

(۲)

## منطقه بندی

در چارچوب روش های عرف و استاندارد برنامه ریزی ، تقسیم و دسته بندی (Classification) محدوده ها براساس مسائل فضائی - کالبدی ، جمعیتی ، اجتماعی و فرهنگی ، ساختاری و کارکردی صورت می گیرد که عنوان Zoning یا منطقه بندی را در بر می گیرد. منطقه بندی که عمدتاً در راستای نظم بخشی و به تبعیت از آن به نظارت و هدایت عمران یک محدوده تعیین و مشخص می شود به ۴ دسته تقسیم می گردد .

۱ - منطقه بندی شهر

۲ - منطقه بندی کاربری زمین

۳ - منطقه بندی تراکمی

۴ - منطقه بندی ارتفاعی

**جزئیات چهارگانه منطقه بندی به شرح زیر می باشد:**

### ۱- منطقه بندی شهر

همانطور که در قسمت تعاریف ذکر شد برای سهولت در انجام مطالعات و برنامه ریزی ، شهرها به مناطقی تقسیم و تفکیک می گردد که در قالب منطقه ، ناحیه و محله عینیت می یابند. مرز تعیین مناطق شهری پدیده های طبیعی و مصنوعی از قبیل نهر ، رودخانه ، معابر ، کانالهای طبیعی ، مصنوعی و ... است. شهر رامسر از نظر منطقه بندی (Zoning) به ۳ ناحیه در قالب ۹ محله تقسیم شده است. نواحی و محلات براساس تعاریف از نظر مساحت و جمعیت در این شهر در طرح جامع و متعاقباً تفصیلی تدقیق و تعیین شده است که ناحیه یک شامل دو محله ، ناحیه دو شامل ۴ محله و ناحیه سه شامل ۳ محله است و متوسط جمعیت وضع موجود در هر کدام از محلات ۴۰۰۰ نفر بوده است.

علاوه بر شناخت جمعیت و سطح ، شاخص های بسیاری در این محلات مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است که در برنامه ریزی های سطح خود می تواند ملاک عمل قرار گیرد ، از اینرو در کلیه مطالعات جامع شهری ، این محلات خارج از سیستم سنتی مرزبندی محله ای می تواند راهگشای ارائه پروژه ها و فعالیت های اجرائی باشد ، از اینرو تبعیت از این منطقه بندی ، تصویب کلیات آن در طرح جامع شهر در شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران مطرح شده است و دارای ضمانت اجرایی می باشد.

نقشه شماره (۱) منطقه بندی شهر رامسر در طرح جامع و تفصیلی نشان می دهد.

## ۲- منطقه بندی کاربری زمین

منطقه بندی کاربری زمین شامل برنامه ریزی و تخصیص کاربری اراضی شهر به فعالیت ها و عملکردها در قالب کاربری های مختلف شهری است که براساس ملاحظات و عوامل موثر حقوقی ، اقتصادی ، اجتماعی و اکولوژیکی تعیین می گردد ( رجوع شود به تعاریف ، عملکردهای شهری ، ناحیه ای و محله ای )

درخصوص منطقه بندی کاربری زمین در شهر رامسر همچون شهرهای دیگر کشور کاربری اراضی به طبقه بندی خاص عملکردی و کارکردهای خاص مورد انتظار محدود می گردد. در این زمینه براساس طرح جامع مصوب ۱۷ منطقه بندی اصلی تحت عنوان کاربری اراضی پیشنهادی در داخل محدوده خدماتی تعیین گردیده که جزئیات آن به شرح زیر می باشد.

### ۱ - منطقه مسکونی:

این منطقه به عملکرد مسکونی و عملکردهای مجاز مربوط به آن اختصاص دارد.

### ۲ - منطقه عملکردهای محله ای:

شاخص محله که دربرگیرنده کودکان ، مهدکودک ، آمادگی ، دبستان ، پارک محله ای ، مسجد ، تجاری محله ای ، حمام عمومی و سایر عملکردهایی که در محدوده محله برای مایحتاج روزانه اهالی محله مورد نیاز است تعیین شده است.

### ۳ - منطقه عملکردهای ناحیه ای :

کاربری هائیکه اختصاص به شاخص های ناحیه ای داشته و دربرگیرنده مراکز آموزشی در مقاطع راهنمایی و دبیرستان ، مراکز درمانی ، پارک ناحیه ای ، فضاهای ورزشی تجاری و ... در مقیاس ناحیه و سایر عملکردهای مجاز که در رابطه با سقف جمعیت پذیری ناحیه مورد نیاز است .

### ۴ - منطقه عملکردهای عمده شهری شامل :

ادارات ، بیمارستانها ، آموزش عالی ، ترمینالهای مسافربری ، مراکز عمده فروشی و بازرگانی، تجاری و دیگر عملکردهای عمده شهری است.

۵ - منطقه عملکردهای درجه ۲ شهری که دربرگیرنده تعدادی از عملکردهای عمده شهری می باشد.

۶ - منطقه عملکردهای جهانگردی و پذیرائی و فضاهای مرتبط به آن شامل : هتل ، متل ، اردوگاه ، رستوران و یا عملکردهای مرتبط به جهانگردی و نوع اقامت فصلی و دائم و علاوه بر آن بصورت محدوده مسکونی - توریستی .

۷- منطقه عملکردهای حمل و نقل هوایی (فرودگاه)

۸- منطقه عملکردهای صنایع و کارگاه های نیمه مزاحم

۹- منطقه عملکردهای مجاور حریم معابر سریع بین شهری جاده (S. P.I)

۱۰- منطقه عملکردهای حریم دریا کد ۲۲- و ۲۴-

۱۱- حریم ۶۰ متری دریا تحت عنوان نوار ساحلی دریای خزر

۱۲- منطقه اختصاص یافته به عملکردهای خاص شهری

۱۳- منطقه تاریخی و فرهنگی که حریم درجه ( ۱ و ۲ و ۳ ) آن از طرف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تعیین شده است.

۱۴- منطقه حرایم قانونی (حریم گاز، برق ، رودخانه ، نهرها و مسیلهها)

۱۵- منطقه باغات و کشاورزی

۱۶- منطقه حمل و نقل و انبارها

۱۷- منطقه حریم خدماتی و قانونی شهر با عملکردهای مجاز در حریم شهر

شایان ذکر است به دلیل ضرورت تعیین و تعریف جزئیات کاربری اراضی در طرح تفصیلی ، متناسب با مقیاس طرح ( ۲۰۰۰ : ۱ ) و تقاطع ها و لبه های معابر با مقیاس مناسب در چارچوب نقشه شماره ۲- کاربری اراضی و منطقه بندی کاربری اراضی در شهر رامسر به شرح زیر ارائه می گردد.

## ۱- منطقه مسکونی :

این منطقه که عموماً بیشترین سطح کاربری اراضی موجود و پیشنهادی شهر را در بر می گیرد با جزئیات بسیار دقیق و در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بصورت لگه گذاری و در طرح تفصیلی بصورت طرح های آماده سازی ، تفکیکی و طراحی لبه های شهری و تا حدودی معابر دسترسی تا حد کوچه های ۶ متری ارائه شده است.

علاوه بر این برای منطقه کاربری مسکونی خصوصیات و شرایط تراکمی نیز تعیین شده که در قالب تراکم کم ، متوسط ، زیاد و آپارتمانی تعیین شده که در منطقه بندی تراکمی جزئیات بیشتر و نقشه ارائه می گردد.

شایان ذکر است در منطقه مسکونی ، خدمات لازم در سطح محله ای ، ناحیه ای ، متناسب با نیازها، اهداف ، برنامه ریزی شده پیش بینی گردیده که موقعیت دقیق آنها در طرح تفصیلی به دو روش تعیین می گردد.

**روش اول :** تعیین و مشخص کردن نیازهای محله ای و در نظر گرفتن سطوحی به منظور پوشش دادن و تامین این نیازها در سطح محله و ضرورت تهیه طرح های تفکیکی محدوده مورد نظر به ویژه اراضی بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع .

**روش دوم :** تدوین ضوابط و مقررات طرح های تفکیکی و تبعیت از تدقیق سطوح توسط مدیریت شهری و تجهیز نواحی و محلات براساس اصول اولیه تامین خدمات لازم و در چارچوب ضوابط و مقررات و شرح خدمات مهندسان شهرساز، نقشه بردار، ترافیک در تهیه طرح های تفکیکی مسکونی با تامین خدمات که جزئیات بیشتر در پیوست ارائه شده است.

## ۲- منطقه عملکردهای محله ای :

کاربری های مورد نظر با عملکرد محله ای شامل عملکردهای انتفاعی و غیرانتفاعی از جمله تجاری، کودکانستان ، دبستان ، پارک ، ورزشی ، درمانی ، بهداشتی ، مذهبی و فرهنگی می باشد. در این منطقه بندی عملکردی که معمولاً در کنار معابر جمع کننده های محله ای قرار دارند جایگزینی عملکردهای زیر با رعایت ضوابط مربوط مجاز است.

عملکردهای غیر انتفاعی با رعایت ضوابط خاص هر یک از ارگان ها (آموزش و پرورش ، بهداشت و درمان ، تربیت بدنی و ... ، در راستای اهداف و نیازهای ارگان ها و سازمان ها و نوع خدمات آنها تعیین می گردد . در تعیین نوع عملکردهای محله ای ، عملکردهای تجاری و خدماتی حق انتخاب و تعیین نوع کاربری زمین را به عملکرد غیر انتفاعی محله ای و اگذار می کنند.

در این منطقه علاوه بر کاربری های خدماتی در مقیاس کوچک ، استقرار واحدهای مسکونی با تراکم کم ساختمانی حداقل یا تراکم های بالاتر مجاز با رعایت مقررات و ضوابط امکان پذیر است و استقرار واحدهای مسکونی با تراکم مجاز با اهداء حق تعدیل تراکم ساختمانی امکان پذیر است.

