

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

فرصت های سرمایه گذاری منطقه
ویژه اقتصادی سرخس

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



۱- مقدمه

موضوع این پروژه احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس است. بدون شک نزدیک بودن به محل کار و عدم تحمیل هزینه‌های جابه‌جایی، کم شدن هزینه‌های اجاره‌نشینی از کارگران همه از اثرات مثبت ساخت خانه در نزدیکی شهرک‌های صنعتی است. قیمت بالاتر، هزینه زندگی و ازدحام جمعیت در شهرها باعث شده است که مجموعه‌های مسکونی در مناطق صنعتی که در اطراف مرکز شهر واقع شده اند، به یک راه حل کارآمد و موثر برای چشم انداز مالی، زمانی و کاری تبدیل شوند. علاوه بر این، اگر واحد مسکونی در منطقه صنعتی با توسعه برنامه‌ریزی شده‌ای ساخته شود که آسایش را برای سکونت فراهم می‌کند، توجه سرمایه‌گذاران را برای سرمایه گذاری در منطقه صنعتی جلب می‌کند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس به دلیل وجود امکانات کافی موجود در ناحیه صنعتی و زیرساخت‌های حمل و نقل در دسترس اطراف آن، این امکان را فراهم خواهد آورد که مجموعه مسکونی داخل آن از رشد ارزش ملکی بالایی برخوردار باشد. سرمایه‌گذاری در املاک مسکونی مانند خانه‌ها یا آپارتمان‌ها در مناطق صنعتی فرصت بسیار خوبی برای اجاره یا فروش دارد، زیرا بازار مشتریان از کارگران صنعتی، ادارات، پروژه‌های زیربنایی گرفته تا تاجران شرکت‌های چند ملیتی که در این صنعت کار می‌کنند بسیار امیدوارکننده است.

از طرفی این موضوع را باید در نظر داشت که شرکت عمران شهرهای جدید با اخذ دستورالعمل ترویج شهرک سازی در سال گذشته این امکان را فراهم آورده است که با صدور پروانه مورد نیاز، مجوز ساخت شهرک‌های مسکونی را به خود شهرک‌های صنعتی واگذار کرده تا این واحدها به طور مستقل متناسب با الگوهای استاندارد شرکت عمران شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی را ساخته و ضمن توسعه برند خود، مدیریت آن را نیز برعهده بگیرند. بر این اساس ساخت مجموعه مسکونی تحت نظارت منطقه ویژه اقتصادی سرخس از کیفیت بالایی نیز برخوردار خواهد بود.

در پروژه حاضر سعی گردیده است واحدهای مسکونی در مقیاس‌های مختلف ساخته شود بنابراین مدیران و مجموعه سطح بالای شهرک‌های صنعتی می‌توانند از مساکن احداث شده در این مناطق به عنوان خانه دوم بهره برده و در آن سکونت داشته باشند این موضوع نه تنها کیفیت بالا در ساخت را منجر می‌شود بلکه به حضور اقشار گوناگون اجتماعی برای سکونت در شهرها و شهرک‌های جدید می‌انجامد و بنابراین از مشکلات اجتماعی شهرک‌های مسکونی صرفاً کارگری پیشگیری خواهد شد.

۲- توصیف منطقه ویژه اقتصادی سرخس

سرخس نام یکی از شهرستان‌های شمال شرقی استان خراسان رضوی است و براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، جمعیت شهرستان سرخس ۸۷۴۴۲ نفر بوده است. جمعیت این شهرستان در سال ۱۳۹۰ به ۸۹۹۵۶ نفر رسیده است.

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

سرخس در گوشه شمال شرقی ایران، در مجاورت مرز ترکمنستان، تقریباً میان دو نصف النهار ۳۰ تا ۶۰ و ۱۵ تا ۶۱ درجه شرقی و میان دو مدار ۳۶ و ۳۶ تا ۴۰ درجه شمالی قرار گرفته است. حد طبیعی منطقه را در جنوب، رودخانه کشف رود و حد شرقی را رودخانه سرخس یا سرخس رود (از پیوستن رودخانه هریرود و کشف رود) و حدود طبیعی غربی و جنوب غربی را آخرین امتدادهای ارتفاعات کپه داغ مشخص می‌نماید. بر اساس مصوبه‌ی هیئت وزیران در تاریخ ۲۱ تیر ۱۳۶۸ شهرستان سرخس با جدا شدن از شهرستان مشهد، تأسیس شد. اکنون، این شهرستان دارای دو بخش، شش دهستان و دو شهر است.

در راستای اهداف برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و نیز بسط و گسترش روابط اقتصادی و فرهنگی با کشورهای همسایه، کشورهای اسلامی و سازمانهای منطقه ای نظیر سازمان همکاری‌های اقتصادی (اگو)، منطقه ویژه اقتصادی سرخس همزمان با واقعه مهم افتتاح راه آهن مشهد سرخس - تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از صد کشور جهان آغاز به کار کرد.

