



به نام خدا گزارش فنی شهرسازی

۱- شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

۱-۱- انجام هماهنگی های لازم با مالک جهت اخذ اسناد پروژه (به ویژه وصول تصاویر اسناد مثبته : سند مالکیت، آراء نوعیت ملک- موات، دایر و بایر، باغ، آراء قضائی و

۱-۲- طرح موضوع درخواست به صورت شفاف و مشخص .

۱-۳- بررسی برنامه ها، احکام و فرامین طرح های بالادست در خصوص مورد تقاضا (در صورت وجود احکام مذکور).

۲- شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام آن (متناسب با مقیاس عملکردی پروژه)

۲-۱- معرفی مشخصات کلی حوزه بلافصل.

۲-۲- بررسی کارکردهای اصلی و کاربری اراضی، میانگین تعداد طبقا، میانگین دانه بندی قطعات و کیفیت ساخت و قدمت ابنیه در حوزه بلافصل در اسناد فرادست.

۲-۳- مطالعه و بررسی وضعیت جمعیتی حوزه بلافصل پروژه.

۲-۴- بررسی سلسله مراتب حرکت و دسترسی و ویژگی آنها به تفکیک محورهای اتصال به محدوده پروژه.

3-سنجش ویژگی های پروژه

۳-۱- موقعیت قرار گیری پروژه (معرفی زمین، مشخصات ثبتی و ملکی، ابعاد، مساحت و ...).

۳-۲- بررسی و تحلیل ویژگی های طبیعی و کالبدی زمین (شامل : توپوگرافی، شیب، پوشش گیاهی، حرایم طبیعی و مصنوعی و سایر مستحدثات و تاسیسات موجود در آن با استفاده از عکس های ماهواره ایی و نقشه های گیتاشناسی).

۳-۳- بررسی و تحلیل جمعیت پذیری محدوده پروژه و تطبیق آن با ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی (به خصوص در شرایطی که پروژه معطوف به بارگذاری مسکونی قابل توجهی می باشد) .

۳-۴- بررسی و تحلیل ورودی و خروجی های مرتبط با پروژه و نحوه تأمین پارکینگ و ظرفیت موجود آن.

۳-۵- بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح های مصوب شهری مؤثر بر موقعیت پروژه از جمله در نقشه های پهنه بندی طرح تفصیلی و حوزه بلافصل آن، کلیه مصوبات مرتبط با زمین از جمله آراء ماده ۱۲ زمین شهری، ماده ۷ و ماده ۱۰۱، وضیت صدور پروانه، دستور نقشه های صادر شده و تمامی سوابق شهرسازی، اطلاعات سامانه طرح تفصیلی قدیم و جدید.

۳-۶- ارائه ماتریس های لازم (SWOT).

4- گزینه های پیشنهادی

۴-۱- ارائه گزینه های پیشنهادی.

- ۴-۲- تعیین فعالیت های پیشنهادی، تعیین تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه استقرار بنا(ها) در زمین و تهیه سایت پلان جانمایی و برنامه فیزیکی هر یک از گزینه ها.
- ۴-۳- انتخاب و معرفی گزینه برتر.

5- پیوستها

- 5-1- تصاویر اسناد مثبت (سند مالکیت، نوعیت ملک، آراء قضائی، پاسخ استعلامات مراجع ذیصلاح و ...).
- 5-2- مشخص نمودن موقعیت ملک در نقشه اطلس گیتاشناسی.
- 5-3- مشخص نمودن موقعیت ملک در عکس های ماهواره ای.
- 5-4- کروکی های ملک به انضمام نقشه های مهمور به مهر کارشناس رسمی در صورت وجود در سوابق شهرسازی ملک مربوطه.
- 5-5- موقعیت ملک در نقشه های طرح ملاک عمل (با وضوح لازم جهت تشخیص لایه های اطلاعاتی نقشه مربوطه).
- 5-6- ارائه تصاویر لازم وضعیت موجود پروژه، دسترسی های آن و بافت اطراف.

• توضیحات لازم:

- ۱ - حوزه بلافضل، محدوده ای است که بیشترین میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری محدوده زمین بر محیط پیرامون و همچنین محیط پیرامون بر محدوده زمین را مشخص و بررسی می کند. این حوزه با توجه به ملاحظات مختلف برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، عملکردی، ترافیکی و ... می تواند مختلف باشد.
- ۲ - چنانچه تعداد گزینه ها بیشتر از یکی باشد، ارزیابی گزینه ها با استفاده از روش ها و مدل های رایج ارزیابی در قالب جدول مربوطه به منظور توجیه چگونگی نیل به گزینه برتر الزامی است.
- ۳ - کلیه اسناد و مدارک مصدر پروژه در پتانسیل های زیر تهیه و ارائه خواهد شد.
- ۳-۱- نقشه های ماهواره ای و گیتاشناسی حوزه بلافضل و محل پروژه در مقیاس مناسب.
- ۳-۲- نقشه های مورد نیاز پروژه در مقیاس ۱:۵۰۰ تا ۱:۲۰۰۰.