

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی مازندران
معاونت شهرسازی و معماری

طرح جامع و تفصیلی بهنمیر

سازمان اس‌اے‌پ‌اچ

www.shahrsazionline.com



مهندسان مشاور
خانه محله شهر

شرکت مهندسان
مشاورخانه محله شهر

زمستان ۹۴

بسمتعاله

سند اصلاح طرح جامع شهر بهنمیر

بازگشت به نامه شماره ۳۱۰ / ۵۵۴۰۳ مورخ ۷ / ۱۰ / ۹۴ دبیرخانه شورایی عالی اصلاح طرح جامع شهر بهنمیر به شرح زیر صورت پذیرفت :

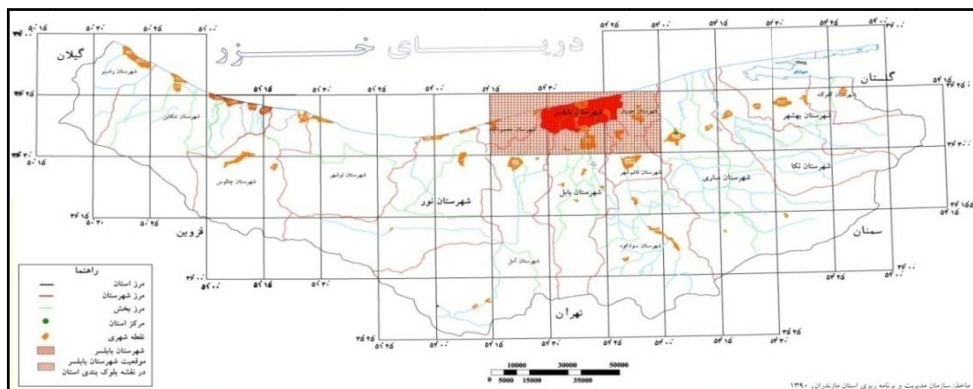
- ۱- سقف جمعیتی شهر برابر ۱۱۵۰۰ نفر برای افق ۱۴۰۸ در نظر گرفته شد (ن.ک. جدول شماره ۱).
- ۲- خروج اراضی باغات و کشاورزی از محدوده قانونی شهر مطابق نقشه ارسالی دبیرخانه انجام پذیرفت و مساحت محدوده قانونی شهر از ۵۴۳ هکتار به ۴۱۹ هکتار کاهش یافت (ن.ک. جدول شماره ۲ و نقشه کاربری پیشنهادی).
- ۱-۲- اراضی الحاقی با کاربری پیشنهادی تاسیسات و تجهیزات شهری واقع در شمال شهر، خارج شد.
- ۲-۲- اراضی با کاربری پیشنهادی تجهیزات شهری و ... واقع در جنوب و جنوبشرقی شهر از محدوده خارج شد.
- ۳-۲- اراضی با کاربری موجود صنعتی و ... واقع در شرق شهر از محدوده خارج شد.
- ۴-۲- اراضی با کاربری پیشنهادی و موجود آموزش تحقیقات و فناوری و ... واقع در شمال شرقی شهر، کلاً از محدوده خارج گردید و دانشگاه در حریم قرار گرفت.
- ۵-۲- اراضی با کاربری باغات و کشاورزی و ... واقع در غرب شهر، از محدوده خارج گردید.
- ۶-۲- کاربری الحاقی مسکونی و پارک و فضای سبز واقع در شمالغرب شهر از محدوده خارج گردید.
- ۷-۲- کاربری مسکونی پیشنهادی واقع در شمال شهر از محدوده و با حفظ کاربری باغات و کشاورزی تثبیت گردید.
- ۸-۲- متناسب با کاهش محدوده، ساختار معابر اصلاح گردید (ن.ک. نقشه سلسله مراتب معابر).
- ۹-۲- تمامی اراضی با کاربری باغات و کشاورزی یکپارچه که در داخل محدوده قانونی قرار دارند، در نقشه اساس طرح جامع قرار داده شده است (ن.ک. نقشه اساس طرح جامع).
- ۳- پهنه صنعتی شمال شهر، از حریم شهر خارج گردید (ن.ک. نقشه حریم شهر).
- ۴- قسمتهایی از شمال، شرق و جنوبشرق از حریم خارج گردید و مساحت آن از ۳۳۶۷ هکتار حریم مصوب قبلی به ۱۹۸۴ هکتار کاهش یافت. با توجه به مساحت ۴۱۹ محدوده شهر، نسبت حریم به محدوده برابر با ۷ / ۴ شد (ن.ک. جدول شماره ۱).
- ۵- آستانه مغایرتها در قالب جدول شماره ۵ در سند اصلی طرح ارائه گردید.
- ۶- محاسبات مربوط به محاسبه تراکم ساختمانی کل شهر به عنوان ضمیمه سند اصلی طرح ارائه گردید (ن.ک. جدول شماره ۸).
- ۷- در جدول آستانه مغایرتها، هرگونه تغییر کاربری باغات و کشاورزی، مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، مغایرت اساسی با طرح جامع عنوان شده است (ن.ک. جدول شماره ۵).
- ۸- حریم ۶۰ متری دریا در نقشه حریم شهر مشخص شده و مرز حریم شهر بر اساس آن تدقیق گردید (ن.ک. نقشه حریم شهر).

