

آئین نامه امور ساختمانی و تأسیساتی و تجهیزاتی شهرک دریا کنار

در اجرای ماده 54 اساسنامه مصوب 83 / 7 / 24 شهرک دریاکنار و به منظور هماهنگی و یکپارچگی اجرای عملیات ساختمانی، تأسیساتی در شهرک دریاکنار، آئین نامه حاضر تدوین گردیده است و لذا از تاریخ 87 / 2 / 15 کلیه امور ساختمانی، تأسیساتی و تجهیزاتی که در شهرک دریاکنار انجام می گیرد، تابع ضوابط و مقررات مندرج در این آئین نامه می باشد. عدول از مفاد این آئین نامه، تخلف در امور ساختمانی و تأسیساتی و تجهیزاتی شهرک دریا کنار محسوب و متخلف، مسئول جرائم مندرج در این آئین نامه و قانون نظام مهندسی ساختمان و قوانین جاری خواهد بود.

ماده 1: مالک موظف است قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی و تأسیساتی و تجهیزاتی، با رعایت مفاد تبصره ای 1 و 2 ماده 54 اساسنامه، مجوز لازم را از هیئت مدیره مؤسسه شهرک اخذ نماید.

تبصره 1: چنانچه تغییرات ساختمانی کمتر از 50 متر مربع باشد، با موافقت کمیته فنی و اجازه کتبی مدیریت شهرک، نیاز به معرفی مهندس ناظر نمی باشد.

تبصره 2: صدور مجوز، منوط به ارائه مدارک زیر از طرف متقاضی می باشد.

2-1-1: کروکی موقعیت مکانی ملک

2-1-2: فتوکپی سند مالکیت ملک که به تأیید دفتر مؤسسه شهرک رسیده باشد.

2-1-3: یک نسخه فتوکپی شناسنامه مالک یا وکیل قانونی او.

2-1-4: برگ مفاسد حساب ملک از حسابداری مؤسسه شهرک.

2-1-5: یک سری نقشه وضع موجود ساختمان.

2-1-6: سه سری نقشه کامل معماری، سازه ای، تأسیسات برقی و مکانیکی (برای ساختمان -

های بیش از 250 متر مربع یا دو سقف به بالا) که به تأیید مهندس ناظر ذیصلاح رسیده باشد.

2-1-7: امضا این آئین نامه، توسط مالک یا وکیل قانونی او و مهندس ناظر ذیصلاح معرفی شده.

ماده 2: با توجه به بافت و کاربری زمینهای شهرک دریاکنار بر اساس بند 16 مصوبه کمیسیون

ماده 13 مورخه 79 / 12 / 21 که از نوع کم تراکم می باشد، لذا تغییر کاربری فضاهای طرح

مصوب که شامل ویلاها، فضاهای سبز، معابر، مشاعات، ادارری، تجاری، فرهنگی و ورزشی و ...

که به بافت شهرک لطمه وارد نماید و حتی دید و منظره ساختمانهای اطراف را ناقص نموده و غیر

متجانس باشد و همچنین تبدیل ویلاها و یا زمینهای واقع در شهرک از یک واحد به چند واحد در

یک قطعه زمین، چه در سطح و چه در ارتفاع، اکیداً ممنوع بوده و حد اکثر ارتفاع برای ساختمان

های دو طبقه 8/5 متر و برای سایر موارد، مطابق وضع موجود و تا ارتفاع 11/5 متر می باشد.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and a circular stamp on the right.

ضمناً حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف برابر 45 درصد سطح ملک و حداکثر بنای ساختمان معادل 60 درصد می باشد .

تبصره 1: در صورت عدم رعایت ضوابط و مقررات مندرج در ماده فوق مهندس ناظر موظف است در گزارش های مرحله ای (مرحله اول اجرای فونداسیون ، مرحله دوم اجرای اسکلت) مراتب را به دفتر شهرك كتباً گزارش نماید ، در غير این صورت از ادامه فعالیت مهندس ناظر مربوطه در شهرک دریاکنار ممانعت به عمل آمده و به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی استان معرفی می گردد .

ماده 3: مالک موظف است پیمانکاران طرف قرارداد را به دفتر شهرک ، جهت اخذ مجوز لازم از مدیریت شهرک به دفتر شهرک معرفی نماید .

ماده 4: کلیه پیمانکاران و افراد فنی معرفی شده از طرف کارفرما جهت اجرای کار های ساختمانی و تأسیساتی و تجهیزاتی در ملک خویش در شهرک دریاکنار ، موظف به دریافت مجوز کار از مدیریت شهرک می باشند تا در چارچوب مجوز صادره و مصوبات و مقررات حاکم بر شهرک انجام وظیفه نمایند .

