



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

پیش امکان سنجی مولدسازی

اردوگاه امام رضا رامسر



پاییز ۱۴۰۴



فهرست

۱- موقعیت و ویژگی های سایت

۲- طرح احداث مجموعه ورزشی آکادمی ملی المپیک - مطالعات مهندسان مشاور شمسه

۳- پیش امکان سنجی مولدسازی اردوگاه رامسر - مطالعات مهندسان مشاور شهرینگ

موقعیت و ویژگی های سایت

اردوگاه امام رضا رامسر

موقعیت سایت اردوگاه امام رضا رامسر

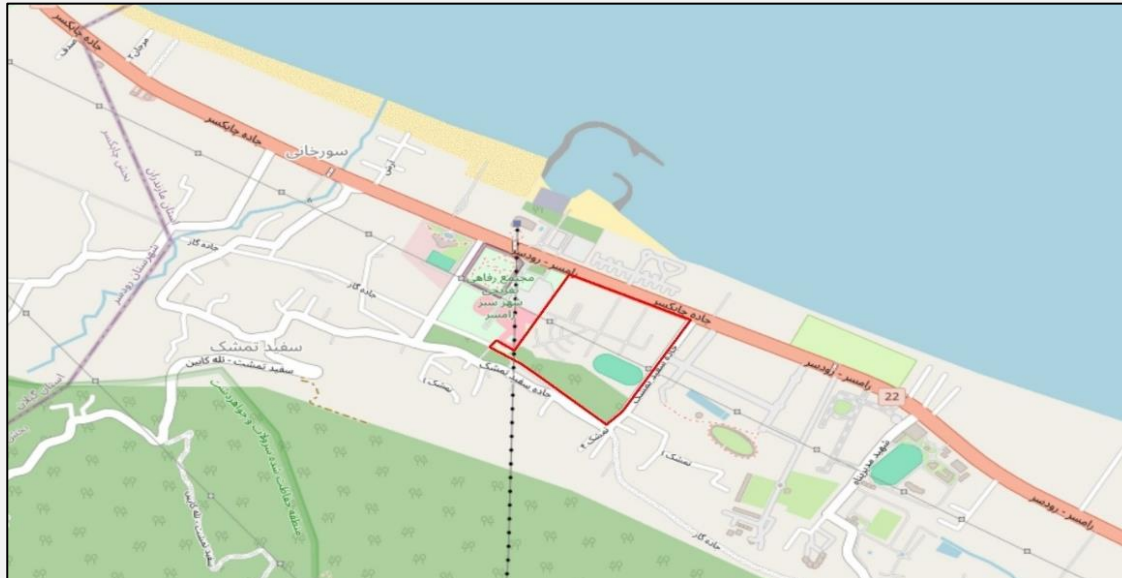
موقعیت قرارگیری: جاده ساحلی رامسر - چابکسر

چهار کیلومتر تا چابکسر و ۷ کیلومتر تا مرکز شهر رامسر

مجموع مساحت سایت: ۱۷.۷۸ هکتار

کد سادای ملک: ۷۷۰۰۳۳۹۱۴۸

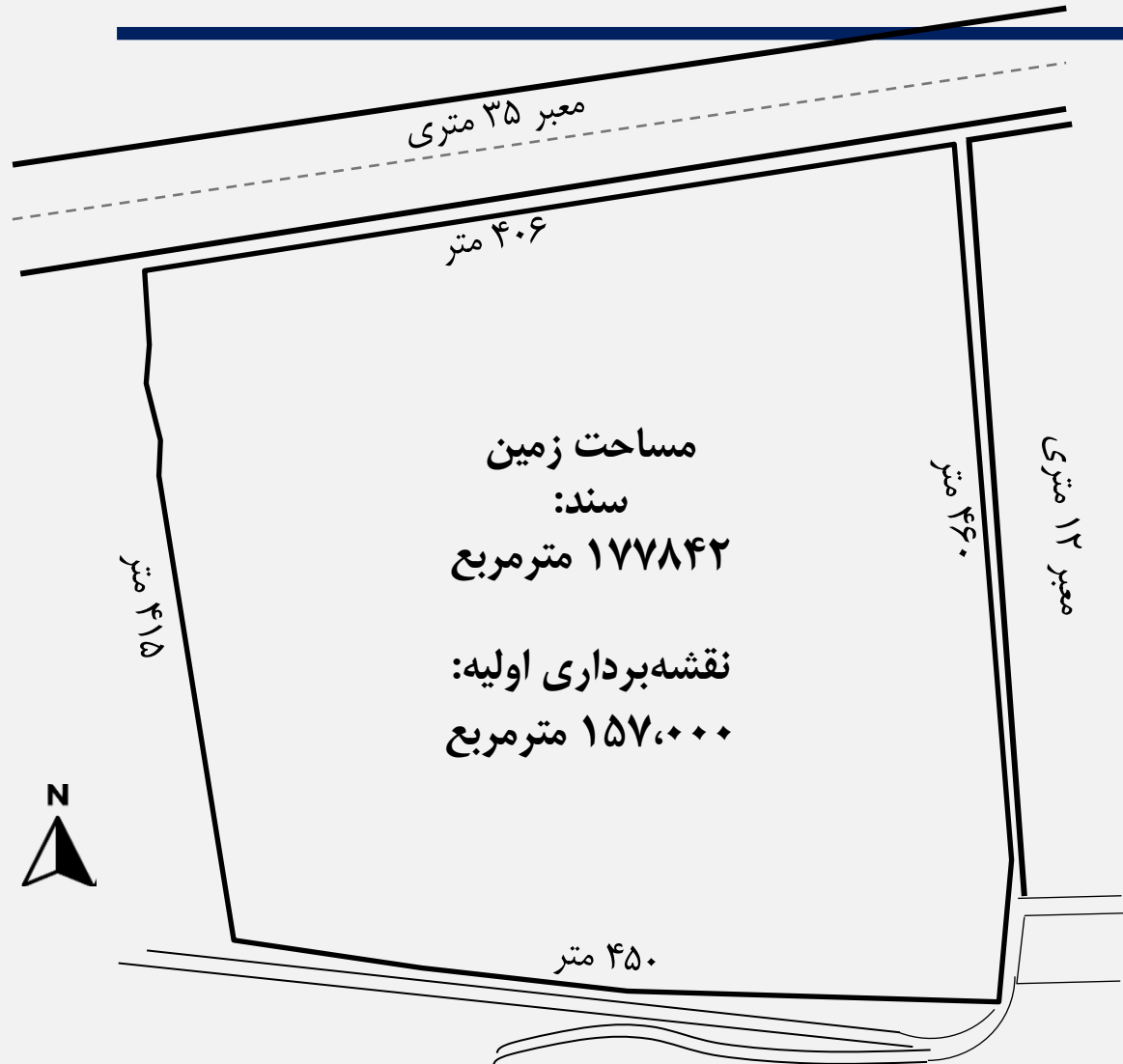
کد پستی ملک: ۱۲۲۲۲۲۲۲۲۲



تصویر هوایی مجموعه



بررسی مشخصات ثبتی



موقعیت	سهام	مساحت (مترمربع)	شماره و تاریخ سند
شهرستان رامسر، بخش ۵، ۹ فرعی از ۴۵ اصلی	شش دانگ زمین اراضی جنگلی	۷۳۰	۹۰۶۶۱۲ سری ت به تاریخ ۱۰/۶/۸۷
شهرستان رامسر، بخش ۵، ۱۲ فرعی از ۴۹ اصلی	شش دانگ زمین اراضی جنگلی	۴۹۴۶۱,۲۰	۲۲۳۶۲۳ الف/۷۷ به تاریخ ۲۶/۱/۸۷
شهرستان رامسر، بخش ۵، ۸ فرعی مفروز از یک فرعی مجزی شده از مرتع چاکی سربندبن شماره ۴۵ اصلی	شش دانگ زمین	۱۲۷۶۵۱,۱	۴۶۴۷۶۱ سری الف/۸۰ به تاریخ ۷/۵/۸۱

- شمالاً ۴۰۶ متر به حریم جاده ۳۵ متری
- شرقاً حدود ۴۶۰ متر به خیابان هشت متری (که در حال حاضر عرض ۱۲ متر دارد)
- جنوباً حدود ۴۵۰ متر سیم خاردار به خیابان ۶ متری
- غرباً حدود ۴۱۵ متر دیواری است به سیم خاردار و دو قطعه (پلاک ثبتی)

بررسی مشخصات کالبدی سایت

فضاهای موجود عمدتاً شامل کاربری‌های ورزشی، اقامتی و فضای سبز و باغات است.



