

(انطباق شهری ساختمانها)

مدرس تمديد و ارتقاء پروانه اشتغال رشته شهرسازی

محسن غیاثی نیا

«نقش مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی به استناد قوانین، مقررات و بخشنامه ها»

بر اساس موضوع بند ۴-۷ فصل دوم از مبحث دوم نظامات اداری نظر به اینکه انطباق تراکم ساختمانی و جمعیتی، کاربری آن، رعایت اشرافیت و همجواری، مسایل و بازتاب‌های ترافیکی، مسایل حفاظت و ایمنی در هنگام وقوع حوادث غیر مترقبه و نظایر آن در زمین‌های مربوط به تک‌بناها، احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی نیازمند مشارکت و اعلام نظر متخصصان رشته شهرسازی و بعضاً رشته ترافیک می‌باشد، شهرداری‌ها موظفند در تمامی ساختمان‌هایی که ضرورت توجه و رعایت به موارد فوق احساس شود، قبل از صدور دستور نقشه و پروانه ساختمان، مالکین زمین را به انتخاب یک مهندس شهرساز واجد صلاحیت و دارای پروانه اشتغال به کار شهرسازی از وزارت مسکن و شهرسازی برای تهیه طرح انطباق شهری مطابق با شرح خدمات پیوست برای ساختمان مورد درخواست خود ملزم نمایند. شرح خدمات این طرح که با مطالعه و بررسی وضعیت شهر در محیط اطراف زمین یاد شده و با در نظر گرفتن ضوابط طرح‌های شهری مصوب تهیه می‌گردد، ضوابط مورد نظر از دیدگاه شهرسازی برای تهیه پلان معماری را تعیین می‌نماید و پس از تصویب توسط شهرداری، این ضوابط مبنای صدور دستور نقشه و پروانه ساختمان قرار می‌گیرد. در مرحله بعد مهندس معمار نسبت به تهیه طرح معماری بر اساس ضوابط طرح انطباق شهری ساختمان که در دستور نقشه درج و یا به ضمیمه آن است، اقدام می‌نماید.

«نقش مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی به استناد قوانین، مقررات و بخشنامه ها»

به طور کلی باید در کلیه اراضی شهری که تقاضای احداث و صدور پروانه ساختمان در گروه‌های «ج و د» را به شهرداری‌ها دارند، براساس اصول و معیارهای شهرسازی ایرانی و اسلامی، شرح خدمات این طرح‌ها توسط مهندسان شهرساز تهیه و مورد تأیید قرار گیرند و در طراحی ساختمان‌های گروه‌های یاد شده و ویژه از خدمات شهرسازان در امور طراحی و اعمال ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور ایجاد هماهنگی با ساختمان‌های مجاور و رعایت مسایل شهرسازی استفاده گردد.

«جدول حدود صلاحیت حقیقی و حقوقی شهرسازان»

الف- حقوقی (۱) و (۲)

ردیف	نام طرح	مقیاس	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱ و ارشد
۱	تهیه طرح جامع - تفصیلی و هادی شهری	شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر	+	+	+
۲	تهیه طرح توسعه سازی سکونتگاه های غیر رسمی (باقت های سالمه ای)	با هر مقیاس	-	-	+
۳	تهیه طرح های موضعی و موضوعی	با هر مقیاس	+	+	+
۴	تهیه طرح شهرک (مسکونی، صنعتی، توریستی و...)	با هر مقیاس	-	+	+
۵	تهیه طرح های نوسازی، بازسازی و بهسازی باقت های قدیمی و فرسوده	تا مساحت ۲۰ هکتار	+	+	+
		تا مساحت ۵۰ هکتار	-	+	+
		بیش از ۵۰ هکتار	-	-	+
۶	تهیه طرح آماده سازی توسعه های جدید شهری و روستایی و تفکیک اراضی	تا مساحت ۵ هکتار	+	+	+
		تا مساحت ۲۵ هکتار	-	+	+
		بیش از ۲۵ هکتار	-	-	+
۷	تهیه طرح های بازآفرینی شهری	شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر	-	+	+
۸	تهیه طرح جامع پدافند غیرعامل (شهرها و شهرک ها)	شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر	+	+	+
۹	تهیه طرح سیما و منظر شهری	با هر مقیاس	-	+	+
۱۰	نظارت بر اجرای طرحهای توسعه شهری و روستایی	با هر مقیاس	-	+	+
۱۱	برنامه راهبردی - عملیاتی شهر و شهرداریها	شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر	+	+	+
		شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر	-	+	+
		شهرهای با بیش از ۵۰۰ هزار نفر	-	-	+

ب- حقیقی (۳)

ردیف	نام طرح	مقیاس	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱ و ارشد
۱	طرح توسعه روستایی (هادی، حریم، تعیین محدوده، کالبدی، روستا نمونه)	با هر مقیاس	+	+	+
۲	طرح انطباق کاربری اراضی شهری	با هر مقیاس	-	+	+
۳	طرح جزئیات شهرسازی (اجرایی)	با هر مقیاس	-	+	+
۴	طرح تفکیک، افراز و تجمیع اراضی شهری و روستایی	تا مساحت ۱ هکتار	+	+	+
		تا مساحت ۵ هکتار	-	+	+
		بیش از مساحت ۵ هکتار	-	-	+

«جدول حدود صلاحیت حقیقی و حقوقی شهرسازان»

+	+	+	گروه‌های ساختمانی الف و ب	طرح انطباق شهری ساختمان	۵
+	+	-	گروه های ساختمانی ج		
+	-	-	گروه های ساختمانی د		
+	-	-	ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار زیاد	طرح پدافند غیر عامل در ساختمان (طراحی و نظارت) (۴)	۶
+	+	-	ساختمان‌های با درجه اهمیت زیاد		
+	+	+	ساختمان های با درجه اهمیت متوسط		
+	+	+	تا مساحت ۱ هکتار	تهیه طرح گزارش فنی شهرسازی (تعیین کاربری) در خارج از محدوده و حریم شهرها و افزایش محدوده شهرها و روستاها	۷
+	+	-	تا مساحت ۵ هکتار		
+	-	-	مساحت ۵ هکتار و بیشتر		
+	+	+	ساختمان‌های گروه الف و ب	طرح چالمایی ساختمان و فضا در قالب سایت پلان (طرح چیدمان فضا)	۸
+	+	-	ساختمان های گروه ج		
+	-	-	ساختمان های گروه د		
+	+	+	ساختمان‌های گروه الف و ب	نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در ساختمان (نظارت و تنظیم شناسنامه فنی و ملکی ساختمان)	۹
+	+	-	ساختمان های گروه ج		
+	-	-	ساختمان های گروه د		
+	+	+	شهرهای تا ۲۵ هزار نفر	نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری و روستایی	۱۰
+	+	-	شهرهای تا ۲۰۰ هزار نفر		
+	-	-	شهرهای با بیش از ۲۰۰ هزار نفر		
+	+	+	با هر مقیاس	ارائه خدمات مشاوره شهرسازی	۱۱
+	+	+	با هر مقیاس	تهیه سند چشم انداز شهری	۱۲

توضیحات:

- ۱- طرح های مشخص شده در بخش حقوقی توسط دفاتر حقوقی شهرسازی که منطبق یا میبست دوم مقررات ملی ساختمان می- باشد و مهندسان شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی در آن حضویت داشته باشند انجام پذیرد.
- ۲- صلاحیت و ظرفیت اشتغال دفاتر حقوقی که فاقد رتبه بندی سازمان برنامه و بودجه باشند، متناسب با جداول شماره ۳ و ۴ از بخش طراحی میبست دوم مقررات ملی خواهد بود.
- ۳- طرح های مشخص شده در بخش حقیقی توسط مهندسان شهرساز حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار با توجه به حدود صلاحیت و پایه مربوطه تهیه می گردد.
- ۴- تهیه این گونه طرحها مستلزم طی دوره های آموزشی پدافند غیرعامل توسط طراح و اخذ گواهی مربوطه می باشد.