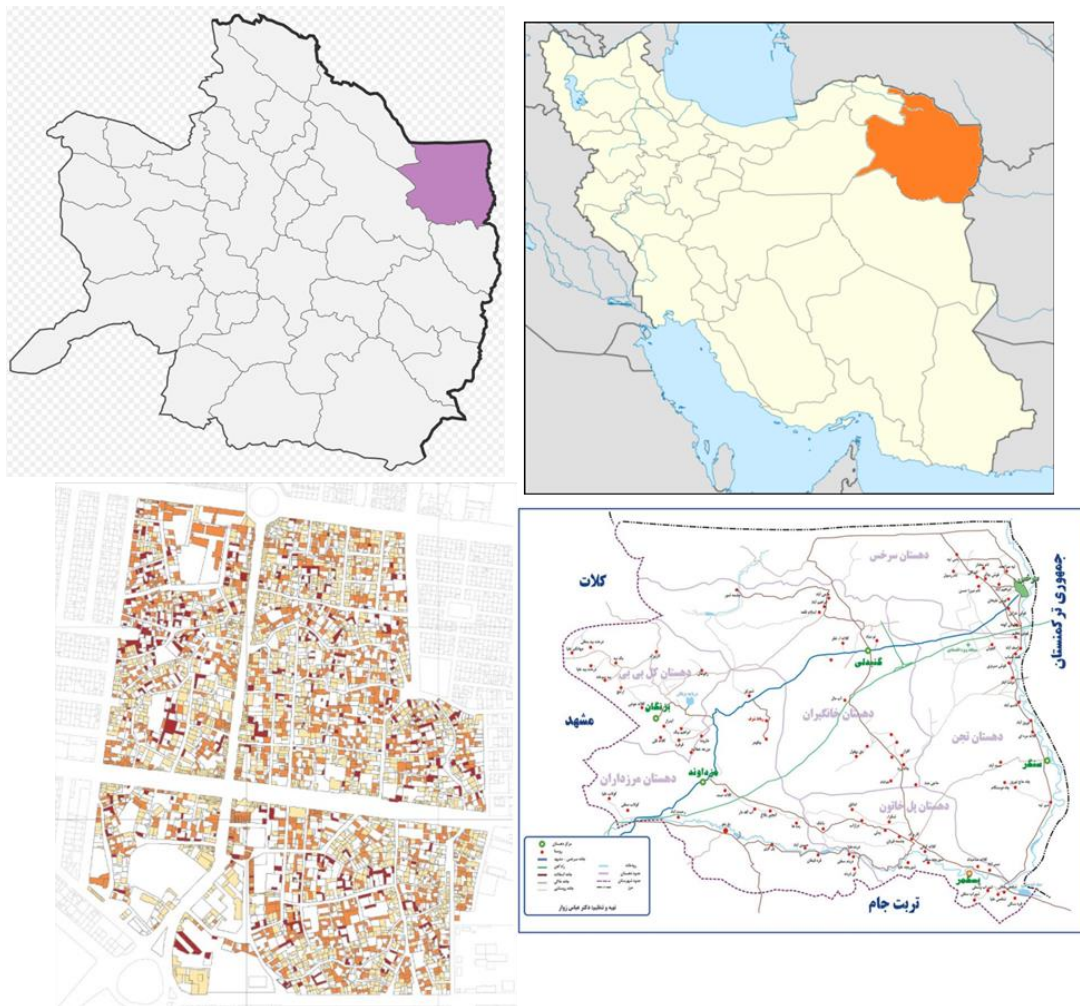
منطقه ویژه اقتصادی سرخس طبق تصویب نامه شماره ۴۰۱۰۲ / ت ۱۶۴۶۶ ک مورخه ۲۶/۱/۱۳۷۵ شورای عالی مناطق آزاد به وسعت ۵۲۰۰ هکتار در نقطه صفر مرزی با کشور ترکمنستان و در ۱۷ کیلومتری شهر سرخس در کنار جاده ارتباطی مشهد - سرخس و همجوار با خط آهن ارتباط دهنده ترکمنستان تأسیس شد. همچنین بر اساس مصوبه هیأت وزیران، آستان قدس رضوی به عنوان سازمان مسئول منطقه تعیین گردید.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس در ناحیه شمالی ۸۰ و در ناحیه شرقی ۸۴ کیلومتر با کشور ترکمنستان مرز مشترک دارد. تا قبل از فروپاشی نظام سوسیالیستی در دهه ۱۹۹۰ نقطه دور افتاده و منزوی تلقی می‌شد. ولی بعد از فروپاشی نظام سوسیالیستی و باز گشایی مرزها به دروازه توسعه کشور و نقطه ترانزیت بین کریدور شمال جنوب کشورهای آسیای میانه تبدیل شد. با بهره برداری از راه آهن سرخس مشهد در سال ۱۳۷۵ عملاً ترانزیت ریلی با آسیای میانه برقرار شد. راه آهن بین المللی سرخس، ۸۵ درصد ترانزیت ریلی ایران را تامین می‌کند. پایانه مرزی سرخس از مزیت استقرار بر سر راه های کشورهای آسیا میانه برخوردار است. روزانه ۴۵۰ دستگاه تریلی از پایانه مرزی سرخس عبور می‌کنند. فرودگاه بین المللی سرخس، با امتیاز مرز هوایی قابلیت فرود و پرواز انواع هواپیماهای پهن پیکر را دارد و برای ورود و خروج ترافیک هوایی بین المللی مناسب است.