مساحت	فعالیت‌های مستقر
۲۵۰۰ مترمربع	۸ بلوک سوئیت اقامتی دو طبقه ۳ واحدی
۳۰۰ مترمربع	۲ واحد ویلای اقامتی
۱۳۷ مترمربع	یک واحد عمارت کلاه فرنگی
۲۲۰ مترمربع	ساختمان اداری، نگهبانی و انبار
۱۰۶۰ مترمربع	یک باب سالن ورزشی سرپوشیده
۱۱۸۰ مترمربع	استخر تمرینی
۱۸۰۰۰ مترمربع	زمین چمن طبیعی فوتبال
۱۹۰ مترمربع	رختکن زمین چمن
	باغ مرکبات

- | | | | |
|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| ۱- ورودی اصلی | ۴- استخر | ۸- ویلا | ۱۲- رختشوی خانه |
| ۲- ساختمان اداری | ۵- زمین تنیس | ۹- دفتر هیئت دو | ۱۳- بوفه |
| ۳- سالن ورزشی | ۶- عمارت کلاه فرنگی | ۱۰- زمین فوتبال | ۱۴- گلخانه |
| سرپوشیده | ۷- سوئیت های اقامتی | ۱۱- ویلا | ۱۵- سرویس بهداشتی |

مستحدثات و فضاهای داخلی سایت اردوگاه امام رضا



۲- ساختمان اداری



۱- ورودی اصلی مجموعه

مستحدثات و فضاهای داخلی سایت اردوگاه امام رضا



۴- استخر

۳- سالن ورزشی سرپوشیده

مستحدثات و فضاهای داخلی سایت اردوگاه امام رضا



۶- عمارت کلاه فرنگی



۵- زمین تنیس



مستحدثات و فضاهای داخلی سایت اردوگاه امام رضا



۸- ویلا

۷- سوئیت های اقامتی

مستحدثات و فضاهای داخلی سایت اردوگاه امام رضا



۱۰- زمین فوتبال



۹- دفتر هیئت دو میدانی و رختکن

مستحدثات و فضاهای داخلی سایت اردوگاه امام رضا



۱۲- بوفه




۱۱- ویلا

احداث مجموعه ورزشی آکادمی ملی المپیک

مهندسان مشاور شمسه

دستور وزیر مبنی بر تخصیص ۵ هکتار از اراضی ورزشی رامسر جهت احداث کمپ کمیته ملی المپیک



کمیته ملی المپیک جمهوری اسلامی ایران
NOC I.R. IRAN

شماره: ۱۶/۰۲/۱۵۹۴۴
تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۱۹

رئیس

جناب آقای هاشمی
وزیر محترم ورزش و جوانان

سلام و احترام

پیرو هماهنگی‌ها و موافقت قبلی جنابعالی در خصوص عزم و برنامه جدی کمیته ملی المپیک آغاز فعالیت‌ها و همچنین مبنی بر احداث کمپ معتبر بین‌المللی ساحلی جهت برگزاری رویدادهای مهم فراملی و همچنین آماده‌سازی تیم‌ها و ورزشکاران اعزامی ملی به مسابقات المپیک، جهانی و آسیایی، نظر به پیش‌بینی از زمین‌های موجود در شهرستان رامسر در حدود ۱۵ روبرو از شهرک ورزشی رامسر که در آن ۵ هکتار زمین با کاربری ورزشی و تفریحی موجود است و در حدود ۲۰ هکتار زمین در شهر رامسر نیز در اختیار کمیته ملی المپیک است.

پیرامون این شهر نیز از ماهی نظیر آب و هوای مناسب، جنگل، دریا و جاذبه‌های طبیعی گردشگری و همچنین از امتیازاتی همچون فرودگاه بین‌المللی و نزدیکی به پایتخت برخوردار می‌باشد، لذا طبق بررسی‌های بعمل آمده، این سایت به عنوان بهترین موقعیت برای احداث کمپ مبنی بر احداث کمپ مذكور مد نظر قرار گرفته است.


از همین روی خواهشمند است ضمن موافقت با واگذاری ۵ هکتار از زمین مذكور در قالب موافقتنامه سه جانبه فی مابین وزارت ورزش و جوانان، کمیته ملی المپیک و شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی (پیوست) دستورات لازم را صادر فرمائید.

خاطر نشان می‌سازد، هزینه احداث کمپ مذكور از محل منابع داخلی کمیته ملی المپیک و کمک‌های اعتباری دولت و... تامین خواهد شد. امید است که با بهره‌برداری این پروژه عظیم ملی، یادگار ماندگاری به ملت ورزش‌دوست ایران تقدیم گردد.

محمود خسروی وفا

محمود خسروی وفا

۱۴۰۲/۱۲/۱۹



کمیته ملی المپیک جمهوری اسلامی ایران
NOC I.R. IRAN

شماره: ۱۶/۰۲/۱۵۹۴۴
تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۱۹

رئیس

جناب آقای دکتر منگلور
معاون محترم رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه

سلام و احترام

با استحضار می‌رساند کمیته ملی المپیک به منظور ارتقای سطح ورزش کشور در سطح منطقه ای و جهانی و رسیدن به سد چشم انبساط و برتری‌های لازم کشورهای موفق و بنام در سطح المپیک بر این باور است که جهت آماده سازی مبنی بوستان کشور و حضور فعالانه در رویدادهای فاره ای و بین المللی، نیاز به ارتقای تدارکاتی در شرایط آب و هوایی و اقلیمی مختلف به جای اتمام تیم ها به اردوهای خارجی از انبوه و منطقه مناسب در کشور اسفاده نماید.

با پیگیری های به عمل آمده و جهت جلوگیری از خروج ارز از کشور و ساخت زیرساخت ها (اکادام) در المپیک در نقاط مختلف کشور (در مرحله اول در شمال کشور) بودجه ای در ردیف ۱۳۲-۵۵۰۰۰۰ تحت عنوان احداث کمپ ساحلی آماده سازی تیم ها و ورزشکاران المپیک، جهانی و آسیایی شمال کشور پیش بینی شده که با عنایت وزارت ورزش و جوانان و تامین زمین مورد نیاز جهت این موضوع اقدامات و فعالیتها اولیه شروع گردیده است.

لذا خواهشمند است دستور فرمایید جهت تامین اعتبار لازم مبلغ ۱۲۳۵ میلیارد ریال از ردیف متفرقه ۱۳۲-۵۵۰۰۰۰ تحت عنوان احداث کمپ ساحلی آماده سازی تیم ها و ورزشکاران المپیک، جهانی و آسیایی شمال کشور پیش بینی شده که با عنایت وزارت ورزش و جوانان و تامین زمین مورد نیاز جهت این موضوع اقدامات و فعالیتها اولیه شروع گردیده است.

محمود خسروی وفا

محمود خسروی وفا

۱۴۰۲/۱۲/۱۹

تفاهم‌نامه جانمایی و طراحی و ساخت کمپ آکادمی ملی المپیک و ورزش‌های تخصصی در مجموعه اقامتی - تفریحی امام رضا رامسر

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۸/۲۸
شماره: ۱۴۰۲/۰۸/۲۸
پورست:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت ورزش و جوانان

شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور
(سهامی خاص)
شناسه ملی: ۱۰۶۰۱۵۵۵۵۰

تفاهم نامه

با استمات از خداوند متعال و پیرو دستور مقام عالی وزارت در هامش نامه شماره ۱۶۱۰۲/۳/۵۳۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۹ رئیس کمیته ملی المپیک، به منظور هم افزایی و توسعه زمینه همکاری های مشترک، بهره مندی مؤثر از ظرفیت ها و امکانات موجود و افزایش تعاملات دو جانبه در توسعه فضاهای تخصصی ورزشی، این تفاهم نامه فیما بین کمیته ملی المپیک ج.ا.ی به نمایندگی آقای محمود خسروی وفا، ریاست کمیته ملی المپیک و شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور به نمایندگی آقای حسین طلا، مدیر عامل شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور با شرایط ذیل منعقد شد:

ماده ۱- موضوع تفاهم نامه:

توسعه همکاری های دو جانبه در راستای بهره مندی از ظرفیت های قانونی موجود به منظور تمهید مقدمات لازم برای جانمایی و طراحی و ساخت " آکادمی ملی المپیک و ورزش های تخصصی " منطبق با آخرین استانداردهای روز جهانی در قسمتی از مجموعه اقامتی تفریحی ورزشی امام رضا (ع) رامسر به منظور ارائه خدمات به تیم های ملی و فدراسیون های ورزشی در زمینی به مساحت حدود ۵ هکتار

ماده ۲- مدت تفاهم نامه:

این تفاهم نامه از تاریخ امضاء به مدت دوسال معتبر است و در صورت ضرورت با توافق طرفین قابل تمدید میباشد.

ماده ۳- محورهای همکاری:

الف: شرکت:

- ۱- استفاده از ظرفیت های قانونی برای همکاری با کمیته ملی المپیک ج.ا.ی در اجرای موضوع تفاهم نامه.
- ۲- انجام تشریفات قانونی انعقاد قرارداد مورد نیاز وفق مفاد بند یک.
- ۳- معرفی نماینده خود به کمیته ملی المپیک در جهت تسریع در پیشبرد فرایند قانونی مورد نیاز
- ۴- جانمایی زمین مورد نظر کمیته در محدوده مجموعه اقامتی امام رضا (ع) رامسر

ب: کمیته:

- ۱- همکاری با شرکت در احصاء ظرفیت قانونی ممکن در انعقاد قرارداد با کمیته به هر روش قانونی اعم از مشارکت اجاره و خرید خدمات از امکانات احدثاتی و غیره
- ۲- اخذ مجوزهای قانونی مورد نیاز برای اجرای فرایند موصوف با مساعدت شرکت

تاریخ:
شماره:
پورست:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت ورزش و جوانان

شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور
(سهامی خاص)
شناسه ملی: ۱۰۶۰۱۵۵۵۵۰

۳- معرفی نماینده خود به شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور به منظور تسریع در پیشبرد فرایند قانونی در راستای اجرای موضوع تفاهم نامه و عقد قرارداد.

تبصره: طرفین موظفند به نحوی عمل نمایند که قبل از خاتمه مدت تفاهم نامه مسیر قانونی مورد نظر را تعیین و فرایند و تشریفات مربوطه را طی نمایند به نحوی که تمامی الزامات قانونی انعقاد قرارداد فراهم شده باشد.

