

# مبانی و شاخص‌ها و عوامل موثر در ارزیابی اراضی و املاک

«بخش نخست»

مهندس احمد بهنام ثانی، کارشناس رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان و نقشه برداری (استان تهران)



مقاله حاضر محصول بیش از سی و هشت سال تجربه و تلمزو پژوهش در کارشناسی و چند سال تدریس در کلاسهای کانون و شرکت در جلسات مشورتی که در این جلسات غالباً "موضوعات مختلف کارشناسی به چالش کشیده شده و مطالعه کتابها و مقالات و رسیدگی به پرونده های کمیسیون شکایت و استفاده از نظرات پیشکسوتان است که ویژگی اساسی آن توجه هم زمان به مبانی و عوامل موثر در ارزیابی اعم از نظری و کاربردی با لحاظ کردن مولفه های کمی و کیفی و استفاده از رویه های قضایی و نظر کارشناسان اعلم و اعظم است. نظر به اینکه این مقاله خلاصه ای از بعضی از بخشهای جزوه در دست تهیه برای کلاس ارزیابی است مطالب به صورت مجرد و گاهی عدم تجانس بین مطالب دیده می شود.

این مقاله بیشتر برای همکاران جدید و تازه از راه رسیده می تواند مفید باشد زیرا کارشناسان دست اندر کار و پیشکسوتان همه این مطالب را می دانند و امید است با دیدگاه های جدید خود و اصلاح تکمیل مطالب ارائه شده بعنوان شروعی برای هم افزایی در چهار چوب و معیار عوامل موثر در ارزیابی یاری فرمایند.

موضوع ارزیابی یکی از دغدغه های کارشناسی در تمام گروه ها و رشته ها بخصوص در بیشتر رشته های گروه ۶ از سرفصل های مهم و پایه ای کارشناسی است. بر اساس ماده ۱۸ قانون کانون کارشناسان رسمی و سایر قوانین جاری کشور رجوع به کارشناسی رسمی برای وزارتخانه ها و موسسات دولتی و شرکت های دولتی و نهاد های عمومی تکلیف شده است.

نظریه کارشناسی باید مستدل و صریح، اگر مبانی، منطق، دلیل نباشد به داستان سرایی تبدیل می شود و از طرفی نظریه کارشناسی طبق ماده ۳۷ قانون به نحوی یک سند رسمی تلقی می شود و طبق اظهار بعضی از علما حقوقی گزارش و نظریه کارشناس از امارات محسوب میگردد این مهم، لزوم توجه به الگو و چهارچوب و concept اولیه و اصلاحات، واژه ها، در ادبیات کارشناسی و ارائه مبانی و عوامل موثر در ارزیابی و تعیین شاخص های اولیه که مورد

قبول اکثر کارشناسان اعم و افضل قرار گرفته را یادآوری می نماید آنچه مسلم است دید سیستمی، کاربردی در نظام ارزیابی و داشتن چهارچوب و مبانی و شاخص های اولیه بعنوان زبان مشترک تاثیر بسزایی در کم کردن اختلافاتی که گاه در بعضی از نظرات کارشناسی دیده می شود و کم کردن حجم پرونده های شکایتی علیه کارشناسان رسمی و هم چنین تاثیرات کلی در اطلاع دادرسی دارد.

کارشناس رسمی دادگستری مانند قاضی دادگستری در اعلام نظریه کارشناسی مقید به دستور کسی نیست و امر کارشناسی باید شخصاً از طریق کارشناسی انجام شود و امکان محول کردن آن به شخص دیگری و یا کارشناس دیگر نیست. بمنظور هماهنگی در رویه ها و روش ها در راستای وظایف و اختیارات شورای عالی (در جهت ارتقاء سطح خدمات کارشناسی و تدوین و بازنگری در ضوابط و روش های کارشناسی و همچنین اطمینان هیات مدیره هر کانون از ارتقاء کیفیت خدمات حرفه ای کارشناسان کانون مربوط و هماهنگی در روشهای انجام کارشناسی و کیفیت گزارشهای کارشناسی) ضرورت تهیه شاخص ها و چهار چوب های اولیه و مبانی ارزیابی در امر کارشناسی را بیشتر روشن می نماید.