احداث آزادراه زمینی در کنار راه آهن از اقداماتی بود که سرخس را از یک نقطه مرزی منزوی به سمت گذرگاه توسعه به داخل تبدیل نمود. به طوری که جمعیت شهر از ۲۸۵۴۷ در سال ۱۳۷۵ به ۴۰۱۶۲ نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. در حال حاضر عمده ترین جریان حمل و نقل جاده ای کشورهای آسیای میانه به سوی آب های آزاد از طریق قلمرو ایران و مرزهای استان خراسان رضوی و به ویژه شهر سرخس انجام می‌شود.

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

از دیگر ویژگی های شهر سرخس وجود سد دوستی است که سدی مشترک با کشور ترکمنستان می باشد. پالایشگاه گاز خانگیران نیز از دیگر نقاط قوت و از جمله فرصت های موجود است که گاز مصرفی شش استان ایران را تأمین می نماید. سرخس بر اساس نظریات کلاسیک مکان یابی مورد غفلت دولت قرار گرفته و شهری محروم می باشد در صورتی که از پتانسیل های بسیار بالایی در هر زمینه ای برخوردار است. در شکل ۱ موقعیت شهر سرخس نشان داده شده است.



نقشه ۱- محدوده شهرستان سرخس در کشور و استان خراسان رضوی

۱-۲- فعالیت‌های منطقه ویژه اقتصادی سرخس

مناطق ویژه اقتصادی محدوده‌های جغرافیایی مشخصی در مبادی ورودی و خروجی کشور هستند که به منظور جذب سرمایه‌های خارجی و داخلی و همچنین ایجاد بستر مناسب برای فعالیت‌های صنعتی، تولیدی و تجاری، با هدف افزایش صادرات کالا و ارائه بهینه خدمات جهت حضور فعال در بازارهای منطقه‌ای و بین‌المللی ایجاد می‌شوند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس یکی از ۳۴ مناطق ویژه اقتصادی ایران است که در استان خراسان رضوی قرار دارد. تمرکز اصلی در این مناطق بر ساده‌سازی فرآیندهای تجاری است، به همین دلیل در این مناطق قوانین مبادلاتی آزادانه‌تر، معافیت‌های گوناگون در تعرفه‌ها و عوارض گمرکی و تشریفات ارزی ساده‌تری نسبت به سرزمین اصلی حاکم است. فعالیت این منطقه ویژه اقتصادی در ۲۴ اردیبهشت ۱۳۷۵، همزمان با افتتاح راه آهن مشهد - سرخس - تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از ۱۰۰ کشور جهان آغاز شد.

بطور کلی میتوان فعالیت‌های این منطقه را به شرح زیر بیان نمود:

- نگهداری امانی کالا
- تسریع و تسهیل در دستیابی به کالا برای نزدیک کردن صحنه فعالیت صاحبان کالا اعم از مواد اولیه، ماشین آلات و سایر کالاهای ساخته شده با مصرف کنندگان داخلی به منظور پشتیبانی از تولید داخلی کشور
- پردازش کالا یا ایجاد تغییرات در آن برای تحویل ارزش افزوده با استفاده از امکانات بالقوه
- فراهم نمودن تسهیلات لازم جهت دستیابی خریداران عمده داخلی به کالاهای مورد نیاز خود در این مناطق، نزدیک کردن بازارهای تجاری منطقه ای و بسط و توسعه تجارت خارجی کشور
- ایجاد عرصه فعالیت‌های تجاری منطقه‌ای با توجه به بازارهای کشورهای آسیای میانه، قفقاز و ماوراء قفقاز
- ارتباط با کشورهای آسیایی و اروپایی و سایر نقاط و بهره برداری مفید از این بازارها با استفاده از تسهیلات ترانزیت داخلی و خارجی صادرات و صادرات مجدد
- جذب سرمایه و امکانات داخلی و خارجی برای موارد فوق‌الذکر به منظور نیل به اهداف مورد نظر با رعایت قوانین و مقررات مربوط

۲-۲- مشوق‌های قانونی سرمایه‌گذاری در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- صدور مجوزهای لازم از جمله جواز تاسیس، پروانه ساخت، پایان کار پروانه بهره برداری به واحدهای تولیدی توسط منطقه
- معافیت از حقوق گمرکی، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین آلات، تجهیزات، مواد اولیه و کالا به منطقه
- معافیت گمرکی بر اساس محاسبه ارزش افزوده محصولات تولیدی جهت آن دسته از تولیداتی که منشاء مواد اولیه خارجی دارند.

- معافیت صد درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشاء مواد اولیه داخلی
- معافیت مالیات بر ارزش افزوده در داخل منطقه
- معافیت مالیات مستقیم ۱۳ ساله از تاریخ صدور پروانه
- معافیت پرداخت مالیات بر ارزش افزوده در هنگام ورود ماشین آلات و تجهیزات از داخل کشور به منطقه
- عدم مطالبه کارت بازرگانی و اخذ مالیات بر درآمد توسط گمرک برای صادرکنندگان کالا در منطقه
- صدور پروانه اشتغال به کار اتباع خارجی از طریق منطقه توسط اداره اتباع خارجی
- حاکمیت قانون کار مناطق آزاد کشور
- آزادی کامل ورود و خروج سرمایه ، سود و منافع حاصل از فعالیتهای اقتصادی و تولیدی برای سرمایه گذاری خارجی و سرمایه های خارجی
- صدور و ترانزیت کالا از منطقه به بازارهای جهانی
- امکان فروش و واگذاری تمام یا بخشی از کالا به اشخاص دیگر در قرال قرض انرار تفکیکی و قابل معامله

