

دولت جمهوری اسلامی ایران  
وزارت مسکن و شهرسازی  
سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان

طرح جامع ۴۴۴ ( توسعه و عمران ، حوزه نفوذ ) و تفصیلی  
شهر رشت

« مرحله دوم طرح تفصیلی »

( جلد دوم پیشنهادی )

بسمه تعالی



شماره صفحه

فهرست کلی مطالب

۱-۱ الی ۱-۲۰	( جلد اول )	فصل اول : امکانات و تکنیهای مدیریت شهری
۲-۱ الی ۲-۳۵۱	( جلد اول )	فصل دوم : وضع موجود شهر رشت
۳-۱ الی ۳-۵۳	( جلد اول )	فصل سوم : ترافییک
۴-۱ الی ۴-۳۵۰	( جلد دوم )	فصل چهارم : طرح تفصیلی رشت

فهرست مطالب

شماره صفحه

۴-۱

۴- طرح تفصیلی شهر رشت

۴-۱

۴-۱- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه یک براساس محوبات طرح تفصیلی

۴-۴۰

الف - محله ۱

۴-۶

ب - محله ۲

۴-۹

ج - محله ۳

۴-۱۱

د - محله ۴

۴-۱۵

۴-۲- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه دو براساس محوبات طرح تفصیلی

۴-۱۹

الف - محله ۱

۴-۲۲

ب - محله ۲

۴-۲۵

ج - محله ۳

۴-۲۹

۴-۳- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه سه براساس محوبات طرح تفصیلی

۴-۳۲

الف - محله ۱

۴-۳۴

ب - محله ۲

۴-۳۶

ج - محله ۳

۴-۳۸

د - سایت اداری

شماره صفحه

فهرست مطالب

۴-۸۹	د - محله ۴
۴-۹۲	ه - محله ۵
۴-۹۸	۴-۷- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه هفت براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۱۰۲	الف- محله ۱
۴-۱۰۶	ب - محله ۲
۴-۱۰۹	ج - محله ۳
۴-۱۱۱	د - محله ۴
۴-۱۱۳	ه - محله ۵
۴-۱۱۵	و - محله ۶
۴-۱۲۱	۴-۸- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه هشت براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۱۲۶	الف- محله ۱
۴-۱۲۹	ب - محله ۲
۴-۱۳۲	ج - محله ۳
۴-۱۳۴	د - محله ۴

شماره صفحه

فهرست مطالب

۴-۲۱	۴-۴- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه چهار براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۲۵	الف- محله ۱
۴-۴۸	ب - محله ۲
۴-۵۱	ج - محله ۳
۴-۵۳	د - محله ۴
۴-۵۵	ه - محله ۵
۴-۶۰	۴-۵- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه پنج براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۶۴	الف- محله ۱
۴-۶۵	ب - محله ۲
۴-۶۸	ج - محله ۳
۴-۷۱	د - محله ۴
۴-۷۷	۴-۶- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه شش براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۸۱	الف- محله ۱
۴-۸۳	ب - محله ۲
۴-۸۶	ج - محله ۳

شماره صفحه

فهرست مطالب

۴-۱۸۴	۴-۱۱- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۱ براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۱۸۸	الف- محله ۱
۴-۱۹۰	ب - محله ۲
۴-۱۹۲	ج - محله ۳
۴-۱۹۴	د - محله ۴
۴-۱۹۶	ه - محله ۵
۴-۱۹۸	و - محله ۶
۴-۲۰۴	۴-۱۲- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۲ براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۲۰۸	الف- محله ۱
۴-۲۱۱	ب - محله ۲
۴-۲۱۳	ج - محله ۳
۴-۲۱۶	د - محله ۴
۴-۲۲۲	۴-۱۳- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۳ براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۲۲۶	الف- محله ۱
۴-۲۲۸	ب - محله ۲

شماره صفحه

فهرست مطالب

۴-۱۴۱	۴-۹- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه نه براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۱۴۵	الف- محله ۱
۴-۱۴۷	ب - محله ۲
۴-۱۴۹	ج - محله ۳
۴-۱۵۱	د - محله ۴
۴-۱۵۳	ه - محله ۵
۴-۱۵۵	و - محله ۶
۴-۱۶۲	۴-۱۰- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۰ براساس مویات طرح تفصیلی
۴-۱۶۷	الف- محله ۱
۴-۱۶۹	ب - محله ۲
۴-۱۷۱	ج - محله ۳
۴-۱۷۴	د - محله ۴
۴-۱۷۶	ه - محله ۵
۴-۱۷۸	و - محله ۶

فهرست مطالب

شماره صفحه

ج - محله ۳	۴-۲۳۰
د - محله ۴	۴-۲۳۲
ه - محله ۵	۴-۲۳۴
۴-۱۶- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۴ براساس موبیات طرح تفصیلی	۴-۲۴۰
الف - محله ۱	۴-۲۴۴
ب - محله ۲	۴-۲۴۶
ج - محله ۳	۴-۲۴۸
د - محله ۴	۴-۲۵۰
۴-۱۵- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۵ براساس موبیات طرح تفصیلی	۴-۲۵۶
الف - محله ۱	۴-۲۶۰
ب - محله ۲	۴-۲۶۲
ج - محله ۳	۴-۲۶۴
د - محله ۴	۴-۲۶۶
ه - محله ۵	۴-۲۶۸
و - محله ۶	۴-۲۷۰

فهرست مطالب

شماره صفحه

۴-۱۶- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۶ براساس موبیات طرح تفصیلی	۴-۲۷۶
الف - محله ۱	۴-۲۸۰
ب - محله ۲	۴-۲۸۳
ج - محله ۳	۴-۲۸۵
د - محله ۴	۴-۲۸۷
ه - محله ۵	۴-۲۸۹
۴-۱۷- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۷ براساس موبیات طرح تفصیلی	۴-۲۹۵
الف - محله ۱	۴-۲۹۹
ب - محله ۲	۴-۳۰۱
ج - محله ۳	۴-۳۰۳
د - محله ۴	۴-۳۰۵
ه - محله ۵	۴-۳۰۷
و - محله ۶	۴-۳۰۹
ز - محله ۷	۴-۳۱۱

مقدمه

۱- اصول و مبنای رعایت شده در طراحی طرح تفصیلی شهر رشت

به منظور تهیه طرح تفصیلی شهر رشت علاوه بر نشانی که در مقدمه گزارش وضع موجود طرح تفصیلی بدان اشاره گردید تمام سعی و تلاش لازم معمول گردید تا با هماهنگیهای لازم با سازمان مسکن و شهرسازی استان گیلان و بنا شریک مسانی با مسئولین شهرداری رشت و سایر دستگاههای ذیربط طرح به گونه‌ای تهیه و تدوین گردد تا حتماً امکان سبقتی بر موبیات و سیاستگذاریهای انجام شده در هفتم تهیه طرح جامع شهر باشد.

در این راستا اولین امری که مد نظر قرار گرفت و تلاقی گردید تا تحفظ نسبت به آن صورت نگیرد پرهیز از تراکم‌رشدن و جانمایی کاربریهای خدماتی مورد نیاز بر روی بافتیهای مسکونی موجود شهر یا بر سایر فضاهای احداث شده بود که این امر در کل شهر بجز در مواردی که واحدهای مذکور در حریم رودخانه، حریم شبکه‌های فشار قوی و یا حریم منظور شده برای جاده‌های کمربندی واقع گردیده بودند که در این صورت بناچار برای حفظ اصول شهرسازی، اینگونه کاربریها به حریم تبدیل گردیدند.

لازم به ذکر است که حریم رودخانه ۹۰ متر، حریم کانالیهای موجود در بافت شهر ۳۰-۵۰ متر و حریم فشارقوی نیز مطابق با ضوابط وزارت نیرو، در طرح منظور و رعایت گردیده است.

همانگونه که در مطالبات طرح جامع و در مبحث مربوط به طرح پیشنهادی بدان اشاره شد و مورد تسویب کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و نهایتاً مورد تأیید شورای مذکور واقع گردید از ۱۸ ناحیه شهری بافت اصلی شهر رشت (به استثنای محدوده توسعه جنوب و فرودگاه) ۷ ناحیه از بافتی پر و ۱۱ ناحیه دیگر شهر برخوردار از بافتی نسبتاً خالی تشخیص داده شدند و وفق موبیات طرح جامع ارائه‌های پیشنهادی این سبندسین مشاور به تفکیک برای کاربریهای خدماتی مورد نیاز در مقیاس مراکز محلات و مراکز نواحی بر حسب بافت پسر و خالی به طرح جدول شماره (الف) در طرح تفصیلی ملاک برنامه‌ریزی قرار گرفت و با احتساب ارائه‌های مذکور اقدام به اختصاص اراضی در سطح مرکز محلات و نواحی گردید.

شماره صفحه

و مشخصه‌های ناحیه ۱۸ براساس موبیات طرح تفصیلی	۴-۳۱۷
۱	۴-۳۲۲
۲	۴-۳۲۴
۳	۴-۳۲۶
۴	۴-۳۲۸
۵	۴-۳۳۰
۶	۴-۳۳۲
۷	۴-۳۳۴
۸	۴-۳۳۶
ی و مشخصه‌های ناحیه ۱۹ براساس موبیات طرح تفصیلی	۴-۳۴۲
بانی از کل ویژگیهای طرح تفصیلی شهر رشت	۴-۳۵۰
د هزینگی	۴-۳۵۷

" جدول شماره الف "

" سرانه‌های معیوب طرح جامع به تفکیک جهت مرکز محلات و مرکز نواحی "

توزیع خدمات مرکز ناحیه		توزیع خدمات مرکز محله	
سرانه به مترمربع	نوع استفاده از اراضی	سرانه به مترمربع	نوع استفاده از اراضی
۰/۴	دبیرستان بافت پر	۰/۴۸	کودکستان
۰/۶۱	دبیرستان بافت خالی	۰/۶۷	دبستان در بافت پر
۰/۳۳	تجاری	۰/۶۲	راهنمایی در بافت پر
۰/۱۲	اداری	۱/۳۳	دبستان در بافت خالی
۰/۱۴	فرهنگی	۰/۶۶	راهنمایی در بافت خالی
۰/۱۱	خدمات درمانی	۰/۶۷	تجاری
۰/۳۵	پارک و فضای سبز	۰/۲	مذهبی
۰/۳۵	ورزشی	۱/۲۵	پارک و فضای سبز
۰/۱۱	تجهیزات شهری	۰/۱۳	بهداشتی
۰/۵۳	پارکینگ	۰/۰۸	تجهیزات شهری ( محل جمع‌آوری زباله )

با تمام تلاشی که جهت دستیابی به سرانه‌های فوق به‌صورت عملی آمد به دلیل پاره‌ای از مسائل فنی و از جمله عدم امکان جانمایی پاره‌ای از کاربری‌ها به دلیل ماهیت کاربری که دلایل فنی مکان آنها مشخص می‌سازد مانند تاسیسات آبرسانی ،

برق رسانی ، ایستگاههای پمپاژ گاز و ... و یا به دلیل عدم دسترسی به زمین خالی مناسب و یا اینکه بخاطر انعطاف پذیر ساختن طرح و امکان اجرایی فراهم نمودن آن پاره‌ای از کاربریها از جمله کودگستانها یا مساجد به صورت شناور در بافت‌های مسکونی منظور گردیده و با تدوین ضوابط و مقررات مناسب امکان تبدیل آن از مسکونی به سایر کاربریهای مذکور فراهم گردیده است .

از جمله ویژگیهای طرح تفصیلی تهیه شده ، خارج نمودن کلیه انبارها و کارگاههای مزاحم شهری از محدوده قانونی شهر و متمرکز نمودن آنها در ناحیه صنعتی جنوب شهر در کناره جاده سنگر میباشد . در همین راستا میتوان به رعایت معویات طرح جامع در ایجاد سه مرکز خدمات ویژه در محدوده نواحی ۱۱، ۱۸ و ۱۹ اشاره نمود .

ذکر این نکته نیز حائز اهمیت است که سعی گردید تا محدوده قانونی شهر به لبه‌های مشخص طبیعی و یا مصنوعی نظیر کانال ، شبکه فشار قوی و یا ... منتهی و محدود گردد .

براساس معویات طرح جامع شهر محدوده مورد نظر سازمان میراث فرهنگی در محدوده بافت قدیمی مرکز شهر رعایت گردیده و اراضی مرداب عینک و زمینهای مجاور آن در طرح به صورت سایت توریستی فرهنگی نمایش داده شود ، همچنین با توجه به معویه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص خروج مناطق نظامی از درون بافت شهرها ، در طرح تفصیلی شهر رشت کلیه اراضی با کاربری نظامی به اداری و اراضی مربوط به نیروی دریایی در درون بافت شهر به آموزش عالی اختصاص یابد .

طراحی شبکه‌های دسترسی تا ۱۸ متر انجام گردید ، طبیعی است که تکمیل‌گیری در خصوص شبکه‌های زیر ۱۸ متری با نظر شهرداری رشت اقدامات لازم معمول خواهد شد .

با توجه به سیاست‌گذاریهای معوی طرح جامع در ارتباط با اراضی مسکونی شهر و تاثیر آن در جمعیت پذیری شهر در طرح به گونه‌ای عمل گردید که قاعدتا " حاشیه‌های شهر از تراکم مسکونی کم برخوردار گردیده ، مرکز شهر تقریبا " وضعیت موجود خود را حفظ نموده و در حد ناعل کمربندی موجود تا محدوده هسته مرکزی شهر ، مسکونی‌های با تراکم زیاد منظور گردد .

۱۸

وفق ممویات طرح جامع کلید کورستانهای موجود در بافت شهر به پارک عمومی تبدیل گردید .

از نظر تقسیمات شهری نیز یک مرکز شهر ( مرکزیت موجود شهر ) ۳۰ مرکز منطقه شهری ، ۱۸ ناحیه شهری ، منظور نمودن ناحیه ۱۹ به عنوان یک زون ویژه صنعتی و اشتغالزا با کاربریهای برخوردار از عملکرد شهری و حتی نراشهری و به انضمام محدوده فرودگاه و حریم منظور شده برای آن کل بافت شهر رشت را تشکیل میدهد که سلاطه مسترد مطابق با تقسیمبندی مموب شهر در طرح جامع میباشد .

در ارتباط با جمعیت پذیری شهر نیز ضمن استفاده از نتایج حاصل از مطالعات مربوط به ارزش نگهداری واحدهای مسکونی موجود و سایر شاخصهای مسکونی با رعایت تراکمهای مسکونی مموب طرح جامع که طی آن تراکم کم معادل ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار منظور گردیده اقدام به تعیین ظرفیت پذیری جمعیتی شهر بر حسب تقسیمات مختلف شهری شامل مرکز محلات ، نواحی و مناطق شهری گردید که در مبحث مربوط به بررسی ویژگیها و مشخصه های هر یک از نواحی و محلات طرح تفصیلی بدان اشاره خواهد شد .

در خاتمه اشاره میگردد که در ارتباط با محدوده لکان که در بخش جنوبی شهر رشت واقع گردیده و در سمت توسعه اصلی شهر و حوزه استحفاظی قرار دارد و با توجه به این که ارکانهای ذیربط اقدام به احداث مجموعه مسکونی نظیر پل طالبان و صدور مجوز ساخت و ساز برای تعاونی در این اراضی نموده اند که بمنظور سازماندهی و ایجاد نظم شهری اقدام به تهیه طرح کلان مجموعه گردید و به ممویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است و اخیراً با موافقت دکتر ضریبی شهری وزارت مسکن و شهرسازی تهیه طرح تفصیلی برای اراضی کلان بمنظور ممویب در مراجع ذیصلاح در دستور کار قرار دارد .



۴-۱- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱ براساس محوایط طرح تفصیلی

همانگونه که در بررسی وضع موجود این ناحیه عنوان گردید ، ناحیه یک شهر رشت با مساحتی معادل ۲۴۶/۷۲ هکتار در قسمت غربی و در حاشیه شهر قرار گرفته‌است . محدوده آن از طرف شمال به جاده قومن ، از سمت غرب به کسربندی پیشنهادی محدود کننده شهر ، از سمت جنوب به خیابان پیشنهادی حدفاصل ناحیه یک و دو و از سمت شرق به کسربندی موجود ( بزرگراه شهید بهشتی ) منتهی گردیده‌است .

براساس تقسیمات شهری انجام یافته و محوایط این ناحیه به ۴ محله تقسیم گردیده و همانگونه که در ادامه اشاره خواهد شد سعی گردیده‌است تا با توجه به محوایط طرح جامع خدمات مورد نیاز در هر محله و در مقیاس ناحیه ( در مرکز ناحیه طراحی شده ) تامین گردد تا در طی سالیهای دوره طرح شهر از این حیث با مشکلی مواجه نباشد .

به طوری که قبلاً در مبحث بررسی ویژگیهای وضع موجود هر یک از نواحی توضیح داده شد این ناحیه از ویژگیهای متعددی برخوردار بود که امکان استفاده و بهره‌وری نسبتاً مناسبی را جهت طراحی مناسب در اختیار قرار می‌داد که وجود اراضی خالی نسبتاً زیاد از این جنبه محسوب می‌گردد از طرف دیگر وجود مرداب عینک در بخش شمالی این ناحیه به دلیل جاذبه‌هایی که می‌تواند در ارتباط با جذب توریست ایفا نماید ( البته این امر هنگامی تحقق می‌یابد تا تلاش لازم جهت استفاده از این امکان طبیعی معمول گردد ) از مهمترین ویژگیهای این ناحیه محسوب می‌گردد و خود بخود نوع کاربری این بخش از این ناحیه را که قطماً توریستی و خدمات جهانگردی و پذیرائی است دیکته می‌نماید از این رو ملاحظه می‌گردد که سطح کاربری خدمات جهانگردی و پذیرائی که در مقیاس شهر عمل می‌نماید در این ناحیه ۲۹/۰۴ هکتار بدست آمده‌است که این سطح با احتساب جمعیت پیش‌بینی شده برای این ناحیه ، سرانه‌ای معادل ۱۲/۴۲ مترمربع را نشان میدهد .

با نگاهی اجمالی به نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی این ناحیه ملاحظه می‌گردد که از کل مساحت این ناحیه ۲۷/۵

درصد آن که سطح معادل ۶۷/۸۵ هکتار را تشکیل میدهد به کاربری مسکونی اختصاص یافته است از این میزان اراضی مسکونی ۸/۹۷ هکتار به مسکونیهای با تراکم کم ، ۴۹/۳۱ هکتار آن به کاربری مسکونی با تراکم متوسط و بقیه آن به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

با عنایت به محووبات طرح جامع که مقرر بود تراکم کم شیر رشت به طور متوسط معادل ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد معادل ۵۰۰ نفر در هکتار مورد محاسبه قرار گیرد جمعیت پذیری این ناحیه در مجموع معادل ۲۳۳۹۰ نفر پیشبینی گردیده است و برای این میزان جمعیت خدمات مورد نیاز با توجه به محووبات طرح جامع منظور شده است براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه کل مسکونی بدست آمده در طرح تفصیلی معادل ۲۹/۰۱ مترمربع میباشد .

اراضی با کاربری آموزشی در کل ناحیه معادل ۱۰/۰۷ هکتار طراحی گردیده که ۸/۸۵ هکتار بیشتر از سطح آموزشی موجود میباشد و سرانه بدست آمده برای این کاربری ۴/۳۱ مترمربع محاسبه شده است در طرح تفصیلی تریبیه شده مصوب کمیسیونهای ماده ۵ استان گیلان وفق محووبات طرح جامع برای کلیه مرکز محلات دیستان و مدرسه راهنمایی منظور گردیده و دیستان مورد نیاز در مقیاس مرکز ناحیه در محدوده محله ۱۲ این ناحیه جانمایی گردیده و هنرستان نیز در محله ۳ این ناحیه استقرار یافته است در مجموع ۴/۶ هکتار از اراضی آموزشی در طرح تفصیلی با سرانه ای برابر ۱/۹۷ مترمربع به دیستان ، ۳/۴۳ هکتار با سرانه ای معادل ۱/۴۷ مترمربع به مدرسه راهنمایی و ۱/۴۲ هکتار از کل اراضی آموزشی ناحیه به کاربری دیستان اختصاص یافته است که سرانه ای معادل ۰/۶۱ مترمربع را شامل میگردد . سطحی برابر ۰/۶۲ هکتار از کل کاربری آموزشی نیز به آموزش عالی اختصاص یافته است . بنابراین ملاحظه میگردد که با توجه به امکانات موجود نهایت تلاش معمول گردیده تا به محووبات طرح جامع از حیث سرانه های مذکور دسترسی حاصل گردد بایستی توجه داشت که کاربری آموزشی با مقیاس کودکانستان به صورت شناور منظور گردیده تا در صورت پیدا شدن متقاضی جهت احداث این نوع واحدها با توجه به ضوابط و مقررات تدوین شده اقدام لازم صورت پذیرد .

با توجه به حاشیه‌ای بودن این ناحیه کل سطحی که به کاربری تجاری اختصاص یافته مربوط به خرده‌فروشی و خدمات می‌باشد. بنابراین بایستی توجه داشت که سطح این کاربری از ۰/۶۵ هکتار در وضع موجود به حدود ۲/۴۵ هکتار در طرح تفصیلی بالغ گردیده است لذا سرانه این کاربری معادل ۱/۰۵ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است.

از کاربریهای مهم دیگر این ناحیه بایستی به پارک و فضای سبز اشاره نمود که سطحی معادل ۹/۶۸ هکتار را شامل گردیده و سرانه‌ای معادل ۴/۱۴ مترمربع را نشان می‌دهد از کل سطحی که به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافته ۲/۶۳ هکتار آن با سرانه‌ای معادل ۱/۱۲ مترمربع به عبور پیاده اختصاص دارد.

جمع اراضی که به کاربری حریم اختصاص یافته ۳۷/۸۴ هکتار می‌باشد که بخش عمده‌ای از آن مربوط به حریم کمربندی خارجی محدود کننده شهر می‌باشد. سرانه حریم برای کل ناحیه معادل ۱۶/۱۸ مترمربع منظور شده است.

۷۱/۱۵ هکتار از کل سطح ناحیه نیز به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است که سرانه‌ای حدود ۳۰ مترمربع را شامل می‌شود. عبور بخش زیادی از کمربندی شهر از غرب این ناحیه و جاده قومن در شمال آن نقش زیادی در بالا رفتن این سطح و سرانه داشته است.

به طوریکه در نقشه شماره (۱) ملاحظه می‌گردد شبکه‌های جدیدالاحداث و طول شبکه‌های تعریفی در محدوده این ناحیه نشان داده شده است براین اساس ملاحظه می‌گردد که به دلیل وجود اراضی خالی نسبتاً زیاد در این ناحیه و حاشیه‌ای بودن آن وجه غالب در این ناحیه با شبکه‌های جدیدالاحداث است که بایستی برای شکل‌گیری منطقی و منظم ناحیه ایجاد گردند.

در جدول شماره (۱) نحوه استفاده از اراضی ناحیه یک طرح تفصیلی شهر رشت به تفکیک هر یک از محلات نشان داده شده است.

در ادامه ویژگیها و نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی هر یک از محلات ناحیه یک شهر رشت مورد بررسی قرار گرفته که توجه را بدان جنب می‌نماید.

به طوریکه در بررسی وضع موجود این محله اشاره شد محدوده این محله از شمال به جاده نومن ( خیابان طالقانی ) از سمت شرق به کمربندی موجود از جنوب به خیابان پیشینبادی ( رینگ خارجی شهر ) و از سمت غرب به کمربندی پیشینبادی رینگ خارجی شهر محدود گردیده است براین اساس ملاحظه می گردد که این محله در قسمت شمال غربی و غرب ناحیه یک استقرار یافته است و در مجموع از سطحی معادل  $93/75$  هکتار تشکیل شده است .

با عنایت به میزان تراکم های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم  $150$  نفر در هکتار ، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله  $8818$  نفر میباشد که با توجه به سرانه های مصوب اقدام به اختصاص زمین به کاربری های مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی در وضع موجود دارای  $2/68$  هکتار مساحت و  $36/22$  مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه ریزی طرح تفصیلی مساحت آن به  $26/15$  هکتار ارتقا و سرانه آن نیز به  $29/66$  مترمربع تغییر یافته است که از میزان مذکور  $5/76$  هکتار به تراکم کم ،  $14/94$  هکتار به تراکم متوسط و  $5/45$  هکتار به تراکم زیاد مربوط میشود .

در بررسی وضعیت آموزشی و نحوه اختصاص سطح به این کاربری در مقایسه با وضع موجود آن ملاحظه میگردد که در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی  $0/14$  هکتار و سرانه آن معادل  $1/89$  مترمربع بوده اما طبق طرح تهیه شده مساحت آن به  $2/29$  هکتار ارتقا و سرانه آن نیز به  $2/60$  مترمربع افزایش پیدا کرده است که از این میزان  $1/34$  هکتار با سرانه ای معادل  $1/52$  مترمربع به دبستان و  $0/95$  هکتار با سرانه ای معادل  $1/08$  مترمربع به مدارس راهنمایی مربوط میشود که در مقایسه با میزانهای مصوب سطح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی بیش از سطوح مصوب طرح جامع میباشد .

این محله به دلیل حاشیه ای بودن آن و جمعیت کمی که در وضع موجود داشت فاقد کاربری تجاری بود اما طبق

برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطحی معادل ۱/۰۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۱/۱۸ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است .

این محله در وضع موجود فاقد کاربری توریستی بود اما براساس طرح تفصیلی مصوب کمیسیونهای ماده ۵ استان گیلان ، مساحت آن به ۱۲/۳۰ هکتار ارتقا و سرانه آن به ۱۳/۹۵ مترمربع رسیده است . وجود این کاربری بعنوان یکی از کاربریهای شهری نقش ویژه‌ای را به این محله داده است و به طوریکه در ابتدای این گزارش ذکر شد این میزان کاربری توریستی دریافت این محله ناشی از وجود برداب عینک در بخش شمالی این محله می‌باشد .

پارک و فضای سبز در وضع موجود به منای واقعی اصلاً در این محله وجود نداشته و تنها ۱/۰ هکتار مساحت محله به کاربری باغ اختصاص داشت که سرانه بدست آمده نیز جهت آن معادل ۱۳/۵۱ مترمربع بوده است ، براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی ، سطح پارک و فضای سبز به ۲/۱۵ هکتار ارتقا و سرانه آن به ۲/۴ مترمربع تغییر پیدا کرده است که در قیاس با مصوبات طرح جامع این سطح بیش از میزان مصوب می‌باشد . لازم به توضیح است که از میزان مذکور ۱/۵۱ هکتار به پارک و فضای سبز و ۰/۶۴ هکتار باقیمانده به عبور پیاده مربوط میشود .

در برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی ۱۶/۳۵ هکتار از اراضی به احاریم اختصاص یافته است که سرانه مربوطه آن نیز معادل ۱۸/۵۴ مترمربع می‌باشد .

جمع حمل و نقل و انبار در وضع موجود از سطحی معادل ۱۲/۲۴ هکتار برخوردار بوده که سرانه آن نیز معادل ۱۶۵/۴۱ مترمربع محاسبه شده بود و همانگونه که قبلاً اشاره شد این سرانه بالا ناشی از جمعیت بسیار کم وضع موجود محله بوده است . لیکن براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۲۷/۴۲ هکتار ارتقا و سرانه آن نیز به ۳۱/۱۰ مترمربع تغییر یافته است . از میزان مذکور ۰/۱۴ هکتار به پارکینگ و ۲۷/۲۸ هکتار به شبکه‌های ارتباطی مربوط میشود .

در طرح تهیه شده ۶/۰۵ هکتار از اراضی مورد نیاز خدماتی به صورت شناور دیده شده است که سرانه آن معادل ۶/۸۶ مترمربع محاسبه شده است .

محلله دو ناحیه یک در بخش مرکزی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال و شرق به محلله ۳ ، از جنوب به محلله ۴ و بخشی از ناحیه ۲ و از سمت غرب به محلله ۱ و ۴ محدود گردیده است این محلله در مجموع از ۳۵/۵۵ هکتار وسعت برخوردار است و کوچکترین محلله ناحیه یک محسوب می‌شود .

وفق معمولات طرح جامع تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار ، تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است که با عنایت به میزانیهای مطروحه سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محلله ۵۰۷۷ نفر می‌باشد که اختصاص زمین به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب و با توجه به جمعیت حدود ۵۰۰۰ نفر بشرح ذیل مشخص شده است :

در وضع موجود واحدهای مسکونی دارای ۱۴/۳۷ هکتار از کل محلله را شامل گردیده بودند اما طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت این کاربری به ۱۳/۵۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۶/۶۱ مترمربع تغییر یافته است که از سطح مذکور ۱۱/۱۹ هکتار به تراکم متوسط و ۲/۳۲ هکتار به تراکم زیاد اختصاص دارد این محلله فاقد اراضی مسکونی با تراکم کم می‌باشد .

مراکز آموزشی در وضع موجود از سطحی معادل ۰/۳۴ هکتار و ۰/۸۶ مترمربع سرانه برخوردار بوده که کلاً به دبستان اختصاص داشته است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۳/۱۳ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۶/۱۷ مترمربع تغییر پیدا کرده است از میزان سطح مذکور ۱/۰۷ هکتار به دبستان ، ۰/۶۴ هکتار به مدارس راهنمایی و ۱/۴۲ هکتار به دبیرستان تعلق دارد که در صورت مقایسه با میزانیهای مصوب سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی بیش از حد مصوب بوده مضافاً اینکه وجود دبیرستان بعنوان یکی از کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای در این محلله از ویژگیهای این محلله نیز محسوب می‌گردد .

در وضع موجود مراکز تجاری دارای ۰/۲۸ هکتار مساحت و ۰/۷۱ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب

سطح مذکور به  $0/64$  هکتار ارتقا و سرانه آن نیز به  $1/26$  مترمربع تغییر یافته است که در قیاس با میزانیهای معمول ملاحظه میگردد که با توجه به امکانات سطح بیشتری به این کاربری اختصاص یافته است. لازم به ذکر است که تمامی سطح مذکور به خرده فروشها و خدمات اختصاص دارد.

مراکز اداری در سطح این محله طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی معادل  $0/43$  هکتار برخوردار می باشد که سرانه بدست آمده جهت آن نیز طبق جدول شماره (1) معادل  $0/85$  مترمربع محاسبه شده است. استقرار این کاربری بعنوان یکی از کاربریهای فرامحله ای از ویژگیهای این محله بحساب می آید.

از ویژگیهای دیگر این محله استقرار مراکز درمانی و فرهنگی بعنوان کاربریهای فرامحله ای در سطح این محله میباشد که طبق طرح تفصیلی معمول سطحی که به هر یک اختصاص یافته به ترتیب معادل  $0/47$  هکتار و  $0/76$  هکتار و سرانه های بدست آمده جهت هر یک از آنها به ترتیب معادل  $0/93$  و  $1/50$  مترمربع میباشد.

اختصاص اراضی ورزشی و استقرار این کاربری در سطح این محله نیز ضمن اینکه از ویژگیهای این محله محسوب میگردد مؤید این مطلب نیز میباشد که مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته است. سطح اختصاص یافته به این کاربری در طرح تفصیلی پیشنهادی معادل  $1/84$  هکتار میباشد که در حدود 5 درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد سرانه ای که جهت آن مورد محاسبه قرار گرفته است معادل  $3/62$  مترمربع میباشد.

باغ، پارک و فضای سبز در وضع موجود جمعا دارای  $5/27$  هکتار مساحت و سرانه ای معادل  $13/28$  مترمربع بوده است البته بایستی توجه داشت که تمام این سطح فقط به باغ اختصاص داشته و محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده است اما براساس برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت اختصاص یافته به پارک و فضای سبز  $2/20$  هکتار میباشد و سرانه آن نیز معادل  $4/33$  مترمربع محاسبه شده است که چنانچه مقایسه ای با میزانیهای تعیین شده معمول داشته باشیم ملاحظه میگردد که سطح مذکور نسبت به معمولات طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار شده است البته از کل این سطح  $0/88$

هکتار به عبور پیاده مربوط میشود .

چینما " حمل و نقل و انبار در وضع موجود از سطحی معادل ۱/۶۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۴/۱۶ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۱۰/۲۹ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۲۰/۲۷ مترمربع بالغ گردیده است . از میزان مذکور ۵/۲۵ هکتار به پارکینگ و ۱۰/۰۴ هکتار به شبکه‌های ارتباطی اختصاص یافته است که مجموعاً " در حدود ۲۹ درصد از اراضی محله را تحت پوشش خود قرار داده اند .

طبق طرح تفصیلی ۲/۲۸ هکتار از اراضی این محله به کاربریهای شناور اختصاص یافته که سرانه بدست آمده آن نیز

معادل ۴/۴۹ مترمربع میباشد .



این محله در بخش شمال شرقی و شرق ناحیه واقع گردیده و محدوده آن از شمال به جاده فومن از جنوب به ناحیه ۲ از سمت شرق به بزرگراه شهید بهشتی (کمربندی موجود) و از طرف غرب به محله ۲ منتهی گردیده است. مساحت کل محله ۵۹/۵۷ هکتار محاسبه گردیده که با احتساب جمعیت پیش‌بینی شده برای این محله که معادل ۶۴۰۹ نفر می‌باشد سرانه ناخالص برای محله معادل ۱۵۹/۷۱ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است نحوه استناد از اراضی پیشنهادی این محله در ادامه مورد بحث و بررسی قرار گرفته است که توجه را بدان جلب می‌نماید.

اراضی که به واحدهای مسکونی اختصاص یافته در وضع موجود از سطحی معادل ۱۴/۵۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۶/۲۲ مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۷/۵۴ هکتار ارتقا و سرانه آن نیز به ۲۷/۳۷ مترمربع تغییر یافته است از میزان مذکور ۱۵/۷۴ هکتار به تراکم متوسط و ۱/۸۰ هکتار به مسکونی‌های تراکم زیاد مربوط می‌شود.

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی معادل ۰/۷۴ هکتار و سرانه مربوطه آن نیز ۱/۹۸ مترمربع بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۲/۸۹ هکتار افزایش و سرانه آن به ۴/۵۱ مترمربع تغییر یافته است از سطح فوق‌الذکر ۱/۲۰ هکتار به دبستان، ۱/۰۷ هکتار به مدارس راهنمایی و ۰/۶۲ هکتار به مراکز مربوط به آموزش عالی تعلق دارد حال چنانچه بخواهیم در مقام مقایسه بین اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب و سرانه‌های تعیین شده مصوب طرح جامع برآئین ملاحظه خواهد شد که سطوح اختصاص یافته به کاربری‌های دبستان و راهنمایی بیش از مصوبات طرح جامع بوده و سفاکاً "اینکه کاربری مربوط به مراکز آموزش عالی نیز در زمره کاربری‌های شهری و حتی تراشهری قرار داشته و وجود آن در این محله از ویژگی‌های این محله محسوب می‌گردد بایستی توجه داشت که این محله در وضع موجود شدیداً از نظر مراکز آموزشی با تنگنا مواجه بوده است.

بر اساس طرح تفصیلی پیشنهادی سطح کاربری تجاری ۳۳/۰ هکتار و سرانه آن ۵۱/۰ مترمربع تعیین شده است .  
به خدمات جیانگردی و پذیراشی در سطح این محله طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطحی معادل ۱۶/۷۶ هکتار که ۲۸ درصد اراضی کل محله را تشکیل می دهد اختصاص یافته است و با توجه به اینکه این کاربری در زمره کاربریهای فرامحله ای محسوب و از وسعت زیادی نیز برخوردار می باشد از ویژگیهای مهم این محله بشمار می آید . ضمناً سرانه ای که جهت آن بدست آمده است معادل ۱۵/۲۶ مترمربع میباشد و همانگونه که قبلاً ذکر شد این کاربری در محدوده مرداب عینک طراحی گردیده است .

سطح باغ در وضع موجود ۱/۸۴ هکتار و ۹۳/۴ مترمربع سرانه بوده اما این محله در وضع موجود فاقد پارک بوده است بر اساس طرح تهیه شده مساحت پارک و فضای سبز عمومی ۱/۸۶ هکتار منظور و سرانه آن نیز به ۹۰/۴ مترمربع بالغ گردیده است از این میزان ۱/۱۵ هکتار به پارک و فضای سبز و ۷۱/۰ هکتار به عبور پیاده مربوط میشود . سطح مذکور در مقایسه با میزانیهای مصوب مندرج در جدول شماره (۱۱) تغییری نداشته است و به طوری که ملاحظه می گردد عیناً به مصوبات طرح جامع در این مورد دست یافته ایم .

طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی در حدود ۲۹ درصد از اراضی این محله به شبکه های ارتباطی تعلق دارد که سطحی معادل ۹۸/۱۶ هکتار را تشکیل میدهد . سرانه ای که جهت این امر بدست آمده است معادل ۴۹/۲۶ مترمربع میباشد .  
سطوحی که برای کاربریهای خدماتی شناور در این محله اختصاص یافته ۳/۲۱ هکتار مساحت و سرانه ای معادل ۵/۰۱ مترمربع را دارا میباشد .

این محله با وسعتی معادل ۵۷/۸۵ هکتار در بخش جنوب و جنوب غربی ناحیه واقع گردید و حدود آن از شمال به محله های یک و دو ( عمدتاً به محله ۱ ) از جنوب و شرق به ناحیه ۲ و از طرف غرب به رینگ خارجی شیر ( کسربندی پیشنهادی ) محدود شده است .

وفق معمولات طرح جامع تراکم های شهر رشت به طور متوسط برای تراکم کم ، متوسط و زیاد به ترتیب معادل ۳۵۰، ۱۵۰ و ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده و بر همین اساس جمعیت پذیری این محله با توجه به سطوح مسکونی آن معادل ۳۰۸۶ نفر تعیین شده است در ادامه با توجه به این میزان جمعیت پیش بینی شده و با در نظر گرفتن نیازهای خدماتی بر اساس سرانه های مصوب ، سطوحی که به هر کاربری اختصاص یافته بیان می گردد :

در وضع موجود واحدهای مسکونی این محله دارای ۲/۳۴ هکتار مساحت بوده که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی وسعت آن به ۱۰/۶۵ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۳۴/۵۱ مترمربع تغییر پیدا کرده است از میزان مذکور ۳/۲۱ هکتار به مسکنیهای با تراکم کم و ۷/۴۴ هکتار به تراکم متوسط اختصاص دارد .

این محله در وضع موجود فاقد هرگونه واحد آموزشی بوده است اما بر اساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری معادل ۱/۷۶ هکتار منظور و سرانه مربوطه نیز ۵/۷۰ مترمربع محاسبه شده است . از میزان فوق الذکر ۰/۹۹ هکتار به دبستان و ۰/۷۷ هکتار به مدارس راهنمایی مربوط میشود که در صورت قیاس با سرانه های مصوب طرح جامع ملاحظه میگردد که سطوح اختصاص یافته به کاربریهای آموزشی مذکور بیش از میزان مصوب میباشد .

در وضع موجود مراکز تجاری دارای ۰/۰۳ هکتار مساحت و ۰/۳۱ مترمربع سرانه بوده که بر اساس برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۴۴ هکتار افزایش داشته و سرانه آن نیز به ۱/۴۳ مترمربع تغییر یافته است ملاحظه میگردد سطح بدست آمده و سرانه آن از معمولات طرح جامع تبعیت مینماید .

این محله فاقد پارک و فضای سبز عمومی در وضع موجود بوده اما ۱/۹۸ هکتار از اراضی آن را باغ تشکیل میداده است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح پارک به ۳/۴۷ هکتار رسیده و سرانه مربوطه نیز به ۱۱/۳۴ مترمربع بالغ گردیده است که در این رابطه چنانچه مقایسه‌ای با میزانهای تعیین شده مصوب طرح جامع داشته باشیم ملاحظه می‌گردد که سطح و سرانه مذکور در حد استانداردهای مصوب می‌باشد .

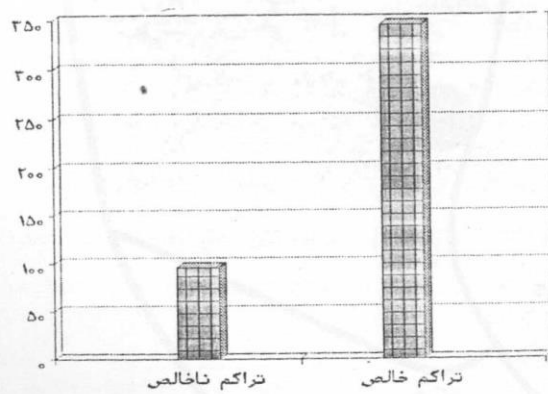
۲۱/۴۹ هکتار از اراضی این محله در طرح تفصیلی پیشنهادی به احایم مربوط میشود که در حدود ۳۷ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد سرانه‌ای که جهت این امر بدست آمده است معادل ۶۹/۶۴ مترمربع میباشد که سرانه بسیار بالایی را شامل میگردد .

به شبکه‌های ارتباطی در سطح این محله طبق طرح تفصیلی مصوب سطحی معادل ۱۶/۸۵ هکتار اختصاص یافته که در حدود ۲۹ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد سرانه‌ای که جهت این کاربری بدست آمده معادل ۵۴/۶۰ مترمربع میباشد . براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۱۹ هکتار با سرانه‌ای معادل ۱۰/۳۴ مترمربع به اراضی جهت کاربریهای خدماتی که به صورت شناور دیده شده مربوط میشود که ۵/۵ درصد از اراضی محله را شامل میگردد .

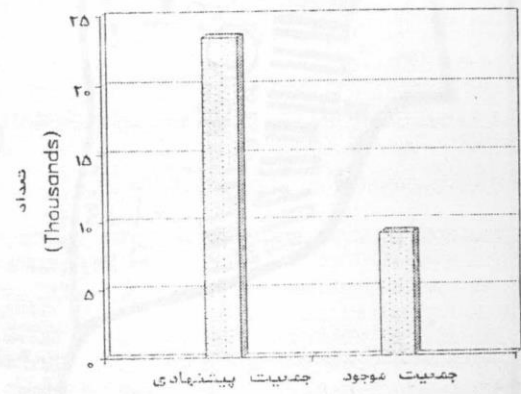
جدول شماره ۱  
شرح تفهیمی شهر رشت

نوع استفاده از اراضی	حلقه ۱			حلقه ۲			حلقه ۳			جمع کل		
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه
تراکم کم	۵۷۴	۶.۷%	۶.۵۳	۱۱۱۹	۱۳.۵%	۱۳.۰۴	۱۵۷۲	۱۸.۶%	۱۸.۰۴	۲۸۶۵	۳۴.۸%	۳۴.۰۳
تراکم متوسط	۱۴۹۳	۱۷.۹%	۱۶.۹۳	۲۲۲۲	۲۶.۵%	۲۵.۷۲	۳۸۰۰	۴۵.۳%	۴۲.۸۱	۷۵۱۷	۹۰.۶%	۸۸.۰۸
تراکم زیاد	۵۳۵	۶.۳%	۶.۱۸	۱۳۵۱	۱۶.۳%	۱۶.۶۱	۱۷۵۲	۲۰.۹%	۲۰.۲۷	۳۶۵۸	۴۴.۱%	۴۴.۰۱
جمع مسکن	۲۶۱۵	۳۱.۹%	۲۹.۶۶	۱۳۵۱	۱۶.۳%	۱۶.۶۱	۱۷۵۲	۲۰.۹%	۲۰.۲۷	۵۷۱۸	۶۹.۱%	۶۹.۰۱
کودکستان												
دبستان	۱۳۳	۱.۶%	۱.۵۳	۱۰۷	۱.۳%	۱.۱۱	۱۲۰	۱.۴%	۱.۸۷	۳۶۰	۴.۳%	۴.۳۷
راهپیمایی	۰.۹۵	۰.۰%	۰.۸۰	۰.۶۴	۰.۸%	۰.۷۶	۰.۷۲	۰.۸%	۰.۶۷	۲.۳۱	۰.۳%	۰.۳۷
دبیرستان				۱۳۳	۱.۶%	۱.۸۰				۱۳۳	۱.۶%	۱.۸۰
هنرستان												
آموزش عالی							۰.۶۲	۰.۷%	۰.۹۷	۰.۶۲	۰.۷%	۰.۹۷
سایر عوامت												
جمع مراکز آموزشی	۲۴۹	۳.۰%	۲.۶۰	۲۱۳	۲.۶%	۲.۱۷	۲۸۹	۳.۴%	۲.۵۱	۷۵۱	۹.۰%	۷.۳۴
عمده فروشی و خدمات	۱۰۴	۱.۲%	۱.۱۸	۰.۶۴	۰.۸%	۰.۷۶	۰.۳۳	۰.۴%	۰.۵۱	۱.۰۱	۱.۲%	۱.۰۵
عیدان تره بار												
بازار روز												
خدمات ویژه												
جمع مراکز تجاری	۱۰۴	۱.۲%	۱.۱۸	۰.۶۴	۰.۸%	۰.۷۶	۰.۳۳	۰.۴%	۰.۵۱	۱.۰۱	۱.۲%	۱.۰۵
مراکز آذاری				۰.۳۳	۰.۴%	۰.۴۵				۰.۳۳	۰.۴%	۰.۴۵
مراکز دولتی				۰.۳۷	۰.۴%	۰.۹۳				۰.۳۷	۰.۴%	۰.۹۳
مراکز بهداشتی												
عناصق نظافتی												
مراکز فرهنگی				۰.۷۶	۰.۹%	۱.۵۰				۰.۷۶	۰.۹%	۱.۵۰
مراکز مذهبی												
مراکز صنعتی												
مراکز صنعتی غیرمرازم							۱۶.۷۶	۲۰.۰%	۲۶.۱۵	۱۶.۷۶	۲۰.۰%	۲۶.۱۵
خدمات جهادگری و پذیرایی	۱۲.۳۰	۱۵.۰%	۱۳.۹۵							۱۲.۳۰	۱۵.۰%	۱۳.۹۵
مراکز ورزشی				۱.۸۳	۲.۲%	۲.۶۳				۱.۸۳	۲.۲%	۲.۶۳
بسیاغ												
پارک فضای سبز	۱۵۱	۱.۸%	۱.۷۱	۱۳۳	۱.۶%	۱.۶۰	۱۱۵	۱.۴%	۱.۷۹	۳۹۹	۴.۸%	۴.۹۵
مشور پیاده	۰.۶۳	۰.۰%	۰.۷۳	۰.۸۸	۱.۱%	۱.۷۳	۰.۷۱	۰.۹%	۱.۱۱	۲.۲۲	۰.۳%	۲.۵۷
جمع باغ و پارک فضای سبز	۲۱۵	۲.۶%	۲.۳۴	۲.۲۰	۲.۶%	۲.۳۳	۱.۸۶	۲.۲%	۲.۹۰	۶.۲۱	۷.۵%	۶.۶۳
تأسیسات شهری												
تجهیزات شهری												
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰
اراضی کشت موقت (پارک منطقه ای)												
روبخانه و حریم آن												
حرایم	۱۶.۳۵	۱۹.۳%	۱۸.۵۳							۱۶.۳۵	۱۹.۳%	۱۸.۵۳
گورستان												
پارکینگ تجاری				۰.۳۵	۰.۴%	۰.۴۹				۰.۳۵	۰.۴%	۰.۴۹
پارکینگ	۰.۱۳	۰.۰%	۰.۱۶							۰.۱۳	۰.۰%	۰.۱۶
اشجار												
ترمیمات												
ضمیمات و سبزه ها	۲۷.۳۸	۳۳.۰%	۳۰.۹۳	۱۰.۰۳	۱۲.۰%	۱۲.۷۸	۱۶.۹۸	۲۰.۰%	۲۶.۳۹	۵۴.۳۹	۶۶.۰%	۷۴.۵۰
جمع حمل و نقل و انبار	۲۷.۳۲	۳۳.۰%	۳۱.۱۰	۱۰.۰۳	۱۲.۰%	۱۲.۷۸	۱۶.۹۸	۲۰.۰%	۲۶.۳۹	۵۴.۳۹	۶۶.۰%	۷۴.۵۰
اراضی شمار	۶.۰۵	۰.۷%	۶.۸۶	۲.۳۸	۲.۹%	۳.۳۹	۳.۳۱	۴.۰%	۵.۰۱	۱۱.۷۴	۱.۴%	۱۲.۰۰
جمع کل حلقه	۹۲.۷۵	۱۱۰.۰%	۱۰۶.۳۳	۳۵.۵۵	۴۳.۰%	۴۰.۰۳	۵۹.۵۷	۷۱.۰%	۶۶.۹۵	۱۵۲.۸۷	۱۸۷.۳۶	۱۵۵.۳۸
مجموع			۸۸.۱۸			۵۰.۷۷			۶۴.۰۹		۳۰.۸۶	۳۳۴.۰۰

نمودار شماره ۲  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱ (پیشنهادهی)





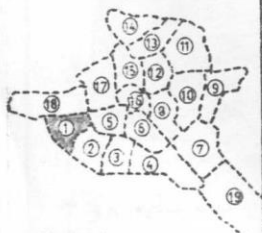
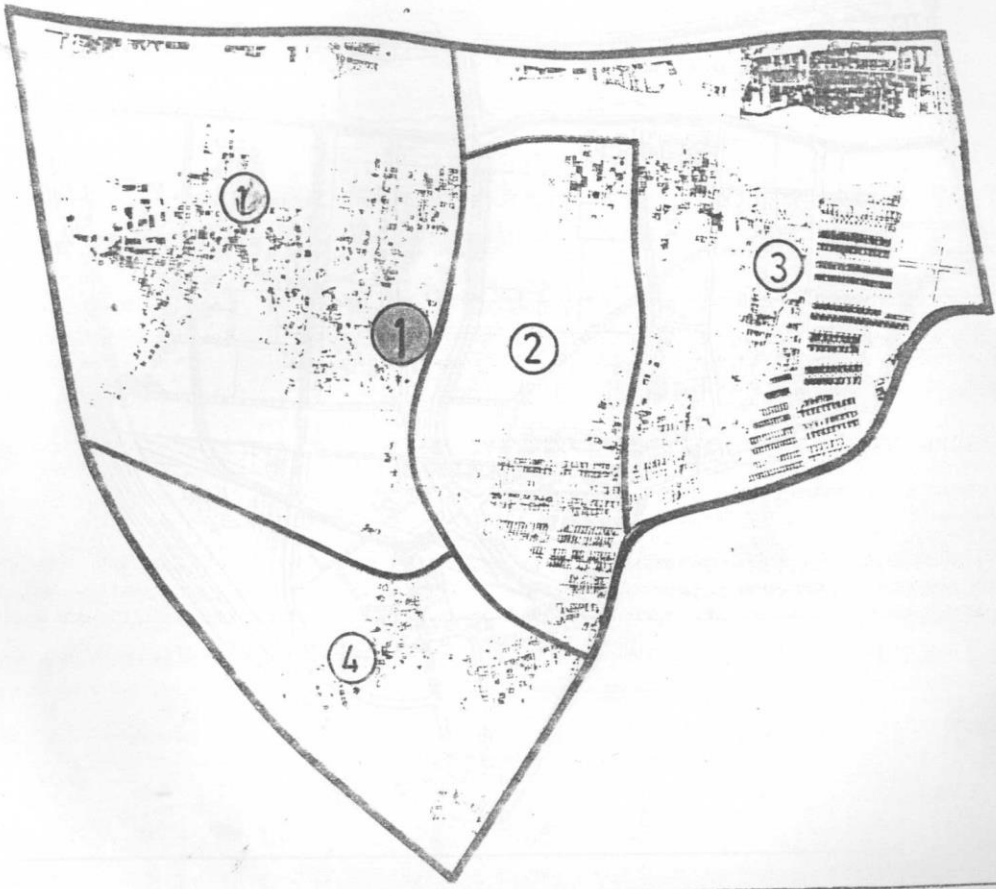
نمودار شماره ۱  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱



"نمودار شماره ۱"

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه   
مرز محله 



" نقشه شماره ۱ "

۴-۱۳/۳

ایران آرایش



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

" شبکه های تعریضی و  
جدیدالاحداث "

شبکه های تعریضی



شبکه های جدیدالاحداث



نقشه شماره ۱/۱ شمال



۴-۱۴



ایران آمایش

مهندسی مشاور



این ناحیه با مساحتی معادل ۲۵۱/۰۳ هکتار در جنوب‌غربی شهر رشت واقع گردیده و همان‌طور که در بررسی وضع موجود آن تشریح گردید حدود آن از شمال به کمربندی موجود ، از جنوب به کمربندی خارجی محدود کننده شهر ، از سمت غرب به خیابان پیشنهادی حداقل ناحیه ۱ و ۲ و از طرف شرق به جاده جبرده منتهی میگردد .

با عنایت به معیارات طرح جامع شهر رشت که مقرر گردیده است تا در تراکم مسکونی کم شهر رشت در آینده به طور متوسط ۱۵۰ نفر در هکتار ، در تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و در تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار سکونت داشته باشند و با احتساب میزان اراضی مسکونی که برای این ناحیه منظور گردیده سقف جمعیت‌پذیری این ناحیه برای سالهای طی دوره طرح ۲۷۲۸۸ نفر پیش‌بینی شده است و این میزان جمعیت مسیاهی محاسبه برنامه‌ریزی و تعیین سرانه‌های خدماتی تعیین گردیده است .

از ویژگیهای عمده این ناحیه بایستی حاشیه‌ای بودن آن و وجود نسبتاً زیاد اراضی خالی در وضع موجود آن را ذکر کرد خصوصاً جنوب این ناحیه که صرفاً " به خاطر بستن شهر به یک لبه مشخص که کمربندی پیشنهادی میباشد و از طرفی دیگر ساماندهی به ساخت و سازهای پیرامونی شهر است که سبب گسترش شهر تا این حد گردیده است ، محدود شدن این ناحیه از سه طرف به کمربندی موجود ، کمربندی پیشنهادی و جاده جبرده سبب میگردد تا سطح اختتامی یسافته به شبکه‌های ارتباطی نیز نسبتاً افزایش نشان دهد .

در جدول شماره (۲) نحوه استفاده از اراضی ناحیه ۲ شهر رشت به تفکیک هر یک از ضلعات آن نشان داده شده است .

براین اساس ملاحظه میگردد که سطح مسکونی این ناحیه از ۴۷/۳۹ هکتار در حال حاضر به ۷۶/۹۱ هکتار افزایش یافته است و سرانه‌ای که برای این کاربری محاسبه گردیده معادل ۳۸/۱۸ مترمربع بدست آید ، از کل این سطح که ۳۰/۶



درصد کل ناحیه را تشکیل می‌دهد  $53/95$  هکتار با سرانه‌ای معادل  $19/77$  مترمربع به مسکونی‌های با تراکم متوسط ،  $8/79$  هکتار به کاربری مسکونی با تراکم کم و حدود  $14$  هکتار نیز به تراکم زیاد اختصاص یافته‌است .

بررسی‌های معموله حکایت از آن دارد که کل سطحی که در وضع موجود در این ناحیه به کاربری آموزشی اختصاص داشته  $52/0$  هکتار بوده که تماما " مربوط به آموزشهای موجود بوده‌است ، با توجه به اهمیتی که به این کاربری داده شده طی برنامه‌ریزی انجام شده طرح تفصیلی مقرر گردید تا این سطح به  $8/07$  هکتار در کل ناحیه افزایش یابد که این سطح سرانه‌ای معادل  $2/96$  مترمربع را شامل می‌شود . از این سطح  $3/32$  هکتار با سرانه‌ای معادل  $1/22$  مترمربع جهت احداث دبستان ،  $3/14$  هکتار با سرانه‌ای معادل  $1/15$  مترمربع به آموزشهای در مقیاس راهنمایی و  $1/61$  هکتار نیز جهت احداث دبیرستان اختصاص یافته‌است .

قبل از آنکه به بررسی سایر سطوح خدماتی منظور شده برای این ناحیه اشاره شود لازم است بیان گردد که این ناحیه از نظر تقسیمات شهری به  $3$  مرکز محله و یک مرکز ناحیه تقسیم شده‌است .

براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری تجاری نقطه تجاری در مقیاس خرده‌فروشی مرکز محلات و مرکز ناحیه و خدمات مورد نیاز ناحیه منظور گردیده و سطحی که به این کاربری اختصاص یافته برابر  $1/99$  هکتار می‌باشد که از سرانه‌ای برابر  $0/73$  مترمربع برخوردار است حال آنکه کل سطح تجاری موجود ناحیه برابر  $0/66$  هکتار بوده‌است .

در وضع موجود ناحیه ناقد مراکز اداری بوده ولی در طرح پیشنهادی با توجه به سرانه‌های مسوب طرح جامع و بنا در نظر داشتن طرحها و برنامه‌های ارائه شده توسط دستگاههای مختلف اجرایی استان سطحی که به این کاربری در طرح تفصیلی اختصاص یافته معادل  $3/38$  هکتار و سرانه مربوطه برابر  $1/24$  مترمربع می‌باشد .

همچنین در وضع موجود ناحیه ناقد کاربری فرهنگی بوده که با توجه به مصوبات طرح جامع و براساس امکانات موجود

در طرح تفصیلی برای این کاربری سطحی معادل ۱/۰۶ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۳۹ مترمربع منظور گردیده است .  
سطح نسبتاً وسیعی معادل ۴/۴۴ هکتار با سرانه‌ای برابر ۱/۷ مترمربع نیز به کاربری ورزشی اختصاص یافته بنابراین  
ملاحظه میگردد که در هر نقطه‌ای که امکان از نظر طراحی وجود داشته سعی گردیده است تا در جهت دستیابی به سرانه‌های  
خدماتی مصوب طرح جامع دسترسی حاصل گردد حال آنکه این ناحیه در وضع موجود فاقد این کاربری بوده است .  
کاربری درمانی نیز از حد ۱/۸۵ هکتار موجود به ۲/۳۷ هکتار افزایش یافته تا مصوبات طرح جامع در این زمینه نیز  
تحقق بیشتری یابد سرانه این کاربری در طرح تفصیلی ۰/۸۷ هکتار بدست آمده است .  
سرانه بدست آمده جهت کاربری پارک و فضای سبز عمومی ۳/۰۳ مترمربع می‌باشد براین اساس ملاحظه میگردد که در  
طرح تفصیلی حدود ۸/۲۸ هکتار از اراضی این ناحیه به این کاربری اختصاص یافته است از این سطح ۶/۸۴ هکتار آن پارک  
و ۱/۴۴ هکتار دیگر جهت عبور پیاده در بین بافت محلات منظور شده است حال آنکه این ناحیه در وضع موجود فاقد پارک  
بوده است .

۴/۸۵ هکتار از سطح ناحیه نیز به تأسیسات شهری اختصاص یافته که از زمره کاربریهای فرامحله‌ای و در مقیاس شهر  
می‌باشد اختصاص این میزان سطح به این کاربری در نتیجه اعلام نیاز دستگاههای مختلف و با هماهنگیهای لازم صورت  
پذیرفته است .

سطح وسیعی از ناحیه ( ۴۲/۴ هکتار با سرانه ۱۵/۹۰ مترمربع ) را حریم به خود اختصاص داده که عمدتاً " حریم  
جاده‌های کمربندی و جاده جیرده می‌باشد .

جمع حمل و نقل و انبار در طرح تفصیلی سطحی معادل ۸۰/۴۴ هکتار را می‌پوشاند که سرانه‌ای برابر ۲۹/۴۸ مترمربع را  
تشکیل میدهد از این سطح ۱/۸۱ هکتار به پارکینگ و بقیه سطوح به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد .

در نقشه شماره (۲/۱) شبکه‌های جدیدالاحداث و شبکه‌هایی که تعریف می‌شوند نشان داده شده است به طوریکه در این

نقشه ملاحظه میگردد عمده میزان تعریفی مربوط به طرح تعریفی جاده جبرده ( لیه محدود کننده شرق این ناحیه ) میباشد و همانگونه که ملاحظه میگردد حاشیهای بودن و توسعه شهر در بخش جنوبی این ناحیه سبب گردیده است تا تعداد شبکههای جدیدالاحداث در این ناحیه نسبتاً زیاد باشد .

برای تأمین بخش اندکی از سطوح خدماتی مختلف که به دلایل فنی امکان جانمایی آنها در طرح تفصیلی وجود نداشت میزان ۱۵/۵۹ هکتار سطح خدماتی به صورت شناور در طرح دیده شده است که با استفاده از ضوابط و مقررات تدوین شده میتواند با تمویب کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری از مسکونی با رعایت ضوابط همجواری تغییر کاربری یابند .

در ادامه به بررسی ویژگیهای مختلف و نحوه استفاده از اراضی هر یک از محلات در طرح تفصیلی پرداخته خواهد شد.

این محله با وسعتی معادل ۶۴/۷۶ هکتار در بخش شمالی ناحیه دو واقع گردیده و محدوده آن از شمال به کمربندی موجود ( بزرگراه شهید بهشتی ) ، از جنوب به محله ۳ ، از شرق به محله ۲ و از سمت غرب به خیابان پیشنهادی حداقل ناحیه ۱ و ۲ محدود گردیده است با توجه به میزان اراضی مسکونی طراحی شده در این محله در هر یک از تراکمهای سه گانه و با عنایت به مصوبات طرح جامع که تراکم کم ، متوسط و زیاد را به ترتیب معادل ۱۵۰ ، ۳۵۰ و ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین نموده جمعیتی معادل ۸۷۴۷ نفر برای این محله پیش بینی شده است لذا سرانه ناخالص محله برابر ۷۴/۰۴ مترمربع بدست آمده است .

در وضع موجود واحدهای مسکونی دارای ۱۹/۵ هکتار مساحت و سرانه بدست آمده آن نیز معادل ۳۶/۲۲ مترمربع بوده که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۲/۷۳ هکتار افزایش یافته و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۱۳ مترمربع تغییر پیدا کرده است که از سطح مذکور ۲۰/۷۹ هکتار به تراکم متوسط و ۲/۹۴ هکتار به تراکم زیاد مربوط میشود . در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی فقط معادل ۰/۲۴ هکتار و سرانه آن نیز ۰/۴۵ مترمربع بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۴/۷۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۵/۴۰ مترمربع بالغ گردیده است از سطح فوق الذکر ۱/۴۹ هکتار به دبستان ، ۱/۶۲ هکتار به مدارس راهنمایی و ۱/۶۱ هکتار به دبیرستان اختصاص دارد . در صورتیکه در وضع موجود تنها کاربری آموزشی موجود در محله در مقیاس دبستان بود در صورت مقایسه سرانه طرح تفصیلی با میزانیهای مصوب طرح جامع ملاحظه خواهد شد که سطوح اختصاص یافته به کاربریهای دبستان و راهنمایی افزایش داشته مضافاً اینکه دبیرستان نیز که در زمره کاربریهای فرامحله ای محسوب میگردد در این محله استقرار یافته که از ویژگیهای این محله بشمار می آید . براین اساس ملاحظه میگردد که با توجه به وجود امکانات مناسب تلاش لازم معمول گردیده تا ضمن رفع کمبودهای موجود در آینده نیز ساکنین این محله از نظر دسترسی به واحدهای آموزشی با تنگنایی مواجه نباشند .

مراکز تجاری در وضع موجود دارای ۰/۰۹ هکتار مساحت و سرانه بدست آمده آن نیز معادل ۰/۱۷ مترمربع بوده که براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۰/۳۰ هکتار ارتقا یافته و سرانه مربوطه نیز به ۰/۳۴ مترمربع تغییر حاصل نموده است . تمامی این سطح به بخش خرده‌فروشیها و خدمات تعلق داشته و در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع اندکی کاهش نشان می‌دهد اما بایستی توجه داشت که بخشی از تجاریهای مورد نیاز در مقیاس خرده‌فروشی در مقیاس مرکز محله به صورت شناور دیده شده است .

طبق طرح تفصیلی تهیه شده مصوب برای هر یک از مراکز درمانی و ورزشی سطحی معادل ۰/۵۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۵۸ مترمربع اختصاص یافته است که این دو مرکز بعلاوه اینکه بعنوان کاربریهای فرامحله‌ای محسوب می‌گردند از ویژگیهای این محله نیز بشمار می‌آیند . به عبارت دیگر ملاحظه می‌گردد که با احتساب قرارگیری دبیرستان در این محله و کاربریهای مذکور ، بخشهای عمده‌ای از مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته است .

این محله در وضع موجود فاقد باغ ، پارک و فضای سبز می‌باشد براساس برنامه‌ریزی طرح تفصیلی مساحت پارک و فضای سبز به ۵/۱۶ هکتار رسیده و سرانه مربوطه نیز ۵/۹۰ مترمربع تعیین گردیده است سطح مذکور در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع از وسعت بیشتری برخوردار گردیده که از کل سطح مذکور ۴/۲۴ هکتار به پارک و فضای سبز و ۰/۹۲ هکتار نیز به عبور پیاده تعلق دارد .

براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت تالاسیات شهری ۴/۱۳ هکتار و سرانه مربوطه نیز به ۴/۷۲ مترمربع رسیده است این کاربری نیز در مقیاس شهر به سرویس‌دهی مشغول خواهد بود لذا وجود این سطح نسبتاً بزرگ تالاسیات شهر در این محله از جمله ویژگیهای محله شماره یک محسوب می‌گردد .

حمل و نقل و انبار در وضع موجود دارای ۴/۸۴ هکتار مساحت و ۸/۹۹ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزی طرح تفصیلی سطح آن به ۲۱/۴۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۴/۵۳ مترمربع تغییر یافته است که از میزان مذکور

۰/۵۵ هکتار به پارکینگ و ۲۰/۹۱ هکتار به شبکه‌های ارتباطی مربوط میشود . لازم به ذکر است که این اراضی در حدود ۳۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .

طبق طرح تهیه شده مصوب اراضی که جهت کاربریهای خدماتی شناور منظور گردیده سطحی معادل ۴/۲۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۴/۸۵ مترمربع را به خود اختصاص داده است که این میزان ۶/۵ درصد از سطح کل محله را دارا میباشد .

این محله در بخش شرقی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به کمربندی موجود (بزرگراه شهید بهشتی) ، از سمت جنوب به محله ۳ ، از طرف شرق به جاده جیرده و از سمت غرب به محله ۱ محدود می‌گردد این محله در کل ۸۰/۸۸ هکتار مساحت دارد که با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده برای آن از سرانه ناخالص معادل ۵۹/۸۴ مترمربع برخوردار می‌باشد .

با عنایت به میزان تراکمهای مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۲۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۱۳۵۱۶ نفر می‌باشد که از این حیث پرجمعیت‌ترین محله این ناحیه بحساب می‌آید.

با توجه به سرانه های مصوب اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف شرح ذیل شده است که در ادامه وضعیت هریک از کاربریهای طراحی شده مورد ارزیابی قرار می‌گیرد :

واحدهای مسکونی در وضع موجود از سطحی معادل ۲۵/۹۷ هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۳۴/۸۱ هکتار افزایش و سرانه مربوط نیز به ۲۵/۷۵ مترمربع تغییر یافته است که از این میزان ۲۵/۹۳ هکتار به تراکم کم و ۸/۸۸ هکتار دیگر به تراکم متوسط مربوط میشود لازم بذکراست که واحدهای مسکونی در سطح این محله ۴۳ درصد از اراضی را تحت پوشش خود دارند.

مراکز آموزشی در وضع موجود دارای ۱۱/۰ هکتار مساحت و ۱۵/۰ مترمربع سرانه بوده که تنها مربوط به دبستان می‌باشد اما براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت این کاربری به ۱/۵۳ هکتار ارتقاء یافته است . از میزان سطح مذکور ۰/۸۴ هکتار به دبستان و ۰/۶۹ هکتار نیز به مدارس راهنمایی تعلق دارد . که در صورت مقایسه سرانه بدست آمده با سرانه های مصوب طرح جامع ملاحظه میگردد که سطوح اختصاص یافته به این کاربری کمتر از میزان مصوب می‌باشد اما بایستی توجه داشت



که مابه‌التفاوت این سطح به صورت شناور دیده شده است .  
در وضع موجود مراکز تجاری دارای ۰/۵۶ هکتار مساحت و ۰/۷۸ مترمربع سرانه است که طبق برنامه‌ریزی انجام یافته در  
طرح تفصیلی سطح مذکور به ۱/۲۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۹۵ مترمربع تغییر حاصل نموده است که در مقایسه  
بامیزانهای مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار می‌باشد. لازم بذکر است که تمامی سطح مذکور به بخش خرده  
فروشی‌ها و خدمات اختصاص دارد.

مراکز اداری در این محله براساس طرح تفصیلی مصوب از سطحی معادل ۳/۳۸ هکتار و سرانه‌ای برابر ۲/۵۰ مترمربع  
برخوردار می‌باشد این کاربری در زمره کاربریهای شهری محسوب میگردد و وجود آن در این محله از ویژگیهای این محله بشمار  
می‌آید.

وجود مراکز درمانی در سطح این محله از دیگر ویژگیهای آن محسوب میگردد که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح  
تفصیلی سطحی که به آن اختصاص یافته ۱/۸۶ هکتار و سرانه مربوطه نیز معادل ۱/۳۸ مترمربع میباشد که همان سطوح مربوط  
به درمانی‌های وضع موجود میباشد که عیناً در طرح تفصیلی منظور گردیده است .

مراکز بهداشتی در وضع موجود دارای ۰/۰۵ هکتار مساحت و ۰/۰۷ مترمربع سرانه بوده که این سطح عیناً در طرح  
تفصیلی مصوب حفظ گردیده است کمبود این کاربری با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع به صورت شناور در طرح لحاظ  
گردیده است .

از ویژگیهای دیگر این محله استقرار مراکز فرهنگی به مشابه یکی از کاربریهای فرامحله‌ای میباشد که طبق  
برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطحی معادل ۱/۰۶ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۷۸ مترمربع به آن اختصاص داده  
شده است که در مجموع ۱/۳ درصد از اراضی کل محله را نیز تشکیل میدهد . با توجه به این نوع کاربریهای موجود در این  
محله ملاحظه میگردد که بخشی از مرکز ناحیه نیز در درون بافت این محله طراحی شده است .

این محله با مساحتی معادل ۱۰۵/۳۹ هکتار در بخش جنوب و غرب ناحیه قرار گرفته است این محله از طرف شمال به محلات ۱ و ۲ ، از سمت جنوب به کمربندی خارجی پیشنهادی شهر ، از جانب غرب به خیابان پیشنهادی حداقل ناحیه ۱ و ۲ و از ناحیه شرقی به جاده چیرده منتهی گردیده است جمعیت پیش بینی شده برای این محله نیز با توجه به مصوبات طرح جامع معادل ۵۰۲۵ نفر می باشد براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالصی در این محله بالغ بر ۴۰۰ مترمربع بدست آمده است .

در وضع موجود واحدهای مسکونی دارای سطحی معادل ۱/۹۲ هکتار می باشند که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۸/۳۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳۶/۵۶ مترمربع تغییر یافته است . از سطح مذکور ۸/۷۹ هکتار به تراکم کم و ۷/۲۳ هکتار به تراکم متوسط و ۲/۳۵ هکتار به تراکم زیاد مربوط میشود . لازم به ذکر است که اراضی مذکور در مجموع در حدود ۱۷ درصد از سطح کل این محله را تشکیل میدهد .

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی معادل ۰/۱۷ هکتار و سرانه آن نیز برابر ۳/۲۱ مترمربع بوده که تماما " به دبستان اختصاص دارد . براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۱/۸۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۶۲ مترمربع تغییر یافته است . از سطح مذکور ۰/۹۹ هکتار به دبستان و ۰/۸۳ هکتار به مدارس راهنمایی مربوط میشود که در قیاس با میزانهای مصوب طرح جامع ملاحظه میگردد که سطوح اختصاصی یافته بیش از حد لازم می باشد .

۰/۰۱ هکتار از سطح موجود محله به تجاری اختصاص دارد که سرانه ای معادل ۰/۱۹ مترمربع را دارا می باشد براساس برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح مذکور به ۰/۴۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۸۰ مترمربع تغییر یافته است که براین اساس ملاحظه میگردد که حتی بیش از میزان مصوب طرح جامع در این زمینه سطح به این کاربری اختصاص یافته است .

جمعا" در وضع موجود ۱/۴۳ هکتار از اراضی این محله به باغ اختصاص داشت که جهت حفظ آن مقرر گردید کلا" به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یابد علاوه بر آن ۰/۱۹ هکتار نیز به عبور پیاده تخصیص یافت لازم به ذکر است که کمبود سطح فضای سبز طراحی شده که معادل ۱/۶۱ هکتار و برخوردار از سرانه‌ای معادل ۱/۱۹ مترمربع میباشد تا حد سرانه‌های مصوب طرح جامع به صورت شناور در دل بافت مسکونی محل منظور گردیده است .

تأسیسات شهری در وضع موجود دارای ۰/۱۲ هکتار مساحت و ۰/۲۴ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی تقریبا" همان سطح حفظ گردیده است بایستی توجه داشت که این کاربری نیز فرامحله‌ای و در مقیاس مرکز شهر میباشد .

جمع حمل و نقل و انبار در وضع موجود از سطحی معادل ۹/۷۲ هکتار برخوردار بوده که سرانه آن نیز معادل ۱۳/۵۶ مترمربع محاسبه شده بود. لیکن در طرح تهیه شده مصوب سطح آن به ۲۹/۸۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۲/۱۰ مترمربع تغییر پیدا کرده است . از میزان ذکر شده ۰/۴۵ هکتار به پارکینگ و ۲۹/۴۲ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها تعلق دارد .

براساس برنامه‌ریزی انجام شده مصوب ۵/۲۹ هکتار از سطح این محله نیز برای سطوح خدماتی که به صورت شناور در طرح دیده شده اختصاص یافته است که سرانه آن نیز معادل ۳/۹۱ مترمربع محاسبه شده است .

وجود مراکز ورزشی در سطح این محله ویژگی خاصی به آن بخشیده است طبق طرح تفصیلی مموب سطحی معادل ۴/۱۳ هکتار و سرانه‌ای برابر ۸/۲۲ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته‌است . لازم به ذکر است که این مراکز در حدود ۴ درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد .

محله در وضع موجود فاقد پارک بوده ولی ۷/۵ هکتار از اراضی موجود را باغ تشکیل می‌داد که سرانه‌ای معادل ۱۴۱/۵۱ مترمربع را دارا بود این بالا بودن سرانه ناشی از جمعیت بسیار کم وضع موجود محله است اما براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح کاربری پارک و فضای سبز به ۱/۵۱ هکتار و سرانه مربوطه نیز به ۳/۰ مترمربع رسیده‌است از سطح مذکور ۱/۱۸ هکتار به پارک و فضای سبز و ۰/۳۳ هکتار به عبور پیاده مربوط می‌شود . این سطح در قیاس با میزان مموب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار می‌باشد .

طبق طرح تفصیلی مموب سطح تاسیسات شهری ۰/۵۹ هکتار و سرانه آن ۱/۱۷ مترمربع منظور شده‌است لازم به ذکر است که این کاربری نیز فرامحله‌ای می‌باشد .

۴۱ درصد از اراضی این محله طبق مصوبات طرح تفصیلی به احاریم مربوط می‌شود که سطحی معادل ۴۳/۴۰ هکتار و سرانه‌ای برابر ۸۶/۳۷ مترمربع را دارا می‌باشد .

شبه‌های ارتباطی در وضع موجود دارای ۱/۴۸ هکتار مساحت و ۲۷/۹۲ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن با احتساب جمع حمل و نقل و انبار به ۲۹/۱۱ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۵۷/۹۳ مترمربع تغییر یافته‌است . از سطح مذکور ۰/۸۱ هکتار به پارکینگ و ۲۸/۳۰ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها مربوط می‌شود .

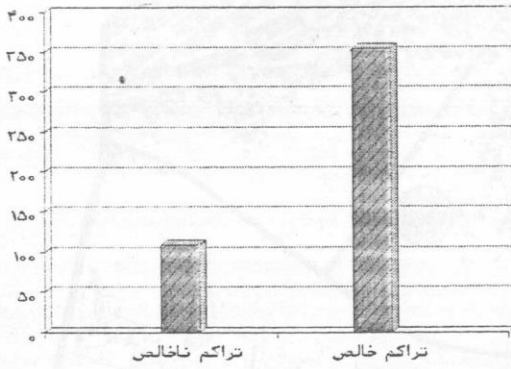
طبق طرح تفصیلی مموب ۶/۰۶ هکتار از اراضی این محله جهت استقرار کاربریهای خدماتی که به صورت شناور دیده شده اختصاص یافته‌است که سرانه آن نیز معادل ۱۲/۰۶ مترمربع منظور شده‌است .

جدول شماره ۲  
طرح تقمیلی شهر رشت

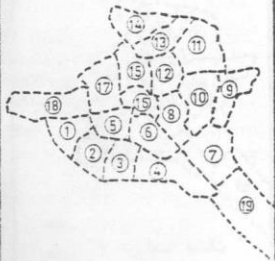
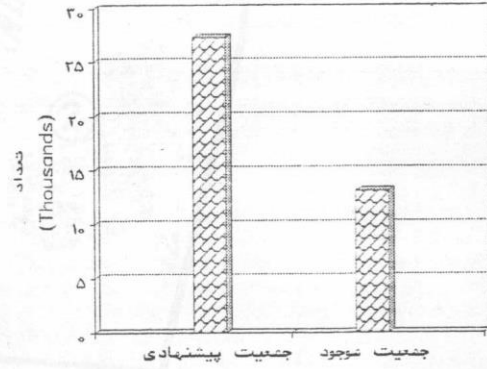
نوع استفاده از اراضی	محلله ۱			محلله ۲			محلله ۳			جمع کل		
	مساحت		درصد	مساحت		درصد	مساحت		درصد	مساحت		درصد
	م	هکتار	%	م	هکتار	%	م	هکتار	%	م	هکتار	%
تراکم کم												
تراکم متوسط	۲۰۷۹	۲۲.۱%	۲۲.۷۷	۲۵.۹۲	۲۲.۱%	۱۹.۱۸	۷.۱۲	۶.۹%	۱۲.۲۹	۵۲.۹۵	۲۱.۵%	۱۹.۷۷
تراکم زیاد	۲.۹۴	۰.۰۳%	۲.۴۶	۸.۸۸	۰.۰۷%	۴.۵۷	۰.۰۴%	۰.۰۴%	۲.۶۸	۱۲.۱۷	۰.۰۵%	۵.۱۹
جمع سکونی	۲۳.۷۲	۲۶.۶%	۲۷.۱۲	۲۲.۸۱	۲۰.۰%	۲۵.۷۵	۱۸.۲۷	۱۷.۲%	۲۶.۵۶	۷۶.۹۱	۳۰.۹%	۳۸.۱۸
کیرکستان												
دبستان	۱۴۹	۱.۶%	۱۷۰	۰.۸۴	۰.۷%	۰.۶۲	۰.۹۹	۰.۹%	۱.۹۷	۲.۲۲	۰.۹%	۱.۲۲
راهپناهی	۱۶۲	۱.۸%	۱.۸۵	۰.۰۱	۰.۰%	۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰%	۱.۶۵	۰.۰۱	۰.۰%	۰.۰۱
دبیرستان	۱۶۱	۱.۸%	۱.۸۴							۱.۶۱	۰.۰%	۰.۰۱
هفترستان												
آموزش عالی												
سایر عوارضات												
جمع مراکز آموزشی	۲.۷۲	۰.۰۳%	۵.۲۰	۱.۵۲	۱.۹%	۱.۱۲	۱.۸۲	۱.۷%	۲.۶۲	۸.۰۷	۰.۳%	۲.۹۶
خرده تفریحی و خدمات	۰.۳۰	۰.۰۰%	۰.۲۲	۱.۲۹	۱.۰%	۰.۹۵	۰.۳۰	۰.۳%	۰.۸۰	۱.۹۹	۰.۰%	۰.۷۲
عمده تفریحی												
عمدان تره بار												
بازار روز												
خدمات ویژه												
جمع مراکز تجاری	۰.۳۰	۰.۰%	۰.۲۲	۱.۲۹	۱.۰%	۰.۹۵	۰.۳۰	۰.۳%	۰.۸۰	۱.۹۹	۰.۰%	۰.۷۲
مراکز اداری				۲.۲۸	۲.۱%	۲.۵۰				۲.۲۸	۰.۰%	۱.۲۲
مراکز درمانی	۰.۵۱	۰.۰%	۰.۵۸	۱.۸۶	۱.۴%	۱.۲۸				۲.۲۷	۰.۰%	۰.۸۷
مراکز بهداشتی				۰.۰۵	۰.۰%	۰.۰۴				۰.۰۵	۰.۰%	۰.۰۴
مناطق نظامی												
مراکز فرهنگی				۱.۰۶	۱.۳%	۰.۷۸				۱.۰۶	۰.۰%	۰.۲۹
مراکز مذهبی												
مراکز صنعتی												
مراکز صنعتی غیرمترجم												
خدمات جهانگردی و پذیرایی							۲.۱۲	۲.۹%	۸.۲۲	۲.۶۲	۱.۰%	۱.۷۰
مراکز ورزشی	۰.۵۱	۰.۰%	۰.۵۸									
مساجد												
پارک فضای سبز	۲.۲۴	۲.۵%	۲.۸۵	۱.۳۲	۱.۸%	۱.۵۵	۱.۱۸	۱.۱%	۲.۲۵	۶.۸۲	۲.۷%	۲.۵۱
عمده پهناده	۰.۹۲	۱.۰%	۱.۰۵	۰.۱۹	۰.۲%	۰.۱۴	۰.۲۲	۰.۲%	۰.۶۶	۱.۲۲	۰.۰%	۰.۵۲
جمع باغ و پارک فضای سبز	۵.۱۶	۵.۵%	۵.۹۰	۱.۶۱	۲.۰%	۱.۶۹	۱.۵۱	۱.۴%	۲.۹۰	۸.۲۸	۳.۲%	۳.۰۲
تأسیسات شهری	۲.۱۲	۲.۳%	۲.۷۲	۰.۱۲	۰.۲%	۰.۱۰	۰.۵۹	۰.۶%	۱.۱۷	۲.۸۵	۱.۱%	۱.۷۸
تجهیزات شهری												
جمع تأسیسات و تجهیزات	۲.۱۲	۲.۳%	۲.۷۲	۰.۱۲	۰.۲%	۰.۱۰	۰.۵۹	۰.۶%	۱.۱۷	۲.۸۵	۱.۱%	۱.۷۸
اراضی کشت سوخت (پارک منطقه‌ای)												
روخانه و حریم آن							۲۲.۲۰	۲۱.۱%	۸۶.۲۷	۲۲.۲۰	۱۷.۲%	۱۵.۹۰
حریم												
گورستان												
پارکینگ شهری												
پارکینگ	۰.۵۵	۰.۰%	۰.۶۲	۰.۳۵	۰.۳%	۰.۲۲	۰.۸۱	۰.۸%	۱.۶۱	۱.۸۱	۰.۰%	۰.۶۶
انبار												
ترمیال												
کمانبند و کوره‌ها	۲۰.۹۱	۲۲.۲%	۲۲.۹۱	۲۶.۴۲	۲۶.۶%	۲۱.۷۷	۲۸.۲۰	۲۶.۹%	۵۶.۲۲	۷۸.۶۲	۳۱.۶%	۳۸.۸۱
جمع عمل رشت و انبار	۲۱.۳۶	۲۲.۱%	۲۲.۵۲	۲۶.۸۷	۲۶.۹%	۲۲.۱۰	۲۹.۱۱	۲۷.۶%	۵۷.۹۲	۸۰.۴۲	۳۱.۶%	۳۹.۴۸
اراضی کشاورزی	۲.۲۲	۲.۴%	۲.۸۵	۵.۱۹	۴.۵%	۲.۹۱	۶.۰۶	۵.۸%	۱۲.۰۶	۱۵.۵۹	۶.۲%	۵.۷۱
جمع کل محلله	۵۲.۷۶	۱۰۰.۰%	۷۲.۰۴	۸۰.۸۸	۱۰۰.۰%	۵۹.۸۲	۱۵.۲۹	۱۰۰.۰%	۲۰.۹۲	۲۵۱.۰۲	۱۰۰.۰%	۹۱.۹۹
جمع کل			۲۰۷۷			۱۳۵۱۶			۵۰۲۵			۲۲۳۸

طرح جامع، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

نمودار شماره ۳  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۳ (پیشنهادهی)



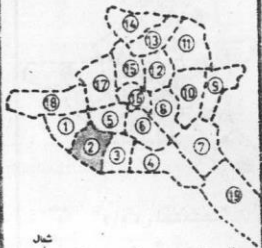
نمودار شماره ۳  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۳



"نمودار شماره ۳"

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله



نقشه شماره ۳  
۴-۲۷/۲

ایران آمایش  
مهندس مشاور

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تکمیلی رشت

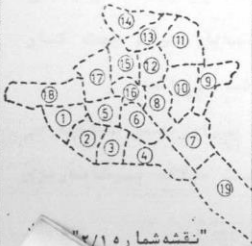
" شبکه های تعریضی و

جدیدالاحداث "

شبکه های تعریضی



شبکه های جدیدالاحداث



" نقشه شماره ۱/۳ "

۴-۳۸



ناحیه ۳ در جنوب شیر رشت و در جهت توسعه آن واقع گردیده ، این ناحیه با وسعتی معادل ۲۱۹/۶۶ هکتار از شمال به کمربندی موجود ، از جنوب به کمربندی پیشنهادی ( تاورهای برق ) محدود کننده شهر و از جوانب شرق و غرب به ترتیب به جاده‌های لاکن و جیرده محدود می‌باشد . این ناحیه گرچه حاشیه‌ای بوده و در هنگام مطالعات طرح جامع جزء نواحی با بافت خالی محسوب می‌شد اما در حال حاضر به دلیل پتانسیل‌های خاصی که عمده‌ترین آن قرارگیری این ناحیه در بین ۴ شبکه اصلی شهر و در جهت توسعه آتی شهر و در راستای نواحی مورد علاقه ساکنین شهر برای سکونت می‌باشد تقریباً کل ناحیه به جز بخش جنوبی آن که برای طراحی سایت اداری استان منظور گردیده و مصوبه طرح جامع می‌باشد کاملاً پر و مملو از ساخت و ساز و جمعیت ساکن شده است .

براساس تقسیمات شهری انجام شده و ملاک عمل این ناحیه از یک مرکز ناحیه و سه مرکز محله تشکیل یافته و بخش جنوبی آنها نیز به سایت اداری استان تعلق دارد که وجود این بخش اشتغالزا خود گویای گرایش و تمایل مردم جهت کار و سکونت در این بخش شهر می‌باشد و وجود آن در این ناحیه عمده‌ترین ویژگی این ناحیه جنوبی شهر رشت می‌باشد . با احتساب تراکم‌های ۳ گانه مصوب طرح جامع و با منظور نمودن سطوح مسکونی طراحی شده برای این ناحیه در تراکمهای مختلف سقف جمعیت‌پذیری این ناحیه معادل ۲۲۲۶۸ نفر پیش‌بینی گردیده است که این جمعیت ملاک برنامه‌ریزی آتی طرح تفصیلی برای این ناحیه واقع شده است .

نحوه استفاده از اراضی در کل این ناحیه براساس برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی بقرار زیر است :

بالغ بر ۶۴/۷۲ هکتار ( ۲۹/۵ درصد کل ناحیه ) از اراضی این ناحیه با سرانه‌ای معادل ۲۸/۴۳ مترمربع به کاربری مسکونی اختصاص یافته است که از این میزان ۶۳/۹۵ هکتار آن در تراکم متوسط و بقیه جزو مسکونی‌های با تراکم منظور گردیده است .

اراضی آموزشی که در طرح تفصیلی منظور شده سطحی معادل ۵/۹۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲/۶ مترمربع را شامل می‌گردند که از این میان ۲/۶ هکتار به دبستان ، ۲/۰۲ هکتار به راهنمایی و ۱/۲۵ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص یافته‌است حال آنکه در وضع موجود کل سطح آموزشی این ناحیه ۱/۲۵ هکتار بوده‌است . لازم به ذکر است که کودکستان به صورت شناور در دل بافت مسکونی محلات دیده شده‌است و به دلیل پر بودن بافت ناحیه و با توجه به این مهم که اصل بر آن قرار گرفته تا هیچ نوع کاربری خدماتی بر روی ساختمانهای موجود داده نشود طبیعی است که بعضاً " امکان دسترسی به سرانه مصوب طرح جامع فراهم نبوده لذا در اینگونه موارد نیز سطح و سرانه مورد نیاز به صورت شناور دیده شده‌است .

کل سطحی که به کاربری تجاری در طرح تفصیلی اختصاص یافته مربوط به خرده‌فروشی و خدمات می‌باشد که بایستی نیازهای خدماتی مراکز محلات و مرکز ناحیه را تأمین نماید به این منظور سطحی معادل ۱/۲۸ هکتار اختصاص یافته‌است که معادل میزان وضع موجود آن می‌باشد .

علاوه بر مرکز اداری مورد نیاز مرکز ناحیه و حفظ سطوح اداری موجود ، سایت اداری استان گیلان نیز در جنوب این ناحیه قرار است راه‌اندازی گردد با توجه به این امر که این کاربری مصوب طرح جامع شهر بود سطحی معادل ۲۵/۷ هکتار در مجموع به کاربری اداری در این ناحیه اختصاص یافته که سرانه‌ای معادل ۱۱/۲۹ هکتار را شامل می‌کند که از کل سطح اداری مذکور ۲۲/۶۷ هکتار آن مختص سایت اداری است که با توجه به ویژگی شهر رشت به عنوان مرکزیت استان ، این کاربری بایستی در مقیاس کل استان سرویس‌دهی داشته‌باشد .

همانگونه که ذکر شد به دلیل پر بودن بافت ناحیه پاره‌ای از کاربریهای مورد نیاز این ناحیه نظیر مذهبی ، بهداشتی ، فرهنگی و خدمات جهانگردی و پذیرایی به صورت شناور دیده شده‌است تا در صورت داشتن متقاضی بخش خصوصی با توجه به ضوابط همجواری به دنبال تمویب مراجع ذیصلاح در دل بافت مسکونی احداث و رفع کمبود گردد .

این ناحیه اگرچه در وضع موجود فاقد مراکز ورزشی است اما وفق برنامه‌ریزی طرح تفصیلی مقرر گردیده‌است تا ۳/۲۱ هکتار از اراضی این ناحیه به این کاربری اختصاص یابد براین اساس سرانه بدست آمده معادل ۰/۹۷ مترمربع خواهد بود .

با توجه به مصوبات طرح جامع و ضرورت ایجاد پارکهای محله‌ای و ناحیه‌ای مقرر شد تا طبق برنامه‌ریزی انجام شده طرح تفصیلی ۵/۵۹ هکتار از اراضی این ناحیه با سرانه‌ای معادل ۲/۴۶ مترمربع به پارک اختصاص یابد اگر در نظر داشته باشیم ۰/۲۲ هکتار از سطح این ناحیه نیز به عبور پیاده اختصاص یافته در نتیجه می‌توان بیان نمود که در مجموع سطح اختصاص یافته به پارک و فضای سبز در این ناحیه معادل ۵/۸۱ هکتار و سرانه آن ۲/۵۵ مترمربع است .

۱/۰۹ هکتار از سطح این ناحیه نیز جهت تأسیسات شهری مورد نیاز دستکاهها و سازمانهای اجرایی شهر اختصاص یافته که این کاربری فرانهایی می‌باشد .

سطح زیادی از ناحیه که ۳۲/۴۵ هکتار وسعت دارد و از سرانه‌ای معادل ۱۴/۲۵ مترمربع برخوردار است به حریم اختصاص یافته که عمدتاً " مربوط به حریم جاده‌های کمربندی پیشنهادی و موجود و جاده‌های لاکان و جیرده و حریم سایت اداری می‌باشد . پارکینگ سطحی حدود ۲/۹۵ هکتار از این ناحیه را می‌پوشاند بنابراین با احتساب ۶۳/۶۱ هکتار اراضی مربوط به خیابانها و کوچه‌ها ملاحظه میگردد که جمع کل حمل و نقل و انبار در این ناحیه معادل ۶۶/۵۶ هکتار و سرانه آن حدود ۲۹/۲۳ مترمربع می‌باشد .

در نقشه شماره (۴) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث پیشنهادی طرح تفصیلی نشان داده شده است براین اساس ملاحظه میگردد که بجز شبکه‌های محدود کننده شمالی و جنوبی سایت اداری استان که جدید و پیشنهادی می‌باشند بقیه شبکه‌ها موجود و تعریفی است که عمده تعریفی نیز مربوط به دو جاده لاکان و جیرده و خصوصاً " جاده لاکان در شرق این ناحیه می‌باشد . جهت تأمین کمبود سطوح خدماتی مورد نیاز که امکان جانمایی آنها در طرح تفصیلی میسر نبود سطحی معادل ۱۳/۲۷ هکتار به عنوان سطوح خدماتی شناور منظور گردیده که با توجه به ضوابط معوب می‌تواند در دل بافت مسکونی مورد استفاده قرار گیرد . سرانه این کاربریها ۵/۸۳ مترمربع می‌باشد .

در ادامه ویژگی و مشخصه‌های هر یک از محلات این ناحیه با توجه به برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی مورد بررسی قرار می‌گیرد که توجه را بدان جنب می‌نماید .

مساحت محله یک ۵۹/۲۲ هکتار است و با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده برای این محله که با احتساب سطوح مسکونی در تراکمهای مختلف و تراکمهای مصوب طرح جامع انجام یافته و میزان آن معادل ۹۳۲۴ نفر تعیین گردیده است سرانه ناخالص محله برابر ۶۳/۵۱ مترمربع بدست آمده است این محله از شمال به کمربندی موجود شهر ( بزرگراه شهید بهشتی ) ، از جنوب به محلات ۲ و ۳ ، از شرق به جاده لاکان و از طرف غرب به جاده جیرده محدود گردیده است . نحوه استفاده از اراضی این محله براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده به شرح ذیل می‌باشد :

در وضع موجود اراضی که به واحدهای مسکونی اختصاص یافته دارای ۲۳/۹۵ هکتار مساحت بوده که طبق برنامه‌ریزیهای مصوب مساحت آن به ۲۶/۶۴ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است لازم به ذکر است که تمامی این اراضی تحت پوشش مسکونیهایی با تراکم متوسط می‌باشد که ۴۵ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد .

این محله در وضع موجود فاقد هرگونه واحد آموزشی بوده است اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۱/۷۴ هکتار و سرانه مربوطه نیز به ۱/۸۷ مترمربع رسیده است . از میزان سطح فوق‌الذکر ۰/۷۰ هکتار به دبستان ، ۰/۷۵ هکتار به راهنمایی و ۰/۲۹ هکتار نیز به دبیرستان مربوط میشود بایستی توجه داشت که با توجه به امکانات موجود و اراضی خاکی وضع موجود نیابت تلاش گردیده است تا ضمن رفع تنگنای جدی وضع موجود نیازهای آتی ساکنین محله به واحدهای آموزشی برطرف گردد در این راستا با توجه به امکان موجود حتی دبیرستان نیز برای این محله منظور شده است و قطعا " سطوح مورد نیاز دیگر برای این کاربری به صورت شناور در دل بافت مسکونی منظور گردیده که با توجه به ضوابط و مقررات تدوین شده می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد .

در وضع موجود مراکز تجاری دارای ۰/۳ هکتار مساحت و ۰/۴۵ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده

در طرح تفصیلی سطح این کاربری به ۰/۴۰ هکتار افزایش و سرانه آن نیز به ۰/۴۳ مترمربع تغییر پیدا کرده است که در قیاس با میزان محوب طرح جامع ، سطوح اختصاص یافته به این کاربری اندکی کمتر از محوبات طرح جامع است لذا مقرر گردیده تا سایر سطوح مورد نیاز به صورت شناور دیده شود. لازم به توضیح است که تمامی این اراضی مربوط به بخش خرده فروشیها و خدمات میباشد .

طبق محوبات طرح تفصیلی مراکزاداری در این محله دارای ۳/۰۳ هکتارمساحت بوده که سرانه آن نیز معادل ۲/۲۵ مترمربع میباشد . استقرار این کاربری در محله از ویژگیهای این محله محسوب میگردد . زیرا کاربری اداری فرامحله ای و بهنحا " در مقیاس شهری میباشد .

از دیگر ویژگیهای این محله استقرار مراکز ورزشی میباشد که از سطحی معادل ۳/۲۱ هکتار برخوردار میباشد ( طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ) و سرانه آن نیز معادل ۲/۳۷ مترمربع محاسبه شده است .

شبهه های ارتباطی طبق محوبات طرح تفصیلی از سطحی معادل ۱۹/۵۴ هکتار و سرانه ای معادل ۲۰/۹۶ مترمربع برخوردار بوده حال آنکه کاربری مذکور در وضع موجود دارای ۸/۰۶ هکتار مساحت و ۱۲/۱۹ مترمربع سرانه بوده است از کل جمع حمل و نقل و انبار در طرح تفصیلی ۰/۲۲ هکتار به پارکینگ و ۱۹/۳۲ هکتار به خیابانها و کوچه ها مربوط میشود .

طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۵/۴۴ هکتار از اراضی این محله به کاربریهای خدماتی مختلفی که به صورت شناور در طرح منظور گردیده اختصاص دارد که سرانه ای معادل ۵/۸۳ مترمربع را دارا میباشد .

این محله در بخش شرقی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به محله یک ، از جنوب به اراضی اختصاص یافته جهت سایت اداری استان ، از سمت شرق به جاده لاکان و از جانب غرب به محله ۳ منتهی گردیده است این محله در مجموع از مساحتی معادل ۳۲/۲۹ هکتار برخوردار است و سرانه ناخالصی محله در طرح تفصیلی برابر ۶۷/۹۴ مترمربع منظور شده است .

با عنایت به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۴۷۵۳ نفر می‌باشد در ادامه با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح کاربری مسکونی معادل ۱۳/۵۸ هکتار و سرانه مربوطه برابر ۲۸/۵۷ مترمربع منظور گردیده است . لازم به ذکر است که سطح مذکور تماما" به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط اختصاص دارد .