### ۳- منطقه عملکردهای ناحیه ای

کاربری های مورد نظر در سطح نواحی با عملکرد ناحیه ای شامل واحدهای انتفاعی (تجاری) و غیر انتفاعی (مدارس راهنمایی و دبیرستان ، پارک ورزشی ، فرهنگی ، مذهبی ، بهداشتی و درمانی ، نظامی و انتظامی و ... ) می باشد.

عملکردهای ناحیه ای معمولاً در جوار معابر فرعی شهری ( شریانهای درجه دو و اصلی) جایگزین می شوند.

ضرورت رعایت مواردی در جوار این عملکردها به شرح ذیل تاکید می گردد.

در مناطقی که عنوان عملکرد ناحیه ای داشته باشند استقرار کاربری هائی به شرح ذیل مجاز می باشد.

-مراکز آموزشی در مقاطع راهنمایی و دبیرستان

-مراکز درمانی مثل درمانگاه و کلینیک

-پارک ناحیه ای

-مجتمع های ورزشی در مقیاس ناحیه

۲۵ -مراکز تجاری و خدماتی و بازرگانی در مقیاس ناحیه به عمق یک پلاک حداکثر مترعمق با پرداخت حق تغییر کاربری ( صرفاً در کاربری های مسکونی و تجاری ) است.

-تاسیسات و تجهیزات شهری

-شعبات بانک با پرداخت حق تغییر کاربری

-شعبات مراکز اداری و دولتی ، سازمانها و نیروی انتظامی

-پارکینگ های عمومی در جوار عملکردهای فوق

### ۴- منطقه عملکردهای شهری :

کاربری های مورد نظر در این منطقه شامل واحدهای انتفاعی و غیر انتفاعی است که عملکردهای غیر انتفاعی شامل ادارات ، بیمارستان ها ، آموزش عالی ، ترمینالهای مسافربری ، و انتفاعی شامل مراکز عمده فروشی و بازرگانی و دیگر عملکردهای عمده شهری است.

در این منطقه استقرار عملکردهای زیر مجاز است.

عملکردهای انتفاعی شهری و در صورت نیاز ناحیه ای با رعایت ضوابط مربوطه بخشی از زمین و یا حق تعیین کاربری برای استقرار خدمات غیر انتفاعی شهری و ناحیه ای ضروری است.

- عملکردهای غیر انتفاعی شهری و در صورت نیاز ناحیه ای با ضوابط خاص هریک از ارگانها تعیین می گردد .

در محدوده های تعیین شده با عنوان عملکرد شهری و ناحیه ای ، هر گونه احداث کاربری تجاری ، مسکونی در کاربری های غیر انتفاعی از جمله ورزشی ، پارک و فضای سبز ، بهداشتی - درمانی ، حمل و نقل و انبار و باغ و زراعی ممنوع می باشد .

از آنجا که در این منطقه تعیین و استقرار عملکردهای با مقیاس شهری بلامانع و مجاز است که کاربری های آن به شرح ذیل مطرح می گردد.

- ۱- مراکز آموزشی در مقیاس آموزش عالی و هنرستان
- ۲- بیمارستان
- ۳- مجتمع های ورزشی در مقیاس شهر و ناحیه
- ۴- ترمینالهای مسافرتی بین شهری در مقیاس شهر و ناحیه
- ۵- عمده فروشی و مراکز تجاری در مقیاس شهر به عمق یک پلاک حداکثر ۳۰ متر عمق صرفاً در کاربری های مسکونی و تجاری .
- ۶- ادارات دولتی و انتظامی
- ۷- بازارهای میوه و تره بار ( بازارهای عمومی)
- ۸- پارکینگ های عمومی
- ۹- مراکز فرهنگی شامل کتابخانه های عمومی ، فرهنگ سرا، موزه ، سینما ، تئاتر ، نمایشگاه و سالن های کنفرانس
- ۱۰- فروشگاه های بزرگ ( مجتمع تجاری به صورت پاساژ ، سوپر ، رستوران صرفاً در کاربری های مسکونی و تجاری با پرداخت حق تغییر کاربری و تأیید نقشه های معماری در کمیته فنی .

شایان ذکر است در خصوص کاربری های غیر انتفاعی محدودیت عمق وجود ندارد و در کاربری های انتفاعی بویژه در عملکردهای مجاز ( موارد دهگانه) در منطقه کاربری محله ای ، ناحیه ای و شهری پرداخت ارزش افزوده بویژه تغییر کاربری الزامی است.

#### ۵- منطقه عملکردهای درجه ۲ شهری

کلیه کاربری های متداول در منطقه عمده شهری لیکن با یک درجه تخفیف یا کمتر در این محدوده قابل اعمال و اجرا می باشد.

شایان ذکر است کلیه کاربری ها به تفکیک و رده های تقسیمات فضایی - کالبدی شهر در جدول شماره ۲ نشان داده می شود .

جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری ها ( فعالیتهای ) به تفکیک  
هر یک از رده های تقسیمات کالبدی

تقسیمات محله ای	تقسیمات ناحیه ای	تقسیمات شهری
<ul style="list-style-type: none"> <li>- خرده فروشی ها</li> <li>- فروش سبزیجات</li> <li>- میوه فروشی</li> <li>- نانوائی</li> <li>- قصابی</li> <li>- لباسشویی</li> <li>- لوازم التحریر (۱)</li> <li>- ماست بندی (۱)</li> <li>- آرایشگاه مردانه و زنانه</li> <li>- تزیینات</li> <li>• کلیه واحدهای خرده فروشی که در سطح محله می توانند ارائه خدمات نمایند و ترجیحاً شدت مراجعه به آنها بیشتر از ۲۵۰ نفر نباشد .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قنادی</li> <li>- سوپر مارکت ها (۱)</li> <li>- فروشگاههای تعاونی و تعاونی های مصرف (۱)</li> <li>- بنگاه معاملات ملکی</li> <li>- شعبه های بانکها (۱)</li> <li>- پارچه فروشی (۱)</li> <li>- پلاستیک فروشی (۱)</li> <li>- داروخانه (۱)</li> <li>- مطب</li> <li>- سمساری (۱)</li> <li>- خیاطی و مانتودوزی</li> <li>- آژانس ها ( تاکسی تلفنی)</li> <li>- تعمیر لوازم خانگی</li> <li>- عکاسی</li> <li>- تاسیسات ساختمانی ( لوله کشی ، سیم کشی ، برق و تلفن ) .</li> <li>• کلیه فروشگاهها و واحدهای خدماتی که قابلیت سرویس دهی به چند محله شهری ( ناحیه ) را دارا بوده و ترجیحاً شدت مراجعه آنها بیش از ۴۰۰ نفر نباشد .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عمده فروشی ها</li> <li>- فروش لوازم یدکی وسایط نقلیه</li> <li>- فروش سوخت</li> <li>- برنج فروشی و فروش غلات</li> <li>- سوپر مارکت های بزرگ</li> <li>- لوازم خانگی</li> <li>- فرش و موکت فروشی</li> <li>- مصالح فروشی و یراق آلات</li> <li>- ماشینهای اداری و کامپیوتر</li> <li>- داروخانه های شبانه روزی</li> <li>- موسسات تجاری داخلی و خارجی</li> <li>- پمپ بنزین</li> <li>- صنوف مختلف</li> <li>- پاساژها</li> <li>- شعبه مرکزی بانکها</li> <li>- دفاتر ساختمانی و مهندسی</li> <li>- کرایه اتومبیل ، میز و صندلی ، جرثقیل .</li> <li>- فروش گاز مایع</li> <li>- عینک سازی و فروشی</li> <li>- نمایشگاه های اتومبیل ، فرش ، مبیل و ...</li> <li>• کلیه فروشگاهها و خدمات انتفاعی که در رده شهری قابلیت سرویس دهی داشته باشند و دارای الگو مراجعه هفتگی ، ماهانه و سالانه علاوه بر روزانه هستند .</li> </ul>

۱- تجاری

- در بحث مهد کودک (تبدیل از مسکونی به آموزشی (مهد) و نحوه بازگشت مجدد به مسکونی )

ادامه جدول شماره (۲)

تقسیمات محله ای	تقسیمات ناحیه ای	تقسیمات شهری
<p>۲- آموزشی</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مقطع اول آموزشی و قبل از آن نظیر</li> <li>- مهد کودک</li> <li>- آمادگی</li> <li>- مدارس ابتدایی</li> <li>- و ....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مقطع دوم آموزشی نظیر</li> <li>- مدارس راهنمایی</li> <li>- دبیرستان در صورت لزوم</li> <li>- مجتمع های آموزشی</li> <li>- چند منظوره و پایین تر از مقطع متوسطه</li> <li>- نهضت سواد آموزشی</li> <li>- و ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مقطع متوسطه نظیر :</li> <li>- دبیرستان</li> <li>- هنرستان</li> <li>- پیش دانشگاهی</li> <li>- مجتمع های آموزشی چند منظوره و شبانه ورزی</li> <li>- آموزشگاههای عمومی و تخصصی نظیر زبان ، کامپیوتر، مدارس اسلامی و ...</li> </ul>
<p>۳- آموزش عالی</p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مراکز آموزش حرفه ای</li> <li>- هنر کده ها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دانشسراها</li> <li>- مراکز تربیت معلم</li> <li>- دانشگاه های دولتی</li> <li>- دانشگاه آزاد اسلامی و پیام نور</li> <li>- حوزه های علمیه</li> <li>- خوابگاه های دانشجویان</li> </ul>
<p>۴- فرهنگی و مذهبی</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- کتابخانه کودکان</li> <li>- مساجد محله ای</li> <li>- حسینیه ها ( ۱ )</li> <li>- فاطمیه ها ( ۱ )</li> <li>• کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی که در حد محله های شهری سرویس دهی می کنند .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کتابخانه نوجوانان</li> <li>- مساجد ناحیه ای</li> <li>- تکایا و ...</li> <li>- کتاب فروشی های کوچک</li> <li>- مساجد مقیم ها .</li> <li>• کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی که در حد چند محله شهری (ناحیه) سرویس دهی می کنند.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کتابخانه عمومی</li> <li>- کانونهای فرهنگی</li> <li>- مساجد جامع و بزرگ</li> <li>- موسسات انتشارات و کتابفروشی ها .</li> <li>- آرامگاه مشاهیر</li> <li>- مصلی</li> <li>- سالن های تئاتر و آمفی تئاتر</li> <li>- سینما</li> <li>- بنگاه های فرهنگی و مذهبی</li> <li>• کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی سیاسی که در رده شهر و شهرستان فعالیت دارند .</li> </ul>

