



سازمان سوابه‌گذاری  
و مشارکتهای مردمی شهرداری اراک



# بزرگراه امیرکبیر

آدرس سازمان : خیابان شهید بهشتی ، میدان هفت تیر ، مجتمع پاسارگاد

طبقه اول    تلفن : ۳۴۲۲۰۲۵۳ - ۳۴۲۲۰۱۷۵ - ۰۸۶



بزرگراه امیرکبیر ( خیابان ۵۸ متری )







## شرح پروژه

شدید کشور به ایجاد اشتغال مولد و رونق اقتصادی، اراک می تواند به یکی از شهرهای مهم و تأثیر گذار کشور تبدیل شود، در نتیجه در طرح ها و برنامه های بازآفرینی و توسعه شهری می بایست اهمیت کارکرد و جایگاه این شهر مدنظر قرار بگیرد. براین اساس یکی از مهم ترین برنامه های شهری، احداث یک شبکه حمل و نقل سریع شهری است. امکان احداث این شبکه جز در محور سریع شرقی - غربی تقریباً در تمامی شهر فراهم شده است و باید بدون اینکه به بافت هویتی و تاریخی ارزشمند (همچون بازار قدیمی) آسیب جدی رساند از کنار هسته میانی و حلقه ی مجاور و محیطی رینگ مرکزی در نزدیکی بافت قدیم بگذرد. با توجه به این که هسته مرکزی شهر اراک تأمین کننده نیازهای مختلف شهروندان می باشد و اغلب مواقع موجب کندی و توقف حرکت وسایل نقلیه و پیدایش راهبندان و گره های ترافیکی شدید می شود با رشد و افزایش جمعیت، انبوه سازی و گسترش مراکز تجاری خدماتی و .... در جای جای بافت مرکزی و حلقه اول پیرامونی بافت فشرده مرکزی، میزان جذب سفرهای این محدوده نیز افزایش خواهد یافت. همان طور که از نتایج آمارگیری حجم ترافیک در سطح شهر اراک مشهود می باشد و به طور کلی، کارایی معابر این محدوده از وضع سرویس دهی مطلوب خارج است و تداخلات مختلف رفت و آمد جریان های شهری این محدوده را در اغلب ساعات روز با مشکلات عدیده و دشواری های ترددی مواجه می سازد. با توجه به عدم امکان تعریض خیابان امام خمینی (ره) بخش عمده ای از بار ترافیکی بالای این خیابان و نیز خیابان شهید رجایی با احداث شریان بزرگراهی ۵۸ متری به این محور منتقل شده و حجم قابل توجهی از آلودگی هوایی، بصری و صوتی و ... و اتلاف وقت شهروندان و استهلاک خودروها کاسته می شود. همچنین ارتباط نامناسب با جریان های مختلف شهر به خصوص با مهم ترین خیابان های شمالی - جنوبی شهر (خیابان قائم مقام و میرزای شیرازی) در کوچک ترین برخورد

در طرح جامع و سپس تفصیلی شهر اراک که به ترتیب در سال های ۸۱ و ۸۳ مصوب شده اند پیش بینی شده است که کمربندی شمالی (تقاطع ورودی فرودگاه) به کمربندی غربی شهر اراک متصل شود. حلقه مفقوده این اتصال پیش بینی خیابان موسوم به ۵۸ متری امیرکبیر می باشد. در طرح تفصیلی شهر تهیه شده توسط مهندسین مشاور زیستا مصوب سال ۱۳۸۳ جهت اتصال کمربندی شمالی به غربی و کاهش فشار ترافیک معابر مرکز شهر، یک خیابان شریانی درجه یک شهری به طول ۱،۸۶۰ متر و عرض ۵۸ متر پیش بینی گردید. این خیابان حدفاصل پل فرنگی (تقاطع خیابان سوم شعبان و میرزای شیرازی) و میدان ولیعصر (عج) قرار گرفته است. عرض خیابان مذکور طبق طرح تفصیلی ۵۸ متر بوده ولی به خیابان ۵۸ متری بزرگراه امیرکبیر معروف می باشد. در شکل زیر موفقیت خیابان ۵۸ متری در نقشه شهر اراک مشخص گردیده است.

در سال ۹۳ قرارداد مربوط به طراحی بدنه پروژه ۵۸ متری منعقد گردید. در طرح مذکور که به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است بدنه خیابان ۵۸ متری در ۴ فاز و ۵۸ بلوک پیش بینی گردیده است.

## ضرورت اجرای طرح

کلانشهر اراک به واسطه وجود بسیار از صنایع مادر و تنوع خدمات و محصولات تولیدی، پایتخت صنعتی ایران لقب گرفته است. اکنون در زمینه های گوناگونی مرحله ایجاد صنایع پایین دستی و بالا دستی قرار داشته، به موازات آن مسیر توسعه یافتگی شهری را با شتاب بیشتر طی می کند چرا که وجود صنایع گوناگون پیرامون این شهر عامل جذب نیروی کار صنعتی در این کلان شهر شده است. در شرایط حاضر و با توجه به نیاز

و حرکت وسایل نقلیه و یا رخدھی هر گونه حادثه ای نیز باعث بروز مشکلات مختلف و تنش های روانی، تنازع یا بد اخلاقی های تشدید کننده فشار روحی می گردد؛ بنابراین با توجه به اینکه این محدوده مرکز ثقل حمل و نقل عمومی مقصد بیشترین سفرهای درون شهری عموم شهروندان و مسافران وارده به شهر نیز می باشد، این مسئله بر محدودیت فزاینده ی ظرفیت عبور مرور این محور تأثیر مستقیم می گذارد. مسئله دیگری که حائز اهمیت است، فقدان یک سیستم منظم جابجایی و پایین بودن ظرفیت گذردهی معابر این محدوده است. این موضوع زمانی بیشتر نارسایی را دارد که وجود پارک های حاشیه ای علاوه بر تنگناهای تردد وسایل نقلیه سنگین تر همانند اتوبوس، مینی بوس و یا کامیون های توزیع کننده مواد غذایی و کالاهای ضروری مردم و فروشگاه ها به شدت سطح گذردهی وسایل نقلیه را از معابر کاهش داده و هرگونه عملکرد را تحت تأثیر مشکلات ترافیکی خود قرار می دهد؛ بنابراین نگاه کلی به مسائل مطرح شده

### وضعیت بازار / تقاضا برای خدمت فرصت معرفی شده

بررسی تقاضا در این طرح در واقع بررسی بازار مسکن می باشد. در شهر اراک حدود ۱۵۳ هزار واحد مسکونی و ۱۵۶ هزار خانوار وجود دارد و حداکثر کمبود در بخش مسکن حدود سه هزار واحد است. از سوی دیگر پیش بینی می شود تا سال ۱۴۰۵ تعداد ۱۲۶ هزار نفر به جمعیت شهر اراک اضافه شود. براساس این پیش بینی در ۱۰ سال آینده حدود ۳۰ هزار واحد مسکونی مورد نیاز می باشد. با توجه به اینکه نرخ رشد جمعیت این شهرستان تقریباً ثابت است، این نیاز نیز ثابت خواهد بود و سه هزار واحد در حال تکرار خواهند بود. بازار مسکن در ایران به صورت متناوب دارای چرخه های سینوسی رونق و رکود را نشان داده است که معمولاً تاکنون هر دوره رونق یا رکود توانسته از ۳ سال تا ۵ سال به طول بینجامد. بازار مسکن از سال ۹۲ تاکنون بازار مسکن دوران رکود خود را طی می کند و منتظر آغاز دوره رونق است. در شرایط کنونی تقاضا برای مسکن پایین بوده و این موضوع عامل ثبات قیمت ها است و از طرفی امکان نقد شونندگی و فروش

مشکلات مختلف و تنش های روانی، تنازع یا بد اخلاقی های تشدید کننده فشار روحی می گردد؛ بنابراین با توجه به اینکه این محدوده مرکز ثقل حمل و نقل عمومی مقصد بیشترین سفرهای درون شهری عموم شهروندان و مسافران وارده به شهر نیز می باشد، این مسئله بر محدودیت فزاینده ی ظرفیت عبور مرور این محور تأثیر مستقیم می گذارد. مسئله دیگری که حائز اهمیت است، فقدان یک سیستم منظم جابجایی و پایین بودن ظرفیت گذردهی معابر این محدوده است. این موضوع زمانی بیشتر نارسایی را دارد که وجود پارک های حاشیه ای علاوه بر تنگناهای تردد وسایل نقلیه سنگین تر همانند اتوبوس، مینی بوس و یا کامیون های توزیع کننده مواد غذایی و کالاهای ضروری مردم و فروشگاه ها به شدت سطح گذردهی وسایل نقلیه را از معابر کاهش داده و هرگونه عملکرد را تحت تأثیر مشکلات ترافیکی خود قرار می دهد؛ بنابراین نگاه کلی به مسائل مطرح شده مشخص می گردد شبکه معابر فعلی شهر به لحاظ عملکردهای دسترسی شهری، جابجایی دارای وضعیت مناسبی نیستند و این مسئله شامل مسائل مختلفی از قبیل ارتباط نامناسب معابر با یکدیگر، فقدان رعایت سلسله مراتب شبکه، تمرکز کاربری های تجاری در مرکز شهر، توزیع نامناسب جریان های ترافیکی شهر در محورهای مختلف و ... می باشد؛ بنابراین می توان ضرورت احداث خیابان ۵۸ متری را به شرح زیر خلاصه نمود

- لزوم ایجاد شریان اصلی پیوندی غرب به شرق اراک و کمک به خیابان های اصلی امام خمینی (ره) و دکتر شریعتی.
- ضروری بودن ایجاد حلقه ارتباطی و رینگ اتصالی جهت خیابانهای جمع کننده در کمک به انتقال ترافیک عبوری به خارج از بافت مرکزی.
- لزوم بازسازی و نوسازی قسمتی از بافت مرکزی در مسیر تعریض با قابلیت تجاری، اداری و مسکونی جهت توزیع

می‌توانند مسکونی، تجاری و اداری و تجاریا توأمان باشند. نوع کاربری نیز در طرح تعیین نمی‌شود، بلکه مطابق ضوابط طرح تفصیلی، ویژگی و مساحت قطعه و درخواست متقاضیان، تعیین‌کننده کاربری خواهد بود. لازم است برخی از قطعات کاملاً تملک و خریداری شده و یا در ازای آن زمین معوض به صاحبان اراضی واگذار شود.

در برخی دیگر قطعات، بخشی از اراضی تملک خواهد شد و بقیه آن تحت اختیار صاحبانش باقی خواهد ماند و در تعدادی دیگری از قطعات نیز توصیه به تجمیع خواهد شد تا امکان مشارکت صاحبان آن‌ها برای سرمایه‌گذاری مجدد و بازسازی املاکشان فراهم شده و امکان برخورداری از بهره مالکانه حاصل از احداث خیابان به تناسب سهم آن‌ها فراهم شود. اطلاعات استخراج شده از برداشت وضع موجود، نشان می‌دهد پلاک‌های درگیر در پروژه جهت تملک به دو دسته پلاک‌های محدوده مداخله و پلاک‌های حوزه بلافضل تقسیم شده‌اند که وضعیت پلاک‌های موجود در هر محدوده نیز با دسته‌بندی در سه گروه پلاک‌هایی که ۲۰ درصد آن‌ها درون خط پروژه قرار گرفته، پلاک‌هایی که ۲۰ تا ۵۰ درصد آن‌ها درون خط پروژه قرار داشته و پلاک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد آن‌ها درون خط پروژه قرار گرفته‌اند، مشخص شده‌است. در جدول تعداد قطعات هر گروه و مجموع مساحت آن‌ها ارائه می‌شود.

مجموع ۵۸ بلوک شامل ۶۰،۰۱۰ متر فضای مفید تجاری و ۱۲۲،۴۱۷ متر فضای مفید اداری و ۲۶۸،۳۷۷ متر فضای مسکونی را شامل می‌شود و برای کل بلوک‌ها ۴۶۰،۹۰۳ متر پارکینگ احتیاج است.

واحدهای مسکونی، تجاری و اداری در شرایط مطلوبی قرار ندارد. اجرای این طرح می‌تواند عاملی برای تحریک تقاضا در بخش مسکن در اراک تلقی شود چرا که با اجرای طرح تعداد ۴۵۳ قطعه زمین شامل واحدهای مسکونی تملک و تخریب شده و این خود عامل ایجاد تقاضا برای مسکن بشمار می‌رود که بخشی از این نیاز به صورت مستقیم از واحدهای اجرا شده در طرح و بخشی دیگر به صورت غیر مستقیم قابل تأمین خواهد بود. با توجه به زمان حدود ۵ سال اجرای پروژه در صورتی که زمان ساخت از نیمه دوم دوره رکود آغاز شود می‌توان زمان عرضه به بازار مسکن را در زمان رونق برنامه ریزی کرد و بدین وسیله امکان فروش واحدها را در زمان کمتری فراهم نمود.

### بررسی فنی و نیازمندی‌های احداث / اجرای پروژه

بدنه ۵۸ متری در ۴ فاز و ۵۸ بلوک پیش‌بینی گردیده است که جزئیات هر فاز بدین شرح می‌باشد. فاز ۱ دارای ۱۷ بلوک که بلوک‌های ۱ تا ۹ و ۵۱ تا ۵۸ را شامل می‌شود شایان ذکر است که بلوک ۵۸ در حال حاضر دبیرستان بوده و به صورت وضع موجود باقی می‌ماند و نیازی به تملک ندارد. فاز ۲ شامل ۱۴ بلوک است که بلوک‌های ۱۰ تا ۱۴ و ۴۲ و ۵۰ می‌باشند که بلوک ۴۲ در حال حاضر مجتمع مسکونی ندارد. در فاز ۳ که شامل ۱۵ بلوک می‌باشد بلوک‌های ۱۵ تا ۲۱ و ۳۴ تا ۴۱ قرار دارد که بلوک ۲۱ در حال حاضر به صورت مجتمع تجاری پاسارگاد بوده و به صورت وضع موجود باقی می‌ماند و نیازی به تملک ندارد در فاز ۴ نیز ۱۲ بلوک قراردادی که شامل بلوک‌های ۲۲ تا ۳۳ می‌گردد و قلعه حاج وکیل در این فاز قراردادی که به خاطر ارزش‌های تاریخی این بنای ماندگار از آن صرف نظر نموده و جز بلوک‌ها قرار نگرفته است.

کاربری‌های اطراف معبر جدیدالاحداث، بسته به ویژگی و وسعت قطعات،



درصد مساحت کل	مساحت (مترمربع) کل قطعه	درصد تعداد	تعداد قطعات	درصد
۱۵/۵۱	۱۶,۳۹۶/۸۰	۱۱/۰۴	۵۰	زیر ۲۰ درصد
۱۳/۱۲	۱۴,۰۴۰/۴۲	۱۳/۴۷	۶۱	از ۲۰ تا ۵۰ درصد
۲۵/۶۱	۲۹,۵۳۷/۴۳	۲۴/۵۸	۱۱۱	بیش از ۵۰ درصد
۴۶/۸۶	۵۳,۲۶۲/۱۸	۵۰/۹۹	۲۳۱	۱۰۰ درصد تملیکی
۱۰۰/۰۰	۱۱۳,۲۳۶/۸۳	۱۰۰	۴۵۳	جمع

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	فاز
■	■	■	■	■	فاز یک از میدان ولیعصر تا خیابان رجائی به طول ۵۰۰ متر
■	■	■	■	■	فاز دو و سه از خیابان رجائی تا خیابان دکتر بهشتی به طول ۱,۱۰۰ متر
■	■	■	■	■	فاز چهار از خیابان دکتر بهشتی تا خیابان کنار رودخانه است
■	■	■	■	■	پل روگذر رودخانه

## برنامه زمان بندی پروژه

طرح از نظر ساخت به قطعات مختلفی تقسیم می شود که قطعه اول آن از میدان بسیج تا میدان ولیعصر به طول ۶۱۵ متر قبلاً راه اندازی شده است؛ و برای باقی طرح یعنی ۴ فاز تعریف شده پروژه و ساخت پل روگذر رودخانه در صورتی که فاز به فاز انجام گیرد و همزمان نباشد مدت زمان حدود ۵ سال پیش بینی شده است

## فازبندی طرح



فاز ۳ شامل ۱۵ بلوک : بلوک های ۱۵ تا ۲۱ و ۳۴ تا ۴۱ که بلوک ۲۱ در حال حاضر به صورت مجتمع تجاری پاسارگاد بوده و به صورت وضع موجود باقی می ماند و نیازی به تملک ندارد.