در وضع موجود ۰/۳۷ هکتار از اراضی محله به کاربری تجاری اختصاص داشت که دارای ۰/۷۸ مترمربع سرانه بوده است . براساس طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به ۰/۴۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۸۶ مترمربع تغییر یافته است که در قیاس با میزانیهای مصوب طرح جامع سطوح اختصاص یافته به این کاربری در طرح پیشنهادی از سطح بیشتری برخوردار می‌باشد . لازم به ذکر است که تمامی این اراضی به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میگردد .

مراکز آموزشی در وضع موجود دارای ۰/۴۴ هکتار مساحت و ۰/۹۲ مترمربع سرانه بوده که تماما" مربوط به دبستان بوده و ملاحظه می‌گردد که این محله در وضع موجود تا چه حد کمبود آموزشی داشته است . براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح این کاربری به ۱/۵۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۳۵ مترمربع تغییر یافته است . از میزان مذکور ۰/۸۲ هکتار به دبستان و ۰/۷۷ هکتار به راهنمایی مربوط میشود که در صورت مقایسه با میزانیهای مصوب طرح جامع سطح اختصاص یافته به کاربریهای فوق‌الذکر بیش از حد مصوب می‌باشد .

پارک و فضای سبز در وضع موجود دارای ۰/۲۲ هکتار مساحت و ۰/۴۷ مترمربع سرانه بوده که طبق طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۱/۹۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۱۴ مترمربع تغییر پیدا کرده است . در قیاس با سرانه مصوب طرح جامع ملاحظه میگردد که سطح اختصاص یافته به کاربری مذکور بیش از حد مصوب میباشد . لازم به ذکر است که سطح یاد شده تماما " به پارک و فضای سبز اختصاص دارد .

در وضع موجود تأسیسات شهری دارای ۱/۰۸ هکتار مساحت و ۲/۲۹ مترمربع سرانه بوده که "عینا" در طرح تفصیلی حفظ گردیده است . این کاربری نیز از جمله کاربریهای فرامحله ای میباشد .

شکلهای ارتباطی در وضع موجود دارای ۴/۲۴ هکتار مساحت و ۸/۹۹ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده سطح مذکور به ۱۰/۸۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۲/۸۷ مترمربع تغییر یافته است . لازم به ذکر است که سطح مذکور در حدود ۳۴ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد .

طبق برنامه ریزیهای طرح تفصیلی ۲/۷۸ هکتار از مساحت این محله به اراضی شناور اختصاص دارد که سرانه مربوطه آن نیز معادل ۵/۸۵ مترمربع میباشد . اراضی مذکور در حدود ۹ درصد از اراضی کل محله را دارا میباشد . همانگونه که قبلا" نیز ذکر شد منظور از اراضی شناور سطوح خدماتی است که به صورت شناور در دل مسکوئیهای محله جای دارد و میتواند براساس ضوابط و مقررات تدوین شده مورد استفاده قرار گیرد .

این محله با وسعتی معادل ۵۸/۲۵ هکتار در محدوده‌ای واقع گردیده که از شمال به محله یک ، از سمت جنوب به اراضی اختصاص یافته برای سایت اداری استان ، از طرف شرق به محله ۲ و از جانب غرب به جاده جیرده محدود میگردد جمعیتی که برای این محله مورد پیش‌بینی قرار گرفته‌است معادل ۸۶۹۱ نفر می‌باشد لازم به ذکر است که ملاک این پیش‌بینی همان مصوبات طرح جامع در خصوص تراکمهای مسکونی و سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در این محله بوده‌است براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه کل برای این محله ۶۷/۰۲ مترمربع محاسبه گردیده‌است .

طبق مصوبات طرح تفصیلی مساحت اراضی که به کاربری مسکونی اختصاص یافته معادل ۲۴/۵۰ هکتار و سرانه مربوطه معادل ۲۸/۱۹ مترمربع می‌باشد . از میزان مذکور ۲۳/۷۳ هکتار به تراکم متوسط و ۰/۷۷ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد مربوط میگردد . اراضی مذکور در مجموع ۴۲ درصد از اراضی کل محله را دارا می‌باشند .

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی معادل ۰/۱۵ هکتار و سرانه آن نیز برابر ۰/۱۸ مترمربع بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۲/۵۹ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۲/۹۸ مترمربع تغییر یافته‌است . از سطح فوق‌الذکر ۰/۵۵ هکتار به مدارس راهنمایی ، ۱/۰۸ هکتار به دبستان و ۰/۹۶ هکتار به دبیرستان مربوط میشود . با توجه به اینکه دبیرستان از جمله واحدهای آموزشی مربوط به مرکز ناحیه می‌باشد ملاحظه میگردد که بخشی از مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته‌است .

پارک و فضای سبز در وضع موجود دارای ۰/۳۵ هکتار مساحت و ۰/۴۳ مترمربع سرانه بوده و علاوه برآن در وضع موجود حدود ۷ هکتار نیز باغ وجود داشته‌است اما براساس برنامه‌ریزیهای مصوب در طرح تفصیلی سطح کاربری پارک و فضای سبز به ۳/۲۱ هکتار و سرانه مربوطه ۳/۶۹ مترمربع رسیده‌است . بنابراین ملاحظه میگردد که در اثر تلاش انجام یافته سطحی که به کاربری پارک و فضای سبز اختصاص یافته بیش از حدی است که مصوب طرح جامع می‌باشند .



شیکه‌های ارتباطی دروضع موجود این محله دارای ۵/۹۵ هکتار مساحت و ۷/۳۰ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای بعمل آمده در طرح تفصیلی سطح آن با احتساب پارکینگ به ۳۱/۷۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۵/۰۶ مترمربع تغییر پیدا کرده است . اراضی مذکور در حدود ۳۷ درصد اراضی کل محله را تشکیل میدهد که از مجموع آن ۰/۲۷ هکتار به پارکینگ و بقیه به خیابانها و کوچه مربوط میگردد .

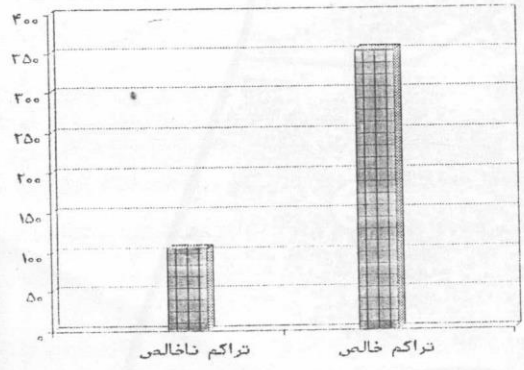
طبق محوبات طرح تفصیلی ۵/۰۵ هکتار از اراضی این محله به کاربریهای شناور خدماتی اختصاص دارد که سرانه مربوطه آن نیز معادل ۵/۸۱ مترمربع میباشد .

علاوه بر سه مرکز محله طراحی شده در این ناحیه به طوریکه ملاحظه گردید ناحیه ۲ محل استقرار سایت اداری استان نیز میباشد که در مجموع سطحی معادل ۶۹/۹ هکتار را شامل می‌گردد از این سطح ۲۲/۶۷ هکتار که ۳۲/۴ درصد کل این بخش از ناحیه را تشکیل میدهد به کاربری حرفه‌ای "اداری اختصاصی یافته‌است سایر سطوح در این بخش از ناحیه عمدتاً "حریم ( ۳۲/۴۵ هکتار ) و یا کاربری مربوط به حمل و نقل و انبار بوده که در مجموع سطحی معادل ۱۴/۳۷ هکتار را شامل می‌شود . آنچه که قابل ملاحظه میباشد سطوح مربوط به کاربریهای مربوط به سایت اداری استان از کاربریهای فرامحله‌ای است و در مقیاس شهر و حتی به دلیل ویژگیهای شهر رشت به عنوان مرکز استان در حیطه‌ای فراشهری رویس‌دهی خواهد نمود لازم به ذکر است که اختصاصی این بخش از شهر رشت به سایت اداری استان از مهمترین مصوبات طرح جامع میباشد .

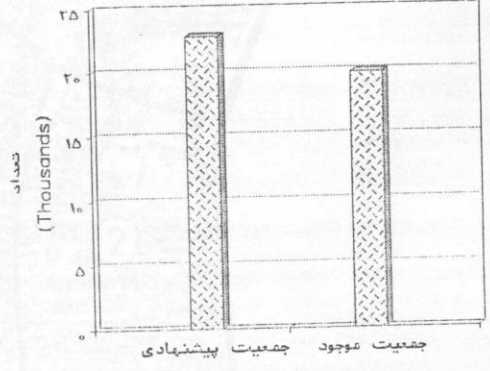
جدول شماره ۳  
شرح تقییمی شهر رشت

نوع استفاده از اراضی	منطقه ۱			منطقه ۲			منطقه ۳			سایت اداره استان		جمع کل	
	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	مساحت	درصد
تراکم کم			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰	۰.۰۰%
تراکم متوسط	۲۶.۶۴	۴۵.۰%	۳۸.۵۷	۱۳.۵۸	۴۲.۰%	۳۸.۵۷	۲۲.۷۲	۴۰.۷%	۲۷.۲۰			۶۲.۹۵	۲۹.۱%
تراکم زیاد							۰.۷۷	۱.۳%	۰.۸۹			۰.۷۷	۰.۳%
جمع سکونی	۲۶.۶۴	۴۵.۰%	۳۸.۵۷	۱۳.۵۸	۴۲.۰%	۳۸.۵۷	۲۳.۵۰	۴۲.۰%	۳۸.۱۹	۰.۰۰	۰.۰%	۶۴.۷۲	۲۹.۵%
کودکستان													
دبستان	۰.۷۰	۱.۲%	۰.۷۵	۰.۸۲	۲.۵%	۱.۷۲	۱.۰۸	۱.۹%	۱.۳۳			۳.۶۰	۱.۲%
راهپناهی	۰.۷۵	۱.۳%	۰.۸۰	۰.۷۷	۲.۴%	۱.۶۲	۰.۵۵	۰.۹%	۰.۶۲			۳.۰۷	۰.۹%
دبیرستان	۰.۳۹	۰.۵%	۰.۳۱				۰.۹۶	۱.۶%	۱.۱۰			۱.۳۵	۰.۶%
هفتراستان													
آموزش عالی													
سایر آموزشات													
جمع مراکز آموزشی	۱.۷۴	۲.۹%	۱.۸۷	۱.۵۹	۴.۹%	۳.۳۵	۲.۵۹	۴.۴%	۳.۹۸	۰.۰۰	۰.۰%	۵.۹۲	۲.۷%
خرده فروشی و خدمات	۰.۲۰	۰.۷%	۰.۴۳	۰.۳۱	۱.۲%	۰.۸۶	۰.۳۷	۰.۸%	۰.۵۴			۱.۲۸	۰.۶%
تعمیرات													
میدان تره بار													
بازار روز													
خدمات ویژه													
جمع مراکز تجاری	۰.۲۰	۰.۷%	۰.۴۳	۰.۳۱	۱.۲%	۰.۸۶	۰.۳۷	۰.۸%	۰.۵۴	۰.۰۰	۰.۰%	۱.۲۸	۰.۶%
مراکز اداری	۳.۰۳	۵.۰%	۳.۳۵							۲۳.۶۷	۳۳.۲%	۳۵.۰۰	۱۱.۷%
مراکز درمانی							۰.۶۵	۱.۰%	۰.۷۵			۰.۶۵	۰.۲%
مراکز بهداشتی													
مناطق نظامی													
مراکز فرهنگی													
مراکز مذهبی													
مراکز صنعتی													
مراکز صنعتی غیرمجاز													
خدمات چمانگردی و پذیرایی													
مراکز ورزشی	۲.۳۱	۳.۷%	۲.۳۷									۲.۳۱	۱.۰%
بسیاج													
پارک فضای سبز				۱.۹۷	۶.۰%	۲.۱۳	۲.۳۱	۵.۵%	۲.۶۹	۰.۳۱	۰.۶%	۵.۵۹	۲.۵%
عمود پیاده	۰.۲۲	۰.۳%	۰.۲۳									۰.۲۲	۰.۱%
جمع باغ و پارک فضای سبز	۰.۲۲	۰.۳%	۰.۲۳	۱.۹۷	۶.۰%	۲.۱۳	۲.۳۱	۵.۵%	۲.۶۹	۰.۳۱	۰.۶%	۵.۸۱	۲.۶%
تأسیسات شهری				۱.۰۹	۳.۲%	۲.۳۹						۱.۰۹	۰.۵%
تجهیزات شهری													
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۱.۰۹	۳.۲%	۲.۳۹	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰%	۱.۰۹	۰.۵%
اراضی کشت موقت (پارک منطقه‌ای)													
روخانه و حریم آن													
حواصیل										۳۳.۳۵	۴۶.۴%	۳۳.۳۵	۱۳.۸%
گورستان													
پارکینگ تجاری													
پارکینگ	۰.۲۲	۰.۳%	۰.۲۳				۰.۳۷	۰.۵%	۰.۳۱	۲.۴۶	۳.۵%	۲.۹۵	۱.۲%
انبار													
ترانزیتال													
خدماتی و کویچه‌ها	۱۴.۳۳	۲۳.۶%	۲۰.۷۲	۱۰.۸۷	۳۳.۷%	۳۲.۸۷	۲۱.۵۱	۴۶.۹%	۳۲.۷۵	۱۱.۹۱	۱۷.۰%	۶۲.۶۱	۲۹.۰%
جمع حمل و نقل و انبار	۱۰.۵۳	۱۷.۰%	۱۴.۹۶	۱۰.۸۷	۳۳.۷%	۳۲.۸۷	۲۱.۷۸	۴۷.۲%	۳۵.۰۶	۱۳.۲۷	۱۸.۶%	۶۶.۵۶	۲۸.۲%
اراضی خنادر	۵.۳۳	۸.۷%	۵.۸۳	۲.۷۸	۸.۶%	۵.۸۵	۵.۰۵	۸.۷%	۵.۸۱			۱۳.۲۷	۵.۵%
جمع کل محله	۵۹.۲۳	۱۰۰.۰%	۶۳.۵۱	۲۳.۳۹	۱۰۰.۰%	۶۷.۹۴	۵۸.۳۵	۱۰۰.۰%	۶۷.۰۲	۶۹.۹۰	۱۰۰.۰%	۲۱۹.۶۶	۱۰۰.۰%
حاصلت			۰.۳۳۴			۳.۷۵۳			۳.۶۹۱				۳۳.۴۸

نمودار شماره ۶  
تراکم خالص و ناخالص شهرشمت ناحیه ۳ (پیشنهادی)



نمودار شماره ۵  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهرشمت ناحیه ۳



"نمودار شماره ۳"

این ناحیه با مساحتی برابر ۳۸۶/۹۱ هکتار در جنوب شهر رشت و در جهت اصلی توسعه شهر و در حاشیه کناری آن واقع گردیده است این ناحیه از شمال به کمربندی موجود از جنوب به مسیر تاورهای برق (رینگ خارجی محدود کننده جنوبی شهر) از شرق به خیابان امام خمینی و از سمت غرب به جاده لاکان محدود گردیده است.

عمده‌ترین ویژگی این ناحیه همان قرارگیری آن در جهت اصلی توسعه شهر و در نزدیکی محور صنعتی و زون ویژه اشتغالزای شهر در سمت جنوب شرقی آن از یکسو و نزدیکی و همجواری با سایت اداری پیشنهادی استان در سمت جنوب غربی آن می‌باشد. به همین خاطر این ناحیه که در مقطع تهیه طرح جامع از بافتی نسبتاً خالی برخوردار بود و برای آن در طی برنامه‌ریزیهای طرح جامع مقرر شد تا از سرانه‌های مربوط به فضاهای خالی استفاده شود در هنگام تهیه طرح تفصیلی قسمتهای شمالی ناحیه که در مجاورت کمربندی موجود واقع گردیده نسبتاً از بافتی متراکم برخوردار شده است اما هنوز هم بخش جنوبی آن از بافتی خالی برخوردار است که امکان انتخاب سطوح خدماتی مورد نیاز را راحت‌تر ممکن می‌سازد.

از ویژگیهای دیگر این ناحیه بایستی به عبور رودخانه در امتداد جنوب به شمال در بخشی از این ناحیه اشاره نمود که این امر سبب می‌گردد تا اولاً "ناحیه به صورت طبیعی به دو بخش تقسیم گردد و در ثانی از نظر دید و منظر و سیمای طبیعی ناحیه از ویژگی خاصی برخوردار گردد علاوه بر این عوامل بایستی قرارگیری بخشی از کاربریهای موجود را در حریمی که برای این کاربری تعیین شده نام برد که باعث تغییر در سطوح کاربریهای مختلف می‌گردد.

قرارگیری این ناحیه در بین چهار مسیر اصلی و عرضی شهر شامل جاده لاکان، جاده تهران، کمربندی موجود و کمربندی پیشنهادی سبب می‌گردد تا سطوح مربوط به کاربری شبکه‌های ارتباطی افزایش یافته و سرانه بالایی را به خود اختصاص دهد.

طرح تفصیلی با توجه به جمعیت نسبتاً زیادی که برای این ناحیه پیش‌بینی گردیده این سطح به ۱۳/۸۷ هکتار بالغ گردیده و سرانه آن معادل ۳/۱۹ مترمربع بالغ گردیده است .

از این سطح ۴/۹ هکتار به دبستان ، ۴/۳۷ هکتار به مدارس راهنمایی ، ۲/۷۴ هکتار به دبیرستان و ۱/۸۶ هکتار نیز به آموزش عالی اختصاص یافته است . وجود کاربری آموزشی در مقیاس آموزش عالی که از کاربریهای فرانهای و حتی فراشهری است از ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد .

اراضی تجاری ناحیه در وضع موجود از مساحتی معادل ۱/۲۷ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۶۲ مترمربع برخوردار بود که تماماً به خرده‌فروشیها و واحدهای خدماتی موجود اختصاص داشت در طرح تهیه شده این سطح به ۳/۱۱ هکتار و سرانه آن نیز به ۰/۷۲ مترمربع بالغ گردیده است .

مراکز اداری ، درمانی ، ورزشی و تاسیسات شهری در طرح تفصیلی هر کدام از مساحتی به ترتیب معادل ۲/۱۰۸۵، ۱/۷۸ و ۲/۱ هکتار برخوردار شده‌اند که سرانه‌های آنها به ترتیب معادل ۰/۴۱، ۰/۲۰ و ۰/۳۰ مترمربع بدست آمده است که در این میان سطوح مربوط به کاربریهای اداری ، درمانی و تاسیسات شهری بیش از نیاز مرکز ناحیه بوده که این امر خود از ویژگیهای این ناحیه بحساب می‌آید .

عمده‌ترین ویژگی و از نکات قابل توجه در این ناحیه اختصاص سطح معادل ۸/۱۱ هکتار با سرانه‌ای برابر ۱/۸۷ مترمربع به کاربری فرهنگی است که عملکردی کاملاً در مقیاس کل شهر رشت را دارا می‌باشد .

کل پارک عمومی و فضای سبز قابل استناده عموم در این ناحیه از وسعتی معادل ۰/۶ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۲۹ مترمربع برخوردار بود و بقیه سطوح فضای سبز این ناحیه در وضع موجود شامل ۲۸/۹۸ هکتار باغات بود اما در طرح تهیه شده ۹/۸۲ هکتار از سطح ناحیه اختصاصاً به پارک عمومی و ۴/۷۲ مترمربع نیز به فضای سبز عمومی مربوط به عبور پیاده منظور شده است لذا سرانه فضای سبز واقعی این ناحیه در طرح تفصیلی بدون احتساب باغات حفظ شده در طرح بالغ بر ۳/۳۵ مترمربع میباشد .

رودخانه و حریم آن نیز مساحتی معادل ۸/۵ هکتار با سرانه‌ای حدود ۱/۸۴ مترمربع از سطح ناحیه را می‌پوشانند که در خصوص تأثیرات عبور رودخانه از میان بافت ناحیه در ابتدای این گزارش اجمالا" بدان اشاره کردید لذا در این قسمت از تکرار آن پرهیز می‌گردد . ۷۰/۲۱ هکتار دیگر از این ناحیه که سرانه‌ای معادل ۱۶/۱۵ مترمربع را دارا می‌باشد به انواع حریم اعم از حریم جاده و ... اختصاص یافته‌است .

جمع حمل و نقل این ناحیه مساحتی معادل ۱۳۰/۳۲ هکتار و سرانه‌ای برابر ۳۰/۰ مترمربع را دارا می‌باشد که از این سطح حدود ۳/۰۷ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۴۸ مترمربع به پارکینگ تعلق دارد . در نقشه شماره (۶) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث این ناحیه نشان داده شده‌است .

با توجه به مفاد و مندرجات جدول شماره (۴) ملاحظه می‌گردد که ۱۸/۱۱ هکتار از اراضی ناحیه با سرانه‌ای حدود ۴ مترمربع به کاربریهای اختصاص یافته‌است که به صورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده‌است .

در ادامه ویژگیهای هر یک از محلات این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد که شرح اجمالی آن به شرح ذیل جهت اطلاع ارائه می‌گردد :

این محله با وسعتی معادل ۷۵/۰۹ هکتار در بخش غربی ناحیه قرار گرفته و حدود آن از شمال به کمربندی موجود ، از جنوب به کمربندی پیشنهادی ، از شرق به رودخانه کوهرود و از طرف غرب به جاده لاکان منتهی می‌گردد با توجه به روشی که در ارتباط با جمعیت‌پذیری ناحیه ذکر گردید جمعیت این محله معادل ۸۸۱۸ نفر پیش‌بینی گردیده‌است براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالصی محله معادل ۸۵/۱۶ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته‌است . با عنایت به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف برای رفع نیازهای جمعیت پیش‌بینی شده به شرح ذیل شده‌است :

واحدهای مسکونی در وضع موجود از سطحی معادل ۲۰/۸۶ هکتار برخوردار می‌باشد اما طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۴/۱۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۴۰ مترمربع تغییر یافته‌است . از میزان مذکور ۲۱/۷۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۲/۴۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد تعلق دارد . لازم به ذکر است که این اراضی تقریباً ۳۲ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می‌دهند .

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی معادل ۰/۶۸ هکتار و سرانه آن نیز برابر ۱/۱۸ مترمربع بوده که از این سطح ۰/۴۵ هکتار آن به دبیرستان و بقیه به دبستان اختصاص دارد براساس مصوبات طرح تفصیلی سطح این کاربری به ۱/۵۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۷۸ مترمربع تغییر یافته‌است . از سطح فوق‌الذکر ۰/۶۵ هکتار به دبستان و ۰/۹۲ هکتار به راهسائی مربوط میشود که سطوح اختصاص یافته‌است .

مراکز تجاری در وضع موجود دارای ۰/۱۶ هکتار مساحت و ۰/۲۸ مترمربع سرانه بوده که براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۰/۲۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۲۳ مترمربع تغییر یافته‌است بدینوسیله است که کمبود خدمات تجاری مورد نیاز به صورت شناور در طرح منظور گردیده‌است .

مراکز اداری در سطح این محله طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی معادل ۰/۵۳ هکتار برخوردار می‌باشد که سرانه آن نیز معادل ۰/۶۰ مترمربع محاسبه شده‌است . استقرار این مرکز در این محله با توجه به اینکه



کاربری یکی از کاربریهای فرامحله‌ای می‌باشد از ویژگیهای این محله محسوب می‌گردد .

از دیگر ویژگیهای این محله اختصاص زمین به کاربری فرهنگی با سطحی معادل ۸/۱۱ هکتار و سرانه‌ای برابر ۹/۲ مترمربع می‌باشد . این مرکز در حدود ۱۱ درصد از اراضی کل این محله را تشکیل میدهد و وسعت آن به گونه‌ای می‌باشد که فراتر از نیاز محله و حتی ناحیه مربوطه می‌باشد .

مراکز ورزشی نیز بعنوان یکی دیگر از کاربریهای فرامحله‌ای با سطحی معادل ۰/۵ هکتار در این محله مستقر می‌باشد که سرانه بدست آمده آن معادل ۰/۵۷ مترمربع محاسبه شده است . لازم به ذکر است که این محله در وضع موجود فاقد کاربری فرهنگی و ورزشی بوده است .

این محله در وضع موجود فاقد پارک بوده و سطح باغ موجود معادل ۷/۰ هکتار مساحت می‌باشد که ۱۲/۱۵ مترمربع سرانه را به خود اختصاص می‌دهد براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح کل باغ و فضای سبز معادل ۴/۲۴ هکتار و سرانه مربوطه نیز برابر ۴/۸۱ مترمربع بدست آمده است . لازم به ذکر است که از اراضی مذکور ۰/۶۳ هکتار به باغ ، ۱/۸۴ هکتار به پارک و فضای سبز و ۱/۷۷ هکتار به عبور پیاده مربوطه میشود .

تاسیسات شهری در وضع موجود دارای ۰/۰۴ هکتار مساحت و ۰/۰۷ مترمربع سرانه بوده که طبق طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۰/۵۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۶۶ مترمربع تغییر یافته است که این میزان افزایش ناشی از نیاز دستگاههای مختلف بوده است لازم به ذکر است که این کاربری در مقیاس مرکز شهر می‌باشد .

رودخانه و حریم آن در این محله سطحی معادل ۳/۸۸ هکتار را دارا می‌باشد که سرانه بدست آمده آن نیز معادل ۴/۴ مترمربع محاسبه شده است . همانگونه که در بررسی وضع موجود این محله ذکر شد عبور رودخانه از بخشی از سطح این محله ویژگی خاصی را از نظر دید و منظر و سیمای شهری به این محله بخشیده و باعث تقسیم طبیعی این محله نیز گردیده است .

طبق برنامه‌ریزیهای بعمل آمده در چارچوب طرح تفصیلی مصوب حریم دارای ۲/۳۲ هکتار مساحت و ۲/۶۲ مترمربع

سرانه میباشند که بخشی از این حریم مربوط به رودخانه میباشد .  
جمع حمل و نقل و انبار و شبکه‌های ارتباطی در وضع موجود دارای ۱۳/۱۵ هکتار مساحت و ۲۲/۸۳ مترمربع سرانه بوده  
که براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۲۴/۵۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۸۵  
مترمربع تغییر یافته‌است . از سطح مذکور ۰/۵۵ هکتار به پارکینگ و ۲۴/۰۱ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود .  
بایستی توجه داشت که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مصوب اراضی که جهت کمبود سطوح خدماتی که  
بایستی بصورت شناور دیده شود در سطح این محله از سطحی معادل ۴/۴۴ هکتار و سرانه‌ای برابر ۵/۰۴ مترمربع برخوردار  
میباشند .

این محله با وسعتی معادل ۱۰۱/۳۳ هکتار در بخش مرکزی ناحیه دو واقع گردیده و حدود آن از شمال به کمربندی موجود ، از جنوب به کمربندی پیشینادی ، از شرق به محله ۳ و از طرف غرب به رودخانه گوهررود منتهی گردیده است .

سرانه ناخالصی این محله ۱۱۳/۴۶ مترمربع بدست آمده است .

طبق مصوبات طرح جامع جهت تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است که با عنایت به میزانهای مطروحه سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۸۹۳۱ نفر می باشد براساس اختصاص این اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانههای مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

در وضع موجود واحدهای مسکونی دارای ۱۸/۰۵ هکتار مساحت میباشد که این سطح طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به ۲۴/۳۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۲۱ مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور ۲۱/۴۶ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۲/۸۴ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود .

این محله در وضع موجود فاقد هرگونه واحد آموزشی بود بنابراین ملاحظه می گردد که با توجه به جمعیت زیاد محله در وضع موجود تنگنا بسیار جدی بوده است براساس طرح تفصیلی مصوب حدود ۳/۲۲ هکتار از اراضی محله با سرانههای معادل ۳/۶۱ مترمربع به این کاربری اختصاص یافت از سطح مذکور ۰/۸۳ هکتار به دبستان ، ۰/۵۱ هکتار به راهنمایی و ۱/۸۸ هکتار به دبیرستان مربوط میگردد . سطوح اختصاص یافته در این محله به سطوح مختلف آموزشی حکایت از توجیبی اساسی به مسئله آموزش مینماید لازم به ذکر است که استقرار دبیرستان بعنوان یکی از کاربریهای آموزشی فرامحله ای در این محله از ویژگیهای محله محسوب میگردد و براین اساس میتوان اظهار داشت که بخشی از خدمات در مقیاس ناحیه در این محله تأمین گردیده یا بعبارت دیگر بخشی از مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته است که این امر از ویژگیهای این محله محسوب میشود .

در وضع موجود مراکز تجاری دارای  $0/32$  هکتار مساحت و  $0/84$  مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به  $0/69$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $0/77$  مترمربع تغییر یافته است. سطح اختصاص یافته به این کاربری در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع افزایش نشان می‌دهد ضمناً " لازم به ذکر میباشد که تمامی سطح فوق به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میگردد .

طبق مصوبات طرح تفصیلی مراکز اداری در سطح این محله دارای سطحی برابر  $0/61$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/68$  مترمربع میباشد . وجود این مرکز بعزت اینکه از کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردد از ویژگیهای این محله به شمار می‌آید. لازم به ذکر است که این محله در وضع موجود فاقد سطوح اداری بوده است .

ویژگی دیگر این محله وجود مراکز درمانی میباشد که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی دارای  $0/59$  هکتار مساحت و  $0/66$  مترمربع سرانه میباشد . حال آنکه این کاربری نیز در وضع موجود اصلاً وجود نداشته است براین اساس ملاحظه میگردد که بخشهای عمده‌ای از مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته است .

پارک و فضای سبز در وضع موجود اصلاً وجود نداشته اما این محله دارای  $12/25$  هکتار باغ بوده که  $24/59$  مترمربع سرانه داشته است . براساس مصوبات طرح تفصیلی مساحت پارک و فضای سبز  $4/16$  هکتار و سرانه مربوطه  $4/66$  مترمربع منظور گردیده است . از سطح فوق  $2/38$  هکتار به پارک و فضای سبز و  $1/78$  هکتار به عبور پیاده مربوط میشود . سطح اختصاص یافته به کاربری مذکور در مقایسه با میزانهای مصوب طرح جامع افزایش چشمگیری را داشته است که ناشی از اهمیتی است که برای این کاربری وجود داشته است .

در وضع موجود این محله تاسیسات شهری دارای  $0/21$  هکتار مساحت و  $0/42$  مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $1/32$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/48$  مترمربع تغییر یافته است . دلیل آن نیز نیاز دستگاهها و سازمانهای اجرائی استان بوده است . لازم به توضیح است که از میزان مذکور  $0/85$  هکتار به تاسیسات شهری و  $0/47$  هکتار نیز به تجهیزات شهری مربوط میگردد .

عبور رودخانه و حریم آن از این محله طبق مندرجات جدول شماره (۴) دارای  $۴/۱۲$  هکتار مساحت و  $۴/۶۱$  مترمربع سرانه میباشد که در حدود ۴ درصد از اراضی این محله را تحت پوشش خود قرار داده است . عبور رودخانه در بافت این محله از دیگر ویژگیهای این محله بشمار میآید که در طراحی محله بدان توجه شده است .

$۲۶/۵$  درصد از اراضی این محله که سطحی معادل  $۲۶/۹۰$  هکتار میباشد را حرایم تشکیل میدهند که سرانه مربوطه آن معادل  $۳۰/۱۲$  مترمربع میباشد .

حمل و نقل و انبار بر طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی معادل  $۳۱/۰۵$  هکتار و سرانه ای برابر  $۳۴/۲۷$  مترمربع تشکیل شده است که جمعا " در حدود ۳۱ درصد از اراضی کل محله را دارا میباشد . از سطح مذکور  $۱/۳۰$  هکتار به پارکینگ و  $۲۹/۷۵$  هکتار به خیابانها و کوچهها مربوط میگردد .

برای خدماتی که امکان جانمایی آنها در طرح تفصیلی مقرر نبود و ضرورت داشت تا به صورت شناور دیده شود نیز در این محله سطحی معادل  $۴/۳۷$  هکتار و سرانه ای برابر  $۴/۸۹$  مترمربع منظور گردیده است .

این محله در قسمت شمال شرقی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به کسربندی موجود ، از جنوب به محلات ۴ و ۵ ، از طرف شرق به جاده تهران و از سمت غرب به محله ۲ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله با توجه به تراکمهای مصوب طرح جامع پیش بینی شده معادل ۱۲۸۲۹ نفر می باشد با توجه به سطح محله که حدود ۶۲/۸۹ هکتار وسعت دارد ملاحظه می گردد که سرانه ناخالص بسیار کم و حدود ۴۹/۰۲ مترمربع بدست می آید این امر حکایت از پر بودن و فشردگی کامل بافت محله می نماید که طبعا " بر روی تخصیص اراضی به کاربریهای مختلف تاثیر خاصی خواهد داشت .

واحدهای مسکونی در وضع موجود دارای ۲۵/۹۲ هکتار مساحت می باشند اما براساس برنامه ریزی طرح تفصیلی مساحت این کاربری به ۳۲/۲۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۵/۱۰ مترمربع تغییر یافته است که از این میزان ۲۱/۸۱ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱۰/۳۹ هکتار به مسکنیهای با تراکم زائد مربوط میشود . لازم به ذکر است که اراضی مذکور ۵۱ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می دهند .

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی برابر ۰/۷۰ هکتار و سرانه آن نیز معادل ۰/۹۸ مترمربع بوده که با توجه به جمعیت زیاد موجود محله ملاحظه می گردد که تنگنای شدیدی در وضع موجود وجود دارد . طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری به ۳/۱۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۴۹ مترمربع تغییر یافته است که از این میزان ۱/۵۱ هکتار به دبستان ، ۱/۳۱ هکتار به راهنمایی و ۰/۳۷ هکتار به مراکز تحت پوشش آموزشی عالی مربوط میگردد . سطوح اختصاص یافته به کاربریهای دبستان و راهنمایی در مقام مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار می باشد و ضمنا " استقرار مراکز تحت پوشش آموزش عالی در این محله بعنوان یکی از کاربریهای آموزشی حتی فراشهری است از ویژگیهای این محله بشمار می آید .

مراکز تجاری در وضع موجود دارای ۰/۳۶ هکتار مساحت و ۰/۵ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۸۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۶۴ مترمربع تغییر یافته‌است. سطح اختصاص یافته به این کاربری در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع دچار تغییرات نامحسوسی شده‌است.

طبق برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی مصوب ۰/۳۹ هکتار از اراضی این محله به مراکز اداری اختصاص یافته که سرانه مربوطه آن نیز معادل ۰/۳۰ مترمربع می‌باشد. وجود این مراکز بعنوان کاربری فرامحله‌ای از ویژگیهای محله به حساب می‌آید. البته بایستی توجه داشت که مرکز اداری جدیدی منظور نگردیده بلکه عموماً کاربریهای موجود حفظ گردیده‌است.

محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده اما باغ در وضع موجود دارای ۱/۵۴ هکتار مساحت و ۲/۱۵ مترمربع سرانه بوده‌است. سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی، به پارک و فضای سبز ۱/۳۷ هکتار مساحت دارد و سرانه مربوطه نیز معادل ۱/۰۷ مترمربع بدست آمده‌است. سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع افزایش چشمگیری را نشان می‌دهد.

حمل و نقل و انبار در وضع موجود دارای ۸/۵۴ هکتار مساحت و ۱۱/۹۳ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۲۰/۲۲ هکتار افزایش و سرانه آن نیز ۱۵/۷۶ مترمربع تغییر داشته‌است. تمامی اراضی مذکور به خیابانها و کوچه اختصاص دارد.

براساس طرح تهیه شده ۴/۴۹ هکتار از اراضی این محله به اراضی جهت اختصاص کاربریهای شناور منظور گردیده که سرانه مربوطه نیز معادل ۳/۵۰ مترمربع می‌باشد.

این محله با وسعتی حدودی ۲۹/۱۹ هکتار و با جمعیت پیش‌بینی شده‌ای برابر ۵۱۹۳ نفر در بخش شرقی ناحیه واقع گردیده و محدوده آن از طرف شمال به محله ۳، از سمت جنوب به محله ۵، از جانب شرق به جاده تهران و از سوی غرب به محله ۳ منتهی گردیده است. سرانه کل بدست آمده برای این محله ۵۶/۲۱ مترمربع می‌باشد که سرانه اندکی است و گویای فشردگی بافت و متراکم بودن آن می‌باشد. سطوح مورد نیازی که جهت رفع نیازها در این محله منظور گردیده به شرح ذیل می‌باشد:

واحدهای مسکونی در وضع موجود دارای ۶/۱۲ هکتار مساحت و ۳۶/۲۱ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۲/۷۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۴/۴۹ مترمربع تغییر یافته است. از میزان مذکور ۷/۷۸ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۴/۹۴ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد تعلق دارد. در وضع موجود این محله فاقد واحد آموزشی بوده لذا در طرح تفصیلی سعی گردیده تا ضمن رفع تنگنای موجود نیازهای آتی جمعیت محله نیز مرتفع گردد. براین اساس در طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری ۱/۰۱ هکتار تعیین و سرانه مربوطه نیز ۱/۹۴ مترمربع بدست آمده است. از سطح مذکور ۰/۵۵ هکتار به دبستان و ۰/۴۶ هکتار به راهنمایی مربوط می‌گردد. سطوح اختصاص یافته به کاربریهای مذکور در مقایسه با میزانیهای مصوب مشمول تغییراتی شده است که ناشی از عدم تأمین سطوح مورد نیاز براساس مصوبات طرح جامع به دلیل پر بودن و کمبود زمین خالی بوده است و مقرر گردیده تا کمبود آن به مورت شناور در طرح منظور گردد.

مراکز تجاری در وضع موجود دارای ۰/۳۳ هکتار مساحت و ۱/۹۵ مترمربع سرانه بوده که براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۵۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۰ مترمربع تغییر یافته است. لازم به ذکر است که تمام سطح مذکور به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط می‌گردد.



مراکز اداری در سطح این محله طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی معادل ۲۵٪ هکتار و سرانه‌ای برابر ۴۸ مترمربع برخوردار می‌باشد که همان اداریهای موجود در بافت محله می‌باشد.

این محله نیز فاقد پارک و فضای سبز در وضع موجود بوده اما در این محله باغ دارای ۸/۱۹ هکتار مساحت و ۴۸/۴۶ مترمربع سرانه بوده است. براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت پارک و فضای سبز ۱/۲۴ هکتار تعیین گردیده و سرانه مربوطه نیز معادل ۲/۳۹ مترمربع بدست آمده است. از میزان مذکور ۱/۱۴ هکتار به پارک و ۰/۱۰ هکتار به عبور پیاده مربوط میگردد. لازم به توضیح است که سطوح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار می‌باشد.

جمع حمل و نقل و انبار در این محله در وضع موجود دارای ۳/۳۷ هکتار مساحت و ۱۹/۹۴ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب کمیسیونهای ماده پنج استان گیلان مساحت آن به ۱۱/۸۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۲/۸۴ مترمربع تغییر یافته است. از میزان مذکور ۰/۰۴ هکتار به پارکینگ و ۱۱/۸۲ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه مربوط میگردد.

در طرح تفصیلی ۱/۵۹ هکتار از اراضی این محله جهت کاربریهای خدماتی شناور اختصاص یافته که سرانه مربوطه نیز معادل ۳/۰۶ مترمربع محاسبه شده است.

محلّه مذکور با وسعتی معادل ۱۱۸/۴۱ هکتار به عنوان بزرگترین محلّه ناحیه ۴ در بخش جنوب شرقی این ناحیه واقع و محدوده آن از طرف شمال به محلّه ۴ ، از جنوب به کمربندی پیشنهادی ، از سمت شرق به جاده تهران و از جانب غرب به محلّه ۳ منتهی گردیده است .

با عنایت به اینکه طبق مصوبات طرح جامع جهت تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محلّه ۷۶۹۰ نفر بدست آمده که براین اساس اختصاصی اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانههای مصوب بشرح ذیل صورت گرفته است :

در وضع موجود این محلّه واحدهای مسکونی دارای ۲/۸۵ هکتار مساحت بوده اند اما طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت مسکونیهای طراحی شده به ۲۰/۰۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۶/۱۱ مترمربع تغییر یافته است که از سطح مذکور ۰/۶۶ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم کم ، ۱۴/۱۳ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۵/۲۹ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود .

به دلیل جمعیت کم موجود محلّه این محلّه در وضع موجود فاقد هرگونه واحد آموزشی بوده است اما براساس برنامه ریزیهای طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۴/۸۸ هکتار رسیده و سرانه مربوطه نیز به ۶/۳۵ مترمربع تعیین گردیده است . از میزان فوق ، ۱/۳۶ هکتار به دبستان ، ۱/۱۷ هکتار به راهنمایی ، ۰/۸۶ هکتار به دبیرستان و ۱/۴۹ هکتار به مراکز مربوط به آموزش عالی تعلق دارد . سطوح اختصاصی یافته به کاربریهای دبستان و راهنمایی نسبت به میزانیهای مصوب افزایش داشته مضافاً اینکه با وجود کاربریهای از قبیل دبیرستان و مراکز آموزش عالی در این محلّه، ویژگی خاصی به این محلّه خواهد بخشید .

در وضع موجود این محلّه تجاری نیز نداشته است ولیکن وفق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح مورد

نظر ۰/۸۸ هکتار و سرانه مربوطه ۱/۱۴ مترمربع تعیین گردیده است . سطح اختصاص یافته به این امر نسبت به میزان مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است . لازم به ذکر است که کاربری مذکور به بخش خرده‌فروشی و خدمات مربوط میگردد .

استقرار کاربریهای فرامحله‌ای نظیر مراکز درمانی و ورزشی در سطح این محله از ویژگیهای آن به شمار می‌آید که به ترتیب ۰/۲۶ هکتار و ۰/۸۰ هکتار مساحت و ۰/۳۴ و ۱/۰۴ مترمربع سرانه را به خود اختصاص داده‌اند براین اساس ملاحظه می‌گردد که بخشهایی از مرکز ناحیه نیز در این محله شکل گرفته است .

پارک و فضای سبز در سطح این محله در وضع موجود دارای ۰/۶ هکتار مساحت و ۲/۶۲ مترمربع سرانه بوده که براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی مساحت آن به ۴/۱۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۵/۴۱ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور ۳/۰۹ هکتار به پارک و ۱/۰۷ هکتار به عبور پیاده مربوط میشود . سطوح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع افزایش چشمگیری را نشان میدهد .

با توجه به نیاز دستگاههای اجرائی در برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح اختصاص یافته به تاسیسات شهری ۰/۴۶ هکتار و سرانه مربوطه ۰/۶۰ مترمربع میباشد و بایستی توجه داشت که این کاربری فرامحله‌ای و در مقیاس شهری میباشد .

احاریم در سطح این محله ۴۰/۹۹ هکتار از اراضی را به خود اختصاص داده‌اند که سرانه بدست آمده آن نیز معادل ۵۳/۳۰ مترمربع میباشد .

جمع حمل و نقل و انبار در وضع موجود این محله از سطحی معادل ۴/۵۴ هکتار و سرانه‌ای برابر ۵۷/۶۹ مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح مذکور به ۴۲/۶۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۵۵/۵۰ مترمربع تغییر یافته است . از اراضی فوق‌الذکر ۰/۱۸ هکتار به پارکینگ و ۴۲/۵۰ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد . عبور شبکه‌های اصلی در اطراف این محله دلیل بالارفتن این سرانه شده است .

در طرح تفصیلی ۳/۲۲ هکتار از اراضی این محله به خدماتی که به صورت شاور دیده شده اختصاص یافته که سرانه

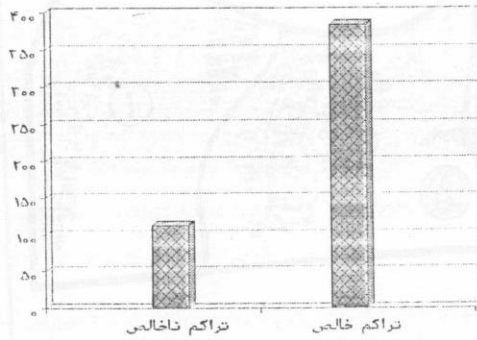
بدست آمده آن معادل ۴/۱۹ مترمربع میباشد .

در مجموع ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص محله معادل ۱۵۳/۹۸ مترمربع بدست آمده است .

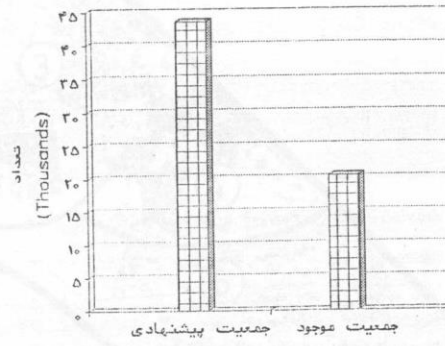
جدول شماره ۳  
شرح تفصیلی غیر رست

نوع استفاده از اراضی	محل ۱		محل ۲		محل ۳		محل ۴		محل ۵		جمع کل	
	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد
تراکم کم		۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
تراکم متوسط	۲۷.۷۵	۲۹.۰۰٪	۲۲.۶۲	۲۱.۰۰٪	۲۸.۰۲	۲۶.۰۰٪	۲۸.۸۱	۲۶.۰۰٪	۱۷.۰۰	۱۶.۰۰٪	۱۳.۲۳	۱۱.۰۰٪
تراکم زیاد	۲.۲۱	۲.۳۰٪	۲.۷۳	۲.۵۰٪	۳.۱۸	۲.۹۰٪	۳.۲۹	۳.۰۰٪	۲.۹۱	۲.۷۰٪	۲۵.۸۷	۲۲.۰۰٪
جمع سکونی	۲۲.۱۶	۲۳.۰۰٪	۲۷.۳۵	۲۵.۰۰٪	۳۱.۲۰	۲۸.۰۰٪	۳۲.۱۰	۲۹.۰۰٪	۲۳.۶۹	۲۲.۰۰٪	۱۱۲.۳۹	۹۶.۰۰٪
کودکستان												
دانشستان	۰.۶۵	۰.۶۰٪	۰.۷۴	۰.۷۰٪	۰.۸۲	۰.۷۰٪	۰.۹۲	۰.۸۰٪	۱.۰۶	۰.۹۰٪	۱.۲۶	۱.۰۰٪
راهنمایی	۰.۹۲	۱.۰۰٪	۱.۰۳	۱.۰۰٪	۱.۰۱	۰.۹۰٪	۱.۰۲	۰.۹۰٪	۱.۰۹	۱.۰۰٪	۱.۱۷	۱.۰۰٪
دبیرستان					۱.۸۸	۱.۷۰٪	۲.۱۱	۱.۹۰٪			۱.۱۳	۰.۹۰٪
هفستان												
آموزش عالی							۰.۲۷	۰.۲۰٪			۱.۳۹	۱.۲۰٪
سایر مؤسسات											۱.۸۶	۱.۷۰٪
جمع مراکز آموزشی	۱.۵۷	۱.۶۰٪	۱.۷۸	۱.۶۰٪	۲.۲۲	۲.۰۰٪	۲.۱۹	۲.۰۰٪	۱.۹۳	۱.۸۰٪	۱۲.۸۷	۱۱.۰۰٪
خرده فروشی و خدمات	۰.۲۰	۰.۲۰٪	۰.۲۲	۰.۲۰٪	۰.۲۹	۰.۲۷٪	۰.۲۷	۰.۲۵٪	۰.۲۲	۰.۲۰٪	۱.۱۳	۱.۰۰٪
عمده فروشی												
میدان تره بار												
بازار روز												
خدمات ویژه												
جمع مراکز تجاری	۰.۲۰	۰.۲۰٪	۰.۲۲	۰.۲۰٪	۰.۲۹	۰.۲۷٪	۰.۲۷	۰.۲۵٪	۰.۲۲	۰.۲۰٪	۱.۱۳	۱.۰۰٪
مراکز اداری	۰.۵۲	۰.۵۰٪	۰.۶۰	۰.۵۰٪	۰.۶۹	۰.۶۰٪	۰.۶۸	۰.۶۰٪	۰.۶۰	۰.۵۰٪	۱.۷۸	۱.۵۰٪
مراکز درمانی					۰.۵۹	۰.۵۰٪	۰.۶۶	۰.۶۰٪			۰.۸۵	۰.۷۰٪
مراکز بهداشتی												
مناطق نظافتی												
مراکز فرهنگی	۸.۱۱	۸.۸۰٪	۹.۲۰	۸.۵۰٪							۸.۱۱	۷.۰۰٪
مراکز مذهبی												
مراکز صنعتی												
مراکز صنعتی غیرمراجم												
خدمات جهانگردی و تفریحی												
مراکز ورزشی	۰.۵۰	۰.۴۰٪	۰.۵۲	۰.۴۰٪							۱.۰۲	۰.۹۰٪
بسیاح	۰.۶۲	۰.۶۰٪	۰.۷۱	۰.۶۰٪							۰.۶۲	۰.۵۰٪
پارک فضای سبز	۱.۸۳	۱.۹۰٪	۲.۰۹	۱.۹۰٪	۲.۳۸	۲.۲۰٪	۲.۶۶	۲.۴۰٪	۲.۲۰	۲.۰۰٪	۹.۲۲	۸.۰۰٪
شماره پیداده	۱.۷۷	۱.۸۰٪	۲.۰۱	۱.۸۰٪	۲.۲۸	۲.۱۰٪	۲.۶۹	۲.۴۰٪	۲.۲۰	۲.۰۰٪	۹.۲۲	۸.۰۰٪
جمع باغ و پارک فضای سبز	۲.۲۳	۲.۳۰٪	۲.۸۱	۲.۶۰٪	۳.۱۶	۲.۹۰٪	۳.۶۶	۳.۳۰٪	۳.۴۰	۳.۱۰٪	۱۵.۱۷	۱۳.۰۰٪
تأسیسات شهری	۰.۵۸	۰.۵۰٪	۰.۶۶	۰.۶۰٪	۰.۸۵	۰.۷۰٪	۰.۹۵	۰.۸۰٪	۰.۸۶	۰.۸۰٪	۳.۱۰	۲.۷۰٪
تجهیزات شهری					۰.۳۷	۰.۳۰٪	۰.۵۲	۰.۴۰٪			۰.۳۷	۰.۳۰٪
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۵۸	۰.۵۰٪	۰.۶۶	۰.۶۰٪	۰.۸۲	۰.۷۰٪	۰.۹۲	۰.۸۰٪	۰.۸۶	۰.۸۰٪	۳.۵۷	۳.۰۰٪
اراضی کشت و حراست (پارک منسقه‌ای)												
روبخانه و حرمین آن	۲.۸۸	۳.۰۰٪	۳.۳۰	۳.۰۰٪	۳.۱۲	۲.۹۰٪	۳.۶۱	۳.۳۰٪			۳.۸۰	۳.۳۰٪
حرایم	۲.۲۲	۲.۳۰٪	۲.۶۲	۲.۴۰٪	۲.۹۰	۲.۷۰٪	۳.۱۳	۲.۹۰٪			۷.۰۲	۶.۰۰٪
گورستان												
پارکینگ تجاری												
پارکینگ	۰.۵۵	۰.۵۰٪	۰.۶۲	۰.۶۰٪	۱.۲۰	۱.۱۰٪	۱.۳۶	۱.۲۰٪			۲.۰۷	۱.۸۰٪
اشغال												
ترمیمات												
خدمات و کویچه‌ها	۲۲.۰۱	۲۲.۰۰٪	۲۷.۲۳	۲۵.۰۰٪	۲۹.۷۵	۲۷.۰۰٪	۳۲.۳۱	۲۹.۰۰٪	۱۵.۷۶	۱۴.۰۰٪	۱۲۸.۲۰	۱۱۰.۰۰٪
جمع حمل و نقل و انبار	۲۲.۵۶	۲۳.۰۰٪	۲۷.۸۵	۲۵.۰۰٪	۳۱.۰۵	۲۸.۰۰٪	۳۳.۷۷	۳۰.۰۰٪	۱۵.۷۶	۱۴.۰۰٪	۱۳۰.۲۷	۱۱۰.۰۰٪
اراضی کشاورزی	۳.۳۴	۳.۴۰٪	۳.۵۳	۳.۲۰٪	۳.۸۹	۳.۶۰٪	۴.۲۹	۳.۹۰٪	۲.۵۰	۲.۳۰٪	۱۸.۱۱	۱۶.۰۰٪
حسره کلی	۷۵.۰۹	۷۸.۰۰٪	۸۵.۱۶	۷۸.۰۰٪	۹۱.۳۳	۸۳.۰۰٪	۹۳.۰۲	۸۵.۰۰٪	۴۹.۰۲	۴۵.۰۰٪	۳۸۶.۹۱	۳۳۰.۰۰٪
جمعیت					۹.۳۱				۱۲.۸۹		۷۶.۹۰	

شماره ۸ نمودار تراکم خالص و ناخالص شهرت ناحیه ۴ (پیشنهادی)





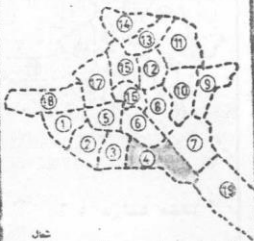
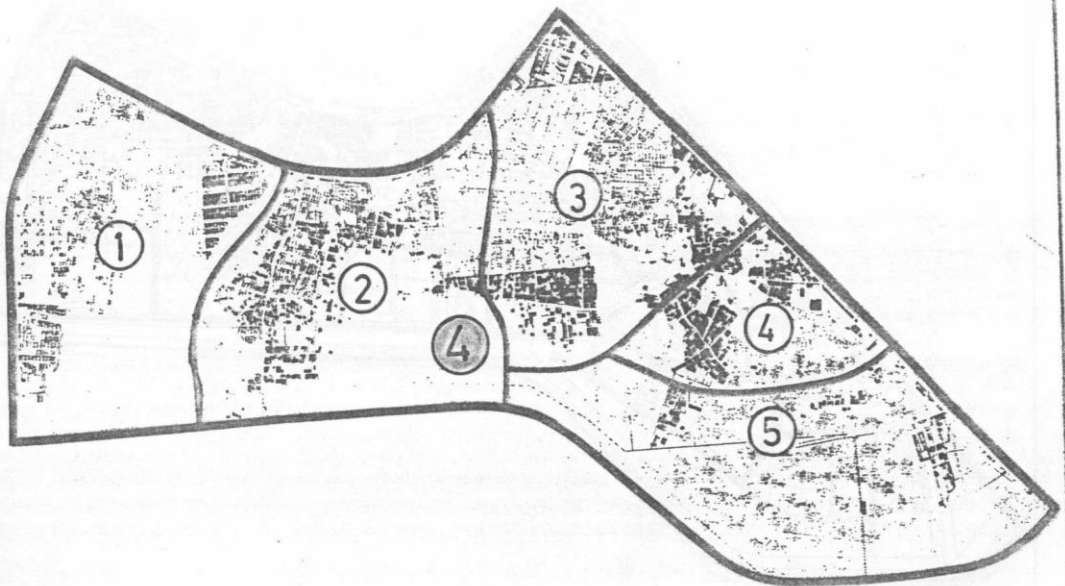
شماره ۷ نمودار جمعیت موجود و پیشنهادی شهرت ناحیه ۴



"نمودار شماره ۴"

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تعلیمی رشت

مرز ناحیه   
مرز محله 



"نقشه شماره ۵"



۲-۵۸/۲

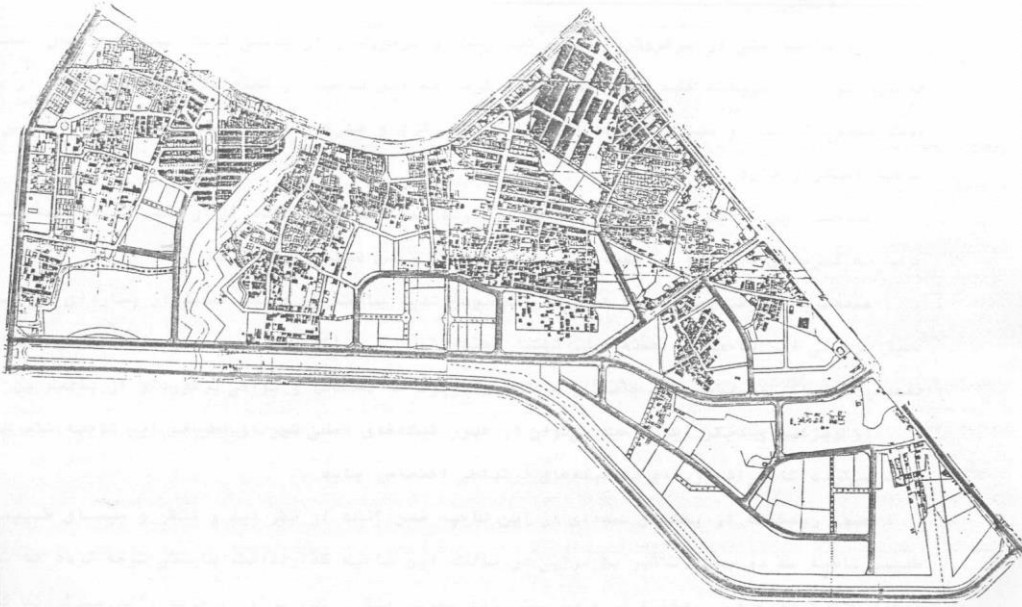


ایران آرایش  
مهندسی مشاور

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

" شبکه های تعریفی و  
جدیدالاحداث "

شبکه های تعریفی   
شبکه های جدیدالاحداث 



نقشه شماره ۶  
۴-۵۹



ایران آمایش  
مهندسی مشاور



این ناحیه یکی از مرکزی‌ترین نواحی شهر رشت و برخوردار از بافتی کاملاً متراکم و محل استقرار پاره‌ای از محلات قدیمی شهر رشت می‌باشد فقط کافی است اشاره کرده که این ناحیه از شمال به جاده فومن که از شبکه‌های اصلی شهر رشت است محدود گردیده و سبزه‌میدان که از میدانهای مرکزی و برخوردار از ویژگیهای خاص فضایی است در شمال‌شرقی این ناحیه استقرار دارد .

مساحت این ناحیه ۲۲۰ هکتار است و همانگونه که گفته شد محدوده آن از سمت شمال به جاده فومن ، از جنوب و غرب به کمربندی موجود و از سمت شرق به خیابان ۲۲ بهمن منتهی گردیده است .<sup>۶</sup>

عمده‌ترین ویژگی این ناحیه همان متراکم بودن شدید بافت آن و محل استقرار پاره‌ای از کاربریهای مرکز شهر به دلیل نزدیکی این ناحیه به هسته اصلی تشکیل دهنده شهر می‌باشد لذا این امر سبب گردید تا در برنامه‌ریزیهای طرح تفهینی براساس موبات طرح جامع از سرانه‌های مربوط به محله‌ها و نواحی برخوردار از بافت پر استفاده گردد .

از ویژگیهای دیگر این ناحیه میتوان از عبور شبکه‌های اصلی شهر از اطراف این ناحیه نام برد که طبیعتاً این امر سبب می‌گردد تا سرانه زیادی به شبکه‌های ارتباطی اختصاصی یابد .

عبور رودخانه از بخشهای عمده‌ای از این ناحیه ضمن آنکه از نظر دید و منظر و سیمای طبیعی یا از دیدگاه تقسیم طبیعی ناحیه به دو بخش تاثیر به سزایی در بافت این ناحیه گذارده است بایستی توجه گردد که سطح زیادی از کاربریهای موجود حاشیه دو طرف رودخانه در حریم پیشنهادی موب مشغور شده برای رودخانه واقع می‌گردند که این امر بر میزان کاربریهای تاثیر نبوده است .

جمعیت این ناحیه در وضع موجود معادل ۲۶۹۴۲ نفر برآورد گردیده بود که براین اساس سرانه نساختی موجود



ناحیه معادل ۸۱/۶۶ مترمربع بدست آمد که این امر دلالت کامل بر نثردگتی و متراکم بودن بافت ناحیه می‌نماید ( در وضع موجود ) .

جمعیتی که برای این ناحیه پیش‌بینی گردیده با توجه به رعایت دقیق مصوبات و سیاست‌گذاریهای طرح جامع صورت پذیرفته که طی آن اولاً " مقرر گردیده بود تا حتی‌الامکان از نثردگتی مرکز شهر کاسته گردیده تا امکان خدمات رسانی مناسبتر فراهم گردد ثانیاً " با توجه به تعیین سرانه‌های مصوب از یکسو و تراکمهای مسکونی به طور متوسط در تراکمهای کم ، متوسط و زیاد که بایستی به ترتیب ۳۵۰، ۱۵۰ و ۵۰۰ نفر در هکتار باشد و با در نظر داشتن نتایج حاصل از مطالعات انجام شده در خصوص ارزش نگهداری واحدهای مسکونی موجود ، تیپولوژی قطعات واحدهای مسکونی و سایر شاخصهای مسکن اقدام به پیش‌بینی جمعیت گردید و براین اساس جمعیت ناحیه به ۲۴۷۹۴ نفر کاهش یافت که دلیل دیگر این امر را بایستی در قرارگیری و از بین رفتن حدود ۲۰ هکتار از مسکونیهای موجود در حریم رودخانه تا سایر طرحها نام برد . براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص کل ناحیه تقریباً " نسبت به وضع موجود ثابت باقی مانده است .

از نظر تقسیمات شهری براساس مصوبات طرح تفصیلی این ناحیه به ۴ مرکز محله تقسیم گردیده و شامل یک مرکز ناحیه گردیده است البته طبیعی است که به دلیل قرارگیری ناحیه در بافت مرکزی شهر جایگاه استقرار پارهای از عناصر و کاربریهای مربوط به مرکز شهر نیز میباشد .

در جدول شماره (۵) نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه و به تفکیک هر یک از محلات چهارگانه آن نشان داده شده است که در ادامه ابتدائاً " نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه مورد بررسی قرار گرفته و سپس ویژگیهای هر یک از محلات این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بررسی اجمالی قرار خواهد گرفت .

اراضی مسکونی موجود ناحیه از وسعتی برابر ۹۷/۶ هکتار برخوردار بوده که این اراضی به دلیل قرارگیری بخشی از مساحت آنها در حریم رودخانه و یا سایر حرایم به ۷۰/۵۱ هکتار در طرح تفصیلی کاهش یافته است .

باتوجه به جمعیت پیش‌بینی شده برای ناحیه سرانه این کاربری معادل ۳۸/۴۴ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .  
از کل سطوح مسکونی این ناحیه ۶۹/۷۴ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و کمتر از یک هکتار نیز به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

این ناحیه که در وضع موجود نیز بافتی کاملاً "متراکم و جمعیتی نسبتاً زیاد داشته تنها از ۲/۷ هکتار سطح آموزشی برخوردار بوده است و سرانه‌ای که برای آن در وضع موجود مورد محاسبه قرار گرفته حدود ۱/۵ مترمربع است که نشانه عدم کفایت سطوح مورد نیاز آموزشی و دلالت بر وجود تنگنا در این زمینه می‌نماید . اما در طرح تفصیلی پیشنهادی سطحی برابر ۵/۳۳ هکتار با سرانه‌ای حدود ۲/۱۵ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است که با توجه به متراکم بودن شدید بافت ناحیه دسترسی به این سطح آموزشی قابل ملاحظه می‌باشد هر چند که بناچار بخشی از اراضی مورد نیاز این کاربری به صورت شاور در بافت‌های مسکونی محلات منظور گردیده است .

سطح تجاری ناحیه در وضع موجود معادل ۳/۲ هکتار و سرانه آن برابر ۱/۲ مترمربع بوده است که تماماً به خرده‌فروشیها اختصاص داشته است و به طوری که ملاحظه می‌گردد بیشتر از حد نیاز مرکز ناحیه و محلات آن بوده است و براین اساس چنین بدست می‌آید که این ناحیه محل استقرار و تأمین بخشی از خدمات و خرده‌فروشیهای مرکز شهر بوده که عمدتاً به صورت تجاریهای نواری در حاشیه‌های شبکه‌های اصلی شهر در درون بافت این ناحیه وجود داشته‌اند . این سطح در طرح تفصیلی به ۴/۲۰ هکتار و سرانه آن به ۱/۶۹ مترمربع بالغ گردیده است .

مراکز اداری در طرح تفصیلی از مساحتی برابر ۴/۲۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۷۱ مترمربع برخوردار گردیده‌اند که این سطح برای سرویس‌دهی که به کل شهر و تأمین نیازهای اداری کل ساکنین رشت اختصاص دارد و وجود آن در طرح از جمله ویژگیهای ناحیه می‌باشد .

از جمله کاربریهای مهم این ناحیه بایستی از پارک و فضای سبز عمومی نام برده شود که در طرح تفصیلی از سطحی

برابر ۱۰/۷۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۴/۳۳ مترمربع برخوردار گردیده‌است حال آنکه این کاربری در وضع موجود تنها از سطحی معادل ۶/۰ هکتار برخوردار بوده‌است .

رودخانه و حریم آن ۱۸/۷۵ هکتار از سطح ناحیه با سرانه‌ای معادل ۷/۵۶ هکتار از جمله کاربریهای مینم و تاشیرگذار در سایر کاربریهای این ناحیه است که قبلاً در ابتدای گزارش بدان اشاره شد .

جمع حمل و نقل و انبار این ناحیه وسعتی معادل ۹۰/۲۹ هکتار یا سرانه‌ای معادل ۳۶/۴۲ مترمربع را بخود اختصاص داده که سرانه آن بسیار بالا می‌باشد و دلیل آن همانگونه که عنوان شد شبکه‌های اصلی شهر با عرض زیاد در دور این ناحیه یا در درون بافت ناحیه می‌باشد ( جدول شماره ۵ ) .

در نقشه شماره (۸) شبکه‌های تعریضی و جدیدالاحداث این ناحیه نشان داده شده‌است .

در ادامه توجه را به بررسی ویژگیهای هر یک از محلات مختلف این ناحیه جلب مینماید .

این محله با وسعتی معادل ۵۳/۶۰ هکتار در قسمت شمال شرقی ناحیه قرار گرفته است و حدود آن از سمت شمال به خیابان ظالقانی ، از سمت جنوب به خیابان تقی اشکیل ( محله ۳ ) ، از سمت شرق به خیابان ۲۲ بهمن و نهایتاً از طرف غرب به خیابان سردار جنگل محدود گردیده است با توجه به تراکم‌های مصوب طرح جامع و با احتساب مسکونیهای طراحی شده برای این محله در هر یک از تراکم‌ها جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده معادل ۹۸۰۰ نفر می‌باشد و براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالصی معادل ۵۴/۶۹ مترمربع بدست خواهد آمد در ادامه به اختصاص و چگونگی نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی در این محله پرداخته شده است که اجمالاً به آن اشاره می‌گردد .

براساس برنامه‌ریزی طرح تفصیلی مساحت کاربریهای مسکونی ۲۸/۰ هکتار و سرانه آن معادل ۲۸/۵۷ مترمربع تعیین شده است . کل میزان مذکور ( ۲۸/۰ هکتار ) به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود . لازم به ذکر است که این اراضی در حدود ۵۲ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد .

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی در این محله برابر ۰/۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۶۸ مترمربع بوده که ملاحظه میگردد با توجه به یافت نسبتاً پر و متراکم این محله در وضع موجود و جمعیت زیاد آن تنگنای اساسی در این زمینه وجود داشته است اما تلاش لازم صورت گرفته تا در طراحی انجام شده این کمبود برطرف گردد . طبق طرح تهیه شده مصوب سطح آن به ۱/۰۱ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۳ مترمربع تغییر یافته است که از این میزان ۰/۰۵ هکتار به کودکستان ، ۰/۴۹ هکتار به دبستان و ۰/۴۷ هکتار به راهنمایی اختصاص دارد و سطوح اختصاص یافته به کاربریهای مذکور در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار می‌باشند .

مراکز تجاری در وضع موجود دارای ۱/۵ هکتار مساحت و ۱/۷۹ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده

طبق معمولات طرح جامع جهت تراکم‌های کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار جمعیت در نظر گرفته شده است که با عنایت به میزانیهای مطروحه سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۵۴۷۴ نفر می‌باشد بنابراین ملاحظه می‌گردد که این محله با وسعتی معادل ۵۶/۹۰ هکتار در بخش شمال غربی ناحیه واقع گردیده و با جمعیت مذکور از سرانه ناخالص برابر ۷۵/۷ مترمربع برخوردار است که این میزان سرانه حکایت از پر و متراکم بودن بافت این محله می‌نماید . حدود این محله از طرف شمال به خیابان طالقانی ، از سمت جنوب به ادامه خیابان تقی‌اشکیل ( محله ۴ ) ، از شرق به خیابان سردار جنگل ( محله ۱ ) و از طرف غرب به کمربندی موجود منتهی گردیده است .

در ادامه به بررسی سطوحی که در طراحی طرح تفصیلی براساس ملاکهای برنامه‌ریزی به کاربریهای مختلف اختصاص یافته اجمالا" اشاره می‌گردد .

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت اراضی مسکونی معادل ۱۵/۶۴ هکتار و سرانه آن ۲۸/۵۷ مترمربع تعیین شده است لازم به ذکر می‌باشد که کل اراضی مذکور به واحدهای مسکونی به تراکم متوسط اختصاص دارد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای ۱/۲ هکتار مساحت و ۱/۶۵ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۲/۲۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۰۷ مترمربع تغییر یافته است از سطح مذکور ۰/۵۵ هکتار به دبستان ، ۰/۳۶ هکتار به راهنمایی ، ۰/۶۲ هکتار به دبیرستان و ۰/۷۰ هکتار به هنرستان اختصاص داده شده است . سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی در مقایسه با میزانیهای محسوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده و وجود کاربریهای نظیر دبیرستان و هنرستان در این محله که بعنوان کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای محسوب می‌گردند از ویژگیهای این محله به حساب می‌آید . با عنایت به اینکه دبیرستان از کاربریهای در مقیاس مرکز ناحیه منظور گردیده بنابراین می‌توان بیان نمود که بخشی از مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته است .

در وضع موجود این محله مراکز تجاری از سطحی برابر ۸/۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۷/۱ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به ۵/۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۹۲/۱ مترمربع تغییر یافته است . اراضی مذکور تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات تعلق داشته و طبق مقایسه بعمل آمده با سرانه‌های مصوب طرح جامع ملاحظه میگردد که از سطح بیشتری برخوردار شده است .

این محله در وضع موجود فاقد کاربری درمانی بوده اما با توجه به اینکه بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله استقرار یافته لذا براساس سرانه‌های مصوب طرح جامع طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطحی معادل ۴۶/۰ هکتار با سرانه‌ای برابر ۸۴/۰ مترمربع به این کاربری اختصاص داده شده است .

پارک و فضای سبز این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۵۹/۸ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به ۷۵/۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۶/۱۴ مترمربع تغییر پیدا کرده است . سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از افزایش چشمگیری برخوردار شده است که دلیل این امر همانگونه که ذکر شد اختصاص سطوح خدماتی مرکز ناحیه در این محله می‌باشد لذا علاوه بر پارک محله ، پارک ناحیه و بخشهایی از سطوح شهری این کاربری نیز در این محله تأمین شده است که از این حیث موقعیتی ویژه و خاص به این محله بخشیده است .

تأسیسات و تجهیزات شهری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱/۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۴/۰ مترمربع برخوردار بوده که تماما " به تجهیزات شهری اختصاص داشته است براساس مصوبات طرح تفصیلی ، سطح تأسیسات و تجهیزات شهری در مجموع به ۵۴/۰ هکتار و سرانه مربوطه نیز به ۹۹/۰ مترمربع تغییر یافته است . از میزان فوق‌الذکر ۳۵/۰ هکتار به تأسیسات و ۱۹/۰ هکتار به تجهیزات شهری تعلق دارد . لازم به ذکر است که کاربری تأسیسات شهری نیز از کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردد .

عبور رودخانه و حریم آن در این محله سطحی معادل  $4/19$  هکتار از اراضی محله را تحت پوشش خود قرار داده که سرانه بدست آمده آن نیز برابر  $7/65$  مترمربع میباشد . بایستی توجه داشت که عبور رودخانه و قرارگیری آن در این محله از ویژگیهای خاص این محله محسوب می‌گردد زیرا عبور رودخانه علاوه بر تقسیم طبیعی بانفت محله از نظر سیمای شهری نیز این محله را با سایر محلاتی که فاقد رودخانه می‌باشند متفاوت ساخته است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $11/1$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $15/91$  مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $21/78$  هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به  $39/79$  مترمربع تغییر یافته‌است . از سطح مذکور  $1/26$  هکتار به پارکینگ و  $20/52$  هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد . بایستی توجه گردد که کلیه شبکه‌ها حتی شبکه‌های در مقیاس محله نیز در این سطح منظور گردیده‌است .

طبق طرح تفصیلی  $3/19$  هکتار با سرانه‌های معادل  $5/83$  مترمربع به کاربریهای خدماتی شناور اختصاص یافته‌است .



محله سه با مساحتی بالغ بر ۴۷/۳۰ هکتار به عنوان کوچکترین و کم جمعیتترین محله این ناحیه ( ناحیه ۵ ) در قسمت جنوب شرقی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به ادامه خیابان تقی اشکیل ( محله ۱ ) ، از جنوب به کمربندی موجود ( شهید بهشتی ) ، از سمت شرق به خیابان ۲۲ بهمن و از طرف غرب به خیابان سردار جنگل ( محله ۴ ) منتهی گردیده است . سقف جمعیت پذیری این محله نیز با روشی که برای سایر محلات اقدام گردیده پیش بینی شده که معادل ۳۷۳ نفر بدست آمده است براین اساس ملاحظه می گردد که سرانه ناخالص معادل ۱۲۶/۸۱ مترمربع بدست می آید که در مقام مقایسه با سرانه کل در سایر محلات این ناحیه میزان بیشتری را نشان می دهد .

براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح اراضی با کاربری مسکونی برای این محله معادل ۱۰/۶۱ هکتار منظور شده که براین اساس سرانه مربوطه معادل ۲۸/۴۵ مترمربع بدست می آید از سطح فوق ۱۰/۵۰ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱۱/۰ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد اختصاص داده شده است .

در وضع موجود مساحت مربوط به مراکز آموزشی در این محله برابر ۰/۸ هکتار و سرانه آن نیز معادل ۱/۷۴ مترمربع بوده که تماما" به دبستان و مدارس راهنمایی اختصاص داشته است براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت کاربری آموزشی به ۱/۲۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۲۷ مترمربع تغییر یافته است از سطح فوق ۰/۳۴ هکتار به دبستان ، ۰/۴۳ هکتار به راهنمایی و ۰/۴۵ هکتار دیگر به دبیرستان اختصاص داده شده است . وجود دبیرستان بعنوان یکی از کاربریهای آموزشی فرامحله ای در سطح این محله از ویژگیهای آن بشمار می آید . ضمناً سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی در مقایسه با میزانهای مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار میباشند . لازم به ذکر است که اختصاص دبیرستان در این محله نشانه آن است که بخشی از مرکز ناحیه نیز در این محله شکل خواهد گرفت .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۶ هکتار و سرانه ای معادل ۱/۲۱ مترمربع برخوردار بوده که

بر اساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $۰/۸۴$  هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به  $۲/۲۵$  مترمربع تغییر یافته‌است و تمامی آن نیز به بخش خرده‌فروشی‌ها و خدمات مربوط میگردد. سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار شده‌است. بنابراین ملاحظه می‌گردد که برخی از کاربری‌های تجاری مرکز ناحیه نیز در این محله تمرکز خواهند یافت.

طبق برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی به مراکز اداری، درمانی و مذهبی به ترتیب  $۰/۱۹$  هکتار با سرانه‌های معادل  $۰/۵۱$  مترمربع،  $۰/۲۹$  هکتار با سرانه‌ای برابر  $۰/۷۸$  مترمربع و  $۰/۲۶$  هکتار با سرانه‌های معادل  $۰/۷۰$  مترمربع از اراضی این محله اختصاص یافته‌است که دو کاربری نخست در زمره کاربری‌های فرامحله‌ای می‌باشند و همانگونه که قبلاً نیز اشاره شد دلیل آن اختصاص بخشی از مرکز ناحیه در این محله می‌باشد.

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده اما براساس طراحی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن معادل  $۱/۸۳$  هکتار و سرانه مربوطه نیز  $۴/۹۱$  مترمربع تعیین گردیده‌است که نسبت به سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح و میزان بیشتری برخوردار گشته‌است. بنابراین می‌توان گفت که بخشی از نیاز ساکنین این ناحیه به پارک و فضای سبز عمومی در این محله تأمین گردیده‌است که این امر باز از ویژگی‌های این محله محسوب می‌گردد.

این محله در وضع موجود فاقد کاربری مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری بوده‌است اما براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده و با توجه به اعلام نیاز دستگاه‌های اجرایی در طرح تفصیلی مساحت آن  $۰/۵۳$  هکتار منظور و سرانه مربوطه نیز معادل  $۱/۴۲$  مترمربع تعیین گردیده‌است. از سطح فوق  $۰/۱۶$  هکتار به تجهیزات و  $۰/۳۷$  هکتار به تأسیسات شهری اختصاص دارد. سطوح اختصاص یافته به تجهیزات شهری در مقایسه با میزان‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است. اما بایستی در نظر داشت که کاربری تأسیسات شهری از زمره کاربری‌های فرامحله‌ای می‌باشد.

رودخانه و حریم آن  $۶/۴۹$  هکتار از اراضی این محله را تحت پوشش خود قرار دارد که سرانه بدست آمده آن نیز

معادل ۱۷/۴۰ مترمربع میباشد . سطح مذکور در حدود ۱۴ درصد از سطح کل این محله را تشکیل می‌دهد . این کاربری نیز از جمله کاربریهایی است که وجود آن باعث می‌گردد تا محله از نظر سیمای شهری متمایز از سایر محلات فاقد آن باشد . شبکه‌های ارتباطی و انبارهای این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۱/۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۴/۱۸ مترمربع برخوردار بوده که دلیل بالارفتن غیرمستعارف این سرانه کمی جمعیت و وجود شبکه‌های اصلی موجود در این محله میباشد . براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۲۲/۸۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۶۱/۳۷ مترمربع تغییر داشته‌است از اراضی مذکور ۰/۳۷ هکتار به پارکینگ‌های تجاری ، ۰/۱۴ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۲۲/۳۸ هکتار به خیابانها و کوچه اختصاصی دارد. لازم به ذکر است که اراضی مذکور در حدود ۴۸ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهند . براساس طرح تهیه شده مصوب ۲/۱۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۷۶ مترمربع به سطوح خدماتی شناور اختصاص یافته‌است که وفق ضوابط تدوین شده با رعایت همجواریها بعد از تمویب کمیسیون ماده ۵ می‌تواند در دل بافت مسکونی ایجاد گردند .

این محله با سطحی معادل  $62/2$  هکتار بزرگترین محله این ناحیه بوده و در بخش جنوبی این ناحیه واقع گردیده ، حدود آن از شمال به ادامه خیابان تقی اشکیل ( محله ۲ ) ، از جنوب به کمربندی موجود ( شهید بهشتی ) ، از سمت شرق به خیابان سردار جنگل ( محله ۳ ) و از طرف غرب به کمربندی موجود منتهی گردیده است با احتساب جمعیت پیش بینی شده برای آن که حدود ۵۷۹۰ نفر می باشد سرانه ناخالص برای کل محله  $107/43$  مترمربع بدست می آید .

براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت سطوح مسکونی  $16/26$  هکتار و سرانه آن  $28/08$  مترمربع بدست آمده است . از سطح فوق  $15/60$  هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و  $0/66$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد اختصاص دارد . لازم به ذکر است که واحدهای مسکونی در این محله جمعا " ۲۶ درصد از اراضی کل آن را تشکیل میدهند .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود با توجه به بافت پرمحله و جمعیت زیاد آن تنها دارای  $0/1$  هکتار مساحت و  $0/21$  مترمربع سرانه بوده که فقط به مدرسه راهنمایی اختصاص داشته است اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به  $0/87$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/50$  مترمربع تغییر داشته است . از سطح فوق  $0/51$  هکتار به دبستان و  $0/36$  هکتار به راهنمایی تعلق دارد بنابراین ملاحظه میگردد که تمام تلاش لازم صورت پذیرفته است تا ضمن رفع کمبودهای اساسی موجود با دستیابی به سرانههای مصوب طرح جامع شرایطی فراهم گردد که در آینده ساکنین این محله از حیث دسترسی به واحدهای آموزشی با مشکلی مواجه نباشند .

در وضع موجود این محله مراکز تجاری از سطحی برابر  $0/4$  هکتار و سرانه ای معادل  $0/55$  مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح فوق به  $0/60$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/04$  مترمربع تغییر یافته است که در مقایسه با سرانههای مصوب طرح جامع ملاحظه میگردد که سطح اختصاص یافته از افزایش خاصی برخوردار گشته است ضمنا "

در طرح تفصیلی سطح آن به ۱/۷۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۷۴ مترمربع تغییر داشته است سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان معمول از سطح بیشتری برخوردار می‌باشد. بایستی توجه داشت که سطح نسبتاً زیاد تجاری موجود این محله ناشی از قرارگیری این محله در بر مسیرهای اصلی شهر واقع گردیده و بعضاً "پارهای از سطوح تجاری موجود در این محله فراموش شده و در مقیاس فراتر از محله مذکور به ساکنین ناحیه و شهر سرویس‌دهی می‌نماید.

در سطح این محله طبق مصوبات طرح تفصیلی مراکز اداری، درمانی، بهداشتی، نظامی و مذهبی به ترتیب ۰/۴۲ هکتار، ۰/۰۴ هکتار، ۰/۰۵ هکتار، ۰/۲۱ هکتار و ۰/۳۱ هکتار از اراضی این محله را به خود اختصاص داده‌اند که از این میان مراکز اداری، درمانی و نظامی از جمله کاربریهای فراموش شده می‌باشند که در این محله مستقر گردیده‌اند که این امر در عین حال از ویژگیهای این محله نیز بشمار می‌آید.

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده و با تمام توجهی که به این مسئله معطوف گردید در طرح تفصیلی سطح این کاربری معادل ۰/۵۶ هکتار رسید و سرانه مربوطه نیز ۰/۵۷ مترمربع حاصل گردید. لازم به ذکر می‌باشد که سطح اختصاص یافته به این امر در قیاس با سرانه معمول طرح جامع کمتر می‌باشد اما بایستی توجه داشت که باقیمانده سطح لازم به صورت شناور دیده شده است.

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۵/۸۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۸/۴۴ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۱۷/۱۵ هکتار افزایش و سرانه آن نیز به ۱۷/۵۰ مترمربع تغییر داشته است از میزان مذکور ۰/۲۱ هکتار به پارکینگهای تجاری، ۰/۱۳ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۶/۸۱ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میگردد.

براساس طرح تهیه شده بدلیل عدم دسترسی به زمین خالی و مناسب در پارهای از مواقع بخشی از کاربریها به صورت شناور دیده شده است لذا به همین منظور سطحی معادل ۴/۱۳ هکتار به این امر اختصاص یافته که سرانه بدست آمده آن نیز معادل ۴/۲۱ مترمربع میباشد.

لازم به توضیح می‌باشد که تمامی این اراضی به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میگردد . بنابراین میتوان گفت که بخشی از سطوح مورد نیاز تجاری مرکز ناحیه در این محله استقرار یافته است .

این محله در وضع موجود فاقد پارک بوده اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت پارک و فضای سبز ۰/۶ هکتار تعیین و سرانه مربوطه نیز معادل ۱/۰۴ مترمربع بدست آمده است .

طبق طرح تفصیلی مصوب مساحت تجهیزات شهری ۰/۱۶ هکتار و سرانه آن ۰/۲۸ مترمربع منظور گردیده است . سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار می‌باشد .

عبور رودخانه از این محله و حریم مربوطه جمعا" از سطحی معادل ۸/۰۷ هکتار و سرانه‌ای برابر ۱۳/۹۴ مترمربع برخوردار می‌باشند . لازم به ذکر است که این کاربری ۱۳ درصد از اراضی کل این محله را تشکیل می‌دهد .

جمع حمل و نقل و انبار در وضع موجود این محله از سطحی برابر ۱۴/۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۱/۳۲ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۲۸/۴۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴۹/۱۷ مترمربع تغییر یافته است این اراضی در مجموع در حدود ۴۶ درصد از اراضی کل محله را به خود اختصاص داده و از این میان ۰/۱۷ هکتار به پارکینگهای تجاری و ۲۸/۳۰ هکتار به خیابانها و کوچه مربوط میگردد .

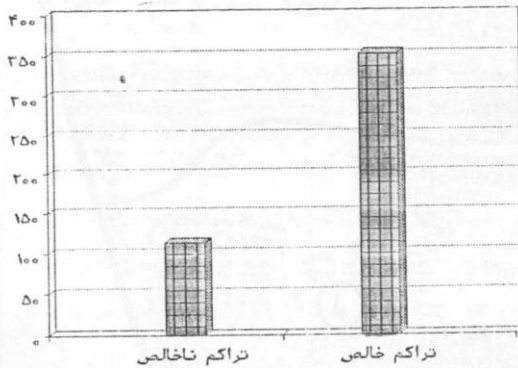
طبق طرح تفصیلی ۳/۱۹ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۵۱ مترمربع به سطوح خدماتی شناور در بافتبای مسکونی اختصاص یافته است .

جدول شماره ۵  
تفصیل کمی شمارش

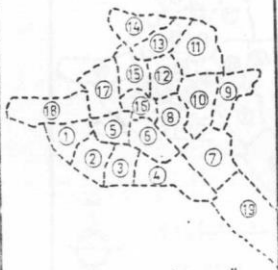
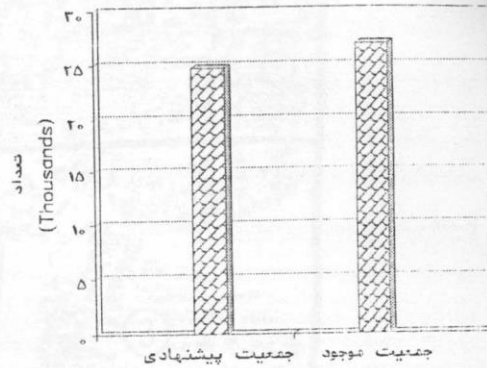
نوع استفاده از اراضی	محل ۱			محل ۲			محل ۳			محل ۴			جمع کل		
	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه
تراکم کم															
تراکم متوسط	۲۸.۰۰	۵۲.۳%	۲۸.۵۷	۱۵.۶۲	۲۷.۵%	۲۸.۵۷	۱۰.۵۰	۲۲.۱%	۲۸.۱۵	۱۵.۶۰	۲۵.۱%	۲۶.۹۲	۶۹.۷۲	۲۱.۷%	۲۸.۱۲
تراکم زیاد															
جمع سکونی	۲۸.۰۰	۵۲.۳%	۲۸.۵۷	۱۵.۶۲	۲۷.۵%	۲۸.۵۷	۱۰.۶۱	۲۲.۲%	۲۸.۳۵	۱۶.۲۶	۲۶.۱%	۲۸.۰۸	۷۰.۵۱	۲۲.۰%	۲۸.۳۲
کودکستان	۰.۰۵	۰.۱%	۰.۰۵												
دبستان	۰.۳۹	۰.۹%	۰.۵۰	۰.۵۵	۱.۰%	۱.۰۰	۰.۲۲	۰.۷%	۰.۹۱	۰.۵۱	۰.۸%	۰.۸۸	۱.۸۹	۰.۶%	۰.۷۶
راهنمایی	۰.۳۷	۰.۹%	۰.۳۸	۰.۳۶	۰.۶%	۰.۶۶	۰.۲۲	۰.۹%	۱.۱۵	۰.۲۶	۰.۶%	۰.۶۲	۱.۶۲	۰.۷%	۰.۶۵
دبیرستان				۰.۶۲	۱.۱%	۱.۱۲	۰.۳۵	۱.۰%	۱.۲۱				۱.۰۷	۰.۵%	۰.۳۲
هنرستان				۰.۷۰	۱.۲%	۱.۲۸							۰.۷۰	۰.۳%	۰.۳۸
آموزش عالی															
سایر مؤسسات															
جمع مراکز آموزشی	۱.۰۱	۱.۹%	۱.۰۲	۲.۲۲	۳.۹%	۲.۰۷	۱.۲۲	۲.۶%	۲.۲۷	۰.۸۷	۱.۲%	۱.۵۰	۵.۲۲	۱.۶%	۲.۱۵
خرده فروشی و خدمات	۱.۷۱	۳.۲%	۱.۷۲	۱.۰۵	۱.۸%	۱.۹۲	۰.۸۲	۱.۸%	۲.۲۵	۰.۶۰	۱.۰%	۱.۰۲	۲.۲۰	۱.۹%	۱.۶۹
فروش															
تهدیه تره بار															
بازار روز															
خدمات ویژه															
جمع مراکز تجاری	۱.۷۱	۳.۲%	۱.۷۲	۱.۰۵	۱.۸%	۱.۹۲	۰.۸۲	۱.۸%	۲.۲۵	۰.۶۰	۱.۰%	۱.۰۲	۲.۲۰	۱.۹%	۱.۶۹
مراکز اداری	۰.۲۲	۰.۸%	۰.۲۲				۰.۱۹	۰.۴%	۰.۵۱	۰.۲۶	۰.۴%	۰.۴۵	۰.۸۷	۰.۳%	۰.۳۵
مراکز درمانی	۰.۰۴	۰.۱%	۰.۰۴	۰.۲۶	۰.۸%	۰.۲۶	۰.۲۹	۰.۶%	۰.۷۸	۰.۲۲	۰.۳%	۰.۲۹	۰.۲۲	۰.۱%	۰.۲۱
مراکز بهداشتی	۰.۰۵	۰.۱%	۰.۰۵										۰.۰۵	۰.۰%	۰.۰۲
مناطق نظامی (اداری)	۰.۲۱	۰.۴%	۰.۲۱							۰.۲۸	۰.۵%	۰.۲۸	۰.۲۹	۰.۲%	۰.۲۰
مراکز فرهنگی															
مراکز مذهبی	۰.۲۱	۰.۴%	۰.۲۱	۰.۰۷	۰.۱%	۰.۱۲	۰.۲۶	۰.۵%	۰.۲۰			۰.۲۶	۰.۲%	۰.۲۶	
مراکز صنعتی															
مراکز صنعتی غیرمجاز															
خدمات جهانشکری و پذیرایی															
مراکز ورزشی															
بساتین															
پارک فضای سبز	۰.۵۶	۱.۰%	۰.۵۷	۷.۷۵	۱۳.۶%	۱۳.۱۶	۱.۸۲	۳.۹%	۲.۹۱	۰.۶۰	۱.۰%	۱.۰۲	۱۰.۷۲	۳.۹%	۲.۲۲
عمود پیاده															
جمع باغ و پارک فضای سبز	۰.۵۶	۱.۰%	۰.۵۷	۷.۷۵	۱۳.۶%	۱۳.۱۶	۱.۸۲	۳.۹%	۲.۹۱	۰.۶۰	۱.۰%	۱.۰۲	۱۰.۷۲	۳.۹%	۲.۲۲
تأسیسات شهری	۰.۰۱	۰.۰%	۰.۰۱	۰.۲۵	۰.۶%	۰.۲۶	۰.۲۷	۰.۸%	۰.۹۹	۰.۱۶	۰.۲%	۰.۲۸	۰.۲۲	۰.۱%	۰.۲۹
تجهیزات شهری				۰.۱۹	۰.۳%	۰.۲۵	۰.۱۶	۰.۳%	۰.۲۲	۰.۱۶	۰.۳%	۰.۲۸	۰.۵۱	۰.۲%	۰.۲۱
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۰۱	۰.۰%	۰.۰۱	۰.۵۳	۰.۹%	۰.۹۹	۰.۵۲	۱.۱%	۱.۲۲	۰.۱۶	۰.۳%	۰.۲۸	۱.۲۲	۰.۳%	۰.۵۰
اراضی گشت موقت (پارک منطقه‌ای)															
روبخانه و حریم آن															
حریم				۲.۱۹	۷.۲%	۷.۶۵	۶.۲۹	۱۳.۷%	۱۷.۲۰	۸.۰۷	۱۳.۰%	۱۳.۹۲	۱۸.۷۵	۵.۵%	۷.۵۶
گورستان															
پارکینگ تجاری	۰.۲۱	۰.۴%	۰.۲۱				۰.۲۷	۰.۸%	۰.۹۹	۰.۱۷	۰.۳%	۰.۲۹	۰.۷۵	۰.۲%	۰.۲۰
پارکینگ	۰.۱۲	۰.۲%	۰.۱۲	۱.۲۶	۳.۲%	۳.۲۰	۰.۱۲	۰.۳%	۰.۲۸			۱.۵۲	۰.۷%	۰.۶۲	
انبار															
ترمیمات															
خیابانها و کوچه‌ها	۱۶.۸۱	۳۱.۴%	۱۷.۱۵	۲۰.۵۲	۳۶.۷%	۳۷.۳۹	۲۲.۲۸	۴۷.۳%	۶۰.۰۰	۲۸.۲۰	۴۵.۵%	۳۸.۸۸	۸۸.۰۱	۲۰.۰%	۳۵.۰۰
جمع حمل و نقل و انبار	۱۷.۱۵	۳۲.۰%	۱۷.۵۰	۲۱.۷۸	۳۸.۲%	۳۸.۷۹	۲۲.۸۹	۴۸.۴%	۶۱.۲۷	۲۸.۲۷	۴۵.۸%	۳۹.۱۷	۹۰.۲۹	۲۲.۰%	۳۶.۲۲
اراضی شمار	۲.۱۲	۷.۷%	۲.۲۱	۲.۱۹	۵.۶%	۵.۸۲	۲.۱۵	۴.۵%	۵.۷۶	۲.۱۹	۵.۱%	۵.۵۱	۱۲.۶۶	۳.۸%	۵.۱۱
جمع کل محله	۵۲.۶۰	۱۰۰.۰%	۵۲.۶۹	۵۶.۹۰	۱۰۰.۰%	۵۲.۹۵	۳۷.۲۰	۱۰۰.۰%	۱۲۶.۸۱	۶۲.۲۰	۱۰۰.۰%	۱۰۷.۲۲	۲۲۰.۰۰	۱۰۰.۰%	۸۸.۷۲
جمعیت			۹۸۰۰			۵۳۷۲			۲۷۲۰			۵۷۹۰			۲۲۷۲

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

نمودار شماره ۱۰  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۵ (پیشنهادی)



نمودار شماره ۹  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۵



"نمودار شماره ۵"

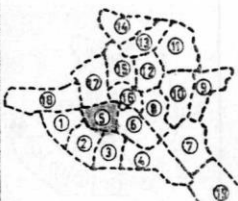
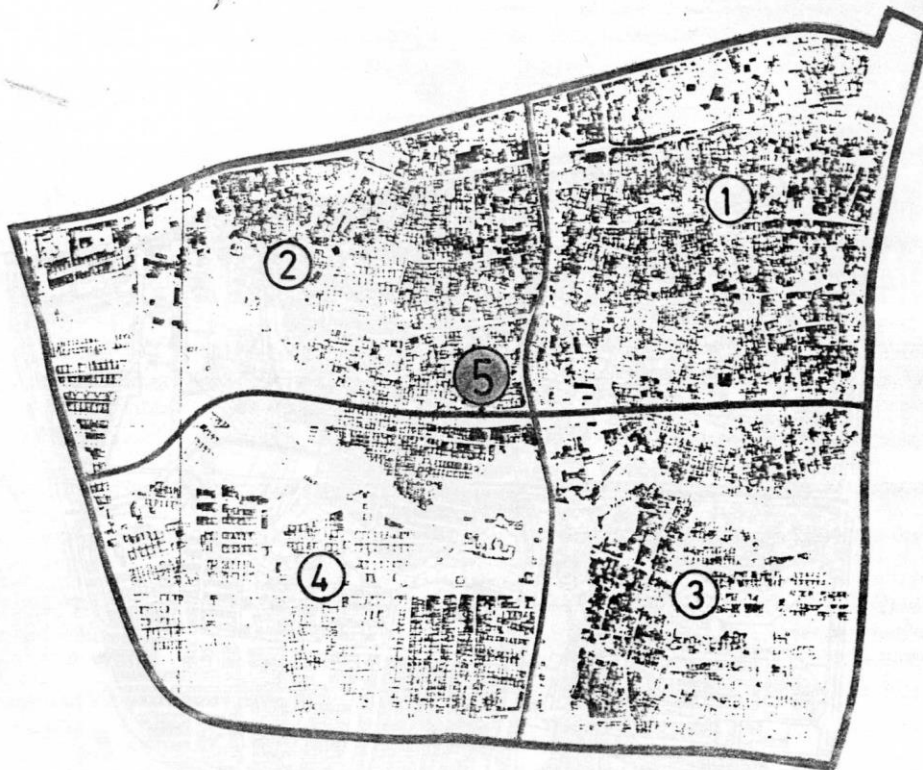


طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رث

مرز ناحیه



مرز محله



شمال



" نقش شماره ۷ "

۴-۷۵/۱



ایران آمایش

سازمان نقشه کشی و

این ناحیه نیز که یکی از نواحی مرکزی و برخوردار از بافت فشرده و متراکم شهر رشت می‌باشد با وسعتی معادل ۲۵۹/۵ هکتار از شمال به خیابان هفده شهریور ، از جنوب به کمربندی موجود ، از شرق به خیابان امام خمینی و از طرف غرب به خیابان ۲۲ بهمن و امتداد آن منتهی گردیده است .

مهمترین ویژگی این ناحیه همان برخورداری آن از بافتی پر و متراکم است و بخشهایی از این ناحیه خصوصاً " در منطقه شمالی ناحیه محلات قدیمی شهر رشت را تشکیل می‌دهد .