حمیدرضا بیابانی مقدم

رئیس هیأت مدیره

معرفی اجمالی شهر بهنمیر

شهر بهنمیر در شرق شهرستان بابلسر و در قسمت میانی استان مازندران، واقع شده است. شهرستان بابلسر از شمال به دریای مازندران، از غرب به شهرستان محمودآباد، از جنوب غربی به شهرستان آمل، از جنوب به شهرستان بابل، از جنوب شرقی به شهرستان قائمشهر و از شرق به شهرستان جویبار محدود است.



نقش شهر بهنمیر

مدل اقتصاد پایه: محاسبه ضریب LQ شهر بهنمیر نسبت به استان نشان می دهد که LQ برای کشاورزی بیشتر از یک (۱/۲) و برای صنعت نزدیک به یک (۰/۹) بوده است. به عبارت دیگر، اقتصاد پایه بهنمیر از کشاورزی به سمت صنعت در حال جابجایی است.

مدن گارنیه-شایو: در بهنمیر تعداد شاغلان در بخشهای اقتصادی مختلف، به نسبت برابر است، به همین دلیل می توان بهنمیر را شهری چندنقشی دانست.



جدول شماره ۱: اطلاعات کلیدی بهنمیر

مساحت محدوده شهر در طرح هادی	۵۴۳ هکتار	مساحت حریم شهر در وضع موجود	۳۳۶۷ هکتار
مساحت محدوده پیشنهادی	۴۲۱ هکتار	مساحت حریم پیشنهادی	۱۹۸۴ هکتار
میزان تغییر محدوده شهر	۲۳٪	نسبت مساحت حریم به محدوده شهر	۴/۷
جمعیت شهر (سال ۱۳۷۵)	۶۸۴۴ نفر	کمترین نرخ رشد (۸۵-۹۰)	۰/۴۷٪
جمعیت شهر (سال ۱۳۸۵)	۷۵۸۶ نفر	بیشترین نرخ رشد (۷۵-۹۰)	۰/۰۷٪
جمعیت شهر (سال ۱۳۹۰)	۷۴۱۰ نفر	پیش بینی جمعیت سال افق (سال ۱۴۰۸)	۱۱۵۰۰ نفر
تراکم ناخالص جمعیتی موجود شهر	۱۴ نفر در هکتار	تراکم ناخالص جمعیتی شهر بابلسر	۳۶ نفر در هکتار
تراکم ناخالص جمعیتی برای افق طرح	۲۷ نفر در هکتار	تراکم ناخالص جمعیتی شهر ساری	۹۲ نفر در هکتار
مساحت مسکونی موجود	۱۱۶/۲ هکتار (سرانه ۱۵۷ مترمربع)	مساحت مسکونی طرح قبلی + مصوبات کمیسئون ماده ۵ و ۱۰۰	۲۲۳/۸ هکتار (سرانه ۱۹۵ مترمربع)
تراکم ساختمانی موجود	۲۹٪	مساحت مسکونی پیشنهادی	۱۹۰/۶ هکتار (سرانه ۱۶۶ مترمربع)
مساحت باغات و کشاورزی موجود	۲۵۸ هکتار	مساحت پارک و فضای سبز موجود	۰/۲۶ هکتار
مساحت باغات و کشاورزی در طرح هادی قبلی	۱۶۸ هکتار	مساحت پارک و فضای سبز در طرح هادی قبلی	۱۲/۸۳ هکتار
مساحت باغات و کشاورزی خارج شده از محدوده در طرح جامع	۱۲۰ هکتار	مساحت پارک و فضای سبز در طرح پیشنهادی	۱۱/۲۳ هکتار