ادامه جدول شماره (۲)

تقسیمات محله ای	تقسیمات ناحیه ای	تقسیمات شهری
کبابی ها (۱) ، قهوه خانه ها (۱) ساندویچ و پیتزا فروشی ها (۱) ، آیمیوه فروشی ها ، جگرکی (۱) کله پاچه وسیرابی (۱)	چلوکبابی ها (۱) ، رستورانهای کوچک ، طباحی ها ، خوابگاه (۱) ، متل (۱) و اصولا اقامتی های کوچک مقیاس مسکونی ، توزیستی و یا مسکونی با شرایط سند .	رستورانهای بزرگ ، سالنهای غذاخوری ، تالارها ، متل ، مهمانسرا ، مسافرخانه ، خوابگاه ، مهمانخانه ، پلاژ ساحلی و کمپینگ .
- مراکز مشاوره - توالت عمومی	مراکز بهداشت (۱) ، گرمابه (۲) ، خانه بهداشت ، خانه سالمندان ، توانبخشی .	درمانگاه ، مراکز درمان سرپایی (۲) ، آزمایشگاه ، رادیولوژی مراکز اورژانس ، داروخانه های اصلی ، بیمارستان ، زایشگاه - مراکز دامپزشکی .
- زمینهای بازی	استخر ، زمینهای ورزشی (۲)	سالنهای ورزشی (۲) ، زمینهای ورزشی ( چمن ) ، ورزشگاه ، زورخانه (۲) ، باشگاه (۲) استادیوم .
- واحدهای محله ای شهرداری . - دفاتر اداری که در سطح محله کارکرد دارند. - واحدهای تابعه شوراهای اسلامی که در سطح محلات کارکرد دارند .	دفاتر اسناد رسمی (۱) ، دفاتر ازدواج و طلاق (۱) ، دفتر پست ، کلانتری ها (۱) ، کیوسکهای راهنمایی و رانندگی . - نواحی شهرداری .	اداره برق (۱) ، اداره آگاهی (۱) ، اداره راهنمایی و رانندگی (۱) ، اداره آموزش و پرورش (۱) ، اداره مالیاتی ، اداره اوقاف ، اداره گازرسانی ، اداره آب ، شهرداری ، اداره پست ، اداره ثبت اسناد و املاک ، اداره ثبت احوال ، اداره بهداشتی ، دادسرا ، اداره مخابرات ، فرمانداری ، سازمانهای مستقل ، ادارت کل ، ادارات و موسسات خصوصی ، اتحادیه های اصناف و دفاتر و کلیه ادارات دولتی - غیر دولتی NGO ها.
پارک محله ای	پارک ناحیه ای	پارک اصلی شهر ، پارک جنگلی ، فضاهای سبز حفاظت شده ، شهربازی .

ادامه جدول شماره (۲)

تقسیمات محله ای	تقسیمات ناحیه ای	تقسیمات شهری	
-	- کلانتریها (۲) - بسیج	مرکز حوزه انتظامی	۱۰- مناطق نظامی و انتظامی
کارگاههای نجاری کوچک ، کارگاههای آهنگری کوچک ، کارگاههای کوچک خدمات اتومبیل ، انواع کارگاههای تعمیراتی کوچک و ...	کارگاههای درب و پنجره سازی، تعمیرگاههای آزاد انواع خودرو و کارگاههای تعمیراتی لوازمات برقی و منزل و ...	تعمیرگاههای مجاز برخی از انواع خودرو ، کارگاههای تولیدی کوچک و متوسط و کارگاههای تعمیراتی لوازمات برقی مجاز ( نمایندگی ها ) و ... تعمیرگاههای مجاز برخی از انواع خودرو ، کارگاههای تولیدی متوسط و ...	۱۱- صنعتی کارگاههای تولیدی ( صنایع غیر مزاحم )
پست های کوچک برق، باجه های پست	پستهای فرعی برق ، محل های جمع آوری زباله (۲) ایستگاههای تقلیل فشار.	ایستگاههای آتش نشانی (۲) ، مراکز پست و تلگراف و تلفن (۲) ، پمپ بنزین ، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن ، تاسیسات شبکه های رادیو و تلویزیون ، ایستگاه تاسیسات گازرسانی ، شبکه اصلی و پست های بزرگ برق سراسری، تاسیسات اصلی ، جمع آوری زباله .	۱۲- تاسیسات و تجهیزات شهری
پارکینگهای کوچک ، ایستگاههای وسایط نقلیه عمومی	پایانه درون شهری و استگاههای وسایط نقلیه عمومی ، پارکینگ های ناحیه ای (۱)	پارکینگهای عمده ، انبارهای کالا ، تاسیسات و پارکینگهای اتوبوسرانی شهری ، پایانه های مسافربری بین شهری ، پایانه های مسافربری درون شهری ، پایانه های باربری .	۱۳- حمل و نقل

(۱) استقرار این عملکرد در رده بالاتر نیز بلامانع است .

(۲) استقرار این عملکرد در رده پایین تر نیز بلامانع است .

تذکره : در صورت تایید شهرداری و درخواست مالک و داشتن توجیه فنی جابجایی برخی فعالیتها بین رده های ناحیه ای و شهری بلامانع است .

## ۶- منطقه عملکردهای جهانگردی و پذیرائی و فضاهای مرتبط

با توجه به اینکه اقتصاد غالب شهرهای شمالی در بخش جهانگردی و پذیرائی است و یکی از اهداف طرح توسعه اقتصادی با تاکید بر صنعت گردشگری در طرح تفصیلی بررسی و اعلام می گردد . همانطور که در طرح جامع اشاره شد در این منطقه از شهر استقرار عملکردهای ذیل بلامانع می باشد.

- ۱- هتل ، متل ، هتل آپارتمان ، مجتمع های مهمان پذیری به صورت سوئیت با جلب موافقت های سازمان میراث فرهنگی و گردشگری .
  - ۲- رستوران ، کافه تریا ، قهوه خانه های سنتی
  - ۳- پلاژهای عمومی
  - ۴- دوش ، رختکن ، سرویسهای بهداشتی عمومی برای پلاژهای عمومی و خصوصی
  - ۵- اردوگاههای جهانگردی و پذیرائی
  - ۶- ورزشهای آبی ( امکانات و تاسیسات از جمله استخر و ...)
  - ۷- مجتمع های تفریحی و فرهنگی ، آمفی تئاتر روباز برای اجرای کنسرت و نمایشهای ملی و مذهبی
  - ۸- نمایشگاه موقت گل و گیاه
  - ۹- پارکینگ برای استفاده کنندگان از پلاژهای عمومی
  - ۱۰- مجتمع های تجاری در ارتباط با تامین نیازهای گردشگران و استفاده کنندگان از دریا از جمله: سوپر مارکت، عرضه نوشیدنی ها نوشابه و بستنی فروشی و غیره در حداکثر ۱۰ درصد از مساحت زمین با پرداخت حق تعیین کاربری و تصویب کمیسیون ماده پنج .
  - ۱۱- پارک و فضای سبز در محدوده های بزرگ و دارای عملکردهای فوق
  - ۱۲- در منطقه عملکردهای جهانگردی و پذیرائی چنانچه قبل از تصویب طرح جامع قطعاتی به صورت واحدهای مسکونی معمولی احداث گردیده باشند. در صورت تجدید بنا مستثنی بوده و با ارائه سند و مجوز اخذ پروانه و در صورت تمایل می توانند به صورت کاربری مسکونی با سطح اشغال ۳۰٪ و تراکم ساختمانی ۶۰ درصد با رعایت عرض گذر و تأیید کمیته فنی برای این موارد ضروری می باشد . در این خصوص نقشه های وضع موجود طرح جامع ملاک عمل می باشد.
- بدلیل تبعیت از اهداف طرح جامع ، در طرح تفصیلی نیز نکاتی یادآوری خواهد شد که درخصوص کاربری های گردشگری نیز اعلام می گردد از اینرو :
- تبصره ۱: در منطقه عملکردهای جهانگردی و پذیرائی فضاهای مرتبط پرداخت حق تغییر کاربری برای عملکردهای انتفاعی الزامی است.
- تبصره ۲: بخشهایی از منطقه عملکردی جهانگردی و پذیرائی که در حریم سازمان میراث فرهنگی قرار گرفته است تابع ضوابط و مقررات این سازمان بوده و قبل از صدور پروانه ساختمانی می بایستی از سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استعلام گردد.

تبصره ۳: بر اساس مصوبه مورخ ۸۵/۱۰/۲۴ کمیسیون ماده ۵ در این مناطق در اراضی زیر ۵۰۰ مترمربع که دارای سند مالکیت تا تاریخ ۸۵/۱۰/۲۴ باشند حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۳۰٪ در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر و دو طبقه و سطح اشغال ۴۰٪ در گذرهای با عرض کمتر از ۱۰ متر و تراکم ساختمانی ۸۰ درصد بنا احداث شود. علاوه بر این با توجه به وضعیت منطقه در چارچوب ضوابط و مقررات مسکونی - توریستی عمل شود.

#### ۷- منطقه عملکردهای حمل و نقل هوایی ( فرودگاه)

این منطقه که در نقشه کاربری اراضی به عنوان منطقه فرودگاه مشخص شده است اختصاص به عملکردهای فرودگاه و حمل و نقل هوایی دارد و هرگونه ساخت و ساز در آن در چارچوب کاربری فوق مجاز می باشد.

