

(۱)

تعاریف

در طرح تفصیلی شهر رامسر به منظور جمع آوری اطلاعات و برداشت میدانی ، تهیه پایگاه داده (Data Base) ، مدیریت و برنامه ریزی کنترل پروژه و همچنین فراهم نمودن ملزومات اجرایی طرح و راهکارهای پیشنهادی اقداماتی صورت گرفت که در ذیل به تشریح آنها پرداخته می شود . در همین راستا لازم است تعاریف مجددی روی مفاهیم و واژه ها ارائه می گردد .

- طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی ، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد .

- طرح جامع شهر (۱)

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی ، صنعتی ، بازرگانی ، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری ، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) ، فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی ، بهسازی و اولویت های مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا نمادهای تاریخی و مناظر طبیعی ، تهیه و تنظیم می گردد . طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود .

- طرح هادی

عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه می شود .

(۱) قانون تغییر نام وزارت آبادی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن ، مصوب تیرماه ۱۳۵۳

- قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی باشد و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد .

- تفکیک

عبارتست از تقسیم قطعه زمین یا یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به طور مجزا مورد تملک و استفاده قرار داد .

- تجمیع

عکس عمل تفکیک است . به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود .

- ساختمان

بنای سرپوشیده ای است برای زندگی ، نگهداری و تبادل کالا و یا سایر فعالیت های دیگر مورد استفاده قرار می گیرد .

- خانوار

یک یا چند نفری که در یک واحد مسکونی اقامت داشته باشند و با هم هم خرج باشند ، خانوار نامیده می شوند .

- تراکم خالص جمعیت (تراکم خالص مسکونی)

عبارتست از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح و یا پراکندگی متوسط جمعیت ساکن در سطوح که با کاربری مسکونی اختصاص دارد .

- تراکم ناخالص جمعیت (تراکم ناخالص شهری)

عبارتست از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح و یا عبارتست از پراکندگی متوسط جمعیت ساکن در سطح اراضی داخل محدوده .

- تراکم ساختمانی

عبارتست از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت .

- روش محاسبه سطح زیربنا

الف - نحوه محاسبه زیر بنای مفید به شرح زیر می باشد:

* مساحت کنسول و بالکن مسقف جزء زیربنا و تراکم محاسبه می گردد.

* سطح نیم طبقه ها جزو سطح زیر بنا محسوب می گردد.

مواردی که جزو زیربنای مفید مسکونی محاسبه نمی گردد:

* حداکثر تا ۴۰ متر مربع فضای سرایداری در آپارتمانهای بیش از ۵ واحد جزء مشاعات محسوب می شود و غیر قابل تفکیک است و جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد.

* حداکثر ۱۵ متر مربع از فضای راه پله در زمینهای تا ۲۵۰ مترمربع جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد اما جزء سطح اشغال می باشد.

* حداکثر ۲۰ مترمربع از فضای راه پله در زمینهای بالای ۲۵۰ مترمربع جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد و جزء سطح اشغال می باشد.

* به ازای هر آسانسور حداکثر ۳ مترمربع جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد اما جزء سطح اشغال می باشد.

* مساحت پارکینگ ها ، به ازاء هر اتومبیل ۱۵ مترمربع با احتساب شعاع گردشی در پیلوت می باشد که در صورتی که تنها نیاز به یک واحد پارکینگ باشد یا در طراحی پارکینگ ها مزاحم نباشد و شعاع گردشی احتیاج نباشد ابعاد آن 5×3 (۱۵ مترمربع) خواهد بود.

* برای هر واحد مسکونی حداقل ۲ مترمربع و حداکثر ۵ مترمربع انباری در پیلوت ضروری است.

* مساحت موتورخانه و نورگیر به شرط رعایت ضوابط اعلام شده.

* مساحت پیلوت و زیرزمین مشروط به اینکه صرفاً برای ورودی ، پارکینگ ، انباری واحدهای مسکونی و موتورخانه باشد و علاوه بر آن در ساختمان های بیش از ۵ واحد مسکونی فضایی به منظور لابی یا اتاق هیئت مدیره در نظر گرفته که بصورت مشاع باشد. از آنها استفاده شود که جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد . (حداکثر ارتفاع پیلوت ۲/۴۰ متر می باشد).

- تراکم پایه

تراکم پایه ، تراکم حداقلی است که هر زمین با توجه به برنامه ریزی طرح جامع و جهت حصول به جمعیت پذیری مورد نظر می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد . تراکم پایه در شهر رامسر ۸۰ درصد می باشد.

- تراکم مجاز :

تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به برنامه ریزی طرح جامع و جهت جذب جمعیت اضافه ، با توجه به ویژگیهای بنا ، معبر همجوار و سهم تاثیرات ضوابط بر جمعیت پذیری که بین ۳۰ تا ۵۰

درصد متغیر پیش بینی می شود می تواند با پرداخت حق تعدیل تغییر ارزش اراضی این تراکم را دریافت نماید .

