

گزارش وضعیت زمین و درخواست تغییرات فنی

با سلام و احترام،

در این ویدیو، گزارشی از وضعیت یک قطعه زمین به مساحت ۲۱۰۰ مترمربع در شهر رامسر، منطقه سفید تمشک ارائه می‌گردد. برای این زمین، مجوز ساخت ۶ طبقه مسکونی روی پلوت به صورت پلکانی و با تأمین پارکینگ اخذ شده است. اکنون درخواست احداث و تأمین ۳ طبقه پارکینگ و مشاعات در سطح مثبت جاده (به دلایل فنی زیر) و افزایش سطح اشغال کل از ۴۵٪ به ۵۰٪ طبق نقشه از کمیسیون تصویب محترم استان را دارم.

چرا پارکینگ‌ها باید در سطح مثبت جاده قرار بگیرند؟ بررسی دلایل فنی و مزایای آن

۱. بخاطر قرارگیری رودخانه در کنار جاده و مشرف بودن آن از سمت بالا به زمین‌های مذکور:
با وجود طغیان‌های فصلی رودخانه، طبق تصویر مشخص شده، آب مستقیماً به طبقات پایین‌تر نفوذ کرده و آن‌ها را در معرض آب‌گرفتگی کامل قرار می‌دهد، که این موضوع پایداری پروژه و محیط اطراف را با تهدید جدی مواجه می‌سازد.
۲. همچنین با وجود سفره‌های آب زیرزمینی در تراز سطح جاده و زمین‌ها، گودبرداری به پایین‌تر از سطح جاده می‌تواند خطرات زیست‌محیطی جدی برای سفره‌های آب زیر زمینی به دنبال داشته باشد.
۳. داشتن شیب و اختلاف ارتفاع زیاد زمین مورد نظر با سطح جاده :
این اختلاف ارتفاع حدود ۲۵ متر برآورد می‌شود که گودبرداری تا سطح جاده باعث پنهان شدن کامل نمای ساختمان در میان دیوارهای بلند خاکی می‌شود و همچنین خطرات جدی برای پایداری سازه ایجاد می‌کند. از جمله این خطرات می‌توان به فشار جانبی خاک و احتمال ریزش دیواره‌ها اشاره کرد که می‌تواند ایمنی و استحکام بنا را تهدید کند .
۴. توسعه عمودی بافت شهری :ساختمان‌های مجاور با ۹ طبقه و پارکینگ‌های آن بالای سطح جاده ساخته شده‌اند. به دلیل شیب زیاد زمین و داشتن ایمنی لازم با دلایل ذکر شده، فاصله تراز صفر ساختمان‌ها از سطح جاده حدود ۱۷.۵ متر است که کاملاً با اصول شهرسازی هم‌خوانی دارد.

جمع‌بندی:

با توجه به ظرفیت زمین و شرایط فنی ذکر شده، درخواست داریم که کمیسیون محترم تصویب استان مازندران با تأمین ۳ طبقه پارکینگ و مشاعات در سطح مثبت جاده و افزایش سطح اشغال کل از ۴۵٪ به ۵۰٪ موافقت فرمایند. ما متعهد به رعایت تمام ضوابط فنی، ایمنی و شهرسازی خواهیم بود. با سپاس از بذل توجه شما عزیزان