

«شرح خدمات طرح انطباق شهری ساختمان»

طرح انطباق شهری ساختمان ها با هدف انطباق ساختمان با ویژگی بافت شهری، حفظ هویت و این همانی بافت های شهری تهیه می گردد 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 می گیرد در راستای بند ۴-۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان این طرح با مدنظر قراردادن نکات فوق با شرح خدمات زیر تهیه می گردد:

الف: جمع آوری اطلاعات پایه

- ۱- جمع آوری اطلاعات مربوط به برنامه ها و طرح های شهری مصوب و جاری برای محدوده شهری و زمین مورد نظر (موقعیت زمین در طرح های فرادست)
- ۲- دریافت اسناد و تاییدیه های مربوطه از شهرداری برای آگاهی از موافقت ها و مجوزات لازم در مورد 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- موقعیت دقیق پروژه در شهر و منطقه و پلاک های مجاور (در عکس هوایی)
 - ۴-۲- توپوگرافی از نظر شکل و فرم زمین، شیب و هدایت آبهای سطحی
 - ۴-۳- بررسی و مشخص نمودن ابعاد قطعه یا قطعات موجود و پلاک های همجوار
 - ۴-۴- بررسی و مشخص کردن سطوح اشغال قطعات موجود و پلاک های همجوار
 - ۴-۵- بررسی وضعیت عرض معابر موجود
 - ۴-۶- بررسی تراکم جمعیتی و ساختمانی موجود
 - ۴-۷- بررسی ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان (از هر طرف به طول حداقل ۵۰ متر)
 - ۴-۸- بررسی مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای موجود (پلاک های همجوار)
 - ۴-۹- ویژگی بازشوها از نظر سیما و اشرافیت (پلاک های همجوار)
 - ۴-۱۰- 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 تایید شده شهرداری به منظور کنترل ابعاد باقی مانده و مساحت اصلاحی
- ۷- بررسی کاربری، تراکم، بر، کف و ضوابط ومقررات دیگر اعلام شده از طرف شهرداری

مهر و امضاء

ب: تجزیه و تحلیل و بررسی اطلاعات جمع‌آوری شده ضمن تعیین ظرفیت‌ها و نیازهای ساختمان

- ۱- بررسی تقاضای کارفرما درخصوص کاربری، تراکم، نحوه استقرار و فاصله بنا از حدود اربعه قطعه و سایر ضوابط مربوط به طرح‌های 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 پیامدهای ناشی از تحقق اجرای ساختمان بر محیط اطراف در زمینه‌های اشرافیت، دید و منظر، ترافیک، سایه‌اندازی (تصاویر سه بعدی) و...
- ۳- بررسی تفصیلی ویژگی‌های محدوده اطراف زمین مورد نظر شامل سامانه‌های توزیع کاربری‌های شهری، نحوه توزیع خدمات، شبکه ارتباطی، ساختار معماری شهری و حسب مورد سایر جوانب موثر در احداث ساختمان (تأثیر محیط پیرامون بر ساختمان)
- ۴- بررسی و تحلیل نوع دسترسی‌های پلاک (سواره، پیاده و معلولین)

ج: ارائه پیشنهادات لازم جهت تهیه نقشه‌های معماری ساختمان‌ها

- 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
- ۳- پیشنهاد نحوه استقرار بنا در زمین، ارتفاع، الگوی بازشوها، حجم بنا و نحوه نورگیری
- ۵- تعیین تعداد واحد‌های قابل احداث
- ۶- پیشنهاد مشخصات ورودی‌ها و خروجی‌های سواره و پیاده
- ۷- برآورد حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز
- ۸- پیشنهاد رنگ و جنس نما براساس نتایج مطالعات زمینه‌ای به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی بافت شهری
- ۹- پیشنهاد جانمایی کلی تأسیسات جنبی مورد نیاز پروژه
- ۱۰- پیشنهاد سایر ضوابط برای پروژه‌های ویژه در صورت نیاز

د- تکمیل چک لیست بر اساس دستور تهیه نقشه و ضوابط مصوب

انطباق	طرح مورد بررسی	ضوابط مصوب	شاخص های ملاک عمل
			۱. نوع کاربری
			۲. مقیاس عملکردی کاربری
			۱. تراکم ساختمانی
			۲. سطح اشغال
			۳. ارتفاع بنا
			۴. تعداد طبقات
			۵. تعداد واحد
			۱. استقرار بنا در پلاک
			۲. فضای باز
			۳. میزان و نحوه عقب نشینی در طبقات
			۴. میزان پیش آمدگی
			۱. رعایت حرایم طبیعی
			۲. رعایت حریم میراث فرهنگی
			۳. رعایت سایر حرایم (مراکز امنیتی و نظامی، تاسیساتی، راه و...)
			سواره
			پیاده
			معلولین

مهر و امضاء