عواید حاصل فوق لازم است در حساب جداگانه ای نگهداری و صرفاً جهت تملک کاربری های خدماتی هزینه گردد و گزارش آن در سه ماهه اول هر سال به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

- حداکثر تراکم مجاز :

تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگی های خود ، معبر همجوار و محل استقرار با رعایت توان جمعیت پذیری ناحیه مربوطه می تواند با پرداخت حق تعدیل تراکم بپذیرد . استفاده از حداکثر تراکم مجاز در حین تهیه طرح تا تصویب طرح تفصیلی منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی با مرجعی که این کمیسیون تنفیذ می نماید، است و بعد از تصویب طرح در مواردی که بیشتر از ۵ طبقه باشد مشخصاً بعهدہ کمیسیون ماده ۵ می باشد . لازم به ذکر است عواید حاصل از حق تعدیل تراکم لازم است در حساب جداگانه ای نگهداری و صرفاً جهت تملک کاربری های خدمات هزینه گردد و گزارش آن در سه ماه اول هر سال به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

- تراکم ویژه (آپارتمانی)

عبارتست از تراکم ساختمانی بیش از حد تراکم عمومی و متعارف شهری که بر اساس معیارها و مکانگزینی و تدقیق اصول منظم شهرسازی و معماری در هر محدوده ای تعیین می گردد .

- واحد مسکونی

عبارتست از تمامی یا قسمتی از سطح زیر بنا که به طور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را دارا می باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی ، پیش بینی آشپزخانه ، توالت و حمام الزامی است و یا به عبارتی دیگر ساختمان یا بخش مستقلی از یک ساختمان که به سکونت یک خانوار اختصاص یافته و شامل یک یا چند اتاق و سرویس های لازم است ، واحد مسکونی نامیده می شود . مساحت یک واحد مسکونی حداقل بدون مشاعات ۷۵ مترمربع است.

- منطقه بندی

عبارتست از تقسیم شهر به قسمت های مختلف از نظر استفاده و عملکردهای اصلی شهر که آن را حوزه بندی نیز می نامند (در تعیین مرز مناطق سعی می شود که عمدتاً از عوارض و عناصر طبیعی و یا مصنوع مانند رودخانه ها و انهار ، توپوگرافی ، معابر ، حدود مالکیت ها و ... استفاده شود.)

- کاربری

نوع فعالیت و شیوه بهره‌وری از ساختمان یا زمین به صورت موقت یا دائم، کاربری نامیده می‌شود و یا به عبارتی، نوع استفاده و بهره‌برداری از اراضی را کاربری آن اراضی می‌نامند.

- کاربری مسکونی

عبارت است از اراضی که به منظور استفاده مسکونی تفکیک شده‌اند.

- کاربری تجاری

یعنی اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های خرید و فروش کالا و ارائه خدمات.

- کاربری مختلط

شامل اراضی می‌شود که بخشی از ساختمان آن به واحدهای تجاری و بخشی دیگر به واحدهای مسکونی و یا سایر کاربری‌های مجاز تعیین شده اختصاص دارد.

- کاربری آموزشی

شامل اراضی اختصاص یافته به کاربرهای آموزشی عمومی اعم از مهد کودک و کودکستان، مدارس ابتدایی (دبستان)، راهنمایی، دبیرستان، پیش‌دانشگاهی و سایر فضاهای آموزشی (حوزه علمیه و...) می‌شود.

- کاربری فنی و حرفه‌ای

شامل اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزشی فنی و حرفه‌ای می‌گردد.

- کاربری آموزش عالی

اراضی اختصاص یافته به واحدهای آموزش عالی از قبیل دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها و مدارس عالی نیز جزو کاربری آموزش عالی محسوب می‌شوند.

- کاربری مذهبی

شامل اراضی تمامی اماکن مذهبی از قبیل مساجد، امامزاده‌ها، حسینیه‌ها، تکایا و بنیادهای مذهبی می‌شود.

- کاربری فرهنگی

شامل اراضی واحدهای فرهنگی از قبیل انجمن‌های فرهنگی، کتابخانه‌ها، حوزه‌ها، سینماها و سایر بناها و فضاهای مشابه می‌شود.

- کاربری جهانگردی و پذیرایی

اراضی که به کاربری هایی مثل: هتل ، مهمانخانه ، مهمانسرا ، فضاها و اردوگاه های گردشگری و جهانگردی، تالارهای پذیرایی ، رستوران ، سفره خانه ، قهوه خانه اختصاص یافته است .

- کاربری درمانی

اراضی اختصاص یافته به واحدهای درمانی و خدمات وابسته به آنها از قبیل درمانگاه ، بیمارستان ، کلینیک ، آزمایشگاه جزو کاربری های درمانی محسوب می شوند .