جدول شماره ۲: سطح و سرانه موجود و پیشنهادی شهر بهنمیر

توضیحات	کاربری پیشنهادی		سطح و سرانه استاندارد شورای عالی		کاربری مصوب (طرح هادی، کمیسیون ماده ۱۰۰، کارگروه و...)		نحوه استفاده موجود		نام کاربری یا فعالیت
	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	سرانه (مترمربع)	سطح (هکتار)	
کاهش سرانه طرح قبلی	۱۶۵.۷	۱۹۰.۶۱	۶۰.۰	۶۹.۰۰	۱۹۴.۶	۲۲۳.۷۶	۱۵۶.۸	۱۱۶.۱۹	مسکونی
خروج از محدوده قانونی	۱.۵	۱.۷۵	۰	۰.۰۰	۷.۹	۹.۰۷	۳.۰	۲.۲۶	آموزش، تحقیقات و فناوری
افزایش مساحت جهت خدمات حوزه نفوذ	۵.۵	۶.۳۰	۵.۰	۵.۷۵	۹.۳	۱۰.۶۸	۶.۰	۴.۴۷	آموزشی
تثبیت سرانه	۴.۱	۴.۶۶	۲.۰	۲.۳۰	۴.۰	۴.۵۶	۴.۹	۳.۶۰	اداری و انتظامی
تثبیت سرانه	۶.۵	۷.۴۴	۲.۰	۲.۳۰	۶.۴	۷.۳۳	۹.۴	۶.۹۶	تجاری - خدماتی
تثبیت وضع موجود پس از عقب نشینی	۱.۶	۱.۸۸	۱.۵	۱.۷۳	۲.۷	۳.۲۱	۲.۸	۲.۱۰	ورزشی
افزایش مساحت جهت خدمات حوزه نفوذ	۰.۹	۱.۰۸	۱.۵	۱.۷۳	۱.۳	۱.۵۰	۰.۸	۰.۶۲	درمانی
افزایش مساحت	۲.۸	۳.۲۱	۰.۸	۰.۸۶	۱.۴	۱.۵۷	۰.۲	۰.۱۲	فرهنگی - هنری
افزایش مساحت	۹.۸	۱۱.۲۲	۸.۰	۹.۲۰	۱۱.۲	۱۲.۸۳	۰.۴	۰.۲۶	پارک و فضای سبز
تثبیت وضع موجود	۲.۰	۲.۲۸	۰.۵	۰.۵۱	۲.۵	۲.۹۰	۳.۲	۲.۳۹	مذهبی
تثبیت سرانه موجود	۲.۲	۲.۵۲	۰.۵	۰.۵۸	۱.۷	۲.۰۰	۲.۳	۱.۷۲	تجهیزات شهری
تثبیت وضع موجود	۱.۲	۱.۳۳	۲.۰	۲.۳۰	۰.۱	۰.۱۵	۱.۶	۱.۱۷	تاسیسات شهری
تثبیت وضع موجود	۲.۴	۲.۷۷		۰.۰۰	۱.۹	۲.۱۹	۳.۰	۲.۲۴	حمل و نقل و انبارداری
افزایش حداقلی سطح معابر	۷۶.۲	۸۷.۶۴	۳۰.۰	۳۴.۵۰	۷۲.۵	۸۳.۴۰	۱۱۷.۱	۸۶.۷۵	حمل و نقل و انبارداری (معابر)
	۰.۰	۰.۰۰		۰.۰۰	۰.۰	۰.۰۰	۰.۰	۰.۰۰	نظامی
خروج از محدوده قانونی	۷۹.۸	۹۱.۷۹		۰.۰۰	۱۴۵.۷	۱۶۷.۶۱	۳۴۸.۳	۲۵۸.۰۸	باغات و کشاورزی
	۰.۰	۰.۰۰		۰.۰۰	۰.۰		۰.۰	۰.۰۰	میراث تاریخی
	۰.۰	۰.۰۰		۰.۰۰	۳.۷	۴.۳۰	۰.۰	۰.۰۰	طبیعی (رودخانه)
	۰.۰	۰.۰۰		۰.۰۰	۰.۰		۰.۰	۰.۰۰	اراضی ملی
خروج از محدوده قانونی	۲.۴	۲.۷۵	۲.۵	۲.۸۸	۳.۰	۳.۴۳	۵.۰	۳.۷۴	صنعتی
	۰.۰	۰.۰۰		۰.۰۰	۰.۰		۰.۰	۰.۰۰	حریم رودخانه
افزایش مساحت	۱.۶	۱.۷۹	۰.۲	۰.۲۳	۲.۴	۲.۸۰	۰.۰	۰.۰۰	تفریحی و توریستی
	۰.۰	۰.۰۰		۰.۰۰	۰.۰	۰.۰۰	۶۸.۱	۵۰.۴۸	بدون استفاده (بایر)
		۴۲۱.۰		۱۳۳.۹		۵۴۳.۱		۵۴۳.۱	کل محدوده شهر