#### ۸- منطقه عملکرد صنایع و خدمات کارگاهی

این منطقه که در نقشه های کاربری اراضی طرح جامع تثبیت شده بود برای استقرار عملکردهایی به شرح ذیل در نظر گرفته شده است.

۱- استقرار صنایع درب و پنجره سازی فلزی، تانکر سازی، صنایع چوب سبک و غیره با

رعایت ضوابط خاص

۲- خدمات کارگاهی خودرو شامل: تعویض روغن، تعمیرات خودرو، صافکاری، رنگ و غیره

با رعایت ضوابط خاص

علاوه بر استقرار کاربری های فوق الذکر به دلیل مجتمع بودن این مراکز استقرار کاربری های رفاهی شامل: قهوه خانه، رستوران، محل سکونت نگهبان، مرکز اداری، (مدیریت مجتمع) شعبه بانک با توجه به نیاز مجموعه بلامانع می باشد که در قالب مطالعات فاز ۱ و ۲ طرح ها تعیین و مشخص خواهد شد.

#### ۹- منطقه عملکردهای حریم معابر نسبتاً سریع بین شهری

از آنجائیکه شهر رامسر فاقد کنارگذر سریع هستند و به دلیل موقعیت جغرافیائی و طبیعی جاده بین شهری از بافت و کالبد فیزیکی موجود شهر عبور می نماید و در لبه این شبکه درجه یک کاربری های مختلفی ایجاد شده است و عملاً تبدیل به یک معبر نسبتاً سریع بین شهری شده است لذا برای ارتقاء کارائی آن استقرار عملکردهای مختلف الزامی است.

۱- استقرار فضاهای سبز عمومی و خصوصی بلامانع بوده و مشروط بر اینکه امکان

دسترسی مستقیم اتومبیل به آنها فقط به ازای هر پلاک یک راه دسترسی اتومبیل رو

ایجاد شود.

۲- عملکردهائی که نیاز به دسترسی به معابر سریع شهری دارند مانند آتش نشانی،

بیمارستان و غیره با دسترسی غیر مستقیم و یا حداقل در فواصل بیش از ۳۰۰ متر با

- یکدیگر و سایر تقاطع ها با رعایت ضوابط خاص هر یک از آنها و رعایت حریم سبز خصوصی برابر یک دهم به عمق پلاک و حداقل ۱۰ متر.
- احداث واحدهای مسکونی با شرایط زیر :
  - احداث فضای سبز خصوصی به عمق حداقل ۵ متر بدون دسترسی مستقیم اتومبیل از جاده سریع
  - عدم دسترسی مستقیم به معبر نسبتاً سریع شهری فقط بر اساس بند ۱.
  - مساحت پلاک پس از رعایت عقب نشینی های ضروری و حریم سبز خصوصی ۵ متری برای قطعات بر معبر از ۱۵۰ مترمربع کمتر نباشد.
  - ۳- عملکردهای غیر انتفاعی که سطوح مورد نیاز آنها از ۲ هکتار بیشتر باشد و فقط با یک دسترسی از واحد بصورت مستقیم به محور .
  - ۴- پمپ بنزین با شرایط خاص دسترسی ( بدون تقاطع با جاده) و حفظ حداقل یک حریم ۵۰ متری با جاده طبق ضوابط وزارت راه و ترابری

#### ۱۰- منطقه عملکردهای حریم دریا و تراز ۲۲- و ۲۴-

محدوده این منطقه که در نقشه های کاربری اراضی و نقشه حرایم مشخص شده است دارای عملکردهای مجاز و ممنوعیت هائی است که براساس مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ و اصلاح شده براساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳ به شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود. براساس بند یک قسمت ( ج ) ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر که در تاریخ ۱۳۷۰/۵/۷ به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است ، هر نوع ساختمان غیر از سازه های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا در تمام اراضی ساحلی دریای خزر ممنوع می باشد. ساختمانهای مشمول ممنوعیت احداث در زیر خط تراز ۲۲- به شرح زیر اعلام می شود.

۱ - ساختمانهای درمانی : بیمارستانها و درمانگاه هائی که خدمات آنها در مقیاس شهر است.

۲ - ساختمانهای آموزشی : دانشگاهها ، مراکز آموزش حرفه ای ، هنرستانها ، دبیرستانها .

۳ - ساختمانهای اداری

الف - ادارات اصلی شهر از قبیل : مخابرات ، شهرداری ، فرمانداری ، حوزه های

انتظامی ، ثبت اسناد و املاک ، ثبت احوال ، اردوگاهها و دادسراها

ب - ادارات و سازمانهایی که مرجع صدور اسناد و مدارک قانونی و نگهداری سوابق

مربوط به آن هستند.

ج - شعب مرکزی بانک ها

۴ - ساختمانهای فرهنگی : سالن اجتماعات (سینما ، تاتر ، سخنرانی و نظایر آن) موزه ها

۵ - تجهیزات شهری : مراکز آتش نشانی ، مراکز دفن زباله ، کشتارگاه ، غسلخانه و گورستان

۶ - تاسیسات شهری : تاسیسات تولید ، انتقال و توزیع برق ، تاسیسات مخابراتی ، تاسیسات آبرسانی باید به طریق مقتضی در برابر پیشروی آب دریا محافظت شوند. در مورد احداث شبکه فاضلاب و ایجاد تصفیه خانه و سایر تجهیزات اصلی مربوطه خطوط تراز موضوع مصوبه ۱۳۷۰/۵/۷ شورایعالی باید رعایت شود.

۷ - حمل و نقل انبارها : پایانه های مسافر بری ، فرودگاه ، ایستگاه راه آهن ، سردخانه ، سیلو وانبارهای اصلی شهر.

در صورتیکه به دلایل خاص فنی ایجاد تاسیسات در اراضی پست تر از خط تراز ۲۲- الزامی باشد تاسیسات مذکور باید با استفاده از سازه های مقاوم در برابر آب احداث گردند.

تبصره : احداث پروژه های خاص مثل هتل و تاسیسات توریستی و مجموعه سازی ها با استفاده از سازه های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴- برای دسترسی ها در اراضی زیر تراز ۲۴- مجاز است مشروط بر اینکه طرح شهرسازی آن ها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده پنج یا مرجع تصویب طرح هادی و یا مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد. همچنین لازم است شهرداری های و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان نقشه برداری کشور ، ترازیهای ۲۴- و ۲۲- را در روی زمین به تعداد کافی علامت گذاری کرده و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمان ها در صدور پروانه های ساختمانی ، مفاد این مصوبه را رعایت کنند. وزارت مسکن و شهرسازی هزینه علامت گذاری داخل شهر را پرداخت خواهد نمود.

رعایت مفاد این مصوبه ، در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و هادی شهری و روستایی الزامی است و در طرح های جامع و تفصیلی و هادی شهری و روستایی قبلی با توجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه ها در خارج از تراز ۲۴- و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز ۲۴- و همچنین انتقال کاربری هایی که نباید زیر تراز ۲۲- واقع شود به بالای تراز ۲۲- اصلاحات لازم بایستی بعمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد.

تبصره : دستگاه های مسئول تهیه طرح های هادی و روستایی تا آخر سال ۷۰ طرح های روستایی مشمول این مصوبه را تهیه خواهد بود.

از آنجا که در کنار این مصوبه ، اجرای هرچه سریعتر طرح ساحل سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد از هیئت محترم دولت درخواست می شود در تامین اعتبارات مطابق برنامه زمان بندی پیشنهاد شده توسط وزارت نیرو اقدام گردد.

## ۱۱- منطقه حریم ۶۰ متری دریا

این منطقه به عرض ۶۰ متر از خط ساحل و در چارچوب سند برنامه چهارم توسعه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات و آزاد سازی حریم دریا لازم الاجرا می باشد و هر نوع ساخت ممنوع می باشد. برای اطلاع بیشتر از جزئیات به اصل مصوبه اشاره می شود.

## ◀ ماده ۶۳

دولت موظف است حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم ، به منظور ساماندهی و جلوگیری از آلودگی و تخریب سواحل ، با اولویت دریای خزر ، طرح جامع ساماندهی سواحل که متضمن اقدامهای ضروری همچون : تعیین و آزاد سازی حریم ، استقرار مدیریت یکپارچه سواحل ، ضوابط و استانداردهای زیست محیطی و دریانوردی ، صیادی و آبی پروری ، بازبینی و اصلاح و تکمیل قوانین و مقررات را همراه با تعیین مسئولیت دستگاه های ذیربط در زمینه سیاست گذاری ، اجرا و نظارت ، تدوین نماید .

تبصره : دولت موظف است کلیه وزارتخانه ها و موسسات دولتی را به شکلی ساماندهی نماید که تا پایان برنامه چهارم ، عقب نشینی شصت ( ۶۰ ) متر حریم دریا صد در صد ( ۱۰۰٪ ) انجام پذیرد .

آیین نامه اجرایی این ماده توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ، سازمان حفاظت محیط زیست ، وزارتخانه های مسکن و شهرسازی ، کشور ، جهاد کشاورزی ، راه و ترابری ، نیرو و عندالزوم سایر دستگاه های ذیربط تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید .

### ۱۲- منطقه اختصاص یافته به عملکردهای خاص شهری یا تثبیت شده :

این مناطق که در رابطه با نوع عملکرد آنها دارای شرایط ویژه ای هستند در نقشه های کاربری اراضی و منطقه بندی تثبیت شده اند. جایگزینی این نوع از کاربری ها در رابطه با مسائل زیست محیطی ، دسترسی ها، نوع توپوگرافی زمین ، موقعیت مکانی ویژه در پلان شهری ، گستردگی سطح مورد نیاز ، عوامل جوی (جهت باد غالب) و سایر فاکتورهای شهرسازی تابع شرایط خاص است همانند پارک شهر ، اردوگاه ها ، صنایع غیر مزاحم ، ترمینالهای مسافربری بین شهری، بیمارستانهای بزرگ در مقیاس منطقه ، استادیومهای ورزشی در اینگونه مناطق تنها استقرار عملکرد پیشنهادی ممکن است.

