



سازمان نظام مهندسی  
ساختمان کشور

نشریه

# شرح خدمات مهندسان شهرساز در شهرسازی و ساختمان سازی



## شرح خدمات مهندسان شهرساز سازمان نظام مهندسی ساختمان

این مجموعه شرح خدمات در راستای اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و آیین نامه اجرایی آن و بر مبنای مقررات ملی ساختمان (مبحث دوم و شیوه نامه های آن) تدوین یافته است

### فصل اول: تعاریف

قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴

مهندسی ساختمان: امور فنی و مهندسی، معماری و شهرسازی، بخش های ساختمان و شهرسازی .

سازمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان .

نظام مهندسی استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان .

پروانه اشتغال: پروانه اشتغال به کار مهندسی،

رشته های اصلی: رشته های اصلی مهندسی شامل معماری، عمران، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی، شهرسازی،

نقشه برداری و ترافیک .

مهندس شهرساز: یکی از مهندسين ۷ گانه مد نظر ماده ۶ قانون که بر اساس تحصیلات دانشگاهی، استقلال در تصمیم

گیری، تعهد و مسوولیت پذیری دارای پروانه اشتغال در رشته شهرسازی میباشد (ماده ۶: برای تشکیل سازمان استان وجود

حداقل ۵۰ نفر داوطلب عضویت از بین مهندسان حوزه آن استان که دارای مدرک مهندسی در رشته های اصلی مهندسی

شامل معماری، عمران، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی، شهرسازی، نقشه برداری و ترافیک باشند ضروری است).

پروانه ساختمانی («شناسنامه» ساختمان): مجوزی کتبی است که از قسمت فنی شهرداری یا سایر مراجع دارای صلاحیت به

منظور عمران و احداث بنا به نام متقاضی واجد شرایط صادر و گواهی اعطا میشود. که شامل اطلاعات ( شهرداری صادرکننده،

نوع و شماره و تاریخ صدور و مشخصات زمین، محل احداث، هویت مالک، نوع مالکیت، مهندس ناظر و محاسب و تاسیسات،

ابعاد چهارگانه پلاک، کروکی و مساحت زمین، نوع استفاده، میزان تراکم، مشخصات طبقات، وضع پارکینگ، اصلاحات و

تغییرات و نحوه تمدید عوارض گوناگون وصول شده، گواهیهای نداشتن خلاف و گواهی پایان ساخت )

### مقررات شهرسازی و معماری :

مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم الرعایه بوده و به منظور

فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و به تصویب

می رسد.

## فصل دوم: انواع طرح ها:

۱- طرح جامع سرزمین: این طرح در بند (۱) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - تعریف شده است .

۲- طرح های کالبدی ملی و منطقه ای: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرکهای جدید ، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری های مجاز زمین های سراسر کشور .

۳- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای: این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و تصویب نامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران ، به منظور تدوین سیاست ها و ارایه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت ، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی ، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می شود .

۴- طرح مجموعه شهری: این طرح براساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می شود .

۵- طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی: طرح است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیتهای کشاورزی ، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط های روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می شود. محدوده هر یک از این طرحها در طرح ناحیه ای مربوط تعیین می شود .

۶- طرح جامع شهر: در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - تعریف شده است .

۷- طرح هادی شهر: این طرح طبق تعریف مندرج در بند (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند ، تهیه می شود .

۸- طرح تفصیلی: در بند (۳) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - تعریف شده است و از جمله شامل طرحهای زیر می باشد :

۸-۱- طرحهای بهسازی ، نوسازی ، بازسازی و مرمت بافت ها: طرح هایی هستند که برای بهسازی ، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم ، جدید و یا مساله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می شوند .

۲-۸- طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها: این طرح ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین نامه های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهری تهیه می گردد .

۹- طرح هادی روستا: عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آبی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندی های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید .

۱۰- طرح های ویژه: عبارت از طرح هایی است برای بخش هایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه های جدید توسعه و عمران و تأثیراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهند گذاشت واجد ویژگی خاصی بوده و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می شود .

عنوان و محدوده این طرحها همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می رسد .

۱۱- طرح شهرهای جدید: عبارت است از طرحهایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح های کالبدی ملی و منطقه ای و جامع ناحیه ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود .

۱۲- طرح شهرک های مسکونی: طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند الف ماده (۲) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می شود .