«تعریف انطباق شهری ساختمان»

باتوجه به سیمای مطلوب فضاهای شهری در شهرها ، تراکم ساختمانی ، کاربری ، رعایت حقوق همسایگی ، ارزش‌های هویتی ، انطباق تراکم جمعیتی و ساختمانی ، مسایل ایمنی ، حفظ فضای باز به ازای واحدهای احداثی و نظایر آن در زمین‌های مربوط به احداث تک بناها و مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی ، مستلزم هماهنگی و سنخیت بین توده و فضاست. در شرایط فقدان طرح‌های جزئیات شهرسازی و یا طرح‌های تفصیلی موضعی و موضوعی ، باید فاصله موجود بین طرح تفصیلی مصوب و ضوابط و مقررات اجرایی آن با طرح‌های معماری که بر اساس آن ، پروانه ساختمانی صادر می‌شود را از طریق تهیه طرح‌های انطباق شهری ساختمان‌ها با شرح خدمات خاص خود برطرف کرد.

به طور کلی انطباق شهری ساختمان‌ها با هدف بهبود شکل (فرم) شهرها ، گامی در جهت رفع کاستی‌های طرح‌های جامع و تفصیلی در پاسخگویی مناسب به نیازهای روز و کمک به توسعه پایدار شهری است که با بررسی میدانی ، تدقیق ضوابط و مقررات شهرسازی و مشارکت در تهیه دستور نقشه ، شهرداری‌ها را در ایجاد فرم مناسب شهری یاری می‌دهد.

«ضرورت تهیه گزارش انطباق شهری ساختمان»

از آنجا که طرح تفصیلی، اجرایی ترین طرح شهرسازی محسوب می شود که به شبکه عبور و مرور و تعیین کاربری زمین در مقیاس کلی پرداخته و در ضوابط و مقررات اجرایی آن نیز فقط به حداکثر تراکم ساختمان، سطح اشغال، تعداد طبقات و ارتفاع، ضوابط پارکینگ، میزان پیش آمادگی ساختمان ها در معابر و نورگیرها و ... بسنده می شود و براساس آن نیز مطابق دستور نقشه طرح های معماری تهیه و پروانه ساختمان صادر می گردد. بنابراین شاهد کیفیت نامطلوب ساختمان های شهری از نظر شهرسازی و به ویژه در بعد طراحی شهری و ناهماهنگی بین آنها بوده و به گونه ای هویت شهرهای کشور از نظر رعایت اصول شهرسازی و معماری کمرنگ شده است. کلی نگری و انعطاف پذیری طرح های جامع و تفصیلی، مانع از کارایی ضوابط این طرح ها در ایجاد شکل پایدار شهری شده است.

«ضرورت تهیه گزارش انطباق شهری ساختمان»

از جمله ضوابط ناکارا:

۱. افزایش زمان و مسافت در جابجایی های شهری.
۲. تخریب محیط زیست.
۳. بی عدالتی اجتماعی.
۴. عدم دسترسی به خدمات شهری.
۵. تراکم ناموزون جمعیتی و بی هویتی در بافت های جدید شهری.

ضرورت تهیه گزارش انطباق شهری ساختمان را سبب می شود.

«اهداف انطباق شهری ساختمان»

اهداف انطباق شهری ساختمان‌ها عبارتند از :

۱. هماهنگی ساختمان‌های شهری با منظر و سیمای شهری.
۲. هماهنگی ساختمان‌های شهری با بستر محیط طبیعی.
۳. هماهنگی ساختمان‌های شهری با بافت شهری.
۴. هماهنگی ساختمان‌های شهری با نیازهای جامعه.
۵. هماهنگی ساختمان‌های شهری برای دستیابی به فرم پایدار شهری.

«اهداف انطباق شهری ساختمان»

۱. هماهنگی ساختمان‌های شهری با منظر و سیمای شهری :

احداث بناهای شهری توسط اشخاص با سلیقه و انگیزه‌های متفاوت ، سیمای شهری متفاوتی را ایجاد می‌کند که انطباق شهری ساختمان‌ها می‌تواند این نقیصه را برطرف نماید.

۲. هماهنگی ساختمان‌های شهری با بستر محیط طبیعی :

دومین هدف در انطباق شهری ساختمان‌ها توجه به ویژگی‌های بستر زمین شامل شیب ، مقاومت بستر ساختمان ، سطح آبهای زیرزمینی ، نفوذپذیری خاک ، جهت تابش آفتاب ، جهت باد ، پوشش گیاهی و سایر عوامل طبیعی که می‌تواند در نحوه احداث بنا مورد توجه قرار گیرد و تحت عنوان برنامه‌ریزی زمین یا Site Planning تعریف می‌شود. به طور کلی برنامه‌ریزی زمین جزء لاینفک فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین است. برنامه‌ریزی زمین می‌تواند هزینه ساخت و ساز را کاهش داده و در عین حال که با توجه به ویژگی‌های بستر زمین ، ابعاد ، موقعیت و نحوه اجرای ساختمان‌های شهری را مشخص می‌سازد ، به بهبود محیط طبیعی نیز

کمک میکند.

محسن غیاثی نیا

مدرس تمدید و ارتقاء پروانه اشتغال رشته شهرسازی

۰۹۱۲۱۴۳۰۲۷۵

«اهداف انطباق شهری ساختمان»

۳. هماهنگی ساختمان‌های شهری با بافت شهری :

هماهنگی با بافت شهری از نظر عملکرد ، تراکم ، سنخیت ، تناسبات و ورودی‌ها نیز از دیگر اهدافی است که در بررسی انطباق شهری ساختمان‌ها بایستی در نظر گرفته شود. این هماهنگی نه تنها به سیمای شهری کمک می‌نماید بلکه موجب کاهش اختلافات مکانی و در عین حال تقویت هویت شهری ، پایداری اجتماعی ، آسایش و راحتی استفاده کنندگان و ساکنین شهرها می‌شود. بهبود بافت‌های شهری از طریق استقرار مناسب ساختمان‌ها در کنار یکدیگر موجب کاهش جابجایی‌های غیر ضروری و در نتیجه کاهش هزینه و صرفه‌جویی در مصرف انرژی می‌گردد.

«اهداف انطباق شهری ساختمان»

۴. هماهنگی ساختمان‌های شهری برای پاسخگویی به نیازهای جامعه :

با توجه به اینکه تغییر در نیازهای جامعه و در نتیجه ضرورت ایجاد فضاهای مناسب و پاسخگو از دیگر مواردی است که کمتر در طرح‌های جامع و تفصیلی قابل پیش‌بینی است ، لذا توجه به سیاست‌ها و ضوابط کلی طرح‌های توسعه شهری ، جزئیات اجرایی به منظور انطباق طرح جدید با بافت و سیمای شهری چهارمین هدف طرح‌های انطباق شهری ساختمان‌هاست.

۵. هماهنگی ساختمان‌های شهری برای دستیابی به فرم پایدار شهری :

و بالاخره از دیگر اهداف انطباق شهری ساختمان‌ها دستیابی به فرم پایدار شهری است. رابطه میان فرم شهر و توسعه پایدار از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این اهمیت ناشی از نقش شهرها در برنامه‌ریزی توسعه ملی از یک سو و ارتباط میان کارائی ، مطلوبیت و سرزندگی شهرها و شکل شهر است. لذا در زمان احداث بناهای شهری فراتر از ضوابط و مقررات شهرسازی پیشنهادی طرح‌های توسعه شهری ، لازم است دستورالعمل‌های اجرایی دقیق‌تری تهیه و به مجریان و سازندگان ساختمان‌های شهری ابلاغ گردد.

