



شرح خدمات و راهنمای عمل تهیه

گزارش انطباق کاربری اراضی

داخل محدوده شهرها

فصل اول: کلیات

ضرورت طرح موضوع

بر اساس مفاهیم توسعه پایدار و رسالت تخصصی دانش شهرسازی، طرح‌های توسعه و عمران شهری، روستایی و منطقه‌ای و تصمیمات و پیشنهادات آن‌ها از جمله نحوه استفاده از زمین برای هر نوع فعالیت انسانی (تعیین و تغییر کاربری اراضی و یا تدقیق آن) می‌بایست بر پایه قواعد و اصول زیر باشد:

✓ تناسب کمی و کیفی با نیازهای جمعیتی در انطباق با تقسیمات فضایی سکونتگاه‌ها؛

✓ تناسب مکانی با بستر محیط طبیعی و شرایط آب و هوایی؛

✓ تناسب کارکردی با اندازه و ابعاد زمین، مقیاس و ظرفیت شبکه ارتباطی، ظرفیت زیرساخت‌های شهری

و روستایی، دسترسی به کاربری‌های وابسته و فرهنگ سرزمینی؛

✓ آسایش و مطلوبیت برای همه، به‌ویژه برای کم‌توانان جسمی، سالمندان و کودکان؛

✓ کارایی اقتصادی و کارکردی؛

✓ سلامت، بهداشت و محیط‌زیست؛

✓ تاب‌آوری، ایمنی و امنیت محیطی؛

✓ کیفیت طراحی شهری

وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای اجرای آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و با توجه به ضرورت انطباق ساختمان‌ها با محیط شهری پیرامون، ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان، حفظ هویت، سیما و منظر شهر و بهبود معیارهای شهری اقدام به تدوین مبحث بیست و چهارم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان «انطباق شهری ساختمان» نموده است. این مبحث در ادامه سایر مباحث مقررات ملی ساختمان کشور، به‌عنوان یکی از ابزارهای تکمیل‌کننده در حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، چارچوبی مشخص برای انطباق ساختمان‌ها با زمین، بستر کالبدی، کاربری و تناسب سیما و منظر شهری را فراهم می‌آورد.

این مبحث به‌عنوان یکی از مقررات ملی ساختمان، چارچوبی قانونی و فنی به‌منظور تضمین یکپارچگی و کنترل پیوسته کیفیت کالبدی محیط زندگی و کسب‌وکار در کشور تهیه گردیده است. اجرای این مبحث، توسط دست‌اندرکاران بخش‌های دولتی، عمومی، خصوصی و حرفه‌ای موجب حفظ و خلق مزیت‌های راهبردی چون سرمایه‌ها و ارزش‌های ملی، آسایش و آرامش، ایمنی و امنیت، پایداری و تاب‌آوری، زیست‌پذیری و

عدالت اجتماعی و چیرگی دوگانه‌های "منفعت عمومی بر منفعت فردی" و "منفعت پیوسته بر منفعت آنی" خواهد گردید.

مبحث فوق در گام نخست در چهارفصل موضوعی شامل: انطباق زمین، انطباق کاربری، انطباق کالبدی و سیما و منظر شهری تهیه شده است. بر همین اساس گزارشات انطباق در داخل محدوده‌ی شهرها به تناسب عملکرد و ماهیت درخواست‌های ارجاعی به کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شامل گزارشات انطباق کاربری زمین و انطباق کالبدی و سیما و منظر شهری در چارچوب گزارشات انطباق کاربری زمین و انطباق شهری ساختمان به شرح زیر خواهد بود.

انطباق کاربری اراضی:

به منظور انطباق نوع و مقیاس کاربری زمین و ساختمان با محیط طبیعی و انسان ساخت در فرآیند تحول کالبدی سکونتگاه، طرح انطباق کاربری اراضی سازوکاری است که می‌کوشد رعایت کفایت، شمول، کارایی و تناسب را پیوسته تضمین نماید. این انطباق بر پایه‌ی سازمان‌دهی:

(الف) ویژگی کاربری شامل نوع و مقیاس کارکردی، ظرفیت تصرف و بارگذاری جمعیت؛

(ب) انطباق مکانی کاربری شامل تناسب با مکان استقرار، ترکیب و هم‌جواری با سایر عناصر محیط شهری و روستایی، دسترسی به خدمات عمومی و زیربنایی پشتیبان در طول زمان صورت می‌گیرد.

* مطابق ضوابط فنی و مقررات ملی ساختمان، استانداردهای موجود و الزامات طرح‌های توسعه و عمرانی مصوب، برای کلیه تقاضاهای مربوط به تعیین، تغییر و تدقیق نوع و مقیاس کاربری زمین در داخل و خارج از محدوده و حریم شهرها و روستاها، ضروری است گزارش فنی شهرسازی انطباق کاربری اراضی توسط مهندسین شهرساز دارای صلاحیت تهیه و تأیید گردد.

انطباق کالبدی ساختمان:

در فرآیند تحول کالبدی سکونتگاه، طرح انطباق کالبدی ساختمان ساز و کاری است که می‌کوشد؛ کارایی، هماهنگی، یکپارچگی، هم افزایی و مناسبت با محیط طبیعی بین ساختمان و سکونتگاه را پیوسته کنترل و تنظیم کند. این ساز و کار برپایه سازمان‌دهی سه مولفه تشکیل دهنده فرم کالبدی:

الف. تراکم شامل تراکم ساختمانی، سطح اشغال، زیربنا، طبقه و ارتفاع ساختمانی؛

ب. توده گذاری شامل هندسه، ابعاد، حجم و فرم ساختمان؛

پ. نحوه استقرار و جانمایی شامل تنظیم موقعیت، جهت گیری، فواصل و همجواری توده ساختمانی

استوار بوده که در شرایط متفاوت و در طول زمان صورت می گیرد.

* مطابق ضوابط فنی، مقررات ملی ساختمان، استانداردهای موجود و الزامات طرحهای توسعه و عمرانی مصوب، برای کلیه تقاضاهای مربوط به تغییر در ضوابط مربوط به ساختمان و توده گذاری اعم از نحوه استقرار بنا در پلاک، تراکم، تعداد طبقات، سطح اشغال، ارتفاع مجاز بنا، تعداد واحدها، فضای باز و میزان پیش آمدگی (مغایر با طرح تفصیلی (یا جامع تفصیلی) یا هادی مصوب) قبل از صدور دستور تهیه نقشه و پروانه/ بعد از صدور پروانه و در حین ساخت و یا تغییرات اساسی در بناهای موجود ضروری است گزارش فنی شهرسازی انطباق ساختمان توسط مهندس شهرساز دارای صلاحیت تهیه و تأیید گردد

انواع پرونده‌ها و درخواست‌های شهرسازی در مراجع قانونی و گزارشات فنی و توجیهی مورد نیاز
(در حدود صلاحیت مهندسین شهرساز)