ماده ۴- روش اجرای تفاهم نامه:

- ۱- در راستای اجرای تفاهم نامه، کارگروه مشترکی با عضویت نمایندگان معرفی شده طرفین، حداکثر یک هفته پس از انعقاد تفاهم نامه تشکیل خواهد شد.
- ۲- تمامی توافقات حاصله بین نمایندگان شرکت کننده در جلسات کارشناسی و عملیاتی کارگروه موصوف، طی صورتجلسه ای تنظیم و پس از تأیید توسط مقامات ذیصلاح طرفین اجرایی می گردد.
- ۳- هر نوع اقدام اجرایی مرتبط با مفاد این تفاهم نامه که نیازمند تأمین منابع مالی می باشد در چهارچوب قوانین و مقررات و در قالب قراردادهای مجزا و پس از تصویب در کارگروه مشترک و تأیید مقامات صاحب امضای مجاز اجرا خواهد شد.
- ۴- امضاء تفاهم نامه هیچگونه تعهد اعم از مالی یا غیر مالی برای طرفین ایجاد نمی کند.

ماده ۵- خاتمه تفاهم نامه:

طرفین متعهد می شوند تمایل خود را به خاتمه تفاهم نامه حداقل یکماه قبل به یکدیگر اطلاع دهند و در صورتی که قبل از اتمام مدت تفاهم نامه به صورت مکتوب انصراف هر یک از طرفین اعلام نشود به منزله تمدید دوره بعد تلقی خواهد شد.

این تفاهم نامه در ۵ ماده و چهار نسخه حکم و چهار دارند تنظیم و به امضای طرفین رسید.

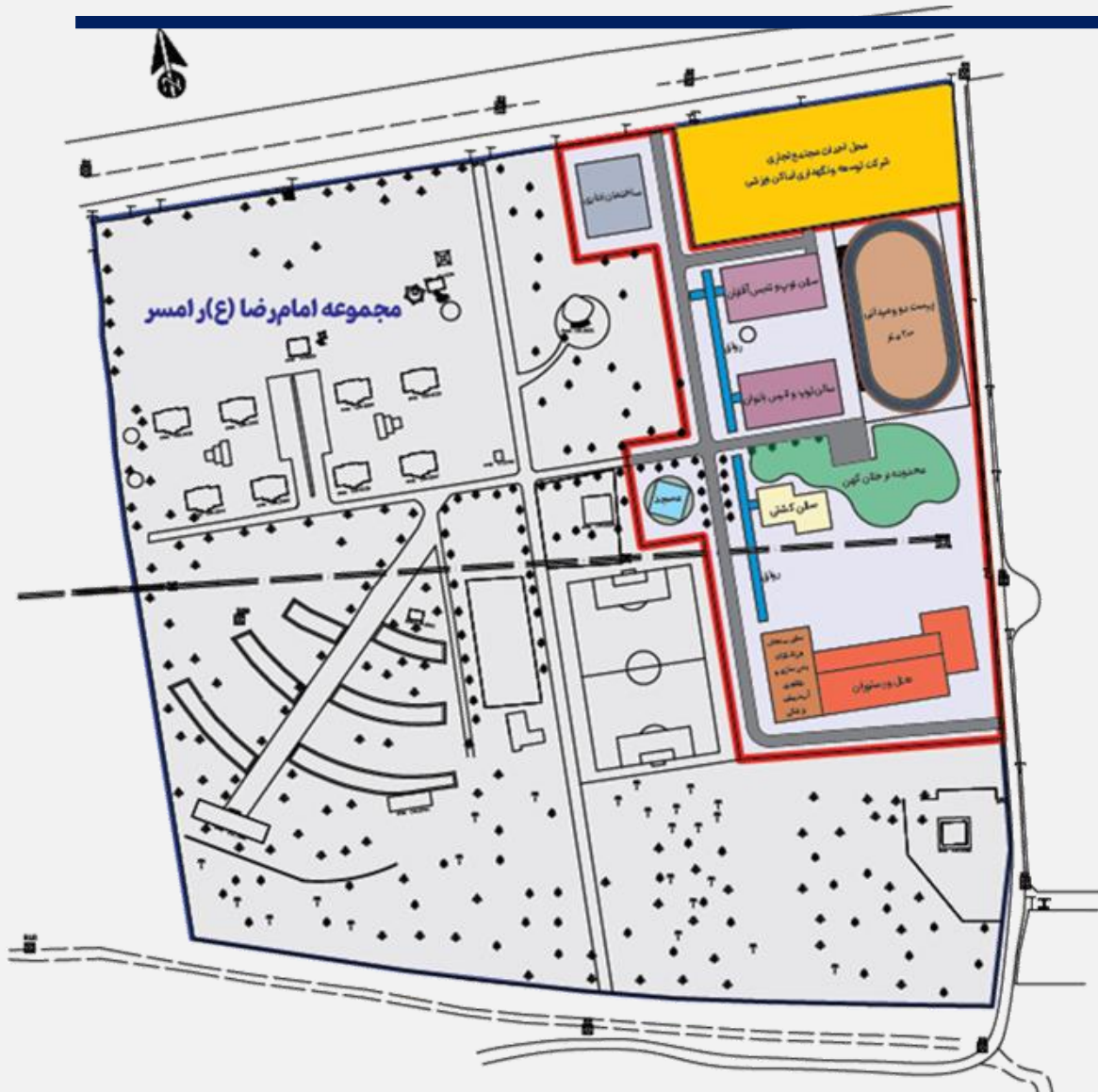
مدیر عامل شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور
حسین طلا

سید مناف هاشمی
وزیر ورزش و جوانان

مجموعه خسروی وفا
رئیس کمیته ملی المپیک و نگهداری اماکن ورزشی کشور

کیومرث هاشمی
وزیر ورزش و جوانان

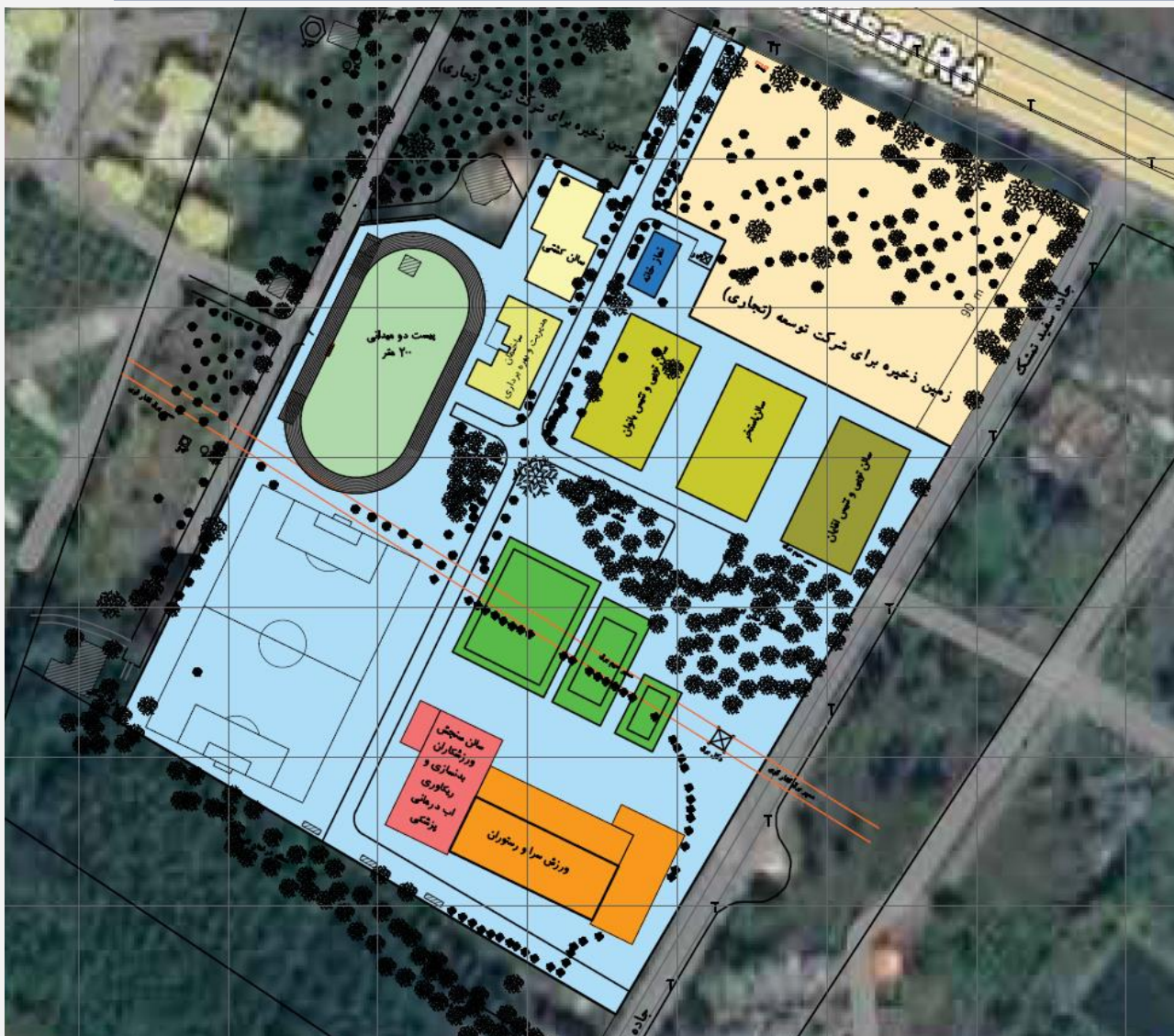
طرح کمپ آکادمی ملی المپیک طبق تأییدیه کمیسیون ماده ۲۳



