه به عوامل توپولوژیک در نظام سازماندهی شهر

۵-۳- الگوها (برنامه ریزی و طراحی)

فرآیند حرکت از ذهنیات به سمت عینیات و یا عینیت بخشیدن به ذهنیات، نیازمند الگوهایی است که بتوانند نظام فکر را در جهت شکل بخشی به آن، متجلی نمایند. الگوهای برنامه‌ریزی و طراحی امکان بدست دادن قالب های شکلی را در ابعاد کمی و کیفی فراهم می‌سازند. برنامه‌ریزی در حوزه کمی قرار می‌گیرد و طراحی، زمینه شکل بخشی به ظرف را به دست می‌دهد. اموری که به یقین در امتداد هم بوده و از پیوستگی با هم معنا و مفهوم می‌یابند. سازماندهی فضایی- کالبدی نقش‌ها و جمعیت‌ها و رشدهای تعریف شده را می‌باید بر پایه الگوهای برنامه‌ریزی و طراحی، اعمال کرد. الگوهایی که بتوان نظام مراتبی را به صورت همبسته و پیوسته در کل و جزء جای داد. بر پایه این مقدمه، الگوهای برنامه‌ریزی و طراحی در نسبت با امیرکلا عبارتست از:

الگوی برنامه‌ریزی امیرکلا به شرح زیر مورد توجه قرار گرفته است:

۵-۳-۱- الگوی برنامه‌ریزی

این الگو مبتنی بر چهار سطح بوده و عبارتند از:

• مسکن

مسکن، ذره فضای شهر بوده که ماوای زیست و سکونت یک خانوار ۳،۲-۳ نفره می‌باشد. نظام مسکن از حیث عملکردی، شامل فضاهایی است که می‌باید به الزامات زیستی یک خانواده در امروز پاسخی درخور دهند.

• محله

محله، دومین سطح از تقسیم کالبدی بوده که مشتمل بر ۱۵۰۰-۶۵۰ مسکن می‌باشد. عنصر شاخص خدماتی این مقیاس از نظام آموزشی، دبستان است.

• ناحیه

ناحیه، سومین رده از تقسیمات کالبدی پیشنهادی است که در بر گیرنده ۳۸۶۰-۲۲۷۰ مسکن می‌باشد. این رده در بر گیرنده ۳-۲ محله است.

• شهر(منطقه)

آخرین رده از تقسیمات کالبدی پیشنهادی است که در بر گیرنده ۴-۳ ناحیه، ۱۲ محله می‌باشد. این رده، ۱۳۳۰۰-۱۲۸۶۰ مسکن را در خود جای خواهد داد.

جدول شماره ۱۲: نظام تقسیمات کالبدی اصلی پیشنهادی

ردیف	رده تقسیم	مسکن	محله	ناحیه	شهر
۱	مسکن				
۲	محله	۶۵۰-۱۵۰۰			
۳	ناحیه	۲۲۷۰-۳۸۶۰	۲-۴		
۴	شهر	۱۲۸۶۰-۱۳۳۰۰	۱۰-۱۲	۳-۴	

تدوین: مشاور طرح جامع

بر پایه نظام تقسیمات کالبدی پیشنهادی ارائه شده، نظام تفصیلی هر مقیاس از فضا بر پایه نظام جمعیت پذیری، نظام تصمیم‌گیری، نظام مرکزیت، نظام خدمات و نظام دسترسی بر حسب الگوهای برنامه‌ریزی به شرح زیر می‌باشد:

۵-۳-۱-۱- مسکن:

- نظام جمعیت پذیری: ۳-۳,۲ نفر / خانوار
- نظام خدمات: اتاق خواب، پذیرایی، نشیمن، آشپزخانه و بررسی‌های بهداشتی
- نظام دسترسی: دسترسی سواره به واحد مسکونی - دسترسی درون واحد مسکونی

۵-۳-۱-۲- محله:

- نظام جمعیت پذیری: ۴۶۶۰-۲۰۲۰ نفر / ۶۵۰-۱۵۰۰ خانوار
- نظام تصمیم‌گیری: شورایاری محله
- نظام مرکزیت: مرکز محله
- نظام خدمات: تجاری روزانه / کودکانستان و ابتدایی / حسینیه / بوستان محله / تاسیسات و تجهیزات محله‌ای / کابین تلفن و صندوق پست
- نظام دسترسی: دسترسی سواره درون محله‌ای

۵-۳-۱-۳- ناحیه:

- نظام جمعیت پذیری: ۱۲۰۰۰-۷۰۶۰ نفر / ۲۲۷۰-۳۸۶۰ خانوار
- نظام تصمیم‌گیری: شورایاری ناحیه
- نظام مرکزیت: مرکز ناحیه
- نظام خدمات: تجاری هفتگی / راهنمایی و دبیرستان / مساجد کوچک / ورزشی ناحیه / بوستان محله / خانه فرهنگ / تاسیسات و تجهیزات ناحیه‌ای / دفتر پست و مخابرات
- نظام دسترسی: دسترسی درون ناحیه‌ای / دسترسی بین محله‌ای

۵-۳-۱-۴- شهر (منطقه):

- نظام جمعیت پذیری: ۴۰۵۰۰-۳۹۰۰۰ نفر / ۱۲۸۶۰-۱۳۳۰۰ خانوار
- نظام تصمیم‌گیری: شورای شهر / شهرداری / فرمانداری
- نظام مرکزیت: مراکز شهری
- نظام خدمات: تجاری ماهانه، فصلی / هنرستان، مرکز آموزش عالی / مسجد بزرگ / ورزشی شهر، استادیوم / بوستان شهر / کانون پرورش فکری، فرهنگسرا / تاسیسات و تجهیزات شهر / اداری - انتظامی شهر / مرکز آموزش صنایع دستی / سفره سرا / سوغات سرا / گردشگری (هتل - مسافرخانه - رستوران) و مجموعه تفریحی - جنگلی
- نظام دسترسی: دسترسی درون شهری / دسترسی بین ناحیه‌ای

جدول شماره ۱۳: 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	۳-۳,۲	۱	-	-	خواب - پذیرایی - آشپزخانه - سرویس بهداشتی	دسترسی سواره به واحد مسکونی
۲	محله	۲۰۲۰-۴۶۶۰	۶۵۰-۱۵۰۰	شورای محله	مرکز محله	-تجاری روزانه -کودکستان و ابتدایی -حسینیه -بوستان محله -تاسیسات (آب، برق، گاز، فاضلاب پست ها) -کابین تلفن و صندوق پست	- دسترسی سواره درون محله‌ای - دسترسی سواره بین محله‌ای
۳	ناحیه	۷۰۶۰-۱۲۰۰۰	۲۲۷۰-۳۸۶۰	شورای ناحیه	مرکز ناحیه	-تجاری هفتگی -راهنمایی و دبیرستان -مساجد کوچک -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)	۳۹۰۰۰-۴۰۵۰۰	۱۲۸۶۰-۱۳۳۰۰	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 (مجتمع فراغتی- تفریحی، سوغات سرا) -شعبه پست و مخابرات -درمانگاه - مجموعه جنگلی - تفریحی	- دسترسی بین ناحیه ای - دسترسی درون شهری - دسترسی بین شهری

تدوین: مشاور طرح جامع

در قالب نظام تقسیمات کالبدی ارائه شده و نظام تفصیلی آن، الگوی برنامه‌ریزی در سطح بعدی، وابسته به نظام سرانه‌ها می‌باشد که بر حسب عملکردهای تعریف شده در هر مقیاس از فضا، کمیت آن بدست داده شده است. جدول شماره ۱۴، سرانه‌های پیشنهادی عملکردهای تعریف شده در رده‌ها را بیان می‌دارد.

جدول شماره ۱۴: سرانه‌های پیشنهادی عملکردهای تعریف شده در رده‌ها

ردیف	مسکونی	فعالیت	شعاع عملکرد			سرانه پیشنهادی (مترمربع)	ملاحظات
			محله	ناحیه	شهر و فراشهر		
۱	مسکونی	مسکونی				75	
۲	آموزشی	کودکستان و دبستان				۱,۷۵	
		دبیرستان				۱,۲۵	
		هنرستان و آموزش عالی				۱,۵۰	تابع تصمیمات توسعه ای
		جمع				۴,۵۰	
۳	تجاری	تجاری روزانه - هفتگی				۰,۰۵	
		تجاری هفتگی - ماهانه				۷۵,۰۰	
		تجاری ماهانه - فصلی				۱,۲۵	
		جمع				۲,۵	
۴	ورزشی	زمین بازی کودکان				۰,۳۰	
		زمین بازی نوجوانان - جوانان / سالن‌های ورزشی				۰,۴۰	
		زمین بازی جوانان - بزرگسالان/ مجموعه ی ورزشی				۰,۸۰	
		جمع				۱,۵۰	
۵	مذهبی	تکیه/ حسینیه/ مسجد کوچک				۰,۱۵	
		مسجد بزرگ				۰,۱۲	
		مصلی و مسجد جامع				۰,۲۳	
		جمع				۰,۵۰	
۶	فرهنگی	کتابخانه کودک و نوجوان				۰,۲۵	
		خانه فرهنگ/ کتابخانه ناحیه/ کانون پرورش فکری				۰,۵۰	
		جمع				۰,۷۵	
		بوستان محله				۱,۷۵	
۷	پارک و فضای سبز	بوستان ناحیه				۲	
		بوستان شهر				۴,۲۵	
		جمع				۸	
		خانه بهداشت				۰,۳	
۸	درمانی	درمانگاه				۰,۳	
		بیمارستان عمومی کوچک				۰,۹۰	
		جمع				۱,۵۰	
		مسافرخانه/ هتل/ رستوران				۰,۶۴	تابع تصمیمات توسعه ای
۹	تفریحی-تورستی	جمع				۵	
۱۰	اداری - انتظامی	شورایاری محله				۰,۱	
		اداری-انتظامی ناحیه /شهرداری نواحی				۰,۱۵	
		اداری-انتظامی شهر / شورایاری شهر				۱,۷۵	
		جمع				۲	
۱۱	تاسیسات شهری	سرویس بهداشتی عمومی/ صندوق پست / پست برق				۰,۲	
		باجه پست و مخابرات				۰,۳	
		تصفیه خانه فاضلاب/ مرکز مخابرات				۰,۵	
		جمع				۱	
۱۲	تجهیزات شهری	ایستگاه جمع آوری زباله				۰,۱	
		ایستگاه آتش نشانی/ بازار میوه و تره بار				۰,۱۵	
		گورستان/ میدان میوه و تره‌بار/ مراکز آتش نشانی/ مرکز امداد و نجات و هلال احمر/ جایگاه سوخت				۲	
		جمع				۲,۲۵	
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی / پارکینگ عمومی				۳۰	
		پارکینگ عمومی و معابر					
		پارکینگ عمومی/ ترمینال مسافری/ ترمینال باری / سردخانه و انبار میوه					
		جمع				کمتر از ۳۰	
۱۴	صنایع	صنایع پک شهری				۶	
		جمع				۶	
		جمع کل خدمات و معبر				۶۴,۵	
		جمع کل (مسکن و خدمات) ^۴				۳۳۴,۵	

تدوین: مشاور طرح

بر پایه جدول شماره ۱۴ موارد زیر قابل طرح است؛

^۴ بدون در نظر گرفتن معابر

- ✓ سرانه آموزشی پیشنهادی در مجموع برابر با ۴,۵ متر مربع می‌باشد که بر حسب سلسله مراتب تقسیمات کالبدی از محله تا رده شهری - فراشهری تقسیم‌بندی شده است؛ بر مبنای این تقسیم‌بندی واحدهای آموزشی کودکان^۵ و دبستان در سطح محله، واحدهای آموزشی دبیرستان در سطح ناحیه، واحدهای آموزشی هنرستان در سطح شهر (منطقه) و واحدهای آموزش عالی و حرفه‌ای در سطح شهر و فراشهر شعاع عمل می‌نمایند.
- ✓ سرانه پیشنهادی تجاری در حدود ۲,۵ متر مربع می‌باشد که بر حسب مراجعه در قالب تقسیمات کالبدی پیشنهاد شده است. بر این مبنای واحدهای تجاری با مراجعه روزانه با شعاع عملکرد محله‌ای، واحدهای تجاری با مراجعه هفتگی با شعاع عملکرد ناحیه‌ای، واحدهای تجاری با مراجعه ماهانه و فصلی با شعاع عملکرد شهر پیشنهاد شده است. در حوزخ فراشهر، تعریف میزان آن تابع تصمیمات توسعه‌ای است.
- ✓ سرانه ورزشی برابر با ۱,۵ مترمربع پیشنهاد شده است که بر حسب استفاده کنندگان در قالب چهار سطح فعالیت تقسیم‌بندی می‌گردد. زمین‌های بازی کودکان در سطح محله، زمین‌های بازی نوجوانان و جوانان و سالن‌های ورزشی در سطح ناحیه و مراکز ورزشی جوانان و بزرگسالان (شامل استخر و سونا مجموعه‌های ورزشی چند منظوره، ورزشگاه و...) در سطح شهر (منطقه) و فراشهر پیشنهاد می‌شود.
- ✓ سرانه مذهبی در مجموع ۰,۵ مترمربع پیشنهاد می‌گردد که بر حسب سطوح چهارگانه تقسیمات کالبدی در قالب تکایا، حسینیه‌ها در سطح محلات، مساجد کوچک در سطوح ناحیه و مساجد بزرگ و مسجد جامع و واحدهای مذهبی بزرگ مقیاس در سطح شهر (منطقه) و فراشهر تقسیم‌بندی شده است.
- ✓ سرانه‌ی کاربری فرهنگی برابر با ۰,۷۵ مترمربع پیشنهاد می‌گردد که بر حسب تقسیمات چهار گانه کالبدی، در برگیرنده کتابخانه‌های کودک در سطح محله، کتابخانه‌های جوانان و سالن‌های مطالعه و کانون‌های پرورش فکری در سطوح ناحیه و کتابخانه‌های تخصصی، سینما و سالن‌های تئاتر در قالب فرهنگسرا در سطح شهری (ناحیه) و فراشهری می‌باشد. میزان این نوع کاربری - با توجه به نقش تعریف شده - در سطوح فراشهری تابع تصمیمات توسعه‌ای است.
- ✓ سرانه فضای سبز در مجموع ۸ متر مربع پیشنهاد می‌گردد که بر حسب سطوح تقسیمات کالبدی عبارت است از: بوستان محله، بوستان ناحیه، بوستان شهری و فراشهری
- ✓ سرانه‌ی درمانی در مجموع برابر با ۱,۵ مترمربع پیشنهاد می‌گردد که در سطح ناحیه و شهر (منطقه) در برگیرنده مطب، درمانگاه و ساختمان پزشکان و در سطح شهر و فراشهر مشتمل بر بیمارستان عمومی، کلینیک‌ها و آزمایشگاه‌های تخصصی می‌باشد.
- ✓ سرانه تفریحی-توریستی با توجه به نقش‌پذیری شهر در افق کوتاه مدت، میانی و بلندمدت طرح در حوزه گردشگری و فراغتی در مجموع برابر با ۰,۶۴ مترمربع پیشنهاد شده است. این کاربری در سه سطح از تقسیمات کالبدی مشتمل بر رستوران‌های کوچک، قهوه‌خانه‌های سنتی و... در سطح ناحیه و رستوران‌ها و مجموعه‌های اقامتی-تفریحی در سطح شهری می‌باشد. تقویت این نقش برای این شهر، در سطوح فراشهری وابسته به تصمیمات توسعه‌ای است.

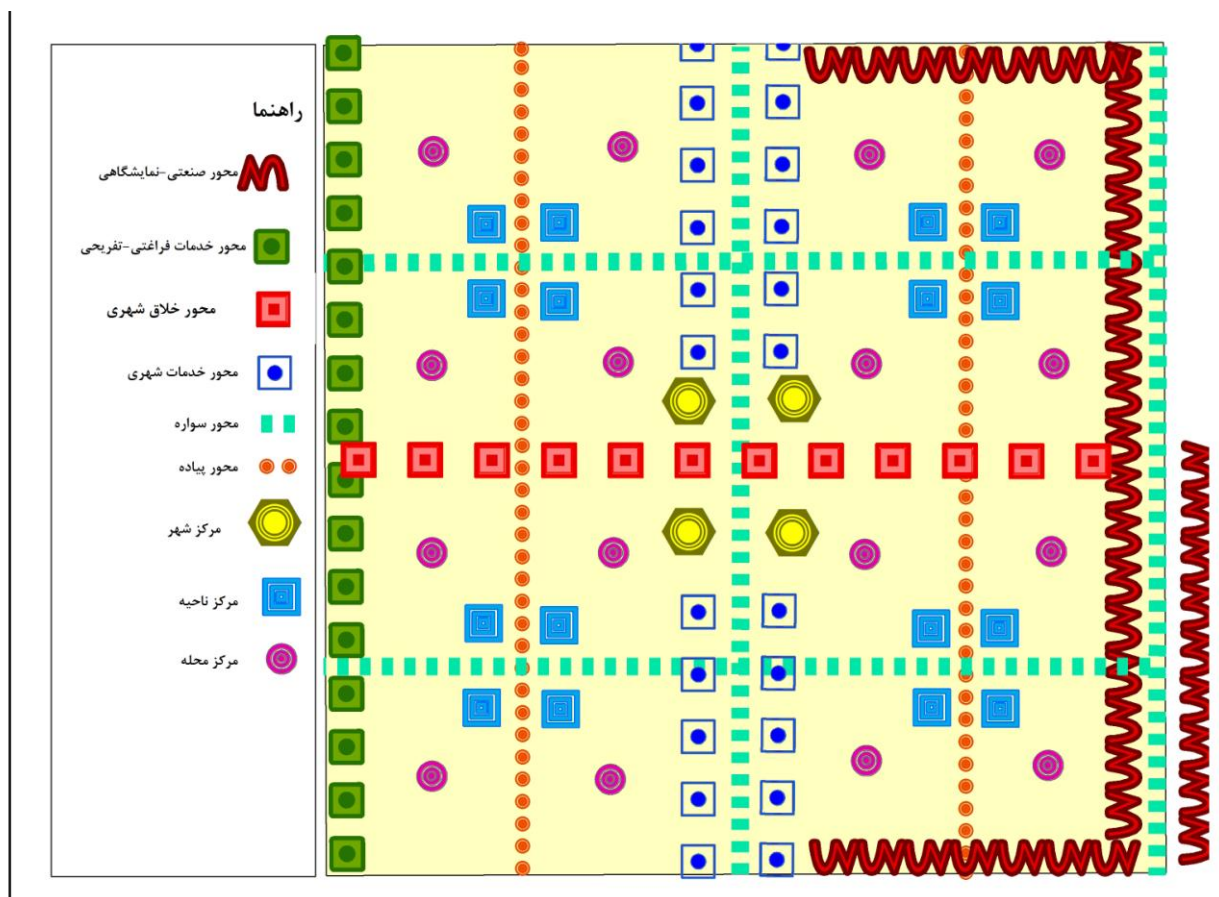
^۵ با توجه به شرایط فرهنگی شهر امیرکلا (خانه دار بودن زنان و حضور کودکان در کنار خانواده) در جهت ایجاد آستانه‌های لازم جمعیتی برای کودکان-ها بهتر آن است که این عنصر در رده‌ی ناحیه واقع شود.

- ✓ سرانه اداری پیشنهادی برابر با ۲ مترمربع می‌باشد که بر حسب سلسله مراتب تقسیمات کالبدی در سطح شهری قابل اعمال است.
- ✓ سرانه تاسیسات و تجهیزات شهری برابر با ۳,۲۵ مترمربع پیشنهاد می‌گردد. این کاربری بر حسب تقسیمات کالبدی در قالب باجه‌های پست، پست‌های برق، ... در سطح محله، مراکز آتش‌نشانی، مخابرات و ... در سطح ناحیه و گورستان/میدان میوه و تره‌بار/مراکز آتش‌نشانی/مرکز مخابرات و ... در سطح و شهری - فراشهری قابل دسته‌بندی است.
- ✓ سرانه حمل و نقل و انبارداری با توجه به تقسیمات کالبدی در قالب ایستگاه‌های اتوبوس و تاکسی و پارکینگ‌های عمومی در سطح ناحیه و ترمینال‌های مسافری و باری و پارکینگ‌های عمومی در سطح شهر و فراشهر و شبکه‌های دسترسی کمتر از ۳۰ مترمربع می‌باشد.

۴-۵- الگوی سازماندهی (طراحی) در مقیاس شهر

الگوی سازماندهی در مقیاس شهر بر پایه یک نظام سلسله مراتبی مورد توجه قرار گرفته‌است. در سطح کلان و میانی، شهر وابسته به دو سطح از مرکزیت‌ها در جهت انتظام بخشی به سکونت در قالب واحدهای مسکونی، مرکز و دسترسی است. مرکزیت سطح ۱ شهری با بهره‌گیری از ساختار اصلی شهر در جهات چهارگانه، عملکردهای حیاتی - هویتی شهر را در خود جای خواهد داد. این ساختار از طریق محورهای دسترسی سطح ۱، امکان ارتباط و تعامل را با مرکزیت سطح ۲ شهر در قالب مراکز ناحیه ای، فراهم می‌سازند. مراکز ناحیه ای به نوبه خود با تقسیم کار اجتماعی با سطح کلان و ماقبل، امکان ارتباط همبسته و پیوسته‌ای را در یک نظام سلسله مراتبی، پی خواهند ریخت. مرکز سطح ۲ نیز پیوندهای خود را از طریق معابر بین ناحیه ای و درون ناحیه ای با سطوح فراتر و فروتر، تامین می‌نمایند. شکل زیر الگوی طراحی تجریدی را در مقیاس شهر نشان می‌دهند.

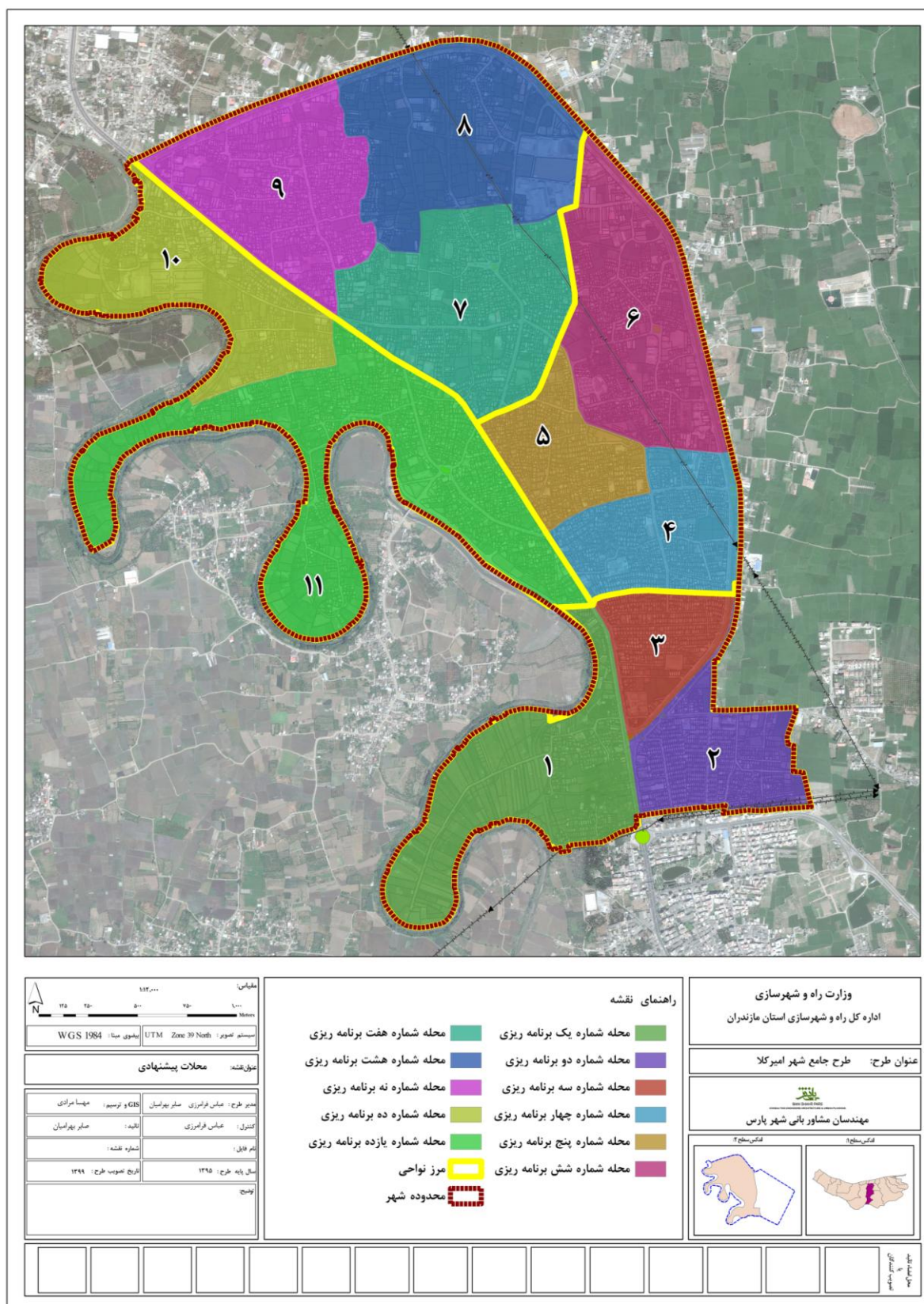
شکل شماره ۳: الگوی تجریدی در مقیاس شهر



۵-۵-۱-ارائه‌ی گزینه‌های توسعه و تنظیم راه حل و مقایسه آنها برای رشد و توسعه‌ی شهر و انتخاب بهترین گزینه

۵-۵-۱-ارائه گزینه‌های پیشنهادی:

گزینه‌ها از تطبیق الگوی تجریدی با واقعیت، حاصل می‌شوند. بر پایه الگوی طراحی ارائه شده در سطح کلان و میانی، نظام گزینه‌ها نیز در این سطح، ارائه خواهد شد. با این یادآوری که نظم تعریف شده در تعریف محدوده محلات - بر پایه گونه شناسی بافت - در قالب ۱۱ محله تقسیم و تثبیت شده است. (شکل زیر نظام محدوده‌های محلات پیشنهادی را نشان می‌دهد).