۱۳- طراحی فضای شهری: طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه های عمومی شهر، شامل محورها («خیابانها» خیابانها با مقیاس های محله ای کلان محله ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی، تفریحی، تجاری، عبوری و ...)، «میادین» میادین با مقیاس های محله ای کلان محله ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی، تفریحی، تجاری، شهری، تشریفاتی، حکومتی و ...) پهنه ها و بافت های اصیل، ارزشمند و خاطره انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی - تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت ها و ارزشهای فرهنگی - طبیعی و تاریخی تهیه میشود .

۱۴- طرح سایر شهرک ها: طرحهایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می شوند .

۱۵- انطباق کاربری اراضی شهری: عبارت است از فرایند بازنگری در کاربری مصوب اراضی شهری و تصمیم گیری در مورد تغییر و یا تثبیت کاربری مصوب، در راستای پاسخگویی به نیازهای روز و حفظ مصالح بلند مدت جامعه و شامل هرگونه تقاضای تغییر در کاربری، ضوابط و مقررات و نقشه های طرحهای مصوب شهری است که توسط هر نوع متقاضی (خصوصی، دولتی، اوقاف و ...) به شهرداریها ارائه می گردد. دامنه این موضوع موارد عمدهای را شامل می شود همچون تغییر کاربری

ساختمان و زمین ، تغییر عرض معابر اصلی و فرعی ، افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی و بلند مرتبه سازی ، افزایش سطوح اشغال، نحوه استقرار بنا در زمین و استعلام های مربوط به (محدوده شهرها، کاربری ، تاسیسات زیربنائی و . . .) است.

#### ۱۶- تفکیک (land subdivision):

تعریف حقوقی: تفکیک عبارتست از تقسیم مال غیر منقول اعم از مشاع و یا غیر مشاع به دو یا چند حصه مجزای از هم. بنابراین در تفکیک زمین یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچکتر به منظور تملک و یا استفاده مجزا از هر قطعه تقسیم می شود.

تعریف شهرسازانه: روشهایی که با استفاده از معیارها و استانداردها برای بهره وری مطلوب از زمین و فضا و نیل به محیط زیست مطلوب زمین قطعه بندی شده خیابانها و مسیر تاسیسات عمومی مشخص میشوند تا عناصر شهری که در طرح کلی پیش بینی شده اند بر روی زمین پیاده و به واقعیت تبدیل شوند.

#### ۱۷- تجمیع

تجمیع نقطه مقابل تفکیک می باشد. منظور از تجمیع یک کاسه کردن چند پلاک همجوار که دارای سندهای جداگانه و کاربری مشابه می باشند ( طی یک پروسه فنی و حقوقی و ثبتی است )

#### ۱۸- طرح جزییات شهرسازی :

طرحها و نقشههایی که به منظور نشان دادن خصوصیات مشروح شهری تهیه شده و مبنای تهیه نقشه های محوطه سازی و اجرایی نهایی قرار می گیرد. دقت طرحها و نقشه های فوق معمولاً تا حدی خواهد بود که خط پروژه نهایی (حد مالکیت های خصوصی با فضاهای عمومی شهری) و همچنین جزییات داخلی فضاها در زمینه طراحی شهری مشخص شده و قطعیت یابد.

#### ۱۹- طرح انطباق شهری ساختمانها

طرح است باهدف: هماهنگی ساختمان با ویژگی بافت شهری ، حفظ هویت و این همانی بافت های شهری برحسب دوره های مختلف تاریخی ، هماهنگی ساختمان با ابنیه همجوار از نظر حجم، رنگ و مصالح و سیمای عمومی (نمای ساختمان) ، هماهنگی ساختمان در بدنه خیابان ها و میداين و فضاهای شهری از نظر خط آسمان و ردیف بندی ، هماهنگی حجم ساختمان با تراکم ساختمانی و جمعیتی ساکنین و فعالیت ها ، هماهنگی ساختمان با نحوه عملکرد و فعالیت های شهری - مسکونی - خدماتی - فرهنگی و مذهبی ، هماهنگی ساختمان با فضاهای باز و محوطه های خصوصی همجوار، رعایت حقوق همسایگی. به همین منظوراتحادات تک بناها و مجتمع ها و مجموعه های ساختمان، مستلزم هماهنگی و سنخیت فضایی (توده و فضا) است