فاز ۴ شامل ۱۲ بلوک : بلوک های ۲۲ تا ۳۳ قلعه حاج وکیل در این فاز قرار دارد که جزء بلوک ها قرار نگرفته است.

فاز ۱ شامل ۱۷ بلوک : بلوک های ۱ تا ۹ و ۵۱ تا ۵۸ که بلوک ۵۸ در حال حاضر دبیرستان بوده و به صورت وضع موجود باقی می ماند و نیازی به تملک ندارد.

فاز ۲ شامل ۱۴ بلوک : بلوک های ۱۰ تا ۱۴ و ۴۲ تا ۵۰ که بلوک ۴۲ در حال حاضر مجتمع مسکونی تعاونی پزشکان بوده و به صورت وضع موجود باقی می ماند و نیازی به تملک ندارد.

## مجوزهای قانونی و قراردادهای

نخستین طرح خیابان ۵۸ متری با تعیین حریم این خیابان به تأیید شورای اسلامی وقت شهر اراک و براساس بند ۹ صورت جلسه ۸۳/۱۰/۱ به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده است. در سال ۹۱

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اراک اقدام به عقد قرارداد با مهندسین مشاور پارسوماش جهت تهیه طرحی با عنوان تهیه الگوی حجمی، ضوابط احداث بنا و بدنه سازی خیابان ۵۸ متری نمود که در تاریخ ۹۲/۲/۴ به تأیید کمیسیون ماده ۵ رسید. در سال ۹۳ قرارداد مربوط به پروژه طراحی بدنه ۵۸ متری با شرکت مهندسین مشاور رهنمون خاک منعقد گردید. طرح مذکور تهیه و کلیات آن در تاریخ ۹۴/۳/۱۳ به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است.

## اشتغال زایی

اشتغال زایی در این پروژه را می توان برای افرادی در نظر گرفت که در تخریب ساختمان ها، اجرای تأسیسات و زیرساخت ها، ساخت بلوک و کارهای مرتبط با اجرای این طرح، به کار گرفته می شوند که شامل به کارگیری ۱،۴۱۸ نفر کارگر، تکنسین و بنا به مدت ۵ سال یا به عبارتی ۷،۰۹۱ نفر سال نیروی کارگری، نیز ۷۶۵ نفر سال نیروی کارشناس عمران، معماری، مکانیک و برق مورد نیاز خواهد بود که معادل اشتغال ۱۵۳ نفر به مدت ۵ سال است. اشتغال ایجاد شده در این طرح جمعاً ۷،۸۵۶ نفر سال یا ۱،۵۷۱ نفر به مدت ۵ سال در بر خواهد گرفت.

## بررسی مالی و اقتصادی طرح

سرمایه ثابت مورد نیاز شامل هزینه های تملک زمین و طراحی و ساخت بلوک ها است.

مجموع سرمایه ثابت مورد نیاز کل طرح ۲۱،۸۹۳ میلیارد ریال می باشد که ۶،۵۳۸ میلیارد ریال مورد نیاز فاز اول و ۵،۲۴۸ میلیارد ریال مورد نیاز فاز دوم ۵،۷۰۳ میلیارد ریال مورد نیاز فاز سوم و ۴،۴۰۴ میلیارد ریال مورد نیاز فاز چهارم خواهد بود.

همچنین با توجه به فروش واحدهای ذکر شده بعد از ساخت نیاز به سرمایه در گردش نبوده و به صورت میانگین هر بلوک نیاز به ۴۲۹،۲۷۶ میلیارد ریال سرمایه ثابت دارد. بیشترین سرمایه ثابت مورد نیاز، مربوط به بلوک دو با ۱،۲۰۷،۶۰۳ میلیارد ریال و کمترین مربوط به بلوک ۳۶ با مبلغ ۲۲۹،۴۰۴ میلیارد ریال می باشد. درآمد حاصل از سرمایه گذاری در طرح به شکل فروش واحد های تجاری و اداری و مسکونی است. مجموع درآمد پیش بینی شده کل طرح از فروش واحدهای تجاری ۱۳،۶۷۹ میلیارد ریال، از واحد های اداری ۱۰،۶۷۶ میلیارد ریال و از فروش واحدهای مسکونی ۱۳،۶۵۹ میلیارد ریال است. بنابراین مجموعاً پیش بینی درآمد طرح از محل فروش کلیه واحد های تجاری و اداری و مسکونی مبلغ ۳۸،۰۱۴ میلیارد ریال برآورد میشود که ۳۶ درصد آن مربوط به فروش واحدهای تجاری، ۲۸ درصد از محل فروش واحد های اداری و ۳۶ درصد از محل فروش واحد های مسکونی محقق میگردد. بیشترین سرمایه گذاری و درآمد فروش مربوط به فاز یک می باشد که درآمد آن ۱۱،۴۰۵ میلیارد ریال برآورد میشود. محاسبه هزینه ها و درآمد برای هر بلوک به صورت جداگانه وجود دارد. با در نظر گرفتن تملک در مدت چهارسال و ت کمیل پروژه در طی ۵ سال و فروش واحدها در طی ۴ سال از سال سوم به بعد و با نرخ تنزیل ۱۷ درصد خالص ارزش فعلی کل طرح ۲،۶۵۸ میلیارد ریال برآورد شده است و نیز نرخ بازده داخلی طرح ۹/۲۱ درصد می باشد و دوره برگشت سرمایه به روش عادی با در نظر گرفتن دوره ساخت ۳/۴

سال خواهد بود.

## مدل سرمایه گذاری

مدل سرمایه گذاری در این طرح مشارکت مدنی بوده که رایج ترین نوع مشارکت در شهرداری ها محسوب می شود. بنیان این نوع مشارکت بر این است که ابتدا آورده های طرفین برپایه سه مؤلفه زمین، عوارض و ساخت؛ ارزیابی شده و مقدار آورده های طرفین محاسبه می گردد. سپس برپایه همین آورده ها، سهم الشرکه برای طرفین تعریف می شود. در این مشارکت آورده شهرداری، کلیه هزینه های مربوط به تغییر کاربری، صدور پروانه ساخت به استثنای هزینه های سازمان نظام مهندسی، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض موسوم به ۵ درصد می باشد و آورده سرمایه گذار، مشتمل بر ارزش زمین های تملک شده، هزینه ساخت و احداث کل مستحقات، هزینه کلیه برگه های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برگه های سازه، معماری، تأسیسات برقی و مکانیکی، مجری، نظارت و کلیه هزینه های سازمان نظام مهندسی ساختمان، صدور شناسنامه فنی، هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تأییدیه های آتش نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه ها و انشعاب های برق، آب، فاضلاب، گاز، آتش نشانی، کابل کشی مخابرات و سایر امور بنایی کل مستحقات و کلیه هزینه های نظارت بر حسن انجام فعالیت های کل قرارداد مربوط به عامل کنترل پروژه می باشد. با توجه به تقسیم کل طرح به ۴ فاز و ۵۸ بلوک، امکان سرمایه گذاری در مقیاس کلان برای کل پروژه و یا یک فاز و یا به طور تفکیکی برای یک یا چند بلوک وجود دارد.

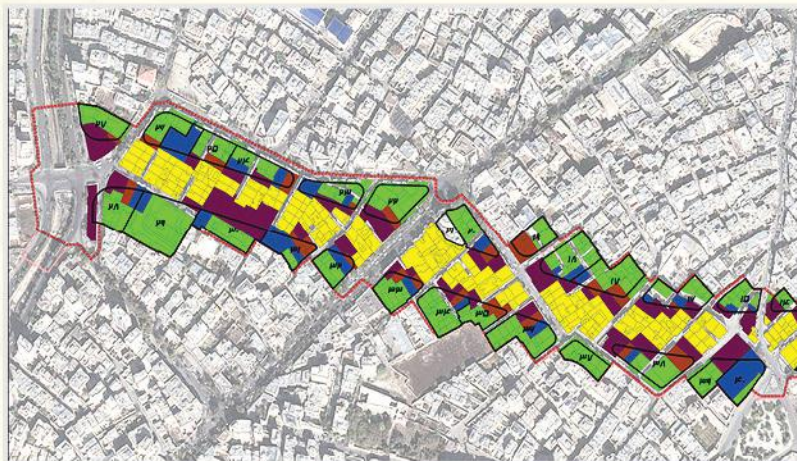
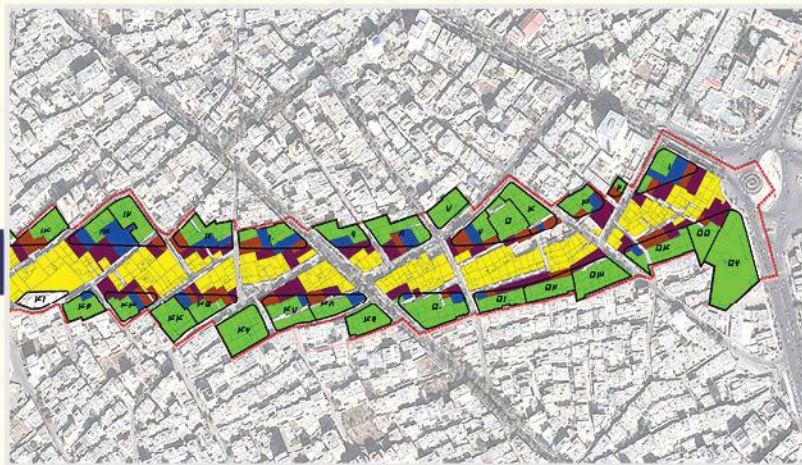
## ریسک های سرمایه گذاری

مهم ترین ریسک موجود در موفقیت سرمایه گذاری در این طرح مربوط به حوزه تملک زمین ها می گردد؛ زیرا برای تملک هر بلوک قطعات زیادی

می بایست تملک گردد که در صورت عدم موافقت مالک می تواند به طولانی شدن پروژه و کاهش نرخ بازده طرح منجر گردد. همچنین می تواند ریسک های اجتماعی فراوانی را به دنبال داشته باشد.

اگر چه تقسیم کل طرح به ۵۸ بلوک و در نتیجه میزان تملک کمتر برای هر بخش از این ریسک کاسته است؛ لیکن همچنان به عنوان ریسک اصلی سرمایه گذاری می تواند مطرح باشد. علاوه بر این با توجه به مبلغ بسیار کلان سرمایه مورد نیاز کل پروژه، ورود سرمایه گذاران برای انجام بخشی از طرح یعنی یک یا چند بلوک، بسیار محتمل است و این خود ریسک فواصل زمانی زیاد در تکمیل هر بخش از طرح را بالا می برد. از آنجا که دستیابی به تمام ارزش افزوده پیش بینی شده هر بخش از پروژه در گروه تکمیل آن می باشد، این موضوع می تواند ریسک کاهش درآمد ناشی از طرح را به همراه داشته باشد. ریسک مهم دیگر می تواند ناشی از رکود مسکن باشد. رونق و رکود در بازار مسکن معمولاً در دوره های زمانی متوالی و به صورت سینوسی تکرار می شود. در صورتی که زمان عرضه و فروش واحدها با دوره رکود همپوشانی داشته باشد می تواند کاهش چشمگیری در درآمد فروش و یا خواب زیاد سرمایه را به دنبال داشته باشد. برای مدیریت این ریسک آغاز ساخت در نیمه دوم زمانی دوره رکود و تکمیل واحدها در دوره اول زمانی دوره رونق پیشنهاد می گردد هر چند که نمی تواند از نقد شوندگی پایین در بازار مسکن در شرایط کنونی چشم پوشی کرد.

## وضعیت ۵۸ بلوک واقع در محدوده طرح



راهنمای نقشه	
محدوده حوزه بلافاصل	
زیر ۲۰ درصد	
از ۲۰ تا ۵۰ درصد	
بیش از ۵۰ درصد	
قطعات حوز بلافاصل	
پلاک های تملیکی ۱۰۰%	

## پلاک های درون خط پروژه

نتایج حاصل در این زمینه؛ ۵۱ درصد تعداد پلاک ها برابر ۲۳۱ پلاک با مساحت ۵۴۲۳۶,۰۲ مترمربع معادل ۴۶ درصد از مساحت کل به عنوان پلاک های تملیکی می باشند، ۱۴ درصد تعداد پلاک ها برابر ۶۱ پلاک با مساحت ۱۵۰۷۳,۳۹ مترمربع، معادل ۱۳ درصد از مساحت کل شامل پلاک هایی هستند که ۲۰ تا ۵۰ درصد مساحت آنها درون خط پروژه قرار می گیرد. ۲۴,۵ درصد پلاک ها برابر ۱۱۱ پلاک با مساحت ۲۹۶۴۳,۷۸ مترمربع معادل ۲۶,۵ درصد از مساحت کل شامل پلاک هایی هستند که بیش از ۵۰ درصد آنها درون خط پروژه قرار گرفته اند و در نهایت تعداد ۱۱ درصد برابر ۵۰ پلاک با مساحت ۱۶۷۹۳,۷۰ مترمربع معادل ۱۴,۵ درصد مساحت کل، درون خط پروژه قرار می گیرند.

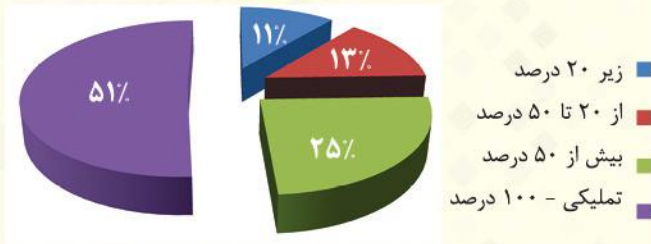
## تعیین تکلیف پلاک های واقع شده در مسیر قلمرو حوزه بلافصل آن (تملك و یا تجميع)

با توجه به اطلاعات استخراج شده از برداشت وضع موجود، پلاک های درگیر در پروژه جهت تملك به دو دسته پلاک های محدوده مداخله و پلاک های حوزه بلافصل تقسیم شده اند که جهت مشخص شدن وضعیت پلاک های موجود در هر محدوده به سه گروه دسته بندی شده اند، پلاک هایی که ۲۰ درصد آنها درون خط پروژه قرار گرفته اند، پلاک هایی که ۲۰ تا ۵۰ درصد آنها درون خط پروژه قرار دارند و پلاک هایی که بیش از ۵۰ درصد آنها درون خط پروژه قرار گرفته اند.