درخواست	عنوان گزارش فنی	مرجع رسیدگی و تصویب
تغییر نوع یا مقیاس عملکردی کاربری اراضی داخل محدوده شهرها و روستاها (در اراضی فاقد بنا یا حفظ بناهای موجود)	طرح انطباق اراضی شهری و روستایی	کمیسیون ماده ۵ در شهرهای دارای طرح تفصیلی (یا جامع تفصیلی) کمیسیون تغییرات طرح هادی شهری در شهرهای دارای طرح هادی کمیسیون تغییرات طرح‌های هادی روستایی در روستاها
تغییر نوع یا مقیاس عملکردی کاربری اراضی داخل محدوده شهرها توأم با ساخت بنای جدید یا تغییرات اساسی در بناهای موجود	طرح انطباق اراضی شهری و روستایی + طرح انطباق شهری ساختمان	
تغییر عرض معابر موجود یا پیشنهادی طرح تفصیلی (یا جامع تفصیلی) یا هادی مصوب	طرح انطباق اراضی شهری و روستایی	
درخواست تفکیک اراضی / آماده‌سازی زمین شهری و روستایی برای بار اول	طرح تفکیک اراضی / آماده‌سازی زمین	
درخواست تغییر در تفکیک اراضی (تفکیک مجدد، تجمیع یا افراز) و نظام قطعه‌بندی (اندازه، شکل و ابعاد، تناسبات، جهت‌گیری، هم‌جواری، دسترسی)	طرح انطباق اراضی شهری و روستایی + ارائه طرح جدید تفکیک اراضی	
تغییر در ضوابط مربوط به ساختمان و توده‌گذاری اعم از نحوه استقرار بنا در پلاک، تراکم، تعداد طبقات، سطح اشغال، ارتفاع مجاز بنا، تعداد واحدها، فضای باز و میزان پیش‌آمدگی (مغایر با طرح تفصیلی یا جامع - تفصیلی یا هادی مصوب) قبل از صدور دستور تهیه نقشه و پروانه/بعد از صدور پروانه و در حین ساخت	طرح انطباق شهری ساختمان	
درخواست تعیین یا تغییر کاربری اراضی خارج از محدوده شهرها و روستاها (داخل و خارج از حریم)	طرح انطباق اراضی خارج از محدوده و حریم	کارگروه تخصصی امور زیربنایی و توسعه روستایی عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط‌زیست استان
تغییر در ضوابط مربوط به ساختمان و توده‌گذاری اعم از نحوه استقرار بنا در پلاک، تراکم، تعداد طبقات، سطح اشغال، ارتفاع مجاز بنا، تعداد واحدها، فضای باز و میزان پیش‌آمدگی (مغایر با طرح تفصیلی یا جامع تفصیلی) یا هادی مصوب) قبل از صدور دستور تهیه نقشه و پروانه/بعد از صدور پروانه و در حین ساخت	طرح انطباق ساختمان	کمیسیون ماده ۵ در شهرهای دارای طرح تفصیلی (یا جامع تفصیلی) کمیسیون تغییرات طرح هادی شهری در شهرهای دارای طرح هادی

	طرح انطباق اراضی شهری + طرح انطباق ساختمان	تغییر نوع یا مقیاس عملکردی کاربری اراضی داخل محدوده شهرها توأم با ساخت بنای جدید یا تغییرات اساسی در بناهای موجود
--	---	---

نمودار گردش کار در فرآیند تهیه گزارش انطباق کاربری اراضی داخل محدوده شهر



* تبصره: در ارومیه، پرونده و درخواست از طریق معاونت شهرسازی و معماری شهرداری ارومیه به سازمان نظام مهندسی استان ارسال می‌گردد.

- مسئولیت هرگونه استعلام و اخذ مدارک و مجوزهای قانونی جهت تهیه و ارائه گزارش بر عهده مالک و متقاضی بوده و هیچگونه مسئولیتی برای مهندسین شهرساز در تهیه گزارش ندارد.

فصل دوم:

چک لیست کفایت استعلامات و مستندات مورد نیاز

ارائه شده توسط دبیرخانه کمیسیون ماده ۵

طرح های تفصیلی استان

کاربرگ پیوست شماره ۱ (تغییر کاربری) مدارک مورد نیاز جهت طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ بر اساس بخشنامه شماره ۱۷۶۰۹۱/۳۰۰ مورخ ۹۸/۱۱/۳۰ دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (تهیه شده در مورخ ۱۴۰۵/۳/۱۷)	
☐ به لحاظ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی با عنایت به تاریخ سند مالکیت (۸۱/۶/۹) تاریخ درج قانون منع فروش در روزنامه جمهوری اسلامی) آیا درخواست طرح موضوع در کمیسیون ممنوعیت قانونی دارد یا خیر؟ ☐ درخواست شهرداری ☐ گزارش انطباق شهری ساختمان یا انطباق کاربری (حسب مورد نیاز) ☐ تصویر مصالحه نامه فی مابین مالک یا مالکین و شهرداری طبق مفاد قانون اصلاح ماده ۱۰۱ شهرداری ها ☐ اخذ مصوبه و موافقت شورای اسلامی شهر در خصوص تغییر کاربری تحت مالکیت شهرداری ☐ درخواست مالک یا مالکین ☐ مدارک احراز مالکیت متقاضی (تصویر شش دانگ اسناد / حکم دادگاه / گواهی ثبتی) ☐ ارائه وکالت محضری در صورتی که شخص دیگری به غیر از مالک مندرج در سند مالکیت پیگیر پرونده باشد، الزامی است. ☐ کروکی تائید شده ثبتی شش دانگ عرصه پلاک ☐ کروکی با مقیاس بزرگ تر پلاک (در مقیاس ۱/۵۰۰) ممهور به مهر و امضاء شهرداری به همراه لوح فشرده ☐ نقشه های موقعیت محل تائید شده شهرداری به صورت رنگی بر روی طرح تفصیلی (در مقیاس ۱/۲۰۰۰ دارای UTM) و عکس هوایی در فرمت ابلای به انضمام لوح فشرده ☐ سایت پلان در فرمت ابلای به انضمام لوح فشرده و به صورت رنگی زمانی که درخواست شهرداری شامل یک طرح یا پروژه باشد. ☐ فرم اطلاعات صورت جلسه کمیسیون ماده پنج (مساحت، تراکم، کاربری مصوب، کاربری موجود و ...) ☐ گزارش سابقه پلاک و تصویر مصوبه کمیسیون های ماده ۵ و ۱۰۰ در خصوص پلاک مورد نظر ☐ رأی کمیسیون ماده ۱۲ پلاک موصوف (اراضی با مساحت بالای ۱۰۰۰ مترمربع) ☐ موافقت آموزش و پرورش در مورد تغییر کاربری اراضی آموزشی ☐ استعلام از دستگاه متولی کاربری خدماتی مورد تغییر بر اساس زمان بندی مندرج در قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ☐ گزارش فنی در خصوص چگونگی رعایت ماده ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران در خصوص تأمین زمین جایگزین متناسب و ارائه سایت پلان در مقیاس ۱/۵۰۰ و فایل UTM مربوط به زمین جایگزین در قالب گزارش انطباق ☐ نقشه و جدول کاربری اراضی طرح تفصیلی و پیشنهادی ☐ اخذ نظر کارشناسان رسمی دادگستری در رشته مهندسی ترافیک در پرونده های تغییر کاربری ساختمان های گروه "ج" و "د" (عارضه سنجی ترافیک) به استناد نامه شماره ۱۱۲/۴۰۲۳۷ مورخ ۱۴۰۴/۹/۸ اداره کل راه و شهرسازی استان ☐ نظریه مهندسین مشاور تهیه کننده طرح مصوب (زمانی که طرح توسعه و عمران شهر مربوطه در دست مطالعه باشد اخذ نظریه مشاور الزامی است) ☐ نقشه مربوط به تأمین پارکینگ های مورد نیاز بر اساس ضوابط مصوب و تراکم مورد نظر ☐ فایل پاورپوینت ارائه در جلسه کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ طبق فرمت ابلای ☐ سایر مدارک حسب مورد به تشخیص دبیرخانه	