ویژگی دیگر و نسبتاً " مهم این ناحیه را بایستی محدود شدن این ناحیه بوسیله شبکه‌های اصلی شهر نظیر خیابان امام خمینی ، کمربندی موجود و یا عبور تعداد نسبتاً " زیادی از شبکه‌های نسبتاً " اصلی شهر از درون بافت این ناحیه نام برد که ظناً " این امر منجر به بدست آمدن سرانه نسبتاً " زیاد شبکه‌های ارتباطی در این ناحیه گردد .

از دیگر ویژگیهای این ناحیه را بایستی استقرار بخش عمده‌ای از کاربریهای اصلی مرکز شهر فعلی رشت در درون آن ذکر نمود که قطعاً " در مبحث نحوه استفاده از اراضی بدان اشاره خواهد شد .

عبور رودخانه نیز از میان بافت این ناحیه در یک مسیر نسبتاً " طولانی سبب قرارگیری بخش عمده‌ای از کاربریهای موجود ناحیه خصوصاً " مسکونیهای حاشیه رودخانه در درون حریم انتخاب مبوب برای آن اشاره نمود ضمن آنکه عبور رودخانه از نظر دید و منظر نیز ویژگی خاصی را به ناحیه می‌بخشد و سبب تقسیم طبیعی ناحیه به دو بخش نیز خواهد گردید .

جمعیت این ناحیه در وضع موجود معادل ۲۴۹۵۶ نفر برآورد گردیده است که براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالصی ناحیه در وضع موجود معادل ۱۰۳/۷۷ مترمربع بدست می‌آید که این امر دلالت بر متراکم بودن بافت ناحیه می‌نماید . جمعیتی که برای این ناحیه پیش‌بینی گردیده معادل ۲۲۷۲۶ نفر می‌باشد که تغییر چندانی با جمعیت موجود ندارد و

طبیعتاً تراکم ناخالص نیز نبایستی تفاوت چشمگیری داشته باشد. اما ذکر یک نکته حائز اهمیت و قابل توجه است که با عنایت به اینکه سطح مسکونینیا در طرح تفصیلی نسبتاً به میزان قابل توجهی کاهش یافته که دلیل آن واقع شدن این اراضی در حریم رودخانه یا در طرح تفصیلی نسبتاً به میزان قابل توجهی کاهش یافته که دلیل آن واقع شدن این اراضی در حریم رودخانه یا در طرح تعریفی معابر بوده است اما جمعیت همچنان ثابت مانده است که این امر تحت تاثیر افزایش تراکمهای مسکونی و بارگذاری جمعیتی با توجه به مصوبات طرح جامع و سیاستگذاریهای حاکم بر آن حاصل آمده است.

وجود پارک شهر (باغ محتشم) در این ناحیه نیز از جمله ویژگیهای این ناحیه بحساب می‌آید. از نظر تقسیمات شهری این ناحیه در طرح تهیه شده از ۵ مرکز محله و یک مرکز ناحیه تشکیل یافته و بخشهایی از عناصر و کاربریهای مرکز شهر فعلی رشت نیز در آن استقرار یافته است.

در جدول شماره (۶) نحوه استفاده از اراضی ناحیه ۶ و محلات آن نشان داده شده است براین اساس در ادامه کلیاتی در خصوص نحوه استفاده از اراضی در کل ناحیه بیان می‌گردد:

اراضی مسکونی موجود این ناحیه وسعتی معادل ۹۰/۴ هکتار داشته که این سطح با توجه به دلایلی که ذکر گردید در طرح تهیه شده به ۶۶/۷۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۸/۱۵ مترمربع تنزل حاصل نمود. از کل این سطح ۶۴/۴۴ هکتار به کاربری مسکونی با تراکم متوسط و بقیه نیز که سطحی معادل ۲/۳۴ هکتار را تشکیل می‌دهند به کاربری مسکونی با تراکم زیاد اختصاص یافته است.

کل کاربری آموزشی موجود ناحیه مساحتی معادل ۷/۴ هکتار و سرانه‌ای برابر ۲/۹۸ مترمربع داشته است که از این سطح ۴/۹ هکتار به آموزش عالی تعلق داشت است بنابراین ملاحظه می‌گردد که با توجه به جمعیت ناحیه در وضع موجود سطوح مربوط به سایر مراکز آموزشی خصوصاً دبستان و دبیرستان در این ناحیه ناکافی و دارای مشکل بوده است برای رفع این تقیصه در طرح تفصیلی کل سطح آموزشی ناحیه به ۱۳/۶۶ هکتار و سرانه آن به ۵/۷۶ مترمربع بالغ گردیده است که سطح بسیار

مناسبی را تشکیل میدهد از ۱۳/۶۶ هکتار و سرانه آن به ۵/۷۶ مترمربع بالغ گردیده است که سطح بسیار مناسبی را تشکیل میدهد از کل این سطح ۳/۹۴ هکتار به دیستان ، ۲/۳۶ هکتار به راهنمایی و بالغ بر ۲/۵ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص یافته است و بقیه سطح به آموزش عالی تعلق دارد ( جدول شماره ۶ ) .

با توجه به موجود بودن بخشی از تجاریهای مرکز شهر در این ناحیه ملاحظه میگردد که در وضع موجود سطح این کاربری ۴/۴ هکتار و سرانه آن ۱/۷۷ مترمربع بدست آمده است که تماما " نیز به خرده فروشها و واحدهای خدماتی اختصاص داشته است . این سطح در طرح تفصیلی به ۴/۱۰ هکتار و سرانه آن به ۱/۷۳ مترمربع کاهش یافته است که دلیل آن نیز قرارگیری بخشی از تجاریهای موجود در طرح تعریف معابر و یا در حریم رودخانه بوده است . ذکر این نکته ضروری است که ۱/۰۶ هکتار از کاربری تجاری در طرح تهیه شده مربوط به بازار روز میباشد که عملکردی شهری داشته و وجود آن در ناحیه از جمله ویژگیهای ناحیه محسوب میگردد .

بخش عمده ای از ادارات موجود شهر در محدوده این ناحیه و در کنار شبکه های اصلی متعلق به این ناحیه استقرار یافته اند به طوری که ملاحظه میگردد مساحت این کاربری در وضع موجود معادل ۱۳/۵ هکتار و سرانه آن ۵/۴ مترمربع بوده است در طرح تفصیلی نیز تقریبا " همین سطح حفظ گردیده است وجود این کاربری با این سطح نیز از جمله ویژگیهای دیگر این ناحیه میباشد .

اغلب سطوح درمانی و بیمارستانهای موجود شهر در این ناحیه قرار داشته اند که سطوح آنها در طرح تفصیلی عینا " حفظ گردیده براین اساس ملاحظه میگردد که سطحی برابر ۱۱/۰۴ هکتار از این ناحیه با سرانه ای معادل ۴/۶۵ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است که عملکردی شهری و حتی فراشهری و در مقیاس منطقه دارا میباشد بنابراین این امر نیز از زمره ویژگیهای دیگر این ناحیه میباشد .

کاربری خدمات جهانگردی و پذیرایی و ورزشی به ترتیب ۱/۹۷ و ۵/۱۶ هکتار از سطح این ناحیه را پوشانده است که

به ترتیب سرانه‌هایی معادل ۰/۸۳ و ۲/۱۷ مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند و ملاحظه می‌گردد که هر دوی این کاربریها فرناحیه‌ای بوده‌اند و وجودشان در این ناحیه جزو ویژگیهای آن محسوب می‌گردد .

همانگونه که قبلا" عنوان شد پارک شهر در این ناحیه استقرار دارد که این خود به طوری که ذکر شد ویژگی مهم این ناحیه بحساب می‌آید که به این کاربری اختصاص یافته برابر ۱۲/۳۸ هکتار و سرانه آن معادل ۵/۲۲ مترمربع می‌باشد .

رودخانه و حریم آن نیز اراضی وسیعی با مساحت ۱۸/۸۵ هکتار و سرانه ۷/۹۴ مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند که در خصوص ویژگیهای آن در ابتدای گزارش مختصرا" بحث گردید لذا در این بخش از تکرار آن خودداری می‌گردد .

جمع حمل و نقل این ناحیه مساحتی معادل ۹۶/۰۹ هکتار را به خود اختصاص داده که سرانه آن معادل ۴۰/۵۰ مترمربع بدست آمده‌است که سرانه بسیار بالایی است اما در خصوص آن قبلا" اشاره گردید که چه عواملی باعث بروز چنین وضعیتی گردیده‌است . از کل این سطح ۹۳/۳۹ هکتار با سرانه‌ای معادل ۳۹/۳۶ مترمربع به شبکه‌های ارتباطی اختصاص یافته و بقیه به پارکینگ و پارکینگ تجاری مربوط گردیده‌است .

نقشه شماره (۱۰) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه را نشان میدهد و در ادامه با توجه به مندرجات جدول شماره (۶) و با بررسیهای معموله از جوانب مختلف ویژگیهای هر یک از محلات این ناحیه مورد بررسی اجمالی قرار گرفته که توجه را بدان جلب مینماید .

این محله با وسعتی معادل ۵ هکتار در بخش شمالی ناحیه قرار گرفته و با توجه به تراکمهای مصوب طرح جامع و سطوح مسکونی که در طرح تفصیلی برای این محله منظور گردیده سقف جمعیتی آن حدود ۶۹۰۰ نفر پیش بینی گردیده است لذا با این اساس سرانه ناخالص محله حدود ۷۲/۳۴ مترمربع بدست آمده است . حدود این محله از شمال به خیابان ۱۷ شهریور ، از شرق به خیابان امام خمینی ، از طرف جنوب به کوئی بافی و خیابان تقی اشکیل و از سمت غرب به خیابان ۲۲ بهمن منتهی می گردد .

بر اساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت سطوح مسکونی معادل ۱۹/۶۱ هکتار و سرانه آن برابر ۲۸/۳۷ مترمربع منظور گردیده است . از سطح فوق ۱۹/۲۹ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۳۲ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد مربوط میشود . همانگونه که ملاحظه میگردد وجه عمده را مسکونیهای با تراکم متوسط به خود اختصاص داده اند .

در وضع موجود مراکز آموزشی از سطحی برابر ۰/۳ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۳۴ مترمربع برخوردار بوده اند که این میزان بر اساس طرح تفصیلی مصوب ۱/۱۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۶۸ مترمربع تغییر یافته است از سطح مذکور ۰/۶۶ هکتار به دبستان و ۰/۵۰ هکتار به راهنمایی مربوط میشود . سطوح اختصاص یافته به این کاربری در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار است .

سراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۹ هکتار مساحت و ۰/۹۹ مترمربع سرانه بسوده که بر اساس برنامه ریزیهای طرح تفصیلی سعی گردیده است تا همان سطح حفظ گردد لذا ملاحظه میگردد که سرانه مربوطه به ۱/۲۶ مترمربع تغییر یافته است . لازم به ذکر میباشد که تمامی این اراضی به بخش خرده فروشیها و خدمات مربوط میشود و سطوح اختصاص یافته به آن در مقایسه با میزان مصوب از سطح بیشتری برخوردار میباشند . بنابراین ملاحظه میگردد که به دلیل

ویژگیهای محله که از نزدیکی آن به شبکه‌های اصلی ارتباطی مرکزی شیر ناشی می‌شود بخشهایی از تجاریزینای در مقیاس فرامحله‌ای نیز در این محله استقرار یافته‌است .

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی در سطح این محله ۱/۹۳ هکتار از اراضی آن با سرانه‌ای معادل ۲/۷۹ مترمربع به مراکز اداری اختصاص یافته‌است که همان اداریزینای وضع موجود می‌باشند نظر به اینکه این مراکز در زمره کاربریهای فرامحله‌ای محسوب می‌گردد لذا استقرار آنها در این محله از ویژگیهای این محله بشمار می‌آید . بایستی توجه داشت که این کاربری در مقیاس مرکز شهر عمل می‌نماید . ضمناً " یادآوری می‌گردد که کلیه محلات این ناحیه در دل خود اغلب سطوحی از خدمات مرکز شهر را در خود جای داده‌اند .

در سطح این محله جمع حمل و نقل و انبار در وضع موجود دارای ۱۰/۱ هکتار مساحت و ۱۱/۳۷ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۲/۱۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه آن نیز به ۳۲/۱۰ مترمربع تغییر یافته‌است از میزان مذکور ۰/۲۳ هکتار به پارکینگ تجاری ، ۰/۴۹ هکتار به پارکینگیهای عمومی و ۲۱/۴۷ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها مربوط می‌شود . اراضی مذکور در مجموع در حدود ۴۴ درصد از اراضی کل محله را دارا می‌باشد . طبق طرح تهیه شده مصوب در سطح این محله ۳/۹۵ هکتار به اراضی با کاربری خدماتی شناور اختصاص یافته که سرانه مربوطه نیز معادل ۵/۷۱ مترمربع محاسبه شده‌است . لازم به ذکر است که اراضی مذکور ۸ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد . با توجه به عدم امکان جانشینی کاربری فضای سبز سطوح مربوط به این کاربری با عنایت به پربودن بافت موجود محله به صورت شناور دیده شده‌است .

این محله با برخورداری از ۶۷ هکتار مساحت به عنوان بزرگترین محله این ناحیه در بخش جنوبغربی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به خیابان تقی اشکیل ( محله ۱ ) ، از شرق به خیابان نامجو ، از طرف جنوب به کمربندی موجود و از جانب غرب به امتداد خیابان ۲۲ بهمن محدود گردیده است .

با عنایت به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۴۱۰۳ نفر میباشد با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف در این محله بشرح ذیل شده است که توجه را بدان جلب مینماید .

براساس برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی مساحت اراضی مسکونی ۱۱/۲۹ هکتار و سرانه مربوطه معادل ۲۷/۵۲ مترمربع تعیین شده است . از سطح مذکور ۱۰/۲۸ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۰۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میگردد . لازم به ذکر است که واحدهای مسکونی در سطح این محله جمعا " در حدود ۱۷ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهند .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی معادل ۱/۸ هکتار و سرانه‌ای برابر ۳/۷۵ مترمربع بوده که تماما " به آموزش عالی اختصاص داشته است . طبق طرح تفصیلی تهیه شده مصوب مساحت این کاربری به ۵/۴۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۳/۲۳ مترمربع تغییر یافته است از سطح فوق‌الذکر ۰/۲۱ هکتار به کودکانستان ، ۰/۶۳ هکتار به دبستان ، ۰/۵۳ هکتار به راهنمایی ، ۲/۵۳ هکتار به دبیرستان و بقیه به مراکز آموزش عالی مربوط میشود. همانگونه که ملاحظه میگردد این محله بخاطر وجود مراکز آموزشی فرامحله‌ای در سطح خود دارای ویژگی خاصی بوده و سطوح اختصاص یافته به کاربریهای آموزشی کودکانستان ، دبستان و راهنمایی در قیاس با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار



میباشد. براین اساس میتوان بیان داشت که بخشی از کاربریهای در مقیاس ناحیه از جمله دبیرستان در این محله منظور شده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای  $0/4$  هکتار مساحت و  $0/83$  مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $1/24$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $3/02$  مترمربع تغییر داشته است. از میزان فوق  $0/18$  هکتار به بخش خرده فروشیها و خدمات و  $1/06$  هکتار به بازار روز تعلق دارد که وجود این بازار بعنوان یکی از کاربریهای تجاری فرامحله و در مقیاس مرکز شهر ویژگی خاصی برای این محله ایجاد کرده است. این امر ناشی از قرارگیری این محله در بافت تقریباً "مرکزی شهر" میباشد لذا طبیعی است که پاره‌ای از کاربریهای درمقیاس مرکز شهر در آن طراحی و منظور گردیده باشد.

در سطح این محله طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مراکز اداری، درمانی و فرهنگی به ترتیب، سطوحی برابر  $1/38$  هکتار،  $2/33$  هکتار و  $1/11$  هکتار و سرانه‌هایی معادل  $3/36$  مترمربع،  $5/68$  مترمربع و  $2/71$  مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند بنابراین ملاحظه میگردد که اغلب کاربریهای منظور شده برای این محله جزو کاربریهای موجود مرکز شهر رشت در حال حاضر به ساکنین شهر سرویس میدهند اما براساس نیاز و وفق مصوبات طرح جامع سطوح آن در بعضی موارد افزایش حاصل نموده است.

این محله در وضع موجود فاقد سطوح مورد نیاز ورزشی است اما براساس مصوبات طرح تفصیلی سطحی برابر  $0/39$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/95$  مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است.

به دلیل قرارگیری پارک شهر در این محله سطح پارک و فضای سبز این محله در وضع موجود برابر  $12/6$  هکتار و سرانه آن معادل  $25/89$  مترمربع میباشد اما براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی به این کاربری ملاحظه میگردد که این سطح حفظ گردیده اما سرانه مربوطه نیز به  $26/42$  مترمربع تغییر یافته است. سطح اختصاص داده شده به این کاربری بسیار وسیع میباشد و همانگونه که ذکر کردید دلیل آن استقرار فضای سبز مرکز شهر در این محله بوده است.

عبور رودخانه و حریم مربوطه آن از این محله طبق مندرجات جدول شماره ( ۶ ) از سطح برابر ۱۴/۶۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۶/۵۱ مترمربع برخوردار می‌باشد این اراضی در حدود ۱۶ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد . همانگونه که در ابتدای گزارش مربوط به برنامه‌ریزی طرح تفصیلی قید گردید علت اختصاص زیاد بخشی از اراضی محلاتی که رودخانه از آنها عبور می‌کند به دلیل حریصی است که برای رودخانه منظور شده است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۷/۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۶/۰۱ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی محوب مساحت آن به ۲۰/۲۲ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۴۹/۲۸ مترمربع تغییر داشته است از سطح مذکور ۰/۴۵ هکتار به پارکینگ‌های عمومی و ۲۱/۴۷ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میگردد .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به کاربریهای خدماتی که شناور دیده شده سطحی برابر ۳/۹۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۵/۷۱ مترمربع اختصاص یافته است .

این محله با وسعتی معادل  $45/7$  هکتار به عنوان کوچکترین محله این ناحیه در بخش جنوبی ناحیه استقرار یافته است . محدوده این محله از شمال به رودخانه ( محله ۴ ) ، از جنوب به کمربندی موجود ، از طرف شرق به رودخانه گوه‌رود و از سمت غرب به خیابان نامجو ( محله ۲ ) محدود شده است . جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده براساس مصوبات طرح جامع معادل  $4043$  نفر می‌باشد لذا براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالصی در این محله برابر  $113/03$  مترمربع بدست آمده است .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی معادل  $13/6$  هکتار برخوردار بوده اما طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $11/55$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به  $28/57$  مترمربع تغییر یافته است . لازم به توضیح می‌باشد که کل اراضی مذکور به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط بوده و  $1/5$  درصد از اراضی کل محله را نیز تشکیل میدهد . بایستی توجه داشت که این کاهش ناشی از حریمی است که برای رودخانه منظور گردیده و بصورت طبیعی برخی از مسکونیهای موجود در حریم قرار گرفته‌اند .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $3/1$  هکتار مساحت و  $8/26$  مترمربع سرانه بوده که تماماً " به مراکز آموزش عالی اختصاص یافته بنابراین ملاحظه میگردد که این محله با جمعیتی نزدیک به  $4000$  نفر در وضع موجود فاقد دبستان و راهنمایی بوده است اما براساس طرح تفصیلی مصوب کمیسیونهای ماده پنجم سطح آن به  $3/47$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $8/58$  مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور  $0/38$  هکتار به دبستان و  $3/09$  هکتار به مراکز آموزش عالی مربوط میشود . مورد اخیر بعلت اینکه در زمره کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای محسوب میگردد وجودش از جمله ویژگی این محله محسوب میگردد سطوح مربوط به آموزشی در مقیاس راهنمایی به دلیل عدم وجود اراضی مناسب به صورت شناور در بافتبای مسکونی منظور گردیده است از طرفی بایستی توجه داشت که به دلیل اضافه سطوحی که در محلات

مجاور این محله به این کاربری اختصاص یافته این امکان را فراهم می‌سازد تا ساکنین این محله نیز امکان استفاده از اتوبان را داشته باشند .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۳ هکتار مساحت و ۰/۶۱ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب تقریباً همین سطح در طرح منظور گردیده است سطح فوق تماماً " به بخش خرده‌فروشی و خدمات مربوط بوده و بایستی توجه گردد که باقیمانده سطوح مورد نیاز به صورت شناور در طرح دیده شده است .  
طبق مصوبات طرح تفصیلی خدمات جبهانگرددی و پذیرائی در سطح این محله از مساحتی برابر ۱/۸۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۵۳ مترمربع برخوردار می‌باشد وجود این کاربری که از جمله کاربریهای فرامحله‌ای است از ویژگیهای این محله بشمار می‌آید . این کاربری در مقیاس مرکز شهر به ساکنین شهر رشت و مسافران وارد شده به شهر سرویس‌دهی لازم را برعهده دارند .

از دیگر ویژگیهای این محله وجود مراکز ورزشی است که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی برابر ۰/۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۹۷ مترمربع برخوردار می‌باشد . لازم به ذکر است که سطح مذکور در حدود ۹ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد و عیناً همان ورزشیهای وضع موجود این محله می‌باشد .

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده اما براساس مصوبات طرح تفصیلی مساحت آن ۰/۶۴ هکتار و سرانه مربوطه نیز حدود ۱/۵۸ مترمربع تعیین گردیده است . سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار شده است .

مسور رودخانه و حریم آن طبق طرح تفصیلی از سطحی برابر ۰/۹۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۲/۱۴ مترمربع برخوردار می‌باشد که در حدود ۱۱ درصد از اراضی کل این محله را تحت پوشش خود قرار داده است . وجود این کاربری در این محله از جمله ویژگیهای این محله محسوب می‌شود زیرا علاوه بر آنکه باعث کاهش سطوح مسکونی موجود و افزایش شبکه ارتباطی

می‌گردد از نظر سیمای شهری نیز جلوه‌ای خاص به این محله خواهد بخشید .

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $۷/۴$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۱۹/۷۴$  مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به  $۱۶/۷۶$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $۴۱/۴۵$  مترمربع تغییر یافته است . لازم به توضیح است که این اراضی در حدود  $۳۷$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهند و تمامی آن نیز به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد .

سطوحی نیز که برای کاربریهای خدماتی شناور منظور گردیده معادل  $۲/۳۵$  هکتار وسعت دارد که از سرانه‌ای برابر  $۵/۸۱$  مترمربع برخوردار است .

این محله از سطحی معادل  $49/2$  هکتار برخوردار است و در بخش شرقی ناحیه استقرار یافته است حدود این محله از شمال به کونی باغی ( محله ۱ ) ، از شرق به خیابان امام خمینی ، از جنوب به بلوار آزادی ( محله ۵ ) و از طرف غرب به خیابان نامجو ( محله ۲ ) منتهی گردیده است .

با عنایت به معویات طرح جامع در خصوص میزان تراکم‌ها که تراکم کم  $150$  نفر در هکتار ، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده است لذا سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله  $4646$  نفر می‌باشد براین اساس و با توجه به سرانه‌های محبوب طرح جامع اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $11/8$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $36/28$  مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $7/52$  هکتار تنزل یافته و سرانه مربوطه معادل  $28/42$  مترمربع بدست آمده است که از سطح فوق  $7/43$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $0/09$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود . این اراضی حدوداً  $15$  درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهند . علت کمتر شدن سطح مسکونینا در طرح تفصیلی نسبت به وضع موجود حریصی است که برای رودخانه در نظر گرفته شده است .

$1/1$  هکتار از اراضی موجود محله در حال حاضر به کاربری آموزشی اختصاص دارد که از این میزان  $0/2$  هکتار به دبستان ،  $0/6$  هکتار به مدرسه راهنمایی و حدوداً  $0/4$  هکتار آن به دبیرستان مربوط میگردد اما براساس طرح تفصیلی معویب مساحت این کاربری به  $1/18$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $4/46$  مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور  $0/39$  هکتار به دبستان و  $0/79$  هکتار به راهنمایی مربوط میشود . در مقایسه با سرانه‌های معویب طرح جامع ملاحظه میگردد که سطح اختصاص یافته به کاربریهای فوق از افزایش خاصی برخوردار شده‌اند .

براساس برنامه‌ریزی انجام شده سطح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی به این کاربری معادل  $1/44$  هکتار و سرانه مربوطه نیز برابر  $5/44$  مترمربع بدست آمده است بنابراین ملاحظه میگردد که بدلیل ویژگی خاص محله و قرارگیری

آن در نزدیکی بافت مرکزی شهر و واقع شدن آن در کناره شبکه‌های اصلی شهر بخشهایی از تجاریزایی در مقیاس مرکز شهر نیز در این محله استقرار یافته‌اند .

همانگونه که در ارتباط با تجاریزایی موجود محله ذکر شد ویژگی خاصی منوط به گونه‌ای است که اغلب کاربریهای موجود مهم شهر رشت در محدوده آن واقع شده‌است از جمله این کاربریها بایستی به اداریزایی موجود در محله اشاره نمود که ۹/۲ هکتار وسعت دارند در طرح تفصیلی تهیه شده ضمن حفظ این سطوح با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرایی سطح آن به ۹/۷۴ هکتار افزایش یافته و سرانه آن معادل ۳۶/۸۱ مترمربع بدست آمده‌است . بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخش عمده‌ای از کاربریهای شهری در این محله تمرکز یافته‌اند .

از دیگر ویژگیهای این محله وجود مراکز درمانی میباشد که طبق طرح تفصیلی مموب سطحی که به آن اختصاص یافته برابر ۵/۷۳ هکتار و سرانه مربوطه نیز معادل ۳۱/۶۶ مترمربع میباشد . اراضی مذکور در حدود ۱۲ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد . این کاربری نیز در مقیاس مرکز شهر بوده برای این اساس بایستی توجه داشت که ویژگی عمده این محله در تمرکز کاربریهای اصلی شهری در آن خلاصه می‌گردد .

مناطق نظامی در سطح این محله ۰/۶۷ هکتار از اراضی را به خود اختصاص داده‌اند که سرانه بدست آمده نیز معادل ۳/۵۳ مترمربع میباشد .

به خدمات جهانگردی و پذیرایی در سطح این محله طبق طرح تفصیلی سطحی معادل ۰/۱۴ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۵۳ مترمربع اختصاص یافته‌است .

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بود اما طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن ۰/۷۵ هکتار و سرانه مربوطه نیز برابر ۳/۸۷ مترمربع تعیین گردیده‌است .

تجریزات شهری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۳۳ مترمربع برخوردار بوده که

براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی همان سطح حفظ گردیده است .

رودخانه و حریم آن در سطح این محله  $1/02$  هکتار از اراضی آن را با سرانه‌ای معادل  $3/85$  مترمربع به خود اختصاص داده است .

عبور رودخانه از میان این محله سبب گردیده تا ضمن کاهش سطوح مسکونی موجود ، شبکه‌های ارتباطی نیز از سطح نسبتاً زیادی برخوردار گردند .

حمل و نقل و انبار در وضع موجود در این محله از سطحی برابر  $10/4$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $31/98$  مترمربع برخوردار بوده که براساس مصوبات طرح تفصیلی سطح آن به  $19/12$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $72/26$  مترمربع افزایش یافته است . از اراضی مذکور که حدوداً  $39$  درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $1/11$  هکتار به پارکینگ‌های تجاری ،  $0/23$  هکتار به پارکینگ‌های عمومی و  $17/78$  هکتار به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود . دلیل افزایش قابل توجه سرانه شبکه و حمل و نقل و انبار پایین بودن تعداد جمعیت از یکسو و عبور شبکه‌های اصلی از بافت این محله و اطراف آن میباشد .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی  $1/52$  هکتار از سطح این محله با سرانه‌ای معادل  $5/74$  مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است .



این محله در بخش جنوب شرقی ناحیه قرار گرفته و از وسعتی معادل  $47/10$  هکتار برخوردار است ، حدود آن از شمال به بلوار آزادی ( محله ۴ ) ، از جنوب به کمربندی موجود ، از شرق به خیابان امام خمینی و از طرف غرب به رودخانه گوهررود ( محله ۳ ) محدود گردیده است . با توجه به مصوبات طرح جامع جمعیتی که برای این محله پیش بینی گردیده حدود  $600$  نفر می باشد براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص این محله در طرح پیشنهادی حدود  $78/21$  مترمربع بدست آمده است . در ادامه با توجه به سرانه های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

مساحت واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود برابر  $15/2$  هکتار بوده است اما براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $16/81$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $27/91$  مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور که در حدود  $30$  درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد  $15/89$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $0/92$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میگردد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $1/1$  هکتار و سرانه ای معادل  $2/6$  مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب سطح آن به  $2/42$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $4/02$  مترمربع بالغ گردیده است . از سطح فوق که  $5$  درصد اراضی کل محله را تشکیل میدهد  $1/88$  هکتار به دبستان و  $0/54$  هکتار به مدارس راهنمایی اختصاص پیدا کرده است که سطوح مذکور در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار میباشد که این مسئله نشانگر آن است که در تهیه طرح تفصیلی به این کاربری اهمیت خاصی داده شده است .

از ویژگیهای این محله استقرار دو کاربری فرامحله ای اداری و درمانی میباشد که به ترتیب مساحتی برابر  $0/33$  هکتار و  $2/98$  هکتار و سرانه های معادل  $0/55$  و  $4/95$  مترمربع را دارا میباشند .

وجود مراکز ورزشی در این محله با وسعتی برابر  $0/74$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $1/23$  مترمربع به‌عنوان یکی دیگر از کاربریهای فرامحله‌ای از ویژگیهای آن است که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی این محله برخوردار گردیده است بنابراین ملاحظه میگردد که با توجه به وجود کاربریهای مذکور در این محله بخشهایی از مرکز ناحیه و حتی مرکز شهر در این محله شکل گرفته است .

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده است اما براساس طرح تفصیلی مساحت آن به  $0/14$  هکتار و سرانه مربوطه نیز به  $0/23$  مترمربع رسیده است طبیعی است که با توجه به کمبود آراضی مناسب در بافت محله سایر سطوح فضای سبز مورد نیاز به صورت شناور منظور شده است .

در این محله نیز عبور رودخانه و حریم آن سطحی برابر  $2/25$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $3/74$  مترمربع را تحت پوشش خود قرار داده است .

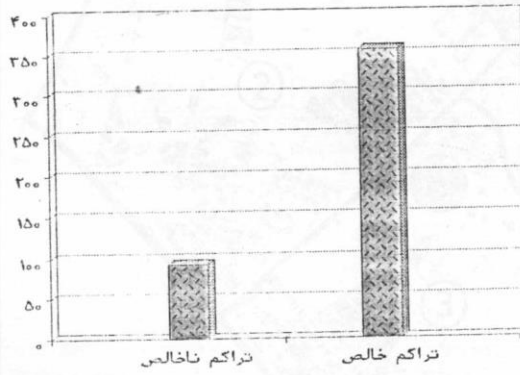
جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود دارای  $12/8$  هکتار مساحت و  $30/41$  مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $17/80$  هکتار افزایش و سرانه آن نیز به  $29/56$  مترمربع تغییر یافته است . از آراضی مذکور که حدود  $38$  درصد از آراضی کل محله را تشکیل میدهد  $0/19$  هکتار به پارکینگهای تجاری و  $17/61$  هکتار به خیابانها و کوچه اختصاص یافته است .

براساس طرح تفصیلی مصوب  $2/74$  هکتار از آراضی این محله به کاربریهای شناور اختصاص یافته که سرانه مربوطه آن نیز معادل  $4/54$  مترمربع محاسبه شده است .

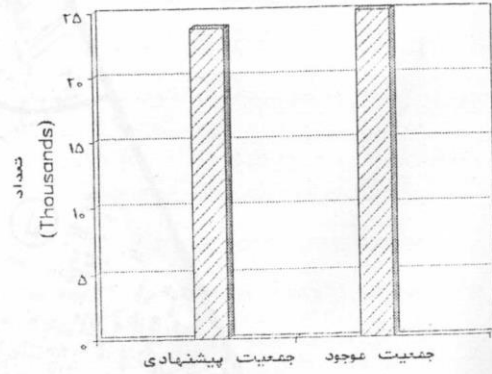
فصل سوم  
شرح کمیابی شهر ریخت

نوع استفاده از اراضی	ساحه ۴																	
	حلقه ۱			حلقه ۲			حلقه ۳			حلقه ۴			حلقه ۵			جمع کل		
	مساحت	درصد	تراشه	مساحت	درصد	تراشه	مساحت	درصد	تراشه	مساحت	درصد	تراشه	مساحت	درصد	تراشه	مساحت	درصد	تراشه
تراکم کم																		
تراکم متوسط	۱۹.۳۹	۳۸.۶%	۳۷.۹۱	۱۰.۳۸	۱۵.۳%	۳۵.۰۵	۱۱.۵۵	۳۵.۳%	۳۸.۵۷	۷.۳۳	۱۵.۱%	۳۸.۰۸	۱۵.۸۹	۳۳.۷%	۳۸.۳۹	۳۳.۳۳	۳۳.۹%	۳۷.۱۶
تراکم زیاد	۰.۳۲	۰.۶%	۰.۳۶	۰.۰۱	۰.۱%	۰.۳۶				۰.۰۹	۰.۲%	۰.۳۶	۰.۹۲	۱.۹%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
جمع سهگونی	۱۹.۷۱	۳۹.۲%	۳۸.۶۷	۱۱.۳۹	۱۶.۴%	۳۷.۵۲	۱۱.۵۵	۳۵.۳%	۳۸.۵۷	۷.۴۲	۱۵.۳%	۳۸.۴۴	۱۶.۸۱	۳۵.۶%	۳۹.۱۱	۳۳.۹۸	۳۵.۸%	۳۸.۱۵
گروهکستان																		
دانشگاه	۰.۶۶	۱.۳%	۰.۹۵	۰.۰۲	۰.۳%	۰.۵۲	۰.۳۸	۰.۸%	۰.۹۲	۰.۳۹	۰.۸%	۰.۹۲	۱.۸۸	۳.۹%	۰.۳۱	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
راه‌های	۰.۵۰	۱.۰%	۰.۷۲	۰.۰۲	۰.۳%	۰.۳۶				۰.۳۹	۰.۸%	۰.۹۲	۰.۵۲	۱.۱%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
دیوارها																		
مدرسه																		
آموزش عالی				۰.۵۲	۰.۳%	۰.۷۲	۰.۰۹	۰.۸%	۰.۹۲									
سایر مؤسسات																		
جمع تراکم آموزشی	۱.۱۶	۲.۳%	۱.۶۸	۰.۰۴	۰.۳%	۱.۳۲	۰.۳۷	۰.۹%	۰.۹۲	۱.۱۸	۲.۴%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
خرده تفریحی و خدمات	۰.۸۷	۱.۷%	۱.۲۶	۰.۰۸	۰.۲%	۰.۳۶	۰.۱۶	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۸۹	۱.۹%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
شده تفریحی																		
میدان ترافیک																		
بازار روز				۰.۰۶	۰.۱%	۰.۵۸												
خدمات ویژه																		
جمع تراکم تجاری	۰.۸۷	۱.۷%	۱.۲۶	۰.۰۴	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۱۶	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۸۹	۱.۹%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
تراکم اداری	۱.۹۳	۳.۹%	۳.۷۹	۱.۳۸	۲.۰%	۳.۳۶				۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
تراکم درمانی				۰.۳۳	۰.۳%	۰.۳۶				۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
تراکم بهداشتی	۰.۰۹	۰.۲%	۰.۱۳							۰.۰۷	۰.۱%	۰.۰۹						
مناطق نظامی (اداری)																		
تراکم فرهنگی				۰.۱۱	۰.۲%	۰.۳۶												
تراکم مذهبی	۰.۱۹	۰.۴%	۰.۲۷							۰.۰۳	۰.۱%	۰.۱۱						
تراکم صنعتی																		
تراکم عمومی غیرترافیک																		
خدمات جهانگردی و پذیرایی							۰.۱۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۱۳	۰.۳%	۰.۳۶						
عراق ورزشی				۰.۳۹	۰.۶%	۰.۹۵	۰.۰۳	۰.۸%	۰.۹۲				۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
مساجد																		
پارک فضای سبز				۰.۸۴	۱.۶%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
شماره پیاده																		
جمع باغ و پارک فضای سبز				۰.۸۴	۱.۶%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
تأسیسات شهری	۰.۰۱	۰.۰%	۰.۰۱															
تجهیزات شهری																		
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۰۱	۰.۰%	۰.۰۱							۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹						
اراضی کشت نوبت (پارک منطقه‌ای)																		
روخاها و دریم آن				۰.۰۷	۰.۱%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹
حرایم																		
گورستان																		
پارکینگ تجاری	۰.۳۳	۰.۶%	۰.۳۳							۰.۱۱	۰.۲%	۰.۳۶	۰.۱۹	۰.۴%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
پارکینگ	۰.۳۹	۰.۸%	۰.۷۱	۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶				۰.۳۳	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۹۹
انبار																		
سرمایش																		
تعمیرات و نگهداری	۰.۳۷	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۰۷	۰.۱%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹
جمع حمل و نقل و انبار	۰.۳۷	۰.۷%	۰.۳۶	۰.۰۷	۰.۱%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹
اراضی کشاورزی	۰.۳۵	۰.۷%	۰.۳۶				۰.۰۳	۰.۳%	۰.۳۶	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹	۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۹
جمع کل سطح																		
مجموع																		

نمودار شماره ۱۳  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۶ (پیشنهادی)



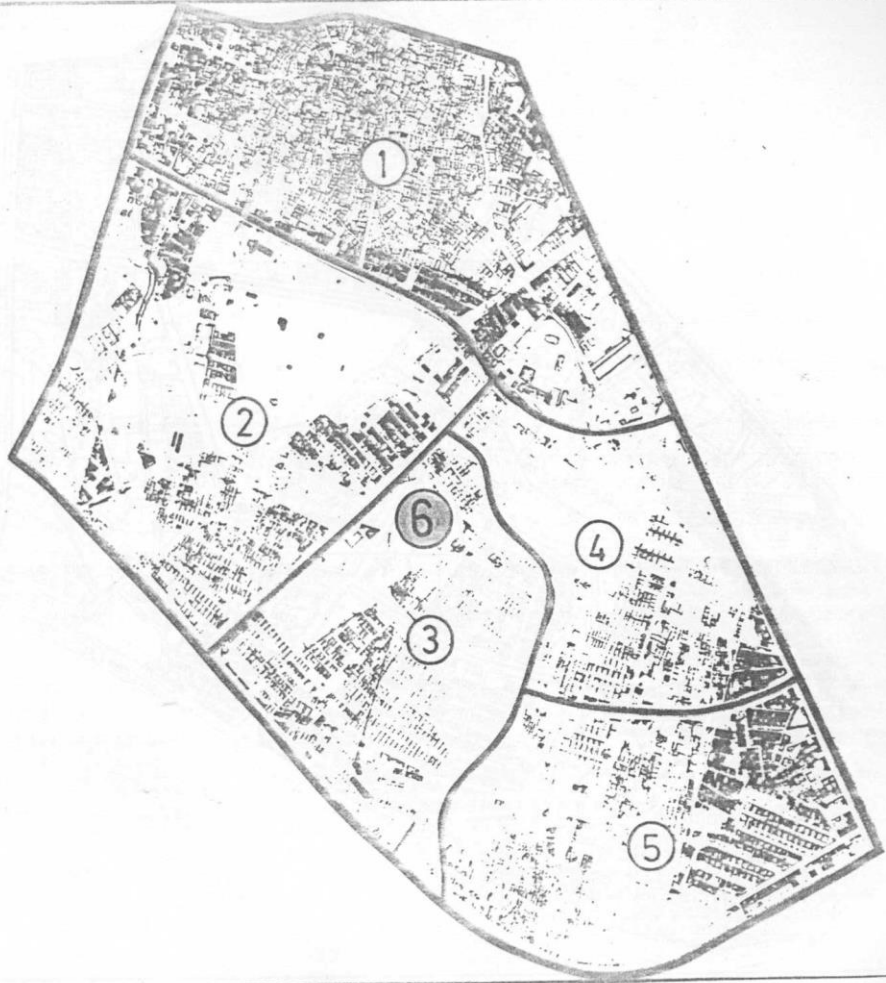
نمودار شماره ۱۱  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۶



"نمودار شماره ۶"

طرح جامع ، حوزه نفوذ ، تفصیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله



نقشه شماره ۹

۴-۹۶

ایران آرایش



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

" شبکه های تعریفی و  
جدیدالاحداث "

شبکه های تعریفی

شبکه های جدیدالاحداث



شمال



" نقشه شماره ۱۵ "

۴-۹۷

ایران آمایش



سازمان برنامه و بودجه



این ناحیه با وسعتی معادل ۴۰۸/۶۲ هکتار در جنوب شرق شهر رشت واقع گردیده و محدوده آن از سمت غرب به جاده تیران (خیابان امام خمینی) ، از شمال به کمربندی موجود ، از جنوب به خیابان جدیدالاحداث پیشنهادی حداقل نواحی ۷ و ۱۹ و از طرف شرق به خیابان جدیدالاحداث پیشنهادی محدود کننده لبه شرقی شهر محدود میگردد .

همانگونه که عنوان گردید این ناحیه در بر شرقی خیابان امام خمینی واقع گردیده و امتداد جاده سنگر نیز یکی از شبکه‌های اصلی عبوری از این ناحیه را تشکیل می‌دهد که قرارگیری این دو شبکه اصلی در کنار و در میان ناحیه از ویژگیهای عمده ناحیه محسوب میگردد .

از دیگر ویژگیهای این ناحیه بایستی به پراکندگی ساخت و ساز در سطح این ناحیه و وجود بافت خالی و کم تراکم این ناحیه اشاره نمود که دلیل این امر حاشیه‌ای بودن ناحیه بوده و اصولاً "بایستی در نظر داشت که طراحی این ناحیه و وسعتی که بدان اختصاص یافته به خاطر سامانبخشی و به نظر درآوردن ساخت و سازهای پراکنده و حاشیه‌ای شهر در محدوده این ناحیه از یک طرف و از طرف دیگر بستن شهر به لبه‌های مشخص میباشد .

یکی دیگر از ویژگیهای مهم این ناحیه را بایستی در عبور رودخانه در امتداد جنوب به شمال تقریباً " از وسط این ناحیه دانست این امر سبب تقسیم طبیعی ناحیه به دو قسمت شرقی و غربی گردیده که بخش اصلی سطح ناحیه در قسمت شرقی رودخانه واقع گردیده است عبور رودخانه همانگونه که در مورد سایر نواحی که برخوردار از این کاربری بودند ذکر شد باعث متمایز شدن بافت اینگونه نواحی از سایر ناحیه‌های شهر از حیث سیمای شهری و دید و منظر گردیده و بخش عمده‌ای از سطح شهر بالاچار بایستی به حریم آن اختصاص یابد که این امر بنحوا " باعث قرارگیری بخشهایی از کاربریهای موجود واقع در اطراف رودخانه در این حریم پیشنهادی میگردد البته این امر مورد اخیر به دلیل بافت نسبتاً " خالی این ناحیه

کمتر در مورد این ناحیه محذوق دارد هر چند که بی‌تأثیر نبوده است .  
از نظر تقسیمات شهری ، با توجه به وسعت زیاد ناحیه ، سطح ناحیه به ۶ محله تقسیم گردیده بنابراین این ناحیه علاوه بر یک مرکز ناحیه از ۶ مرکز محله نیز برخوردار می‌باشد که بایستی در برنامه‌ریزی با توجه بدان نسبت به اختصاص اراضی مورد نیاز اقدام لازم صورت پذیرد .  
این ناحیه در وضع موجود از جمعیتی معادل ۱۲۵۲۰ نفر برخوردار بوده است که این امر خود دلالت بر کمی تراکم در ناحیه می‌نماید براین اساس سرانه ناخالص ناحیه معادل ۳۲۶/۳۷ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است اما در طرح تفصیلی تبیین شده با توجه به مصوبات طرح جامع در خصوص متوسط میزان تراکمهای کم ، متوسط و زیاد که به ترتیب معادل ۱۵۰ ، ۳۵۰ ، ۵۰۰ نفر در هکتار می‌باشد و با توجه به امکانات ناحیه از حیث وجود اراضی خالی و با استفاده از مطالعات صورت گرفته در خصوص ارزش نگهداری و تیپولوژی قطعات واحدهای مسکونی موجود جمعیتی معادل ۴۱۷۳۲ نفر برای این ناحیه پیش‌بینی گردیده است که در نتیجه سرانه ناخالص معادل ۹۷/۹۲ مترمربع بدست آمده است .  
از دیگر ویژگیهای این ناحیه بایستی به ضرورت ایجاد شبکه‌های جدیدالاحداث نسبتاً "زیادی در این ناحیه اشاره نمود که طبیعتاً این امر در میزان سرانه‌های بدست آمده برای شبکه‌های ارتباطی تأثیرگذار خواهد بود .  
در جدول شماره (۷) نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه و به تفکیک هر یک از محلات ۶ گانه آن نشان داده شده است .  
در ادامه به بررسی نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه اجمالاً اشاره می‌گردد :

سطح اراضی مسکونی این ناحیه در وضع موجود معادل ۴۵/۳۵ هکتار برداشت گردیده اما براساس نقشه‌های محسوب طرح تفصیلی این سطح به ۱۳۱/۸۵ هکتار بالغ گردیده و سرانه‌های معادل ۲۹/۲ مترمربع برای آن منظور شده است از کل این سطح ۱۳/۷۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم کم و ۱۲/۱۶ هکتار نیز به مسکونیهای برخوردار از تراکم زیاد اختصاص یافته ، بنابراین ملاحظه می‌گردد که اکثر سطوح مسکونی ناحیه که بالغ بر ۹۵/۹۸ هکتار بوده است دارای تراکم متوسط منظور گردیده اند .



کاربری آموزشی ناحیه در وضع موجود از مساحتی معادل ۲/۹۳ هکتار با سرانه‌ای معادل ۲/۳۴ مترمربع برخوردار بوده است دلیل بالابودن سرانه آموزشی در وضع موجود کم بودن جمعیت موجود ناحیه بوده اما در هر حال ملاحظه میگردد که این ناحیه در وضع موجود در قیاس با سایر نواحی از وضعیت بهتری برخوردار بوده و به غیر از سطوح مربوط به آموزش عالی از سایر سطوح آموزشی مورد نیاز شامل دبستان، راهنمایی، دبیرستان و هنرستان برخوردار بوده است.

براساس مموبات طرح تفصیلی ۱۴ هکتار از اراضی این ناحیه به کاربری آموزشی اختصاص یافته که سرانه‌ای معادل ۳/۲۵ مترمربع را شامل گردیده است از کل سطوح اختصاص یافته به کاربری آموزشی در این ناحیه ۵/۳۴ هکتار به دبستان، ۳/۶۸ هکتار به راهنمایی، ۳/۳۵ هکتار به هنرستان و ۱/۶۳ هکتار نیز به هنرستان اختصاص یافته است. لازم به ذکر است که هنرستان از جمله کاربریهای تراناحیه‌ای و دارای عملکردی در مقیاس مرکز شهر میباشد و اختصاص سطح به این کاربری در ناحیه از جمله ویژگیهای ناحیه محسوب میگردد.

سطوح اختصاص یافته به کاربری تجاری در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۶۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۵۲ مترمربع برخوردار بوده که تماما به خرده‌فروشی و خدمات اختصاص داشته است اما در طرح تفصیلی تهیه شده مصوب این سطح به ۳/۳۴ هکتار افزایش یافته و از سرانه‌ای معادل ۰/۸ مترمربع برخوردار شده است.

به طوری که ملاحظه میگردد سطح مذکور بیش از حد نیاز تجاریهای مراکز محلات و مرکز ناحیه براساس مموبات طرح جامع بوده است و براین اساس ملاحظه میگردد که بخشهایی از تجاریهای مورد نیاز مرکز شهر نیز در این ناحیه تامین شده است.

از جمله کاربریهای مهم این ناحیه کاربری اداری است که سطوح قابل ملاحظه‌ای را به خود اختصاص داده است به طوری که در وضع موجود سطح این کاربری معادل ۲۴/۳۷ هکتار و سرانه آن بالغ بر ۱۹/۴۶ مترمربع بوده است در طرح تفصیلی سطح این کاربری به ۳۴/۳۷ هکتار افزایش یافته است که با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده برای ناحیه سرانه آن معادل

۸/۳۴ مترمربع بندست آمده است و جود این میزان سطح و اختصاص آن به کاربری اداری که قطعا " به مراتب بیش از نیاز ناحیه می باشد از ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد .

سطوح اختصاص یافته به کاربریهای درمانی ، فرهنگی و ورزشی در طرح تفصیلی به ترتیب از مساحتی معادل ۱/۵۲ ، ۱/۱۴ و ۴/۹۱ هکتار با سرانههایی به ترتیب معادل ۰/۳۴ ، ۰/۲۷ و ۱/۱۸ مترمربع برخوردار میباشند و این در شرایطی تحقق پذیرفته است که ناحیه در وضع موجود یا فاقد این کاربریها بوده و یا اینکه از سطوح بسیار اندکی در این ارتباط بهره مند بوده است و به طوریکه ملاحظه میگردد-حتی الامکان بیش از حد نیاز مصوب برای مرکز ناحیه به این کاربریها سطح اختصاص داده شده است .

این ناحیه در وضع موجود تنها ۰/۵۲ هکتار پارک داشته است که نشانه تنگنای بسیار شدید و مشکلی اساسی در وضع موجود بوده است اما در طرح تفصیلی با استفاده از امکانات و پتانسیلهای موجود ناحیه خصوصا " از بکارگیری منطقی سطح باغات موجود ( که سطحی معادل ۲۹/۰۶ هکتار داشته اند ) که در عین حال سبب حفظ واقعی این فضاها هم میگردد سطحی معادل ۲۱/۶۱ هکتار با سرانه ای معادل ۵/۱۸ مترمربع به پارک و ۲/۵۴ هکتار با سرانه ای معادل ۰/۶۱ مترمربع به عبور پیاده که نوعی فضای سبز قابل استفاده برای عموم میباشد به کاربری پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافته است " فضا " ۴/۷۲ هکتار از باغات موجود نیز در آینده در طرح به صورت باغ حفظ گردیده است براین اساس ملاحظه میگردد که کل سطحی که به کاربری پارک ، باغ و فضای سبز عمومی اختصاص یافته از سطحی معادل ۲۸/۸۷ هکتار با سرانه ای معادل ۶/۹۲ مترمربع برخوردار گردیده است .

با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرایی ۱/۳۵ هکتار از مساحت این ناحیه به تاسیسات شهری اختصاص یافته است که این کاربری نیز از جمله کاربریهای فراناچیدای و برخوردار از عملکردی در مقیاس شهر بوده است و سرانه آن معادل ۰/۳۵ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

روودخانه و حریم آن که در ابتدای گزارش نیز در مورد نحوه تاثیرگذاری برریافت شهری و سرانه‌های ناحیه توضیح داده شد ۱۹/۹۰ هکتار از مساحت ناحیه را به خود اختصاص داده که سرانه‌ای معادل ۴/۷۷ مترمربع را دارا می‌باشد. لازم به ذکر است که ۱۱/۲۶ هکتار دیگر از سطح این ناحیه با سرانه‌ای معادل ۲/۷ مترمربع نیز به انواع حریم کاربریهای منظور شده برای ناحیه اختصاص یافته است.

جمع کل سطوح مربوط به حمل و نقل و انبار در طرح تفصیلی از مساحتی برابر ۱۳۶/۳۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۲/۶۶ مترمربع برخوردار گردیده است از کل سطح مذکور ۱۳۴/۱۹ هکتار با سرانه‌ای برابر ۳۲/۱۶ مترمربع به شبکه‌های ارتباطی مربوط می‌باشد و بقیه سطوح شامل ۰/۹۸ هکتار پارکینگ و پارکینگ تجاری و ۱/۱۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۰/۲۷ مترمربع به ترمینال اختصاص یافته است که از این نظر وجود ترمینال یکی از ویژگیهای این ناحیه به حساب می‌آید. به طوری که در ابتدای گزارش نیز ذکر شد دلیل افزایش سطح شبکه نسبت به وضع موجود در ضرورت اجرای طرح تعریض و اصلاح معابر موجود و نیاز به شبکه‌های جدیدالاحداث نسبتاً زیاد در ناحیه برای برقراری ارتباط مناسب در سطح ناحیه می‌باشد در نقشه شماره (۱۲) شبکه‌های تعریضی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده است.

در ادامه ویژگیهای هر یک از محلات این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بررسی اجمالی قرار گرفته که توجه را بدان جلب می‌نماید.

این محله با وسعتی برابر  $۵۷/۸۲$  هکتار در بخش شمال شرقی ناحیه ۷ که در قسمت جنوب غربی شهر رشت واقع گردیده است استقرار یافته است. حدود این محله از شمال و غرب به محله ۳، از شرق به خیابان پیشینبادی محدود کننده ناحیه، از جنوب به محله ۶ محدود گردیده است. با توجه به مقویات طرح جامع در ارتباط با تراکمهای مسکونی و بنا عنایت به سطوحی که در این محله به کاربری مسکونی در تراکمهای مختلف اختصاص یافته است سقف جمعیت پذیری این محله  $۷۳۵۷$  نفر تعیین گردیده و بر همین اساس اقدام به اختصاص سطوح مورد نیاز خدماتی براساس سرانه‌های مصوب طرح جامع گردیده است که در ادامه اجزای آن به شرح هر یک از کاربریهای در محله خواهد شد.

لازم به ذکر است که سرانه ناخالصی محله معادل  $۹۲/۱۸$  مترمربع بدست آمده است.

این محله از محلات حاشیه‌ای و دارای بافت خالی نسبتاً زیادی در وضع موجود می‌باشد سطح مسکونیهای موجود محله معادل  $۳/۵۵$  هکتار و سرانه آن  $۳۶/۲۲$  مترمربع بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $۲۰/۵۳$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $۲۷/۹۱$  مترمربع تغییر یافته است. از اراضی مذکور که در حدود ۳۰ درصد از سطح کل این محله را تشکیل میدهد  $۱۹/۳۹$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $۱/۱۴$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میگردد.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $۰/۲۵$  هکتار و سرانه‌های معادل  $۲/۵۵$  هکتار برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $۲/۷۰$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه آن نیز به  $۳/۶۷$  مترمربع تغییر داشته است. اراضی اختصاص یافته به این امر ۴ درصد کل اراضی این محله را تشکیل میدهد که از این محله  $۱/۶۳$  هکتار به دبستان و  $۱/۰۷$  هکتار به راهنمایی مربوط میشود. سطوح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزانهای مصوب از تغییرات عمده‌ای برخوردار گشته و سطح بیشتری را دارا شده‌اند.

در وضع موجود، این محله تنها برخوردار از ۰/۰۱ هکتار سطح تجاری بوده که سرانه‌ای معادل ۰/۱ مترمربع داشته‌است .  
براساس طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به ۰/۷۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۱ مترمربع تسخیر یافته‌است .  
سطح مذکور که تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از افزایش خاصی برخوردار شده‌است . بنابراین میتوان گفت که بخشی از تجاریهای مرکز ناحیه نیز در بافت این محله منظور گردیده‌اند .  
طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به مراکز فرهنگی سطحی برابر ۰/۸۴ هکتار اختصاص یافته که سرانه‌ای معادل ۱/۱۴ مترمربع را دارا میباشد لازم به ذکر است که محله در وضع موجود فاقد مراکز فرهنگی بوده و اختصاص این سطح در این محله نشانه شکل‌گیری بخشی از مرکز ناحیه در این محله میباشد .  
دیگر ویژگی این محله ناشی از استقرار یکی از کاربریهای فرامحله‌ای دیگر در آن میباشد ، مراکز ورزشی یا مساحتی برابر ۳/۲۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۴/۴۰ مترمربع در حدود ۵ درصد از اراضی کل این محله را تشکیل میدهند که این کاربری با این سطح در خدمت سرویس‌دهی به کل ساکنین شهر رشت قرار دارد .  
این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز اما این محله در وضع موجود باغیهای موجود از سطحی برابر ۲/۶۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۷/۰۴ مترمربع برخوردار بوده‌است براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت فضای سبز و پارکهای عمومی به ۸/۸۰ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۱۱/۹۶ مترمربع افزایش داشته‌است . لازم به ذکر میباشد که سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان مصوب از سطح بیشتری برخوردار شده‌است و دلیل آن نیز استقرار بخشی از فضای سبز در مقیاس مرکز ناحیه و مرکز شهر در این محله میباشد بنابراین ملاحظه می‌گردد که ویژگی اساسی این محله ، تمرکز عناصر و کاربریهای فرامحله‌ای در درون بافت آن میباشد .  
این محله در وضع موجود فاقد کاربری تجویزات و تأسیسات شهری بوده که دلیل آن نیز به طوری که گفته شد حاشیه‌ای بودن و تقریباً " خالی از سکنه بودن این محله بوده‌است اما طبق طرح تفصیلی مصوب سطح کاربری تجویزات شهری ۰/۸۰ هکتار

و سرانه مربوطه نیز  $1/09$  مترمربع منظور گردیده است . سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان محوط از سطح بیشتری برخوردار شده است .  
- احاریم در این محله طبق طرح تفصیلی دارای  $0/80$  هکتار مساحت و  $1/09$  مترمربع سرانه میباشند . که  $1/2$  درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهند .  
جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $1/27$  هکتار و سرانه ای معادل  $12/96$  مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی محوط کمیسیونهای ماده پنج سطح آن به  $25/41$  هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به  $34/54$  مترمربع تنبیر یافته است . این اراضی که حدود  $38$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد به پارکینگهای تجاری با  $0/06$  هکتار و خیابانها و کوچهها با  $25/35$  هکتار اختصاص یافته است .  
طبق طرح تفصیلی سطحی معادل  $3/96$  هکتار با سرانه ای برابر  $5/38$  مترمربع نیز جهت کاربریهای خدماتی که به صورت شناور دیده شده است اختصاص یافته است .

این محله نیز که سطحی حدود ۶۲/۳۱ هکتار را به خود اختصاص داده در قسمت شمالی ناحیه استقرار یافته و حدود اریسه آن از شمال به کمربندی موجود، از جنوب به محله ۶، از شرق به محله ۱ و از طرف غرب به جاده سنگر ( محله ۳ ) منتهی گردیده است .

با عنایت به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۱۰۲۸۳ نفر می‌باشد بنابراین با توجه به سرانه‌های مصوب و جهت مذکور اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۱۰/۳۹ هکتار مساحت بوده که براساس برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۷/۰۹ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز ۲۶/۳۴ مترمربع تنبیر یافته‌است . از این اراضی که در حدود ۴۴ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۲۱/۷۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۵/۳۴ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود .

سطوح اختصاص یافته به مراکز آموزشی در وضع موجود از سطحی برابر ۲/۶۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۹/۳۴ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۳/۱۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۰۴ مترمربع تنبیر یافته‌است . از اراضی مذکور ۰/۶۲ هکتار به دبستان ، ۰/۴۷ هکتار به راهنمایی و ۲/۰۴ هکتار به دبیرستان مربوط میشود و این کاربری اخیر که در زمره کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای محسوب میگردد ویژگی خاصی به این محله می‌بخشد بدین صورت که چون این کاربری در مقیاس مرکز ناحیه است میتوان گفت که بخشهایی از مرکز ناحیه در محله شکل گرفته‌است . لازم به ذکر است که هنرستان موجود چون در مجاورت دبیرستان موجود قرار گرفته بود با توجه به نیاز ناحیه به این

کاربری کل سطح مورد نظر به دبیرستان اختصاص یافته است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای  $0/34$  هکتار مساحت و  $1/19$  مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $0/79$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $0/77$  مترمربع تغییر یافته است . اراضی مذکور که تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات سرپوش می‌شود در مقایسه با میزان مصوب از سطح بیشتری برخوردار شده است . بنابراین می‌توان گفت که بخشهایی از خدمات تجاری مرکز ناحیه نیز در این محله تأمین خواهد شد .

براساس طرح تفصیلی مصوب  $2/58$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $2/51$  مترمربع به مراکز اداری اختصاص یافته است که استقرار این کاربری که از جمله کاربریهای فرامحله‌ای است در سطح این محله از ویژگیهای آن محسوب میگردد و باز تأکیدی که براین مسئله است که بخشهایی از مرکز ناحیه و مرکز شهر در این محله ایجاد گردیده است .

دیگر ویژگی این محله استقرار مراکز درمانی بر طبق مصوبات طرح تفصیلی با  $1/02$  هکتار مساحت و  $0/99$  مترمربع سرانه در سطح این محله که  $1/6$  درصد از اراضی کل محله را دارا می‌باشد و در مقیاس کاربریهای مرکز شهری محسوب میگردد دلیل استقرار این میزان عناصر شهری در بافت این محله ناشی از ویژگی خاص تراکم‌پذیری این محله در جهت توسعه عمومی شهر رشت می‌باشد . \*

سخنی که به مراکز ورزشی در طرح تفصیلی اختصاص یافته و سعی معادل  $0/36$  هکتار و با سرانه‌ای معادل  $0/25$  مترمربع را دارا می‌باشد . بایستی توجه داشت که این کاربری نیز در مقیاس کاربریهای مرکز ناحیه‌ای است براین اساس ملاحظه می‌گردد که همه چیز مؤید آن است که بخشهای عمده‌ای از کاربریهای مرکز ناحیه در محله طراحی گردیده‌اند .

اگرچه این محله در وضع موجود تنبیه دارای  $0/03$  هکتار پارک و فضای سبز عمومی است که سرانه‌ای معادل  $0/07$  مترمربع برخوردار می‌باشد اما براساس برنامه‌ریزی در طرح تفصیلی ، سطح آن به  $0/06$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $0/04$  مترمربع تغییر یافته است سطح مذکور در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع اندکی کمتر به نظر می‌رسد که دلیل



آن عدم امکان برخورداری از اراضی مناسب در این زمینه بود اما بایستی در نظر داشت که مابه‌التفاوت این سطح تا سرانه‌های مصوب به صورت شناور در طرح منظور گردیده است .

جمعا " تاسیسات شهری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۹ هکتار مساحت و ۰/۳۱ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرائی سطح آن به ۰/۵۹ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۰/۵۷ مترمربع تغییر یافته است این کاربری نیز از زمره کاربریهای در مقیاس مرکز شهر می‌باشد .

اراضی که به کاربری حریم در این محله اختصاص یافته برطبق مصوبات طرح تفصیلی از سطحی برابر ۳/۳۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳/۲۵ مترمربع تشکیل شده است که در حدود ۵ درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد .

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۳/۸۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۳/۳۲ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۱۸/۳۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۷/۸۷ مترمربع بالغ گردیده است . از این اراضی ۰/۳۶ هکتار به پارکینگ و ۱۸/۰۲ هکتار به خیابانها و کوچه مربوط میشود .

براساس طرح تفصیلی تهیه شده مصوب در سطح این محله ۴/۴۴ هکتار از اراضی با سرانه‌ای معادل ۴/۳۲ مترمربع به کاربریهای خدماتی شناور اختصاص یافته است .

این محله که در بخش شمال غربی ناحیه ۷ شهر رشت واقع گردیده از مساحتی معادل ۱۲/۳۷ هکتار برخوردار می‌باشد و جهات اربعه آن از شمال به کمربندی موجود ، از جنوب به محلات ۴ و ۵ ، از شرق به جاده سنگر ( محله ۲ ) و نهایتاً " از سمت غرب به بلوار امام خمینی منتهی گردیده است . سقف جمعیتی این محله با توجه به میزان اختصاص سطوح مسکونی پیش‌بینی شده در آن به هر یک از تراکمیای مصوب معادل ۶۰۳۵ نفر بدست آمده است و براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص حدود ۱۳۶/۴۹ مترمربع بدست می‌آید که سرانه نسبتاً " بالایی می‌باشد . این محله از محلات برخوردار از بافت خالی نسبتاً " زیاد شهر رشت بوده و جزو محلات حاشیه‌ای شهر رشت محسوب می‌گردد در ادامه با عنایت به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

اراضی واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۷/۰۲ هکتار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۶/۶۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۶۶ مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور که در حدود ۳۰ درصد اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد ۱۵/۴۰ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۲۹ هکتار با تراکم زیاد مربوط می‌شود .

این محله با جمعیتی نزدیک به ۲۰۰۰ نفر در وضع موجود فاقد هرگونه واحد آموزشی بوده و ملاحظه می‌شود که ساکنین آن در وضع موجود از این حیث با تنگنایی اساسی مواجه بوده‌اند براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری ۱/۰۴ هکتار بالغ گردیده و سرانه مربوطه نیز معادل ۱/۷۲ مترمربع بدست آمده است . از اراضی مذکور ۰/۶۵ هکتار به دبستان و ۰/۳۹ هکتار به راهنمایی مربوط می‌شود . لازم به توضیح است که سطوح اختصاص یافته به کاربری مدرسه راهنمایی عیناً " همان سطح مصوب طرح جامع می‌باشد اما با تمام تلاشی که صورت گرفت بخش اندکی از سطح مزبور به دبستانها به صورت شناور در طرح در کاربری مسکونی منظور گردید .

این محله در وضع موجود تنها از سطح تجاری برابر ۱/۰ هکتار برخوردار بوده که سرانه آن نیز ۵۲/۰ مترمربع اما براساس طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۱۷/۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۰ مترمربع تغییر یافته است بدینوسیله که مابقی تفاوت این سطح تا میزان مصوب طرح جامع بصورت شناور در طرح تفصیلی منظور گردیده است .

مراکز اداری طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی برابر ۳۱/۷۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۵۲/۶۸ مترمربع برخوردار می‌باشد که اراضی که در حدود ۳۹ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد از ویژگیهای مهم این محله بشمار می‌آید . لازم به ذکر است که نزدیک به ۲۴ هکتار از این سطح موجود در وضع موجود اداری بوده و مابقی سطح نیز انبارهای دولتی را تشکیل می‌دهد که در طرح کلی " اداری منظور گردیده است .

مراکز مذهبی این محله در وضع موجود دارای ۳/۰ هکتار مساحت و ۱۵/۴۸ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۲/۶۴ هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۳۷ مترمربع تقلیل یافته است . دلیل این امر قرارگیری بخشی از مذهبی موجود در حریم رودخانه می‌باشد .

عبور رودخانه از این محله و حریم آن ۸/۵۱ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل ۱۴/۱۰ مترمربع به خود اختصاص داده است .

خیابانها و کوچه‌ها در این محله دارای ۱۷/۲۲ هکتار مساحت و ۲۸/۵۳ مترمربع سرانه می‌باشد که در حدود ۲۱ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می‌دهند .

براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۱۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۲۲ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است .

این محله با سطحی معادل  $17/30$  هکتار کوچکترین محله این ناحیه محسوب می‌گردد و با جمعیتی که برای آن در حدود  $3072$  نفر پیش‌بینی گردیده ، کم جمعیت‌ترین محله نیز بحساب می‌آید براین اساس ملاحظه می‌گردد که با توجه به سرانه ناخالص بدست آمده در طرح تفصیلی که حدود  $55/97$  مترمربع می‌باشد این محله در آینده از بافت بسیار متراکمی برخوردار خواهد بود . حدود این محله از شمال به محله ۳ ، از جنوب و شرق به محله پنج و از طرف غرب به بلوار امام خمینی منتهی گردیده است .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $6/58$  هکتار مساحت می‌باشد که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $8/27$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $26/91$  مترمربع تغییر یافته‌است از این سطح  $7/08$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $1/19$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود . لازم به ذکر است که اراضی مسکونی در مجموع حدود  $48\%$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهند .

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده‌است اما طبق طرح تهیه شده محسوب سطح آن  $0/73$  هکتار و سرانه مربوطه  $2/28$  مترمربع منظور گردیده‌است که از این میان  $0/45$  هکتار به دبستان و  $0/28$  هکتار نیز به مدارس راهنمایی اختصاص دارد که در مقایسه با سرانه‌های محسوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده‌است .

$0/04$  هکتار از سطح این محله با سرانه‌ای معادل  $0/22$  مترمربع در وضع موجود به کاربری تجاری اختصاص داشت اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ، مساحت آن به  $0/71$  هکتار ارتقا و سرانه آن نیز به  $2/31$  مترمربع بالغ گردیده‌است ، سطح اختصاص یافته به این امر که تماما " به بخش خرده‌فروشی و خدمات تعلق دارد در مقام مقایسه با سرانه محسوب طرح از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است . بنابراین میتوان اظهار داشت که اندکی از سطوح مورد نیاز

تجاری مرکز ناحیه نیز در این محله شکل گرفته و تأمین شده است هرچند که سطح آن اندک است .  
خیابانها و کوچه های این محله دارای ۵/۷۶ هکتار مساحت و ۱۸/۷۴ مترمربع سرانه میباشد که ۳۳/۵ درصد از سطح کل  
محله را تشکیل میدهند .  
طبق معمولیات طرح تفصیلی ۱/۴۴ هکتار از اراضی این محله به اراضی با کاربری خدماتی که به صورت شناور  
دیده شده است اختصاص یافته است .

این محله در بخش جنوبی ناحیه واقع گردیده و از طرف شمال به محله ۳ و ۴، از سمت جنوب به شبکه پیشنهادی حدفاصل ناحیه‌های ۷ و ۱۹، از شرق به جاده سنکر ( محله ۶ ) و از طرف غرب به بلوار امام خمینی منتهی گردیده است . طبق معمولات طرح جامع با توجه به اینکه جهت تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است که با عنایت به میزانیهای مطروحه سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۶۱۷۵ نفر میباشد که اختصاص زمین به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های معمول بشرح ذیل مشخص شده است :

اراضی که در وضع موجود به کاربری مسکونی اختصاص یافته از سطحی معادل ۱۴/۱۲ هکتار برخوردار میباشد که این سطح برطبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی به ۱۶/۲۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۶/۳۵ مترمربع تغییر یافته است از این میزان ۱۳/۰۷ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۳/۲۰ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص دارد . اراضی مسکونی در این محله در حدود ۲۴ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهند .

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی است اما براساس طرح تفصیلی محوب سطح این کاربری حدود ۰/۹۹ هکتار و سرانه مربوطه نیز برابر ۱/۶۰ مترمربع تعیین گردیده است از اراضی مذکور ۰/۶۳ هکتار به دبستان و ۰/۳۶ هکتار به راهنمایی مربوط میشود که در مقایسه با سرانه‌های محوب طرح جامع از تغییرات چندانی برخوردار نگردیده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۹ هکتار مساحت و ۰/۲۳ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی محوب سطح آن به ۰/۵۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۸۱ مترمربع تغییر پیدا کرده است که اراضی مذکور تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص دارد .

از حدود ۱۱ هکتار باغ وضع موجود این محله در هنگام مطالعات طرح جامع حدود ۴/۴۸ هکتار آن باقیمانده که تماماً " در طرح تفصیلی حفظ گردیده است لذا سطح باغ در این محله ۴/۴۸ هکتار از اراضی را با سراندهای معادل ۷/۲۶

مترمربع تحت پوشش خود قرار داده است . گذر رودخانه از این محله ۱۱/۳۹ هکتار از اراضی این محله را به خود اختصاص داده است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله دارای ۲۹/۶۰ هکتار مساحت و ۴۷/۹۴ مترمربع سرانه می باشد که ۱/۱۴ هکتار آن به ترمینال و ۲۸/۴۶ هکتار باقیمانده به خیابانها و کوچه های اختصاص دارد . لازم به ذکر است که اراضی مذکور در ۴۴ درصد از سطح کل محله را دارا می باشد . وجود ترمینال در طرح تفصیلی در این محله از ویژگیهای این محله از ویژگیهای این محله بحساب می آید زیرا ترمینال از جمله کاربریهای در مقیاس خدمات شهری می باشد .

براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۶۷ هکتار از اراضی این محله با سرانه ای معادل ۴/۳۲ مترمربع به کاربریهای خدماتی شناور اختصاص یافته است .

این محله با سطح برخوردار از ۱۱۱/۹۷ هکتار بزرگترین محله این ناحیه محسوب میگردد و در بخش جنوب شرقی و شرق ناحیه استقرار یافته است. حدود آن از شمال به محلات ۱ و ۲، از جنوب به شبکه پیشیندای حداقل ناحیه ۷ و ۱۹، از شرق به خیابان پیشیندای محدود کننده ناحیه و از طرف غرب به محله ۵ (جاده سنگر) منتهی میگردد. جمعیتی نیز که برای این محله پیشبینی گردیده معادل ۸۸۰۹ نفر است که این جمعیت پایه برنامه ریزیهای این محله قرار گرفته است.

وست اراضی مسکونی این محله در وضع موجود برابر ۳/۶۹ هکتار میباشد که این سطح با توجه به مساحت کل ناحیه حکایت از حاشیه‌ای بودن و وجود بافت بسیار خالی و پراکنده این محله در وضع موجود مینماید. طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت این کاربری ۳۳/۰۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳۷/۴۶ مترمربع تغییر یافته است که از این میان ۱۳/۷۱ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم کم و ۱۹/۲۹ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است. اولاً "بایستی توجه داشت که این محله به خاطر سامان بخشی به ساخت و سازهای پراکنده حاشیه شهر بوجود آمده است."

این محله نیز در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده است اما براساس طرح تفصیلی مموب سطح این کاربری به ۵/۴۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۶/۱۴ مترمربع تغییر یافته است که از این میان ۱/۳۶ هکتار به دبستان، ۱/۱۱ هکتار به راهنمایی، ۱/۳۱ هکتار به دبیرستان و ۱/۶۳ هکتار به هنرستان تعلق دارد. همانگونه که ملاحظه میگردد این محله از این حیث دارای قابلیت‌ها و تواناییهایی است که میتواند فراتر از حیطه نیازهای ساکنین آتی خود خدمات لازم را به سایر شهروندان ارائه نماید. این امر دلالت برآن دارد که هرجا که امکان و اراضی مناسب وجود داشته بیشترین میزان سطوح ممکن به این کاربری اساسی اختصاص یافته که این امر از اهمیتی که با امر آموزش داده شده نشأت میگیرد.



مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۷ هکتار مساحت و ۰/۶۹ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی پیشنهادی مساحت آن به ۰/۴۴ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۰/۴۹ مترمربع تغییر یافته است . اراضی مذکور تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میگردد .

اگر چه این محله در وضع موجود فاقد مراکز ورزشی است اما طبق طرح تفصیلی از سطح ورزشی معادل ۱/۳۵ هکتار مساحت و ۱/۵۳ مترمربع سرانه برخوردار گردیده است . استقرار این کاربری در سطح این محله از ویژگیهای آن بشمار می‌آید . زیرا این کاربری فرامحله‌ای محسوب میگردد .

پارک و فضای این محله از سطحی برابر ۱۴/۴۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۶/۳۵ مترمربع برخوردار می‌باشد که از این میان ۱۲/۱۵ هکتار آن به پارک و ۲/۲۵ هکتار دیگر به عبور پیاده اختصاص دارد . اختصاص این میزان سطحی به این کاربری نشانه اهمیتی است که فضای سبز و پارک عمومی می‌تواند داشته باشد .

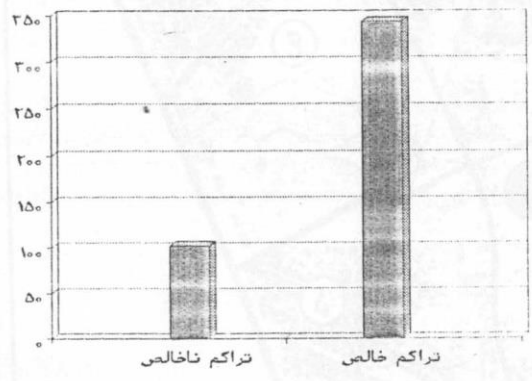
عبور رودخانه از این محله و حریم آن ۶/۰۷ هکتار از اراضی آنرا تحت پوشش خود قرار داده است . جمع حمل و نقل و انبار در طرح تفصیلی دارای ۳۹/۹۴ هکتار مساحت و ۴۵/۳۴ مترمربع سرانه می‌باشد که ۰/۵۶ هکتار آن به پارکینگ و بقیه به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد . اراضی مذکور در حدود ۳۶ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد.

طبق مصوبات طرح تفصیلی ۱۱/۱۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۱۲/۶۰ مترمربع نیز برای سطوح خدماتی . که امکان جانمایی آنها مقدور نبوده اختصاص یافته تا به صورت کاربری خدماتی شناور در دل بافتنای مسکونی منظور گردد .

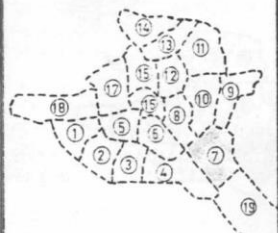
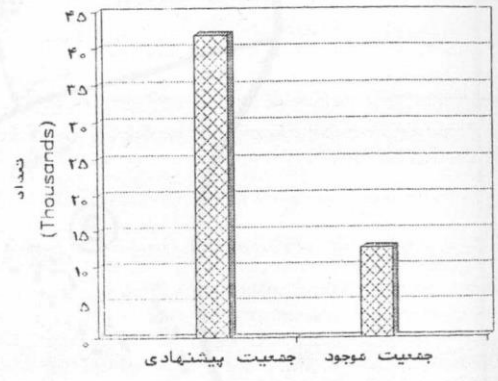
جدول شماره ۷  
طرح تفصیلی شهر رشت

نوع استفاده از اراضی	بخش ۱			بخش ۲			بخش ۳			بخش ۴			بخش ۵			بخش ۶			جمع کل					
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه			
تراکم کم			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰			۰.۰۰			
تراکم متوسط	۱۹.۳۹	۳۸.۶%	۳۶.۳۶	۲۱.۷۵	۳۳.۹%	۲۱.۱۵	۱۵.۴۰	۱۸.۷%	۲۵.۵۲	۷.۰۸	۳.۱۲%	۳۲.۰۴	۱۲.۰۷	۱۹.۵%	۲۱.۱۷	۱۹.۳۹	۱۷.۲%	۲۱.۹۰	۹۵.۹۸	۳۳.۵%	۲۲.۰۰			
تراکم زیاد	۱۱۴	۱۷%	۱.۵۵	۵.۳۴	۸.۶%	۵.۱۹	۱.۲۹	۱.۶%	۲.۱۴	۱.۱۹	۰.۹%	۲.۸۷	۲.۳۰	۳.۸%	۵.۱۸	۲۲.۰۰	۲۹.۵%	۲۷.۳۶	۱۲.۱۶	۲.۰%	۲.۹۱			
جمع مسکونی	۳۰.۵۲	۳۰.۲%	۲۷.۹۱	۲۷.۰۹	۳۲.۵%	۲۶.۳۴	۱۶.۶۹	۲۰.۲%	۲۷.۶۶	۸.۲۷	۳.۸%	۲۶.۹۱	۱۶.۳۷	۲۳.۲%	۲۶.۳۵				۱۲.۱۶	۲.۰%	۲.۹۱			
گودکستان																								
دیستستان	۱.۶۲	۳.۴%	۳.۲۲	۰.۶۲	۱.۰%	۰.۶۰	۰.۶۵	۰.۸%	۱.۰۸	۰.۳۵	۲.۶%	۱.۶۶	۰.۶۲	۰.۹%	۱.۰۲	۱.۲۶	۱.۲%	۱.۵۲	۵.۳۴	۰.۹%	۱.۲۸			
راهنمایی	۱.۰۷	۱.۶%	۱.۳۵	۰.۳۷	۰.۵%	۰.۳۶	۰.۳۹	۰.۵%	۰.۶۵	۰.۳۸	۱.۶%	۰.۹۱	۰.۳۶	۰.۵%	۰.۵۸	۱.۱۱	۱.۰%	۱.۲۶	۲.۶۸	۰.۴%	۰.۸۸			
دیورستان				۲.۰۴	۳.۳%	۱.۹۸										۱.۲۱	۱.۲%	۱.۴۹	۲.۳۵	۰.۴%	۰.۸۰			
هنرستان																۱.۶۲	۱.۵%	۱.۸۵	۱.۶۲	۰.۳%	۰.۳۹			
آموزش عالی																								
سایر مؤسسات																								
جمع مراکز آموزشی	۲.۷۰	۴.۰%	۳.۶۷	۲.۱۳	۵.۰%	۳.۰۴	۱.۰۴	۱.۲%	۱.۷۲	۰.۷۲	۲.۲%	۲.۲۸	۰.۹۹	۱.۵%	۱.۶۰	۵.۳۱	۳.۸%	۶.۱۴	۱۳.۰۰	۲.۲%	۲.۲۵			
خرده فروشی و خدمات	۰.۷۴	۱.۱%	۱.۰۱	۰.۷۹	۱.۲%	۰.۷۷	۰.۱۷	۰.۲%	۰.۲۸	۰.۷۱	۲.۶%	۲.۲۱	۰.۵۰	۰.۷%	۰.۸۱	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۹	۲.۳۴	۰.۴%	۰.۸۰			
کسبه فروشی																								
عمارت تره بار																								
بازار روز																								
خدمات ویژه																								
جمع مراکز تجاری	۰.۷۴	۱.۱%	۱.۰۱	۰.۷۹	۱.۲%	۰.۷۷	۰.۱۷	۰.۲%	۰.۲۸	۰.۷۱	۲.۶%	۲.۲۱	۰.۵۰	۰.۷%	۰.۸۱	۰.۳۲	۰.۳%	۰.۳۹	۲.۳۴	۰.۴%	۰.۸۰			
مراکز اداری				۲.۵۸	۳.۷%	۲.۵۱	۲۱.۷۹	۲۸.۶%	۵۲.۶۸											۳۲.۲۷	۸.۳%	۸.۲۴		
مراکز درمانی				۱.۰۲	۱.۶%	۰.۹۹														۱.۰۲	۰.۲%	۰.۲۴		
مراکز بهداشتی																								
مناطق نظامی																								
مراکز فرهنگی	۰.۸۴	۱.۲%	۱.۱۴	۰.۰۲	۰.۰%	۰.۰۲										۰.۲۷	۰.۲%	۰.۲۱	۱.۱۴	۰.۲%	۰.۲۷			
مراکز مذهبی							۲.۶۴	۳.۱%	۳.۲۷										۲.۶۴	۰.۶%	۰.۶۲			
مراکز صنعتی																								
مراکز صنعتی غیرمجاز																								
خدمات جهادگردي و پيروزاي																								
مراکز ورزشی	۲.۲۴	۴.۸%	۳.۳۰	۰.۲۶	۰.۳%	۰.۲۵	۰.۰۶	۰.۷%	۰.۱۰							۲.۲۸	۲.۷%	۷.۲۶	۱.۲۵	۱.۲%	۱.۵۲	۳.۹۱	۱.۲%	۱.۱۸
بساتین																								
پارک فضای سبز	۸.۸۰	۱۳.۰%	۱۱.۹۶	۰.۶۶	۱.۰%	۰.۶۲				۰.۳۹	۱.۷%	۰.۹۴												
شعبه بهداشت																								
جمع باغ و پارک فضای سبز	۸.۸۰	۱۳.۰%	۱۱.۹۶	۰.۶۶	۱.۰%	۰.۶۲				۰.۳۹	۱.۷%	۰.۹۴												
تاسیسات شهری				۰.۵۹	۰.۹%	۰.۵۷	۰.۰۶	۱.۰%	۱.۲۲															
تجهیزات شهری	۰.۸۰	۱.۲%	۱.۰۹																					
جمع تاسیسات و تجهیزات	۰.۸۰	۱.۲%	۱.۰۹	۰.۵۹	۰.۹%	۰.۵۷	۰.۰۶	۱.۰%	۱.۲۲															
اراضی کشت موقت (پارک منطقه ای)																								
روخانه و حریم آن																								
جرایم	۰.۸۰	۱.۲%	۱.۰۹	۲.۳۴	۵.۳%	۲.۲۵	۰.۵۱	۱.۰%	۱.۲۰															
گورستان																								
پارکینگ تجاری	۰.۰۶	۰.۱%	۰.۰۸																					
پارکینگ				۰.۲۶	۰.۴%	۰.۲۵																		
انبار																								
ترمینال																								
خدماتی و تفریحی	۲۵.۳۵	۳۷.۴%	۳۴.۶۶	۱۸.۰۲	۲۸.۹%	۱۷.۵۲	۱۷.۲۲	۲۰.۹%	۲۸.۵۲	۵.۷۶	۳۳.۵%	۱۸.۷۴	۲۸.۳۶	۳۳.۵%	۳۶.۰۹	۲۹.۳۸	۳۵.۱%	۳۴.۷۰	۱۳۲.۱۹	۳۲.۸%	۳۲.۱۶			
جمع حمل و نقل و انبار	۲۵.۳۱	۳۷.۵%	۳۴.۵۴	۱۸.۰۲	۲۹.۵%	۱۷.۸۷	۱۷.۲۲	۲۰.۹%	۲۸.۵۲	۵.۷۶	۳۳.۵%	۱۸.۷۴	۲۹.۳۶	۳۳.۵%	۳۶.۰۹	۲۹.۳۴	۳۵.۷%	۳۵.۲۴	۱۳۲.۳۱	۳۲.۴%	۳۲.۶۶			
اراضی کشاورزی	۲.۹۶	۵.۸%	۵.۲۸	۳.۴۴	۷.۷%	۳.۲۲	۲.۱۵	۲.۸%	۵.۲۲	۱.۴۴	۸.۰%	۳.۶۹	۲.۵۷	۳.۰%	۳.۲۲	۱۱.۱۰	۹.۹%	۱۲.۶۰	۲۶.۷۶	۶.۵%	۶.۶۱			
جمع کل بخش	۶۷.۸۲	۱۰۰.۰%	۹۲.۱۸	۶۲.۳۱	۱۰۰.۰%	۶۰.۶۰	۴۲.۳۷	۱۰۰.۰%	۱۳۶.۴۹	۱۷.۲۰	۱۰۰.۰%	۵۵.۹۷	۶۶.۹۵	۱۰۰.۰%	۱۰۰.۰%	۱۱۱.۹۷	۱۰۰.۰%	۱۳۷.۱۱	۲۰۰.۶۲	۱۰۰.۰%	۹۷.۹۲			
خدمات			۷۳.۵۷			۱۲.۸۳			۶۰.۳۵			۲۰.۷۲			۶۱.۷۵			۸۸.۰۹			۳۱.۷۲			

نمودار شماره ۱۳  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۷ (پیشنهادی)



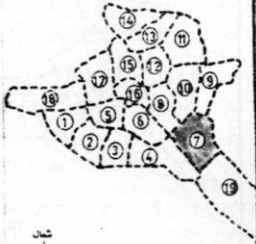
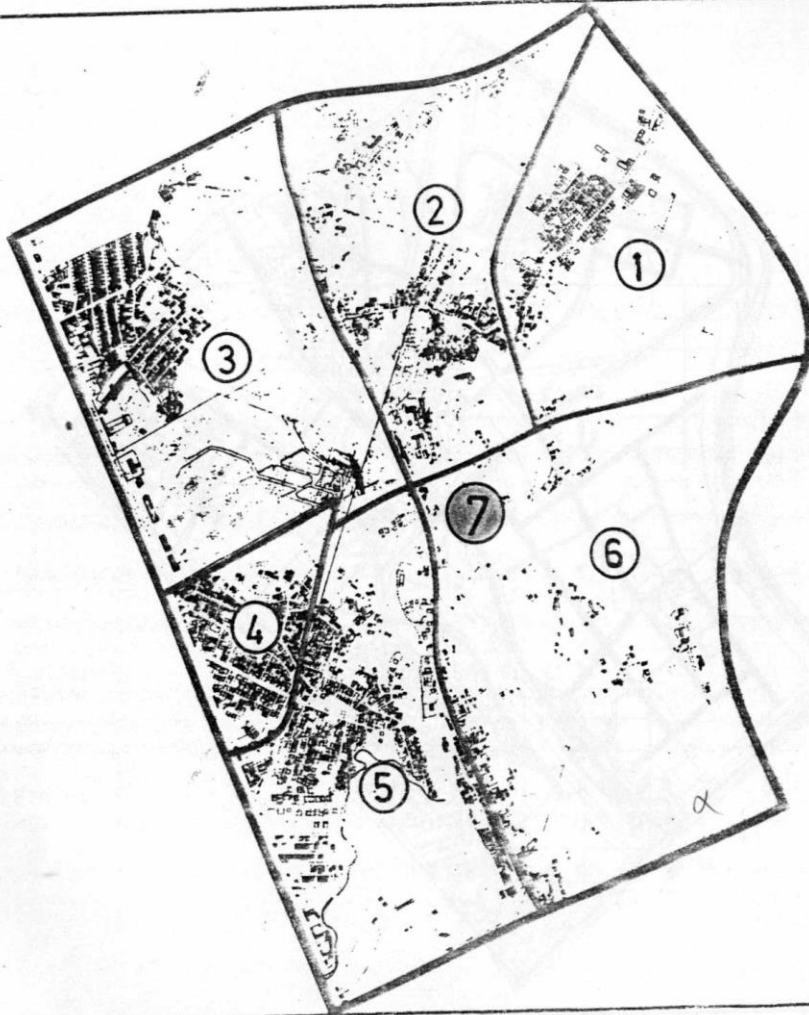
نمودار شماره ۱۴  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۷



" نمودار شماره ۷ "

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله



نقشه شماره ۱۱

۴-۱۱۹

ایران آرایش



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

" شبکه های تعریضی و  
جدیدالاحداث "

شبکه های تعریضی

شبکه های جدیدالاحداث



" نقشه شماره ۱۲ "



۴-۱۲۵  
ایران آمایش  
مهندسی مشاور

این ناحیه از نواحی مرکزی شهر رشت محسوب می‌گردد و با برخورداری از بافتی کاملاً "پرمتراکم باوسمتی معادل ۲۵۷/۴۵ هکتار از شمال به خیابان دکتر شریعتی، از جنوب به کمربندی موجود و خیابان امام خمینی، از شرق به خیابانهای پاسداران و پورداود و ادامه آن و از طرف غرب به خیابانهای امام خمینی و استاد مظفری محدود گردیده است.

براساس تقسیمات شهری مصوب در طرح تفصیلی این ناحیه از یک مرکز ناحیه و چهار مرکز محله تشکیل گردیده است بایستی توجه داشت که بدلیل نزدیکی این ناحیه به هسته مرکزی شهر محل استقرار برخی از کاربریهای مرکز شهر کنونی می‌باشد.

از ویژگیهای این ناحیه علاوه بر اینکه دارای بافتی متراکم و بسیار پرجمعیت در وضع موجود می‌باشد عبور رودخانه در سراسر این ناحیه در امتداد جنوب به شمال ضمن اینکه باعث تقسیم طبیعی ناحیه گردیده و از نظر دید و منظر و سیمای شهری ویژگی خاصی به ناحیه بخشیده است حریمی که برای آن در طرح منظور گردیده باعث قرارگیری بخشهایی از کاربریهای موجود خصوصاً "مسکونیهای موجود در داخل این حریم شده است لذا بصورت طبیعی سطوح پاره‌ای از کاربریها در طرح تفصیلی کمتر از وضع موجود بدست آمده است.

از دیگر ویژگیهای این محل بایستی به طول نسبتاً "بسیار زیاد شبکه‌های تعریفی این ناحیه در قیاس با سایر نواحی حاشیه‌ای شهر اشاره نمود بنابراین وجود طرح تعریف شبکه‌های موجود که ضرورت ساماندهی به وضعیت نامناسب ترافیکی موجود می‌باشد و از طرفی نیاز دسترسی مناسب به مرکز محلات و ارتباط منطقی بین مراکز محلات و مرکز ناحیه با محلات مجاور و نواحی دیگر شد ضمن بالابردن سطح سرانه مربوط به شبکه معابر در طرح تفصیلی سبب قرارگیری و از بین رفتن پاره‌ای از کاربریهای مجاور شبکه‌های مذکور می‌گردد.

همانطور که ذکر شد این ناحیه به دلیل قرارگیری در قسمت مرکزی شهر و با عنایت به اینکه تقریباً بخشهای اصلی و هسته شهر را تشکیل میدهد از جمعیت نسبتاً زیادی برخوردار بوده و جمعیتی که برای وضع موجود ناحیه تخمین زده شده است معادل ۳۸۴۵۱ نفر بوده است که تقریباً از پرجمعیت‌ترین نواحی وضع موجود شهر رشت بوده است .

با در نظر داشتن دیدگاه حاکم بر طرح جامع که تعدیل جمعیت مرکز شهر جهت تأمین سطوح خدماتی مورد نیاز محلات مرکز شهر می‌باشد طبیعتاً در طرح تفصیلی با توجه به این مهم و با توجه به نتایج حاصل از مطالعات مربوط به نحوه تفکیک قطعات مسکونی موجود شهر در این ناحیه و با لحاظ قراردادن ارزش نگهداری ساختمانهای مسکونی موجود و سایر شاخصهای مسکونی از یکطرف و از طرف دیگر با در نظر داشتن میزان معیوب تراکمیهای مسکونی در طرح جامع که طی آن متوسط تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است جمعیتی که برای این ناحیه پیش‌بینی گردیده معادل ۳۳۲۶۰ نفر می‌باشد بنابراین ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص کل ناحیه معادل ۷۷/۴۰ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

در جدول شماره (۸) نحوه استفاده از اراضی ناحیه به تفکیک محلات چهارگانه آن نشان داده شده است که در ادامه به بررسی اجزای نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه پرداخته شده است که ضمن بررسی اراضی و سرانه‌های اختصاص یافته به کاربریهای ناحیه ویژگیهای آنها نیز مورد اشاره قرار میگیرد .

کل اراضی مسکونی این ناحیه در وضع موجود ۱۳۹/۲۹ هکتار مساحت داشته است که این سطح در طرح تهیه شده بدلالی که ذکر گردید به ۹۳/۸۶ هکتار کاهش یافته است که این سطح ۳۶/۵ درصد کل سطح ناحیه را به خود اختصاص داده است و سرانه آن معادل ۲۸/۲۳ مترمربع بدست آمده است . از کل سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی ۹۱/۱۳ هکتار آن به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۲/۷۳ هکتار باقیمانده را نیز مسکونیهای برخوردار از تراکم زیاد تشکیل داده‌اند .

این ناحیه با جمعیتی بالغ بر ۳۸ هزار نفر در وضع موجود تنها از سطح آموزشی معادل ۴/۹۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۱/۲۸ مترمربع برخوردار بوده است که این سرانه دلالت بر کمبود شدید موجود فضاهای آموزشی ناحیه می‌نماید در طرح تفصیلی با توجه به اهمیتی که برای امر آموزش قائل شده است سطح این کاربری به ۹/۲۱ هکتار افزایش یافته و سرانه مربوطه نیز معادل ۲/۷۷ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است اگرچه پاره‌ای از سطوح آموزشی مثل کودکستان و ... به صورت شناور در بافت‌های مسکونی منظور گردیده تا طرح را از نظر اجراء با انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار سازد اما در عین حال با تلاشی که صورت پذیرفته سطح دبستان ۲/۶۵ هکتار ، راهنمایی ۲/۷۲ هکتار و اراضی اختصاص یافته به دبیرستان ۳/۸۴ هکتار را به خود اختصاص داده است که سرانه‌های هر یک به ترتیب معادل ۰/۸۵ ، ۰/۸۲ و ۱/۱۵ مترمربع بدست آمده است و همانگونه که ذکر شد به دلایل فنی و یا عدم وجود فضای مناسب بخش‌هایی از این کاربری بالاجبار به صورت شناور در بافت‌های مسکونی منظور شده است .

کاربری تجاری این ناحیه ۶/۲۱ هکتار در وضع موجود بوده است که سرانه آن در وضع موجود معادل ۱/۵۸ مترمربع بوده است که سطح زیادی را تشکیل داده و بیش از حد نیاز مراکز محلات و مرکز ناحیه بوده است بنابراین مشخص میگردد که همانگونه که قبلاً عنوان شد این ناحیه مرکز استقرار بخشی از کاربریهای شهری بوده که اضافه سطوح تجاری ناحیه نیز در این راستا در وضع موجود بوده است . در طرح تفصیلی سطح جدیدی به این کاربری اختصاص نیافته و به دلیل ایجاد و منظور نمودن طرح تعریفی برای شبکه‌های موجود ناحیه بخشی از نوار تجاری مجاور این شبکه‌ها نیز در حریم و در طرح دیگر به عنوان تجاری منظور نگردیده اند لذا سطح این کاربری به ۵/۰۵ هکتار کاهش یافته است اما به دلیل تعدیلی که در میزان جمعیت ناحیه بعمل آمده سرانه آن به ۱/۵۲ مترمربع افزایش یافته است .

از جمله کاربریهای مهم این ناحیه در طرح تفصیلی بایستی به سطوح اختصاص یافته به اراضی اداری اشاره نمود که سطحی معادل ۷/۳۷ هکتار با سرانه‌ای معادل ۲/۲۲ مترمربع را شامل شده است به طوریکه ملاحظه میگردد این سطح بسیار بیشتر



از سرانه‌های مصوب طرح جامع برای مرکز ناحیه می‌باشد و براین اساس وجود این میزان سطح اداری در طرح تفصیلی تهیه شده دلالت بر استقرار بخشهای قابل ملاحظه‌ای از سطح اداری مورد نیاز مرکز شهر رشت در این ناحیه می‌باشد .

۱/۴۵ هکتار از سطح ناحیه نیز با سرانه‌ای معادل ۰/۴۴ مترمربع به کاربری درمانی اختصاص یافته‌است که این کاربری در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۶۶ مترمربع برخوردار بوده‌است بنابراین سطح فوق حاکی از آن است که بخشهایی از درمانیهای مرکز شهر نیز در این ناحیه استقرار یافته‌است .

از ویژگیهای دیگر این ناحیه بایستی به اختصاص سطحی معادل ۲/۰ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۶۰ مترمربع به کاربری فرهنگی اشاره نمود که با توجه به سرانه‌های طرح جامع این سطح بسیار بیشتر از سطح مربوط به مرکز ناحیه می‌باشد و این در شرایطی است که ناحیه در وضع موجود فاقد کاربری فرهنگی بوده‌است .