- کاربری بهداشتی

شامل اراضی اختصاص یافته به واحدهای بهداشتی از قبیل وضوخانه ، حمام عمومی ، آبریزگاه ، رختشویخانه و سرویس های بهداشتی می شود .

- کاربری ورزشی

اراضی که به احداث باشگاه های ورزشی ، میداین ورزشی ، زورخانه ، استخر ، استادیوم ، سالن های سرپوشیده اختصاص یافته اند .

- کاربری اداری

اراضی تمامی اماکنی که در آنها فعالیت هایی تحت عنوان اداری انجام می شود ، از قبیل فرمانداری، شهرداری ، سایر سازمانها ، ارگانها ، نهادها و ادارات دولتی و شرکتهای خصوصی جزو اراضی اداری محسوب می شود .
ساختمان نظام مهندسی جزو NGO بوده و بصورت اداری محسوب می شوند.

- کاربری پارک و فضاهای سبز

شامل اراضی فضاهای سبز عمومی مانند پارک های شهری و محله ای و جنگل های مصنوعی واقع در داخل محدوده شهر می شود که به منظور ایجاد زیبایی یا تلطیف هوا و نیز برای گذران اوقات فراغت در نظر گرفته شده اند .

- کاربری نظامی - انتظامی

اراضی اختصاص یافته به اماکن نظامی و انتظامی از قبیل مراکز آموزشی نظامی و انتظامی ، پایگاه ها و فضاهای اداری مربوط به آنها جزو اراضی نظامی و انتظامی محسوب می شوند .

- کاربری کارگاهی و صنعتی

به اراضی اطلاق می شود که در آن واحدهای کارگاهی مثل در و پنجره سازی ، مبیل سازی ، تراشکاری و واحدهای صنعتی کوچک و مجاز شهری از قبیل منابع مورد نیاز شهروندان ، صنایع خدماتی و صنایع مفید برای شهر مستقر می گردد .

- کاربری حمل و نقل و انبار

اراضی که به پایانه ها ، پارکینگ های عمومی ، ایستگاه های اتوبوس و غیره اختصاص یافته است ، به عنوان کاربری حمل و نقل شناخته می شوند و اراضی که در آن کالا و مایحتاج عمومی نگهداری می شوند ، به عنوان کاربری انبار محسوب می گردد .

- کاربری های شناور

کاربری ها ی که در نقشه های کاربرد اراضی طرح جامع ، محل استقرار آنها تثبیت نشده و ساختاری سیاستگذاری بصورت لکه بندی دارد و در حین انجام طرح تفصیلی شهر طبق سهم و سرانه مصوب و در محدوده های اعلام شده مطابق منطقه بندی محدوده محلات و نواحی ، بایستی مکانیابی و تثبیت گردد .

- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

اراضی که به تجهیزات و تاسیسات شهری مثل مراکز گازرسانی ، جمع آوری زباله ، تاسیسات آبرسانی ، آتش نشانی ، گورستانها ، کشتارگاه ها و غیره اختصاص داده می شوند ، جزو کاربری تاسیسات و تجهیزات محسوب می گردند .
شایان ذکر است کاربری های کشتارگاه ، گورستان و محل دفن زباله در محدوده حریم شهر و خارج از محدوده خدماتی واقع شده است.

- کاربری معابر

شامل سطوحی از شهر می شود که به شبکه های ارتباطی اختصاص دارد و در زمینه عبور و مرور ایجاد ارتباط بین نقاط مختلف شهر مورد استفاده قرار می گیرند .

- کاربری فضای خدماتی

شامل اراضی می شود که برای تامین نیازهای خدمات شهروندان در سطوح مختلف سلسله مراتب شهری در نظر گرفته شده اند و مجموعه ای از کاربری ها ی شهری را در خود جای می دهند .

- کاربری کشاورزی (مزروعی)

شامل اراضی می شود که روی آن فعالیت های مختلف کشاورزی به منظور تولید محصولات غذایی (گیاهی) انجام می گیرد.

- کاربری باغ

اراضی اختصاص یافته به باغات جزو کاربری باغ محسوب می شوند. به طور کلی باغ به محلی گفته می شود که دارای مشخصات زیر می باشد:

- حداقل در هر مترمربع یک اصله درخت غیر مثمر یا در هر ۱۶ مترمربع یک اصله درخت مثمر غرس شده است. (براساس تعاریف سازمان جهاد کشاورزی)
- در سند مالکیت به عنوان باغ شناخته شده باشد.

- اراضی آزاد شده

عبارتست از قطعات زمینی که تا تاریخ معینی در طرحهای جامع مجاز به اخذ پروانه نمی باشند و با تصویب طرح های جامع و تفصیلی بصورت لکه های با کاربری های خاص و مصوب مشخص شده اند.