«فرآیند انطباق شهری ساختمان»

به طور کلی در فرآیند انطباق شهری ساختمان‌ها، مهندسان شهرسازی به سؤالات زیر پاسخگو خواهند بود:

- ❖ تراکم جمعیتی مناسب برای ساختمان چه میزان است؟
- ❖ چه تراکم ساختمانی برای بنای مورد نظر مناسب است؟
- ❖ سطح اشغال ساختمان چه میزان است؟
- ❖ بهتر است ساختمان در چند طبقه احداث شود؟
- ❖ بهترین موقعیت بنا در زمین کجاست؟
- ❖ چه جهتی برای احداث ساختمان مناسب‌تر است؟
- ❖ هر طبقه از ساختمان برای چه کاربری باید مورد استفاده قرار گیرد؟
- ❖ برای هماهنگی ساختمان با بافت مجاور چه نکاتی باید رعایت شود؟
- ❖ دسترسی مناسب به ساختمان چگونه پیشنهاد می‌شود؟
- ❖ رعایت حجم بنا و تعداد طبقات چگونه امکان پذیر است؟
- ❖ حداکثر ارتفاع ساختمان چند متر باشد؟

«فرآیند انطباق شهری ساختمان»

- ❖ در خصوص اشرافیت ساختمان چه نکاتی را از لحاظ شهرسازی می باید رعایت نمود؟
- ❖ از نظر هماهنگی نمای ساختمان با ساختمان های مجاور، نکات لازم رعایت شده است؟
- ❖ محوطه سازی برای ساختمان چگونه انجام پذیرفته؟
- ❖ میزان پیش آمدگی ساختمان مطابق با طرح تفصیلی است؟
- ❖ پیش آمدگی تأسیسات ساختمان بر روی نمای ساختمان حادث شده است؟
- ❖ نمای ساختمان مطابق با ضوابط و مقررات سیما و منظر شهری احداث شده؟
- ❖ همجواری کاربری ساختمان با کاربری ساختمان های پیرامونی سازگار است؟

«جایگاه انطباق شهری ساختمان در جدول حدود صلاحیت مهندسان شهرساز»

با توجه به تبصره ۳ ماده ۱۲ آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵ و به منظور تعیین حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در طرح‌های شهرسازی، دستورالعملی در حوزه معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی سابق تهیه و تصویب شد، دستورالعمل یاد شده به صورت جدولی است که از یک طرف در برگیرنده انواع طرح‌های شهرسازی از مقیاس ملی تا محلی بوده و از طرف دیگر حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در آن درج گردیده است. با توجه به دستورالعمل یاد شده و به منظور افزایش بهبود کیفیت شهرسازی در شهرهای کشور، شرح خدمات طرح‌های تفکیک اراضی شهری، برنامه‌ریزی انطباق کاربری اراضی شهری، طراحی انطباق شهری ساختمان‌ها، توسط گروه تخصصی شهرسازی سازمان نظام مهندسی با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و جامعه مهندسان شهرساز تهیه و در تاریخ ۱۳۷۹/۰۳/۰۱ در وزارت مسکن و شهرسازی بررسی و تأیید گردید.

«جایگاه انطباق شهری ساختمان در جدول حدود صلاحیت مهندسان شهرساز»

متعاقب آن و طی برگزاری جلسات متعدد با گروه‌های تخصصی نقشه‌برداری و ترافیک شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی کشور، شرح خدمات مهندسان رشته‌های شهرسازی، ترافیک و نقشه‌برداری در امور ساختمان‌سازی طی نامه شماره ۴۳۰/۴۱۴۳۱ مورخ ۱۳۸۷/۰۸/۲۰ از طریق مدیرکل دفتر سازمان‌های مهندسی و امور بین‌الملل به رؤسای سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌ها جهت اجراء، ابلاغ گردید. همچنین جدول حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در ساختمان‌سازی و نظارت بر آن طی نامه شماره ۲۰۱۱۹/ش م مورخ ۱۳۸۸/۸/۲۰ شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به کلیه سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌ها ابلاغ گردید.

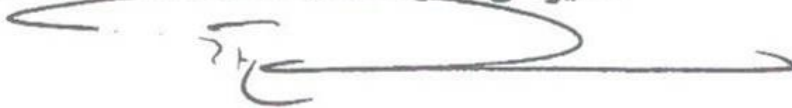
بسمه تعالی

رؤسای محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استانها

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۷۸۶۹/ش م مورخ ۸۷/۸/۱۱ ریاست محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان به پیوست شرح خدمات مهندسان رشته های نقشه برداری ، شهرسازی و ترافیک در امور ساختمان سازی که به تائید کمیته های تخصصی ذیربط در شورای مرکزی رسیده جهت اجراء ابلاغ می گردد.

کریم رشیدی پور
مدیر کل دفتر سازمانهای مهندسی و امورین الملل



«جدول حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

ردیف	نوع خدمات	گروه‌های ساختمانی	پایه ۳	پایه ۴	پایه ۱	پایه ارشد		
الف -	<p>ویژگی‌های مورد نیاز ساختمان</p> <p>۱-۱- هماهنگی ساختمان با ویژگی‌های بافت شهری بر حسب جهت مصاری.</p> <p>۱-۲- حفظ هویت و این همان بافت‌های شهری بر حسب دوره‌های مختلف تاریخی.</p> <p>۱-۳- هماهنگی ساختمان با لایه مجاور از نظر حجم، رنگ، مصالح و سیمای عمومی (نمای ساختمان).</p> <p>۱-۴- هماهنگی ساختمان در بدنه، حیاط‌ها و میادین و فضاهای شهری از نظر خط آسمان و ردیف‌بندی.</p> <p>۱-۵- هماهنگی حجم ساختمان با تراکم ساختمانی و جمعیتی ساکنین و فعالیت‌ها.</p> <p>۱-۶- هماهنگی ساختمان با نحوه عملکرد و فعالیت‌های شهری، مسکونی، خدماتی، فرهنگی، مذهبی.</p> <p>۱-۷- هماهنگی ساختمان با فضاهای بار و محوطه‌های خصوصی همجوار.</p> <p>ب - جمع آوری اطلاعات پایه</p> <p>۱-۱- جمع آوری اطلاعات مربوط به برنامه‌ها و طرح‌های شهری مربوط و جاری برای محدوده شهری و زمین مورد نظر.</p> <p>۱-۲- دریافت اسناد و تأییدیه‌های شهرداری برای آگاهی از موافقت‌ها و دستورالعمل در مورد نوع کاربری، تراکم مجاز و سایر ضوابط و مقررات مجاز، مشروط و مملوح تاثر بر سلامت و سایر در زمین ساختمان مورد نظر.</p> <p>۱-۳- بررسی و تعیین دفعه موجود زمین مورد نظر و پاک‌های مجاور و تابل در حد (ده پلاک) شامل:</p> <p>۱-۳-۱- بررسی و تعیین تعداد قطعات موجود.</p> <p>۱-۳-۲- بررسی و تعیین سطوح اشغال قطعات موجود.</p> <p>۱-۳-۳- بررسی و تعیین عرض موجود معابر.</p> <p>۱-۳-۴- بررسی و تعیین تراکم جمعیتی و ساختمانی موجود.</p> <p>۱-۳-۵- بررسی و تعیین ارتفاع ساختمان‌های موجود.</p> <p>۱-۳-۶- بررسی و تعیین مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای موجود.</p> <p>۱-۳-۷- بررسی و تعیین ویژگی بارشوها.</p> <p>ج - تجزیه و تحلیل و بررسی اطلاعات جمع آوری شده ضمن تعیین ظرفیت‌ها و نیازهای ساختمان:</p> <p>۱-۱- بررسی اسناد مالکیت زمین به منظور تعیین معادلت مبنای محاسبه تراکم و تعیین ضرایبی که نیازمند به تعدیل باشد و انجام آن به شهرداری.</p> <p>۱-۲- بررسی دستور نقشه به منظور کنترل ایجاب باقلمانده اعلام شده از سوی شهرداری.</p> <p>۱-۳- بررسی کاربری زمین شده از سوی شهرداری و کاربری مورد نظر کاربر (از صورت مطابقت با کاربری فعلی به منظور دستیابی به کاربری مورد تقاضا بررسی و گزارش نویسی به مراجع ذیصلاح جهت تغییر کاربری).</p> <p>۱-۴- بررسی و تشخیص ویژگی‌های رفت و آمد.</p> <p>۱-۵- بررسی ضوابط ملاک عمل تعیین تعداد طبقات ساختمانی مجاز.</p> <p>۱-۶- بررسی و تشخیص نیازهای خدماتی و همکاری در زمینه استقرار تأسیسات (برپایی).</p> <p>۱-۷- بررسی پیشنهادی نقشه از لحاظ لزوم ساختمان (گردگی‌ها، تشراف، دیدو منظر و سایر تکیهات زیست محیطی).</p> <p>۱-۸- توجه اقتصادی ساختمان.</p> <p>۱-۹- بررسی تعاملی ویژگی‌های شهری محدود: اطراف زمین مورد نظر به شعاع ۵۰۰ متر شامل سامانه‌های توزیع کاربری‌های شهری، نحوه توزیع خدمات، شبکه ارتباطی، سازه‌ها، مصاری شهری و حسب مورد سایر جوانب مؤثر در احداث ساختمان.</p> <p>۱-۱۰- انجام مطالعات تطبیقی و تشخیص میزان مطابقت با انطباق کاربری‌های زمین و ساختمان با طرح‌های شهری، مصوب و مورد عمل.</p> <p>د - ارائه پیشنهادها و گزارش‌های نوبت</p> <p>۱-۱- پیشنهاد جمع‌بندی بررسی ساختمان.</p> <p>۱-۲- پیشنهاد تعداد طبقات قابل احداث.</p> <p>۱-۳- پیشنهاد کاربری طبقات.</p> <p>۱-۴- پیشنهاد تعداد واحد آرتان قابل احداث.</p> <p>۱-۵- پیشنهاد ویژگی‌های نحوه استقرار بنا در زمین، ارتفاع، سطح و حدود بارشوها، حجم بنا، سطوح بزرگ‌برها.</p> <p>۱-۶- پیشنهاد مشخصات ورودی‌ها و خروجی‌های سواره و پیاده.</p> <p>۱-۷- پیشنهاد رنگ و جنسی نما.</p> <p>۱-۸- پیشنهاد زیرساخت‌ها و تأسیسات ضمن مورد نظر.</p> <p>۱-۹- تطبیق نقشه‌های معماری تهیه شده با ضوابط پیشنهادی برای دستورالعمل نقشه و اصلاح ضوابط ارائه شده در صورت نیاز.</p> <p>۱-۱۰- تطبیق ساختمان اجرا شده با ضوابط پیشنهادی و تأیید نهایی.</p>	+	+	+	+	+		
		ب -	<p>نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در ساختمان</p> <p>الف - نظارت</p> <p>ب - تنظیم شناسنامه فنی و ملکی ساختمان</p>	الف و ب	-	+	+	+
				ب	-	+	+	+
				د	-	-	+	+