مساحت فضاهای در نظر گرفته شده و هزینه اجرا در سال ۱۴۰۳

ردیف	شرح	متراژ (مترمربع)	هزینه اجرا (میلیارد ریال)
۱	سالن تویی و تنیس بانوان	۲۸۹۲	۱.۱۵۶
۲	سالن تویی و تنیس آقایان	۲۸۹۲	۱.۱۵۶
۳	ساختمان اداری	۱۵۴۰	۳۸۵
۴	مسجد	۵۰۰	۱۵۰
۵	سالن سنجش ورزشکاران بدنسازی و ریکاوری - آب درمانی، پزشکی	۳۲۱۶	۹۶۵
۶	سالن کشتی	۱۳۳۶	۳۳۴
۷	هتل	۹۷۰۰	۲۹۱۰
۸	پیست دو میدانی ۲۰۰متر	۴۷۵۰	۲۳۸
۹	محوطه سازی	۲۱۵۸۰	۴۳۲
	جمع کل هزینه		۷.۷۲۶

طرح کمپ آکادمی ملی المپیک طبق اصلاحات و تکمیل فضاهای ورزشی مدنظر شرکت توسعه



مساحت فضاهای در نظر گرفته شده و هزینه اجرا در سال ۱۴۰۴

ردیف	شرح	مترائژ (مترمربع)	هزینه اجرا (میلیارد ریال)
۱	سالن تویی و تنیس بانوان	۲۸۹۲	۱،۶۱۸
۲	سالن تویی و تنیس آقایان	۲۸۹۲	۱،۶۱۸
۳	ساختمان اداری	۱۵۴۰	۵۳۹
۴	مسجد	۵۰۰	۲۱۰
۵	سالن سنجش ورزشکاران بدنسازی و ریکاوری - آب درمانی، پزشکی	۳۲۱۶	۱،۳۵۱
۶	سالن کشتی	۱۳۳۶	۴۶۸
۷	هتل	۹۷۰۰	۴،۰۷۴
۸	پیست دو میدانی ۲۰۰ متر	۴۷۵۰	۳۳۳
۹	استخر	۲۵۰۰	۱،۱۲۵
۱۰	بازی های ساحلی	۵۰۰۰	۲۵۰
۱۱	محوطه سازی	۲۵۰۰۰	۷۵۰
	جمع کل هزینه		۱۲،۳۳۷

پیش امکان سنجی مولدسازی اردوگاه رامسر

مهندسان مشاور شهریک

ارزیابی مقدماتی

براساس مطالعات صورت گرفته، اردوگاه امام رضا رامسر با توجه به موقعیت مکانی ملک به عنوان حلقه اتصال شهر و روستاهای حوزه نفوذ مستقیم و امکان ایفای نقش مکمل گردشگری، خدماتی یا اقامتی در ساختار عملکردی شهر رامسر را دارا می باشد.

- این عرصه می تواند به پهنه ای تبدیل شود که ضمن حفظ منافع عمومی، پاسخ گوی نیازهای روبه رشد خدماتی، گردشگری یا حتی سکونتی شهر در افق طرح جامع شهر رامسر باشد.

- برپایه مطالعات صورت گرفته اردوگاه امام رضا در دسته املاکی قرار دارد که مستعد مداخله مستقیم و انجام فرآیند ارزش افزایی و مولدسازی هستند. این گروه از املاک از منظر موقعیت مکانی، حقوقی و ظرفیت کالبدی، امکان ورود به فرآیندهای مولدسازی را مانند ظرفیت تغییر کاربری و تعریف کارکردهای جدید دارا هستند.

- گزینه های مختلف توسعه و مولد سازی در قالب سه کانسپت کلی تعریف گردیده است که عبارت است از :

- گزینه اول - مولدسازی ۱۱.۵ درصد از عرصه با هدف تامین مالی احداث کمپ آکادمی ملی المپیک

- گزینه دوم - مولدسازی ۲۵ درصد از عرصه با هدف تامین مالی احداث کمپ آکادمی ملی المپیک و سایر پروژه های نیمه تمام

- گزینه سوم - مولدسازی ۷۱ درصد از عرصه با هدف تامین مالی احداث کمپ آکادمی ملی المپیک و سایر پروژه های نیمه تمام

گزینه اول مولدسازی اردوگاه امام رضا

- این گزینه شامل مولدسازی ۱۱.۵ درصد از عرصه مقابل کمپ آکادمی ملی المپیک تا محور رامسر به رودسر با هدف تامین منابع مالی احداث کمپ می باشد.