۲ هکتار از اراضی این ناحیه در طرح تفصیلی به مراکز صنعتی غیرمزام اختصاص یافته‌است که سرانه‌ای برابر ۰/۶۰ مترمربع را دارا می‌باشد و ۱/۵ هکتار از سطح ناحیه نیز به کاربری ورزشی مربوط گردیده‌است سرانه این کاربری نیز ۰/۴۵ مترمربع می‌باشد لازم به ذکر است که این ناحیه در وضع موجود فاقد این کاربری بوده‌است .

کل اراضی که در وضع موجود در این ناحیه به کاربری پارک و فضای سبز عمومی اختصاص داشته از مساحتی معادل ۰/۴۹ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۱۳ مترمربع داشته‌است که نشانه فقر جدی این ناحیه در وضع موجود از حیث برخورداری ساکنین این ناحیه از این کاربری مهم می‌باشد اما در طرح تهیه شده سطح اختصاص یافته به پارک و فضای سبز عمومی معادل ۵/۲۰ هکتار و سرانه آن نیز ۱/۵۶ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته‌است .

رودخانه و حریم آن نیز ۲۳/۱۵ هکتار از ناحیه را به خود اختصاص داده‌است که سرانه‌ای معادل ۶/۹۶ مترمربع را دارا می‌باشد . همانگونه که ذکر شد این کاربری ویژگیهای متعددی را برای ناحیه ایجاد نموده‌است که در ابتدای گزارش بدان اشاره شد لذا از اشاره مجدد بدان در این قسمت خودداری گردیده‌است .

جمع کل اراضی اختصاص یافته به کاربری حمل و نقل و انبار در طرح تفصیلی معادل ۹۵/۹۷ هکتار بدست آمده است سرانه‌ای که معادل ۲۷/۳۵ مترمربع را دارا می‌باشد دلیل افزایش سرانه این کاربری نسبت به وضع موجود اولاً "کمتر شدن جمعیت ناحیه نسبت به وضع موجود بوده و ثانیاً" همانگونه که در ابتدای گزارش ذکر شد طرح تعریض اغلب شبکه‌های اصلی این ناحیه سبب افزایش این سرانه شده است بایستی توجه داشت که از این سطح حدود ۳/۰ هکتار به پارکینگ اختصاص یافته است .

طبیعی است که به دلیل متراکم بودن بافت موجود ناحیه و با در نظر داشتن این مهم که حتی المقدور سعی گردیده است تا کاربریهای عمومی خدماتی بر روی بافتهای خالی تأمین گردد لذا امکان جانمایی کلیه سطوح مورد نیاز در طرح تفصیلی مقدور نبوده و به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور شده است در نقشه شماره (۱۴) شبکه‌های تعریض ناحیه مذکور نشان داده شده است .

در ادامه ویژگیهای مختلف هر یک از محلات مورد بحث و بررسی قرار گرفته است که توجه را بدان جلب می‌نماید .

این محله از مساحتی معادل ۵۶/۶۴ هکتار برخوردار بوده و از نظر موقعیت در بخش شمالی ناحیه ۸ شهر رشت استقرار یافته است ، حدود آن از شمال به خیابان دکتر بهشتی ، از جنوب به ادامه بلوار چمران و بادی‌الله ( محلات ۲ و ۳ ) ، از شرق به ادامه خیابان پورداود و از طرف غرب به خیابان استاد شهید مطهری منتهی گردیده است . جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده با عنایت به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده ۴۳۲۶ نفر می‌باشد در ادامه با توجه به سرانه‌های مصوب و جمعیت مورد نظر اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از مساحتی برابر ۲۶/۱ هکتار مساحت برخوردار بوده‌اند اما به دلیل حریمی که برای رودخانه منظور گردیده این سطح در طرح تفصیلی به ۱۲/۳۳ هکتار تنزل یافته و سرانه مربوطه نیز ۲۸/۵۰ مترمربع کاهش یافته‌است از اراضی مذکور ۱۲/۲۶ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۰۷ هکتار به مسکنیهای با تراکم زیاد مربوط میشود که مجموعاً حدود ۳۲ درصد از اراضی محله را شامل می‌گردند .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۸۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۱۲ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۱/۴۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۳۳ مترمربع تغییر پیدا کرده‌است . از اراضی مذکور که ۲/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۷۱ هکتار به دبستان و ۰/۷۳ هکتار به راهنمایی مربوط میشود که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده‌است . لازم به ذکر است که دبیرستان موجود در بافت قدیمی محله به راهنمایی تبدیل شده‌است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۲/۳۸ هکتار مساحت و ۳/۳۰ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزی

انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۱/۸۲ هکتار تنزل یافته و سرانه مربوطه نیز ۴/۲۱ مترمربع بدست آمده است. اراضی مذکور که ۳/۲ درصد سطح کل محله را دارا می باشد تماما " به بخش خرده فروشها و خدمات مربوط میباشد، دلیل این کاهش را بایستی قرارگیری بخشی از تجاریهای موجود محله در حریم پیشنهادی رودخانه دانست.

این محله در وضع موجود فاقد مراکز درمانی است اما طبق مصوبات طرح تفصیلی مساحت این کاربری برابر ۰/۴۰ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۹۲ مترمربع برخوردار شده است با عنایت به اینکه این کاربری فرامحله ای میباشد بایستی توجه داشت که براین اساس سطوحی از خدمات مرکز ناحیه در این محله منظور گردیده است.

مراکز بهداشتی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۴۲ مترمربع برخوردار میباشد که براساس طرح تفصیلی مصوب تقریبا " همین سطح حفظ گردیده و براین اساس سرانه آن معادل ۰/۸۱ مترمربع بدست آمده است. سطح اختصاص یافته به این مرکز در مقایسه با میزان مصوب از سطح بیشتری برخوردار شده است.

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد مراکز فرهنگی است اما در طرح تفصیلی مساحتی برابر ۰/۷۶ هکتار و سرانه ای معادل ۱/۷۶ مترمربع که ۱/۳ درصد از اراضی محله را تشکیل می دهد به این کاربری که از کاربریهای فرامحله ای میباشد اختصاص یافته است.

مراکز مذهبی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳۹ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۵۴ مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۰/۷۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۷۳ مترمربع تغییر پیدا کرده است. سطح مذکور در مقایسه با سرانه مصوب از مساحت بیشتری برخوردار شده است.

براساس طرح تفصیلی مصوب سطح کاربری صنعتی غیر مزاحم که همان کاربریهای موجود محله میباشد با وسعتی معادل ۲ هکتار و سرانه ای حدود ۴/۶۲ مترمربع حدودا " ۴ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد این کاربری نیز در زمره کاربریهای فرامحله ای محسوب میگردد.

پارک و فضای سبز این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/37$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/51$  مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $2/23$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $5/15$  مترمربع تغییر یافته‌است. سطوح اختصاص یافته به این اراضی حدود ۴ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد.

تاسیسات و تجهیزات شهری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/18$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/25$  مترمربع برخوردار بود اما طبق مصوبات طرح تفصیلی مساحت آن به  $0/34$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $0/79$  مترمربع ارتقا یافته‌است. سطح اختصاص یافته به این اراضی در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است.

رودخانه و حریم آن طبق جدول شماره (۸) طرح تفصیلی از سطحی برابر  $6/82$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $15/77$  مترمربع برخوردار می‌باشد که ۱۲ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد و وجود آن باعث قرارگیری برخی از کاربریهای موجود در حریم و حذف آنها گردیده‌است لذا طبیعی است که سطوح مربوط به بعضی از کاربریها نسبت به وضع موجود تنزل یافته و بالعکس بر سطوح مربوط به شبکه ارتباطی افزوده گردد.

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود  $13/02$  هکتار مساحت و  $18/07$  مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $24/90$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $57/56$  مترمربع تغییر یافته‌است. از اراضی مذکور که ۴۴ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $0/97$  هکتار به پارکینگهای تجاری،  $0/29$  هکتار به پارکینگهای عمومی و  $23/64$  هکتار به شبکه‌های ارتباطی مربوط میشود.

براساس طرح تفصیلی مصوب  $2/50$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $5/78$  مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای خدماتی که به طور شناور در طرح منظور گردیده مربوط میشود که  $4/4$  درصد سطح کل محله را تشکیل میدهند.

مساحت این محله ۵۸/۷۵ هکتار و با احتساب جمعیتی که حدود ۶۵۲۴ نفر برای آن پیش‌بینی گردیده از سرانه ناخالصی معادل ۹۰/۰۵ مترمربع برخوردار می‌باشد حدود این محله از شمال به ادامه بلوار چمران ، از جنوب به خیابان پاسداران ( محله ۴ ) ، از سمت شرق به خیابان پورداود و از جانب غرب به ادامه خیابان پاسداران ( شهید بیگلر ) محدود می‌گردد . نحوه استفاده از اراضی این محله بر اساس مصوبات طرح تفصیلی به قرار ذیل است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۳۵/۶۹ هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۸/۶۴ هکتار تنزل و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع کاهش یافته است . اراضی مذکور که ۳۱/۷ درصد کل محله را تشکیل میدهد تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود . لازم به ذکر است که به دلیل انتخاب حریم برای رودخانه که در این محله جریان دارد بخشهای نسبتا " قابل ملاحظه‌ای از سطوح مسکونی موجود محله در حریم واقع گردیده است لذا به همین دلیل تغییراتی در سطوح مسکونی این محله در طرح تفصیلی نسبت به وضع موجود ملاحظه میگردد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱/۲۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۲۴ مترمربع برخوردار بوده که بر اساس طرح تفصیلی مصوب کمیسیونهای ماده پنج سطح آن به ۲/۰۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۱۳ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور که ۳/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۵۷ هکتار به دبستان ، ۱/۲۳ هکتار به راهنمایی و ۰/۲۴ هکتار به دبیرستان مربوط میشود . سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی در مقایسه با میزانهای مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار می‌باشد و در عین حال وجود دبیرستان به‌عنوان یکی از کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردد از ویژگیهای آن بشمار می‌آید . با وجود دبیرستان در این محله میتوان بیان داشت که بخشی از کاربریهای

در مقیاس مرکز ناحیه در این محله مستقر می‌باشد .  
مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۸۳ هکتار مساحت و ۰/۸۴ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۰/۹۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۳۸ مترمربع تغییر یافته‌است . اراضی مذکور که ۱/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط و در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است . بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشی از تجاریهای مرکز ناحیه نیز در این محله تأمین شده‌است .  
طبق مصوبات طرح تفصیلی از اراضی این محله ۰/۶۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۰/۹۸ مترمربع به مراکز اداری اختصاص یافته‌است که از کاربریهای فرامحله‌ای محسوب می‌گردد و دلیل آن نیز همان شکل‌گیری بخشی از مرکز ناحیه در این محله می‌باشد .

از دیگر ویژگیهای این محله استقرار مراکز ورزشی می‌باشد که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده طرح تفصیلی سطحی برابر ۰/۵۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۸۰ مترمربع به آن اختصاص یافته‌است . در حالیکه در وضع موجود این محله فاقد کاربری ورزشی بوده‌است .  
پارک و فضای سبز نیز در این محله طبق مصوبات طرح تفصیلی از سطحی برابر ۰/۴۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۶۶ مترمربع برخوردار می‌باشد لازم به ذکر است که این محله با جمعیت نسبتاً زیادی که در وضع موجود داشته فاقد پارک بوده‌است اگرچه در طرح تفصیلی حتی‌الحقودور زمین به این کاربری اختصاص یافته ولی کمبود آن به صورت شناور در طرح منظور شده‌است .

رودخانه و حریم آن براساس برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی سطحی برابر ۱۰/۳۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۵/۸۶ مترمربع را تحت پوشش خود قرار داده و ۱۷/۶ درصد سطح کل این محله را به خود اختصاص داده‌است .

حمل و نقل و انبار در سطح این محله ( دروضع موجود ) از سطحی برابر  $۷/۴۸$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۷/۵۹$  مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی محوب مساحت آن به  $۲۱/۳۴$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $۳۲/۷۱$  مترمربع تغییر پیدا کرده است که  $۰/۴۴$  هکتار آن به پارکینگیهای تجاری ،  $۰/۰۴$  هکتار به پارکینگیهای عمومی و  $۲۰/۸۶$  هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود .

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی  $۳/۸۰$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $۵/۸۲$  مترمربع به کاربریهای خدماتی شاور اختصاص یافته است .



این محله با بافتی بسیار متراکم در وضع موجود ، برخوردار از مساحتی معادل  $60/61$  هکتار در بخش غربی ناحیه استقرار یافته و جهات چهارگانه آن از شمال به محله ۱ ( بادی‌الله ) ، از جنوب به خیابان آزادگان ( محله ۴ ) ، از شرق به ادامه خیابان پاسداران ( شهید بیگلر) و از طرف غرب به خیابان استاد مطهری و خیابان امام خمینی منتهی گردیده است .

طبق مصوبات طرح جامع با توجه به اینکه میزان تراکم جهت تراکم کم  $150$  نفر در هکتار ، تراکم متوسط  $350$  در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده است لذا سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله  $13891$  نفر می‌باشد که با

عنایت به سرانده‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $43/47$  هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $39/69$  هکتار تنزل یافته و سرانه مربوطه نیز به  $28/57$  مترمربع کاهش یافته است .

تمامی سطح مذکور به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میگردد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $2/73$  هکتار مساحت و  $2/27$  مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن هیچ تغییری پیدا نکرده است . از اراضی اختصاص یافته به این مراکز که  $4/5$  درصد از اراضی این محله را تشکیل میدهند  $0/75$  هکتار به دبستان ،  $0/10$  هکتار به راهنمایی و  $1/88$  هکتار به دبیرستان مربوط میشود . لازم به ذکر است که وجود دبیرستان که از جمله کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای است در این محله حکایت از وجود بخشهایی از کاربریهای خدماتی مرکز ناحیه در این محله مینماید .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $1/42$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $1/18$  مترمربع برخوردار بوده که

براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن ۱/۵۹ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۱/۱۴ مترمربع تغییر یافته است .

سطح اختصاص یافته به این کاربری که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با میزان مصوب از افزایش چشمگیری برخوردار شده است . بنابراین همانگونه که قبلا" نیز ذکر شد ملاحظه می‌گردد که هسته‌هایی از مرکز ناحیه در این محله مستقر می‌باشد .

مراکز اداری در سطح این محله دارای ۰/۳۸ هکتار مساحت و ۰/۲۷ مترمربع سرانه بوده که استقرار این کاربری در سطح این محله به عنوان یک کاربری فرامحله‌ای از ویژگیهای این محله ذکر می‌گردد ضمنا" لازم به ذکر است که این کاربری عینا" همان سطوح موجود اداری مستقر در محله میباشد .

یکی دیگر از ویژگیهای این محله وجود مراکز فرهنگی با مساحتی برابر ۰/۵۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۴۱ مترمربع میباشد .

جمع حمل و نقل و انبار این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۰/۳۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۸/۶۱ مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۲/۴۵ هکتا افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۸/۹۶ مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور که در حدود ۲۱ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۲۷ هکتار به پارکینگهای تجاری و ۱۲/۰۸ هکتار نیز به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود .

طبق طرح تفصیلی مصوب ۲/۹۶ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۲/۱۳ مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای خدماتی شناور اختصاص یافته است .

این محله با سطحی برابر ۸۱/۴۴ هکتار به عنوان بزرگترین محله این ناحیه بحساب می‌آید. این محله در بخش جنوبی ناحیه قرار گرفته و حدود آن از طرف شمال به خیابان آزادگان ( محله ۳ )، از جنوب به کمربندی موجود، از سمت شرق به خیابان پاسداران و از جانب غرب به خیابان امام خمینی منتهی گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده با توجه به مصوبات طرح جامع که ملاک عمل قرار گرفته معادل ۸۵۱۹ نفر پیش‌بینی شده است بنابراین ملاحظه خواهد شد که سرانه ناخالص در این محله در طرح تفصیلی برابر ۹۵/۶ مترمربع محاسبه شده است. در ادامه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی این محله با توجه به مصوبات طرح جامع به صورت اجمالی بیان می‌گردد:

اراضی که به واحدهای مسکونی در وضع موجود اختصاص یافته دارای ۳۴/۰۳ هکتار مساحت می‌باشد اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۳/۲۰ هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۲۴ مترمربع تنزل یافته است. از اراضی مذکور که ۲۸/۵ درصد اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد ۲۰/۵۴ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۲/۵۶ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود. دلیل این کاهش سطح مسکونی در قرارگیری بخشی از کاربریهای موجود محله در حریم مصوب و انتهای رودخانه نیفته می‌باشد.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۱۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۲ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۵۲ مترمربع ارتقا یافته است. از اراضی مذکور که ۳/۷ درصد سطح کل محله را شامل میشود ۰/۶۲ هکتار به دبستان، ۰/۶۶ هکتار به راهنمایی و ۱/۷۲ هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است که سطوح مورد نظر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌اند و ملاحظه می‌گردد که تمام سعی و هدف برنامه‌ریزی طرح تفصیلی این بوده تا ضمن رفع کمبود جدی موجود در این زمینه شرایط

مناسبی نیز برای آینده از حیث برخورداری از سطوح آموزشی فراهم گردد .  
سطوح تجاری این محله براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به ۰/۷۴ هکتار و سرانه مربوطه نیز ۰/۸۷ مترمربع تغییر یافته‌است . سطح اختصاص یافته به اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با میزانهای مصوب از افزایش خاصی برخوردار میباشد . بنابراین بایستی اضافه گردد که بخشهایی از تجاریهای این محله در مقیاسی فراتر از مرکز محله سرویس‌دهی خواهند داشت و دلیل این امر نیز موقعیت خاص قرارگیری این محله در بافتهای نزدیک به هسته مرکزی شهر میباشد .

استقرار مراکز اداری با ۶/۳۵ هکتار مساحت و سرانه‌ای برابر ۷/۴۵ مترمربع ، مراکز درمانی با سطحی برابر ۱/۰۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۲۴ مترمربع و مراکز فرهنگی نیز با مساحتی برابر ۰/۶۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۷۹ مترمربع بعنوان مجموعه‌ای از کاربریهای فرامحله‌ای از ویژگیهای این محله محسوب میگردد . مراکز ورزشی نیز با مساحتی برابر ۰/۹۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۱۵ مترمربع در زمره مجموعه فوق قرار دارد که عموماً " نیز جزو کاربریهای مرکز شهر موجود رشت نیز بحساب می‌آیند .

اگرچه این محله پرتراکم و پرجمعیت شهر رشت در وضع موجود فاقد کاربری پارک و فضای سبز بوده اما براساس طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۲/۵۴ هکتار و سرانه مربوطه نیز به ۲/۹۸ هکتار رسیده‌است که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است . به عبارت دیگر بایستی گفت که بخشهایی از کاربری ناحیه‌ای فضای سبز نیز در این محله تأمین گردیده‌است .

رودخانه و حریم آن طبق طرح تفصیلی مصوب از سطحی برابر ۵/۹۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۷/۰۲ مترمربع برخوردار شده‌است .

جمع حمل و نقل و شبکه‌های ارتباطی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۷/۱۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۸/۲۵ مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۳۲/۲۸ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۳۷/۸۹ مترمربع ارتقا یافته‌است .

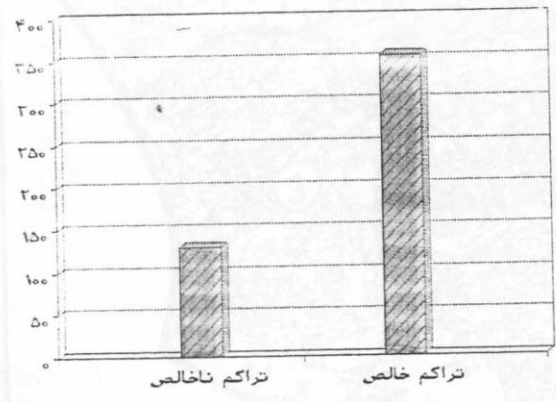
از اراضی مذکور که ۳۹/۶ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۵۲ هکتار به پارکینگی‌های تجاری ، ۰/۴۵ هکتار به پارکینگی‌های عمومی و ۳۱/۳۱ هکتار نیز به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود .

براساس طرح تهیه شده مصوب ۴/۱۹ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۹۲ مترمربع به کاربری‌های شناور خدماتی اختصاص یافته‌است .

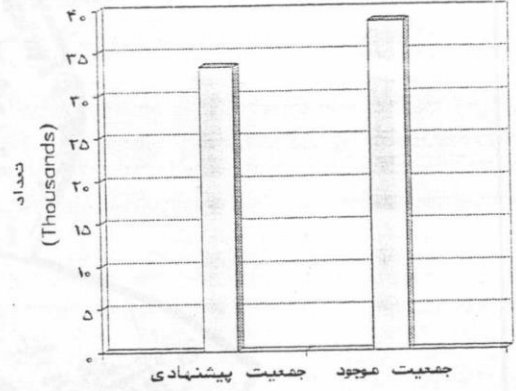
تجزیه و تحلیل هزینه‌ها

نوعه استفاده از اراضی	بخش ۱			بخش ۲			بخش ۳			بخش ۴			جمع کل		
	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه
تراکم کم													۹۱۱۲	۳۵.۴%	۲۷.۴۰
تراکم متوسط	۱۲.۳۶	۲۱.۶%	۲۸.۳۳	۱۸.۶۴	۳۱.۷%	۳۸.۵۷	۲۹.۶۹	۵۳.۵%	۳۸.۵۷	۲۰.۵۳	۳۵.۳%	۲۳.۱۱	۲.۷۲	۱.۱%	۰.۸۲
تراکم زیاد	۰.۰۷	۰.۱%	۰.۱۶							۲.۶۶	۴.۳%	۲.۱۲	۹۲.۸۶	۳۶.۵%	۱۸.۳۲
جمع تراکم	۱۲.۴۳	۲۱.۸%	۲۸.۵۰	۱۸.۶۴	۳۱.۷%	۳۸.۵۷	۲۹.۶۹	۵۳.۵%	۳۸.۵۷	۲۳.۱۰	۳۸.۵%	۲۷.۲۳			
کودکستان													۲.۶۵	۱.۰%	۰.۸۰
دستستان	۰.۷۱	۱.۲%	۱.۶۲	۰.۵۷	۱.۰%	۰.۸۲	۰.۷۵	۱.۳%	۰.۵۲	۰.۴۲	۰.۸%	۰.۷۲	۲.۷۲	۱.۰%	۰.۸۲
راه‌آهنی	۰.۷۲	۱.۳%	۱.۶۹	۱.۲۲	۲.۱%	۲.۸۹	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۶۶	۰.۸%	۰.۷۷	۲.۸۳	۱.۰%	۱.۱۵
دبیرستان				۰.۲۲	۰.۳%	۰.۲۷	۱.۸۸	۳.۴%	۱.۲۵	۱.۷۲	۳.۱%	۲.۰۲			
عذرستان															
آموزش عالی															
سایر مؤسسات															
جمع مراکز آموزشی	۱.۴۲	۲.۵%	۳.۲۲	۲.۰۴	۳.۵%	۳.۱۲	۲.۷۲	۴.۵%	۱.۹۷	۲.۰۰	۳.۷%	۳.۵۲	۹.۲۱	۳.۶%	۳.۷۷
خرده فروشی و خدمات	۱.۸۲	۳.۲%	۲.۲۱	۰.۹۰	۱.۵%	۱.۲۸	۱.۵۹	۲.۶%	۱.۱۲	۰.۷۲	۰.۹%	۰.۸۷	۵.۰۵	۱.۰%	۱.۵۲
عمده فروشی															
عیقان ترکه بار															
بازار روز															
خدمات ویژه															
جمع مراکز تجاری	۱.۸۲	۳.۲%	۲.۲۱	۰.۹۰	۱.۵%	۱.۲۸	۱.۵۹	۲.۶%	۱.۱۲	۰.۷۲	۰.۹%	۰.۸۷	۵.۰۵	۲.۰%	۱.۵۲
تراکز اداری %				۰.۶۲	۱.۱%	۰.۹۸	۰.۳۸	۰.۶%	۰.۲۷	۰.۳۵	۰.۸%	۰.۲۵	۲.۲۷	۰.۹%	۲.۲۲
تراکز درمانی	۰.۳۰	۰.۷%	۰.۹۲							۱.۵۵	۱.۳%	۱.۲۲	۱.۴۵	۰.۶%	۰.۳۲
تراکز بهداشتی	۰.۳۵	۰.۶%	۰.۸۱										۰.۳۵	۰.۱%	۰.۱۱
مناطق نظامی															
تراکز فرهنگی	۰.۷۶	۱.۳%	۱.۷۶				۰.۵۷	۰.۹%	۰.۳۱	۰.۶۷	۰.۸%	۰.۷۹	۲.۰۰	۰.۸%	۰.۶۰
تراکز مذهبی	۰.۷۵	۱.۳%	۱.۷۲				۰.۲۲	۰.۳%	۰.۱۷				۰.۹۹	۰.۳%	۰.۲۰
تراکز صنعتی															
تراکز صنعتی غیرمراحم	۲.۰۰	۴.۰%	۲.۶۲							۰.۰۶	۰.۱%	۰.۰۷	۲.۰۰	۰.۸%	۰.۶۰
خدمات جهانگردی و پذیرایی													۰.۰۶	۰.۰%	۰.۰۲
تراکز ورزشی				۰.۵۲	۰.۹%	۰.۸۰				۰.۹۸	۱.۲%	۱.۱۵	۱.۵۰	۰.۶%	۰.۳۵
بسیاح															
پارک فضای سبز	۲.۲۲	۳.۹%	۵.۱۵	۰.۳۲	۰.۷%	۰.۶۶				۲.۵۳	۳.۱%	۲.۹۸	۵.۲۰	۲.۰%	۱.۵۶
عمود پیاده															
جمع باغ و پارک فضای سبز	۲.۲۲	۳.۹%	۵.۱۵	۰.۳۲	۰.۷%	۰.۶۶				۲.۵۳	۳.۱%	۲.۹۸	۵.۲۰	۲.۰%	۱.۵۶
تأسیسات شهری															
تجهیزات شهری	۰.۲۲	۰.۴%	۰.۷۹	۰.۰۹	۰.۱%	۰.۱۳				۰.۳۰	۰.۵%	۰.۲۷	۰.۲۲	۰.۱%	۰.۱۲
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۲۲	۰.۴%	۰.۷۹	۰.۰۹	۰.۱%	۰.۱۳				۰.۳۰	۰.۵%	۰.۲۷	۰.۲۲	۰.۱%	۰.۱۲
اراضی کشت موقت (پارک منطقه‌ای)															
روخانه و حریم آن	۶.۸۲	۱۲.۰%	۱۵.۲۷	۱.۳۵	۱۷.۶%	۱۵.۸۶				۵.۹۸	۷.۲%	۷.۰۲	۲۳.۱۵	۹.۰%	۹.۹۶
حرایم															
گورستان															
پارکینگ تجاری	۰.۹۷	۱.۷%	۲.۲۳	۰.۳۲	۰.۷%	۰.۶۷	۰.۲۷	۰.۶%	۰.۲۷	۰.۵۲	۰.۶%	۰.۶۱	۲.۲۰	۰.۹%	۰.۶۶
پارکینگ	۰.۲۹	۰.۵%	۰.۶۷	۰.۰۴	۰.۱%	۰.۰۶				۰.۳۵	۰.۶%	۰.۵۲	۰.۷۸	۰.۳%	۰.۲۲
انبار															
ترتیب‌بندی															
حسابها و کچه‌ها	۲۳.۶۴	۴۱.۷%	۵۲.۶۵	۲۰.۸۶	۳۵.۵%	۳۱.۹۷	۱۲.۰۸	۱۹.۹%	۰.۷۰	۲۱.۲۱	۳۸.۳%	۳۹.۷۵	۸۷.۸۹	۳۳.۱%	۱۶.۲۲
جمع حمل و نقل و انبار	۲۴.۹۰	۴۲.۵%	۵۷.۵۶	۲۱.۲۲	۳۴.۲%	۳۱.۷۱	۱۲.۳۵	۱۹.۵%	۰.۹۶	۲۲.۱۸	۳۹.۶%	۳۷.۸۹	۹۰.۹۷	۳۵.۳%	۱۷.۳۵
اراضی کشاورزی	۱.۵۰	۲.۴%	۵.۷۸	۲.۸۰	۴.۵%	۵.۸۲	۲.۹۶	۴.۹%	۲.۱۲	۲.۱۶	۳.۱%	۲.۹۲	۱۲.۳۵	۴.۷%	۲.۰۲
جمع کل محله	۵۶.۶۳	۱۰۰.۰%	۱۲۰.۹۲	۵۸.۷۵	۱۰۰.۰%	۱۲۰.۹۲	۵۸.۷۵	۱۰۰.۰%	۱۲۰.۹۲	۵۸.۷۵	۱۰۰.۰%	۱۲۰.۹۲	۱۲۰.۹۲	۱۰۰.۰%	۱۲۰.۹۲
جمعیت			۳۳۳۶			۵۵۲۲			۱۲۸۹۱			۸۵۱۹			۳۳۳۶

شماره ۱۶ نمودار تراکم خالص و ناخالص شهرت ناحیه ۸ (پیشنهادی)



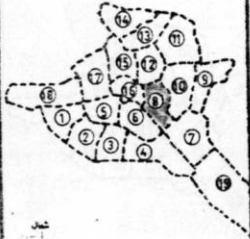
شماره ۱۵ جمعیت موجود و پیشنهادی شهرت ناحیه ۸



"نمودار شماره ۸"

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله

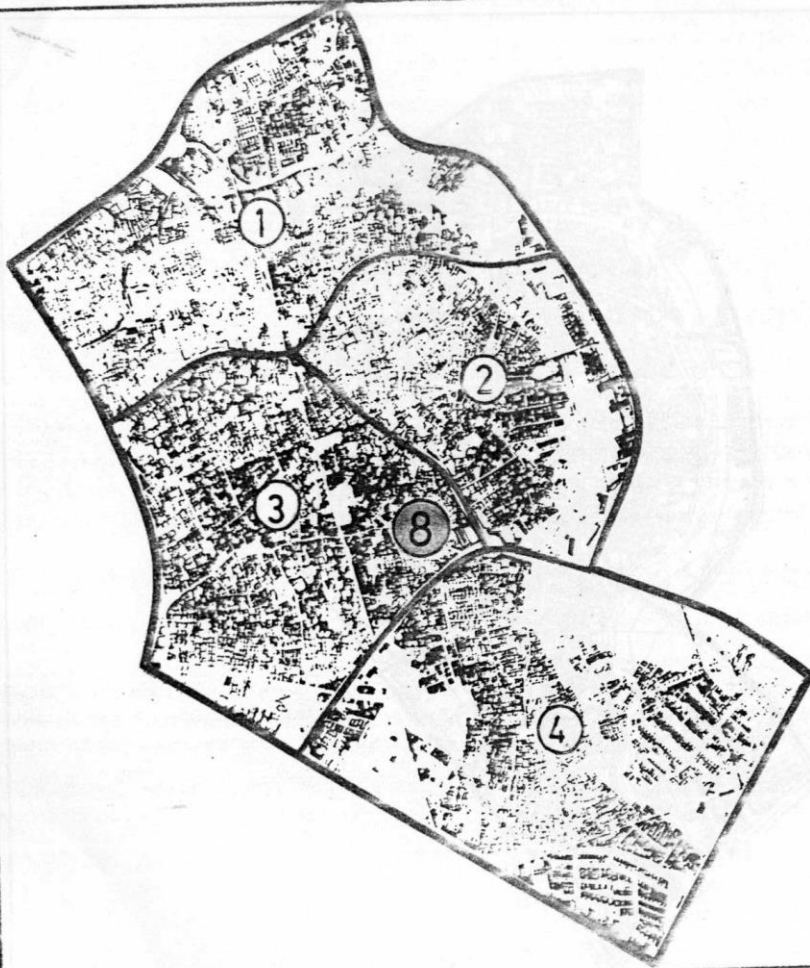


" نقشه شماره ۱۳ "

۴-۱۳۹



ایران آرایش

چهارمین شماره





طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی وشت  
" شبکه های تعریضی و  
جدیدا الاحداث "

شبکه های تعریضی   
شبکه های جدید الاحداث 



شمال  
" نقشه شماره ۱۴ "

۴-۱۴۰



ایران آرایش

مهندسی مشاور



این ناحیه با مساحتی معادل ۳۱۰/۴۶ هکتار به عنوان شرقی‌ترین ناحیه شهر رشت محسوب می‌گردد این ناحیه عمده‌ترین ویژگی را دارا می‌باشد حاشیه‌ای بودن و برخوردار بودن از بافتی کاملاً خالی با بافتی بصورت ساخت و سازهای پراکنده حاشیه در کل ناحیه و اندکی تراکم و تمرکز ساخت و ساز در دو طرف جاده لاهیجان می‌باشند و اصولاً دلیل شکل‌گیری این ناحیه به طوری که در مبحث مربوط به وضع موجود ناحیه ذکر گردید سروسامان دادن و به نظم درآوردن ساخت و سازهای پراکنده و پیرامونی در این بخش شهر از یکسو و بستن شهر به لبه‌های مشخص از سوی دیگر بوده است .

این ناحیه از شمال به خیابان پیشنهادی محدود کننده شهر ، از جنوب به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۷ و ۹ شهر ، از شرق به رینگ خارجی و پیشنهادی محدود کننده شهر و از طرف غرب به کمربندی موجود شهر رشت منتهی گردیده است و عمده شبکه‌های اصلی موجود در این ناحیه را می‌توان عبور کمربندی موجود شهر از غرب این ناحیه به عنوان یک لبه محدود کننده ناحیه و عبور جاده لاهیجان از میان این ناحیه ذکر نمود . طبیعتاً وجود اراضی خالی زیاد ناحیه و ضرورت شکل‌گیری محلات مورد نظر براساس تقسیمات شهری مصوب که تعداد آنها در این ناحیه ۶ مرکز محله تعیین گردیده ایجاد شبکه‌های جدیدالاحداث را اجتناب ناپذیر می‌سازد از این رو سطح و سرانه مربوط به شبکه ارتباطی قطعا از رقم بالای برخوردار خواهد شد .

از ویژگیهای دیگر این ناحیه می‌توان به وجود نزدیک به ۵ هکتار کانال در وضع موجود اشاره نمود که در طرح تفصیلی تحت عنوان رودخانه و حریم آن منظور گردیده و طبقاً اختصاص بخشی از اراضی موجود ناحیه به حریم آن در سطح و سرانه‌های بدست آمده تاثیرگذار خواهد بود .

جمیت این ناحیه در وضع موجود معادل ۱۳۵۲۲ نفر برآورد گردیده است که براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه

ناخالص موجود در ناحیه به دلیل وسعت ناحیه بسیار زیاد و حدود ۲۳۰ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

اما در طرح تفصیلی جمعیت این ناحیه با توجه به مصوبات طرح جامع ، امکانات و پتانسیل های مختلف ناحیه و بررسی های معموله در خصوص ارزش نگهداری واحدهای مسکونی موجود و سایر شاخص های مسکونی ، معادل ۲۹۳۱۱ نفر پیش بینی گردیده است که براین اساس سرانه ناخالصی در طرح تفصیلی به ۱۰۵/۹۲ مترمربع کاهش یافته است .

با توجه به سرانه های مصوب طرح جامع در خصوص محلات و نواحی برخوردار از بافت خالی و با در نظر داشتن جمعیت پیش بینی شده و با مورد توجه قرار دادن نحوه تقسیمات شهری مصوب ناحیه که طی آن ناحیه به ۶ مرکز محله و یک مرکز ناحیه تقسیم شده است اقدام به اختصاص اراضی به کاربری های مختلف براساس برنامه ریزی های مصوب گردیده است .

در جدول شماره (۹) نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه و به تفکیک محلات مختلف آن نشان داده شده است که در ادامه به بررسی نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه به صورت اجمالی پرداخته شده است .

کل اراضی که به کاربری مسکونی در وضع موجود اختصاص یافته است از مساحتی معادل ۴۸/۹۸ هکتار برخوردار می باشد اما براساس برنامه ریزی های انجام شده در طرح تفصیلی این سطح به ۹۶/۳۳ هکتار و سرانه آن به ۳۲/۸۶ مترمربع بالغ گردیده است . کل اراضی مسکونی های موجود این ناحیه به مسکونی های با تراکم کم ( ۲۲/۰۳ هکتار ) و مسکونی های با تراکم متوسط که از سطحی برابر ۷۴/۳۰ هکتار برخوردار می باشد اختصاص یافته است .

این ناحیه گرچه از جمعیتی حدوداً " معادل ۱۳۵۰۰ نفر در وضع موجود برخوردار بوده است اما کل سطح اختصاص یافته آن به آموزشی معادل ۰/۱۵ هکتار بوده که به مدارس موجود اختصاص داشته و از سرانه ای برابر ۱۱/۰ مترمربع برخوردار بوده است بنابراین کمبود فضای آموزشی بقدری روشن و آشکار است که ضرورتی به بیان آن نیست .

در طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۹/۹۲ هکتار و سرانه آن به ۳/۳۸ مترمربع بالغ گردیده است که املاً قابل قیاس با امکانات موجود ناحیه نمی باشد و سرانه و سطح بسیار مناسبی را شامل شده است . از کل اراضی مذکور ۳/۵۷

هکتار به دبستان ، ۳/۳۹ هکتار به مدارس راهنمایی و بالغ بر ۲/۴۰ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص پیدا نموده است .  
کاربری تجاری موجود ناحیه مساحتی برابر ۳/۷۵ هکتار داشته که سرانه‌ای معادل ۲/۷۷ مترمربع را شامل می‌گردد است  
که عمدتاً به تجاریهای اطراف جاده لاهیجان اختصاص داشته‌است اما در طرح تفصیلی این سطح به ۹/۹۲ هکتار و سرانه‌ای  
معادل ۳/۳۸ مترمربع تغییر یافته‌است از سطح مذکور ۴/۷۳ هکتار با سرانه‌ای حدود ۱/۶۱ مترمربع به میدان تره‌بار که از  
کاربریهای دارای عملکرد شهری است اختصاص حاصل نموده‌است و این امر از ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد لازم به  
ذکر است که سطوحی نیز که در طرح تفصیلی به خرده‌فروشی‌ها و خدمات اختصاص یافته بیشتر از نیاز مراکز محلات و مرکز  
این ناحیه بوده بنابراین میتوان اظهار نمود که بخشی از تجاریهای مورد نیاز شهر نیز در این ناحیه تامین گردیده‌است .  
اگرچه این ناحیه در وضع موجود فاقد کاربری اداری بوده ولی در طرح تفصیلی سطحی برابر ۴/۳۱ هکتار با سرانه‌ای  
برابر ۱/۴۴ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته که بایستی پاسخگوی نیازهای کل شهروندان ساکن رشت باشد . مراکز  
درمانی و فرهنگی نیز از سطوحی به ترتیب برابر ۱/۲۷ هکتار با سرانه‌ای حدود ۰/۴۳ مترمربع و ۱/۰۱ هکتار با سرانه‌ای  
برابر ۰/۳۴ مترمربع برخوردار بوده‌اند که علاوه بر تامین نیاز ساکنین این ناحیه بایستی پاسخگوی نیازهای نواحی همجوار  
نیز باشد .

از دیگر کاربریهای عمده و فراناچیه‌ای این ناحیه بایستی به اختصاص ۸/۵۱ هکتار از کل ناحیه به کاربری صنایع  
غیرمזاحم اشاره نمود که سرانه‌ای برابر ۲/۹۰ مترمربع را دارا می‌باشند ذکر این نکته ضروری است که این کاربری با  
توجه به اشتغالزایی که دارد باعث رونق ناحیه خواهد بود و از این حیث ویژگی خاص خود را بر بافت ناحیه برجای  
خواهد گذاشت .

کاربری ورزشی و تاسیسات شهری نیز که هر دو از زمره کاربریهای فراناچیه‌ای محسوب می‌گردند به ترتیب ۲/۴۷ و

۱/۰۶ هکتار از سطوح ناحیه را به خود اختصاص داده‌اند که سرانه‌هایی معادل ۰/۸۴ و ۰/۳۶ مترمربع برای هر یک بدست آمده است .

پارک و فضای سبز عمومی موجود در ناحیه که کلاً ۰/۵۳ هکتار سطح و ۰/۳۹ مترمربع سرانه داشته در طرح تفصیلی از مساحتی برابر ۱۳/۷۰ هکتار و سرانه‌ای برابر ۴/۶۷ مترمربع برخوردار شده‌است که این امر نشانگر آن است که پاره‌ای از فضاهای مورد نیاز سبز مرکز شهر نیز در این ناحیه تأمین شده‌است و از این حیث این یک ویژگی برای ناحیه محسوب میگردد .

کلاً ۳۳/۰۹ هکتار از کل ناحیه نیز به کانال ، حریم کانال و انواع حریم کاربریهای مختلف اختصاص یافته که جمعاً سرانه‌ای معادل ۱۱/۲۹ مترمربع را تشکیل میدهند .

جمع حمل و نقل ناحیه از وسعتی معادل ۱۰۱/۵۰ هکتار با سرانه‌ای معادل ۳۴/۶۲ مترمربع برخوردار شده‌است که از این میان تنها ۱/۲۵ هکتار به پارکینگ و بقیه به شبکه‌های ارتباطی مربوط میگردد . دلیل افزایش سطوح و سرانه‌های شبکه‌های ارتباطی قبلاً ذکر گردید . دو نقشه شماره (۱۶) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده‌است .

ضمناً بایستی اشاره گردد که ۲۶/۶۵ هکتار از کاربریهای که به صورت شناور در طرح منظور گردیده‌اند در بافتیهای مسکونی محلات واقع گردیده که می‌توان با استفاده از ضوابط تدوین شده نسبت به تبدیل آنها وفق ضوابط اقدام نمود .

در ادامه ویژگی هر یک از محلات این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بررسی قرار گرفته که اجمالاً بدان اشاره میگردد .

این محله بخش در بخش شمال شرقی ناحیه ۹ شهر رشت را تشکیل میدهد و از نظر موقعیت حدود آن از شمال به جاده لاهیجان ، از جنوب و شرق به رینگ خارجی محدودکننده شهر و از سمت غرب به خیابان پیشنهادی حدفاصل محله ۱ و ۲ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش بینی گردیده معادل ۴۹۹۵ نفر می باشد سایر محلات همان ملاکهای مصوب طرح جامع در این مورد نیز اعمال گردیده است . مساحت این محله  $34/93$  هکتار می باشد و از این حیث کوچکترین محله این ناحیه محسوب میگردد. با توجه به جمعیت پیش بینی شده برای این محله سرانه ناخالص محله معادل  $78/94$  مترمربع بدست آمده است که از این جهت نیز ملاحظه میگردد این محله در آینده متراکمترین محله این ناحیه خواهد بود . در ادامه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی محله مذکور به صورت اجمالی مورد بررسی واقع میگردد .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $8/85$  هکتار مساحت و  $36/22$  مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $14/27$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $28/57$  مترمربع تغییر یافته است . لازم به توضیح میباشد که تمامی اراضی مذکور به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود که فقط به دبستان مربوط میشود از سطحی برابر  $0/005$  هکتار و سرانه ای معادل  $0/20$  مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به  $1/23$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $2/46$  مترمربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که در حدود ۳ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد  $0/63$  هکتار به دبستان و  $0/60$  هکتار به راهنمایی مربوط میشود بنابراین ملاحظه میگردد که در فراحی طرح تفصیلی تلاش گردیده است تا ضمن رفع کمبودهای وضع موجود سطح انتخاب شده به گونه ای می باشد که در آینده ساکنین این محله از حیث دسترسی به فضاهای آموزشی مناسب با کمبود و مشکلی مواجه نباشند .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۳۷ هکتار مساحت و ۱/۵۱ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۶۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۳۶ تنبیر یافته‌است. اراضی مذکور تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط می‌باشد .

مراکز صنعتی غیر مزاحم طبق برنامه تهیه شده مصوب از سطحی برابر ۱/۳۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲/۷۶ مترمربع برخوردار می‌باشد که تماماً" در وضع موجود نیز به فعالیت اشتغال داشته‌اند .

پارک و فضای سبز این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۳۹ مترمربع برخوردار بوده‌است اما طبق سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۲/۴۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۹۰ مترمربع بالغ گردیده‌است . از اراضی مذکور که ۶/۲ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۲/۳۴ هکتار به پارک و ۰/۱۱ هکتار باقیمانده نیز به عبور پیاده اختصاص یافته‌است و در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است .

احاریم نیز در طرح تفصیلی مصوب از سطحی برابر ۵/۶۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۱/۲۷ مترمربع برخوردار می‌باشند.

جمع حمل و نقل و انبار در طرح تفصیلی از سطحی برابر ۱۰/۸۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۱/۷۸ مترمربع برخوردار می‌باشد و در حدود ۲۸ درصد سطح کل محله را نیز تشکیل می‌دهد که تماماً" به شبکه‌های ارتباطی اختصاص یافته‌است .

براساس برنامه‌ریزی طرح تفصیلی ۲/۹۱ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۳ مترمربع جهت کاربریهای که به صورت شناور منظور گردیده اختصاص یافته‌است .

۴۷/۱۳ هکتار از مساحت ناحیه ۹ شهر رشت به محله دو اختصاص یافته که در بخش مرکزی ناحیه استقرار دارد و حدود آن از شمال به جاده لاهیجان ، از جنوب به محله ۴ ، از شرق به رینگ خارجی محدود کننده شهر و محله ۱ و از طرف غرب به محله ۳ منتهی میگردد .

با عنایت به اینکه طبق معمولات طرح جامع تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۵۹۰۸ نفر میباشد که اختصاص زمین به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه های مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۱۰/۰۹ هکتار میباشد که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۶/۸۸ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع افزایش یافته است . اراضی مذکور تماماً به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود .

۰/۱ هکتار از مساحت این محله در وضع موجود به دبستان اختصاص یافته که سرانه آن ۰/۳۶ مترمربع بوده است بنابراین ملاحظه میگردد که این محله در وضع موجود با چه تنگنای اساسی مواجه بوده است اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۲/۷۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۶۴ مترمربع تغییر بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که ۵/۸ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۹۱ هکتار به دبستان ، ۰/۶۳ هکتار به مدارس راهنمایی و ۱/۲ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص دارد این سطوح در مقایسه با میزانهای مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار میباشند و در عین حال این محله به دلیل وجود دبیرستان در آن که از کاربریهای فرامحله ای میباشد از ویژگی خاصی برخوردار است . براین اساس ملاحظه میگردد که بخشی از مرکز ناحیه ۹ در این محله تأمین گردیده است .



موجود دارای ۰/۵۰ هکتار مساحت و ۱/۸۰ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی  
 رایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۹۱ مترمربع تغییر پیدا کرده است. سطح اختصاص یافته به  
 بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از میزان بیشتری

سانی و مراکز فرهنگی که از جمله کاربریهای فرامحله‌ای محسوب می‌گردند به ترتیب دارای ۰/۷۱ هکتار و  
 ۱/۲۰ مترمربع و ۱/۷۱ مترمربع سرانه می‌باشند که وجود این کاربریها که محله در وضع موجود فاقد  
 بوده مجدداً "تأییدی برایین مسئله است که براساس برنامه‌ریزی و طراحی طرح تفصیلی بخشهای عمده‌ای از مرکز ناحیه  
 در بافت این محله شکل گرفته است.

مراکز صنعتی این محله نیز براساس طرح تهیه شده مصوب از سطحی برابر ۱/۴۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲/۵۲ مترمربع  
 برخوردار میباشد. بایستی مدنظر داشت که سطح جدیدی به این کاربری اختصاص یافته است.

تأسیسات و تجهیزات شهری با سطحی معادل ۱/۶۷ هکتار و ۲/۸۳ مترمربع سرانه حدود ۳/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل  
 میدهند ۱/۰۰ هکتار به تأسیسات و ۰/۶۱ هکتار از این سطح به تجهیزات شهری اختصاص یافته است. بایستی توجه داشت  
 که تأسیسات شهری از جمله کاربریهای در مقیاس مرکز شهر میباشد.

جمع حمل و نقل و انبار با سطحی برابر ۱۵/۵۴ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۶/۳۰ مترمربع ۳۳ درصد از اراضی این محله  
 را تشکیل میدهد که ۰/۸۰ هکتار آن به پارکینگ و ۱۴/۷۴ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود. لازم به ذکر  
 است که شبکه‌های موجود در این محله تنها ۴/۳۶ هکتار وسعت داشته‌اند.

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۴۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۴ مترمربع به  
 کاربریهای شناور اختصاص یافته است.

این محله از مساحتی معادل ۴۱/۱۴ هکتار برخوردار بوده و با جمعیتی که برای آن براساس مصوبات طرح جامع پیش‌بینی گردیده که معادل ۴۴۱۴ نفر می‌باشد در بخش مرکزی و غرب ناحیه استقرار یافته‌است. این محله از شمال به جاده لاهیجان، از جنوب به خیابان پیشین‌بندی حد فاصل محلات ۳ و ۴، از سمت شرق به محله ۲ و از طرف غرب به کمربندی موجود شهر رشت محدود گردیده‌است. با ذکر این مطلب که سرانه ناخالص محله معادل ۹۳/۲ مترمربع می‌باشد در ادامه به بررسی اجمالی نحوه استفاده از اراضی پیشین‌بندی محله پرداخته شده‌است که توجه را بدان جلب می‌نماید.

سطح مسکونی این محله در وضع موجود برابر ۱۳/۶۴ هکتار می‌باشد که در طرح تفصیلی تقریباً "در همین حد حفظ گردیده‌است سرانه مسکونی تفصیلی برابر ۲۸/۵۷ مترمربع بدست آمده‌است که تماماً" به مسکونی‌های با تراکم متوسط اختصاص دارد.

این محله نیز در وضع موجود مانند پاره‌ای از سایر محلات حاشیه‌ای شهر فاقد کاربری آموزشی بوده‌است که با توجه به جمعیت موجود محله که نسبتاً زیاد می‌باشد ملاحظه می‌گردد تنگنایی اساسی در این زمینه وجود داشته‌است. اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۱/۳۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۹۷ مترمربع تغییر پیدا کرده‌است. از اراضی مذکور که ۳/۲ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد ۰/۶۹ هکتار به دبستان و ۰/۶۲ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته‌است که در مقایسه با میزان‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۷۴ هکتار مساحت و ۱/۹۶ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزی انجام یافته طرح تفصیلی دقیقاً همان سطح حفظ گردیده‌است. اراضی مذکور که تماماً به بخش خرده‌فروشی‌ها و خدمات مربوط می‌شود در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار می‌باشد.

طبق طرح تفصیلی مصوب در سطح این محله ۳/۶۰ هکتار از اراضی به مراکز اداری اختصاص یافته که سرانه مربوطه نیز معادل ۸/۱۶ مترمربع می‌باشد. لازم به ذکر است که این محله در وضع موجود فاقد کاربری اداری بوده است. وجود کاربری اداری با سطحی وسیع در این محله حکایت از استقرار بخشی از کاربریهای مرکز شهر در این محله مینماید.

مراکز صنعتی غیرمزاحم در سطح این محله دارای ۲/۰۶ هکتار مساحت و ۴/۶۷ مترمربع سرانه میباشد که وجود آنها در بافت این محله از جمله ویژگیهای این محله محسوب میگردد. زیرا این کاربری نیز فرامحله‌ای و در مقیاس مرکز شهر میباشد.

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده است براساس طرح تفصیلی سطحی برابر ۴/۹۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۱/۲۴ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است.

خیابانها و کوچه‌ها در سطح این محله از سطحی برابر ۱۲/۷۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۸/۹۱ مترمربع برخوردار میباشد.

این سطح در وضع موجود معادل ۴/۰ هکتار محاسبه شده بود.

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۵۷ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۲ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است.

این محله با برخورداری از سطحی برابر ۴۱/۷۳ هکتار از شمال به خیابانهای پیشنهادی حدفاصل محلات ۲ و ۳ یا ۴ ، از جنوب به خیابان پیشنهادی حدفاصل محله ۴ و ۵ ، از سمت شرق به رینگ خارجی محدود کننده شهر و از طرف غرب به کمربندی موجود شهر رشت محدود گردیده است .

با عنایت به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۵۵۵۱ نفر می‌باشد که با توجه به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۴/۳۰ هکتار مساحت داشته‌اند که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آنها به ۱۵/۸۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع بالغ گردیده است . اراضی مذکور که تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود ۳۸ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد .

این محله در وضع موجود فاقد کاربری آموزشی بوده اما طبق طرح تهیه شده محوب مساحت آن به ۰/۶۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۱۰ مترمربع تغییر یافته است . اراضی مذکور تماما " به دبستان مربوط میشود در مقایسه با میزانهای مصوب مشمول تغییراتی شده است . لذا بدیهی است که باقیمانده سطوح آموزشی در مقیاس مرکز محله در طرح به صورت شناور منظور گردیده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۰۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۲۵ مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۶۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۸ مترمربع تغییر پیدا کرده است . اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیهای و خدمات مربوط میشود در مقایسه با میزان مصوب از

افزایش چشمگیری بهره‌مند شده است .  
مراکز اداری و ورزشی که در زمره کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردند به ترتیب از سطحی برابر ۰/۱۶ هکتار و ۱/۶۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۳۹ مترمربع و ۲/۹۰ مترمربع برخوردار میباشند . اختصاص این کاربریها در این محله نشانه اختصاص بخشی از سطح این محله به کاربریهای مرکز ناحیه میباشد .  
جمع حمل و نقل و انبار این محله طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی برابر ۱۵/۳۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۷/۶۹ مترمربع برخوردار شده است که ۳۶/۸ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد . لازم به ذکر است که از این سطح ۰/۳۱ هکتار آن به سرانه‌ای معادل ۰/۵۶ مترمربع به پارکینگ اختصاص یافته است .  
طبق ممویات طرح تفصیلی ۳/۲۳ هکتار از اراضی این محله به اراضی شناور اختصاص یافته که سرانه مربوطه نیز معادل ۵/۸۲ مترمربع میباشد .

این محله که در بخش جنوبی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به محله ۴ ، از جنوب به خیابان حدفاصل ناحیه ۷ و ۹ ، از شرق به خط محدوده قانونی شهر و از طرف غرب به جاده کمربندی موجود منتهی گردیده است از مساحتی معادل ۵۲/۷۴ هکتار برخوردار می باشد .

بر طبق مصوبات طرح جامع و با در نظر گرفتن میزان تراکمهای مصوب که تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است که با عنایت به میزانهای مسطوحه سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۵۱۳۸ نفر می باشد که اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه های مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۳/۴۰ هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۴/۶۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است اراضی مذکور که تماما به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود ۲۷/۸ درصد از اراضی کل محله را به خود اختصاص داده است . اگرچه این محله در وضع موجود فاقد کاربری آموزشی است که دلیل آن نیز جمعیت بسیار کم محله در وضع موجود بوده است اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری ۱/۷۳ هکتار و سرانه مربوطه نیز ۳/۳۷ مترمربع بدست آمده است از اراضی مذکور که ۳/۳ درصد از سطح کل محله را شامل میشوند ۰/۷۳ هکتار به دبستان و ۱ هکتار به مدارس راهنمایی مربوط میشود که در مقایسه با میزانهای سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره مند شده است .

مراکز تجاری این محله طبق طرح تفصیلی مصوب از سطحی برابر ۴/۸۲ هکتار و سرانه ای معادل ۹/۴۸ مترمربع برخوردار می باشد که ۱/۱۴ هکتار آن به بخش خرده فروشیها و خدمات و ۴/۷۳ هکتار دیگر به میدان تره بار مربوط میشود که استقرار آن در این محله از ویژگیهای مهم این محله بشمار می آید . لازم به ذکر است که این کاربری فرامحله ای و در مقیاس

خدمات مرکز شهر محسوب می‌گردد سطح پارک موجود این محله از ۰/۱۴ هکتار به ۱/۲۷ هکتار افزایش یافته که بیشتر از حد نیاز جمعیت پیش‌بینی شده در این محله می‌باشد .

ا حاریم در سطح این محله ۴/۴۶ هکتار از اراضی را با سرانه‌ای معادل ۸/۶۸ مترمربع به خود اختصاص داده است .  
خیابان و کوچه‌ها طبق مصوبات طرح تفصیلی از سطحی برابر ۲۱/۷۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۴۲/۳۹ مترمربع برخوردار می‌باشد . اراضی مذکور در حدود ۴۱ درصد از سطح کل محله را دارا بوده و تماما " به شبکه‌های ارتباطی مربوط می‌باشند .  
بر اساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۴ مترمربع به کاربریهای خدماتی که شناور دیده شده‌اند اختصاص یافته است .

این محله با وسعتی برخوردار از ۸۸/۲۹ هکتار بزرگترین محله ناحیه بوده و در بخش شمالی آن استقرار یافته است حدود چهارگانه آن از شمال به خیابان پیشیندای محدود کننده شهر ، از جنوب به جاده لاهیجان ، از شرق به خط محدوده شهر و از سمت غرب به ادامه کمربندی موجود منتهی گردیده است با توجه به اراضی مسکونی که تماما " در تراکم کم برای این محله در نظر گرفته شده و با عنایت به مصوبات طرح جامع که میزان تراکم کم را ۱۵۰ نفر در هکتار تعیین نموده ، سقف جمعیتی این محله برابر ۳۳۰۵ نفر تعیین گردیده است . بایستی توجه داشت که این محله از محلات حاشیه‌ای و دارای بافت خالی شهر می‌باشد و لازم است توجه گردد که دلیل وجود این محله سامان بخشی به ساخت و سازهای پراکنده و حاشیه‌ای بوده است .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۸/۷۰ هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۲/۰۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۶۶/۶۶ مترمربع تغییر یافته است . اراضی مذکور که ۲۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم کم مربوط می‌شود و دلیل بدست آمدن سرانه بالای مسکونی نیز همین امر می‌باشد .

این محله در وضع موجود اگرچه جمعیتی بالغ بر ۲۰۰۰ نفر داشته اما فاقد مراکز آموزشی بوده است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری ۱/۷۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز ۵/۲۶ مترمربع تعیین گردیده است . از اراضی مذکور که ۲ درصد اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۵۴ هکتار آن به راهنمائی و ۱/۲۰ هکتار به دبیرستان مربوط می‌شود . مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۲/۰۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۸/۷ مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۲/۵۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۷/۵۹



مترمربع تغییر یافته است . اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع از افزایش چشمگیری برخوردار شده است که دلیل آن استقرار بخشی از تجاریهای فرامحله‌ای در بافت این محله میباشد .

مراکز صنعتی غیرمزاحم در سطح این محله از سطحی برابر ۳/۵۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۰/۸۳ مترمربع برخوردار میباشد که کلاً در وضع موجود نیز وجود داشته‌اند این کاربری فرامحله‌ای و در مقیاس خدمات شهری میباشد بنابراین از این جهت وجود این کاربری از ویژگیهای این محله محسوب میگردد .

استقرار مراکز درمانی و ورزشی در این محله بعنوان کاربریهای فرامحله‌ای از ویژگی خاصی این محله را برخوردار ساخته و به ترتیب ۰/۵۶ هکتار و ۰/۸۶ هکتار از اراضی این محله را دارا میباشد . سرانه‌های مربوطه نیز به ترتیب ۱/۶۹ مترمربع و ۲/۶۰ مترمربع محاسبه شده است و این در حالی اتفاق افتاده که محله در وضع موجود فاقد این کاربری بوده است با توجه به کاربریهای مذکور ملاحظه میگردد که بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله منظور گردیده است .

این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده اما سطح باغ در این محله در وضع موجود از وسعتی برابر ۲/۸۷ هکتار مساحت و سرانه‌ای معادل ۱۱/۹۵ مترمربع برخوردار بوده است اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح پارک و فضای سبز عمومی به ۳/۵۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۰/۸۳ مترمربع تغییر یافته که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع افزایش قابل ملاحظه‌ای را داشته است . براین اساس ملاحظه میگردد که در این مورد نیز بخشی از نیازهای ناحیه در این محله تامین شده است .

رودخانه و حریم آن دارای ۱۱/۱۵ هکتار مساحت و ۳۳/۷۴ مترمربع سرانه میباشد که در حدود ۱۳ درصد از اراضی کل را به خود اختصاص داده است . عبور این رودخانه ضمن تقسیم طبیعی محله از نظر سیمای شهری نیز جلوه‌ای خاص و متمایز از سایر محلات به این محله میبخشد .

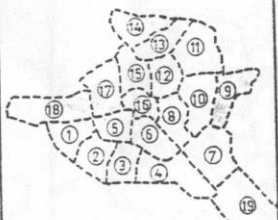
احاریم نیز ۵/۶۲ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل ۱۷ مترمربع به خود اختصاص داده است .

طبق مصوبات طرح تفصیلی جمع حمل و نقل و انبار در سطح این محله دارای ۲۵/۱۷ هکتار مساحت و ۷۶/۱۶ مترمربع سرانه می‌باشد که ۰/۱۴ هکتار آن به پارکینگ و ۲۵/۰۳ هکتار دیگر به کوچه‌ها و خیابانها مربوط میشود . عبور شبکه‌های اصلی شهر از درون بافت یا اطراف این محله از یکسو و جمعیت کم پیش‌بینی شده برای محله باعث بدست آمدن این سرانه بالا گردیده است .

براساس طرح تفصیلی مصوب ۱۱/۴۹ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۳۴/۷۷ مترمربع به کاربردهای خدماتی شناور اختصاص یافته‌است که ۱۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .  
در مجموع سرانه ناخالص کل محله معادل ۲۶۷/۱۴ مترمربع بدست آمده که سرانه بسیار بالایی است اما زیاد بودن آن ناشی از جمعیت کم پیش‌بینی شده برای محله و سطح وسیعی است که برخوردار می‌باشد\* .

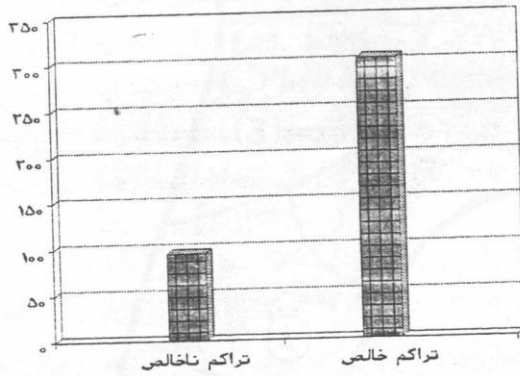
طرح تفصیلی شهر رشت  
جدول شماره ۹

نوع استفاده از اراضی	محل ۱			محل ۲			محل ۳			محل ۴			محل ۵			محل ۶			جمع کل				
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه		
تراکم کم																							
تراکم متوسط	۱۴.۲۷	۳۶.۳%	۳۸.۵۷	۱۶.۸۸	۳۵.۸%	۳۸.۵۷	۱۴.۶۱	۳۰.۷%	۳۸.۵۷	۱۵.۸۶	۳۸.۰%	۳۸.۵۷	۱۴.۶۸	۳۷.۸%	۳۸.۵۷	۲۲.۰۲	۳۵.۰%	۶۶.۶۶	۲۲.۰۲	۷.۱%	۷.۵۲	۳۵.۳۵	
تراکم زیاد																							
جمع مسکونی	۱۴.۲۷	۳۶.۳%	۳۸.۵۷	۱۶.۸۸	۳۵.۸%	۳۸.۵۷	۱۴.۶۱	۳۰.۷%	۳۸.۵۷	۱۵.۸۶	۳۸.۰%	۳۸.۵۷	۱۴.۶۸	۳۷.۸%	۳۸.۵۷	۲۲.۰۲	۳۵.۰%	۶۶.۶۶	۹۶.۲۲	۳۱.۰%	۳۲.۸۶		
کودستان																							
دمستان	۰.۶۲	۱.۶%	۱.۲۶	۰.۹۱	۱.۹%	۱.۵۴	۰.۶۹	۱.۷%	۱.۵۴	۰.۶۱	۱.۵%	۱.۱۰	۰.۷۲	۱.۴%	۱.۴۲	۰.۵۴	۰.۶%	۱.۶۲	۲.۵۷	۱.۶%	۱.۲۷		
راهشانی	۰.۶۰	۱.۵%	۱.۲۰	۰.۶۲	۱.۳%	۱.۰۷	۰.۶۲	۱.۵%	۱.۲۰				۱.۰۰	۱.۹%	۱.۹۵				۲.۲۹	۱.۶%	۱.۱۶		
دمیرستان				۱.۲۰	۲.۵%	۲.۰۲														۲.۲۰	۰.۸%	۰.۸۲	
هنرستان																							
آموزش عالی																							
سایر مؤسسات																							
جمع مراکز آموزشی	۱.۲۳	۳.۱%	۲.۴۶	۲.۷۴	۵.۸%	۲.۶۴	۱.۲۱	۲.۷%	۲.۹۷	۰.۶۱	۱.۵%	۱.۱۰	۱.۷۲	۳.۳%	۲.۳۷	۱.۷۲	۲.۰%	۵.۲۶	۹.۲۶	۲.۵%	۲.۱۹		
خرده فروشی و خدمات	۰.۶۸	۱.۷%	۱.۳۶	۰.۵۴	۱.۱%	۰.۹۱	۰.۷۲	۱.۸%	۱.۶۲	۰.۶۰	۱.۴%	۱.۰۸	۰.۷۲	۱.۴%	۱.۰۸	۲.۵۱	۳.۸%	۷.۵۹	۵.۱۹	۱.۷%	۱.۷۷		
شعبه فروشی																							
سیدان تره بار													۲.۷۲	۹.۰%	۹.۲۱				۲.۷۲	۱.۵%	۱.۶۱		
بازار روز																							
خدمات ویژه																							
جمع مراکز تجاری	۰.۶۸	۱.۷%	۱.۳۶	۰.۵۴	۱.۱%	۰.۹۱	۰.۷۲	۱.۸%	۱.۶۲	۰.۶۰	۱.۴%	۱.۰۸	۲.۸۷	۹.۲%	۹.۳۸	۲.۵۱	۳.۸%	۷.۵۹	۹.۹۲	۲.۲%	۲.۲۸		
مراکز اداری							۳.۶۰	۸.۸%	۸.۱۶	۰.۱۶	۰.۲%	۰.۲۹	۰.۳۵	۰.۹%	۰.۸۸	۰.۵۶	۰.۶%	۱.۶۹	۲.۲۱	۱.۴%	۱.۴۴		
مراکز درمانی				۰.۷۱	۱.۵%	۱.۲۰													۱.۲۷	۰.۴%	۰.۴۲		
مراکز بهداشتی																							
مناطق نظامی																							
مراکز فرهنگی				۱.۰۱	۲.۶%	۱.۷۱														۱.۰۱	۰.۳%	۰.۳۴	
مراکز مذهبی				۰.۱۱	۰.۲%	۰.۱۹														۰.۲۷	۰.۱%	۰.۱۳	
مراکز صنعتی																							
مراکز صنعتی غیرمجاز	۱.۴۸	۳.۵%	۲.۷۶	۱.۴۹	۳.۲%	۲.۵۲	۲.۰۶	۵.۰%	۲.۶۷							۲.۵۸	۳.۶%	۱۰.۸۲	۸.۵۱	۲.۷%	۲.۹۰		
خدمات جهانبندی و پذیرایی																							
مراکز ورزشی																۰.۸۶	۱.۵%	۲.۶۰	۲.۲۷	۰.۸%	۰.۸۲		
بساط																							
پارک و فضای سبز	۲.۴۴	۵.۹%	۳.۶۸	۰.۷۱	۱.۵%	۱.۲۰	۲.۹۶	۱۲.۶%	۱۱.۲۴	۰.۷۲	۱.۷%	۱.۲۳	۱.۲۷	۳.۲%	۲.۳۷	۲.۵۸	۳.۶%	۱۰.۸۲	۱۲.۵۹	۳.۴%	۲.۶۴		
عبور پیاده	۰.۱۱	۰.۳%	۰.۲۲																۰.۱۱	۰.۰%	۰.۰۲		
جمع باغ و پارک و فضای سبز	۲.۴۵	۶.۲%	۳.۹۰	۰.۷۱	۱.۵%	۱.۲۰	۲.۹۶	۱۲.۶%	۱۱.۲۴	۰.۷۲	۱.۷%	۱.۲۳	۱.۲۷	۳.۲%	۲.۳۷	۲.۵۸	۳.۶%	۱۰.۸۲	۱۳.۷۰	۳.۶%	۲.۶۷		
تأسیسات شهری				۱.۰۶	۲.۲%	۱.۷۹														۱.۰۶	۰.۳%	۰.۳۶	
تجهیزات شهری				۰.۶۱	۱.۲%	۱.۰۲														۱.۰۱	۰.۳%	۰.۳۴	
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۱.۶۷	۳.۵%	۲.۸۲	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۰.۳۰	۰.۸%	۰.۷۸	۰.۰۰	۰.۰%	۰.۰۰	۲.۰۷	۰.۷%	۰.۷۱		
اراضی کشت و صنعت (پارک منطقه‌ای)																							
روندخانه و حرمه آن																							
حرایم	۵.۶۳	۱۴.۳%	۱۱.۲۷	۲.۲۸	۳.۸%	۲.۸۶	۰.۳۵	۱.۶%	۱.۰۲	۲.۵۰	۸.۴%	۶.۲۱	۲.۴۶	۸.۵%	۸.۶۸	۵.۶۲	۶.۶%	۱۷.۰۰	۱۱.۱۵	۳.۶%	۲.۸۰		
گورستان																							
پارکینگ تفریحی																							
پارکینگ				۰.۸۰	۱.۷%	۱.۲۵														۱.۲۵	۰.۴%	۰.۴۲	
انبار																							
ترمیفال																							
خیابانها و کوچه‌ها	۱۰.۸۸	۲۷.۶%	۲۱.۷۸	۱۴.۷۴	۳۱.۴%	۲۳.۹۵	۱۲.۷۶	۳۱.۰%	۲۸.۹۱	۱۵.۰۶	۳۶.۰%	۲۷.۱۲	۲۱.۷۸	۳۱.۴%	۲۳.۲۹	۲۵.۰۲	۳۸.۳%	۷۵.۷۲	۱۰۰.۳۵	۳۲.۳%	۲۴.۲۰		
جمع حمل و نقل و انبار	۱۰.۸۸	۲۷.۶%	۲۱.۷۸	۱۵.۵۴	۳۳.۰%	۲۶.۲۰	۱۲.۷۶	۳۱.۰%	۲۸.۹۱	۱۵.۲۷	۳۶.۸%	۲۷.۶۹	۲۱.۷۸	۳۱.۴%	۲۳.۲۹	۲۵.۱۷	۳۸.۵%	۷۶.۱۶	۱۰۱.۵۰	۳۲.۷%	۲۴.۶۲		
اراضی شناور	۲.۹۱	۷.۴%	۵.۸۲	۲.۳۵	۵.۲%	۵.۸۲	۲.۵۷	۶.۲%	۵.۸۲	۲.۲۲	۷.۷%	۵.۸۲	۲.۰۰	۵.۷%	۵.۸۲	۱۱.۴۹	۱۲.۰%	۲۳.۷۷	۲۶.۶۵	۸.۶%	۶.۰۹		
جمع کل محله	۳۹.۴۴	۱۰۰.۰%	۷۸.۸۸	۴۷.۱۳	۱۰۰.۰%	۷۹.۷۷	۳۱.۱۳	۱۰۰.۰%	۹۲.۲۰	۳۱.۷۲	۱۰۰.۰%	۷۵.۱۸	۵۲.۷۲	۱۰۰.۰%	۱۰۲.۶۵	۸۸.۲۹	۱۰۰.۰%	۲۶۷.۱۲	۲۱۰.۶۶	۱۰۰.۰%	۱۵۵.۹۲		
حاصلت				۳۹۹۵		۵۹۰۸			۳۳۴			۵۵۵۱			۵۱۳۸				۳۳۰۵			۳۳۲۱	

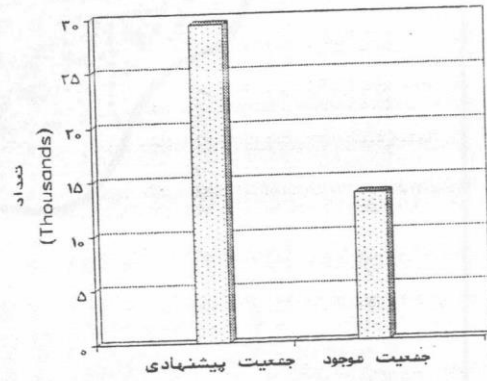


" نمودار شماره ۹ "



نمودار شماره ۱۸  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۹ (پیشنهادی)

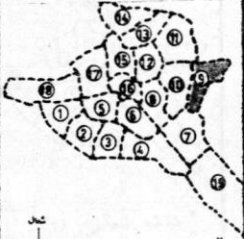
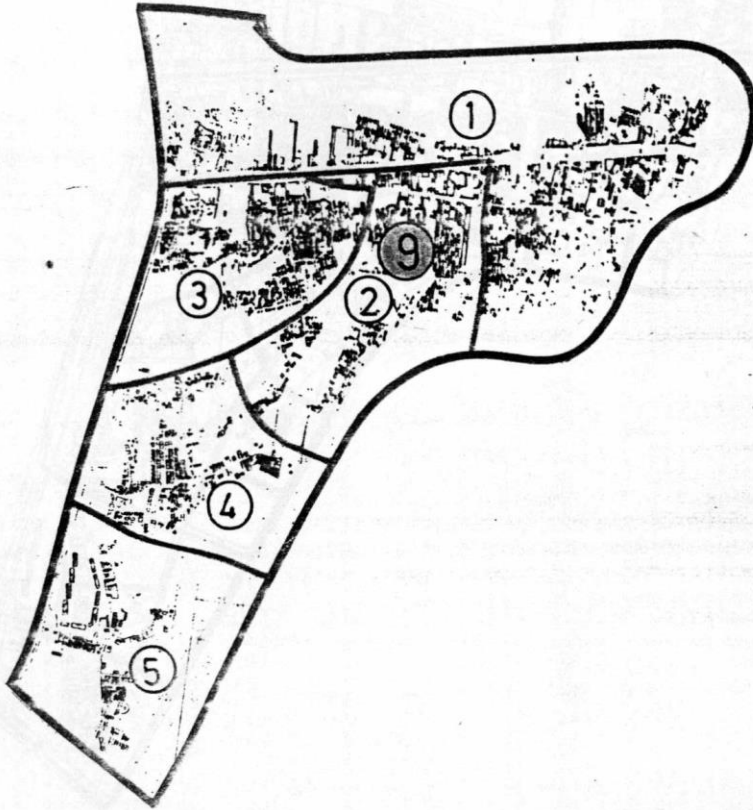


نمودار شماره ۱۷  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۹



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تقابلی رشت



مرز ناحیه   
مرز محله 

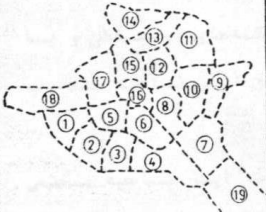



نقشه شماره ۱۵  
۴-۱۶۰

ایران آرایش  
چهارم مشاور

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت  
 " شبکه های تعریضی و  
 جدیدالاحداث "

شبکه های تعریضی   
 شبکه های جدیدالاحداث 



شماره نقشه " ۱۶ "   
 ۴-۱۶۱

ایران آمایش  
 عهدین مشاور



این ناحیه که از مساحتی معادل ۳۲۵/۸۷ هکتار برخوردار است تقریباً در بخش شرقی شهر قرار گرفته و البته بایستی توجه داشت که از نواحی حاشیه‌ای شهر منظور نمی‌گردد. محدوده این ناحیه از شمال به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۰ و ۱۱، از جنوب به خیابان پاسداران و از شرق به بزرگراه خرمشهر و مدرس و از غرب به خیابان پورداوود و ادامه آن و در شمال جاده لاهیجان به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۰ و ۱۲ منتهی گردیده است.

از ویژگیهای این ناحیه می‌توان به نکات ذیل توجه نمود:

به دلیل قرارگیری این ناحیه در داخل زینگ کمربندی موجود شهر و تقریباً نزدیکی این ناحیه به بافت اصلی و مرکزی شهر از بافتی پر و در بخشهای شمالی و غربی ناحیه از تراکم ساختمانی نسبتاً زیادی برخوردار است عبور جاده لاهیجان و وجود شبکه‌های اصلی شهر در محدوده این ناحیه نیز سبب افزایش سطوح مربوط به شبکه‌های ارتباطی این ناحیه گردیده است.

با توجه به اینکه این ناحیه از بافتی نسبتاً قدیمی برخوردار است ضرورت اصلاح معابر و شبکه‌های ارتباطی و یا احداث شبکه‌های جدید مورد نیاز نیز اجتناب ناپذیر بوده است که تماماً این عوامل جزو ویژگیهای این ناحیه محسوب می‌گردد.

یکی از عمده‌ترین ویژگیهای این ناحیه را می‌توان قرارگیری سطحی بالغ بر ۵۰ هکتار در جنوب این ناحیه مختص مراکز نظامی رانام برد که مقرر گردیده است تا وفق بموبات طرح جامع در طرح تفصیلی به صورت مرکز آموزش عالی منظور گردد که این امر نیز با توجه به اینکه این کاربری فرانه‌ای و حتی فراشهری است ویژگی خاص را به این ناحیه می‌بخشد. از نظر تقسیمات شهری این ناحیه از یک مرکز ناحیه و ۶ مرکز محله تشکیل یافته و به دلیل نزدیکی به مرکز شهر طبیعی است که پاره‌ای از عناصر و کاربریهای در مقیاس مرکز شهر نیز در بافت ناحیه منظور گردد.

اختصاص یافته است . لازم به ذکر است که به دلیل ویژگیهای ناحیه، این ناحیه فاقد کاربری مسکونی با تراکم کم میباشد . این ناحیه در وضع موجود از ۴/۳۴ هکتار اراضی آموزشی برخوردار بوده که سرانه آن معادل ۴/۳۴ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است . چنانچه سطح هنرستان موجود را که معادل ۲/۵۷ هکتار بوده از این سطح کسر نماییم ملاحظه خواهد شد که سطح باقیمانده برای این ناحیه با جمعیتی معادل ۲۵۸۳۷ نفر در وضع موجود بسیار کم و مشکلات مربوط به برخورداری از فضاهای آموزشی مناسب جدی بوده است . از اینرو در طرح تفصیلی مصوب سطحی معادل ۶۰/۵۱ هکتار به این کاربری اختصاص یافته است که سرانه‌ای معادل ۱۸/۲۴ مترمربع را دارا میباشد .

یکی از ویژگیهای این ناحیه به طوری که قبلاً بدان اشاره شد اختصاص کلیه اراضی نظامی موجود در جنوب این ناحیه به آموزش عالی بود که بالغ بر ۵۱/۵۴ هکتار سطح و برخوردار از سرانه‌ای معادل ۱۵/۵۴ مترمربع گردیده است . چنانچه این سطح را از سطوح مربوط به کاربریهای آموزشی طرح تفصیلی کسر نماییم باز هم ملاحظه میگردد که سطح آموزشی در این ناحیه از حدود ۴/۳۴ هکتار به حدود ۸/۵ هکتار افزایش یافته است که قابل ملاحظه بوده و نشانه اهمیت است که به این کاربری و اصولاً برای امر آموزش در جامعه منظور گردیده است . از کل سطح اختصاص یافته به این کاربری بغیر از سطوح مربوط به آموزش عالی ۲/۷۱ هکتار به دبستان ، ۲/۴۰ هکتار به راهنمایی ۱/۳۴ هکتار به دبیرستان و باقیمانده به هنرستان اختصاص یافته است که در میان هنرستان و آموزش عالی عملکردی فرانااحیه‌ای داشته و وجود و اختصاص سطح به آنها از جمله ویژگیهای این ناحیه بحساب می‌آید .

کل اراضی وضع موجود این ناحیه معادل ۲/۶۰ هکتار بوده که تماماً " به خرده‌فروشیها و واحدهای خدماتی اختصاص داشته و از سرانه‌ای معادل ۱/۰۱ مترمربع در وضع موجود برخوردار بوده است اما این سطح در طرح تفصیلی مصوب به ۵/۸۱ هکتار یا سرانه‌ای معادل ۱/۷۵ مترمربع بالغ گردیده است که از این سطح حدود ۰/۶۸ هکتار با سرانه‌ای معادل ۰/۲ مترمربع به بازار روز که از جمله کاربرهای در مقیاس مرکز شهر میباشد اختصاص یافته است و قابل ذکر است که وجود این کاربری نیز از جمله ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد .



این ناحیه در وضع موجود از جمعیتی برابر ۲۵۸۳۷ نفر برخوردار بوده است که با احتساب مساحت ناحیه ، سرانه ناخالص موجود معادل ۱۲۶/۱۳ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است . اما با عنایت به مسویات طرح جامع که طی آن متوسط تراکم مسکونی در تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است و با منظور نمودن نتایج حاصل از مطالعات معموله در خصوص ارزش نگهداری ساختمانهای مسکونی ناحیه ، تیپولوژی قطعات ، تعداد واحد در ساختمان و ... اقدام به پیش‌بینی جمعیت ناحیه گردیده و جمعیتی معادل ۳۳۱۶۷ نفر برای این ناحیه بدست آمده است که براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالصی معادل ۹۶/۲۴ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده و تقسیمات شهری مصوب طرح تفصیلی و با عنایت به سرانه‌های مصوب طرح جامع که طی آن میزان کاربریهای مورد نیاز مراکز محلات ، نواحی و مناطق شهری مشخص گردیده اقدام به برنامه‌ریزی و اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف به شرح جدول شماره (۱۰) گردیده است .

در ادامه ابتدائاً کلیات نحوه استفاده از اراضی ناحیه به صورت اجمالی مورد بحث قرار گرفته و سپس به بررسی ویژگیهای هر یک از محلات ۶ گانه این ناحیه از ابعاد مختلف پرداخته خواهد شد .

سطوح مسکونی این ناحیه در وضع موجود مساحتی معادل ۹۳/۵۹ هکتار داشته است که این سطح در طرح تفصیلی با تغییراتی ناچیز ۹۲/۴۹ هکتار بالغ گردیده اما با توجه به سیاست‌گذاریهای طرح جامع که طی آن مقرر گردید تا به جای گسترش افقی شهر حرکت در ارتفاع تشویق گردد با توجه به این مطلب که سطح مسکونی تقریباً ثابت باقی مانده اما ملاحظه میگردد که جمعیت‌پذیری ناحیه نزدیک به ۸ هزار نفر افزایش یافته است بنابراین به صورت طبیعی سرانه مسکونی در طرح تفصیلی به ۲۷/۸۹ مترمربع کاهش حاصل نموده است .

از این سطح بالغ بر ۸۷/۱۹ هکتار به مسکونیهای برخوردار از تراکم متوسط و ۵/۳۰ هکتار نیز به مسکونیهای با تراکم زیاد

از جمله کاربریهای مهم دیگر این ناحیه سطوح اداری آن میباشد که این سطح در وضع موجود معادل ۶/۳۹ هکتار بوده است و سرانه آن نیز در حال حاضر حدود ۲/۴۳ مترمربع بدست آمده و این امر دلالت بر تمرکز بخش عمده ای از ادارات موجود شهر در بافت این ناحیه مینماید ( از نظر سطح ) ، مساحت این کاربری در طرح تهیه شده به ۹/۱۵ هکتار بالغ گردیده و سرانه آن معادل ۲/۷۶ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است که اختصاص این سطح نسبتاً زیاد به این نوع کاربری که بایستی پاسخگوی نیازهای اکثر شهروندان باشد از جمله ویژگیهای دیگر این ناحیه بحساب می آید .

از جمله کاربریهای مهم دیگر منظور شده یا موجود در این ناحیه میتوان از کاربریهای درمانی ، فرهنگی ، توریستی ، ورزشی و تالیمات شهری نام برد که به ترتیب از مساحتیهای معادل ۲/۴۷، ۳/۷۳، ۳/۸۹، ۳۱/۰۰ و ۲/۴۶ هکتار برخوردار بوده و سرانههایی به ترتیب معادل ۰/۴۴، ۱/۱۲، ۰/۲۷، ۱/۰۰ و ۰/۷۴ مترمربع را دارا بوده اند . آنچه که حائز اهمیت است فرانهایی بودن میزان سطح این کاربریهاست بنابراین ملاحظه میگردد که این ناحیه محل تمرکز بخشهای عمده ای از کاربریهای مرکز شهر بخش شرقی شهر میباشد .

این ناحیه در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده و تمام فضای سبز غیرعمومی ناحیه را ۷/۶۴ هکتار باغات موجود تشکیل میداده است که سرانه آن معادل ۲/۹۶ مترمربع در وضع موجود بوده است اما در طرح تفصیلی ۱۸/۱۲ هکتار از سطح ناحیه به پارک و ۲/۰۸ هکتار نیز به عبور پیاده اختصاص یافته که در مجموع سرانه ای معادل ۶/۰۹ مترمربع و سطحی برابر ۲=۲ هکتار را به خود اختصاص داده است لذا ملاحظه میگردد که بخشهایی از فضای سبز مورد نیاز شهر نیز در این ناحیه تامین گردیده است که این امر نیز از ویژگیهای ناحیه محسوب میشود .

حریم انواع کاربریهای پیشنهادی نیز از سطحی برابر ۱۲/۶۱ هکتار و سرانه ای معادل ۳/۷۲ مترمربع برخوردار گردیده است .

جمع حمل و نقل و انبار این ناحیه نیز سطحی معادل ۹۶/۰۳ هکتار و سرانه ای برابر ۲۸/۹۵ مترمربع را دارا میباشد

که از این سطح ۰/۶۲ هکتار به ترمینال و ۳/۰۴ هکتار نیز به پارکینگ تجاری و پارکینگ اختصاص یافته و بقیه به شبکه‌های ارتباطی مربوط می‌گردد .

در نقشه شماره (۱۸) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده است آنچه قابل توجه است دقت داشتن به این مطلب می‌باشد که طبیعتاً " امکان جانمایی کلیه کاربریها در طرح به دلایل مختلف فنی یا به منظور آنکه طرح قابلیت اجرایی بیشتری داشته باشد فراهم نبوده از اینرو به ناچار پاره‌ای از کاربریها به صورت شناور در بافت مسکونی منظور گردیده است .

در ادامه ویژگی تک تک محلات این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بررسی واقع گردیده که توجه را بدان جلب می‌نماید.

این محله با مساحتی حدود ۱۰۳/۲۵ هکتار و در سمت جنوبی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به بلوار شهید دکتر چمران ( محلات ۲ و ۳ )، از جنوب به بزرگراه مدرس و خیابان پاسداران ، از سمت شرق به بزرگراه مدرس و از طرف غرب به خیابان پورداود منتهی گردیده است با توجه به اراضی که در هر یک از تراکمیای مصوب طرح جامع به مسکونی اختصاص یافته ، سقف جمعیت پذیری این محله معادل ۴۷۷۷ نفر تعیین گردیده و براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص در این محله در طرح تفصیلی معادل ۲۱۶/۱۴ مترمربع بدست می آید که سرانه بسیار بالایی است و دلیل آن اختصاص سطحی معادل ۵۱/۵۴ هکتار از جنوب این محله به مرکز نظامی موجود است که مقرر گردیده تا در طرح تفصیلی به کاربری آموزش عالی اختصاص یابد با توجه به جمعیت پیش بینی شده برای این محله در ادامه نحوه استفاده از اراضی محله مورد بررسی واقع گردیده است که اجمالا" بدان اشاره می گردد .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۹/۸۱ هکتار مساحت بوده که براساس برنامه ریزی طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۳/۹۶ هکتار ارتقا" و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۱۳ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور ۱۱/۳۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۶۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۵۴ هکتار و سرانه ای معادل ۱/۹۹ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۵۲/۴۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۰۹/۸۶ مترمربع تغییر یافته است .

از ویژگیهای مهم این محله استقرار کاربری آموزشی عالی در آن میباشد که با سطحی معادل ۵۱/۵۴ هکتار سهم بزرگتری در زمینه آموزشی شهر رشت دارا میباشد . از کل سطح آموزشی پیشنهادی دبستان با ۰/۵۲ هکتار و راهنمایی با ۰/۴۲ هکتار تشکیل دهنده بقیه سطوح آموزشی این محله میباشد که در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع افزایش داشته است .

همانگونه که قبلاً ذکر شد اختصاص بالغ بر ۵۱ هکتار از اراضی این محله به آموزش عالی ناشی از تغییر کاربری سطح نظامی موجود به این کاربری بوده است که این امر ناشی از سیاست گذارینای مصوب طرح جامع می باشد .

مراکز تجاری نیز در این محله ۰/۳۰ هکتار از اراضی را تحت پوشش خود قرار داده است بدیهی است که کمبود این سطح تا میزان مصوب طرح جامع به صورت شناور در طرح منظور گردیده است .

مراکز اداری ، فرهنگی و ورزشی از جمله کاربریهای فرامحله ای می باشد که به ترتیب با ۶/۶۲ هکتار ، ۳/۰۳ هکتار و ۰/۸۲ هکتار سطوح قابل ملاحظه ای از این محله را به خود اختصاص داده اند . سرانه های آنها نیز به ترتیب ۱۳/۸۶ مترمربع ، ۶/۳۴ مترمربع و ۱/۷۲ مترمربع می باشد . البته بایستی توجه داشت که به جز کاربری فرهنگی سایر سطوح ذکر شده در وضع موجود دایر بوده است . وجود این کاربریهای نشانه شکل گیری بخشی از مرکز ناحیه در این محله بوده و از طرفی بایستی در نظر داشت که نزدیکی این محله به بافت های مرکزی شهر باعث گردیده تا در وضع موجود نیز بخشی از عناصر و کاربریهای در مقیاس مرکز شهر نیز در آن استقرار داشته باشند .

احاریم این محله طبق برنامه ریزیهای طرح تفصیلی سطحی برابر ۵/۵۳ هکتار و سرانه ای معادل ۱۱/۵۸ مترمربع را دارا می باشند .

جمع حمل و نقل و انبار در این محله از سطحی برابر ۱۸/۴۷ هکتار و سرانه ای معادل ۳۸/۶۶ مترمربع برخوردار می باشد که ۰/۳۸ هکتار از آن به پارکینگهای تجاری ، ۰/۰۴ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۸/۰۵ هکتار نیز به کوچه ها و خیابانها اختصاص یافته است .

طبق طرح تفصیلی مصوب ۱/۷۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه ای معادل ۳/۵۶ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است .

این محله با وسعتی برابر ۴۲/۳۹ هکتار در بخش غربی ناحیه قرار گرفته و حدود آن از شمال به جاده لاهیجان (محله ۵)، از جنوب به بلوار شهید چمران (محله ۱)، از سمت شرق به خیابان فلسطین (محله ۳) و از طرف غرب به ادامه خیابان پورداود محدود گردیده است.

با توجه به مصوبات طرح جامع که تراکم کم طی آن ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۷۲۳۱ نفر می باشد که اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف اقدام گردیده است که حد هر یک بشرح ذیل مشخص شده است:

طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت اراضی مسکونی ۲۰/۶۶ هکتار و سرانه آن ۲۸/۵۷ مترمربع منظور گردیده است. این میزان اراضی ۴۸/۷ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می دهد و تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میگردد.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۱۳ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۱۹ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۰/۷۱ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۰/۹۸ مترمربع بالغ گردیده است. از اراضی مذکور که ۱/۷ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۳۵ هکتار به دبستان و ۰/۳۶ هکتار دیگر به راهنمایی اختصاص دارد که در مقایسه با سرانه های مصوب از تغییرات اندکی برخوردار شده است. اما بدیهی است که کمبود این سطوح به صورت شناور در طرح منظور شده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۶۷ هکتار مساحت و ۰/۹۷ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی

مصوب مساحت آن به ۱/۳۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۸۱ مترمربع تغییر یافته است . سطح مذکور در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع از افزایش قابل ملاحظه‌ای بهره‌مند شده است که دلیل آن تأمین بخشی از سطوح تجاری مرکز ناحیه در بافت این محله می‌باشد .

جمع حمل و نقل و انبار در در سطح این محله ( دروضع موجود ) از سطحی برابر ۱۳/۴۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۹/۵ مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۵/۲۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۱/۰۲ مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور ۰/۳۳ هکتار به پارکینگهای تجاری ، ۰/۰۷ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۴/۸۰ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است .

طبق سطوح اختصاص یافته به کاربریهای مختلف در طرح تفصیلی ۴/۲۲ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۴ مترمربع نیز جهت تأمین کمبود کاربریهای خدماتی که بصورت شناور در طرح دیده شده اختصاص یافته است .

این محله که در بخش مرکزی و شرق ناحیه استقرار یافته و از شمال به جاده لاهیجان ( محلات ۴ و ۵ )، از جنوب به بلوار شهید دکتر چمران ( محله ۱ )، از شرق به بزرگراه مدرس و از طرف غرب به خیابان فلسطین ( محله ۲ ) منتهی گردیده است با سطحی معادل ۸۱/۵۹ هکتار از جمعیتی معادل ۶۳۱۰ نفر برخوردار می‌باشد این جمعیت با توجه به سطوح مسکونی اختصاص یافته در هر یک از تراکم‌های مسکونی و یا احتساب میزان مصوب این تراکم‌ها براساس پیشنهادات طرح جامع بدست آمده است .

با عنایت به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است که اجمالا" مورد بررسی قرار گرفته است :

واحدهای مسکونی این محله دارای ۱۷/۰۳ هکتار مساحت و ۳۶/۲۳ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن عینا" در همان حد حفظ گردیده براین اساس طبیعی است سرانه مسکونی در طرح به ۲۷/۴۲ مترمربع تنزل یابد . از اراضی مذکور که ۲۰/۹ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد ۱۵/۳۷ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۶۶ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد مربوط میشود .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۲/۹۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۶/۳۲ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۴/۴۶ هکتار ارتقا" و سرانه مربوطه نیز به ۷/۱۸ مترمربع تغییر یافته است از این اراضی که ۵/۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۴۷ هکتار به دبستان ، ۰/۳۷ هکتار به راهنمایی ، ۱/۱۰ هکتار به دبیرستان و ۲/۵۲ هکتار به هنرستان مربوط میشود . در این رابطه وجود کاربریهای نظیر دبیرستان و هنرستان از ویژگیهای این محله محسوب میگردد زیرا این دو کاربری به ترتیب مربوط به مرکز ناحیه و مرکز شهر می‌باشند و سطوح



اختصاص یافته به کاربریهای دبستان و راهنمایی در مقایسه با میزانهای محوب طرح جامع ملاحظه میگردد که اندکی نیز بیش از میزانهای محوب میباشد .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۵۷ هکتار مساحت و ۱/۲۱ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه ریزیهای طرح تفصیلی پیشنهادی مساحت آن به ۲/۹۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۸۱ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور که ۳/۷ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۲/۳۱ هکتار به خرده فروشها و خدمات و ۰/۶۸ هکتار به بازار روز اختصاص دارد وجود این کاربری از ویژگیهای این محله محسوب میگردد زیرا بازار روز نیز از زمره کاربریهای در مقیاس شهر میباشد .

استقرار مراکز اداری ، درمانی ، فرهنگی ، خدمات جهانگردی و ورزشی در سطح این محله اهمیت خاصی به این محله داده است که به ترتیب ۲/۲۵ هکتار ، ۱/۳۱ هکتار ، ۰/۴۰ هکتار ، ۰/۸۹ هکتار و ۲/۴۹ هکتار از اراضی محله راتحت پوشش خود قرار داده اند سرانه های مربوطه نیز به ترتیب ۳/۶۲ مترمربع ، ۲/۱۱ مترمربع ، ۰/۶۴ مترمربع ، ۱/۴۳ مترمربع و ۴/۰۱ مترمربع میباشد . لازم به ذکر است که این محله در وضع موجود فاقد این عناصر بوده و طراحی و استقرار اراضی این محله به این کاربریها نشانه تمرکز بخشهایی از مرکز ناحیه و حتی خدماتی از مرکز شهر در این محله میباشد .

گرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده اما باغات موجود سطحی معادل ۵/۶۵ هکتار از محله را تشکیل میداده است ولی براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت فضای سبز و پارک به ۱۵/۷۲ هکتار اختصاص یافته و سرانه مربوطه نیز ۲۵/۳۱ مترمربع بدست آمده است . از اراضی مذکور ۱۴/۰۹ هکتار به پارک و فضای سبز و ۱/۶۳ هکتار به عبور پیاده مربوط میشود که در مقایسه با میزانهای محوب از افزایش چشمگیری بهره مند شده است . با توجه به سطح بسیار زیادی از این محله که به این کاربری اختصاص یافته بایستی گفت که بخشهایی از فضای سبز مرکز ناحیه و حتی مرکز شهر در این محله تأمین گردیده است .

تاسیسات شهری نیز در سطح این محله ۲/۴۶ هکتار از اراضی را به خود اختصاص داده است که دلیل آن نیاز  
دستگاههای اجرایی به این کاربری بوده است .  
جمع حمل و نقل در این محله از سطحی برابر ۲۴/۴۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۹/۳۹ مترمربع برخوردار می‌باشد که از  
این اراضی ۲/۴۰ هکتار به پارکینگ ، ۰/۶۳ هکتار به ترمینال و ۲۱/۴۳ هکتار به خیابانها و کوچهها مربوط میشود .  
براساس برنامه‌ریزی انجام شده طرح تفصیلی مموب ۳/۱۴ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۰۶ مترمربع  
به کاربریهای شناور اختصاص یافته‌است .