انطباق با مقررات شهرسازی

«محتوای شرح خدمات مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

طرح انطباق شهری ساختمان با هدف انطباق ساختمان با ویژگی بافت شهری، حفظ هویت و این همانی بافت های شهری تهیه میگردد که در آن ویژگی های مورد نیاز ساختمان از قبیل هماهنگی حجم ساختمان با تراکم ساختمانی و جمعیتی ساکنین و با فضاهای باز و محوطه های خصوصی همجوار و همچنین هماهنگی ساختمان با فعالیت شهری همجوار مورد توجه قرار میگیرد. براساس بند ۴-۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان این طرح با مدنظر قرار دادن نکات فوق برای صدور فرم نقشه ساختمان با شرح خدمات زیر تهیه میگردد:

«محتوای شرح خدمات مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

(الف) جمع آوری اطلاعات پایه:

۱. جمع آوری اطلاعات مربوط به برنامه ها و طرح های شهری مصوب و جاری برای محدوده شهر و زمین مورد نظر.
۲. دریافت اسناد و تأییدیه های مربوطه از شهرداری برای آگاهی از موافقت ها و مجوزات لازم درمورد نوع کاربری، تراکم مجاز و سایر ضوابط و مقررات مجاز، مشروط و ممنوع ناظر بر ساخت و ساز در پلاک مورد نظر.
۳. تعیین مراجعی که نیاز به استعلام از آنها می باشد و اعلام آن به شهرداری.
۴. جمع آوری اطلاعات وضع موجود زمین مورد نظر و پلاک های مجاور و مقابل در حد مورد نیاز شامل:
 - ۴-۱- توپوگرافی از نظر شکل و فرم زمین، شیب و هدایت آب های سطحی.
 - ۴-۲- بررسی و مشخص نمودن ابعاد قطعه یا قطعات موجود و پلاک های همجوار.
 - ۴-۳- بررسی و مشخص کردن سطوح اشغال قطعات موجود و پلاک های همجوار.
 - ۴-۴- بررسی وضعیت عرض موجود معابر موجود.
 - ۴-۵- بررسی تراکم جمعیتی و ساختمانی موجود.
 - ۴-۶- بررسی ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان (از هر طرف به طول حداقل ۵۰ متر)

«محتوا شرح خدمات مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

۴-۷- بررسی مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای موجود (پلاک های همجوار).

۴-۸- ویژگی بازشوها از نظر سیما و اشرافیت (پلاک های همجوار).

۴-۹- بررسی و مشخص نمودن کاربری قطعه یا قطعات موجود و پلاک های همجوار.

۵. بررسی داده ها و اطلاعات مربوط به اسناد مالکیت زمین به منظور کنترل مساحت و ابعاد آن با وضع موجود و تعیین مبنای محاسبه تراکم و ...

۶. بررسی فرم دستور نقشه و خط پروژه تأیید شده شهرداری به منظور کنترل ابعاد باقی مانده و مساحت اصلاحی.

۷. بررسی کاربری، تراکم، بر، کف و ضوابط و مقررات دیگر اعلام شده از طرف شهرداری.

«محتوای شرح خدمات مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

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

۱. بررسی تقاضای کارفرما درخصوص کاربری، تراکم و سایر ضوابط مربوط به طرح های شهری مصوب و مورد عمل (در صورت مغایرت تقاضا با موارد اعلام شده از سوی شهرداری، پیگیری قانونی به منظور دستیابی به کاربری مورد تقاضا).
۲. بررسی پیامد های ناشی از تحقق اجرای ساختمان در زمینه های اشرافیت، دید و منظر، ترافیک، سایه اندازی و ...
۳. بررسی تفصیلی ویژگی های محدوده اطراف زمین موردنظر شامل سامانه های توزیع کاربری های شهری، نحوه توزیع خدمات، شبکه ارتباطی، ساختار معماری شهری و حسب مورد سایر جوانب مؤثر در احداث ساختمان.
۴. بررسی و تعیین نوع دسترسی های پلاک.

«محتوا شرح خدمات مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

ج) ارائه پیشنهادات لازم جهت تهیه نقشه های معماری ساختمان:

۱. برآورد میزان جمعیت پذیری ساختمان متناسب با ضوابط و ظرفیت پذیری آن.
۲. تعیین تعداد طبقات قابل احداث.
۳. تعیین کاربری هر یک از طبقات.
۴. پیشنهاد نحوه استقرار بنا در زمین، ارتفاع، الگوی بازشوها، حجم بنا و نحوه نورگیری.
۵. تعیین تعداد واحدهای قابل احداث.
۶. پیشنهاد مشخصات ورودی ها و خروجی های سواره و پیاده.
۷. برآورد حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز.
۸. پیشنهاد رنگ و جنس نما براساس نتایج مطالعات زمینه ای به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی بافت شهری.
۹. پیشنهاد جانمایی کلی تأسیسات جنبی مورد نیاز پروژه.

«محتوای شرح خدمات مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی»

(د) کنترل و نظارت :

۱. کنترل و بررسی نقشه های معماری مورد تأیید شهرداری قبل شروع عملیات اجرایی ساختمان.
۲. تطبیق و کنترل های لازم در مراحل مختلف عملیات اجرایی ساختمان براساس چک لیست های تهیه شده.

«شرح خدمات مهندسان شهرساز در طراحی ساختمان ها موضوع بند ۴-۷- فصل دوم از مبحث دوم نظامات اداری»

به منظور اخذ پروانه موقت و یا دائم از شهرداری ها مدارک و موارد زیر توسط مهندسین شهرساز تهیه و به شهرداری ارائه می گردد.