نمونه‌های مشابه گزینه اول در منطقه



مجتمع تجاری الماس قو، متل قو

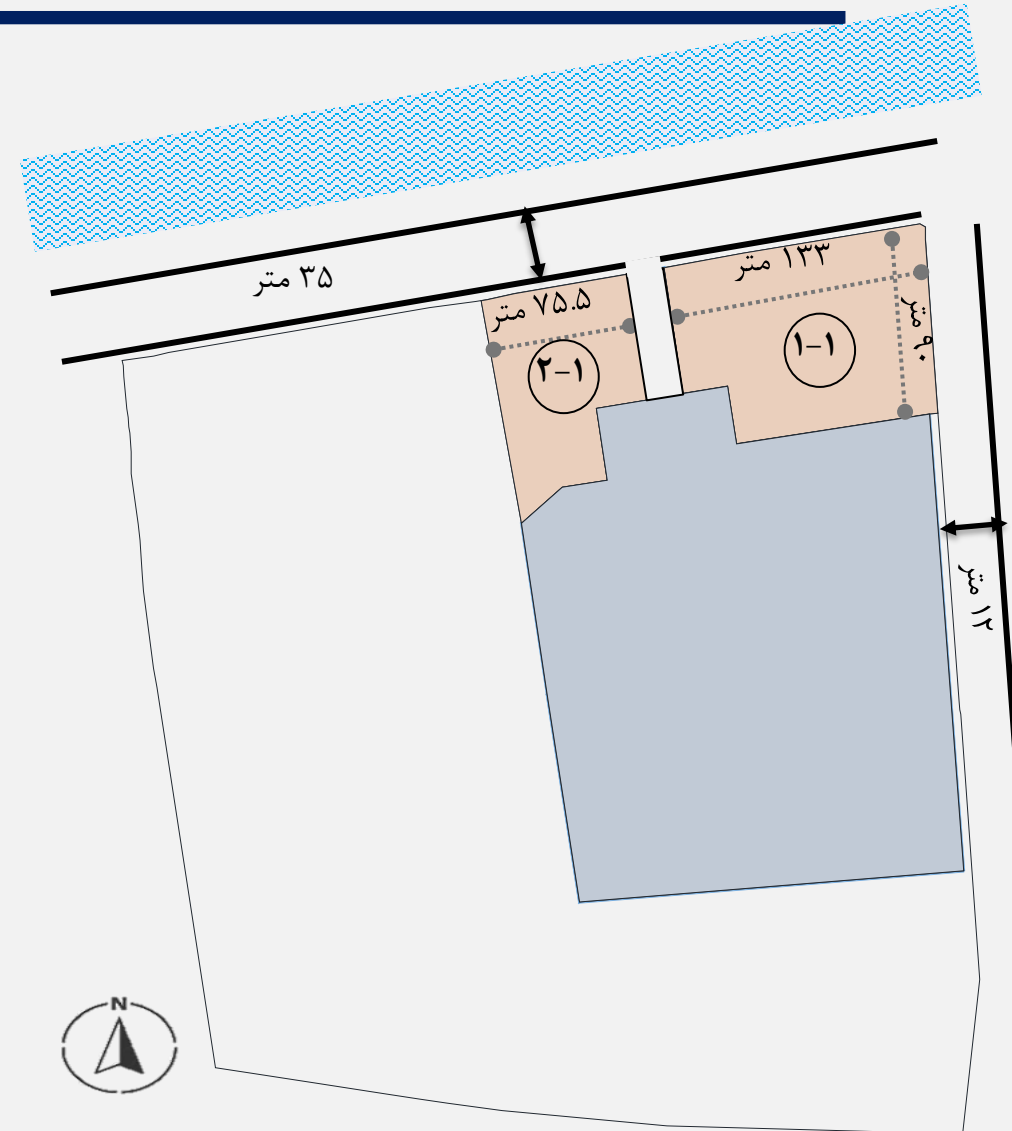


مجتمع تجاری - تفریحی آراد مارینا، نوشهر

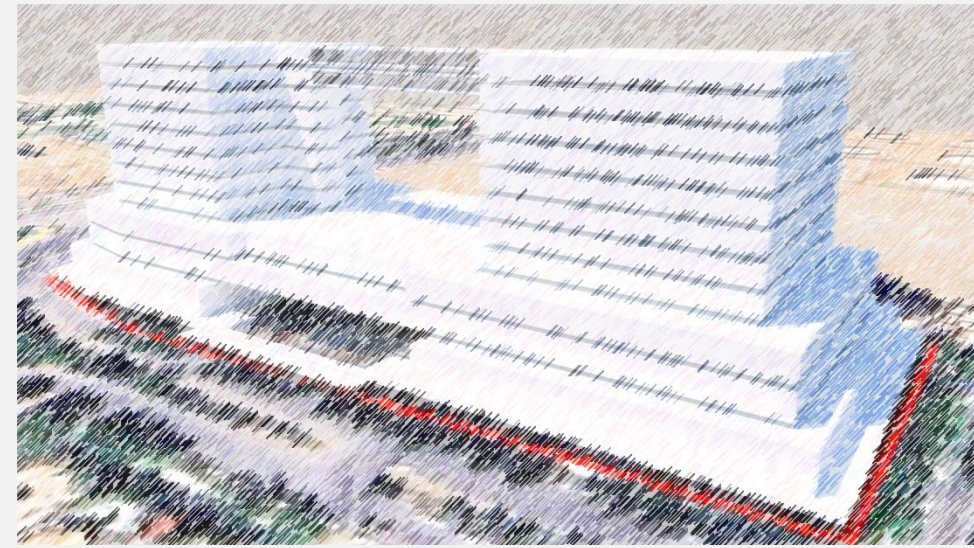
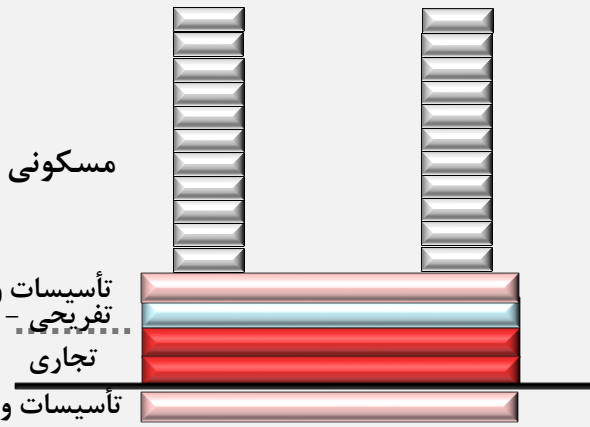
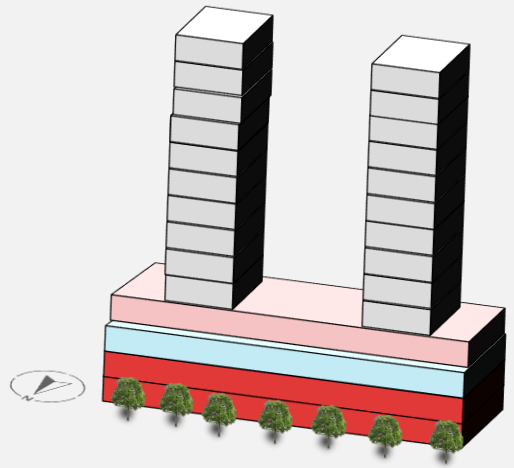
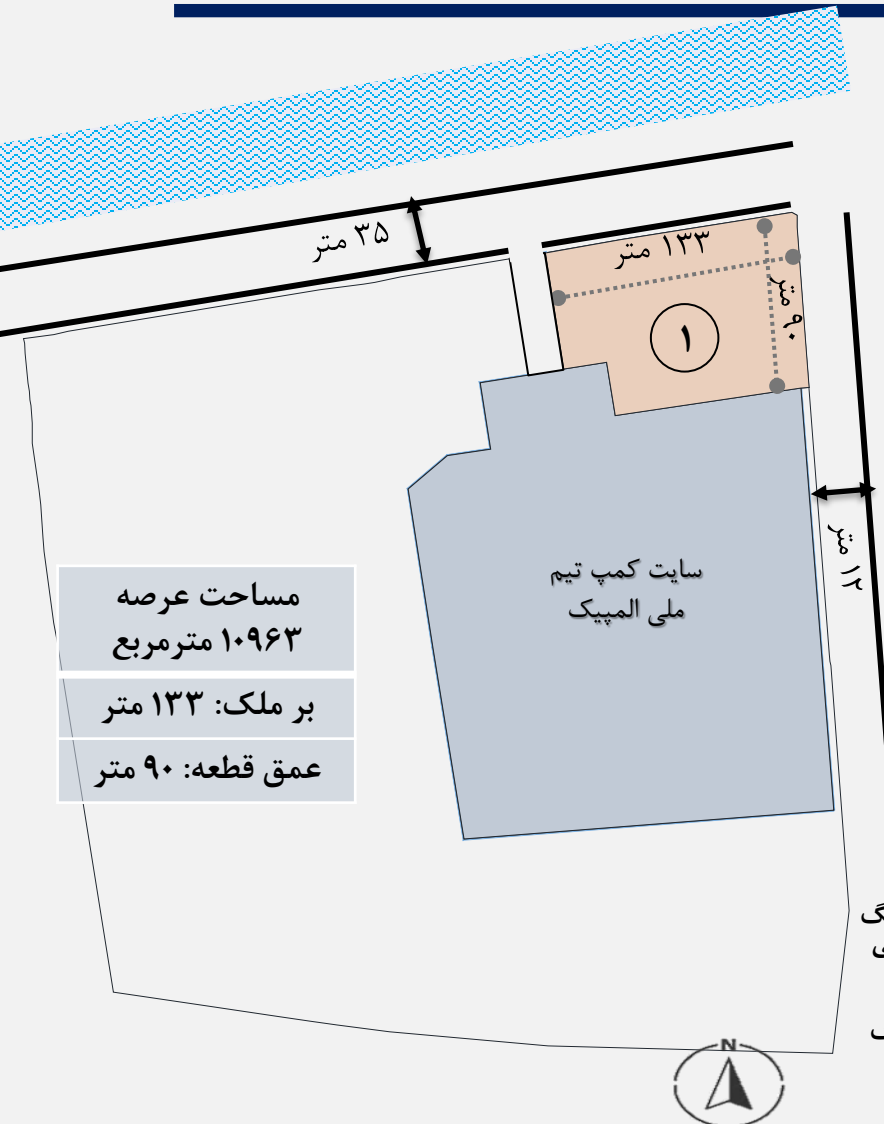
برنامه ریزی فیزیکی پیشنهادی گزینه اول

پهنه	مساحت عرصه (مربع متر)	طبقات کل روی زمین	کاربری پیشنهادی	سطح اشغال	حداکثر تراکم
۱-۱	۱۰۹۶۳	۱۵	مختلط (تجاری-خدماتی)	۶۰٪	۵۷۰٪
۲-۱	۶۱۸۵				۶۶۰٪

پهنه	طبقات	کاربری-ریزفعالیت	مساحت زمین (مترمربع)	سطح اشغال مجاز	حداکثر مساحت زیربنا (مترمربع)
۱	زیرزمین اول	پارکینگ و تأسیسات	۱۰۹۶۳	۶۰٪	۶۵۷۸
	همکف	تجاری	۱۰۹۶۳	۶۰٪	۶۵۷۸
	اول	تجاری	۱۰۹۶۳	۶۰٪	۶۵۷۸
	دوم	تفریحی-توریستی/رستوران-شهربازی-سینما	۱۰۹۶۳	۶۰٪	۶۵۷۸
	سوم	پارکینگ و تأسیسات	۱۰۹۶۳	۶۰٪	۶۵۷۸
	چهارم تا پانزدهم	مسکونی	۱۰۹۶۳	۳۰٪	۳۲۸۹
۲	زیرزمین اول	پارکینگ و تأسیسات	۶۱۸۵	۶۰٪	۳۷۱۱
	همکف	تجاری	۶۱۸۵	۶۰٪	۳۷۱۱
	اول	تجاری	۶۱۸۵	۶۰٪	۳۷۱۱
	دوم	پارکینگ و تأسیسات	۶۱۸۵	۶۰٪	۳۷۱۱
	سوم تا پانزدهم	مسکونی	۶۱۸۵	۴۰٪	۲۴۷۴