جدول حدود صلاحیت مهندسان شهرساز  
(طراحی، نظارت و مشاوره)

الف - حقوقی ۲-۱

پایه ۱ و ارشد	پایه ۲	پایه ۳	مقیاس	عنوان صلاحیت	ردیف	نوع صلاحیت
*	*	*	شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر	تهیه طرح جامع - تفصیلی و هادی شهری	۱	طراحی
*	-	-	با هر مقیاس	تهیه طرح توانمند سازی سکونتگاه های غیر رسمی (بافت های حاشیه ای)	۲	
*	*	*	با هر مقیاس	تهیه طرح های موضعی و موضوعی	۳	
*	*	-	با هر مقیاس	تهیه طرح شهرک (مسکونی، صنعتی، گردشگری و...)	۴	
*	*	*	تا مساحت ۲۰ هکتار	تهیه طرح های نوسازی، بازسازی و بهسازی بافت های قدیمی و فرسوده	۵	
*	*	-	تا مساحت ۵۰ هکتار			
*	-	-	مساحت ۵۰ هکتار و بیشتر			
*	*	*	تا مساحت ۵ هکتار	تهیه طرح آماده سازی توسعه های جدید شهری و روستایی و تفکیک اراضی	۶	
*	*	-	تا مساحت ۲۵ هکتار			
*	-	-	مساحت ۲۵ هکتار و بیشتر			
*	*	-	شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر	تهیه طرح های بازآفرینی شهری	۷	
*	*	*	شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر	تهیه طرح جامع پدافند غیرعامل (شهرها و شهرک ها)	۸	
*	*	-	با هر مقیاس	تهیه طرح سیما و منظر شهری	۹	
*	*	*	تا مساحت ۲۰ هکتار	تهیه طرح مناطق نمونه گردشگری	۱۰	
*	*	-	تا مساحت ۵۰ هکتار			
*	-	-	مساحت ۵۰ هکتار و بیشتر			
*	*	-	شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر	تهیه برنامه راهبردی - عملیاتی شهر و شهرداری ها	۱۱	
*	-	-	شهرهای ۵۰۰ هزار نفر و بیشتر			
*	*	-	شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر	تهیه سند چشم انداز شهری	۱۲	
*	-	-	شهرهای ۵۰۰ هزار نفر و بیشتر			
*	*	-	با هر مقیاس	نظارت بر تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری و روستایی	۱۳	نظارت

ب- اشخاص حقیقی<sup>۳</sup>

پایه ۱ و ارشد	پایه ۲	پایه ۳	مقیاس	عنوان صلاحیت	ردیف	نوع صلاحیت	
*	*	*	با هر مقیاس	تهیه طرح توسعه روستایی (هادی، حریم، تعیین محدوده، روستا نمونه)	۱	طراحی	
*	*	-	با هر مقیاس	تهیه طرح انطباق کاربری اراضی شهری	۲		
*	*	-	با هر مقیاس	تهیه طرح جزئیات شهرسازی (اجرایی)	۳		
*	*	*	تا مساحت ۱ هکتار	تهیه طرح تفکیک، افراز و تجمیع اراضی شهری و روستایی	۴		
*	*	-	تا مساحت ۵ هکتار				
*	-	-	بیش از مساحت ۵ هکتار				
*	*	*	گروه‌های ساختمانی الف و ب	تهیه طرح انطباق شهری ساختمان	۵		
*	*	-	گروه‌های ساختمانی ج				
*	-	-	گروه‌های ساختمانی د				
*	*	*	ساختمان‌های با درجه اهمیت متوسط	تهیه طرح پدافند غیر عامل در ساختمان (طراحی و نظارت) <sup>۴</sup>	۶		
*	*	-	ساختمان‌های با درجه اهمیت زیاد				
*	-	-	ساختمان‌های با درجه اهمیت بسیار زیاد				
*	*	*	تا مساحت ۱ هکتار	تهیه گزارش فنی شهرسازی جهت تعیین کاربری در خارج از محدوده و حریم شهرها و افزایش یا کاهش محدوده شهرها و روستاها	۷		
*	*	-	تا مساحت ۵ هکتار				
*	-	-	مساحت ۵ هکتار و بیشتر				
*	*	*	ساختمان‌های گروه الف و ب	تهیه طرح جانمایی ساختمان و فضا در قالب سایت پلان ( طرح چیدمان فضا)	۸		
*	*	-	ساختمان‌های گروه ج				
*	-	-	ساختمان‌های گروه د				
*	*	*	شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر	تهیه برنامه راهبردی- عملیاتی شهر و شهرداری‌ها	۹	نظارت	
*	*	*	شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر	تهیه سند چشم انداز شهری	۱۰		
*	*	*	ساختمان‌های گروه الف و ب	نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی در ساختمان (نظارت و تنظیم شناسنامه فنی و ملکی ساختمان)	۱۱		
*	*	-	ساختمان‌های گروه ج				
*	-	-	ساختمان‌های گروه د				
*	*	*	شهرهای تا ۲۵ هزار نفر	نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری و روستایی	۱۲		
*	*	*	با هر مقیاس	ارائه خدمات مشاوره شهرسازی	۱۳		مشاوره