#### د- محله چهار

این محله با مساحتی معادل ۳۶/۴۹ هکتار در بخش شمال شرقی ناحیه ۱۰ واقع گردیده و حدود آن از طرف شمال به خیابان پیشنهادی حدفاصل ناحیه ۱۰ و ۱۱، از جنوب به جاده لاهیجان ( محله ۳ )، از سمت شرق به بزرگراه خرمشهر و از غرب به محلات ۵ و ۶ منتهی گردیده است جمعیتی که برای این محله با توجه به مصوبات طرح جامع در خصوص تراکمهای مسکونی پیش بینی گردیده معادل ۴۸۷۵ نفر می باشد و این جمعیت ملاک برنامه ریزی آتی جهت دستیابی به سرانه های طرح جامع قرار گرفته است .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۱۲/۳۰ هکتار مساحت بوده که براساس برنامه ریزی طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۳/۶۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است اراضی مذکور که تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط اختصاص دارد ۳۷/۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می دهد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود فقط از سطحی برابر ۰/۱۲ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۳۵ مترمربع برخوردار بوده که تماما " مربوط به مدارس راهنمایی می باشد طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۰/۹۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۹۰ مترمربع تغییر پیدا کرده است . از اراضی مذکور که ۲/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل می دهد ۰/۴۷ هکتار آن به دبستان و ۰/۴۴ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است که در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۴ هکتار مساحت و ۱/۱۸ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۴۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۹۲ مترمربع تغییر پیدا کرده است که در مقایسه با میزان مصوب از سطح بیشتری برخوردار شده است . لازم به توضیح میباشد که تمامی آن اراضی به بخش خرده فروشیها مربوط میگردد .

پارک و فضای سبز نیز از سطحی برابر ۰/۹۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۹۰ مترمربع برخوردار می‌باشد که بیشتر از حدی است که طبق طرح جامع بایستی در مرکز محله تأمین گردد .

جمع حمل و نقل در سطح این محله از سطحی برابر ۱۴/۶۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۰/۶۲ مترمربع برخوردار می‌باشد که از این میان ۰/۲۵ هکتار به پارکینگهای تجاری ، ۰/۱۱ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۴/۲۹ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته‌است .

اراضی که به کاربریهای شناور اختصاص یافته نیز در این محله از سطحی برابر ۲/۸۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۵/۸۵ مترمربع برخوردار می‌باشد که ۷/۷ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد .

مساحت این محله ۳۲۲۷ هکتار می‌باشد و محدوده‌ای را تشکیل می‌دهد که شمال آن به خیابان پیشنهادی حدفاصل محله ۵ و ۶، جنوب آن به جاده لاهیجان، از سمت شرق به محله ۴ و از طرف غرب به خیابان پیشنهادی حدفاصل ناحیه ۱۰ و ۱۲ منتهی گردیده است.

با توجه به اینکه طبق مصوبات طرح جامع تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۵۰۹۱ نفر می‌باشد که اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب بشرح ذیل مشخص شده است.

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت کاربری مسکونی ۱۴/۳۴ هکتار و سرانه آن ۲۸/۱۷ مترمربع تعیین شده است از اراضی مذکور که ۴۴/۴ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۱۳/۸۶ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۴۸ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۷ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۱/۱۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۲۶ مترمربع بالغ گردیده است. از اراضی مذکور که ۳/۶ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۴۳ هکتار به دبستان، ۰/۴۸ هکتار به راهنمایی و ۰/۲۴ هکتار به دبیرستان مربوط میشود. سطوح اختصاص یافته به اراضی مذکور ( دبستان و راهنمایی ) در مقایسه با میزانهای مصوب از سطح بیشتری بهره‌مند شده است. وجود دبیرستان در این محله به عنوان یک کاربری فرامطه‌ای حکایت از آن دارد که بخشی از خدمات درمقیاس مرکز ناحیه در این محله تأمین گردیده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۷۶ هکتار مساحت و ۱/۶۲ مترمربع سرانه بوده که براساس

برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی تقریباً " همان سطح حفظ گردیده است . اراضی مذکور تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط می‌شود .

پارک و فضای سبز نیز ۰/۷۱ هکتار و سرانه‌ای برابر ۱/۳۹ مترمربع از اراضی این محله را به خود اختصاص داده‌است درحالی‌که این محله در وضع موجود فاقد هرگونه پارک یا فضای سبز بوده‌است .

مراکز اداری ، درمانی به ترتیب از سطحی برابر ۰/۲۸ هکتار و ۰/۱۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۵۵ و ۰/۳۱ مترمربع برخوردار می‌باشند . وجود این نوع کاربریها به طوری که گفته شد نشانه تشکیل بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله می‌باشد .

جمع حمل و نقل در سطح این محله دارای ۱۲/۲۴ هکتار مساحت و ۲۴/۰۴ مترمربع سرانه می‌باشد که در حدود ۳۸ درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد از اراضی مذکور ۰/۳۷ هکتار به پارکینگ و ۱۱/۸۷ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته‌است . سطح کل این کاربری در وضع موجود ۱۰/۴۱ هکتار بوده‌است .

براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی سطحی برابر ۲/۸۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۵/۵۶ مترمربع به اراضی شناور اختصاص یافته‌است .

این محله به عنوان کوچکترین محله ناحیه ۱۰ از سطحی معادل ۲۹/۸۸ هکتار و سرانه ناخالص معادل ۸۶/۷۳ مترمربع برخوردار است که براین اساس ملاحظه می‌گردد که جمعیت پیش‌بینی شده برای این محله حدود ۳۴۴۵ نفر می‌باشد. این محله از شمال به خیابان پیشنهادی حدفاصل ۱۰ و ۱۱، از شرق به محله ۴، از جنوب به محله ۵ و از سمت غرب به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۰ و ۱۲ منتهی می‌گردد. در ادامه با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده و با عنایت به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به تخصیص زمین به کاربریهای مختلف گردیده که توجه را بدان جلب می‌نماید:

واحدهای مسکونی این محله از سطحی برابر ۱۲/۴۸ هکتار مساحت برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۳/۸۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۲۶ مترمربع تغییر یافته‌است. از اراضی مذکور که ۴۶/۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۱۲/۲۸ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط ۱/۵۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد مربوط می‌شود.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۲۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۷۳ مترمربع برخوردار بوده که تماماً به دبستان اختصاص داشته‌است اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۰/۸۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۵۸ مترمربع بالغ گردیده‌است. از اراضی مذکور که ۲/۷ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۴۷ هکتار آن به دبستان و ۰/۳۳ هکتار دیگر به راهنمایی اختصاص یافته‌است که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده‌است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۱۲ هکتار مساحت و ۰/۳۵ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۲۱ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۰/۴۱ مترمربع بالغ

گردیده است . اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

۳/ هکتار از اراضی این محله در طرح تفصیلی به کاربری فرهنگی اختصاص یافته که از جمله کاربریهای نرامحله‌ای محسوب میگردد .

جمع حمل و نقل و انبار در این محله از سطحی برابر ۱۱/۰۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۱/۷۰ مترمربع برخوردار می‌باشد که از این میان ۰/۰۹ هکتار به پارکینگ و ۱۰/۹۲ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است .

طبق برنامه‌ریزیهای مصوب ۲/۵۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۹۳ مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور اختصاص یافته است . لازم به ذکر است که گرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز بوده اما در طرح تفصیلی سطحی معادل ۱/۲۳ هکتار با سرانه‌ای معادل ۲/۴۲ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است برای این اساس ملاحظه میگردد که بخشهایی از فضای سبز مرکز ناحیه نیز در این محله تامین شده است .

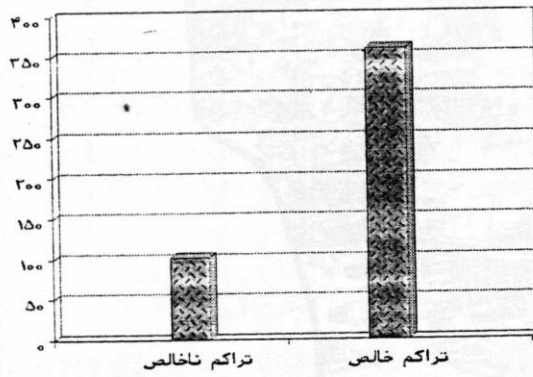


جدول شماره ۱۰  
طرح تفصیلی شهر رشت

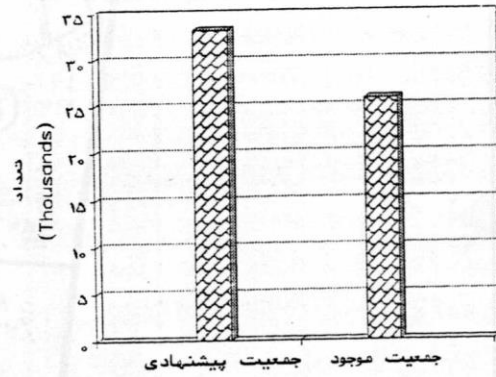
نوع استفاده از اراضی	محل ۱			محل ۲			محل ۳			محل ۴			محل ۵			محل ۶			جمع کل		
	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه	مساحت	درصد	سزانه
تراکم کم		۰.۰۰%	۰.۰۰		۰.۰۰%	۰.۰۰		۰.۰۰%	۰.۰۰		۰.۰۰%	۰.۰۰		۰.۰۰%	۰.۰۰		۰.۰۰%	۰.۰۰		۰.۰۰%	۰.۰۰
تراکم متوسط	۱۱.۲۵	۱۱.۰۰%	۲۲.۷۶	۲۰.۶۶	۲۰.۷%	۲۸.۵۷	۱۵.۲۷	۱۸.۸%	۲۲.۷۵	۱۲.۶۷	۲۷.۵%	۲۸.۵۷	۱۲.۸۶	۲۲.۰%	۲۷.۲۲	۱۲.۲۸	۲۱.۱%	۲۲.۲۱	۸۷.۱۹	۲۸.۸%	۲۶.۲۹
تراکم زیاد	۱.۶۱	۱.۶%	۲.۳۷				۱.۶۶	۲.۰%	۲.۶۷				۰.۲۸	۱.۵%	۰.۹۲	۱.۵۵	۵.۱%	۲.۰۶	۵.۲۰	۱.۶%	۱.۶۰
جمع سکونی	۱۲.۹۶	۱۲.۶%	۲۷.۱۲	۲۰.۶۶	۲۰.۷%	۲۸.۵۷	۱۷.۰۲	۲۰.۹%	۲۷.۴۲	۱۲.۶۷	۲۷.۵%	۲۸.۵۷	۱۳.۲۴	۲۴.۲%	۲۸.۱۷	۱۲.۸۲	۲۶.۲%	۲۷.۲۲	۹۲.۴۹	۲۸.۴%	۲۷.۸۹
کودکستان																					
دبستان	۰.۵۲	۰.۵%	۱.۰۹	۰.۲۵	۰.۸%	۰.۲۸	۰.۴۷	۰.۶%	۰.۷۰	۰.۲۷	۱.۲%	۰.۹۸	۰.۲۲	۱.۲%	۰.۸۲	۰.۲۷	۱.۶%	۰.۹۲	۲.۷۱	۰.۸%	۰.۸۲
راهپناهی	۰.۲۲	۰.۲%	۰.۸۸	۰.۲۶	۰.۸%	۰.۵۰	۰.۲۷	۰.۵%	۰.۶۰	۰.۲۲	۱.۲%	۰.۹۲	۰.۲۸	۱.۵%	۰.۹۲	۰.۲۲	۱.۶%	۰.۶۵	۲.۲۰	۰.۷%	۰.۷۲
دبیرستان							۱.۱۰	۱.۲%	۱.۷۷				۰.۲۲	۰.۷%	۰.۲۷				۱.۲۲	۰.۳%	۰.۲۰
حضرتان							۲.۵۲	۲.۶%	۳.۰۶										۲.۵۲	۰.۸%	۰.۷۶
آموزش عالی	۵۱.۵۲	۳۹.۹%	۱۰۷.۸۹																۵۱.۵۲	۱۵.۸%	۱۵.۵۲
سایر موسسات																					
جمع مراکز آموزشی	۵۲.۴۸	۵۰.۸%	۱۰۹.۸۶	۰.۷۱	۱.۷%	۰.۹۸	۲.۴۶	۵.۵%	۷.۱۸	۰.۹۱	۲.۵%	۱.۹۰	۱.۱۵	۲.۶%	۲.۲۶	۰.۸۰	۲.۷%	۱.۵۸	۶۰.۵۱	۱۸.۶%	۱۸.۲۴
خرده فروشی و خدمات	۰.۲۰	۰.۲%	۰.۶۲	۱.۲۱	۲.۶%	۱.۸۱	۲.۲۱	۲.۸%	۳.۷۲	۰.۳۴	۱.۲%	۰.۹۲	۰.۵۶	۱.۷%	۱.۱۰	۰.۲۱	۰.۷%	۰.۴۱	۵.۱۲	۱.۶%	۱.۵۵
عمده فروشی																					
میدان تره بار																					
بازار روز																					
خدمات ویژه																					
جمع مراکز تجاری	۰.۲۰	۰.۲%	۰.۶۲	۱.۲۱	۲.۶%	۱.۸۱	۲.۹۹	۳.۷%	۴.۸۱	۰.۳۴	۱.۲%	۰.۹۲	۰.۵۶	۱.۷%	۱.۱۰	۰.۲۱	۰.۷%	۰.۴۱	۵.۸۱	۱.۸%	۱.۷۵
مراکز اداری	۶.۶۲	۶.۴%	۱۲.۸۶				۲.۲۵	۲.۸%	۳.۶۲				۰.۲۸	۰.۹%	۰.۵۵				۹.۱۵	۲.۸%	۲.۷۶
مراکز درمانی							۱.۲۱	۱.۶%	۲.۱۱				۰.۱۶	۰.۵%	۰.۲۱				۱.۳۷	۰.۴%	۰.۳۲
مراکز بهداشتی																					
مناطق نظامی																					
مراکز فرهنگی	۲.۰۲	۲.۹%	۶.۲۴				۰.۴۰	۰.۵%	۰.۶۲							۰.۲۰	۱.۰%	۰.۵۹	۲.۷۲	۱.۶%	۱.۱۲
مراکز مذهبی																					
مراکز صنعتی																					
مراکز صنعتی غیرمزارع																					
خدمات جهاتگردی و پذیرایی																					
مراکز ورزشی	۰.۸۲	۰.۸%	۱.۷۲				۲.۴۹	۳.۱%	۳.۰۱												
بساتین																					
پارک فضای سبز	۰.۹۹	۱.۰%	۲.۰۷	۰.۲۹	۰.۷%	۰.۴۰	۱۴.۰۹	۱۷.۲%	۲۲.۶۹	۰.۹۱	۲.۵%	۱.۹۰	۰.۷۱	۲.۲%	۱.۲۹	۱.۱۲	۲.۸%	۲.۲۲	۱۸.۱۲	۵.۶%	۵.۶۶
عمود پیاده	۰.۲۵	۰.۲%	۰.۷۲				۱.۶۲	۲.۰%	۲.۶۲												
جمع باغ و پارک فضای سبز	۱.۲۴	۱.۲%	۲.۸۱	۰.۲۹	۰.۷%	۰.۴۰	۱۵.۷۲	۱۹.۲%	۲۵.۳۱	۰.۹۱	۲.۵%	۱.۹۰	۰.۷۱	۲.۲%	۱.۲۹	۱.۲۲	۳.۰%	۲.۲۲	۲۰.۲۰	۶.۲%	۶.۰۹
تأسیسات شهری							۲.۴۶	۳.۰%	۳.۹۶										۲.۴۶	۰.۸%	۰.۷۴
تجهیزات شهری																					
جمع تأسیسات و تجهیزات							۲.۴۶	۳.۰%	۳.۹۶										۲.۴۶	۰.۸%	۰.۷۴
اراضی کشت و نعل (پارک منطقه‌ای)																					
روبخانه و حریم آن																					
حرایم	۵.۵۲	۵.۴%	۱۱.۵۸				۲.۹۲	۳.۸%	۶.۲۴	۲.۱۱	۸.۵%	۶.۵۰							۱۲.۵۸	۳.۶%	۳.۷۹
گورستان																					
پارکینگ تجاری	۰.۲۸	۰.۳%	۰.۸۰	۰.۲۲	۰.۸%	۰.۲۶				۰.۲۵	۰.۷%	۰.۵۲	۰.۲۷	۱.۰%	۰.۷۲				۱.۲۲	۰.۳%	۰.۲۰
پارکینگ	۰.۰۴	۰.۰%	۰.۰۸	۰.۰۷	۰.۳%	۰.۱۰	۲.۴۰	۲.۹%	۳.۸۶	۰.۱۱	۰.۲%	۰.۲۲							۲.۷۱	۰.۸%	۰.۸۲
اشبار																					
سرمایش																					
خیابانها و کوچه‌ها	۱۸.۰۵	۱۷.۵%	۳۷.۷۹	۱۳.۸۰	۲۲.۹%	۱۰.۲۷	۱۲.۴۲	۲۴.۳%	۳۳.۵۱	۱۳.۲۹	۲۹.۲%	۲۹.۸۶	۱۱.۸۷	۲۲.۸%	۲۲.۲۲	۱۰.۹۲	۲۰.۵%	۲۱.۵۲	۹۱.۲۶	۲۸.۰%	۲۷.۵۵
جمع حمل و نقل و اشبار	۱۸.۳۷	۱۷.۹%	۳۸.۶۶	۱۵.۲۰	۲۵.۹%	۱۱.۰۲	۲۲.۴۶	۲۸.۰%	۳۹.۲۹	۱۳.۶۵	۳۰.۰%	۳۰.۶۲	۱۲.۲۴	۲۷.۴%	۲۲.۰۲	۱۱.۰۱	۲۲.۰%	۲۱.۷۰	۹۶.۰۲	۲۸.۰%	۲۸.۹۵
اراضی شمار	۱.۷۰	۱.۶%	۳.۵۶	۲.۲۲	۱.۰%	۵.۸۴	۲.۱۲	۲.۸%	۵.۰۶	۲.۸۰	۷.۷%	۵.۵۵	۲.۸۲	۸.۸%	۵.۵۶	۲.۵۰	۸.۴%	۲.۹۲	۱۷.۱۹	۵.۲%	۵.۱۸
جمع کل محله	۱۰۲.۲۵	۱۰۰.۰%	۲۱۶.۱۴	۲۲.۲۹	۱۰۰.۰%	۵۸.۶۲	۸۱.۵۹	۱۰۰.۰%	۱۲۱.۸۸	۲۶.۳۹	۱۰۰.۰%	۷۶.۲۶	۲۲.۲۷	۱۰۰.۰%	۶۲.۲۹	۲۵.۸۸	۱۰۰.۰%	۵۸.۹۰	۲۲۵.۷۷	۱۰۰.۰%	۳۸.۲۵
مجموع			۳۷۷۷			۷۲۳۱			۶۲۸			۳۷۸۵			۵۰۹۱			۵۰۷۲			۲۲۱۶۷



نمودار شماره ۲۰  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۵ (پیشنهادهی)

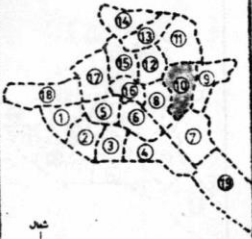


نمودار شماره ۱۹  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۵



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله



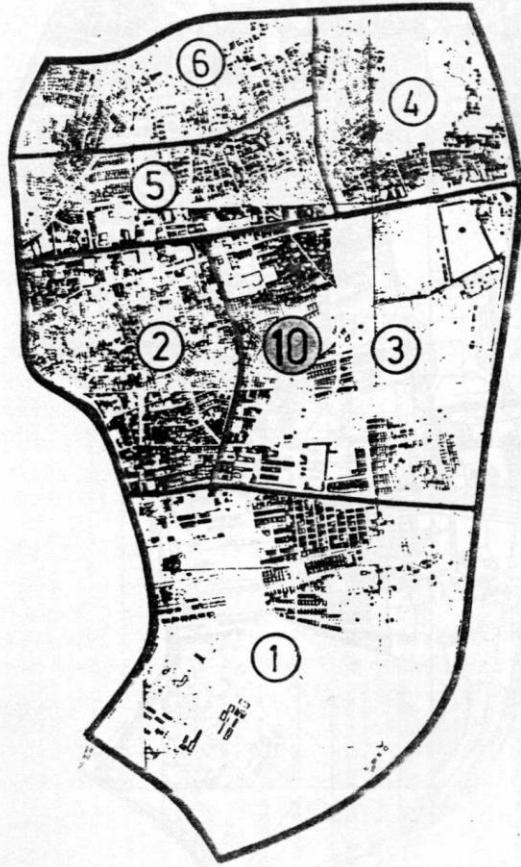
" نقشه شماره ۱۷ "

۴-۱۸۲





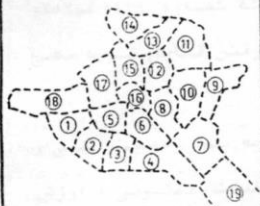
ایران آمایش

مهندسی مشاور



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت  
"شکله های تعریفی و  
جدیدا احداث"

شکله های تعریفی   
شکله های جدیدالاحداث 



نقشه شماره ۱۸



۴-۱۸۳



ایران آمایش

سازمان ملی برنامه ریزی و ساخت



این ناحیه به مساحتی معادل ۳۵۷/۸۵ هکتار یکی از نواحی بزرگ شهر رشت است که در شمالشرقی شهر رشت استقرار یافته‌است و حدود آن از شمال به خیابان پیشنهادی محدود کننده شهر و جاده انزلی (بلوار شهید انصاری) از شرق به خیابان پیشنهادی محدود کننده شهر، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۰ و ۱۱ و از طرف غرب به جاده انزلی (بلوار شهید انصاری) و خیابان حدفاصل نواحی ۱۱ و ۱۲ محدود گردیده‌است.

عمده‌ترین ویژگی این ناحیه حاشیه‌ای بودن و بافت تقریباً خالی ناحیه می‌باشد. به طوری که با وسعت نسبتاً زیاد ناحیه در وضع موجود تنها از جمعیتی معادل ۱۱۳۷ نفر برخوردار بوده‌است و سرانه ناخالص معادل ۳۱۱/۹۹ مترمربع در وضع موجود دارا بوده‌است. دلیل وسعت ناحیه و منظور نمودن این سطح در بخش شمالشرقی شهر صفا" به دلیل بستن شهر به لبه‌ای مشخص و به نظم درآوردن و کنترل بیشتر بر روی ساخت و سازهای پراکنده و حاشیه‌ای اطراف شهر بوده‌است.

علاوه بر ویژگی مذکور ضرورت ایجاد و توسعه شبکه‌های ارتباطی مناسب برای شکل‌گیری محلات و ایجاد ارتباط منطقی بین آنها با مرکز ناحیه، محلات همجوار و سایر نواحی شهر می‌باشد از این رو به طوری که در نقشه شماره (۱۱) ملاحظه می‌گردد سطوح زیادی از ناحیه به شبکه‌های جدیدالاحداث اختصاص یافته‌است که طبیعتاً باعث بالارفتن قابل توجه سطح شبکه‌های ارتباطی و سرانه مربوطه در طرح تفصیلی نسبت به وضع موجود ناحیه گردیده‌است.

همانگونه که عنوان گردید جمعیت موجود ناحیه ۱۱۳۷ نفر برآورد گردیده که این جمعیت با توجه به وضعیت کمی و کیفی واحدهای مسکونی موجود و بااستفاده از نتایج حاصله از مطالعات مربوط به تیپولوژی قطعات مسکونی، ارزش نگهداری ساختمانهای مسکونی و ... از یکسو و از سوی دیگر با لحاظ قراردادن سیاستهای مصوب طرح جامع در خصوص تراکمهای مسکونی شهر رشت در آینده و با توجه به اراضی خالی بسیار زیاد موجود در ناحیه، جمعیتی که برای این ناحیه

پیش‌بینی گردیده است معادل ۳۴۴۷۸ نفر می‌باشد که بالغ بر ۳ برابر جمعیت موجود ناحیه است .  
براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص برای کل ناحیه در طرح تهیه شده معادل ۱۰۳/۷۹ مترمربع مورد محاسبه  
واقع گردیده است که سرانه بسیار مناسبی می‌باشد . با استفاده از مفاد جدول شماره (۱۱) که طی آن نحوه استفاده از  
اراضی کل ناحیه و به تفکیک هر یک از محلات آن نشان داده شده است ابتدا با اقدام به بررسی نحوه استفاده از اراضی  
کل ناحیه گردیده و در ادامه ویژگی و مشخصه‌های هر یک از محلات این ناحیه بصورت اجمالی مورد بحث و بررسی واقع  
خواهد شد که توجه را بدان جلب می‌نماید اما قبل از آن لازم است که اشاره گردد که براساس تقسیمات شهری مصوب طرح  
تفصیلی این ناحیه از ۶ مرکز محله و یک مرکز ناحیه تشکیل گردیده است .

اراضی مسکونی موجود ناحیه ۴۱/۵۵ هکتار یا ۱۱/۶ درصد از کل سطح ناحیه را تشکیل می‌داده است که این سطح در طرح  
تفصیلی با توجه به امکانات ناحیه به ۱۱۰/۳۱ هکتار افزایش یافته است که حدوداً " ۳۱/۰ درصد کل ناحیه را شامل می‌گردد .  
سرانه این کاربری معادل ۳۱/۹۹ مترمربع تعیین گردیده است لازم به ذکر است که از کل سطوح اختصاص یافته به این  
کاربری در طرح تفصیلی ۳۲/۰۸ هکتار به مسکونی‌های با تراکم کم ، ۶۳/۰۱ هکتار به مسکونی‌های با تراکم متوسط و ۱۵/۲۲  
هکتار دیگر نیز به مسکونی‌های با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

این ناحیه با جمعیتی حدوداً " معادل ۱۱ هزار نفر در وضع موجود تنها برخوردار از ۰/۱۸ هکتار فضای آموزشی بوده که  
تماماً " به دبستان موجود اختصاص داشته و سرانه آن نیز ۰/۱۶ مترمربع محاسبه شده است با این حساب ملاحظه می‌گردد که  
کمبود فضای آموزشی ناحیه تا چه حد چشمگیر و ساکنین ناحیه از این حیث در مضیقه بوده‌اند اما در طرح تفصیلی سعی  
گردیده است تا حتی‌الامکان ضمن رفع نواقص موجود نیازهای آتی جمعیت پیش‌بینی شده برای ناحیه مدنظر قرار گرفته تا در  
آینده مشکلی از این جهت گریبانگیر ساکنین ناحیه نباشد . لذا در طرح تهیه شده این سطح به ۸/۵۸ هکتار افزایش یافته  
و سرانه مربوطه نیز معادل ۲/۴۹ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

از کل سطوح اختصاص یافته به این کاربری ۳/۹۲ هکتار به دبستان ، ۲/۸۴ هکتار به راهنمایی و ۱/۶۹ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص یافته است که نسبتاً " سطوحی مناسب را شایل می‌شوند .

اراضی با کاربری تجاری ناحیه در وضع موجود از مساحتی معادل ۰/۸۶ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۷۵ مترمربع برخوردار بوده که کلاً به خرده‌فروشی و خدمات اختصاص داشته است اما در طرح تهیه شده این سطح به ۱۹/۳۱ هکتار با سرانه‌ای معادل ۵/۶۰ مترمربع بالغ گردیده است به طوری که ملاحظه میگردد این سطح به مراتب بیشتر از نیازهای محسوب برای مرکز محلات و ناحیه می‌باشد و وجود آن دلالت بر استقرار بخش عمده‌ای از تجاریهای دارای عملکرد شهری در این ناحیه می‌نماید که این امر جزو ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد .

به طوری که در جدول شماره (۱۱) ملاحظه میگردد از کل سطح فوق ۱۵/۶۸ هکتار با سرانه‌ای معادل ۴/۵۵ مترمربع به خدمات ویژه اختصاص یافته است بایستی توجه داشت که این سطح با توجه به سیاستگذاریهای محسوب طرح جامع که طی آن مقرر گردیده بود تا در دو نقطه شهر دو سطح نسبتاً " بزرگ برای این کاربری ( محل تمرکز و استقرار خدماتی نظیر کارگاههای تعمیراتی و ... ) تعیین گردد در این ناحیه که در کنار جاده انزلی استقرار دارد اختصاص یافته است و همانگونه که ذکر شد این امر یکی از ویژگیهای نسبتاً " مهم این ناحیه می‌باشد .

در حالیکه سطح کاربری اداری موجود در ناحیه معادل ۳/۸۶ هکتار و سرانه آن برابر ۳/۳۷ مترمربع بوده است این سطح در طرح تفصیلی به ۴/۰۸ هکتار بالغ گردیده و سرانه آن نیز به ۱/۱۸ مترمربع تغییر یافته است .

از جمله کاربریهایی که در طرح تفصیلی سطوح قابل ملاحظه‌ای را به خود اختصاص داده‌اند و کاربری ورزشی و درمانی می‌باشد که هر یک به ترتیب ۹/۵۰ هکتار با ۲/۷۶ مترمربع سرانه و ۱/۱۵ هکتار با ۰/۳۳ مترمربع از جمله کاربریهایی هستند که ضمن تأمین نیاز ناحیه پاسکوی بخشی از نیازهای در مقیاس مرکز شهر نیز می‌باشند حال آنکه سطح این کاربریهی در وضع موجود بسیار اندک و به ترتیب معادل ۰/۵۹ و ۰/۰۵ هکتار بوده است .

یک هکتار از سطح این ناحیه در وضع موجود نیز به کاربری فرهنگی اختصاص یافته است که از سرانه‌های برابر ۰/۲۹ مترمربع برخوردار می‌باشد .

این ناحیه در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده است اما ۳۰/۲۳ هکتار از وسعت ناحیه را در وضع موجود باغات تشکیل می‌دهند . اما در طرح تفصیلی تهیه شده سطوح اختصاص یافته به پارک عمومی و فضای سبز ( عبور پیاده ) جمعا " ۱۴/۴۳ هکتار را به خود اختصاص داده‌اند که سرانه‌های معادل ۴/۱۶ مترمربع را تشکیل می‌دهد و براین اساس ملاحظه می‌گردد که بخشی از فضای سبز مورد نیاز مرکز شهر نیز در این ناحیه منظور گردیده است که این امر نیز از جمله ویژگیهای این ناحیه محسوب می‌گردد .

با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرایی و براساس تصمیمات اتخاذ شده در جلسات تصویب طرح تفصیلی ۳/۶۹ هکتار از مساحت این ناحیه به کاربری تاسیسات شهری اختصاص یافته است که عملکردی شهری داشته و از زمره کاربریهای فرامحله‌ای می‌باشد .

حريم انواع کاربریها در طرح تفصیلی از مساحتی معادل ۲۸/۹۳ هکتار برخوردار گردیده که این سطح ۸/۱ درصد از کل ناحیه را با سرانه‌های معادل ۸/۳۹ مترمربع به خود اختصاص داده است .

جمع کل کاربری حمل و نقل و انبار در این ناحیه ۱۲۲/۱۱ هکتار مساحت دارد که ۳۴/۱ درصد کل ناحیه را با سرانه‌های معادل ۳۵/۴۲ مترمربع را شامل شده است از کل این سطح ۱۱۹/۵۸ هکتار به شبکه‌های دسترسی تعلق دارد که دلیل وسعت این سطح در ابتدای این گزارش عنوان گردید .

ظبیعی است که پاره‌ای از سطوح مربوط به کاربریهای مسوب طرح جامع به دلایل فنی و یا به منظور امکان انعطاف‌پذیری بیشتر طرح به صورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده است تا در آینده وفق ضابطه مورد استفاده قرار گیرد .

در نقشه شماره (۲۵) شبکه‌های جدیدالاحداث و تعریفی ناحیه نشان داده شده است .



این محله با مساحتی معادل ۴۴/۷۸ هکتار در بخش شمال غربی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال غربی به جاده انزلی، از جنوب غربی به محله ۴، از سمت جنوب شرقی به محله ۳ و از طرف شمال شرقی به ادامه کمربندی موجود منتهی می‌گردد. جمعیت این محله با رعایت تراکم‌های مصوب طرح جامع و میزان سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی بر حسب هر یک از تراکم‌ها معادل ۵۵۹۸ نفر پیش‌بینی گردیده است. برای این اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص محله در طرح تفصیلی برابر ۷۹/۹۹ مترمربع بدست خواهد آمد که حکایت از متراکم بودن این محله دارد. با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده و با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به تخصیص زمین در این محله برای کاربریهای مختلف گردیده که در ادامه اجمالاً مورد بررسی واقع گردیده است.

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۹/۶۸ هکتار مترمربع برخوردار می‌باشد که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۵/۴۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۶۰ متر مربع بالغ گردیده است. از این میزان ۱۴/۱۸ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۲۷ هکتار به مسکنیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است.

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده است بنابراین ملاحظه می‌گردد که با توجه به دارا بودن جمعیتی حدود ۲۶۰۰ نفر در وضع موجود چه مشکلی در این زمینه وجود داشته است برای رفع این نقیصه بر اساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری معادل ۱/۷۱ هکتار و سرانه مربوطه نیز حدود ۳/۰۵ مترمربع تعیین گردیده است. از ارضی مذکور که ۳/۸ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۴۷ هکتار به دبستان، ۰/۳۱ هکتار به راهنمایی و ۰/۹۳ هکتار به دبیرستان مربوط میشود. با عنایت به اینکه دبیرستان از جمله کاربریهای مرکز ناحیه میباشد بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشی از کاربریهای مرکز ناحیه در این محله تأمین گردیده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $۰/۴۹$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۱/۸۳$  متر مربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $۰/۵۴$  هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به  $۰/۹۶$  متر مربع تسخیر یافته است. اراضی مذکور که تماماً به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص دارد در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است.

مراکز اداری و خدمات جهانگردی و پذیرائی مستقر در این محله به ترتیب از سطحی برابر  $۰/۴۸$  و  $۰/۱۲$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۰/۸۶$  و  $۰/۲۱$  متر مربع برخوردار بوده‌اند که سطوح اداری مذکور عیناً در وضع موجود دایر بوده‌است. اختصاص این کاربریها در محله حکایت از تشکیل قسمتیایی از مرکز ناحیه در این محله می‌نماید زیرا هر دو کاربری اشاره شده از زمره کاربریهای فرامحله‌ای بوده‌است.

این محله در وضع موجود فاقد تأسیسات شهری بوده اما در طرح تفصیلی با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرایی سطحی معادل  $۱/۸۸$  هکتار با سرانه‌ای برابر  $۳/۳۶$  متر مربع به این کاربری اختصاص یافته‌است.

احاریم در این محله سطحی برابر  $۲/۵۱$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۴/۴۸$  متر مربع را تحت پوشش خود قرار داده است. خیابانها و کوچه‌ها در این محله از سطحی برابر  $۱۷/۹۰$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۳۱/۹۸$  متر مربع برخوردار می‌باشد که در حدود  $۰/۴۰$  درصد از اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد.

با توجه به اینکه پاره‌ای از کاربریها به صورت شناور در طرح دیده شده‌است لذا بدین منظور سطحی معادل  $۲/۸۹$  هکتار با سرانه‌ای معادل  $۵/۱۶$  مترمربع در طرح تفصیلی به این امر اختصاص یافته‌است.

مساحت این محله معادل  $33/20$  هکتار است و حدود آن از شمال به محله ۴ و ۳ ، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۱ و ۱۰ ، از سمت شرق به محله ۳ و از طرف غرب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۲ و ۱۱ محدود گردیده است جمعیت پیش‌بینی شده برای این محله براساس مصوبات طرح جامع صورت گرفته که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است و براین اساس سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۵۶۲۳ نفر بدست آمده است در ادامه اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

وسعت اراضی مربوط به واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود معادل  $9/76$  هکتار بوده است اما طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $14/65$  هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به  $26/05$  متر مربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور  $11/35$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $3/30$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

کل سطح آموزشی این محله در وضع موجود برابر  $0/07$  هکتار و سرانه آن معادل  $0/26$  مترمربع بوده که تماماً " به دبستان موجود اختصاص داشته است . اما در براساس طرح تفصیلی مصوب کمیسیونهای ماده ۵ سطح این کاربری به  $0/95$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/69$  متر مربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور که  $2/9$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $0/07$  هکتار آن به کودکان  $0/50$  هکتار به دبستان و  $0/38$  هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است بدیننی است که سایر سطوح مورد نیاز آموزشی به صورت شناور در دل مسکونیهای محله منظور شده است . مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/01$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/26$  متر مربع برخوردار بوده که

بر اساس طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به ۰/۲۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۵۲ مترمربع تغییر یافته است .  
اگرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده اما در طرح تفصیلی سطحی معادل ۱/۲۸ هکتار بدان  
اختصاص یافته است که بیشتر از حد مصوب طرح جامع برای مرکز محله می باشد .

جمع حمل و نقل و انبار در این محله دارای ۱۳/۶۹ هکتار مساحت و ۲۴/۳۵ متر مربع سرانه می باشد که ۰/۴۲ هکتار آن  
به پارکینگ های تجاری ، ۰/۰۳ هکتار به پارکینگ عمومی و ۱۳/۲۴ هکتار نیز به خیابانها و کوچه ها مربوط میشود .  
بر اساس برنامه ریزی های انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۳۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه ای معادل ۴/۰۹ متر مربع  
به کاربری های شناور اختصاص یافته که میتواند وفق ضوابط در بافت مسکونی احداث گردند .

این محله با مساحتی معادل ۷۷/۰۸ هکتار در قسمت جنوب و مرکز ناحیه قرار گرفته است و جهات ارسه آن از شمال شرق به محله ۵ ، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۰ و ۱۱، از شرق به ادامه گمربندی موجود ( محله ۶ ) و از غرب به شمال غربی به محلات ۱ و ۲ و ۴ منتبئی می‌گردد . با توجه به تراکم‌های مصوب طرح جامع جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده معادل ۹۴۲۰ نفر می‌باشد که این جمعیت پایه برنامه‌ریزیهای طرح برای این محله قرار گرفته و براساس آن اقدام به تخصیص سطح به هر یک از کاربریهای مورد نیاز شده است که در ادامه اجمالاً " بدان اشاره می‌گردد :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۵/۴۷ هکتار برخوردار می‌باشند اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۶/۲۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۹۰ متر مربع تغییر یافته است که از این میزان ۲۴/۸۰ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۴۸ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط گردیده است .

این محله در وضع موجود فاقد هرگونه کاربری آموزشی بوده است که دلیل آن حاشیه‌ای بودن محله و جمعیت کم آن می‌باشد اما طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری ۲/۱۴ هکتار و سرانه مربوطه نیز ۲/۲۷ متر مربع تعیین گردیده است . از اراضی مذکور که ۲/۸ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۰۶ هکتار به کودکستان ، ۰/۷۸ هکتار به دبستان ، ۰/۵۴ هکتار به راهنمایی و ۰/۷۶ هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است که با توجه به اختصاص سطح به کاربری دبیرستان ملاحظه می‌گردد که بخشهایی از مرکز ناحیه ۱۱ در این محله منظور شده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۳ هکتار مساحت و ۰/۲ متر مربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۹۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۹۷ متر مربع تغییر یافته است که

در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است. بنابراین ملاحظه می‌گردد که همانگونه که قبلاً گفته شد بخش‌هایی از مرکز ناحیه در این محله استقرار یافته‌است که این امر از ویژگی‌های این محله محسوب می‌گردد. مراکز درمانی با ۱/۱۱ هکتار مساحت و سرانه‌ای معادل ۱/۱۸ مترمربع از جمله کاربریهایی است که در وضع موجود محله فاقد آن بوده و جزو کاربریهایی است که فرامحله‌ای محسوب می‌گردد.

خدمات جهانگردی و پذیرائی نیز بر طبق برنامه‌ریزی‌های مصوب طرح تفصیلی ۰/۸۳ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل ۰/۸۸ متر مربع تحت پوشش خود قرار داده‌است. این کاربری فرامحله‌ای نیز در وضع موجود وجود نداشته‌است. مراکز ورزشی نیز یکی دیگر از کاربریهایی فرامحله‌ای می‌باشد که ۰/۵۳ هکتار از اراضی را با سرانه‌ای معادل ۰/۵۶ متر مربع بخود اختصاص داده است. کاربریهایی مذکور حکایت از شکل‌گیری بخش عمده‌ای از مرکز ناحیه در این محله می‌نماید که شاید بتوان گفت این امر مهمترین ویژگی این محله می‌باشد.

اگرچه این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۹/۱۸ هکتار باغ برخوردار می‌باشد اما فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده‌است حال آنکه طبق طرح تفصیلی مصوب ۲/۷۱ هکتار از اراضی این محله به پارک اختصاص یافته که این امر دلالت بر آن دارد که بخش‌هایی از فضای سبز عمومی مرکز ناحیه در این محله تأمین گردیده‌است سرانه‌ای که به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافته معادل ۲/۸۸ مترمربع می‌باشد.

احاریم در حدود ۱۱ درصد از اراضی این محله را به خود اختصاص داده است که سطحی برابر ۸/۲۹ هکتار را با سرانه‌ای معادل ۸/۹۱ متر مربع شامل می‌گردد.

جمع حمل و نقل در سطح این محله ۲۸/۲۶ هکتار از اراضی را با سرانه‌ای معادل ۳۰ متر مربع به خود اختصاص داده که از این میان ۰/۶۶ هکتار به پارکینگ و ۲۷/۶۰ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است. لازم به ذکر است براساس مصوبات طرح تفصیلی ۵/۰۶ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۳۷ مترمربع به کاربریهایی شناور اختصاص یافته است که در بافت مسکونی قرار دارند.

محله مذکور با سطحی معادل  $27/77$  هکتار کوچکترین محله این ناحیه محسوب میگردد که در بخش غربی ناحیه استقرار یافته است حدود اربعه آن از شمال و شرق به محله ۱ و ۳، از جنوب به محله ۲ و در قسمتی به محله ۳، و از طرف غرب و شمال غرب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۱ و ۱۲ و جاده انزلی محدود شده است جمعیتی که برای این محله حاشیه‌ای شهر پیش‌بینی گردیده  $4272$  نفر است بنابراین ملاحظه میگردد که سرانه کل برابر  $65$  مترمربع خواهد بود.

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی معادل  $5/06$  هکتار برخوردار بوده است اما طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $10/25$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $23/99$  متر مربع بالغ گردیده است. از اراضی مذکور که حدوداً  $37$  درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $5/69$  هکتار آن به اراضی مسکونی با تراکم متوسط و  $4/56$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود.

این محله در وضع موجود فاقد کاربری آموزشی بوده که براساس برنامه‌ریزی انجام شده طرح تفصیلی سطح آن برابر  $1/12$  هکتار و سرانه مربوطه نیز  $2/62$  مترمربع تعیین شده است از اراضی مذکور که  $4$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $0/66$  هکتار به دبستان و  $0/46$  هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار شده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/17$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $1/22$  متر مربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $0/64$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/50$  متر مربع تغییر یافته است. اراضی مذکور که تماماً به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص دارد در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند گردیده است که نشانه استقرار بخشی از کاربریهای فرامحله‌ای در این محله می‌باشد.

مراکز اداری ، فرهنگی و ورزشی مستقر در این محله ویژگی خاصی را به محله می‌بخشند زیرا جمله این کاربریها فرامحله‌ای می‌باشد که به ترتیب ۰/۱۳ هکتار ، ۰/۱۷ هکتار و ۱/۳۴ هکتار از اراضی این محله را شامل می‌گردد .  
۱/۴۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای برابر ۳/۳۹ مترمربع به پارک و فضای سبز اختصاص یافته که بیشتر از حد نیاز ساکنین آتی محله می‌باشد .

جمع حمل و نقل در این محله دارای ۱۱/۳۸ هکتار مساحت و ۲۶/۶۴ متر مربع سرانه بوده که از این میان ۰/۵۷ به پارکینگ تجاری ، ۰/۳ هکتار به پارکینگ و بقیه به خیابانها و کوچهها اختصاص یافته است .

براساس برنامه‌ریزیهای مصوب ۱/۱۶ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۲/۷۲ متر مربع به کاربریهای خدماتی که به صورت شناور در طرح دیده شده اختصاص یافته است که در بافتیهای مسکونی منظور گردیده است .



این محله که از شمال شرقی به خیابان پیشنهادی محدود کننده شیر ، از جنوب و غرب به محلات ۳، ۶ و ۱ ، از شرق نیز به خیابان پیشنهادی محدود کننده شهر و از شمال غرب به جاده انزلی ( بلوار شهید انصاری ) محدود گردیده است از وسعتی معادل ۷۹/۵۵ هکتار برخوردار می باشد .

نظر به اینکه طبق ممویات طرح جامع میزان تراکم جهت تراکم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است لذا سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۵۸۸۵ نفر می باشد که با عنایت به سرانه های مموب طرح جامع اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۶/۷۴ هکتار برخوردار بوده اند طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت اراضی مسکونی معادل ۱۹/۱۵ هکتار تعیین و سرانه مربوطه نیز به ۳۲/۵۴ متر مربع تغییر یافته است ، از اراضی مذکور که ۲۴/۲ درصد کل محله را تشکیل می دهد ۷/۵۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۴/۶۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

اگرچه این محله نیز مانند اغلب محلات حاشیهای شهر رشت فاقد سطوح مربوط به کاربری آموزشی است اما براساس ممویات طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۶۰ هکتار و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۲ مترمربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور ۰/۳۷ هکتار به دبستان و ۰/۲۴ هکتار نیز به مدارس راهنمایی اختصاص یافته است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۱۶ هکتار مساحت و ۰/۸۶ متر مربع سرانه بوده که براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۰/۰۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۷/۰۴ متر مربع تغییر پیدا کرده است . لذا اراضی مذکور که ۱۲/۷ درصد اراضی کل محله تشکیل می دهد ۰/۷۹ هکتار به بخش خرده فروشیها و ۹/۲۴ هکتار

به بخش خدمات ویژه اختصاص یافته است که از جمله کاربریهای مرکز شهر میباشد .

مراکز اداری در این محله ۳/۴۷ هکتار از اراضی را با سرانه‌ای معادل ۵/۹۰ متر مربع به خود اختصاص داده است که تماماً به اداره‌های موجود اختصاص داشته است که در طرح تفصیلی نیز عیناً حفظ گردیده اند .  
از دیگر ویژگیهای این محله استقرار مراکز ورزشی است که ۷/۶۳ هکتار از اراضی را با سرانه‌ای معادل ۱۲/۹۷ متر مربع را تحت پوشش خود قرار داده است .

سطح بسیار وسیعی با مساحت حدود ۷/۶۳ هکتار که از سرانه‌ای معادل ۱۲/۹۷ مترمربع برخوردار میباشد به کاربری جهانگردی اختصاص یافته است که از ویژگیهای این محله محسوب میگردد .

پارک و فضای سبز نیز دارای ۳/۱۵ هکتار مساحت و ۵/۳۵ متر مربع سرانه میباشد و این امر در حالی اتفاق افتاده است که محله در وضع موجود فاقد اراضی مربوط به پارک و فضای سبز عمومی بوده است .

رودخانه و حریم آن ۲/۵۳ هکتار از اراضی را با سرانه معادل ۴/۳۰ متر مربع دارا میباشد . حریم نیز با سطحی برابر با ۷/۳۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۲/۴۲ متر مربع بخش دیگری از این اراضی را تحت پوشش خود دارد .

جمع حمل و نقل در سطح این محله ۱۹/۷۱ هکتار مساحت و سرانه‌ای معادل ۳۳/۴۹ متر مربع را بخود اختصاص داده که از این میان ۰/۵۵ هکتار به پارکینگ و ۱۹/۱۶ هکتار نیز به خیابانها و کوچهها اختصاص یافته است .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۵/۳۷ هکتار از اراضی با سرانه‌ای معادل ۹/۱۲ متر مربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور اختصاص یافته است .

این محله که بزرگترین محله ناحیه ۱۱ محسوب میگردد با وسعتی معادل ۹۵/۹۷ هکتار در بخش جنوب و شرق ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به محله ۵ ، از جنوب به خیابان حدفاصل ناحیه ۱۰ و ۱۱ ، از شرق به خیابان پیشنهادی محدود کننده و شهر از طرف غرب به محله ۳ محدود شده است . جمعیتی که برای این محله پیشبینی گردیده معادل ۳۶۸۰ نفر میباشد این محله در حاشیه شهر واقع گردیده و دلیل داخل محدوده قرار گرفتن آن ساماندهی و نظم دادن به بافتهای حاشیه‌ای و ساخت و سازهای پراکنده موجود میباشد . از اینرو ملاحظه میگردد که از یکسو تحت تاثیر وسعت زیاد آن و از طرف دیگر جمعیت کمی که برای آن پیشبینی شده سرانه ناخالصی معادل ۲۶۰/۷۹ مترمربع برای این محله بدست آمده است .

کل اراضی موجود این محله ۴/۸۴ هکتار وسعت داشته که این سطح براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به ۲۴/۵۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۶۶/۶۶ متر مربع بالغ گردیده است . اراضی مذکور که تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم کم اختصاص دارد در حدود ۲۶ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۱۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۸۲ متر مربع برخوردار بوده که طبق طرح تفصیلی مموب مساحت آن به ۲/۰۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۵/۶۰ متر مربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که ۲/۱ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۱/۱۴ هکتار از آن به دبستان و ۰/۹۲ هکتار دیگر به راهنمایی اختصاص یافته است که در مقایسه با سرانه‌های مموب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده است .

این محله در وضع موجود فاقد کاربری تجاری بوده اما طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۶/۹۰ هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به ۱۸/۷۵ متر مربع رسیده است از اراضی مذکور که ۷/۲ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۴۶ هکتار آن به خرده‌فروشیها و ۶/۴۴ هکتار دیگر به خدمات ویژه اختصاص یافته است . که ویژگی خاصی را

این محله بخشیده است زیرا این خدمات در مقیاس شهر عمل نموده و به نوع مرکز اشتغالزا خواهند بود .  
پارک و فضای این محله با رقمی برابر  $4/45$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $12/09$  متر مربع در حدود ۵ درصد از اراضی این محله را تشکیل می‌دهد که در مقایسه با میزانهای مصوب از سطح بیشتری بهره‌مند شده است .  
رودخانه و حریم آن  $2/29$  هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل  $6/22$  متر مربع تحت پوشش خود قرار داده است .

احاریم در این محله سطحی برابر  $10/72$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $29/13$  متر مربع را بخود اختصاص داده‌اند که در حدود ۱۱ درصد سطح کل محله را شامل می‌کردد .

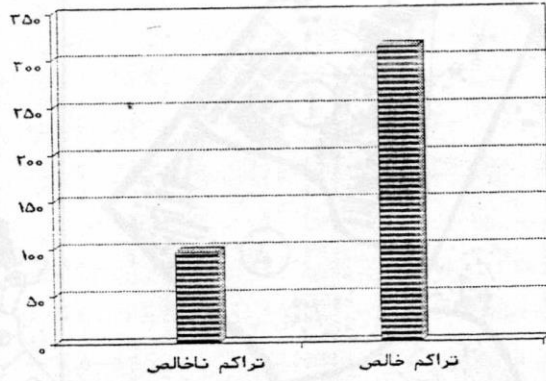
جمع حمل‌ونقل در سطح این محله از سطحی برابر  $30/41$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $82/64$  متر مربع تشکیل شده است که  $31/7$  درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد اراضی مذکور تماما " به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد . دلیل بالای بودن این سرانه جمعیت کمی است که برای این محله پیش‌بینی شده است .

طبق برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی  $12/80$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $34/78$  متر مربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور اختصاص یافته است که  $13/3$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد .  
بالغ بر یک هکتار از اراضی این محله به دلیل اعلام نیاز دستگاههای اجرائی به تاسیسات شهری اختصاص یافته است که سرانه‌ای معادل  $3/23$  مترمربع را تشکیل میدهد در مجموع بایستی بیان داشت که از ویژگیهای عمده این محله نیز استقرار عناصر قابل توجهی از خدمات در مقیاسهای فراتر از مرکز محله در درون بافت آن می‌باشد .

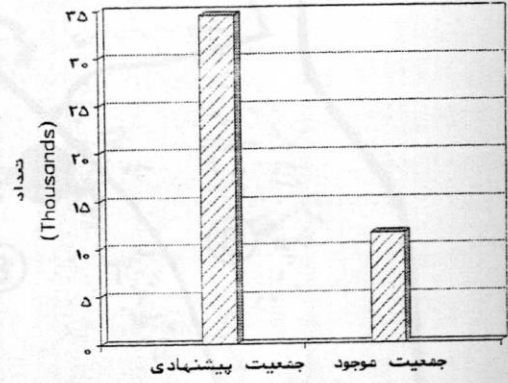
طرح تفصیلی شهر رشت

نوع استفاده از اراضی	محل ۱			محل ۲			محل ۳			محل ۴			محل ۵			محل ۶			جمع کل		
	مساحت	درصد	سرايه	مساحت	درصد	سرايه	مساحت	درصد	سرايه	مساحت	درصد	سرايه	مساحت	درصد	سرايه	مساحت	درصد	سرايه	مساحت	درصد	سرايه
تراکم کم			۰۰۰			۰۰۰			۰۰۰			۰۰۰	۷.۵۵	۹.۶%	۱۳.۸۳	۳۳.۵۳	۳۵.۶%	۶۶.۶۶	۳۳.۰۸	۹.۰%	۹.۳۰
تراکم متوسط	۱۳.۱۸	۳۱.۷%	۳۵.۳۳	۱۱.۳۵	۳۳.۲%	۳۰.۱۸	۳۳.۸۰	۳۳.۳%	۳۳.۳۳	۵.۶۹	۱۰.۵%	۱۳.۳۳	۶.۹۹	۸.۸%	۱۱.۸۸	۳۳.۵۳	۳۵.۶%	۶۶.۶۶	۳۳.۰۸	۹.۰%	۹.۳۰
تراکم زیاد	۱۳.۷	۳۲.۸%	۳۳.۳۳	۳.۳۰	۹.۹%	۵.۸۷	۱۳.۸	۱.۹%	۱.۵۷	۳.۵۶	۱۰.۲%	۱۰.۶۷	۲.۶۱	۵.۸%	۷.۸۳	۱۵.۳۳	۱۶.۲%	۳۳.۳۳	۱۵.۳۳	۴.۲%	۴.۳۱
جمع مسکونی	۱۵.۳۵	۳۳.۵%	۳۷.۶۰	۱۳.۶۵	۳۳.۱%	۳۶.۰۵	۳۶.۳۸	۳۳.۱%	۳۷.۹۰	۱۰.۳۵	۲۶.۹%	۱۳.۹۹	۱۹.۱۵	۲۳.۱%	۳۳.۵۳	۳۳.۵۳	۳۵.۶%	۶۶.۶۶	۳۳.۰۸	۹.۰%	۹.۳۰
کودکستان				۰.۰۷	۰.۲%	۰.۱۳	۰.۰۶	۰.۱%	۰.۰۶												
دبستان	۰.۳۷	۰.۹%	۰.۸۴	۰.۵۰	۱.۵%	۰.۸۹	۰.۷۸	۱.۰%	۰.۸۳	۰.۶۶	۱.۲%	۱.۵۳	۰.۳۷	۰.۵%	۰.۶۳	۱.۱۳	۱.۲%	۱.۳۰	۳.۹۲	۱.۱%	۱.۱۳
راهنشانی	۰.۳۱	۰.۷%	۰.۵۵	۰.۳۸	۱.۱%	۰.۶۸	۰.۵۳	۰.۷%	۰.۵۷	۰.۳۶	۱.۱%	۱.۰۸	۰.۳۳	۰.۴%	۰.۳۹	۰.۳۳	۰.۴%	۰.۴۰	۲.۸۴	۰.۸%	۰.۸۳
دبیرستان	۰.۹۳	۲.۱%	۱.۶۶				۰.۷۶	۱.۰%	۰.۸۱										۱.۶۹	۰.۵%	۰.۳۹
هنرستان																					
آموزش عالی																					
سایر موسسات																					
جمع مراکز آموزشی	۱.۷۱	۳.۸%	۳.۰۵	۰.۹۵	۲.۹%	۱.۶۹	۲.۱۳	۲.۸%	۲.۳۷	۱.۱۳	۲.۸%	۲.۳۳	۰.۶۰	۰.۸%	۱.۰۳	۲.۰۶	۲.۱%	۲.۶۰	۸.۵۸	۲.۳%	۲.۳۹
خرده فروشی و خدمات	۰.۵۳	۱.۲%	۰.۹۶	۰.۳۹	۰.۹%	۰.۵۳	۰.۹۱	۱.۲%	۰.۹۷	۰.۶۳	۱.۲%	۱.۰۰	۰.۷۹	۱.۰%	۱.۳۳	۰.۳۶	۰.۵%	۱.۳۵	۲.۶۳	۱.۰%	۱.۰۵
عمده فروشی																					
عمدهان تره بار																					
بازار روز																					
خدمات ویژه																					
جمع مراکز تجاری	۰.۵۳	۱.۲%	۰.۹۶	۰.۳۹	۰.۹%	۰.۵۳	۰.۹۱	۱.۲%	۰.۹۷	۰.۶۳	۱.۲%	۱.۰۰	۰.۷۹	۱.۰%	۱.۳۳	۰.۳۶	۰.۵%	۱.۳۵	۲.۶۳	۱.۰%	۱.۰۵
مراکز اداری	۰.۳۸	۱.۰%	۰.۸۶																		
مراکز درمانی				۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۷	۱.۱۱	۱.۴%	۱.۱۸												
مراکز بهداشتی																					
مناطق نظامی																					
مراکز فرهنگی							۰.۸۳	۱.۰%	۰.۸۸	۰.۱۷	۰.۶%	۰.۳۰									
مراکز مذهبی																					
مراکز صنعتی																					
مراکز صنعتی غیرمترجم																					
خدمات جهانگردی و پذیرایی	۰.۱۳	۰.۳%	۰.۲۱																		
مراکز ورزشی							۰.۵۳	۰.۷%	۰.۵۶	۱.۳۳	۲.۸%	۲.۱۳	۷.۶۳	۹.۷%	۱۲.۹۷						
بسیاح																					
پارک فضای سبز	۱.۰۹	۲.۴%	۱.۹۵	۱.۱۳	۳.۳%	۲.۰۳	۲.۵۳	۳.۴%	۲.۶۸	۱.۳۶	۳.۹%	۲.۱۸	۲.۱۵	۲.۵%	۳.۳۵	۲.۳۵	۲.۶%	۳.۰۹	۱۲.۷۱	۳.۸%	۳.۹۸
عبور پیاده	۰.۳۱	۰.۵%	۰.۳۸	۰.۱۳	۰.۳%	۰.۳۵	۰.۱۹	۰.۲%	۰.۲۰	۰.۰۹	۰.۲%	۰.۲۱									
جمع باغ و پارک فضای سبز	۱.۳۰	۳.۹%	۲.۳۳	۱.۲۸	۳.۹%	۲.۳۸	۲.۷۱	۳.۵%	۲.۸۸	۱.۴۵	۳.۹%	۲.۳۹	۲.۱۵	۲.۵%	۳.۳۵	۲.۳۵	۲.۶%	۳.۰۹	۱۲.۳۳	۳.۳%	۳.۳۶
تأسیسات شهری	۱.۸۸	۴.۲%	۳.۳۶				۰.۳۹	۰.۶%	۰.۵۳	۰.۱۳	۰.۵%	۰.۳۰									
تجهیزات شهری							۰.۳۷	۰.۵%	۰.۳۹												
جمع تأسیسات و تجهیزات	۱.۸۸	۴.۲%	۳.۳۶				۰.۸۶	۱.۱%	۰.۹۱	۰.۱۳	۰.۵%	۰.۳۰									
اراضی کشت موقت (پارک منطقه‌ای)																					
روخانه و حرم آن																					
حرامین	۲.۵۱	۵.۶%	۳.۳۸				۸.۳۹	۱۰.۹%	۸.۹۱												
گورستان																					
پارکینگ تجاری				۰.۳۳	۱.۳%	۰.۷۵				۰.۵۷	۱.۱%	۱.۳۳									
پارکینگ				۰.۰۳	۰.۱%	۰.۰۵	۰.۶۶	۰.۹%	۰.۷۰												
انبار																					
ترتیب‌نا																					
خیابانها و کوچه‌ها	۱۷.۹۰	۴۰.۰%	۳۱.۹۸	۱۲.۳۳	۳۲.۹%	۳۳.۵۵	۳۷.۶۰	۳۵.۸%	۳۹.۳۰	۱۰.۵۱	۲۷.۸%	۳۳.۶۰	۱۰.۱۵	۱۲.۱%	۳۳.۵۳	۳۰.۳۱	۳۱.۷%	۳۳.۶۶	۱۱۸.۸۳	۳۲.۱%	۳۳.۳۶
جمع حمل و نقل و انبار	۱۷.۹۰	۴۰.۰%	۳۱.۹۸	۱۲.۳۳	۳۲.۹%	۳۳.۵۵	۳۸.۳۶	۳۶.۷%	۴۰.۰۰	۱۱.۳۸	۲۸.۱%	۳۳.۶۶	۱۰.۷۱	۱۲.۹%	۳۳.۶۶	۳۰.۳۱	۳۱.۷%	۳۳.۶۶	۱۱۲.۳۵	۳۲.۹%	۳۵.۲۰
اراضی شایر	۳.۸۹	۹.۵%	۵.۱۶	۲.۲۰	۶.۹%	۳.۰۹	۵.۰۶	۶.۶%	۵.۳۷	۱.۱۶	۲.۱%	۲.۷۳	۵.۳۷	۶.۸%	۹.۱۳	۱۲.۸۰	۱۳.۲%	۳۳.۷۸	۳۹.۵۸	۱.۳%	۸.۵۸
جمع کل محله	۳۳.۷۸	۱۰۰.۰%	۷۹.۹۹	۳۳.۳۰	۱۰۰.۰%	۵۹.۰۴	۷۷.۰۸	۱۰۰.۰%	۸۱.۸۳	۳۷.۷۷	۱۰۰.۰%	۶۵.۰۰	۷۹.۰۵	۱۰۰.۰%	۱۳۳.۳۳	۹۵.۹۷	۱۰۰.۰%	۳۳۰.۷۹	۳۵۷.۸۵	۱۰۰.۰%	۱۰۳.۷۹
جمعیت			۵۵۹۸			۵۶۳۳			۹۳۳۰			۳۳۷۲			۵۸۸۵			۳۶۸۰			۳۳۷۸

شماره ۲۳ نمودار خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۱ (پیشنهادی)



شماره ۲۹ نمودار جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۱



"نمودار شماره ۱۱"

طرح جامع، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

نقشه شماره ۱۹  
شماره ۴-۲۰۲

مرز ناحیه

مرز محله



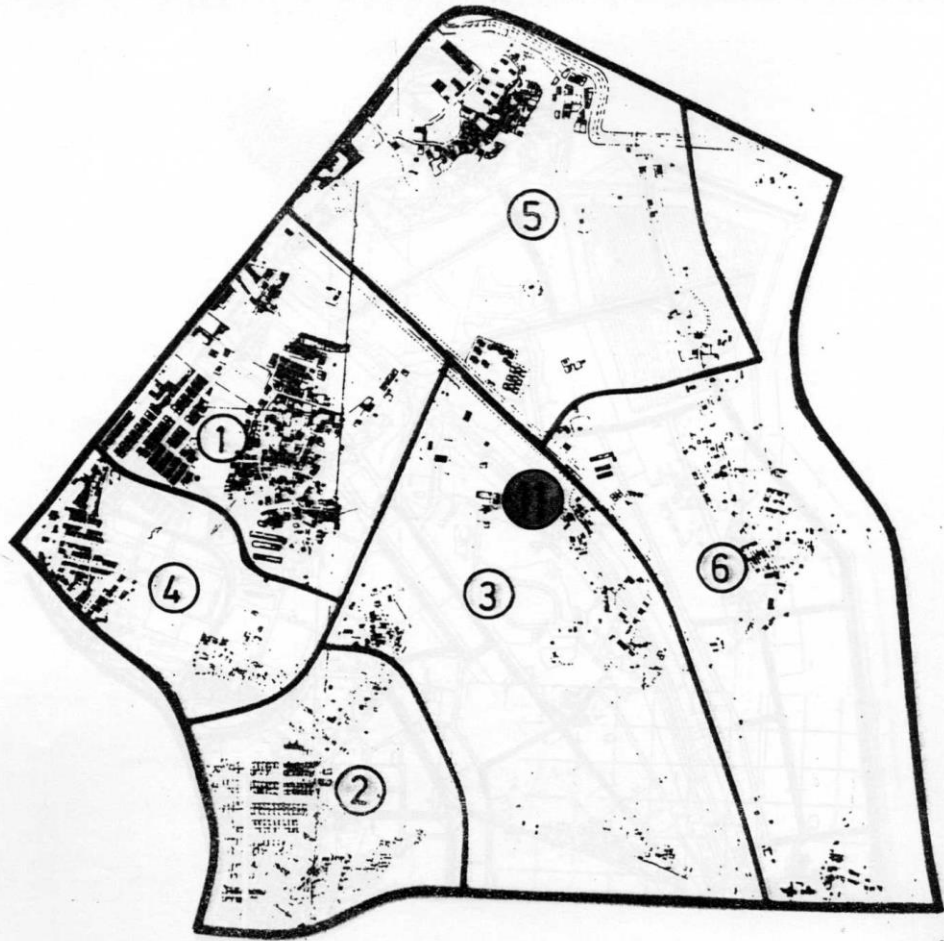
"نقشه شماره ۱۹"

۴-۲۰۲



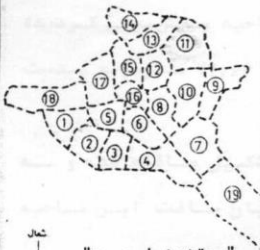
ایران آمایش

سازمان نقشه‌نگاری و کارتوگرافی



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تعبلی رشت  
" شبکه های تعریضی و  
جدیدالاحداث "

شبکه های تعریضی  
شبکه های جدیدالاحداث

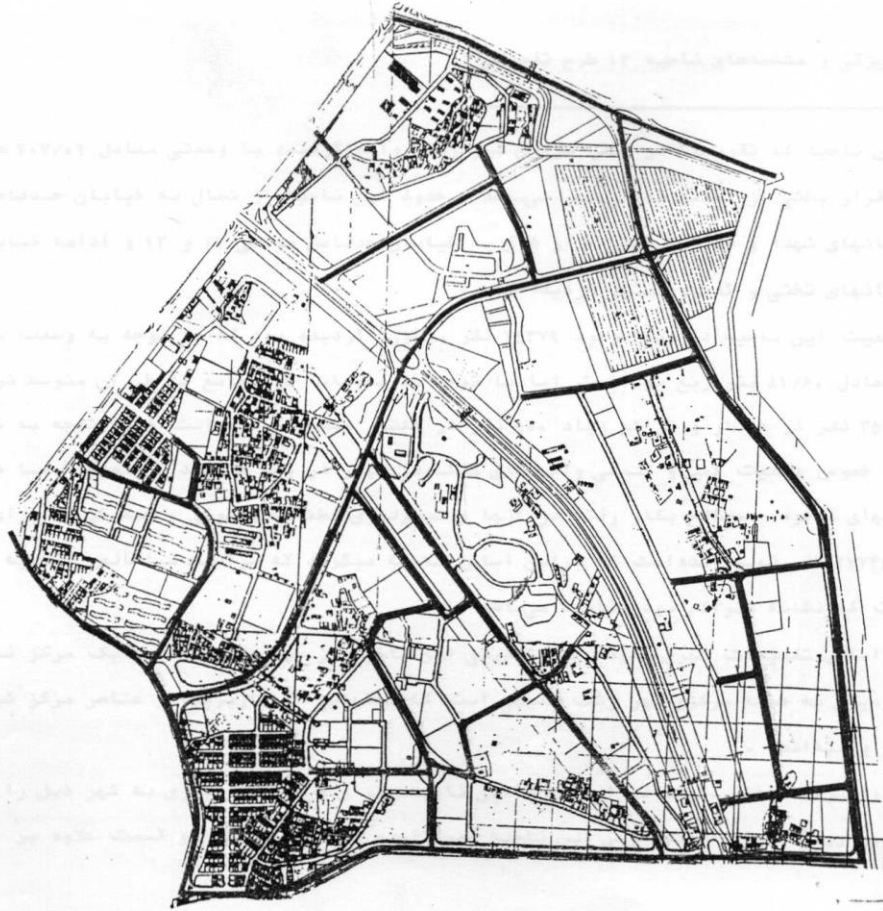


" نقشه شماره ۲۰ "

۴-۲۰۲



ایران آمایش  
مهندسی نقشه





این ناحیه که تقریباً " در بخش مرکزی شهر رشت واقع گردیده با وسعتی معادل  $۲۰۷/۰۹$  هکتار یکی از نواحی متراکم و محل استقرار بخشی از محلات قدیمی شهر می‌باشد . حدود این ناحیه از شمال به خیابان حدفاصل نواحی ۱۲ و ۱۳ ، از جنوب به خیابانهای شهدا و دکتر شریعتی ، از شرق به خیابان حدفاصل نواحی ۱۱ و ۱۲ و ادامه خیابان پورداود و از طرف غرب به خیابانهای تختی و گلزار منتهی گردیده است .

جمعیت این ناحیه در وضع موجود  $۲۵۳۷۹$  نفر برآورد گردیده بود که با توجه به وسعت ناحیه تراکم ناخالص موجود ناحیه معادل  $۸۱/۶۰$  مترمربع بوده است اما با توجه به مصوبات طرح جامع که طی آن متوسط تراکم کم  $۱۵۰$  نفر در هکتار ، متوسط  $۳۵۰$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $۵۰۰$  نفر در هکتار مشخص گردیده است و با توجه به نتایج حاصل از مطالعات بعمل آمده در خصوص وضعیت کمی و کیفی واحدهای مسکونی شهر در وضع موجود ، خصوصاً " با در نظر داشتن ارزش نگهداری ساختمانهای موجود ، مصالح بکار رفته در آنها و تیپولوژی قطعات مسکونی ، جمعیتی که برای این ناحیه پیش‌بینی گردیده معادل  $۲۷۷۴۵$  نفر تعیین شده است که براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص ناحیه معادل  $۷۴/۶۴$  مترمربع بدست آمده است که نشانه متراکم بودن ناحیه می‌باشد .

براساس تقسیمات شهری مصوب طرح تفصیلی این ناحیه از چهارمرکز محله و یک مرکز ناحیه تشکیل یافته است و به دلیل نزدیکی به هسته مرکزی شهر رشت بدیهی است که بخشهایی از کاربریها و عناصر مرکز شهر در میان بافت این ناحیه استقرار یافته است .

علاوه بر مشخصه‌های ذکرشده در ارتباط با این ناحیه می‌توان ویژگیهای دیگری به شهر ذیل را در مورد این ناحیه ذکر نمود . عبور رودخانه از قسمت غربی این ناحیه ضمن تقسیم نمودن محله به دو قسمت علاوه بر اینکه از نظر دید و منظر و

سیمای طبیعی این ناحیه را از سایر نواحی متمایز می‌سازد. انتخاب حریم برای این رودخانه نیز سبب قرارگیری قسمتهای عمده‌ای از کاربریهای اطراف رودخانه در این حریم گردیده‌است که این امر یکی از ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد. ویژگی دیگری که برای این ناحیه میتوان عنوان نمود بالارفتن قابل ملاحظه سرانه شبکه ارتباطی ناحیه نسبت به وضع موجود میباشد زیرا علاوه بر عبور بخشی از شبکههای اصلی شهر از این ناحیه قسمتی از شبکههای جدیدالاحداث و تعریضی نیز در رخدادهای این پدیده مؤثر می‌باشند.

در جدول شماره (۱۲) نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه و به تفکیک هر یک از محلات چهارگانه آن نشان داده شده‌است که ابتدائاً "ویژگیهای کل ناحیه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد و بعد از آن در ادامه ویژگیهای هر یک از محلات به طور جداگانه مورد بحث قرار می‌گیرد.

به طوری که در بررسی وضع موجود این ناحیه ذکر شد اراضی که به کاربری مسکونی اختصاص یافته بود از سطحی معادل ۹۱/۹۷ هکتار برخوردار بود که به دلیل قرارگیری بخشی از مسکونیهای موجود در حریم منظور شده برای رودخانه این سطح در طرح تفصیلی معادل ۷۵/۹۳ هکتار بدست آمده‌است. براین اساس ملاحظه میگردد که سطوح مسکونی این ناحیه ۳۶/۷ درصد از کل ناحیه را به خود اختصاص داده و سرانه‌ای معادل ۲۷/۳۷ مترمربع را شامل گردیده‌است. از کل مسکونیهای منظور شده در این ناحیه ۶۸/۱۴ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۷/۷۹ هکتار دیگر به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته‌است.

کل اراضی موجود این ناحیه که به کاربری آموزشی اختصاص داشت از وسعتی معادل ۴/۹۲ هکتار برخوردار بود که در مجموع سرانه‌ای معادل ۱/۹۴ مترمربع را دارا بود اما در طرح تهیه شده برای این ناحیه ۷/۵۰ هکتار از مساحت ناحیه به کاربری آموزشی اختصاص یافته‌است که در نتیجه سرانه این کاربری به ۲/۷۰ مترمربع بالغ گردیده‌است. اگرچه بخشی از این کاربری از جمله سطوح مربوط به کودکان به صورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده‌است اما با توجه به تراکم

بودن بافت ناحیه با تلاشی که صورت گرفته و اهمیتی که به این کاربری داده شده است ۲/۰۳ هکتار از کل اراضی آموزشی ناحیه به دبستان ، ۱/۶۰ هکتار به راهنمایی ، ۱/۶۷ هکتار به کاربری دبیرستان و ۲/۳۰ هکتار نیز برای احداث هنرستان منظور گردیده است . به طوری که قبلاً نیز ذکر شد این ناحیه محل استقرار پاره‌ای از کاربریهای مرکز شهری می‌باشد بعنوان مثال می‌توان به اختصاص سطح به هنرستان در این ناحیه اشاره نمود .

سطوح تجاری موجود ناحیه ۲/۵۲ هکتار محاسبه شده بود که کلاً به بخش خرده‌فروشی و خدمات اختصاص داشت و سرانه‌ای معادل ۰/۹۹ مترمربع را شامل می‌شد . این سطح در طرح تفصیلی به ۲/۹۷ هکتار افزایش یافته‌است و سرانه آن ۱/۰۷ مترمربع بدست آمده‌است .

یکی از عمده‌ترین کاربریهای موجود ناحیه کاربری اداری می‌باشد که در وضع موجود مساحتی معادل ۸/۵۶ هکتار و سرانه‌ای برابر ۳/۳۷ مترمربع را دارا بود این سطح در طرح تفصیلی به ۷/۶۶ هکتار تنزل یافته‌است که دلیل آن تبدیل اراضی مربوط به انبارهای قند و شکر که در وضع موجود اداری منظور شده بود به کاربری فرهنگی و ورزشی می‌باشد لازم به ذکر است که بخشی از اداریهای موجود در محله یک نیز به پارکینگ و شبکه اختصاص یافته‌است .

به طوری که ملاحظه می‌گردد سطوح اختصاص یافته به این کاربری بسیار بیشتر از حد محسوب طرح جامع برای اداریهای مرکز ناحیه می‌باشد لذا همانگونه که ذکر شد بخش عمده‌ای از این سطح عملکردی شهری داشته و به سرویس‌دهی و خدمات به کل ساکنین شهر اختصاص دارند .

در طرح تهیه شده سطوح اختصاص یافته به کاربریهای درمانی ، فرهنگی و ورزشی به ترتیب از مساحتی معادل ۱/۰ ، ۲/۱۸ و ۴/۸۱ هکتار برخوردار می‌باشند که به ترتیب سرانه‌های معادل ۰/۳۶ ، ۰/۷۹ و ۱/۷۳ مترمربع را دارا می‌باشند در صورتیکه این کاربریها در وضع موجود به ترتیب از سطوحی معادل ۰/۵۵ ، ۰/۳۴ و ۱/۹۱ هکتار برخوردار بوده‌اند که ملاحظه می‌گردد سطوح بدست آمده در طرح تفصیلی به مراتب بیشتر از وضع موجود بوده‌است خصوصاً این مورد در ارتباط با کاربری

ورزشی کاملاً قابل توجه می‌باشد. هر سه کاربری مذکور عملکردی شهری داشته و از این حیث جزو ویژگیهای این ناحیه محسوب می‌گردد.

جمع سطوح مربوط به باغ و پارک و فضای سبز عمومی ناحیه در وضع موجود وسعتی معادل  $15/67$  هکتار داشت که از این سطح  $15/57$  هکتار آن را باغات موجود تشکیل می‌داد بنابراین ملاحظه می‌گردد که تقریباً " ناحیه با جمعیتی بالغ بر هزار نفر فاقد پارک بوده است اما در طرح تفصیلی ضمن حفظ  $3/76$  هکتار از باغات موجود  $11/55$  هکتار از سطوح ناه نیز به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافته است که سرانه آن بدون احتساب باغات  $7/79$  مترمربع بدست آمده است که بسیار بیشتر از حد نیاز مرکز ناحیه می‌باشد.

روخانه و حریم آن نیز  $10/45$  هکتار با سرانه‌ای معادل  $3/77$  مترمربع از کل ناحیه را به خود اختصاص داده است که تاثیرات آن در ناحیه در ابتدای گزارش به صورت اجمالی ذکر گردید.

جمع اراضی مربوط به حمل و نقل و انبار  $66/43$  هکتار مساحت داشته و سرانه آن معادل  $23/94$  مترمربع مورد محاسب قرار گرفته است از کل این سطح  $65/21$  هکتار به شبکه‌های ارتباطی و باقیمانده آن به پارکینگ تجاری اختصاص یافته است. در نقشه شماره (۲۲) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده است.

در ادامه، ویژگیهای هر یک از محلات به تفکیک به صورت اجمالی مورد بررسی قرار گرفته است که توجه را بدین جلب می‌نماید.

این محله با مساحتی معادل  $44/38$  هکتار در بخش شمال و شمال غربی ناحیه ۱۲ که از نواحی مرکزی شهر رشت محسوب می‌گردد استقرار یافته‌است این محله از شمال به خیابان حدفاصل نواحی ۱۲ و ۱۳ ، از جنوب به بلوار شهید انصاری ( محله ۳ ) ، از شرق به ( محله ۲ ) ، بلوار شهید انصاری ( جاده انزلی ) و از طرف غرب به خیابان گلزار منتهی گردیده‌است و همانگونه که اشاره شد با احتساب تراکمها مسکونی مصوب طرح جامع که به ترتیب کم ، متوسط و زیاد معادل  $150$  ،  $350$  و  $500$  نفر در هکتار تعیین گردیده جمعیتی معادل  $4844$  نفر برای آن پیش‌بینی شده‌است براین اساس سرانه ناخالص کل محله معادل  $91/62$  مترمربع بدست آمده‌است . در ادامه با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به تخصیص اراضی در کاربریهای مختلف گردیده‌است که توجه را به شرح اجمال آن جلب می‌نماید :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $11/92$  هکتار برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به  $12/90$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $26/62$  مترمربع بالغ گردیده‌است . از اراضی مذکور که در حدود  $29$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $10/71$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $2/19$  هکتار به مسکنهای با تراکم زیاد مربوط میشود .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $2/64$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $8/03$  متر مربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به  $3/27$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $6/75$  مترمربع تغییر پیدا کرده‌است . از اراضی مذکور که  $7/4$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $0/34$  هکتار به دبستان ،  $0/30$  هکتار به راهنمایی ،  $1/03$  هکتار به دبیرستان و  $1/60$  هکتار به هنرستان اختصاص یافته‌است که اراضی اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از مساحت بیشتری برخوردار شده است و لازم به ذکر می‌باشد که وجود کاربریهای

نظیر دبیرستان و هنرستان در این محله از ویژگیهای آن محسوب میگردد . زیرا این دو کاربری به ترتیب در مقیاس مرکز ناحیه و مرکز شهر میباشند براین اساس ملاحظه میگردد که بخشهایی از عناصر مرکز ناحیه و مرکز شهر در این محله استقرار یافتهاند .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۱۶ هکتار مساحت و ۰/۴۹ متر مربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی عینا " همان سطح در طرح منظور گردیده و افزایش حاصل ننموده است . اراضی مذکور که تماما " ب بخش خرده فروشیها و خدمات مربوط میگردند در مقایسه با میزان مصوب مشمول تغییراتی شده است که طبعا " مابهالتفاوت این سطح تا میزان مصوب طرح جامع به صورت شناور در بافتهای مسکونی محله منظور گردیده که طبق ضابطه می تواند تبدیل گردد مراکز اداری در سطح این محله با مساحتی برابر ۵/۷۲ هکتار و سرانه ای معادل ۱۱/۸۱ متر مربع در حدود ۱۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل می دهد که ویژگی خاصی را برای آن دارا می باشد و همانگونه که عنوان شد این امر مشخصه آن است که بخ از کاربریهای مرکز شهر به دلیل نزدیکی این محله به هسته مرکزی شهر در این محله تامین شده است . لازم به ذکر است که بخشی از این کاربری که در وضع موجود دایر بوده به پارکینگ و شبکه اختصاص یافته است .

از دیگر ویژگیهای این محله استقرار مراکز درمانی و ورزشی می باشد که به ترتیب ۱ هکتار و ۲/۴۱ هکتار از اراضی محله را با سرانه هایی معادل ۲/۰۶ مترمربع و ۴/۹۸ مترمربع به خود اختصاص داده اند . البته بایستی توجه داشت که بخشهایی از این کاربریهای در وضع موجود دایر بوده اند اما در طرح تفصیلی به دلیل نیاز بر سطح آنها تا میزانهای ذکر شده افزوده گشته است .

جمع حمل و نقل از سطحی برابر ۱۴/۷۹ هکتار و سرانه ای معادل ۳۰/۵۳ متر مربع برخوردار می باشد که از این میان ۶۰ هکتار آن به پارکینگ و ۱۴/۱۹ هکتار به خیابانها و کوچه ها اختصاص یافته است . لازم به ذکر است که سطح مذکور در وضع موجود معادل ۲/۵۳ هکتار بوده است .

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده اما در طرح تفصیلی مموب سطحی معادل ۱/۸۸ هکتار با سرانه‌ای برابر ۳/۸۸ مترمربع به این امر اختصاص یافته‌است که بیش از حد نیاز مرکز محله می‌باشد. بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشهایی از پارک ناحیه در این محله تامین شده‌است.

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۱۹ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۵۲ متر مربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور اختصاص یافته است.

این محله که از مساحتی معادل ۵۹/۹۸ هکتار برخوردار است در بخش شمال شرقی و شرق ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به محله یک (بلوار شهید انصاری) ، از شرق به خیابان حذفاصل نواحی ۱۱ و ۱۲ ، از جنوب به محله ۴ و از سمت غرب به ادامه خیابان امین‌الضرب منتهی گردیده است با توجه به مصوبات طرح جامع تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۹۲۵۵ نفر می‌باشد که اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب بشرح ذیل انجام شده است : لازم به ذکر است که این محله پرجمعیت‌ترین محله این ناحیه بشمار می‌آید .

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت اراضی مسکونی معادل ۲۴/۸۴ هکتار تعیین شده است و براین اساس سرانه مربوطه آن ۲۶/۸۴ مترمربع بدست آمده است . از اراضی مذکور که ۴۱/۴ درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد ۲۱/۱۰ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۳/۷۴ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۱۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۱۵ متر مربع برخوردار بوده و تماماً " به دبستانهای موجود اختصاص داشته است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۱/۷۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۸۵ متر مربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که در حدود ۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ، ۰/۵۹ هکتار به دبستان ، ۰/۴۸ هکتار به راهنمایی و ۰/۶۴ هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است . بایستی توجه داشت که دبیرستان از جمله کاربریهای فرامحله‌ای و در مقیاس خدمات مرکز ناحیه می‌باشد بنابراین ملاحظه میگردد که بخشی از مرکز ناحیه در این محله تأمین و منظور شده است . مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۵۷ هکتار مساحت و ۰/۷ متر مربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی



مصوب مساحت آن تقریباً " همان سطح وضع موجود حفظ گردیده و طبیعی است که سرانه آن ۴۵/۰ متر مربع تغییر پیدا کرده باشد ، اراضی مذکور که تماماً "به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته است در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از تغییرات خاصی برخوردار گردیده است و بناچار مابه‌التفاوت این سطح تا میزان مصوب طرح جامع بصورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده است .

اراضی یا کاربری اداری در وضع موجود این محله وجود نداشته است اما طبق برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی سطحی برابر ۸۸/۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۹۵/۰ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است . این کاربری فرامحله‌ای می‌باشد و همانگونه که عنوان شد وجود آن نشانه تمرکز بخشی از عناصر ناحیه‌ای و شهری در بافت این محله می‌باشد .

باغ در این محله در وضع موجود از سطحی حدود ۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۳/۱ متر مربع برخوردار بوده است اما محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده است براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۷۴/۱ هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به ۸۸/۱ مترمربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که در حدود ۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۱۶/۱ هکتار به باغ و ۵۳/۰ هکتار به پارک و فضای سبز و ۰۵/۰ هکتار به عبور پیاده اختصاص یافته است که در مقایسه با میزانها مصوب از تغییراتی برخوردار شده است که لازم است مابقی سطوح مورد نیاز به صورت شناور در بافتیهای تأمین گردد که این امر صورت پذیرفته است .

۰۶/۰ هکتار از سطح محله نیز با توجه به نیاز دستگاهیهای اجرایی شهر به تأسیسات شهری اختصاص یافته که از جمله کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردد و سرانه آن معادل ۱۲/۰ مترمربع بدست آمده است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله از سطحی برابر ۰۵/۲۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۵/۲۸ متر مربع برخوردار می‌باشد که از این میان ۲۴/۰ هکتار به پارکینگ‌های تجاری و ۸۱/۲۵ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است . طبق سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی ۳/۴ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۶۵/۴ متر مربع به اراضی با کاربری شناور مربوط گردیده است .

### ج- محله سه

این محله با مساحتی معادل  $70/88$  هکتار و با جمعیتی حدوداً " ۹۰۰۰ نفر در وضع موجود به عنوان پرجمعیت‌ترین بزرگترین محله ناحیه ۱۲ از جمله محلات پرتراکم و برخوردار از بافت پرمرکزی شهر رشت بحساب می‌آید و حدود آن شمال به بلوار شهید انصاری ( محله ۱ )، از جنوب به خیابان دکتر شریعتی ، از سمت شرق به خیابان امین‌الضرب و ادا آن ( محلات ۲ و ۴ ) و از طرف غرب به خیابان تختی منتهی گردیده است با توجه به سیاست گذارنده‌های مصوب طرح جامع گردیده است تا جمعیت این محله متعادلتر گردیده از این رو سقف جمعیت‌پذیری محله معادل  $7317$  نفر تعیین گردید. دلیل عمده این امر نیز از دست رفتن بخشهای عمده‌ای از اراضی مسکونی موجود به خاطر قرارگیری در حریم رودخانه میباشد. اراضی مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $33/04$  هکتار مساحت بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در ط تفصیلی مساحت آن به  $20/69$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به  $28/28$  مترمربع تنزل یافته است . دلیل این امر طوری که بدان اشاره شد قرارگیری بخشهایی از مسکونیهای موجود در حریم رودخانه تعریف شبکه‌ها می‌باشد . از آن مذکور که در حدود ۲۹ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $20/19$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $0/50$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $1/99$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $2/18$  متر مربع برخوردار است که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $1/90$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به  $2/60$  متر مربع تغییر یافته است که از این میان  $0/82$  هکتار به دبستان و  $0/48$  هکتار به راهنمایی مربوط میشود و در مقایسه با میزانهای مصوب افزایش خاصی برخوردار شده است . لازم به ذکر است که  $0/60$  هکتار از اراضی ناحیه با سرانه‌ای معادل  $0/82$  مترمربع هنرستان اختصاص یافته است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۱/۱۸ هکتار مساحت و ۱/۲۹ متر مربع سرانه بوده براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۱/۵۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۰۹ متر مربع بالغ گردیده است که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از افزایش چشمگیری بهره‌مند شده است. لازم به ذکر است که تمامی اراضی مذکور به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود و از نظر وسعت بگونه‌ای میباشد که تواما " امکان سرویس‌دهی و ارائه خدمات به محلات همجوار را نیز دارا میباشد. به عبارت دیگر میتوان گفت که بخشهایی از تجاریهای مرکز ناحیه نیز در این محله استقرار یافته است.

مراکز اداری و فرهنگی مستقر در این محله به ترتیب با ۰/۷۸ هکتار و ۲/۱۸ هکتار مساحت و سرانه‌ای معادل ۱/۰۷ متر مربع و ۲/۹۸ متر مربع دارا میباشند. هر دوی این کاربرها فرامحله‌ای می‌باشد و دلیل استقرار این کاربرها در این محله حتی در وضع موجود ناشی از نزدیکی این محله به بافت مرکزی شهر رشت می‌باشد. قابل ذکر است که بخشی از اداریهای موجود در طرح تفصیلی به فرهنگی و ورزشی تبدیل شده است. لازم به ذکر است که این تغییر بر روی اراضی مربوط به انبارهای قند و شکر صورت پذیرفته است.

یکی دیگر از ویژگیهای این محله استقرار مراکز ورزشی می‌باشد که با مساحتی برابر ۱/۴۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۹۴ متر مربع ۲ درصد از اراضی این محله را تحت پوشش خود قرار داده‌اند. البته بایستی عنوان نمود که این محله در وضع موجود فاقد این کاربری بوده است.

پارک و فضای سبز در این محله از سطحی برابر ۸/۹۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۲/۲۹ متر مربع در حدود ۱۳ درصد از اراضی این محله را تشکیل می‌دهد. اراضی اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان مصوب از افزایش بالایی بهره‌مند شده است که از این جهت شرایط و ویژگی خاصی را برای این محله ارمغان آورده است. به عبارت دیگر بایستی اذعان داشت که بخشهای قابل توجهی از فضای سبز شهری نیز در این محله تامین شده است.

رودخانه و حریم آن براساس برنامه‌ریزی‌های مصوب از سطحی برابر  $۱۰/۴۵$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۱۴/۲۸$  متر مربع برخوردار می‌باشند که گذر این رودخانه باعث می‌گردد محله مذکور به صورت طبیعی تقسیم گردیده و از نظر دید و منظر و سیمای شهری با سایر محلات این ناحیه متمایز گردد از طرف دیگر انتخاب حریم رودخانه سبب گردیده تا سطح وسیعی از کاربریهای موجود در این حریم قرار گیرند .

جمع حمل و نقل و انبار در این محله از سطحی برابر  $۱۸/۵۱$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۲۵/۳۰$  متر مربع برخوردار می‌باشد که از این میان  $۰/۴۹$  هکتار به پارکینگ تجاری ،  $۱/۱۵$  هکتار به پارکینگهای عمومی و  $۱۶/۸۲$  هکتار به خیابانها و کوچه اختصاص یافته است .

براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی  $۴/۱۲$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $۵/۶۳$  متر مربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور که در بافتهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته است .

این محله با مساحتی برابر  $31/85$  هکتار به عنوان کوچکترین محله ناحیه ۱۲ در بخش جنوب شرقی ناحیه قرار گرفته و حدود آن از شمال به محله ۲ ، از شرق به ادامه خیابان یورداود ، از جنوب به خیابان شهدا و از طرف غرب به خیابان امین‌الضرب ( محله ۳ ) محدود می‌گردد جمعیتی که برای این محله در طرح تفصیلی پیش‌بینی گردیده با توجه به این مهم که بخشهایی از مسکونیهای موجود این محله در اثر قرارگیری در طرحهای مربوط به تعریض یا احداث شبکه از بین رفته با در نظر گرفتن تراکم‌های مصوب طرح جامع همان جمعیت وضع موجود حفظ گردیده است که براین اساس در ادامه اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف برای محله براساس سرانه‌های مصوب طرح جامع گردیده است .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $17/53$  هکتار برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $17/50$  هکتار، تنزل و سرانه مربوطه نیز به  $27/65$  مترمربع رسیده است . از اراضی مذکور که ۵۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $16/14$  هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $1/36$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد مربوط میشود .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $0/17$  هکتار مساحت و  $0/35$  متر مربع سرانه بوده که کلاً به واحدهای آموزشی در مقیاس دبستان اختصاص داشته است طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری به  $0/62$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/98$  مترمربع بالغ گردیده است . از میزان مذکور که در حدود  $2/17$  درصد از اراضی کل محله را دارا میباشد  $0/28$  هکتار به دبستان و  $0/34$  هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/61$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $1/36$  متر مربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $0/86$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/36$  متر مربع ارتقا

یافته است . سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان مصوب از افزایش زیادی بهره‌مند شده است . لازم توضیح می‌باشد که تمامی این اراضی به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میگردد و بخشهایی از خدمات تجاری در مقرب مرکز ناحیه را نیز شامل میگردد .

مراکز اداری و ورزشی مستقر در این محله به ترتیب ۰/۲۸ هکتار و ۰/۹۸ هکتار از اراضی آنرا با سرانه‌ای مع ۰/۴۴ متر مربع و ۱/۵۵ متر مربع به خود اختصاص داده‌اند . بایستی توجه داشت که هر دو کاربری مذکور فرامحله‌ای با و بخشهایی از آن نیز در وضع موجود دایر بوده است .

جمع حمل و نقل در این محله در وضع موجود ۳/۹۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۷/۱۶ مترمربع را برخوردار بوده که این کاربری در طرح تفصیلی برابر ۷/۰۸ هکتار و سرانه آن معادل ۱۱/۱۹ مترمربع منظور گردیده است که حدوداً " ۲۲ سطح کل محله را تشکیل می‌دهد . از اراضی مذکور ۰/۷۰ هکتار به پارکینگهای تجاری ، ۰/۱۴ هکتار به پارکینگهای عمومی ۶/۲۴ هکتار به خیابانهای و کوچه اختصاص یافته است .

طبق مصوبات طرح تفصیلی ۱/۱۷ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۱/۸۵ متر مربع به کاربریهایی که صورت شناور در بافتهای مسکونی دیده شده اختصاص یافته است .