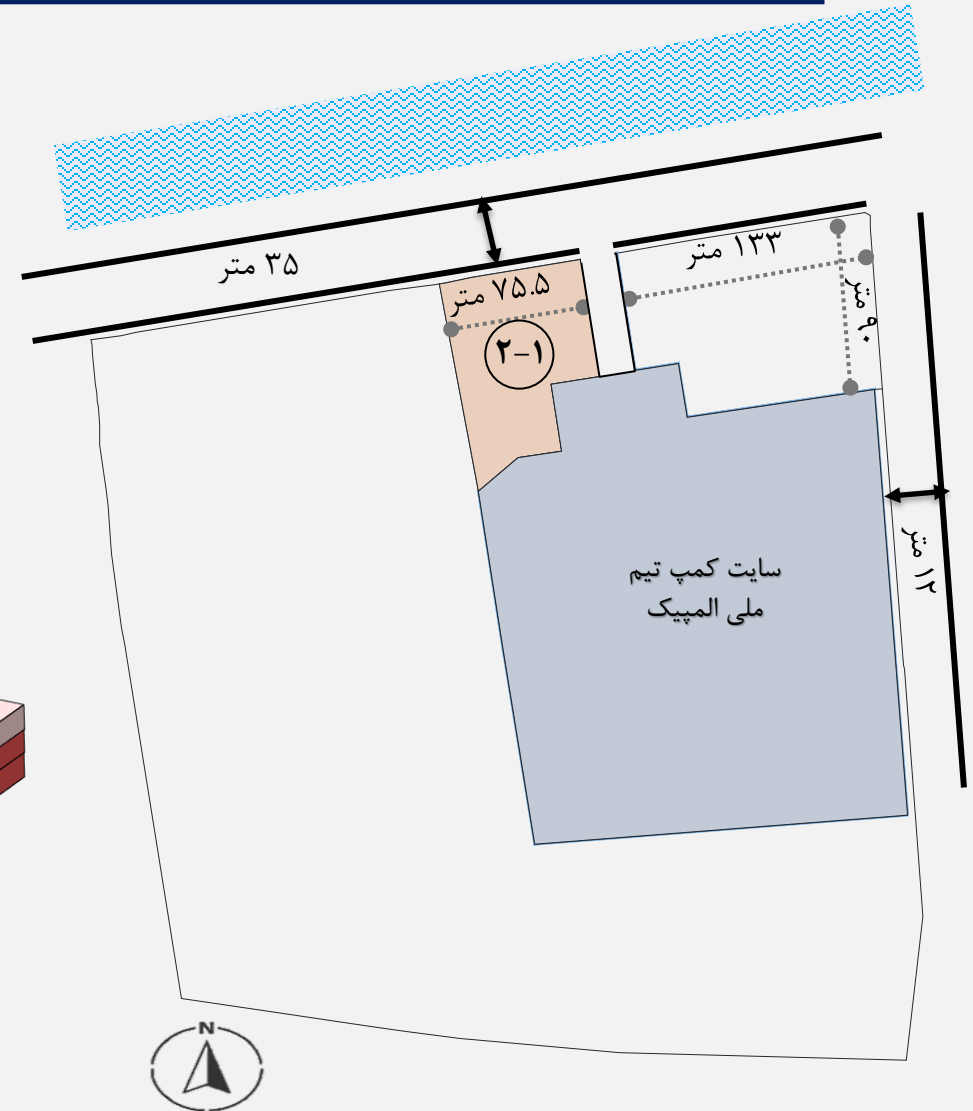
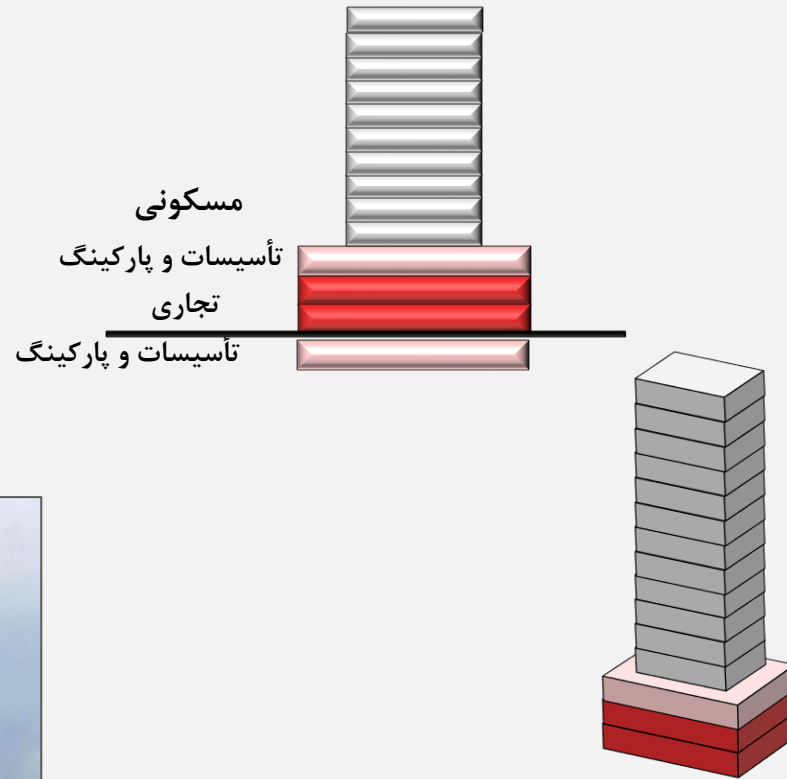
گزینه اول - پهنه ۱



گزینه اول - پهنه ۲



برج آفرینش رامسر



مساحت عرصه ۶۱۸۵ مترمربع

بر ملک: ۷۵.۵ متر

عمق قطعه: ۹۰ متر



گزینه دوم مولدسازی اردوگاه امام رضا

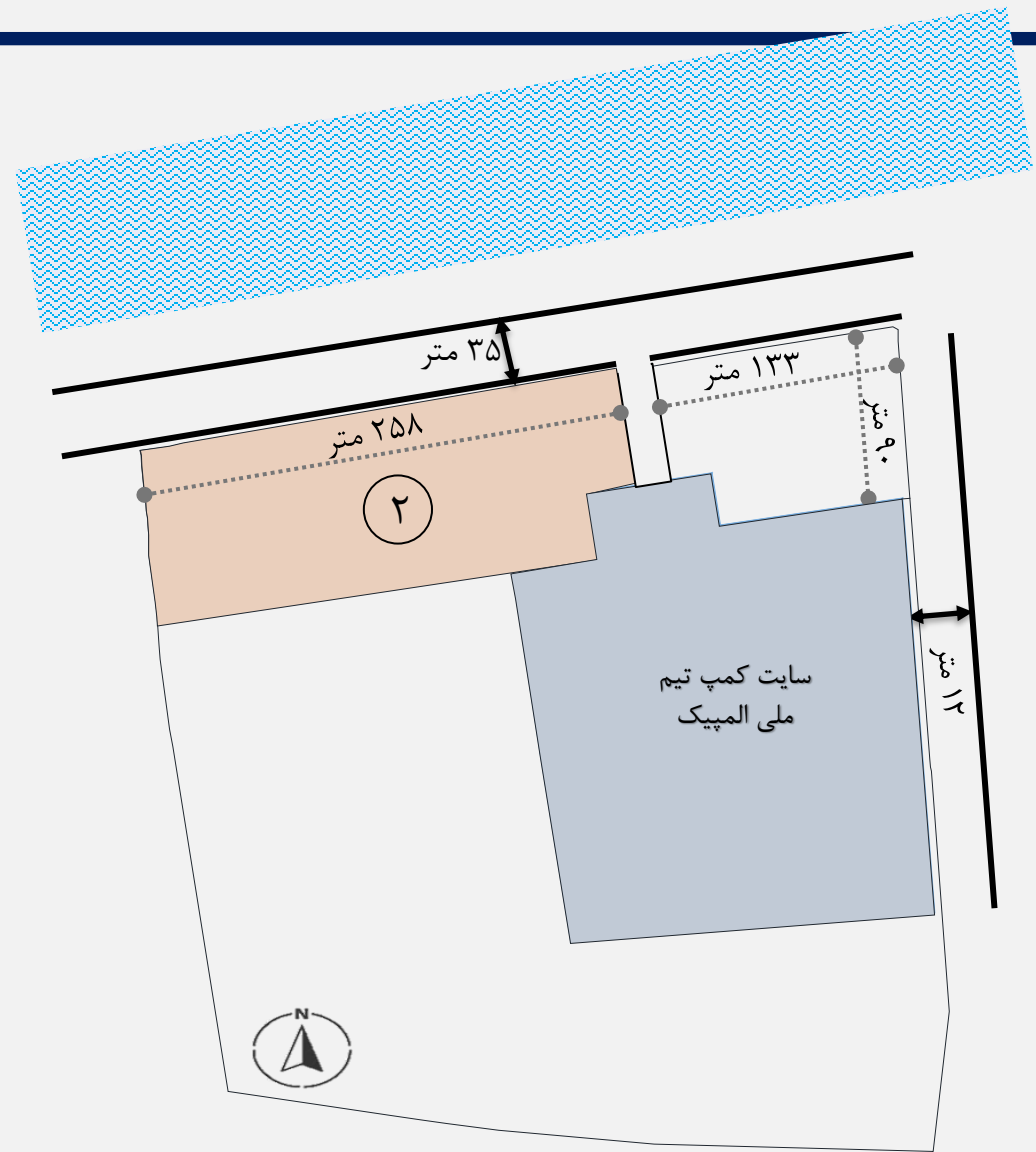
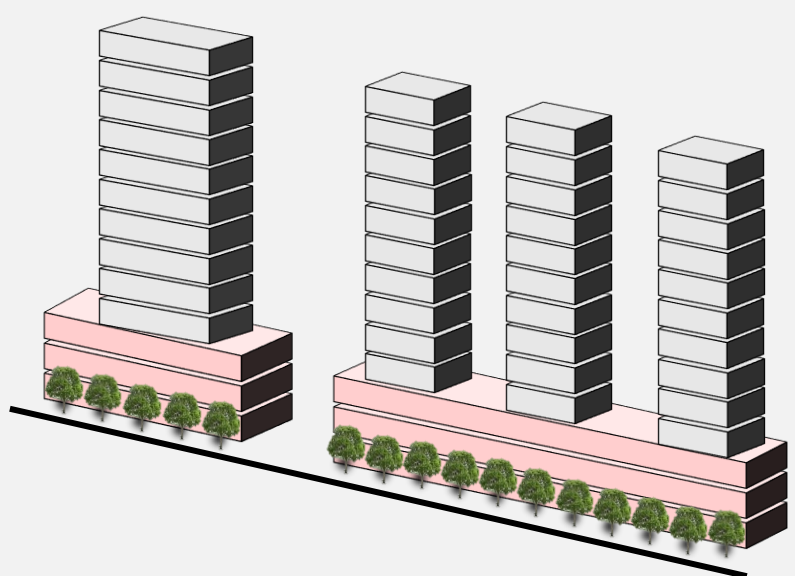
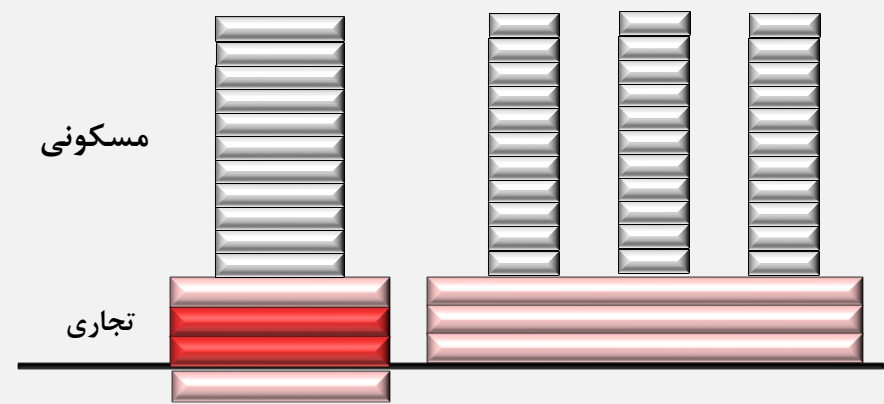
- این گزینه شامل مولدسازی ۲۵ درصد از عرصه - محدوده مجاور محور رامسر به رودسر به عمق تقریبی ۹۰ متر است که در وضعیت موجود فاقد مستحقات و زیرساخت های ورزشی است.
- در این گزینه علاوه بر تامین مالی احداث کمپ آکادمی ملی المپیک امکان تامین منابع مالی برای سایر پروژه های نیمه تمام شرکت نیز ایجاد می شود.