توضیحات:

- ۱- طرح‌های مشخص شده در جدول الف توسط دفاتر حقوقی شهرسازی که منطبق با مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تشکیل گردیده و مهندسان شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی در آن عضویت داشته باشند انجام می‌پذیرد.

- ۲- صلاحیت و ظرفیت اشغال دفاتر حقوقی که فاقد رتبه‌بندی سازمان برنامه و بودجه باشند، متناسب با جداول شماره ۳ و ۴ از بخش طراحی مبحث دوم مقررات ملی ساختمان خواهد بود.
- ۳- طرح‌های مشخص شده در جدول ب توسط مهندسان شهرساز حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار با توجه به حدود صلاحیت و پایه مربوطه تهیه می‌گردد.
- ۴- تهیه طرح‌های پدافند غیرعامل مستلزم طی دوره‌های آموزشی مرتبط توسط طراح و اخذ گواهی مربوطه می‌باشد.

## اهداف و شرح خدمات برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی شهری (مورد تایید معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت راه و شهرسازی)

### اهداف:

۱. انطباق کاربریها، فعالیتهای و تراکم ها با ساختار واحدهای همسایگی، محله - ناحیه - منطقه و شهر
۲. مراعات سازگاری فعالیتهای موجود و پیشنهادی با یکدیگر و با محیط پیرامون به منظور تامین رفاه - امنیت و آسایش ساکنان شهر
۳. استفاده بهینه و بهره وری مناسب از اراضی از دیدگاه اقتصادی منوط به رعایت رفاه و امنیت اجتماعی ساکنان
۴. حفظ منافع عمومی در قبال منافع شخصی به ویژه در تامین فضاهای عمومی و تاسیسات و تجهیزات مربوطه
۵. حفظ و ارتقا کیفیت محیط سکونت از نظر تامین فضای باز - فضای سبز - دید و منظر و...
۶. کنترل سنخیت کاربری و فعالیت با شکل و فرم طبیعی زمین
۷. بررسی مشکلات و موانع اجرایی طرحها (انواع مالکیت و تعدد مالکیتو...)

### شرح خدمات

۱. مشخص نمودن وضعیت کاربری و مالکیت زمین یا ساختمان مورد نظر در طرح های شهرسازی یا تعیین کاربری برای اراضی فاقد کاربری (در طرح تفصیلی) در انطباق با مصوبات:
  - طرح جامع - طرح هادی شهری
  - طرح تفصیلی - طرح هادی روستایی در مقیاس کلان
  - کمیسیون های خاص و مرتبط
  - مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نظیر طرح های خاص از قبیل بهسازی و نوسازی ، بلند مرتبه سازی ، بافت قدیم یا طرح های آماده سازی ، طرح های توانمندی سازی بافت های حاشیه ای
۲. تعیین محدوده مورد مطالعه
  - مقیاسی که برای مطالعه لازم است به تناسب ابعاد و مقیاس زمین مورد مطالعه و نوع کاربری آن و تعیین شعاع محدوده مورد مطالعه نظیر محله ، ناحیه ، منطقه و یا کل شهر یا روستا تعیین میشود
۳. بازدید محلی از قطعه مورد نظر و جمع آوری اطلاعات اولیه حاصل از بازدید محل شامل:
  - ۱-۳- انجام بررسی های اولیه از قطعه مورد بررسی مانند همجواری ها ، کاربری عمده ، تراکم ، شبکه ارتباطی و .....