- اراضی بایر

به اراضی اطلاق می گردد که خالی از ساخت و ساز و یا هر گونه کاربری دیگر باشد که در نقشه های کاربری اراضی وضع موجود منعکس شده و در مرحله پیشنهادی به منظور استفاده و پیشنهاد برای استقرار کاربری های مختلف مورد نیاز شهر اختصاص می یابد.

- سلسله مراتب خدمات شهری

منظور دسته بندی کاربری های خدماتی (غیر مسکونی) است که بر حسب جمعیتی تناوب مراجعه، مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوط می باشد و در قالب نظام تقسیمات شهری تثبیت می گردد.

- محدوده خدماتی شهر

محدوده ای از اراضی شهری است (کمتر و یا معادل محدوده قانونی) که در داخل آن شهرداری وظیفه ارائه خدمات شهری (نظافت شهر، جمع آوری و دفن زباله، تامین شبکه ارتباطی مناسب) و همچنین صدور پروانه ساختمان برای یک دوره معین را به عهده دارد که از محدوده قانونی است.

- اراضی داخل محدوده

شامل اراضی می شود که طرح تفصیلی بر اساس محدوده مصوب طرح توسعه و عمران (جامع) برای عملیات ساختمانی اعم از شبکه های ارتباطی ، احداث واحدهای مسکونی ، تجاری و سایر کاربری ها و تاسیسات مورد نیاز شهر در دوره اجرایی طرح و ارائه خدمات به آنها پیش بینی کرده است .

- محدوده قانونی شهر

محدوده قانونی شهر عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد (ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر مصوب ۸۴/۱۰/۱۴)

- محدوده حریم شهر

عبارتست از اراضی و املاک متصل به حد خارجی محدوده قانونی شهر که حدود آن طبق تشریفات مقرر در قانون شهرداری ها تعیین می شود و شهرداریها موظف به اعمال نظارت در این محدوده هستند . در این محدوده برخی از عملکردهای مربوط به شهر قرار دارند و کنترل و حفاظت از آن برای فعالیت ، زندگی و آینده شهر ضروری است . در این حریم می توان به دامداری ، باغداری ، کشاورزی و یا سایر فعالیت های غیر شهری بر اساس ضوابط تعیین شده پرداخت ، ولی انجام فعالیتهای عمرانی مثل توسعه مسکن و یا احداث سایر فضاهای شهری در آن مجاز نیست .

- منطقه صنعتی

منطقه صنعتی عبارت از محدوده ای است که به وسیله ارگانهای ذیربط بویژه شرکت شهرک های صنعتی به منظور استقرار صنایع در نظر گرفته می شود .

- حریم های قانونی :

عبارتست از محدوده ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص و تاسیسات زیربنایی به تناسبهای امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هر گونه ساخت و ساز کاربری ، بهره برداری از اراضی مذکور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه می باشد .

- حریم

عبارتست از محدوده ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت های ایمنی و حراست تحت حفاظت قرار می گیرند و هر گونه ساخت و ساز ، احداث کاربری و بهره برداری از این اراضی منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است و یا فضایی که برای جلوگیری از نفوذ اثرات منفی در هر نوع فعالیت یا کاربری و یا محافظت از عوارض طبیعی (رودخانه ، نهر و ...) و مصنوعی

(خطوط انتقال نیرو، گاز و ...) یا حریم های قانونی حفاظت از ارزش های تاریخی یا زیست محیطی در نظر گرفته می شوند .

- حریم اختصاصی گاز (باند عملیاتی - ساختمانی)

به منطقه ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران ، به منظور تامین نیازمندی های فنی ، تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هر گونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه - تاسیسات ، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

- حریم منع احداث بنا

به منطقه ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می شود که به موجب ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین نامه احداث هر گونه بنا و تاسیسات در آن ممنوع است .

- حریم درجه یک خطوط انتقال انرژی

دو نوار موازی خط انتقال در طرفین آن و متصل به تصویر فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی بر اساس فشارهای مختلف فرق می کند .

- حریم درجه دو خطوط انتقال انرژی

دو نوع از اراضی طرفین حریم درجه یک و متصل به آن به عنوان حریم درجه دو محسوب می شود که فواصل افقی حد خارجی آن از محور خط (یعنی خط واصل بین مراکز دو پایه مجاور) بر حسب شدت فشار فرق می کند .

- حریم رودخانه

آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه ، مسیل و نهر طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرارداد و به عنوان یک عامل جدا کننده و تعیین محدوده استفاده به کار برده می شود و طبق مقررات این آیین نامه این محدوده توسط وزارت نیرو یا شرکت های آب منطقه ای تعیین و توسط شهرداری و یا سازمانهای تابعه اعمال می گردد .