### ۱۳- منطقه تاریخی و فرهنگی که حریم درجه ( ۱ و ۲ و ۳ ) آن از طرف سازمان میراث

فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان تعیین شده است:

در این منطقه که آثار ساخته شده در زمان پهلوی اول قرار دارند از طرف سازمان میراث فرهنگی استان به عنوان منطقه تاریخی و فرهنگی اعلام گردیده که دارای سه محدوده (حریم) درجه ۱ و ۲ و ۳ می باشد در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ( نقشه منطقه بندی اراضی) این منطقه دربرگیرنده عملکردهای جهانگردی است ، نتیجتاً ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی ملاک عمل خواهد بود (ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی به پیوست در آخر گزارش ارائه گردیده است)

#### ۱۴- منطقه حرایم قانونی :

این منطقه در برگیرنده حرایم قانونی عبور شبکه گاز ، انتقال نیروی برق ، رودخانه ها ، نهرها و مسیل ها بوده و هیچگونه عملکرد شهری در هیچ مقیاسی نمی تواند در این نوع از حرایم مستقر گردد و رعایت حریم قانونی این منطقه برای دیگر عملکردهای شهری که در لبه این حرایم ساخته می شوند الزامی است. در صورت دریافت مجوز از سازمانهای ذیربط این حریم ها می تواند به صورت فضای سبز خطی و یا استفاده برای شبکه های عبور و مرور شهری مورد استفاده قرار گیرند.

#### ۱۵- منطقه باغات و کشاورزی :

مناطق که در نقشه کاربری اراضی ( نقشه منطقه بندی کاربری ها) به عنوان منطقه باغات و مزارع اعلام گردیده عملکردهای کشاورزی (کشت و برداشت) و احداث واحدهای مسکونی طبق ضوابط و مقررات ساخت و ساز در باغات و مزارع بلامانع است . هرگونه ساخت و ساز به تفکیک در منطقه باغات و مزارع تابع دستور العمل قانون ۱۴ زمین شهری است. بدین صورت چنانچه اسناد مالکیت آنها تا تاریخ تصویب نقشه های طرح جامع کمتر از ۵۰۰ متر بوده بر اساس این دستورالعمل ( ماده ۱۴ قانون زمین شهری ) مجوز برای پروانه ساختمانی می تواند صادر شود .

#### ۱۶- منطقه حمل و نقل و انبارها :

این منطقه مخصوص استقرار پایانه ها و انبارها و پارکینگ های عمومی می باشد و صرفاً ایجاد ترمینال و گاراژهای مسافر بری و باربری ، مراکز سوختگیری وسائط نقلیه عمومی و مراکز توزیع کالاهای عمده و پارکینگ وسائط نقلیه در آنها طبق ضوابط طرح بلامانع است.

#### ۱۷- منطقه حریم شهر:

عملکردهای مجاز در حریم شهر تابع ضوابط و مقررات طرح ناحیه ای خواهد بود. شایان ذکر است علاوه بر منطقه بندی ۱۷ گانه فوق ، در خصوص سایر کاربری های پیشنهادی منطقه بندی تعیین و در نقشه های کاربری اراضی تعیین شده که جزئیات آن به شرح ذیل است. نقشه شماره ۴ کاربری اراضی پیشنهادی شهر رامسر را نشان می دهد.

#### الف : کاربری تجاری - خدماتی

در این منطقه بندی کاربری های تجاری و خدماتی شامل کلیه کاربری هایی که فعالیت عرضه را در ساختار اقتصادی شهر ایفاء می کنند و فعالیت مورد نظر به منظور تامین و پوشش نیازهای مورد تقاضای ساکنان است.

در شهر رامسر این کاربری علاوه بر استقرار در لبه ها و مراکز شهری در مواردی بصورت کلی در قالب عملکردهای سه گانه با مقیاس شهری ، ناحیه ای و محله ای در نظر گرفته شده است.

شایان ذکر است در برخی از نقاط شهر نیز ترکیب کاربری های تجاری - خدماتی با کاربری های مسکونی در قالب کاربری های مختلط پیشنهاد شده است. که البته در چارچوب ضوابط بویژه در بر معابر با عرض بالاتر از ۱۲ یا ۱۴ متر و بر اساس درخواست و پرداخت ارزش افزوده امکان پذیر می باشد .

### **ب : کاربری آموزشی :**

کاربری های آموزشی شامل چندین زیر مجموعه کودکانستان ، دبستان ، راهنمایی ، دبیرستان و مراکز آموزشی در سطح شهر ، ناحیه و محله پراکنده شده است که براساس سرانه مطلوب آموزشی و در هر کدام از مقاطع سرانه دانش آموزی تعیین می گردد.

### **ج- کاربری بهداشتی - درمانی**

در این مناطق کاربری هایی شامل بیمارستان ، درمانگاه ، کلینیک و واحدهای درمانی و پزشکی می باشد که با توجه به سطوح عملکردی آنها ، در سطح شهر ، ناحیه و محله پراکنده شده است. در شهر رامسر این منطقه بندی بصورت پیشنهاد توزیع بیمارستان اصلی شهر در مقیاس عملکردی کل شهر و منطقه و تعدادی درمانگاه موجود در نواحی و کاربری های بهداشتی و درمانی با مقیاس عملکردی ناحیه ای و محله ای در مراکز نواحی و محلات پیشنهاد شده است.

### **د- کاربری ورزشی**

در این منطقه بندی کاربری ورزشی مشتمل بر تعیین محدوده کاربری های با عملکرد فراغتی (ورزشی) است که شامل زمین های ورزشی ، سالن های سرپوشیده و سرباز، استخر ، باشگاه است که موجب نوعی عملکرد در مقیاس شهری ، ناحیه ای و محله ای قرار می گیرد. در شهر رامسر تثبیت کاربری های ورزشی موجود ، اراضی مورد نیاز براساس سلسله مراتب شهری در نقاط مختلف پیشنهاد و مکان گزینی لازم هم صورت گرفته است.

### **ر- کاربری پارک و فضای سبز عمومی**

منطقه بندی فضای سبز شامل پارک ، فضای بازی کودکان ، پارکهای جنگلی ، ساحلی و رفوژ داخل شبکه معابر و ... می باشد. توزیع این کاربری در شهر رامسر نیازها و سلسله مراتب شهری در سطح شهر ، نواحی و محلات در نقاط مختلف شهر استقرار یافته است.

### **ز- کاربری کارگاهی و انبارداری**

با توجه به روند فعالیت های شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر و به منظور استقرار واحدهای کارگاهی - انبارداری و... برای پوشش دادن به نیازهای (تقاضای) ساکنان شهر در سطوح مختلف کاربری مورد نظر پیشنهاد می شود. در شهر رامسر با توجه به برنامه ریزی صورت گرفته در دو

ساختار متفاوت و صنایع کارگاهی مزاحم و غیر مزاحم در خارج و داخل محدوده خدماتی شهر در نظر گرفته شده است.

شایان ذکر است واحدهای کارگاهی عمدتاً در مقیاس شهری و ناحیه ای عمل می نمایند . لذا به منظور استفاده ساکنان سطح محلات این کاربری فقط در دو مقیاس فوق توزیع شده و حتی المقدور به دلیل سالم نگهداشته شدن بافت محلات از استفاده این کاربری در سطح محلات خودداری می شود.

## ن- کاربری کشاورزی ، باغات

با توجه به وجود بخشنامه های خاص وزارتی در خصوص عدم هرگونه ساخت و ساز در اراضی کشاورزی ، باغات و... همچنین جلوگیری از گسترش بی رویه شهرها ، تعیین و تدقیق محدوده باغات و اراضی کشاورزی و ... جزو پایه های بنیادی طرح های جامع و تفصیلی می باشد که در شهر رامسر به دلیل ماهیت طبیعی و چشم اندازهای زیبا و وجود باغات و اراضی کشاورزی متعدد این منطقه در وضع موجود و همچنین در طرح پیشنهادی برای محدوده خدماتی و حریم شهر در نظر گرفته شده است و سعی شده بصورت دقیق اراضی بزرگ و باغات حفظ گردد و حداقل تفکیک در این کاربری ها ۲۰۰۰ مترمربع می باشد و براساس ضوابط تفکیک اراضی کشاورزی و باغ شهری دستور العمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند. حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار ، حداقل اراضی زراعی غیرشالیزار ۱۰ هکتار ، حداقل اراضی زراعی دیم ۲۰ هکتار .

## و- کاربری اداری

بطور کلی در این منطقه بندی کاربری اراضی (اداری) شامل کلیه سطوح و اراضی اداری دولتی از قبیل سازمانها و ادارات دولتی مثل فرمانداری ، شهرداری ، ثبت احوال ، آب و فاضلاب ، شرکت برق و همچنین کاربری های تامین کننده کادر فرهنگی می باشد که به دلیل ساختار خاص عملکردی در مقیاس شهر عمل می نمایند. در شهر رامسر این منطقه بندی ضمن تثبیت وضع موجود ، به دلیل منظم کردن ساختار فضائی ، کالبدی شهر سعی شده در یک محدوده ( مرکز شهر رامسر و ضلع غربی بلوار معلم و کازینو) اراضی با کاربری اداری در وضع موجود و در مواردی پیشنهادی در نظر گرفته شود که براساس چارچوب ضوابط و مقررات ساخت و ساز کل شهر عمل می شود.

## ه- کاربری حریم

یکی از مهمترین موارد در نظر گرفته شده در طرح جامع ، تفصیلی شهر تدقیق سطوح و کاربری هایی است که عمدتاً عملکرد حفاظتی و مانع را دارد که شامل یک نوار سبز یا (حایل) اطراف خطوط راه ، شبکه انتقال برق ، آب گاز و ... می شود.