ضوابط ساخت و ساز برای کاربریهای مختلف

جدول شماره ۳: ضوابط ساخت و ساز شهر بهنمیر

کاربری	پهنه تراکمی یا مقیاس عملکردی	حد نصاب تفکیک / حداقل مساحت زمین (مترمربع)	عرض معبر مجاور	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (سقف تراکم)	تعداد طبقات	دیگر ضوابط	
مسکونی	پهنه تراکمی کم (٪۱۰۰)	۲۵۰	تمامی معابر	٪۵۰	٪۱۰۰	دو طبقه	حداقل مساحت هر واحد مسکونی: ۸۰ مترمربع	
	پهنه تراکمی متوسط (٪۱۵۰)	۲۵۰	۱۰ متر < عرض معبر	٪۵۰	٪۱۰۰	دو طبقه	سرانه فضای باز: ۳۰ مترمربع	
		۲۵۰	عرض معبر ≤ 10 متر	٪۵۰	٪۱۵۰	سه طبقه		
	پهنه تراکمی زیاد (٪۲۰۰)	۲۵۰	۱۰ متر < عرض معبر	٪۵۰	٪۵۰	٪۱۰۰	دو طبقه	
		۲۵۰	۱۲ متر < عرض معبر ≤ 10 متر	٪۵۰	٪۱۵۰	سه طبقه		
	آموزش و تحقیقات و فناوری	۱۰۰۰	عرض معبر ≤ 24 متر	٪۳۰	٪۱۲۰	٪۱۲۰	چهار طبقه	
۲۰۰۰		عرض معبر ≤ 24 متر	٪۳۰	٪۱۸۰	٪۱۸۰	شش طبقه		
۳۰۰۰		عرض معبر ≤ 30 متر	٪۳۰	٪۲۴۰	٪۲۴۰	هشت طبقه		
آموزشی	مهد کودک	۶ مترمربع برای هر دانش آموز	۱۶ متر < عرض معبر	٪۳۰	٪۶۰	دو طبقه		
	دبستان	۷ مترمربع برای هر دانش آموز	۱۶ متر < عرض معبر	٪۳۰	٪۹۰	سه طبقه		
	راهنمایی	۸ مترمربع برای هر دانش آموز	۲۴ متر < عرض معبر	٪۳۰	٪۱۲۰	چهار طبقه		
	دبیرستان، هنرستان و ...	۹ مترمربع برای هر دانش آموز	۲۴ متر < عرض معبر	٪۳۰	٪۱۸۰	شش طبقه		
اداری - انتظامی	اداری مقیاس ناحیه‌ای	۲۵۰	عرض معبر ≤ 16 متر	٪۵۰	٪۲۰۰	چهار طبقه		
	اداری مقیاس شهری	۵۰۰	عرض معبر ≤ 20 متر	٪۴۰	٪۲۴۰	شش طبقه		
	انتظامی	۱۵۰۰	عرض معبر ≤ 24 متر	٪۴۰	٪۲۴۰	شش طبقه		
تجاری	مقیاس محله‌ای	۲۵	عرض معبر ≤ 12 متر	٪۱۰۰	٪۱۰۰	یک طبقه		
	مقیاس ناحیه‌ای	۵۰	عرض معبر ≤ 16 متر	٪۱۰۰	٪۲۰۰	دو طبقه		
	مقیاس منطقه‌ای	۱۰۰	عرض معبر ≤ 20 متر	٪۸۰	٪۲۴۰	سه طبقه		
	مقیاس شهری	۲۰۰	عرض معبر ≤ 24 متر	٪۶۰	٪۳۰۰	پنج طبقه		