نظر به اینکه رفتار سیستمی نیاز به تعاریف و اولویت بندی با توجه به موانع مفقود و قوانین و ضوابط و عوامل موجود دارد که در مقوله های مخصوصی از جمله ارزیابی برای وحدت رویه، باید عوامل، تبدیل به چهارچوب و معیار شود. قبل از ورود به موضوع، عوامل موثر در ارزیابی در یک نگاه که شامل متغیرهای موثر در میزان ارزش گذاری از دیدگاه فنی مهندسی در حوزه های گوناگون از قبیل شهرسازی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، خدماتی، حقوقی، مدیریتی، و کاربردی می شود به منظور نشان دادن مبحث ارزیابی بصورت شکلی، پروسه کلی و روند ارزیابی در کارشناسی، بصورت نمودار نشان داده می شود.

لازم به توضیح است در مواردی قیمت کارشناسی را بازار نمی پذیرد که گاهی ملک بسیار کمتر از قیمت تعیین شده توسط کارشناس فروش می رود یا اصلاً به قیمت کارشناسی شده مشتری محمد ندارد. مصادیق این قیمت کاخ حاجات

۴-۱۰ روش ارزیابی بر اساس تحقیق و تفحص از پیشکسوتان (که حضور آگاهانه دارند).

۵-۱۰ ارزیابی زمین بر اساس کاربری های مختلف (بدون در نظر گرفتن کاربرد و تاثیر طرح).

۶-۱۰ روش کارشناس رسمی دادگستری در ارزیابی.

در بررسی عوامل موثر در ارزیابی اراضی و املاک که بیش از صد عامل اثر دارند جهت سهولت در یک نگاه به سه دسته تقسیم می شود. اگر چه تمام عوامل به یک نحو و به یک شکل و یک وزن و با توجه به موضوع کارشناسی دارای یک نوع تاثیر نیستند. بطور کلی میتوان گفت کلیه متغیرهای موثر در ارزیابی در حوزه های گوناگون از قبیل شهرسازی، معماری، سازه، مکانیکی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، خدماتی حقوقی، مدیریتی، سیاسی، کاربری و کاربردی دارای تاثیر هستند که در ذیل به عوامل محیطی و کالبدی از دیدگاه فنی مهندسی اشاره می شود و در بخش های پیش رو به سایر عوامل با جزئیات اشاره شده است.

### عوامل موثر در قیمت ساختمان در دیدگاه اولیه:

نوع بنا، عوامل متشکله معماری و سازه، پارکینگ، راه پله اضطراری، استخر و سونا، سیستم تهویه متبوع، سیستم هوشمند، اطفالء حریق، حیاط و فضای سبز، عرض راه پله، تعداد اسانسور، سازه ضد زلزله، نما، نوع آشپزخانه، کابیت ها، سرویس بهداشتی، شیرالات، کف پوش ها، نوع شیشه و پنجره، تزیینات، امکان پارک خودرو در اطراف و سایر.

### عوامل موثر در قیمت زمین در دیدگاه اولیه:

کاربری و برخورد با طرح های شهرداری، شیب و عرض معبر، سطح آبهای زیرزمینی، آسیب پذیری در برابر بلایای طبیعی، دسترسی به مراکز تجاری، اداری، تفریحی، ورزشی، مجاورت با خدمات عمومی مانند پمپ بنزین، مترو و مراکز آموزشی، مذهبی و امثال آن ها.

### ضمناً موارد زیر در هر دو مورد فوق مشترک می باشد:

محل استقرار صحیح ملک روی نقشه هوایی و محل و موقعیت (حدود ابعاد و مساحت، تعداد بر، شکل هندسی، واقع شده در تقاطع، بن بست، محدودیت های ترافیکی دید و منظر، خط زلزله، حریم و بستر رودخانه و نهر (برق، آب گاز و غیره...)) همسایگی (راه آهن، فروردگاه، گورستان، کارخانه پمپ بنزین محل تخلیه زباله، نیروگاه برق و مترو و پارک های عمومی بزرگ...)

خدمات شهری، زیبا سازی محیط زیست (آلودگی صوتی، هوایی، و کوران ها)

بزرگ غیر قابل تبدیل هستند، این مهم در شرح قیمت های حقیقی و قیمت واقعی در مبحث روش های ارزیابی به تفصیل آمده است.