- حریم زیست محیطی

حریم زیست محیطی عبارتست از محدوده ای به عرض ۵ کیلومتر بعد از محدوده مصوب شهری برای شهرهایی با جمعیت بیش از ۱۰۰۰۰۰ نفر و ۳ کیلومتر برای شهرهایی بین ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۲ کیلومتر برای شهرهای زیر ۷۵۰۰۰ نفر که بدون شک با توجه به جمعیت شهر

رامسر شهر ۲ کیلومتر شعاع یا حریم در نظر گرفته می شود که دقیقاً می تواند منطبق بر محدوده حریم شهر نیز باشد.

شایان ذکر است توجه به این حریم در حین تهیه و اجرای پروژه های مشمول این بخشنامه و طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و در راستای حفظ قوانین توسعه پایدار می باشد.

- سطح آزاد یا فضای سبز خصوصی

عبارتست از قسمت هایی از سطح یک قطعه زمین که بر اساس ضوابط تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی احداث ساختمان یا بنا در آن مجاز نیست .

- سطح مجاز احداث بنا

عبارتست از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که بر اساس ضوابط تعیین شده ، احداث بنا و ساختمان در آن قسمت مجاز است .

- سطح اشغال

عبارتست از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین

- سقف شیبدار

عبارتست از پوشش نهائی تمام یا قسمتی از بنا که نسبت به خط تراز حداقل ۲۵ درصد شیب داشته باشد.

- ارتفاع ساختمان (بنا)

عبارتست از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترس مجاور قطعه زمین

- اضافات

عبارتست از ساخت و سازهای که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می شود .

- مشاعات :

عبارتست از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیر بناها به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی و یا خدماتی قابلیت استفاده داشته باشد .

- سلسله مراتب شبکه معابر

دسته بندی و تفکیک شبکه معابر بر اساس نقش و عملکرد در محدوده شهری به منظور مشخص نمودن سطح و نوع معابر تعیین می گردد. تقسیمات سلسله مراتب شبکه معابر به شرح زیر می باشد.

- راه های شریانی درجه یک

راه های شریانی درجه یک، راه هایی هستند که جابجائی و عملکرد ارتباطی، در مقیاس کلان شهری و فراشهری اصلی آنها را به عهده دارد. بنابر این دسترسی به آنها با کنترل زیاد همراه است و هیچ نقش اجتماعی برای آنها در نظر گرفته نمی شود، چرا که اصولاً نقش اجتماعی با عملکرد اصلی راه های شریانی درجه یک، عمیقاً تضاد دارد. این راه ها مانند کانال جداکننده ای، ارتباط بین دوطرف خود را قطع می کنند. بنابر این اصولاً استقرار فعالیت در کنار آنها مجاز نیست. در موارد خاص نیز به اجازه خاص و مراعات شرایط ویژه نیاز دارد.

- راه های شریانی درجه دو

راه های شریانی درجه دو، راه هایی هستند که دارای دو نقش اصلی « جابه جایی » و « دسترسی » هستند و شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می دهند. در اینگونه راه ها برتری با ترافیک موتوری است و چون نقش اجتماعی و فعالیت در آنها در تعارض با نقش ترافیکی قرار می گیرد، باید از ایجاد نقشی غیر از نقش ترافیکی جلوگیری گردد.

- خیابان های جمع و هدایت کننده محلات

این نوع خیابانها در بر گیرنده خیابان اصلی داخل محدوده بوده و نقش جمع کننده و هدایت بار ترافیکی را به خیابان درجه سه بر عهده دارند و عرض آنها نبایستی کمتر از ۱۶ متر باشد.

- خیابان محلی

خیابان های محلی به خیابانهایی اطلاق می شود که در داخل هسته های شهری قرار دارند. این خیابانها علاوه بر نقش « جابه جایی » و « دسترسی » بستر تشکیل دهنده محیط های شهری اند و در آنها زندگی، کار، جنب و جوش، گردش و خرید (نقش اجتماعی) جریان دارد و نقش موثری در ایجاد جاذبه های بصری و هویت فضایی ایفا می کنند.

- دور برگردان

فضای بازی است که در انتهای معبر بن بست قرار دارد و برای دور زدن وسایل نقلیه پیش بینی می شود. قطر دور برگردان حداقل ۱۲ متر است. میزان دوربرگردان $1/5$ برابر عرض معبر یعنی برای معبر ۶ متری ۹ متر و معابر ۸ متری و بالاتر تا ۱۲ متر دوربرگردان اجرا می شود.

- پخی

عبارتست از خط موربی که سطح گوشه ای از قطعه زمین را در نبش دو معبر به منظور ایجاد دید مناسب حذف می نماید و آنرا جزو فضای شهری قرار می دهد .

- قوس گوشه

نوعی گوشه گرد در تقاطع محسوب می شود که امتداد دو لبه سواره محور متقاطع را قبل از نقطه تلاقی به هم متصل می سازد .