نقشه شماره ۴: نظام محله بندی پیشنهادی شهر امیرکلا در طرح جامع

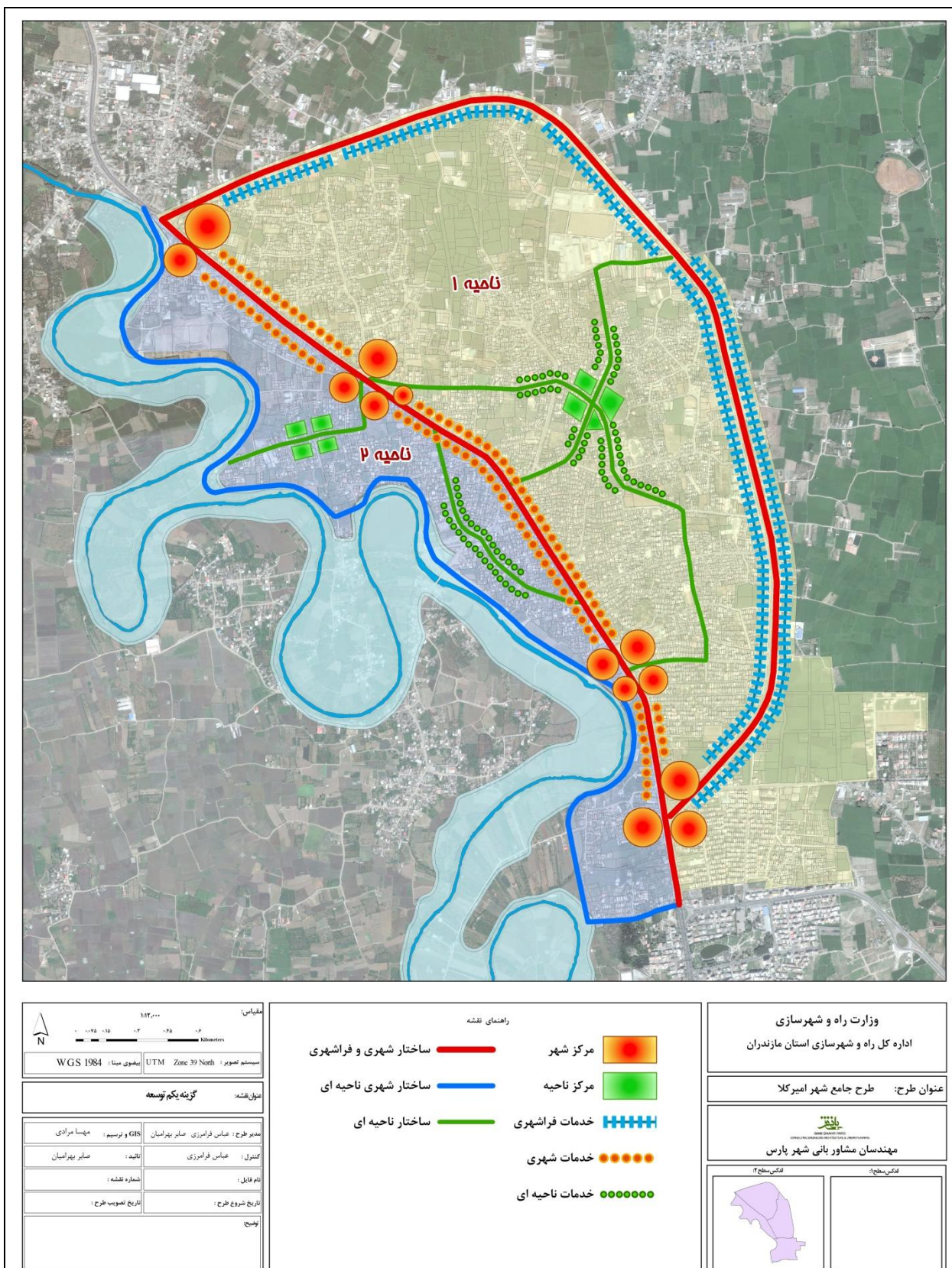
بر پایه الگوی تجربیدی در سطح کلان و میانی، سه گزینه برای نظام سازمان فضایی پیشنهادی و نظام تقسیمات پیشنهادی برحسب قابل طرح است که این گزینه ها عبارتند از:

۵-۲-۵- گزینه یکم- توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب دو ناحیه

شهر در این الگو توسعه خود را در تداوم روند دیروزین خود دنبال نموده و بر تکمیل و تاکید فرم شهر در ساختار اصلی آن تاکید دارد. در این الگو مرکز شهر، تک محوی و چند نقطه ای بوده و بر روی ساختار مصنوع و تاریخی (محور اصلی) شهر شکل می گیرد چنین امری شهر را به دو ناحیه تقسیم نموده و به تبع از همین روند مراکز ناحیه و محله نیز نقطه ای و برروی ساختارهای درونی تر و قدیمی تر شهر که عمدتاً جهتی شرقی-غربی و شمالی - جنوبی دارند مستقر می شوند. این گزینه با تمرکز بالا بر روی ساختار اصلی و تقویت ساختارهای سطح دو، در راستای استقرار عملکردهای شهری و ناحیه‌ای مورد توجه قرار گرفته است. مشخصه این گزینه، همگامی در تداوم با ساختارهای دیروزین و امروزین بوده و توسعه آنها را به صورت ترکیبی دربرمی گیرد. بر پایه آنچه که گفته شد می توان مزایا و معایب این الگو را موارد زیر بر شمرد:

مزایا : مهمترین مزایای این الگو عبارتند از :

- حفظ ماهیت شهر برپایه ی حفظ ویژگی های محیطی- طبیعی آن
- حفظ و تقویت ساختارهای موجود
- معایب : اصلی ترین معایبی که متوجه این الگو می باشد عبارتند از :
 - رهاشدگی و دورافتادگی برخی از فضاها درونی بواسطه دوری از مراکز
 - عدم انسجام به بخش های مختلف شهر بعنوان یک کلیت یکپارچه
 - تمرکز بیش از حد در میانه شهر در ساختار اصلی در نتیجه کاهش کارایی آن در نقش های مختلف
 - تکیه بیش از حد توسعه در ساختار اصلی و باز ماندن سایر فضاها شهر و از توسعه



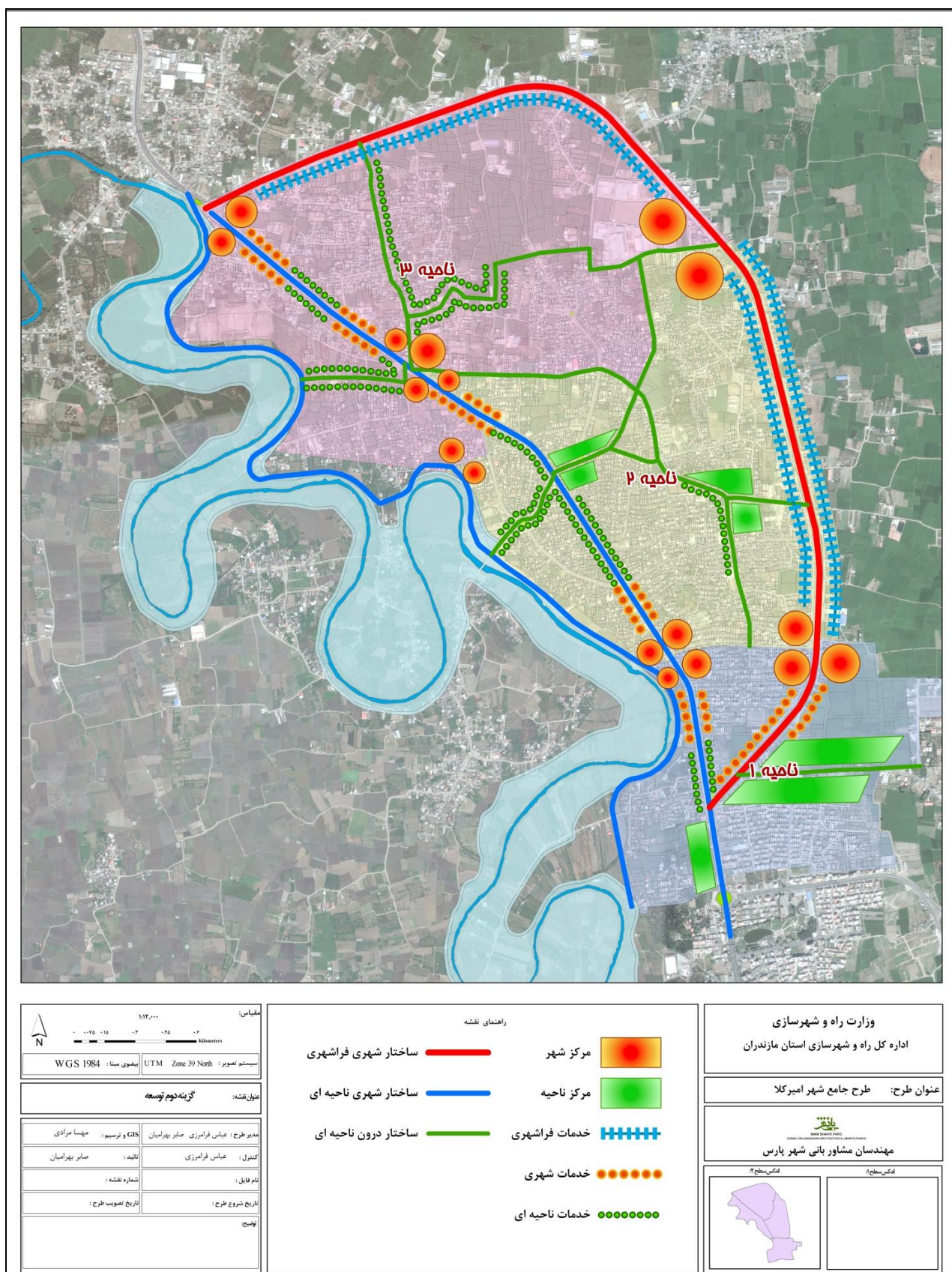
نقشه شماره ۵: نظام سازماندهی شهر در قالب ۲ ناحیه برنامه ریزی

۵-۳-۵- گزینه دوم- توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب سه ناحیه

شهر در این الگو توسعه ی جدیدی را پی می نهد که با ساختار دیروزین توسعه ی شهر تفاوت دارد. در این الگو شهر توسعه خود را در راستای ساختارهای شرقی - غربی شهر (عمود بر محور اصلی) با مقیاس ناحیه ای و ساختارهای شمالی و جنوبی (محور اصلی) با مقیاس شهری جستجو می کند. شهر در این الگو به ۳ ناحیه تقسیم و در این بین ساختارهای شرقی-غربی عمود بر محور اصلی نقش جداکننده ی نواحی را برعهده دارند. از آنجا که ساختارهای جداکننده نواحی عمود بر محور اصلی شهر می باشد این محور (محور اصلی) در میانه ی نواحی قرار گرفته و واجد نقش های ناحیه ای و در مرز نواحی واجد نقش شهری و بین ناحیه ای می گردد.

آنچه که به شهر در این الگو تمایزی خاص می بخشد، چند نقشی شدن محور اصلی می باشد. محوری که در حال حاضر واجد نقش شهری می باشد می بایست در آینده ی این الگو به سمت نقش های ناحیه ای نیز حرکت نماید. در این گزینه خدمات و مراکز شهری با تقسیم کار بین نواحی تقسیم و توزیع می شود و خدمات فراشهری در کمربندی جانمایی می گردد از مشخصه های این گزینه، تعاملات اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی بین مراکز و نامتمرکز بودن ساختار فضایی شهر است. مهمترین ویژگی ها در این الگوی توسعه عبارتند از :

- ایجاد مرکز شهری چند هسته ای در ساختارهای اصلی بین نواحی مورد برنامه ریزی
- احداث ساختار شمالی-جنوبی در حد شرقی رودخانه بابلرود
- ایجاد مراکز ناحیه ای خطی در ساختارهای شمالی - جنوبی محلات مورد برنامه ریزی بر پایه تقسیم کار
- ایجاد مراکز نقطه ای در ساختار محلات
- ترکیب مراکز ناحیه ای و شهری در ساختار اصلی شهر
- برپایه ی موارد بیان شده می توان مهمترین مزایا و معایب این الگو را موارد ذیل بیان داشت:
- الف- مزایا: مزایای اصلی این الگو عبارتست از :
 - تکیه این الگو بر رشد نسبتاً متوازن شهر در بیشتر جهات توسعه آن
 - توجه به تفاوت ها و تجانس های فرهنگی و اجتماعی محلات و ترکیب آن ها در قالب فضاهای شهری یکپارچه
 - انسجام بخشی نسبی به ساختار محلات و نواحی
- ب- معایب: اصلی ترین معایب این الگو به شرح ذیل می باشد:
 - چندنقشه و چند لایه نمودن محور اصلی شهر و تمرکز مراودات روزانه و هفتگی و ماهانه روی این محور
 - عدم ارتباط مناسب در وضع موجود بین محلات واقع در شرق و غرب محور اصلی و صعوبت یکپارچه کردن آن ها



۵-۴-۵- گزینه سوم- توسعه و برنامه ریزی شهر در قالب چهار ناحیه

شهر در این الگو در پی نظمی 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 متأثر 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:

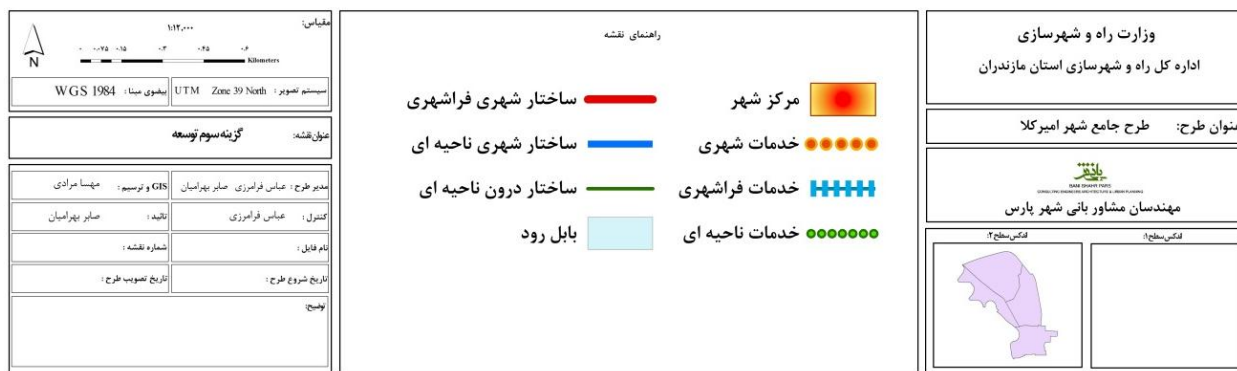
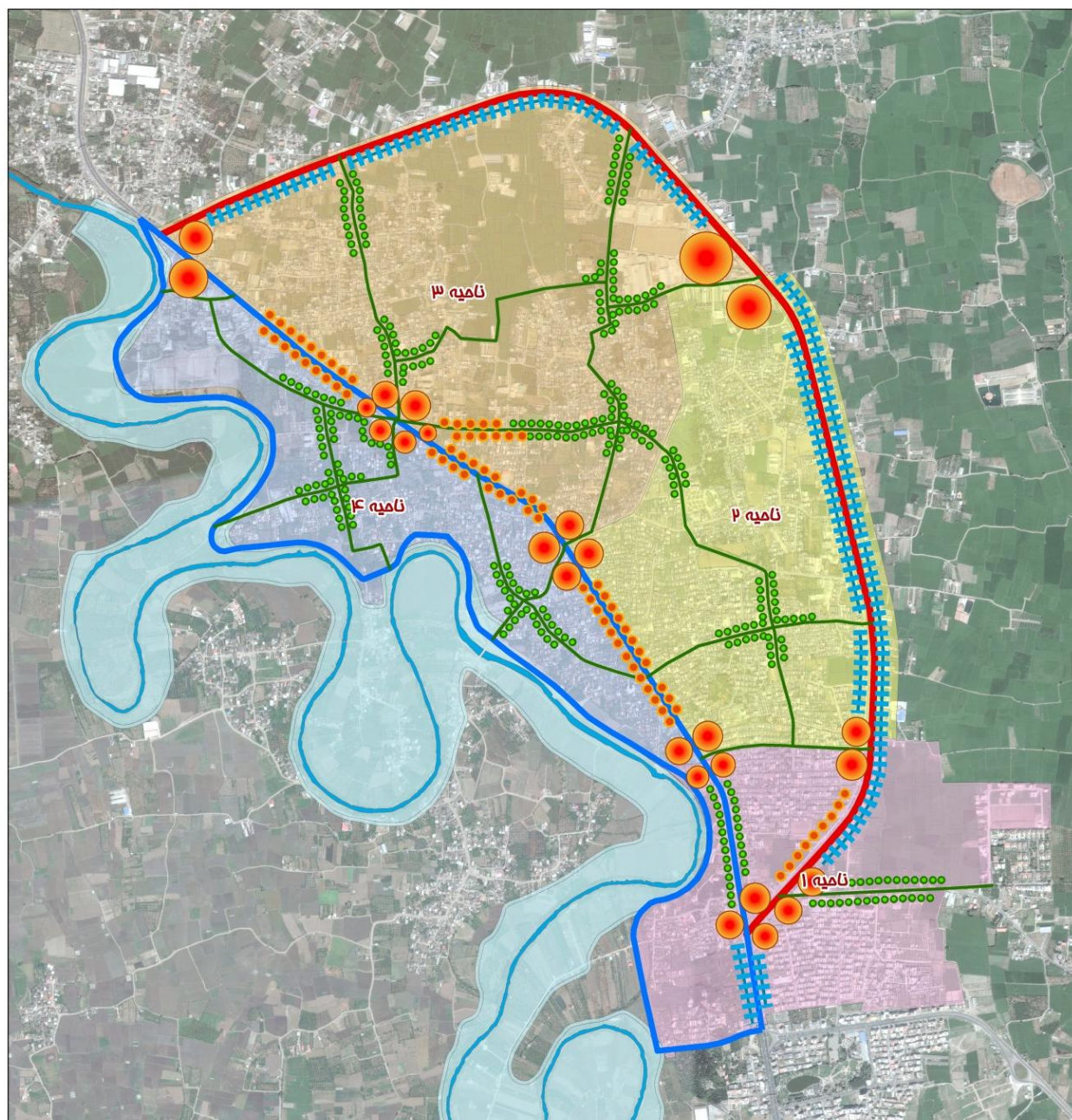
- ایجاد مرکز شهر به صورت چند هسته ای در طول ساختار اصلی
 - ایجاد مراکز محلات به صورت نقطه ای در طول ساختارهای محلی
 - ایجاد و تقویت ساختارهای شمالی-جنوبی درون ناحیه ای و ایجاد مراکز ناحیه ای بر روی آن
 - ایجاد لوپ شمالی - جنوبی در مجاور رودخانه بابلرود در موازات بخشی از محور اصلی جهت کاهش بار ترافیک 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 رشدهای آتی 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 ۷: نظام سازماندهی شهر در قالب ۴ ناحیه برنامه ریزی

۵-۵-۵- ارزیابی گزینه ها و انتخاب گزینه بهینه (مقدور و مناسب)

در راستای ارزیابی گزینه‌ها به منظور گزینش گزینه بهینه، شیوه ارزیابی بر پایه دو روش مورد توجه قرار گرفت که عبارتند از:

- ارزیابی مبتنی بر حصول اهداف/ نتایج/ اجرا
- ارزیابی بر پایه مدل فرایند تحلیل سلسله مراتبی

نظام هر یک از روشهای مورد استفاده عبارت بوده از:

الف- ارزیابی مبتنی بر حصول اهداف و نتایج

این روش بر پایه جدول تحلیلی SOWt که مسائل و قابلیت‌ها را بر حسب محورهای مطالعاتی شهر (محیطی- زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و مدیریت شهری) بدست می‌دهد و نیز جدول تحلیل یکپارچه (که استراتژی برخورد با مسائل و بهره‌گیری از قابلیت‌ها را بیان می‌دارد)، تنظیم شده است. در قالب این روش، دو محور از طریق سه معیار مورد ارزیابی قرار می‌گیرد که عبارتند از:

- **محور برنامه ریزی:** این محور از طریق سه معیار اهداف، امکانات و محدودیتها، مورد سنجش قرار می‌گیرد.

سویه‌های این سنجش، ابعاد زیست محیطی- محیطی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و کالبدی خواهد بود که در چارچوب جدول تحلیلی SOWt بر مسائل و قابلیت‌های درونی و بیرونی آنها، اشاره شده است. هر گزینه در نسبت با اهداف و اصول حاکم بر طرح، نسبتی خاص با امکانات و محدودیت‌ها داشته و از آن موضع، ارزش‌های متفاوتی را پذیرا می‌گردد.

- **محور اجرا:** این محور نیز از طریق سه معیار، سرعت اجرا، سهولت اجرا و هزینه اجرا مورد سنجش واقع می‌شود.

سویه‌های این سنجش بعد مدیریت شهری و اجرای طرح را در بر می‌گیرد که بالطبع هر گزینه با معیارهای این محور نیز، واجد ارزشهای متفاوتی خواهد بود.

نظام ارزش‌دهی نسبت به معیارها در هر گزینه در سقف آن، ارزش عددی ۴ می‌باشد. به عبارت دیگر بالاترین میزان همراهی هر گزینه با معیار، واجد عدد ۴ بوده و در سطح متوسط ۲ و در سطح پایین ۱ می‌باشد که در مجموع، جمع ارزش‌های عددی، ارزش گزینه را در کل بدست می‌دهد.

با مقدمات ذکر شده بر موضوع، جدول شماره 15 اهداف و اصول حاکم در حوزه‌های مورد بررسی را ارائه می‌دهند.