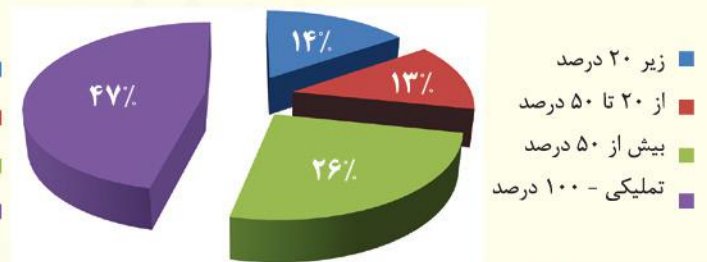
## مقایسه پلاک های زیر خط پروژه

درصد مساحت کل	مساحت (مترمربع) کل قطعه	درصد تعداد	تعداد قطعات	درصد
۱۵.۵۱	۱۶۳۹۶.۸۰	۱۱.۰۴	۵۰	زیر ۲۰ درصد
۱۳.۰۲	۱۴۰۴۰.۴۲	۱۳.۴۷	۶۱	از ۲۰ تا ۵۰ درصد
۲۵.۶۱	۲۹۵۳۷.۴۳	۲۴.۵۸	۱۱۱	بیش از ۵۰ درصد
۴۶.۸۶	۵۳۲۶۲.۱۸	۵۰.۹۹	۲۳۱	درصد تملیکی ۱۰۰
۱۰۰.۰۰	۱۱۳۲۳۶.۸۳	۱۰۰.۰۰	۴۵۳	جمع

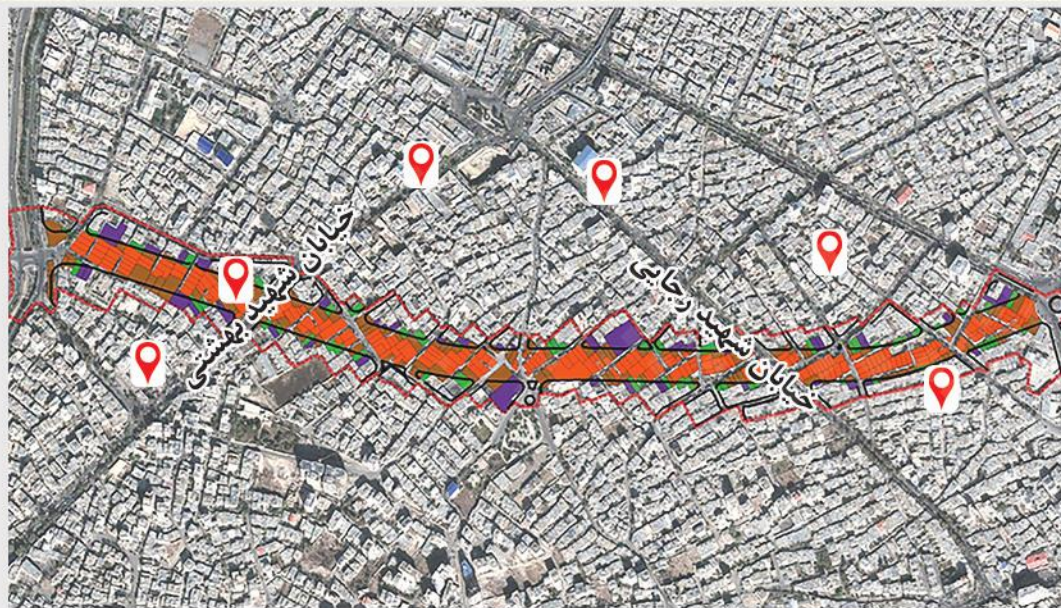
درصد تعداد



درصد مساحت

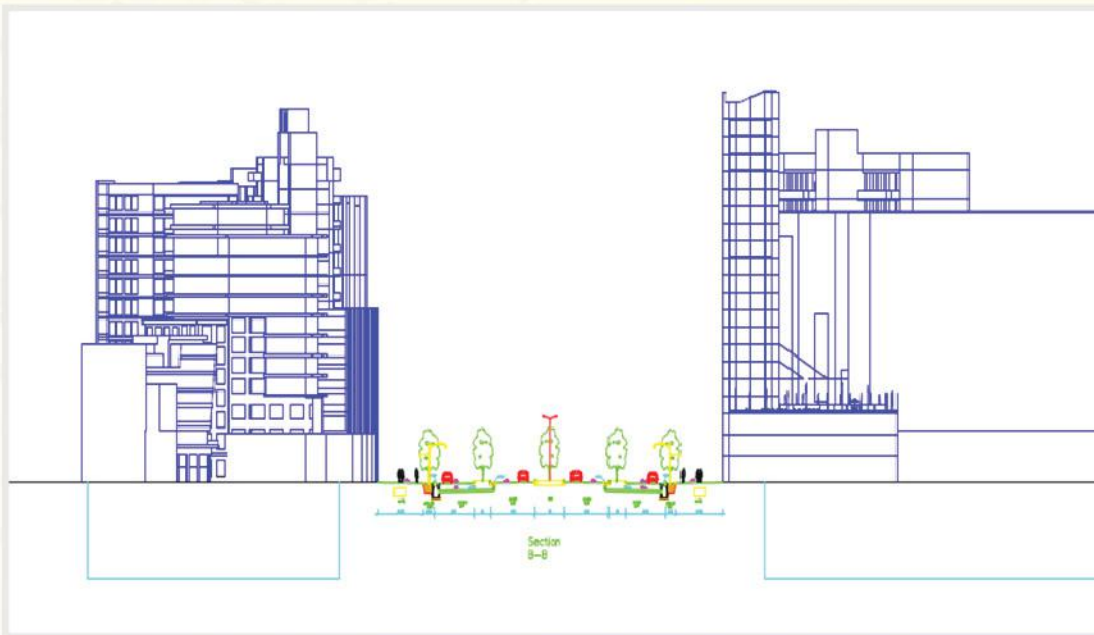


## تقاطع های درگیر با خیابان ۵۸ متری

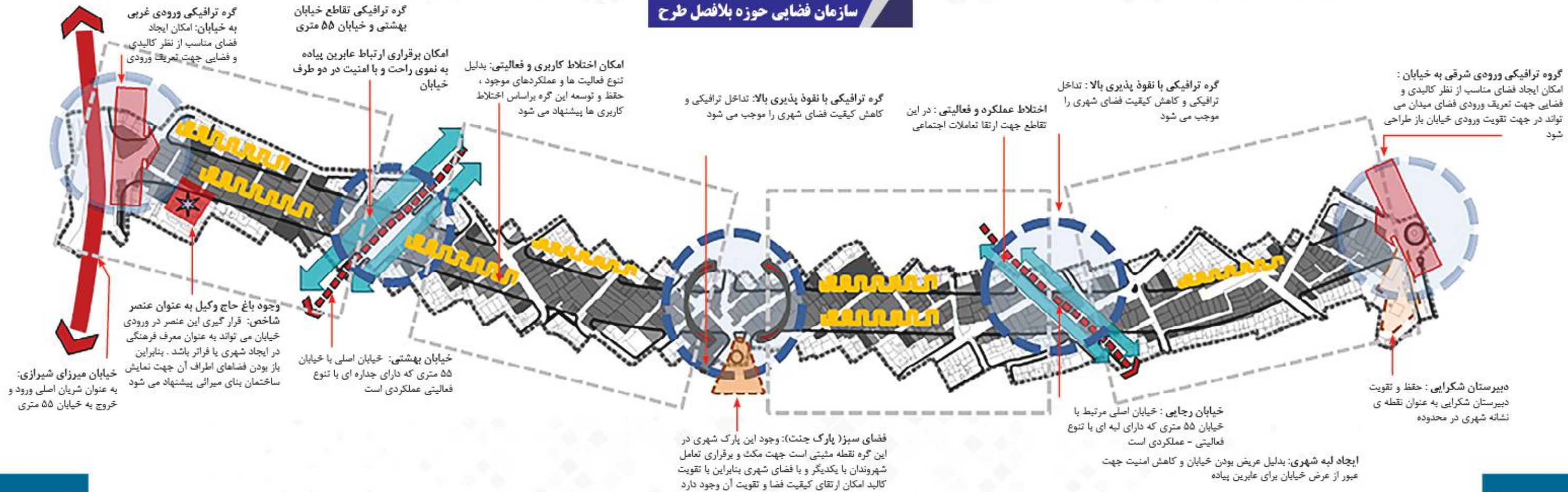




## مقطع عرضی بزرگراه امیرکبیر



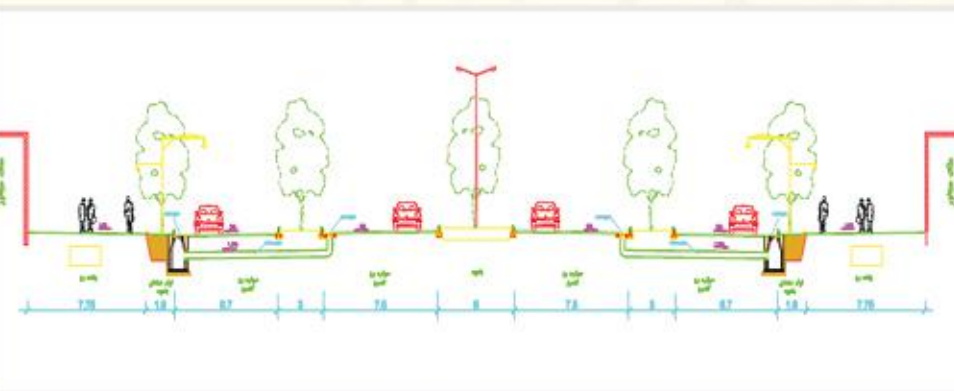
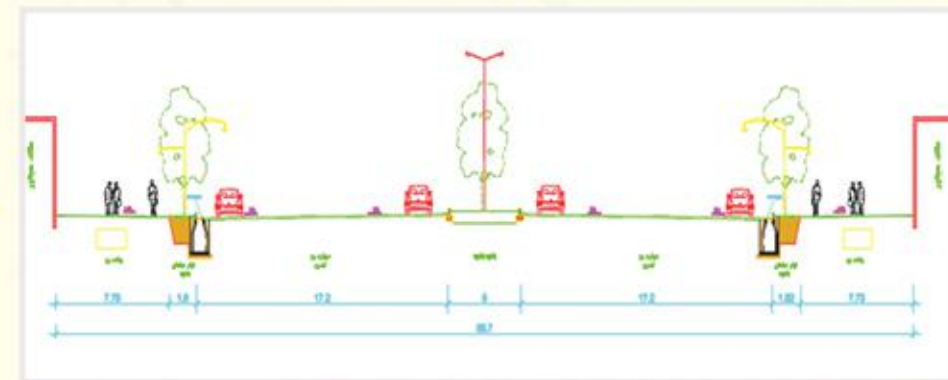
## سازمان فضایی حوزه بلا فصل طرح



### شناسنامه فنی بلوک ها در یک نگاه

شماره بلوک	مساحت بلوک	سطح اشغال	فضای پارکینگ	تعداد پارکینگ	تعداد اشغال	سطح اشغال	فضای پارکینگ	تعداد پارکینگ	تعداد اشغال	سطح اشغال	فضای پارکینگ	تعداد پارکینگ	مساحت بلوک	شماره بلوک
۱	۲۰۵۲.۵۸	۱۶۶۶.۱۷	۲۲۹۹.۰۶	۸۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۲۲۰	۶۸۹۶.۶۴	۸۲۱.۰۲	۰	۰.۰۰	۴	۱
۲	۲۱۹۴.۳۶	۲۵۶۲.۲۶	۲۰۷۴.۸۴	۱۲۲	۰.۰۰	۰.۰۰	۲۵۸	۱۰۷۲۵.۰۸	۱۲۷۷.۹۸	۰	۰.۰۰	۷	۲	
۳	۱۳۰۶.۱۱	۱۰۴۷.۵۰	۶۲۸.۵۰	۲۵	۷۳۲.۲۵	۲۴	۵۲۲.۴۴	۰	۰	۵۲۲.۴۴	۲۴	۷۳۲.۲۵	۲	۳
۴	۱۹۲۴.۹۷	۱۵۴۲.۸۲	۹۲۶.۳۰	۲۷	۱۰۸۰.۶۸	۲۶	۷۶۹.۹۹	۰	۰	۷۶۹.۹۹	۲۶	۱۰۸۰.۶۸	۲	۴
۵	۲۰۳۹.۱۹	۱۶۳۵.۴۲	۹۸۱.۳۶	۲۹	۱۱۴۴.۸۰	۲۸	۸۱۵.۶۸	۰	۰	۸۱۵.۶۸	۲۸	۱۱۴۴.۸۰	۲	۵
۶	۱۵۲۳.۵۰	۱۲۲۱.۸۵	۷۲۲.۱۱	۲۹	۸۵۵.۲۹	۲۹	۶۰۹.۶۸	۰	۰	۶۰۹.۶۸	۲۹	۸۵۵.۲۹	۲	۶
۷	۱۲۳۹.۴۱	۱۰۱۸.۰۷	۶۱۰.۸۴	۲۴	۷۱۲.۶۵	۲۴	۵۰۷.۷۸	۰	۰	۵۰۷.۷۸	۲۴	۷۱۲.۶۵	۲	۷
۸	۲۴۰۵.۷۶	۱۹۲۹.۴۲	۱۱۵۷.۶۵	۴۶	۱۲۵۰.۵۹	۴۵	۹۶۲.۳۰	۰	۰	۹۶۲.۳۰	۴۵	۱۲۵۰.۵۹	۲	۸
۹	۲۰۹۲.۹۲	۱۶۷۸.۵۲	۱۶۷۸.۵۲	۸۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۲۲۴	۷۰۲۲.۲۴	۸۲۷.۱۷	۰	۰.۰۰	۲	۹
۱۰	۲۰۰۰.۵۵	۱۶۰۴.۴۴	۱۹۲۵.۲۴	۷۸	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۲۲۴	۶۷۲۱.۹۲	۸۰۰.۲۲	۰	۰.۰۰	۲	۱۰
۱۱	۲۲۲۹.۱۷	۱۷۸۷.۷۹	۱۰۷۲.۶۸	۴۲	۱۲۵۱.۴۵	۴۲	۸۹۱.۶۷	۰	۰	۸۹۱.۶۷	۴۲	۱۲۵۱.۴۵	۲	۱۱
۱۲	۲۰۲۹.۳۶	۱۶۲۷.۵۵	۹۷۶.۵۲	۲۹	۱۱۳۹.۲۸	۲۸	۸۱۱.۷۴	۰	۰	۸۱۱.۷۴	۲۸	۱۱۳۹.۲۸	۲	۱۲
۱۳	۲۲۴۲.۱۲	۱۸۷۹.۱۹	۱۱۲۷.۵۱	۴۵	۱۲۱۵.۴۲	۴۴	۹۲۷.۲۵	۰	۰	۹۲۷.۲۵	۴۴	۱۲۱۵.۴۲	۲	۱۳
۱۴	۲۲۴۶.۱۸	۲۶۰۲.۴۴	۱۵۶۲.۶۰	۶۲	۱۸۲۲.۴۱	۶۱	۱۲۹۸.۴۷	۰	۰	۱۲۹۸.۴۷	۶۱	۱۸۲۲.۴۱	۲	۱۴
۱۵	۱۹۱۰.۱۶	۱۵۲۱.۹۵	۹۱۹.۱۷	۲۷	۱۰۷۲.۲۶	۲۶	۷۶۴.۰۶	۰	۰	۷۶۴.۰۶	۲۶	۱۰۷۲.۲۶	۲	۱۵