الف :

۱. بازدید از پلاک مورد نظر به منظور تشخیص دقیق کاربری ، نوع منطقه بندی و نوع محدوده.
۲. بررسی وضعیت ملک به لحاظ شکل زمین و همجواری ها و انطباق آن با نقشه های موجود.
۳. تشخیص مقیاس عملکردی کاربری شامل کاربری های عمومی و خدماتی در مقیاس محله ، ناحیه و شهر.
۴. اعلام ضوابط استقرار زیرزمین نسبت به کف قطعه زمین و تطبیق شرایط فیزیکی زمین.
۵. اعلام ضوابط استقرار پیلوت در ساختمان.
۶. اعلام ضوابط بر و کف در طبقه همکف.

«شرح خدمات مهندسان شهرساز در طراحی ساختمان ها موضوع بند ۴-۷- فصل دوم از مبحث دوم نظامات اداری»

۷. اعلام ضوابط سطح اشغال در همکف و تراکم در طبقات.

۸. اعلام ضوابط تراکم جمعیتی و تعداد واحدهای مجاز مسکونی براساس ضوابط شهرسازی

مصوب.

۹. اعلام ضوابط شهرسازی بالکن و ایوان.

۱۰. اعلام ضوابط شهرسازی مربوط به نورگیر ، حیاط خلوت و تهویه.

۱۱. اعلام ضوابط مربوط به نوع و عرض معبر براساس طرح مصوب.

۱۲. اعلام نوع استفاده‌های مجاز در هر کاربری.

۱۳. اعلام نوع استفاده‌های غیر مجاز در هر کاربری.

«شرح خدمات مهندسان شهرساز در طراحی ساختمان ها موضوع بند ۴-۷- فصل دوم از مبحث دوم نظامات اداری»

۴۱. اعلام ضوابط نحوه استقرار بنا در زمین براساس ضوابط اقلیمی ، همجواری ها و حفظ حقوق

مجاورین و بازدید محلی.

۱۵. اعلام میزان پیش آمدگی مجاز در گذر و در درون قطعه متناسب با تراکم مجاز و نوع معبر.

۱۶. اعلام ضوابط عبور و مرور معلولان جسمی و حرکتی براساس دستورالعمل های مربوطه و

تطبیق ضوابط مربوطه با شرایط زمین و کاربری.

۱۷. در صورت موجود بودن راهنمای طراحی شهر به منظور هماهنگ نمودن نماهای شهری

راه کارهای ایجاد نظم در نماها توسط شهرساز ارائه می گردد.

«شرح خدمات مهندسان شهرساز در طراحی ساختمان ها موضوع بند ۴-۷- فصل دوم از مبحث دوم نظامات اداری»

ب : تهیه سایت پلان :

- ❖ با توجه به موارد فوق که چارچوب تهیه طرح معماری مورد استفاده مهندس معمار خواهد بود
- سایت پلان نهایی با هماهنگی با مهندس معمار تهیه و به عنوان مدارک نهایی طرح معماری با امضاء مشترک مهندس شهرساز و مهندس معمار ارائه می گردد.

«شرح خدمات مهندسان شهرساز در طراحی ساختمان ها موضوع بند ۴-۷- فصل دوم از مبحث دوم نظامات اداری»

مشخصات سایت پلان:

- ارائه پلان موقعیت زمین نسبت به مساحت ساخت وسازها و کاربری های پیرامون با مقیاس ۱/۱۰۰۰.
- نقشه سایت پلان با مقیاس ۱/۲۰۰ یا ۱/۲۵۰
- اندازه گیری دقیق عرصه و اعیان ملک.
- مشخص نمودن نحوه ورود و خروج اتومبیل و دسترسی پیاده.
- تعیین جهت جغرافیایی و جهت قبله.
- توجه به بافت منطقه و تعیین دقیق مستحدثات موجود در زمین .
- مشخص نمودن فضای سبز موجود و پیشنهادی مطابق استاندارد.

«نقشه های مورد نیاز طرح انطباق شهری ساختمان»

نقشه های مورد نیاز طرح انطباق شهری:

- سایت پلان مجموعه.
- موقعیت زمین نسبت به مجموعه شهری.
- موقعیت سایت نسبت به سلسله مراتب تقسیمات شهری (محل، ناحیه، شهر).
- کاربری های مصوب پیرامون تا شعاع ۵۰۰ متر.
- سلسله مراتب شبکه ها و معابر شهری.
- نقشه همجواری ها از نظر کلیه کاربری ها، تأسیسات و معابر.
- نقشه تراکم جمعیتی و ساختمانی محدوده مورد نظر

«جدول حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در امور ساختمان سازی طراحی انطباق (با وضعیت) شهری»

ردیف	نوع خدمات	گروههای ساختمانی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
مرحله ۱	۱-۱- هماهنگی ساختمان با ویژگی‌های بافت شهری بر حسب سبک معماری ۲-۱- حفظ هویت و این همانی بافت‌های شهری بر حسب دوره‌های مختلف تاریخی ۳-۱- هماهنگی ساختمان با ابنیه همجوار از نظر حجم ، رنگ و مصالح و سیمای عمومی (نمای ساختمان) ۴-۱- هماهنگی ساختمان در بدنه خیابان‌ها و میادین و فضاهای شهری از نظر خط آسمان و ردیف‌بندی. ۵-۱- هماهنگی حجم ساختمان با تراکم ساختمانی و جمعیتی ساکنین و فعالیت‌ها ۶-۱- هماهنگی ساختمان با نحوه عملکرد و فعالیت‌های شهری ، مسکونی ، خدماتی ، فرهنگی ، مذهبی. ۷-۱- هماهنگی ساختمان با فضاهای باز و محوطه‌های خصوصی همجوار	گروه‌های ساختمانی الف و ب	+	+	+	+
		گروه‌های ساختمانی ج و د	-	-	+	+
مرحله ۲	۱-۲- پیشنهاد جمعیت پذیری ساختمان ۲-۲- پیشنهاد تعداد طبقات قابل احداث ۳-۲- پیشنهاد کاربری طبقات ۴-۲- پیشنهاد تعداد واحد آپارتمان قابل احداث ۵-۲- پیشنهاد ویژگی‌های نحوه استقرار بنا در زمین ، ارتفاع ، سطح و حدود بازشوها ، حجم بنا ، سطوح نورگیرها. ۶-۲- پیشنهاد مشخصات ورودی ها و خروجی‌های سواره و پیاده ۷-۲- پیشنهاد رنگ و جنس نما ۸-۲- پیشنهاد زیرساخت‌ها و تأسیسات جنبی مورد نیاز	گروه‌های ساختمانی الف و ب	+	+	+	+
		گروه‌های ساختمانی ج و د	-	-	+	+
مرحله ۳	۱-۳- تطبیق نقشه‌های معماری تهیه شده با ضوابط پیشنهادی برای صدور دستور نقشه و اصلاح ضوابط ارائه شده در صورت نیاز ۲-۳- تطبیق ساختمان اجرا شده با ضوابط پیشنهادی و تأیید نهایی	گروه‌های ساختمانی الف و ب	+	+	+	+
		گروه‌های ساختمانی ج و د	-	-	+	+

«چک لیست بازرسی و نظارت بر ضوابط و مقررات شهرسازی احداث بنا»



سازمان نظام مهندسی ساختمان
جمهوری اسلامی ایران

بسمه تعالی

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

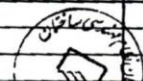
چک لیست بازرسی و نظارت بر ضوابط و مقررات شهرسازی در احداث بنا

ناظر شهرساز موظف است در هر مرحله از اجرای ساختمان متناسب با بندهای برگ نظارت، از ساختمان بازدید و موارد احتمالی مغایرت با پروانه ساختمانی صادره را کتباً به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نماید.

