



## ۱- برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی شهری، روستایی و خارج از محدوده و حریم

### 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

#### ۱-۱ بررسی و کنترل مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین شامل:

- ۱-۱-۱ دریافت تصویر سند مالکیت و نقشه های ثبتی، آراء نوعیت ملک-موات، دایره، بایر، باغ و آراء قضایی و ...
- ۱-۱-۲ تدقیق موقعیت قطعه روی طرح فرادست در مقیاس ۱/۲۰۰۰ که به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده باشد.
- ۱-۱-۳ دریافت نقشه محوطه طرح کارفرما (صاحب کار) با مقیاس ۱/۵۰۰ و طرح موضوع درخواست به صورت شفاف و مشخص.
- ۱-۱-۴ گزارش سوابق قطعه مورد نظر در کمیسیون های مربوطه.
- ۱-۱-۵ کنترل موافقتنامه موثق ارگان های ذیربط.
- ۱-۱-۶ گزارش چگونگی رعایت ماده ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای.
- ۱-۱-۷ تعیین وضعیت کاربری و مالکیت زمین یا ساختمان مورد نظر در طرح های فرادست.

#### ۲-۱ بررسی و تحلیل های پایه شامل:

- ۱-۲-۱ تعیین محوطه طرح در طرح های فرادست.
- ۱-۲-۲ تعیین محدوده تاثیر ناشی از تغییر کاربری/افزایش تراکم در طرح های فرادست.
- ۱-۲-۳ بازدید محلی و بررسی های پایه نظام های کاربری اراضی، دسترسی، تراکم های جمعیتی و ساختمانی، میانگین تعداد طبقات، میانگین دانه بندی قطعات، کیفیت ساخت و قدمت ابنیه، مالکیت و قشربندی اجتماعی در قلمرو قطعه و محدوده تاثیر.

#### ۳-۱ بررسی، تحلیل و سنجش ویژگی های پروژه ( بازتاب های تغییر کاربری):

- ۱-۳-۱ بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح های مصوب شهری موثر بر موقعیت پروژه از جمله نقشه های پهنه بندی طرح تفصیلی و حوزه بلافضل آن.
- ۱-۳-۲ بررسی کلیه مصوبات مرتبط با زمین از جمله آراء ماده ۱۲ زمین شهری، ماده ۷ و ماده ۱۰۱، وضعیت صدور پروانه، دستور نقشه های صادر شده و تمامی سوابق شهرسازی.
- ۱-۳-۳ تحلیل بازتاب های ناشی از حذف کاربری های تعیین شده در طرح فرادست در محدوده تاثیر شامل بازتاب های ترافیکی، اجتماعی، اقتصادی- مالی، زیرساختی، سیما و منظر شهری، کالبدی، ساختار و سازمان فضایی و پدافند شهری.
- ۱-۳-۴ تحلیل بازتاب های ناشی از استقرار کاربری جدید در محدوده تاثیر شامل بازتاب های ترافیکی، اجتماعی، اقتصادی- مالی، زیرساختی، سیما و منظر شهری، کالبدی، ساختار و سازمان فضایی و پدافند شهری.
- ۱-۳-۵ ارائه ماتریس های لازم (SWOT)



#### ۱-۴- ارائه پیشنهاد و تعیین الزامات انطباق کاربری اراضی:

بسته پیشنهادی دربرگیرنده اصول و قواعد انطباق بهینه و فعالیت های پیشنهادی در عرصه های کاربری، تراکم های جمعیتی و ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه استقرار بنا، ترافیک و دسترسی، زیرساختی، طراحی شهری و پدافند شهری خواهد بود.

\*نتایج این بخش برای تسهیل در امر تصمیم سازی با رعایت ضوابط و معیارهای فنی، تخصصی و منافع عمومی به مراجع ذیصلاح تصویب کننده طرح ارائه می شود.

#### \* پیوست ها (انتهای گزارش ارائه گردد)

- ۱- تصاویر اسناد مثبت (سند مالکیت، نوعیت ملک، آراء قضائی، پاسخ استعلامات مراجع ذیصلاح و ...).
- ۲- مشخص نمودن موقعیت ملک در نقشه اطلس گیتاشناسی.
- ۳- مشخص نمودن موقعیت ملک در عکس های ماهواره ای.
- ۴- کروکی های ملک به انضمام نقشه های مهمور به مهر کارشناس رسمی در صورت وجود در سوابق شهرسازی ملک مربوطه.
- ۵- موقعیت ملک در نقشه های طرح ملاک عمل (با وضوح لازم جهت تشخیص لایه های اطلاعاتی نقشه مربوطه).
- ۶- ارائه تصاویر لازم وضعیت موجود پروژه، دسترسی های آن و بافت اطراف.