### مقاطع عرضی بزرگراه امیرکبیر



## شناسنامه فنی بلوک ها در یک نگاه

شماره بلوک	مساحت بلوک پیشنهادی مترمربع	سطح اشغال همگف و اول ۸۰درصد	فضای مفید همگف تجاری ۷۰درصد	تعداد پارکینگ همگف ۲۵ مترمفید	تعداد مفید اداری (۸۰درصد)	سطح اشغال طبقات ۴۰درصد	فضای مفید اداری (درصد ۸۰)	تعداد پارکینگ اداری (هر ۳۰متر مفید) ۱۲ طبقه	فضای مفید مسکونی (۹۰درصد)	تعداد پارکینگ مسکونی هر ۱۰۰متر مفید ۱۰ طبقه	جمع پارکینگ برای ۱۴ طبقه	جمع پارکینگ برای ۱۴ طبقه	مساحت مورد نیاز پارکینگ (هر ۲۵متر)	تعداد طبقه پارکینگ مورد نیاز
۱۶	۱۸۶۶.۰۸	۱۴۹۶.۶۰	۸۹۷.۹۶	۳۶	۱۰۴۷.۶۲	۷۴۶.۴۳	۳۵	۶۷	۶۷۱۷.۹	۱۳۸	۱۳۸	۳۵۷۵.۱۶	۳	
۱۷	۳۵۹۴.۶۰	۲۰۸۰.۸۷	۱۲۴۸.۵۲	۵۰	۱۶۴۴.۷۰	۱۰۳۷.۸۴	۵۵	۹۳	۹۳۴۰.۶	۱۹۹	۱۹۹	۴۹۷۰.۹۲	۴	
۱۸	۲۶۲۰.۸۰	۲۱۰۱.۸۸	۱۲۶۱.۱۳	۵۰	۱۴۷۱.۳۲	۱۰۴۸.۳۲	۴۹	۹۴	۹۴۳۴.۹	۱۹۴	۱۹۴	۵۰۲۱.۱۰	۴	
۱۹	۱۳۷۹.۲۰	۱۱۰۶.۱۲	۶۶۳.۶۷	۲۷	۷۷۴.۲۸	۵۵۱.۶۸	۲۶	۵۰	۴۹۶۵.۱	۱۰۳	۱۰۳	۲۶۴۲.۲۷	۲	
۲۰	۱۶۶۵.۷۳	۱۳۳۵.۹۲	۱۶۰۳.۱۰	۶۴	۰.۰۰	۶۶۶.۲۹	۵۵۹۶.۹۲	۱۸۷	۰.۰۰	۰	۰	۶۹۳۳.۴۵	۴	
۲۱	۶۹۲.۲۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰	۰.۰۰	پاسارگاد	
۲۲	۳۵۱۶.۶۷	۲۰۱۸.۳۷	۲۴۲۲.۰۴	۹۶	۰.۰۰	۱۰۰۶.۶۷	۸۴۵۶.۰۴	۲۸۲	۰.۰۰	۰	۰	۱۰۴۷۵.۴۱	۵	
۲۳	۱۷۷۲.۳۸	۱۴۲۱.۴۵	۸۵۲.۸۷	۳۹	۹۹۵.۰۱	۷۰۸.۹۵	۳۳	۶۴	۶۳۸۰.۶	۱۳۱	۱۳۱	۳۳۹۵.۶۴	۳	
۲۴	۲۰۴۳.۹۶	۱۶۳۹.۳۵	۹۸۳.۵۵	۳۰	۱۱۴۷.۴۸	۸۱۷.۵۸	۳۸	۷۴	۷۳۵۸.۲	۱۵۱	۱۵۱	۳۹۱۵.۹۵	۳	
۲۵	۱۵۷۸.۱۳	۱۲۶۵.۶۶	۷۵۹.۴۰	۰	۸۸۵.۹۶	۶۲۱.۲۵	۳۰	۵۷	۵۶۸۱.۳	۱۹۷	۱۹۷	۳۰۲۳.۶۹	۲	
۲۶	۱۲۱۲.۰۴	۰.۰۰	۰.۰۰	۲۵	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰	۰.۰۰	آموزشی	
۲۷	۱۲۹۶.۲۹	۱۰۳۹.۶۲	۶۲۳.۷۷	۷۴	۷۲۷.۷۴	۵۱۸.۵۲	۲۴	۴۷	۴۶۶۶.۶	۹۵	۹۵	۲۴۸۳.۵۱	۲	
۲۸	۱۹۰۷.۲۳	۱۵۲۹.۶۰	۱۸۳۵.۵۲	۰	۰	۷۶۲.۸۹	۶۴۰۸.۲۴	۲۱۴	۰	۰	۲۸۸	۷۹۳۸.۶۴	۶	
۲۹	۲۴۳۱.۲۸	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰	۰.۰۰	فضای سبز	
۳۰	۱۴۷۱.۸۸	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰	۰.۰۰	پارکینگ تجمعی	

## شناسنامه فنی بلوک ها در یک نگاه

شماره بلوک	مساحت بلوک پیشنهادهی مترمربع	سطح اشغال همکف و اول ۸۰درصد	فضای مفید همکف تجاری ۷۰درصد	تعداد پارکینگ همکف ۲۵ مترمفید	فضای مفید اداری (۸۰درصد)	تعداد پارکینگ اداری طبقه اول (هر ۳۰ متر مفید)	سطح اشغال طبقات ۴۰درصد	فضای مفید اداری (۸۰درصد)	تعداد پارکینگ اداری طبقه اول (هر ۳۰ متر مفید)	تعداد پارکینگ مسکونی (۹۰درصد)	فضای مفید مسکونی هر ۱۰۰متر مفید طبقه ۱۰	جمع پارکینگ برای ۱۲طبقه	جمع پارکینگ برای ۴طبقه	مساحت مورد نیاز پارکینگ (متر) ۲۵متر	تعداد طبقه پارکینگ مورد نیاز
۳۱	۲۳۴۳.۴۹	۱۸۷۹.۴۸	۱۱۲۷.۶۹	۴۵	۱۳۱۵.۶۳	۴۴	۹۳۷.۳۹	۸۴	۸۴۳۶.۵	۱۷۴	۴۴۸۹.۸۱	۳			
۳۲	۲۴۴۵.۴۴	۱۹۶۱.۲۵	۱۱۷۶.۷۵	۴۷	۱۳۷۲.۸۷	۴۶	۹۷۸.۱۸	۸۸	۸۸۰۳.۶	۱۸۱	۴۶۸۵.۱۵	۲			
۳۳	۱۴۲۲.۲۴	۱۱۴۰.۶۳	۱۳۶۸.۷۶	۵۴	۰.۰۰	۰	۴۷۷۸.۷۶	۱۵۹	۰.۰۰	۰	۵۹۱۵.۹۲	۳			
۳۴	۱۷۲۶.۰۷	۱۳۸۴.۳۱	۱۶۶۱.۱۸	۶۶	۰.۰۰	۰	۵۷۹۹.۶۰	۱۹۳	۰.۰۰	۰	۷۱۸۴.۶۰	۴			
۳۵	۲۲۷۰.۲۸	۱۹۰۰.۹۶	۱۱۴۰.۵۸	۴۶	۱۳۳۰.۶۷	۴۴	۹۴۸.۱۱	۸۵	۸۵۳۳.۰	۱۷۵	۴۵۴۱.۱۳	۳			
۳۶	۱۳۲۹.۹۳	۱۰۶۴.۲۰	۶۳۸.۵۲	۲۶	۷۴۴.۹۴	۲۵	۵۳۰.۷۷	۴۸	۴۷۷۷.۰	۹۹	۲۵۴۲.۲۳	۲			
۳۷	۲۶۵۵.۲۷	۲۱۲۹.۶۰	۱۲۷۷.۷۱	۵۱	۱۴۹۰.۷۲	۵۰	۱۰۶۲.۱۵	۹۶	۹۵۵۹.۳	۱۹۶	۵۰۸۷.۳۳	۴			
۳۸	۲۰۰۱.۶۷	۱۶۰۵.۳۴	۹۶۳.۲۰	۳۹	۱۱۲۳.۷۴	۳۷	۸۰۰.۶۷	۷۲	۷۲۰۶.۰	۱۴۷	۳۸۳۴.۹۴	۳			
۳۹	۲۶۲۴.۰۵	۲۱۰۴.۴۹	۱۲۶۲.۶۹	۵۱	۱۴۷۳.۱۴	۴۹	۱۰۴۹.۶۲	۹۴	۹۴۴۶.۶	۱۹۴	۵۰۲۷.۳۳	۴			
۴۰	۱۳۵۸.۷۰	۱۰۸۹.۶۸	۶۵۳.۸۱	۲۶	۷۶۲.۷۷	۲۵	۵۴۳.۴۸	۴۹	۴۸۹۱.۳	۱۰۰	۲۶۰۳۰.۹	۲			
۴۱	۱۹۵۷.۹۳	۱۵۷۰.۲۶	۹۴۲.۱۵	۳۸	۱۰۹۹.۱۸	۳۷	۷۸۳.۱۸	۷۰	۷۰۴۸.۵	۱۴۵	۳۷۵۱.۱۲	۳			
۴۲	۹۸۰.۳۶	۰.۰۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰	جمع مسکونی			
۴۳	۱۳۰۸.۷۱	۱۰۴۹.۵۸	۶۲۹.۷۵	۲۵	۷۳۴.۷۱	۲۴	۵۲۳.۴۸	۴۷	۴۷۱۱.۳	۹۶	۲۵۰۷.۳۱	۲			
۴۴	۱۵۰۰.۱۰	۱۲۰۳۰.۸	۷۲۱.۸۵	۲۹	۸۴۲.۱۶	۲۸	۶۰۰۰.۴	۵۴	۵۴۰۰.۴	۱۱۱	۲۸۷۳.۹۹	۲			
۴۵	۱۷۵۳.۸۸	۱۴۰۶۶.۱	۸۴۳.۹۷	۳۴	۹۸۴.۶۳	۳۳	۷۰۱.۵۵	۶۳	۶۳۱۴.۰	۱۲۹	۳۳۶۰.۲۰	۳			
۴۶	۱۷۱۰.۶۴	۱۳۷۱.۹۳	۸۲۳.۱۶	۳۳	۹۶۰.۳۵	۳۲	۶۸۴.۲۶	۶۲	۶۱۵۸.۳	۱۲۶	۳۲۷۷.۳۶	۲			

## شناسنامه فنی بلوک‌ها در یک نگاه

شماره بلوک	مساحت بلوک پیشنهادی مترمربع	سطح اشغال همکف و اول ۸۰درصد	فضای همکف همکف تجاری ۷۰درصد	تعداد پارکینگ همکف هر مترمفید	فضای مفید اداری (درصد ۸۰)	تعداد پارکینگ اداری (هر ۳۰ متر مفید)	سطح اشغال طبقات ۴۰درصد	فضای مفید اداری (هر ۳۰ متر) طبقات ۱۲	تعداد پارکینگ اداری (هر ۳۰ متر) مفید ۱۲	فضای مسکونی (درصد ۹۰)	تعداد پارکینگ مسکونی (هر ۱۰۰ متر مفید) ۱۰	جمع پارکینگ برای ۱۲ طبقه	جمع پارکینگ برای ۱۴ طبقه	مساحت مورد نیاز پارکینگ (هر ۲۵ متر)	تعداد طبقه پارکینگ مورد نیاز
۴۷	۲۴۰۲.۱۶	۱۹۲۶.۵۳	۱۱۵۵.۹۲	۴۶	۱۳۴۸.۵۷	۴۵	۹۶۰.۸۶	۸۶	۸۶۴۷.۸	۰	۰	۱۷۸	۰	۴۶۰۲.۲۲	۳
۴۸	۳۱۰۲.۷۱	۱۶۸۷.۱۷	۱۰۱۲.۳۰	۴۰	۱۳۴۹.۷۴	۴۵	۸۴۱.۴۸	۷۶	۷۵۷۳.۳	۰	۰	۱۶۱	۰	۴۰۳۰.۴۲	۳
۴۹	۱۶۱۰.۶۰	۱۲۹۱.۷۰	۱۵۵۰.۰۴	۶۲	۰	۰	۶۴۴.۲۴	۰	۰	۱۸۰	۰	۰	۲۴۲	۶۷۰۳.۹۷	۳
۵۰	۱۳۷۴.۱۱	۱۱۰۲.۰۴	۱۳۲۲.۴۴	۵۲	۰	۰	۵۴۹.۶۴	۰	۴۶۱۷.۰۰	۰	۰	۰	۰	۵۷۱۹.۶	۳
۵۱	۲۰۷۸.۸۳	۱۶۶۷.۲۲	۲۰۰۰.۶۶	۸۰	۰	۰	۸۳۱.۵۳	۲۳۳	۶۹۸۴.۸۴	۰	۰	۰	۰	۷۹۲۱	۴
۵۲	۱۳۳۴.۲۳	۱۰۷۰.۰۵	۶۴۲.۰۳	۲۶	۷۴۹.۰۴	۲۵	۵۳۳.۶۹	۴۸	۴۸۰۳.۲	۰	۰	۹۹	۰	۲۵۵۶.۲۱	۲
۵۳	۱۴۰۹.۴۸	۱۱۳۰.۴۰	۶۷۸.۲۴	۲۷	۷۹۱.۲۸	۲۶	۵۶۳.۷۹	۵۱	۵۰۷۴.۱	۰	۰	۱۰۴	۰	۲۷۰۰.۳۸	۲
۵۴	۲۱۳۳.۰۶	۱۷۱۰.۷۱	۱۰۲۶.۳۴	۴۱	۱۱۹۷.۵۰	۴۰	۸۵۳.۲۲	۷۷	۷۶۷۹.۰	۰	۰	۱۵۷	۰	۴۰۸۶.۶۶	۳
۵۵	۲۱۴۶.۲۲	۱۷۲۱.۲۷	۱۰۳۲.۷۶	۴۱	۱۲۰۴.۸۹	۴۰	۸۵۸.۴۹	۷۷	۷۲۲۶.۴	۰	۰	۱۵۸	۰	۴۱۱۱.۸۷	۳
۵۶	۱۶۱۸.۹۱	۱۲۹۸.۳۷	۷۷۹.۰۲	۳۱	۹۰۸.۸۹	۳۰	۶۴۷.۵۷	۵۸	۵۸۲۸.۱	۰	۰	۱۱۹	۰	۳۱۰۱.۶۲	۲
۵۷	۴۹۱۸.۷۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دبیرستان پسرانه شکریایی
۵۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مسجد

# نمونه شناسنامه فنی و اقتصادی بلوک ها



## پلاک ها روی خط پروژه












شماره پلاک	تعداد طبقات همکف	کاربری همکف	مساحت درون بلوک پروژه مانده	مساحت زیر خط پروژه $m^2$	مساحت کل پلاک $m^2$
۲-۱	۱	مسکونی	۱۳۹.۳۵	۷۲.۲۲	۲۱۱.۵۷
جمع					

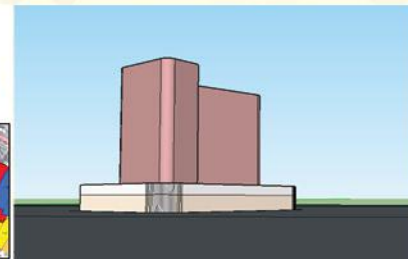
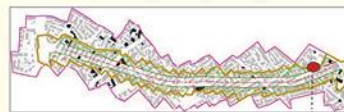
## پلاک های درون حوزه بلا فصل

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همکف	مساحت کل پلاک $m^2$
۲-۲	۲	تجاری - خدماتی	۱۰۷.۹۱
۲-۳	۲	تجاری - خدماتی	۹۲.۰۶
۲-۴	۱	پارکینگ	۲۳۸۲.۹۲
۲-۵	۱	تجاری - خدماتی	۱۲۹.۵۸
۲-۶	۱	تجاری - خدماتی	۹۸.۷۷
۲-۷	۱	تجاری - خدماتی	۷۰.۰۶
۲-۸	۱	تجاری - خدماتی	۵۲.۸۲
۲-۹	۱	تجاری - خدماتی	۵۰.۰۸
۲-۱۰	۱	تجاری - خدماتی	۸۴.۲۷
۲-۱۱	۱	تجاری - خدماتی	۷۴.۹۵
۲-۱۲	۱	تجاری - خدماتی	۴۶.۰۸
۲-۱۳	۱	تجاری - خدماتی	۴۸.۰۸
۲-۱۴	۱	تجاری - خدماتی	۸۵.۲۹
جمع			

## شناسنامه بلوک ۲

راهنما

-  امیرشی
-  اداری
-  باغ
-  باغیر
-  تأسیسات شهری
-  تجاری - خدماتی
-  درمانی
-  مذهبی
-  مسکونی
-  پارکینگ
-  سایر کاربری ها





فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا m <sup>2</sup>	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک m <sup>2</sup> ۳۱۹۴/۹۶	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۶۶۴۹.۳۶	۱۳۲۹۸.۷۱	۶			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۱۵۳۷.۴۲	۲۵۶۲.۳۶	۱	۶۱	۲۵۶۲.۳۶	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۱۵۳۷.۴۲	۲۵۶۲.۳۶	۱	۶۱	۲۵۶۲.۳۶	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه اول
۱۰۷۳۵.۰۸	۱۵۳۳۵.۸۲	۱۲	۳۵۸	۱۲۷۷.۹۸	حداکثر ۴۰٪	اداری	تیپ طبقات
			۴۸۰				جمع