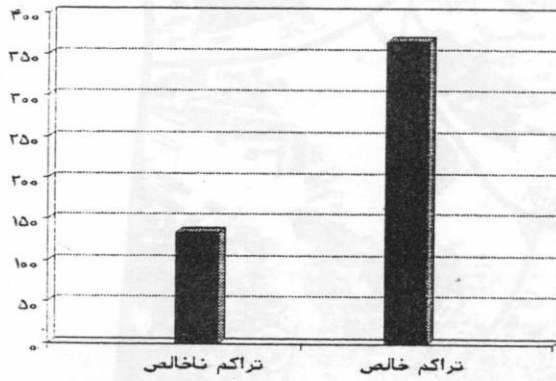
جدول شماره ۱۲  
طرح تفصیلی شهر رشت

نمونه استفاده از اراضی	محل ۱			محل ۲			محل ۳			محل ۴			جمع کل		
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه
	هکتار	%	م <sup>۲</sup>	هکتار	%	م <sup>۲</sup>	هکتار	%	م <sup>۲</sup>	هکتار	%	م <sup>۲</sup>	هکتار	%	م <sup>۲</sup>
تراکم کم															
تراکم متوسط	۱۰۷۱	۲۳.۷%	۲۳.۱۱	۲۱۱۰	۲۵.۱%	۲۲.۸۰	۲۰۱۹	۲۸.۵%	۲۷.۵۹	۱۶۱۳	۵۰.۷%	۲۵.۵۰	۶۸۱۳	۲۲.۹%	۲۳.۵۶
تراکم زیاد	۲۱۹	۴.۹%	۳.۵۲	۲۰۷۲	۲۴.۲%	۳.۰۳	۰.۵۰	۰.۷%	۰.۶۸	۱۲۶	۴.۲%	۲.۱۵	۷۰۷۹	۲۳.۸%	۲۳.۱۱
جمع سکونی	۱۲۰۰	۲۹.۶%	۲۶.۶۳	۲۳۰۸۲	۲۸.۳%	۲۶.۸۳	۲۰۶۹	۲۹.۲%	۲۸.۲۸	۱۷۰۰	۵۴.۹%	۲۷.۶۵	۷۵۰۹۲	۲۶.۷%	۲۷.۲۷
کودکستان															
دبستان	۰۳۲	۰.۸%	۰.۷۰	۰۰۹	۰.۰%	۰.۰۳	۰۰۲	۰.۰%	۰.۰۲	۰۲۸	۰.۹%	۰.۲۲	۰۰۲	۰.۰%	۰.۰۲
راهپناهی	۰۳۰	۰.۷%	۰.۶۲	۰۳۸	۰.۸%	۰.۵۲	۰۳۸	۰.۷%	۰.۶۶	۰۳۳	۱.۰%	۰.۵۲	۰۶۰	۰.۲%	۰.۵۸
دبیرستان	۱۰۲	۲.۳%	۲.۱۳	۰۰۲	۰.۰%	۰.۰۲							۰۶۷	۰.۲%	۰.۶۹
هنرستان	۱۶۰	۳.۶%	۳.۲۰				۰۶۰	۰.۸%	۰.۸۲				۰۰۰	۰.۰%	۰.۰۰
آموزش عالی															
سایر موسسات															
جمع مراکز آموزشی	۲۰۷	۷.۴%	۶.۷۵	۱۷۱	۲.۹%	۱.۸۵	۱۹۰	۲.۷%	۲.۶۰	۰۶۲	۱.۹%	۰.۹۸	۷۰۵	۲.۳%	۲.۷۰
خرده فروشی و خدمات	۰۱۶	۰.۴%	۰.۲۳	۰۳۲	۰.۷%	۰.۳۵	۱۵۲	۲.۲%	۲.۰۹	۰۰۶	۰.۲%	۰.۱۶	۲۰۹	۰.۷%	۱.۷۷
عمده فروشی															
میدان تره بار															
بازار روز															
خدمات ویژه															
جمع مراکز تجاری	۰۱۶	۰.۴%	۰.۲۳	۰۳۲	۰.۷%	۰.۳۵	۱۵۲	۲.۲%	۲.۰۹	۰۰۶	۰.۲%	۰.۱۶	۲۰۹	۰.۷%	۱.۷۷
مراکز اداری	۵۷۲	۱۲.۹%	۱۱.۸۱	۰۰۸	۰.۰%	۰.۰۹	۰۷۸	۱.۰%	۱.۰۷	۰۲۸	۰.۹%	۰.۲۲	۱۰۰	۰.۳%	۰.۲۶
مراکز درمانی	۱۰۰	۲.۳%	۲.۰۶										۰۰۰	۰.۰%	۰.۰۰
مراکز بهداشتی													۰۰۰	۰.۰%	۰.۰۰
مناطق نظامی							۲۱۸	۳.۰%	۲.۹۸				۲۱۸	۰.۷%	۲.۹۹
مراکز فرهنگی										۰۳۳	۱.۰%	۰.۵۲	۰۳۸	۰.۱%	۰.۳۸
مراکز مذهبی															
مراکز صنعتی															
مراکز صنعتی غیرمزارع															
خدمات جهانگردی و پذیرایی															
مراکز ورزشی	۲۰۱	۵.۳%	۲.۹۸				۱۳۲	۱.۷%	۱.۹۳	۰۹۸	۳.۰%	۱.۵۵	۲۰۱	۰.۶%	۲.۰۳
بساط	۰۳۹	۰.۷%	۰.۶۰	۱۱۶	۱.۹%	۱.۲۵				۲۲۱	۷.۳%	۲.۶۵	۲۰۱	۰.۶%	۲.۰۳
پارک فضای سبز	۱۳۰	۳.۱%	۲.۸۹	۰۵۲	۰.۹%	۰.۵۷	۸۰۹	۱۰.۷%	۱۲.۲۹	۰۶۲	۲.۰%	۱.۰۰	۱۱۵۵	۳.۶%	۳.۱۶
عبور پیاده	۰۱۹	۰.۴%	۰.۳۹	۰۰۵	۰.۰%	۰.۰۵				۰۰۸	۰.۲%	۰.۱۳	۰۲۲	۰.۰%	۰.۲۲
جمع باغ و پارک فضای سبز	۱۸۸	۴.۲%	۳.۸۸	۱۷۲	۲.۹%	۱.۸۸	۸۰۹	۱۰.۷%	۱۲.۲۹	۰۰۲	۰.۰%	۰.۰۰	۱۵۶۲	۴.۷%	۴.۶۲
تأسیسات شهری	۰۰۶	۰.۰%	۰.۱۲				۰۲۱	۰.۳%	۰.۲۲				۰۰۰	۰.۰%	۰.۰۰
تجهیزات شهری															
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰۰۶	۰.۰%	۰.۱۲				۰۲۱	۰.۳%	۰.۲۲				۰۰۰	۰.۰%	۰.۰۰
اراضی کشت موقت (پارک منطقه‌ای)							۱۰۳۵	۱۳.۷%	۱۳.۲۸				۱۰۳۵	۳.۱%	۱۳.۲۸
روندخانه و حریم آن															
حریم															
گورستان															
پارکینگ تجاری				۰۳۲	۰.۴%	۰.۳۶	۰۳۹	۰.۷%	۰.۶۷	۰۷۰	۲.۳%	۱.۱۱	۱۳۲	۰.۴%	۱.۳۲
پارکینگ	۰۶۰	۱.۴%	۱.۲۳				۱۱۵	۱.۵%	۱.۵۷	۰۱۳	۰.۴%	۰.۲۲	۱۸۹	۰.۶%	۱.۸۹
انبار															
ترمیمات															
خیابانها و کوچهها	۱۳۰۹	۲۹.۰%	۲۹.۲۹	۲۵۸۱	۳۱.۰%	۳۱.۸۹	۱۶۸۷	۲۲.۸%	۲۲.۰۶	۲۲۲	۳.۰%	۳.۸۶	۶۲۱۱	۲۰.۵%	۲۰.۷۵
جمع حمل و نقل و انبار	۱۳۰۹	۲۹.۰%	۲۹.۲۹	۲۵۸۱	۳۱.۰%	۳۱.۸۹	۱۶۸۷	۲۲.۸%	۲۲.۰۶	۲۲۲	۳.۰%	۳.۸۶	۶۲۱۱	۲۰.۵%	۲۰.۷۵
اراضی شناور	۲۱۹	۴.۹%	۳.۵۲	۲۰۷۲	۲۴.۲%	۳.۰۳	۰.۵۰	۰.۷%	۰.۶۸	۱۲۶	۴.۲%	۲.۱۵	۷۰۷۹	۲۳.۸%	۲۳.۱۱
جمع کل محله	۳۳۰۳۸	۱۰۰.۰%	۹۱.۶۲	۵۹.۹۸	۱۰۰.۰%	۹۱.۶۲	۳۳.۸۸	۱۰۰.۰%	۹۱.۶۲	۳۳.۸۸	۱۰۰.۰%	۹۱.۶۲	۳۳.۸۸	۱۰۰.۰%	۹۱.۶۲
جمعیت			۳۸۳۳			۹۲۵۵			۷۳۱۷			۶۳۲۹			۳۷۷۳۵

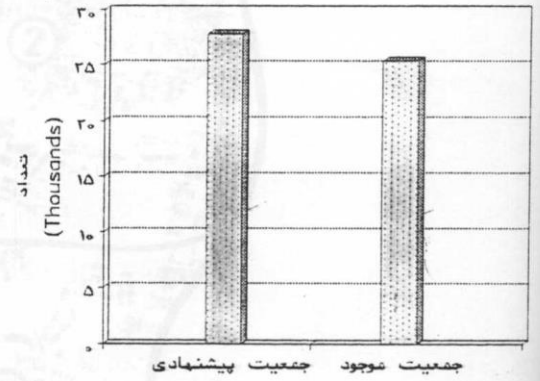


۴-۲۱۹

نمودار شماره ۳۳  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۳ (پیشنهادی)



نمودار شماره ۳۴  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۳





طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله



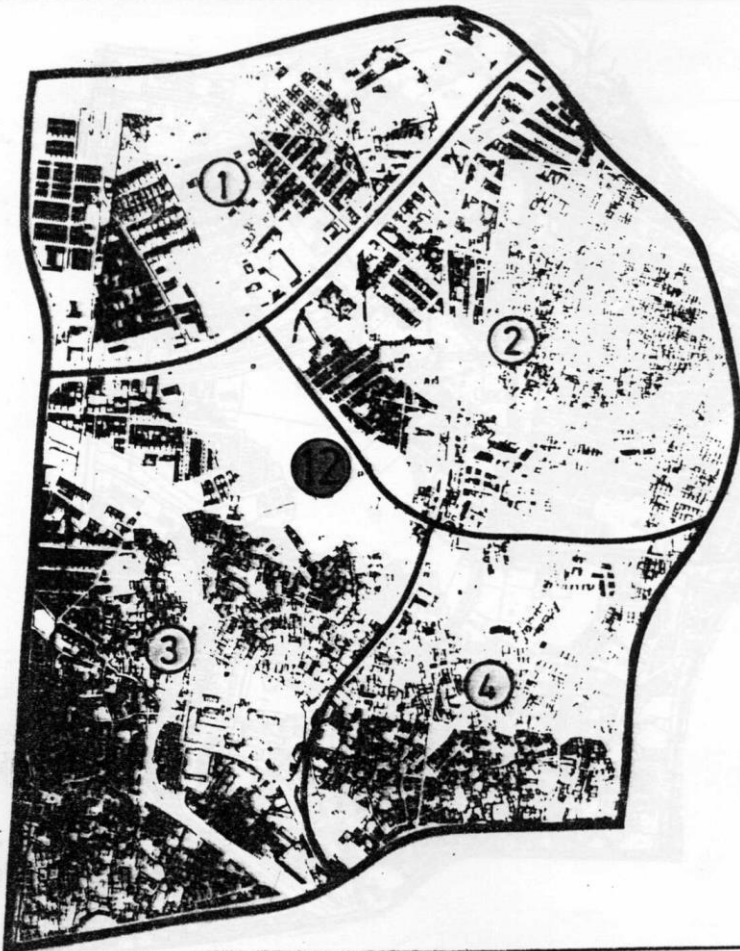
"نقشه شماره ۳۱"

۲-۲۲۵



ایران آمار

سازمان نقشه کشی و ثبت

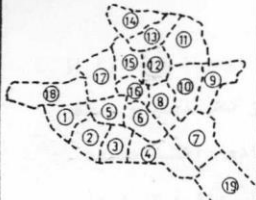


طرح جامع ، حوزه نفوذ و تمثیلی رشت

"شکله های تعریفی و  
جدیدالاحداث"

شکله های تعریفی

شکله های جدیدالاحداث



"نقشه شماره ۲۲"

۴-۲۲۱



ایران آمایش

مهندسی مشاور



این ناحیه با مساحتی معادل ۲۱۲/۴۸ هکتار در بخش شمالی شهر رشت واقع گردیده و قسمت جنوبی ناحیه گلزار رشت را تشکیل میدهد. این ناحیه از شمال به خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴، از جنوب به خیابان پیشینهدای حدفاصل نواحی ۱۲ و ۱۳ ( ادامه کمربندی موجود )، از شرق به جاده انزلی و از طرف غرب به جاده پیربازار محدود شده است و از طرف شمالغربی به رینگ خارجی محدود کننده شهر و به حریم باند فرودگاه محدود میگردد.

به جز بخش غربی این ناحیه که در طرفین خیابان اصلی گلزار واقع گردیده و بخشهایی از جنوب و مرکز این ناحیه سایر بخشهای شرقی و تقریباً شمالی این ناحیه از بافتی کم تراکم برخوردار است که این امر از ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد و در بخشهای کم تراکم مذکور که اصولاً بخشهای حاشیهای شهر رشت را تشکیل میدهد امکان طراحی مناسب تر و راحت تری را فراهم میسازد.

از دیگر ویژگیهای این ناحیه بایستی قرارگیری بخشهای عمده‌ای از گلزار را در آن ذکر نمود که دارای بافتی خاص و از نظر اقتصادی و تمایل مورد توجه مردم رشت میباشد.

عبور رودخانه از بخشهایی از این ناحیه نیز از جمله ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد زیرا این ناحیه را از سایر نواحی شهر که فاقد کاربری رودخانه میباشد به دلایل متعدد متمایز میسازد. اولاً عبور رودخانه از نظر دید و منظر و سیمای شهری جلوه‌ای خاص به ناحیه میبخشد و از نظر طراحی و استفاده‌های مختلف میتواند کارکردهای زیادی داشته باشد. ثانیاً حریمی که برای آن در نظر گرفته میشود سبب میگردد تا عملاً بخشهایی از کاربریهای موجود در آن واقع گردیده و عملاً در طرح تفصیلی به صورت حریم نمایش داده شوند که این امر بر میزان سطح و سطوح کاربریهای مختلف میتواند تاثیر گذار باشد.

این ناحیه با ویژگیهای کلی که برای آن ذکر شد در وضع موجود از جمعیتی معادل ۱۵۴۹۴ نفر برخوردار بوده که این جمعیت با توجه به مصوبات طرح جامع که طی آن متوسط تراکمهای مسکونی مختلف به شرحی که در مورد سایر نواحی ذکر شد تعیین گردیده در طرح تفصیلی به ۲۷۴۱۱ نفر افزایش حاصل نموده است البته بایستی توجه داشت که صرفاً "تراکمهای مسکونی مصوب ملاک جمعیت پذیری ناحیه نبوده است بلکه بارگذاری جمعیت با توجه به کیفیت ابنیه موجود از حیث ارزش نگهداری ساختمانهای مسکونی، تیپولوژی قطعات مسکونی موجود و ... بدست آمده است براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص کل ناحیه از ۱۳۷/۱۴ مترمربع در وضع موجود به ۲۷/۵۲ مترمربع کاهش یافته است که این امر در راستای سیاستگذاریهای مصوب طرح جامع صورت گرفته است که طی آن مقرر گردیده است از زمین به دلیل محدودیتی که دارد حداکثر استفاده ممکن بعمل آید.

در جدول شماره (۱۳) نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه مذکور و به تفکیک محلات مختلف آن نشان داده شده است قبل از بررسی نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه لازم است اشاره گردد که براساس تقسیمات شهری مصوب این ناحیه از یک مرکز ناحیه و ۵ مرکز محله تشکیل یافته و طبیعی است که پاره‌ای از عناصر شهری نیز در آن تأمین گردیده است.

براساس جدول مذکور ملاحظه میگردد ۷۵/۴۹ هکتار از کل سطح این ناحیه که ۳۵/۵ درصد کل ناحیه را شامل میشود به کاربری مسکونی اختصاص یافته است که سرانه‌ای معادل ۲۷/۵۴ مترمربع را دارا میباشد. سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در طرح تفصیلی اندکی بیش از ۱۹ هکتار بیشتر از سطح مسکونیهای موجود میباشد که دلیل این امر توسعه شهر بر روی ساخت و سازهای حاشیهای شهر جهت سامانبختی به این وضعیت بوده است از کل مسکونیهای منظور شده در طرح تفصیلی ۶۸/۹ هکتار از تراکم مسکونی متوسط ۳۵ نفر در هکتار و ۶/۵۹ هکتار نیز از تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار برخوردار گردیده اند.

این ناحیه با آنکه از جمعیتی معادل ۱۵۵۰۰ نفر در وضع موجود برخوردار بوده اما فقط ۰/۲۶ هکتار دبستان و ۰/۳۱

هکتار راهنمایی و یا به عبارت دیگر از سطحی معادل ۰/۵۲ هکتار کاربری آموزشی برخوردار بوده است بنابراین تصور آنکه کمبود فضای آموزشی خصوصا " در مقیاس دبیرستان تا چه حد بوده کاملا" محسوس می‌باشد . از همین‌رو در طرح تفصیلی سطحی معادل ۸/۴۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۳/۰۸ مترمربع به این کاربری اختصاص یافت که وسعت این سطح و سرانه نشانه اهمیتی است که برای امر آموزشی در نظر گرفته شده است . از سطح مذکور دبستان ۲/۲۴ هکتار و مدراس راهنمایی و دبیرستان به ترتیب ۱/۸۸ و ۲/۴۱ هکتار را به خود اختصاص داده‌اند مضافا " اینکه هنرستان با وسعت ۱/۹۱ هکتار نیز برای این ناحیه که در کنار جاده انزلی واقع گردیده و می‌تواند پاسخگوی بخشی از نیاز حوزه نفوذ شهر در این بخش باشد اختصاص یافته است .

جمع مراکز تجاری ناحیه در وضع موجود وسعتی معادل ۱/۶۲ هکتار و سرانه‌ای برابر ۱/۰۸ مترمربع داشته‌است که تماما " نیز به بخش خرده‌فروشی و خدمات اختصاص داشته‌اند اما در طرح تفصیلی با توجه به منظور نمودن یک هکتار سطح برای عمده‌فروشی و ۱/۰۳ هکتار برای بازار روز که هر دو این کاربریها عملکردی شهری دارا بوده و از این حیث یک ویژگی برای این ناحیه محسوب می‌گردند سطح کل تجاری در طرح به ۵/۵۱ هکتار بالغ گردیده‌است که سرانه آن معادل ۲/۰۱ مترمربع محاسبه شده‌است .

مراکز اداری ، درمانی ، فرهنگی و جهانگردی به ترتیب از مساحتی معادل ۱/۵۱ ، ۱/۹۲ ، ۰/۸۸ و ۰/۸۲ هکتار در طرح تفصیلی برخوردار گردیده‌اند که ملاحظه می‌گردد به جز کاربری جهانگردی که کلا " یک کاربری با عملکرد شهری می‌باشد سطوح اختصاص یافته به سایر کاربریهای مذکور نیز بیش از نیاز مرکز ناحیه می‌باشد بنابراین ملاحظه می‌گردد که این ناحیه مرکز تمرکز پاره‌ای از خدمات در مقیاس مرکز شهر می‌باشد . بنابراین از این حیث نیز این امر یک ویژگی ناحیه بحساب می‌آید . در حالیکه ناحیه در وضع موجود یا فاقد این کاربریها بوده و یا از سطوح اندکی برخوردار بوده‌است . کل پارکهای موجود ناحیه مساحتی معادل ۰/۶۲ هکتار داشته‌است که سرانه‌ای برابر ۰/۴۰ مترمربع را دارا بوده و

بقیه فضای سبز موجود ناحیه را باغات موجود با وسعتی برابر  $8/42$  هکتار تشکیل می‌دهند بایستی توجه داشت که اگرچه باغ در تلطیف هوا مؤثر می‌باشد اما به دلیل خصوصی بودن امکان استفاده همگانی از آن سلب می‌شود لذا واقعا " نمی‌توان آن را جزء فضای سبز عمومی قلمداد نمود .

با توجه به این نقیصه در طرح تفصیلی با استفاده بهینه از باغات موجود سطح پارکهای ناحیه به  $11/94$  هکتار و سرانه آن به  $4/36$  مترمربع افزایش یافت براین اساس ملاحظه می‌گردد که بخشهای قابل توجهی از فضای سبز مورد نیاز مرکز شهری نیز در این ناحیه تامین گردیده که این امر یکی از ویژگیهای ناحیه محسوب می‌شود .

رودخانه و حریم آن  $4/98$  هکتار از اراضی ناحیه با سرانه‌ای معادل  $1/82$  مترمربع به خود اختصاص داده‌است سایر اراضی که به حریم کاربریهای مختلف اختصاص یافته وسعتی معادل  $9/98$  هکتار دارا می‌باشند .

جمع سطح اختصاص یافته به شبکه‌های ارتباطی و دسترسیهای محله‌ای و پارکینگ معادل  $76/28$  هکتار مساحت و  $7/83$  مترمربع سرانه برخوردار می‌باشد که  $4/57$  هکتار از این سطح مربوط به پارکینگهای تجاری و عمومی می‌باشد . در نقش شماره (۲۴) شبکه‌های ارتباطی که بایستی تعریض و یا احداث گردند نشان داده شده‌است .

همانگونه که در ابتدای گزارش مربوط به ملاکهای برنامه‌ریزی طرح تفصیلی قید گردید بخشی از کاربریها در این ناحیه نیز به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور گردیده‌است که با توجه به ضوابط و مقرارت تدوین شده برای طرح امکان تبدیل و احداث کمبود فضاهای خدماتی مورد نیاز با توجه به رعایت همجواریها در بافتهای مسکونی امکانپذیر گردیده‌است .

در ادامه به صورت اجمالی ویژگیهای هر یک از محلات این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بحث و بررسی واقع گردیده‌است که بدان اشاره می‌گردد :

این محله بامساحتی معادل ۵۲/۵۶ هکتار در بخش شمالی ناحیه قرار دارد و حدود آن از شمال به خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴ ، از جنوب به جاده انزلی ، از شرق به محله ۵ و از طرف غرب به محلات ۳ و ۴ منتهی می‌گردد . جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده با توجه به مصوبات طرح جامع در زمینه تراکمهای مسکونی معادل ۵۵۹۲ نفر می‌باشد براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص این محله معادل ۹۳/۹۹ مترمربع بدست می‌آید .

با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده اقدام به تخصیص زمین به تفکیک هر یک از کاربریهای خدماتی مورد نیاز براساس سرانه‌های مصوب طرح جامع گردیده که در ادامه اجزای " مورد بحث قرار گرفته است .

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۸/۳۱ هکتار مساحت بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۴/۴۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۵/۹۱ متر مربع تنبیر یافته است از اراضی مذکور ۱۱/۵۲ هکتار به واحدها مسکونی با تراکم متوسط و ۳/۴۷ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۲۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۱۳ مترمربع برخوردار بوده که تماما " به دبستان اختصاص داشته‌است . براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۲/۶۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴/۷۴ متر مربع بالغ گردیده‌است . از اراضی مذکور که ۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۶۸ هکتار به دبستان ، ۰/۴۱ هکتار به راهنمایی و ۱/۵۶ هکتار به دبیرستان مربوط می‌شود .

وجود دبیرستان که از کاربریهای فرامحله‌ای می‌باشد این امکان را فراهم می‌سازد تا بخشی از نیازهای آموزشی جمعیت ساکن در این ناحیه تأمین گردد و این امر از ویژگیهای این محله محسوب می‌گردد .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۱۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۵۷ متر مربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام یافته در طرح تفصیلی سطح مذکور به ۳/۷۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۶/۶۷

مترمربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که در حدود ۷ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۱/۷۰ هکتار به بخش خرده‌فروشیها و خدمات ، ۱ هکتار به بخش عمده‌فروشیها و ۱/۰۳ هکتار به بازار روز اختصاص یافته است . همانگونه که ملاحظه میگردد وجود این کاربریهای فرامصله‌ای در این محله اهمیت خاصی را به این محله بخشیده است زیرا این کاربریها در مقیاس شهری عملکرد داشته و عملاً وجودشان در این محله باعث رونق یافتن این محله در این بخش از شهر میگردد .

مراکز اداری ، درمانی ، فرهنگی و ورزشی هر یک به ترتیب ۱/۳۵ هکتار ، ۱/۳۶ هکتار ، ۰/۸۸ هکتار و ۰/۱۱ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌های معادل ۲/۴۱ متر مربع ، ۲/۴۳ متر مربع ، ۱/۵۷ متر مربع و ۰/۲۰ متر مربع به خود اختصاص داده‌اند که جمعی از کاربریهای شهری یا مرکز ناحیه‌ای بوده و ملاحظه میگردد که بخش عمده‌ای از کاربریهای مرکز ناحیه در این محله تمرکز یافته‌است حال آنکه این محله در وضع موجود فاقد این کاربریها بوده‌است .

استقرار خدمات جهانگردی و پذیرائی از دیگر ویژگیهای این محله میباشد که با سطحی برابر ۰/۴۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۷۷ متر مربع ۰/۸ درصد از اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد این کاربری نیز در مقیاس شهری عملکرد دارد .

۳/۷۱ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۶/۶۳ متر مربع به پارک و فضای سبز اختصاص یافته است . در صورتیکه محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده‌است .

جمع حمل و نقل و انبار با سطحی برابر ۱۹/۵۷ هکتار از سرانه‌ای معادل ۳۵ مترمربع برخوردار میباشد . که از این میان ۲ هکتار به پارکینگ‌های تجاری ، ۱/۹۷ هکتار به پارکینگ ، ۰/۸۹ هکتار به ترمینال و ۱۴/۷۱ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است . بایستی توجه داشت که ترمینال طراحی شده برای این محله نیز از کاربریهای است که به کل ساکنین شهر رشت خدمات ارائه خواهد نمود .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۲۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۰۲ متر مربع به اراضی با کاربری خدماتی شناور که در بافتهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته است .



این محله از مساحتی معادل  $24/3$  هکتار برخوردار است و از این حیث کوچکترین محله این ناحیه محسوب میگردد که در بخش غربی ناحیه استقرار یافته است و حدود آن از شمال به خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴، از جنوب به خیابان پیشنهادی حدفاصل ۱۳ و ۱۴ (ادامه کمربندی موجود)، از شرق به ادامه خیابان اعلی گلزار و از طرف غرب به جاده پیربازار منتهی گردیده است.

با توجه به مصوبات طرح جامع که تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله ۲۸۴۶ نفر میباشد که براین اساس اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف در این محله بشرح ذیل مشخص گردیده است:

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $11/17$  هکتار مساحت میباشد که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $8/13$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به  $28/57$  متر مربع تقلیل یافته است. اراضی مذکور که تماماً به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود در حدود ۳۴ درصد از اراضی کل این محله را تشکیل میدهد. دلیل این کاهش سطح ترارگیری بخشی از مسکونیهای موجود این محله در حریم منظور شده برای رودخانه فضای سبز و شبکه ۴۵ متری بوده است.

این محله در وضع موجود فاقد کاربری آموزشی بوده است بنابراین طبیعی است که در وضع موجود با تنگنا مواجه بوده لذا جهت رفع این نقیصه براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت این کاربری به  $0/44$  هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به  $1/55$  مترمربع بدست آمده است. لازم به ذکر است که از اراضی مذکور  $0/23$  هکتار به دبستان و  $0/21$  هکتار به راهنمایی مربوط میگردد.

مرکز تجاری این محله در وضع موجود دارای  $0/48$  هکتار مساحت و  $1/56$  متر مربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی

مصوب عیناً همان سطح حفظ گردیده و به دلیل عدم نیاز در این زمینه زمینی به این کاربری اختصاص یافته است این سطح کلاً به خرده فروشی و خدمات مربوط می شود و بیش از نیاز محله بر طبق مصوبات طرح جامع می باشد .

رودخانه و حریم آن ۲/۶۶ هکتار از اراضی این محله را با سرانه ای معادل ۹/۳۵ متر مربع تحت پوشش خود قرار داده است . عبور رودخانه از میان محله ضمن آنکه بطور طبیعی باعث تقسیم محله گردیده و از نظر سیمای شهری این محله متمایز از محلاتی که فاقد رودخانه هستند می نماید سبب گردیده است که پاره ای از کاربریهای موجود در حریم آن قر گرفته و در طرح تفصیلی منظور نگردند .

جمع حمل و نقل از سطحی برابر ۹/۰۵ هکتار و سرانه ای معادل ۳۱/۸۰ متر مربع برخوردار می باشد که از این میان ۰/۹۶ هکتار به خیابانها و کوچه ها و ۰/۰۹ هکتار آن به پارکینگهای تجاری اختصاص یافته است .

بر اساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۱/۶۶ هکتار از اراضی این محله با سرانه ای معادل ۵/۸۳ متر مربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است که در نقشه های طرح تفصیلی به صورت مسکونی نمایش داده شده اند .

مساحت این محله ۵۷/۴۸ هکتار است و از این نظر بزرگترین محله این ناحیه محسوب می‌گردد حدود آن از شمال به محله ۱ و خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴ ، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۲ و ۱۳ ( ادامه کمربندی موجود ) ، از شرق به محله ۴ و از طرف غرب به ادامه خیابان اصلی گلزار منتهی گردیده است . براساس مصوبات طرح جامع که تراکمهای مسکونی کم ، متوسط و زیاد به ترتیب معادل ۱۵۰ ، ۳۵۰ ، ۵۰۰ نفر در هکتار منظور گردیده ، جمعیتی معادل ۸۸۱۲ نفر برای این محله پیش‌بینی شده است براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه کل در این محله حدود ۶۵/۲۳ مترمربع بدست می‌آید که نشانه فشردگی و تراکم بافت این محله می‌باشد در ادامه اجمالا" به بررسی نحوه استفاده از اراضی این محله پرداخته شده است که توجه را بدان جلب می‌نماید .

در وضع موجود اراضی که به کاربری مسکونی اختصاص یافته دارای ۱۸/۹۰ هکتار مساحت می‌باشد که برطبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۴/۲۹ هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۵۶ مترمربع تغییر یافته است از این میزان ۲۲/۲۲ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۲/۰۷ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . این محله با آنکه در وضع موجود بیش از ۵ هزار نفر جمعیت داشته اما فاقد کاربری آموزشی بوده است طبیعی است که با این وضعیت در وضع موجود کمبود و تنگنایی جدی وجود داشته و ساکنین محله جهت دسترسی به واحدهای آموزشی با مشکل مواجه بوده‌اند لذا در طرح تفصیلی برای رفع این کمبود سطحی معادل ۲/۱۲ هکتار با سرانه‌ای معادل ۲/۴۱ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است . اراضی مذکور که ۳/۷ درصد اراضی کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۵۹ هکتار به دبستان ، ۰/۶۸ هکتار به راهنمایی و ۰/۸۵ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص یافته که از این میان استقرار دبیرستان به عنوان یکی از کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای در این محله از ویژگیهای این محله محسوب می‌گردد این امر نشانه آن است که عناصری از مرکز ناحیه در این محله تمرکز یافته‌اند .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۶۷ متر مربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۰/۶۴ هکتار افزایش و سرانه آن نیز به ۰/۷۳ متر مربع بالغ گردیده است. اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته است در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از افزایش خاصی برخوردار شده است. بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشی از خدمات تجاری در مقیاس مرکز محله تامین گردیده است.

مراکز اداری با ۰/۱۶ هکتار مساحت و ۰/۱۸ متر مربع سرانه، بخشی دیگر از کاربریهای مرکز ناحیه را تشکیل میدهد که وجود آنها در این محله از ویژگیهای این محله محسوب می‌شود.

از دیگر ویژگیهای این محله وجود مراکز درمانی است که با سطحی برابر ۰/۴۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۵۳ مترمربع ۰/۸ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهند. لازم به ذکر است که این کاربری عینا" در وضع موجود دایر بوده است.

پارک و فضای سبز این محله از سطحی برابر ۲/۰۵ هکتار برخوردار می‌باشد که ۳/۶ درصد از اراضی کل این محله را تشکیل میدهد. لازم به ذکر است که سرانه مربوطه معادل ۲/۳۳ متر مربع مورد محاسبه قرار گرفته است که خیلی بیشتر از نیاز مرکز محله به این کاربری میباشد بنابراین بایستی توجه داشت که بخشی از پارک مرکز ناحیه نیز در این محله تامین شده است. لازم به ذکر است که سطح این کاربری در وضع موجود معادل ۰/۳۳ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۶۳ مترمربع بوده است.

جمع مساحت حمل و نقل و انبار این محله در طرح تفصیلی معادل ۲۲/۹۸ هکتار بدست آمده که سرانه آن برابر ۲۶/۰۸ مترمربع خواهد بود. از این میان ۰/۰۲ هکتار به پارکینگ و ۲۲/۹۶ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها مربوط می‌گردد. براساس مصوبات طرح تفصیلی ۴/۵۳ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۱۴ متر مربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است.

مساحت این محله ۳۳/۳۴ هکتار می‌باشد و در بخش جنوب شرقی ناحیه قرار دارد جهات اریعه این محله از شمال شرق و شرق به محله ۱۰۴ از جنوب به جاده انزلی و از طرف شمال غرب و غرب به ناحیه ۳ و خیابان حدفاصل نواحی ۱۲ و ۱۳ منتهی گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده معادل ۴۴۰۴ نفر می‌باشد که این پیش‌بینی با توجه به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده بدست آمده است در ادامه با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از مساحتی معادل ۱۳/۰۹ هکتار برخوردار بوده است این سطح براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به ۱۲/۵۰ هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۳۸ متر مربع تنزل پیدا کرده است که دلیل آن واقع شدن بخشی از مسکونیهای موجود در حریم یا در طرح تعزیه شبکه بوده است از اراضی مذکور که ۳۷/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۱۲/۳۱ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۱۹ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۸۶ متر مربع برخوردار بوده که به مدارس راهنمایی اختصاص دارد . طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری به ۲/۴۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۵/۵۶ متر مربع بالغ گردیده است . از اراضی مذکور که ۷/۳ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۲۹ هکتار به دبستان ، ۰/۲۵ هکتار به راهنمایی و ۱/۹۱ هکتار به هنرستان اختصاص یافته است اگرچه وجود هنرستان و منظور نمودن آتی برای این محله به دلیل فرامحله‌ای بودن این کاربری از ویژگیهای این محله محسوب میگردد اما بایستی توجه داشت که پاره‌ای از سطوح آموزشی مورد نیاز در مقیاس دبستان و راهنمایی به صورت شناور در طرح منظور گردیده است . لازم به ذکر است که راهنمایی موجود به دبستان تبدیل و یک مدرسه راهنمایی جدید در طرح منظور شده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۳۴ هکتار مساحت و ۰/۹۴ متر مربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۴۸ هکتار افزایش و سرانه آن به ۱/۰۹ متر مربع بالغ گردیده است. اراضی مذکور که تماما" به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است که از این حیث محله مذکور توانائی ارائه خدمات و سرویس‌دهی لازم را به محلات همجوار نیز دارا میباشد.

این محله در وضع موجود فقط ۰/۰۶ هکتار پارک و فضای سبز عمومی داشته‌است اما این سطح در طرح تفصیلی به سطحی برابر ۱/۳۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳/۰۲ مترمربع برخوردار شده‌است که ۴ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد. اراضی مذکور در مقایسه با میزان مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است. بنابراین ملاحظه میگردد که بخشی از فضای سبز مرکز ناحیه نیز در این محله تامین گردیده‌است.

جمع حمل و نقل و انبار این محله دارای ۱۳/۷۲ هکتار مساحت و ۵/۷۰ متر مربع سرانه میباشد که از این میان ۰/۳۹ هکتار به پارکینگهای تجاری و ۱۳/۳۳ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است. اراضی مذکور در حدود ۴۱ درصد از سطح کل محله را دارا میباشد.

براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی، ۲/۵۱ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۷۰ متر مربع به کاربریهای شناور منظور شده در بافت مسکونی اختصاص یافته است.

این محله با وسعتی معادل  $44/80$  هکتار دربخش شمال شرقی ناحیه قرار گرفته و حدود آن از شمال و شرق به رینگ خارجی محدود کننده شهر ، از جنوب به جاده انزلی و از طرف غرب به محله ۱ محدود شده است .  
طبق مصوبات طرح جامع تراکم کم مسکونی  $150$  نفر در هکتار ، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده است که با عنایت به میزانهای مطروحه سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله معادل  $5757$  نفر بدست آمده است که براین اساس اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف در این محله با در نظر گرفتن سرانههای مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

سطوح اراضی با کاربری مسکونی این محله در وضع موجود معادل  $4/65$  هکتار میباشد که این سطح بر طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به  $16/08$  هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه آن نیز به  $27/93$  مترمربع تنخیر یافته است ، از اراضی مذکور که در حدود  $36$  درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد  $15/22$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $0/86$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد مربوط میشود .  
این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده است اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن  $0/78$  هکتار منظور گردیده و سرانه مربوطه نیز معادل  $1/35$  متر مربع بدست آمده است از این میان  $0/45$  هکتار به دبستان و  $0/33$  هکتار به راهنمایی مربوط میشود که در مقایسه با میزانهای مصوب از تغییراتی برخوردار شده است . بایستی توجه داشت که برخی از این کاربریها به صورت شناور در طرح منظور خواهد شد .  
مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای  $0/37$  هکتار مساحت و  $2/88$  مترمربع سرانه بوده که دلیل بالابودن این سرانه جمعیت کم موجود محله بوده است براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به  $0/17$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز

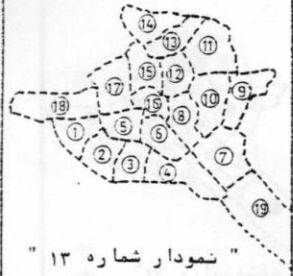
به ۰/۳۰ متر مربع تنزل یافته است. اراضی مذکور تماما " به بخش خرده‌نروشیها و خدمات مربوط میشود .  
این محله فاقد پارک و فضای سبز عمومی است اما باغات موجود آن ۳/۲۱ هکتار مساحت و ۲۵/۰۰ مترمربع سرانه  
داشته است در طرح تفصیلی ۴/۱۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۷/۱۹ مترمربع به فضای سبز عمومی اختصاص داده شده است .  
رودخانه و حریم آن ۲/۳۲ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل ۴/۰۳ متر مربع تحت پوشش خود قرار داده  
است و باعث تقسیم طبیعی محله گردیده است ضمنا " حریمی که برای رودخانه منظور شده سبب گردیده است تا بخشی از  
کاربریهای موجود داخل آن قرار گرفته و در طرح تفصیلی منظور نگردند .  
احاریم نیز ۷/۲۵ هکتار از اراضی را با سرانه‌ای معادل ۱۲/۵۹ متر مربع تحت پوشش خود قرار داده است که در حدود  
۱۶ درصد از اراضی کل محله را دارا میباشد .  
خیابانها و کوچهها با سطحی برابر ۱۰/۹۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۹/۰۴ متر مربع ، ۲۴/۵ درصد از سطح کل محله را  
تحت پوشش خود قرار داده اند .  
براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۱۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۳۸ متر مربع  
به اراضی خدماتی که به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور شده است اختصاص یافته است .



جدول شماره ۱۲  
شرح تفصیلی سهم رشت

نحوه استفاده از اراضی	محل ۱			ناحیه ۱۳			محل ۲			محل ۳			محل ۵			جمع کل		
	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه	مساحت	درصد	سراجه
تراکم کم		۰٪	۰۰۰		۰٪	۰۰۰		۰٪	۰۰۰		۰٪	۰۰۰		۰٪	۰۰۰		۰٪	۰۰۰
تراکم متوسط	۱۱.۰۲	۳۱.۵٪	۱۹.۷۱	۸.۱۳	۲۳.۵٪	۲۸.۵۷	۲۲.۲۲	۳۸.۷٪	۲۵.۲۲	۱۲.۲۱	۳۶.۹٪	۲۷.۹۵	۱۵.۲۲	۲۳.۶٪	۲۸.۲۲	۶۸.۹۰	۲۲.۳٪	۲۵.۱۳
تراکم زیاد	۲.۳۷	۶.۶٪	۲.۲۱				۲.۰۷	۳.۶٪	۲.۳۵				۰.۸۶	۱.۹٪	۱.۳۹	۲.۵۹	۲.۰٪	۲.۳۰
جمع سکونی	۱۳.۳۹	۳۷.۶٪	۲۵.۹۱	۸.۱۳	۲۳.۵٪	۲۸.۵۷	۲۴.۲۹	۳۲.۳٪	۲۷.۵۶	۱۲.۵۰	۳۷.۵٪	۲۸.۲۸	۱۶.۰۸	۲۵.۹٪	۲۷.۹۲	۷۵.۳۹	۲۵.۵٪	۲۷.۵۳
کودکستان																		
دبستان	۰.۶۸	۱.۹٪	۱.۲۲	۰.۲۲	۰.۶٪	۰.۸۱	۰.۵۹	۱.۰٪	۰.۶۷	۰.۲۹	۰.۹٪	۰.۶۶	۰.۲۵	۰.۷٪	۰.۷۸	۲.۲۳	۱.۰٪	۰.۸۲
راهنهانی	۰.۳۱	۰.۸٪	۰.۲۲	۰.۲۱	۰.۶٪	۰.۲۷	۰.۶۸	۱.۳٪	۰.۷۷	۰.۲۵	۰.۷٪	۰.۵۷	۰.۲۲	۰.۷٪	۰.۵۷	۱.۸۸	۰.۹٪	۰.۶۹
دبیرستان	۱.۵۶	۴.۵٪	۲.۷۹				۰.۸۵	۱.۵٪	۰.۹۶							۲.۲۱	۱.۰٪	۰.۸۸
هنرستان																۱.۹۱	۰.۹٪	۰.۷۰
آموزش عالی																		
سایر مؤسسات																		
جمع مراکز آموزشی	۲.۶۵	۷.۵٪	۳.۲۳	۰.۲۳	۰.۶٪	۱.۵۵	۲.۱۲	۳.۷٪	۲.۳۱	۲.۲۵	۷.۱٪	۵.۵۶	۰.۷۸	۱.۷٪	۱.۲۵	۸.۲۳	۳.۰٪	۲.۰۸
خرده فروش و خدمات	۱.۷۰	۴.۳٪	۲.۰۲	۰.۲۹	۰.۸٪	۱.۲۲	۰.۶۳	۱.۰٪	۰.۷۲	۰.۳۸	۱.۲٪	۱.۰۹	۰.۱۷	۰.۴٪	۰.۲۰	۲.۳۸	۱.۵٪	۱.۲۷
عمده فروش	۱.۰۰	۲.۹٪	۱.۷۹													۱.۰۰	۰.۵٪	۰.۲۳
میدان تره بار																		
بازار روز	۱.۰۳	۲.۹٪	۱.۸۲													۱.۰۳	۰.۵٪	۰.۲۸
خدمات ویژه																		
جمع مراکز تجاری	۲.۷۲	۷.۰٪	۲.۶۷	۰.۲۹	۰.۸٪	۱.۲۲	۰.۶۳	۱.۰٪	۰.۷۲	۰.۳۸	۱.۲٪	۱.۰۹	۰.۱۷	۰.۴٪	۰.۲۰	۵.۵۱	۲.۶٪	۲.۰۱
مراکز اداری	۱.۲۵	۳.۶٪	۲.۳۱				۰.۱۶	۰.۲٪	۰.۱۸							۱.۵۱	۰.۷٪	۰.۵۵
مراکز درمانی	۱.۲۶	۳.۶٪	۲.۳۲	۰.۱۳	۰.۴٪	۰.۳۹	۰.۲۷	۰.۴٪	۰.۵۲							۱.۹۷	۰.۹٪	۰.۷۲
مراکز بهداشتی																		
مناطق نظامی																		
مراکز فرهنگی	۰.۸۸	۲.۷٪	۱.۵۷													۰.۸۸	۰.۴٪	۰.۲۲
مراکز مذهبی	۰.۲۶	۰.۷٪	۰.۲۶													۰.۲۶	۰.۱٪	۰.۰۹
مراکز صنعتی																		
مراکز صنعتی غیرمجاز																		
خدمات جهانبودی و پذیرایی	۰.۲۳	۰.۶٪	۰.۷۷	۰.۲۹	۰.۸٪	۱.۲۲										۰.۲۳	۰.۱٪	۰.۲۰
مراکز ورزشی	۰.۱۱	۰.۳٪	۰.۲۰													۰.۱۱	۰.۰٪	۰.۰۳
بسات																		
پارک فضای سبز	۱.۷۰	۴.۳٪	۲.۰۲	۰.۷۱	۲.۰٪	۲.۳۹	۱.۵۱	۲.۶٪	۱.۷۱	۱.۲۸	۳.۸٪	۲.۹۱	۲.۱۳	۳.۲٪	۲.۱۹	۲.۳۳	۱.۲٪	۲.۳۱
عبور پیاده	۲.۰۱	۵.۸٪	۳.۵۹				۰.۵۳	۰.۹٪	۰.۶۱	۰.۵۵	۱.۶٪	۱.۱۱				۲.۶۰	۱.۳٪	۰.۹۵
جمع باغ و پارک فضای سبز	۲.۷۱	۷.۰٪	۲.۶۳	۰.۷۱	۲.۰٪	۲.۳۹	۲.۰۵	۳.۶٪	۲.۳۲	۱.۲۳	۳.۵٪	۲.۰۲	۲.۱۳	۳.۲٪	۲.۱۹	۱۱.۹۳	۵.۶٪	۲.۲۶
تأسیسات شهری							۰.۰۲	۰.۰٪	۰.۰۲							۰.۰۲	۰.۰٪	۰.۰۱
تجهیزات شهری	۰.۲۳	۰.۶٪	۰.۲۳													۰.۲۳	۰.۱٪	۰.۰۹
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۲۳	۰.۶٪	۰.۲۳				۰.۰۲	۰.۰٪	۰.۰۲							۰.۲۳	۰.۱٪	۰.۰۹
اراضی کشت موقت (پارک منطقه‌ای)																		
روبخانه و حریم آن							۲.۶۶	۱۰.۹٪	۲.۲۵				۲.۲۲	۵.۲٪	۲.۰۲	۲.۹۸	۲.۳٪	۱.۸۲
حریم	۱.۵۳	۴.۹٪	۲.۷۲	۰.۶۳	۱.۸٪	۲.۳۱	۰.۲۲	۰.۴٪	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۷٪	۰.۷۹	۲.۲۵	۶.۲٪	۱۲.۵۹	۲.۹۸	۱.۴٪	۲.۶۳
گورستان																		
پارکینگ تجاری	۲.۰۰	۵.۸٪	۳.۵۸	۰.۰۹	۰.۳٪	۰.۲۲				۰.۲۹	۱.۳٪	۰.۸۹				۲.۲۸	۱.۳٪	۰.۹۰
پارکینگ	۱.۹۷	۵.۷٪	۳.۵۲				۰.۰۲	۰.۰٪	۰.۰۲							۱.۹۹	۰.۹٪	۰.۷۲
انبار																		
ترمیمات	۰.۸۹	۲.۷٪	۱.۵۹													۰.۸۹	۰.۴٪	۰.۲۲
خیابانها و کویها	۱۳.۷۱	۳۸.۵٪	۲۳.۲۱	۸.۹۶	۲۶.۹٪	۲۱.۳۸	۲۲.۹۶	۳۹.۹٪	۲۶.۰۶	۱۲.۲۲	۳۰.۵٪	۲۰.۲۷	۱۰.۹۶	۳۲.۵٪	۱۹.۰۲	۷۰.۹۲	۲۳.۳٪	۲۵.۸۷
جمع حمل و نقل و انبار	۱۹.۵۷	۵۷.۲٪	۳۵.۰۰	۹.۰۵	۲۷.۲٪	۲۱.۸۰	۲۲.۹۸	۳۸.۵٪	۲۶.۰۸	۱۲.۷۲	۳۱.۳٪	۲۱.۱۵	۱۰.۹۶	۳۲.۵٪	۱۹.۰۲	۷۶.۲۸	۲۵.۹٪	۲۷.۸۲
اراضی شنایر	۲.۲۵	۶.۳٪	۳.۰۲	۱.۶۶	۴.۸٪	۵.۸۲	۲.۵۲	۷.۹٪	۵.۱۳	۲.۵۱	۷.۵٪	۵.۷۰	۲.۱۰	۶.۹٪	۵.۲۸	۱۳.۰۵	۶.۶٪	۵.۱۳
جمع کل محله	۵۲.۵۶	۱۰۰٪	۹۲.۹۹	۲۲.۲۰	۱۰۰٪	۵۵.۲۸	۵۷.۲۸	۱۰۰٪	۶۵.۲۳	۲۲.۲۳	۱۰۰٪	۷۵.۷۰	۲۲.۸۰	۱۰۰٪	۷۷.۸۲	۲۲.۲۸	۱۰۰٪	۷۷.۵۲
جمعیت			۵۵۹۲			۲۸۶۶			۸۸۱۳			۳۳۰۲			۵۷۵۷			۲۷۲۱۱

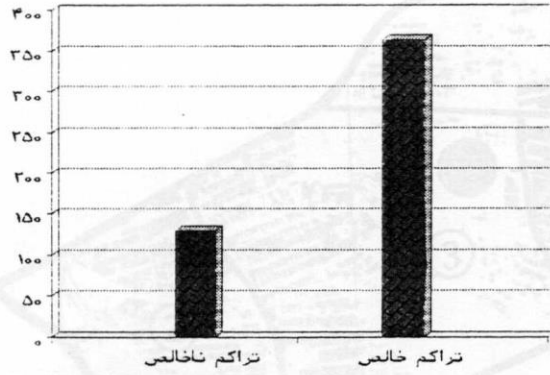
طرح جامع، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت



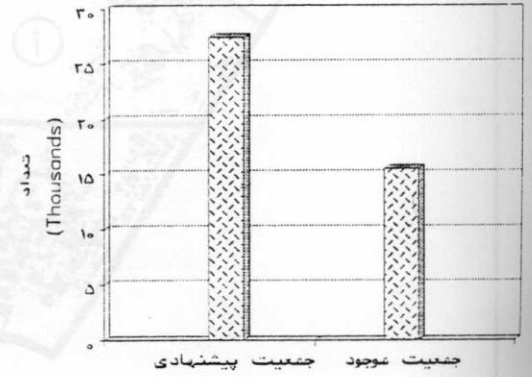
"نمودار شماره ۱۳"

۴-۲۳۲

نمودار شماره ۴۶  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۳ (پیشنهادی)



نمودار شماره ۳۵  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۳

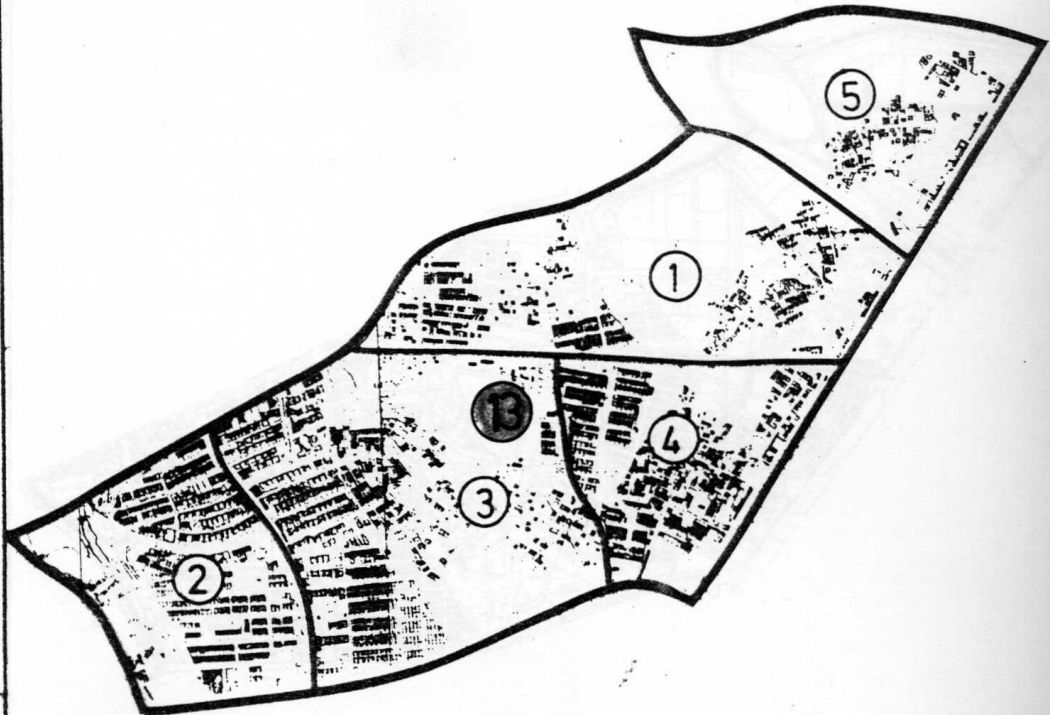
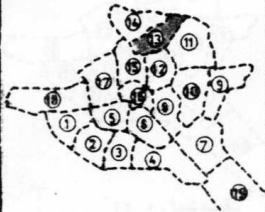


طرح جامع ، جوزا نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه



مرز محله



"نقشه شماره ۲۳"

۴-۲۳۸





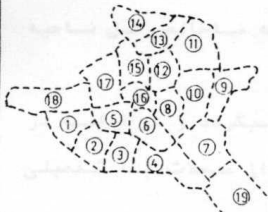
ایران آماهش

مهندسی نقشه برداری

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تمثیلی رشت

" شبکه های تعریضی و  
جدیدالاحداث "

شبه های تعریضی   
شبه های جدیدالاحداث 

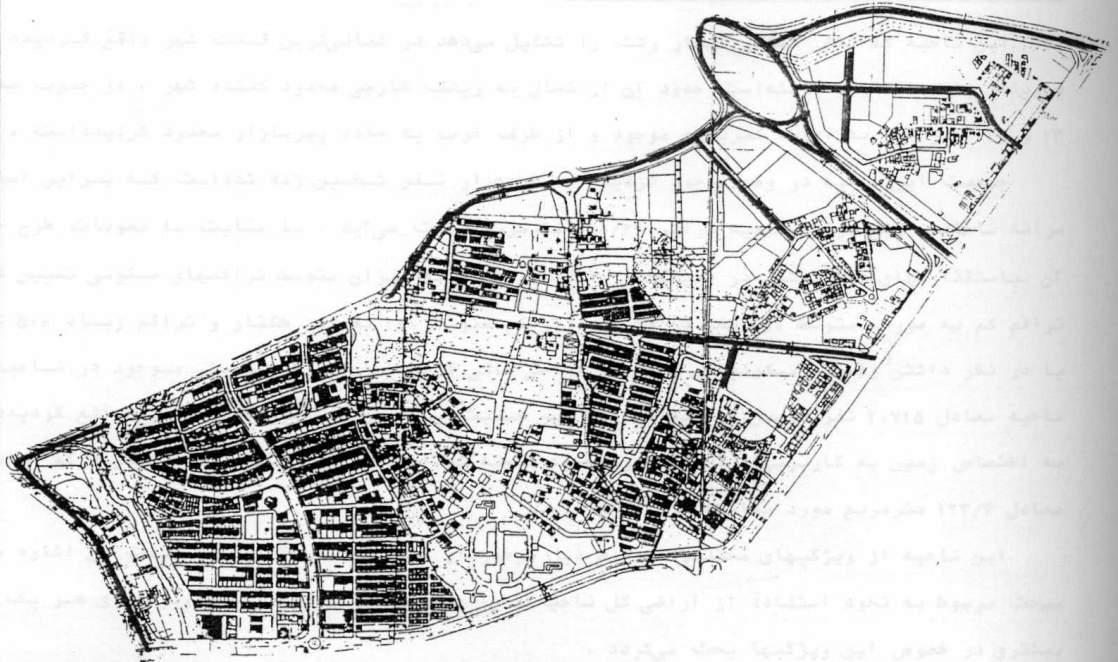


" نقشه شماره ۲۴ "

۲-۲۳۹



ایران آمایش  
مهندسی مشاور



این ناحیه که بخش شمالی گلزار رشت را تشکیل می‌دهد در شمالی‌ترین قسمت شهر واقع گردیده و در زیر حریم باند فرودگاه رشت استقرار یافته‌است حدود آن از شمال به رینگ خارجی محدود کننده شهر ، از جنوب به شبکه حد فاصل نواحی ۱۳ و ۱۴ ، از شرق به ادامه کمربندی موجود و از طرف غرب به جاده پیربازار محدود گردیده‌است .

جمعیت این ناحیه در وضع موجود نزدیک به ۱۷ هزار نفر تخمین زده شده‌است که براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالصی وضع موجود ناحیه برابر ۱۵۰/۴۴ مترمربع بدست می‌آید . با عنایت به مموبات طرح جامع شهر رشت که طی آن سیاست‌گذاریهای انجام شده در زمینه‌های مختلف و از جمله میزان متوسط تراکمهای مسکونی تعیین گردیده‌است که بایستی تراکم کم به صورت متوسط ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار باشد و با در نظر داشتن وضعیت مسکونیهای موجود و اراضی خالی قابل بارگذاری جمعیتی موجود در ناحیه ، سقف جمعیت‌پذیری ناحیه معادل ۲۰۷۱۵ نفر تعیین گردیده‌است که این جمعیت پایه برنامه‌ریزیهای آتی طرح واقع گردیده و براساس آن اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف در مجموع ناحیه شده‌است براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالصی کل ناحیه معادل ۱۲۳/۴ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته‌است .

این ناحیه از ویژگیهای مختلفی به شرح ذیل برخوردار است که اجمالا" به کلیات آن اشاره می‌گردد و در ادامه در مبحث مربوط به نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه و یا در بخش مربوط به بررسی ویژگیهای هر یک از محلات با تفصیلی بیشتری در خصوص این ویژگیها بحث می‌گردد .

همانگونه که اشاره شد این ناحیه حاشیه شمالی شهر را تشکیل می‌دهد و طبیعی است که در لبه‌های شمالی آن بافت از تراکم کمتر و اراضی خالی نسبتاً" بیشتری در قیاس با محلات جنوبی ناحیه برخوردار می‌باشد که این امر یکی از ویژگیهای ناحیه محسوب می‌گردد در مجموع این ناحیه از بافت کم تراکم‌تری در قیاس با نواحی مرکزی شهری برخوردار می‌باشد .

کلسار بعنوان ناحیه جدید ساز شهر رشت از بافت خاصی برخوردار می‌باشد که این امر نیز خود یکی از ویژگیهای این ناحیه به حساب می‌آید .

عبور رودخانه از بخشی از این ناحیه ضمن آنکه سبب قرارگیری بخشی از کاربریهای موجود حاشیه رودخانه در حریم انتخابی برای آن شده است به صورت طبیعی باعث تقسیم ناحیه شده و طبعاً " بر سیمای شهری ناحیه نیز بی‌تاثیر نخواهد بود .

از نظر تقسیمات شهری نیز این ناحیه برخوردار از یک مرکز ناحیه و چهار مرکز محله می‌باشد که در طراحی ملاک تقسیم‌بندی و اختصاص سطوح مورد نیاز مراکز محلات و ناحیه قرار گرفته است .

در جدول شماره (۱۴) نحوه استفاده از اراضی ناحیه مذکور به تفکیک محلات چهارگانه آن نشان داده شده است .

براین اساس ملاحظه می‌گردد که سطوح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در وضع موجود که معادل ۶۱/۵۵ هکتار بوده و ۲۴/۱ درصد کل ناحیه را تشکیل می‌دهد است در طرح تفصیلی تهیه شده به ۷۳/۰۱ هکتار بالغ گردیده و با اختصاص ۲۸/۶ درصد از کل ناحیه به خود سرانه‌های معادل ۳۵/۲۴ مترمربع را دارا شده است . از کل سطوح مسکونی طراحی شده ۶۶/۴۲ هکتار را مسکونی‌های با تراکم متوسط و ۶/۵۹ هکتار دیگر را اراضی مسکونی با تراکم زیاد به خود اختصاص داده‌اند .

اراضی با کاربری آموزشی این ناحیه در وضع موجود از مساحتی معادل ۳/۷۵ هکتار و سرانه‌های برابر ۲/۲۱ مترمربع برخوردار بوده که حسب ظاهر برای وضعیت موجود سرانه بدی بنظر نمی‌رسد اما اگر در نظر داشته باشیم که از سطح مذکور ۱/۹۸ هکتار را آموزشیهای در مقیاس مراکز آموزش عالی تشکیل می‌دهد در آن صورت کمبود فضاهای آموزشی در سطح دبستان ، راهنمایی و دبیرستان خود را کاملاً آشکار می‌سازند خاصه آنکه این ناحیه با جمعیتی معادل ۱۷ هزار نفر در وضع موجود فاقد دبیرستان بوده است و مدارس راهنمایی موجود نیز ۰/۵۶ هکتار سطح داشته‌اند .

جهت رفع این نقیصه در طرح تفصیلی ضمن حفظ فضای آموزش عالی موجود و اندکی بسط آن جهت احداث دبیرستان نیز سطحی معادل ۱/۶۴ هکتار منظور گردیده و با تخصیص سطوح آموزشی مناسب برای مدارس راهنمایی و دبستان در مجموع سطح

کاربری پارک برخوردار گردیده لذا ملاحظه میگردد که سطح این کاربری به ۶/۷۹ هکتار در طرح تهیه شده افزایش یافته و سرانه پارک و فضای سبز عمومی به ۳/۲۸ مترمربع رسیده است .

سطح مورد نیاز تاسیسات شهری با توجه به اعلام نیاز دستگامهای اجرایی معادل ۲/۳۶ هکتار و سرانه آن حدود ۱/۱۴ مترمربع بدست آمده است لازم به ذکر است که این کاربری عملکردی فرناحیه‌ای داشته و در خدمت کل شهر رشت قرار دارد . رودخانه و حریم آن ۲۱/۴۲ هکتار از کل ناحیه را به خود اختصاص داده است و همانگونه که بیان گردید وجود رودخانه در ناحیه و حریمی که برای آن منظور گردیده ضمن تاثیر در دید و منظر و سیمای ناحیه باعث ایجاد تنبیر در سطوح کاربریها نیز گردیده است .

حریم سایر کاربریها نیز ۲۵/۲۳ هکتار از سطح ناحیه را با سرانه‌ای معادل ۱۲/۱۸ مترمربع به خود اختصاص داده است . جمع کل کاربری حمل و نقل و انبار این ناحیه که در وضع موجود ۴۵/۰۱ هکتار مساحت و ۲۶/۴۹ مترمربع سرانه داشت در طرح تفصیلی از مساحتی معادل ۸۷/۹۳ هکتار با سرانه‌ای معادل ۴۲/۴۵ مترمربع برخوردار گردید که فقط ۰/۵۸ هکتار آن به پارکینگ اختصاص یافته است .

در نقشه شماره (۲۶) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده است براین اساس ملاحظه میگردد که بافت جدید گلزار و شبکه‌بندی منظم آن ، ایجاد شبکه‌های جدیدی که ضرورت آن در جلسات بررسی فنی طرح به تصویب رسید و جمعیت نه چندان زیاد ناحیه باعث زیاد بدست آمدن سرانه این کاربری ( حمل و نقل و انبار ) در این ناحیه شده است . بدیهی است که پاره‌ای از کاربریها که به دلایل فنی یا عدم وجود فضاهای مناسب در طرح جانمایی نگردیده به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور شده است. در ادامه به بررسی ویژگیهای هریک از محلات ناحیه از ابعاد مختلف اشاره میگردد .

کاربری آموزشی به ۸/۲۳ هکتار و سرانه آن به نزدیک ۴ مترمربع بالغ گردیده است که نشانه اهمیتی است که در طرح برای امر آموزش قائل شده است .

اراضی تجاری موجود ناحیه از مساحتی معادل ۹۹/۰ هکتار و سرانه‌ای برابر ۵۸/۰ مترمربع برخوردار بوده که این سطح در طرح تهیه شده مصوب به ۱۱/۸۵ هکتار و سرانه آن به ۵/۷۲ مترمربع بالغ گردیده است به طوری که ملاحظه میگردد این سطح بسیار بیشتر از حد نیاز مرکز محلات و مرکز ناحیه بوده و نشانه تأمین بخش قابل توجهی از نیاز شهر به این کاربری در این ناحیه میباشد . همانگونه که در مورد ناحیه ۱۸ شهر ذکر گردید در مصوبات طرح جامع مقرر شد تا برای شهر رشت در دو نقطه در قطعه زمین نسبتاً " بزرگ و مناسب جهت تمرکز و تجمیع خدمات ویژه منظور گردد که یکی از این دو مکان در این ناحیه منظور گردیده و از سطحی حدوداً " ۹/۸۴ هکتار برخوردار می‌باشد وجود این کاربری نیز یکی از ویژگیهای خاص این ناحیه محسوب میگردد .

اگرچه این ناحیه در وضع موجود فاقد کاربری ورزشی و فرهنگی بوده و تنها سطوح درمانی اداری موجود آن به ترتیب ۰/۰۴ و ۰/۲ هکتار بوده است اما در طرح تفصیلی سطوح درمانی و اداری مورد نیاز مرکز ناحیه به ترتیب معادل ۵۸/۰ هکتار و ۲۸/۰ هکتار منظور گردیده است و سطحی برابر ۳۳/۰ هکتار نیز با سرانه‌ای معادل ۱۶/۰ مترمربع به کاربری فرهنگی اختصاص یافته است .

نکته مهم اختصاص ۳/۵۷ هکتار از اراضی ناحیه به کاربری ورزشی در طرح تفصیلی می‌باشد براین اساس ملاحظه میگردد که ضمن تأمین کاربری ورزشی مورد نیاز مرکز ناحیه بخشی از کاربری ورزشی مرکز شهری نیز در این ناحیه تأمین شده است و این امر یکی دیگر از ویژگیهای این ناحیه بحساب می‌آید .

کل سطح پارک موجود ناحیه معادل ۵۸/۰ هکتار مساحت داشته که از سرانه‌ای برابر ۳۴/۰ مترمربع برخوردار بوده است اما در طرح تفصیلی جهت حفظ باغات به صورت واقعی و امکان بهره‌مندی همگان از این فضای سبز عموماً " باغات موجود از



همانگونه که در ابتدای گزارش مربوط به ویژگیهای ناحیه مذکور ذکر شد این ناحیه قسمت شمالی گلزار را تشکیل میدهد. در این ناحیه محله یک با وسعتی برابر ۹۳/۹۴ هکتار در قسمت شمالی و شرق ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به حریم باند فرودگاه ، از جنوب به محلات ۲ ، ۴ و خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴ ، از شرق به ادامه کمربندی موجود و از طرف غرب به محله ۳ منتهی میگردد. جمعیتی که برای این محله پیشبینی گردیده ( با توجه به مصوبات طرح جامع ) معادل ۸۲۱۰ نفر میباشد براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص این محله ۱۱۴/۴۲ مترمربع بدست آمده است . با توجه به جمعیت پیشبینی شده در ادامه اقدام به تخصیص زمین برای هر یک از کاربریها شده است که اجمالا به بررسی آنها پرداخته خواهد شد .

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۱۵/۴۰ هکتار مساحت میباشد اما براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۱/۵۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۶/۲۵ متر مربع تغییر یافته است که از این میان ۱۷/۱۰ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۴/۴۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد اختصاص یافته است اراضی مذکور در حدود ۲۳ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده است و این در حالی است که جمعیت موجود محله حدوداً " چهارهزار نفر بدست آمده است طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری ۰/۹۴ هکتار و سرانه مربوطه آن نیز ۱/۱۴ مترمربع تعیین شده است . اراضی مذکور که ۱ درصد کل محله را تشکیل میدهد ، ۰/۵۵ هکتار به دبستان و ۰/۳۹ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است که در مقایسه با سرانههای مصوب طرح جامع مشمول تغییراتی شده است و بدینوسیله است که کمبود فضاهای مورد نیاز به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور گردیده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۸ هکتار مساحت و ۰/۱۹ متر مربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزیهای

انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۱۱/۰۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۳/۴۶ متر مربع تغییر یافته است .  
اراضی مذکور در حدود ۱۲ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۱/۲۱ هکتار به بخش خرده‌فروشیها و خدمات و ۹/۸۴ هکتار  
به بخش خدمات ویژه اختصاص یافته‌است لازم به ذکر است که کاربری اخیرالذکر در حکم کاربریهای تجاری فرامحله‌ای  
بوده و از این جهت محله را از ویژگی خاصی برخوردار می‌سازد این کاربری براساس مصوبات طرح جامع عملکردی شهری  
داشته و قطعا " شکل‌گیری آن باعث رونق هرچه بیشتر این محله خواهد شد .

این محله در وضع موجود فاقد مراکز ورزشی بوده اما براساس طرح تفصیلی سطحی برابر ۳/۰۶ هکتار و سرانه‌ای معادل  
۳/۷۳ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته‌است با عنایت به اینکه این کاربری نیز فرامحله‌ای بوده ، ملاحظه می‌گردد  
که این محله محل تمرکز پاره‌ای از سطوح خدماتی ناحیه‌ای و شهری می‌باشد .

در حدود ۵ درصد از اراضی این محله که وسعت آن بالغ بر ۴ هکتار می‌باشد به پارک و فضای سبز اختصاص یافته‌است .  
در حالیکه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده‌است با توجه به وسعت زیاد پارک طراحی شده ،  
بایستی توجه داشت که قسمتی از فضای سبز مورد نیاز مرکز شهر و مرکز ناحیه در این محله تامین شده‌است . طبق مصوبات  
طرح تفصیلی با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرایی سطح کاربری تاسیسات شهری به ۲/۳۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه  
نیز به ۲/۸۷ متر مربع بالغ گردیده‌است . این کاربری نیز عملکردی در مقیاس مرکز شهر را دارا می‌باشد .

رودخانه و حریم آن ۴/۰۳ هکتار از اراضی محله را با سرانه‌ای معادل ۴/۹۱ مترمربع به خود اختصاص داده‌اند .  
احاریم این محله از سطحی برابر ۱۳/۹۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۶/۹۵ متر مربع برخوردار می‌باشد که ۱۵ درصد از سطح  
کل محله را تشکیل می‌دهد .

جمع حمل و نقل این محله دارای ۲۸/۹۴ مساحت و ۳۵/۲۵ متر مربع سرانه می‌باشد که از این میان ۰/۲۰ هکتار به  
پارکینگ و ۲۸/۷۴ هکتار به خیابانها و کوچه اختصاص یافته است .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۶۳ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۴۲ متر مربع  
به سطوح خدماتی که شناور دیده شده اختصاص یافته است .

این محله با مساحتی معادل  $40/32$  هکتار در بخش جنوبی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال و شرق به محله ۱، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴ و از طرف غرب به محله ۴ منتهی گردیده است با توجه به ممویات طرح جامع که تراکم کم  $150$  نفر در هکتار، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده است سقف جمعیت پذیری این محله  $4838$  نفر بدست آمده است که براین اساس اقدام اختصاص زمین به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه های مصوب بشرح ذیل شده است:

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $15/71$  هکتار برخوردار بوده اند که به غیر از بخشی از این سطح که در حریم رودخانه واقع گردید بقیه عیناً در طرح منظور شده است براین اساس طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $13/74$  هکتار و سرانه مربوطه نیز به  $28/40$  متر مربع تغییر یافته است. از اراضی مذکور که در حدود  $34$  درصد سطح کل محله را تشکیل می دهد  $13/55$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط  $190$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $450$  هکتار مساحت و  $1/04$  متر مربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $1/85$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $3/82$  متر مربع تغییر یافته است. از اراضی مذکور که  $4/6$  درصد سطح کل محله را تشکیل می دهد  $0/34$  هکتار به دبستان  $0/48$  هکتار به راهنمائی و  $1/03$  هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است. با توجه به اینکه دبیرستان از کاربریهای مرکز ناحیه ای می باشد ملاحظه میگردد که بخشی از مرکز ناحیه در این محله تامین گردیده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/31$  هکتار و سرانه ای معادل  $0/71$  متر مربع برخوردار بوده که

بر اساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۴۹/۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۱ مترمربع تنبیر یافته است .  
اراضی مذکور که تماماً " به بخش خرده‌فروشی و خدمات مربوط می‌شود در مقایسه با سرانه‌های مصوب از سطح بیشتری برخوردار  
شده است همانگونه که ملاحظه میگردد این کاربری با توجه به وسعتی که دارد توانایی ارائه خدمات و سرویس‌دهی لازم را  
بد بخشی از محلات همجوار دارا می‌باشد .

رودخانه و حریم آن ۱/۹۹ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌های معادل ۴/۱۱ مترمربع تحت پوشش خود قرار داده است .  
جمع حمل و نقل و انبار این محله از سطحی برابر ۱۸/۳۳ هکتار و سرانه‌های معادل ۳۷/۸۹ مترمربع برخوردار می‌باشد از  
اراضی مذکور که ۴۵/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۳۸ هکتار به پارکینگ‌های تجاری و ۱۷/۹۵ هکتار به خیابانها  
و کوچه‌ها مربوط می‌شود .

بر اساس مصوبات طرح تفصیلی ۲/۷۷ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌های معادل ۵/۷۳ متر مربع به سطوح خدماتی  
شناور منظور شده در بافتیهای مسکونی اختصاص یافته است .

این محله با مساحتی معادل  $73/61$  هکتار در بخش شمال غربی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به حریم فرودگاه ، از جنوب به محله ۴ ، از شرق به محله ۱ و از طرف غرب به جاده پیربازار منتهی گردیده است با توجه به مصوبات طرح جامع و تعیین جمعیت پذیری در هر یک از تراکمهای مسکونی سقف جمعیت پذیری این محله معادل  $7667$  نفر بدست آمده است که براین اساس اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $10/52$  هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $21/84$  هکتار ارتقاء و سرانه مربوطه نیز به  $28/49$  متر مربع تغیر یافته است . از اراضی مذکور که حدود ۳۰ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد  $21/69$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $0/15$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $0/39$  هکتار مساحت و  $1/34$  متر مربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $1/86$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $2/43$  متر مربع بالغ گردیده است از اراضی مذکور که  $2/5$  درصد سطح کل محله را دارا میباشد  $0/81$  هکتار به دبستان ،  $0/44$  هکتار به راهنمایی و  $0/61$  هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است . براین اساس ملاحظه میگردد که علاوه بر تخصیص اراضی به مدارس راهنمایی و دبستان که لازمه مرکز محله میباشد دبیرستان نیز که از کاربریهای مرکز ناحیه است در این محله تامین گردیده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/09$  هکتار و سرانه ای معادل  $0/31$  مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مصوب عیناً " همین سطح حفظ گردیده است و طبیعی است که با افزایش جمعیت محله سرانه آن به  $0/12$  مترمربع تنزل یابد بدیهی است که کمبود سطوح تجاری در مقایسه با مصوبات طرح جامع به صورت شناور در طرح منظور گردیده است .

مراکز درمانی و ورزشی مستقر در این محله وضعیت ویژه‌ای را برای این محله بوجود آورده است این کاربریها به ترتیب ۰/۵۳ هکتار و ۰/۳۵ هکتار از اراضی محله را با سرانه‌هایی معادل ۰/۶۸ متر مربع و ۰/۴۶ مترمربع به خود اختصاص داده‌اند . با توجه به اینکه کاربریهای مذکور فرامحله‌ای می‌باشد ملاحظه می‌گردد که بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله شکل گرفته است .

پارک و فضای سبز عمومی این محله از سطحی برابر ۱/۲۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۶۰ مترمربع برخوردار می‌باشد که درمقایسه با میزانهای مصوب از سطح بیشتری بهره‌مند شده است . بنابراین ملاحظه می‌گردد که حتی بخشی از فضای سبز مرکز ناحیه نیز در این محله تامین شده است و این درحالی‌اتفاق افتاده است که محله در وضع موجود فاقد این کاربری بوده است . عبور رودخانه و حریم مربوطه ۹/۲۳ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل ۱۲/۰۴ متر مربع تحت پوشش خود قرار داده است .

احاریم نیز با سطحی برابر ۱۱/۳۱ هکتار سرانه‌ای معادل ۱۴/۷۵ متر مربع در حدود ۱۵ درصد از سطح کل این محله را به خود اختصاص داده‌اند .

خیابانها و کوچه‌ها در این محله دارای ۲۲/۷۵ هکتار مساحت و ۲۹/۶۷ مترمربع سرانه می‌باشد که در حدود ۳۱ درصد از اراضی کل را تشکیل می‌دهند .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۴/۴۳ هکتار از این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۷۸ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است .

این محله در بخش جنوب غربی و غرب ناحیه قرار گرفته و با وسعتی برابر  $47/75$  هکتار از شمال به محله ۳، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۳ و ۱۴، از شرق به محله ۲ و از طرف غرب به جاده پیربازار محدود شده است با توجه به اینکه در طرح جامع تراکم کم  $150$  نفر در هکتار، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده سقف ظرفیت پذیری جمعیت این محله  $5828$  نفر می باشد که با توجه به سرانه های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله دروضع موجود دارای  $19/92$  هکتار مساحت داشته اند که این سطح براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به  $15/88$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به  $27/35$  متر مربع تغییر پیدا کرده است دلیل این کاهش قرارگیری بخشی از مسکونیهای موجود محله در حریم رودخانه می باشد . از اراضی اختصاصی یافته به این امر که در حدود  $33$  درصد سطح کل را تشکیل می دهد ،  $14/08$  هکتار از آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $1/80$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $2/91$  هکتار و سرانه ای معادل  $5/29$  متر مربع برخوردار بوده که از این سطح  $0/6$  هکتار به دبستان ،  $0/33$  هکتار به راهنمایی و بقیه سطح که  $1/98$  هکتار بوده به آموزش عالی اختصاص داشته است اما طبق طرح تهیه شده مموب مساحت آن به  $3/58$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $6/14$  مترمربع بالغ گردیده است و از اراضی مذکور که  $7/5$  درصد سطح کل محله را دارا می باشد  $0/23$  هکتار به دبستان ،  $0/56$  هکتار به راهنمایی و  $2/29$  هکتار به مراکز آموزش عالی اختصاص یافته است که وجود کاربری اخیرالذکر درحکم یکی از کاربریهای آموزشی فرامحله ای بعنوان یکی از ویژگیهای این محله محسوب گردیده و سطوح اختصاص یافته به سایر کاربریهای فوق الذکر نیز در مقایسه با سرانه های مموب طرح جامع از سطح بیشتری بهره مند شده است .

مراکز تجاری این محله دروضع موجود دارای ۰/۵۱ هکتار مساحت و ۰/۹۳ مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۹۵ هکتار افزایش یافته و سرانه مربوطه نیز به ۰/۶۳ مترمربع ارتقا یافته‌است .  
اراضی مذکور تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته‌است بایستی توجه داشت که دلیل این کاهش .....  
رودخانه و حریم آن با گذر خود از این محله سطحی برابر ۶/۱۷ هکتار با سرانه‌ای معادل ۱۰/۵۹ مترمربع را بخود اختصاص داده‌است . همانگونه که در مورد سایر محلات دارای رودخانه ذکر شد عبور این رودخانه از نظر سیمای شهری اینگونه محلات را متمایز از سایر محلات شهر می‌سازد و از طرفی اختصاص حریم برای آن باعث از بین رفتن بخشی از کاربریهای موجود میگردد .

خیابانها و کوچه‌های این محله از سطحی برابر ۱۷/۱۸ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۹/۴۸ متر مربع برخوردار می‌باشد که ۳۶/۰ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد .

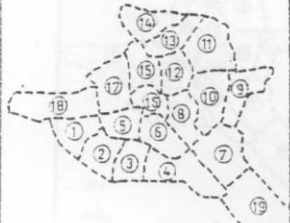
براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۸۸ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۹۴ متر مربع به اراضی مربوط به کاربریهای خدماتی که به صورت شاور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته‌است .



جدول شماره ۱۳  
شرح تفصیلی شهر رشت

نحوه استفاده از اراضی	محل ۱			محل ۲			محل ۳			محل ۴			جمع کل		
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه
تراکم کم															
تراکم متوسط	۱۷.۱۰	۱۸.۱٪	۳.۸۲	۱۳.۵۵	۳۳.۶٪	۳۸.۰۱	۳۱.۶۹	۳۹.۵٪	۳۸.۳۹	۱۳.۰۸	۳۹.۵٪	۳۳.۱۶	۶۶.۳۳	۳۹.۵٪	۳۳.۰۶
تراکم زیاد	۳.۳۵	۳.۷٪	۵.۳۳	۰.۱۹	۰.۵٪	۰.۳۹	۰.۱۵	۰.۳٪	۰.۳۰	۱.۸۰	۳.۸٪	۳.۰۹	۶.۵۹	۳.۶٪	۳.۱۸
جمع مسکونی	۳۱.۵۵	۳۳.۹٪	۳۳.۳۵	۱۳.۷۴	۳۳.۱٪	۳۸.۴۰	۳۱.۸۴	۳۹.۷٪	۳۸.۴۹	۱۵.۸۸	۳۳.۳٪	۳۳.۲۵	۷۲.۰۱	۳۸.۶٪	۳۵.۳۳
کودکستان															
دبستان	۰.۵۵	۰.۶٪	۰.۶۷	۰.۳۳	۰.۸٪	۰.۷۰	۰.۸۱	۱.۷٪	۱.۰۶	۰.۷۳	۱.۵٪	۱.۲۵	۲.۳۲	۱.۳٪	۱.۱۷
راهپناهی	۰.۳۹	۰.۴٪	۰.۳۸	۰.۳۸	۱.۲٪	۰.۹۹	۰.۳۳	۰.۶٪	۰.۵۷	۰.۵۶	۱.۲٪	۰.۹۶	۱.۸۷	۰.۹٪	۰.۹۰
دبیرستان				۱.۰۳	۲.۶٪	۲.۱۳	۰.۶۱	۰.۸٪	۰.۸۰				۱.۶۳	۰.۷٪	۰.۷۹
هنرستان															
آموزش عالی															
سایر مؤسسات															
جمع مراکز آموزشی	۰.۹۴	۱.۰٪	۱.۱۳	۱.۸۵	۳.۶٪	۳.۸۲	۱.۸۶	۲.۵٪	۲.۳۳	۲.۳۹	۳.۸٪	۳.۹۳	۲.۳۹	۱.۹٪	۱.۱۱
خرده فروشی و خدمات	۱.۳۱	۱.۴٪	۱.۶۷	۰.۳۹	۱.۲٪	۱.۰۱	۰.۹۹	۰.۵٪	۰.۱۲	۲.۵۸	۷.۵٪	۶.۱۳	۸.۳۳	۳.۳٪	۳.۹۷
عمده فروشی															
میدان تره بار															
بازار روز															
خدمات ویژه	۰.۸۳	۰.۹٪	۱.۱۹۹												
جمع مراکز تجاری	۱۱.۰۵	۱۱.۸٪	۱۲.۳۶	۰.۳۹	۱.۲٪	۱.۰۱	۰.۰۹	۰.۱٪	۰.۱۲	۰.۹۵	۲.۰٪	۱.۶۳	۹.۸۳	۳.۸٪	۳.۷۵
مراکز اداری				۰.۳۱	۰.۵٪	۰.۳۳							۱۲.۵۸	۳.۰٪	۶.۰۷
مراکز درمانی										۰.۰۷	۰.۱٪	۰.۱۲	۰.۳۸	۰.۱٪	۰.۱۳
مراکز بهداشتی										۰.۰۶	۰.۱٪	۰.۱۰	۰.۵۸	۰.۲٪	۰.۲۸
مناطق نظافتی															
مراکز فرهنگی															
مراکز مذهبی				۰.۳۳	۰.۸٪	۰.۶۸									
مراکز صنعتی				۰.۱۳	۰.۳٪	۰.۳۹									
مراکز صنعتی غیرمجاز															
خدمات جهانگردی و پذیرایی															
مراکز ورزشی	۲.۰۶	۲.۲٪	۲.۷۳												
بسیاج							۰.۳۵	۰.۵٪	۰.۳۶	۰.۱۶	۰.۳٪	۰.۲۷	۰.۵۷	۰.۲٪	۰.۲۷
پارک فضای سبز	۳.۳۶	۳.۷٪	۵.۳۳	۰.۱۲	۰.۳٪	۰.۳۷	۱.۲۳	۱.۷٪	۱.۶۰	۰.۸۲	۱.۷٪	۱.۳۱	۶.۶۳	۲.۶٪	۳.۲۱
عمود پیاده				۰.۱۵	۰.۳٪	۰.۳۱									
جمع باغ و پارک فضای سبز	۳.۳۶	۳.۷٪	۵.۳۳	۰.۲۸	۰.۷٪	۰.۵۸	۱.۲۳	۱.۷٪	۱.۶۰	۰.۸۲	۱.۷٪	۱.۳۱	۶.۷۹	۲.۶٪	۳.۲۸
تأسیسات شهری	۲.۳۶	۲.۵٪	۲.۸۷										۰.۱۵	۰.۱٪	۰.۰۷
تجهیزات شهری															
جمع تأسیسات و تجهیزات	۲.۳۶	۲.۵٪	۲.۸۷	۰.۱۹	۰.۵٪	۰.۳۹							۶.۲۶	۰.۳٪	۱.۱۳
اراضی کشت موقت (پارک منطقه ای)				۰.۱۹	۰.۵٪	۰.۳۹							۰.۱۹	۰.۱٪	۰.۰۹
روبخانه و حریم آن	۳.۰۳	۳.۲٪	۳.۹۱	۱.۹۹	۳.۹٪	۳.۱۱	۹.۳۳	۱۲.۵٪	۱۲.۰۳	۶.۱۷	۱۲.۹٪	۱۰.۵۹	۲.۵۵	۱.۳٪	۱.۳۳
حریم															
گورستان	۱۳.۹۲	۱۴.۸٪	۱۶.۹۵				۱۱.۳۱	۱۵.۳٪	۱۳.۷۵				۳۱.۳۳	۸.۳٪	۱۳.۳۳
پارکینگ تجاری															
پارکینگ	۰.۲۰	۰.۲٪	۰.۲۳	۰.۳۸	۰.۹٪	۰.۲۹							۰.۳۸	۰.۱٪	۰.۱۸
انبار															
ترمینال															
خیابانها و کوچهها	۲۸.۷۴	۳۰.۶٪	۳۵.۰۱	۱۷.۹۵	۴۴.۵٪	۳۷.۱۰	۳۲.۷۵	۳۰.۹٪	۳۹.۶۷	۱۷.۱۸	۳۶.۰٪	۳۹.۳۸	۸۶.۶۳	۳۲.۹٪	۳۸.۲۳
جمع حمل و نقل و انبار	۳۸.۹۴	۴۰.۸٪	۳۵.۳۵	۱۸.۳۳	۴۵.۵٪	۳۷.۸۹	۳۲.۷۵	۳۰.۹٪	۳۹.۶۷	۱۷.۱۸	۳۶.۰٪	۳۹.۳۸	۸۷.۲۰	۳۳.۳٪	۳۲.۱۰
اراضی کشاورزی	۲.۶۴	۲.۹٪	۳.۳۳	۲.۷۷	۶.۹٪	۵.۷۳	۲.۳۳	۲.۹٪	۵.۷۸	۲.۸۸	۶.۰٪	۳.۹۳	۱۲.۷۱	۵.۳٪	۶.۶۳
جمع کل محله	۹۲.۹۴	۱۰۰٪	۱۱۲.۳۳	۳۰.۳۳	۱۰۰٪	۱۲۳.۳۳	۷۲.۶۱	۱۰۰٪	۹۲.۰۱	۳۷.۷۵	۱۰۰٪	۸۱.۹۳	۲۵۵.۶۳	۱۰۰٪	۱۱۲.۳۰
جمعیت			۸۲۰			۶۸۳			۷۶۷			۵۸۳			۲۰۷۵

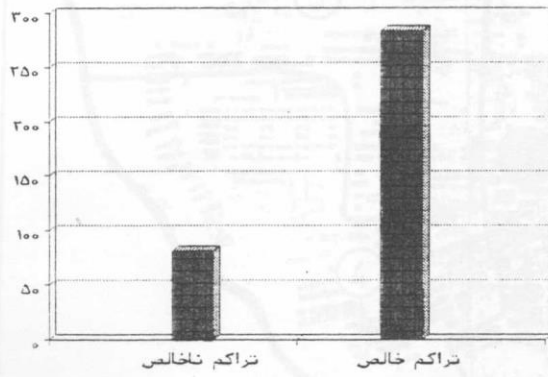
طرح جامع، حوزه نفوذ و تبلیغی رشت



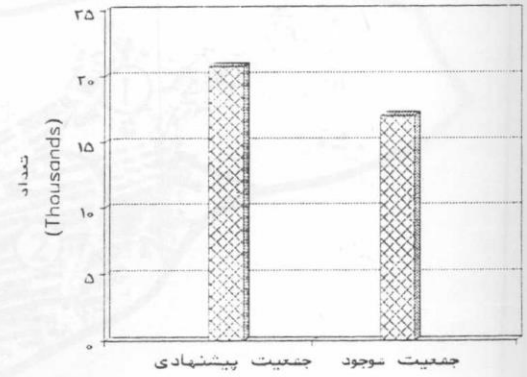
"نمودار شماره ۱۴"

۴-۲۵۲

نمودار شماره ۳۸  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۴ (پیشنهادی)

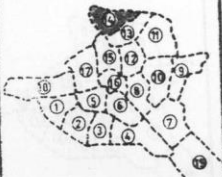
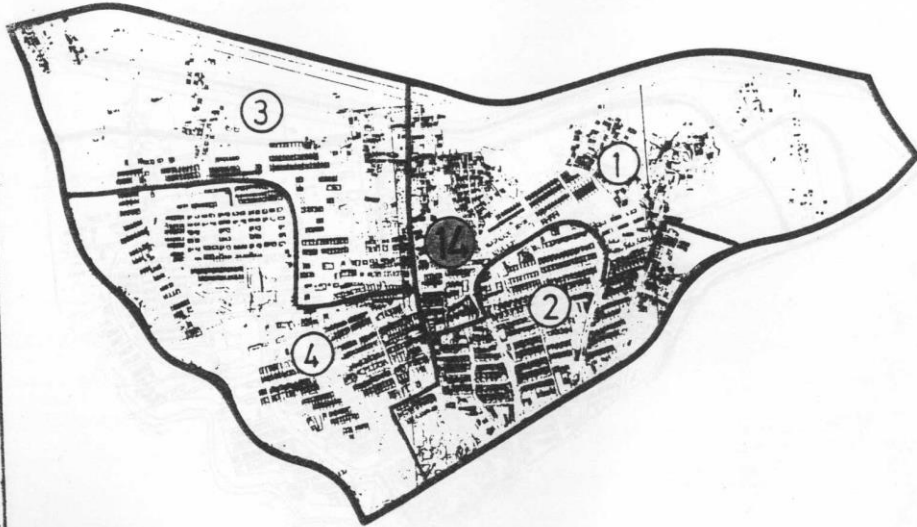


نمودار شماره ۳۷  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۴



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تقبیلی رشت

مرز ناحیه  
مرز محله



"نقشه شماره ۲۵"  
۴-۲۵۴



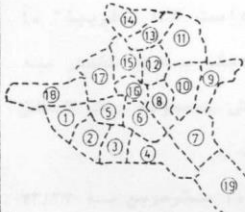
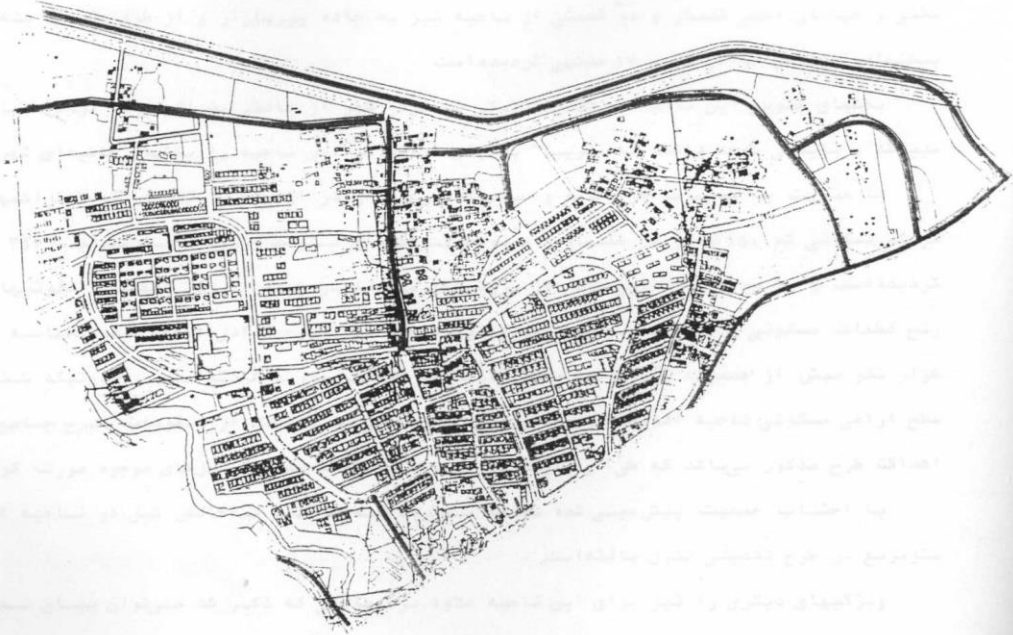
ایران آمایش  
جهادین مشاور

طرح جامع، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

" شبکه های تعریفی و  
جدید الاحداث "

شبکه های تعریفی

شبکه های جدید الاحداث



" نقشه شماره ۳۶ "

۴-۲۵۵



ایران آمایش  
مهندس مشاور

این ناحیه با وسعتی معادل ۲۵۲/۸۲ هکتار در بخش نسبتاً شمالی شهر رشت استقرار یافته و حدود آن از شمال به حدفاصل ناحیه ۱۳ و ۱۵ و شبکه خارجی محدود کننده شمال شهر، از جنوب به خیابان حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۶، از شرق به تختی و خیابان اصلی گلزار و در قسمتی از ناحیه نیز به جاده پیربازار و از طرف غرب به محدوده ناحیه به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۷ منتهی گردیده است.

بخشهای جنوبی این ناحیه به دلیل نزدیکی به مرکز شهر از بافتی متراکم‌تر در قیاس با محلات شمالی آن برخوردار میباشد و بایستی توجه داشت که تقریباً بخشهای شمالغربی این ناحیه را بخشهای حاشیهای شهر رشت تشکیل میدهد. با عنایت به مصوبات طرح جامع و سیاستگذاریهای آن در ارتباط با تعیین متوسط تراکمهای مسکونی که طی آن متوسط تراکم مسکونی کم ۱۵۰ نفر در هکتار و متوسط تراکمهای متوسط و زیاد به ترتیب ۳۵۰ و ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است و با توجه به نتایج حاصل از بررسیهای معموله در خصوص ارزش نگهداری مسکونیهای موجود، عمر ساختمانها، رنج قطعات مسکونی و ... سقف جمعیت‌پذیری این ناحیه در مجموع معادل ۳۴۵۰۷ نفر محاسبه گردیده است که تقریباً ۱۰ هزار نفر بیش از جمعیت وضع موجود محله بارگذاری جمعیتی صورت گرفته است در صورتیکه تنها نزدیک به ۵ هکتار به سطح اراضی مسکونی ناحیه افزوده گردیده و این امر دلیلی بر تبعیت از مصوبات طرح جامع و تلاش معموله جهت تحقق اهداف طرح مذکور میباشد که طی آن بارگذاری جمعیت با توجه به پتانسیلهای موجود صورت گرفته است.

با احتساب جمعیت پیش‌بینی شده ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص کل در ناحیه از ۱۰۴/۸۵ مترمربع به ۷۳/۲۷ مترمربع در طرح تفصیلی تنزل یافته است.

ویژگیهای دیگری را نیز برای این ناحیه علاوه بر مطالبی که ذکر شد میتوان بیان نمود. عبور رودخانه از این

ناحیه ضمن تقسیم طبیعی ناحیه و متمایز ساختن سیمای شهری این ناحیه از سایر نواحی شهر که فاقد این کاربری می‌باشند سبب گردیده است تا به دلیل انتخاب حریم مصوب برای رودخانه ، بخشهایی از کاربریهای موجود ، خصوصا " مسکونیها در حریم رودخانه واقع گردند که این امر تاثیر قابل ملاحظه‌ای در میزان اختصاص یافته به کاربریهای مختلف در طرح تفصیلی گذارده است .

عدم وجود شبکه‌بندی ارتباطی منظم به دلیل حاشیه‌ای بودن بخشهای شمالغربی این ناحیه و ضرورت تامین دسترسی جهت شکل‌گیری و امکان سرویس‌دهی لازم به مراکز محلات پیشنهادی و همچنین امکان برقراری ارتباط بین نواحی همجوار سبب گردیده تا ضمن منظور نمودن طرح تعریض شبکه برای پاره‌ای از خیابانهای موجود اقدام به منظور نمودن سطح قابل توجه و طول نسبتا " زیاد شبکه جدیدالاحداث در عرضهای مختلف گردد که این امر نیز از ویژگیهای کلی ناحیه محسوب میگردد .

از نظر تقسیمات شهری نیز ناحیه از یک مرکز ناحیه و ۶ مرکز محله تشکیل گردیده است به طوری که در جدول شماره (۱۵) نشان داده شده است اقدام به برنامه‌ریزی و اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف مورد نیاز برای هر یک از محلات و کل ناحیه گردیده است که بعد از بررسی اجمالی نحوه استفاده از اراضی کل ناحیه به تفکیک ویژگیهای هر یک از محلات از ابعاد مختلف مورد بررسی واقع خواهد گردید .

کل اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی وضع موجود ناحیه از مساحتی معادل ۸۷/۲۴ هکتار برخوردار بوده است که این سطح در طرح تفصیلی به ۹۲/۲۴ هکتار بالغ گردیده است براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه مسکونی در طرح تفصیلی معادل ۲۶/۷۳ مترمربع بدست خواهد آمد . از کل اراضی مسکونی طرح تفصیلی این ناحیه که ۳۶/۵ درصد کل ناحیه را تشکیل میدهد ۷۷/۴۳ هکتار آن به کاربری مسکونی با تراکم متوسط و ۱۴/۸۱ هکتار نیز به تراکم زیاد اختصاص یافته است و بطوری که ملاحظه میگردد این ناحیه فاقد مسکونی تراکم کم می‌باشد .

کمبود فضاهای آموزشی مناسب در وضع موجود بسیار شدید بود به طوری که برای جمعیت ۲۴ هزار نفری ناحیه فقط سطحی معادل ۱/۹۳ هکتار با سرانه‌ای معادل ۰/۸ مترمربع به کاربری آموزشی اختصاص داشت حال آنکه این سطح در طرح تفصیلی

تهیه شده مصوب به ۷/۵۲ هکتار و سرانه آن نیز به ۲/۱۹ مترمربع بالغ گردیده است .  
از کل سطح اختصاص یافته به کاربری آموزشی ۳/۱۸ هکتار به دبستان ، ۲/۴۷ هکتار به مدارس راهنمایی و ۱/۹۲ هکتار نیز به کاربری آموزشی در مقیاس دبیرستان اختصاص پیدا کرده است که این خود دلیل توجه و اهمیتی است که برای امر آموزش در طرح قائل گردیده است .

کاربری تجاری در طرح تفصیلی برخوردار از مساحتی معادل ۳/۷ هکتار و سرانه‌ای حدود ۱/۰۸ مترمربع شده است که تمامی این سطح به خرده‌فروشیها و واحدهای خدماتی منظور شده برای ناحیه در نظر گرفته شده است . لازم به ذکر است که کل سطح تجاری وضع موجود ناحیه ۳/۰۸ هکتار و سرانه آن ۱/۲۸ مترمربع بوده است .

میزان سطح اختصاص یافته به کاربری اداری در این ناحیه بسیار بیشتر از حد نیاز مصوب این کاربری برای مرکز ناحیه بوده است بنابراین بایستی توجه داشت که اغلب اداریهای منظور شده برای این ناحیه کارکردی فراناچیه‌ای و در مقیاس شهر را دارا می‌باشد . سطحی که در طرح تفصیلی به کاربری اداری اختصاص یافته ۷/۹۸ هکتار و سرانه آن ۲/۳۱ مترمربع است که حدوداً " نزدیک به ۴ هکتار بیش از اداریهای موجود ناحیه می‌باشد براین اساس ملاحظه می‌گردد که این ناحیه در وضع موجود نیز محل تمرکز اغلب ادارات موجود شهر بوده است .

از جمله کاربریهایی که در طرح تفصیلی سطح آنها نسبت به وضع موجود تغییر جدی و زیادی نموده کاربریهای درمانی و فرهنگی و ورزشی است . سطوح موجود این کاربریها در وضع موجود به ترتیب معادل ۰/۱۶ ، ۰/۰۱ و ۰/۰۶ هکتار بود که این سطوح به ترتیب در طرح تفصیلی به ۰/۸۳ ، ۰/۶۲ و ۲/۳۲ هکتار بالغ گردیده است بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشهایی از مراکز ورزشی مورد نیاز شهر نیز فراتر از نیاز ناحیه در این ناحیه تأمین شده است . سرانه‌های این کاربریهای برای کاربری درمانی ۰/۲۴ مترمربع و برای کاربریهای فرهنگی و ورزشی به ترتیب معادل ۰/۱۸ و ۰/۶۷ مترمربع بدست آمده است . فقر ناحیه از حیث برخورداری از پارک و فضای سبز عمومی در وضع موجود کاملاً مشهود بود بطوری که تنها ۰/۲۶

هکتار پارک با سرانه‌ای معادل ۰/۱۱ مترمربع وجود داشت و بقیه فضای سبز ناحیه را در وضع موجود ۴/۲۲ هکتار باغات موجود تشکیل می‌داد .