دستگاههای دولتی و ارگان ها و شهرداری ها و ... طبق قانون مکلف به استفاده از نظر کارشناس شده اند لذا تعیین قیمت با کارشناسان رسمی دادگستری است اصولاً نقش کارشناسان رسمی دادگستری تعیین قیمت، نقش بنگاه املاک واسط بین خریدار و فروشنده و نقش کمیسیون های مندرج در قانون مالیات ها و قانون نوسازی و سایر قوانین بدست آوردن قیمت های بازار واقعی به منظور اخذ مالیات و عوارض نوسازی و غیره میباشد ولی در هرکجا بحث تعیین قیمت باشد همانطور که در قانون آمده به عهده کارشناس رسمی دادگستری محول گردیده است. اگر چه بیشتر معاملات از نظر کمی در بخش خصوصی ولی معاملات سنگین در بخش های دولتی و نهادها و شهرداری ها با نظر کارشناس رسمی صورت می گیرد. نشان دهنده اثر نظریه های کارشناسی در پایه گذاری قیمت ها در بازار است.

با توجه به این رسالت و وظیفه قانونی اشاره شده در فوق، حضور آگاهانه کارشناس و اطلاع از عوامل کیفی و کمی و وظیفه هر کارشناس رسمی است که از کلیه قوانین و ضوابط و مقررات و قیمت های بازار و عوامل موثر در قیمت ها اعم از اقتصادی، اجتماعی، محیطی، فیزیکی و کالبدی اطلاع کافی داشته باشد. بهمین دلیل در ماده ۲۶۷ قانون دادرسی مدنی آمده چنانچه نظر کارشناس سبب اصلی در ایجاد خسارات باشد متضرر می تواند از کارشناس مطالبه ضرر نماید.

در بررسی مبانی و عوامل موثر و فرآیند و راهکارها در ارزیابی به ۱۰ ردیف به شرح زیر اشاره می شود:

۱- واژه ها و اصطلاحات کاربردی در ادبیات کارشناسی.

۲- مراحل و مدارک مورد نیاز در ارزیابی.

۳- عنوان های مهم کارشناسی در گروه شش رشته راه و ساختمان و نقشه برداری.

۴- انواع قیمت ها در ارزیابی اراضی و املاک.

۵- جدول و فرآیند و مراحل ارزیابی زمین.

۶- جدول و فرآیند و مراحل ارزیابی ساختمان.

۷- شاخص ها و عوامل بطور کلی در ارزیابی ها.

۸- جدول شاخص ها و عوامل موثر در ارزیابی اراضی.

۹- جدول شاخص ها و عوامل موثر در ارزیابی املاک (ساختمان).

۱۰- فرآیند و روشهای مختلف در ارزیابی اراضی و املاک.

۱-۱۰ روش ارزیابی به استناد قوانین.

۲-۱۰ روش ارزیابی با توجه به مطالعات میدانی.

۳-۱۰ روش ارزیابی بر اساس رویه های قضایی و نظریه های کارشناسی.

# فرآیند کلی موضوعات و موارد کارشناسی (نمودار ارزیابی اراضی و املاک)

## کارشناسی بمنظور

## عناوین کارشناسی

- مزایده
- سهم الارث
- ۱- ارزیابی ←
- ۲- جاره و اجرت والمثل
- ۳- سرقفلی و حق کسب و پیشه.
- ۴- تشریح وضعیت.
- ۵- تطبیق وضعیت.
- ۶- متره و برآورد.
- ۷- رسیدگی بصورت کارکرد.
- ۸- تشخیص حسن انجام کار.
- ۹- علت خسارت.
- ۱۰- میزان خسارت.
- ۱۱- افراز.
- ۱۲- تفکیک.



## نوعیت

- ۱- زمین
- ۲- باغ و زمین مزروعی
- ۳- جنگل
- ۴- مرتع
- ۵- اراضی ساحلی
- ۶- اراضی آیش
- ۷- اراضی خالصه
- ۸- سایر مانند وقفی
- ۹- املاک (ساختمان)

- دایر (مشجر، تاسیساتی)
- موات
- بایر
- باغ
- مزروعی



کارشناس وظیفه قیمت گذاری را رعایت عدالت و با در نظر گرفتن کلیه عوامل مؤثر در موضوع و بطور کلی میانگین موزون قیمت ها را دارد، منظور استفاده کننده از نظر کارشناسی ارتباطی به کارشناس ندارد.