جدول شماره ۱۵: استراتژی‌های برخورد با مسائل و قابلیت‌ها

ردیف	اهداف کلان	اهداف خرد	اصول
۱	بهبود کیفیت محیطی	- بارگذاری محیط بر پایه‌ی ظرفیت - جهت‌گیری بافت از زمینه - پالایش محیط از عوامل ناسازگار زیست محیطی	- تبادل در بهره‌گیری از محیط - همسازی با بوم - بازتولید محیط‌های طبیعی - تخریب شده
۲	توسعه اقتصادی	- توسعه بخش خدمات و صنعت - ارتقاء بخش گردشگری	- تنوع بخشی به فعالیت‌ها - هم‌پیوندی فعالیت‌ها - درونزایی فعالیت‌ها
۳	توسعه اجتماعی - فرهنگی	- تقویت نظام محله‌ای در جهت انسجام اجتماعی - تقویت مناسبات اجتماعی - فرهنگی بین محلات - تقویت نظام اجتماعی - فرهنگی فضا	- جامعه پذیری جمعیت - انسجام پذیری جوامع - مراتب‌پذیری در نظام‌دهی جمعیت
۴	توسعه کالبدی	- ارتقاء مسکن موجود به سکونتگاه - ایجاد عملکردهای توسعه ای برای فضا - ایجاد سلسله مراتب دسترسی به تبع از سلسله مراتب فضایی	- قلمروپذیری و مراتب پذیری فضاها - توازن در توزیع خدمات - مجموعه پذیری اجزاء کالبدی فضا
۵	توسعه نظام مدیریت شهری	- تقویت امکانات مالی - فنی مدیریت شهری - افزایش درآمد شهری با توجه به نقش‌های قابل تعریف توسعه‌ای - تعریف نظام مشارکت بین مدیریت شهری و دستگاه‌های اجرایی و شهرداری و شهروندان	- تعامل‌پذیری و مشارکت پذیری - تحول و تکامل نظام مدیریت - پایدار پذیری در درآمدها

تدوین: مشاور طرح

در قالب داده های جدول شماره 16 و بر پایه‌ی اهداف می‌توان نظام گزینه‌ها را به شرح زیر ارزیابی کرد.

جدول شماره ۱۶: نظام ارزیابی گزینه‌های پیشنهادی

گزینه ها	محور برنامه ریزی			محور اجرا			جمع امتیاز
	اصول	امکانات	محدودیتها	سرعت اجرا	سهولت اجرا	هزینه اجرا	
اول	۲	۲	۲	۳	۳	۲	۱۴
دوم	۳	۴	۳	۲	۲	۲	۱۶
سوم	۳	۴	۳	۲	۴	۴	۲۰

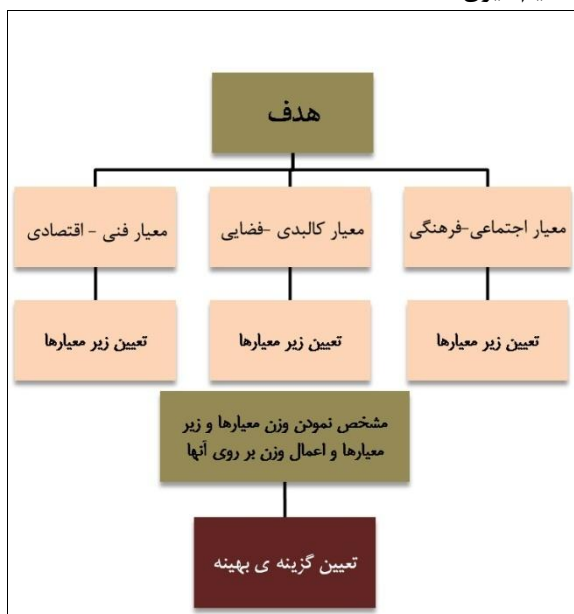
تدوین: مشاور طرح

بر پایه نتایج حاصل از ارزش‌دهی گزینه‌ها، در مجموع **گزینه سوم** به عنوان مقدورترین گزینه در نسبت با سایر گزینه ها، مطرح بوده که ۲۰ امتیاز را معطوف به خود نموده است.

ب- ارزیابی بر پایه مدل فرآیند تحلیل سلسله مراتبی

در این روش ارزیابی گزینه ها بر پایه معیارهای سه گانه و اصول منتج از آنها در چارچوب تکنیک AHP صورت پذیرفته است. این تکنیک روشی است جهت تصمیم گیری در نسبت با گزینه های پیشنهادی. نظام رسیدن به چنین نتیجه ای در نمودار شماره 2 ارائه شده است.

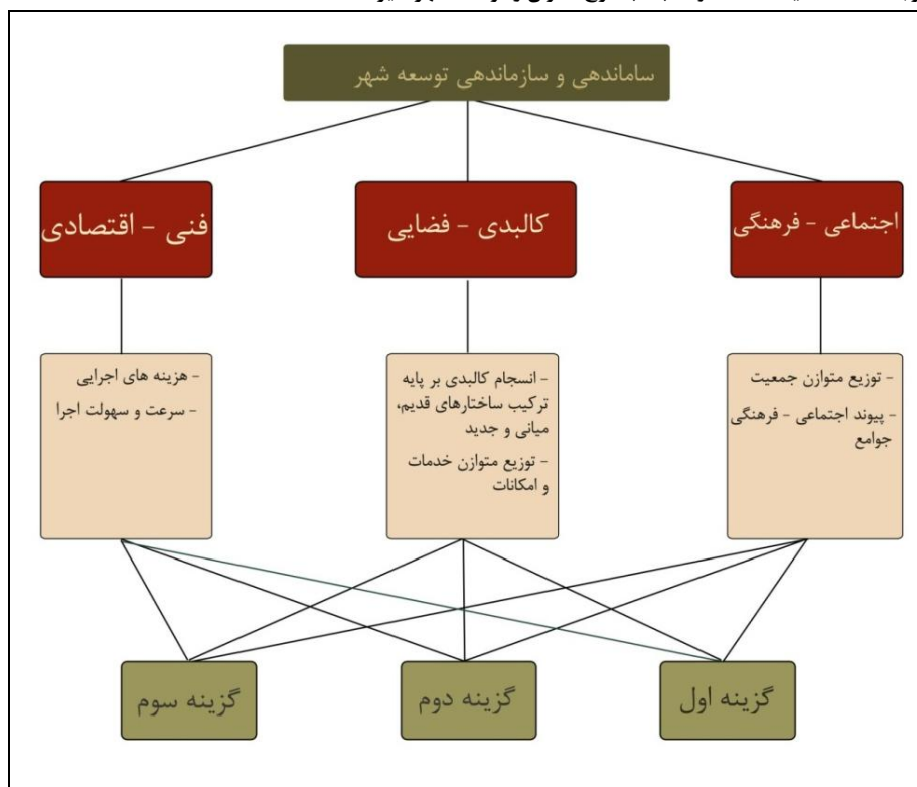
نمودار شماره 2: فرآیند مدل AHP برای تصمیم گیری



ب-1: تحلیل ساختار سلسله مراتبی

تحلیل ساختار سلسله مراتبی نیازمند تعریف هدف، معیارها و زیر معیارها است که گزینه‌ها نسبتی خاص با آنها می‌یابند. نمودار شماره 3 ساختار سلسله مراتبی پیشنهادی را در نسبت با هدف حاکم بر طرح عمران و توسعه نشان می‌دهد.

نمودار شماره 3: نظام ترجمه شده تکنیک AHP در نسبت با طرح عمران و توسعه شهر امیرکلا



ب-2: تعیین ضریب اهمیت معیارها و زیر معیارها

تعیین ضریب اهمیت معیارها با تکیه بر قضاوت کارشناسی صورت می‌پذیرد. بر پایه اخذ نظرات خبرگان امور در نسبت با اهمیت وزنی هر یک از معیارها و زیر معیارها، داده‌های زیر اخذ گردید. (جدول شماره 17)

جدول شماره ۱۷: تعیین ضریب اهمیت معیارها و زیر معیارها

معیار		فنی-اقتصادی		کالبدی-فضایی		اجتماعی-فرهنگی	
ضریب اهمیت		۰/۳۲۶		۰/۴۶۰		۰/۲۱۵	
زیر معیارها	هزینه های اجرایی	سرعت و سهولت اجرا	انسجام کالبدی	توزیع متوازن خدمات	توزیع متوازن جمعیت	پیوندهای اجتماعی-فرهنگی	
	ضریب اهمیت					۰/۵۷۵	۰/۴۲۵

تدوین: مشاور طرح جامع

ب-۳: تعیین ضریب اهمیت گزینه‌ها

در مرحله سوم ضریب اهمیت گزینه‌ها در نسبت با معیارها و زیر معیارها تعیین می‌شود. به عبارت دیگر در این مرحله سنجش گزینه‌ها با معیارها و زیر معیارها محک می‌خورد. جدول شماره ۱۸ ضریب اهمیت گزینه‌ها را نسبت به معیارها و زیر معیارها را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱۸: تعیین ضریب اهمیت گزینه‌ها

معیارها		فنی-اقتصادی		کالبدی-فضایی		اجتماعی-فرهنگی	
زیر معیارها		هزینه های اجرایی	سرعت وسهولت اجرا	انسجام کالبدی	توزیع متوازن خدمات	توزیع متوازن جمعیت	پیوند اجتماعی- فرهنگی
گزینه ها	اول	۰,۲۴	۰,۰۶۴	۰,۱۹۹	۰,۲۱۸	۰,۲۷۴	۰,۱۱۸
	دوم	۰,۰۷۵	۰,۰۶۸	۰,۰۶۷	۰,۳۴۳	۰,۱۰۳	
	سوم	۰,۶۸۵	۰,۲۵۶	۰,۷۳۳	۰,۷۱۵	۰,۳۸۳	۰,۷۷۹

تدوین: مشاور طرح جامع

ب-۴: تعیین امتیاز نهایی

آخرین مرحله از فرآیند ارزشیابی از تلفیق ضرایب اهمیت و امتیاز نهایی هریک از آنها تعیین می‌شود. جدول شماره ۱۹ نتایج حاصله و مطلوبیت هر یک از گزینه‌های سه گانه را نشان می‌دهد.

مطلوبیت نسبی هریک از گزینه‌ها بر پایه تلفیق ضرایب ۱۹ جدول شماره

مطلوبیت‌ها گزینه‌ها	فنی-اقتصادی		کالبدی-فضایی		اجتماعی-فرهنگی	
	هزینه‌های اجرایی	سرعت و سهولت اجرا	انسجام کالبدی	توزیع متوازن خدمات	توزیع متوازن جمعیت	پیوند اجتماعی - فرهنگی
اول	0.053	0.006	0.046	0.053	0.037	0.009
دوم	0.098	0.064	0.088	0.019	0.047	0.009
سوم	0.152	0.024	0.143	0.051	0.041	0.060
چهارم	0.075	0.002	0.001	0.001	0.001	0.001

تدوین: مشاور طرح جامع

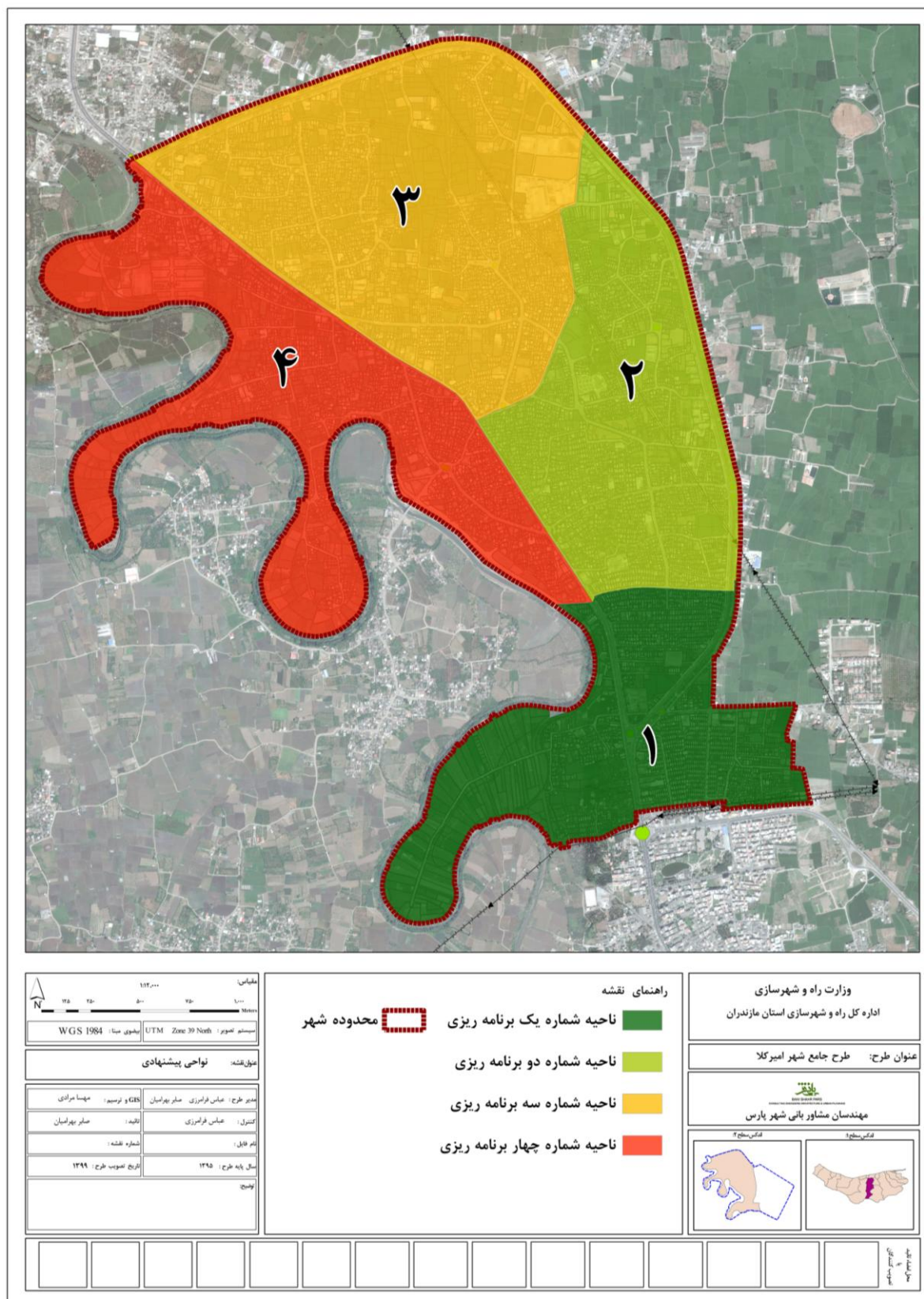
مطابق جدول شماره ۱۹ مطلوبیت گزینه سوم در مقایسه با گزینه‌های اول و دوم با توجه به معیارهای ارزیابی از امتیاز بیشتری برخوردار است. لازم به یادآوری است که فرآیند یاد شده، در راستای نظام تصمیم‌سازی صورت گرفته است و ارزیابی و سنجش نهایی هر یک از گزینه‌ها در نسبت با نظام تصمیم‌گیری قابل طرح است.

ب-۵: انتخاب گزینه بهینه

بر پایه سنجش گزینه ها در چارچوب روش، اهداف، نتایج و نیز تکنیک AHP، گزینه سوم از مطلوبیت بالاتری برخوردار می باشد. این گزینه در توافق بیشتری با شرایط بوده و امکان تحصیل مزایای زیر در بلند مدت فراهم می شود:

- امکان تداوم نظام توسعه از طریق هم پیوند کردن بافت ها (محلات قدیم و محدوده های اقامتی-گردشگری)
- امکان برقراری پیوند اجتماعی در سطح شهر میان ساکنان بومی و گردشگران
- هم سویی بهتر با داده های توسعه ای پهنه ای
- امکان سهولت پذیری اجرا
- امکان بهره مندی از امکانات زیر ساختی موجود
- امکان تامین منافع با سطح متوسطی از منابع

تحقق مناسب این گزینه وابسته به رعایت الزامات الگوی برنامه ریزی و نیز الگوی سازماندهی است. وجهی که به یقین از تفکر و اعتقاد به برنامه ریزی نشأت می گیرد.



نقشه شماره ۸: نواحی پیشنهادی در قالب گزینه سوم سازماندهی

۶- پیش بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده، و امکانات افزایش درآمدها و تامین اعتبارات عمرانی، توسط سایر سازمان های موثر در عمران شهر

۶-۱ - راهکارهای ارتقاء در آمد و کاهش هزینه های شهرداری

دسته‌ای از وظایف فعلی شهرداری ها، مربوط به نظارت و کنترل و اجرای ضوابط و مقررات شهری است که شامل نظارت و کنترل بر عملیات ساختمانی و استانداردهای مربوطه، فعالیت ها و اقدامات مزاحم شهری و سیمای اجتماعی و اقتصادی کارآمدی است تا بتوانند به عنوان نهادی سیاستگذار و برنامه ریزی در راس امور شهری قرار گیرند و مشکلات موجود شهرها حل شود.

از جمله دیگر وظایف شهرداری ها، به برنامه ریزی اقتصادی و تأمین منابع مالی مربوط می شود. به عبارت دیگر، شهرداری ها می بایست به عنوان مسئول اداره شهر از طریق روش ها و ساز و کارهای توسعه اقتصادی، علاوه بر تأمین مالی شهرداری ها، مدیریت مالی شهر را نیز در دست بگیرند؛ حال آنکه با اجرای سیاست خودکفایی و خودگردانی شهرداری ها، آنها در سال های گذشته با مشکلات مالی عدیده ای در تأمین مالی و گردش امور روزمره خود روبرو شدند درعین حال هیچ گونه اختیاری هم برای تجهیز منابع مالی جدید و استفاده از منابع اقتصادی شهرها نداشتند.

از دیگر مشکلات مالی شهرداری ها می توان به معافیت ها و بخشودگی های مالی سازمان ها و نهادها از پرداخت حقوق شهرداری ها، نارسایی و ضعف ضمانت اجرایی قوانین مربوط به اخذ حقوق شهرداری، عدم توزیع عواید مالی حاصل از منابع توسعه شهری بین آنها و نداشتن امکان دریافت ثروت های ناشی از توسعه شهری و مسائلی از این دست اشاره کرد. به همین دلیل مطالعات به عمل آمده نشان می دهد که شهرداری ها کمبود بودجه و اعتبارات را عمده ترین دلیل عدم اجرای وظایف خود می دانند.

امور اجرایی، خدماتی و عمران شهری نیز در حیطه دیگری از وظایف شهرداری ها قرار می گیرند. با نگاهی به عملکرد اکثر شهرداری ها مشاهده می شود که عمده فعالیت های انجام شده آنها مربوط به احداث معابر، تجهیزات جانبی حمل و نقل عمومی و زیبا سازی و بهبود محیط شهری است، حال آنکه اقدامات زیربنایی در توسعه شهر اولویت بسیار پایینی در شهرداری دارد. از جمله دلایل شکل گیری این نگرش در شهرداری ها می توان به این موارد اشاره کرد:

اولویت اختصاص کمک های مالی دولت به طرح های حمل و نقل و بهبود محیط شهری، کمبود منابع مالی پایدار که امکان اجرای پروژه های دراز مدت را از بین می برد، کمبود نیروی متخصص و تجهیزات لازم برای اجرای پروژه های عمرانی، ابهام و تعارض حقوقی و قانونی در مورد وظایف و اختیارات شهرداری برای مداخله در امور احداث فضاهای شهری، اماکن عمومی و زیرساخت های شهری و تعارض بین سازمان شهرداری با سایر نهادهای عمران شهری به دلیل روشن نبودن شرح وظایف و اختیارات، اولویت طرح های شهری که بیشتر مورد توجه افکار عمومی است و کوتاه بودن دوره مدیریت شهرداران و سایر مدیران شهری.

غیر از آنچه ذکر شد، شهرداری ها در زمینه ارائه خدمات شهری نیز، که در زمان حاضر عمده ترین فعالیت شهرداری ها محسوب می شود، دچار نارسایی های بسیاری هستند و کیفیت ارائه خدمات در آنها در سطح بسیار پایینی قرار دارد. به طور کلی می توان گفت عمده فعالیت فعلی شهرداری ها در زمینه های زیرسازی، جدول گذاری و آسفالت معابر، پیاده

روسازی، احداث و نگهداری پارک و فضای عمومی، جمع آوری و دفع زباله، نظافت معابر و اماکن شهری، صدور پروانه ساختمان، تشکیل کمیسیون ماده صد و جلوگیری از سد معبر و سایر اموری از این دست خلاصه شده است. به عبارت دیگر، شهرداری ها بیشتر به اموری که مجبور به انجام آن هستند پرداخته اند، نه اموری که برحسب نیاز، امکانات و خواسته های آنها باشد. عمده دلایل ذکر شده در این خصوص نیز شامل تنگناهای قانونی و ناکافی بودن اختیارات شهرداری ها بوده است. به عنوان مثال مشکلات قومی و فرهنگی شهر، نبود نقشه های پایه، کمبود نیروی انسانی متخصص و متناسب با نیازهای عمرانی شهر، مهاجرت روستاییان، حاشیه نشینی، نوپا بودن شهر و عدم تجربه ادارات و سازمانها با مدیریت شهری همگی از مواردی هستند که کیفیت خدمات مورد انتظار را کاهش می دهد.

عدم وجود نیروی متخصص و متناسب با نیازهای شهرداری به دلیل سابقه کم شهرهای کوچک همانند امیرکلا به عنوان نقطه شهری، فقدان فرهنگ پرداخت عوارض و عدم تعریف عوارض شهرداری براساس توانایی و گردش اقتصادی شهر از جمله مهمترین عوامل ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهرداری است که نیازمند برنامه ریزی ویژه است. در خصوص پرداخت به موقع عوارض توسط ساکنین شهر، ارتقاء سطح تخصص کارکنان شهرداری و توجه به تعریف راهکارهای موثر بر پایه ظرفیت های بالقوه و بالفعل می توان حوزه عملکردی شهرداری را در اجرای پروژه های جاری و عمرانی تقویت نمود.

همچنین کاهش هزینه های غیر ضروری از بهترین روشها جهت کاهش مشکلات مالی شهرداری ها است که می باید بدان توجه شود. تدوین برنامه های میان مدت و بلندمدت و تعیین اولویت ها و ضرورتها، تشخیص صحیح در انتخاب پروژه ها و همسویی پروژه های عمرانی و خدماتی با اهداف بلندمدت توسعه و صرفه جویی در هزینه ایجاد تاسیسات مختلف را بدنبال خواهد داشت. بنابراین برنامه ریزی شهرداری در خصوص اجرای پروژه های جاری و عمرانی می بایست در قالب بررسی میزان درآمد و هزینه ها و اولویت های برنامه های عمرانی با توجه به طرح های توسعه شهری مصوب صورت گیرد.

۶-۲- معرفی سایر منابع کسب درآمد

۱- معرفی پروژههای عمرانی سودآور بر اساس انجام مطالعات امکان سنجی برای اجرا به صورت مستقل و یا مشارکتی از طرف شهرداری

۲- شناسایی و اخذ عوارض ناشی از آلودگی صنایع مزاحم شهری به خصوص صنایع و کارگاه های مستقر در حریم شهر

۳- اخذ عوارض ناشی از توسعه اراضی شهر و یا توسعه مناطق شهر مانند حق مرغوبیت

۴- شناسایی بافت های فرسوده و تعیین سیاستهای درآمدزا در چارچوب ساماندهی این بخش از بافت شهر

۵- اخذ عوارض از اراضی بایر موجود در شهر

۶-۳- پیش بینی منابع درآمدی شهرداری در افق طرح

با توجه به سرعت تحولات اقتصادی و تعدد متغیرهای دخیل در پیش بینی در آمد برآورد دقیق درآمد شهرداری نیاز به مطالعه مستقلی دارد؛ لیکن در این گزارش با توجه به شرح خدمات طرح، درآمد آینده شهرداری برآورد می شود. برای

این منظور درآمد شهرداری در حالت‌های مختلف برآورد گشته و در پایان مناسب‌ترین گزینه که با وضعیت شهرداری همخوانی بیشتری داشته باشد، به عنوان مبنای پیش‌بینی درآمد شهرداری انتخاب خواهد شد.