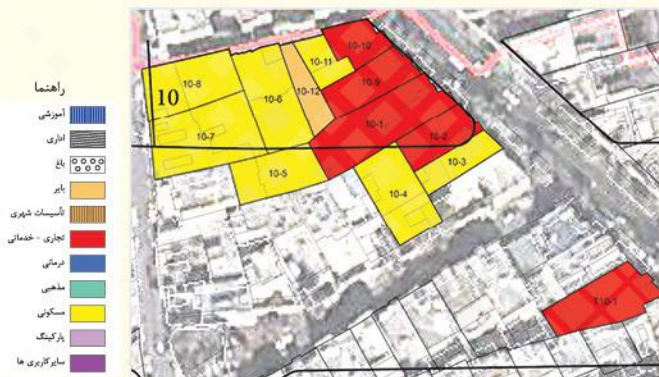
## توضیحات

بلوک شماره ۲: در محل تقاطع خیابان پیروزی و کوچه فجر قرار گرفته است، مساحت بلوک پیشنهادی ۳۱۹۴/۹۶ متر مربع می باشد  
 کاربری پیشنهادی: یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه تجاری در طبقه اول و ۱۲ طبقه اداری که با توجه به نیاز به ۱۳۲۹۸.۷۱ مترمربع فضا برای هفت طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود

## پلاک ها روی خط پروژه

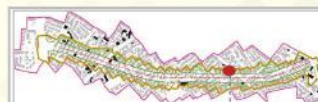
شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت درون بلوک باقی مانده	مساحت زیر خط پروژه	مساحت کل پلاک
۱۰-۱	۳	تجاری - خدماتی	۳۷۰.۲۹	۸۳.۹۵	۴۵۴.۲۳
۱۰-۲	۲	تجاری - خدماتی	۱۳۷.۲۲	۵۸.۱۵	۱۹۵.۴۷
۱۰-۳	۱	مسکونی	۰.۸۴	۱۵۳.۳۰	۱۵۴.۱۴
۱۰-۴	۲	مسکونی	۲.۴۹	۳۱۳.۵۹	۳۱۶.۰۷
۱۰-۵		مسکونی	۴.۳۷	۲۴۶.۸۷	۲۵۱.۲۴
۱۰-۶	۳	مسکونی	۳۴۵.۰۴	۳.۷۱	۳۴۸.۷۵
۱۰-۷	۱	مسکونی	۳۱۴.۳۸	۱۵۱.۹۴	۴۶۵.۳۲
جمع					

## شناسنامه بلوک ۱۰



## پلاک های درون حوزه بلافضل

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت کل پلاک
۱۰-۸	۳	مسکونی	۳۱۵.۶۸
۱۰-۹	۱	خدماتی - تجاری	۲۲۲.۹۵
۱۰-۱۰	۲	خدماتی - تجاری	۱۴۳.۰۲
۱۰-۱۱	۱	مسکونی	۱۱۷.۶۳
۱۰-۱۲		باير	۱۳۵.۶۸
جمع			



## حجم سه بعدی پیشنهادی:



فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا m <sup>2</sup>	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک m <sup>2</sup> ۲۰۰۰/۵۵	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۴۱۶۳/۵۵	۸۳۲۷/۱۱	۴			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۹۶۲/۶۷	۱۶۰۴/۴۴	۱	۳۹	۱۶۰۴/۴۴	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۹۶۲/۶۷	۱۶۰۴/۴۴	۱	۳۹	۱۶۰۴/۴۴	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه اول
۶۷۲۱/۹۲	۹۶۰۲/۶۶	۱۲	۲۲۴	۸۰۰/۲۲	حداکثر ۴۰٪	اداری	تیپ طبقات
			۳۰۲				جمع

## توضیحات

بلوک شماره (۱۰) در ضلع غربی خیابان شهید رجایی قرار گرفته است. مساحت بلوک پیشنهادی ۲۰۰۰/۵۵ مترمربع در نظر گرفته شده است. کاربری پیشنهادی: بصورت ۱۲ طبقه بنا که یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه تجاری در طبقه اول و به دلیل قرارگیری بلوک در تقاطع خیابان شهید رجایی کاربری پیشنهادی در طبقات مختلط اداری - تجاری در ۱۲ طبقه می باشد و با توجه به نیاز به ۸۳۲۷/۱۱ متر مربع فضا برای هفت طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود.

## پلاک‌ها روی خط پروژه

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت درون بلوک باقیمانده $m^2$	مساحت زیر خط پروژه $m^2$	مساحت کل پلاک
۱۷-۱	۱	مسکونی	۳۳۷.۵۷	۱۹۵.۹۶	۴۳۳.۵۳
۱۷-۲	۳	آموزشی	۳۱.۵۳	۴۰۴.۱۴	۴۳۵.۶۷
۱۷-۳	۴	مسکونی	۱۶۵.۵۲	۹۹.۹۴	۲۶۵.۴۷
۱۷-۴	۴	مسکونی	۱.۷۸	۱۴۰.۰۷	۱۴۱.۸۵
۱۷-۵	۱	مسکونی	۳۰.۶۰	۱۳۶.۳۲	۱۶۶.۹۲
۱۷-۶	۱	مسکونی	۱۸۰.۵۴	۰.۵۴	۱۸۱.۰۷
جمع					

## پلاک‌های درون حوزه بلافاصل

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت کل پلاک $m^2$
۱۷-۷		مسکونی	۲۶۸.۶۷
۱۷-۸	۲	مسکونی	۲۹۶.۹۷
۱۷-۹		مسکونی	۲۰۳.۳۱
۱۷-۱۰	۲	مسکونی	۱۱۱.۶۹
۱۷-۱۱	۲	مسکونی	۱۰۸.۹۳
۱۷-۱۲	۱	مسکونی	۱۶۹.۳۰
۱۷-۱۳	۲	مسکونی	۲۵۴.۳۶
۱۷-۱۴	۲	مسکونی	۲۰۷.۱۶
۱۷-۱۵		مسکونی	۸۹.۹۷
۱۷-۱۶	۱	مسکونی	۳۳۱.۸۸
جمع			

## شناسنامه بلوک ۱۷

- راه‌نما
- آموزشی
  - اداری
  - باغ
  - بنایر
  - تأسیسات شهری
  - تجاری - خدماتی
  - فرهنگی
  - مذهبی
  - مسکونی
  - پارکینگ
  - سایر کاربری‌ها



فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک ۲۵۹۴/۶۰	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۲۴۸۵.۴۶	۴۹۷۰.۹۲	۴			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۱۲۴۸.۵۲	۲۰۸۰.۸۷	۱	۵۰	۲۰۸۰.۸۷	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۱۶۶۴.۷۰	۲۰۸۰.۸۷	۱	۵۵	۲۰۸۰.۸۷	حداکثر ۸۰٪	اداری	طبقه اول
۹۳۴۰.۶	۱۰۳۷۸.۴۲	۱۰	۹۳	۱۰۳۷۸.۴	حداکثر ۴۰٪	مسکونی	تیپ طبقات
			۱۹۹				جمع

## توضیحات

بلوک شماره (۱۷) در نیش کوچه شمس و نادر قرار گرفته است. مساحت پیشنهادی ۲۵۹۴/۶۰ مترمربع برای آن در نظر گرفته شده است  
**کاربری پیشنهادی:** یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه اداری در طبقه اول و ۱۰ طبقه مسکونی که با توجه به نیاز به ۴۹۷۰/۹۲ متر مربع فضا برای چهار طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود

## پلاک ها روی خط پروژه

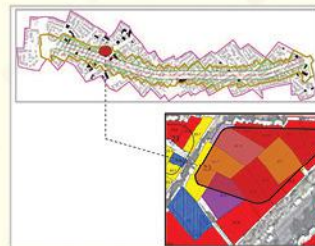
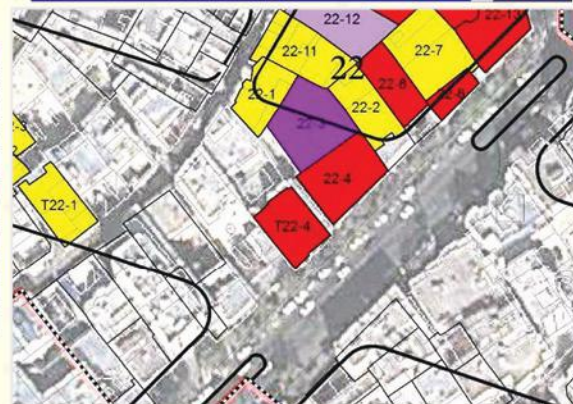
شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت درون بلوک باقی مانده	مساحت زیر خط پروژه	مساحت کل پلاک
۲۲-۱	۳	مسکونی	۱۱۱.۲۷	۱۲۷.۵۳	۲۳۸.۷۹
۲۲-۲	۲	مسکونی	۲۴۵.۷۳	۷۹.۶۴	۳۲۵.۳۷
۲۲-۳	۴	سایر کاربری ها	۱۷۳.۴۰	۲۵۶.۳۱	۴۲۹.۷۱
۲۲-۴	۲	تجاری - خدماتی	۰.۶۳	۳۷۱.۴۶	۳۷۲.۰۸
جمع					

## پلاک های درون حوزه بلافضل

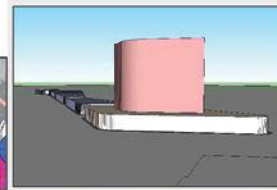
شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت کل پلاک
۲۲-۵	۱	تجاری - خدماتی	۲۱۱.۵۹
۲۲-۶	۱	تجاری - خدماتی	۱۰۲.۹۵
۲۲-۷	۱	مسکونی	۴۲۸.۷۳
۲۲-۸	۲	تجاری - خدماتی	۲۹۳.۹۸
۲۲-۹	۲	تجاری - خدماتی	۱۰۹.۶۶
۲۲-۱۰	۲	تجاری - خدماتی	۱۶۰.۱۹
۲۲-۱۱		مسکونی	۳۵۹.۱۶
۲۲-۱۲		پارکینگ	۴۲۶.۰۶
۲۲-۱۳	۲	تجاری - خدماتی	۴۲۹.۳۳
جمع			

## شناسنامه بلوک ۲۲

- راهنما
- آموزشی
  - فکری
  - بلغ
  - بایر
  - تکلیفیات شهری
  - تجاری - خدماتی
  - درمانی
  - مذهبی
  - مسکونی
  - پارکینگ
  - سایر کاربری ها



حجم سه بعدی پیشنهادی:



فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک m <sup>2</sup> ۲۵۱۶/۶۷	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۵۲۳۷.۷۰	۱۰۴۷۵.۴۱	۵			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۱۲۱۱.۰۲	۲۰۱۸.۳۷	۱	۴۸	۲۰۱۸.۳۷	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۱۲۱۱.۰۲	۲۰۱۸.۳۷	۱	۴۸	۲۰۱۸.۳۷	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه اول
۸۴۵۶.۰۴	۱۲۰۸۰.۰۴	۱۲	۲۸۲	۱۰۰۶.۶۷	حداکثر ۴۰٪	اداری	تیپ طبقات
			۳۷۸				جمع

## توضیحات

بلوک شماره (۲۲) در ضلع غربی خیابان شهید بهشتی و میدان هفت تیر قرار گرفته است. مساحت پیشنهادی ۲۵۱۶/۶۷ مترمربع برای آن در نظر گرفته شده است  
 کاربری پیشنهادی: بصورت ۱۴ طبقه بنا که یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه تجاری در طبقه اول و دلیل قرارگیری در میدان هفت تیر و تقاطع خیابان شهید بهشتی کاربری پیشنهادی در طبقات مختلط اداری - تجاری در ۱۲ طبقه پیشنهاد شده است. که با توجه به نیاز به ۱۰۴۷۵.۴۱ مترمربع فضا برای پنج طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود

## پلاک ها روی خط پروژه

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت درون بلوک باقی مانده	مساحت زیر خط پروژه m <sup>2</sup>	مساحت کل پلاک m <sup>2</sup>
۲۸-۱	۱	مسکونی	۶۲.۵۸	۴۶.۲۱	۱۰۸.۷۹
۲۸-۲		مسکونی	۴۷۰.۲۸	۷۶۱.۸۴	۱۲۳۲.۱۲
جمع					

## شناسنامه بلوک ۲۸



## پلاک های درون حوزه بلافضل

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت کل پلاک m <sup>2</sup>
۲۸-۴	۲	مسکونی	۳۹۴.۹۰
۲۸-۵	۱	پارکینگ	۹۰۹.۴۲
۲۸-۶	۱	تجاری - خدماتی	۵۵.۹۲
۲۸-۷	۱	تجاری - خدماتی	۵۵.۶۹
جمع			





فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا m <sup>2</sup>	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک m <sup>2</sup> ۱۹۰۷/۲۳	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۳۹۶۹.۳۲	۷۹۳۸.۶۴	۶			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۹۱۷.۷۶	۱۵۲۹.۶۰	۱	۳۷	۱۵۲۹.۶۰	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۱۲۲۳.۶۸	۱۵۲۹.۶۰	۱	۳۷	۱۵۲۹.۶۰	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه اول
۶۴۰.۸۲۴	۹۱۵۴.۶۸	۱۲	۲۱۴	۷۶۲.۸۹	حداکثر ۴۰٪	اداری	تیپ طبقات
			۲۸۸				جمع

## توضیحات

بلوک شماره (۲۸) در نبش کوچه شهید هاشمی نژاد و خیابان میرزای شیرازی قرار گرفته است. مساحت پیشنهادی ۱۹۰۷/۲۳ مترمربع برای آن در نظر گرفته شده است  
**کاربری پیشنهادی:** بصورت ۱۲ طبقه بنا که یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه اداری در طبقه اول و کاربری پیشنهادی در طبقات مسکونی در ۱۲ طبقه می باشد و با توجه به نیاز به ۷۹۳۸/۶۴ مترمربع فضا برای سه طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود

## پلاک ها روی خط پروژه

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت درون بلوک باقی مانده	مساحت زیر خط پروژه $m^2$	مساحت کل پلاک $m^2$
۳۶-۱	۱	مسکونی	۱۸۵.۹۰	۱۲۷.۳۴	۳۱۳.۲۴
۳۶-۲	۱	مسکونی	۱۴۷.۳۴	۷۹.۶۰	۲۲۶.۹۵
۳۶-۳	۳	مسکونی	۱۰۹.۳۷	۱۴۶.۷۳	۲۵۶.۱۰
جمع					

## شناسنامه بلوک ۳۶

راهنما

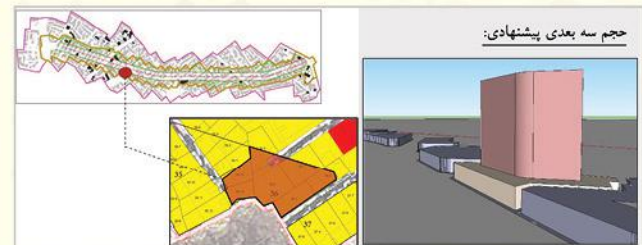
- آموزشی
- اداری
- تفریح
- بایر
- تأسیسات شهری
- تجاری - خدماتی
- درمانی
- مذهبی
- مسکونی
- پارکینگ
- سایر کاربری ها



## پلاک های درون حوزه بلا فصل

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت کل پلاک $m^2$
۳۶-۴	۲	مسکونی	۳۵۲.۲۳
۳۶-۵	۱	مسکونی	۲۲۰.۹۲
جمع			

حجم سه بعدی پیشنهادی:



فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا m <sup>2</sup>	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک ۱۳۲۶/۹۳	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۱۲۷۱.۱۱	۲۵۴۲.۲۳	۲			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۶۳۸.۵۲	۱۰۶۴.۲۰	۱	۲۶	۱۰۶۴.۲۰	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۷۴۴.۹۴	۱۰۶۴.۲۰	۱	۲۵	۱۰۶۴.۲۰	حداکثر ۸۰٪	اداری	طبقه اول
۴۷۷۷	۵۳۰۷.۷۴	۱۰	۴۸	۵۳۰.۷۷	حداکثر ۴۰٪	مسکونی	تیپ طبقات
			۹۹				جمع