- داخل محدود (کمسیون مله ۱۲) بدون پروانه } با پروانه
- داخل حریم (هیئت ۷ نفره)
- خارج حریم (زمین هیئت ۷ نفره) } زمین هیئت ۷ نفره
- مزروعی باغ-جهاد کشاورزی

## داخل محدود

## داخل حریم

## خارج حریم

- با پروانه } با پایان کار
- بدون پروانه (جریمه پایان کار) } بدون پایان کار
- نیمه تمام (عدم خلاف)
- ماده ۹۹ قانون شهرداری ها
- محدوده دهات سازمان مسکن
- تغییر (مزروعی، باغات) - جهاد کشاورزی
- قانون ۸۵/۸/۱ ۷۴/۳/۳۱
- تبصره ۲ ماده ۹۹
- آئین نامه احداث بنا ۵۵/۲/۲۷ در خارج از محدوده
- صدور پروانه دفتر فنی استانداری
- تغییر کاربری (مزروعی، باغ) جهاد کشاورزی

- ۲۴- امور شهرسازی.
- ۲۵- مهندسی ترافیکی.
- ۲۶- مهندسی محیط زیست.
- ۲۷- میراث فرهنگی.
- ۲۸- تشخیص نوعیت.

- ۱۳- مساحی و نقشه برداری و ترازایی.
- ۱۴- رسیدگی به نتایج آزمایش ها و صحت و سقم آنها.
- ۱۵- رسیدگی به گزارش های فنی و مکانیک خاک.
- ۱۶- تشخیص حدود ثبتی (تجاوز، تعارض، تشخیص و تهدید حدود).
- ۱۷- اختلاف امور مشاوران و پیمانکاران با کارفرمایان.
- ۱۸- امور فنی (راه، راه آهن، بند فرودگاه، تونل، پناهگاه، سدسازی، سازه های دریایی، مصالح ساختمانی).
- ۱۹- محاسبات فنی ساختمان.
- ۲۰- انطباق ساختمان با طرحهای مصوب معماری.
- ۲۱- بررسی و اظهار نظر در استانداردهای معماری.
- ۲۲- معماری داخلی و تزئینات.
- ۲۳- امور ثبتی.

## واژه ها و اصطلاحات در ادبیات کارشناسی (مهندسی قضایی) در ارزیابی

- ۳- در ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت از کلمه قیمت تمام شده و قیمت عادلانه روز استفاده شده است.
- ۴- در کتاب ارزش معاملات دارایی در روی جلد از کلمه ارزش و در داخل کتاب از کلمه قیمت استفاده شده است.
- ۵- در ترمینولوژی حقوق، بهای عادلانه: مترادف نرخ عادلانه و قیمت عادلانه است. نرخ: قیمت و ارزش هر سند با سهم یا متاع در روزی که قیمت شده، نرخ عادلانه: یا قیمت عادلانه و بهای عادلانه عبارت است از قیمت مال معین در اکثر معاملات راجع به آن مال در بازار معین و در زمان معین قیمتی که در آن رعایت استحباب نشده باشد می تواند قیمت عادلانه هم باشد.
- ثمن: قیمت چیزی (اثمان، ثمن، ثمنه جمع).
- ارزیاب: کسی که ارزش چیزی را معین میکند "مقوم".
- ارزیابی: نتیجه عمل ارزیابی تقویم است
- زمین: خاک، روی خاک قطعه ای مخصوص زراعت یا خانه ساختن.
- اراضی: جمع ارض زمین ها.
- اماره: اوضاع و احوالی که به حکم قانون یا در نظر قاضی دلیل بر امری شناخته شود، در نزد بعضی از حقوق دان ها نظریه کارشناسی از امارات محسوب می شود.
- ملک یا مُلک: آنچه در قبضه و تصرف شخص باشد.
- ملک: صاحب دارای ملک دارای قدرت سلطه، پادشاه.
- عرصه: فضای جلوی عمارت حیاط و میدان جمع آن اعراض، اعراض و عرصات.
- اعیان: جمع عین، مردان بزرگ، ثروتمندان، بناها، ساختمان ها و آنچه به چشم دیده می شود.
- عین: اموالی که در محل موجود و بوسیله حس لامسه میتوان آنرا لمس کرد مانند باغ و زمین.
- رقبه یارقبه جمع رقبات: ملک و زمینی به کسی داده شود که بهره ببرد و نیز روستاهایی که جمعا تشکیل املاک موقوفه یا خالصه را بدهند.
- خالصه: عبارت از دهات و مراتع و اراضی است که به دولت تعلق دارد، غیر از اراضی مزروعی و ابنیه و بناهای تاریخی و کاخ ها و آثار باستانی که جزء خالصه جات هستند ضمنا در ترمینولوژی حقوق دکتر لنگرودی خالصه: مال غیر منقول که دولت آنرا مانند یک ملک خصوصی مالک است خالصه ممکن است بصورت زمین، باغ، قلاع، مراتع، جنگل ها، معادن و شیلات و غیره باشد.
- عرش: تخت، سریر، خیمه، سایبان، سقف، قصر و کاخ، جمع عرش اعراض، عروش، وعرشه.
- باب: در، درخانه، دروازه، فصل کتاب، بخش کتاب.
- بر: پهنا، بغل آغوش سینه.