۶-۳-۱- گزینه ی اول: افزایش درآمد شهرداری متناسب با روند گذشته

بررسی درآمد شهرداری امیرکلا در دوره پنج ساله (۹۰-۱۳۹۴) نشان می‌دهد که درآمد شهرداری از حدود 43,927 میلیون ریال در سال ۱۳۹۰ به 124,570 میلیارد ریال در سال ۱۳۹۴ رسیده‌است. بنابراین در طی این دوره میزان درآمد شهرداری امیرکلا به میزان قابل توجهی افزایش یافته است، به طوری که درآمد شهرداری در سال ۹۴، نسبت به سال ۹۰، حدود ۲٫۸ برابر افزایش یافته است. متوسط نرخ رشد درآمدهای شهرداری در این دوره معادل ۲۳٫۲ درصد بوده‌است.

درآمد شهرداری امیرکلا در طول این دوره نوسان نسبتاً زیادی داشته است. به گونه‌ای که این نرخ رشد درآمد شهرداری از ۳٫۹- درصد تا ۶۲٫۸ درصد متفاوت است. کمترین نرخ رشد سالانه درآمدهای شهرداری (نسبت به سال قبل) مربوط به سال ۱۳۹۴ (۳٫۹- درصد) و بیشترین آن متعلق به سال ۱۳۹۳ (۶۲٫۸ درصد) است.

به طور کلی در سالهای ۱۳۹۴-۱۳۹۰ درآمد شهرداری از روند رشدی صعودی برخوردار بوده اما در سال 1394 از شدت آن کاسته شده است. بررسی روند رشد درآمدهای شهرداری در این دوره به تفکیک منابع درآمدی حاکی از رشد بالای (با رشدی معادل ۵۲٫۹ درصد) درآمد شهرداری از محل و درآمدهای ناشی از عوارض عمومی که به موجب قانون به شهرداری تعلق می‌گیرد. در درجه بعدی کمک‌های اعطائی دولت و سازمانهای دولتی (با ۱۷٫۸ درصد)، اعانات و هدایا و دارایی‌ها (با ۹٫۲ درصد) و درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی (با ۸٫۲ درصد) بیشترین رشد را شامل شده‌اند. در این فاصله زمانی درآمدهای ناشی از کمک‌های اعطائی دولت و سازمانهای دولتی با روند کاهشی (۱۰٫۶- درصد) روبرو بوده است.

از این رو نرخ رشد متوسط درآمد شهرداری در چهار سال مذکور (۲۳٫۲ درصد) مبنای پیش‌بینی درآمد شهرداری قرار می‌گیرد. با توجه به این گزینه و درآمد سال پایه (۱۳۹۴)، درآمد شهرداری امیرکلا در طی سالهای ۱۳۹۵ تا افق طرح (۱۴۱۰) به شرح جدول شماره ۲۰ پیش‌بینی می‌شود.

۶- از آنجا که آخرین اطلاعات دریافتی از درآمدهای شهرداری امیرکلا مربوط به سال ۱۳۹۴ بوده است، لذا در این بخش از گزارش این سال به عنوان سال پایه محاسباتی مبنای نظر قرار گرفته است.

جدول شماره ۲۰: پیش بینی درآمد شهرداری امیرکلا در فاصله ی سالهای ۱۳۹۵-۱۴۱۰ (گزینه اول)
با اعمال متوسط نرخ رشد سالیانه درآمد شهرداری در سال های ۱۳۹۴-۱۳۹۰

شرح	سال	درآمد (میلیون ریال)	نرخ رشد(درصد)
تحولات پیشین	۱۳۹۰	۴۳,۹۲۷	۲۳,۲
	۱۳۹۱	۶۵,۱۴۷	
	۱۳۹۲	۷۹,۶۶۳	
	۱۳۹۳	۱۲۹,۶۵۲	
	۱۳۹۴	۱۲۴,۵۷۰	
تحولات آتی	۱۳۹۵	۲۸۶,۹۸۳	۲۳,۲
	۱۴۰۰	۸۱۴,۵۳۵	
	۱۴۰۵	۲۳۱,۱۸۷	
	۱۴۱۰	۶۵۶,۱۷۰	

تدوین: مشاور طرح

۶-۳-۲- گزینه ی دوم: افزایش درآمد شهرداری متناسب با نرخ تورم

نرخ تورم کشور در چند سال اخیر حدود ۱۰ درصد بوده است. بدون تردید اجرای قانون هدفمند کردن یارانه ها بر شاخص های کلان اقتصادی کشور و از جمله نرخ تورم تاثیر خواهد گذاشت. برای تاثیر هدفمند کردن یارانه ها بر نرخ تورم ارقام مختلفی (۶۰ درصد، ۲۵ درصد و ۲۰ درصد) بیان شده است. سیاست دولت و بانک مرکزی در اجرای قانون هدفمند کردن یارانه ها بر کنترل نرخ تورم و جلوگیری از افزایش تورم است. با توجه به درآمد سال پایه (۱۳۹۴) مطابق این گزینه اگر درآمد شهرداری متناسب با نرخ تورم (۱۰ درصد) افزایش یابد، درآمد شهرداری فاصله ی سالهای ۱۳۹۵ تا ۱۴۱۰ به شرح جدول شماره ۲۱ خواهد بود.

جدول شماره ۲۱: پیش بینی درآمد شهرداری امیرکلا مطابق افزایش نرخ تورم (گزینه ی دوم)- با اعمال نرخ تورم ۱۰ درصد

سال	برآورد درآمد (میلیون ریال)
۱۳۹۵	۱۸۲,۳۸۳
۱۴۰۰	۲۹۳,۷۳۰
۱۴۰۵	۴۷۳,۰۵۴
۱۴۱۰	۷۶۱,۸۵۹

تدوین: مشاور طرح

۶-۳-۳- گزینه ی سوم: افزایش پلکانی درآمد شهرداری

در گزینه های اول و دوم درآمد شهرداری به طور ثابت در هر سال افزایش یافته است. بدیهی است با روند روبه افزایش رشد و توسعه شهر، افزایش جمعیت، امکانات و تجهیزات و درجه شهرداری و به فعلیت درآمدن استعدادهای و ظرفیت های توسعه اقتصادی شهر، درآمدهای شهرداری نیز افزایش خواهد یافت. در گزینه سوم برخلاف گزینه های قبل درآمد شهرداری به طور ثابت افزایش نمی یابد و هر دوره نسبت به دوره قبل از رشد بیشتری برخوردار خواهد بود (شایان ذکر

است دوره های در نظر گرفته شده برای پیش بینی تا سال افق طرح دوره های ۵ ساله می باشد). در این گزینه متوسط نرخ رشد سه دوره ی پایانی بازه ی زمانی مورد بررسی (۹۳-۹۴ و ۹۳-۹۲ و ۹۱-۹۲) به عنوان مبنای اصلی افزایش درآمد شهرداری فرض می شود که هر دوره نسبت به دوره قبل اندکی افزایش خواهد یافت. بر این اساس نرخ رشد درآمد شهرداری امیرکلا در طی سالهای ۱۳۹۵ تا ۱۴۱۰ به شرح زیر برآورد می شود:

جدول شماره ۲۲: برآورد نرخ رشد درآمد شهرداری امیرکلا در طی سالهای ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵

سال	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۵	۱۴۱۰
نرخ رشد	۴۸,۳	۲۲,۳	۶۲,۸	۶۶,۲	

تدوین: مشاور طرح

با توجه به نرخ رشد درآمد شهرداری در سالهای مختلف، درآمد شهرداری امیرکلا طی سالهای ۱۳۹۵ تا ۱۴۱۰ بر مبنای در آمد سال پایه ۱۳۹۴ برآورد شده است.

جدول شماره ۲۳: برآورد درآمد شهرداری امیرکلا طی سالهای ۱۴۰۵-۱۳۹۵ با اعمال نرخ رشد پلکانی

سال	برآورد درآمد (میلیون ریال)
۱۳۹۴	۱۲۴۵۷۰
۱۳۹۵	۶۰۲۵۲۹
۱۴۰۰	۱۶۴۸۵۸۱
۱۴۰۵	۱۸۸۵۳۰۸۲
۱۴۱۰	۲۴۱۹۶۷۶۷۰

تدوین: مشاور طرح

۶-۳-۴- گزینه ی چهارم: برآورد درآمد شهرداری به تفکیک منابع درآمدی

در فاصله سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ منابع مختلف درآمدی شهر امیرکلا نرخ رشد های مختلفی را تجربه کرده اند. در این گزینه روند تغییرات سالهای قبل با توجه به تحولات آتی شهر که زمینه ساز درآمد شهرداری در طی سالهای مختلف تا سال افق طرح می باشند، تعدیل گشته و با ملحوظ نمودن برنامه های بخشهای مختلف، کاربری های مورد نیاز و قابل استقرار در طرح، تخمین میزان اراضی الحاقی و پروانه های قابل صدور، برای هر یک از منابع درآمدی به تفکیک، نرخ رشدی پیش بینی گشته است. نرخ رشد پیشنهادی برای درآمد کل شهرداری که منتج از بخشهای مختلف می باشد، به صورت میانگینی از کل بخشها در نظر گرفته شده است. بر این مبنا روند تحولات آتی به شرح زیر خواهد بود:

جدول شماره ۲۴: روند تحولات درآمد شهرداری امیرکلا به تفکیک منابع درآمدی در دوره ۹۴-۱۳۹۰

شرح	درآمد سال - میلیون ریال ۱۳۹۰	درآمد سال - میلیون ریال ۱۳۹۴	نرخ رشد - درصد ۱۳۸۰-۱۳۹۱
نرخ رشد درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمد مستمر)	16383	69860	61.4
نرخ رشد درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی	4797	14000	42.4
نرخ رشد بها خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری	2052	3910	23.7
نرخ رشد درآمدهای حاصله از وجوه و اموال شهرداری	6273	20650	48.2
نرخ رشد کمک های اعطائی دولت و سازمانهای دولتی	5254	3000	-16.9
نرخ رشد اعانات و هدایا و دارایی ها	3552	13150	54.0
نرخ رشد سایر منابع تامین اعتبار	5613	384	-58.7
نرخ رشد جمع درآمدهای شهرداری	43924	124570	41.1

ماخذ: شهرداری امیرکلا، محاسبات مشاور

جدول شماره ۲۵: برآورد منابع درآمدی شهرداری امیرکلا بر اساس روند گذشته در افق طرح (میلیون ریال)

شرح	سال ۱۳۹۵	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۵	سال ۱۴۱۰
درآمدهای ناشی از عوارض عمومی	112739	1233963	13506107	147828501
درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی	19936	116719	683365	4000958
بهاء خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری	4837	14014	40605	117645
درآمدهای حاصله از وجوه و اموال شهرداری	30597	218505	1560431	11143675
کمک های اعطائی دولت و سازمانهای دولتی	2494	989	392	156
اعانات و هدایا و دارایی ها	20254	175575	1521982	13193393
سایر منابع تامین	158	2	0	0
کل	175715	981256	5479697	176284328

قسمت تدوین: مشاور طرح

۶-۳-۵- تحلیل گزینه ها

از بین گزینه های مطرح شده برای برآورد درآمد شهرداری امیرکلا، به نظر می رسد گزینه ی اول با روند گذشته و واقعیات فعلی شهرداری سازگاری داشته و امکان تحقق پذیری آن بالا باشد. نرخ رشد بالای درآمد شهرداری در این دوره ناشی از تحولات صورت گرفته در تعریف امیرکلا در نظام تقسیمات کشوری است، به گونه ای که با مرکز بخش شدن این شهر و الحاق محدوده های پیرامونی به شهر و بزرگ شدن شهر، شهرداری امیرکلا نیز با روند صعودی و قابل ملاحظه ای موفق به کسب درآمد از بخشهای مختلف به ویژه عواید حاصله از عوارض عمومی گردد. هرچند که انتظار می رود تا سال افق طرح با اجرای طرح جامع و تفصیلی و جمعیت پذیری شهر، فعالیتهای عمرانی از شتاب بالایی برخوردار باشند، لیکن در این روش با ادامه روند تحولات سالهای پیشین و نرخ رشد بالاتر از ۲۳،۳ درصد، درآمد حاصله شهرداری در سال افق طرح را با رشد منطقی تری روبه رو می سازد که در توان تشکیلاتی و سازمانی شهرداری امیرکلا نیز می باشد. لذا این گزینه می تواند به عنوان گزینه مناسب مبنای پیش بینی قرار گیرد.

در گزینه ی دوم اگرچه افزایش درآمد شهرداری متناسب با نرخ تورم از یک منطق خوبی پشتیبانی می شود، اما عملکرد گذشته شهرداری امیرکلا نشان داده است که شهرداری فراتر از نرخ تورم قادر به کسب درآمد است. از این رو گزینه ی دوم نیز نمی تواند مبنای مناسبی برای پیش بینی درآمد شهرداری باشد.

در گزینه ی سوم پیش بینی شده است درآمد شهرداری امیرکلا در سالهای مختلف پس از اجرای طرح جامع و تفصیلی شهر، متناسب با شتاب گرفتن روند فعالیتهای عمرانی شهر به صورت پلکانی افزایش یابد؛ هر چند که انتظار می رود با اجرای طرح جامع و تفصیلی و افزایش روند جمعیت پذیری شهر، شهرداری نسبت به روند گذشته درآمد بیشتری کسب نماید لیکن از آنجا که نرخ رشد پایه محاسباتی (۴۸،۳ درصد)، خود رقم بالایی می باشد، پله های بعدی که از افزایش و رشد نرخ پایه حاصل می گردند، درآمد شهرداری را به گونه ای تخمین می زنند که همانند گزینه اول از حد و انتظار شهرداری یک شهر کوچک مقیاس خارج می باشد؛ لذا این گزینه نیز به دلیل فاصله از واقعیات و پتانسیل های این شهر کوچک نمی تواند به عنوان مبنای مناسبی مد نظر قرار گیرد.

گزینه چهارم در واقع بسط گزینه اول با جزئیات بوده و روند تحولات بخش های مختلف درآمدی شهرداری را به تفکیک مد نظر قرار می دهد. اگرچه بررسی تحولات با جزئیات بیشتر می تواند دید بهتری از شرایط فعلی و آتی موضوع حاصل نماید اما منابع درآمدی در بخش های مختلف از روند ثابت و منطقی برخوردار نبوده و در برخی از موضوعات با جهش رشد مثبت و در برخی از منابع درآمدی با جهش منفی مواجه هستیم که این موضوع برآورد و پیش بینی را از روال طبیعی و منطقی خارج می نماید.

لذا در یک جمع بندی کلی از جمیع مطالب مذکور گزینه یکم به عنوان مناسب ترین گزینه برای پیش بینی درآمد شهرداری امیرکلا انتخاب می شود.

۷- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات زیر بنایی، خدمات رفاهی و سایر کارکردهای اصلی شهر

نظام بهره گیری از اراضی شهر امیرکلا و مقایسه آن با سرانه های معیار در حوزه کاربری های موجود شهر بر پایه جمعیت سال ۱۳۹۵ شهر امیرکلا (۳۰۴۷۸ نفر) در جدول زیر ارائه شده است. این مقایسه که بیانگر کمبودهای فعلی شهر می باشد بر مبنای سرانه های تعیین شده توسط شورای عالی معماری و شهرسازی برای شهرهای کمتر از پنجاه هزار نفر با وضع موجود شهر حاصل از برداشت های میدانی مشاور (۱۳۹۵) انجام شده است. این بررسی مبنای تشخیص نیازها و پیش بینی راه حل های مناسب در جهت رفع آنها می باشد. امری که در مرحله پیشنهادات بدقت بدنبال آنیم.

شایان ذکر است از آنجا که سرانه مسکونی در وضع موجود از حداکثر پیشنهادی شورای عالی شهرسازی و معماری بیشتر می باشد، لذا 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 مبنای 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 مورد نیاز است.

۷-۱- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای مسکن شهر امیرکلا

الف - تعداد واحد مسکونی

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 پایینی 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.

به موازات این موضوع به تبع کاهش شاخص بعد خانوار در طی دوره های اخیر، روند نزولی تراکم نفر در واحد مسکونی از ۴,۶ در سال ۱۳۷۵ به ۳,۴ در سال ۱۳۹۵ مشاهده می گردد.

برای افق طرح سه دوره پیش بینی در نظر گرفته شده که در این دوره ها به تبعیت از روند سالهای پیش از آن شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی ثابت مانده و بر این اساس تعداد واحدهای مسکونی شهر در دوره اول (سال ۱۴۰۰) برابر ۱۰۵۵۲ واحد، در دوره دوم (سال ۱۴۰۵) برابر با ۱۱۳۲۴ واحد و در سال افق طرح برابر ۱۲۶۸۴ واحد پیش بینی می گردد.

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، شایان ذکر است در حدود ۲۷۰ واحد مسکونی موجود در بستر و حریم رودخانه، ابلاغی جدید آب منطقه ای قرار گرفته اند که می بایست در برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در افق طرح، مد نظر قرار گیرد. لذا با در نظر گرفتن این امر کمبودهای واحد مسکونی این شهر در سال افق حدود ۳۹۶۸ واحد می باشد.

جدول شماره ۲۶: پیش بینی تعداد و ویژگی های واحد مسکونی در شهر امیرکلا

سال	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	تعداد بعد خانوار	تعداد واحد مسکونی	تراکم نفر در واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی
۱۳۷۵	۲۱۲۸۰	۴۹۶۰	۴,۳	۴۶۵۹	۴,۶	۱,۰۶
۱۳۸۵	۲۵۲۹۱	۶۹۲۶	۳,۷	۶۶۲۳	۳,۸	۱,۰۵
۱۳۹۰	۲۸۰۸۶	۸۶۳۳	۳,۳	۸۴۹۵	۳,۳	۱,۰۲
۱۳۹۵	۳۰۴۷۸	۱۰۱۲۰	۳,۰۱	۸۹۸۶	۳,۴	۱,۰
۱۴۰۰	۳۱۹۹۰	۱۰۵۵۷	۳,۰۳	۱۰۵۵۷	۳,۰۳	۱,۰
۱۴۰۵	۳۴۶۹۲	۱۱۳۲۴	۳,۰۶	۱۱۳۲۴	۳,۰۶	۱,۰
۱۴۱۰	۳۹۴۵۴	۱۲۶۸۴	۳,۱۱	۱۲۶۸۴	۳,۱۱	۱,۰

مآخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۹۰-۱۳۷۵

- اطلاعات به دست آمده از شهرداری امیرکلا در سال ۱۳۹۵

- مطالعات و محاسبات مشاور

ب - سطح (مساحت) مسکونی

در برنامه ریزی شهرهای کوچک بر مبنای مصوبات اخیر شورای شهرسازی و معماری ایران، سرانه پیشنهادی برای پیش بینی سطح کمبودهای مسکونی برای شهر کوچک با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر، کمتر از ۵۰ مترمربع پیشنهاد گردیده است. لیکن در شهر امیرکلا به تبعیت از الگوی سکونت زیست-تولید و بالاتر بودن سرانه مسکونی در وضع موجود (۷۵^۷ مترمربع)، با در نظر گرفتن حدی از افزایش سرانه نسبت به سرانه های استاندارد با توجه به ویژگی های شهر و کاهش اندک سرانه ی موجود، به سرانه ای معادل ۶۵،۴۱ متر مربع برای برآوردهای آتی در نظر گرفته شده است. بر این مبنای 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 ۲۸ هکتار نیاز است.

۷-۲- برآورد کمبودها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه خدمات رفاهی (آموزشی، بهداشتی و درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و غیره)

۷-۲-۱- کمبودهای کاربری زمین با مقیاس عملکرد شهری

کاربری های مقیاس عملکرد شهری شامل کاربریهایی است که به عنوان خدمات برتر کل شهر را تحت پوشش قرار خواهند داد. در این سطح واحدهایی نظیر هنرستان، سالن های سینما و تئاتر، مرکز بهداشتی و درمانی و سایر خدمات مرتبط عملکرد خواهند داشت.

➤ کاربری تجاری و خدماتی

در کاربری تجاری با توجه به استقرار کاربریهای تجاری ناحیه ای و شهری در امتداد جاده اصلی (محور بابل-بالسر و کمربندی) و همپوشانی سطح خدمات رسانی آنها، امکان تفکیک عملکرد کاربریها وجود ندارد، بر این اساس سرانه تدوین شده به ازای نیازمندیهای تجاری در مقیاس های ناحیه و شهری است. در این کاربری مجموع سطح موجود خدمات تجاری با مقیاس عملکرد شهری، سرانه ای معادل ۸،۸۱ مترمربع را به خود اختصاص داده است.

کاربری تجاری با عملکرد محله ای که غالباً در داخل محلات و در مجاورت با معبر اصلی هر محله شکل گرفته است مجموعاً مساحتی برابر با ۲۶۸۵۹۷،۹ مترمربع را در بر میگیرد. بالا بودن سرانه کاربری تجاری در شهر امیرکلا متأثر از نقش شهر و موقعیت آن و همچنین ساختار اقلیمی و جغرافیایی شهر و معیشتی مردم و گرایش به فعالیت تعداد زیادی از شاغلین به خدماتی و بازرگانی می باشد.

بر مبنای معیارهای سرانه کاربری زمین که برای شهر امیرکلا برنامه ریزی شده است، سرانه پیشنهادی شهر با کاهش نسبت به وضع موجود برابر با ۶،۵ مترمربع پیش بینی گردیده است. در خصوص نحوه توزیع سرانه تجاری در سطوح مختلف عملکردی در شهر امیرکلا، شایان ذکر است برای کاربری تجاری با فعالیت روزانه و هفتگی (با شعاع عملکرد محله

^۷ - با احتساب مساحت و سرانه کاربری باغ مسکونی و تجاری مسکونی

ای) سرانه ۰,۹ مترمربع، برای کاربری تجاری با عملکرد ناحیه ای سرانه ای برابر ۱,۲۵ مترمربع و برای کاربری تجاری شهری و فراشهری (با فعالیت ماهانه و فصلی) سرانه ۱,۷۵ مترمربع در نظر گرفته شده است. با احتساب این سرانه به ازای جمعیت آتی شهر امیرکلا به سطحی برابر با ۱۵۳۸۷۰,۶ مترمربع با مقیاس عملکرد شهری نیاز است. بر این اساس و با توجه به مساحت این کاربری در وضع موجود، در طرح پیشنهادی مشاور تثبیت وضع موجود در نظر گرفته شده است.

✚ کاربری آموزشی (هنرستان، آموزش عالی و سایر آموزشی)

مراکز آموزش عالی دارای عملکرد شهری و فراشهری بوده و از این منظر تاثیرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی خود را بر شعاع وسیعی از محدوده مستقر در آن می گذارند. هنرستانهای کاردانش و فنی و حرفه ای عملکردی شهری دارند که می بایست به تفکیک جنس در مناطق شهری برنامه ریزی و مکانیابی گردند. سایر واحدهای آموزشی شامل واحدهای انتفاعی نظیر آموزشگاههای آموزش رایانه، زبانهای خارجی، رانندگی و مهارتهای حرفه ای و غیره می باشند. توسعه آموزش های انتفاعی به سطوح درآمدی خانوارها و نیازمندی بازار کار به مهارتهای حرفه ای بستگی دارد. در حال حاضر شهر امیرکلا دارای مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی و هنرستان بوده، و مساحت آموزش عالی موجود بالغ بر ۱۸۸۲۷.۵ متر مربع و مساحت سایر آموزشی های موجود معادل ۵۹۱۶۹,۱ متر مربع می باشد. لیکن در این شهر یک حوزه علمیه مورد نیاز می باشد. بر این اساس سرانه کاربری آموزش عالی برابر ۰,۶۲ و سرانه آموزشی موجود برابر ۱,۹۴ مترمربع محاسبه می گردد. معیار برنامه ریزی کاربری زمین در کاربری آموزشی با عملکرد شهری و فراشهری (هنرستان و آموزش عالی) برابر با ۰,۶۲ مترمربع و سرانه آموزشی برابر با ۳,۷۷ متر مربع به ازای هر یک از ساکنین شهر امیرکلا است. بر مبنای این معیار سطح کمبود مساحت آموزش عالی و آموزشی در افق طرح به ترتیب برابر با ۵۷۰۷,۳۲ مترمربع و ۸۹۷۴۶,۳۲ می باشد. بر این اساس پیشنهاد می شود واحدهای آموزش عالی موجود بنا بر تصمیمات بخشی سازمانی در این شهر توسعه یابند شود.