نمونه های مشابه گزینه دوم



مجتمع آرتمیس - ضلع شمالی دریاچه چیتگر

گزینه دوم

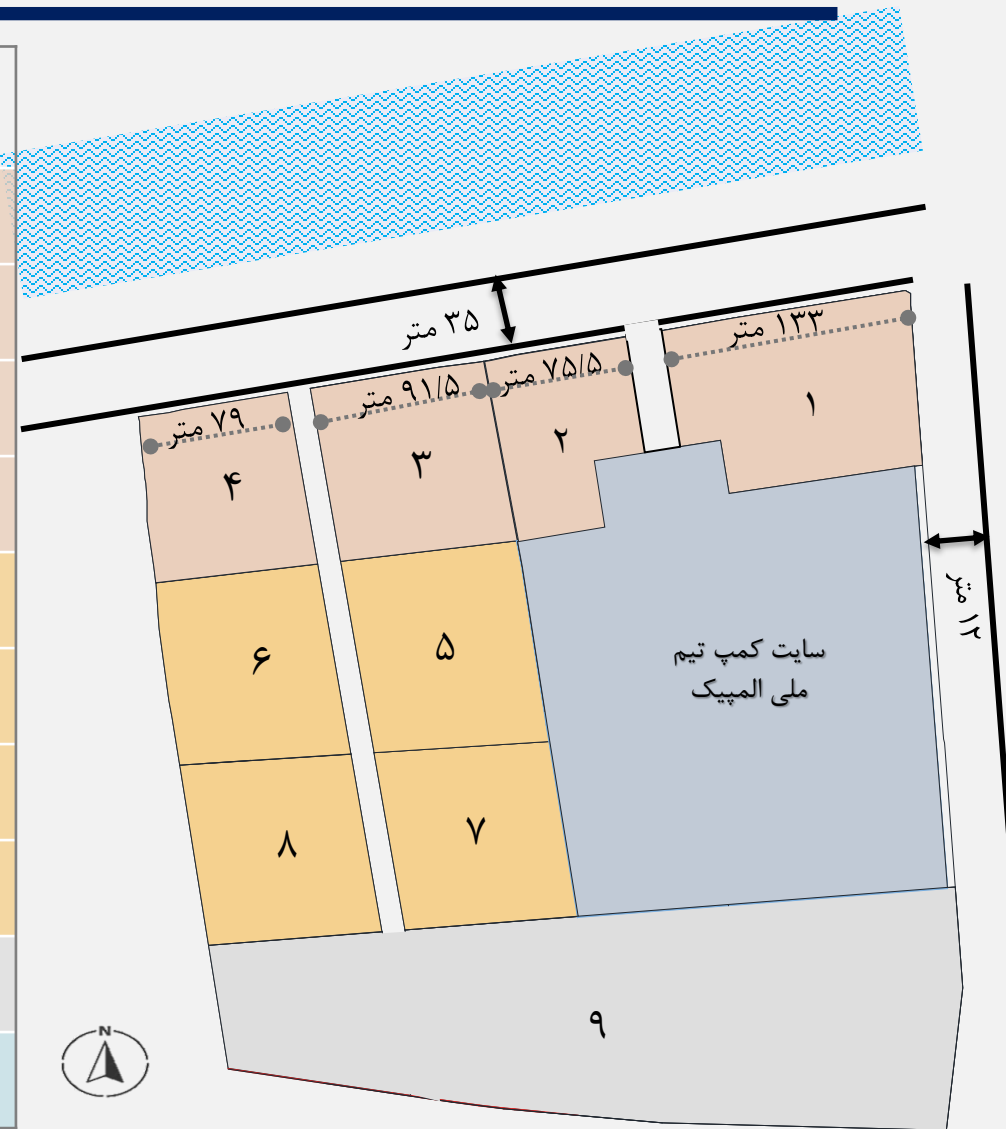


گزینه سوم مولدسازی اردوگاه امام رضا

- این گزینه شامل مولدسازی کل محدوده اردوگاه به استثنای اراضی اختصاص یافته به احداث کمپ آکادمی ملی المپیک است. (۷۱ درصد از عرصه)
- در این گزینه علاوه بر تامین مالی احداث کمپ آکادمی ملی المپیک، منابع مالی برای سایر پروژه های نیمه تمام شرکت ایجاد می شود.
- با توجه به عرصه اختصاص یافته به مولدسازی عملا منابع مالی بیشتری تامین خواهد گردید.
- در بررسی اولیه این گزینه شامل سه آلترناتیو متمایز می باشد که عبارتند از :
 - تفکیک زمین به قطعات درشت دانه و تعریف محدوده های مولدسازی با هدف ارتباط هر محدوده با یکی از پروژه های نیمه تمام شرکت به منظور مدیریت بهتر پیشبرد طرح های نیمه تمام
 - تفکیک زمین به قطعات متناسب با بافت پیرامون با هدف نقدپذیری بیشتر و ایجاد ارزش افزوده
 - گزینه تلفیقی شامل تفکیک قطعات درشت دانه در مجاورت محور رامسر به رودسر و تفکیک متناسب با بافت پیرامون در جبهه پشت سایت

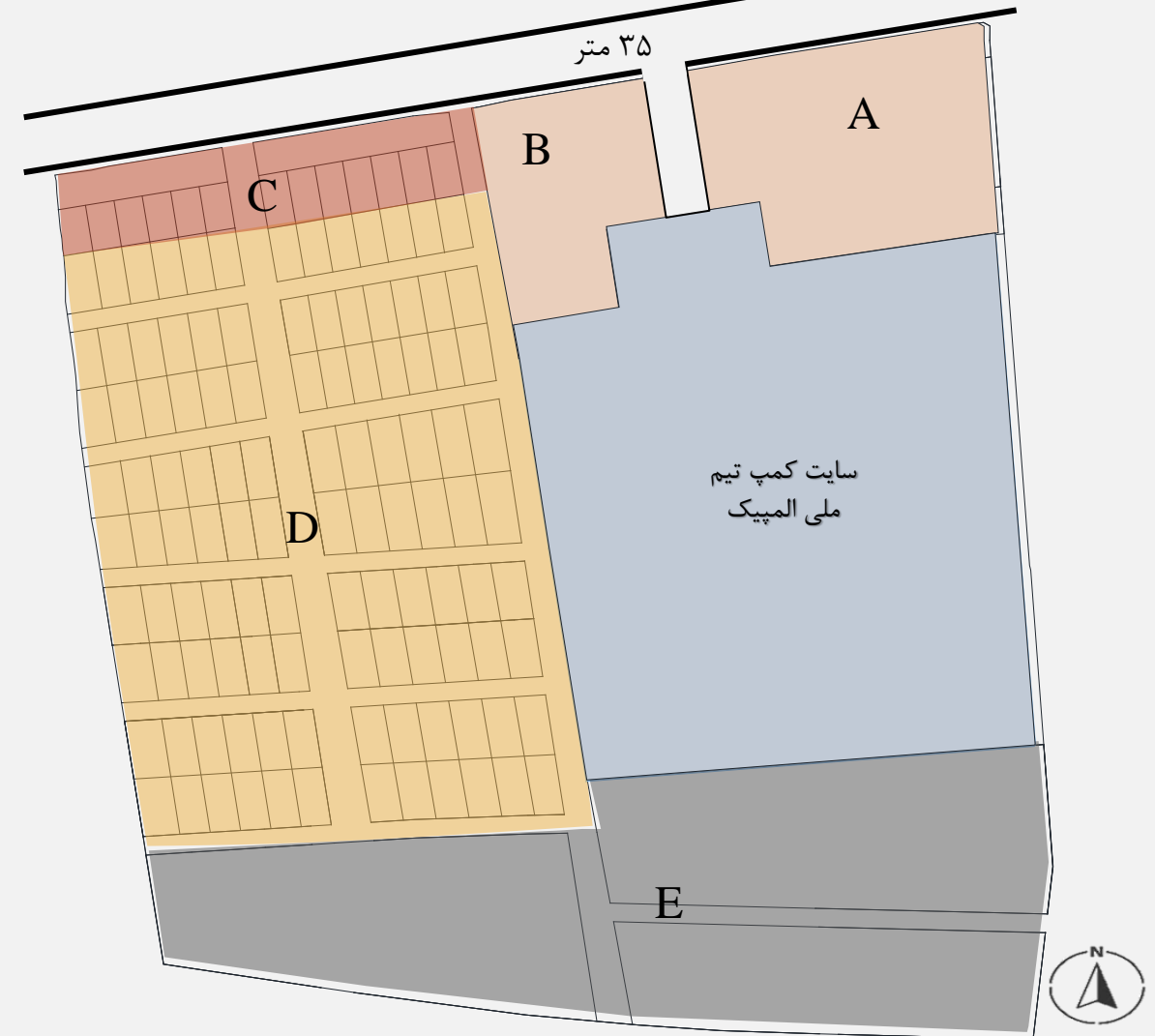
گزینه سوم - الترناتیو اول

پهنه	کارکرد اصلی	مساحت زمین (مترمربع)	سطح اشغال مجاز	حداکثر تعداد طبقات
۱	مختلط (تجاری-تفریحی-خدماتی)	۱۰۹۶۳	%۶۰	۱۵
۲	مختلط (تجاری-تفریحی-خدماتی)	۶۱۸۵	%۶۰	۱۵
۳	مختلط (تجاری-تفریحی-خدماتی)	۸۶۱۷	%۶۰	۱۵
۴	مختلط (تجاری-تفریحی-خدماتی)	۷۲۸۸	%۶۰	۱۵
۵	مجتمع مسکونی میان مرتبه	۹۵۴۱	%۴۰	۸
۶	مجتمع مسکونی میان مرتبه	۸۶۲۲	%۴۰	۸
۷	مجتمع مسکونی میان مرتبه	۸۴۴۵	%۴۰	۸
۸	مجتمع مسکونی میان مرتبه	۸۴۸۳	%۴۰	۸
۹	خدمات	۳۸۹۰۳	-	-
-	معاثر	۴۵۴۷	-	-