**مقدمه:** در این بخش سعی شده واژه و اصطلاحات مهم و کلیدی و پر اهمیت که دارای کاربرد در مراحل رسیدگی قضایی و اظهار نظر کارشناسی است به منظور زبان مشترک و ارتقا ادبیات کارشناسی یاد آوری گردد.

واژه ها و اصطلاحات در واقع عبارات کوتاه و پذیرفته شده ای هستند که حامل یک قاعده حقوقی و بیان کننده ابعاد فنی مهندسی قضایی که در گزارشات و نظریه های کارشناسی متداول و مرسوم و بکار بستن آن جزیی از نیازمندی های کارشناسی است.

در واقع این عبارات و اشارات به اختصار و امانت با روانسازی از منظر کارشناسی با امور فنی و مهندسی قضایی تطبیق و جزء ادبیات کارشناسی است.

بطور خلاصه واژه ها و اصطلاحات آورده شده در ارزیابی اراضی، شاخص هایی هستند در قالب کلمات و عبارات کوتاه و صریح و منجز و مختصر که دارای معانی وسیع و شناخته شده ای در بین اهل فن اعم از حقوقی و مهندسی هستند.

اگر چه بروز و ظهور مسائل نو و مطالب نو خواسته و بر آمده از عوامل اجتماعی و اقتصادی و تاثیر و تاثر آنها در یکدیگر بعضی از واژه ها و اصطلاحات را دست خوش تحول کرده است که نیاز به کمال گرایی و روانسازی دارند ولی باید کوشش کرد این تحولات همانند حلقه های به هم پیوسته باشد و سیر تکاملی را طی کنند بطوری که از قالب و چهارچوب فنی مهندسی قضایی خارج نشوند.

**ابتدا به کلمه ارزش که کاربرد فراوان دارد اشاره می شود.** در لغت نامه در مقابل قیمت: بها، ارزش، ارج، ترقی، وقیم جمع قیمت آمده است قیمت و ارزش همانطور که در لغت نامه آمده یکی است، ارزش کلمه فارسی و قیمت کلمه عربی است ولی در عرف، بعد مادی ارزش همان قیمت است و بعد معنوی آن قابل قیمت گذاری نیست (مثلا تو برای من یک دنیا ارزش داری...)

در ذیل به کاربرد این دو واژه در چند قانون که از هر دو کلمه استفاده شده اشاره می شود.

**در قوانین مختلف لغات قیمت و ارزش به شرح زیر بکار رفته.**

۱- در قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای برنامه های عمومی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۲۷ در ماده ۳ کلمه بهای عادلانه آمده در ماده ۵- ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تاسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تاثیر طرح در قیمت آنها.

تبصره ۲ ماده ۵ از کلمه ارزش و موارد مختلف از هر دو کلمه استفاده شده است.

۲- در ماده ۱۹ قانون کانون از کلمه قیمت عادلانه استفاده شده است.

بر: زمین خشک، بیابان، صحرا.

**بها:** ثمن، قیمت، بهای اسمی، در واقع مبلغ روی اوراق است.

**قیمت:** ارزش مال، معیار نرخ رایج در عرضه و تقاضا

**نرخ رسمی:** نرخ که معاملات رسمی اعم از دولت و شهرداری برای کالا معین می کند

**مباح:** حلال کرده، جایز

**حیازت:** گردآوردن، جمع کردن، بدست آوردن

**توجه:** طبق قانون مدنی از طریق احیاء و تصرف زمین را تملک نمود با استثناء اراضی ملی

طبق ماده ۱۴۱ قانون مدنی: مراد از احیای زمین از قبیل زراعت، درخت کاری، ساختن بنا می باشد.

**حیازت مباحات:** یکی از اسباب تملک تصرف در مال مباح است با توجه به اینکه حیازت عبارت از تصرف و استیلاء به چیزی می باشد.

(طبق ماده ۱۴۹ و ۱۵۰ قانون مدنی هرگاه کسی به قصد حیازت مباحه نهر یا مجرا احداث کند، آبی که در نهر یا مجرای مورد نظر وارد می شود ملک صاحب مجرا است ضمن اینکه هرکس حق دارد از نهرهای مباحه، اراضی خود را مشروب کند.)