✚ کاربری فرهنگی

شهر امیرکلا دارای خدمات فرهنگی کمی با مقیاس عملکرد شهری می باشد. این شهر از نظر توسعه کاربری فرهنگی در سایر مقیاس های عملکردی نیز در وضعیت مطلوبی قرار ندارد. مساحت کاربری فرهنگی موجود شهر برابر با ۲۶۰۵ متر مربع می باشد. سرانه این کاربری در طرح پیشنهادی زمین برابر با ۰,۷۹ مترمربع در نظر گرفته شده است. بر مبنای این سرانه کمبودهای شهر در کاربری فرهنگی برابر با ۲۸۴۱۲,۹۷ مترمربع می باشد.

✚ کاربری درمانی

شهر امیرکلا دارای بیمارستان با مقیاس عملکرد شهری و با مساحتی بالغ بر ۱۰۰۴ متر مربع بوده و در مجاورت ساختار فراشهری امیرکلا مستقر می باشد. با توجه به ساختار شهری امیرکلا، در برخی محلات خانه بهداشت با مقیاس عملکرد محله ای شکل گرفته اند. سایر درمانگاه های موجود در شهر که ۶ عدد می باشند دارای شعاع عملکرد محلی بوده و در مجموع دارای مساحتی با مساحت ۱۹۶۸۷ مترمربع می باشند و در محلات مختلف توزیع شده اند. مساحت کل درمانی

های موجود بالغ بر ۲۰۶۹۱ متر مربع می باشد که بر مبنای سرانه پیشنهادی برابر با ۱,۶۱ مترمربع سطح کمبود این کاربری حدود ۴۲۷۷۷,۴۸ مترمربع برآورد می شود. این سطح با توجه به جمعیت شهر پیشنهاد می شود به بیمارستان عمومی کوچک با تسهیلات زایمان و یا درمانگاههای خاص باشعاع عملکرد فراشهری اختصاص یابد. در حال حاضر در مجاور کمربندی و خارج از محدوده مصوب موجود و داخل محدوده پیشنهادی این طرح نیز یک بیمارستان در حال ساخت نیز موجود می باشد.

✚ کاربری اداری و انتظامی

در این مقیاس عملکردی این کاربری، ادارات و سازمانهای اداری و انتظامی را در برمی گیرد که در شهر مستقر شده اند و شامل شهرداری، ادارات مخابرات، برق، آب و فاضلاب شهری، امور مالیاتی، پاسگاه نیروی انتظامی، پایگاههای مقاومت بسیج و غیره می شود. نظام مرکزیت سیاسی در تقسیمات رسمی کشوری مهمترین مولفه میزان بهره مندی شهر از کاربری اداری است، پس از آن جمعیت شهر نقش مهمی دارد. در حال حاضر در شهر امیرکلا استقرار ادارات شهری نشان می دهد سطح و سرانه موجود به ترتیب برابر با ۲۷۶۹۶ مترمربع و ۰,۹۱ مترمربع می باشد. سرانه این کاربری در طرح پیشنهادی زمین برابر با ۱,۷۹ مترمربع در نظر گرفته شده است. بر مبنای این سرانه کمبودهای شهر در کاربری اداری-انتظامی برابر با ۴۲۸۳۹,۲۱ مترمربع می باشد.

✚ کاربری مذهبی

در مقیاس شهری و فراتر از آن، کاربری مذهبی مشتمل بر مسجد جامع، مصلی و امامزاده می گردد. در واقع در این سطح، برخورداری شهر از یک فضای مذهبی وسیع برای تجمع ساکنین و برگزاری اعیاد و مراسم های دسته جمعی مورد نظر می باشد. در حال حاضر در شهر امیرکلا مسجد جامع موجود در شهر نیز دارای نقش و عملکرد شهری و فراشهری بوده و مجموعاً دارای مساحتی برابر با ۷۰۰ مترمربع می باشد که برای مرکز اجتماعات مذهبی کوچک می باشد. در این شهر مصلی به عنوان مرکزی که به مراسم های مذهبی دسته جمعی اختصاص یافته احداث نگشته است. با در نظر گرفتن فضاهای مذکور به عنوان کاربری مذهبی با عملکرد شهری، مساحت وضع موجود فضاهای مذهبی بالغ بر 61189.4 متر مربع و سرانه آن در وضع موجود برابر ۲,۰۱ مترمربع محاسبه می گردد. در طرح پیش رو در افق طرح تثبیت سرانه وضع موجود کاربری مذهبی مد نظر بوده و برای جمعیت آتی نیز محاسبه می گردد.

✚ کاربری ورزشی

بخشی از گذران اوقات فراغت ساکنین شهر در رده های سنی مختلف وابسته به توسعه فضاهای ورزشی متنوع است که امکان فعالیت آنها را در رشته های ورزشی مختلفی ایجاد نماید. نیازهای ورزشی با عملکرد شهری شامل فضاهای ورزشی مختلفی اعم از استادیوم، زمین های ورزشی بزرگ، سالن های ورزشی تمرین رشته های ورزشی رزمی و حرفه ای و دیگر مکانهایی است که در مقیاس شهر عملکرد خواهند داشت.

در حال حاضر شهر امیرکلا دارای ۲۴۸۴۷ متر مربع فضای ورزشی است که از سه فضای روباز و ۸ فضای سرپوشیده تشکیل شده است. مساحت موجود سرانه ای معادل ۰,۸ متر مربع را بدست میدهد که در طرح سرانه پیشنهادی ۲,۲۲، برای شهر امیرکلا در نظر گرفته

شد. با سرانه ی پیشنهادی میزان ۶۲۸۳۴,۱۶ متر مربع کمبود ورزشی خواهیم داشت که سعی شد در طرح تامین گردد. از آنجا که خدمات ورزشی مورد نیاز همه ی تقسیمات برنامه ریزی می باشد و فضاهای ورزشی موجود از توزیع منطقی برخوردار نبوده و کل محلات شهر را پوشش نمی دهد سعی شد در طرح پیشنهادی برای قلمروها ی برنامه ریزی فاقد این عملکرد پیشنهاداتی ارائه گردد.

✚ کاربری فضای سبز

فضای سبز مصنوع و طبیعی شهری بخشی از کیفیت زیست شهری را تشکیل می دهد که در نظام های مختلف برنامه ریزی جهت طراحی شهری کاربری زمین مورد تاکید قرار گرفته است. ارتقاء کیفیت زیست شهری وابسته به افزایش سرانه فضاهای باز شهری است که بخش مهمی از این فضاها را پارکها تشکیل می دهند. در شهر امیرکلا با توجه به اقلیم منطقه و ساختار زیست-تولید شهر فضای باز عمدتاً در قالب اراضی کشاورزی و باغی شکل گرفته اند و کمبود سطوح پارک و فضای سبز عمومی در این شهر مشخصاً به چشم می خورد. به گونه ای که این شهر فاقد پارک و فضای سبز با مقیاس عملکرد شهری و درخور می باشد.

به منظور رفع کمبود پارک و فضاهای گذران اوقات فراغت و توسعه فضای سبز عمومی با مقیاس عملکرد شهری سرانه پیشنهادی برای احداث بوستان شهری برابر با ۸,۱۹ مترمربع پیشنهاد می گردد. لذا جهت رفع کمبودهای آتی در افق طرح به مساحتی حدود ۳۰۴۶۰۹,۱۸ مترمربع نیاز است.

✚ کاربری گردشگری و تفریحی

کاربری گردشگری و تفریحی شامل هتل، مسافرخانه، رستوران، پلاژهای ساحلی و سایر خدمات اقامتی و پذیرایی می گردد. در شهر امیرکلا با توجه به موقعیت جغرافیایی و توریستی شهر و قرار گیری در پهنه ی جلگه ای استان مازندران مساحت این کاربری در وضع موجود برابر ۸۱۸ مترمربع می باشد. با در نظر گرفتن نقش آتی شهر و ملحوظ نمودن موقعیت گردشگری ویژه امیرکلا برای سال افق طرح سرانه ای برابر ۰,۳۲ مترمربع جهت تامین نیازمندیهای گردشگری و تفریحی شهر تدوین شده است و بر این اساس مجموع سطوح این کاربری در سال ۱۴۱۰ برابر ۱۲۵۱۴,۶۳ مترمربع و میزان کمبودهای آینده حدود ۱۱۶۹۶,۹۷ مترمربع پیش بینی می شود و پیشنهاد می شود این سطح جهت احداث مجتمع های اقامتی هتل، هتل آپارتمان و متل و .. استفاده گردد.

✚ کاربری حمل و نقل و انبارداری

در شهر امیرکلا در زمینه بهره مندی از خدمات حمل و نقل و پایانه مسافربری درون شهری و برون شهری با کمبود روبه رو است. همچنین تعداد کمی پارکینگ وسایل نقلیه اختصاصی ادارات نیز وجود دارد که به وسایل نقلیه شخصی و عمومی سرویس دهی ندارد تنها یک مورد پارکینگ عمومی به مساحت ۱۹۲۴ مترمربع برای دیوی خودروهای نیروی انتظامی وجود دارد. مجموع مساحت کاربری حمل و نقل و انبارداری در شهر امیرکلا در وضع موجود برابر با ۴۴۲۶۱,۹ مترمربع است که بخش اعظم آن به انبارهای کارگاه های کوچک موجود در شهر اختصاص یافته است. در مقیاس شهری جهت رفع نیازهای آینده به یک پایانه مسافربری نیاز است که در مکان مناسبی استقرار یابد و از سطح متناسبی با نیازهای شهر برخوردار باشد، همچنین تردد و سایل نقلیه در خیابان اصلی شهر و لزوم مراجعه به فضاهای تجاری و اداری موجود در آن به ضرورت ایجاد پارکینگ حاشیه ای در محور اصلی شهر و احداث پارکینگ های عمومی در محور خدمات شهری جهت توقف وسایل نقلیه شخصی در آنها اشاره دارد. علاوه بر این با توجه به نقش شهر و توسعه بخش کشاورزی پیشنهاد احداث واحدهای سیلو، انبار و سردخانه از سوی مشاور پیشنهادی می شود. جهت تامین این نیازها سرانه ای

برابر با $2,23^8$ مترمربع پیشنهاد گردیده که بر مبنای این سرانه، سطح مورد نیاز آینده این کاربری شهر امیرکلا حدود $880,04,16$ برآورد می گردد.

تاسیسات و تجهیزات شهری

مساحت تاسیسات شهری در شهر امیرکلا برابر 1006 مترمربع (شامل 2 پست برق و 1 پست گاز و 2 دکل مخابرات می باشد) و تجهیزات شهری برابر با 17563 مترمربع (با سرانه ای برابر 0.6 مترمربع^۹) است، در این شهر یک ایستگاه تقلیل فشار گاز، 1 جایگاه توزیع سوخت (یک پمپ بنزین)، یک ایستگاه آتش نشانی، تجهیزات مربوط به سیستم دفع فاضلاب و نیز تاسیسات مناسب برای انتقال آب آشامیدنی (مخازن و ایستگاه پمپاژ) است. در این قسمت در تعیین سرانه ها، صرفاً خدمات مورد نیاز جهت مکانیابی در درون محدوده شهری مورد نظر می باشد.

برای تامین تاسیسات شهری و تجهیزات شهری که در محدوده شهری جانمایی می گردند، به ترتیب سرانه ای برابر با $1,72$ و $0,87$ مترمربع پیشنهاد گردیده است. تاسیسات شهری در این طرح تثبیت و درخصوص تجهیزات شهری با احتساب سرانه مذکور به ازای جمعیت افق طرح، در سالهای آتی به منظور رفع نیازهای تجهیزات شهری به سطحی برابر با $16612,58$ مترمربع نیاز می باشد که پیشنهاد می گردد در سطوح مختلف تقسیمات شهری تامین گردد.

در وضع موجود مساحت گورستانها که در مجاورت مراکز مذهبی استقرار یافته اند غالباً در سطوح مربوط به تجهیزات شهری لحاظ شده اند، در طرح پیشنهادی مشاور این مراکز به عنوان کاربری مذهبی در نظر گرفته خواهند شد و گورستان پیشنهادی در حریم شهر مکانیابی شده است. لذا در خصوص واحدهای موردنیاز مربوط به کاربری تجهیزات شهری موارد زیر پیشنهاد می گردد:

- یک مرکز آتش نشانی با مساحت حدودی 4000 مترمربع
- مراکز امداد و نجات و هلال احمر حدود 1500 مترمربع
- جایگاه سوخت با مساحت حدودی 4000 مترمربع

کاربری کارگاهی - صنعتی کد الف

در برنامه ریزی این کاربری، واحدهای کارگاهی ای در شهر مستقر خواهند گردید که از نظر زیست محیطی در رده کد الف قرار گیرند و سایر واحدهای کارگاهی و صنعتی می بایست بر مبنای ضوابط زیست محیطی در فاصله و مکان مناسبی از شهر استقرار یابند. در حال حاضر سطح کاربریهای صنعتی و کارگاهی موجود در محدوده شهر امیرکلا برابر با 266570 مترمربع است که بخشی از آن به کارخانه کیافرین، کارگاههای شالیکوبی و کارگاههای بلوک زنی و ... اختصاص دارد. مساحت مورد نیاز برای استقرار کارگاههای کد الف با توجه به سرانه پیشنهادی 6 مترمربع حدود 236724 مترمربع برآورد گردیده است. شایان ذکر است در طرح پیشنهادی لازم است برخی از صنایع موجود در محدوده که در رده غیر از الف قرار دارند ساماندهی شده و به پیرامون کمربندی منتقل گردند که با فرض جابه جایی آنها، صنایع مجاز در سطوح مربوط به این کاربری ها در داخل شهر مستقر می گردند.

^۸ - این سرانه بدون لحاظ کردن سرانه ی معبر می باشد.

^۹ - بالا بودن سرانه تجهیزات شهری در وضع موجود ناشی از احتساب سطوح مربوط به گورستانهای مجاور به مراکز مذهبی در شهر می باشد. مساحت این کاربری بدون در نظر گرفتن مساحت گورستانها برابر با 21476 مترمربع می باشد

جدول شماره ۲۷: کمبود کاربری‌های موجود شهر امیرکلا در مقایسه با سرانه معیار در سال افق طرح

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
معابر	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			-		

تدوین: مشاور طرح

برمبنای سرانه های مصوب شورایعالی 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.

۷-۲-۲- کمبودهای کاربری زمین در نواحی و محلات برنامه ریزی

کاربری ها و خدمات عمومی شهری و مورد نیاز شهروندان واجد سلسله مراتب بوده و سطوحی از محله ای، ناحیه ای و شهری را دربر می گیرد. این خدمات که تحت عنوان خدمات پشتیبان سکونت نیز مطرح می باشند می بایست در اندازه و مساحت لازم در تمام سطوح برنامه ریزی وجود داشته باشند. برپایه ی سرانه های پیشنهادی مورد نیاز برای سطوح برنامه ریزی به ارزیابی قلمروهای برنامه ریزی در نسبت با برخورداری از خدمات مورد نیاز و برآورد کمبودها پرداخته می شود.

الف- ناحیه یکم

این ناحیه که حد جنوبی شهر را دربر می گیرد، شامل محلات ۱، ۲ و ۳ برنامه ریزی بوده و واجد ۷۰۴۶ نفر جمعیت در وضع موجود می باشد. از آنجا که عمده ی رشدپذیری پیرامونی شهر در این ناحیه اتفاق می افتد جمعیت این ناحیه در افق طرح به ۹۸۳۱ نفر افزایش می یابد.

این ناحیه به دلیل شرایط و مزیت های موقعیتی بخشی از خدمات شهری مورد نیاز شهر نیز در آن مکان گزینی خواهد شد. جدول زیر مجموع کمبود خدمات ناحیه ۱ و محلات دربرگیرنده آن را نشان می دهد.

جدول شماره ۲۸: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۱ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰)

مذهبی	آموزشی	سبز و باز	ورزشی	درمانی	فرهنگی	اداری	پارامترها	قلمروهای برنامه ریزی
2658.9	0	0	0	0	0	0	مساحت موجود	محله ۱ جمعیت موجود: ۱۲۰۹ جمعیت پیشنهادی: ۱۲۲۰
2.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
183	2135	2135	366	366	305	122	مساحت موردنیاز	
-2475.9	2135	2135	366	366	305	122	کمبود	
577.2	289.1	0	265	0	0	0	مساحت موجود	محله ۲ جمعیت موجود: ۳۷۵۱ جمعیت پیشنهادی: ۶۴۶۶
0.15	0.08	0.00	0.07	0.00	0.00	0.00	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
969.9	11315.5	11315.5	1939.8	1939.8	1616.5	646.6	مساحت موردنیاز	
392.7	11026.4	11315.5	1674.8	1939.8	1616.5	646.6	کمبود	
0	0	680	0	403.2	0	0	مساحت موجود	محله ۳ جمعیت موجود: ۲۰۸۶ جمعیت پیشنهادی: ۲۱۴۵
0.00	0.00	0.33	0.00	0.19	0.00	0.00	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
321.75	3753.75	3753.75	643.5	643.5	536.25	214.5	مساحت موردنیاز	
321.75	3753.75	3073.75	643.5	240.3	536.25	214.5	کمبود	
325.2	1495.9	0	0	3302.3	0	0	مساحت موجود	ناحیه ۱ جمعیت موجود: ۷۰۴۶ جمعیت پیشنهادی: ۹۸۳۱
0.05	0.21	0.00	0.00	0.47	0.00	0.00	سرانه موجود	
0.12	1.25	2	0.4	0.3	0.25	0.15	سرانه معیار	
1179.72	12288.75	19662	3932.4	2949.3	2457.75	1474.65	مساحت موردنیاز	
854.52	10792.85	19662	3932.4	-353	2457.75	1474.65	کمبود	

ماخذ: مطالعات مشاور

مهمترین و بیشترین کمبودهای خدماتی در این ناحیه و محلات در برگیرنده آن عبارتند از:

ناحیه ۱: این ناحیه که در جنوبی ترین حد شهر و همجوار با محدوده ی شهر بابل واقع شده است به دلیل سرعت در شکل گیری آن در دهه های اخیر از کمبود خدمات بسیاری رنج می برد. مهمترین کمبود های خدماتی در سطح ناحیه در این ناحیه عبارتند از فضای سبز با ۱,۹ هکتار، آموزشی با ۱,۰۷ هکتار و فرهنگی با ۰,۲۴ هکتار و ورزشی با ۰,۳۹ هکتار و می باشند.

محلۀ ۱: محلۀ یکم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت غربی شهر استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی کردکلا محلۀ را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۱۲۰۹ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۱۲۲۰ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۲۶۵۸ مترمربع و سرانه در حدود ۲,۲۰ مترمربع محاسبه می گردد. در حال حاضر محلۀ یک فاقد زمین ورزشی ، کتابخانه محلۀ ، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات و خدمات درمانی محلۀ ای می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، و ورزشی در افق طرح در محلۀ یک برنامه ریزی برابر ۵۳۰۷ مترمربع است.

محلۀ ۲: محلۀ دوم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت شرقی ناحیه ۱ استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی محلۀ دانش، فارابی و عباس آباد را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۳۷۵۱ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۶۴۶۶ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۵۷۷ مترمربع و سرانه در حدود ۰,۱۵ مترمربع محاسبه می گردد. در حال حاضر محلۀ دو فاقد مهدکودک ، کتابخانه محلۀ ، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات و خدمات درمانی محلۀ ای بوده و از لحاظ برخورداری از و ورزشی با شعاع عملکرد محلۀ ای دارای یک زمین فوتبال به مساحت ۲۶۵ مترمربع می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در محلۀ یک برنامه ریزی برابر ۲۸۶۱۲ مترمربع است.

محلۀ ۳: محلۀ سوم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت شمالی ناحیه ۱ استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی نیما را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۲۰۸۶ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۲۱۴۵ نفر افزایش یابد. بافت محلۀ در وضع موجود پر شده و تماماً ساخته شده است. در حال حاضر مساحت کاربری درمانی موجود در این محلۀ برابر ۴۰۳,۲ مترمربع و سرانه در حدود ۰,۱۹ مترمربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد مهدکودک (آموزشی) ، کتابخانه محلۀ (فرهنگی) ، ، تاسیسات و تجهیزات و خدمات مذهبی محلۀ ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای سبز با شعاع عملکرد محلۀ ای دارای یک پارک به مساحت ۶۸۰ مترمربع می باشد. بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در محلۀ یک برنامه ریزی برابر ۸۴۶۸ مترمربع است.

ب - ناحیه دوم

این ناحیه که در میانه و شرق شهر واقع می شود، شامل محلات ۴، ۵ و ۶ برنامه ریزی بوده و واجد ۹۵۸۵ نفر جمعیت در وضع موجود می باشد. از آنجا که عمده ی رشدپذیری این ناحیه رشد از درون و بارگزاری در اراضی خالی و افتاده می باشد، جمعیت این ناحیه در افق طرح به ۱۰۵۵۱ نفر افزایش می یابد. این ناحیه به دلیل شرایط و مزیت های موقعیتی بخشی از خدمات شهری مورد نیاز شهر و فراشهری در حد شرقی آن نیز در آن مکان گزینی خواهد شد. جدول زیر مجموع کمبود خدمات ناحیه ۲ و محلات دربرگیرنده آن را نشان می دهد.

جدول شماره ۲۹: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۲ و محلات دربرگیرنده آن توافق طرح (سال ۱۴۱۰)

قلمروهای برنامه ریزی	پارامترها	اداری	فرهنگی	درمانی	ورزشی	سبز و باز	آموزشی	مذهبی
محله ۴ جمعیت موجود: ۳۷۳۳ جمعیت پیشنهادی: ۳۷۸۲	مساحت موجود	0	0	0		179.4	937.8	545.3
	سرانه موجود	0	0	0	0	0.05	0.25	0.15
	سرانه معیار	0.1	0.25	0.3	0.3	1.75	1.75	0.15
	مساحت موردنیاز	378.2	945.5	1134.6	1134.6	6618.5	6618.5	567.3
	کمبود	378.2	945.5	1134.6	1134.6	6439.1	5680.7	22
محله ۵ جمعیت موجود: ۳۲۴۹ جمعیت پیشنهادی: ۳۲۶۰	مساحت موجود	0	0	0	175.7	0	7468	3444.6
	سرانه موجود	0	0	0	0.05	0	2.30	1.06
	سرانه معیار	0.1	0.25	0.3	0.3	1.75	1.75	0.15
	مساحت موردنیاز	319.8	799.5	959.4	959.4	5596.5	5596.5	479.7
	کمبود	319.8	799.5	959.4	783.7	5596.5	-1871.5	-2964.9
محله ۶ جمعیت موجود: ۲۶۰۳ جمعیت پیشنهادی: ۳۵۰۹	مساحت موجود	0	0	0	534.1	0	707.3	3963.4
	سرانه موجود	0	0	0	0.21	0	0.27	1.52
	سرانه معیار	0.1	0.25	0.3	0.3	1.75	1.75	0.15
	مساحت موردنیاز	357	892.5	1071	1071	6247.5	6247.5	535.5
	کمبود	357	892.5	1071	536.9	6247.5	5540.2	-3427.9
ناحیه ۲ جمعیت موجود: ۹۵۸۵ جمعیت پیشنهادی: ۱۰۵۵۱	مساحت موجود	0	0	0	0	0	10230.5	2249.5
	سرانه موجود	0	0	0	0	0	1.07	0.23
	سرانه معیار	0.15	0.25	0.3	0.4	2	1.25	0.12
	مساحت موردنیاز	1582.5	2637.5	3165	4220	21100	13187.5	1266
	کمبود	1582.5	2637.5	3165	4220	21100	2957	-983.5

مهمترین و بیشترین کمبودهای خدماتی در این ناحیه و محلات در برگیرنده آن عبارتند از:

ناحیه ۲: این ناحیه که در میانه ی شهر و متصل به کمربندی امیرکلا واقع شده است هم واجد بافت های معاصر و جدید می باشد و هم بخشی از هسته و بافت قدیمی شهر در آن واقع می شود. مهمترین کمبود های خدماتی در سطح ناحیه در این ناحیه عبارتند از فضای سبز با ۲٫۱ هکتار، آموزشی با ۰٫۲۹ هکتار و اداری-انتظامی ۰٫۱۵ هکتار و ورزشی با ۰٫۴ هکتار درمانی با ۰٫۳ هکتار فرهنگی با ۰٫۲۶ هکتار می باشند.