کاربری	پهنه تراکمی یا مقیاس عملکردی	حد نصاب تفکیک / حداقل مساحت زمین (مترمربع)	عرض معبر مجاور	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (سقف تراکم)	تعداد طبقات	دیگر ضوابط
درمانی	خانه بهداشت و مراکز تنظیم خانواده	۲۰۰	عرض معبر ≤ 12 متر	%۵۰	%۱۰۰	دو طبقه	
	درمانگاهها، مجتمعهای پزشکی و کلینیکهای تخصصی	۵۰۰	عرض معبر ≤ 20 متر	%۵۰	%۱۰۰	دو طبقه	
	مرکز بهداشتی-درمانی و مراکز بهداشت شهرستان	۳۰۰۰	عرض معبر ≤ 24 متر	%۴۰	%۱۲۰	سه طبقه	
	مرکز اصلی بهداشت شهرستان	۵۰۰۰	عرض معبر ≤ 24 متر	%۴۰	%۱۲۰	سه طبقه	
	بیمارستان در شهرهای کوچک	به ازای هر تخت ۲۵۰ مترمربع	عرض معبر ≤ 30 متر	%۳۰	%۱۲۰	چهار طبقه	
	مراکز آموزشی و پژوهشی شهرستان	۶۵۰۰۰	عرض معبر ≤ 30 متر	%۳۰	%۱۸۰	شش طبقه	
ورزشی	زمینهای بازی کوچک (مقیاس محله)	۲۰۰	تمامی معابر	%۵	%۵	-	
	زمینها و سالنهای ورزشی کوچک و استخرها (مقیاس ناحیه‌ای)	۴۰۰	عرض معبر ≤ 12 متر	%۴۰	%۸۰	دو طبقه	
	ورزشگاهها، مجتمعهای ورزشی، مجموعه‌های آبی ورزشی و زورخانه‌ها	طبق ضوابط وزارت ورزش	عرض معبر ≤ 24 متر				طبق ضوابط وزارت ورزش



کاربری	پهنه تراکمی یا مقیاس عملکردی	حد نصاب تفکیک / حداقل مساحت زمین (مترمربع)	عرض معبر مجاور	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (سقف تراکم)	تعداد طبقات	دیگر ضوابط
تفریحی - گردشگری	ساختمانهای اقامتی کوچک (مسافرخانه/ مهمانسرا)	۵۰۰	عرض معبر ≤ 16 متر	%۵۰	%۲۰۰	چهار طبقه	
	ساختمانهای اقامتی بزرگ (هتل/امتل)	۲۰۰۰	عرض معبر ≤ 20 متر	%۴۰	%۲۴۰	شش طبقه	
مناطق تفریحی- تفریحی							طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