تبصره 1: پیمانکار دارای مجوز ، موظف است کلیه ضوابط و مقررات شهرک و مندرجات مجوز ساختمانی مالک را رعایت نماید .

تبصره 2: پیمانکار دارای مجوز، موظف است به میزان ده درصد هزینه های همیاری مالک به شهرک ، سپرده نقدی به حساب شهرک واریز نماید .

تبصره 3: سپرده مذکور پس از پایان کار و در صورت عدم تخلف پیمانکار ، عیناً در وجه پیمانکار مسترد می گردد و در صورت ایجاد خسارت و عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرک ، پس از کسر هزینه های جبران خسارت وارده به اضافه 15 درصد هزینه ی مذکور از سپرده ، بقیه در وجه پیمانکار مسترد می گردد .

تبصره 4: پیمانکار موظف است در پایان کار گواهی حسن انجام کار و اجرای تعهدات و اخلاق حرفه ای و رفتار را از کارفرما و مهندس ناظر اخذ و به دفتر شهرک ارائه نماید .

ماده 5: مسئولیت کلیه عملیات اجرائی و رفتار کارمندان و کارگران در شهرک و همچنین حفظ مصالح وارده به کارگاه مالک به عهده پیمانکار می باشد .

ماده 6: ساعات کار اجرای عملیات ساختمانی در شهرک دریاکنار باستثناء روزهای تعطیل رسمی از ساعت 7 الی 17 می باشد .

تبصره 1: مالک و پیمانکاران موظف به رعایت ساعات کاری عملیات ساختمانی در شهرک می باشد ، در غیر اینصورت تخلف محسوب و از ادامه کار آنان جلوگیری به عمل خواهد آمد .

۴/۱/۱۷

۲



ماده 7: اسکان پرسنل و کارگران پیمانکاران در شهرک ممنوع، مگر در موارد خاص که با درخواست کتبی مالک و موافقت مدیریت شهرک باشد.

ماده 8: در موارد استثنائی و حیاتی و یا حوادث پیش بینی نشده و با اجازه مدیریت شهرک ادامه و یا شروع و خاتمه کار در غیر ساعات کاری قید شده در ماده 6 امکان پذیر می باشد.

ماده 9: شروع هرگونه عملیات اجرائی، قبل از اخذ مجوز از مدیریت شهرک تخلف محسوب میگردد و مدیریت شهرک از ادامه عملیات اجرائی ممانعت به عمل می آورد.

تبصره 1: هزینه های توقف عملیات اجرائی با نظر مدیریت شهرک محاسبه و از مالک اخذ می گردد.

تبصره 2: ادامه عملیات اجرائی پس از اخذ مجوز از شهرک و رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرک بلامانع است.

ماده 10: مالک موظف است ضمن نصب تابلویی که شماره مجوز و نام کارفرما (مالک) و نام مهندس ناظر و نام پیمانکار در آن قید شده باشد، همواره یک نسخه نقشه های اجرائی تأیید شده کمیته فنی و مجوز صادره از طریق دفتر شهرک را در محل کارگاه نگهداری نماید تا کنترل نظارت توسط شهرک تسهیل گردد.

ماده 11: چنانچه در حین اجرای کارهای ساختمانی و تأسیساتی و تجهیزاتی، خساراتی به خیابانها و مستحذات شهرک و یا مالکین آن وارد شود، مالک موظف به جبران خسارت وارده بر اساس نظر مدیریت شهرک می باشد.

ماده 12: مالک در حین اجرای عملیات ساختمانی، مجاز به تجمیع نخاله های ساختمانی و سد معبر نمی باشد و موظف است نخاله های ساختمانی را در هر 48 ساعت یکبار به خارج شهرک حمل نماید و پس از خاتمه کلیه عملیات اجرائی، حداکثر ظرف مدت 72 ساعت، مصالح مازاد و نخاله های ساختمانی را جمع آوری و به خارج شهرک حمل و نسبت به تمیز نمودن محوطه شهرک در حوزه عملیات ساختمانی خود اقدام نماید.



The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular official stamp. The stamp contains the text 'مهندس ناظر' (Supervising Engineer) at the top, 'شهرک دریاگان' (Shahrak-e Daryagan) in the center, and '۱۳۵۹' (1359) at the bottom. The stamp also includes a small logo of a tree and a building.

