

**مهندس رضا ارجمند**  
**مهندس ارجمند کارشناسی ورزیده**  
**شهرداری لوس آنجلس :**  
**به هر پرسشی شما در رابطه با**  
**اخذ حقوق قانونی خود از**  
**شرکت های بیمه پاسخ**  
**می دهد .**



می رسد که توضیح داده شود منظور از نام و واژگان شاپینگ ستر فقط مجتمع های عظیم و مراکز فروش متعدد و بهم پیوسته در سطوح بالا و گسترده نیست بلکه حتی اگر در دو Lot یا دو قطعه زمین بهم پیوسته یک مغازه کفاشی و یک فروشگاه لباس بصورت خرده فروشی Retailer وجود داشته باشد این ملک و زمین و مشاغل وابسته به آن بنا به تعاریف و ضوابط قانونی شهرداری لوس آنجلس یک شاپینگ ستر محسوب می شود و صاحب آن ملزم به رعایت

ضمنا پارکینگ های Tandum یا پشت سر هم مورد قبول مقامات شهرداری نیست .

۳ - حداقل پنج پارکینگ برای دو چرخه و موتورسیکلت های سبک مورد نیاز است .

۴ - پارکینگ های ویژه رفت و آمد معلولین و تسهیلات تحرک آنان ضرورت دارد .

۵ - محل ویژه برای جمع آوری قوطی ، شیشه و مواد قابل تولید مجدد به منظور بازیافت اجباری است .

۶ - فضای سبز ویژه نقاط مختلف شاپینگ

## شاپینگ ستر بحث و بازاریابی همچنان داغ است

ستر و تاسیسات آب پاشی و فواره با در نظر داشتن ضوابط فنی مورد قبول شهرداری لوس آنجلس .

۷ - پنج فوت عقب نشینی بنای شاپینگ ستر از مرز خیابان .

۸ - نصب تابلوهای بزرگ در شاپینگ ستر ممنوع است و احتیاج به گرفتن پروانه C.U.P دارد .

۹ - ساعات کار شاپینگ ستر نمی تواند از هفت تا نه شب تجاوز کند .

۱۰ - کاشتن درختانی که می توانند حالت سایانی داشته باشند در بین هر چهار پارکینگ ضرورت دارد .

۱۱ - محوطه پارکینگ شاپینگ ستر و یا دیوار و نمای قابل رویت آن باید از گذرگاه عمومی یا پیاده رو لااقل سه فوت فاصله داشته باشد .

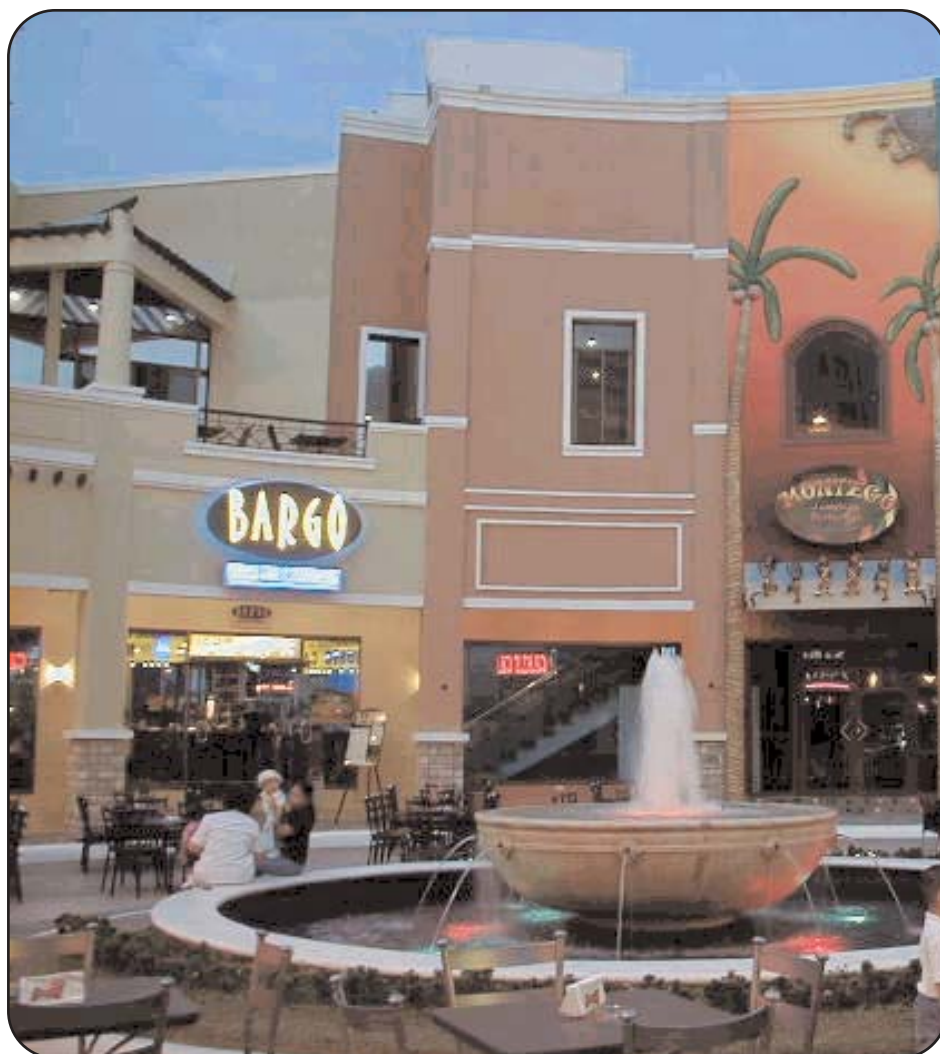
۱۲ - نحوه نصب چراغهای شاپینگ ستر و چگونگی انعکاس نور و پخش روشنایی در زوایا و یا روی دیوار و تابلوهای گوناگون باید با کدهای شهرداری مطابقت داشته باشد .