مرحله اول مرحله دوم مرحله سوم مرحله چهارم

شهرداری منطقه:		شماره پلاک ثبتی:		شماره پروانه ساختمان:		تاریخ صدور:	
نام کارفرما:		مساحت:		عرض:		تعداد طبقات:	
نوع مالکیت:		بر اساس سند:		وضع موجود:		تعداد طبقات:	
زمین:		اصلاحی:		اصلاحی:		زیر بنا (کل):	
نوع کاربری:		منطقه بندی تراکمی در طرح مصوب:		تاریخ مصوبه کمیسیون ماده ۵ (در صورت وجود):			
آدرس ملک:		تاریخ تهیه طرح:					
ضوابط و مقررات شهرسازی برای کلیه گروه های ساختمانی							
ملاحظات		نظر مهندس شهرساز					
		رعایت شده	رعایت نشده				
مرحله اول اجرای فونداسیون		۱. سطح اشغال					
		۲. جهت استقرار بنا در قطعه و پلاک					
		دسترسی های مجاز به معابر		۳. سواره			
				۴. پیاده			
				۵. معلولین			
		۶. عقب نشینی و پشی					
		ضوابط حرایم		۷. شبکه آب			
				۸. شبکه برق			
				۹. شبکه گاز			
				۱۰. حریم میراث فرهنگی			
				۱۱. حریم طبیعی			
				۱۲. حریم غاسی			
مرحله دوم: اجرای طبقات ساختمان		۱۳. کد از تقاضای مجاز ساختمان					
		۱۴. فضای باز نسبت به تعداد واحدها					
		۱۵. پیش آمدگی مجاز					
		تعداد پارکینگ					
		دسترسی های مجاز به معبر		۱۷. سواره			
				۱۸. پیاده			
				۱۹. معلولین			
۲۰. تراکم ساختمانی							
۲۱. تعداد طبقات							
۲۲. تعداد واحدها							
مرحله سوم: اجرای نما و محوطه سازی		۲۴. حریم همسایگی و انحرافیت نور، دید در مجتمع های ساختمانی					
		۲۵. ضوابط مربوط به بازوها					
مرحله چهارم: انعام ساختمان و پایانکار		۲۶. نوع کاربری					
		۲۷. کنترل مجدد کلیه موارد فوق					
۲۸. تایید شناسنامه فنی و ملکی ساختمان							

تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز



«چک لیست کنترل نقشه های ساختمانی با ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی»

ردیف	کنترل نقشه های ساختمانی با توجه به ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی (طرح جامع ، هادی یا طرح تفصیلی)		نظریه بازرس شهرساز	
			تپیه	
			نشده	شده
۱	رعایت	باردید محلی از پلاک مورد نظر	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲	رعایت	نوع کاربری و منطبق بندی و نوع محدوده طرح مصوب	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۳	رعایت	حداقل نصاب تفکیک و طول و عرض قطعه	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۴	رعایت	ضوابط و طرح های اجرایی معابر بر و کف ، پخ ، قوس	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۵	رعایت	ضوابط و حرائم میراث فرهنگی	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۶	رعایت	ضوابط و حرائم عوامل طبیعی (رودخانه ، مسیل شهر)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۷	رعایت	ضوابط و حرائم عوامل مصنوع (شبهه آب ، برق ، مخابرات ، گاز)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۸	انطباق	موفقیت استقرار بنا با طرح های مصوب شهری و ضوابط و مقررات	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۹	رعایت	ضوابط زیست محیطی (آلودگی های هوا ، صدا ، خاک ، بصری)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۰	کنترل	دسترسی های مجاز ساختمان به معابر	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۱	رعایت	تراکم ساختمانی طرح مصوب	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۲	رعایت	محدوده و کد ارتفاعی مجاز ساخت و ساز	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۳	رعایت	تراکم جمعیتی با توجه به ضوابط و مقررات طرح های مصوب	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۴	رعایت	تعداد واحدهای مسکونی و حد نصاب زیربنای هر واحد	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۵	رعایت	خط آسمان در محور استقرار ساختمان با بنا	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۶	رعایت	سازگاری با کاربری های همجوار بنا	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۷	رعایت	میزان سطح اشغال	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۸	رعایت	حریم همسایگی (اشراف ، نور ، دید)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۱۹	رعایت	حداقل فضای باز مورد نیاز (نوع ، نحوه و میزان استفاده)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۰	رعایت	ویژگی های فضای باز (فضای سبز)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۱	رعایت	عناصر مورد نیاز و کیفیت فضایی در محوطه ساختمان ها و مجتمع های ساختمانی	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۲	رعایت	جنس و رنگ نما با طرح مصوب	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۳	رعایت	لغاف فضایی ساختمان	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۴	رعایت	فضای باز ایمن در جهت مواجهه با حوادث غیر مترقبه	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۵	رعایت	ضوابط حرکت معلولین	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۶	رعایت	ضوابط طراحی اقلیمی	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۷	رعایت	متناسب بین فرم و عملکرد	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۸	بررسی	سطوح حیاط خلوت ، نورگیرها برابر ضوابط و مقررات مصوب	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۲۹	رعایت	تأمین پارکینگ مورد نیاز و نحوه استقرار آن	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
۳۰	رعایت	ارتفاع مجاز زیرزمین و پارکینگ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

«چک لیست کنترل دستور نقشه با طرح های توسعه شهری مصوب»

کنترل دستور نقشه با طرح های توسعه شهری مصوب

ردیف	کنترل دستور نقشه با طرح های توسعه شهری مصوب (طرح های جامع ، ساختاری ، راهبردی ، هادی یا تفصیلی)	ضوابط و مصوبات شهرداری	نظریه مهندس شهردار	
			کنترل	
			نشده	شده
۱	رعایت نوع کاربری طرح مصوب			
۲	رعایت حدنصاب تفکیک و طول و عرض قطعه			
۳	رعایت ضوابط و طرح های اجرایی معابر			
۴	رعایت ضوابط و حرایم میراث فرهنگی			
۵	رعایت ضوابط و حرایم عوامل طبیعی (رودخانه ، مسیل ، نهر و ...)			
۶	رعایت ضوابط و حرایم عوامل مصنوع (آب ، برق ، مخازن و ...)			
۷	انطباق موقعیت استقرار بنا با طرح مصوب			
۸	رعایت ضوابط زیست محیطی (آلودگی های هوا ، صدا ، خاک و بصری)			
۹	کنترل دسترسی های مجاز ساختمان به معابر			
۱۰	رعایت تراکم ساختمانی طرح مصوب			
۱۱	رعایت محدوده و کد ارتفاعی مجاز ساخت و ساز			
۱۲	رعایت تراکم جمعیتی با طرح مصوب			
۱۳	رعایت تعداد واحدهای مسکونی و حدنصاب زیربنای هر واحد			
۱۴	رعایت خط آسمان در محور استقرار ساختمان با بنا			
۱۵	رعایت سازگاری با کاربری های همجوار بنا			
۱۶	رعایت میزان سطح اشغال			
۱۷	رعایت حریم همسایگی (اشرف ، نور ، دید)			
۱۸	رعایت ویژگی های فضای باز (فضای سبز)			
۱۹	رعایت مشخصات ورودی های سواره و پیاده			
۲۰	رعایت جنس و رنگ نما با طرح مصوب			
۲۱	رعایت حجم بنا و تعداد طبقات			
۲۲	رعایت لفاف فضایی ساختمان			
۲۳	رعایت فضای باز ایمن در جهت مواجهه با حوادث غیرمترقبه			
۲۴	رعایت ضوابط حرکت معلولین در ساختمان ها			

۱. مصوبه مورخ ۱۳۸۰/۸/۲۱ شورای عالی شهرداری و معماری با عنوان ضوابط مکانیابی ساختمان های بلند تهران.
۲. صفحه ۱۲ مجموع شیوه نامه بند ۴-۷.
۳. بند ۱۷ جدول ۱۱ صفحه ۸۵ شیوه نامه.

