

## «شرح خدمات طرح انطباق کاربری اراضی شهری»

### ۱- ارائه خلاصه تقاضا و گردآوری مستندات قانونی و فنی زمین

- ۱-۱- ارائه سند مالکیت زمین و نقشه‌های ثبتی و آراء نوع ملکیت زمین (موات، دایر و بایر) در صورت وجود
- ۱-۲- گزارش سوابق قطعه مورد نظر در کمیسیون‌های مربوطه و توافق‌های فی‌ما بین شهرداری و مالک در صورت وجود
- ۱-۳- بررسی مستندات قانونی ملاک عمل در زمین مورد نظر در صورت نیاز (قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی و مجوزهای لازم در این زمینه در صورت وجود و...)

### ۲- شناخت هدفمند وضعیت موجود زمین مورد نظر

- ۲-۱- تعیین موقعیت دقیق زمین مورد نظر در شهر و منطقه (بررسی موقعیت زمین در نظام تقسیمات رسمی و عرفی شهر و ویژگی‌های مهم منطقه‌ای که زمین در آن واقع شده است).
- ۲-۲- تعیین مختصات، ابعاد و حدود زمین مورد نظر
- ۲-۳- ارائه اطلاعات مالکیتی بر اساس مستندات گردآوری شده
- ۲-۴- تعیین محدوده متأثر از تغییر کاربری زمین (محدوده مورد مطالعه) با توجه به نوع کاربری زمین، مقیاس عملکردی، موقعیت آن در سطح شهر و منطقه، بافت و شبکه معابر و...
- ۲-۵- بررسی کاربری وضع موجود زمین و همجواری‌های آن و بررسی روابط میان آنها محدوده مورد مطالعه
- ۲-۶- بررسی شبکه معابر تأمین‌کننده دسترسی به زمین مورد نظر و شناسایی ویژگی‌های اصلی در نظام شبکه ارتباطی محدوده مورد مطالعه
- ۲-۷- بررسی تراکم (جمعیتی و ساختمانی) و سطح اشغال و نحوه استقرار ابنیه در محدوده مورد مطالعه
- ۲-۸- بررسی جمعیت و ویژگی‌های جمعیتی در محدوده مورد مطالعه زمین مورد نظر
- ۲-۹- بررسی تراکم و سطح اشغال و نحوه استقرار بنا در محدوده مورد مطالعه زمین مورد نظر

### ۳- بررسی پیشنهادات طرح‌های فرادست ملاک عمل در زمین مورد نظر

- ۳-۱- بررسی کاربری مصوب زمین مورد نظر و ارزیابی همجواری‌ها، مقیاس عملکردی، سطح و سرانه کاربری‌ها در نظام کاربری اراضی پیشنهادی
- ۳-۲- بررسی شبکه معابر تأمین‌کننده دسترسی به زمین مورد نظر و شناسایی نقش و جایگاه آنها در نظام شبکه ارتباطی مصوب در مقیاس منطقه و شهر
- ۳-۳- بررسی جمعیت و ویژگی‌های جمعیتی پیشنهادی در سطح محله و منطقه
- ۳-۴- بررسی تراکم و سطح اشغال و نحوه استقرار بنا در محدوده مورد مطالعه

#### ۴- تحلیل اثرات تغییر کاربری (حذف و اضافه شدن کاربری)

۴-۱- تدقیق محدوده متأثر از این تغییر شامل محدوده بلافاصله و فراگیر (بر اساس مقیاس عملکرد کاربری پیشین و کاربری

پیشنهادی)

۴-۲- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر سایر کاربری‌ها در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۳- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر میزان جمعیت پذیری در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۴- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر شبکه ارتباطی و حمل و نقل در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۵- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر مسائل اقتصادی و اجتماعی در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۶- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر دید منظر و ارزش‌های بصری در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۷- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر مسائل اقلیمی و زیست محیطی در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۸- تحلیل اثرات تغییر کاربری بر وضعیت تاسیسات و تجهیزات شهری در محدوده متأثر از این تغییر

۴-۹- ارزیابی جامع اثرات تغییر کاربری

۵- ارائه نظر نهایی شهرساز و پیشنهادات در راستای معرفی اصول و قواعد انطباق بهینه و فعالیت‌های پیشنهادی در

زمینه به حداقل رساندن اثرات منفی این تغییر و سایر پیشنهادات در زمینه بهره‌برداری بهینه از این زمین و ....