ضوابط استقرار فعالیتها در حریم

جدول شماره ۴: ضوابط استقرار فعالیتها در حریم شهر بهنمیر

کاربری	ضابطه
فعالیتهای مجاز در حریم	باغات و کشاورزی
	پارک و فضای سبز
	تجهیزات شهری
	تأسیسات شهری
فعالیتهای ممنوع در حریم	مسکونی
	اداری
فعالیتهای مشروط در حریم	تفریحی-گردشگری
	آموزشی
	آموزشی
	اداری-انتظامی
	تجاری-خدماتی
	حمل و نقل و انبارداری
	ورزشی
	صنعتی

آستانه مغایرت با طرح جامع

جدول شماره ۵: آستانه مغایرت‌های اساسی با طرح جامع شهر بهنمیر

جمعیت شهر برای افق ۱۴۰۸، در حدود ۱۱۵۰ نفر پیش بینی شده است.

مغایرت‌های اساسی	آستانه مغایرت
افزایش محدوده شهر و حریم	هرگونه تغییر در مرز محدوده مصوب شهر و محدوده حریم مصوب شهر، مغایرت اساسی با طرح جامع به شمار می آید. (تدقیق مرز محدوده مصوب در طرح تفصیلی در حد تدقیق مرز قطعات تا حد نصاب تفکیک، در صورت تأیید کمیسیون ماده ۵، مغایرت اساسی محسوب نمی‌شود).
تغییر در پهنه بندی حریم	هرگونه تغییر عملکرد در پهنه های حریم و ایجاد کاربریهای مخالف ضوابط حریم در طرح جامع، مغایرت اساسی به شمار می آید.
تغییر در پهنه بندی تراکمی شهر	هر گونه تغییر در پهنه های تراکمی داخل محدوده شهر (تغییر در سقف مجاز تراکم) مغایرت اساسی به شمار می آید.
تغییر در ساختار معابر	هر گونه تغییر در سلسله مراتب و عرض معابر با عرض بیشتر از ۱۶ متر که در نقشه اساس طرح جامع، مشخص شده اند، مغایرت اساسی به شمار می آید.
کاهش حد نصاب تفکیک	هر گونه تفکیک قطعات زمین کمتر از حدنصاب تعیین شده در ضوابط تفکیک طرح جامع، مغایرت اساسی به شمار می آید.
افزایش سطح اشغال	هرگونه افزایش سطح اشغال در کاربریهای مسکونی مغایرت اساسی به شمار می آید.
تغییر کاربری زمین	تغییر کاربری زمینهای با کاربری باغات و کشاورزی که در نقشه اساس طرح نیز مشخص شده‌اند، مغایرت اساسی محسوب می‌شود و هرگونه ساخت و ساز در آنها، مشمول دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، می‌گردد.
تغییر کاربری زمینهایی که کاربری آموزشی، درمانی، فضای سبز و تجهیزات شهری دارند ولی در نقشه اساس طرح جامع نیستند، در صورت اعلام عدم نیاز ادارات مربوطه هم مجاز نمی‌باشد مگر آنکه جایگزینی برای آنها در نظر گرفته شود و به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.	
تغییر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات	هرگونه افزایش تراکم ساختمانی کاربریهای مسکونی، بیش از سقف تعیین شده در پهنه های تراکمی مغایرت اساسی به شمار می آید. (بدیهی است که در صورتی که مالک با حفظ سقف تراکمی از میزان سطح اشغال بکاهد، می‌تواند به ساخت تعداد طبقات بیشتری اقدام نماید، تنها به شرطی که سقف تراکمی را رعایت نماید).
	هرگونه افزایش تراکم ساختمانی که با مخالفت سازمانها و ادارات تأمین کننده زیرساختها (گاز، برق، مخابرات، آب و فاضلاب) مواجه شود، مغایرت اساسی به شمار می آید.