کاربرگ پیوست شماره ۲ (افزایش تراکم ساختمانی) مدارک مورد نیاز جهت طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ بر اساس بخشنامه شماره ۱۷۶۰۹۱/۳۰۰ مورخ ۹۸/۱۱/۳۰ دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (تاریخ به روز رسانی ۱۴۰۵/۳/۱۷)																										
<table border="0"> <tr> <td>☐</td> <td>گزارش انطباق شهری ساختمان یا گزارش انطباق کاربری اراضی (حسب مورد نیاز)</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>درخواست شهرداری</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>درخواست مالک یا مالکین</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>تصویر کامل آخرین پروانه ساختمانی صادره (در خصوص ساختمانهای احداثی موجود) جهت امکان انطباق مفاد پروانه با ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران مصوب و عکس و گزارش وضع موجود ساختمان جهت امکان انطباق اجرای ساختمان با مفاد پروانه ساختمانی صادره.</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>تکمیل و تأیید جدول خلاصه اطلاعات مورد نیاز در خصوص درخواست افزایش تراکم در محل پلاک ثبتی توسط شهرداری تصویر توافقات (مصالحه نامه فیما بین مالک یا مالکین و شهرداری و مصوبه شورای اسلامی)</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>اسناد مالکیت رسمی به انضمام کروکی تأیید شده با درج ابعاد و مساحت پلاک</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>موقعیت پلاک بروی عکس هوایی و طرح تفصیلی در مقیاس ۱/۲۰۰۰ دارای UTM با تأیید و مهر و امضای شهرداری به صورت رنگی در کاغذ ۳۰</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>گزارش سوابق پلاک در کمیسیون ماده ۵ و ۱۰۰</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>نقشه جانمایی دارای مقیاس مناسب مربوط به تامین پارکینگ های مورد نیاز بر اساس ضوابط مصوب و تراکم مورد نظر به همراه فایل کامپیوتری در فرمت اتوکد</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>نظریه مهندسین مشاور تهیه کننده طرح مصوب (زمانی که طرح توسعه و عمران شهر مربوطه در دست مطالعه باشد).</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>فایل POWER POINT طبق فرمت ابلاغی جهت ارائه در جلسه کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>سایر مدارک مورد نیاز به تشخیص دبیرخانه</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>*ارائه وکالت محضری در صورتیکه شخص دیگری به غیر از مالک مندرج در سند مالکیت پیگیر پرونده باشد، الزامی است.</td> </tr> </table>	☐	گزارش انطباق شهری ساختمان یا گزارش انطباق کاربری اراضی (حسب مورد نیاز)	☐	درخواست شهرداری	☐	درخواست مالک یا مالکین	☐	تصویر کامل آخرین پروانه ساختمانی صادره (در خصوص ساختمانهای احداثی موجود) جهت امکان انطباق مفاد پروانه با ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران مصوب و عکس و گزارش وضع موجود ساختمان جهت امکان انطباق اجرای ساختمان با مفاد پروانه ساختمانی صادره.	☐	تکمیل و تأیید جدول خلاصه اطلاعات مورد نیاز در خصوص درخواست افزایش تراکم در محل پلاک ثبتی توسط شهرداری تصویر توافقات (مصالحه نامه فیما بین مالک یا مالکین و شهرداری و مصوبه شورای اسلامی)	☐	اسناد مالکیت رسمی به انضمام کروکی تأیید شده با درج ابعاد و مساحت پلاک	☐	موقعیت پلاک بروی عکس هوایی و طرح تفصیلی در مقیاس ۱/۲۰۰۰ دارای UTM با تأیید و مهر و امضای شهرداری به صورت رنگی در کاغذ ۳۰	☐	گزارش سوابق پلاک در کمیسیون ماده ۵ و ۱۰۰	☐	نقشه جانمایی دارای مقیاس مناسب مربوط به تامین پارکینگ های مورد نیاز بر اساس ضوابط مصوب و تراکم مورد نظر به همراه فایل کامپیوتری در فرمت اتوکد	☐	نظریه مهندسین مشاور تهیه کننده طرح مصوب (زمانی که طرح توسعه و عمران شهر مربوطه در دست مطالعه باشد).	☐	فایل POWER POINT طبق فرمت ابلاغی جهت ارائه در جلسه کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵	☐	سایر مدارک مورد نیاز به تشخیص دبیرخانه	☐	*ارائه وکالت محضری در صورتیکه شخص دیگری به غیر از مالک مندرج در سند مالکیت پیگیر پرونده باشد، الزامی است.
☐	گزارش انطباق شهری ساختمان یا گزارش انطباق کاربری اراضی (حسب مورد نیاز)																									
☐	درخواست شهرداری																									
☐	درخواست مالک یا مالکین																									
☐	تصویر کامل آخرین پروانه ساختمانی صادره (در خصوص ساختمانهای احداثی موجود) جهت امکان انطباق مفاد پروانه با ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران مصوب و عکس و گزارش وضع موجود ساختمان جهت امکان انطباق اجرای ساختمان با مفاد پروانه ساختمانی صادره.																									
☐	تکمیل و تأیید جدول خلاصه اطلاعات مورد نیاز در خصوص درخواست افزایش تراکم در محل پلاک ثبتی توسط شهرداری تصویر توافقات (مصالحه نامه فیما بین مالک یا مالکین و شهرداری و مصوبه شورای اسلامی)																									
☐	اسناد مالکیت رسمی به انضمام کروکی تأیید شده با درج ابعاد و مساحت پلاک																									
☐	موقعیت پلاک بروی عکس هوایی و طرح تفصیلی در مقیاس ۱/۲۰۰۰ دارای UTM با تأیید و مهر و امضای شهرداری به صورت رنگی در کاغذ ۳۰																									
☐	گزارش سوابق پلاک در کمیسیون ماده ۵ و ۱۰۰																									
☐	نقشه جانمایی دارای مقیاس مناسب مربوط به تامین پارکینگ های مورد نیاز بر اساس ضوابط مصوب و تراکم مورد نظر به همراه فایل کامپیوتری در فرمت اتوکد																									
☐	نظریه مهندسین مشاور تهیه کننده طرح مصوب (زمانی که طرح توسعه و عمران شهر مربوطه در دست مطالعه باشد).																									
☐	فایل POWER POINT طبق فرمت ابلاغی جهت ارائه در جلسه کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵																									
☐	سایر مدارک مورد نیاز به تشخیص دبیرخانه																									
☐	*ارائه وکالت محضری در صورتیکه شخص دیگری به غیر از مالک مندرج در سند مالکیت پیگیر پرونده باشد، الزامی است.																									

کاربرگ پیوست شماره ۳ (تغییر در شبکه معابر شهری) مدارک موردنیاز جهت طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ بر اساس بخشنامه شماره ۱۷۶۰۹۱/۳۰۰ مورخ ۹۸/۱۱/۳۰ دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (تهیه شده در مورخ ۱۴۰۵/۳/۱۷)	
☐ درخواست شهرداری؛ ☐ گزارش توجیهی - فنی - اقتصادی مبنی بر تدوین دلایل فنی ضرورت تغییر خط پروژه طرح تفصیلی مصوب؛ ☐ موافقت شورای اسلامی شهر در خصوص درخواست شهرداری؛ ☐ نقشه موقعیت محل معبر روی طرح تفصیلی مصوب و نقشه اجرایی با مشخص نمودن خط پروژه طرح تفصیلی و پیشنهادی شهردار بارنگ‌های متمایز در دو نسخه رنگی به ترتیب در مقیاس‌های ۱/۲۰۰۰ و ۱/۱۰۰۰ ممه‌ور به مهر و امضای شهرداری به همراه لوح فشرده اتوکد نقشه؛ ☐ جداول تائید شده مبنی بر تعیین میزان و متراژ املاک اعم از زمین و ساختمان به تفکیک عرصه و اعیان در دو حالت با اعمال خط پروژه طرح تفصیلی و خط پروژه پیشنهادی شهرداری که در تعریض قرار گرفته و تخریب می‌شوند؛ ☐ جداول تائید شده ارزیابی مالی و منابع اعتباری موردنیاز به واسطه اجرای معبر طبق خط پروژه طرح تفصیلی مصوب و خط پروژه پیشنهادی شهرداری ☐ گزارش سابقه معبر در کمیسیون ماده ۵ یا طرح تفصیلی و هادی قبلی (در صورت وجود) ☐ گزارش مهندسین مشاور طرح ساماندهی و حمل و نقل ترافیک شهر (در صورت وجود) ☐ استعلام از شورای هماهنگی ترافیک شهرستان؛ ☐ گزارش چگونگی رعایت ماده ۴۹ آئین‌نامه نحوه بررسی در خصوص رعایت حقوق مک‌تسبه اشخاص و امکان اصلاح و جابجایی شبکه زیر بنائی موجود؛	

مهر و امضای دبیرخانه:

تاریخ ارسال پرونده:

پس از ارسال پرونده کامل به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان غربی، کار تهیه گزارش انطباق اراضی از طریق سامانه جامع این سازمان به مهندسین شهرساز دارای صلاحیت و ظرفیت کار ارجاع می‌گردد.