در شهر رامسر با توجه به وجود راه اصلی بین شهرها محور اصلی کمربندی و همچنین وجود مسیل های فصلی داخلی شهر ( نواحی ومحلات) این سطوح و منطقه بندی به دقت مشخص و در نقشه های پیشنهادی طرح ارائه شده است.

### ۳- منطقه بندی تراکمی :

میزان جمعیت مستقر در هر واحد مساحت تحت عنوان تراکم جمعیت تعریف می شود . این تراکم ممکن است که تراکم خالص مسکونی یا تراکم ناخالص شهری باشد. همانطور که قبلاً تعریف شد تراکم مسکونی خالص عبارتست از نسبت ساکنان یک منطقه مسکونی به مساحت زمینی که به واحدهای مسکونی در واحد سطح اختصاص یافته است. تراکم ناخالص شهری، متوسط پراکندگی جمعیت در هر واحد مساحت از یک منطقه مسکونی است که فضاهای باز و اراضی که برای مقاصد غیر مسکونی نیز استفاده می شوند مانند مدارس، مغازه ها و دیگر موسسات عمومی را نیز شامل می شود. در این زمینه تعاریف دقیق تر به شرح ذیل ارائه شده است:

- تراکم خالص مسکونی ، نسبت تعداد جمعیت به اراضی که صرفاً به خاطر سکونت در نظر گرفته شده باشد.

- تراکم ناخالص شهری ، نسبت جمعیت به اراضی بافت پر وبافت خالی است ومهمتر از همه تراکم ساختمانی که طبق تعریف نسبت و درصد مساحت قابل سکونت (اعیانی) به کل مساحت کاربری تعیین می گردد.

تبصره: بر اساس ضوابط طرح جامع و متعاقباً طرح تفصیلی در هیچ یک از مناطق مسکونی تفکیک اراضی کمتر از ۲۵۰ مترمربع مجاز نمی باشد .  
در واقع ضابطه حداقل تفکیک به معنای رعایت تفکیک و قطعه بندی در اراضی پیشنهادی مسکونی بر اساس قطعات ۲۵۰ متری و یا بیشتر می باشد و چنانچه بنا به دلایلی قطعه ای کوچکتر از حداقل تفکیک در کل مجموعه حاصل شده می توان در چارچوب ضوابط تراکمی مجوز صادر نمود .  
در خصوص قطعات تفکیک شده قبل از تصویب طرح جامع بویژه قطعات کوچکتر از ۲۰۰ مترمربع این ضابطه مصداق نخواهد داشت و می توان بر اساس تراکم به نسبت مساحت قطعه مورد نظر مجوز صادر نمود .

در خصوص منطقه بندی تراکمی باید گفت شهر براساس جمعیت پذیری و آلترناتیوهای توسعه به محدوده های با تراکم خالص ، ناخالص و ساختمانی تقسیم می گردد که عمده ترین طبقه بندی آن تراکم کم، تراکم متوسط و تراکم زیاد و تراکم آپارتمانی می باشد.

همانطور که در مطالعات وضع موجود شهر رامسر بیان شد ، کمترین تراکم خالص با ۵۰/۸ نفر در هکتار در محله ۶ ناحیه دو و بیشترین تراکم با حدود ۱۲۹ نفر در هکتار در محله چهار ناحیه دو بوده و کل شهر دارای متوسط تراکم ۸۷/۶ نفر درهکتار می باشد.

از نظر تراکم ناخالص نیز محله هشت در ناحیه سه شهری دارای تراکم ۱۰/۸۸ نفر در هکتار و محله چهار با ۳۹ نفر درهکتار بیشترین تراکم ناخالص را به خود اختصاص داده است ، همچنین از

نظر طبقه بندی تراکم ساختمانی در وضع موجود شهر بصورت متوسط کمترین تراکم در محله هشت ناحیه سه با ۲۷/۹ درصد تراکم ساختمانی و محله چهار با ۵۵ درصد بیشترین تراکم ساختمانی را به خود اختصاص داده است.

جدول شماره (۳) - ضوابط احداث بنای مسکونی در داخل محدوده قانونی شهر

عنوان	شرح	تراکم کم (۱)	تراکم متوسط (۲)	تراکم زیاد (۳)	تراکم آپارتمانی
حد نصاب تفکیک ( مترمربع )		۲۵۰	۳۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰
تراکم (درصد)	پایه	%۸۰	%۸۰	%۸۰	%۸۰
	مجاز	%۱۱۰	%۱۱۰	%۱۱۰	%۲۴۰
حداکثر تعداد طبقات ساختمانی در ارتباط با عرض گذر	۶ و ۸ متری	۲ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۳ طبقه
	۱۴، ۱۲، ۱۰ متری	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	۴ طبقه
	۱۸، ۱۶ متری	۲ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	۵ طبقه
	۲۰ متری و بیشتر	۳ طبقه	۴ طبقه	۵ طبقه	۵ طبقه
حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان در ارتباط با تعداد طبقات	۲ طبقه	%۵۵	%۵۵	%۵۵	%۵۵
	۳ طبقه	%۵۰	%۵۰	%۵۰	%۵۰
	۴ طبقه	-	%۴۵	%۴۵	%۴۵
	۵ طبقه	-	-	%۴۰	%۴۰

۱ - تراکم کم مسکونی شامل محله ۲ و ۳ می باشد و احداث طبقه سوم در گذر ۲۰ متری و بیشتر با تراکم ۱۵۰ درصد مجاز می باشد .

۲ - تراکم متوسط شامل محله ۴ و ۶ و ۷ و ۸ و ۹ می باشد.

۳ - تراکم زیاد شامل محله ۱ و ۵ می باشد و احداث طبقه پنجم در گذر ۲۰ متری و بیشتر با تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد مجاز می باشد .

در مواردی که تعداد طبقات ۶ طبقه و بیشتر باشد موضوع باید ضمن توافق با شهرداری و تامین پارکینگ مورد نیاز به تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ برسد و عوارض مزاد بر تراکم پایه تا تراکم مجاز می بایستی صرفاً جهت تامین و تملک کاربری های خدماتی و عمومی هزینه گردد و گزارش آن در سه ماهه اول هر سال به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

تراکم جمعیت در هر یک از محلات براساس سرانه خدمات ، سرانه مسکونی و تراکم متوسط ساختمانی برآورد و سپس برای هر محله یا ناحیه جمعیت پذیری آن با توجه به مساحت قابل ساخت محله و یا ناحیه محاسبه شده است . (رجوع به اصل گزارش طرح تفصیلی رامسر ) شایان ذکر است تدقیق منطقه بندی تراکمی در شهر رامسر در نقشه شماره ۳ ارائه شده است. تراکم جمعیت در هر یک از محلات براساس سرانه خدمات ، سرانه مسکونی و تراکم متوسط ساختمانی برآورد و سپس برای هر محله یا ناحیه جمعیت پذیری آن با توجه به مساحت قابل ساخت محله و یا ناحیه محاسبه می شود.

برای دستیابی به حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی) سطح مسکونی هر محله یا ناحیه به تراکم پایه (تراکم ساختمانی) تقسیم می گردد و مشخص می شود که چه تعداد از جمعیت بدین ترتیب می توانند در محله ساکن شوند واز کاهش این جمعیت از سقف جمعیتی ، تعداد جمعیت لازم در تراکم های ساختمانی بیشتر از حداقل مشخص می شود. با ضرب این تعداد جمعیت در

سرانه متوسط زیربنا مساحت زیربنای مجاز برای واگذاری تراکم بیش از تراکم پایه مشخص می گردد و در نهایت حداکثر زیربنای طبقات تعیین می گردد.

### جزئیات و شیوه ساخت و ساز و ضوابط مناطق تراکمی به شرح زیر می باشد .

قبل از ارائه توضیحات نحوه ساخت و ساز در منطقه بندی تراکمی لازم است ضوابطی که بصورت عمومی در کلیه ساخت و سازهای مسکونی و ... لازم است رعایت گردد اشاره شود.

- ۱ - حداکثر نورگیر زیرزمین از سطح معبر و یا محوطه نبایستی بیش از ۱/۲۰ متر باشد ( از تراز محوطه یا معبر تا تراز همکف ) .
- ۲ - حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۶۰ می باشد.
- ۳ - احداث پارکینگ درمآزاد ۴۵ درصد فضای آزاد بلامانع است.
- ۴ - عرض پارکینگ برای یک واحد ۳ و عمق آن ۵ متر خواهد بود.
- ۵ - در صورت نیاز به ۲ پارکینگ ( بیش از ۲۰۰ مترمربع ) حداقل عرض پارکینگ ۵ متر و عمق نیز ۵ متر خواهد بود.
- ۶ - در صورت نیاز به ۲ پارکینگ هر دو واحد می تواند پشت سرهم قرار گیرد و در این صورت حداقل عرض پارکینگ ۳ متر و طول آن ۱۰ متر خواهد بود.
- ۷ - حداکثر شیب سقف طبقه نهائی ( در صورت شیب دار بودن سقف آخر ) ۳۰ درصد است و آب باران می بایستی به صورت ناودانی های عمودی به محوطه هدایت شود.
- ۸ - محل احداث ساختمان ترجیحاً در ۶۰ درصد شمال ملک خواهد بود.
- ۹ - عوارض و پذیره برای کل زیربنای ساختمان محاسبه و اخذ خواهد گردید.
- ۱۰ - ارائه جزئیات در نقشه های معماری وسازه الزامی است.
- ۱۱ - تامین انبار به مساحت حداقل ۲ و حداکثر ۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی الزامی است.

### ۱- تراکم کم :

در حوزه های مسکونی با تراکم کم احداث بنا در دو طبقه مسکونی روی پیلوت مجاز است. بدیهی است حداقل مساحت در هر واحد مسکونی متوسط ۷۵ مترمربع کمتر نباشد. موارد ضروری در این تراکم به شرح ذیل می باشد:

- ۱ + تراکم پایه در محدوده تراکمی کم ۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۵ درصد می باشد.
- ۲ + در صورت احداث زیرزمین برای استفاده پارکینگ ، انباری واحد های مسکونی ، موتورخانه که نبایستی بیش از سطح همکف باشد ، این سطح جزء تراکم ساختمانی پایه محسوب نمی گردد .
- ۳ + تعداد پارکینگ در این تراکم یک واحد تا ۲۰۰ مترمربع زیربنای هر واحد مسکونی ( زیرزمین جزء زیربنا محسوب نمی گردد ) و بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد می بایستی برای هر واحد مسکونی در نظر گرفته شود .