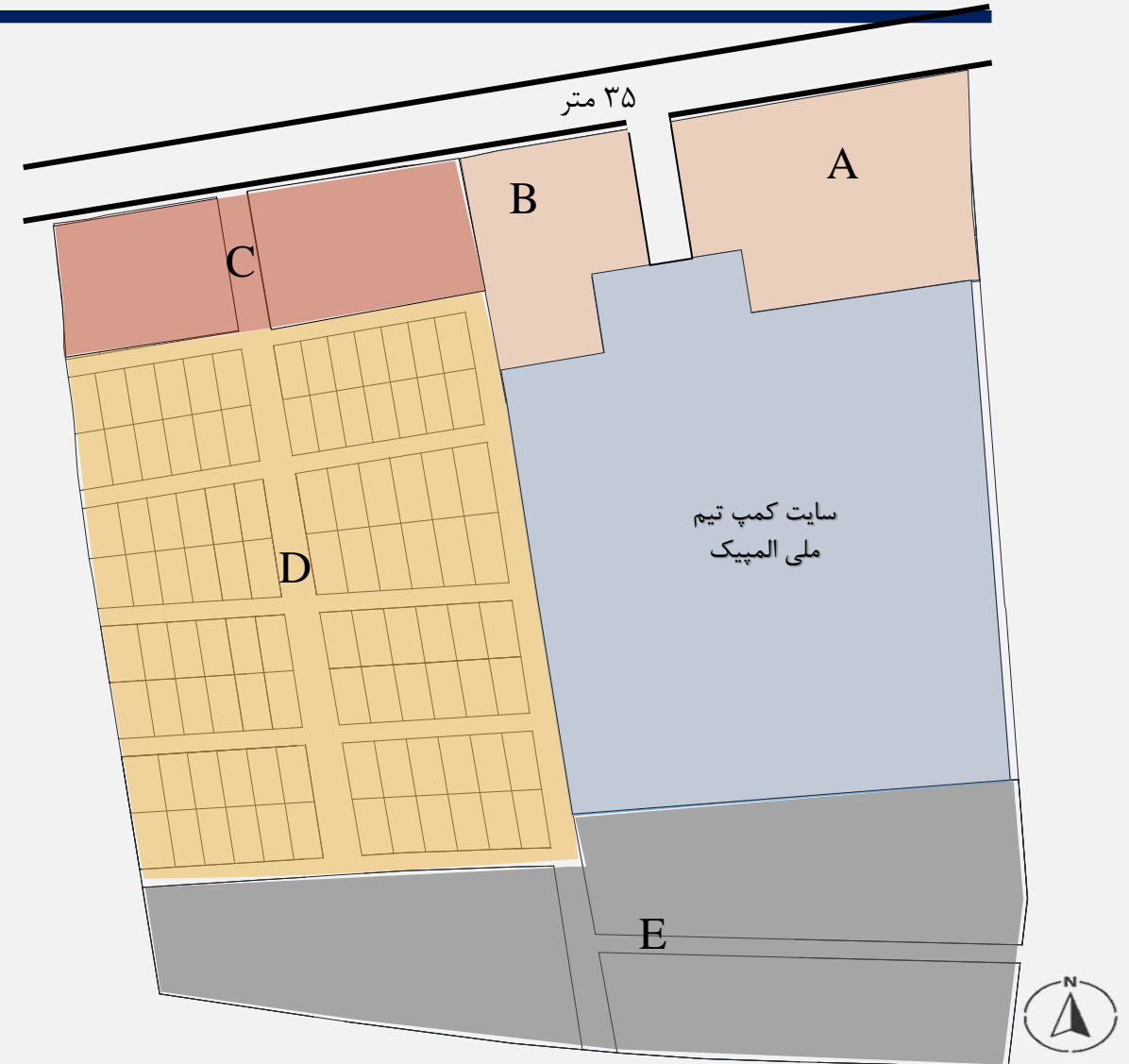
گزینه سوم - آلترناتیو دوم

پهنه	کارکرد اصلی	مساحت زمین (مترمربع)	سطح اشغال مجاز	تعداد قطعات	میانگین مساحت قطعات (مترمربع)
A	مختلط (تجاری- تفریحی- خدماتی)	۱۰۹۶۳	%۶۰	-	-
B	مختلط (تجاری- تفریحی- خدماتی)	۶۱۸۵	%۶۰	-	-
C	تجاری	۳۴۶۶ (تجاری قابل فروش)	۷۰%	۱۳	۲۶۵
D	مسکونی	۳۷۶۰۰	%۵۰	۱۱۱	۳۷۵
E	خدمات	۳۲۴۵۵	-	-	-
	معايير	۲۳۲۸۴	-	-	-



گزینه سوم - آلترناتیو سوم

پهنه	کارکرد اصلی	مساحت زمین (مترمربع)	سطح اشغال مجاز	تعداد قطعات	میانگین مساحت قطعات (مترمربع)
A	مختلط (تجاری- تفریحی-خدماتی)	۱۰۹۶۳	٪۶۰	-	-
B	مختلط (تجاری- تفریحی-خدماتی)	۶۱۸۵	٪۶۰	-	-
C	مختلط تجاری	۱۰۳۵۳	۷۰٪	-	-
D	مسکونی	۳۳۷۱۴	٪۵۰	۹۸	۳۷۵
E	خدمات	۳۲۴۵۵	-	-	-
	معايير	۱۷۹۹۱	-	-	-



مفروضات برآوردهای اقتصادی

۸۰ درصد	✓ ضریب اندازه زمین	۴۰۰ تا ۵۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زمین سایت رامسر - در وضعیت موجود
۱۰۰ درصد	✓ ضریب ابعاد و همجواری زمین	۱۰۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زمین مسکونی متعارف - تفکیک شده
۳۵ درصد	✓ ضریب کاربری خدماتی	۱۵۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زمین مسکونی مجموعه سازی - با تراکم
۷۵ درصد	✓ ضریب تعدیل حجم قیمت	۲۰۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زمین تجاری متعارف منطقه - تفکیک شده
		۲۵۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زیربنای تجاری - (میانگین)
		۱۵۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زیربنای مسکونی - بلند مرتبه خاص (میانگین)
		۸۰۰ میلیون ریال	✓ برآورد قیمت زیربنای مسکونی - میان مرتبه (میانگین)

برآوردهای اقتصادی اولیه

گزینه های مولدسازی	پهنه	کاربری پیشنهادی	مساحت عرصه (مترمربع)	تعداد طبقات	سطح اشغال	حداکثر تراکم	برآورد قیمت مترمربع (میلیون ریال)	قیمت کل (میلیارد ریال)	قیمت کل با اعمال ضریب تعدیل (میلیارد ریال)
گزینه اول	پهنه ۱	مختلط (تجاری-خدماتی)	۱۰۹۶۳	۱۵	۶۰٪	۵۷۰٪	۱۲۰۰	۱۳۱۵۶	۱۵۴۳۳
	پهنه ۲		۶۱۸۵				۱۲۰۰		
گزینه دوم	پهنه ۱	مختلط (تجاری-خدماتی)	۱۰۹۶۳	۱۵	۶۰٪	۵۷۰٪	۱۲۰۰	۱۳۱۵۶	۲۹۸۸۵
	پهنه ۲		۲۲۲۴۳				۱۲۰۰		
گزینه سوم	آلتر ناتیبو ۱	مختلط (تجاری-خدماتی)	۳۳۰۵۳	۱۵	۶۰٪	۵۷۰٪	۱۲۰۰	۳۹۶۶۴	۶۹۲۲۵
		مجتمع مسکونی میان مرتبه	۳۵۰۹۱	۸	۴۰٪	۳۲۰٪	۱۵۰۰	۵۲۶۳۷	
		خدمات و معابر	۴۳۴۲۵	-	-	-	-	-	
گزینه سوم	آلتر ناتیبو ۲	مختلط (تجاری-خدماتی)	۱۷۱۴۸	۱۵	۶۰٪	۵۷۰٪	۱۲۰۰	۲۰۵۷۸	۶۵۱۱۰
		تجاری	۳۴۶۶	۲	۷۰٪	۱۴۰٪	۲۰۰۰	۶۹۳۲	
		مسکونی	۳۷۶۰۰	۲	۵۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰۰	۳۷۶۰۰	
		خدمات و معابر	۵۳۳۵۵	-	-	-	-	-	
گزینه سوم	آلتر ناتیبو ۳	مختلط (تجاری-خدماتی)	۲۷۵۰۱	۱۵	۶۰٪	۵۷۰٪	۱۲۰۰	۳۳۰۰۱	۶۶۷۱۵
		مسکونی	۳۳۷۱۴	۲	۵۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰۰	۳۳۷۱۴	
		خدمات و معابر	۵۰۳۵۴	-	-	-	-	-	