تاریخ ارجاع کار:

مهر و امضای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

مهر و امضای مهندس شهرساز

فصل سوم:

شرح خدمات گزارش انطباق کاربری اراضی و

انطباق شهری ساختمان

داخل محدوده شهرها

انطباق کاربری زمین

۱- بررسی و کنترل مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین

- ۱-۱- بررسی موضوع درخواست مرجع ارسال پرونده طبق نامه‌ی ارسالی از مرجع و درخواست مالک؛
- ۲-۱- بررسی مالکیت زمین مورد مطالعه و اراضی هم‌جوار آن با اخذ مستندات مربوط به سند مالکیت/ حکم دادگاه/ گواهی ثبتی و بررسی انطباق ویژگی زمین شامل مالکیت، اندازه، ابعاد، شکل و تناسبات؛
- ۳-۱- بررسی نوعیت زمین طبق استعلام صورت پذیرفته از کمیسیون ماده ۱۲ (در صورت لزوم)
- ۴-۱- بررسی انطباق مکانی زمین شامل موقعیت، جهت‌گیری، ترکیب و هم‌جواری زمین با دیگر عناصر محیط طبیعی و انسان‌ساخت؛
- ۵-۱- تدقیق مختصات، ابعاد و حدود زمین موردنظر در کروکی ممهور به مهر و امضا مرجع ارسال پرونده؛
- ۶-۱- بررسی وضعیت کاربری زمین مورد مطالعه و اراضی هم‌جوار در وضع موجود و موقعیت آن بر روی عکس هوایی؛
- ۷-۱- تعیین موقعیت محل زمین موردنظر بر روی طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوب و ملاک عمل (طرح‌های جامع و یا تفصیلی حسب مورد) از نظر کاربری‌های موجود در زمان تهیه طرح و کاربریهای پیشنهادی؛
- ۸-۱- بررسی سوابق و مصوبات تغییر کاربری قطعه زمین موردنظر در کمیسیون‌های مربوطه (ماده ۵ و ماده ۱۰۰)؛
- ۹-۱- اخذ اعلام نظر دستگاه‌های اجرایی متولی کاربری مربوطه حسب مورد؛
- ۱۰-۱- بررسی وضعیت و کنترل رعایت استعلامات انجام‌پذیرفته در خصوص رعایت حرایم قانونی و الزامی در نسبت با زمین مورد مطالعه (به صورت موردی یا در طرح‌های توسعه شهری)؛
- ۱۱-۱- تدقیق موقعیت قطعه و تعیین میزان مساحت باقی‌مانده پس از کسر حرایم حفاظتی بر نقشه‌های حرائم قانونی لازم‌الرعايه (در صورت لزوم)؛
- ۱۲-۱- گزارش فنی در خصوص چگونگی رعایت ماده ۴۹ آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای؛

۱-۱۳- بررسی نقشه سایت پلان پیشنهادی متقاضی؛

➤ جمع‌بندی از بررسی و مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین.

توضیح و تذکر مهم: آیا طرح موضوع تغییر کاربری خدمات عمومی زمین موردنظر مشمول مفاد

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی جهت امر مسکن به شرکت‌های تعاونی و

اشخاص حقیقی و حقوقی می‌گردد یا خیر؟

در صورت مثبت بود پاسخ و شمول قانون مزبور به موضوع طرح تغییر کاربری اراضی، بدون تهیه گزارش انطباق کاربری، پرونده در قالب نامه کتبی توسط مهندس شهرساز از طریق سازمان نظام‌مهندسی استان آذربایجان غربی و کنترل ساختمان به شهرداری مربوطه و دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده ۵ مستقر در اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی عودت داده می‌شود.

۲- بررسی و تحلیل‌های پایه

۱-۲- بازدید محلی و مستندسازی وضع موجود زمین یا ساختمان موردنظر (نوع استفاده کاربری زمین و یا ساختمان موردنظر و اراضی هم‌جوار و تعیین نوع استفاده، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ، دسترسی به معبر، نما، پوشش گیاهی و...)؛

۲-۲- بررسی مقیاس عملکردی کاربری طبق طرح توسعه و عمران مصوب ملاک شهر مربوطه (کاربری فعلی زمین موردنظر در طرح توسعه‌ی شهری ملاک عمل و مصوب) در تقسیمات کالبدی مصوب شهر مربوطه؛

۳-۲- بررسی میزان تغییرات در سرانه خدمات موردنظر در کاربری مصوب و درخواستی به شرح زیر:
حالت اول- وضع موجود بر پایه بررسی و بازدید میدانی کارشناس و استخراج میزان کاربری در وضع موجود؛

حالت دوم- بررسی میزان سرانه خدمات موردنظر طبق پیشنهادات طرح توسعه و عمران مصوب و ملاک عمل؛

۴-۲- بررسی وضعیت و کم و کیف موضوع سنخیت و سازگاری کاربری موردتقاضا با کاربری هم‌جوار؛

۵-۲- بررسی توافقات و مصالحه‌نامه‌های تنظیمی فی‌مابین شهرداری و مالک یا مالکین و دیگر مراجع متولی کاربری‌ها و کنترل مفاد قانون اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و مصوبات شورای شهر؛

۶-۲- تعیین شعاع خدمات‌رسانی کاربری زمین موردنظر طبق طرح توسعه عمران مصوب و ملاک عمل و تعیین شعاع خدمات‌رسانی و مقیاس کاربری مورد درخواست؛

۸-۲- بررسی‌های پایه:

۸-۲-۱- کاربری اراضی فعلی و مصوب قطعه زمین، کاربری‌های هم‌جوار و روابط میان آن‌ها؛

۸-۲-۲- شبکه معابر فعلی تأمین‌کننده دسترسی به قطعه موردنظر و شبکه معابر پیش‌بینی‌شده در طرح‌های فرادست مصوب؛

۸-۲-۳- ضوابط و مقررات شهرسازی و احداث بنا ازجمله بررسی تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال، تراکم، تعداد طبقات در محدوده مورد مطالعه و الزامات طرح‌های فرادست مصوب؛

➤ جمع‌بندی بررسی و تحلیل‌های پایه.

۳- تحلیل و ارزیابی اثرات تغییر کاربری زمین (بر اساس الزامات مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان)

۳-۱- بررسی امکان تغییر کاربری به لحاظ الزامات و محدودیت‌های طبیعی و انسان‌ساخت من جمله حرایم حفاظتی لازم الرعايه، امکان دسترسی و سایر موارد حسب مورد؛

*ویژگی‌های زمین باید بتواند ضروریات و نیازهای نوع استفاده از آن را پاسخ دهد.