ماده 13: چنانچه عملیات اجرائی بیش از ده روز متوقف گردد و کارگاه تعطیل شود، مالک موظف است تا کلیه نخاله های ساختمانی را به خارج شهرک حمل نموده و مصالح موجود در محدوده خارج از ملک خویش را به داخل ملک منتقل و محوطه مزبور را تمیز نماید.

تبصره 1: در صورت عدم اجرای مفاد مواد 12 و 13 توسط مالک، مدیریت شهرک مجاز است تا رأساً اقدام و هزینه های متعلقه را از سپرده مالک برداشت نماید.

ماده 14: تهیه بتن و یا هر نوع ملات ساختمانی در پیاده رو و سطح خیابان های شهرک اکیداً ممنوع می باشد. در صورت تخلف از این امر، برای بار اول مدیر عامل شهرک اجازه دارد تا سقف ___ درصد مبلغ سپرده مالک (پیمانکار) را به نفع شهرک ضبط نماید و تکرار آن در مرحله بعد، موجب ابطال مجوز کار پیمانکار در شهرک خواهد شد.

ماده 15: جهت تأمین هزینه های بازسازی و زیبا سازی شهرک دریاکنار، کلیه مالکین که قصد نوسازی و یا تعمیرات و تغییرات را دارند موظفند مبلغی به عنوان همیاری به حساب مخصوصی که جهت این امر در مؤسسه شهرک دریاکنار گشوده شده است واریز نمایند.

تعیین مبلغ همیاری در هر سال، بر اساس ضرایب تورم بهاء زمین و هزینه های ساخت و ساز و سایر پارامترهای ذیمدخل، از سوی کمیته فنی محاسبه و جهت تصویب به هیئت مدیره پیشنهاد می گردد. مبلغ مصوبه جدید در سال نو عطف به ماسبق نمی گردد. چنانچه تا آخر فروردین هر سال مبلغ جدید تعیین نگردد، مدیریت بر اساس مصوبه سال گذشته مجاز به اقدام خواهد بود. شروع اجرای عملیات و تعمیرات ساختمانی، منوط به پرداخت مبلغ تعیین شده جهت همیاری می باشد. صدور موافقت اجرای عملیات ساختمانی از طرف مدیریت شهرک و چه از طرف سایر مراجع باشد، مالک موظف به پرداخت مبلغ همیاری مصوب در وجه شهرک می باشد.

ماده 16: مدیر عامل شهرک می تواند نسبت به تقسیط کل رقم همیاری ماده 15 فوق رأساً اقدام نماید، مشروط بر آنکه مبلغ کل همیاری حداکثر در سر قسط و قبل از اتمام 75 درصد کل کارهای اجرائی ملک مورد نظر به شهرک پرداخت شود. جهت تضمین پرداخت اقساط مدیر عامل موظف است در وجه مؤسسه شهرک چک دریافت و به حسابداری تحویل نماید.

ماده 17: مدیر عامل موظف است فرمهای اجرائی و جزا اول مربوط به آئین نامه را تدوین و پس از تأیید کمیته فنی و تصویب هیئت مدیره اجرا نماید.

ماده 18: عوامل مدیریت، کارمندان و کارگران مؤسسه شهرک دریاکنار، نمی توانند به هیچ وجه در موضوع کارهای مذکور در این آئین نامه و قراردادهای بینا بین مالکین و پیمانکاران، در



4

مورد عملیات ساختمانی و تأسیساتی و تجهیزاتی که در شهرک انجام می پذیرد ذینفع باشند ، در غیر اینصورت مطابق قانون تجارت قابل تعقیب خواهند بود .

ماده 19 : مدیر عامل شهرک دریاکنار می تواند در صورت لزوم اصلاح و تکمیل آئین نامه حاضر را پیشنهاد و تا در کمیته فنی مورد بررسی قرار گرفته و پس از تصویب هیئت مدیره و مجمع عمومی به اجرا گذاشته شود .

ماده 20 : این آئین نامه در 20 ماده و 1 تبصره تدوین و در جلسه مورخه 86/9/21 هیئت مدیره و مجمع عمومی مورخه 87/7/4 تصویب گردیده و از تاریخ تصویب قابل اجرا می باشد .



The block contains two handwritten signatures. The signature on the left is large and stylized, with the date '87/1/17' written below it. The signature on the right is smaller and more compact. Below the right signature is a circular official stamp. The stamp features a stylized sun or umbrella-like symbol at the top, wavy lines representing water in the middle, and the Persian text 'تأسیسات' (Facilities) at the bottom.