سندپشتیبان تراکم ساختمانی پیشنهادی

تراکم ساختمانی پیشنهادی مصوب استان برای افق طرح (۱۴۰۸) : ۸۰٪

برآورد حد نهایی تراکم ساختمانی شهر تا افق طرح (۱۴۰۸) توسط مشاور : ۷۵٪

تخمین میزان نوسازی بافت مسکونی موجود تا افق طرح : بررسی پروانه های صادره در شهر بهنمیر نشان می دهد که در طول ۹ سال اخیر، به طور میانگین ۷۵ پروانه ساختمانی مسکونی در سال برای ساخت ۲.۴ هکتار زمین صادر شده است که ۲۵٪ آن به نوسازی ساختمانهای مسکونی قدیمی اختصاص یافته است. با توجه به ۱۱۶۰۰۰۰ مترمربع زمین مسکونی شهر، برآورد می شود که در سال ۶۲۰۰ مترمربع از بافت مسکونی موجود نوسازی شود. بر این اساس، نرخ نوسازی بافت قدیمی در بهنمیر در طول ۱۰ سال برابر با ۵.۳٪ خواهد بود. بر این اساس :

جدول شماره ۶ : تخمین میزان نوسازی بافت مسکونی موجود تا افق طرح (۱۴۰۸)

کل مساحت زیربنا (هکتار)	تراکم ساختمانی	مساحت زمین (هکتار)	
۲.۲	٪۱۰۰۸	۲.۱۸	تخمین میزان نوسازی بافت تا افق طرح در پهنه تراکم کم
۴.۹	٪۱۵۰	۳.۲۷	تخمین میزان نوسازی بافت تا افق طرح در پهنه تراکم متوسط
۱.۴	٪۲۰۰	۰.۷۱	تخمین میزان نوسازی بافت تا افق طرح در پهنه تراکم زیاد
۸.۵	٪۱۳۷	۶.۲	تخمین میزان نوسازی بافت مسکونی موجود تا افق طرح

تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی تا افق طرح : با توجه به زمینهای مسکونی پیشنهادی در پهنه های تراکمی مختلف، در صورتی که همه زمینهای مسکونی پیشنهادی تا افق طرح به زیر ساخت و ساز برود، میزان کل زیربنای ساخته مطابق جدول زیر خواهد بود:

جدول شماره ۷ : تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی تا افق طرح (۱۴۰۸)

کل مساحت زیربنا (هکتار)	تراکم ساختمانی	مساحت زمین (هکتار)	
۲۶.۳	۱۰۰٪	۲۶.۳	تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی در پهنه تراکم کم
۵۹.۳	۱۵۰٪	۳۹.۵	تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی در پهنه تراکم متوسط
۱۷.۲	۲۰۰٪	۸.۶	تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی در پهنه تراکم زیاد
۱۰۲.۸	٪۱۳۸	۷۴.۴	تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی تا افق طرح

با استفاده از اطلاعات مربوط به زمینهای مسکونی موجود و نرخ نوسازی بافت موجود تا افق طرح، در صورتی که تمامی زمینهای مسکونی پیشنهادی طرح به زیر ساخت و ساز رفته و از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز خود استفاده نمایند، کل زیربنای ساخته شده در شهر تا افق طرح برابر با ۱۴۳.۲ هکتار خواهد بود که با توجه به مساحت ۱۹۰.۶ هکتاری اراضی مسکونی، تراکم ساختمانی شهر تا افق طرح (۱۴۰۸) برابر با ۷۵٪ برآورد می گردد.

جدول شماره ۸ : کل زیربنا و تراکم ساختمانی مسکونی شهر تا افق طرح (۱۴۰۸)

کل مساحت زیربنا (هکتار)	تراکم ساختمانی	مساحت زمین (هکتار)	
۳۱.۹	٪۲۹	۱۱۰.۰	مسکونی موجود ثابت تا افق طرح
۸.۵	۱.۴	۶.۲	تخمین میزان نوسازی بافت موجود شهر تا افق طرح
۱۰۲.۸	۱.۴	۷۴.۴	تخمین میزان ساخت زمینهای پیشنهادی برای مسکونی تا افق طرح
۱۴۳.۲	٪۷۵	۱۹۰.۶	کل زیربنا و تراکم ساختمانی مسکونی شهر تا افق طرح

www.shahrsazionline.com



مهندسان مشاور
خانه محله شهر

KMSplanner@Gmail.com