## توضیحات

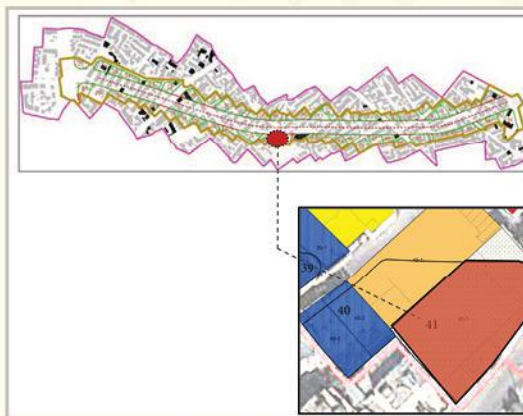
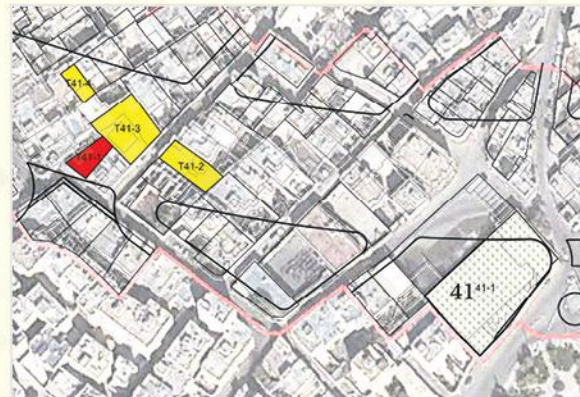
بلوک شماره (۳۶) در مجاورت کوچه غفاری قرار گرفته است ، مساحت بلوک پیشنهادی ۱۳۲۶/۹۳ مترمربع کاربری پیشنهادی : یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه اداری در طبقه اول و ۱۰ طبقه مسکونی که با توجه به نیاز به ۲۵۴۲/۲۳ مترمربع فضا برای پارکینگ دو طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود

## پلاک‌ها روی خط پروژه

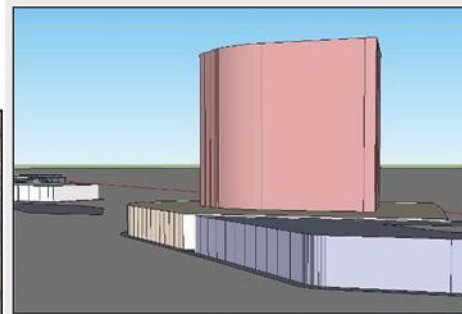
شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگف	مساحت درون بلوک باقی مانده	مساحت زیر خط پروژه	مساحت کل پلاک
۴۱-۱	۱	باغ	۱۹۷۰.۵۵	۲۱۱.۳۱	۲۱۸۱.۸۶
جمع					

## شناسنامه بلوک ۴۱

- راه‌نما
- آموزشی
  - اداری
  - باغ
  - بایر
  - تأسیسات شهری
  - تجاری - خدماتی
  - درمانی
  - مذهبی
  - مسکونی
  - پارکینگ
  - سایر کاربری‌ها



## حجم سه بعدی پیشنهادی:



## پلاک های درون حوزه بلافصل

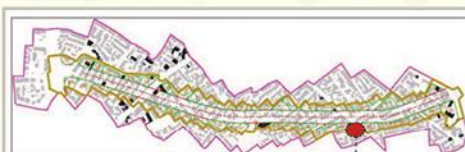
فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا m <sup>2</sup>	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی پیشنهادی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک ۱۹۵۷/۹۳	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۱۸۷۵/۵۶	۳۷۵۱/۱۲	۳			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۹۴۲/۱۵	۱۵۷۰/۲۶	۱	۳۸	۱۵۷۰/۲۶	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۱۰۹۹/۱۸	۱۵۷۰/۲۶	۱	۳۷	۱۵۷۰/۲۶	حداکثر ۸۰٪	اداری	طبقه اول
۷۰۴۸/۵	۷۸۳۱/۷۰	۱۰	۷۰	۷۸۳/۱۷	حداکثر ۴۰٪	مسکونی	تیپ طبقات
			۱۴۵				جمع

## توضیحات

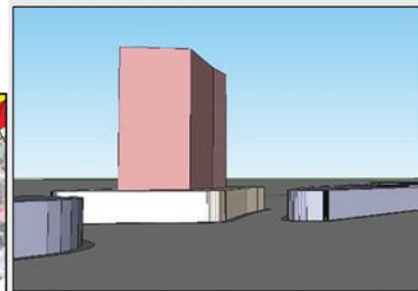
بلوک شماره (۴۱) در ضلع غربی پارک جنت قرار گرفته است ، مساحت بلوک پیشنهادی ۱۹۵۷/۹۳ مترمربع است .  
 کاربری پیشنهادی: یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه اداری در طبقه اول و ۱۰ طبقه مسکونی که با توجه به نیاز به ۳۷۵۱/۱۲ مترمربع فضا برای پارکینگ سه طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود.

## پلاک‌ها روی خط پروژه

شماره پلاک	تعداد طبقات	کاربری همگن	مساحت کل پلاک m <sup>2</sup>
۵۰-۱	۱	تجاری - خدماتی	۱۸۶.۹۳
۵۰-۲	۱	تجاری - خدماتی	۳۹۷.۲۸
۵۰-۳	۱	تأسیسات شهری	۵۱۴.۷۰
۵۰-۴	۲	مسکونی	۲۱۶.۶۱
۵۰-۵	۲	مسکونی	۱۸۵.۱۱
جمع			



## حجم سه بعدی پیشنهادی:



## پلاک های درون حوزه بلافصل

فضای مفید m <sup>2</sup>	زیربنا m <sup>2</sup>	تعداد طبقات پیشنهادی	تعداد پارکینگ مورد نیاز	مساحت کاربردی در هر طبقه m <sup>2</sup>	سطح اشغال	مساحت بلوک m <sup>2</sup> ۱۳۷۴/۱۱	
						کاربری پیشنهادی بلوک	
۲۸۵۹.۸۰	۵۷۱۹.۶۰	۳			۱۰۰٪	پارکینگ	طبقه زیرزمین
۶۶۱.۲۲	۱۱۰۲.۰۴	۱	۳۶	۱۱۰۲.۰۴	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه همکف
۶۶۱.۲۲	۱۱۰۲.۰۴	۱	۳۶	۱۱۰۲.۰۴	حداکثر ۸۰٪	تجاری	طبقه اول
۴۶۱۷	۶۵۹۵.۷۳	۱۲	۱۵۴	۵۴۹.۶۴	حداکثر ۴۰٪	اداری	تیپ طبقات
			۲۰۶				جمع

## توضیحات

بلوک شماره (۵۰) در مجاور خیابان شهید رجایی و ضلع جنوبی کوچه جوادی قرار گرفته است ، مساحت بلوک پیشنهادی ۱۳۷۴/۱۱ مترمربع است .  
 کاربری پیشنهادی : بصورت ۱۴ طبقه بنا که یک طبقه تجاری در همکف و یک طبقه تجاری در طبقه اول و به دلیل قرارگیری بلوک در مجاور خیابان شهید رجایی کاربری پیشنهادی در طبقات مختلط اداری - تجاری در ۱۲ طبقه می باشد و با توجه به نیاز به ۵۷۱۹/۶۰ مترمربع فضا برای پارکینگ سه طبقه پارکینگ زیرزمینی پیشنهاد می شود



















## ماکت پروژه





## راهکارهای پیشنهادی جهت اجرای بهینه پروژه خیابان موسوم به ۵۸ متری

۱- ایجاد دفاتر تسهیل گری

- فرهنگی

۱- آگاهی بخشی

۲- نهاد سازی

۳- راه اندازی و هدایت تشکل های مردمی محلی

۴- آموزش

- نوسازی

۲- برندسازی

دفاتر تسهیل گری در زمینه فرهنگی از طرق زیر  
می توانند به اجرای طرح کمک نمایند

### ۱ - آگاهی بخشی

- اطلاع رسانی و برقراری ارتباط با ساکنین و گروه های مرجع محله

- انتشار مطالب مناسب در نشریات و خبرنامه های محلی و منطق های

تدوین و انتشار خبرنامه نوسازی محله

- تولید و پخش فیلم در زمینهای مرتبط با نوسازی

- برگزاری همایش ها و نمایشگاه های محلی با موضوع نوسازی

- تبلیغات محیطی بنر، پوستر، بروشور، تراکت و ...

- تشکیل گروههای اطلاع رسانی از ساکنین محلی (گروههای دانش آموزان، بانوان و...

- هماهنگی، پیگیری و راهبری اجرای برنامه های پیشنهادی ادارات و سازمانهای مختلف

در خصوص امرنوسازی

- ارزیابی و اطلاع رسانی در زمینه برنامه های اجرا شده

## ۳ - راه اندازی و هدایت تشکل های مردمی محلی

- شناسایی شخصیت های بانفوذ محله (شورایاران، ریش سفیدان، شخصیت مذهبی بانفوذ و ...)
- شناسایی کلیه نقش آفرینان نوسازی محله (براساس ویژگی های جامعه محلی، مسایل و مشکلات محله طرح مصوب)
- شناسایی نمایندگان و گروه های محلی جهت تشکیل کمیته نوسازی محله
- شناسایی نمایندگان و گروه های محلی جهت تشکیل کارگروه های نوسازی بر اساس موضوع پروژه
- نیازسنجی و تعریف کارگروه های مناسب موردنیاز محله
- تحلیل ظرفیت و تعیین دقیق نقش و مسئولیت هر یک از بازیگران در فرآیند نوسازی محله
- تدوین ساختار مدیریتی نوسازی محله با تکیه بر نهادهای غیردولتی و اخذ تأییدیه
- تشکیل کمیته نوسازی محله و کارگروه های موردنیاز و ارائه گزارش مربوطه
- تشکیل سمن های محله (گروه جوانان و زنان و ...) و ارائه گزارش مربوطه
- مدیریت بر اقدامات کمیته نوسازی و کارگروه های محله
- ارائه گزارش راه اندازی و فعالیت نهادها

## ۲ - نهادسازی

- شناسایی و هدایت نهادهای موجود پشتیبان نوسازی
- شناسایی نهادهای فعال در محله
- شناسایی و نیازسنجی و مذاکره اولیه با نهاد موردنظر
- عقد تفاهم نامه با نهادهای مزبور در صورت نیاز
- پایش و هدایت نهادها
- انجام هماهنگی های موردنیاز با شهرداری و سایر
- سازمانها جهت تسهیل فعالیت نهاد



## ۴ - آموزش

- شناسایی نیازمندی های آموزش و اطلاع رسانی
- ارائه پیشنهاد و اخذ تأییدیه در مورد برنامه های آموزشی، انتشارات و همایشها
- تدوین برنامه آموزشی و اطلاع رسانی سالیانه در چارچوب برنامه و بودجه مصوب
- شناسایی اشخاص حقیقی و حقوقی واجد صلاحیت جهت برگزاری دوره های آموزشی
- همکاری و تعامل با ارگانهای ذیربط مانند معاونت اجتماعی شهرداری، شورایاران خانه های سلامت و ... جهت برگزاری برنامه های آموزشی
- نشر فرهنگ نوسازی و آپارتمان نشینی در قالب برنامه های آموزشی
- برگزاری کارگاه های آموزشی
- تشکیل پرونده نوسازی پلاک ها
- تهیه و تنظیم تفاهم نامه تجمیع بین مالکین و ذی نفعان نقشه برداری
- تهیه پیشنویس دستور تهیه نقشه و اخذ تأییدیه شهرداری و امضاء شهردار
- صدور پیش نویس پروانه و اخذ تأییدیه شهرداری و امضاء شهردار

## برندسازی

در حال حاضر یکی از روشهای سریع ارتقاء و رشد اقتصادی جذب سرمایه گذاری خارجی است که جذب سایر منابع سرمایه ای و استعدادهای داخلی و خارجی می گردد. منظور از برند، نه نشان تجاری یا پیامهای تبلیغاتی یک شرکت، بلکه تصویری است که مصرف کننده از خدمات، محصول و شرکت در ذهن خود می سازد.

## پیشنادهای مشاور طراح پروژه ۵۸ متری در خصوص روش برندسازی

- تعیین ۴ بلوک در طول محور به خصوص بر سر تقاطع های خیابان های شهید بهشتی و خیابان شهید رجایی به عنوان شاخص کالبدی و عملکردی (اقتصادی). بلوک های ۱۰ و ۵۱ واقع در تقاطع خیابان شهید رجایی و بلوک های ۲۲ و ۳۴ واقع در تقاطع خیابان شهید بهشتی، بعنوان برند اقتصادی و کالبدی پیشنهاد می شوند.

- **عمارت حاج وکیل:** ارتقاء کیفیت کالبدی و عملکردی این بنا و فضای شهری واقع در حریم آن، موجب جذب گردشگر داخلی (شهری و منطقه ای) و گردشگر خارجی (فراشهری و ...) خواهد شد.

- **المان شهری:** اختصاص مکان هایی (نقاط شهری) در طول محور ۵۵ متری جهت قرار دادن المان هایی با موضوع مفهومی و یا مناسبتی که می توانند به نماد هویتی برای منطقه خود یا شهر باشد.

## مشوق های مالی

- تخفیف در عوارض صدور پروانه
- تقسیط عوارض صدور پروانه
- امکان تهاتر عوارض صدور پروانه با املاک واقع در مسیر
- امکان مشارکت صد در صدی عوارض صدور پروانه از شهرداری با پروژه های در حال اجرا
- امکان پرداخت تسهیلات ودیعه اسکان موقت به مالکین
- کسر ارزش املاک در مسیر از عوارض و بهای خدمات پروانه ساختمانی

## مشوق های تسهیل گر

- امکان معرفی به نظام مهندسی با صورت جلسه جمعیتی که به تایید مالکین و شهرداری رسیده باشد.
- استفاده از ظرفیت ماده ۷ قانون بهسازی و ماده ۹ لایحه تملک
- همکاری در فرایند ساخت پروژه ها از نظر زمان عملیات اجرای پروژه به صورت شبانه روزی .
- همکاری و تسریع در انجام امور ثبتی ، حقوقی و قراردادی پروژه ها .
- همکاری و تسهیل در انجام امور خرید و تملک املاک(قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده) .
- تسریع در فرایند اخذ تاییدیه های لازم از مراجع ذیربط

## مشوق های کالبدی

- امکان افزایش یا کاهش بعضی کاربری ها
- امکان افزایش تراکم در ازاء تجمیع املاک .
- برخورداری پروژه ها از تراکم مازاد
- ارائه ضابطه تشویقی توافقی تجاری در طبقه منهای یک

## شیوه های جذب سرمایه گذار جهت اجرای پروژه های پیشگام و محرک توسعه

یکی از راههای ایجاد سرعت در توسعه اقتصادی و آبادانی و ایجاد اشتغال ، جلب سرمایه و سرمایه گذاری است . جلب سرمایه گذاری چه داخلی و چه خارجی می تواند موجب اصلاح نظام مدیریتی و تبادل تجربیات اقتصادی و انتقال دانش نوین و تکنولوژی و فناوری جدید باشد.

از وظایف اصلی شهرداری ها اجرای طرح های عمرانی مصوب با اعتبار و سرمایه ملی ، دولتی و خصوصی است. اما در دنیای پرشتاب کنونی و در راستای توسعه شهرها شهرداری ها باید خود به طور مستقیم در اجرا و تامین پروژه های عمرانی اقدام کنند از این رو نیازمند منابع درآمدی برای این طرح ها هستند و راهی نیست جز جذب سرمایه گذار بخش خصوصی که به طور قطع یکی از اهداف والای اصل ۴۴ قانون اساسی است.

امید است که با برطرف کردن موانع جذب سرمایه گذاری رونق اقتصادی در پروژه های شهری ایجاد شده و موجبات رفاه اجتماعی و اشتغال و توسعه همه جانبه اقتصادی در پروژه های شهری فراهم گردد.