«چک لیست کنترل ساختمان ها از حیث رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی»

ردیف	کنترل ساختمان‌ها از حیث رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی	نظریه بازرس شهرساز	
		اجرا	
		شده	نشده
۱	کنترل سطح اشغال و تراکم ساختمان		
۲	کنترل ارتفاع ساختمان و ضوابط استقرار پیلوت		
۳	کنترل ارتفاع واحدها		
۴	کنترل پیش‌آمدگی‌ها		
۵	کنترل ساخت حیاط خلوت و نورگیری		
۶	کنترل تعداد پارکینگ و نحوه آرایش آنها		
۷	کنترل فضای باز و حد نصاب مربوطه		
۸	کنترل عقب‌نشینی ارتفاع و بر و کف		
۹	کنترل فضای عبور و مرور معلولان		
۱۰	کنترل اجرای نمای هماهنگ با مجاورین		
۱۱	تأمین فضای مورد نیاز عمومی در مجتمع‌های مسکونی		
۱۲	کنترل محوطه‌سازی		
۱۳	مشخصات فنی معابر داخلی (سواره و پیاده) ورودی و خروجی به ساختمان‌ها		
۱۴	کنترل تأسیسات شهری (محل جمع‌آوری زباله)		
۱۵	ایمنی ساختمان (آتش‌نشانی، پله‌های فرار)		

«گردشکار انطباق شهری ساختمان»

۱. مراجعه متقاضی به شهرداری و ارائه تقاضا به شهرداری محل و تشکیل پرونده و تعیین دقیق نوع درخواست متقاضی توسط شهرداری.
۲. ارجاع متقاضی به همراه پرونده و اسناد و مدارک ذیل توسط شهرداری به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.
 - معرفی نامه شهرداری به سازمان نظام مهندسی جهت تهیه طرح انطباق شهری ساختمان.
 - فتوکپی سند مالکیت (برابر با اصل)
 - فتوکپی نقشه با مقیاس ۱/۵۰۰ یا ۱/۱۰۰۰ موجود، آخرین طرح تفصیلی مصوب که محل مورد نظر در آن مشخص شده باشد
 - ضوابط و مقررات ملاک عمل طرح هادی، جامع و یا تفصیلی شهر
۳. بررسی پرونده و اسناد و مدارک پیوست توسط گروه تخصصی شهرسازی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت معرفی مهندس شهرساز ذیصلاح براساس سهمیه و نوبت و تعیین حق الزحمه به منظور تهیه گزارش انطباق شهری ساختمان.
تذکر: مراجعه مستقیم مالک به مهندس مجاز نمی باشد و گزارش های تهیه شده خارج از این چارچوب فاقد اعتبار است.

«گردشکار انطباق شهری ساختمان»

۴. تهیه گزارش و مهر و امضای آن توسط مهندس شهرساز ذیصلاح و ارجاع آن به گروه تخصصی و

ارزیابی کلی توسط گروه تخصصی شهرسازی و مهمور به مهر سازمان نظام نمودن آن

۵. ارسال گزارش به همراه پرونده به شهرداری مربوطه.

تبصره: شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان و دستور نقشه موظفند نقشه‌های پایه طرح تفصیلی

مورد عمل و ضوابط و مقررات طرح هادی، تفصیلی و یا جامع شهر را در اختیار مهندس شهرساز

قرار دهند.

۶. شهرداری‌ها نیز پس از دریافت گزارش به انضمام سایر مدارک، پرونده متقاضی را به منظور تهیه

دستور نقشه و پروانه ساختمان به واحد شهرسازی ارجاع می‌دهند.

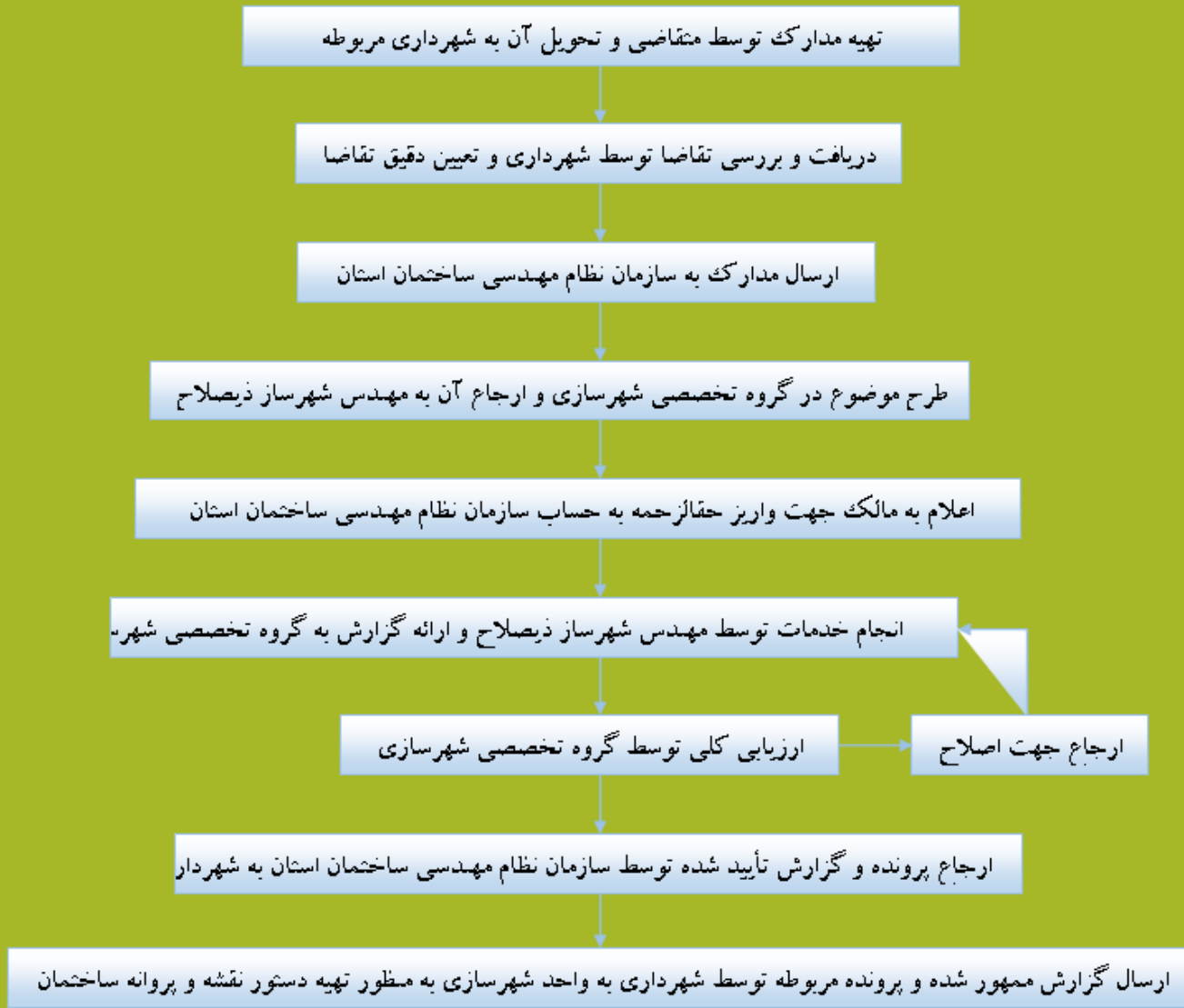
تبصره: شهرداری‌ها می‌بایست متقاضی را قبل از تهیه نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات برای تهیه طرح

انطباق شهری ساختمان توسط مهندسان شهرساز هدایت نمایند تا سایر مهندسان بتوانند از اصول