اما در طرح تفصیلی سطحی معادل ۱۳/۰۹ هکتار به جمع کاربری پارک ، فضای سبز عمومی و باغ اختصاص یافته که از این سطح ۱۰/۴۸ هکتار با سرانه‌ای معادل ۳/۰۴ مترمربع به پارک اختصاص داشته‌است و ۱/۱۰ هکتار دیگر نیز به فضای سبز مربوط به عبور پیاده تعلق داشته‌است . بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشی از فضای سبز مورد نیاز شهر نیز در این ناحیه تامین شده‌است .

در ارتباط با تاثیر عبور رودخانه از این ناحیه قبلاً بحث گردید لذا از تکرار آن در این قسمت خودداری می‌گردد فقط اشاره می‌شود که سطحی حدوداً ۲۳ هکتار از ناحیه به رودخانه و انواع حریم اختصاص یافته‌است که از این میزان ۵/۳ هکتار مربوط به حریم سایر کاربریها بوده‌است .

جمع حمل و نقل و انبار این ناحیه از وسعتی معادل ۸۴/۹۰ هکتار برخوردار گردیده که این سطح ۳۳/۶ درصد کل ناحیه را تشکیل می‌دهد و سرانه آن معادل ۲۴/۶ مترمربع می‌باشد از کل این سطح ۱/۴۱ هکتار مربوط به پارکینگ عمومی و پارکینگهای تجاری گردیده‌است لازم به ذکر است که سطح کل این کاربری در وضع موجود ۵۴/۲۱ هکتار و سرانه آن ۲۲/۴۸ مترمربع بدست آمده‌است . در نقشه شماره (۲۵) شبکه‌های تعریضی و جدیدالاحداث شهر رشت در محدوده این ناحیه نشان داده شده‌است .

بدیهی است که بخشی از کاربریها به دلیل عدم وجود شرایط مناسب و رعایت پاره‌ای نکات فنی در طرح جانمایی نگردیده که بناچار به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور شده‌است . در ادامه همانگونه که در ابتدای گزارش ذکر شد ویژگیهای هر یک از محلات از ابعاد مختلف مورد بحث و بررسی قرار گرفته‌است که توجه را بدان جلب می‌نماید .



محله یک ناحیه ۱۵ شهر رشت با مساحتی معادل ۳۰/۸۸ هکتار در بخش غربی ناحیه مذکور قرار گرفته و حدود آن را از شمال به محله ۶ ( ادامه کمربندی موجود ) ، از جنوب به محله ۲ ، از شرق به محله ۵ و از طرف غرب به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۷ محدود میگردد جمعیتی که برای این محله پیش بینی شده و ملاک برنامه ریزیهای طرح تفصیلی در ارتباط با تخمین اراضی به کاربریهای مختلف قرار گرفته براساس مصوبات طرح جامع که طی آنها تراکم مسکونیهای کم ۱۵۰ نفر در هکتار و تراکمها متوسط و زیاد به ترتیب ۳۵۰ و ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است معادل ۳۶۴۹ نفر میباشد . براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالص کل محله معادل ۸۴/۶۳ مترمربع بدست خواهد آمد در ادامه نحوه استفاده از اراضی محله مذکور تشریح میگردد .

سطوح مسکونی این محله در وضع موجود از وسعتی برابر ۴/۹۴ هکتار برخوردار بوده که براساس برنامه ریزیهای طرح تفصیلی سطح آن به ۹/۰۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز ۲۴/۸۶ مترمربع بدست آمده است . از اراضی یاد شده که در حدود ۳۰ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۵/۹۱ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۳/۱۶ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی است اما طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری به ۱/۸۸ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز ۵/۱۵ مترمربع بدست آمده است . از اراضی مذکور که در حدود ۶ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۵۱ هکتار به دبستان ، ۰/۴۶ هکتار به راهنمایی و ۰/۹۱ هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است که در این بین وجود دبیرستان ارزش و ویژگی خاصی را برای این محله بوجود آورده است . زیرا این کاربری فرامحله ای بوده و مربوط به مرکز ناحیه میباشد . ضمناً " سطوح اختصاص یافته به کاربریهای دبستان و راهنمایی در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده اند .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/02$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/15$  مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $0/84$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $2/30$  مترمربع بالغ گردیده است اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه به سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بسیار بیشتری برخوردار گردیده است . بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از تجاری مورد نیاز مرکز ناحیه نیز در این محله تأمین شده است .

وجود کاربریهایی از قبیل درمانی ، فرهنگی و ورزشی در این محله تماما " دلالت بر تمرکز مرکز ناحیه در این محله داشته که به ترتیب  $0/70$  هکتار ،  $0/62$  هکتار و  $1/04$  هکتار را با سرانه‌هایی معادل  $1/92$  مترمربع ،  $1/70$  مترمربع و  $2/85$  مترمربع را به خود اختصاص داده‌اند . پارک و فضای سبز این محله نیز از سطحی برابر  $3/26$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $8/93$  مترمربع برخوردار شده است که در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

جمع حمل و نقل در این محله از مساحتی معادل  $11/27$  هکتار و سرانه‌ای برابر  $30/89$  مترمربع برخوردار میباشد که از این میان  $0/54$  هکتار به پارکینگ و  $10/73$  هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است . در صورتیکه سطح این کاربری در وضع موجود معادل  $3/94$  هکتار و سرانه آن برابر  $28/89$  مترمربع بوده است .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی  $1/20$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $3/29$  مترمربع به کاربریهای شناور مربوط میگردد که در بافتهای مسکونی منظور گردیده و طبق ضوابط و مقررات تدوین شده میتواند با رعایت مسائل مربوط به همجواری در این بافتها تأمین گردد .

این محله با مساحتی معادل  $47/08$  هکتار در قسمت جنوب غربی ناحیه استقرار دارد و حدود آن از شمال به محلات ۱ و ۵ ( ادامه امتداد غربی خیابان سعدی از پل بوسار به سمت غرب ) ، از جنوب به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۶ ، از شرق به خیابان سعدی و از طرف غرب به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۷ محدود گردیده است .

با توجه به اینکه طبق مصوبات طرح جامع تراکم کم مسکونی معادل  $150$  نفر در هکتار ، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده است سقف جمعیت‌پذیری جمعیت این محله  $6753$  نفر تعیین شده است و با احتساب این جمعیت و لحاظ قراردادن سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به تخصیص اراضی به کاربریهای مختلف در این محله شده است که در ادامه اجمالاً به بررسی آن پرداخته می‌شود . لازم به ذکر است که سرانه ناخالص این محله معادل  $69/72$  مترمربع بدست می‌آید که این امر حکایت از متراکم بودن و فشردگی بافت این محله می‌نماید .

سطوح مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $19/64$  هکتار مساحت می‌باشد این سطح طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $18/81$  هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه نیز معادل  $27/85$  مترمربع بدست آمده است . از اراضی مذکور که  $40$  درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد  $17/68$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $1/13$  هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . بایستی توجه داشت که علت کاهش سطح مسکونی به خاطر قرار گرفتن بخشی از مسکونیهای موجود در طرح تعریض یا ایجاد شبکه بوده است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $15/0$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $28/0$  مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $1/15$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/70$  مترمربع بالغ گردیده است از این میان  $39/0$  هکتار به دبستان ،  $41/0$  هکتار به راهنمایی و  $35/0$  هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است بایستی توجه داشت که دبیرستان از کاربریهای مرکز ناحیه می‌باشد که در این محله تامین گردیده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۸۱ هکتار مساحت و ۱/۴۹ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۰/۴۶ هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۶۸ مترمربع تقلیل یافته است. اراضی مذکور تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود و در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع تغییری نداشته است.

سطح موجود اداری این محله ۰/۵۱ هکتار است اما سطح مربوط به مراکز اداری در طرح تفصیلی برابر ۴/۰۹ هکتار تعیین شده و سرانه آن معادل ۶/۰۶ مترمربع بدست آمده است.

بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهای عمده‌ای از کاربری اداری مرکز ناحیه و حتی بخشی از کاربری اداری مرکز شهر در این محله تامین گردیده است که این مسئله ویژگی خاصی به این محله خواهد بخشید و قطعا " شکل‌گیری این سطوح اداری باعث رونق گرفتن وضعیت این محله از ابعاد مختلف خواهد شد.

این محله در وضع موجود تنها ۰/۰۳ هکتار پارک عمومی داشته که سرانه آن ۰/۰۶ مترمربع بوده است اما این سطح در طرح تفصیلی به ۱/۰۲ هکتار افزایش یافته که سرانه‌ای معادل ۱/۵۱ مترمربع را دارا می‌باشد بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از پارک مرکز ناحیه نیز در این محله تامین شده است.

جمع حمل و نقل و انبار در این محله دارای ۱۶/۹۸ هکتار مساحت و ۲۵/۱۴ مترمربع سرانه می‌باشد که از این میان ۰/۲۴ هکتار به پارکینگ تجاری و ۱۶/۷۴ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است. اراضی مذکور در حدود ۳۶ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد. سطح این کاربری در وضع موجود معادل ۹/۵۰ هکتار و سرانه آن برابر ۱۷/۵۲ مترمربع بوده است.

طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۶۱ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۳۵ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است.

مساحت این محله ۴۵/۳۱ هکتار می‌باشد و از نظر موقعیت جغرافیایی در بخش جنوب شرقی ناحیه استقرار یافته‌است حدود این ناحیه از شمال به خیابان سعدی ( محله ۴ ) ، از جنوب به خیابان پیشنهادی حداقل نواحی ۱۵ و ۱۶ ، از شرق به خیابان تختی و از طرف غرب به محله ۳ ( خیابان سعدی ) محدود میگردد جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده معادل ۵۸۹۲ نفر و تقریباً " در همان حد وضع موجود می‌باشد براین اساس اقدام به تخصیص زمین به هر یک از کاربریهای مورد نیاز در این محله گردیده که در ادامه بدان اشاره میگردد .

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۲۱/۸۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۶/۲۲ مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۶/۴۹ هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۹۹ مترمربع تغییر یافته‌است که از این میان ۱۵/۶۹ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۸۰ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته‌است . دلیل این امر حریمی است که برای رودخانه منظور گردیده و طبیعتاً بخشی از مسکونیهای موجود جزو حریم قلمداد شده‌است .

اراضی کهنه مراکز آموزشی در وضع موجود اختصاص یافته ۰/۷۸ هکتار مساحت و ۱/۴۴ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن ۰/۸۰ هکتار و سرانه مربوطه نیز ۱/۳۶ مترمربع بدست آمده‌است . از اراضی مذکور ۱/۸ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۳۸ هکتار به دبستان و ۰/۴۲ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته‌است . شایان ذکر است که سطح دبیرستان موجود به دلیل فراگیری در حریم رودخانه در طرح به صورت حریم منظور گردیده‌است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱/۲۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲/۱۴ مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام یافته در طرح تفصیلی سطح آن در همان حد وضع موجود حفظ گردیده‌است . اراضی مذکور که تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده‌است که توانایی و امکان سرویس دهی و ارائه خدمات لازم به محلات مجاور را نیز تا حدی دارا می‌باشد.

مراکز اداری مستقر در این محله از سطحی برابر  $۲/۰۷$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $۳/۵۱$  مترمربع برخوردار می‌باشد که در حدود ۵ درصد از اراضی کل محله را تحت پوشش خود قرار داده است این کاربری فرامحله‌ای می‌باشد و عهده‌دار سرویس‌دهی به کل شهر می‌باشد لازم به ذکر است که سطح این کاربری در وضع موجود معادل  $۱/۸۲$  هکتار بوده است . .

از دیگر ویژگیهای این محله وجود مراکز درمانی و فرهنگی میباشد که به ترتیب  $۰/۱۳$  هکتار و  $۰/۲۶$  هکتار از مساحت این محله را با سرانه‌هایی به ترتیب معادل  $۰/۲۲$  مترمربع و  $۰/۴۴$  مترمربع تحت پوشش خود قرار داده‌اند . با توجه به وجود کاربریهایی همچون اداری ، فرهنگی و درمانی در این محله بایستی توجه داشت که بخشهای عمده‌ای از خدمات مرکز ناحیه در این محله تأمین شده است .

عبور رودخانه از این محله و حریم آن  $۴/۴۹$  هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل  $۲/۶۲$  مترمربع به خود اختصاص داده است که در حدود ۱۰ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد و همانگونه که بیان گردید این کاربری سبب شده است تا بخشهایی از سطوح مسکونی موجود محله در طرح تفصیلی به صورت حریم نشان داده شوند .

جمع حمل و نقل و انبار در این محله سطحی برابر  $۱۶/۹۸$  هکتار را با سرانه‌ای معادل  $۲۵/۱۴$  مترمربع به خود اختصاص داده‌اند که از این میان  $۰/۲۴$  هکتار به پارکینگهای تجاری و  $۱۶/۷۴$  هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است . لازم به ذکر می‌باشد که اراضی مذکور در مجموع در حدود ۳۶ درصد از سطح کل محله را تحت پوشش خود قرار داده است .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی  $۳/۶۱$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $۵/۳۵$  مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته است که  $۲/۷$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .

این ناحیه که مرکزی‌ترین هسته اصلی تشکیل دهنده شهر رشت را تشکیل می‌دهد از مساحتی معادل ۱۷۳/۲۰ هکتار برخوردار بوده و محدوده آن از شمال به ناحیه ۱۵ ، از جنوب به ناحیه ۶ و ۵ ، از شرق به ناحیه ۸ و از طرف غرب به ناحیه ۱۷ منتهی گردیده است .

این ناحیه برخوردار از ویژگیهای بسیاری است که عمده‌ترین آن استقرار بازار رشت با تمام ویژگیهای منطقه ، بافت ویژه آن و کلیه چیزهایی که سبب گردیده تا برای حفظ این ارزشها با مساعی سازمان میراث فرهنگی و وفق مصوبات طرح جامع و ملحوظ نمودن نقطه نظرات طرح تفصیلی برای آن اقدام به تهیه طرحی ویژه گردد که مطالبات آن در حال حاضر در دست انجام می‌باشد .

عدم وجود بافت خالی و متراکم بودن کل ناحیه از ویژگیهای دیگر این ناحیه محسوب میگردد ، این ناحیه محل تمرکز اکثر کاربریهای مهم شهری می‌باشد که در حال حاضر دایره و مشغول سرویس‌دهی به شهروندان می‌باشد ، از آن جمله می‌توان از اغلب ادارات مهم شهر و استان نظیر پست ، شهرداری و ... اغلب مسافرخانه‌ها و هتل‌های شهر ، بازار و تجاریهای مهم دیگر که عملکردی شهری داشته اما در خارج از بازار به فعالیت مشغول می‌باشند .

این ناحیه محل تلاقی اکثر خطوط ارتباطی مهم و خیابانهای اصلی شهر می‌باشد ، وجود ساختمانهای دارای ارزشهای فرهنگی که از نظر حفظ ارزشهای ویژه به ثبت رسیده‌اند در محدوده این ناحیه بر ویژگیهای این ناحیه می‌افزاید . میدانهای اصلی شهر رشت با تمام ویژگیهای معماری خاص بناهای اطراف آنها در داخل این ناحیه استقرار یافته‌اند و به طور کلی می‌توان گفت این ناحیه مرکز بافت قدیم شهر رشت با تمام ویژگیهای خاص آن می‌باشد که جهت حفظ ارزشهای آن توجهی خاص را طلب می‌نماید .

۲۴۸

این ناحیه در وضع موجود از جمعیتی بالغ بر ۲۴۵۰۰ نفر برخوردار بوده که با توجه به وسعت ناحیه سرانه ناخالص موجود آن ۷۰/۴۸ مترمربع بدست آمده است که نشانه ندرتگی کامل و تراکم بیش از حد ناحیه در وضع موجود می باشد .

به سازی بافت قدیم رشت و توجه به ارزشهای فرهنگی موجود در بافت این ناحیه ، اصلاح سیستم شبکه معابر و مجموعه ای از عواملی از این دست سبب گردید تا در هنگام تهیه طرح جامع و تمویب آن مقرر گردد که در هنگام تهیه طرح تفصیلی بارگذاری جمعیتی در این ناحیه به گونه ای صورت پذیرد که حتی الامکان مشکلات موجود تقلیل یابد لذا با توجه به این سیاستگذاری و مصوبات طرح جامع در خصوص متوسط تراکم های مسکونی شهر که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر ، متوسط ۳۵۰ نفر و زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردید . جمعیتی که برای این ناحیه پیش بینی شده است کمتر از وضع موجود و معادل ۲۰۹۶۵ نفر می باشد و این جمعیت عملاً " اساس و پایه برنامه ریزیهای آتی طرح تفصیلی برای این ناحیه واقع گردیده است .

بر اساس تقسیمات شهری انجام شده مصوب این ناحیه مرکز استقرار مرکز شهر ، مرکز ناحیه و ۵ مرکز محله می باشد که با توجه به مندرجات جدول شماره (۱۶) به شرح ذیل اقدام به تخصیص سطح به هریک از کاربریهای مورد نیاز ناحیه گردیده است .

در جدول شماره (۱۶) نحوه استفاده از اراضی هر یک از محلات ۵ گانه ناحیه و کل ناحیه نشان داده شده است .

براین اساس ملاحظه می گردد که این ناحیه از ۶۲/۴۶ هکتار کاربری مسکونی برخوردار بوده که این سطح ۳۶/۱ درصد کل ناحیه را می پوشاند . سرانه بدست آمده برای این کاربری ۲۹/۷۹ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

از کل سطوح مسکونی در طرح تفصیلی ۵/۳۵ هکتار به مسکونیهای با تراکم کم ، ۵۵/۹۵ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۱/۱۶ هکتار نیز به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . لازم به ذکر است که کل سطح مسکونی موجود محله ۸۹/۰۲ هکتار بوده است که به دلایلی که ذکر گردید این سطح تا حد مذکور کاهش یافته است .

نکته ای که قبل از پرداختن به سطح و سطوح سایر کاربریها لازم است تا بدان اشاره گردد این است که این ناحیه محل تمرکز اکثر کاربریهای موجود بوده و سطح بسیار ناچیزی زمین خالی داشته است لذا همین متراکم بودن بافت موجود





به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته در مقایسه با سرانه مصوب از تغییرات اندکی برخوردار شده است و طبیعی است که مابه‌التفاوت این سطح تا میزان مصوب در طرح جامع به صورت شناور در طرح منظور گردیده است .  
مراکز اداری در این محله از سطحی برابر ۲۸/۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۸/۰ مترمربع برخوردار می‌باشد که عیناً در وضع موجود دایر بوده است .  
خیابانها و کوچه‌ها در این محله ۹/۸۸ هکتار از اراضی رابا سرانه‌ای معادل ۴۸/۱۳ مترمربع به‌خود اختصاص داده‌است که این اراضی در حدود ۳۰ درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد .  
براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۶۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵۵/۳ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته‌است .

مساحت این محله ۷۲/۳۶ هکتار بوده و از این حیث بزرگترین محله این ناحیه محسوب میگردد این محله از نظر جغرافیایی در بخش شمالی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به شبکه خارجی محدود کننده شهر ، از شرق به جاده پیربازار ، از جنوب به محلات ۵ و ۱ و از طرف غرب به شبکه خارجی محدود کننده شهر منتهی گردیده است با توجه به مصوبات طرح جامع در خصوص میزان تراکم‌ها که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است سقف جمعیت‌پذیری این محله ۹۳۲۷ نفر می‌باشد که با عنایت به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۳/۶ هکتار برخوردار بوده که این سطح بر طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۴/۹۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۶/۷۳ مترمربع تغییر یافته است از این میان ۲۰/۹۲ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۴/۰۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود تنها از سطحی برابر ۰/۲ هکتار و ۰/۵۳ مترمربع سرانه برخوردار بوده که تماما " به دبستان موجود اختصاص داشته است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۱/۳۱ هکتار ارتقا" و سرانه مربوطه نیز به ۱/۴۰ مترمربع بالغ گردیده است از اراضی مذکور که ۱/۸ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۸۱ هکتار به دبستان و ۰/۵۰ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است .

مراکز تجاری این محله نیز در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۵۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۳۶ مترمربع برخوردار بوده که طبق سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۰/۵۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۵۹ مترمربع افزایش یافته است اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته است .

مراکز ورزشی در این محله دارای ۵۱/۰ هکتار مساحت و ۵۵/۰ مترمربع سرانه می‌باشد (طبق طرح تفصیلی) که وجود این کاربری فرامحله‌ای از ویژگیهای این محله نیز محسوب می‌گردد .

رودخانه و حریم آن ۶/۷۰ هکتار از مساحت این محله را با سرانه‌ای معادل ۱۸/۷ مترمربع تحت پوشش خود قرار داده‌است . وجود رودخانه در این محله باعث گردیده تا بخشهایی از کاربریهای موجود محله در حریم آن قرار گرفته و در طرح منظور نگردند .

جمع حمل و نقل و انبار در سطح این محله ۴۸/۲۳ هکتار از اراضی آن را با سرانه‌ای معادل ۱۷/۲۵ مترمربع به خود اختصاص داده که از این میان ۱۱/۰ هکتار آن به پارکینگ و ۳۷/۲۳ هکتار دیگر نیز به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میشود اراضی مذکور در حدود ۳/۳۲ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهند .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲۷/۴ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵۸/۴ مترمربع به کاربریهایی که به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته‌است .

جدول شماره ۱۵  
تشریح تفصیلی سرسبز رشت

نوع استفاده از اراضی	محلۀ ۱			محلۀ ۲			محلۀ ۱۵			محلۀ ۴			محلۀ ۵			محلۀ ۶			جمع کل			
	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	مساحت	درصد	سرانه	
تراکم کم	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
تراکم متوسط	۵.۹۱	۱۹.۱%	۱۶.۲۰	۱۷.۶۸	۲۷.۶%	۲۶.۱۸	۱۵.۶۹	۲۴.۶%	۲۶.۶۲	۴.۲۲	۱۸.۴%	۲۸.۵۷	۱۲.۷۹	۲۸.۵%	۱۷.۲۲	۴.۹۲	۲۹.۰%	۲۲.۲۲	۷۷.۲۲	۲۰.۶%	۲۲.۲۲	
تراکم زیاد	۳.۱۶	۱۰.۳%	۸.۶۶	۱۱۲	۲.۴%	۱.۶۷	۰.۸۰	۱.۸%	۱.۲۶	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۱۳.۸۱	۵.۹%	۴.۲۹	
جمع مسکونی	۹.۰۷	۲۹.۴%	۲۴.۸۶	۱۸.۸۱	۲۰.۰%	۲۷.۸۵	۱۶.۴۹	۲۶.۴%	۲۷.۹۹	۴.۲۲	۱۸.۴%	۲۸.۵۷	۱۸.۵۰	۵۵.۷%	۲۵.۲۲	۲۳.۹۲	۲۲.۵%	۱۶.۷۲	۹۲.۲۲	۲۶.۵%	۲۶.۷۲	
کودکستان	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
دبستان	۰.۵۱	۱.۷%	۱.۲۰	۰.۲۹	۰.۸%	۰.۵۸	۰.۲۸	۰.۸%	۰.۶۲	۰.۲۶	۱.۱%	۱.۶۷	۰.۸۲	۲.۵%	۱.۱۲	۰.۸۱	۱.۱%	۰.۸۷	۳.۱۸	۱.۲%	۰.۹۱	
راهپناهی	۰.۲۶	۰.۸%	۱.۲۶	۰.۲۱	۰.۹%	۰.۶۱	۰.۲۲	۰.۹%	۰.۷۱	۰.۲۹	۱.۲%	۱.۸۷	۰.۲۹	۱.۱%	۰.۵۲	۰.۵۰	۰.۷%	۰.۵۲	۲.۲۷	۱.۰%	۰.۷۲	
دبیرستان	۰.۹۱	۲.۹%	۲.۴۹	۰.۲۵	۰.۷%	۰.۵۲	...	...	...	۰.۶۶	۲.۷%	۴.۲۵	...	...	...	...	...	...	۱.۹۲	۰.۸%	۰.۵۶	
هنرستان	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
آموزش عالی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
سایر موسسات	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
جمع مراکز آموزشی	۱.۸۸	۶.۱%	۵.۱۵	۱.۱۵	۲.۴%	۱.۷۰	۰.۸۰	۱.۸%	۱.۲۶	۱.۲۱	۵.۰%	۷.۷۹	۱.۲۲	۲.۷%	۱.۶۶	۱.۲۱	۱.۸%	۱.۲۰	۷.۵۷	۲.۰%	۲.۱۹	
خرده فروشی و خدمات	۰.۸۴	۲.۷%	۲.۴۰	۰.۲۶	۰.۸%	۰.۶۸	۱.۲۱	۲.۷%	۲.۰۵	۰.۲۲	۱.۴%	۲.۱۹	۰.۲۱	۰.۹%	۰.۲۲	۰.۵۵	۰.۸%	۰.۵۹	۲.۷۱	۱.۵%	۱.۰۸	
عمده فروشی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
بازار تره بار	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
بازار روز	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
خدمات ویژه	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
جمع مراکز تجاری	۰.۸۴	۲.۷%	۲.۴۰	۰.۲۶	۰.۸%	۰.۶۸	۱.۲۱	۲.۷%	۲.۰۵	۰.۲۲	۱.۴%	۲.۱۹	۰.۲۱	۰.۹%	۰.۲۲	۰.۵۵	۰.۸%	۰.۵۹	۲.۷۱	۱.۵%	۱.۰۸	
مراکز اداری	...	...	...	۳.۰۹	۸.۷%	۶.۰۶	۳.۰۷	۳.۶%	۳.۵۱	۱.۵۲	۶.۴%	۹.۹۱	۰.۲۸	۰.۸%	۰.۲۸	...	...	...	۷.۹۸	۲.۲%	۲.۲۱	
مراکز درمانی	۰.۷۰	۲.۳%	۱.۹۲	...	...	...	۰.۱۲	۰.۳%	۰.۲۲	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۰.۸۲	۰.۳%	۰.۲۲	
مراکز بهداشتی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
مناطق نظامی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
مراکز فرهنگی	۰.۶۲	۲.۰%	۱.۷۰	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۰.۶۲	۰.۲%	۰.۱۸	
مراکز مذهبی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۰.۲۶	۰.۱%	۰.۰۸	
مراکز صنعتی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
مراکز صنعتی غیرمجاز	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
خدمات جهادگرای و پدیرانی	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
مراکز ورزشی	۱.۰۴	۳.۴%	۳.۸۵	...	...	...	...	...	...	۰.۷۷	۳.۱%	۴.۹۵	...	...	...	۰.۵۱	۰.۷%	۰.۵۵	۲.۲۲	۰.۹%	۰.۶۷	
سنگ	...	...	...	۰.۹۲	۲.۰%	۱.۲۹	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
پارک فضای سبز	۳.۲۶	۱۰.۶%	۸.۹۲	۱.۰۲	۲.۴%	۱.۵۱	...	...	...	۱.۶۰	۶.۶%	۱۰.۲۰	۰.۲۲	۱.۲%	۰.۵۷	۳.۱۸	۵.۸%	۳.۳۸	۱۰.۴۸	۳.۰%	۲.۰۲	
عمود پیاده	۰.۶۴	۲.۱%	۱.۷۵	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۱.۱۰	۰.۳%	۰.۲۲	
جمع باغ و پارک فضای سبز	۳.۹۰	۱۲.۶%	۱۰.۶۹	۱.۹۶	۴.۲%	۲.۹۰	...	...	...	۱.۶۰	۶.۶%	۱۰.۲۰	۰.۲۲	۱.۲%	۰.۵۷	۵.۲۱	۷.۱%	۵.۵۹	۱۳.۰۹	۵.۲%	۳.۷۹	
تأسیسات شهری	۰.۲۶	۰.۸%	۱.۲۹	۰.۰۲	۰.۰%	۰.۰۲	۰.۰۸	۰.۲%	۰.۱۲	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۰.۲۶	۰.۱%	۰.۱۲	
تجهیزات شهری	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
جمع تأسیسات و تجهیزات	۰.۲۶	۰.۸%	۱.۲۹	۰.۰۲	۰.۰%	۰.۰۲	۰.۰۸	۰.۲%	۰.۱۲	...	...	...	...	...	...	...	...	...	۰.۲۶	۰.۱%	۰.۱۲	
اراضی کشت و پودت (پارک منطقه ای)	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
روخانه و حریم آن	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
حرایم	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
گورستان	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
پارکینگ تجاری	...	...	...	۰.۲۲	۰.۵%	۰.۲۶	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
پارکینگ	۰.۵۴	۱.۷%	۱.۴۸	...	...	...	۰.۲۱	۰.۹%	۰.۷۰	۰.۱۱	۰.۵%	۰.۷۱	...	...	...	...	...	...	۰.۱۱	۰.۳%	۰.۱۲	
انبار	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ترمینال	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
ضماینها و کوهها	۱۰.۷۲	۳۴.۷%	۲۹.۲۱	۱۶.۷۲	۴۵.۶%	۲۴.۷۹	۱۶.۱۷	۴۵.۷%	۲۴.۲۲	۶.۶۰	۲۷.۴%	۲۴.۲۷	۹.۸۸	۲۹.۸%	۱۳.۳۸	۲۲.۲۷	۲۲.۲%	۲۵.۰۶	۸۲.۴۹	۲۲.۰%	۲۲.۲۰	
جمع حمل و نقل و انبار	۱۱.۲۷	۳۶.۵%	۳۰.۸۹	۱۶.۹۸	۴۶.۱%	۲۵.۱۲	۱۶.۵۸	۴۶.۶%	۲۸.۱۲	۶.۷۱	۲۷.۹%	۲۴.۱۸	۹.۸۸	۲۹.۸%	۱۳.۳۸	۲۲.۲۸	۲۲.۵%	۲۵.۱۷	۸۴.۹۰	۲۲.۶%	۲۲.۶۰	
اراضی کشاورزی	۱.۲۰	۳.۹%	۳.۲۹	۳.۶۱	۷.۷%	۵.۲۵	۳.۲۰	۷.۶%	۵.۲۲	۰.۹۱	۳.۸%	۵.۸۶	۳.۶۰	۷.۸%	۳.۵۵	۴.۲۷	۵.۹%	۴.۵۸	۱۵.۴۹	۴.۲%	۴.۵۸	
جمع کل محله	۳۰.۸۸	۱۰۰%	۸۲.۶۲	۳۷.۰۸	۱۰۰%	۶۹.۷۲	۳۵.۲۱	۱۰۰%	۷۶.۹۰	۲۳.۰۸	۱۰۰%	۱۵۲.۹۵	۲۳.۲۱	۱۰۰%	۲۵.۲۹	۷۲.۲۶	۱۰۰%	۷۷.۴۷	۲۵۲.۸۲	۱۰۰%	۷۲.۲۷	
جمعیت	...	...	۳۴۹	...	...	۶۷۵۲	...	...	۵۸۹۲	...	...	۱۵۵۲	...	...	۷۴۲۲	...	...	۹۴۲۷	...	...	۳۳۰۷	

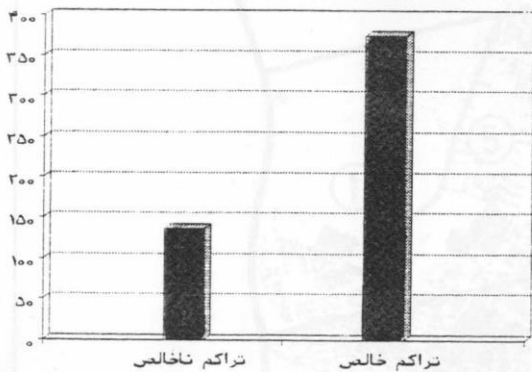
طرح جامع، پروژه نفوذ و تفصیلی رشت



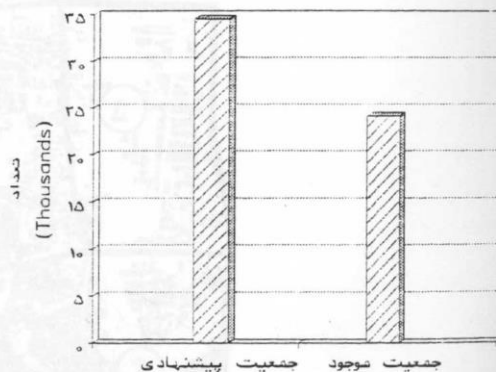
"نمودار شماره ۱۵"

۴-۲۷۳

نمودار شماره ۳۰  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۵ (پیشنهادی)



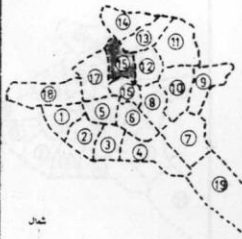
نمودار شماره ۳۹  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۵



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تمپلی رشت

مرز ناحیه

مرز محله



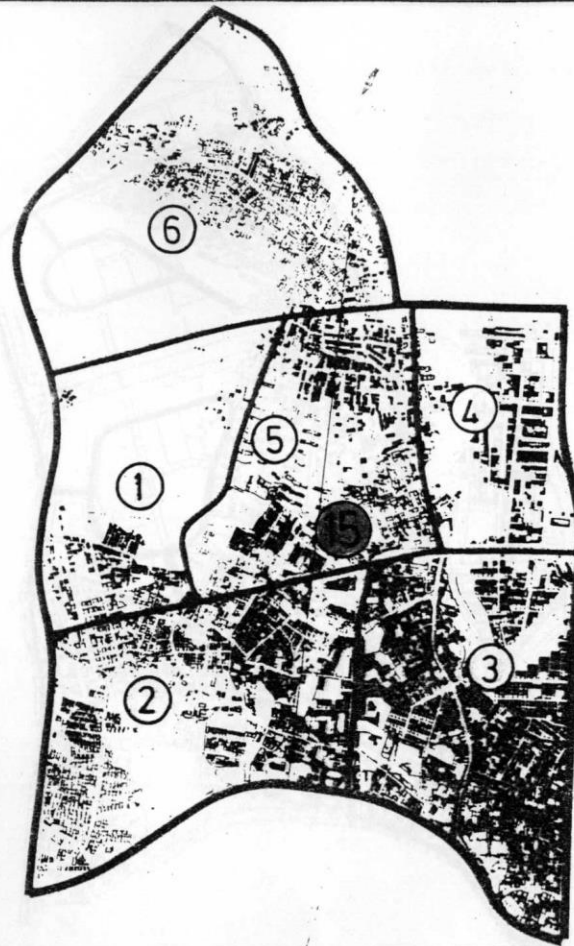
"نقشه شماره ۲۷"

۴-۲۷۴



ایران آمایش

مهندس مشاور



طرح جامع، حوزه نفوذ و تابعی رشت

"شکله‌های تعریفی و  
حدیث‌الاحداث"

شکله‌های تعریفی

شکله‌های حدیث‌الاحداث



"نقشه شماره ۲۸"  
۲-۲۷۵  
ایران آمایش  
مهندسی مشاور



#### ۴-۱۶- بررسی ویژگی و مشخصه‌های ناحیه ۱۶ طرح تفصیلی رشت

این ناحیه که مرکزی‌ترین هسته اصلی تشکیل دهنده شهر رشت را تشکیل می‌دهد از مساحتی معادل ۱۷۳/۲۰ هکتار برخوردار بوده و محدوده آن از شمال به ناحیه ۱۵، از جنوب به ناحیه ۶ و ۵، از شرق به ناحیه ۸ و از طرف غرب به ناحیه ۱۷ مشتملی گردیده است.

این ناحیه برخوردار از ویژگیهای بسیاری است که عمده‌ترین آن استقرار بازار رشت با تمام ویژگیهای منطقه، بافت ویژه آن و کلیه چیزهایی که سبب گردیده تا برای حفظ این ارزشها با مساعی سازمان میراث فرهنگی و وقف مسووبات طرح جامع و ملحوظ نمودن نقطه نظرات طرح تفصیلی برای آن اقدام به تهیه طرحی ویژه کرده که مطالعات آن در حال حاضر در دست انجام میباشد.

عدم وجود بافت خالی و متراکم بودن کل ناحیه از ویژگیهای دیگر این ناحیه محسوب میگردد. این ناحیه محل تمرکز اکثر کاربریهای مهم شهری میباشد که در حال حاضر دایره و مشغول سرویس‌دهی به شهروندان میباشد. از آن جمله میتوان از اغلب ادارات مهم شهر و استان نظیر پست، شهرداری و... اغلب مسافرخانه‌ها و هتل‌های شهر، بازار و تجاریهای مهم دیگر که عملکردی شهری داشته اما در خارج از بازار به فعالیت مشغول میباشد.

این ناحیه محل تلاقی اکثر خطوط ارتباطی مهم و خیابانهای اصلی شهر میباشد. وجود ساختمانهای دارای ارزشهای فرهنگی که از نظر حفظ ارزشهای ویژه به ثبت رسیده‌اند در محدوده این ناحیه بر ویژگیهای این ناحیه می‌افزاید. میدانهای اصلی شهر رشت با تمام ویژگیهای معماری خاص بناهای اطراف آنها در داخل این ناحیه استقرار یافته‌اند و به طور کلی میتوان گفت این ناحیه مرکز بافت قدیم شهر رشت با تمام ویژگیهای خاص آن میباشد که جهت حفظ ارزشهای آن توجیهی خاص را طلب مینماید.



این ناحیه در وضع موجود از جمعیتی بالغ بر ۲۴۵۰۰ نفر برخوردار بوده که با توجه به وسعت ناحیه سرانه ناخالص موجود آن ۷۰/۴۸ مترمربع بدست آمده است که نشانه فشردگی کامل و تراکم بیش از حد ناحیه در وضع موجود می باشد .

به سازی بافت قدیم رشت و توجه به ارزشهای فرهنگی موجود در بافت این ناحیه ، اصلاح سیستم شبکه معابر و مجموعه ای از عواملی از این دست سبب گردید تا در هنگام تهیه طرح جامع و تصویب آن مقرر گردد که در هنگام تهیه طرح تفصیلی بارگذاری جمعیتی در این ناحیه به گونه ای صورت پذیرد که حتی الامکان مشکلات موجود تقلیل یابد لذا با توجه به این سیاستگذاری و مصوبات طرح جامع در خصوص متوسط تراکم های مسکونی شهر که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر ، متوسط ۳۵۰ نفر و زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردید . جمعیتی که برای این ناحیه پیش بینی شده است کمتر از وضع موجود و معادل ۲۰۹۶۵ نفر می باشد و این جمعیت عملاً " اساس و پایه برنامه ریزیهای آتی طرح تفصیلی برای این ناحیه واقع گردیده است .

بر اساس تقسیمات شهری انجام شده محوب این ناحیه مرکز استقرار مرکز شهر ، مرکز ناحیه و ۵ مرکز محله می باشد که با توجه به مندرجات جدول شماره (۱۶) به شرح ذیل اقدام به تخصیص سطح به هر یک از کاربریهای مورد نیاز ناحیه گردیده است .

در جدول شماره (۱۶) نحوه استناد از اراضی هر یک از محلات ۵ گانه ناحیه و کل ناحیه نشان داده شده است .

براین اساس ملاحظه میگردد که این ناحیه از ۶۳/۴۶ هکتار کاربری مسکونی برخوردار بوده که این سطح ۳۶/۱ درصد کل ناحیه را می پوشاند . سرانه بدست آمده برای این کاربری ۲۹/۷۹ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است .

از کل سطوح مسکونی در طرح تفصیلی ۵۳/۵ هکتار به مسکونیهای با تراکم کم ، ۵۵/۹۵ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۱/۱۶ هکتار نیز به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . لازم به ذکر است که کل سطح مسکونی موجود محله ۸۹/۰۲ هکتار بوده است که به دلایلی که ذکر گردید این سطح تا حد مذکور کاهش یافته است .

نکته ای که قبل از پرداختن به سطح و سطوح سایر کاربریها لازم است تا بدان اشاره کرد این است که این ناحیه محل تمرکز اکثر کاربریهای موجود بوده و سطح بسیار ناچیزی زمین خالی داشته است لذا همین متراکم بودن بافت موجود

امکان تحقق و دستیابی به سطوح مصوب طرح جامع برای پاره‌ای از کاربریهای مورد نیاز را از بین برده است زیرا به هیچ عنوان هدف این نبوده است که کاربریهای خدماتی مراکز محلات یا نواحی بر روی بافتیهای پراکنده گردند لذا در اینگونه موارد بناچار اراضی خدماتی به صورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده تا بدین طریق با تمهیدات لازم امکان تحقق آنها در آینده فراهم گردد .

سطوح اختصاص یافته به کاربریهای آموزشی موجود ناحیه ۴/۱۷ هکتار و سرانه آن ۱/۷۰ مترمربع بوده است که این سطح در طرح تفصیلی به ۵/۶۲ هکتار و سرانه آن معادل ۲/۶۸ مترمربع افزایش حاصل نموده است از این سطح ۲/۰۲ هکتار با سرانه‌ای معادل ۰/۹۶ مترمربع به دبستان ، ۱/۳۴ هکتار با ۰/۶۹ مترمربع سرانه به مدارس راهنمایی ، ۱/۷۱ هکتار جهت دبیرستان و ۰/۴۵ هکتار نیز به هنرستان اختصاص یافته است .

بایستی توجه داشت که سطوح مربوط به کاربری کودکان و کمبود فضاهای مورد نیاز آموزشی به صورت شناور در طرح منظور گردیده است .

جمع اراضی اختصاص یافته به تجاریهای موجود ناحیه ۱۳/۲۳ هکتار و سرانه آن ۵/۳۸ مترمربع بود که عمده آن را بازار رشت تشکیل میداد این سطح در طرح تفصیلی به ۱۹/۰۵ هکتار و سرانه آن به ۹/۰۹ مترمربع بالغ گردیده دلیل این افزایش سرانه را بایستی اولاً " در کاهش قابل توجه جمعیت ناحیه نسبت به وضع موجود و ثانیاً " افزایش سطوح تجاری مورد نیاز با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع ذکر نمود .

کاربریهای عمده دیگری که در طرح تفصیلی منظور گردیده شامل سطوح اداری ، درمانی ، فرهنگی و مذهبی میباشد که هرکدام به ترتیب سطوحی معادل ۳/۱۶ ، ۱/۱۶ ، ۱/۷۸ و ۱/۲۳ هکتار را با سرانه‌هایی به ترتیب معادل ۱/۵۱ مترمربع ، ۰/۵۵ ، ۰/۸۵ و ۰/۵۹ مترمربع به خود اختصاص داده است . در میان کاربریهای فوق سطوح اداری و مذهبی تقریباً همان سطوح وضع موجود میباشد اما سطح کاربری درمانی و فرهنگی نسبت به وضع موجود افزایش قابل توجهی یافته است که دلیل آن دستیابی به سرانه‌های مصوب طرح جامع بوده است .

۹۱/ه هکتار از سطح ناحیه در طرح تفصیلی به کاربری خدمات جهانگردی و پذیرایی اختصاص یافته است که سرانه‌ای معادل ۴۳/ه مترمربع را شامل شده است این کاربری در وضع موجود عیناً " دایر بوده است .

به دلایلی که قید گردید به علت فشردگی بافت محله و عدم وجود فضای خالی مناسب سطحی که به کاربری پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافت در مجموع از مساحتی معادل ۱/۸۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۹۰/ه مترمربع برخوردار است که برای مرکز شهر رشت با آن ویژگیهایی که برای آن ذکر شد اندک است .

جمع حمل و نقل و انبار ناحیه در طرح تفصیلی از سطحی معادل ۶۲/۲۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۷۱/۲۹ مترمربع برخوردار است که دلیل زیاد بودن این سرانه اولاً " جمعیت نسبتاً " کم منظور شده برای ناحیه و ثانیاً " عبور اغلب شبکه‌های اصلی شهر از درون این ناحیه میباشد . از کل این سطح ۷/۸۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۷۳/۳ مترمربع به پارکینگ و پارکینگ تجاری اختصاص یافته است . در نقشه شماره (۳۰۰) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده است . سطحی معادل ۴۳/۱۲ هکتار از کل ناحیه نیز جهت تأمین کاربریهایی که به صورت شناور در بافت‌های مسکونی دیده شده اختصاص یافته است .

در ادامه با توجه به مندرجات جدول شماره (۱۶) اقدام به بررسی ویژگیهای هر یک از محلات این ناحیه به تفکیک از ابعاد مختلف شده است .

این محله برخوردار از مساحتی معادل ۲۸/۹۰ هکتار در بخش شمال غربی ناحیه استقرار یافته و مانند سایر محلات دیگر این ناحیه هسته مرکزی شهر رشت را تشکیل میدهد حدود این محله از شمال به شبکه پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۶ ، از جنوب به خیابان استاد سرا و خیابان شهید حسین نوری ( محله ۳ ) ، از شرق به خیابان سعدی و از طرف غرب به شبکه پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۶ و ۱۷ محدود گردیده است جمعیت موجود این محله حدود ۴۴۷۵ نفر بوده اما بر طبق برنامه ریزیهای طرح تفصیلی و در راستای تحقق اهداف طرح جامع که حفظ بافت سنتی شهر خصوصا " در بخش مرکزی آن بوده و در این راستا ضرورت کم کردن تراکم و فشار جمعیت ساکن محسوس بود لذا در طرح تفصیلی این جمعیت معادل ۵۰۷۰ نفر تعیین گردیده و براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالصی در محله معادل ۵۷/۰ مترمربع بدست می آید که باز هم حکایت از فشردگی بافت می نماید با توجه به جمعیت پیش بینی شده در ادامه اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است که توجه را بدان جلب می نماید :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۱۶/۲۱ هکتار مساحت بوده اند که براساس برنامه ریزیهای طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۳/۹۹ هکتار کاهش و سرانه مربوطه آن نیز به ۲۷/۵۹ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور که ۴۸/۴ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۱۲/۸۳ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۱۶ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . دلیل این کاهش قرارگرفتن بخشی از مسکونیهای موجود در طرح تعریف شبکهها میباشد . مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۶/۰ هکتار و سرانه ای معادل ۳۶/۰ مترمربع برخوردار بوده که به مدرسه راهنمایی اختصاص داشته است اما براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت این کاربری به ۱/۵۷ هکتار افزایش و

سرانه مربوطه نیز به  $3/10$  مترمربع بالغ گردیده است که از این میان  $0/24$  هکتار به دبستان ،  $0/32$  هکتار به راهنمایی ،  $0/56$  هکتار به دبیرستان و  $0/45$  هکتار به هنرستان اختصاص یافته است که در این رابطه وجود کاربریهائی همچون دبیرستان و هنرستان از ویژگیهای این محله محسوب میگردد . زیرا این کاربریها فرامحلهای بوده خصوصا " آنکه هنرستان از کاربریهای در مقیاس مرکز شهر میباشد . لازم به ذکر است که به دلیل عدم وجود نژاهای خالی در بافت محله کمبود نژاهای مورد نیاز به صورت شناور در بافتیهای سکونی منظور گردیده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای  $0/38$  هکتار مساحت و  $0/85$  مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $0/38$  هکتار و سرانه مربوطه نیز به  $0/17$  مترمربع یافته است اراضی مذکور که به بخش خرده فروشینا و خدمات مربوط میشود دلیل این امر ....

مراکز درمانی طبق مصوبات طرح تفصیلی از سطحی برابر  $0/68$  هکتار و سرانه ای معادل  $1/89$  مترمربع برخوردار میباشد که ویژگی خاصی را نیز برای این محله بوجود آورده است . زیرا این کاربری در مقیاس مرکز ناحیه میباشد و وجود آن نشانه شکلگیری بخشهایی از مرکز ناحیه در درون این محله میباشد .

دیگر ویژگی این محله استقرار مراکز ورزشی در آن است که  $0/59$  هکتار از اراضی آن را با سرانه ای معادل  $1/16$  مترمربع تحت پوشش خود قرار داده است . این کاربری نیز فرامحلهای بوده و در وضع موجود دایر نبوده است .

بدلیل متراکم بودن بافت موجود تنها امکان تأمین  $0/1$  هکتار فضای سبز عمومی در محله بود و بقیه به صورت شناور در طرح دیده شده است .

جمع حمل و نقل این محله نیز از سطحی برابر  $9/65$  هکتار و سرانه ای معادل  $19/03$  مترمربع برخوردار میباشد که از این میان  $0/65$  هکتار به پارکینگ تجاری و  $9/0$  هکتار به خیابانها و کوچهها اختصاص یافته است . لازم به ذکر میباشد که اراضی مذکور در حدود  $33$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .

طبق برنامه ریزیهای طرح تفصیلی ۱/۷۶ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۹۰ مترمربع به کاربریهای که

به صورت شاور در بافتهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته است .

مساحت این محله ۳۴/۴۰ هکتار می‌باشد و حدود آن از شمال به شبکه پیشنهادی نواحی ۱۵ و ۱۶، از جنوب به خیابان دکتر شریعتی ( محله ۵ )، از شرق به خیابان تختی و از طرف غرب به خیابان سعدی منتهی گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده است با توجه به مصوبات طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است معادل ۴۴۰۶ نفر می‌باشد که نسبت به جمعیت موجود کاهش چشمگیری نشان می‌دهد. دلیل این امر به طوریکه در بخش مربوط به نحوه استفاده از اراضی محله عنوان خواهد شد کاهش سطح مسکونی محله به دلیل قرارگیری بخشهای عمده‌ای از سطوح مسکونی در طرح تعریف یا ایجاد شبکه و ساماندهی به بافتهای فشرده موجود بوده است:

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۱۷/۲۹ هکتار مساحت بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام‌شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۲/۵۹ هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است. اراضی مذکور که تماماً به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط می‌شود در حدود ۳۶/۶ درصد از اراضی این محله را تشکیل می‌دهد.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۶۱ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۲۸ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۱/۰۳ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۳۴ مترمربع بالغ گردیده است از اراضی مذکور که ۳ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۰/۶۱ هکتار به دبستان و ۰/۴۲ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۱/۸۶ هکتار مساحت و ۳/۹۰ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۲/۲۲ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه آن نیز به ۵/۰۴ مترمربع بالغ گردیده است. اراضی مذکور که از

وسعت زیادی برخوردار می‌باشد تماما" به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره‌مند شده‌است . همانگونه که اشاره گردید این کاربری از وسعت زیادی برخوردار بوده و بیش از نیاز مرکز محله می‌باشد دلیل این امر نیز وجود تجاریهای مرکز شهر رشت در بخشهایی از این محله می‌باشد .

مراکز اداری در سطح این محله طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی از سطحی برابر  $2/06$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $4/68$  مترمربع برخوردار می‌باشد که  $6$  درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد که عمدتاً " اداریهای موجود مرکز شهر مستقر در این محله را تشکیل می‌دهند لازم به ذکر است که دلیل افزایش سطوح اداری نسبت به وضع موجود منظور نمودن بافتیهای نظامی مستقر در محله به این کاربری بوده‌است .

$2/26$  - هکتار از سطح این محله در وضع موجود با سرانه‌ای معادل  $0/54$  مترمربع به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص داشته‌است که این سطح در طرح تفصیلی پیشنهادی به  $0/43$  هکتار بالغ گردیده‌است و سرانه بدست آمده معادل  $1/53$  مترمربع تعیین گردیده‌است .

جمع حمل و نقل این محله دارای  $14/21$  هکتار مساحت و  $32/25$  مترمربع سرانه می‌باشد که از این میان  $3/50$  هکتار به پارکینگ‌های تجاری ،  $1/20$  هکتار به پارکینگ‌های عمومی و  $10/51$  هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته‌است . اراضی مذکور در حدود  $41/3$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد . دلیل بالابودن سرانه این کاربری جمعیت کمی است که برای محله پیش‌بینی گردیده‌است .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی  $1/64$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $5/84$  مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته‌است .



این محله با وسعتی معادل  $34/7$  هکتار در قسمت مرکزی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به خیابانهای شهید حسین نوری و استادسرا محله ۱۰۱۱ از جنوب به خیابان حدفاصل میدان شهدا و سزه میدان و خیابان طالقانی ۰ از شرق به خیابان سعدی و از طرف غرب به خیابان پیشنهادی حدفاصل ناحیه ۱۶ و ۱۷ منتهی می‌گردد این محله پرجمعیت‌ترین محله این ناحیه محسوب می‌گردد و با توجه به سیاستگذاریهای مصوب طرح جامع جمعیتی معادل ۵۱۸۰ نفر برای آن پیش‌بینی گردیده است و همین جمعیت مبنای برنامه‌ریزیهای آتی طرح تفصیلی واقع گردیده است در ادامه نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی این محله مورد بررسی اجمالی قرار می‌گیرد .

اراضی مسکونی وضع موجود این محله از سطحی برابر  $20/43$  هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $14/80$  هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه نیز به  $28/57$  مترمربع تغییر یافته است اراضی مذکور که تماماً " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط اختصاص یافته در حدود ۴۳ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد که دلیل کاهش سطح مسکونی نسبت به وضع موجود همان دلایلی است که در ابتدای این گزارش در مبحث مربوط به ویژگیهای کل ناحیه ذکر گردیده است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $0/67$  هکتار مساحت و  $1/19$  مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $0/80$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/54$  مترمربع بالغ گردیده است از این اراضی  $0/46$  هکتار به دبستان و  $0/34$  هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح تقریباً " بیشتری برخوردار شده اند .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $1/65$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $2/93$  مترمربع برخوردار بوده که براساس سطح اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به  $1/42$  هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه نیز به  $2/74$

مترمربع تغییر حاصل نموده است. اراضی مذکور که تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص دارد در مقایسه با سرانه مموب طرح جامع از سطح کاملاً " بیشتری بهره‌مند شده است که دلیل آن تجاریهای موجود مرکز شهر مستقر در محدوده این محله میباشد. دلیل کاهش سطح تجاری در طرح تفصیلی نسبت به وضع موجود تبدیل بخشی از تجاریهای موجود به پارکینگ تجاری بوده است.

مراکز اداری طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده ۰/۳۹ هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل ۰/۷۵ مترمربع به خود اختصاص داده است که عیناً " همان اداریهای وضع موجود میباشد.

مراکز فرهنگی مستقر در این محله از سطحی برابر ۰/۷۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۴۹ مترمربع برخوردار می‌باشد که وجود این کاربری در این محله بدلیل فرامحله‌ای بودن این کاربری از ویژگیهای این محله محسوب میگردد بایستی توجه داشت که سطح این کاربری در وضع موجود ۰/۳۲ هکتار بوده است.

پارک و فضای سبز نیز ۰/۶۸ هکتار از اراضی این محله را تحت پوشش خود قرار داده است و سرانه‌ای برابر ۱/۳۱ مترمربع را به خود اختصاص داده است در صورتیکه سطح این کاربری در وضع موجود فقط ۰/۵۱ هکتار بوده است.

جمع حمل و نقل و انبار این محله از ۱۲/۲۵ هکتار مساحت و ۲۳/۶۵ مترمربع سرانه برخوردار می‌باشد که از این میان ۰/۳۸ هکتار به پارکینگهای تجاری و ۰/۵۷ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۱/۳۰ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است. اراضی مذکور در حدود ۳۵ درصد از سطح کل محله را دارا می‌باشد.

براساس معمولات طرح تفصیلی ۳/۰۲ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۳ مترمربع که ۸/۷ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد به کاربریهای شناور اختصاص یافته است.

این محله با مساحتی معادل  $28/20$  مترمربع به عنوان کوچکترین محله این ناحیه در قسمت جنوبی ناحیه استقرار یافته و محدوده آن از شمال به خیابان حدفاصل میدان شهدا و سبزه میدان ( محله ۳ ) ، از جنوب به خیابان هفده شهریور، از شرق به خیابان امام خمینی ( محله ۵ ) و از طرف غرب به خیابان ۲۲ بهمن محدود شده است جمعیتی که برای این محله پیش بینی گردیده با عنایت به میزان تراکم های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم  $150$  نفر در هکتار ، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار بوده معادل  $3511$  نفر می باشد که با توجه به سرانه های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $14/84$  هکتار مساحت بوده که این سطح براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی به  $10/03$  هکتار کاهش یافته و سرانه آن به  $28/57$  مترمربع تغییر یافته است اراضی مذکور که حدوداً  $36$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد تماماً" به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میگردد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $1/23$  هکتار و سرانه های معادل  $3/0$  مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به  $1/10$  هکتار کاهش و سرانه مربوطه نیز به  $3/13$  مترمربع تنزل حاصل نموده است . از اراضی مذکور که  $4$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد  $0/31$  هکتار به دبستان ،  $0/26$  هکتار به راهنمایی و  $0/53$  هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است دلیل این کاهش ....

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای  $2/16$  هکتار مساحت و  $5/27$  مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $1/91$  هکتار کاهش حاصل نموده است و سرانه مربوطه نیز به  $5/44$  مترمربع تنبیر یافته است . اراضی مذکور تماماً" به بخش خرده فروشیها و خدمات مربوط گشته و در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری

بیره‌مند شده است . دلیل زیاد بودن سرانه بدست آمده وجود تجاریهای مرکز شهر در بافت این محله می‌باشد .  
مراکز اداری ، درمانی و فرهنگی به ترتیب ۰/۰۶ هکتار ، ۰/۴۸ و ۰/۲۴ هکتار از اراضی این محله را به خود اختصاص داده‌اند .

جمع حمل و نقل در این محله از ۱۱/۶۸ هکتار مساحت و ۳۳/۲۷ مترمربع سرانه برخوردار گردیده است که از این میان ۰/۹۵ هکتار به پارکینگهای تجاری ۰/۱۹۰ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۰/۵۴ هکتار به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میگردد .  
اراضی مذکور در حدود ۴۱/۴ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد .

براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی مصوب ۲/۰۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۴ مترمربع به کاربریهای شناور منظور شده در بافتهای مسکونی اختصاص یافته است .

این محله با وسعتی برابر ۴۷ هکتار بعنوان بزرگترین محله ناحیه محسوب می‌گردد و در بخش جنوبی ناحیه استقرار یافته‌است محدوده این محله از شمال به خیابان شریعتی ( محله ۲ ) و میدان صیقلان ، از جنوب و غرب به خیابان امام خمینی و از طرف شرق به خیابان استاد مطهری محدود گردیده‌است .

با توجه به اینکه مصوبات طرح جامع برای تراکم کم ۱۵ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰ نفر در هکتار تعیین شده‌است سقف جمعیت‌پذیری این محله ۲۷۹۸ نفر بدست آمده‌است که براین اساس در ادامه اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب طرح جامع بشرح ذیل مشخص شده‌است :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از مساحتی معادل ۲۰/۳۵ هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۱/۰۵ هکتار تنزل یافته و سرانه مربوطه نیز معادل ۳۹/۳۷ مترمربع بدست آمده‌است از اراضی مذکور که ۲۳/۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد ۵/۳۵ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم کم و ۵/۷۰ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط اختصاص یافته‌است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱/۵۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲/۶۸ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۱/۱۲ هکتار کاهش یافته و سرانه آن به ۴/۰۰ مترمربع تغییر یافته‌است . از اراضی مذکور ۰/۴۰ هکتار به دبستان ، ۰/۱۰ هکتار به راهنمایی و ۰/۶۲ هکتار به دبیرستان اختصاص یافته‌است که در این میان دبیرستان از جمله کاربریهای مرکز ناحیه میباشد که در این محله استقرار یافته‌است .

مراکز تجاری این محله نیز در وضع موجود دارای ۷/۱۸ هکتار مساحت و ۱۲/۸۴ مترمربع سرانه بوده که دلیل وسعت این سطح وجود بازار در بافت این محل میباشد و این امر عمده‌ترین ویژگی این محله میباشد . براساس طرح تفصیلی مصوب سطح

آن به ۱۳/۱۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۴۶/۸۹ مترمربع تغییر یافته است .  
مراکز اداری با ۰/۶۵ هکتار مساحت و ۲/۳۲ مترمربع سرانه ۱/۴ درصد از سطح کل این محله را تشکیل می‌دهد که  
تاما " اداریهای موجود مستقر در مرکز شهر می‌باشد .  
یکی دیگر از ویژگیهای این محله استقرار مراکز فرهنگی در بافت این محله می‌باشد که ۰/۲۷ هکتار از اراضی آن را  
با سرانه‌ای معادل ۲/۷۵ مترمربع به خود اختصاص داده است .  
مراکز مذهبی نیز از سطحی برابر ۰/۸۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲/۹۳ مترمربع برخوردار می‌باشد که تماما " به در وضع  
موجود دایر بوده اند .  
جمع حمل و نقل و انبار این محله ۱۴/۵۰ هکتار از اراضی محله را با سرانه‌ای معادل ۵۱/۸۲ مترمربع به خود اختصاص  
داده است که از این میان ۰/۵۶ هکتار به پارکینگهای تجاری ، ۰/۸۴ هکتار به پارکینگهای عمومی و ۱۳/۱۰ هکتار نیز به  
خیابانها و کوچهها اختصاص یافته است .  
طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۹۶ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۱۴/۱۵ مترمربع به  
اراضی خدماتی که به صورت شناور در بافت مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته است .

نوع استفاده از اراضی	بخش ۱			بخش ۲			بخش ۳			بخش ۴			بخش ۵			جمع کل			
	ساخت	درآمد	برآیند	ساخت	درآمد	برآیند	ساخت	درآمد	برآیند	ساخت	درآمد	برآیند	ساخت	درآمد	برآیند	ساخت	درآمد	برآیند	
	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	
تراکم کم																			
تراکم متوسط *	۱۳.۸۲	۲۳.۳۰	۲۵.۳۱	۱۲.۵۹	۲۶.۶۰	۲۸.۵۷	۱۳.۸۰	۲۲.۷۰	۲۸.۵۷	۱۴.۰۲	۲۵.۶۰	۲۸.۵۷	۱۱.۵۵	۲۲.۵۰	۲۵.۳۹	۹۱.۳۹	۲۶.۱۰	۲۹.۷۹	
تراکم زیاد *	۱۱۶	۳.۰۰	۲.۲۹													۱۱۶	۰.۰۰	۰.۰۰	
جمع سکونت	۱۳.۹۹	۲۸.۳۰	۲۷.۵۹	۱۲.۵۹	۲۶.۶۰	۲۸.۵۷	۱۳.۸۰	۲۲.۷۰	۲۸.۵۷	۱۴.۰۲	۲۵.۶۰	۲۸.۵۷	۱۱.۵۵	۲۲.۵۰	۲۵.۳۹	۹۱.۳۹	۲۶.۱۰	۲۹.۷۹	
کودکستان																			
دبیرستان	-۲۲	-۸.۰۰	-۴.۷۰	-۹.۲۱	۱.۸۰	۱.۳۸	-۲.۴۲	۱.۲۰	-۸.۹۰	-۲.۲۱	۱.۱۰	-۸.۸۰	-۴.۰۰	-۹.۰۰	۱.۳۲	۲.۰۰	۱.۲۰	۱.۲۰	-۴.۶۰
راهپهتانی	-۳۲	۱.۱۰	-۶.۲۰	-۲.۲۲	۱.۲۰	-۹.۵۰	-۲.۲۲	۱.۲۰	-۶.۶۰	-۲.۲۰	۱.۱۰	-۶.۷۰	-۱.۰۰	-۲.۰۰	-۲.۲۰	۱.۲۰	-۸.۰۰	-۶.۹۰	-۸.۱۰
دبیرستان	-۵۶	۱.۹۰	۱.۱۰							-۵.۵۲	۱.۹۰	۱.۵۱	-۶.۲۰	۱.۲۰	۲.۲۲	۱.۷۱	۱.۲۰	-۸.۱۰	-۲.۱۰
هنرستان	-۳۵	۱.۶۰	-۸.۹۰													-۳.۵۰	-۲.۲۰	-۲.۱۰	
آموزش عالی																			
سایر مؤسسات																			
جمع مراکز آموزشی	۱.۵۷	۵.۴۰	۳.۱۰	۱.۰۲	۳.۰۰	۲.۳۲	-۸.۰۰	۲.۲۰	۱.۵۲	۱.۱۰	۲.۹۰	۲.۱۲	۱.۱۲	۲.۲۰	۲.۰۰	۵.۴۲	۲.۲۰	۲.۶۸	
خرده فروشی و خدمات	-۲.۸۰	۱.۲۰	-۰.۷۵	۲.۲۲	۶.۵۰	۵.۰۲	۱.۲۲	۳.۱۰	۲.۷۲	۱.۹۱	۶.۸۰	۵.۴۲	۱۳.۱۲	۲۷.۹۰	۲۸.۸۹	۱۹.۰۵	۱۱.۰۰	۹.۰۹	
عنده فروشی																			
عمدان نزه پار																			
بازار روز																			
خدمات ویژه																			
جمع مراکز تجاری	-۲.۸۰	۱.۲۰	-۰.۷۵	۲.۲۲	۶.۵۰	۵.۰۲	۱.۲۲	۳.۱۰	۲.۷۲	۱.۹۱	۶.۸۰	۵.۴۲	۱۳.۱۲	۲۷.۹۰	۲۸.۸۹	۱۹.۰۵	۱۱.۰۰	۹.۰۹	
مراکز اداری																			
مراکز درمانی	-۶.۸۰	۲.۲۰	۱.۲۲							-۲.۸۰	۱.۷۰	۱.۲۷				۱.۱۰	-۲.۲۰	-۲.۵۰	
مراکز بهداشتی																			
مناطق نظامی (اداری)																			
مراکز فرهنگی *																			
مراکز مذهبی																			
مراکز صنعتی																			
تراکز صنعتی غیرزراحم																			
خدمات جهانبندی و پذیرایی																			
مراکز ورزشی	-۵.۹۰	۲.۰۰	۱.۱۶																
بسیاج																			
پارک فضای سبز	-۰.۸۰	-۲.۰۰	-۰.۱۶	-۲.۲۲	۱.۲۰	-۹.۸۰	-۶.۸۰	۲.۰۰	۱.۲۱										
شماره پیاده	-۰.۰۲	۰.۰۰	۰.۰۲																
جمع باغ و پارک فضای سبز	-۰.۸۰	-۲.۰۰	-۰.۱۶	-۲.۲۲	۱.۲۰	-۹.۸۰	-۶.۸۰	۲.۰۰	۱.۲۱										
تاسیسات شهری																			
تجهیزات شهری	-۱.۸۰	-۰.۶۰	-۲.۳۶																
جمع تاسیسات و تجهیزات	-۱.۸۰	-۰.۶۰	-۲.۳۶																
اراضی کشت موقت (پارک منطقه ای)																			
روبخانه و حریم آن																			
حریم																			
گورستان																			
پارکینگ تجاری	-۶.۵۰	۲.۲۰	۱.۲۸	۲.۵۰	۷.۲۰	۵.۶۷	-۲.۸۰	۱.۱۰	۱.۷۲	-۹.۵۰	۲.۲۰	۲.۷۱	-۵.۵۰	۱.۲۰	۲.۰۰	۳.۰۲	۲.۹۰	۲.۲۰	
پارکینگ																			
انبار																			
ترسمال																			
عمارتها و کوهها	۹.۰۰	۲۱.۰۰	۱۷.۷۵	۱۰.۵۱	۳.۰۰	۲۲.۸۵	۱۱.۲۰	۲۲.۰۰	۲۱.۸۱	۱۰.۵۲	۲۷.۲۰	۲۰.۰۲	۱۲.۱۰	۲۷.۹۰	۲۸.۸۲	۵۲.۳۵	۲۱.۲۰	۲۵.۹۷	
جمع حمل و نقل و انبار	۹.۰۵	۲۲.۲۰	۱۹.۰۲	۱۳.۲۱	۳.۱۲	۲۲.۲۵	۱۲.۲۵	۲۵.۲۰	۲۲.۶۵	۱۱.۶۸	۲۱.۲۰	۲۲.۲۷	۱۳.۵۰	۲۰.۹۰	۲۱.۸۲	۶۲.۲۸	۲۰.۰۰	۲۹.۷۱	
اراضی سایر	۱.۷۶	۶.۷۰	۲.۳۷	۱.۶۲	۳.۸۰	۲.۷۲	۲.۰۲	۸.۷۰	۵.۸۲	۲.۰۵	۷.۲۰	۵.۸۲	۲.۹۰	۸.۲۰	۱۲.۱۵	۱۳.۲۱	۷.۲۰	۵.۹۲	
جمع کل حلقه	۲۸.۹۰	۱۰۰.۰۰	۵۷.۰۰	۲۲.۲۰	۱۰۰.۰۰	۷۸.۰۰	۲۲.۷۰	۱۰۰.۰۰	۶۶.۹۹	۲۸.۲۰	۱۰۰.۰۰	۸۰.۲۲	۲۷.۰۰	۱۰۰.۰۰	۱۵۷.۹۸	۱۷۲.۰۰	۱۰۰.۰۰	۸۲.۶۱	
صاف																			

این ناحیه با جمعیتی حدود ۳۲ هزار نفر در وضع موجود تنها برخوردار از ۰/۲۵ هکتار پارک و فضای سبز عمومی بود و بقیه فضاهای سبز ناحیه را در وضع موجود حدود ۸ هکتار باغات موجود حاشیه شهر تشکیل می‌داد اما در طرح تفصیلی مصوب ۳۸/۱۱ هکتار از سطوح ناحیه با سرانه‌ای معادل ۱۰/۲۹ مترمربع به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافته‌است ضمن آنکه نزدیک به ۲/۵۴ هکتار از باغات ناحیه نیز حفظ گردیده‌است این میزان سرانه فضای سبز اختصاص یافته برای ساکنین این ناحیه یکی دیگر از ویژگیهای این ناحیه محسوب میگردد و براین اساس ملاحظه میگردد که بخشهایی از نیاز شهر به فضای سبز، در این ناحیه تأمین شده‌است.

رودخانه و کل حریمیهای اختصاص یافته به رودخانه وسایر کاربریها در مجموع نزدیک به ۳۰ هکتار از اراضی این ناحیه را با سرانه‌ای معادل ۸ مترمربع به خود اختصاص داده‌است که در خصوص ویژگیهای آن قبلاً به اختصار بیان گردید.

کل سطوح اختصاص یافته به کاربری حمل و نقل و ائبار در این ناحیه از سطحی معادل ۹۵/۸۰ هکتار به سرانه‌ای معادل ۲۵/۸۶ مترمربع برخوردار گردیده که از این سطح ۰/۶۵ هکتار به پارکینگیهای پیشنهادی اختصاص یافته‌است.

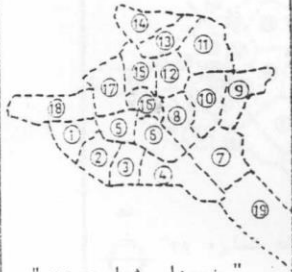
در نقشه شماره (۲۲) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده‌است.

اگرچه سعی گردید تا با امکانات موجود ناحیه حتی‌المقدور امکان دسترسی به سرانه‌های مصوب طرح جامع فراهم گردد اما بعضاً "نشدگی بافت و عدم وجود فضای مناسب امکان فراهم ساختن این امر را غیر مقدور ساخت که بناچار بخشهایی از این کاربریهای خدماتی مورد نیاز به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور گردید. تا براساس ضوابط تدوین شده در صورت داشتن متقاضی و یا نیاز با رعایت همجواری در بافتهای مسکونی تأمین گردد.

در ادامه با توجه به مفاد جدول شماره (۱۷) به صورت اجمالی نحوه استفاده از اراضی و ویژگیهای مختلف هر یک از محلات به تفکیک تشریح گردیده‌است که توجه را بدان جلب مینماید.



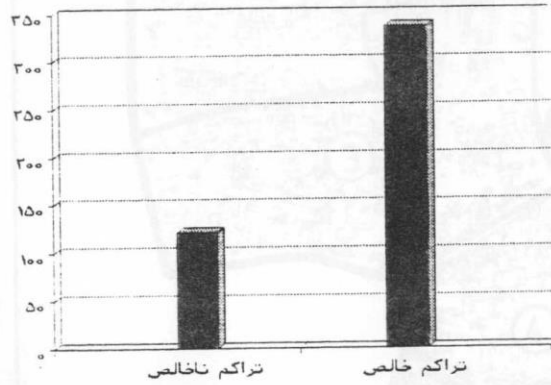
طرح جامع ، حوزه نفوذ و تبلیغی رشت



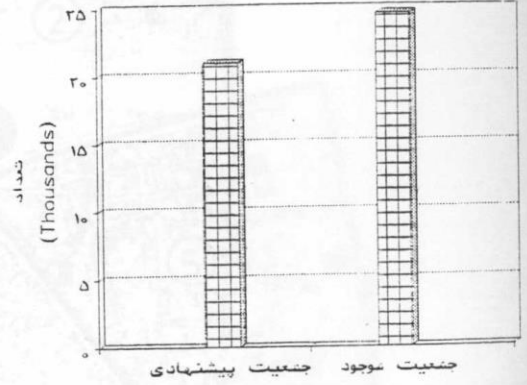
" نمودار شماره ۱۶ "

۴-۲۹۲



نمودار شماره ۳۳  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۶ (پیشنهادهی)

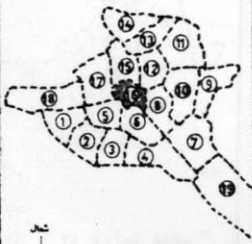
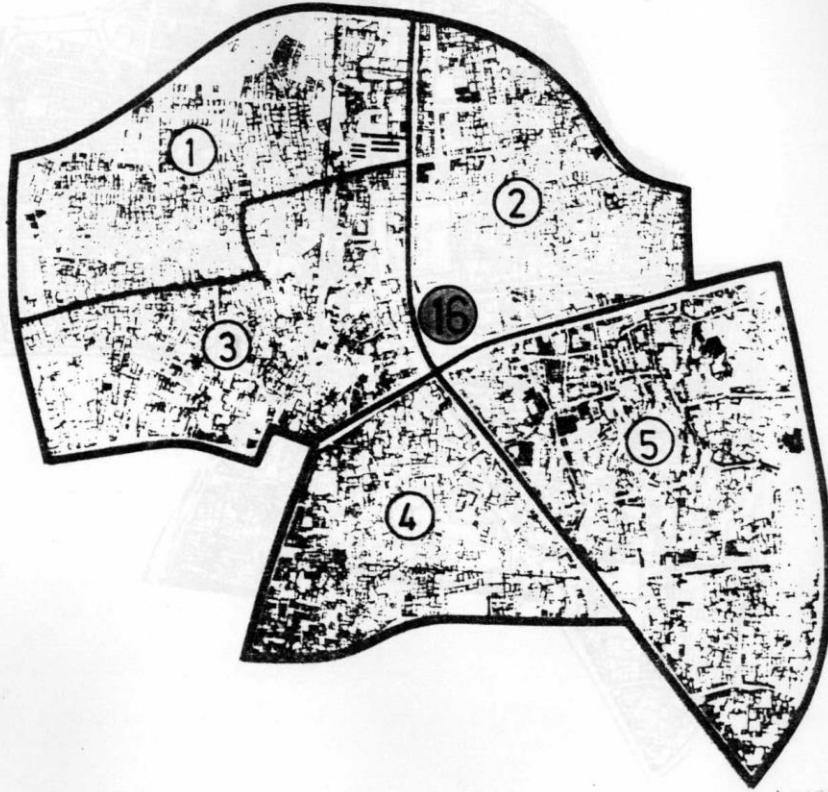


نمودار شماره ۳۱  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۶



طرح جامع، حوزه نفوذ و تفصیلی رد

مرز ناحیه   
مرز محله 



"نقشه شماره ۲۹"

۲-۲۹۳



ایران آمایش

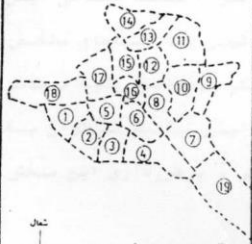
مهندسی نقشه

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تعمیلی رشت

" شبکه های تعریفی و  
حدیداً لاجدات "

شکه های تعریفی

شکه های لاجدات



" نقشه شماره ۳۰ "

۴-۲۹۴



ایران آمایش

مهندسی مشاور

این ناحیه با مساحتی معادل ۳۳۲/۹۱ هکتار در شمالغربی و غرب شهر رشت واقع گردیده و محدوده آن از شمال به رینگ خارجی پیشنهادی محدود کننده بخش شمالی شهر ، از جنوب به خیابان طالقانی ا جاده منتهی به نومن ا ، از شرق به خیابان پیشنهادی حداقل نواحی ( ۱۵ و ۱۷ ) و ( ۱۶ و ۱۷ ) و از طرف غرب به ادامه کمربندی موجود منتهی گردیده است .

با عنایت به میزان تراکمهای مصوب طرح جامع که طی آن متوسط هر یک از تراکمهای مسکونی کم ، متوسط و زیاد به ترتیب معادل ۱۵۰ ، ۳۵۰ و ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده است و با لحاظ قراردادن نتایج حاصل از بررسیهای معمول در خصوص ارزش نگهداری ساختمانهای موجود در ناحیه ، عمر ساختمانها و سایر شاخصهایی که در این زمینه میتواند مؤثر باشد جمعیت‌پذیری این ناحیه معادل ۳۷۰۴۷ نفر پیش‌بینی گردیده است که این میزان جمعیت حدوداً " ۵۲۰۰ نفر بیشتر از جمعیتی است که برای وضع موجود این ناحیه تخمین زده شده است این امر حاکی از آن است که به جز ۳ محله شمالی این ناحیه که از بافتی نسبتاً " خالی برخوردار میباشند که دلیل وجود و تشکیل آنها نیز محدود نمودن شهر به لبه‌های مشخص از یک طرف و ساماندهی و نظم بخشی و کنترل ساخت و سازهای حاشیهای و پراکنده شهر از طرف دیگر بوده است بقیه محلات این ناحیه از بافتی کاملاً پر و متراکم برخوردار بوده است . بنابراین از جمله ویژگیهای این ناحیه میتوان به پرجمعیتی این ناحیه ، وسعت نسبتاً زیاد ناحیه ، قرارگیری بخشهایی از شمال ناحیه در حاشیه شهر و برخورداری این بخش ناحیه از بافت نسبتاً " خالی نام برد .

علاوه بر این ویژگیهای ذکر شده یکی از عمده‌ترین ویژگیهای این ناحیه عبور رودخانه در بخش غربی این ناحیه در امتداد جنوب به شمال میباشد که ضمن تقسیم طبیعی ناحیه به دو بخش و مؤثر بودن آن در سیمای شهری باعث گردیده است

تا بخشهای قابل توجهی از ساخت و سازهای موجود در حریم انتخابی محوب برای آن واقع گردد که در سطح و سطوح کاربریهای منظور شده در طرح تفصیلی تاثیر بسزایی داشته است .

ویژگی دیگر این ناحیه را میتوان در عبور بخشهایی از کمربندی پیشنهادی شهری و همجواری نواحیه با بخشهای قابل توجهی از جاده نومن ( در جنوب ناحیه ) که تعریفی است و بناچار پاره‌ای از کاربریهای همجوار آن در طرح واقع خواهند گردید و همچنین محدود شدن ناحیه از سمت شرق به شبکه جدیدالاحداث پیشنهادی نام برد که این مجموعه ضمن بالابردن سرانه شبکه ارتباطی باعث از بین رفتن برخی از کاربریهای موجود نیز خواهد شد .

با توجه به جمعیت پیشبینی شده برای این ناحیه و با لحاظ قراردادن سرانه‌های محوب طرح جامع در ارتباط با تامین سطوح مورد نیاز مراکز محلات ، مرکز ناحیه پیشنهادی و پاره‌ای عناصر شهری که در ناحیه تامین شده است در ادامه اقدام به اختصاص اراضی به هر یک از کاربریهای مختلف گردیده که اجمالا کلیات آن در خصوص کل ناحیه مورد بحث قرار میگیرد اما قبل از آن ذکر این نکته ضروری است که این ناحیه براساس تقسیمات شهری محوب طرح تفصیلی از ۷ مرکز محله و یک مرکز ناحیه تشکیل گردیده است .

در جدول شماره (۱۷۱) نحوه استفاده از اراضی ناحیه ۱۷ طرح تفصیلی رشت به تفکیک کل ناحیه و هر یک از محلات

هفتگانه آن نشان داده شده است .

سطوح مسکونی موجود این ناحیه معادل ۱۱۵/۴۱ هکتار وسعت داشته که این سطح در طرح تفصیلی با توجه به سیاست گذاریهای طرح جامع که طی آن مقرر گردید تا بارگذاری جمعیت بیشتر برروی ساخت و سازهای موجود و در حرکت در ارتفاع تامین گردد از یک طرف و از سوی دیگر همانگونه که عنوان شد با توجه به قرارگیری بخشهایی از مسکونیهای موجود ، در حریم رودخانه یا طرحهای تعریفی و احداث شبکه‌های ارتباطی ، سطح مسکونی به ۱۱۳/۸۱ هکتار تقلیل یافت که سرانه آن نیز ۳۰/۷۲ مترمربع بدست آمد از کل سطوح اختصاص یافته به کاربریهای مسکونی ۱۶/۶۰ هکتار آن مربوط به

مسکونیهای تراکم کم ، ۹۳/۶۶ هکتار مختص مسکونیهای برخوردار از تراکم متوسط و باقیمانده به مسکونیهای دارای تراکم زیاد تعلق دارد . در مجموع سطوح مسکونی ۳۴/۲ درصد از کل سطح ناحیه را به خود اختصاص داده است .

به طوری که در گزارش وضع موجود این ناحیه ذکر شد کمبود مراکز آموزشی این ناحیه در وضع موجود بسیار جدی و اساسی بود که توجهی خاص را در این زمینه طلب مینمود . مطالعات انجام شده حاکی از آن بود که برای نزدیک به ۳۲ هزار نفر جمعیت موجود ناحیه تنها ۲/۹۸ هکتار سطح آموزشی وجود داشت که سرانه آن حدوداً " ۰/۹۴ مترمربع محاسبه گردیده بود اما با توجه به اهمیتی که در طرح تهیه شده به امر آموزش داده شد این سطح به ۱۳/۲۲ هکتار افزایش یافت و سرانه آن نیز به ۳/۵۷ مترمربع بالغ گردید که از این سطح ۵/۴۴ هکتار به دبستان ، ۳/۹۹ هکتار آن به مدارس راهنمایی و ۲/۱۸ هکتار به دبیرستان و ۱/۱۶ هکتار دیگر به هنرستان اختصاص یافته است .

سطح تجاری پیشبینی شده در طرح تفصیلی نیز برای کل ناحیه ۳/۵۴ هکتار است که تماماً " به بخش خردهفروشیها و خدمات اختصاص دارد در حالیکه این سطح در وضع موجود معادل ۱/۴۶ هکتار بدست آمده بود براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه تجاری کل ناحیه از ۰/۴۶ مترمربع به ۰/۹۶ مترمربع افزایش یافته است .

با توجه به مصوبات طرح جامع سطوح مناسبی برای کاربریهای اداری و درمانی و فرهنگی در مقیاس مرکز ناحیه و حتی الامکان بیشتر از حد مصوب منظور گردیده و برای هر یک از کاربریهای مذکور به ترتیب ۰/۸۹ = هکتار ، ۰/۷۹ = هکتار و ۰/۶۲ = هکتار سطح اختصاص داده شد که سرانههای بدست آمده به ترتیب معادل ۰/۲۴ ، ۰/۲۱ و ۰/۱۷ مترمربع میباشد حال آنکه در وضع موجود ناحیه فاقد کاربری فرهنگی بود و سرانه کاربریهای اداری و درمانی آن به ترتیب معادل ۰/۱۲ و ۰/۰۸ مترمربع محاسبه گردیده بود .

اگرچه این ناحیه در وضع موجود فاقد کاربری ورزشی بود اما با اختصاص ۵/۱۴ هکتار از اراضی این ناحیه با سرانه ای معادل ۱/۳۹ مترمربع به این کاربری ضمن دستیابی به سرانه مصوب این کاربری برای مرکز ناحیه بخشهایی از نیاز به فضاهای ورزشی کل شهر نیز در این ناحیه تأمین گردید که این امر نیز یکی دیگر از ویژگیهای این ناحیه میباشد .

این محله با وسعتی معادل  $44/73$  در قسمت جنوبی ناحیه استقرار یافته‌است حدود آن از شمال به محله ۲، از جنوب به خیابان طالقانی (سوی نومن) ، از شرق به خیابان پیشینادی ۱۶ و ۱۷ و از طرف غرب به مساحت ۵ و ۶ منتهی گردیده‌است این محله در وضع موجود تنها برخوردار از  $1/80$  هکتار زمین خالی بوده‌است که این امر خود دلالت بر متراکم بودن بافت این محله می‌نماید طبیعی است که در چنین حالتی با توجه به اصلاحی که برای بهبود وضع ترافیکی در شبکه‌ها در نظر گرفته شده‌است سطح مسکونی در وضع پیشینادی نسبت به وضع موجود اندکی تقلیل یابد و در نتیجه این امر بر میزان جمعیت‌پذیری محله تاثیر خود را برجای گذارد. از این رو با توجه به مصوبات طرح جامع که طی آن تراکم کم  $150$  نفر در هکتار، تراکم متوسط  $350$  نفر در هکتار و تراکم زیاد  $500$  نفر در هکتار تعیین شده‌است جمعیت این محله  $7938$  نفر بدست آمده‌است براین اساس در ادامه اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب بشرح ذیل مشخص شده‌است:

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $30/46$  هکتار مساحت بوده که این سطح بر طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی به  $22/68$  هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه نیز به  $28/57$  مترمربع تغییر پیدا کرده‌است کاربری مذکور که در حدود ۵۱ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد تماما" به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/93$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $1/11$  مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $1/25$  هکتار ارتقا" و سرانه مربوطه نیز به  $1/57$  مترمربع بالغ گردیده‌است. از اراضی مذکور  $0/49$  هکتار به دبستان،  $0/33$  هکتار به راهنمایی و  $0/43$  هکتار به دبیرستان اختصاص دارد که در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی دچار تغییراتی شده‌است که بناچار کمبود فضاهای لازم به صورت شناور در طرح منظور خواهد شد بایستی توجه داشت که دبیرستان از کاربریهای مرکز ناحیه‌ای بوده و از این

حیث وجود آن در این محله از جمله ویژگیهای محله محسوب میگردد .  
 مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۶۰ هکتار مساحت و ۰/۷۱ مترمربع سرانه بوده است براساس طرح  
 تفصیلی مصوب سطح این کاربری به ۰/۸۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۱۲ مترمربع بالغ گردیده است اراضی  
 مذکور که تماما " به بخش خرده فروشها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از میزان بیشتری  
 برخوردار شده است . بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از تجاریهای مرکز ناحیه نیز در این محله تامین شده است .  
 مراکز درمانی این محله از سطحی برابر ۰/۰۷ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۰۹ مترمربع برخوردار میباشد که عینا " در  
 وضع موجود دایر بوده است .  
 شبکه های ارتباطی این محله براساس مصوبات طرح تفصیلی ۱۵/۱۹ هکتار مساحت و ۱۹/۱۴ مترمربع سرانه دارا میباشد  
 که کلا " به خیابانها و کوچه اختصاص یافته است .  
 براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۴/۶۳ هکتار از اراضی این محله سرانه ای معادل ۵/۸۳ مترمربع به  
 کاربریهای شناور اختصاص یافته است که ۱۰ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .





این محله با مساحتی معادل ۵۳/۹۳ هکتار پرجمعیت‌ترین و از متراکم‌ترین محلات این ناحیه در وضع موجود بوده است که در بخش مرکزی و شرق ناحیه استقرار یافته است و حدود آن از شمال به محلات ۳ و ۴، از جنوب به محله ۱، از شرق به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی (۱۵ و ۱۷) و (۱۶ و ۱۷) و از طرف غرب به محله ۵ منتهی می‌گردد جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده با عنایت به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار می‌باشد ۹۱۲۸ نفر بدست آمده است که در ادامه با توجه به سرانده‌های مصوب اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از مساحتی معادل ۳۲/۹۳ هکتار برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزی طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۶/۰۸ هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه آن نیز ۲۸/۵۷ مترمربع بدست آمده است اراضی مذکور که در حدود ۴۸ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط مربوط میشود . دلیل کاهش سطح مسکونی عدم وجود اراضی خالی در وضع موجود و متراکم بودن بسیار زیاد بافت محله بوده لذا با توجه به تعریفی شبکه‌ها یا ایجاد مسیرهای مورد لزوم بخشی از مسکونیها در طرح واقع گردیده و از بین رفته است .

سطوح آموزشی موجود محله از مساحتی معادل ۰/۴۳ هکتار برخوردار بوده که تماما " به دبستان اختصاص داشته است با توجه به اینکه جمعیت بسیار زیادی در وضع موجود در محله ساکن بوده‌اند ملاحظه می‌گردد که کمبود این کاربری در وضع موجود بسیار جدی و تنگنای موجود اساسی بوده است اما طبق طرح تهیه شده مصوب سطح آن به ۱/۱۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۲۳ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۰/۸۱ هکتار به دبستان و ۰/۳۱ هکتار نیز به راهنمایی اختصاص یافته است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/36$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/4$  مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $0/77$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $0/84$  مترمربع بالغ گردیده است که تمامی آن به بخش خرده‌فروشی‌ها و خدمات مربوط میگردد و در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

طبق طرح تهیه شده مراکز اداری در این محله دارای  $0/34$  هکتار مساحت و  $0/37$  مترمربع سرانه میباشد که تماما" در وضع موجود دایر بوده اند. مراکز ورزشی نیز از سطحی برابر  $0/36$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/39$  مترمربع برخوردار میباشد . این کاربری در وضع موجود وجود نداشته بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از عناصر خدماتی مرکز ناحیه در این محله تمرکز یافته است .

پارک و فضای سبز عمومی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/25$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/28$  مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $1/16$  هکتار افزایش و سرانه آن نیز به  $1/27$  مترمربع بالغ گردیده است اراضی مذکور در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است . بنابراین میتوان گفت که بخشی از پارک مرکز ناحیه نیز در این محله تامین گردیده است .

خیابانها و کوچه‌های این محله دارای  $18/54$  هکتار مساحت و  $20/31$  مترمربع سرانه میباشد که در حدود  $34$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد .

طبق مصوبات طرح تفصیلی  $5/33$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $5/83$  مترمربع به کاربریهای شناور منظور شده در بافتبهای مسکونی اختصاص یافته است .

سرانه ناخالص محله در طرح تفصیلی معادل  $59/08$  مترمربع بدست آمده است که دلالت بر فشردگی و تراکم زیاد بافت محله مینماید .

این محله با مساحتی برخوردار از ۲۲/۸۶ هکتار به عنوان کوچکترین محله این ناحیه در بخش شرقی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به ادامه کمربندی موجود ( محله ۱۷ ) ، از جنوب به محله ۲ ، از شرق به خیابان پیشتهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۷ و از طرف غرب به محله ۴ محدود شده است جمعیتی که برای این محله پیشبینی شده معادل ۳۱۵۷ نفر میباشد که این جمعیت منبای برنامه ریزیهای آتی طرح تفصیلی واقع گردیده است و با توجه به سرانه های مصوب طرح جامع اقدام به اختصاص سطوح خدماتی مورد نیاز برای این جمعیت به شرح ذیل شده است :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از مساحتی معادل ۷/۴۲ هکتار برخوردار میباشد این سطح براساس برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی به ۸/۶۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۵۳ مترمربع تغییر یافته است . از اراضی مذکور که ۳۸ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد ۷/۹۲ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۷۷ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده اما براساس مصوبات طرح تفصیلی سطح این کاربری ۱/۰۳ هکتار تعیین شده و سرانه مربوطه نیز ۳/۲۳ مترمربع بدست آمده است از اراضی مذکور که ۴/۵ درصد سطح کل محله را تشکیل میدهد ۰/۶۶ هکتار به دبستان و ۰/۳۶ هکتار به راهنمایی اختصاص یافته است که در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از میزان بیشتری برخوردار شده اند .

در این محله ، مراکز تجاری وضع موجود دارای ۰/۰۶ هکتار مساحت و ۰/۲۹ مترمربع سرانه بوده که براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۳۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۸ مترمربع بالغ گردیده است که در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

این محله در وضع موجود فاقد کاربری اداری است اما سطوح اختصاص یافته به مراکز اداری طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده از سطح برابر ۵۵/۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۷۴ مترمربع برخوردار می‌باشد. این کاربری فرامحله‌ای بوده و وجود آن در محله نشانه شکل‌گیری بخشی از مرکز ناحیه در این محله می‌باشد.

اراضی با کاربری فرهنگی که در زمره کاربریهای فرامحله‌ای محسوب می‌گردد براساس مصوبات طرح تفصیلی از سطح برابر ۲۳/۰ هکتار در این محله برخوردار گردیده و ۷۰/۰ مترمربع سرانه دارا می‌باشد.

سطوح اختصاص یافته به مراکز ورزشی یکی دیگر از کاربریهای این محله است که فرامحله‌ای بوده و ۴۱/۰ هکتار از اراضی محله را با سرانه‌ای معادل ۱/۳۰ مترمربع به خود اختصاص داده است.

وجود کاربریهای ورزشی، فرهنگی و اداری در این محله نشانه وجود بخشی از مرکز ناحیه ۱۷ شهر رشت در این محله می‌باشد.

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده و کل فضای سبز محله را باغات موجود با سطحی معادل ۴۲/۰ هکتار تشکیل می‌دهد اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح پارک و فضای سبز عمومی ۶۸/۲ هکتار و سرانه مربوطه نیز ۸/۴۹ مترمربع بدست آمده است. سطوح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان محسوب از سطح بیشتری بهره‌مند شده است. بنابراین ملاحظه می‌گردد که پارک ناحیه نیز در این محله تامین شده است.

تجهیزات شهری نیز از سطحی برابر ۲۳/۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۷۳/۰ مترمربع برخوردار می‌باشد.

خیابانها و کوچه‌های این محله براساس برنامه‌ریزیهای محسوب از سطحی برابر ۱۱/۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۵۲/۲۲ مترمربع برخوردار می‌باشد که در حدود ۲۱ درصد از اراضی کل را تحت پوشش قرار داده‌اند.

در طرح تفصیلی ۱/۶۱ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۱۰ مترمربع به کاربریهای شناور اختصاص یافته‌است که در بافتیهای مسکونی با رعایت همجواریها برطبق ضوابط تدوین شده می‌توانند احداث گردند.

این محله با مساحتی برابر  $38/43$  هکتار در بخش مرکزی ناحیه قرار گرفته و حدود آن از شمال به ادامه کمربندی موجود (محلله ۷)، از جنوب به محلله ۲، از شرق به محلله ۳ و از طرف غرب به محلله ۵ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش بینی شده است با عنایت به میزان تراکم های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده جمعیت ۵۷۵۸ نفر می باشد که با توجه به سرانه های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربری های مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $9/67$  هکتار برخوردار بوده که براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $15/69$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $27/11$  مترمربع تغییر یافته است. از اراضی مذکور که در حدود ۴۱ درصد از اراضی کل را شامل میشود  $13/72$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $1/98$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد اختصاص یافته است.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای  $0/85$  هکتار مساحت و  $3/18$  مترمربع سرانه بوده که تماما " به مدرسه راهنمایی اختصاص داشته است. طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت این کاربری به  $1/72$  هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به  $2/97$  مترمربع بالغ گردیده است که از این میان  $1/12$  هکتار به دبستان و  $0/60$  هکتار به راهنمایی مربوط میگردد که در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره مند شده اند مضافاً اینکه دبستان مذکور از چنان وسعتی برخوردار میباشد که قابلیت ارائه سرویس لازم به محلات مجاور را نیز دارا میباشد.

مراکز تجاری در وضع موجود از سطحی برابر  $0/09$  هکتار و سرانه ای معادل  $0/34$  مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به  $1/00$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $1/72$  مترمربع بالغ

گردیده است که در مقایسه با میزان مصوب از سطح کاملاً "بیشتری برخوردار شده است . لازم به توضیح می باشد که تمامی سطوح مذکور به بخش خرده فروشیها و خدمات تعلق دارد . بنابراین ملاحظه می گردد که بخشهایی از تجاریهای مرکز ناحیه نیز در این محله تأمین شده است .

بر اساس طرح تفصیلی مصوب سطوحی که به مراکز درمانی در این محله اختصاص یافته از سطحی برابر ۰/۵۶ هکتار و سرانه معادل ۰/۹۷ مترمربع برخوردار شده است و این در شرایطی اتفاق افتاده است که محله در وضع موجود فاقد این کاربری در مقیاس ناحیه ای بوده است .

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده است اما برطبق محویات طرح تفصیلی سطح این کاربری به ۴/۵۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۷/۸۸ مترمربع بالغ گردیده است که در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است و براین اساس ملاحظه می گردد که بخشهایی از فضای سبز مرکز شهر نیز در این محله تأمین گردیده است که از این نظر یک ویژگی برای این محله محسوب می گردد .

جمع حمل و نقل و انبار این محله از سطحی برابر ۱۱/۵۶ هکتار و سرانه ای معادل ۱۹/۹۸ مترمربع برخوردار می باشد که از این میان ۰/۲۹ هکتار به پارکینگ و ۱۱/۲۷ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه ها مربوط میشود . اراضی مذکور در حدود ۳۰ درصد از سطح کل محله را تشکیل می دهد .

بر اساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۲/۸۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه ای معادل ۴/۸۴ مترمربع به کاربریهای شاور اختصاص یافته است .