- میدان

به تقاطعی گفته می شود که در آن با استفاده از جزیره میانی ، سرعت وسایل نقلیه کاهش داده می شود و امکان دور زدن آنها فراهم می گردد . میدانها عموماً به عنوان یک فضای شهری ، برای حرکت عابران پیاده و دوچرخه سواران از شرایط مناسبی برخوردار نیستند .

- بر زمین :

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (بویژه معابر و دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می کند .

- پیشامدگی مشرف به معبر

عبارت است از سطحی از زیر بنا که در حریم معبر مجاور قرار گرفته است .

جدول شماره ۱- طبقه بندی راه های شهری بر اساس نقش اصلی آنها

مشخصات عمومی	نقش های اصلی	نوع راه
مخصوص وسایل نقلیه موتوری ، عملکرد برون شهری با جریان ترافیک نسبتاً پیوسته	- جابه جایی	شریانی درجه ۱ (آزادراه ، بزرگراه ، راه عبوری)
مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه ولی در مسیرهای جدا از هم با عملکرد درون شهری	- جابه جایی - دسترسی	شریانی درجه ۲ (خیابان شریانی اصلی ، خیابان شریانی فرعی)
مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری ، پیاده و دوچرخه با عملکرد محلی	- جابه جایی - دسترسی - اجتماعی	راه های محلی (خیابان محلی اصلی ، خیابان فرعی)

- رودخانه

مجرای طبیعی است که آب به طور دائم یا فصلی در آن جریان دارد و از حوضه آبریز مشخصی برخوردار است .

- نهر طبیعی

مجرای طبیعی است که آب به طور دائم یا فصلی در آن جریان داشته باشد ، ولی دارای حوضه آبریز مشخصی نیست .

- مسیل

مجرای طبیعی است که تحت تاثیر عوامل طبیعی و جریان آب شکل گرفته است و امکان وقوع سیل در آن وجود دارد .

- شبکه های آبیاری و زهکشی و کانال ها

مجاری احداث شده ای هستند که به منظور آبرسانی ، سالم سازی اراضی و یا انتقال آب ایجاد شده اند و یا لازم است ایجاد شوند .

- بستر رود

آن قسمت از رودخانه ، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان یا دور برگشت ۲۵ ساله به وسیله وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه ای تعیین می شود .

- فضاهای سبز میدان

این فضاها، به عرصه های هندسی پیش بینی شده در تقاطع های مهم و چهارراه و بیشتر اطلاق می شود . که هدف از احداث آنها ، ایجاد زیبایی و جلوگیری از برخی پیامدهای منفی ترافیک و کنترل عبور و مرور و جهت دهی به ترافیک است .

- فضاهای سبز رفوژها

به فضاهای سبزی گفته می شود که در وسط و در طول مسیر راه ها ، برای پیشگیری از آسیب نور وسایل نقلیه مقابل و زیباسازی مسیر ساخته می شود . این فضاها ، در مقطعی از عرض راه به منظور جداسازی حرکت اتومبیل از دو باند ، ایجاد می گردد .

- پارکینگ عمومی

عبارتست از فضایی که همگان بتوانند برای توقف و پارک اتومبیل از آن استفاده نمایند و جزو اراضی حمل و نقل محسوب می شود .

- مخروبه

اراضی که ساختمان آنها ویرانه و یا غیر سکونت و استفاده شده اند .

- مقررات تفکیک اراضی

عبارتست از ضوابط ، معیارها و مقررات تعیین شده برای نحوه استفاده از اراضی پیشنهادی داخل محدوده طرح تفصیلی که به صورت لکه گذاری و قطعات بزرگ پیشنهاد شده اند و بایستی کاربری های مسکونی و خدماتی و ... در آن طراحی و اجرا شود. (رجوع به ضوابط تفکیک در پیوست)

- واحد همسایگی (کوی)

واحد همسایگی ، کوچک ترین سطح در تقسیمات شهری و مناسب برای روابط رودرو و ایجاد پیوندهای نزدیک اجتماعی است . وسعت این واحد معمولاً بر اساس قطب خدماتی آن با شعاع پوششی حدود ۳۰۰ متر تعیین می شود و بین ۳۵۰-۳۰۰ واحد مسکونی را در خود جای می دهد. عناصر شاخص واحد همسایگی بوستان کودک است و از دیگر عناصر آن می توان به مهد کودک و واحدهای تجاری روزانه اشاره کرد . در خصوص قطعات بزرگ مسکونی در چارچوب الگوی واحدهای همسایگی می توان طرح تفکیکی تهیه نمود .

- مجتمع مسکونی

عبارتست از اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک و یا در چند بلوک که در یک قطعه زمین قرار گرفته باشند .