## تسهیلات و مشوق های سرمایه گذاری

مشوق های مالی

مشوق های تسهیل گر

مشوق های کالبدی

## ۲ - سرمایه گذاری کلان

در این روش، سرمایه گذار محدوده ای از بافت را که شامل زیر بلوکها و آزاد سازی شبکه معابر سهم هر بلوک می باشد را انتخاب می نماید  
در ادامه سرمایه گذار تمامی مراحل خرید املاک مربوطه را به کارگزاری از طرف شهرداری اراک و به شرط تامین منابع مالی از طرف سرمایه گذار جهت تملک و آزاد سازی واگذار می نماید

پس از تکمیل خرید زیر بلوک ها صدور پروانه ساختمانی صورت می گیرد.  
در این حالت ارزش املاک واقع در مسیر با ارزش پروانه ساختمانی پروژه ها تهاتر می گردد و سرمایه گذار مجاز است که پروژه های آماده واگذاری را اجرا و یا به غیر واگذار نماید و علاوه بر آن در این روش سرمایه گذار از مزایای ناشی از ارزش افزوده املاک خرید شده و تجمیع پروژه ها بهره مند خواهد گردید.

## ۳ - واگذاری زمین آماده اجرا و پروانه ساختمانی آن به سرمایه گذار جهت اجرای پروژه

در این حالت سرمایه گذار ارزش زمین و پروانه ساختمانی پروژه ای را که قبلا توسط شهرداری آزادسازی کامل شده است را پرداخت نموده و اقدام به ساخت پروژه می نماید

## ۴ - خرید املاک باقیمانده (خرید نشده) یک پروژه به کارگزاری شهرداری و با تامین منابع از طرف سرمایه گذار و سپس صدور پروانه ساختمانی

در صورتیکه در قسمتی از محدوده پروژه بخشی از تملکات توسط شهرداری انجام شده باشد در این حالت سرمایه گذار منابع مورد نیاز جهت خرید املاک باقیمانده را در اختیار شهرداری قرارداده و شهرداری به کارگزاری از طرف سرمایه گذار املاک را خریده و سرمایه گذار پس از آزادسازی کامل پروژه و پرداخت ارزش پروانه ساختمانی اقدام به ساخت پروژه می نماید و یا زمین و پروانه را به غیر واگذار می نماید.  
در این روش سرمایه گذار از مزایای ناشی از ارزش افزوده املاک خرید شده و تجمیع پروژه بهره مند خواهد گردید

## ۱ - تشکیل سازمان اجرایی طرح و خرید شرطی املاک و آپارتمانهای انبوه سازان برای تهاتر با مالکین واقع در طرح

-تشکیل سازمان اجرایی طرح و خرید شرطی املاک و آپارتمانهای انبوه سازان برای تهاتر با مالکین واقع در طرح  
در این روش انبوه سازان و صاحبان املاک و آپارتمان می توانند طی یک قرارداد واحدهای آماده خود را به مدت یکسال در اختیار سازمان اجرایی طرح قرارداد دهند و پس از یکسال در صورت تمایل یکی از زیربلوک های تولید شده در پروژه را خریداری می نمایند یا در صورت عدم تمایل قیمت آپارتمان واگذاری خود در ۱۲ ماه گذشته را بصورت کارشناسی روز و نقدا دریافت می نمایند.  
مزیت این طرح اینکه تمام چالش های فرآیند تملک املاک با سازمان اجرایی طرح میباشد و انبوه سازان یا زیر بلوک آماده ساخت دریافت می کنند یا قیمت روز آپارتمانهای خود را دریافت میکنند.

## فرآیند اجرایی

- امضا تفاهم نامه با شهرداری اراک در خصوص تخصیص آپارتمان یا املاک و واگذاری به سازمان اجرایی
- انتخاب زیر بلوک مورد نظر سرمایه گذار جهت انجام مقدمات آزاد سازی
- امکان تهاتر املاک و آپارتمان های واگذاری با سایر بدهی های احتمالی افراد به شهرداری
- کارشناسی املاک و واگذاری انبوه سازان در ماه ۱۲ قرار داد انجام خواهد شد.

## ۵- واگذاری پروژه به سرمایه گذار و تهاتر بخشی از آن

### با املاک سرمایه گذار

در این روش بخشی از ارزش زمین های تملک شده توسط شهرداری و ارزش پروانه ساختمانی پروژه با املاک متعلق به سرمایه گذار (واحد تجاری ، مسکونی و یا زمین) تهاتر و مابقی هزینه های تملک پروژه راسا توسط سرمایه گذار تامین و پرداخت میگردد و سپس سرمایه گذار اقدام به ساخت می نماید.

## ۶- مشارکت شهرداری با سرمایه گذار

در این حالت شهرداری به میزان ارزش زمین و پروانه ساختمانی پروژه با سرمایه گذار مشارکت نموده به صورتی که هزینه ساخت و اجرا به عهده سرمایه گذار بوده و شهرداری و سرمایه گذار به نسبت سهم الشرکه در پروژه آماده بهره برداری شریک خواهند بود.

## ۷- واگذاری زمین و پروانه پروژه در قبال اجرای معابر

### و فضاهای عمومی به پیمانکار (سرمایه گذار)

در این روش شهرداری زمین زیر بلوک هایی را که قبلا خریداری نموده به همراه پروانه ساختمانی در ازای اجرای فضاهای عمومی و شبکه معابر به سرمایه گذار واگذار می نماید

## ۸- روشهای جمع آوری منابع خرد مردمی

در این روش شهرداری با انجام آموزش مداوم ساکنان و مالکان محدوده پروژه از طریق ایجاد دفتر تسهیل گری در محله ها و با اختصاص وام نوسازی از محل اعتبارات بافت فرسوده مالکین را ترغیب به تجمیع و نوسازی می نماید و برای دوره اسکان موقت آنها از منابع تسهیلات بانکی اسکان موقت استفاده مینماید در این روش مالکین از مزایای ناشی از ارزش افزوده املاک تجمیع شده و ارزش افزوده پروژه بهره مند خواهند شد.

## ۹- سهامدار پروژه

در این روش املاک پروژه های قابل سرمایه گذاری توسط شرکتهای توسعه گر یا انبوه سازان خریداری گردیده و به جای پرداخت وجه نقد سهام همان پروژه به مالکین آنها واگذار میگردد در این روش سهامداران این پروژه از مزایای ناشی از ارزش افزوده پروژه بهره مند خواهند شد

## ۱۰- فروش متری به صورت علی الحساب (طرح

### مسکن شهرداری اراک)

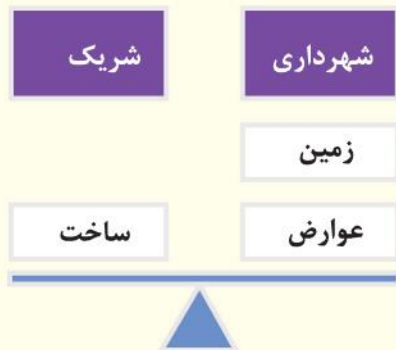
در این حالت سازمان اجرایی طرح واحدهای در حال احداث را به منظور تامین منابع مالی پروژه به صاحبان املاک در طرح پیش فروش می نمایند تا منابعی که صرف تملک می شود را جهت ساخت و ساز هزینه نمایند.

## انواع روش های مشارکت مدنی در پروژه های سرمایه گذاری

مشارکت مدنی رایج ترین نوع مشارکت در جوامع مختلف و در عرصه بین المللی و شهرداری ها می باشد. اساس این نوع مشارکت بر این است که ابتدا آورده های طرفین براساس سه مولفه زمین، عوارض و ساخت ارزیابی و سنجش شده و مقدار آورده های طرفین محاسبه می شود. سپس براساس همین آورده ها، سهم الشرکه برای طرفین تعریف می شود. مهمترین نوع مشارکت مدنی غالباً در دو نوع به انجام می رسد: ملک از شهرداری و ملک از شریک.

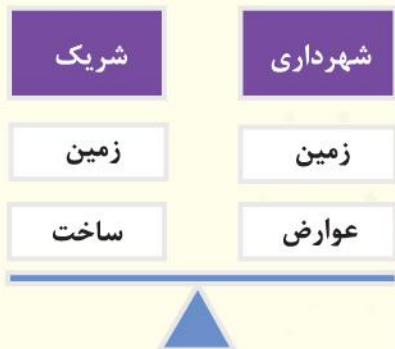
تشکیل ترازوی آورده های طرفین ممکن است به یکی از مدل های زیر با ترکیبی از مدل های دیگر باشد.

در روش نمودار ۱ زمین متعلق به شهرداری است ولی باتوجه به نبود بودجه کافی عدم تخصص لازم در ساخت پروژه ، به صرفه نبودن گذاشتن زمان و نیرو و امکانات شهرداری برای ساخت، آورده نقدی بالا برای ساخت و... ساخت پروژه از طریق مزایده به بخش خصوصی واگذار می شود. این روش به روش ملک از شهرداری شناخته می شود.

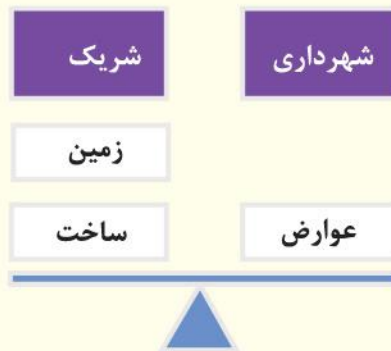


نمودار شماره (۱)

در روش نمودار ۳ زمین متعلق به هر دو طرف است ولی بنا به دلایلی نظیر کوچک بودن زمین هر دو طرف برای ساخت یک بنای بخصوص، عدم اجازه ساخت و ساز در آن منطقه مورد نظر و ... به مورد مشارکت گذارده می شود.



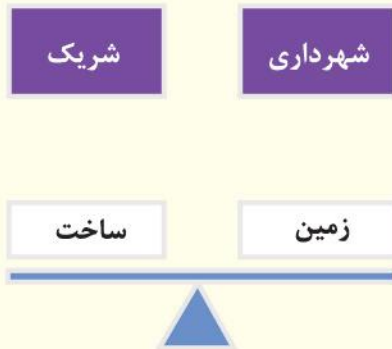
نمودار شماره (۳)



نمودار شماره (۲)

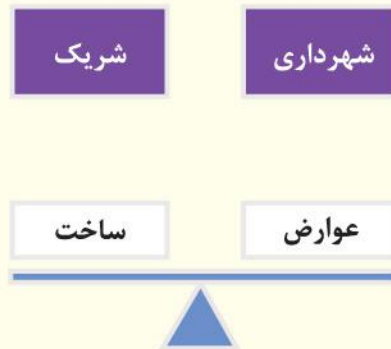
در روش نمودار ۲ زمین متعلق به شریک است ولی بنا به دلایلی نظیر نداشتن بودجه کافی برای ساخت ، ایجاد بنا وتجهیزات شهری، بالا بودن عوارض شهرداری در آن منطقه و ... به مورد مشارکت گذارده می شود. این روش به روش ملک از شریک شناخته می شود.





نمودار شماره (۵)

در روش نمودار ۵ شهرداری ممکن است عوارض را بصورت نقدی، اقساطی یا تهاتر دریافت نماید و یا اینکه با توجه به اهمیت حیاتی طرح برای شهروندان و پایین بودن سود طرح که منجر به عدم تمایل شرکا برای همکاری می شود، شهرداری کل عوارض یا جزیی از آن را برای تشویق به همکاری دریافت نمی کند. همچنین موارد دیگری جدای از موارد بالا نیز می تواند به وجود آید.



نمودار شماره (۴)

در روش نمودار ۴ هزینه زمین توسط یکی از طرفین نقدا یا اقساطی پرداخت شده و به مورد مشارکت گذارده میشود.

## جدول طرح توجیه فنی و اقتصادی پروژه

عنوان فهرست / پروژه	طرح احداث خیابان موسوم به ۵۸ متری امیرکبیر شهر اراک
محل اجرا	شهر اراک در حد فاصل پل فرنگی ( تقاطع خیابان سوم شعبان و میرزای شیرازی) و میدان ولیعصر (عج)
نوع پروژه (تاسیس/توسعه/ زیربنایی)	تأسیس
خدمات	واحدهای مسکونی ، تجاری ، اداری
ظرفیت طرح	۵۸ بلوک با فضای مفید ۶۰۰۱۰ متر تجاری ۱۲۲,۴۱۷ متر اداری و ۲۶۸,۳۷۷ متر مسکونی
مشابه داخلی	دارد
نیاز / تقاضای سالانه	۳,۰۰۰ واحد مسکونی
مواد اولیه داخلی	کلید مصالح ساختمانی
مواد اولیه وارداتی	-
اشتغال زایی	در فاز ساخت ۷,۸۵۶ نفر سال یا ۱,۵۷۱ نفر به مدت ۵ سال
وضعیت کنونی طرح / پروژه	قطعه اول از میدان بسیج تا میدان ولیعصر به طول ۶۱۵ متر قبلاً راه اندازی شده است.
زمین مورد نیاز	۱۳,۲۳۶/۸۳ مترمربع
مصرف سالانه آب	۱,۵۷۴,۲۳۶ مترمکعب
مصرف سالانه برق	۹,۵۱۱,۰۱۰ کیلووات ساعت
مصرف سالانه گاز	۹۴,۴۵۲,۱۷۱ مترمکعب
سرمایه گذاری ثابت ارزی	-
سرمایه گذاری ثابت ریالی	۲۱,۸۹۳ میلیارد ریال
سرمایه گذاری در گردش ارزی	-
سرمایه گذاری در گردش ریالی	-
سرمایه گذاری کل ارزی	-
سرمایه گذاری کل ریالی	۲۱,۸۹۳ میلیارد ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۲,۶۵۵ میلیارد ریال
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۱/۹ درصد
دوره برگشت سرمایه	۴/۳ سال
مدل سرمایه گذاری	مشارکت مدنی

To manage this risk, it is recommended to start construction in second half of recession period and completion of units in the first boost period although the low liquidation in housing market in present condition cannot be ignored.

Subject of opportunity/ project		Expansion, widening and construction of 58-meter Amir Kabir Street
Implementation site		Arak city, the distance between Pol-e-Farangi (intersection of 3rd Shaban and Mirzaye Shirazi streets) and Valiasr square.
Type of project (construction/ expansion/ infrastructure)		Construction
Product/ service		Residential, official and trade units
Project dimensions:		58 blocks of 60,010 meter trade space, 122417 m official space and 268377 m residential area
Similar local project		Yes
Annual demand		
Domestic raw material		All construction materials
Imported raw materials		-
Job creation/ employment		7856 people per year or 1571 people for 5 years
Project current status		First part, from Basij Square to Valiasr Square of 615 meter has been previously installed
Required land		
Fixed investment	Foreign exchange	-
	IRR	-
Working investment	Foreign exchange	21893 billion IRR
	IRR	-
NPV (17%)		2655 billion IRR
IRR		21.9%
Payback period		4.3 years
Investment model		Civil partnership

the contribution of parties is evaluated based on three components of land, duties and construction and the parties' contribution value is calculated.

Then, based on these contributions partnership share is defined for parties.

In this partnership, the contribution of municipality includes all costs related to change of usage, issuance of construction certificate except for Engineering Organization costs, density surplus, underwriters, certificate of occupancy and its related duties. The contribution of investor, the value of processed lands, construction costs, construction of all buildings, the cost of all required sheets for issuance of construction certificate including sheets of structure, architecture, electrical facilities, mechanical facilities, executor, supervision and all Engineering Organization costs of building, issuance of technical identification card, insurance cost, certificate cost, firefighting confirmations, cost of purchase and operationalization of networks and electricity, water, wastewater, gas, firefighting, telecommunication cabling and other infrastructural works of all buildings and all good work supervision costs of the contract associated activities are related to project control. Concerning the classification of the whole project to 4 phases and 58 blocks, there is the possibility of investment in major scale for the whole project or one phase or individualized for one or several blocks.

- **Investment risks:** the most important risk in success of investment in this project is related to land possession, since for possession of any block, many buildings should be possessed that in case of disagreement of the owner, it could leads to

prolongation of the project and reduction of the output rate of the project; it also could have various social risks.

Although dividing the whole project into 58 blocks and thus lower possession rate for each block reduces the risk.

However, it still could be considered as the main investment risk.