۳-۲- بررسی انطباق شعاع خدمات‌رسانی و مقیاس تغییر کاربری به لحاظ تقسیمات کالبدی مندرج در طرح‌های توسعه و عمران شهر مربوطه؛

۳-۳- بررسی دامنه تغییرات میزان سرانه‌های خدمات عمومی کاربری موضوع تغییر در مقیاس تقسیمات کالبدی مصوب طرح توسعه و عمران شهر مربوطه؛

۳-۴- بررسی انطباق مقیاس کاربری پیشنهادی با ضوابط و الزامات طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوب و مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین و ضوابط مربوطه؛

۵-۳- تحلیل رعایت ظرفیت پذیرش و بارگذاری کاربری پیشنهادی در سطح کالبدی مربوطه از تقسیمات فضایی؛

۶-۳- بررسی اثرات تغییر کاربری موجود و مصوب طرح توسعه و عمران به کاربری مورد درخواست به لحاظ موارد به شرح:

۳-۶-۱- تعیین محدوده لازم جهت مطالعه (با توجه استانداردهای موجود در زمینه آستانه خدمات رسانی)؛

۳-۶-۲- مسائل جمعیتی مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید در آن؛

۳-۶-۳- مسائل اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید در آن؛

۳-۶-۴- مسائل مربوط به شبکه ارتباطی و ترافیکی مربوط و اثرات اضافه شدن کاربری جدید در

آن؛

۳-۷- کفایت در سطح دسترسی معابر، تأمین پارکینگ و فضای توقف در خود ملک و محدوده مورد مطالعه و تحلیل میزان سازگاری تغییر کاربری زمین یا ساختمان با ظرفیت ترافیکی شبکه معابر پیرامونی و ارزیابی تأثیرات آن بر سطح خدمت ترافیکی محدوده؛

۳-۸- بررسی امکان دسترسی، ظرفیت پذیری زیرساخت‌های شهری و خدمات عمومی (آب، برق، گاز، فاضلاب، جمع‌آوری پسماند و ...) در پاسخ‌گویی به تغییر کاربری زمین؛

۳-۹- حفظ و ارتقاء دید و منظر و ارزش‌های بصری؛

۳-۱۰- بررسی کلیات رعایت اصول پدافند غیرعامل و پیشگیری از بحران^۱؛

۳-۱۱- بررسی رعایت طرح‌های قانونی، ضوابط و قواعد مراجع ذیصلاح بافته‌ای تاریخی و ارزشمند باهدف حفظ هویت‌های سرزمینی در صورت وقوع ملک در محدوده مصوب آن بافت‌ها یا شناسایی رسمی خود ساختمان و ملک به‌عنوان عنصر تاریخی و واجد ارزش؛

➤ جمع‌بندی از تحلیل و ارزیابی اثرات تعیین، تغییر و تدقیق مکان کاربری زمین.

^۱ با عنایت به الزام به تهیه گزارشات پدافند غیرعامل، گزارش تکمیلی پدافند غیرعامل بعنوان پیوست گزارشات انطباق اراضی با اعلام مهندسين شهرساز و طی فرآیندهای قانونی لازم تهیه و به صورت متمم قرارداد ارائه خواهد شد.

۴- ارائه گزینه (یا گزینه‌های) پیشنهادی جهت تسهیل تصمیم سازی نهایی مراجع صاحب صلاحیت

تصویب کننده

با عنایت به نتایج یافته‌ها و جمع‌بندی از بررسی تفصیلی وضع موجود و تحلیل انجام شده، پیشنهاد مشخص و شفاف با مدنظر نظر قرار دادن ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه و عمران مصوب ملاک عمل شهر مربوطه و الزامات قانونی و حرایم حفاظتی-امنیتی (در صورت وجود حسب موجود) با نگرش تصمیم سازی برای امکان تصمیم نهایی توسط کمیسیون‌های ماده ۵ و تغییرات طرح هادی حسب مورد توسط مهندس شهرساز ارائه و تدوین می‌گردد و در صورت نیاز به اصلاحات، موارد اصلاحی نیز لازم است قید شود.

انطباق شهری ساختمان

بررسی و کنترل مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین

- بررسی درخواست مرجع ارسال پرونده، درخواست مالک، پروانه یا مجوز صادره قبلی
- دریافت تصویر سند مالکیت/ حکم دادگاه/ گواهی ثبتی و آراء نوعیت زمین (در صورت وجود)
- تعیین مختصات، ابعاد و حدود زمین مورد نظر در کروکی ممهور به مهر و امضا مرجع ارسال پرونده
- تدقیق موقعیت قطعه بر روی عکس هوایی و طرح های فرادست مصوب در مقیاس مناسب
- بررسی سوابق و مصوبات قطعه زمین یا ساختمان مورد نظر در کمیسیون های مربوط و توافق های فی مابین مالک و شهرداری (به همراه موافقت شورای اسلامی شهر) یا سایر ارگان ها در صورت وجود
- کنترل موافقت نامه موثق دستگاه های متولی کاربری خدمات عمومی نظیر آموزشی، ورزشی، فرهنگی، فضای سبز و... و استعلامات از ارگان های ذی ربط (حسب مورد)
- تدقیق موقعیت ساختمان بر نقشه های حرائم قانونی لازم الراعیه
- بررسی نقشه سایت پلان پیشنهادی متقاضی

۲- بررسی و تحلیل های پایه

- تعیین محدوده مطالعه (تاثیرپذیر از ویژگی های ساختمان)
- بررسی های پایه (جمع آوری اطلاعات وضع موجود زمین موردنظر و پلاک های مجاور و مقابل):
 - بازدید محلی و مستند سازی وضع موجود زمین یا ساختمان
 - کنترل تطابق مساحت و ابعاد وضع موجود زمین با اسناد مالکیت، خط پروژه، بر و کف تایید شده مرجع صدور پروانه ساختمان (دستور نقشه) به منظور کنترل ابعاد باقیمانده و مساحت اصلاحی و تعیین مبنای محاسبه تراکم و غیره
 - بررسی توپوگرافی، شکل و فرم زمین، شیب و هدایت آب های سطحی
 - بررسی دانه بندی (ابعاد) قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار

- بررسی سطح اشغال قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- بررسی نحوه استقرار بنا در قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- بررسی تعداد طبقات قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- بررسی تراکم های جمعیتی و ساختمانی قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- بررسی ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان (از هر طرف به طول متر)
- بررسی مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای موجود (پلاک های همجوار)
- بررسی ویژگی بازشوها از نظر سیما و اشرافیت (پلاک های همجوار)
- بررسی کاربری اراضی فعلی و مصوب قطعه زمین و پلاک های همجوار
- بررسی شبکه معابر فعلی تامین کننده دسترسی به قطعه مورد نظر و شبکه معابر پیش بینی شده در طرح های فرادست مصوب
- بررسی مالکیت و قشربندی اجتماعی در قلمرو پلاک های همجوار (در صورت امکان)
- بررسی برنامه ها و پروژه های پیشنهادی طرح شهری فرادست برای محدوده شهری و زمین مربوطه
- بررسی الزامات طرح تفصیلی مصوب در محدوده و سایر ضوابط و مقررات مجاز، مشروط و ممنوع ناظر بر ساخت و ساز در پلاک مورد نظر
- بررسی قرارگیری ملک در محدوده های خاص مصوب شهری همانند محدوده بازآفرینی، محدوده بافت فرسوده، محدوده توانمندسازی و...

۳- تحلیل اثرات تغییرات کالبدی ساختمان (براساس الزامات مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان)

➤ تحلیل انطباق شهری درخواست با:

- سیستم های توزیع کاربری ها و خدمات شهری مکمل متناسب با نوع کاربری ساختمان
- رعایت دو اصل سازگاری و وابستگی عملکردی

- شبکه ارتباطی: کفایت در سطح دسترسی معابر، تامین پارکینگ و فضای توقف در خود ملک و محدوده مورد مطالعه و تحلیل میزان سازگاری تغییر کالبدی ساختمان با ظرفیت ترافیکی شبکه معابر پیرامونی **
- سیما و منظر شهری و ارزش های بصری و رعایت طرح های قانونی، ضوابط و قواعد مراجع ذی صلاح بافت های تاریخی و ارزشمند با هدف حفظ هویت های سرزمینی در صورت وقوع ملک در محدوده مصوب آن بافت ها یا شناسایی رسمی خود ساختمان و ملک به عنوان عنصر تاریخی و واجد ارزش
- رعایت حرائم قانونی (ایمنی و امنیت): فاصله از دسترسی ها، فاصله از گسل های فعال، فاصله از رودخانه و...
- و حسب مورد سایر جوانب موثر در احداث ساختمان
- بررسی رعایت الزامات فنی مقررات ملی ساختمان در صورت اجرای ساختمان به شیوه مورد درخواست:
- الزامات تراکم:
- ❖ الزامات تراکم ساختمانی
- ❖ الزامات سطح اشغال و زیربنا و تامین فضای باز
- ❖ الزامات طبقه و ارتفاع
- الزامات توده گذاری:
- ❖ الزامات هندسه، ابعاد و حجم ساختمان
- ❖ الزامات شکل ساختمان
- الزامات نحوه استقرار:
- ❖ الزامات تنظیم موقعیت توده
- ❖ الزامات جهت گیری توده
- ❖ الزامات تنظیم فواصل توده و زمین

