

۲- طرح تفکیک و افراز اراضی شهری و روستایی

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

۱-۲- بررسی و کنترل مدارک و مجوزهای قانونی و فنی زمین شامل:

۱-۱-۲- درخواست کارفرما (صاحب کار) برای تهیه طرح.

۲-۱-۲- بررسی مدارک، اسناد و نقشه ثبتی و قانونی مورد نیاز و انطباق آن با سند مالکیت با هماهنگی مهندس نقشه بردار دارای صلاحیت حرفه ای.

۳-۱-۲- بررسی مدارک رسمی ناظر بر احداث ساختمان شامل اسناد مالکیت، پروانه ساختمان، پایان کار و غیره (در صورتی که ملک دارای ساختمان باشد).

۴-۱-۲- بررسی مجوز تفکیک اخذ شده از مراجع ذیصلاح به همراه آخرین احکام و ضوابط طرح های فرادست مرتبط با زمین مورد درخواست کار فرما.

۲-۲- بررسی و ارزیابی بستر طرح شامل:

۱-۲-۲- بازدید از محل ملک و محدوده پیرامون به منظور تعیین موقعیت دقیق ملک و کاربری های همجوار.

۲-۲-۲- برداشت وضع موجود زمین و قطعات مجاور برای زمین های تا ۵۰۰۰ متر مربع در حد قطعات مجاور و بیش از آن در حد یک بلوک شهری. برداشت ها شامل موارد زیر می باشد:

۱-۲-۲-۲- برداشت ابعاد و عوارض زمین به منظور انطباق نقشه ثبتی و ابعاد قید شده در سند مالکیت (به درخواست مهندس شهرساز و توسط مهندس نقشه بردار صاحب صلاحیت و به مقیاس ۱/۵۰۰ تهیه خواهد شد).

۲-۲-۲-۲- برداشت موقعیت و ابعاد ساختمان های موجود در ملک (در صورتی که ملک دارای ساختمان باشد).

۳-۲-۲-۲- برداشت پوشش گیاهی و تعیین موقعیت درختان موجود در زمین.

۴-۲-۲-۲- برداشت ابعاد و مساحت قطعات مجاور.

۵-۲-۲-۲- برداشت بخش ساخته شده و فضای باز قطعات مجاور.

۶-۲-۲-۲- برداشت وضع موجود معابر اطراف ملک (طول، عرض و شیب).

۷-۲-۲-۲- جمع آوری اطلاعات مربوط به ارزش معاملاتی زمین و ساختمان به منظور شناخت معیارهایی که در تغییرات ارزش زمین موثر و تعیین کننده می باشند.



شرح خدمات مهندسان شهرسازی (طرح تفکیک و افراز اراضی شهری و روستایی)

۲-۲-۸- برداشت کلیه تاسیسات و تجهیزات زیربنایی موجود در زمین از قبیل پست برق و مسیر شبکه برق، گاز، آب، فاضلاب، کانال های آب های سطحی، قنات، مسیل ها و ...).

۲-۲-۹- برداشت مناظر و چشم اندازهای طبیعی و مصنوعی مشرف به زمین.

۲-۲-۳- دریافت مجوز تفکیک از شهرداری و سایر سازمان های مرتبط بر حسب نیاز.

۲-۲-۴- انطباق احکام و ضوابط طرح های فرادست بر روی زمین مورد درخواست کارفرما.

۲-۳- تجزیه، تحلیل و استنتاج از بررسی ها (احصاء معیارها، قواعد، ضوابط و الزامات ذیل):

۲-۳-۱- چیدمان کاربری اراضی همراه با تعیین سهم و ضوابط استقرار کاربری عمومی.

۲-۳-۲- شبکه دسترسی (عرض و طول مقاطع و شیب مجاز، قوس ها و همجواری ها).

۲-۳-۳- بلوک شهری (اندازه، شکل و ابعاد، تناسب، جهت گیری، همجواری و دسترسی).

۲-۳-۴- قطعه بندی (اندازه، شکل و ابعاد، تناسب، جهت گیری، همجواری و دسترسی).

۲-۳-۵- توده گذاری (اندازه، شکل و ابعاد، تناسب، ارتفاع، استقرار، جهت گیری، همجواری و دسترسی).

۲-۳-۶- تعیین جهت مناسب استقرار قطعات با توجه به زاویه تابش آفتاب، سایه اندازی، جهت گیری قطعات مجاور، وزش باد و

۲-۳-۷- ضوابط پایه تدقیق حرایم طبیعی و مصنوعی.

۲-۴- ارائه طرح

۲-۴-۱- تهیه طرح تفکیک شامل نقشه های کاربری زمین، شبکه دسترسی، بلوک بندی، قطعه بندی و توده گذاری.

۲-۴-۲- جانمایی و تدقیق کاربری های عمومی مورد نیاز و الزامات دسترسی آن با استناد به طرح های فرادست.

۲-۴-۳- سنجش عوارض قانونی و تاثیر کالبدی ناشی از طرح.

۲-۴-۴- مستند سازی سند طرح تفکیک و افراز اراضی.