۱۳ - بنای شاپینگ ستر می بایستی در زونینگ ها یا منطقه بندی های قابل قبول شهرداری یعنی زون های M1, M2, M3, C2, Zoones بعمل آید .

۱۴ - Improvement و یا هر نوع تجدید بنا و تبدیل به احسن و گسترش ساختمان شاپینگ ستر از لحاظ ارتفاع نمی تواند از یک بنای سه طبقه تجاوز کند .

۱۵ - احداث شاپینگ ستر و یا هر نوع تغییر ساختمانی و فیزیکی در آن نیاز به اخذ اجازه ادامه کار مشروط از شهرداری را دارد .

از آنجا که پرداختن به جزئیات فنی و تشریح قوانین شاپینگ ستر از حوصله یک دیدار و این مقاله خارج است لذا پیشنهاد می شود برای تاسیس و یا خرید شاپینگ ستر قبل از ریسک روی سرمایه خود با آقای مهندس ارجمند مشاور با تجربه شهرداری لوس آنجلس مشورت فرمائید .



قوانین مشابه نظیر هر شاپینگ ستر دیگری با هر اندازه و حجم می باشد .

### قوانین جدید شاپینگ ستر

شهرداری لوس آنجلس اخیرا با وضع قوانین جدید و Ordinance دستورالعمل های تجدید نظر شده از کسانی که قصد ساختن و یا خرید و سرمایه گذاری روی شاپینگ ستر دارند خواستار رعایت ضوابط و مقررات زیر است :

۱ - در برابر هر ۱۰۰۰ فوت مربع زیر بنا باید چهار پارکینگ وجود داشته باشد .

۲ - در برابر هر ۱۰۰۰ فوت مربع زیر بنا (چنانچه بیش از ۲۰ درصد از شاپینگ ستر اختصاص به عرضه و فروش مواد غذایی داشته باشد) باید پنج پارکینگ وجود داشته باشد .

مکانی دیگر است برای ورود به بازار شاپینگ ستر و مشاغل وابسته به آن نیز قضاوت های شتاب زده بعمل نیاورند .

در این رابطه همچنین قبل از هر نوع سرمایه گذاری بویژه در مورد شاپینگ ستر ما پیشنهاد می کنیم که صاحبان اعتبار و نقدینگی قبل از آنکه سرمایه خود را بخطر بیندازند با مهندس مشاور آگاه خود درباره Feasibility Study یا تحقیق و برآوردهای فنی و قانونی شاپینگ ستر از دیدگاه سودآوری سرمایه گذاری روی آن به گفتگو و تبادل نظر پردازند .

### تعریف شاپینگ ستر

در این بخش از گفتگو برای روشن شدن اذهان برخی از هم میهنان گرامی لازم به نظر

با در نظر داشتن تجزیه و تحلیل های اقتصادی و مهندسی گوناگون که اخیرا متوجه شاپینگ سترها در شهر لوس آنجلس و سرمایه گذاری روی آن شده است و همچنین با توجه به این نکته که بسیاری از هم وطنان عزیز و صاحبان سرمایه بار دیگر یعنی پس از دهه هشتاد تمایل به خرید و یا تاسیس شاپینگ ستر پیدا کرده اند و در این رابطه کنجکاوها و پرسش هائی مطرح می شود ، لذا مسائل یاد شده با آقای مهندس رضا ارجمند مشاور آگاه شهرداری لوس آنجلس در میان گذاشته شد و ایشان نیز در پاسخ چنین اظهار داشتند :

### هر سکه دو رو دارد !!

قبل از آنکه به قوانین جدید شاپینگ ستر و Ordinance یا دستورالعمل های جدید آن اشاره شود لازم به یادآوری است که در حال حاضر منحنی های تقاضا برای سرمایه گذاری روی شاپینگ ستر از روند صعودی فرآیندهای برخوردار است و علت این امر نیز آنستکه بعلاوه اشباع بازار کار و اقتصاد از شاپینگ سترهای Foreclosed یا مراکز خرید ضبط شده توسط بانک ها و اعتبار دهندگان یا به عبارت دیگر با Saturate و اشباع شدن شهر از شاپینگ سترهای تعطیل شده و یا بلا تکلیف این روزها می توان آنها را به قیمت های مناسبی خریداری کرده و از انعطاف بانک ها در جریان مذاکره معامله سود جست .

اما در حالیکه از یکسو ما به مراجعین خود پیشنهاد می کنیم که صرفا بنا به معیارهای اقتصادی و ضوابط متعادل کننده عرضه و تقاضا دست به سرمایه گذاری روی زمین ، خانه و مستغلات نزنند و به روی دیگر این سکه پر زرق و برق یعنی قوانین مربوط به شاپینگ ستر و ضوابط شهرداری هم توجه داشته باشند از سوی دیگر به آنان و به ویژه هموطنان عزیز هشدار می دهیم تا بنا به معیارهای تیمچه و حجره داری بازارهای ایران که دارای زمینه های سنتی و اجتماعی خاص و مربوط به زمان و