محلۀ ۴: محلۀ چهارم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت شرقی ناحیه ۱ استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی محلۀ سبزه میدان را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۳۷۳۳ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۳۷۸۲ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۵۴۵ مترمربع و سرانه در حدود ۰,۱۴ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۹۳۷ متر مربع و سرانه در حدود ۰,۲۵ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد خدمات مهدکودک، کتابخانه محلۀ، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات، ورزشی، و خدمات درمانی محلۀ ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای سبز و پارک با شعاع عملکرد محلۀ ای دارای یک پارک به مساحت ۱۷۹ مترمربع می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در محلۀ یک برنامه ریزی برابر ۱۵۷۳۴ مترمربع است.

محلۀ ۵: محلۀ پنجم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت غربی ناحیه ۱ استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی محلۀ شهاب الدین کلا را در بر می گیرد. این محلۀ از هسته های قدیمی شهر امیرکلا می باشد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۳۲۴۹ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۳۲۶۰ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۳۴۴۴ مترمربع و سرانه در حدود ۱,۰۶ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۷۴۶۸ متر مربع و سرانه در حدود ۲,۳ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد خدمات مهدکودک، کتابخانه محلۀ، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات، ورزشی، و خدمات درمانی محلۀ ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای ورزشی با شعاع عملکرد محلۀ ای دارای یک زمین ورزشی به مساحت ۱۷۵ مترمربع می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در محلۀ پنج برنامه ریزی برابر ۸۶۲۶ مترمربع است.

محلۀ ۶: محلۀ ششم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت شرقی ناحیه ۱ و متصل به کمربندی استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی ملا محلۀ را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۲۶۰۳ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۳۵۰۹ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۳۹۶۳ مترمربع و سرانه در حدود ۱,۵۲ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۷۰۷ متر مربع و سرانه در حدود ۰,۲۷ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد خدمات مهدکودک، کتابخانه محلۀ، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات، ورزشی، و خدمات درمانی محلۀ ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای ورزشی با شعاع عملکرد محلۀ ای دارای یک زمین ورزشی به مساحت ۵۳۴ مترمربع می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در محلۀ ۶ برنامه ریزی برابر ۱۴۳۷۳ مترمربع است.

ب- ناحیه سوم

این ناحیه که حد شمالی شهر را دربر میگیرد، شامل محلات ۷، ۸ و ۹ برنامه ریزی بوده و واجد ۷۹۲۵ نفر جمعیت در وضع موجود می باشد. از آنجا که عمده ی رشدپذیری این ناحیه رشد از درون و بارگزاری در اراضی خالی و افتاده و اراضی

کشاورزی موجود در لابلای محلات می باشد، جمعیت این ناحیه در افق طرح به ۱۲۰۱۶ نفر افزایش می یابد. اراضی کشاورزی نسبتاً بزرگ مقیاسی در حدفاصل محلات و فضاهای سکونتی قرار دارد که بعنوان زون پرتراکم در سیاست های رشدپذیری طرح جامع مورد شناسایی قرار گرفت.

این ناحیه به دلیل شرایط و مزیت های موقعیتی بخشی از خدمات شهری مورد نیاز شهر نیز در موقعیت شمالی و کناره ی کمربندی شهر، مکان گزینی خواهد شد. جدول زیر مجموع کمبود خدمات ناحیه ۳ و محلات دربرگیرنده آن را نشان می دهد.

جدول شماره ۳۰: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۳ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰)

مذهبی	آموزشی	سبز و باز	ورزشی	درمانی	فرهنگی	اداری	پارامترها	قلمروهای برنامه ریزی
4792.7	3497.4	0	782.4	1589.4	187.8	0	مساحت موجود	محل ۷ جمعیت موجود: ۳۹۸۵ جمعیت پیشنهادی: ۴۶۰۰
1.20	0.88	0	0.20	0.40	0.05	0	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
690	8050	8050	1380	1380	1150	460	مساحت موردنیاز	
-4102.7	4552.6	8050	597.6	-209.4	962.2	460	کمبود	
982.1	1316.3	0	0	0	0	0	مساحت موجود	محل ۸ جمعیت موجود: ۹۰۶ جمعیت پیشنهادی: ۳۲۳۹
1.08	1.45	0	0	0	0	0	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
486	5670	5670	972	972	810	324	مساحت موردنیاز	
-496.1	4353.7	5670	972	972	810	324	کمبود	
4323.5	0	0	0	0	677.3	0	مساحت موجود	محل ۹ جمعیت موجود: ۳۰۳۴ جمعیت پیشنهادی: ۴۱۷۷
1.43	0	0	0	0	0.22	0	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
626.55	7309.75	7309.75	1253.1	1253.1	1044.25	417.7	مساحت موردنیاز	
-3696.95	7309.75	7309.75	1253.1	1253.1	366.95	417.7	کمبود	
4351	10091.2	0	1637.9	0	0	0	مساحت موجود	ناحیه ۳ جمعیت موجود: ۷۹۲۵ جمعیت پیشنهادی: ۱۲۰۱۶
0.55	1.27	0	0.21	0	0	0	سرانه موجود	
0.12	1.25	2	0.4	0.3	0.25	0.15	سرانه معیار	
1442.04	15021.25	24034	4806.8	3605.1	3004.25	1802.55	مساحت موردنیاز	
-2908.96	4930.05	24034	3168.9	3605.1	3004.25	1802.55	کمبود	

مهمترین و بیشترین کمبودهای خدماتی در این ناحیه و محلات در برگیرنده آن عبارتند از:

ناحیه ۳: این ناحیه که در شمال شهر و متصل به کمربندی امیرکلا واقع شده است هم واجد بافت های روستایی و جدید می باشد و هم بخشی از آن بعنوان توسعه های اتی و پرتراکم مدنظر قرار گرفته است. مهمترین کمبود های خدماتی در سطح ناحیه در این ناحیه عبارتند از فضای سبز با ۲,۴ هکتار، آموزشی با ۰,۴۹ و اداری-انتظامی ۰,۱۸ هکتار و ورزشی با ۰,۳۱ هکتار درمانی با ۰,۳۶ هکتار و فرهنگی با ۰,۳ هکتار می باشند.

محلۀ ۷: محلۀ هفتم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت جنوبی ناحیه ۳ استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی محلۀ حسین آباد و دیو کلا را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۳۹۸۵ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۴۶۰۰ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۴۷۹۲ مترمربع و سرانه در حدود ۱,۲ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۳۴۹۷ متر مربع و سرانه در حدود ۰,۸۸ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد خدمات مهدکودک، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات و اداری-انتظامی محلۀ ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای ورزشی با شعاع عملکرد محلۀ ای دارای یک سوله و زمین ورزشی به مساحت ۷۸۲ مترمربع می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های خدماتی چون آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در این محلۀ برنامه ریزی برابر با ۱۴۳۷۳ مترمربع است.

محلۀ ۸: محلۀ هشتم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت شمالی ناحیه ۳ استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی کمال محلۀ را در بر می گیرد. بیشتر اراضی این محلۀ در وضع موجود کشاورزی و رها شده می باشد که در الگوی توسعه بعنوان بخش پرتراکم شهر در نظر گرفته شده است. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۹۰۶ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۳۲۳۹ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۹۸۲ مترمربع و سرانه در حدود ۱,۰۸ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۱۳۱۶ متر مربع و سرانه در حدود ۱,۴۵ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد خدمات مهدکودک، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات و اداری-انتظامی محلۀ ای و... می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های خدماتی چون آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در این محلۀ برنامه ریزی برابر با ۱۳۰۹۷ مترمربع است.

محلۀ ۹: محلۀ نهم یکی از محلۀ های برنامه ریزی است که در قسمت شمال غربی ناحیه ۳ و منتهی الیه شهر به سمت بابلسر، استقرار یافته است و محلۀ ی عرفی درزی کلا شیخ و آقا محلۀ را در بر می گیرد. این محلۀ دارای بافتی ارگانیک و روستایی بوده و دارای اراضی خالی و درشت نیز می باشد. جمعیت موجود این محلۀ برابر با ۳۰۳۴ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محلۀ به ۴۱۷۷ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محلۀ برابر ۴۳۲۳ مترمربع و سرانه در حدود ۱,۴۳ مترمربع و مساحت کاربری فرهنگی موجود بالغ بر ۶۷۷ متر مربع و سرانه در حدود ۰,۲۲ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محلۀ فاقد خدمات مهدکودک، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات و اداری-انتظامی محلۀ ای و... می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های خدماتی چون آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در این محلۀ برنامه ریزی برابر با ۱۷۹۱۰ مترمربع است.

ب- ناحیه چهارم

این ناحیه که حد غربی شهر را دربر میگیرد، شامل محلات ۱۰ و ۱۱ برنامه ریزی بوده و واجد ۵۹۲۲ نفر جمعیت در وضع موجود می باشد. از آنجا که عمده ی اراضی این ناحیه در حریم و بستر جدید اعلامی شرکت آب منطقه ای قرار گرفته است ظرفیت های رشدپذیری در این ناحیه عمدتاً بر اراضی بایر و رها شده داخل ناحیه متکی می باشد. جمعیت این ناحیه در افق طرح به ۷۰۵۶ نفر افزایش می یابد.

این ناحیه به دلیل شرایط و مزیت های موقعیتی بخشی از خدمات شهری مورد نیاز شهر نیز در مرز آن مکان گزینی خواهد شد. همچنین خدما ن مربوط به نقش گردشگری شهر نیز در حاشیه ای رودخانه پیش بینی خواهد شد. جدول زیر مجموع کمبود خدمات ناحیه ۴ و محلات دربرگیرنده آن را نشان می دهد.

جدول شماره ۳۱: سطح کمبود کاربریهای ناحیه ۴ و محلات دربرگیرنده آن تا افق طرح (سال ۱۴۱۰)

مذهبی	آموزشی	سبز و باز	ورزشی	درمانی	فرهنگی	اداری	پارامترها	قلمروهای برنامه ریزی
1031	5179.4	0	0	0	487.7	0	مساحت موجود	محله ۱۰ جمعیت موجود: ۱۴۸۳ جمعیت پیشنهادی: ۲۱۳۶
0.70	3.49	0	0	0	0.33	0	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
320.4	3738	3738	640.8	640.8	534	213.6	مساحت موردنیاز	
-710.6	-1441.4	3738	640.8	640.8	46.3	213.6	کمبود	
11203.3	4543.2	802.1	136.4	0	44	0	مساحت موجود	محله ۱۱ جمعیت موجود: ۴۴۳۹ جمعیت پیشنهادی: ۴۹۲۰
2.52	1.02	0.18	0.031	0	0.010	0	سرانه موجود	
0.15	1.75	1.75	0.3	0.3	0.25	0.1	سرانه معیار	
738	8610	8610	1476	1476	1230	492	مساحت موردنیاز	
-10465.3	4066.8	7807.9	1339.6	1476	1186	492	کمبود	
12961.9	1417.6	0	0	1371.7	993.1	0	مساحت موجود	ناحیه ۴ جمعیت موجود: ۵۹۲۲ جمعیت پیشنهادی: ۷۰۵۶
2.19	0.24	0	0	0.23	0.17	0	سرانه موجود	
0.12	1.25	2	0.4	0.3	0.25	0.15	سرانه معیار	
846.72	8820	14112	2822.4	2116.8	1764	1058.4	مساحت موردنیاز	
-12115.18	7402.4	14112	2822.4	745.1	770.9	1058.4	کمبود	

مهمترین و بیشترین کمبودهای خدماتی در این ناحیه و محلات در برگیرنده آن عبارتند از:

ناحیه ۴: این ناحیه که در غرب شهر و متصل به رودخانه بابلرود امیرکلا واقع شده است هم واجد بافت های روستایی و جدید می باشد و هم بخشی از آن بعنوان توسعه های اتی و پرتراکم مدنظر قرار گرفته است. مهمترین کمبود های خدماتی در سطح ناحیه در این ناحیه عبارتند از فضای سبز با ۱,۴ هکتار، آموزشی با ۰,۷۴ و اداری-انتظامی ۰,۱ هکتار و ورزشی با ۰,۲۸ هکتار درمانی با ۰,۰۷ هکتار و فرهنگی با ۰,۰۷ هکتار می باشند.

محله ۱۰: محله دهم یکی از محله های برنامه ریزی است که در قسمت شمال غربی ناحیه ۴ استقرار یافته است و محله ی عرفی کردکلا و صادقیه را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محله برابر با ۱۴۸۳ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محله به ۲۱۳۶ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محله برابر ۱۰۳۱ مترمربع و سرانه در حدود ۰,۷ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۵۱۷۹ متر مربع و سرانه در

حدود ۳,۴۹ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محله فاقد خدمات مهدکودک، پارک و فضای سبز، تاسیسات و تجهیزات و اداری- انتظامی محله ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای فرهنگی با شعاع عملکرد محله ای دارای یک فضا به مساحت ۴۸۷ مترمربع می باشد.

بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های خدماتی چون آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در این محله برنامه ریزی برابر با ۵۲۷۹ مترمربع است.

محله ۱۱: محله یازدهم یکی از محله های برنامه ریزی است که در قسمت جنوب غربی ناحیه ۴ استقرار یافته است و محله ی عرفی امیریه، چهل ستون و مهدیه را در بر می گیرد. جمعیت موجود این محله برابر با ۴۴۳۹ نفر است و پیش بینی گردیده در افق طرح حداکثر جمعیت محله به ۴۹۲۰ نفر افزایش یابد. در حال حاضر مساحت کاربری مذهبی موجود در این محله برابر ۱۱۲۰۳ مترمربع و سرانه در حدود ۲,۵ مترمربع و مساحت کاربری آموزشی موجود بالغ بر ۴۵۴۳ متر مربع و سرانه در حدود ۱,۰۲ متر مربع، مساحت کاربری فضای سبز موجود بالغ بر ۸۰۲ متر مربع و سرانه در حدود ۰,۱۸ متر مربع، مساحت کاربری ورزشی موجود بالغ بر ۱۳۶ متر مربع و سرانه در حدود ۰,۰۳ متر مربع محاسبه می گردد. در حال حاضر این محله فاقد خدمات مهدکودک، درمانی، تاسیسات و تجهیزات و اداری- انتظامی محله ای بوده و از لحاظ برخورداری از فضای فرهنگی، سبز و آموزشی با شعاع عملکرد محله ای با کمبود مواجه می باشد

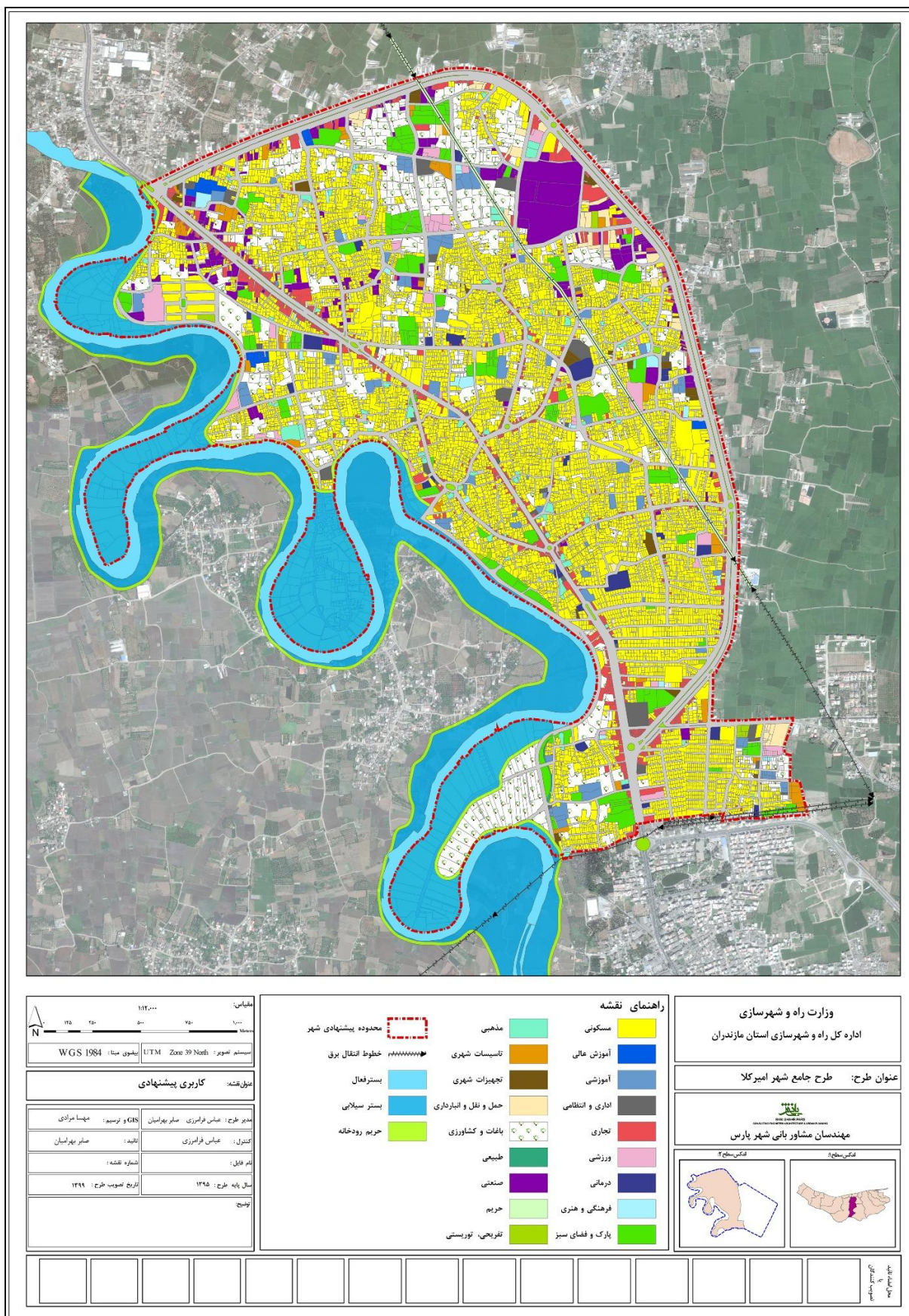
بر مبنای سرانه های پیشنهادی کاربریها، مجموع سطح مورد نیاز برای کاربری های خدماتی چون آموزشی، اداری-انتظامی، فرهنگی، ورزشی، پارک و فضای سبز، درمانی، در افق طرح در این محله برنامه ریزی برابر با ۱۶۳۶۸ مترمربع است.

علاوه بر نیازسنجی و ارزیابی کمبودهای خدماتی در سطوح محله ای و ناحیه ای می بایست به شناسایی میزان کمبودهای خدماتی در مقیاس شهری نیز پرداخت. لذا در این قسمت از گزارش به ارزیابی کمبود خدمات زیستی پشتیبان سکونت در مقیاس شهری پرداخته می شود. طبق داده های پیشنهادی شهر امیرکلا در سال ۹۵ طبق سرشماری مرکز آمار ایران دارای جمعیتی بالغ بر ۳۰۴۷۸ نفر بوده که حسب سناریوی منتخب در افق طرح واجد جمعیتی بالغ بر ۳۹۴۵۴ نفر خواهد گردید.

شهر امیرکلا در تمام سطوح خدماتی پشتیبان دارای کمبود می باشد که حسب سرانه های در نظر گرفته شده این کمبود بالغ بر ۲۸۳۸۲۸ مترمربع در تمام سطوح هشتگانه می باشد.

جدول شماره ۳۲: سطح کمبود کاربریهای خدماتی در مقیاس شهری تا افق طرح (سال ۱۴۱۰)

تفریحی	مذهبی	آموزشی	سبز و باز	ورزشی	درمانی	فرهنگی	اداری	پارامترها	قلمروهای برنامه ریزی
817.6	5306.9	29001.1	15558.5	25667.7	21723.5	102.1	35023.3	مساحت موجود	شهر جمعیت موجود: ۳۰۴۷۸ جمعیت پیشنهادی: ۳۹۴۵۴
0.027	0.174	0.952	0.510	0.842	0.713	0.003	1.149	سرانه موجود	
0.64	0.23	1.5	4.25	0.8	0.9	0.5	1.75	سرانه معیار	
25250.56	9074.42	59181	167679.5	31563.2	35508.6	19727	69044.5	مساحت موردنیاز	
24432.96	3767.52	30179.9	152121	5895.5	13785.1	19624.9	34021.2	کمبود	



نقشه شماره ۹: نظام کاربری پیشنهادی طرح جامع

جدول شماره ۳۳: 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

۷-۲-۳- برآورد کمبودها (کمی و کیفی) و نیازهای عمرانی شهر در تاسیسات زیربنایی

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

۷-۲-۳-۱- 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 راهاندازی 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 ۸۲۸۵ - ۸۶۷۹ 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

۲-۳-۲-۷- 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

۷-۲-۳-۳- برآورد کمبودهای گازرسانی

در حال حاضر تمامی محله‌های توسعه یافته و بخش‌های در حال توسعه متصل به شبکه گازرسانی می‌باشند. ۱۰ با توجه به تامین گاز شهری و توزیع آن در سطح شهر پیشنهادی ارائه نمی‌گردد.

بر پایه برخورداری شهر از این تاسیسات و نیز فقدان محدودیت در این زمینه، میزان ۷۳۳۳ انشعاب بر پایه توسعه بخش‌های زیر مورد نیاز می‌باشد:

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

۷-۲-۳-۴- مخابرات

در چارچوب نظام توسعه‌ای تعیین شده در حوزه عملکردی، الزامات آتی در نسبت با این زیر ساخت عبارتند از^{۱۱}:

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

^{۱۰} - توضیح اجمالی در این خصوص بدلیل کمبود ارائه اطلاعات مرتبط از اداره مربوطه می‌باشد.

^{۱۱} الزامات در حوزه مخابرات، صرفاً سیستم ثابت آن را در بر می‌گیرد.

- حوزه حمل و نقل و انبارداری ۶۲ خط
- حوزه تفریحی - توریستی ۱۸ خط
- تاسیسات و تجهیزات ۶۱ خط
- حوزه صنعتی ۱۴۰ خط

۷-۲-۳-۵- 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.

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.

۷-۲-۳-۶- برآورد کمبودهای ایستگاه آتش‌نشانی

شهرداری امیرکلا دارای یک ایستگاه آتش‌نشانی 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 آتش‌نشانی 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 آتش‌نشانی 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.

۷-۲-۳-۷- 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.

۷-۲-۳-۸- 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 می باشد. 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 می باشد.

۷-۲-۳-۹- 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 می شود. 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 می شود. 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 تلنبار زباله صورت می گیرد. از دیگر مشکلات زمین دفن زباله، تخلیه فاضلاب ماشین های فاضلاب کش در زمین مزبور و ایجاد مشکلات حاد بهداشتی می باشد. با توجه به اینکه در حال حاضر زباله های تولیدی بازیافت نمی شوند و شیوه فعلی دفع زباله مشکلات زیست محیطی را به دنبال دارد. لزوم بازیافت زباله ها و تبدیل آنها به کمپوست ضروری به نظر می رسد. **بازیافت و تبدیل زباله به کود کمپوست** می تواند به عنوان یکی از راه های افزایش درآمد شهرداری امیرکلا مورد توجه قرار گیرد. وجود اراضی کشاورزی قابل توجه در منطقه، بازار مصرف مطمئنی را برای کود کمپوست به وجود می آورد.