۲-۳- امکانات زیربنایی منطقه ویژه در حوزه حمل و نقل و مرکز لجستیک

- اتصال جاده ای منطقه ویژه اقتصادی سرخس به گمرک سرخس که باعث حذف دوزبلاغ کامیونهای ورودی به منطقه از طریق ترکمنستان می گردد.
- منطقه از نظر ریلی نقطه صفر مرزی تعریف شده است.
- احداث بیش از ۵۰ کیلومتر ریل عریض و نرمال در مساحتی بالغ بر ۱۸۰ هکتار زمین
- تخصیص ۸۰ هکتار زمین جهت شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای با مزیت دارا بودن ریل عریض و نرمال و همچنین توان ایجاد ریل اختصاصی در زمین سرمایه گذار
- مخازن نگهداری فرآورده های سوختی با حجم ۱۱۰۰۰ مترمکعب در مجاورت ریل عریض و نرمال منطقه
- وجود سردخانه ۴۰۰۰ تنی زیر صفر و بالای صفر در منطقه
- بیش از ۳۰ هزار مترمربع انبارهای اختصاصی و عمومی، هانگار، پلت فرم و بارانداز
- ایجاد سکوهای تخلیه و بارگیری بارهای لیفتراکی
- قابلیت توقف ۵۵۰ دستگاه واگن بر روی خطوط منطقه

۳- معرفی پروژه

۳-۱- تعاریف و اصطلاحات

۳-۱-۱- تعریف مسکن

در تعریف مرکز آمار ایران مسکن یا واحد مسکونی، مکان، فضا و یا محوطه‌ای است که یک یا چند خانوار در آن سکونت داشته و به یک یا چند ورودی (شارع عام یا شارع خاص) راه داشته باشد. مسکن شهری از نظر نوع، تراکم مسکونی و نیز تعداد طبقات و خانوار ساکن به چند دسته طبقه‌بندی میشود، اما از نظر جمعیتی به سه دسته تک خانواری، چند خانواری، و مجتمع مسکونی قابل تقسیم است.

مسکن مستقل ویلایی (Detached): به آن نوع از خانه‌ها اطلاق میشود که مستقل و جدا از هم و دارای حیاط و فضای باز خصوصی می باشند. این خانه‌ها، که محل سکونت یک یا دو خانوار می‌باشند، بعضاً در محله‌های قدیمی دیده می شوند. به خانه‌های مستقل نسبتاً بزرگ در بخشهای جدید شهری اصطلاحاً مسکن ویلایی گفته می شود و محله‌هایی که این نوع خانه‌ها در آنها احداث شده است، جزء منطقه تراکم بسیار کم به شمار میروند.

خانه‌های نیمه مستقل (Semi-Detached): که به طور ردیفی در امتداد معابر شهری ساخته شده‌اند، بخش‌های میانی شهرهای ایران را تشکیل می دهند. اقتصاد زمین و ساختمان و تأمین مسکن برای خانوارهای جوان، سبب احداث یک یا چند آشکوب جدید روی طبقه اصلی می شود.

خانه‌های آپارتمانی (Apartment Flats): بخش عمده‌ای از مسکن شهری را در شهرهای بزرگ و متوسط تشکیل می دهند. خانه‌های آپارتمانی با توجه به اینکه در نواحی کم درآمد و یا پر درآمد احداث شوند، از نظر اندازه و نوع و میزان تنوع متفاوت خواهند بود. بخش‌های مسکونی آپارتمانی، خاص نواحی پر تراکم شهری است. این نواحی خصوصیات اجتماعی و فرهنگی ویژه‌ای دارند که می توان از آن با عنوان (شیوه زندگی شهری) یاد کرد.

مجتمع‌های مسکونی (Clusters): با تجمع تعدادی آپارتمان در یک بلوک شهری، که به شکل یکپارچه طراحی و ترکیب شده باشند، پدید می آید. بسیاری از مجتمع‌های مسکونی دارای فضای عمومی مشترکی هستند که مورد استفاده همگانی ساکنان مجتمع قرار می‌گیرد و دیگران حق استفاده و حتی ورود به آن را ندارند. یک مجتمع مسکونی ممکن است از خانه‌های ویلایی مستقل و یا آپارتمان‌های چند طبقه شکل گیرد. اندازه مجتمع‌های مسکونی نیز متنوع است و برخی از آنها، مانند مجتمع اکباتان در تهران، به اندازه یک شهر متوسط جمعیت دارند.