Moreover, concerning the huge value of required capital for the project, the entrance of investors to perform

part of the project, i.e. one or several blocks, is very likely and this increases the risk of long intervals in completion

of each section of project and since achievement of the whole predicted added value of each section

of project depends on the project completion, this could have risk of reduction of income due to project.

The other main risk could be due to housing recession.

The boom

and bust in housing market is usually repeated in consecutive intervals and sinusoid and in case the supply

and sale of units coincides with recession period, it could have considerable reduction in sale revenues or

recession of capital.

construction and framing 58-meter Street that was approved in 24 April 2014. In 2015, the contract related to frame designing project, was hold with Rahnemoun Khak consultant engineers, the mentioned plan was prepared and approved by Article 5 Commission in 9 June 2015.

- **Job creation and employment:** Employment in this project includes individuals who are employed for destruction of buildings, implementation of facilities and infrastructures, block construction and other works related to this project which includes employment of 1418 workers and technicians and laborer for 5 years or in other words 7091 workers per year and 765 construction, architecture, mechanic and electricity experts that equals to employment of 153 individuals for 5 years which in total the created jobs in this project is 7856 person per year or 1571 people for 5 years.
- **Economic and financial study of the project:** The required fixed capital includes costs of land possession, design and construction of buildings of blocks. The total fixed capital required for the project is 21,893 billion IRR of which 6,538 billion IRR is required for phase 1; 5,248 billion IRR for phase 2; 5,703 billion IRR for phase 3 and 4,404 billion IRR for phase 4. Moreover, concerning the sale of units after construction, working capital is not needed. In average, every block requires 429,276 billion IRR fixed capital. Maximum fixed capital is required for block 2 which is 1,207,603 billion IRR and minimum required for block 36 which is 404,229 billion IRR. The revenues from investment in project is in form of selling trade, official and residential units. Total predicted revenue of the project is 13679 billion IRR from selling trade units, 10676 billion IRR from official units and 13659 billion

IRR from residential units; i.e. total predicted revenues from selling all trade, official and residential units is estimated as 38014 billion IRR, 36% of which is related to selling trade units, 28% from selling official units and 36% from selling residential units.

The highest investment and sale revenue is related to phase 1 , where revenue is estimated to be 11405 billion IRR. The calculation of costs and revenue of each block is done individually.

Considering the possession within 4 years and project completion within 5 years and selling of units within 4 years, from third year afterwards and with the discount rate of 17%, the present net value of the project is estimated to be 2655 billion IRR.

Moreover, the internal rate of return (IRR) of project is 21.9% and capital return period is 4.3 with consideration of construction period.

- **The investment model:** the investment model in this project is civil partnership that is the most common form of partnership in municipalities. The basis of this type of partnership is such that first

Percentage	Number of pieces	Percentage of number	Total area of piece (m <sup>2</sup> )	Total area percentage
Below 20%	50	11.04	16,396.80	15.51
20-50%	61	13.47	14,040.42	13.02
Above 50%	111	24.58	29,537.43	25.61
100% (acquired)	453	100.00	113,236.83	100.00

The total 58 blocks include 60,010 m trade space, 122,417 m official space and 268,377 m residential area and for the whole blocks 460,903 m parking is required.

- **Project time schedule:** The project is divided to various parts in terms of construction, the first part which is from Basij square to Valiasr square and of 615 meter has been previously installed and for the remaining part of project, i.e. 4 defined phases of project and construction of overpass bridge, if done phase after phase and not simultaneously, it predicted to last for about 5 years.

Phase	1 <sup>st</sup> year	2 <sup>nd</sup> year	3 <sup>rd</sup> year	4 <sup>th</sup> year	5 <sup>th</sup> year
Phase1: From Valiasr square to Rajaei street of 500 meter	■	■	■		
Phase2 and 3: From Rajaei St., to Dr. Behesti St., of 1100 m		■	■		
Phase4: From Dr. Behesti St. to the street beside river				■	■
Overpass bridge					■

- **Legal certificates and contracts:** The first plan of 55-meter street has been approved based on paragraph 9 of agenda dated 22<sup>nd</sup> December 2014 by Article 5 Commission after determination of the boundaries and being confirmed by Islamic Council of Arak of that time. In 2012, Arak municipality, deputy of urban development and architecture, hold contract with Parsomash consultant engineers for designing a plan called preparation volumetric pattern, regulations of

of selling residential, trade and official units is not in good condition.

The implementation of this project could be considered a driving force for demand in housing section of Arak since by implementation of project, 453 lands including destructed and acquired residential units which is in itself the factor creating demand for house; part of which could be directly supplied from implemented unit in the project and another part could be indirectly supplied.

Concerning the about 5 years, if the construction begins from second half of bust period, it is possible to plan the releas possibility of selling units in shorter period.

- **Technical investigation and the construction/ project implementation requirements:** the 58-meter

details of any phase are as follow: phase 1 includes 17 blocks including blocks 1 to 9 and 51 to 58. It worth noting that block 58 is now a high school and it will remain as it is and doesn't require

including blocks 10 to 14 and 42 to 50

residential complex which will remain as it is and doesn't need

3 includes 15 blocks, blocks 15 to 21 and 34 to 41 and block 21 is currently Pasargad trade complex which will remain as it is and does

phase 4 there are 12 blocks including blocks 22 to 32 and Haj Vakil castle is located in this phase which is not included in blocks.

The units around newly constructed passageway could have residential, official and trade uses or a combination of them depending on the specification and expansion of pieces.

The usage and application type is not determined in the project and



it will be determined according to the regulations of detailed project, specification, the area and request of applicants. It is required to purchase some pieces totally or exchange it with a piece of land to the owners.

In some other pieces, part of lands will be acquired and the rest will remain in owner.

In some other pieces, it is recommended to integrate so that the owners will have the possibility of partnership for reinvestment and reconstruction of their estates and benefit from the ownership interest due to construction of stree Concerning the extracted data from the current status ,the plaques involved in project for possession are divided into those in the project area which are directly affected and those which are not directly affected.

For specifying the status of the existing plaques in any area, they are classified into three groups: those plaques

20% of which are located in the project area, those plaques 20% to 50% of which are located in the project area and those plaques with above 50% of which are located in the project area.

In the following table, the number of pieces in each group and the total area has been presented:

Lack of proper communication and connection with various streets of the city especially with Qaem Maqam Street, the most important north-south street of the city, at traffic peak imposes various problems. Moreover, since this area is the destination of most city trips, it is the center of public transit which directly leads to limited traffic capacity of this axis. The other important issue is lack of regular displacement system in this area due to low passing capacity which becomes highlighted when the existence of marginal parks extremely decreases passing level of vehicles in addition to traffic of vehicles such as autobus, minibus or trucks which heavily makes any function influenced by traffic problems. Thus, a general review of mentioned issues makes it clear that the current passages network is not in proper status concerning traffic functions including various issues such as inappropriate connection of passages, failure in respecting network hierarchy, concentration of businesses in city center, inappropriate distribution of traffic flow of city in various passages and etc. Thus, the necessities for construction of 55-meter Street could be summarized as follow:

- ✓ The necessity of construction of west to east main arterial road of Arak and aiding Imam Khomeini and Shariat main streets
- ✓ The necessity of creating connecting ring for collector roads to aid passing traffic outside central texture
- ✓ The necessity of reconstruction and renovation of part of central texture in widening path with business, official and residential capability for appropriate distribution of urban services and aiding centrifugal force

Concerning the above explanations and the feasibility studies, the construction of this street is unavoidable and it is approved in comprehensive and detailed plan of Arak City.

**- Market status/ demand for introduced product/ service:**

this project is in fact the investigation of housing market. In Arak city, there are almost 153,000 residential units and 156,000 families and maximum housing deficiency is about 3,000 units.

On the other hand, it is predicted that until 1405, about 126,000 people would be added to Arak population.

Based on this prediction, 30,000 residential units will be needed within next 10 years. In so far as



growth rate is almost constant, this demand will also be constant and these 3,000 units are repeating.

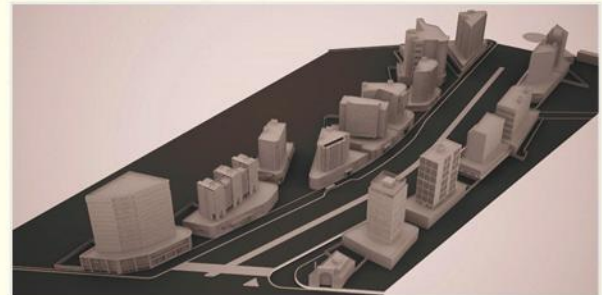
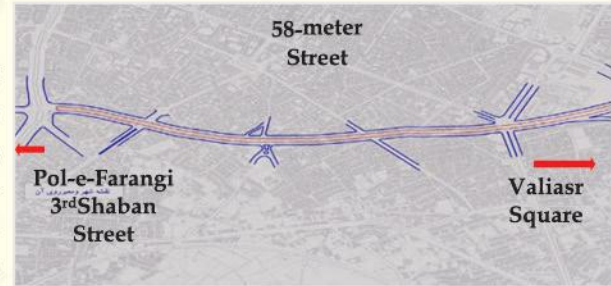
Traditionally, housing market in Iran has sinusoid cycle of boom and bust such that so far any boom and bust period has been able to increase from 3 to 5 years.

Housing market is experiencing its bust and depression from 2013 and its waiting for boom period.

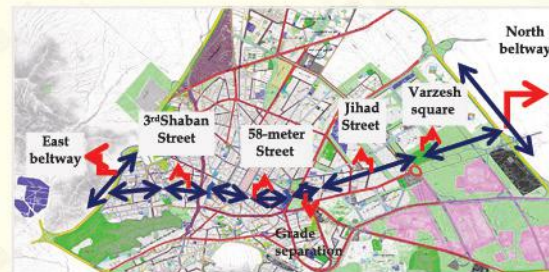
Incur price stability. On the other hand, liquidity and the possibility



- **The necessity of project implementation:** In so far as Arak city is at the process of creating downstream and upstream industries due to including most primary industries, at the current condition and concerning the country's high demand to job creation, Arak has turned to one of the main cities of country. Thus, the significance and place of this city should be considered in urban projects and plans. Based on this, one of the most important urban programs is to construct a rapid transit network, the possibility of which has been provided in almost the whole city except for a rapid east west axis that should pass through the city and close to old texture and Bazar without damaging this ancient texture. Since various demands of citizens are supplied in Arak city center, the traffic is high which mostly slows down or even stops the vehicles which will further increase by increased population. As the results of surveys on traffic volume in Arak city indicate, the status of servicing is unpleasant and undesirable and the interferences of various urban traffic flows creates traffic problems in most hours of day. Concerning the impossibility of widening Imam Khomeini Street, transferring part of this high traffic to 58-meter Street reduces a substantial volume of pollution, time waste and depreciation of vehicles.



- **Subject of investment opportunity:** The project of expansion, widening and construction of the street known as 58-meter Amir Kabir Street
- **Section:** construction
- **Subsection:** urban development
- **The investee administration:** Arak municipality
- **Introduction of investee administration:** The investee of this project is Arak municipality. The investment management of Arak municipality is responsible for acceptance, guidance and negotiation with investors in registered address of beginning of phase 2 of Shahid Behesti suburbia, HEPCO, Jihad Sazandegi (Construction Jihad) St, Arak; contact number: +98 (86)33124816-19.
- **Project explanation:** In comprehensive and detailed plan of Arak city respectively approved in 2002 and 2004, it has been forecasted that the north beltway (intersection of airport entrance) will be connected to east beltway of Arak. The missing link of this connection is prediction of 58-meter Street. In detailed plan of Arak city, called Zista plan, approved in 2004, an arterial road first rank, of 1860 meter length and 58 meter width has been predicted for connecting northern beltway to eastern one and reducing the traffic of city center streets and passages. This street has been located at the distance between Pol-e-Farangi (intersection of 3<sup>rd</sup> Shaban and Mirzaye Shirazi streets) and Valiasr square. According to detailed plan, the width of mentioned street is 58 meter; however it is known as 55-meter Street or Amir Kabir highway. In the below picture, the location of 58-meter street in Arak map has been specified.



In 2014, the contract for designing 58-meter project frame has been hold. In the mentioned project that is approved by article 5 committee , 58-meter frame has been predicted in 4 phases and 58 blocks.

In the below photo, 3D view of predicted constructed blocks has been specified



- **The precise location: as previously mentioned, this street has been located in** Arak city at the distance between Pol-e-Farangi (intersection of 3<sup>rd</sup> Shaban and Mirzaye Shirazi streets) and Valiasr square which is clearly shown in the following figure.

## PROJECT PROFILE – SUMMARY SHEET

<b>Project Introduction</b>	
1. Project title: Expansion, widening and construction of 58-meter Amir Kabir Street	
2. Sector :	construction                      Sub sector: urban development
3. Products/Services: Residential, official and trade units	
4. Location: Arak city, the distance between Pol-e-Farangi (intersection of 3rd Shaban and Mirzaye Shirazi streets) and Valliasr square. Free zone <input type="checkbox"/> Economic special zone <input type="checkbox"/> Industrial Estate <input type="checkbox"/> Main Land <input checked="" type="checkbox"/>	
5. Project description: In comprehensive and detailed plan of Arak city respectively approved in 2002 and 2004, it has been forecasted that the north beltway (intersection of airport entrance) will be connected to east beltway of Arak. The missing link of this connection is prediction of 58-meter Street.	
6. Annual capacity: 58 blocks of 60,010 meter trade space, 122417 m official space and 268377 m residential area	
<b>Project Status</b>	
7. Local / internal raw material access : All construction materials	
8. Sale : - Anticipated export market -	
9. Construction Period 5 Year	
10. Project Status :	
- Feasibility study available?	Yes <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
- Required land provided?	Yes <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
- Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) taken?	Yes <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
- Partnership agreement concluded with local/foreign investor?	Yes <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
- Financing agreement concluded?	Yes <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
- Agreement with local / foreign contractor(s) concluded?	Yes <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
- Infrastructural utilities (electricity, water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured?	Yes <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
- List of know-how, machinery, equipment, as well as seller / builder companies defined?	Yes <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>
- Purchase agreement for machinery, equipments and know-how concluded?	Yes <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>

<b>Financial Structure</b>					
11. Financial Table					
Description	Local Currency Required			Foreign Currency Required Million Euro	Total Million Euro
	Million Rials	Rate	Equivalent in Million Euro		
Fix Capital	21893000	45000	486.51	-	486.51
Working Capital	-	-	-	-	-
Total Investment	21893000	45000	486.51	-	486.51
- Value of foreign equipment/machinery 0 million euro - Value of local equipment/machinery... million euro - Value of foreign technical know-how 0 million euro - Value of local technical knows-how 0 million euro  - Net Present Value (NPV): (17%) 2655 billion IRR or 59 million euro - Internal Rate of Return (IRR) 21.9% - Payback Period (PP) 4.3 years					
<b>General Information</b>					
12. Project Type :                                      Establishment <input checked="" type="checkbox"/> Expansion and completion <input type="checkbox"/>					
13. Company Profile: -Name (legal/natural persons) : -Company Name : Arak municipality (The investment management of Arak municipality) -Address : phase 2 of Shahid Behesti suburbia, HEPSCO, Jahad Sazandegi (Construction Jihad) St,  -Tel:                                      +98 (86)33124816-19                                      Fax: -E-mail:                                                                           Web site: <a href="http://www.arak.ir">http://www.arak.ir</a>  -Local entrepreneur : private sector <input type="checkbox"/> public sector <input checked="" type="checkbox"/> other <input type="checkbox"/>					
<b>Please attach follow documents if available</b>					
- Pre feasibility study <input checked="" type="checkbox"/> - Feasibility study <input type="checkbox"/> ( <b>Available to investors if required</b> ) - Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) <input type="checkbox"/> ( <b>Available to investors if required</b> )					







سازمان سبایگذاری  
و مشارکتهای مردمی شهرداری اراک



# AMIR KABIR AVENUE

Add :NO.1, Pasargad complex,Haft tir Sq, Shahid Beheshti St,  
Iran - Arak

Tel: 086 - 34220175 - 34220253