- محله و مرکز محله

محله عبارتست از یک واحد شهری مرکب از ۲ یا ۳ واحد همسایگی که با خیابانهای مهم و پخش کننده اصلی از سایر محلات مجاور جدا و مستقل می گردد . محله در حدود ۸۰۰-۱۰۰۰ واحد مسکونی را شامل می شود که با عنصر شاخص فرهنگی مسجد و آموزشی دبستان تعریف می گردد و عنصر شاخصی که ابعاد آنرا کنترل می کند مدرسه ابتدایی (دبستان) و مسجد است . دیگر عناصر توزیعی محله شامل واحدهای تجاری روزانه و هفتگی ، بوستان محله ای ، تاسیسات و اراضی ورزشی و واحد درمانی مستقل می شود .

- ناحیه و مرکز ناحیه

ناحیه واحد اصلی شهری است که ساکنان آن به نام ناحیه شناخته می شوند و هویت شهری و اجتماعی شهروندان محسوب می گردد. هر ناحیه از ۳ تا ۵ محله تشکیل می شود که به وسیله شبکه سواره روی شریانی از سایر نواحی جدا می گردد. هر ناحیه ای حدود ۳۰۰۰-۴۰۰۰ واحد مسکونی را شامل می شود و عنصر شاخص آن که ابعاد جمعیتی و مساحتی آنرا کنترل می کند واحد آموزشی راهنمایی و دبیرستان است. از عناصر توزیعی ناحیه می توان به کاربری های تجاری ماهانه، باشگاه ورزشی، کتابخانه عمومی، واحدهای اداری، درمانگاه و داندانپزشکی و بوستان ناحیه اشاره کرد.

- سرانه

عبارت از مقدار زمینی است که به طور متوسط از هر یک از کاربری های شهر به هر نفر از جمعیت آن تعلق می گیرد.

- ضریب واحد مسکونی

درصد یک واحد مسکونی در یک قطعه مسکونی، ضریب واحد مسکونی خوانده می شود.

- مراکز خرید

عبارتست از تجمع انواع مختلف واحدهای تجاری که دارای فضاها و خدمات محفوظ و مشترک بوده و تابع مدیریت مشترک و واحد می باشند و در یک قطعه احداث می گردند. مجموعه های تجاری و پاساژها نیز اشکال کوچکتر مراکز خرید می باشند.

- ضریب خانوار

عبارتست از درصد خانوار مستقر در یک واحد مسکونی

- عملکردها

نحوه (چگونگی) فعالیت یک کاربری در سطوح مختلف (ناشی از مقیاس تعیین شده)

- عملکرد شهری

نحوه فعالیت یک کاربری و سطح پوشش خدمات و ... در کل محدوده شهر

- عملکرد ناحیه ای

نحوه فعالیت یک کاربری و سطح پوشش خدماتی در سطح یک محدوده ناحیه

- عملکرد محله ای

نحوه فعالیت یک کاربری و سطح پوشش خدماتی در سطح یک محله

- زیرزمین

عبارتست از زیربنائی که در قسمت تحتانی طبقه همکف ساخته می شود و حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور و یا فضای آزاد ساختمان بیش از ۱/۲۰ متر ارتفاع نداشته باشد . در صورت نورگیری این فضا بیش از ۱/۲۰ کل زیربنای آن جزء طبقه و تراکم پایه محسوب خواهد شد .

- پیلوت

عبارتست از قسمتی و یا تمام از طبقه همکف که بصورت فضای سر پوشیده و باز در زیر تمامی و یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد . حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می گردد . ارتفاع پیلوت حداکثر ۲/۴۰ متر بوده و سطوح مشرف آن به معبر و فضای باز قطعه می بایستی کاملاً باز و با نرده حفظ گردد .

- کاربری های عمده تعیین شده

کاربری هایی هستند که محل دقیق استقرار آنها در طرح جامع و تفصیلی مشخص شده است .

- کاربری های مصوب شده طرح هادی

کاربری هایی که جزء پیشنهادات طرح هادی قبلی مصوب شده شهر بوده ، لیکن در زمان تهیه طرح جامع اجرا نشده است در مواردی که به دلیل عدم اجرا کاربری دیگری در آن منظور و پیشنهاد شده که در حالت اول عنوان تغییر کاربری بر آن تلقی شده و در حالت دوم می توان بعنوان کاربری های پیشنهادی طرح جامع مطرح و مصوب نمود .

به عنوان مثال : در طرح هادی شهری برخی از اراضی زراعی و باغی به عنوان اراضی پیشنهادی مسکونی در مسیر توسعه آتی شهر در نظر گرفته شده و مصوب گردیده ، لیکن بعد از اتمام دوره طرح و مرحله ارائه طرح جامع هیچگونه ساخت و سازی در آن صورت نگرفته و به هر دلیل در طرح جامع مصوب به عنوان همان کاربری موجود (زراعی یا باغ) منعکس شده است و نهایتاً با توجه به ضرورت حفظ اراضی زراعی و باغی در مرحله پیشنهادی طرح جامع و متعاقباً طرح تفصیلی به صورت همان کاربری منعکس شده است ، از اینرو از آنجائیکه در خلال تهیه طرح تفصیلی مشاور با چندین مورد استعلام از این قبیل مواجه شده ، بنظر می رسد مورد شامل تغییر کاربری طرح جامع مصوب شده و لازم است بصورت موردی در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم گیری درخصوص آن صورت گیرد.