برج (Sky Scraper): اصطلاحاً به آپارتمان های بلندمرتبه بیش از ده اشکوب گفته می شود. آپارتمان های بلندمرتبه معمولاً برای اسکان اقشار کم درآمد و متوسط درآمد شهری، مانند کارگران و کارمندان، احداث می شوند، اما در کلان شهری مانند تهران، الگوی دیگری از برج سازی شکل گرفته است. یعنی در نواحی مرفه نشین، که قدرت اقتصادی ساکنان آن و قیمت زمین بسیار زیاد است، آپارتمان های بلندمرتبه بسیار مدرن برای استفاده طبقات پر درآمد شهری احداث می گردد. در سال های اخیر برج سازی در نواحی بیلاقی، خوش آب و هوا و شمال شهر تهران به دلیل گرانی زمین و تقاضای زیاد، رواج یافته است که این برج ها با مسکن ویلایی پیرامون خود هماهنگی ندارند و لذا مشکلات خاصی، نظیر جریان هوا، اشراف، مشکلات ترافیکی و غیره، بوجود آورده اند.

۳-۱-۲- ضوابط طراحی معماری الگوی خانه نمونه شهری

الف) مکانیابی

- ✓ رعایت ضوابط طرح های توسعه شهری مصوب (به لحاظ کاربری ها، سرانه ها، تراکم ها و...)
- ✓ رعایت ضوابط محیط زیست پایدار؛
- ✓ امکان تامین و دسترسی مناسب به خدمات عمومی و تاسیسات زیربنایی؛
- ✓ رعایت نکات مربوط به پهنه بندی سانحه خیزی از قبیل زلزله، سیل، رانش و غیره.

ب) زمین

- ✓ استفاده بهینه از زمین های شهری از طریق تجمیع پلاک های کوچک، بازیافت زمین در بافت فرسوده؛
- ✓ حداکثر استفاده از تراکم در چارچوب ضوابط در اراضی مسکونی؛
- ✓ تعیین سرانه زمین مسکونی در مناطق شهری با توجه به ویژگی های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی؛

ج) زیربنای واحد مسکونی

زیربنای مفید واحد مسکونی در سه سطح کلان شهرها و سایر شهرهای مناطق سردسیر و مناطق گرمسیر به شرح ذیل تعیین می گردد:

- ✓ کلان شهرها، مشتمل بر شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر: در حد ۷۵ مترمربع؛
- ✓ شهرهای مناطق سردسیر شمال و غرب کشور و نیز نواحی معتدل خزری: در حد ۹۰ مترمربع؛

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- ✓ شهرهای مناطق گرمسیر، مشتمل بر نواحی گرم و خشک مرکزی و نوار ساحلی جنوب کشور: در حد ۱۰۰ مترمربع؛
- ✓ به لحاظ رعایت الزامات الگوی تفکیک، ضوابط طراحی و معماری و... حداکثر زیربنای مفید واحد مسکونی تا حد ۵ مترمربع با تایید سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه قابل افزایش خواهد بود.
- ✓ همچنین استان‌هایی که میانگین بعد خانوارها در آن حداقل ۲۰ درصد بیش از میانگین ملی نقاط شهری کشور باشد، سطح زیربنای مفید واحد مسکونی تا ۱۰ درصد مساحت‌های تعیین شده در هر یک از مناطق سه‌گانه فوق قابل افزایش خواهد بود.
- ✓ در احتساب زیربنای مفید، فضای مفید محصور شده قابل سکونت ملاک عمل خواهد بود و شامل پیلوت‌ها، فضاهای ورودی، راه پله‌ها، بالکن‌ها و فضاهای مشاع نمی‌گردد.

(د) طراحی معماری

- ✓ حفظ هویت بومی، ایرانی، اسلامی و توجه به ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی و مقیاس انسانی در طراحی فضاها و بناهای مسکونی؛
- ✓ توجه به عوامل اقلیمی و محیطی در طراحی؛
- ✓ توجه به شیوه سکونت و تطبیق آن با زندگی امروز و نیازهای گوناگون بهره‌برداران متفاوت؛
- ✓ انعطاف‌پذیری عملکردی و ساختمانی؛
- ✓ ایمن بودن فضای خانه و محیط مسکونی برای تمامی گروه‌های سنی به ویژه کودکان و سالمندان و معلولین؛
- ✓ تامین و طراحی فضاهای عمومی در راستای تقویت روابط اجتماعی و فراهم نمودن زمینه مشارکت؛
- ✓ توجه به ایمنی و امنیت در طراحی با هدف ثانویه صرفه‌جویی اقتصادی؛
- ✓ استفاده از انرژی‌های تجدید پذیر از طریق جهت‌گیری مناسب ساختمان و توجه به استفاده بهینه از انرژی در طراحی؛
- ✓ تاکید بر استحکام بنا در طراحی و انجام محاسبات مبتنی بر مبانی فنی و اقتصادی؛
- ✓ تامین فضاهای سبز و خدماتی - رفاهی در مجتمع‌های مسکونی؛
- ✓ توجه به اصول تنوع فضای زیست شهری، تناسب و... در طراحی ضمن رعایت ضوابط و قوانین شهرسازی و معماری؛
- ✓ تنوع در طراحی از نظر ابعاد، مصالح و نقشه ؛

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- ✓ توجه به ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده (اصول حریم و محرمانه)؛
- ✓ تامین فضای باز (عرضه) متناسب با سطح اشتغال و تعداد واحد مسکونی و جمعیت‌پذیری.