این محله با مساحتی معادل ۳۸/۱۴ هکتار در قسمت غربی ناحیه واقع شده و حدود آن از شمال به ادامه کمربندی موجود (محله ۱۷) از جنوب و غرب به رودخانه کوهرود (محله ۶) و از طرف شرق به محلات ۱ و ۲ و ۴ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش بینی شده است معادل ۵۰۰۸ نفر می باشد که براین اساس اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه های مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از مساحتی معادل ۱۵/۷۵ هکتار برخوردار بوده که این سطح در طرح تفصیلی به ۱۳/۹۶ هکتار کاهش یافته و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۸۸ مترمربع تنزل یافته است از اراضی مذکور که در حدود ۳۷ درصد از سطح کل محله مذکور را تشکیل می دهد ۱۳/۱۵ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۰/۸۱ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است . دلیل این کاهش سطح قرارگیری بخشی از مسکونیهای موجود در حریم رودخانه میباشد .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۷۷ هکتار و سرانه ای معادل ۱/۷۷ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۳/۶۴ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۷/۲۷ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۱/۱۲ هکتار به دبستان ، ۰/۷۷ هکتار به راهنمایی و ۱/۷۵ هکتار به دبیرستان اختصاص یافته است که وجود دبیرستان سیمای محله را از ویژگی خاصی برخوردار نموده زیرا جزء کاربریهای فرامحله ای محسوب میگردد. مضافاً اینکه سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی نیز در مقایسه با سرانه های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

مراکز ورزشی براساس برنامه ریزیهای مصوب از سطحی برابر ۱/۸۹ هکتار و سرانه ای معادل ۳/۷۷ مترمربع برخوردار می باشد که نشانه تامین بخشهای عمده ای از خدمات مرکز ناحیه در این محله میباشد .

رودخانه با گذر خود از این محله سطحی برابر ۳/۱۵ هکتار را به خود اختصاص داده است و ضمن آنکه از نظر سیمای شهری ویژگی متمایز از سایر محلات به این محله می بخشد باعث از بین رفتن بخشی از مسکونیهای موجود به خاطر حریم آن

می‌گردد .

شبکه‌های ارتباطی این محله براساس طرح تهیه شده مصوب دارای ۱۱/۵۱ هکتار مساحت و ۲۲/۹۸ مترمربع سرانه می‌باشد که تمامی آن نیز به خیابانها و کوچه اختصاص یافته‌است . اراضی مذکور در حدود ۳۰ درصد از سطح کل محله را تحت پوشش خود قرار داده‌است .

براساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده در طرح تفصیلی مصوب ۲/۸۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌های معادل ۴/۸۴ مترمربع به اراضی با کاربری‌های خدماتی که به صورت شاور در بافت‌های مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته‌است .



مساحت این محله ۴۵ هکتار و جمعیتی که برای آن پیش‌بینی شده معادل ۳۵۳۹ نفر می‌باشد براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص محله معادل ۱۲۷/۱۵ مترمربع بدست می‌آید این محله در بخش جنوب غربی ناحیه قرار دارد و حدود آن از شمال به محله ۵ و رودخانه گوهررود ، از جنوب به خیابان طالقانی ( بسوی نومن ) ، از شرق به محله ۱ و از طرف غرب به ادامه کمربندی موجود ( حداقل نواحی ۱۷ و ۱۸ ) محدود گردیده است . با توجه به جمعیت مذکور اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانه‌های مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۱۳/۲۶ هکتار برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۱۰/۱۱ هکتار تنزل یافته و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است اراضی مذکور که ۲۲/۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد تماما " به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط اختصاص دارد . دلیل کاهش سطوح مسکونی قرارگیری بخشهایی از مسکونیهای موجود در حریم در نظر گرفته شده برای رودخانه میباشد .

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن ۰/۷۶ هکتار و سرانه مربوطه نیز معادل ۲/۱۵ مترمربع تعیین شده است که از این میان ۰/۴۶ هکتار به دبستان و ۰/۳۰ هکتار به مدارس راهنمایی تعلق دارد . سطوح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

مراکز تجاری این محله دروضع موجود از سطحی برابر ۰/۲۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۶۳ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۰/۳۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۰۳ مترمربع بالغ گردیده است اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات مربوط میشود در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

طبق مصوبات طرح تفصیلی مراکز ورزشی از سطحی برابر ۰/۶۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۷۰ مترمربع برخوردار می‌باشند. بایستی توجه داشت که این کاربری فرامحله‌ای می‌باشد.

باغ، پارک و فضای سبز این محله در مجموع از سطحی برابر ۶/۴۷ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱۸/۲۸ مترمربع برخوردار می‌باشند که در حدود ۱۴ درصد از اراضی کل محله را تشکیل میدهد. از سطح مذکور ۳/۹۳ هکتار به پارک و فضای سبز و ۲/۵۴ هکتار به باغ اختصاص یافته‌است حال آنکه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده‌است.

عبور رودخانه از این محله و حریم آن ۱۲/۰۷ هکتار از اراضی محله را با سرانه‌ای معادل ۳۴/۱۱ مترمربع به خود اختصاص داده‌است. همانگونه که در ارتباط با این کاربری برای محلات مشابه ذکر شد این کاربری ضمن آنکه از نظر سیمای شهری ویژگی خاصی به اینگونه محلات می‌بخشد باعث می‌گردد که بخشی از کاربریهای موجود محله در حریم انتخابی آن قرار گیرد.

شکله‌های ارتباطی این محله که تماما "به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص دارد از سطحی برابر ۱۲/۵۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۳۵/۴۹ مترمربع برخوردار می‌باشد.

در مجموع حدود ۲ هکتار از سطوح خدماتی مورد نیاز به صورت شناور در طرح منظور شده‌است.

این محله با مساحتی معادل ۸۹/۸۲ هکتار در قسمت شمالی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به رینگ پیشنهادی خارجی محدود کننده شمال شهر، از جنوب به ادامه کمربندی موجود ( محلات ۳ و ۴ و ۵ )، از شرق به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۵ و ۱۷ و از طرف غرب تقریباً " به رودخانه کوهرود محدود گردیده است . جمعیتی که برای این محله پیش بینی گردیده با توجه به مصوبات طرح جامع تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین شده است معادل ۲۴۹۰ نفر می باشد که با عنایت به سرانه های مصوب و جمعیت پیش بینی شده اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی در وضع موجود معادل ۵/۹۳ هکتار وسعت داشته که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۶/۶۰ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۶۶/۶۷ بالغ گردیده است . اراضی مذکور که ۱۸/۵ درصد از سطح کل محله را تشکیل می دهد تماماً " به واحدهای مسکونی با تراکم کم اختصاص دارد . بایستی توجه داشت که اصولاً این محله به خاطر سامان بخشی به بافتیهای پراکنده و حاشیه ای شهر در این قسمت بوجود آمده است . این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی بوده است اما براساس برنامه ریزی طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۳/۷۱ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۴/۹۰ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۰/۷۸ هکتار به دبستان ، ۱/۳۲ هکتار به راهنمایی و ۱/۶۱ هکتار به هنرستان تعلق دارد . مراکز تجاری در این محله ( در وضع موجود ) از سطحی برابر ۰/۰۴ هکتار و سرانه ای معادل ۰/۲۴ مترمربع برخوردار بوده که براساس سطوح اختصاص یافته در طرح تفصیلی مساحت آن به ۰/۱۸ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۰/۷۲ مترمربع بالغ گردیده است . اراضی مذکور تماماً " به خرده فروشیها و خدمات تعلق دارد .

مراکز ورزشی این محله طبق مصوبات طرح تفصیلی دارای  $1/88$  هکتار مساحت و  $7/55$  مترمربع سرانه می‌باشد که ویژگی خاصی را نیز برای این محله بوجود آورده است. زیرا این کاربری فرامحله‌ای می‌باشد و با توجه به سطح بالایی که به آن اختصاص یافته‌است می‌توان گفت که بخشبایی از کاربری در مقیاس مرکز شهر نیز در این محله تامین شده‌است.

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد کاربری پارک و فضای سبز بوده‌است اما در حدود  $28$  درصد از اراضی این محله که سطحی برابر  $25$  هکتار می‌باشد به پارک و فضای سبز اختصاص یافته‌است و سرانه‌ای معادل  $100/4$  مترمربع را به خود اختصاص داده‌است که این سطح پارک تامین کننده بخش عمده‌ای از پارک عمومی مرکز شهر می‌باشد.

رودخانه و حریم آن  $5/88$  هکتار از اراضی این محله را با سرانه‌ای معادل  $23/61$  مترمربع تحت پوشش خود قرار داده‌است.

احاریم با تحت پوشش قرار دادن  $8/58$  هکتار از اراضی این محله در حدود  $10$  درصد از سطح کل آن را به خود اختصاص داده‌است.

جمع حمل و نقل و انبار این محله  $19/33$  هکتار مساحت و سرانه‌ای معادل  $77/63$  مترمربع دارا می‌باشند که در حدود  $22$  درصد از اراضی کل آن را تشکیل می‌دهد. از اراضی مذکور  $0/36$  هکتار به پارکینگ و  $18/97$  هکتار نیز به خیابانها و کوچه‌ها مربوط میگردد.

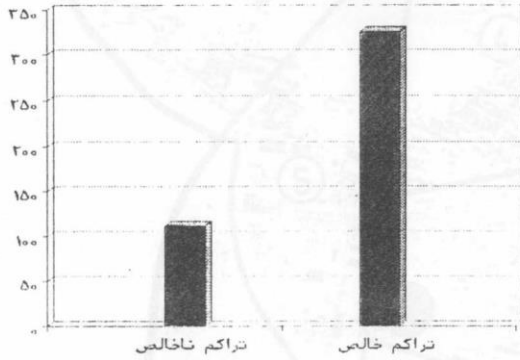
براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی  $8/66$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $34/78$  مترمربع به اراضی با کاربریهای خدماتی که به صورت شاور در طرح منظور گردیده اختصاص یافته‌است.



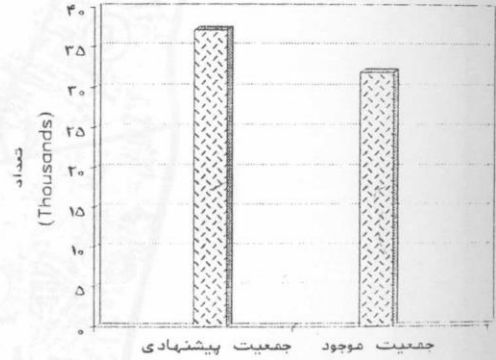


۴-۳۱۴

نمودار شماره ۳۳  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۷ (پیشنهادهای)



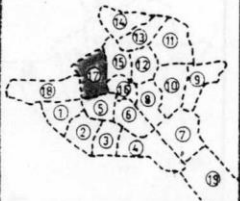
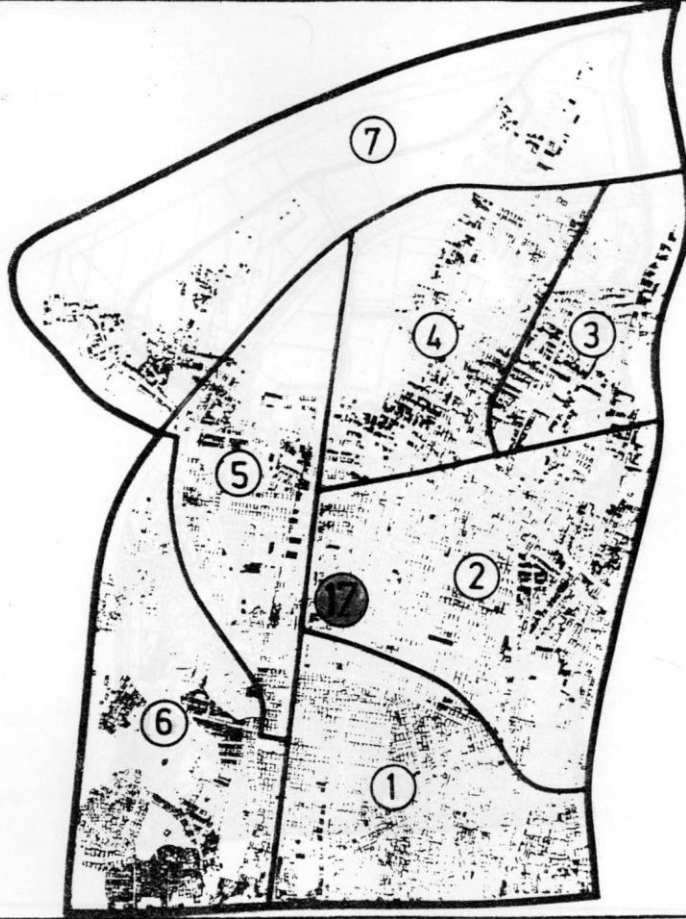
نمودار شماره ۳۳  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۷



طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه

مرز محله



نقشه شماره ۳۱۵

۴-۳۱۵

ایران آرایش  
مهندسی مشاور

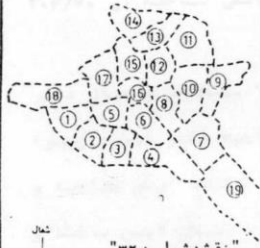
طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

"شکله های تعریضی و  
جدیدالاحداث"

شکله های تعریضی



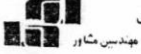
شکله های جدیدالاحداث



"نقشه شماره ۳۲"

۴-۳۱۶

ایران آماش



مهندسی مشاور





این ناحیه که غربی‌ترین ناحیه شهر رشت محسوب میگردد یکی از وسیعترین نواحی شهر رشت بحساب می‌آید. این ناحیه با مساحتی معادل ۴۱۹/۳۸ هکتار در حاشیه غربی شهر و در شمال جاده فومن به صورت خطی شکل گرفته و اصولاً طراحی آن به دلیل بستن شهر رشت به محدوده و لبه مشخص از یکسو و از سوی دیگر به خاطر ساماندهی و نظم بخشی و تحت کنترل درآوردن ساخت و سازهای پراکنده و حاشیه‌ای این محدوده از شهر بوده است.

جمعیتی که برای این ناحیه با توجه به مویات طرح جامع در ارتباط با تعیین تراکم‌های مسکونی پیش‌بینی گردیده معادل ۴۸۸۵۳ نفر تعیین شده است که از این حیث پرجمعیت‌ترین ناحیه شهر رشت در آینده محسوب خواهد شد دلیل این امر نیز وجود اراضی خالی نسبتاً زیاد پراکنده در بین ساخت و سازهای موجود می‌باشد که ضمن فراهم ساختن امکان ایجاد کاربریهای مورد نیاز خدماتی امکان بارگذاری جمعیت را نیز فراهم می‌سازد لازم به ذکر است که جمعیت موجود ناحیه اندکی بیش از ۲۰ هزار نفر برآورد گردیده بود. براین اساس ملاحظه میگردد که سرانه ناخالصی ناحیه از ۲۰۶/۷۰ مترمربع در وضع موجود به ۸۵/۸۵ مترمربع در طرح تفصیلی مموب کاهش یافته است.

از ویژگیهای عمده این ناحیه را در وهله اول میتوان از برخورداری کل ناحیه از بافت نسبتاً متخلخل و خال ذکر نمود ویژگی دیگر این ناحیه را بایستی در ضرورت ایجاد شبکه‌های (اکثراً) جدیدالاحداث ناحیه ذکر نمود زیرا همانگونه که ذکر شد حاشیه‌ای بودن و ساخت و سازهای پراکنده و بی ضابطه در این بخش شهر ضرورت ایجاد این ناحیه و شکلگیری آن را اجتناب ناپذیر ساخت و بدینین است که نظم دهی و طراحی منظم و تأمین خدمات مورد نیاز این ساخت و سازهای بی‌ضابطه، ضرورت ایجاد شبکه‌های مناسب را ایجاب مینماید.

از نظر تقسیمات شهری نیز وسعت زیاد ناحیه و خطی شکل گرفتن آن از شمال جاده فومن تشکیل ۸ مرکز محله و یک

مرکز ناحیه را اجتناب ناپذیر نمود لذا با توجه به تقسیمات شهری مصوب ناحیه و جمعیتی که برای هر یک از محلات آن منظور گردیده در ادامه به بررسی اختصاص اراضی ناحیه به کاربریهای مختلف پرداخته خواهد شد .

در جدول شماره (۱۸) نحوه استفاده از اراضی هر یک از محلات هشتگانه ناحیه ۱۸ و کل ناحیه نشان داده شده است .

اما قبل از پرداخت به نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی لازم است عنوان گردد که این ناحیه از شمال به رینگ محدود کننده پیشنهادی شهر ، از جنوب به جاده فومن ، از شرق به ادامه کمربندی موجود و از طرف غرب به رینگ پیشنهادی محدودکننده شهرگردیده است .

اراضی مسکونی موجود ناحیه ۷۳/۴۹ هکتار وسعت داشت که این سطح با توجه به برنامه‌ریزیهای طرح تفصیلی مصوب به ۱۳۵/۰۸ هکتار بالغ گردید که این میزان سطح ۳۲/۲ درصد کل مساحت ناحیه را شامل میگردد از سطح مذکور ۳/۷ هکتار به مسکونی با تراکم کم ، ۱۱۵/۹۶ هکتار به مسکونیهای با تراکم متوسط و ۱۵/۴۲ هکتار نیز به مسکونیهای با تراکم متوسط اختصاص یافته‌است . سرانه‌ای که برای کل اراضی مسکونی محاسبه گردیده معادل ۲۷/۶۵ مترمربع بدست آمده‌است .

جهت مرتفع نمودن کمبود شدید فضاهای آموزشی موجود ناحیه که در مجموع برای بالغ بر ۲۰ هزار نفر جمعیت موجود تنها ۲/۵ هکتار کاربری آموزشی موجود بود که از این سطح بالغ بر یک هکتار آن نیز به هنرستان اختصاص داشت ملاحظه میگردد که در طرح تفصیلی سطحی برابر ۲۰/۱۲ هکتار با سرانه‌ای معادل ۴/۱۲ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته‌است .

که این امر بیانگر اهمیتی است که به امر آموزش برای ساکنین این محله داده شده‌است . از سطح مذکور نزدیک به ۶/۶۱ هکتار با سرانه‌ای برابر ۱/۳۵ مترمربع به دبستان ، ۵/۲۶ هکتار با سرانه‌ای حدود ۱/۰۸ مترمربع به راهنمایی ، ۳/۷۵ هکتار به دبیرستان و ۴/۵۰ هکتار با سرانه‌ای معادل ۰/۹۲ مترمربع به هنرستان اختصاص یافته‌است .

دلیل اختصاص این همه سطح به هنرستان در حاشیه غربی شهر ، ضمن رفع نیاز بخشی از جمعیت شهر علاوه بر ساکنین این ناحیه رفع نیاز و امکان دسترسی ساکنین حوزه نفوذ بخش غربی شهر نیز مد نظر بوده است .

اراضی با کاربری تجاری ناحیه مذکور در وضع موجود از وسعتی معادل ۰/۹۱ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۴۵ مترمربع برخوردار بوده است که این سطح با توجه به مصوبات طرح جامع که طی آن مقرر گردیده بود تا در بخش غربی شهر و در ابتدای محدوده شهر سطح نسبتاً وسیعی به کاربری خدمات ویژه جهت تجمیع و تمرکز صنوفی نظیر تعویض روغنی و ... از سطح شهر در یک نقطه منظور گردد ، سطح تجاری ناحیه معادل ۱۶/۹۱ هکتار بالغ گردید که سرانه بدست آمده برای آن ۳/۴۶ مترمربع می‌باشد از این سطح ۱۱/۹۱ هکتار به کاربری خدمات ویژه که عملکردی در مقیاس شهر را دارا می‌باشد اختصاص یافته و ۵/۰ هکتار دیگر با سرانه‌ای معادل ۱/۰۳ مترمربع به خرده‌فروشی و خدمات در مقیاس مراکز محلات و مرکز ناحیه منظور گردیده است .

اگرچه این ناحیه در وضع موجود فاقد کاربری فرهنگی بود و از سطحی معادل ۰/۰۱ هکتار درمانی و ۰/۶۱ هکتار اداری برخوردار بود اما در طرح تفصیلی مصوب سطح کاربری فرهنگی معادل ۱/۴۵ هکتار تامین گردید که از سرانه‌ای حدود ۰/۳ مترمربع برخوردار شد و سطوح کاربریهای درمانی و اداری نیز به ترتیب معادل ۱/۰۶ و ۲/۱۶ هکتار بالغ گردید که سرانه‌های مربوطه به ترتیب معادل ۰/۲۲ و ۰/۴۴ مترمربع محاسبه شده است .

ویژگی خاص ناحیه که حاشیه‌ای بودن آن و قرارگرفتن آن در طول ( برشمالی ) جاده فومن می‌باشد اقتضا می‌نمود تا سطوحی از این ناحیه با توجه به مصوبات طرح جامع که سطوحی از شهر برای تمرکز صنایع غیرمزاحم شهری اختصاص یابد به این کاربری تخصیص داده شود که بدیهی است این کاربری که اشتغالزا نیز خواهد بود و عملکردی شهری نیز خواهد داشت وجودش در این ناحیه می‌تواند یکی از ویژگیهای این ناحیه محسوب گردد علی‌احمال ۱۳/۱۳ هکتار از این ناحیه با سرانه‌ای معادل ۲/۶۹ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است .

سطوح ورزشی ناحیه از ۰/۰۲ هکتار در وضع موجود به ۲/۶۰ هکتار در طرح تفصیلی بالغ گردیده است که بیش از نیاز ناحیه مذکور براساس مصوبات طرح جامع می باشد بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از کاربری ورزشی مورد نیاز مرکز شهر نیز در این ناحیه تامین شده است که این امر باز یکی دیگر از ویژگیهای این ناحیه قلمداد می گردد .

این ناحیه که در وضع موجود فاقد کاربری پارک و فضای سبز عمومی بوده است و تنها فضای سبز ناحیه را حدود ۸/۵ هکتار باغات موجود تشکیل می داد در طرح تهیه شده از ۵۵/۵۱ هکتار باغ و پارک و فضای سبز عمومی برخوردار شده است که سرانه ای معادل ۱۱/۳۶ مترمربع را شامل می شود از این سطح ۵/۴۷ هکتار را باغات موجود ، ۴۷/۴ هکتار را پارک و ۲/۶۴ هکتار را فضای سبز مربوط به عبور پیاده تشکیل می دهد برخوردارای این ناحیه از این سطح قابل ملاحظه پارک و فضای سبز عمومی از ویژگیهای خاص این ناحیه بحساب می آید و ملاحظه میگردد که بخشهای قابل توجهی از فضای سبز شهر نیز در این ناحیه تامین شده است .

با توجه به اعلام نیاز دستگاههای اجرائی شهر سطحی معادل ۰/۸۴ هکتار از این ناحیه به کاربری تاسیسات شهری اختصاص یافته است و ۴ هکتار از وسعت ناحیه با سرانه های معادل ۰/۸۲ مترمربع نیز به حریم کاربریهای مختلف اختصاص یافته است .

سطح کل کاربری مربوط به حمل و نقل این ناحیه معادل ۱۳۵/۷۷ هکتار بدست آمده است که سرانه ای معادل ۲۷/۷۹ مترمربع را دارا می باشد از کل این سطح فقط نزدیک به ۲ هکتار آن به پارکینگ اختصاص یافته و بقیه سطح را خیابانها و کوچه ها تشکیل داده اند .

طبیعی است که کاربریهایی که طبق مصوبات طرح جامع در طرح جانمایی نگردیده و محل آنها بر روی نقشه های طرح

تفصیلی قید نگردیده به صورت شناور در بافت‌های مسکونی منظور شده‌اند .

در نقشه شماره (۳۴) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده‌است و در ادامه ویژگیهای هر یک از محلات ۸ گانه این ناحیه از ابعاد مختلف مورد بررسی قرار گرفته‌است که نظر را بدان جلب می‌نماید .

این محله از مساحتی معادل ۳۵/۵۲ هکتار برخوردار بوده و در بخش جنوب شرقی ناحیه ۱۸ استقرار یافته است این محله از شمال به محله ۳ ، از جنوب به جاده نومن ، از شرق به ادامه کمربندی موجود و از طرف غرب به محله ۲ محدود گردیده است با توجه به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار بوده سقف ظرفیت‌پذیری جمعیت این محله ۵۸۰۰ نفر می‌باشد که با توجه به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی معادل ۱۵/۵۹ هکتار برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۶/۵۷ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه آن نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است که از میان تمامی سطح مذکور به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۸ هکتار مساحت و ۰/۱۹ مترمربع سرانه بوده که به دبیرستان اختصاص داشته است طبق طرح تهیه شده مصوب سطح کاربری آموزشی به ۱/۳۵ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۳۳ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۰/۶۸ هکتار به دبستان و ۰/۶۷ هکتار به راهنمایی مربوط می‌شود که در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده اند . با توجه به اینکه دبیرستان از کاربریهای مرکز ناحیه می‌باشد و قرار است مرکز ناحیه در بخش دیگری شکل‌پذیرد لذا سطح دبیرستان موجود به دلیل کوچک بودن سطح به مسکونی تبدیل شده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۱۰ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۲۳ مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۱۳ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز به ۰/۲۱ مترمربع تغییر یافته است . طبیعی است که کمبود فضای تجاری مورد نیاز به صورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده است .

این محله در وضع موجود فاقد کاربری پارک و فضای سبز عمومی بوده است اما باغات موجود محله از سطحی معادل ۱/۰۳ هکتار برخوردار بوده اند . اما براساس برنامه ریزیهای طرح تفصیلی در طرح ۱/۰۶ هکتار از اراضی محله با سرانه‌ای معادل ۱/۸۳ مترمربع به پارک و فضای سبز عمومی اختصاص یافته است و ملاحظه می‌گردد که سطح مذکور بیش از نیاز مرکز محله برطبق مصوبات طرح جامع می‌باشد .

خیابانها و کوچه‌های این محله از سطحی برابر ۱۳/۰۳ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۲/۴۷ مترمربع برخوردار می‌باشد که در حدود ۳۷ درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد .

براساس برنامه ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۳۹ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۴ مترمربع به اراضی خدماتی که به صورت شناور در طرح منظور گردیده اختصاص یافته است .

این محله با وسعتی برابر  $33/47$  هکتار در قسمت در جنوب شرقی ناحیه استقرار دارد و جهات اربعه آن از شمال به محله ۳، از جنوب به جاده فومن، از شرق به محله ۱ و از طرف غرب به محله ۴ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی گردیده معادل  $4906$  نفر می‌باشد که حدوداً  $1600$  نفر بیش از جمعیت وضع موجود آن می‌باشد براین اساس سرانه کل محله معادل  $68/22$  مترمربع بدست می‌آید که نشانه فشردگی بافت این محله می‌باشد. با توجه به جمعیت پیش‌بینی شده اقدام به اختصاص اراضی مورد نیاز برای محله به شرح ذیل گردیده است:

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود دارای  $12/01$  هکتار مساحت و  $36/22$  مترمربع سرانه بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به  $12/70$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $27/92$  مترمربع تغییر یافته است. از اراضی مذکور که در حدود  $41$  درصد از سطح کل محله را تشکیل می‌دهد  $12/96$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و  $0/74$  هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم زیاد مربوط می‌شود.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/23$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/69$  مترمربع برخوردار بوده که کلاً به واحدهای آموزشی در مقیاس دبستان اختصاص داشته است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به  $1/26$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $2/57$  مترمربع بالغ گردیده است که از این میان  $0/78$  هکتار آن به دبستان  $0/48$  هکتار دیگر به مدارس راهنمایی اختصاص یافته است. سطوح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است. بنابراین می‌تواند پاسخگوی کمبود فضاهای مذکور در محلات همجوار باشد.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0/19$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/57$  مترمربع برخوردار بوده که



براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۰/۸۶ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱/۷۵ مترمربع بالغ گردیده است . اراضی مذکور که تماماً به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص دارد در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است . بنابراین می‌توان گفت که بخشهایی از تجاریهای مورد نیاز مرکز ناحیه در این محله تأمین شده است . مراکز اداری و درمانی به ترتیب با ۰/۲۲ هکتار و ۰/۴۸ هکتار از اراضی این محله را به خود اختصاص داده‌اند که به ترتیب از سرانه‌هایی معادل ۰/۴۵ و ۰/۹۸ مترمربع برخوردار بوده‌اند این کاربریها هر دو فرامحله‌ای و در مقیاس خدمات مرکز ناحیه می‌باشد بنابراین همانگونه که قبلاً ذکر شد بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله تأمین شده است . لازم به ذکر است که سطوح اداری مذکور عیناً در وضع موجود دایر بوده‌اند .

مراکز فرهنگی و ورزشی که هر دو از کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردند به ترتیب ۰/۱۶ هکتار و ۰/۲۴ هکتار از اراضی این محله را تحت پوشش خود قرار داده‌اند .

این محله که در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده در طرح تفصیلی از سطحی معادل ۱/۲ هکتار با سرانه‌ای معادل ۲/۴۵ مترمربع برخوردار شده است که بیش از حد نیاز مرکز محله می‌باشد و ملاحظه می‌گردد که قسمتی از پارک ناحیه نیز در این محله تأمین شده است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله دارای ۱۲/۷۰ هکتار مساحت و ۲۵/۸۹ مترمربع می‌باشد که از این میان ۰/۲۶ هکتار آن به پارکینگ و ۱۲/۴۴ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است .

براساس مصوبات طرح تفصیلی ۲/۶۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۴۰ مترمربع به کاربریهای خدماتی که به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته است .

این محله که از مساحتی معادل ۵۰/۷۷ هکتار برخوردار می‌باشد در بخش شمال شرقی ناحیه استقرار یافته و حدود آن از شمال به رینگ پیشنه‌ای محدود کننده شهر، از جنوب به محلات ۱ و ۲، از شرق به ادامه کمربندی موجود و از طرف غرب به محله ۵ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش‌بینی شده با توجه به تراکمهای مصوب طرح جامع و سطوح مسکونی که برای این محله در کاربریهای مختلف منظور گردیده معادل ۵۶۴۴ نفر بدست آمده است براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص این محله در طرح معادل ۸۹/۹۵ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است. در ادامه به نحوه تخصیص اراضی به هریک از کاربریهای مختلف اجمالا اشاره می‌گردد اما قبل از آن ذکر این نکته ضروری است که این محله در وضع موجود از جمعیتی حدود ۵۵۰ نفر برخوردار بوده و دلیل شکل‌گیری محله اصولاً ساماندهی و نظم‌دهی به ساخت و سازهای پراکنده حاشیه‌ای بوده است از این رو سرانه‌های وضع موجود ارقام زیادی را نشان می‌دهد که دلیل جمعیت کم وضع موجود می‌باشد.

اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۲/۰۱ هکتار برخوردار می‌باشد اما طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۲/۲۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۱/۷۸ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۳/۲۴ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۸/۹۵ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است.

این محله در وضع موجود فاقد مراکز آموزشی می‌باشد اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۵/۹۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۱۰/۴۹ مترمربع تغییر یافته است که در این رابطه ۰/۹۴ هکتار آن به دبستان، ۰/۷۰ هکتار به راهنمایی و ۲/۱۷ هکتار به هنرستان و ۲/۱۱ هکتار نیز به دبیرستان اختصاص یافته است مربوط می‌شود. لازم به توضیح است که استقرار هنرستان بعنوان یکی از کاربریهای آموزشی فرامحله‌ای که از وسعت قابل ملاحظه‌ای نیز برخوردار می‌باشد

ویژگی خاصی را برای این محله بوجود آورده مضافاً اینکه سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر  $0.2$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0.36$  مترمربع برخوردار بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام یافته در طرح تفصیلی سطح این کاربری به  $0.45$  هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به  $0.71$  مترمربع بالغ گردیده است . اراضی مذکور که تماماً " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص دارد در مقایسه با سرانه مصوب طرح جامع تغییر چندانی نداشته است .

مراکز فرهنگی این محله براساس مصوبات طرح تفصیلی از سطحی برابر  $1/12$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $1/98$  مترمربع برخوردار میباشد که خود از ویژگیهای این محله بشمار می‌آید . زیرا این کاربری فرامحله‌ای بوده و در مقیاس مرکز ناحیه و مرکز شهر میباشد بنابراین ملاحظه میگردد که این محله نیز محل تمرکز بخشی از کاربریهای مرکز ناحیه میباشد .

از دیگر ویژگیهای این محله استقرار مراکز ورزشی در آن میباشد که از سطحی برابر  $2/81$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $4/98$  مترمربع برخوردار میباشد در صورتیکه این محله در وضع موجود فاقد این کاربری بوده است .

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد کاربری پارک و فضای سبز عمومی بوده اما در طرح تهیه شده این محله از  $9/43$  هکتار و  $16/71$  مترمربع سرانه پارک عمومی برخوردار گردیده است که در حدود  $19$  درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهد . بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از پارک در مقیاس شهر نیز در این محله تامین شده است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله دارای  $18/12$  هکتار مساحت و  $32/10$  مترمربع سرانه میباشد که از این میان  $0.70$  هکتار آن به پارکینگ و  $17/42$  هکتار دیگر به خیابانها و کوچه‌ها اختصاص یافته است .

کاربریهایی که به صورت شناور در طرح تفصیلی در بافتهای مسکونی منظور گردیده‌اند سطح ناچیزی معادل  $0.68$  هکتار را تشکیل میدهند .

این محله از مساحتی معادل ۵۷/۸۴ هکتار برخوردار بوده و با قرارگیری در بخش مرکزی ناحیه حدود آن از شمال بنه محله ۵ ، از جنوب به جاده فومن ، از شرق به محله ۲ و از طرف غرب به ادامه کمربندی پیشنهادی شهر محدود گردیده است جمعیت پیش‌بینی شده برای این محله با توجه به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردیده معادل ۹۲۱۲ نفر می‌باشد که براین اساس با توجه به سرانه‌های مصوب طرح جامع اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی در وضع موجود دارای ۱۸/۷۳ هکتار مساحت می‌باشد که این سطح براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی به ۲۵/۲۲ هکتار افزایش و سرانه آن نیز به ۲۷/۴۹ مترمربع تغییر یافته است که از این میان ۲۲/۹۹ هکتار آن به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۲/۳۳ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۳۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۶۸ مترمربع برخوردار بوده که طبق طرح تهیه شده مصوب مساحت آن به ۱/۹۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲/۱۵ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۱/۱۶ هکتار به دبستان و ۰/۵۹ هکتار باقیمانده نیز به مدارس راهنمایی و ۰/۲۳ به هنرستان مربوط میشود که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده‌اند .

مراکز تجاری این محله در طرح تفصیلی ۰/۳ هکتار مساحت داشته و سرانه آن نیز ۰/۳۳ مترمربع بدست آمده است . اراضی مذکور تماما " به بخش خرده‌فروشیها و خدمات اختصاص یافته است .

براساس مصوبات طرح تفصیلی ۰/۸۵ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۰/۹۲ مترمربع به مراکز اداری اختصاص یافته است که ۰/۳۹ هکتار آن در وضع موجود نیز وجود داشته‌اند .

مراکز ورزشی با استقرار خود در این محله با توجه به اینکه از جمله کاربریهای فرامحله‌ای میباشد ویژگی خاصی را برای محله بوجود آورده است این کاربری در طرح تفصیلی از سطحی برابر  $0/48$  هکتار و سرانه‌ای معادل  $0/52$  مترمربع برخوردار شده است. با توجه به اختصاص اراضی به کاربریهای همچون اداری و ورزشی ملاحظه میگردد که عملاً "بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله تامین شده است."

اگرچه این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده اما براساس برنامه‌ریزی انجام شده سطح این کاربری در این محله  $6/29$  هکتار و سرانه آن  $6/83$  مترمربع بدست آمده است که از این میان  $5/47$  هکتار به باغیهای موجود در محله و  $0/33$  هکتار به پارک و فضای سبز و  $0/49$  هکتار به عبور پیاده اختصاص یافته است.

خیابانها و کوچهها دارای  $18/41$  هکتار مساحت و  $19/98$  مترمربع سرانه میباشد که در حدود  $32$  درصد از اراضی محله را تحت پوشش خود دارد.

براساس مصوبات طرح تفصیلی  $4/69$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل  $5/09$  مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور منظور شده در بافتهای مسکونی اختصاص یافته است.

این محله با مساحتی معادل ۴۰/۳۶ هکتار در بخش شمالی ناحیه قرار گرفته به طوریکه حدود آن از شمال به رینگ پیشنهادی محدود کننده شهر، از جنوب به محله ۴، از شرق به محله ۳ و از طرف غرب به ادامه گمربندی پیشنهادی شهر منتهی گردیده است جمعیت محله در طرح تفصیلی براساس مموبات طرح جامع معادل ۳۸۴۹ نفر بدست آمده است که این جمعیت ملاک برنامه ریزیهای طرح تفصیلی واقع گردیده و براین اساس در ادامه اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف با در نظر گرفتن سرانههای مصوب بشرح ذیل مشخص شده است :

سطوح مسکونی این محله در وضع موجود معادل ۸/۶۶ هکتار است که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۰/۴۱ هکتار افزایش یافته و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۰۵ مترمربع تغییر یافته است که از این سطح ۹/۰۴ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۱/۳۷ هکتار نیز به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته است .

این محله در وضع موجود فاقد هرگونه مراکز آموزشی بوده اما براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۱/۲۷ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۳۰ مترمربع بالغ گردیده است از اراضی مذکور ۰/۶۶ هکتار به دبستان و ۰/۶۱ هکتار به راهنمایی مربوط میشود که در مقایسه با سرانههای مصوب طرح جامع از سطح بیشتری بهره مند شده است . بنابراین میتواند این محله تا حدی جبران گر کمبود فضاهای آموزشی محلات مجاور باشد .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۴ هکتار مساحت و ۰/۱۷ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب مساحت آن به ۱/۸۲ هکتار افزایش و سرانه آن نیز به ۴/۷۳ مترمربع بالغ گردیده است . اراضی مذکور که تماما " به بخش خرده فروشیها و خدمات اختصاص دارد در مقایسه با سرانههای مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است که با توجه به وسعت این کاربری ملاحظه میگردد که بخشهایی از خدمات تجاری مرکز ناحیه در این محله تأمین شده است .

طبق برنامه‌های طرح تفصیلی مصوب ۰/۶۶ هکتار از مساحت این محله با سرانه‌ای معادل ۱/۷۱ مترمربع به مراکز اداری اختصاص یافته‌است که این امر خود مؤید مطلبی است که در مورد کاربری تجاری ذکر شد و نشانه شکل‌گیری بخشهایی از مرکز ناحیه در این بخش از شهر است .

براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۱/۳۰ هکتار از اراضی این محله با سرانه‌ای معادل ۳/۳۸ مترمربع به مراکز صنعتی غیرمزاحم اختصاص یافته‌است که دلیل این امر حاشیه‌ای بودن این محله و در بدو ورودی شهر قرار گرفتن محله است که نیازمند وجود کاربریهایی خاص برای سرویس‌دهی به شهر می‌باشد .

مراکز ورزشی در این محله نیز از سطحی برابر ۱/۶۹ هکتار و سرانه‌ای معادل ۴/۳۹ مترمربع برخوردار می‌باشد .

پارک و فضای سبز این محله دارای ۹/۶۶ هکتار مساحت و ۲۵/۱۰ مترمربع سرانه می‌باشد که ۸/۷۷ هکتار آن به پارک و ۰/۸۹ هکتار دیگر به عبور پیاده اختصاص دارد . این وسعت زیاد اختصاص یافته به پارک و فضای سبز عمومی بسیار بیشتر از حد نیاز مرکز محله و حتی مرکز ناحیه به این کاربری می‌باشد بنابراین ملاحظه می‌گردد که بخشی از فضای سبز مورد نیاز شهر نیز در این محله تأمین شده‌است و این در شرایطی است که محله در وضع موجود فاقد هرگونه فضای سبز عمومی و پارک بوده‌است .

در مجموع می‌توان ویژگی عمده این محله را ، تمرکز نسبتاً زیاد عناصر و کاربریهای فرامحله‌ای در درون بافت آن دانست .

جمع حمل و نقل و انبار این محله از مساحتی معادل ۱۱/۷۱ هکتار برخوردار می‌باشد که سرانه‌ای معادل ۳۰/۴۲ مترمربع را شامل می‌گردد که از این میان ۰/۵۶ هکتار آن به پارکینگ و ۱۱/۱۵ هکتار دیگر به خیابانها و کوچه اختصاص دارد . طبق مصوبات طرح تفصیلی ۱/۸۴ هکتار از مساحت این محله با سرانه‌ای معادل ۴/۷۸ مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای خدماتی که به صورت شناور در بافتهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته‌است .

این محله که در بخش جنوبی و مرکز ناحیه قرار گرفته و حدود آن از شمال به محله ۷، از جنوب به چاه فومن، از شرق به ادامه کمربندی پیشنهادی شهر و از طرف غرب به محله ۷ و بخشی از محله ۸ محدود گردیده است از مساحتی معادل ۵۹/۳۹ هکتار برخوردار می‌باشد. جمعیتی که برای این محله بدست آمده معادل ۵۶۶۳ نفر می‌باشد و براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه ناخالص معادل ۱۰۴/۸۸ مترمربع بدست می‌آید در ادامه با عنایت به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص اراضی به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است:

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۶/۱۴ هکتار برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۶/۱۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۸/۵۷ مترمربع تغییر یافته است که تمامی اراضی مذکور به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط اختصاص یافته است.

مراکز آموزشی این محله دارای ۱/۶۰ هکتار مساحت و ۹/۴۴ مترمربع سرانه بوده که دلیل بالای بودن سرانه جمعیت بسیار کم محله در وضع موجود بوده است براساس طرح تفصیلی مصوب سطح این کاربری ۲/۶۴ هکتار افزایش و سرانه آن نیز به ۴/۶۶ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور ۰/۸۲ هکتار به دبستان و ۰/۹۰ هکتار به راهنمایی اختصاص دارد که در مقایسه با سرانه‌های مصوب طرح جامع از سطح بیشتری برخوردار شده است و می‌تواند پاسخگوی کمبودهای احتمالی محلات مجاور باشد. ۰/۹۲ هکتار از سطح محله نیز مانند گذشته به هنرستان اختصاص یافته است به عبارت دیگر همان هنرستان موجود در طرح حفظ گردیده است با توجه به اینکه هنرستان از جمله کاربریهای مرکز شهری می‌باشد وجود آن در این محله می‌تواند یک ویژگی برای محله قلمداد گردد.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۰۷ هکتار مساحت و ۰/۴۱ مترمربع سرانه بوده که براساس سطوح



اختصاص یافته در طرح تفصیلی پیشنهادی سطح آن به ۱۲/۶۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۲/۴۱ مترمربع تغییر یافته است که از این میان ۰/۷۸ هکتار به بخش خرده‌فروشیها و خدمات و ۱۱/۹۱ هکتار به بخش خدمات ویژه اختصاص دارد .  
مورد اخیر از ویژگیهای این محله بشمار می‌آید . زیرا این کاربری است که در طرح جامع تصویب رسید و مقرر گردید در دو نقطه که جزو مبادی ورودی شهر می‌باشد جهت تمرکز یکسری خدمات مورد نیاز نظیر تعویض روغنیها و ... اختصاص یابد .  
لذا ملاحظه میگردد که این کاربری عملکردی در مقیاس شهر را دارا می‌باشد .  
طبق برنامه‌ریزیهای مصوب ۱/۱ هکتار از مساحت این محله با سرانه‌ای معادل ۱/۹۴ مترمربع به مراکز ورزشی اختصاص یافته است . این کاربری نیز فرامحله‌ای می‌باشد بنابراین ملاحظه میگردد که ویژگی این محله همانا تمرکز و تامین بخش مهمی از خدمات فرامحله‌ای در درون آن می‌باشد .  
این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده اما براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطحی برابر ۶/۸۸ هکتار و با سرانه‌ای معادل ۱۲/۱۵ مترمربع به این کاربری اختصاص یافته است که بسیار بیشتر از حد نیاز مرکز محله و مرکز ناحیه می‌باشد .  
خیابانها و کوچه‌ها از سطحی برابر ۱۵/۷۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۷/۸۳ مترمربع برخوردار می‌باشند که در حدود ۲۷ درصد از سطح کل محله را تشکیل میدهند .  
براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی ۳/۳ هکتار از مساحت این محله با سرانه‌ای معادل ۵/۸۳ مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای شناور اختصاص یافته است .

این محله با مساحتی معادل ۷۷/۳۶ هکتار به عنوان بزرگترین محله این ناحیه در بخش شمال غربی ناحیه واقع گردیده و حدود آن از شمال به رینگ پیشنهادی محدود کننده شهر ، از جنوب به محله ۶ ، از شرق به محله ۶ و ادامه کمربندی پیشنهادی شهر و از طرف غرب به محله ۸ محدود گردیده است .

با توجه به میزان تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد ۵۰۰ نفر در هکتار تعیین گردید سقف جمعیت‌پذیری این محله ۷۴۱۷ نفر می‌باشد که براین اساس با توجه به سرانه‌های مصوب اقدام به اختصاص زمین به کاربریهای مختلف بشرح ذیل شده است :

واحدهای مسکونی این محله در وضع موجود دارای ۸/۳۳ هکتار مساحت بوده که براساس برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۲۰/۳۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۲۷/۴۰ مترمربع تغییر یافته‌است که از این میان ۱۸/۲۹ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و ۲/۰۳ هکتار به مسکونیهای با تراکم زیاد اختصاص یافته‌است .

این محله در وضع موجود فاقد هرگونه فضای آموزشی بوده‌است اما طبق طرح تهیه شده مصوب سطح این کاربری ۳/۱۸ هکتار و سرانه آن ۴/۲۹ مترمربع بدست آمده‌است که از این میان ۰/۹۳ هکتار به دبستان ، ۰/۶۱ هکتار به راهنمایی و ۱/۶۴ هکتار به دبیرستان اختصاص دارد . لازم به توضیح است که سطوح اختصاص یافته به دبستان و راهنمایی در مقایسه با سرانه‌های مصوب از سطح تقریباً " بیشتری برخوردار شده مضافاً اینکه وجود دبیرستان در این محله امکانی است که قابلیت ارائه سرویس و خدمات لازم را به محلات مجاور دارا می‌باشد . زیرا این کاربری فرامحله‌ای بوده و در مقیاس مرکز ناحیه عملکرد دارد .

مراکز تجاری این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۰۶ هکتار و سرانه‌ای معادل ۰/۲۶ مترمربع برخوردار بوده که طبق برنامه‌ریزی انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۰/۲۴ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۳۲ مترمربع بالغ

گردیده است اراضی مذکور تماما " به بخش خرده فروشیها اختصاص یافته است .

مراکز اداری ، درمانی و ورزشی براساس مصوبات طرح تفصیلی به ترتیب از سطوح برابر  $0/42$  هکتار ،  $0/58$  هکتار و  $1/28$  هکتار و سرانه‌های معادل  $0/58$  مترمربع ،  $0/78$  مترمربع و  $1/72$  مترمربع برخوردار می‌باشند که تمامی آنها به علت اینکه در زمره کاربریهای فرامحله‌ای محسوب میگردند ویژگی خاصی را برای این محله بوجود آورده‌اند و این ویژگی همان استقرار بخشهایی از مرکز ناحیه در این محله می‌باشد .

پارک و فضای سبز این محله از سطحی برابر  $18/55$  هکتار و سرانه‌های معادل  $25/01$  مترمربع برخوردار می‌باشند . بنابراین ملاحظه میگردد که بخشهایی از فضای سبز مرکز شهر نیز در این محله تامین شده است در صورتیکه محله در وضع موجود فاقد کاربری فضای سبز بوده است .

جمع حمل و نقل و انبار این محله دارای  $29/06$  هکتار مساحت و  $39/18$  مترمربع سرانه می‌باشد که  $0/45$  هکتار آن به پارکینگ و  $28/61$  هکتار دیگر آن به خیابانها و کوچهها اختصاص دارد .

براساس برنامه‌ریزیهای مصوب  $3/72$  هکتار از اراضی این محله با سرانه‌های معادل  $5/02$  مترمربع به اراضی شناور منظور شده در بافتهای مسکونی اختصاص یافته است .

این محله از مساحتی معادل ۶۴/۶۷ هکتار برخوردار بوده و بخش غربی ناحیه را تشکیل داده است محدود محله از شمال و غرب به رینگ پیشنهادی محدود کننده شهر، از جنوب به جاده فومن، از شرق به محلات ۶ و ۷ محدود گردیده است جمعیتی که برای این محله پیش بینی گردیده با توجه به محوبات طرح جامع ۶۳۶۲ نفر می باشد که براین اساس سرانه ناخالص بدست آمده برای محله معادل ۱۰۱/۶۵ مترمربع محاسبه شده است.

اراضی مسکونی این محله در وضع موجود تنها دارای ۳/۰۳ هکتار مساحت بوده که طبق برنامه ریزی انجام شده در طرح تفصیلی مساحت آن به ۲۰/۲۹ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳۱/۸۹ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۳/۷۰ هکتار به واحدهای مسکونی با تراکم کم و ۱۶/۵۹ هکتار دیگر به مسکونیهای با تراکم متوسط مربوط میشود.

مراکز آموزشی این محله در وضع موجود از سطحی برابر ۰/۲۴ هکتار و سرانه های معادل ۴/۲۹ مترمربع برخوردار بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح آن به ۲/۵۲ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۳/۹۶ مترمربع تغییر یافته است از اراضی مذکور که در حدود ۴ درصد سطح کل محله را تشکیل می دهد ۰/۶۴ هکتار به دبستان، ۰/۷۰ هکتار به راهنمایی و ۱/۱۸ هکتار به هنرستان اختصاص یافته است.

مراکز تجاری این محله در وضع موجود دارای ۰/۲ هکتار مساحت و ۳/۵۷ مترمربع سرانه بوده که براساس طرح تفصیلی مصوب سطح مذکور به ۰/۴۸ هکتار افزایش و سرانه مربوطه نیز به ۰/۷۵ مترمربع تغییر یافته است. اراضی مذکور تماماً به بخش خرده فروشیها و خدمات اختصاص داشته و در مقایسه با میزان مصوب از افزایشی مختصر برخوردار شده است.

اراضی اختصاص یافته به مراکز فرهنگی در این محله براساس محوبات طرح تفصیلی از سطحی معادل ۰/۳۴ هکتار برخوردار بوده و ۰/۵۲ مترمربع سرانه دارا میباشد که به دلیل فرامحله ای بودن این کاربری از ویژگیهای موجود در این محله محسوب میگردد.

سطوح اختصاص یافته برای مراکز صنعتی غیرمزاحم در این محله ۱۱/۸۳ هکتار از اراضی را با سراندهای معادل ۱۸/۵۹ مترمربع تحت پوشش خود قرار داده است. این اراضی در حدود ۱۸ درصد سطح کل محله را تشکیل می‌دهد. این کاربری نیز عملکردی در مقیاس شهر دارد.

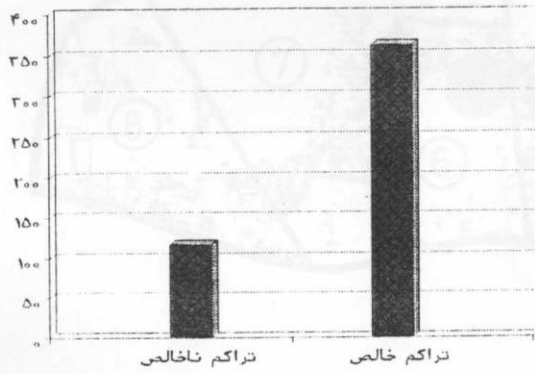
این محله در وضع موجود فاقد پارک و فضای سبز عمومی بوده که براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده در طرح تفصیلی سطح آن به ۲/۴۴ هکتار ارتقا و سرانه مربوطه نیز معادل ۳/۸۴ مترمربع بدست آمده است. سطح اختصاص یافته به این امر در مقایسه با میزان مصوب از سطح بیشتری برخوردار شده است و ملاحظه می‌گردد که بخشهایی از فضای سبز مرکز شهر نیز در این محله تأمین شده است.

احاریم این محله ۴ هکتار از اراضی را با سراندهای معادل ۶/۲۹ مترمربع به خود اختصاص داده است خیابانها و کوچه‌های این محله از سطحی برابر ۱۷/۴۶ هکتار و سراندهای معادل ۲۷/۴۴ مترمربع برخوردار می‌باشد.

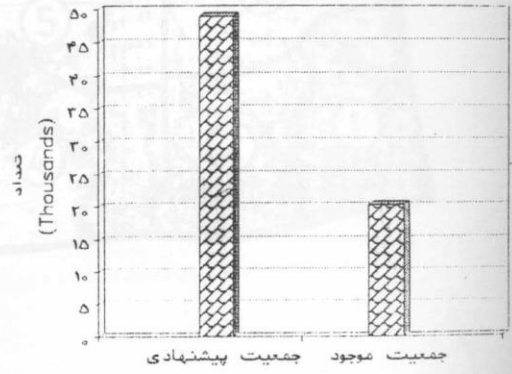
براساس محویات طرح تفصیلی ۵/۳۲ هکتار از اراضی این محله با سراندهای معادل ۸/۳۶ مترمربع به اراضی مربوط به کاربریهای خدماتی که به صورت شناور در بافتیهای مسکونی منظور گردیده اختصاص یافته است.



نمودار شماره ۳۶  
تراکم خالص و ناخالص شهر رشت ناحیه ۱۸ (پیشنهادی)



نمودار شماره ۳۵  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهر رشت ناحیه ۱۸



" نمودار شماره ۱۸ "

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تقبیلی رشت

مرز ناحیه



مرز محله



"نقشه شماره ۳۳"

۴-۳۴۰



ایران آرایش

مهندسی نقشه



طرح جامع ، دوزه نفوذ و تفصیلی رشت

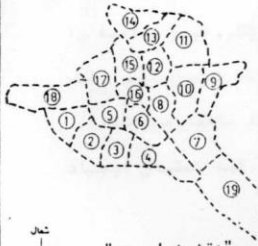
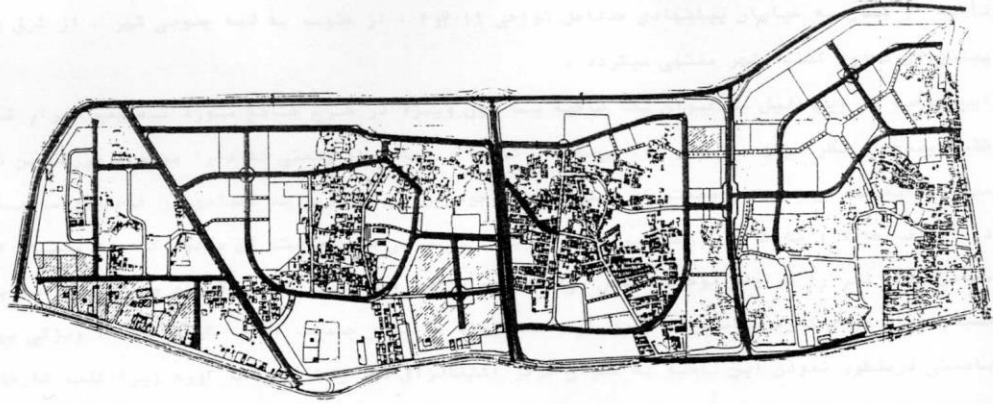
"شبهه های تعریضی و

جدیدا لاحداث"

شبهه های تعریضی



شبهه های جدیدالاحداث



"نقشه شماره ۳۴"

۴-۳۴۱



ایران آمایش

مهندسی مشاور

این ناحیه با وسعتی معادل ۱۶۵۲/۲۷ هکتار در بخش جنوبی شهر رشت و در طرفین جاده ارتباطی مهم تهران - رشت واقع گردیده است. این ناحیه به دلایل مختلف که در ادامه اجمالاً به بررسی ویژگیهای مختلف آن از ابعاد مختلف پرداخته خواهد شد به عنوان یک ناحیه ویژه محسوب گردیده است اما قبل از آن ذکر این نکته ضروری است که محدوده این ناحیه از شمال به خیابان پیشنهادی حدفاصل نواحی ۱۹ و ۴۰، از جنوب به لبه جنوبی شهر، از شرق و غرب به خیابانهای پیشنهادی محدود کننده شهر منتهی میگردد.

این ناحیه به این دلیل به عنوان یک ناحیه یا زون ویژه در طرح جامع مورد تصویب قرار گرفت که اولاً: فاقد تقسیم‌بندی از نظر مرکز محلات و ... میباشد. ثانیاً: با تمام وسعتی که دارا بوده و بزرگترین ناحیه شهر رشت محسوب میگردد جمعیت آن به دلیل وسعت کم مسکونیهای موجود در آن که تنها به تعدادی از خانه‌های سازمانی کارخانجات موجود در اطراف جاده و ساخت و سازهای پراکنده تقریباً "روستایی درون بافت آن محدود گردیده بسیار اندک بوده و تعدادی معادل ۶۹۴۰ نفر را در وضع موجود تشکیل میداده است براین اساس یکی از ویژگیهای مهم این ناحیه بدست آمدن سرانه‌های بسیار زیاد برای کاربریهاست که دلیل آن وسعت زیاد ناحیه و جمعیت اندک آن میباشد. ویژگی مهم دیگر این ناحیه را بایستی درمناظر نمودن این ناحیه به عنوان مرکز اشتغالزای شهر رشت بحساب آورد زیرا اغلب کارخانجات فعال شهر رشت درحول محور ارتباطی جاده رشت - تهران استقرار یافته که یکی از عناصر عمده تشکیل دهنده این ناحیه را تشکیل میدهند. ویژگی مهم دیگر ناحیه را بایستی در وجود باغات نسبتاً زیاد موجود و اراضی مناسبی دانست که امکان ایجاد پارکهای وسیع جنگلی را در طرح تفصیلی فراهم ساخته است.

از ویژگیهای مهم دیگر این ناحیه بایستی به عبور رودخانه در این ناحیه اشاره نمود زیرا رودخانه با عبور خود ضمن تقسیم طبیعی ناحیه به چند قسمت و متقابل ساختن ناحیه از نظر دید و منظر و سیمای شهری نسبت به سایر نواحی که فاقد این کاربری است با حریمی که به خود اختصاص میدهد باعث از بین رفتن بخشهای عمده‌ای از کاربریهای ناحیه میگردد.

ویژگی مهم دیگر این ناحیه را بایستی عبور دو شبکه اصلی ارتباطی منطقه‌ای یعنی جاده‌های تهران - رشت و جاده سنگر در سرتاسر طول این ناحیه ذکر نمود که طبیعتاً این امر باعث افزایش سرانه‌های مربوط به شبکه ارتباطی میگردد .  
ویژگی دیگری که برای این ناحیه ویژه می‌توان بیان داشت اختصاص یافتن بخشهای عمده‌ایی از اراضی این ناحیه برای کاربریهای در مقیاس مرکز شهر و حتی فراتر از آن میباشد از آن میان می‌توان به اراضی مربوط به طرح جامع دانشگاه کیلان ، صنایع موجود ، گورستان شهر و ... اشاره نمود .

جمعیتی که برای این زون ویژه پیش‌بینی گردیده جمعیتی است که در بافتهای مسکونی باقیمانده این ناحیه که از تراکم کم برخوردار میباشد ، بسر می‌برند و این رقم در طرح تفصیلی معادل ۴۱۳۰ نفر ارزیابی گردیده‌است لازم به ذکر است که جمعیت طرح تفصیلی نسبت به جمعیت موجود کمتر مورد محاسبه قرار گرفته‌است و دلیل آن ناشی از مطلب ذیل میباشد :

با توجه به مصوبات طرح جامع در راستای این هدف که این ناحیه صرفاً " بایستی یک زون ویژه اشتغالزا و محل استقرار انواع کاربریهای عمده شهری قلمداد گردد ضرورت داشت تا تمهیدات لازم جهت جلوگیری از افزایش جمعیت در ناحیه رعایت گردد از طرفی دیگر جمعیت پیش‌بینی شده براساس تراکم‌های مصوب طرح جامع که طی آن تراکم کم معادل ۱۵۰ نفر در هکتار میباشد مورد محاسبه قرار گرفته‌است . براین اساس طبیعی است که سرانه ناخالص این ناحیه بسیار بالا و معادل حدوداً " ۴۰۰۰ مترمربع بدست آمده‌است ( البته این سرانه واقعی نیست به دلیل عملکرد این ناحیه بایستی سرانه آن نسبت به کل جمعیت شهر مورد محاسبه قرار گیرد ) در جدول شماره (۱۹) نحوه استفاده از اراضی این ناحیه نشان داده شده‌است .

کل اراضی مسکونی این ناحیه در وضع موجود از سطحی معادل ۲۵/۱۴ هکتار برخوردار بوده که این سطح در طرح تفصیلی ۲۷/۵۳ هکتار با سرانه ۶۶/۶۶ مترمربع بالغ گردیده‌است .  
کل اراضی آموزشی موجود ناحیه معادل ۱۶۴/۸۵ هکتار مساحت داشته و سرانه‌ای معادل ۲۳۷/۵۴ مترمربع را دارا

بوده است که از این سطح ۱۴۰/۳۵ هکتار مربوط به اراضی آموزشی عالی ( طرح جامع دانشگاه گیلان ) و ۲۱/۰۶ هکتار نیز به هنرستان اختصاص داشته است . مابقی سطوح آموزشی موجود به دبستانهای موجود مربوط میگردد. اما در طرح تفصیلی این سطح به ۱۶۷/۸۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۴۰۶/۳۴ مترمربع بالغ گردیده است که از این میان ۱۶۶/۶۲ هکتار آن مربوط به آموزش عالی و هنرستان می‌باشد سایر سطوح آموزشی به دبستان و راهنمایی اختصاص یافته است . لازم به ذکر است که دلیل وسعت زیاد سطوح اختصاص یافته به کاربری آموزشی در مقیاس هنرستان در وضع موجود در طرح تفصیلی مربوط به استقرار و اختصاص زمین به هنرستانهای کشاورزی و فنی حرفه‌ای می‌باشد که به دلیل ماهیت نوع عملکرد این هنرستانها نیاز به وسعت زیاد دارا می‌باشد .

اراضی با کاربری تجاری موجود ناحیه از سطحی معادل ۳/۵۴ هکتار برخوردار بوده که سرانه‌ای معادل ۵/۰۱ مترمربع را شامل می‌شده است از این سطح ۲/۰۳ هکتار آن به عمده فروشها اختصاص داشته اما در طرح تفصیلی تهیه شده سطح کل تجاری به ۱۰/۷۹ هکتار بالغ گردیده و سرانه آن ۲۶/۱۳ مترمربع بدست آمده است که از این میان ۹/۴۸ هکتار به خدمات ویژه اختصاص یافته است که عملکردی کاملا " فراناحیه‌ای دارا می‌باشد .

از جمله کاربریهای مهم دیگر این ناحیه می‌توان از کاربری اداری نام برد که در وضع موجود سطحی معادل ۴۶/۰۳ هکتار داشته اما در طرح تفصیلی مساحت آن به ۱۱۴/۵۰ هکتار بالغ گردیده است لازم به ذکر این امر است که دلیل این امر محاسبه سطح مربوط به ادارات موجود در اطراف جاده تهران با احتساب محدوده مالکیت آنها بوده است . برحسب مصوبات طرح جامع که مقرر بود در محدوده توسعه جنوب بیمارستان بزرگی برای سرویس‌دهی به کلیه شهروندان ساکن رشت و حتی فراتر از آن ( در مقیاس منطقه ) احداث گردد سطحی معادل ۲۰/۸۷ هکتار به این کاربری ( درمانی ) اختصاص یابد که از سرانه‌ای معادل ۵۰/۵۳ مترمربع در این ناحیه برخوردار گردید بایستی توجه داشت که این سطح نسبت به وضع موجود اندکی کاهش نموده که این امر ناشی از قرارگیری بخشی از این کاربری در انواع حریمهای مختلف بوده است .

همانگونه که اشاره شد این ناحیه ویژه محل تمرکز مراکز صنعتی مزاحم و غیرمزاحم شهر رشت بحساب می‌آید . سطوح اختصاص یافته به کارگاه ، تعمیرگاه و کارخانجات در وضع موجود به ترتیب معادل ۵۷/۵۲۰۲۲/۵۷ و ۶۷/۳۹ هکتار بوده است که در مجموع کل سطح صنعتی منطقه برابر ۹۰/۴۸ هکتار مورد محاسبه قرار گرفته است این سطح در طرح تفصیلی با توجه به اختصاص زون ویژه مربوط به مراکز صنعتی غیرمزاحم ( قضایی ) و زون ویژه اختصاص یافته جهت انتقال صنایع مزاحم شهر به این ناحیه و با احتساب کارخانجات موجود به ۲۳۷/۷۱ هکتار بالغ گردیده است که این امر شاید به عنوان شاخص‌ترین ویژگی این ناحیه به عنوان مرکز اشتغالزای شهر عنوان نمود .

بزرگترین کاربری منظور شده برای این ناحیه بدون احتساب ۲۸۵/۳۱ هکتار اراضی کشت موقت ( پارک منطقه‌ای ) به فضای سبز عمومی اختصاص یافته که وسعتی معادل ۱۵۲/۷۵ هکتار را دارا می‌باشد .

از ویژگیهای مهم دیگر این ناحیه بایستی به وجود گورستان شهر با وسعتی بالغ بر ۷۰ هکتار اشاره نمود ضمناً مقرر گردیده است تا کلیه انبارهای موجود در سطح شهر در سطحی که برای این کاربری در این ناحیه منظور گردیده انتقال یابد که این سطح معادل ۹۳/۲۴ هکتار وسعت دارا می‌باشد و این خود از ویژگیهای مهم این ناحیه محسوب میگردد .

شبکه‌های ارتباطی این ناحیه مساحتی برابر ۲۱۷/۷۷ هکتار را به خود اختصاص داده که عمدتاً مربوط به دو جاده اصلی تهران - رشت و سنکر و هر کدام با طول تقریبی معادل ۱۵ کیلومتر در طول این ناحیه می‌باشد لازم به ذکر است که ترمینالهای شهر نیز در این ناحیه استقرار یافته‌اند .

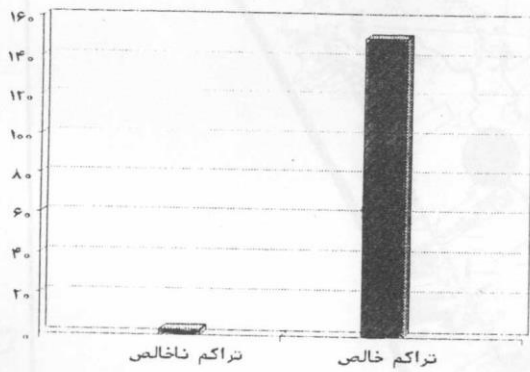
با توجه به وجود کاربریهای صنعتی ، گورستان و جاده‌های سریع‌السیر منطقه‌ای طبیعی است که وسعت زیادی از ناحیه به حریم تعلق گرفته باشد خصوصاً اینکه رودخانه نیز از میان بافت این ناحیه ویژه عبور می‌نماید .

در نقشه شماره (۳۶) شبکه‌های تعریفی و جدیدالاحداث ناحیه نشان داده شده است .

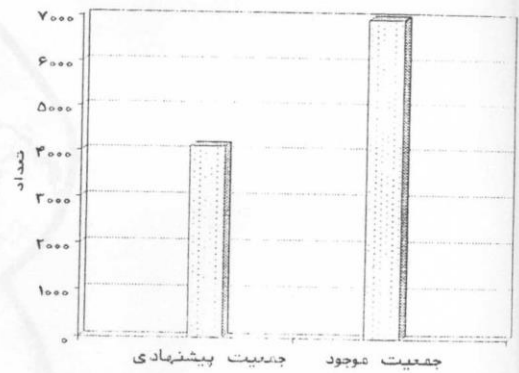
طرح تفصیلی شهر رشت

نحوه استفاده از اراضی	جمع کل	
	ناحیه ۱۹ مساحت	درصد
تراکم کم	۲۷.۵۲	۱.۷%
تراکم متوسط		
تراکم زیاد		
جمع مسکونی	۲۷.۵۲	۱.۷%
کودکستان	-	-
دبستان	-۷۲	-۰.۴%
راهنهائی	-۳۸	-۰.۲%
دبیرستان		
هنرستان	۲۲.۲۵	۱.۳%
آموزش عالی	۱۴۲.۲۷	۸.۷%
سایر مؤسسات		
جمع مراکز آموزشی	۱۶۷.۸۲	۱۰.۰%
خرده فروشی و خدمات	۱۲۱	-۰.۷%
عمده فروشی		
میدان تره بار		
بازار روز		
خدمات ویژه	۹.۲۸	-۰.۵%
جمع مراکز تجاری	۱۰.۷۹	-۰.۷%
مراکز اداری	۱۱۴.۵۰	۶.۹%
مراکز درمانی	۲۰.۸۷	۱.۳%
مراکز بهداشتی		
مناطق نظامی		
مراکز فرهنگی		
مراکز مذهبی		
مراکز صنعتی	۲۱۶.۰۲	۱۳.۵%
مراکز صنعتی غیرمخادم (غذائی)	۲۱۶.۸	۱۳%
خدمات جهانگردی و پذیرائی		
مراکز ورزشی	-۷۲	-۰.۴%
باغ	-۷۲	-۰.۴%
پارک فضای سبز	۱۵۲.۰۱	۹.۲%
عمور پهناده		
جمع باغ و پارک فضای سبز	۱۵۲.۷۵	۹.۲%
تاسیسات شهری	۵۹۷	-۳.۲%
تجهیزات شهری	۲.۷۵	-۰.۲%
جمع تاسیسات و تجهیزات	۹.۷۲	-۰.۵%
اراضی کشت موقت (پارک منطقه‌ای)	۲۸۵.۲۱	۱۷.۲%
روندخانه و حریم آن	۱۴۰.۱۱	۸.۵%
حریم	۹۰.۳۶	۵.۵%
گورستان	۷۰.۷۵	۴.۲%
پارکینگ تجاری	-	-
پارکینگ	۶.۶۷	-۰.۴%
انبار	۹۲.۲۴	۵.۵%
ترمیثال	۶.۲۷	-۰.۴%
خیابانها و کوچه‌ها	۲۱۷.۷۷	۱۳.۲%
جمع حمل و نقل و انبار	۲۲۴.۰۵	۱۳.۶%
اراضی شناور		
جمع کل محله	۱۶۵۲.۲۷	۱۰۰.۰%
جمعیت		۳۱۳۰

نمودار شماره ۳۸  
تراکم خالص و ناخالص شهرشت ناحیه ۱۹ (پیشنهادی)



نمودار شماره ۳۷  
جمعیت موجود و پیشنهادی شهرشت ناحیه ۱۹



"نمودار شماره ۱۹"

۴-۳۴۷

طرح جامع ، حوزه نفوذ و تفصیلی رشت

مرز ناحیه



"نقشه شماره ۳۵"

۴-۳۴۸



ایران آمایش

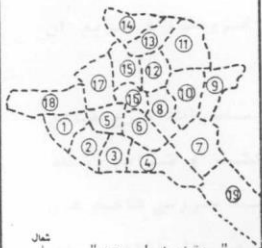
مهندسی مشاور





طرح جامع ، حوزه نفوذ و تکمیلی رشت  
"شکله های تعریفی و  
جدیدا لاحداث"

- شکله های تعریفی
- شکله های جدیدالاحداث

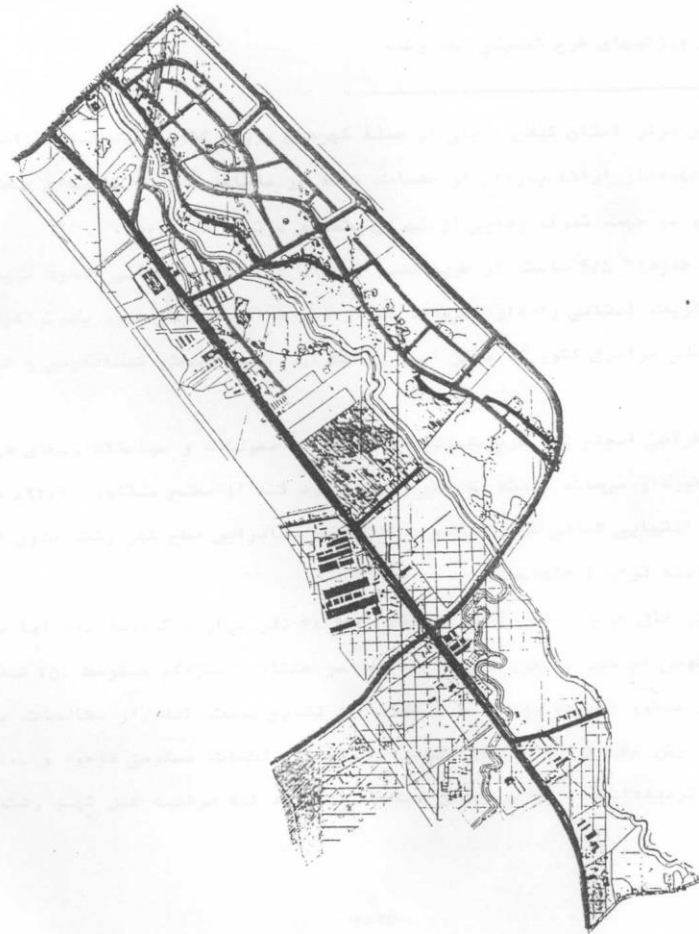


"نقشه شماره ۳۶"

۴-۳۳۹



ایران آمایش  
مهندسی مشاور



شهر رشت به عنوان مرکز استان گیلان ، یکی از جمله شهرهای بزرگ کشور است که براساس استراتژیهای تدوین شده در مقیاس ملی بایستی عهده‌دار ارائه پاره‌ای از خدمات عمده در مقیاس ملی به گونه‌ای عمل نماید که از نظر توزیع جمعیت در مقیاس ملی و در جهت تمرکز زدایی از تهران مشمر و مؤثر واقع گردد .

این شهر در فاصله حدوداً " ۴/۵ ساعت از طریق مسیر زمین و با فاصله زمانی حدود نیم ساعت از طریق هوایی با تهران فاصله دارد و مرکزیت استانی را دارا می‌باشد که از نظر تراکم جمعیتی جزو پرتراکم‌ترین شهرهای کشور می‌باشد و در محل تلاقی شبکه‌های اصلی سراسری کشور که مرکز ایران و تهران را به بخش شمالغربی و شمالشرقی کشور متصل می‌سازد قرار گرفته‌است .

این شهر براساس طراحی انجام شده طرح تفصیلی که مبتنی بر مصوبات و سیاستگذاریهای طرح جامع می‌باشد از مساحتی حدود ۷۵۷۹/۰۵ هکتار برخوردار می‌باشد البته بایستی توجه نمود که از سطح مذکور ۸۹۳/۷۱ هکتار به فرودگاه و اراضی حدفاصل فرودگاه تا لبه انتهایی شمالی شهر اختصاص یافته‌است بنابراین سطح شهر رشت بدون احتساب فرودگاه و حریم آن ۶۷۴۹/۳۷ هکتار مورد محاسبه قرار گرفته‌است .

جمعیت شهر رشت در حال حاضر ( سال ۱۳۷۳ ) معادل ۳۸۱۷۴۳ نفر برآورد گردیده بود اما براساس مصوبات طرح جامع شهر که طی آن تراکم مسکونی کم شهر به طور متوسط ۱۵۰ نفر در هکتار ، تراکم متوسط ۳۵۰ نفر در هکتار و تراکم زیاد معادل ۵۰۰ نفر در هکتار منظور گردیده بود و با استفاده از نتایج بدست آمده از مطالعات مربوط به بررسی شاخص‌های مختلف مسکونی ، شامل ارزش نگهداری واحدهای مسکونی ، تیپولوژی قطعات مسکونی موجود و ... جمعیتی معادل ۵۵۸۷۴۸ نفر برای این شهر پیش‌بینی گردیده‌است . براین اساس ملاحظه می‌گردد که سرانه کل شهر رشت از ۱۹۸/۵۴ مترمربع در وضع

موجود به ۱۳۵/۶۴ مترمربع در طرح تفصیلی کاهش یافته است .

چنانچه سطح شهر را بدون در نظر گرفتن مساحت مربوط به فرودگاه و حریم آن در نظر بگیریم سرانه ناخالص کل معادل ۱۲۰/۷۹ مترمربع در طرح تفصیلی بدست خواهد آمد . لازم به ذکر است که تراکم ناخالص شهر رشت در طرح تفصیلی در کل سطح ۷۵۷۹/۰۵ هکتاری معادل ۷۳/۴ نفر در هکتار و در سطح شهر بدون احتساب فرودگاه و حریم آن معادل ۸۲/۸ نفر در هکتار محاسبه شده است و تراکم خالص شهر رشت در طرح تفصیلی معادل ۳۴۲/۷ نفر در هکتار بدست آمده است .

از نظر تقسیمات شهری ، طبق مصوبات طرح تفصیلی شهر رشت از یک مرکز شهر سه مرکز منطقه شهری و بدون در نظر گرفتن فرودگاه از ۱۹ ناحیه که ناحیه ۱۹ آن ناحیه‌ای ویژه و دارای عملکردی عمدتاً " صنعتی و اشتغالزا می‌باشد و در مجموع از ۹۲ مرکز محله برخوردار می‌باشد .

عبور دو رودخانه زرچوب و گوهررود ضمن آنکه شهر رشت را به سه بخش تقسیم می‌نماید و علاوه بر آنکه از نظر دید و منظر و سیمای شهری ویژگی خاصی را به شهر می‌بخشد سبب می‌گردد تا بخشهای قابل توجهی از کاربریهای موجود شهر در حریم انتخاب شده برای رودخانه‌ها قرار گرفته و عملاً از بین رفته و به حریم تبدیل گردند .

با عنایت به اینکه ویژگیها و مشخصه‌های هر یک از محلات و نواحی شهر رشت به صورت جداگانه مورد بحث و بررسی واقع گردید در این بخش از تکرار پاره‌ای مسائل خودداری گردیده و صرفاً نحوه استفاده از اراضی کل شهر مورد بررسی واقع گردیده که توجه را به شرح ذیل بدان جلب می‌نماید :

اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی در وضع موجود از مساحتی معادل ۱۳۸۲/۷۶ هکتار برخوردار بود که این سطح حدود ۲۰/۵ درصد کل سطح شهر را به خود اختصاص داده و سرانه‌ای معادل ۳۱/۴۵ مترمربع را شامل می‌شد . این کاربری در طرح تفصیلی از سطحی معادل ۱۶۳۰/۶۲ هکتار و سرانه‌ای معادل ۲۹/۱۸ مترمربع برخوردار شده است که حدوداً " ۲۴/۱۶ درصد سطح کل شهر را تشکیل میدهد . از کل اراضی اختصاص یافته به کاربری مسکونی ۱۳۹/۴۲ هکتار به مسکونیهای با تراکم کم ، ۱۳۴۶/۳۹ هکتار به مسکونیهای برخوردار از تراکم متوسط و بقیه به مسکونیهای دارای تراکم زیاد اختصاص یافته است .

کل سطوح آموزشی شهر رشت در وضع موجود ۲۱۲/۷۲ هکتار مساحت داشت که از این سطح ۱۴۸/۵ هکتار به آموزش عالی ( طرح جامع دانشگاه کیلان ) اختصاص داشت لذا چنانچه سرانه مربوط به آموزش عالی را در نظر نگیریم ملاحظه میگردد که سرانه کل سطوح آموزشی شهر رشت در وضع موجود شامل سرانه کودکستان ، دبستان ، راهنمایی ، دبیرستان ، هنرستان و سایر مؤسسات آموزشی معادل ۱/۵ مترمربع بود که سرانه‌ای بسیار اندک محسوب میگردد و بدیهی است که تنگنا و محدودیت در شهر از حیث دسترسی به فضاهای آموزشی مناسب شدید بوده است اما در طرح تفصیلی کل سطوح آموزشی شهر معادل ۳۹۷/۱۰ هکتار و سرانه کل آموزشی برابر ۷/۱۱ مترمربع بدست آمده است که از این سطح ۲۰۴/۲ هکتار به آموزش عالی اختصاص یافته است و سرانه آن معادل ۳/۶۵ مترمربع مورد محاسبه قرار گرفته است . لازم به ذکر است که دلیل افزایش سطوح مربوط به آموزش عالی در طرح تفصیلی نسبت به وضع موجود ناشی از تبدیل کاربری حدوداً " ۵۰ هکتار از سطوح مربوط به پادگان نظامی موجود در شهر به کاربری آموزش عالی براساس مصوبات طرح جامع بوده است .

در ارتباط با سایر سطوح آموزشی نیز ملاحظه میگردد که سرانه این کاربری حدوداً " از ۱/۵ مترمربع در وضع موجود به ۳/۵ مترمربع در طرح تفصیلی افزایش حاصل نموده که قابل توجه بوده و ناشی از اهمیتی است که در برنامه‌ریزی طرح تفصیلی به امر آموزش داده شده است . از کل سطوح مذکور ۶۴/۶۵ هکتار با سرانه‌ای معادل ۱/۱۶ مترمربع به دبستان ، ۵۱/۶۷ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۹۲ مترمربع به مدارس راهنمایی ۳۷/۳۲ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۶۷ مترمربع به دبیرستان و ۳۸/۸۷ هکتار نیز با سرانه‌ای معادل ۰/۷۰ مترمربع به هنرستان اختصاص یافته است که به مراتب بیش از سطوح آموزشی موجود بوده و اصلاً قابل مقایسه با وضعیت موجود این کاربری نمیباشد .

جمع اراضی مربوط به کاربری تجاری در طرح تفصیلی معادل ۱۳۵/۳۹ هکتار و سرانه آن برابر ۲/۴۲ مترمربع بدست آمده است که از این سطح ۷۹/۹۸ هکتار با سرانه‌ای برابر ۱/۴۳ مترمربع به خرده‌فروشیها و خدمات ، یک هکتار به

عمده‌فروشیها ، ۴/۷۳ هکتار با سرانه‌ای برابر ۰/۰۸ مترمربع به میدان تره‌بار ، ۲/۷۷ هکتار به بازار روز و ۴۶/۹۱ هکتار نیز با سرانه‌ای معادل ۰/۸۴ مترمربع به خدمات ویژه اختصاص یافته‌است در حالیکه کل اراضی تجاری موجود شهر ۵۲/۹۹ هکتار و سرانه آن ۱/۲۱ مترمربع بوده‌است که اکثریت این سطح به خرده‌فروشیها تعلق داشته‌است .

کاربری اداری موجود شهر رشت از مساحتی معادل ۱۱۵/۲۲ هکتار و سرانه‌ای برابر ۲/۶۳ مترمربع برخوردار بود که این سطح در طرح تفصیلی به ۲۴۴/۰۷ هکتار بالغ گردیده‌است و سرانه آن نیز طبیعتاً " به ۴/۳۷ مترمربع افزایش یافته‌است . لازم به ذکر است که بخشی از این افزایش سطح ناشی از احتساب کاربری اداری با توجه به محدوده مالکیت آنها بوده‌است .

۵۴/۲۳ هکتار از سطح شهر نیز تحت پوشش مراکز درمانی قرار گرفته‌است که سرانه‌ای معادل ۰/۹۷ مترمربع را شامل شده‌است این کاربری در وضع موجود مساحتی معادل ۴۳/۳۳ هکتار برخوردار بوده‌است .

شهر رشت با تمام سابقه فرهنگی و پیشینه تاریخی که دارا می‌باشد در وضع موجود تنها از ۱/۴۵ هکتار اراضی با کاربری فرهنگی برخوردار بود اما در طرح تفصیلی با توجه به مصوبات طرح جامع تلاش گردید تا این سطح به ۲۷/۷۸ هکتار و سرانه آن نیز به حدود ۰/۵ مترمربع بالغ گردد .

در وضع موجود ۱۹۰/۴۵ هکتار از سطوح شهر به کاربری صنعتی شامل ۵۲/۴۶ هکتار کارگاه و ۲۶/۳۴ هکتار تعمیرگاه و ۱۱۱/۶۵ هکتار به کارخانجات موجود اختصاص داشت که در مجموع سرانه‌ای معادل ۴/۳۳ مترمربع را دارا بود اما در طرح تفصیلی براساس برنامه‌ریزیهای انجام شده وفق مصوبات طرح جامع در مجموع حدود ۲۶۱ هکتار از سطح شهر به کاربری صنعتی و مراکز صنعتی غیرمزاحم اختصاص یافت که از این میزان ۴۵/۳۲ هکتار در طرح تفصیلی به صنایع غیرمزاحم مربوط گردید . آنچه که حائز اهمیت است تمرکز صنایع در محدوده ناحیه ۱۹ و در طرفین جاده رشت - تهران یا در اطراف جاده سنگر می‌باشد که مکانیابی آنها در هنگام تصویب طرح جامع مورد تأیید کمیته فنی بررسی کننده طرح جامع و شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران واقع گردید .

اگرچه شهر رشت در مسیر عبور توریستهای راهی سواحل دریای خزر قرار دارد و هرچند که موقعیت شهر به عنوان مرکز استان و شهری با جاذبه‌های خاص توریستی ایجاب می‌نمود که در وضع موجود نیز از امکانات پذیرایی و جهانگردی زیادی برخوردار باشد اما این کاربری در وضع موجود تنها ۳/۷ هکتار مساحت داشته و سرانه آن برابر ۰/۰۸ مترمربع بوده است . در برنامه‌ریزی طرح تفصیلی که در آن سعی گردید تا به مصوبات طرح جامع جامه عمل پوشانده شود سطح این کاربری به ۳۳/۸۳ هکتار و سرانه آن به ۰/۶۱ مترمربع بالغ گردید یکی از دلایل افزایش سطح این کاربری به این میزان نسبت به وضع موجود ناشی از اختصاص مرداب عینک و اراضی اطراف آن به این کاربری می‌باشد .

شهر رشت با جمعیتی حدوداً " معادل ۳۸۰ هزار نفر در وضع موجود صرفاً " ۷/۷۶ هکتار سطح ورزشی داشت و سرانه آن معادل ۰/۱۸ مترمربع بود که ملاحظه می‌گردد از این حیث شهر کاملاً " با تنگنا مواجه بود . اما در طرح تفصیلی این سطح به ۶۰/۹۸ هکتار بالغ گردید و سرانه آن به ۱/۰۹ مترمربع افزایش یافت .

کل فضای سبز عمومی شهر رشت ( پارک ) از مساحتی معادل ۲۴/۷۳ هکتار برخوردار بود که سرانه اندکی معادل ۰/۵۶ مترمربع را به خود اختصاص داده بود بقیه فضای سبز موجود شهر را حدوداً " ۲۴۴ هکتار باغات موجود تشکیل میداد اما جمع کل پارک و عبور پیاده شهر رشت در طرح تفصیلی به بیش از ۴۲۳ هکتار افزایش یافته و سرانه آن بالغ بر ۷/۵۸ مترمربع گردیده است که به هیچ وجه قابل مقایسه با وضع موجود نیست .

تأسیسات شهری از سطحی معادل ۳۷/۶۵ هکتار و سرانه‌ای برابر ۰/۶۷ مترمربع برخوردار شده است . از کاربریهای عمده‌ای که در طرح تفصیلی در طرح منظور گردیده و مربوط به محدوده ناحیه ۱۹ شهر می‌باشد اراضی کشت موقت است که این قابلیت را دارا می‌باشد تا در آینده به پارک منطقه‌ای بزرگی تبدیل شود و مساحت آن ۲۸۵/۳۱ هکتار بدست آمده است که سرانه آن حدود ۵/۱۱ مترمربع بدست آمده است . رودخانه و حریم آن در طرح تفصیلی ۳۱۸/۳۲ هکتار را با سرانه‌ای حدود ۵/۷۰ مترمربع به خود اختصاص داده است که در خصوص تاثیرگذاری آن در ارتباط با نواحی مختلف توضیح داده شد لذا از تکرار آن در این بخش خودداری می‌گردد .

۴۰۲/۰۶ هکتار از سطح شهر نیز با سرانه‌ای معادل ۷/۲۰ مترمربع به انواع حریم شامل حریم برق فشارقوی ، حریم کانالهای آب ، حریم جاده و حریم پاره‌ای از کاربریها اختصاص یافته‌است .

گورستان شهر نیز که در محدوده منطقه ۱۹ شهر واقع گردیده از وسعتی برابر ۷۰/۷۵ هکتار و سرانه‌ای معادل ۱/۲۷ مترمربع برخوردار شده‌است .

جمع حمل و نقل و انبار شهر در وضع موجود معادل ۸۱۶/۰۵ هکتار مساحت داشت که سرانه آن برابر ۱۸/۵۶ مترمربع بود که از این سطح ۷۴۹/۶۴ هکتار با سرانه‌ای معادل ۱۷/۰۵ مترمربع به خیابانها و کوچه‌های موجود مربوط بود اما در طرح تفصیلی این سطح به ۲۰۱۵/۸۹ هکتار با سرانه‌ای معادل ۳۶/۰۸ مترمربع بالغ گردید .

از کل سطح مذکور ۱۸۶۲/۶۳ هکتار با سرانه‌ای برابر ۳۳/۳۴ مترمربع به خیابانها و کوچه‌های طراحی شده اختصاص یافته و مابقی سطوح به پارکینگ تجاری ( ۱۶/۵۳ هکتار ) ، پارکینگ ( ۳۴/۴۶ هکتار ) ، انبار و ترمینال به ترتیب با ۹۳/۲۴ هکتار و ۹/۰۳ هکتار مربوط گردیده‌است .

نکته قابل توجه و مسئله‌ای که بایستی مورد نظر قرارگیرد این است که به چند دلیل بخشی از سطوح کاربریهای مصوب در طرح تهیه شده به صورت شناور در داخل بافتهای مسکونی منظور گردیده که طبعاً " با توجه به ضوابط و مقررات تدوین شده می‌تواند وفق ضوابط با رعایت مسائل همجواری در درون بافتهای مسکونی ایجاد گردد که از آن جمله می‌توان به مراکز بهداشتی و کودکانها اشاره نمود .

دلایل عمده برای این امر در وهله اول به دلیل نکات فنی که ناشی از ماهیت خود کاربری می‌باشد بوده‌است برای مثال محل پاره‌ای از تاسیسات را نمی‌توان از پیش معین نمود و ضرورتهای فنی محل آنها را مشخص می‌سازد . در مرحله دوم تلاش برای انعطاف پذیر نمودن بیشتر طرح و امکان ایجاد قابلیت اجرایی بیشتر برای طرح و در وهله سوم عدم دسترسی به زمین مناسب و کافی خصوصاً " در بافتهای پر شهر بوده‌است .

در جدول شماره ( ۲۰ ) نحوه استفاده از اراضی طرح تفصیلی شهر رشت نشان داده شده‌است .

جدول شماره ۲۰  
شرح تفصیلی شهرت

نوع استفاده از اراضی	مساحت	درصد	سزانه
تراکم کم	۱۳۹.۳۳	۲.۰۷%	۳.۵۰
تراکم متوسط	۱۳۳۹.۳۹	۱۹.۹۵%	۳۳.۱۰
تراکم زیاد	۱۳۳.۸۱	۲.۱۵%	۳.۵۹
جمع مسکونی	۱۳۳۰.۶۳	۲۳.۱۶%	۳۹.۱۸
کودکستان	۰.۳۹	۰.۰۰%	۰.۰۱
دبستان	۵۳.۶۵	۰.۹۵%	۱.۱۴
راهپیمایی	۵۱.۶۷	۰.۷۷%	۰.۹۳
دبیرستان	۳۷.۳۳	۰.۵۵%	۰.۶۷
هنرستان	۳۸.۸۷	۰.۵۸%	۰.۷۰
آموزش عالی	۲۰۳.۲۰	۳.۰۳%	۳.۶۵
سایر مؤسسات	۰.۰۰	۰.۰۰%	۰.۰۰
جمع مراکز آموزشی	۳۹۷.۱۰	۵.۸۸%	۷.۱۱
خرده فروشی و خدمات	۷۹.۹۸	۱.۱۹%	۱.۳۳
عمده فروشی	۰.۰۰	۰.۰۰%	۰.۰۰
میدان تره بار	۳.۷۳	۰.۰۵%	۰.۰۸
بازار روز	۳.۷۷	۰.۰۵%	۰.۰۵
خدمات ویژه	۳۶.۹۱	۰.۵۴%	۰.۸۳
جمع مراکز تجاری	۱۳۵.۳۹	۲.۰۵%	۳.۳۳
مراکز اداری	۳۳۲.۸۶	۴.۹۷%	۳.۳۵
مراکز درمانی	۵۳.۳۳	۰.۸۰%	۰.۹۷
مراکز بهداشتی	۰.۸۱	۰.۰۱%	۰.۰۱
مناطق نظامی	۱۳۱	۰.۰۲%	۰.۰۲
مراکز فرهنگی	۳۷.۷۸	۰.۵۶%	۰.۵۰
مراکز مذهبی	۷.۸۰	۰.۱۲%	۰.۱۴
مراکز صنعتی	۳۱۹.۰۳	۴.۷۴%	۳.۸۷
مراکز صنعتی غیرمجاز	۳۵.۳۳	۰.۵۲%	۰.۸۱
خدمات جهانگردی و پذیرائی	۳۳.۸۳	۰.۵۰%	۰.۶۱
مراکز ورزشی	۶۰.۹۸	۰.۹۰%	۱.۰۹
تسلی	۱۹.۳۷	۰.۲۹%	۰.۳۵
پارک و فضای سبز	۳۰۳.۰۵	۴.۴۶%	۷.۲۰
عمور پیاده	۲۱.۴۰	۰.۳۲%	۰.۳۸
جمع باغ و پارک و فضای سبز	۳۲۴.۶۳	۴.۷۸%	۷.۹۲
تأسیسات شهری	۲۸.۳۳	۰.۴۲%	۰.۵۱
تجهیزات شهری	۹.۳۳	۰.۱۴%	۰.۱۷
جمع تأسیسات و تجهیزات	۳۷.۶۵	۰.۵۶%	۰.۶۷
اراضی کشت موقت (پارک منطقه ای)	۳۸۵.۳۱	۵.۶۳%	۵.۱۱
روندخانه و حریم آن	۳۱۸.۳۳	۴.۷۲%	۵.۷۰
حرابیم	۳۰۳.۰۶	۴.۴۶%	۷.۲۰
گورستان	۷۰.۷۵	۱.۰۵%	۱.۳۷
پارکینگ تجاری	۱۶.۵۳	۰.۲۴%	۰.۳۰
پارکینگ	۳۳.۳۶	۰.۵۰%	۰.۶۳
انبار	۹۳.۳۳	۱.۳۸%	۱.۵۷
ترمینال	۹.۰۳	۰.۱۳%	۰.۱۰
خیابانها و کوچه ها	۱۸۶.۶۳	۲.۷۶%	۳.۳۳
جمع حمل و نقل و انبار	۳۰۵.۸۹	۴.۵۰%	۵.۰۸
اراضی شاور	۳۳۳.۷۷	۴.۹۸%	۵.۷۸
جمع شهر	۵۷۳۹.۳۳	۱۰۰.۰۰%	۱۳۰.۷۹
محدوده فرودگاه موجود	۲۱۱.۱۳		۳.۷۸
اراضی خالی، کشاورزی و مسکونیهای پراکنده در محدوده فرودگاه موجود	۶۱۸.۵۹		۱۰.۰۷
نالبه شمالی شهر			
جمع محدوده فرودگاه	۸۲۹.۷۱		۱۳.۸۵
جمع کل شهر	۷۵۷۹.۰۳۳		۱۳۵.۶۴
جمعیهات			۵۵۸۷۴.۸



نظر به اینکه انجام پروژه‌های عمرانی و به انجام رساندن اهداف مترتب بر طرح تفصیلی به عواملی گوناگون بستگی دارد که بعضاً "امکان پیش‌بینی آنها در حال حاضر مقدور نبوده و زمان انجام و زمان تهیه پروژه‌ها به فراهم آوردن پیش‌نیازهای آن مربوط می‌گردد ، لذا با عنایت به اینکه انجام پروژه‌ها در زمانهای مختلف بسته به شرایط اقتصادی زمان و با توجه به نوسانات حاکم بر بازار هزینه‌های متفاوتی را طلب می‌نماید . لذا امکان دقیق برآورد هزینه طرحیای اجرائی مموب به صورت مشخص چندان نمی‌تواند بر واقعیات مبتنی باشد .

بنابراین در این گزارش تنها به ارائه روش برآورد هزینه طرح اکتفا می‌گردد تا با توجه به شیوه ارائه شده و با در نظر گرفتن عوامل تاثیرگذار در این شیوه همیشه امکان برآورد تقریبی هزینه در شرایط مختلف فراهم باشد . در جدول شماره (۲۹) سطوحی که بایستی مورد ساخت و ساز قرار گیرد به تفکیک انواع کاربریها نشان داده شده است . در این روش قیمت زمین براساس قوانین جاری مشخص و قیمت ساختمان براساس تراکم‌های مموب محاسبه گردیده و هزینه متفرقه نیز که شامل هزینه طراحی ، مدیریت و عوارض و ... پیش‌بینی شده است به آن اضافه می‌گردد .

هزینه‌های متفرقه + برآورد قیمت ساختمان براساس آخرین  $\times$  مساحت زیربنا + قیمت زمین = برآورد هزینه طرح

فهرست بها/سازمان برنامه‌بودجه

"جدول شماره ۲۱"

نحوه استفاده از اراضی	مساحت وضع موجود	مساحت درسال پایان طرح	اختلاف سطح ویاسطوحی کمبایستی احداث گردد
مراکز فرهنگی	۱۴۵	۲۷.۷۸	-۲۶.۲۲
مراکز بهداشتی	۲.۲۷	۰.۸۱	۱.۴۶
پارک و فضای سبز	۲۴.۷۳	۴۰۲.۰۵	-۲۷۷.۳۲
مراکز صنعتی و صنعتی غیرمجاز *	۱۹۰.۴۵	۲۶۱.۲۵	-۷۰.۹
تاسیسات و تجهیزات شهری	۱۶.۲۶	۲۷.۶۵	-۲۱.۳۹
شبکه های ارتباطی	۷۳۹.۶۳	۱۸۶۲.۶۲	-۱۱۱۲.۹۹
گورستان	۶۰.۸۶	۷۰.۷۵	-۹.۸۹
پارکینگ	۶.۰۶	۲۴.۴۶	-۲۸.۴
انبار *	۵۹.۸۱	۹۳.۲۴	-۳۳.۴۳
ترمینال	۰.۵۳	۹.۰۲	-۸.۴۹

\*- این کاربری میتواند توسط شهرداری رشت بعنوان یک کاربری سودآور و اشتغالزاد در قالب پروژه های عمرانی یا طرح فنی و مهندسی اجرا گردیده و یا متولی احداث سایر دستگاههای ذیربط باشد.