۷-۲-۳-۱۰- 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 آبزیان 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.

۷-۲-۳-۱۱- برآورد کمبودهای پایانه مسافربری

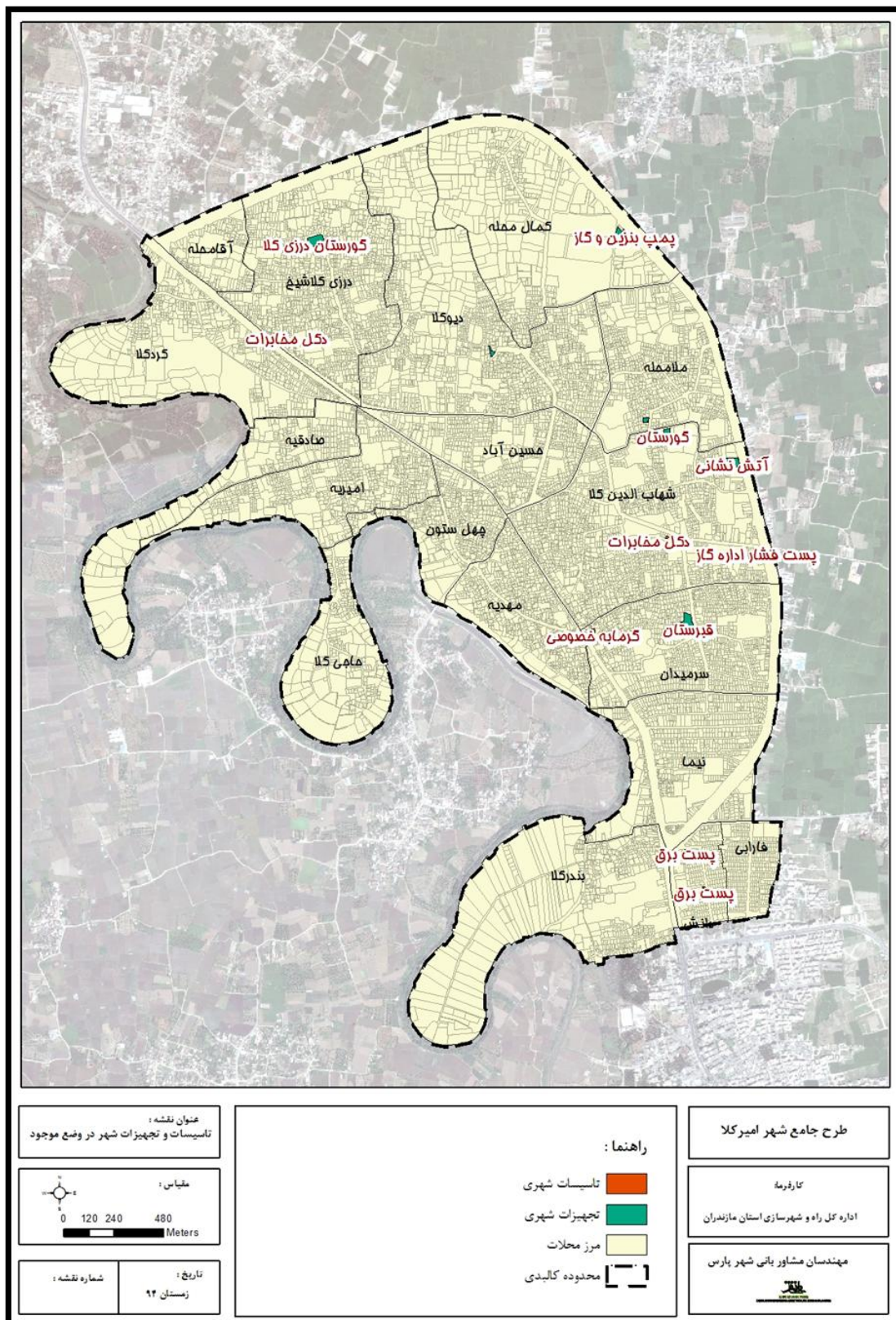
حمل و نقل عمومی امیرکلا در حال حاضر فاقد سیستم اتوبوس رانی و تاکسیرانی مشخص می باشد. چندین دستگاه تاکسی امیرکلا در میدان انقلاب (میدان اصلی شهر) و میدان محله دیوکلا استقرار دارند که وظیفه حمل و نقل مسافرین به محلات مختلف سطح شهر را به عهده دارند. علاوه بر سفرهای درون شهری، سفرهای برون شهری امیرکلا به سمت بابل و بابلسر نیز فاقد پایانه مشخص بوده و برای دسترسی به سایر شهرها نیز از پایانه مسافربری 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.

۷-۲-۳-۱۲- 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.

۷-۲-۳-۱۳- برآورد کمبودهای پارکینگ عمومی

پارکینگ های عمومی یکی از نیازمندی های شهری می باشند 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.



نقشه شماره ۱۰: موقعیت تاسیسات و تجهیزات شهر در وضع موجود

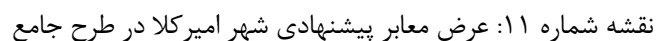
شبکه عبور و مرور و حمل و نقل:

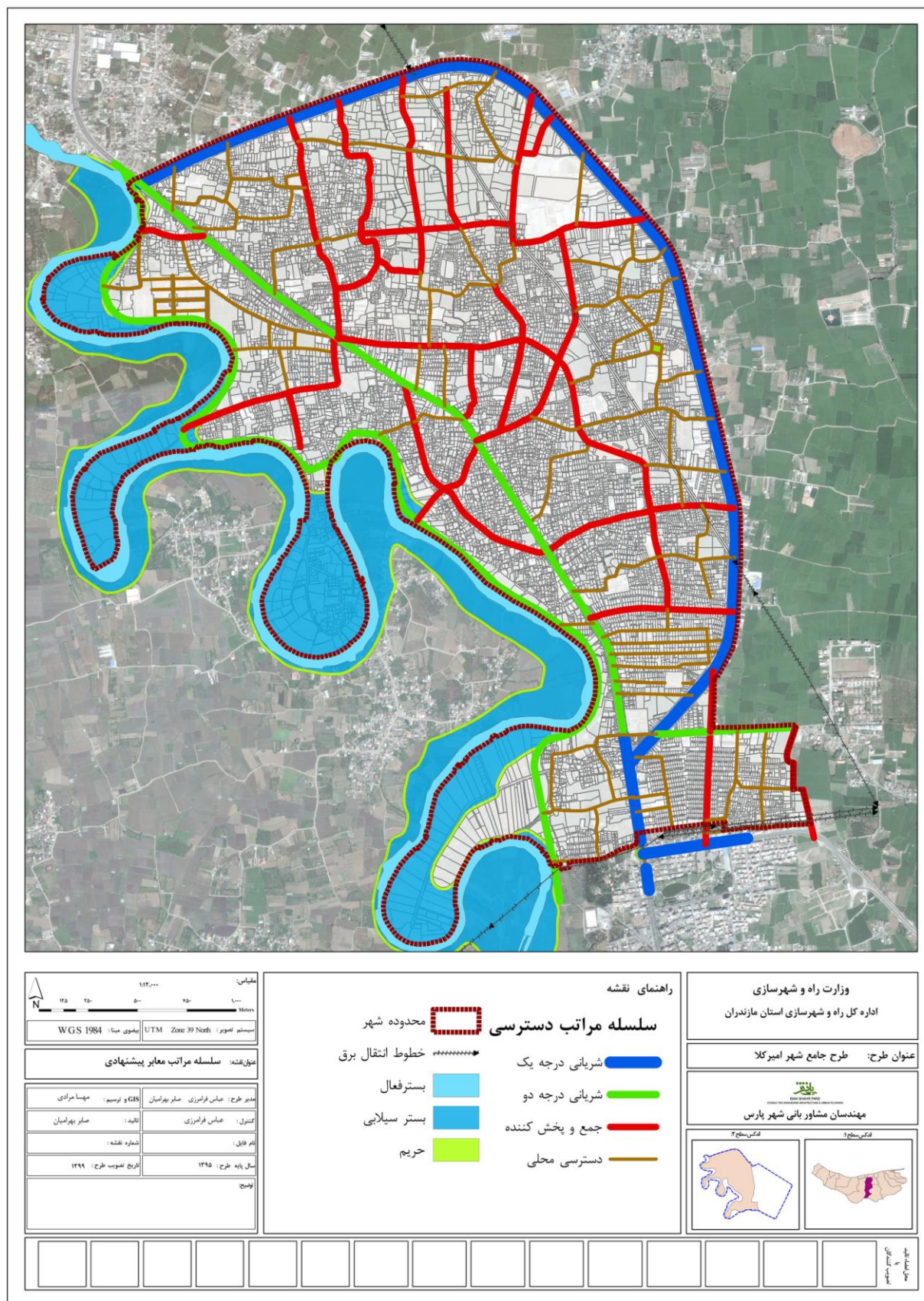
بر اساس برداشتهای انجام شده در وضع موجود، شهر امیرکلا و معابر آن تحلیل شده و بر اساس نتایج این تحلیلها شبکه معابر شهر امیرکلا طراحی شده است. احجام برداشت شده در وضع موجود تحلیل گشته و بر اساس نتایج آن توزیع احجام پانزده دقیقه ای و ساعتی در گره های برداشتی تعیین شده است که در گزارش وضع موجود آورده شده 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.

همچنین از دیگر مسائل حائز اهمیت در رابطه با ساختار عبور و مرور در شهر مورد مطالعه فقدان ارتباط مناسب در درون نواحی شهر در وضع موجود بوده و بر این مبنا دو محور ناحیه ای و دو محور بین ناحیه ای به موازات محور اصلی به منظور برقراری این اتصالات پیش بینی و تقویت می شود.

در رابطه با ساختارهای محله ای باید گفت از آنجا که هریک از محلات برنامه ریزی جدید از تجمیع چندی از محلات عرفی حاصل شده اند، لذا ساختارهای بین محله ای از تقویت بخشی از ساختارهای موجود حاصل گشته و مابقی با کارکرد وضع موجود حفظ گشته اند. 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.

بنابر این در این مطالعات سعی در بهبود سلسله مراتب و عملکرد معابر شهر و اصلاحات هندسی معابر و تقاطعات محدوده مورد مطالعه بوده است که جزئیات آن به تفصیل در بند برنامه ریزی کاربری اراضی شهر خواهد آمد. شکل های زیر بیانگر عرض، نقش و سلسله مراتب معابر پیشنهادی شهر امیرکلا است.





نقشه شماره ۱۲: سلسله مراتب معابر پیشنهادی شهر امیرکلا در طرح جامع

۹- تدوین ایده کلی مرتبط با الگوی فضای سبز، فضای باز و مکانهای گردشگری و دفاع غیر عامل در شهر

در نظام برنامه ای هر سکونتگاه شهری تدوین الگوی توسعه در هر حوزه و موضوعی می بایست با توجه به ویژگی ها و قابلیت های موجود انجام گیرد. فضاهای سبز و باز، مکان های گردشگری و دفاع غیرعامل که هریک شرایط و بسترخاص خود را دارند نیز از این قاعده مستثنی نمی باشند. در ادامه ایده این طرح درخصوص هریک از موضوعات اشاره شده بیان می شود.

۹-۱ ایده کلی مرتبط با فضاهای باز و سبز شهری

فضاهای سبز از جمله خدمات و کاربری هایی است که بخاطر ماهیتش اثرات و نتایج چندبعدی دارد. فضاهای سبز شهری دارای کارکردهای متعددی در درون شهرها می باشند و الزام به توسعه آنها برای شهر اهمیت زیادی دارد، بطوریکه پس از مسکن و معابر، بیشترین سرانه های کاربری زمین شهری به گسترش فضاهای سبز اختصاص دارد. برخی از آثار و نتایج توسعه فضاهای باز و سبز شهری را می توان به شرح زیر بیان نمود.

- بهبود شرایط اکولوژیکی شهر (تلطیف هوا و کاهش آلودگی های هوا)
- ارتقای کیفیت زیبای شناختی شهر (ایجاد سیما و منظر شهری مناسب برای شهر که دربرگیرنده روشنی، وضوح، خوانایی و دیگر کیفیات طراحی شهری است).
- فراهم آوری امکانات و تسهیلات گذران اوقات فراغت برای ساکنین شهر
- تقویت رابطه همسایگی و همبستگی نظام محله (هویت بخشی به فضای زیست محله ای)
- تدارک امکانات دفاع غیرعامل برای مواجهه با تهدیدات احتمالی
- و

فضاهای سبز در قالب جنگل ها، پارک ها، فضای سبز حاشیه معابر، فضای سبز حفاظتی و ... بعنوان یکی از مهمترین کاربری ها در شهرها پیشنهاد و ایجاد می شوند. الگوی توزیع فضای سبز و باز در طرح پیشنهادی مبتنی بر سلسله مراتب تقسیمات کالبدی بوده بگونه ای که سرانه ی کلی در سطوح تقسیمات کالبدی تقسیم و توزیع شده و برحسب جمعیت پیشنهادی در هریک از محلات، میزان فضای سبز مورد نیاز برآورد و در ساختار اصلی هر یک از سطوح تقسیمات پیشنهادی مکان گزینی شده اند. آنچه که در این بین مهم می نماید نوع و ماهیت فضاهای سبز پیشنهادی می باشد که در سطوح محلات یک نوع بوده و در سطح ناحیه پارک های پیشنهادی متفاوت از هم بوده و مبتنی تقسیم کار (در حوزه فراغت) توصیه گردیده است.

نقشه زیر الگوی فضاهای سبز پیشنهادی را نشان می دهد.

۹-۲ ایده کلی مرتبط با مکان ها و فضاهای گردشگری

فضاهای گردشگری- توریستی در هر سکونتگاهی تابع ظرفیت ها و قابلیت های محیطی، طبیعی، اجتماعی-فرهنگی و تاریخی آن سکونتگاه می باشد. با توجه به موقعیت جغرافیایی و توریستی شهر امیرکلا و قرار گیری در پهنه ی جلگه ای

استان مازندران بعنوان یکی از پهنه های با قابلیت بالا و وجود رودخانه بابلرود در این شهر و برخوردار بودن بافت منسجم اجتماعی و فرهنگی و کالبدی روستا-شهری از پتانسیل بالا در حوزه ی گردشگری برخوردار بوده که این امر در نظام نقش پذیری شهر نیز لحاظ گردید. ایده کلی در خصوص فضاهای گردشگری پیشنهادی استفاده از مزیت های محیطی یاد شده (جنگل و رودخانه) در جهت تحقق چشم انداز و نقش شهر می باشد.

نقشه ی زیر نظام پیشنهادی فضاهای سبز و گردشگری -تفریحی را در طرح پیشنهادی نشان می دهد.



۹-۳ 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 کلوزویتس گفته است: "هرگونه صرف غیرضروری زمان و هرگونه 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 تائید 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 بسرعت، 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 بسرعت 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، بنادر، جاده ها، پل ها، شبکه های مخابراتی.. مراکز صدا و سیما).

زیربنای 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 این رو 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 این رو 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 کاربری ها و ساختمان های حساس (دارای ارزش نظامی) با محیط تمرکز و توسعه کاربری های محله ای و ناحیه ای در شهر است. بررسی ویژگی کاربری ها و عملکردهای شهری در هنگام جنگ از دو حیث زیر مهم می باشد:

- تشخیص نقاط هدف دشمن و از اینرو شناسایی نقاط آسیب پذیر
- تشخیص عملکردها و مکان هایی که بتوان از آنها جهت تأمین خدمات پشتیبان در نسبت با پناهگاه ها بهره جست

کاربری های شهری اهمیت خود را از دو جنبه ی کالبد و عملکرد بازمی یابند و برحسب این دو ویژگی، اولویت سنجی می شوند. عموماً سه رویکرد در نسبت با اولویت های حمله وجود دارد:

- کاربری هایی که جزء اهداف استراتژیک بوده و اولویت اول حمله می باشند.
- کاربری هایی که جزء اهداف جنگ روانی بوده و اولویت دوم حمله می باشند.
- کاربری هایی که فاقد ارزش حمله ی نظامی می باشند.

در این بین کاربری های وجود دارند که در هنگام حملات تغییر نقش داده و بعنوان کاربری های واجد نقش پشتیبان از آن ها استفاده می شود که در سه سطح قابل دسته بندی هستند. خدمات پشتیبان سطح ۱ (بیمارستان، دبیرستان، هنرستان، ورزشگاه، رستوران - سالن بزرگ هتل، مسافرخانه، پارکینگ ها، کتابخانه، سینما، موزه) خدمات پشتیبان سطح ۲ (مراکز آموزشی، راهنمایی، تجهیزات شهری) (مراکز امدادی آتش نشانی خدمات پشتیبان سطح ۳) (درمانگاه و مراکز بهداشتی درمانی، مراکز آموزشی ابتدایی، ورزشی)

همچنین فضاهای سبز شهری یکی از کاربری هایی است که می توان برای کاربردهای متعدد دفاعی و غیردفاعی از آن بهره برد. توجه به توسعه فضای سبز مصنوع در درون شهر و پیرامون آن جهت اختفای ساکنین در مواقع پرواز جنگنده های دشمن با هدف بمباران سکونتگاه و یافتن استقرار تجمعات انسانی، سبب کاهش تلفات و خسارات وارده می شود. بر این اساس در تعیین نیازمندیها می بایست 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.

جدول شماره ۳۴: 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	
	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد
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				*		*	
	رأداهن 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 نظامی		*					
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.

۹-۳-۱- روش های مختلف پدافندی در جهت کاهش آسیب ها

روش های مختلف پدافندی در حوزه سکونتگاه- بر پایه استراتژی تهاجم- تخریب- عبارتند از:

یکم- روش جابه جایی افقی یا کشویی

این روش در راستای جابه جایی جمعیت در سطح شهر مورد توجه می باشد. به موجب این روش، نظم حاکم بر شبکه های دسترسی باید به گونه ای باشد که معابر، قابلیت ایفای این نقش را دارا باشند. در این راستا فضا می باید واجد سلسله مراتبی از تقسیمات و نیز مراتبی از شبکه دسترسی در قالب سواره و پیاده گردد، که در مواقع بحرانی شبکه های مشخصی از فضا، عهده دار ایفای این نقش گردند.

دوم- روش جابه جایی عمودی

این روش در راستای جابه جایی عمودی جمعیت و جایگیری آنها در مکان های امن (پناهگاه) می باشد. پناهگاه ها در اشکال خصوصی و عمومی بوده و می تواند در سطح واحد مسکونی، بلوک مسکونی، مجموعه های مسکونی و تا سطح محله شهری، گسترش یابند. در قالب این روش، بهره گیری از ضوابط برای ایجاد پناهگاههای جمعی، حداقل در سطح مجموعه های مسکونی و مراکز محله، ضرورت دارد.

۹-۳-۲- انتخاب مناسب ترین معیارها در طراحی

در راستای بهره گیری مناسب از عوامل مصنوعی و طبیعی در حوزه پدافند غیرعامل، معیارهای مورد نظر در طراحی عبارتند از:

- اعمال محورهای پیاده به صورت سلسله مراتب از محیط مصنوع به سمت فضاهای طبیعی در راستای جابه جایی افقی جمعیت در مواقع بحرانی
- ایمن سازی تأسیسات زیرساختی از طریق بهره گیری تونل تأسیسات مقاوم سازی مناسب این تونل در راستای بهره گیری از آن در مواقع بحرانی
- پراکندگی تأسیسات و خدمات (عدم تمرکز مراکز و تأسیسات زیر بنایی) در سطح شهر جهت کاهش خسارت در مواقع بحرانی
- ایجاد پناهگاه های عمومی در محدوده مراکز محله و مجتمع های مسکونی
- بهره گیری دو منظوره از بناها و فضاهای عمومی در مواقع عادی و بحرانی
- ذخیره سازی مداوم برخی از اقلام حیاتی مورد نیاز در مواقع بحرانی از طریق تخصیص فضای مشخص به این موضوع
- توجه ویژه به اصل محرومیت زدائی از طریق توزیع بهینه و تعادل بخشی جمعیت و فعالیت در نواحی و محلات بگونه ای که هر یک از این مناطق متناسب با قابلیت ها، نیازها، محدودیت ها و تهدیدات مربوط به امنیت و دفاع در آن از طیف مناسبی از فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی، نظامی و امنیتی برخوردار شود.
- انجام مطالعات و بررسیهای مورد لزوم جهت استفاده از مصالح پیش ساخته در انبوه سازی ها و مراکز مهم بندر بدلیل امکان مرمت پذیری سریع پس از بحران.
- اجتناب از تمرکز و تجمع مراکز اداری و جمعیتی در یک محدوده به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب پذیری.

- انجام پیش بینی های لازم در طرحهای توسعه شهر و مناطق صنعتی در مورد چند منظوره بودن پروژه ها بصورت توسعه ای، دفاعی مانند ایجاد مراکز ورزشی و.. در مناطق مختلف که در زمان بحران می تواند مورد استفاده قرارگیرد)
 - در مطالعات طراحی و توسعه شبکه های زیر بنایی، بایستی مقاومت لازم در مقابل تهدیدات مورد توجه قرارگیرد (مقاوم بودن خطوط اصلی، کابل های زیرزمینی، فاضلاب های صنعتی، خطوط نفت و گاز، پلهای با عرض های متناسب و تعریف شده)
 - مطالعه و بررسی ایستگاههای تقلیل و تبدیل ولتاژ برق و ایستگاههای تقلیل فشار گاز در سطح شهر و تاکید بر مقاوم سازی آنها و پیش بینی های لازم ایمنی و مکانیابی بهینه برای ایستگاههای در دست مطالعه و جدید.
 - خروج تاسیسات خطر آفرین از مراکز جمعیتی و پیش بینی اقدامات ایمنی برای آن دسته از تاسیساتی مذکور که وجود آنها در مراکز جمعیتی الزامی است
- در مباحث مربوط به دفاع غیر عامل یکی از مهمترین عوامل اختفاء و استتار انسانها و تجهیزات، فضای سبز است، نوع پوشش و پراکندگی و تراکم فضاهای سبز شهری، زمینه مناسبی را برای تجهیز و بهره برداری در مواقع بحران فراهم می آورد.
- در مکانیابی خدمات و نیازمندیهای شهری، توزیع پراکنده خدمات به گونه ای که کمترین آسیب در مواقع بحران به شهر وارد شود، حائز اهمیت است. در این رابطه سعی شده است که مرکزیت شهری بصورت خطی در چند نقطه از ساختار شهر مکانیابی و خدمات مختلف در آنها جانمایی گردند.
- در الگوهای توسعه و کاربری زمین پیشنهادی به دسترسی سریع و تخلیه شهر در مواقع بحران از طریق محورهای ارتباطی شرقی- غربی علاوه بر محور اصلی توجه شده است، این محورها که نقش جابجایی آنها بیشتر از دسترسی بوده در مواقع امداد، کمک رسانی به ساکنین شهر را تسهیل می نمایند و در مواقع بحران، تخلیه از شهر و یا کمک رسانی به قسمتهای مختلف بافت شهری را امکان پذیر می کنند. همچنین دسترسی به خدمات ناحیه ای و شهری و فضاهای باز شهری از طریق آنها به سهولت انجام می گیرد. در خصوص موضوع پدافند غیرعامل عوارض مصنوع و طبیعی از اهمیت ویژه ای برخوردار است. بر این اساس شهر امیرکلا از بعد عوارض مصنوع با حرایم برق فشار قوی مواجه می باشد که در طرح پیشنهادی با عنوان "حریم" از سایر کاربری ها منفک گردیده است. با توجه به تبصره ۳ مصوبه شورای عالی شهرسازی مکان هایی با کاربری فضای سبز، فضای ورزشی، حریم به عنوان فضاهای پشتیبان پدافند غیرعامل پیشنهاد شده است.
- مطالعات مربوط به پدافند غیر عامل مطابق دستورالعمل شوارعالی شهرسازی و معماری در قالب یک مجلد جداگانه بطور مفصل ارائه شده است.

