

چک لیست طرح انطباق شهری ساختمان ها

الف) مدارک اولیه:

۱- برگه ارجاع کار سازمان

۲- کروکی زمین تایید شده توسط سازمان نظام مهندسی

ب) جمع آوری اطلاعات پایه :

۳- جمع آوری اطلاعات مربوط به برنامه ها و طرح های شهری مصوب و جاری برای محدوده شهری و زمین مورد نظر

شامل (نقشه موقعیت زمین در طرح مصوب گزارش کاربری و ضوابط احداث بنا در زمین طبق طرح مصوب)

۴- دریافت اسناد و تاییدیه های شهرداری برای آگاهی از موافقت ها و دستورات در مورد نوع کاربری، تراکم مجاز

و سایر ضوابط و مقررات مجاز، مشروط و ممنوع ناظر بر ساخت و ساز در پلاک مورد نظر (تصویر اسناد تایید شده

به همراه گزارش مربوطه)

۵- تعیین مراجعی که نیاز به استعلام از آنها می باشد و اعلام آن به شهرداری (تصاویر استعلام ها در این بند از

گزارش آورده شود)

۶- جمع آوری اطلاعات وضع موجود زمین مورد نظر و پلاک های مجاور و مقابل در حد مورد نیاز شامل نقشه و

گزارش موارد زیر:

۶-۱- توپوگرافی از نظر شکل و فرم زمین، شیب و هدایت آبهای سطحی

۶-۲- بررسی ابعاد قطعات موجود.

۶-۳- بررسی سطوح اشغال قطعات موجود.

۶-۴- بررسی عرض موجود معابر

۶-۵- بررسی تراکم جمعیتی و ساختمانی موجود.

۶-۶- بررسی ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان (از هر طرف به طول حداقل ۵۰ متر)

۶-۷- ویژگی بازشوها از نظر سیما و اشرافیت (پلاک های همجوار)

۶-۸- بررسی کاربری قطعه یا قطعات موجود و پلاک های همجوار

۷- بررسی داده ها و اطلاعات مربوط به سند مالکیت زمین به منظور تدقیق ابعاد و اندازه ها و مساحت

۸- بررسی دستور نقشه و خط پروژه تایید شده شهرداری به منظور کنترل ابعاد باقی مانده و مساحت اصلاحی

۹- بررسی کاربری، تراکم، بر، کف و ضوابط و مقررات دیگر اعلام شده از ناحیه شهرداری

ج: تجزیه و تحلیل و بررسی اطلاعات جمع آوری شده ضمن تعیین ظرفیت ها و نیازهای ساختمان:

- ۱- بررسی تقاضای کارفرما در خصوص کاربری، تراکم و سایر ضوابط مربوط به طرح های شهری مصوب و مورد عمل
- ۲- بررسی پیامدهای ناشی از تحقق اجرای ساختمان در زمینه های اشرافیت، دید و منظر، ترافیک و سایه اندازی
- ۳- تعیین محدوده مورد مطالعه در تقسیمات کالبدی (محله، ناحیه، منطقه)
- ۴- بررسی ساختار فضایی-کالبدی محدوده مورد مطالعه شامل نقشه و گزارش موارد زیر:
 - ۴-۱- نقشه کاربری اراضی
 - ۴-۲- نحوه توزیع خدمات عمومی
 - ۴-۳- بررسی کاربری ها و ساختمان های مشابه
 - ۴-۴- شبکه ارتباطی
 - ۴-۵- سازمان فضائی محدوده مورد بررسی
 - ۴-۶- بررسی و تعیین نوع دسترسی های پلاک

د: ارائه پیشنهادها و گزارش فنی:

- ۱- برآورد میزان جمعیت پذیری ساختمان متناسب با ضوابط و ظرفیت پذیری آن
- ۲- تعیین تعداد طبقات قابل احداث
- ۳- تعیین کاربری طبقات
- ۴- پیشنهاد نحوه استقرار بنا در زمین، ارتفاع، الگوی بازشوها، حجم بنا و نحوه نورگیری (در مجتمع ها)
- ۵- تعیین تعداد واحد های قابل احداث
- ۶- تعیین فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
- ۷- پیشنهاد مشخصات ورودی ها و خروجی های سواره و پیاده
- ۸- برآورد حداقل تعداد پارکینگ های مورد نیاز

۱- هدف از پیشنهاد الگوی بازشوها، رفع اشرافیت می باشد.

۲- منظور از حجم بنا، تراکم ساختمانی می باشد.