ه) فناوری ساخت

- ✓ استفاده از فناوری‌های نوین ساختمان (سبک، سریع و مقاوم) و استاندارد نمودن اجزای آن؛
- ✓ رعایت آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان؛
- ✓ انتخاب نوع اسکلت با توجه به ویژگی‌های فنی، اقتصادی، اجرایی و اقلیمی؛
- ✓ استفاده از مصالح استاندارد و بادوام و تا حد امکان محلی؛
- ✓ صرفه‌جویی در مصرف انرژی از طریق استفاده از فناوری‌های نوین و مصالح مناسب در جداره‌های ساختمان؛
- ✓ توجه به روش‌های نگهداری از طریق استفاده از تکنولوژی جدید در تاسیسات شهری؛
- ✓ کاهش ارزشی و وابستگی صنعت ساختمان از طریق استفاده از مصالح و معادن محلی استاندارد؛

می توان مراحل طراحی یک سایت مسکونی را به تفصیل به صورت زیر تنظیم نمود:

- تنظیم اهداف و سیاست های طراحی کالبدی
- تعیین فضا ها و کاربری های مورد نیاز سایت
- تعیین ابعاد فضایی
- تصمیم گیری در مورد نسبت بین واحد های مسکونی با ابعاد گوناگون
- تعیین استاندارد های تراکم مسکونی
- گونه بندی طراحی کل یک محله مسکونی
- گونه بندی طراحی کل یک واحد همسایگی
- گونه بندی طرح بن بست
- گونه بندی نحوه اتصال ساختمان ها
- ترکیب گونه بندی معابر و گونه های بلوک شهری

اصول طراحی سایت مجتمع مسکونی

- سطح زیربنای مجموع واحدهای مسکونی حداکثر معادل ۱۲۰٪ نسبت به سطح زمین مجاز می باشد.
- سرانه زمین ناخالص به ازای هر واحد مسکونی حداقل معادل ۱۰۰ مترمربع می باشد.
- مساحت کوچکترین واحد مسکونی نباید از ۸۰ مترمربع کمتر باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز در همکف معادل ۳۵٪ سطح کل زمین می باشد. سطوح زیربنای نگهبانی، گلخانه، دوش و رختکن و سرویس های بهداشتی و استخر و فضای سرپوشیده تفریحی کودکان مسئول محدوده فوق نمی شود.
- احداث محل پارک اتومبیل به تعداد معادل حداقل ۷۵٪ نسبت به تعداد واحدهای مسکونی الزامی است
- حداقل سطح خالص پارکینگ به ازای هر اتومبیل ۱۲.۵ مترمربع می باشد.
- حداقل عرض معابر دسترسی به محل های پارک ۵.۵ متر رعایت گردد.

- مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای ساختمانهای مسکونی در همکف به اضافه سطح اشغال مسیرهای اتومبیل رو و پارکینگ ها در شرایطی که پارکینگ ها در محوطه روباز پیش بینی می شود نباید از ۶۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد.



۲-۳ خلاصه مطالعات بازار (توصیف عرضه و تقاضا)

۳-۲-۱- تقاضای مسکونی

جمعیت شهر سرخس از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ رشدی معادل ۷.۶ درصد را تجربه کرده است. شهر سرخس دارای طرح جامع شهری است که در سال ۱۳۸۰ به تصویب رسیده است و افق آن برای سال ۱۳۸۷ بوده است. با توجه به اتمام دوره طرح، تا سال ۱۳۹۵ هیچ اقدامی برای تهیه طرح بازنگری نشده و شهر و شهرداری بدون برنامه بوده اند. به دلیل وجود پالایشگاه گاز خانگیران و شرکت پالایش نفت و گاز شهر، دو شهرک برای کارکنان پالایشگاه ساخته شده است که منجر به جداسازی اجتماعی شده است و سلسله مراتب اجتماعی جدیدی مبتنی بر گروه های شغلی ایجاد کرده است. این شهرک ها به صورت بخش های مجزایی از شهر تلقی می شوند و با حصار از سایر بخش های شهر جدا شده اند. در داخل این شهرک ها امکاناتی از قبیل سینما، بیمارستان، استخر و ... وجود دارد که بقیه ساکنان شهر حق استفاده از آن ها را ندارند. لذا توسعه و هدایت آینده شهر برای بهره مندی همه ساکنان شهر از امکانات ضروری است.

بر اساس ماده ۱ قانون تشکیل مناطق ویژه اقتصادی: پشتیبانی از فعالیتهای اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین المللی و تحرک در اقتصاد منطقه ای و تولید و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات مجدد، ترانزیت خارجی، ترانشیپمنت، ایجاد اشتغال

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

مولد و جلب و تشویق سرمایه گذاری داخلی و خارجی می باشد. با توجه به اینکه منطقه ویژه اقتصادی سرخس از مناطق ویژه ای می باشد که چند منظوره است لذا در دو بخش سرمایه گذاری داخلی و خارجی و همچنین حمل و نقل و لجستیک فعالیت گسترده ای دارد. جهت تحقق سرمایه گذاری داخلی و خارجی منطقه ویژه اقتصادی سرخس حدود ۱۲۰۰ هکتار زمین جهت ایجاد صنایع برای سرمایه گذاران داخلی و خارجی اختصاص داده شده است.