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

در طرح جامع شهر امیرکلا اقدامات عمرانی در چارچوب حرکت میان بخشی است که می تواند به نتایج مناسبی رهنمون گردد. تقسیم اقدامات و تخصیص داده ها به دستگاه های متولی و مجری از یک سو و توزیع زمانی اقدامات از دیگر سو، از ابعاد مهم هر برنامه بوده که در بخش تهیه برنامه های توسعه و عمران شهر به آن پرداخته می شود.

تهیه برنامه های توسعه و عمران برای شهر امیرکلا ، آخرین محصول فرایند 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 اذعان 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.

در این بخش نیز به اقدامات مداخله ای دستگاه ها و توزیع مکانی اقدامات پرداخته می شود که از داده های محوری است . 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 درپی 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. مطابق آنچه در شرح خدمات طرح در دست مطالعه آمده است، 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.

جدول شماره ۳۵: برنامه و پروژه‌های عمرانی کوتاه مدت و میان مدت شهر بر پایه وظایف تعریف شده برای دستگاه‌های اجرایی در محدوده زمانی

ردیف	برنامه	پروژه	شعاع عملکرد پروژه	تعداد پروژه	دستگاه متولی
۱	احداث فضاهای آموزشی عالی	احداث دانشگاه	شهری و فراشهری	۳	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری اطلاعات
۲	احداث و توسعه فضاهای بهداشتی - درمانی	تجهیز واحدهای درمانی موجود و احداث واحدهای پیشنهادی	شهری - محله ای - ناحیه ای	۱۴	وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
۳	احداث و توسعه مراکز اداری - انتظامی	احداث ساختمان های اداری پیشنهادی	شهری و فراشهری	۲۳	سازمانها، ادارات و ارگانهای مرتبط
۴	احداث و توسعه فضاهای فرهنگی	احداث خانه فرهنگ	ناحیه ای	۱۵	- سازمان میراث فرهنگی - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی - استانداری - فرمانداری و شهرداری - بخش خصوصی
		احداث کانون پرورش فکری	شهری		
		احداث فرهنگسرای شهر	شهری		
		احداث مجموعه نمایشگاهی - همایشگاهی	شهری - فراشهری		
۵	احداث و توسعه فضاهای تفریحی - توریستی وابسته به بخش گردشگری	احداث فضاهای تفریحی - توریستی	شهری	۲۰	- سازمان میراث فرهنگی - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی - فرمانداری و شهرداری - بخش خصوصی - شرکت آب منطقه ای استان - مازندران
		طراحی و اجرای محور گردشگری - فراغت رودخانه بابلرود	شهری		
۶	احداث و توسعه فضاهای آموزشی	تجهیز فضاهای آموزشی موجود و احداث واحد های آموزشی جدید	محله ای و ناحیه ای	۲۳	آموزش و پرورش
۷	احداث و اصلاح معابر شهر	ایجاد کنارگذر ۲۰ متری ساحلی (پیرامون حریم رودخانه بابلرود)	شهری	۱۰	شهرداری
		احداث محورهای پیشنهادی در زون پرتراکم پیشنهادی واقع در ناحیه ۳	بین ناحیه ای		
		احداث و یا تعریض (نوسازی و بهسازی) معابر محله ای	محله ای تا ناحیه ای		
۸	احداث و تجهیز فضاهای ورزشی	تجهیز زمین های ورزشی موجود شهر	محله ای تا شهری	۲۰	اداره ورزش و جوانان و شهرداری
		احداث زمین های ورزشی پیشنهادی	محله ای تا شهری		
۹	طراحی، احداث و تجهیز فضاهای سبز	تجهیز پارک های موجود شهر	محله ای تا شهری	۴۲	شهرداری
		طراحی و احداث فضاهای سبز پیشنهادی	محله ای تا شهری		
۱۰	احداث و توسعه زیر ساخت های شهری	احداث میدان میوه و تره بار	شهری و فراشهری	۱	استانداری، فرمانداری، شهرداری و جهاد کشاورزی
		ایمن سازی بستر رودخانه بابلرود	شهری	۱	شرکت آب منطقه ای و شهرداری
		احداث جایگاه های سوخت در قالب سوخت های فسیلی و CNG	شهری و فراشهری	۱	شرکت نفت
		تجهیز شهر به شبکه جمع آوری فاضلاب	شهری	۱	شهرداری و اداره آب و فاضلاب
		بدنه سازی دیواره مسیل ها و ساماندهی جوی ها و کانال های دفع آب های سطحی			
		طراحی و احداث قبرستان جدید	شهری	۱	شهرداری
		احداث شعبه دوم آتش نشانی	ناحیه ای	۱	
		ایجاد دفاتر پست محلات	محله ای	۱۱	
۱۱	تهیه طرح های توسعه کالبدی	احداث تصفیه خانه فاضلاب	شهری	۱	شهرداری و اداره آب و فاضلاب
		تهیه طرح های نوسازی و بهسازی محلات فرسوده	شهری	۱	اداره راه و شهرسازی و شهرداری
		تهیه ی طرح ساماندهی بستر و حریم رودخانه بابلرود	شهری و فراشهری	۱	شهرداری
۱۲	احداث عملکردهای حمل و نقل و انبارداری	احداث پایانه مسافربری/پارکینگ ها و ...	محله ای تا شهری	۱	شهرداری و سازمان پایانه و حمل نقل جاده ای

۱-۱۰- برنامه عمرانی شهرداری با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری، یا قوانین جایگزین آن

شهرداری به عنوان مهمترین سازمان درگیر با مسائل شهری بیشترین وظیفه را در خصوص اجرای طرح توسعه و عمران شهر دارد. بیشترین فعالیت هایی که با توجه به مفاد قانون نوسازی و عمران شهری توسط شهرداری می باید انجام گیرد عبارت است از توسعه، ایجاد و تعریض معابر، تجهیز و احداث بوستان های شهری، ناحیه ای و محلی و نظارت بر کلیه طرح های عمرانی شهری. برنامه های عمرانی کوتاه مدت و میان مدت شهرداری (۵ ساله اول و دوم) بر پایه مفروضاتی که شرح آن پیش از این آمد، با مشخص نمودن زمان اجرای پروژه در این بند ارائه گشته است. شایان ذکر است محدوده زمانی سالهای ۱۴۰۰-۱۴۰۵ بازه زمانی برنامه های عمرانی کوتاه مدت طرح توسعه و عمران شهر امیرکلا را در بر می گیرد که در این راستا، برنامه ها، پروژه ها و طرح هایی که نسبت خاص با شهرداری می یابند در جدول شماره ۳۶ و جدول شماره ۳۷ ارائه شده است.

جدول شماره ۳۶: برنامه و پروژه های عمرانی در حوزه مدیریت شهری 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 زیرساخت 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		*		

تدوین: مشاور طرح جامع

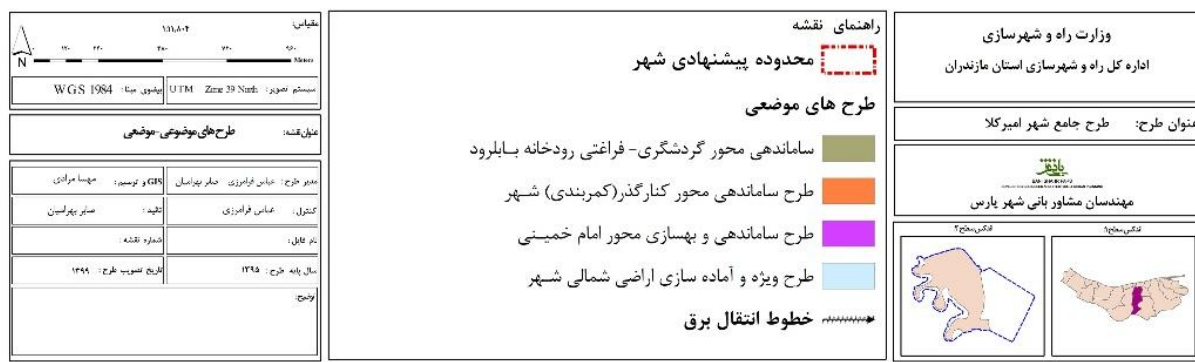
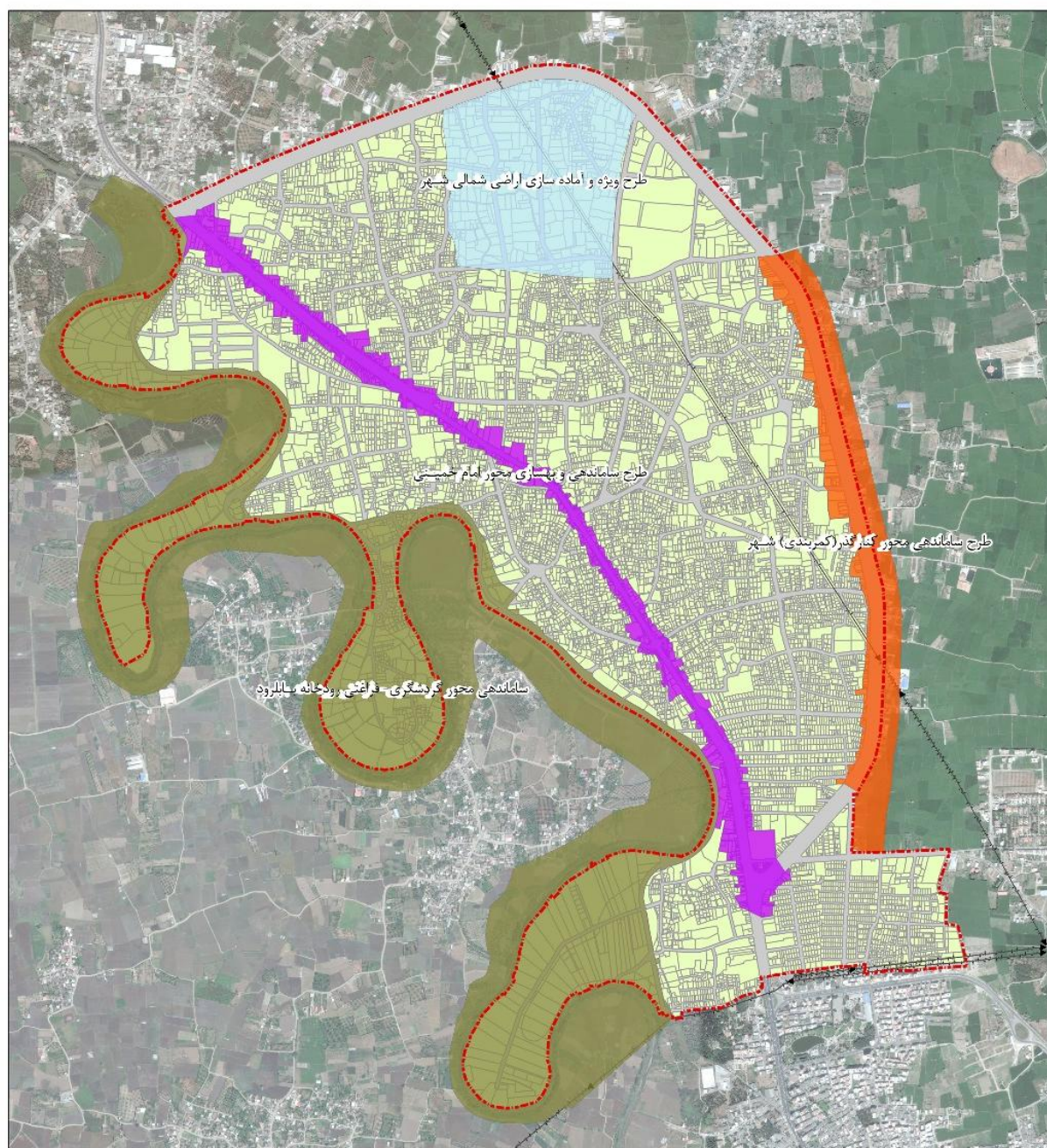
به منظور ساماندهی رشد و توسعه ی شهر تهیه طرح های زیر در بازه زمانی کوتاه مدت ضروری می باشد. ۱۲

جدول شماره ۳۷: طرح های موضوعی و موضوعی در حوزه عمل مدیریت شهری

ردیف	عنوان طرح	نهادمسئول	زمان تهیه طرح (سال)	
			۰ - ۲	۳ - ۵
۱	طرح موضوعی 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	*	
۵	طرح ساماندهی محور کنارگذر (کمربندی) شهر	شهرداری	*	
۶	طرح ساماندهی و بهسازی محور امام خمینی حدفاصل میدان امام علی-میدان امیرپازواری	شهرداری	*	
۷	طرح ساماندهی مبادی شهر	شهرداری	*	

تدوین: مشاور طرح جامع

^{۱۲}. لازم است این طرح ها در کوتاه مدت تهیه و در میان مدت و بلند مدت اجرا گردد .



نقشه شماره ۱۵: طرح های موضوعی - موضوعی پیشنهادی

۱۰-۲ - برنامه عمرانی کوتاه مدت و میان مدت (۵ ساله اول و دوم) تفکیک شده سایر دستگاههای متولی عمران و توسعه شهر مانند آموزش و پرورش، بهداری و غیره

در اجرای پروژه های عمرانی و ساخت و سازهای مختلف ، نهادهای متفاوتی تاثیر گذار هستند. در این میان نقش نهادها و ارگان های دولتی ، شرایط ویژه ای دارد. به طور معمول در تمامی شهرهای کشور تفاوت آشکاری مابین ساخت وسازهایی که توسط مردم انجام می شود و ساختمان هایی که توسط نهادهای دولتی یا وابسته به دولت ایجاد می شود مشاهده می شود.

طبیعی است که اجرای طرح های عمرانی که توسط نهادهای دولتی اجرا می گردد ، می تواند به سیما و هویت شهر کمک نماید، در ضمن می تواند پاسخگوی بسیاری از نیازهای خدماتی زیربنایی شهر باشد. از بین نهادهای مختلفی که در خصوص طرح های عمرانی شهر تاثیر گذار هستند می توان به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، آموزش و پرورش، اداره ورزش و جوانان، سازمان فرهنگ و ارشاد اسلامی، وزارت بهداشت و درمان و علوم پزشکی، سازمان حمل و نقل و پایانه ها، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و غیره اشاره نمود.

مهمترین اولویت اجرایی مربوط به نهادهای فوق را می توان به صورت زیر دسته بندی نمود.

جدول شماره ۳۸: ارگانهای اجرایی مرتبط با پروژه های عمرانی شهر امیرکلا

پروژه اجرایی	نهادهای اجرایی
مسکونی	تعاونی ها ، بخش خصوصی
آموزشی	آموزش و پرورش/سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور
آموزش عالی	وزارت علوم، تحقیقات و فناوری اطلاعات
فرهنگی	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و شهرداری
مذهبی	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و شهرداری
بهداشتی - درمانی	وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و بخش خصوصی
ورزشی	اداره کل تربیت بدنی/ اداره ورزش و جوانان، شهرداری و بخش خصوصی
اداری - انتظامی	سازمان ها و ارگان های مرتبط
فضای سبز عمومی	شهرداری
تاسیسات و تجهیزات شهری	شهرداری ، ادارات آب و فاضلاب، برق، گاز و سازمانهای مربوطه در سطوح بالاتر
حمل و نقل و انبار	شهرداری، سازمان حمل و نقل و پایانه ها و بخش خصوصی
توسعه و تعریض معابر واحداث میادین	شهرداری

ماخذ : مشاور

Error! Reference source not found. برنامه و پروژه های مرتبط با سایر دستگاههای متولی عمران و توسعه شهر

امیرکلا را در بازه زمانی کوتاه مدت و میان مدت بیان می دارد.

۱۱- پیشنهادهای اصلاحی لازم در مورد برنامه پنجساله و دهساله عمرانی شهر برای تحقق اهداف طرح

عملی نمودن تحقق کاربری های پیشنهادی هزینه های بسیاری را برای بخش های دولتی، عمومی و خصوصی ایجاد می نماید. ولی به منظور نائل شدن به شهری قابل سکونت ومطلوب پرداخت این هزینه ها اجتناب ناپذیر است. در بسیاری از شهرهای کوچک کشور ، به خاطر بنیه مالی ضعیف شهرداری و حتی شهروندان اجرای این گونه طرح ها دشوار می

نماید. از این رو باید در شهرهای کوچک که از نظر منابع مالی دچار نوسان شدید و بنیه مالی ضعیفی هستند، دولت با دادن یارانه های مناسب در اجرایی نمودن کاربری های پیشنهادی یاری کننده باشد، در غیر اینصورت اجرای طرح های توسعه در این گونه شهرها، رویایی بیش نخواهد بود.

لذا با وجود محدودیت های مالی بسیار زیاد شهرداری های شهرهای کوچک نظیر شهر امیرکلا و فقدان دسترسی به منابع مالی عمده ای که در کوتاه مدت چهره اقتصادی شهر را تغییر دهد، اولویت بندی اجرای طرح های عمرانی، مدیریت مالی مناسب و عدم موازی کاری و در یک کلام حرکتی هدفمند در راستای توسعه شهری از ضرورت بالایی برخوردار است.

هزینه بخشی از طرح های پیشنهادی از طریق سودآوری مستقیم طرح جامع و بخشی دیگر از طریق دریافت عوارض از شهروندان به مرحله اجرا در خواهد آمد. بخشی از درآمدهای شهرداری از طریق افزایش محدوده پیشنهادی شهر و به تبع آن دریافت عوارض از این زمین ها که در محدوده شهر قرار می گیرند (از قبیل عوارض تفکیک، تغییر کاربری از کشاورزی به کاربری های شهری ...) تامین می گردد. باید به این نکته توجه کرد که میزان درآمد حاصله از طرح جامع در حدی باشد که بتواند هزینه احداث، نگهداری، اداره تاسیسات و تجهیزات شهری و انجام خدمات عمومی را با کیفیتی متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی شهروندان تامین کند. برای رسیدن به هدف فوق هزینه آزاد سازی زمین برای کلیه کاربریهای خدماتی و معابر پیشنهادی اصلی ترین هزینه مورد بررسی شهرداری می باشد.

گروه اول، کاربری های خدماتی که جنبه انتفاعی دارند به عبارتی تغییر آنها ارزش افزوده ای برای مالکین آنها ایجاد خواهد نمود که در مقایسه با کاربری مسکونی به مراتب بیشتر است. از جمله این کاربریها می توان به کاربری تجاری، جهانگردی و پذیرایی، پارکینگ، محور خدمات شهری و غیره اشاره کرد.

گروه دوم، کاربری هایی که جنبه غیر انتفاعی دارند، به عبارت دیگر نه تنها ارزش افزوده ای برای آنها ایجاد نمی شود بلکه از نظر ارزشی دارای افت قیمت هستند. این کاربری ها عمدتاً کاربری های خدمات عمومی هستند که متولی آنها ادارات دولتی می باشند. از جمله این کاربری ها می توان به کاربری های آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی - درمانی، ورزشی، فضای سبز، فرهنگی، شبکه معابر... اشاره کرد.

درآمدهای حاصل از کاربری های انتفاعی شهر را نیز باید صرف استحصال اراضی خدماتی غیر انتفاعی نمود و احداث ساختمان در این کاربری (به غیر از کاربریهایی که متولی آن شهرداری است) از طریق اعتبارات ملی و استانی تامین خواهند شد.

لذا در یک جمع بندی کلی از مجموع مطالب فوق الاشاره، به منظور جلوگیری از موازی کاری و نیز به جهت مدیریت بهتر برنامه های عمرانی و در راستای تحقق بیشتر اهداف طرح در جدول ذیل اولویت بندی زمانی اجرای کاربری ها و پروژه های پیشنهادی طرح جامع شهر امیرکلا ارائه می گردد؛ بدیهی است اولویت بندی و برنامه ریزی زمانی انجام طرح ها و برنامه ها که در پی خود برنامه ریزی مالی پروژه ها را سمت و سو می دهد، می تواند زمینه منع بروز مشکلاتی چون نیمه تمام ماندن پروژه، تطویل زمان، موازی کاری و تکرار برخی امور و ... را موجب گردد. هرچند که یقیناً در این حین مسائل مهمی چون سیاست های کلان ملی، شیوه مدیریت شهری، نحوه تعامل ارگانهای مختلف، میزان و سهم مشارکت عمومی، اعتبارات تخصیص یافته و غیره نیز نقش مهمی را ایفا می نمایند.

جدول شماره ۳۹: اولویت بندی زمانی اجرایی شدن کاربری ها و پروژه های پیشنهادی در برنامه کوتاه مدت و میان مدت شهرداری و سایر ارگانها

ملاحظات	اولویت زمانی			اولویت کاربری ها نسبت به یکدیگر	نوع کاربری پیشنهادی	
	سه ساله سوم	دو ساله دوم	پنج ساله اول			
منطبق بر ضوابط و مقررات				1	مغایر	احداثی
منطبق بر ضوابط و مقررات						تعریضی
-						زیرسازی و آسفالت
-						روشنایی مغایر
منطبق بر ضوابط و مقررات و هماهنگ با برنامه ادارات ذیربط				4	تاسیسات و کاربری مسکونی	
منطبق بر ضوابط و مقررات					تجهیزات	ایمن سازی بستر رودخانه و پل ها
منطبق بر ضوابط و مقررات و هماهنگ با اداره آب و فاضلاب						شبکه هدایت ابهای سطحی
منطبق بر ضوابط و مقررات						گورستان
منطبق بر ضوابط و مقررات						میادین میوه و تره بار
منطبق بر ضوابط و مقررات						آتش نشانی
منطبق بر ضوابط و مقررات						جایگاه توزیع سوخت
منطبق بر ضوابط و مقررات						امداد و نجات و هلال احمر
منطبق بر ضوابط و مقررات و هماهنگ با اداره آب و فاضلاب						شبکه جمع آوری فاضلاب
منطبق بر ضوابط و مقررات و هماهنگ با اداره آب و فاضلاب						تصفیه خانه فاضلاب
منطبق بر ضوابط و مقررات				۷	حمل و نقل و انبارداری	پایانه
منطبق بر ضوابط و مقررات						پارکینگ
منطبق بر ضوابط و مقررات						
منطبق با برنامه های اداره کل تربیت بدنی و اداره ورزش و جوانان				3	خدمات محله ای	بوستانهای محله ای
منطبق با برنامه های سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور						ورزشی
منطبق با برنامه های سازمان بهداشت، درمان و آموزش پزشکی						آموزشی
منطبق با برنامه های اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی						بهداشتی - درمانی/خانه بهداشت
منطبق با برنامه ها و ضوابط ادارات و نهادهای مرتبط						فرهنگی / خانه فرهنگ
منطبق با برنامه های اداره کل تربیت بدنی و اداره ورزش و جوانان						اداری/شورایاری محلات
منطبق با برنامه های اداره کل تربیت بدنی و اداره ورزش و جوانان				5	خدمات ناحیه ای	ورزشی
منطبق با برنامه های سازمان بهداشت، درمان و آموزش پزشکی						بهداشتی - درمانی
منطبق با ضوابط و مقررات ادارات و نهادهای مرتبط						اداری-انتظامی
منطبق با برنامه های اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی						فرهنگی/آکانون پرورش فکری-خانه فرهنگ
منطبق بر ضوابط و مقررات						پارک و فضای سبز
منطبق با برنامه های سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور						آموزشی
منطبق بر ضوابط و مقررات				۶	خدمات شهری و فراشهری	بوستانهای شهری و مجموعه ورزشی
منطبق با برنامه های اداره کل تربیت بدنی و اداره ورزش و جوانان						ورزشی
منطبق با برنامه های سازمان بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و اداره بهزیستی						درمانی/ بیمارستان، کلینیک و مرکز توانبخشی
منطبق با برنامه های اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی						فرهنگی / فرهنگسرا و کتابخانه و
منطبق بر ضوابط و مقررات و هماهنگ با برنامه های سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری						تفریحی گردشگری
منطبق با برنامه های وزارت علوم و تحقیقات و فناوری						آموزش عالی

ماخذ : مشاور