



### ۳- طرح انطباق شهری ساختمان

#### الف- مقدمه

بیان مقدمه به صورت مختصر و مفید شامل اطلاعات کلی مانند معرفی ملک و موقعیت آن، مساحت ملک، خواسته کارفرما و هدف از تدوین گزارش می باشد.

#### ب- شرح خدمات

##### ۳-۱- بررسی اطلاعات پایه شامل:

۳-۱-۱- جمع آوری اطلاعات مربوط به برنامه ها و طرح های فرادست.

۳-۱-۲- بررسی مدارک رسمی دخیل بر احداث ساختمان شامل اسناد مالکیت و غیره.

۳-۱-۳- جمع آوری و احصاء اطلاعات بستر طرح از نقشه های پایه به شرح ذیل:

- وضعیت توپوگرافی.

- ابعاد قطعه یا قطعات موجود.

- سطوح اشغال قطعه یا قطعات موجود.

- عرض معابر موجود.

- تراکم جمعیتی و ساختمانی موجود.

- ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان.

- مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای ساختمان های موجود.

- بازشوها از نظر سیما و اشرافیت.

- کاربری قطعه یا قطعات موجود.

- شبکه های زیرساخت موجود.

##### ۳-۲- تجزیه و تحلیل و بررسی اطلاعات جمع آوری شده ضمن تعیین ظرفیت ها و نیازهای ساختمان

۳-۲-۱- بررسی تقاضای کارفرما در خصوص کاربری، تراکم و سایر ضوابط مربوط به طرح های شهری مصوب و مورد عمل.

۳-۲-۲- تحلیل انطباق شهری با سامانه های توزیع کاربری ها و خدمات شهری، شبکه ارتباطی، سیما و منظر شهری و حسب مورد سایر جوانب موثر در احداث ساختمان.

۳-۲-۳- بررسی پیامدهای ناشی از تحقق اجرای ساختمان در زمینه های اشرافیت، دید و منظر، ترافیک، سایه اندازی و ...

۳-۲-۴- بررسی و تعیین نوع دسترسی های پلاک.



## شرح خدمات مهندسان شهرسازی (طرح انطباق شهری ساختمان)

۳-۳- تهیه طرح انطباق شهری ساختمان شامل:

۳-۳-۱- احصاء ضوابط حاکم بر تهیه طرح معماری به شرح ذیل:

۳-۳-۱-۱- برآورد میزان جمعیت پذیری ساختمان.

۳-۳-۱-۲- تعداد طبقات قابل احداث.

۳-۳-۱-۳- تعیین کاربری هر یک از طبقات.

۳-۳-۱-۴- پیشنهاد نحوه استقرار بنا در زمین، ارتفاع، الگوی بازشوها، حجم بنا و نحوه نورگیری.

۳-۳-۱-۵- تعیین تعداد واحدهای قابل احداث.

۳-۳-۱-۶- ورودی و خروجی های سواره و پیاده.

۳-۳-۱-۷- تعیین تعداد واحدهای قابل احداث.

۳-۳-۱-۸- برآورد حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز.

۳-۳-۱-۹- پیشنهاد رنگ و جنس نما به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی های بافت شهری.

۳-۳-۱-۱۰- پیشنهاد جانمایی کلی تاسیسات جنبی مورد نیاز پروژه.

۳-۳-۲- کنترل ضوابط شهرسازی در طرح معماری تهیه شده به شرح ذیل:

۳-۳-۲-۱- برآورد میزان جمعیت پذیری ساختمان.

۳-۳-۲-۲- تعداد طبقات قابل احداث.

۳-۳-۲-۳- تعیین کاربری هر یک از طبقات.

۳-۳-۲-۴- پیشنهاد نحوه استقرار بنا در زمین، ارتفاع، الگوی بازشوها، حجم بنا و نحوه نورگیری.

۳-۳-۲-۵- تعیین تعداد واحدهای قابل احداث.

۳-۳-۲-۶- ورودی و خروجی های سواره و پیاده.

۳-۳-۲-۷- تعیین تعداد واحدهای قابل احداث.

۳-۳-۲-۸- برآورد حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز.

۳-۳-۲-۹- پیشنهاد رنگ و جنس نما به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی های بافت شهری.

۳-۳-۲-۱۰- جانمایی کلی تاسیسات جنبی مورد نیاز پروژه.

۳-۴- کنترل و نظارت

۳-۴-۱- کنترل و بررسی نقشه های معماری مورد تایید شهرداری قبل شروع عملیات اجرایی ساختمان.

۳-۴-۲- تطبیق و کنترل های لازم در مراحل مختلف عملیات اجرایی ساختمان بر اساس چک لیست های تهیه شده.