- کاربری های مصوب طرح جامع

این کاربری ها جزء پیشنهادات طرح جامع شهر بوده و با مصوب شدن لازم الاجرا می باشد و هر نوع تغییر در آن ممنوع و غیر مجاز می باشد .

- تغییر کاربری (مجاز - غیر مجاز)

هر نوع ساخت و ساز خلاف کاربری های پیشنهادی طرح هادی ، جامع و تفصیلی ، تغییر کاربری می باشد که چنانچه در چارچوب ضوابط و شرایط خاص و قابل طرح و تصویب در کمیسیون ماده ۵ (به عنوان مسئول و دبیر اجرائی طرح تفصیلی) باشد مجاز و در غیر اینصورت غیرمجاز می باشد.

- عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)

عوارض مذکور ما به ازائی است که برای استفاده از تراکم مجاز یا حداکثر تراکم مجاز (بیشتر از تراکم پایه ، تا حد تراکم حداکثر مجاز) می باید پرداخت شود . حق تعدیل تراکم (تعیین کاربری) بوسیله شورای شهر تعیین و تصویب می شود و در تعیین میزان حق تعدیل تراکم شورای اسلامی شهر می بایستی به شاخص های زیر توجه داشته باشد .

الف : سرانه خدمات محله ای

ب : ارزش روز قیمت اراضی

ج : وضعیت اجتماعی - اقتصادی محدوده مورد نظر

د : اولویت های توسعه در شهر

قبل از تصویب موضوع توسط شورای شهر اثبات اخذ حق مذکور می بایستی به رویت کمیسیون ماده پنج برسد و عواید حاصله باید صرفاً جهت تملک کاربری های خدماتی و عمومی هزینه گردد و گزارش آن در سه ماهه اول هر سال به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

- عوارض اضافه ناشی از بهره وری از کاربری های انتفاعی (حق تعیین کاربری)

عبارت از ما به ازائی است که به هنگام انتخاب کاربری های تجاری و انتفاعی (تمام خدمات و کاربری هایی که توسط بخش خصوصی و غیر خصوصی جهت انتفاع تامین می گردد) در محدوده هایی که مجاز می باشند باید پرداخت شود .

توجه به شاخص هایی نظیر قیمت روز زمین ، نوع فعالیت و سوددهی کاربری مربوطه ، موقعیت کاربری در سلسله مراتب عملکردی در تدوین حق تعیین کاربری از سوی شورای شهر الزامی است و قبل از تصویب موضوع توسط شورای شهر ، اثبات اخذ حق مذکور می بایستی به رویت کمیسیون ماده ۵ برسد .

- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری

کلیه قطعاتی که در طرح هادی گذشته شهر دارای کاربری خدماتی بوده و یا در مسیر شبکه بندی معابر طرح قرار داشته اند و در طرح جامع آزاد شده و بصورت کاربری مسکونی و یا غیر خدماتی درآمده اند و همچنین قطعاتی که در طرح هادی گذشته جزء مناطق مسکونی نبوده اند و در طرح جامع بصورت توسعه مسکونی و یا هر نوع از کاربری غیر خدماتی درآمده ملزم به پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری به شهرداری می باشند. این کاربری ها از مقایسه کاربری های قبلی در طرح هادی و جامع مشخص می شود و عواید حاصله باید صرفاً جهت تملک کاربری های عمومی و خدماتی هزینه گردد و گزارش آن در سه ماهه اول هر سال به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

- ضوابط و مقررات خاص

عبارتست از ضوابط و مقرراتی که توسط سازمان های ذیربط تهیه و اجرای آن الزامی است همانند ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری ، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ، وزارت راه و ترابری، وزارت آموزش و پرورش و غیره که با توجه به ضرورت انعکاس به مدیریت شهری ، شورای اسلامی شهر ، مشاورین تهیه کننده طرح لازم است گزارش آن به کمیسیون ماده پنج استان ارائه گردد.

- تغییر اساسی

عبارتست از هر گونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود .

- تعمیر اساسی

عبارتست از هر گونه تعمیر مربوط به ایستائی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد .

شایان ذکر است در خصوص کلیه تعاریف و اصطلاحات در طرح تفصیلی و تحقق و عینیت آن در شهر رامسر در چهارچوب ضوابط و مقررات و آئین نامه های مصوب بررسی های کارشناسی صورت گرفته که در فصول بعدی از جمله منطقه بندی ، ضوابط ساخت و احداث بنا ، حرایم و.... تدقیق می گردد .