❖ الزامات همجواری

❖ بررسی انطباق اقلیمی بنا، آسایش محیطی و نور طبیعی

➤ بررسی پیامدهای ناشی از تحقق اجرای ساختمان (به شیوه مورد درخواست) در ابنیه و معابر پیرامون

در زمینه های:

- اشرافیت و محرمیت
- سایه اندازی و تاثیر بر نورگیری
- تهویه و سیرکلاسیون هوا
- جلوگیری از ازدحام یا افزایش نامناسب جمعیت ساکن
- ظرفیت پذیری زیرساخت های شهری و خدمات عمومی (آب، برق، گاز، فاضلاب و ...)
- تامین و تضمین حفظ منفعت عمومی و حقوق شهروندی و پیشگیری از بروز پیامدهای منفی اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی
- رعایت کلیات اصول پدافند غیرعامل و پیشگیری از بحران**

** در صورت نیاز به بررسی های بیشتر در این مرحله، همراه با تهیه طرح انطباق ساختمان، طرح عارضه سنجی ترافیکی ساختمان و خدمات طراحی شهرسازی پدافند غیرعامل نیز می بایستی از طریق سازمان نظام مهندسی به مهندس مربوطه ارجاع و درقبال اخذ حق الزحمه از مالک تهیه گردد.

۴- ارائه طرح (یا طرح های) پیشنهادی انطباق کالبدی ساختمان و تسهیل تصمیم سازی

نهایی مراجع صاحب صلاحیت تصویب کننده

به منظور تسهیل در امر تصمیم سازی جمع بندی نهایی و رعایت ضوابط و معیارهای فنی، تخصصی و منافع عمومی، در این بخش طرح پیشنهادی مهندس شهرساز در خصوص رعایت اصول و قواعد انطباق بهینه ساختمان با هدف به حداقل رساندن اثرات منفی تغییرات کالبدی و بهره برداری بهینه از ساختمان شامل موارد زیر ارائه می گردد:

- برآورد میزان جمعیت پذیری ساختمان متناسب با ضوابط و ظرفیت پذیری آن
- تعیین تعداد طبقات قابل احداث و ارتفاع نهایی مجاز بنا
- پیشنهاد کاربری هریک از طبقات و مقیاس عملکردی آن ها
- تعیین تراکم ساختمانی، سطح اشغال و زیربنا و تامین فضای باز و میزان پیش آمدگی
- تعیین تعداد واحدهای قابل احداث
- تعیین بهینه ترین نحوه استقرار نهایی بنا
- تعیین شکل، هندسه، ابعاد و حجم ساختمان
- تعیین الگوی بازشوها و نحوه نورگیری
- تعیین حریم همسایگی، اشرافیت و سایه اندازی
- تعیین ورودی و خروجی های سواره و پیاده
- برآورد حداقل تعداد پارکینگ موردنیاز
- پیشنهاد رنگ و جنس نما به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی های بافت شهری
- پیشنهادات همجواری

همچنین در صورتی که از نظر مهندس شهرساز امکان تغییرات کالبدی ساختمان موجود یا تغییر ضوابط مربوطه (با حداقل اثرات منفی) مطابق درخواست متقاضی وجود داشته باشد، در این بخش نسبت به ارائه متن پیشنهادی و نقشه های پیشنهادی تصمیمات (مصوبات) مراجع صاحب صلاحیت تصویب کننده نظیر کمیسیون ماده ۵، کمیته تغییرات طرح های هادی شهری، کمیته تغییرات طرح های هادی روستایی و... اقدام می گردد.

فصل چهارم:

چک لیست کنترل گزارش انطباق مهندس شهرساز

توسط:

واحد کنترل سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

آذربایجان غربی

چک لیست کنترل محتوایی گزارش انطباق اراضی داخل محدوده شهرها

۱- بررسی و کنترل مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین

- ☐ بررسی درخواست مرجع ارسال پرونده، درخواست مالک، موافقت اصولی یا مجوز صادره؛
- ☐ بررسی کاربری ملک مورد مطالعه طبق طرح جامع و تفصیلی؛
- ☐ بررسی مالکیت زمین مورد مطالعه و اراضی هم‌جوار آن؛
- ☐ بررسی تصویر سند مالکیت/ حکم دادگاه/ گواهی ثبتی و بررسی انطباق ویژگی زمین شامل مالکیت، اندازه، ابعاد، شکل و تناسبات؛
- ☐ بررسی انطباق مکانی زمین شامل موقعیت، جهت‌گیری، ترکیب و هم‌جواری زمین با دیگر عناصر محیط طبیعی و انسان‌ساخت؛
- ☐ تعیین مختصات، ابعاد و حدود زمین مورد نظر در کروکی ممهور به مهر و امضا مرجع ارسال پرونده؛
- ☐ تعیین موقعیت محل زمین بر روی طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوب و ملاک عمل (طرح‌های جامع و یا تفصیلی حسب مورد)؛
- ☐ تدقیق موقعیت قطعه بر روی عکس هوایی و طرح‌های فرادست مصوب در مقیاس مناسب؛
- ☐ کنترل پاسخ استعلامات و جوابیه‌های مراجع و دستگاه‌های اجرایی مربوطه طبق کاربرگ های ابلاغی حسب مورد؛
- ☐ بررسی سوابق و مصوبات تغییر کاربری قطعه زمین مورد نظر در کمیسیون‌های مربوطه؛
- ☐ اخذ اعلام نظر دستگاه‌های اجرایی متولی کاربری مربوطه حسب مورد؛
- ☐ اخذ نظریه کتبی حرایم حفاظتی مجاری آب، خطوط انتقال انرژی، حرایم نظامی و امنیتی و دیگر تأسیسات موجود در زمین حسب مورد؛
- ☐ تدقیق موقعیت قطعه و تعیین میزان مساحت باقی‌مانده پس از کسر حرایم حفاظتی بر نقشه‌های حرائم قانونی لازم‌الرعایه: ☐ نقشه و تحلیل؛
- ☐ گزارش چگونگی رعایت ماده ۴۹ آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای؛
- ☐ بررسی نقشه سایت پلان پیشنهادی متقاضی؛
- ☐ سایر موارد مورد نیاز:

۲- بررسی و تحلیل‌های پایه

- ☐ بازدید محلی و مستندسازی وضع موجود زمین یا ساختمان مورد نظر (نوع استفاده کاربری زمین و یا ساختمان مورد نظر و اراضی هم‌جوار و تعیین نوع استفاده، و استقرار بنا، سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ، دسترسی به معبر، نما، پوشش گیاهی و...)؛
- ☐ بررسی مقیاس عملکردی کاربری طبق طرح توسعه و عمران مصوب ملاک شهر مربوطه (کاربری فعلی زمین مورد نظر در طرح توسعه و عمران) در تقسیمات بدی مصوب شهر مربوطه؛
- ☐ بررسی میزان تغییرات سرانه خدمات عمومی حسب مورد (منظور بررسی تغییرات سرانه خدمات عمومی مورد تقاضا در پرونده تحت رسیدگی می‌باشد) در ورت موافقت تغییر کاربری آن به کاربری انتفاعی (کاربری‌های مسکونی و تجاری) در تقسیمات کالبدی شهر مورد بررسی؛
- ☐ بررسی میزان سرانه خدمات مورد نظر (منظور بررسی میزان سرانه خدمات عمومی مورد تقاضا برای تغییر به مسکونی و تجاری در پرونده موصوف می‌باشد) در حالت به شرح: حالت اول- وضع موجود بر پایه بررسی و بازدید میدانی کارشناس و استخراج میزان کاربری در وضع موجود؛ حالت دوم- بررسی میزان سرانه خدمات مدنظر طبق پیشنهادات طرح توسعه و عمران مصوب و ملاک عمل؛
- ☐ بررسی وضعیت و کم و کیف موضوع سختیت و سازگاری کاربری مورد تقاضا با کاربری هم‌جوار؛
- ☐ بررسی توافقات و مصالحه‌نامه‌های تنظیمی فی‌مابین شهرداری و مالک و دیگر مراجع متولی کاربری‌ها و کنترل نحوی رعایت و اجرایی مفاد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها؛
- ☐ بررسی تعیین شعاع خدمات‌رسانی کاربری زمین مورد نظر طبق طرح توسعه عمران مصوب و ملاک عمل و تعیین شعاع خدمات‌رسانی و مقیاس کاربری مورد خواست؛
- ☐ بررسی‌های پایه؛
- ☐ بررسی کاربری اراضی فعلی و مصوب قطعه زمین، کاربری‌های هم‌جوار و روابط میان آن‌ها؛
- ☐ بررسی شبکه معابر فعلی تأمین‌کننده دسترسی به قطعه مورد نظر و شبکه معابر پیش‌بینی‌شده در طرح‌های فرادست مصوب؛