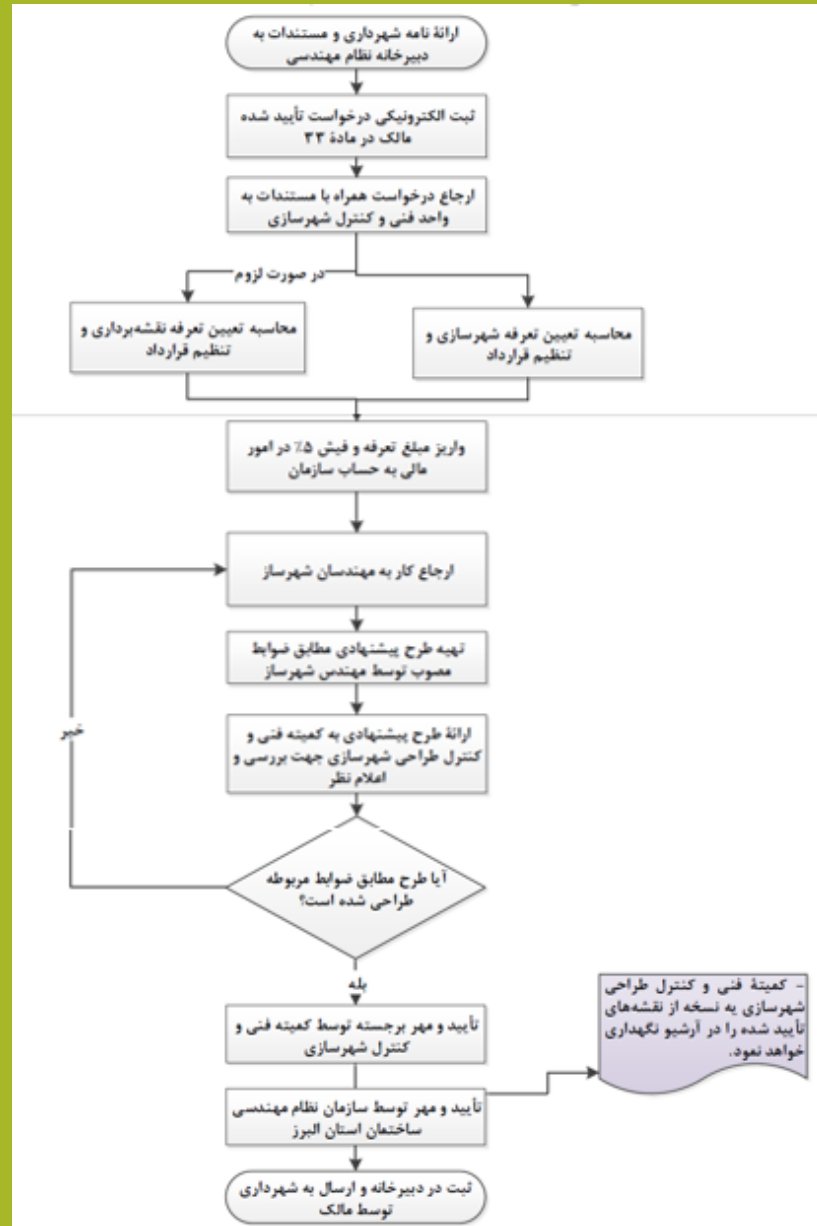
کلی مطرح در این طرح‌ها به منظور تهیه نقشه‌های خود استفاده به عمل آورند.

«گردشکار انطباق شهری ساختمان»

فلوچارت گردش کار تهیه گزارش انطباق شهری ساختمان



«گردشکار ارجاع کار مهندسان شهرساز در نفا مهندسی ساختمان استان البرز»



«جداول حدود صلاحیت و ظرفیت»

جدول حدود صلاحیت، ظرفیت، تعداد کار و تعرفه خدمات مهندسان شهرساز عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان البرز

ردیف	شرح خدمات	ظرفیت و صلاحیت*			تعداد کار مجاز	حدود شمول بلاک مورد نظر	متراز**	تعرفه (ریال)	
		صلاحیت	گروه ساختمانی	ظرفیت m ²				طراحی	نظارت
۱	انطباق شهری ساختمان	پایه ۳	الف- ب	۸۰۰۰	۸	گروههای ج و د	تا ۲۰۰۰ متر مربع	۱۴۵۷۰	۱۷۸۰۵
		پایه ۲	الف- ب- ج	۱۲۰۰۰			۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ متر مربع	۱۲۱۳۹	۱۴۸۳۷
		پایه ۱	الف- ب- ج- د	۱۶۰۰۰			۵۰۰۱ و بیشتر	۸۰۹۳	۹۸۹۱
		پایه ارشد	الف- ب- ج- د- ویژه	۲۰۰۰۰			۵۰۰۱ و بیشتر	۸۰۹۳	۹۸۹۱
۲	انطباق کاربری اراضی	صلاحیت	ظرفیت	۸	برای تعیین و تغییر و افزایش تراکم کلیه اراضی قابل طرح در کمیسیون ماده ۵	تا ۵۰۰ متر مربع	۵۴۳۸۶	-	
		پایه دو به بالا	با هر مقیاس			۵۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع	۴۵۳۲۲	-	
						۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ متر مربع	۳۰۲۱۴	-	
						۵۰۰۱ و بیشتر***	۲۱۱۵۰	-	
۳	تفکیک اراضی شهری	تمامی پایهها	تا مساحت یک هکتار	۸	کلیه اراضی شمال طراحی تفکیک	تا ۲۰۰۰ متر مربع	۱۰۵۷۵	-	
		پایه دو به بالا	تا مساحت ۵ هکتار			۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ متر مربع	۹۰۵۱	-	
			پایه یک به بالا			بیش از مساحت ۵ هکتار	۵۰۰۱ تا ۱۰۰۰۰ متر مربع	۷۵۵۳	-
							۱۰۰۰۱ و بیشتر	۶۰۴۲	-

* ظرفیت و صلاحیت و تعداد کار مجاز از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و ابلاغیه شماره ۲۰/۱۱۹/ش م مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۲۰ استخراج شده است.

** کلیه مترژها و تعرفهها از مصوبه کمیته کارشناسی هیأت ۴ نفره استان البرز مورخ ۹۵/۰۳/۰۳ استخراج شده است.

*** تعیین و تغییر کاربری واقع در خارج از محدوده و داخل حریم مورخ ۹۵/۰۳/۰۳ مطابق شرح خدمات ردیف ۲ جدول انجام می‌گردد.

توضیحات:

۱- به استناد ابلاغیه شماره ۲۰/۱۱۹ مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۲۰، عضویت در دفاتر طراحی در خصوص اجرای خدمات انطباق شهری ساختمان، انطباق کاربری اراضی و تفکیک اراضی شهری الزامی نیست.

۲- نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در ساختمان در گروههای ساختمانی ج، د و ویژه اجرا می‌شود.

«جدول حدود صلاحیت و ظرفیت مصوب شورای مرکزی نظام مهندسی کشور»

جدول حدود صلاحیت و ظرفیت

حدود صلاحیت	حداکثر ظرفیت اشتغال در یک سال	پایه مهندسی
گروه الف و ب	۸۰۰۰ مترمربع	۳
گروه الف ، ب و ج	۱۲۰۰۰ مترمربع	۲
گروه الف ، ب ، ج ، د و ویژه	۱۶۰۰۰ مترمربع	۱
گروه الف ، ب ، ج ، د و ویژه	۲۰۰۰۰ مترمربع	ارشد

«جدول حدود صلاحیت براساس نوع کاربری و پایه مهندسی مصوب شورای مرکزی نظام مهندسی کشور»

جدول حدود صلاحیت براساس نوع کاربری و پایه مهندسی

پایه مهندسی				انواع کاربری‌ها					نوع کاربری گروه ساختمانی
ارشد	پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	درمانی و تاسیسات و گردشگری	فرهنگی مذهبی آموزشی صنعتی و ...	ورزشی حمل و نقل و ایتبارداری	تجاری و خدماتی اداری	مسکونی	
+	+	+	+	+	+	+	+	+	ساختمانهای گروه الف
+	+	+	+	+	+	+	+	+	ساختمانهای گروه ب
+	+	+	-	+	+	+	+	+	ساختمانهای گروه ج
+	+	-	-	+	+	+	+	+	ساختمانهای گروه د
+	+	-	-	+	+	+	+	+	ساختمانهای خاص با عملکرد شهری و فراشهری

«جدول تعرفه خدمات مهندسی شهرسازی در بخش طراحی و نظارت ساختمان مصوب شورا مرکزی نظام مهندسی کشور»

گروه د ۱۱ طبقه به بالا		گروه ج ۶-۱۰		گروه ب ۳-۵ طبقه		گروه الف	
نظارت	طراحی	نظارت	طراحی	نظارت	طراحی	نظارت	طراحی
۱۰۰۰۰	۸۰۰۰	۸۵۰۰	۶۵۰۰	۶۰۰۰	۴۰۰۰	۳۰۰۰	۲۰۰۰
۱۸۰۰۰ ریال		۱۵۰۰۰ ریال		۱۰۰۰۰ ریال		۵۰۰۰ ریال	