تبصره ۱: مازاد بر تراکم پایه به عنوان تعدیل تراکم محسوب می‌گردد و عوارض ارزش افزوده آن می‌بایستی به شهرداری پرداخت شود و هزینه‌های آن صرفاً جهت تملک کاربری‌های عمومی و خدماتی هزینه‌گرد و گزارش آن در سه ماهه اول هر سال به کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

تبصره ۲: چنانچه ملکی واقع در تراکم کم دارای عرض گذری ۲۰ متر و بیشتر باشد می‌تواند یک طبقه اضافه تراکم با همان سطح اشغال ۵۰ درصد و تراکم ۱۵۰ درصد احداث نماید.

شایان ذکر است در محدوده تراکمی کم، حداکثر تراکم مجاز ۱۱۰ درصد و براساس نوع و عرض معبر حداکثر تعداد طبقات مشخص شده است که در معابر ۶ تا ۱۸ متری ۲ طبقه و در معابر ۲۰ متری و بیشتر ۳ طبقه با تراکم ۱۵۰ درصد می‌توان احداث نمود.

همچنین سطح اشغال مجاز برای ۳ طبقه ۵۰ درصد، ۴ طبقه ۴۵ درصد و ۵ طبقه ۴۵ درصد می‌باشد.

## ۲ - تراکم متوسط :

در حوزه‌های مسکونی با تراکم متوسط احداث ساختمانهای مسکونی چند واحدی بلامانع است. تراکم پایه در این حوزه ۸۰ درصد و حداکثر تراکم مجاز ۱۵۰ درصد می‌باشد و حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۵ درصد برای ۲ طبقه و ۵۰ درصد برای ۳ طبقه و ۴۵ درصد برای ۴ و ۵ طبقه می‌باشد، بنابر این تراکم ساختمانی با سطح اشغال ۵۰ درصد با تراکم ۱۵۰ درصد و چهار طبقه ۱۸۰ درصد می‌باشد و بقیه به صورت فضای آزاد می‌بایستی حفظ گردد. سایر مشخصات واحدها در این تراکم عبارتند از:

۴ ۱ - حداکثر تعداد طبقات در این نوع از تراکم چهار طبقه مسکونی روی زیرزمین و یا پیلوت خواهد بود. احداث ساختمانهای سه طبقه در بر معابر ۱۲ تا ۱۸ متری و ساختمانهای چهار طبقه در بر معابر ۲۰ متر و بیشتر و در قطعات با مساحت حداقل ۳۰۰ مترمربع پس از عقب نشینی مجاز می‌باشد. ( چنانچه عرض معبر یا مساحت قطعه کمتر از میزان فوق باشد ضوابط احداث با یک طبقه کمتر و طبق جدول شماره ۳ می‌باشد)

\* سایر ضوابط عمومی از جمله نورگیر، پارکینگ، زیرزمین، پیلوت و ... در ابتدای مبحث تراکم ارائه شده است.

تبصره ۱: مازاد بر تراکم پایه به عنوان تعدیل تراکم محسوب می‌گردد و عوارض ارزش افزوده آن می‌بایستی به شهرداری پرداخت گردد و درآمد حاصله جهت تملک کاربری‌های عمومی و خدماتی هزینه‌گرد و گزارش آن در ابتدای سه ماهه اول هر سال به کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد.

تبصره ۲: در تراکم مسکونی متوسط چنانچه مساحت ملک بیشتر از ۳۰۰ مترمربع و در برگذری‌های ۲۰ متری و بیشتر واقع شده باشد احداث طبقه چهارم با سطح اشغال ۴۵ درصد و تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد مجاز می‌باشد.

### ۳- تراکم زیاد

- ۳-۱- در حوزه هائی که در نقشه کاربری اراضی و تراکمی به عنوان محدوده تراکم زیاد تعیین گردیده احداث مجتمع های آپارتمانی چند واحدی مجاز است .
- ۳-۲- تراکم پایه در این حوزه ۸۰ درصد کل سطح قطعه بوده و حداکثر تراکم مجاز ۱۸۰ درصد می باشد. برای تراکم مازاد ارزش افزوده می بایستی پرداخت گردد .
- ۳-۳- حداقل تفکیک در این حوزه ۵۰۰ مترمربع می باشد چنانچه قطعه ای دارای سطحی کمتر از ۵۰۰ مترمربع در این حوزه قرار گرفته باشد و قبل از تاریخ تصویب طرح جامع دارای سند مستقل و شش دانگ باشد ضوابط ساخت و ساز در آن طبق تراکم متوسط خواهد بود .
- ۳-۴- در تهیه قطعات تفکیکی حداقل عرض زمین (عرض مشرف به معبر) نبایستی کمتر از ۱۵ متر باشد .
- ۳-۵- حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۵ درصد و ۴۵ درصد مازاد به عنوان فضای باز خواهد بود . عبور وسائط نقلیه شخصی متعلق به ساکنان مجتمع به صورت مسطح و با رامپ از فضای آزاد (۶۰ درصد) مجاز می باشد .
- ۳-۶- کل سطح طبقه همکف ( ۵۵ درصد اشغال ) می تواند به صورت پیلوت برای تامین پارکینگ و راههای ارتباطی عمودی ( راه پله و آسانسور ) و سرسرای عمومی ( لابی ) مورد استفاده قرار گیرد.
- ۳-۷- محل استقرار فضاهای مشاعی می بایستی بنحوی در پلان معماری طراحی گردند که کلیه ساکنان مستقیماً به آن دسترسی داشته باشند .
- ۳-۸- تعبیه پله فرار برای ساختمانهای ۵ طبقه و بیشتر الزامی است محل و فرم پله فرار بایستی از طرف آتش نشانی تأیید گردد.
- ۳-۹- نصب آسانسور در ساختمانهای ۴ طبقه و بیشتر الزامی است . صدور پایان کار ساختمان ملزم به راه اندازی آسانسور خواهد بود .
- ۳-۱۰- زیربنای پیلوت و زیرزمین و پله فرار و پله اصلی داخلی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی گردد.
- ۳-۱۱- چنانچه در این حوزه ها ( مناطق آپارتمانی ) قبل از تصویب طرح جامع قطعه ای با تراکم کم ساخته شده باشد و دارای پروانه ساختمانی و پایان کار ساختمان باشد در صورت تجدید بنا می تواند به مقدار زیربنای موجود احداث بنا نماید و در صورت تقاضای افزایش تراکم می بایستی ارزش افزوده را پرداخت نماید .
- ۳-۱۲- حداقل فضای آزاد ( حیاط خلوت ) در شمال قطعه بعمق ۳ متر بوده و از ۲۵ مترمربع نبایستی کمتر باشد . سایر نورگیرها طبق ضوابط اعلام شده در ضوابط و مقررات نورگیرها خواهد بود .

- ۳-۱۳- در نظر گرفتن درز انقطاع به اندازه ۲ درصد ارتفاع ساختمان (تراز روی فونداسیون تا تراز پوشش نهائی) در مجاور پلاکهای اطراف الزامی است .
- ۳-۱۴- تهیه و تحویل نقشه های معماری پلان کلیه طبقات ، نماها ، مقاطع و سایت پلان و نقشه های محاسباتی و دفترچه محاسبات برای اخذ پروانه الزامی است .
- ۳-۱۵- کلیه نقشه های معماری توسط مهندس معمار و امضاء کلیه نقشه های محاسباتی توسط مهندس محاسب الزامی است و لازم است.
- ۳-۱۶- در محاسبات سازه ساختمان چنانچه مقاومت خاک بیش از ۰/۷۵ کیلوگرم بر مترمربع در نظر گرفته شود تحویل آزمایشات مکانیک خاک توسط کارفرما و مهندس محاسب الزامی است .
- ۳-۱۷- نماهای اصلی ساختمان (مشرف به فضاهای اصلی قطعه بر و معابر) می بایستی بطور کامل از مصالح مرغوب اجرا گردد و دیوارهای جانبی که مشرف به قطعات مجاور هستند و در دید می باشند نیز می بایستی سیمانکاری گردد و در غیر اینصورت شهرداری مجاز به صدور پایان کار نمی باشد .
- ۳-۱۸- محل استقرار ساختمان در ۵۰ درصد شمال زمین خواهد بود .
- ۳-۱۹- در صورت استقرار دو بلوک ساختمانی منفصل از همدیگر در یک قطعه به صورت بلوک شمالی و جنوبی ( پشت سرهم ) حداقل فاصله دو بلوک از یکدیگر نبایستی کمتر از ارتفاع ساختمان جنوبی باشد . مقدار ارتفاع از تراز فضای آزاد قطعه تا تراز دست انداز سقف نهائی محاسبه می گردد (رجوع شود به نحوه استقرار بنا)
- ۳-۲۰- در صورت استقرار دو بلوک در کنار هم و به صورت مستقل و منفصل در یک قطعه حداقل فاصله دو بلوک در صورت استفاده نورگیر در این جبهه برای فضاهای اصلی (سالن نهارخوری، سالن نشیمن، اطاق خواب و آشپزخانه) نبایستی کمتر از ۶ متر باشد.
- ۳-۲۱- چنانچه تعداد واحدهای مسکونی در یک قطعه ۱۰ واحد و بیشتر باشد احداث محل بازی بچه ها حداقل ۴۰ مترمربع ، لابی حداقل ۵۰ متر مربع ، نگهبانی و اطلاعات و یک اطاق هیئت مدیره حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. کلیه فضاهای فوق الذکر مشاعی بوده و می بایستی در همکف در نظر گرفته شود .
- ۳-۲۲- کلیه سطوح فضاهای مشاعی جزء تراکم مجاز مسکونی محسوب نمی گردند ولی شامل پرداخت عوارض صدور پروانه می باشند .
- تبصره: در محدوده تراکمی زیاد ، چنانچه ملک مسکونی در گذرهای ۲۰ متری و بیشتر دارای حداقل تفکیک ۵۰۰ مترمربع و بیشتر باشد احداث طبقه پنجم با سطح اشغال ۴۰ درصد و تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد مجاز می باشد.