☐ بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی و احداث بنا از جمله بررسی تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال، تراکم، تعداد طبقات در محدوده مورد مطالعه و الزامات طرح‌های فرادست مصوب؛

☐ سایر موارد مورد نیاز:

۳- تحلیل و ارزیابی اثرات تعیین، تغییر و تدقیق مکان کاربری زمین (بر اساس الزامات مبحث ۲۴ مقررات ساختمان)

☐ بررسی امکان تغییر کاربری به لحاظ الزامات و محدودیت‌های طبیعی و انسان‌ساخت من جمله حرایم حفاظتی لازم الرعایه، امکان دسترسی و سایر موارد سب مورد؛

☐ بررسی انطباق شعاع خدمات‌رسانی و مقیاس تغییر کاربری به لحاظ تقسیمات کالبدی مندرج در طرح‌های توسعه و عمران شهر مربوطه؛

☐ بررسی دامنه تغییرات میزان سرانه‌های خدمات عمومی کاربری موضوع تغییر کاربری در مقیاس تقسیمات کالبدی مصوب طرح توسعه و عمران شهر مربوطه؛

☐ بررسی انطباق مقیاس کاربری پیشنهادی با ضوابط و الزامات طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوب و مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین و ضوابط بوطه؛

☐ تحلیل رعایت ظرفیت پذیرش و بارگذاری کاربری پیشنهادی در سطح کالبدی مربوطه از تقسیمات فضایی؛

☐ بررسی اثرات تغییر کاربری موجود و مصوب طرح توسعه عمران به کاربری مورد درخواست به لحاظ موارد به شرح :

☐ تعیین محدوده لازم جهت مطالعه (با توجه استانداردهای موجود در زمینه آستانه خدمات‌رسانی)؛

☐ مسائل جمعیتی مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید در آن؛

☐ مسائل اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید در آن؛

☐ مسائل مربوط به شبکه ارتباطی و ترافیکی مربوط و اثرات اضافه شدن کاربری جدید در آن؛

☐ کفایت در سطح دسترسی معابر، تأمین پارکینگ و فضای توقف در خود ملک و محدوده مورد مطالعه و تحلیل میزان سازگاری تغییر کاربری زمین یا ساختمان ظرفیت ترافیکی شبکه معابر پیرامونی و ارزیابی تأثیرات آن بر سطح خدمت ترافیکی محدوده؛

☐ بررسی امکان دسترسی، ظرفیت پذیری زیرساخت‌های شهری و خدمات عمومی (آب، برق، گاز، فاضلاب، جمع‌آوری پسماند و ...) در پاسخ‌گویی به تغییر یا نیک کاربری زمین یا ساختمان؛

☐ حفظ و ارتقای دید و منظر و ارزش‌های بصری؛

☐ بررسی کلیات رعایت اصول پدافند غیرعامل و پیشگیری از بحران؛

☐ بررسی رعایت طرح‌های قانونی، ضوابط و قواعد مراجع ذی‌صلاح بافت تاریخی و ارزشمند باهدف حفظ هویت‌های سرزمینی در صورت وقوع ملک در بدو مصوب آن بافت‌ها یا شناسایی رسمی خود ساختمان و ملک به‌عنوان عنصر تاریخی و واجد ارزش؛

☐ سایر موارد مورد نیاز:

۴- ارائه گزینه (یا گزینه‌های) پیشنهادی جهت تسهیل تصمیم سازی نهایی مراجع صاحب صلاحیت تصویب‌کننده

☐ جمع‌بندی و نظر تخصصی یا پیشنهادات مهندس شهرساز در خصوص رعایت اصول و قواعد انطباق بهینه کاربری و فعالیت‌های پیشنهادی.

☐ ارائه متن پیش نویس و نقشه های پیشنهادی تصمیمات (مصوبات) (در صورتی که از نظر مهندس شهرساز امکان تعیین کاربری زمین یا تغییر نوع و مقیاس آن (با حداقل اثرات منفی) مطابق درخواست متقاضی وجود داشته باشد.

تاریخ:

واحد کنترل شهرسازی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان غربی

☐ گزارش کامل است.

☐ گزارش نیاز به تکمیل یا اصلاح دارد.

توضیحات مربوطه در صورت نیاز

چک لیست کنترل محتوایی گزارش انطباق شهری ساختمان

۱- بررسی های پایه

- ☐ کفایت تشریح مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین، موافقت نامه موثق و استعلامات از ارگان های ذی ربط توسط مهندس شهرساز
- ☐ تهیه نقشه موقعیت پلاک در عکس هوایی
- ☐ نقشه تدقیق موقعیت قطعه نسبت به حرائم قانونی لازم الراعیه
- ☐ رعایت قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی
- ☐ رعایت ماده ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای
- ☐ بررسی و تایید نقشه سایت پلان پیشنهادی متقاضی توسط مهندس شهرساز
- ☐ مستند سازی وضع موجود زمین یا ساختمان تاریخ بازدیدهای محلی:
- ☐ تعیین محدوده مطالعه (تاثیرپذیر از ویژگی های ساختمان)
- ☐ بررسی کاربری اراضی مصوب قطعه زمین و کاربری های همجوار
- ☐ کنترل تطابق مساحت و ابعاد وضع موجود زمین با اسناد مالکیت، خط پروژه، بر و کف تایید شده مرجع صدور پروانه ساختمان (دستور نقشه) به منظور کنترل ابعاد باقیمانده و مساحت اصلاحی و تعیین مبنای محاسبه تراکم و غیره
- ☐ بررسی توپوگرافی، شکل و فرم زمین، شیب و هدایت آب های سطحی
- ☐ بررسی دانه بندی (ابعاد) قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- ☐ بررسی سطح اشغال قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- ☐ بررسی نحوه استقرار بنا در قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- ☐ بررسی تعداد طبقات قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- ☐ بررسی تراکم های جمعیتی و ساختمانی قطعه (یا قطعات موجود) و پلاک های همجوار
- ☐ بررسی ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان (از هر طرف به طول متر)
- ☐ بررسی مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای موجود (پلاک های همجوار)
- ☐ بررسی ویژگی بازشوها از نظر سیما و اشرافیت (پلاک های همجوار)
- ☐ بررسی کاربری اراضی فعلی و مصوب قطعه زمین و پلاک های همجوار
- ☐ بررسی شبکه معابر فعلی تامین کننده دسترسی به قطعه مورد نظر و شبکه معابر پیش بینی شده در طرح های فرادست مصوب
- ☐ بررسی مالکیت و قشربندی اجتماعی در قلمرو پلاک های همجوار (در صورت امکان)
- ☐ بررسی برنامه ها و پروژه های پیشنهادی طرح شهری فرادست برای محدوده شهری و زمین مربوطه
- ☐ بررسی الزامات طرح تفصیلی مصوب در محدوده و سایر ضوابط و مقررات مجاز، مشروط و ممنوع ناظر بر ساخت و ساز در محل پلاک
- ☐ بررسی قرارگیری ملک در محدوده های خاص شهری همانند محدوده بازآفرینی، محدوده بافت فرسوده، محدوده توانمندسازی و...