طبق ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶: **اراضی شهری:** زمینی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است.

**اراضی موات شهری:** طبق ماده ۳ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ زمینهای است که سابقه عمران و احیاء نداشته اند زمینهایی که علی رغم مقررات قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری از تاریخ ۵/۴/۵۸ به بعد احیاء شده باشند هم چنان مربوط به دولت می باشد.

**اراضی بایر شهری:** طبق ماده ۴ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اراضی بایر شهری: زمینی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است.

**زمین دایر:** طبق قانون ۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اراضی دایر زمین های است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و از آن بهره برداری می شود.

**اراضی آیش:** زمین مزروعی است که برای مدتی معلوم یا محدود از کشت و زرع آن چشم پوشی شده است.

**اراضی متروکه:** مالک سابق از مالکیت آن چشم پوشیده و آنرا رها کرده است.

**وقف:** حبس عین مال و منافع آن در راه خدا (ماده ۵۵ قانون مدنی وقف عبارت از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود.)

**وقف عام:** غیر محصور یا وقف بر مصالح تمام باشد.

**وقف خاص:** محصور و معین باشد مانند وقف بر اولاد.

**بازار:** بازار از برخورد عرضه و تقاضا بوجود می آید (سوق: بازار جای خرید و فروش کالا).

**قیمت واقعی:** قیمتی است که در بازار عرضه و تقاضای تعادلی و واقعی بدست می آید.

**قیمت حقیقی:** قیمتی است که با توجه به کلیه عوامل کمی

و کیفی حقیقی و قوانین و ضوابط و مقررات بدست می آید.

**قیمت کارشناسی:** با توجه به جمع جهات و جوانب امر و همچنین قیمت حقیقی و قیمت واقعی آنچه **واقعا** در جامعه انجام می شود. با استثناء موارد خاص، طبعاً قیمت کارشناسی بین سقف و کف بازار و در نظر گرفتن کلیه عوامل کیفی (اقتصادی، اجتماعی) و ویژگی های محیطی و عوامل کمی مانند کالبدی و فیزیکی بدست می آید که ریز و جزئیات آن در جداول توضیح داده می شود.

اگر چه استانداردها و سرانه های شهری در هر شهر منطقه و محله معیار متناسب با شرایط محیطی و ویژگی های فرهنگی و اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی و بعد خانوار می باشد ولی برای آشنایی و دید کلی می توان گفت: در تراکم های متوسط شهری بطور کلی فضاهای مسکونی تقریباً نصف سطح زمین و فضاهای سواره و پیاده حدود ربع مساحت سطح زمین و فضاهای ورزشی و سبز ۱۵ درصد و در سایر خدماتی سرویس دهنده سطح اشغال زمین ۱۰ درصد باقی مانده می باشد.

**بطور کلی سرانه های شهری:** مجموع سرانه های که از هر یک از کاربری های شهری اعم از مسکونی تجاری، اداری، آموزشی... بطور متوسط بر حسب متر مربع به هریک از شهروندان می رسد بدست می آید.

**سرانه های مسکونی:** مقدار زمینی است که از جمع اراضی مسکونی بطور متوسط به هر یک از ساکنین تعلق می گیرد.

سرانه ی شهری رابطه مستقیمی با تراکم دارند یعنی هر قدر تراکم بیشتر باشد مقدار سرانه زمین کمتر است مثلاً در یک هکتار زمین در تراکم ۲۵۰ نفر (سنجش تراکم معمولاً بر حسب نفر در هکتار می باشد) سرانه زمین ۴۰ متر مربع و در صورتیکه تراکم ۴۰۰ نفر در هکتار باشد سرانه زمین ۲۵ متر مربع و اگر تراکم ۵۰۰ نفر در هکتار باشد سرانه ۲۰ متر مربع می باشد.

**تراکم مسکونی شامل دو تراکم می باشد:**

الف- تراکم خالص مسکونی از تقسیم تعداد ساکنین حوزه بر حسب نفر به مقدار زمینی که صرفاً تحت استفاده خانه هاست مثلاً اگر تعداد ساکنین در حوزه ۱۰۰۰ نفر باشد و مقدار زمین که صرفاً برای استفاده خانه ها می باشد ۴ هکتار باشد تراکم خالص مسکونی ۲۵۰ بدست می آید.

«ادامه دارد»