#### ۴- تراکم آپارتمانی

در حوزه مسکونی تراکم آپارتمانی احداث مجتمع ها و بلوک های ساختمانی چند واحدی مجاز است .

۴-۱- تراکم پایه در این حوزه ۸۰ درصد و حداکثر تراکم مجاز ۲۴ درصد می باشد. همچنین حداکثر تعداد طبقات ساختمانی باتوجه به عرض گذر در معابر ۶ تا ۱۰ متری سه طبقه ، ۱۲ تا ۱۴ متری چهار طبقه ، ۱۶ متر و بیشتر پنج طبقه می باشد.

شایان ذکر است سطح اشغال در طبقه همکف ۵۵٪ و به ازاء طبقات به ویژه ۳ طبقه ۵۰ درصد ، ۴ طبقه ۴۵٪ و ۵ طبقه ۴۰٪ می باشد. در این حوزه علاوه بر رعایت ضوابط عمومی ارائه شده قبلی موارد زیر نیز لازم الاجرا خواهد بود.

در منطقه آپارتمانی برای تامین خدمات عمومی در مقیاس محله که برای هر نفر ۵ مترمربع تعیین می گردد متقاضیان ملزم به واگذاری زمین طبق محاسبات ذیل به شهرداری هستند . مقدار زمین مورد نیاز از حاصلضرب تعداد واحدهای مسکونی در یک قطعه و بعد خانوار ( ۴ نفر در هر خانوار ) و سهم سرانه ( ۵ مترمربع برای هر نفر ) حاصل می گردد .

مثال : در یک قطعه که می بایستی به شهرداری واگذار گردد مالک تقاضای ۲۰ واحد مسکونی را نموده است از اینرو مقدار زمین مورد نیاز برای خدمات عمومی محله ای برابر خواهد بود با :

$$\text{مترمربع} \quad 20 \times 4 \times 5 = 400$$

۵ مترمربع تعیین شده برای سهم سرانه محله در برگیرنده : فضای سبز محله ای ( ۲/۵ مترمربع )، دبستان ( ۱ مترمربع ) و ( ۱/۵ مترمربع ) باقیمانده اختصاص به خدمات عمومی خواهد بود . شهرداری موظف به احداث فضاهای فوق پس از تملک در محدوده منطقه آپارتمانی به صورت مجتمع و یا پراکنده خواهد بود .

همچنین در هرگونه تغییر کاربری از اراضی خدماتی به مسکونی متقاضی ملزم به تامین خدمات عمومی در مقیاس محله براساس فرمول فوق می باشد.

- درخصوص تراکم آپارتمانی و ویژه براساس جدول شماره ۳ و ضوابط و مقررات بخشنامه های ارسالی و همچنین براساس نامه شماره ۴۲۸۶/ش مورخ ۱۳۸۵/۲/۲۰ از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی به شرح زیر ارائه تا در مجموعه ضوابط و مقررات و آئین نامه های اجرائی طرح تفصیلی شهر منعکس گردد .

۱- به منظور ایجاد امنیت و تامین آسایش ساکنین مجموعه ها در هنگام تهیه طرح محوطه سازی نسبت به جداسازی حریم مجموعه مسکونی از عرصه های مجاور و طراحی ورودی مجموعه هماهنگ با محیط شهری و کاربری های پیرامون سایت اقدام گردد .

۲- ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده بر ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد . همچنین پیش بینی یک ورودی

- اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین ، ماشین های امداد رسانی در مواقع اضطراری نیز هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است .
- ۳- در طراحی مجموعه و معابر آن حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند .
- ۴- راهکار مناسب جهت دفع آب باران و جمع آوری آبهای سطحی محوطه پیش بینی گردد .
- ۵- به منظور امکان اداره مناسب مجتمع های مسکونی لازم است مکانی برای مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود . حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمع های دارای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی ۶۰ مترمربع و بیش از آن ۱۰۰ مترمربع می باشد ، موقعیت این مکان حتی الامکان در مرکز مجتمع و یا نزدیک ورودی اصلی باشد .
- ۶- لازم است در طرح سایت مجموعه های مسکونی سالن چند منظوره ای جهت مطالعه و انجام تکالیف مدرسه بچه ها ، کلاسهای جنبی آموزشی ، مراسم و اجتماعات لازم ( جشن ، میهمانی ، عزاداری و ... ) و سایر فعالیتهای عمومی پیش بینی گردد . حداقل این فضا برای مجتمع های دارای ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع می باشد و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده می گردد . موقعیت استقرار این فضا در مجموعه به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین ، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد ننماید . این بنا می تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد .
- ۷- به منظور جلوگیری از تخریب مکرر محوطه جهت دسترسی به تاسیسات زیربنایی ، پیش بینی و طراحی کانال مشترک تاسیساتی جهت عبور لوله های آب ، کانال برق ، تلفن ، فاضلاب ، گاز و سایر تاسیسات با هماهنگی ارگانهای ذیربط محل پروژه الزامیست .
- ۸- ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه ها با وسعت مناسب ( حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی ) ضروری است . موقعیت استقرار این فضا باید به گونه ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آنها وجود داشته باشد .
- ۹- تامین فضای توقف اتومبیل ( پارکینگ ) برای ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی الزامی است . این پارکینگ می تواند به صورت متمرکز و با در نظر گرفتن پوشش مناسب جهت محافظت در مقابل نزولات جوی و رعایت سیمای بصری مجموعه لحاظ گردد .
- ۱۰- توصیه می شود بیش از ۲ واحد مسکونی از طریق یک پاگرد تامین نگردد .
- ۱۱- در صورت دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از یک پاگرد ، فضای مقابل ورودی واحدها باید از پاگرد مجزا باشد ، بدین منظور دسترسی به واحدها می تواند با استفاده از راهروهای منشعب از پاگرد ( کوچه در ارتفاع ) با رعایت عرض مناسب ( حداقل ۱۲۰ سانتی متر ) برخوردار از نور طبیعی در روز و امنیت آن تامین گردد .
- ۱۲- پیش بینی کفش کن در فضای داخل ورودی کلیه واحدها الزامی است .
- ۱۳- هر گونه کتیبه ( شیشه خور ) در درهای ورودی واحدها ممنوع است و ضروری است در نقشه های اجرایی مصالح مستحکم و بادوام برای ورودی واحدها در نظر گرفته شود .

- ۱۴- مشخص نمودن موقعیت داکت ها و رایزرهای عبور انواع لوله ها و کابل های مرتبط با تاسیسات مکانیکی و برقی در نقشه های مرحله اول معماری الزامی است .
- ۱۵- در نظر گرفتن پله فرار برای ساختمانهای شش طبقه و بیشتر با رعایت مبحث سه ( ۳ ) مقررات ملی ساختمان ( حفاظت ساختمانها در مقابل حریق ) الزامی است .
- ۱۶- طراحی و نصب آسانسور به تعداد مورد نیاز در ساختمانهای بیش از چهار طبقه ( از همکف ) الزامی است .
- ۱۷- تامین یک واحد انباری برای هر واحد مسکونی در داخل واحد یا مشاعات با مساحت حداقل ۲ مترمربع الزامی است .
- ۱۸- به منظور پیشگیری از تبادل صدا میان واحدهای همجوار از تمهیداتی نظیر استفاده از عایق صوتی در دیوار میان واحدها و یا جانمایی فضاهایی نظیر سرویس ها ، کمد ، انباری و .... در حدفاصل میان واحدها استفاده شود . بدین منظور رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان ( عایق بندی و تنظیم صدا ) الزامی است .
- شایان ذکر است نکات اضافی در خصوص حداکثر زیربنا - حداکثر سطح اشغال زیربنا عبارتند از :

#### - حداکثر زیربنای طبقات ( تراکم ساختمانی )

در تعیین تراکم ساختمانی یا حداکثر زیربنای طبقات رعایت نکات زیر الزامی است:

- حداکثر تراکم
- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) در قطعات واقع در حوزه تراکم کم ۱۱۰ درصد است .
- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) در قطعات واقع در حوزه تراکم متوسط ۱۸۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) در قطعات واقع در حوزه تراکم زیاد ۲۰۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) در قطعات واقع در حوزه تراکم آپارتمانی ۲۴۰ درصد می باشد. در محدوده جدید و در صورت تغییر و تعریض گذرها بعد از تعریض و رعایت برهه‌های اصلاحی می باشد.

#### - حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

در تعیین حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین یعنی زیربنای طبقه همکف ، رعایت نکات زیر الزامی است:

- حداکثر مساحت زیر بنای طبقه همکف در حوزه تراکم کم ۵۵ درصد مساحت قطعه است.
- حداکثر مساحت زیر بنای طبقه همکف در حوزه تراکم متوسط ۵۰ درصد مساحت قطعه است.
- حداکثر مساحت زیر بنای طبقه همکف در حوزه تراکم زیاد ۴۵ درصد مساحت قطعه است.

- حداکثر مساحت زیر بنای طبقه همکف در حوزه تراکم آپارتمانی ۴۰ درصد مساحت قطعه است.

تبصره ۱: در حوزه های تراکمی یاد شده راه پله های مشاعی در واحدهای مسکونی جزو تراکم ساختمانی و سطح اشغال محسوب می شود.

تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال مجاز بعد از رعایت بره های اصلاحی معابر انجام می شود .

تبصره ۳: قطعاتی که دارای دوبر باشند ۵٪ به سطح اشغال مجاز اضافه می شود.