۲- تحلیل اثرات تغییرات کالبدی ساختمان (براساس الزامات مبحث ۲۴ مقررات ملی ساختمان)

- ☐ تحلیل انطباق شهری درخواست با:
- ☐ سیستم های توزیع کاربری ها و خدمات شهری مکمل متناسب با نوع کاربری ساختمان
- ☐ رعایت دو اصل سازگاری و وابستگی عملکردی
- ☐ شبکه ارتباطی: کفایت در سطح دسترسی معابر، تامین پارکینگ و فضای توقف در خود ملک و محدوده مورد مطالعه و تحلیل میزان سازگاری تغییر کالبدی ساختمان با ظرفیت ترافیکی شبکه معابر پیرامونی

- سیما و منظر شهری و ارزش های بصری و رعایت طرح های قانونی، ضوابط و قواعد مراجع ذی صلاح بافت های تاریخی و ارزشمند با هدف حفظ هویت های سرزمینی در صورت وقوع ملک در محدوده مصوب آن بافت ها یا شناسایی رسمی خود ساختمان و ملک به عنوان عنصر تاریخی و واجد ارزش
- رعایت حرائم قانونی (ایمنی و امنیت): فاصله از دسترسی ها، فاصله از گسل های فعال، فاصله از رودخانه و...
- و حسب مورد سایر جوانب موثر در احداث ساختمان
- بررسی رعایت الزامات فنی مقررات ملی ساختمان در صورت اجرای ساختمان به شیوه مورد درخواست:
- الزامات تراکم:
- الزامات تراکم ساختمانی
- الزامات سطح اشغال و زیربنا و تامین فضای باز
- الزامات طبقه و ارتفاع
- الزامات توده گذاری:
- الزامات هندسه، ابعاد و حجم ساختمان
- الزامات شکل ساختمان
- الزامات نحوه استقرار:
- الزامات تنظیم موقعیت توده
- الزامات جهت گیری توده
- الزامات تنظیم فواصل توده و زمین
- الزامات همجواری
- بررسی انطباق اقلیمی بنا، آسایش محیطی و نور طبیعی
- بررسی انطباق اقلیمی بنا، آسایش محیطی و نور طبیعی
- بررسی پیامدهای ناشی از تحقق اجرای ساختمان (به شیوه مورد درخواست) در ابنیه و معابر پیرامون در زمینه های:
- اشرافیت و حریمیت
- سایه اندازی و تاثیر بر نورگیری
- تهویه و سیرکلاسیون هوا
- جلوگیری از ازدحام یا افزایش نامناسب جمعیت ساکن
- ظرفیت پذیری زیرساخت های شهری و خدمات عمومی (آب، برق، گاز، فاضلاب و ...)
- تامین و تضمین حفظ منفعت عمومی و حقوق شهروندی و پیشگیری از بروز پیامدهای منفی اجتماعی، زیست محیطی و اقتصادی
- رعایت کلیات اصول پدافند غیرعامل و پیشگیری از بحران

۳- ارائه طرح (یا طرح های) پیشنهادی جهت تسهیل تصمیم سازی نهایی مراجع صاحب صلاحیت تصویب

کننده

- طرح پیشنهادی مهندس شهرساز در خصوص رعایت اصول و قواعد انطباق بهینه ساختمان با هدف به حداقل رساندن اثرات منفی تغییرات کالبدی و بهره برداری بهینه از ساختمان شامل موارد زیر:
- برآورد میزان جمعیت پذیری ساختمان متناسب با ضوابط و ظرفیت پذیری آن
- تعیین تعداد طبقات قابل احداث و ارتفاع نهایی مجاز بنا
- پیشنهاد کاربری هریک از طبقات و مقیاس عملکردی آن ها

- ☐ تعیین تراکم ساختمانی، سطح اشغال و زیربنا و تامین فضای باز و میزان پیش آمدگی
- ☐ تعیین تعداد واحدهای قابل احداث
- ☐ تعیین بهینه ترین نحوه استقرار نهایی بنا
- ☐ تعیین شکل، هندسه، ابعاد و حجم ساختمان
- ☐ تعیین الگوی بازشوها و نحوه نورگیری
- ☐ تعیین حریم همسایگی، اشرافیت و سایه اندازی
- ☐ تعیین ورودی و خروجی‌های سواره و پیاده
- ☐ برآورد حداقل تعداد پارکینگ موردنیاز
- ☐ پیشنهاد رنگ و جنس نما به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی‌های بافت شهری
- ☐ پیشنهادات همجواری

☐ ارائه متن پیشنویس و نقشه های پیشنهادی تصمیمات (مصوبات) (در صورتی که از نظر مهندس شهرساز امکان تغییرات کالبدی ساختمان موجود یا تغییرضوابط مربوطه (با حداقل اثرات منفی) مطابق درخواست متقاضی وجود داشته باشد)

تاریخ:

واحد کنترل شهرسازی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان غربی

☐ گزارش کامل است.

☐ گزارش نیاز به تکمیل یا اصلاح دارد.

توضیحات مربوطه در صورت نیاز

فصل پنجم:

فرمت ارائه گزارش و ذخیره اسناد

- * گزارش نهایی در قطع A^۴، طبق فرمت اعلامی مندرج در پیوست، طراحی و ارائه گردد.
- * محتوای گزارش بر اساس عناوین و محتوای شرح خدمات مصوب تهیه گردد.
- * متن گزارش با فونت B Nazanin و اندازه ۱۲ تنظیم گردد. عناوین گزارش با فونت B Nazanin، اندازه ۱۴ و به صورت Bold تنظیم شوند.
- * عناوین جداول (بالای جدول) و عناوین تصاویر و نمودارها (پایین تصویر) با فونت B Nazanin، اندازه ۱۰ و Bold درج شوند، متن داخل جداول با فونت B Nazanin، اندازه ۱۱ (معمولی) تنظیم گردد.
- * پاورقی‌ها با فونت B Nazanin، اندازه ۱۰ (معمولی) تنظیم شوند. فاصله بین خطوط در سراسر گزارش ۱.۱۵ و تراز تمامی پاراگراف‌ها Justify تنظیم گردد.
- * شماره‌گذاری عناوین از شماره ۱ آغاز شده و به صورت سلسله‌مراتبی (۱)، (۱-۱)، (۲-۱)، (۱-۱-۱)، (۲-۱-۱) و ... انجام شود. همچنین، جداول و تصاویر به صورت مستقل و پیوسته شماره‌گذاری شده و با عناوین «جدول شماره (۱):» و «شکل شماره (۱):» درج گردد.
- * در صورت استفاده از منابع، استنادها و فهرست منابع بر اساس سبک APA تنظیم گردند.
- * نقشه‌ها در سایز A^۳ طراحی و ارائه گردد. نقشه‌ها باید گویا بوده و دارای همه مشخصات یک نقشه شهرسازی باشد. فرمت رایانه‌ای نقشه‌ها dwg انتخاب گردد.
- * عکس‌ها باید با بالاترین کیفیت ممکن و از زوایای گویا تهیه شود. فرمت رایانه‌ای عکس‌ها jpeg انتخاب گردد.
- * گزارش و نقشه‌ها در یک مجلد به همراه لوح فشرده توسط مهندس شهرساز به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تحویل می‌گردد.
- * فایل نهایی باید در قالب ۳ پوشه شامل Pdf، Map، Doc و اسکن مدارک، بر اساس نوع فایل دسته‌بندی، ذخیره و تحویل داده شود.
- * کلیه اوراق گزارش و نقشه‌های تهیه‌شده از سوی مهندس شهرساز باید به مهر و امضاء وی و سازمان نظام مهندسی ساختمان ممهور گردد.