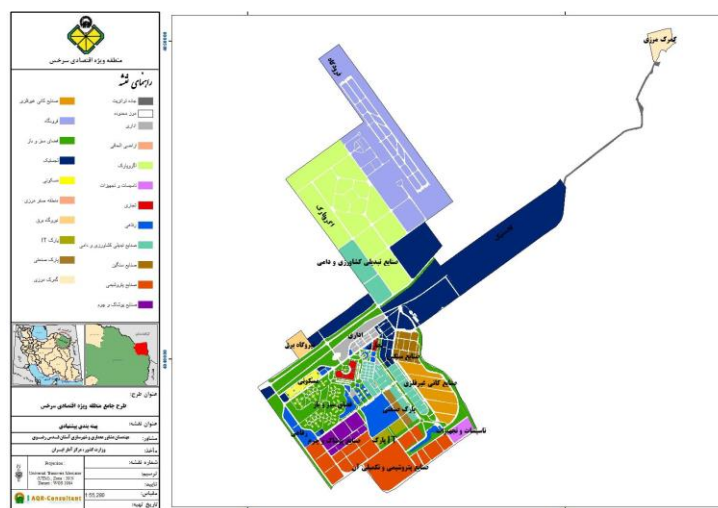
بر این اساس یکی از مهمترین نیازها در منطقه وجود شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی برای اقامت کارکنان و مدیران شاغل در منطقه می باشد.

۲-۲ بررسی عرضه بازار

در حال حاضر واحدهای اقامتی موجود در منطقه ویژه اقتصادی سرخس ۱۲ بلوک شامل ۳۶ می باشد که جوابگوی نیاز اقامتی این منطقه نمی باشد. علاوه بر این دفاتر تجاری و اداری به صورت پراکنده و محدود در منطقه وجود دارد و رستوران و فروشگاه و فضاهای ورزشی در این منطقه وجود ندارد.

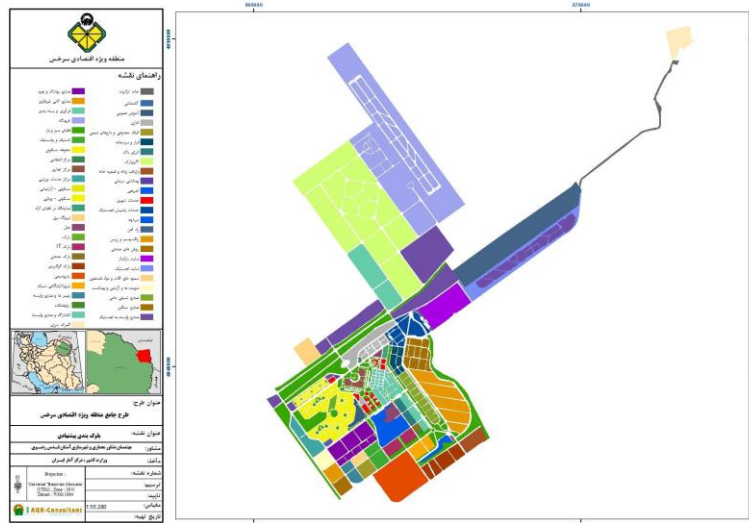
۳-۳ موقعیت مکانی پروژه

مکان مناسب برای استقرار صنعت بایستی همزمان با کارآمدی اقتصادی، مسائل و محدودیت های زیست محیطی را نیز به عنوان عاملی کلیدی مد نظر قرار دهد. جهت دستیابی به توسعه پایدار بایستی تاثیرات منفی حاصل از ایجاد و بهره برداری از صنایع را به حداقل رساند. بر طبق بازنگری طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی سرخس، پهنه بندی و بلوک بندی پیشنهادی عملکردی منطقه به ترتیب به صورت نقشه های زیر می باشد.



نقشه ۲- پهنه بندی پیشنهادی عملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۳- بلوک بندی پیشنهادی عملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

با توجه به نقشه های فوق، در ادامه موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه، جانمایی پیشنهادی شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس و نمای نزدیک از محل پیشنهادی سایت آورده است.



نقشه ۴- موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۵- موقعیت پیشنهادی شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

۳-۴- مشخصات فنی پروژه

این پروژه احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس در زمینی به مساحت ۲۰ هکتار می باشد.

جدول ۱- برنامه فیزیکی احداث شهرک مسکونی ۲۰ هکتاری

ردیف	مساحت شهرک	زیربنای هر قطعه	تعداد قطعات	مترائ زمین	زیربنا
	۲۰ هکتار				
۱	۲۵۰ متری	۳۰۰	۳۷۰	۹۲,۵۰۰	۱۱۱,۰۰۰
۲	۵۰۰ متری	۶۰۰	۱۰۰	۵۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
۳	شبکه معابر و خیابان			۵۷,۵۰۰	۵۷,۵۰۰
	جمع			۲۰۰,۰۰۰	

۳-۵- برآوردهای مالی و اقتصادی

۱-۳-۵- مفروضات آنالیز

- ✓ نرخ تورم سالانه وارد بر هزینه‌ها و درآمدهای پروژه: ۲۰٪ (میانگین نرخ تورم بر هزینه براساس تورم شاخص بهای مصرف کننده، و میانگین نرخ تورم بر هزینه براساس تورم شاخص بهای تولیدکننده، در طی ۲۰ سال (۹۹-۱۳۸۰) براساس آمار بانک مرکزی ایران تعیین شده است)
- ✓ نرخ تنزیل سالانه معادل ۲۳٪ و نرخ مالیات معادل ۲۵٪ فرض گردیده است.
- ✓ دوران ساخت و راه اندازی دو سال و فروش یک سال در نظر گرفته شده است.
- ✓ کلیه ارقام ریالی به میلیون ریال می‌باشد و نرخ تبدیل ارز معادل ۳۵۰,۰۰۰ ریال به ازای هر دلار فرض شده است.
- ✓ برآورد هزینه‌ها و قیمت‌ها، بر اساس استعلام از فروشندگان، نمونه‌های مشابه و ضوابط استاندارد صورت گرفته است.

۲-۳-۵- هزینه‌های سرمایه گذاری

هزینه خرید زمین و ساخت و خیابان کشی در این بخش قرار می‌گیرد که بر اساس بررسی نمونه‌های مشابه و نظر کارشناسان برآورد گردیده اند و در سال اول و دوم اتفاق خواهد افتاد.

جدول ۲- اقلام هزینه های سرمایه گذاری

ردیف	مترائز زیربنا	هزینه هر متر مربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	۲۵۰ متری	۱۶۰	۱۷,۷۶۰,۰۰۰	۶۳٪
۲	۵۰۰ متری	۱۶۰	۹,۶۰۰,۰۰۰	۳۴٪
۳	شبکه معابر و خیابان	۶	۳۴۵,۰۰۰	۱٪
۴	محوطه سازی ویلاها	۱.۵	۸۵,۵۰۰	۰٪
۱۴	زمین و پروانه	۲.۵	۵۰۰,۰۰۰	۲٪
جمع کل				۱۰۰٪
			۲۸,۲۹۰,۵۰۰	

احداث شهرک مسکونی در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

۳-۵-۴- پیش بینی درآمدهای طرح

جدول ۳- درآمدهای پروژه

ردیف	کاربری	مساحت زیربنای ناخالص	درآمد هر متر مربع (میلیون ریال)	درآمد فروش (میلیون ریال)	درصد
۱	۲۵۰ متری	۱۱۱,۰۰۰	۲۵۰	۲۷,۷۵۰,۰۰۰	۶۵٪
۲	۵۰۰ متری	۶۰,۰۰۰	۲۵۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۵٪
	جمع			۴۲,۷۵۰,۰۰۰	۱۰۰٪

۳-۶-۵- جریان نقدی طرح

جدول ۴- جریان نقدی پروژه (بدون احتساب تورم)

جریان نقدی پروژه بدون احتساب نرخ تورم				
ردیف	شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳
۱	جریان مالی هزینه های پروژه	۲۱۲۱۷,۸۷۵	۷۰۷۲,۶۲۵	۰,
۲	مجموع خروجی ها	۲۱۲۱۷,۸۷۵	۷۰۷۲,۶۲۵	۰,
۳	درآمد فروش واحدها	۰,	۲۱۳۷۵,۰۰۰	۲۱۳۷۵,۰۰۰
۴	مجموع ورودی ها	۰,	۲۱۳۷۵,۰۰۰	۲۱۳۷۵,۰۰۰
۵	خالص فرآیند مالی	-۲۱۲۱۷,۸۷۵	۱۴۳۰۲,۳۷۵	۲۱۳۷۵,۰۰۰
۶	خالص فرآیند مالی تجمعی	-۲۱۲۱۷,۸۷۵	-۶۹۱۵,۵۰۰	۱۴۴۵۹,۵۰۰

۳-۶-۶- فاکتورهای اقتصادی طرح

جدول ۱۲- فاکتورهای اقتصادی پروژه

ردیف	شرح	بدون احتساب تورم (میلیون ریال)	با تورم ۲۰٪ (میلیون ریال)	با تورم ۳۰٪ (میلیون ریال)	با تورم ۴۰٪ (میلیون ریال)
۱	هزینه های احداث	۲۸,۲۹۰,۵۰۰	۲۹,۶۸۰,۰۲۵	۳۰,۳۷۴,۷۸۸	۳۱,۰۶۹,۵۵۰
۲	درآمدهای فروش	۴۲,۷۵۰,۰۰۰	۵۶,۴۳۰,۰۰۰	۶۳,۹۱۱,۲۵۰	۷۱,۸۲۰,۰۰۰
۳	سود حاصل از اجرا و فروش	۱۴,۴۵۹,۵۰۰	۲۶,۷۴۹,۹۷۵	۳۳,۵۳۶,۴۶۳	۴۰,۷۵۰,۴۵۰
۵	ارزش خالص فعلی (NPV)	۴,۵۳۸,۵۶۷	۲۶,۷۴۹,۹۷۵	۳۳,۵۳۶,۴۶۳	۴۰,۷۵۰,۴۵۰
۶	نرخ بازده داخلی (IRR)	۴۰٪	۶۷٪	۸۱٪	۹۵٪

این پروژه، دارای نرخ بازدهی ۴۰ درصد و خالص ارزش فعلی مثبت است و لذا دارای توجیه اقتصادی است. برای این پروژه سناریوسازی تورم انجام شده است و با در نظر گرفتن نرخ تورم ۲۰ درصد دارای نرخ بازده ۶۷ درصد بوده و در نرخ های تورم بالاتر مطابق جدول نرخ بازده افزایش یافته است.