۳-۲- شناسایی ویژگیهای موقعیت و شرایط خاص قطعه مورد نظر

۴- بررسی اثرات تغییر کاربری موجود در محدوده مورد مطالعه با توجه به شاخص های مختلف

۴-۱- تعداد قطعات موجود با کاربری مربوطه در محدوده مورد مطالعه و نحوه تأثیر گذاری آنها

۴-۲- تأثیر کاربری مورد مطالعه بر جمعیت محدوده مورد بررسی

۴-۳- مسائل اقتصادی قطعه مورد نظر از قبیل ارزش قطعه نسبت به قطعات همجوار

۴-۴- مسائل مربوط به شبکه ارتباطی و ترافیک با توجه به کاربری زمین

۴-۵- بررسیهای مربوط به مسائل تراکم ساختمانی بر سرانه های خدماتی

۴-۶- بررسی ظرفیت زیر ساختهای موجود و خدمات مرتبط با کاربری قطعه

۴. بررسی اثرات اضافه شدن کاربری جدید در زمین مورد نظر

۵-۱- تعیین محدوده لازم جهت مطالعه (با توجه به استانداردهای موجود در زمینه آستانه خدمات رسانی)

۵-۲- مسائل جمعیتی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن

۵-۳- مسائل اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن

۵-۴- مسائل مربوط به شبکه ارتباطی و ترافیک

۵-۵- مسائل مربوط به تراکم ساختمانی بر سرانه های خدماتی

۵-۶- مسائل مربوط به زیر ساختها (تاسیسات زیر بنایی و خدمات مورد نیاز برای کاربری جدید)

۵. جمع بندی و ارائه پیشنهاد برای طرح در مراجع تصویب کننده طرح

با توجه به مطالعات انجام شده کاربری زمین مورد درخواست متقاضی و ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آن تایید و به مراجع تصویب کننده طرح پیشنهاد میگردد و در نهایت ارائه چک لیست

گردش کار :

کلیه تقاضاهای مربوط به تغییر کاربری، تغییر عرض معبر، افزایش تراکم، تغییر استقرار بنا در زمین و سایر مواردی که نیاز به طرح انطباق کاربری اراضی شهری دارند باید مراحل زیر را برای تهیه طرح که توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال تهیه و مهمور شده باشد را طی کند. (مهمور به مهر شهرساز)

مرحله اول: مراجعه متقاضی به شهرداری و ارائه تقاضا به شهرداری محل و تشکیل پرونده و تعیین دقیق نوع درخواست متقاضی توسط شهرداری

مرحله دوم: هدایت متقاضی به همراه ارجاع پرونده و اسناد و مدارک ذیل توسط شهرداری به دفتر نمایندگی نظام مهندسی

- معرفی نامه شهرداری به دفتر نمایندگی نظام مهندسی جهت تهیه طرح

- تصویر سند مالکیت و کروکی ثبتی

- تصویر نقشه با مقیاس ۱/۲۰۰۰ موجود و طرح تفصیلی پیشنهادی که محل مورد نظر در آن مشخص شده باشد

مرحله سوم: تعیین شهرساز یا دفتر طراحی مهندسی دارای مهندسی شهرساز و تعیین حق الزحمه جهت تهیه طرح انطباق کاربری اراضی توسط دفتر نمایندگی نظام مهندسی بر اساس حق الزحمه های مصوب

مرحله چهارم: تهیه گزارش، نقشه ها، اسناد لازم و مهر و امضای آن توسط مهندس شهرساز یا دفاتر طراحی مهندسی که شهرساز واجد صلاحیت عضو آن باشد همراه با مهر مهندس شهرساز و دفاتر طراحی و همراه با مهر دفتر نمایندگی نظام مهندسی و ارسال پرونده به شهرداری توسط مالک.

تبصره ۱: شهرداری ها و مراجع صدور پروانه موظفند نقشه های پایه طرح تفصیلی مورد عمل نقشه ثبتی محدوده مورد مطالعه و ضوابط و مقررات طرح هادی، تفصیلی و یا جامع شهر را در اختیار مهندس شهرساز و دفاتر طراحی که مهندس شهرساز واجد صلاحیت عضو آن باشد قرار دهند.

تبصره ۲: شهرداری ها پس از دریافت گزارش به انضمام سایر مدارک پرونده را به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارجا میدهند



## مشخصات پروژه

اطلاعات ملک	متن	
	کدوم سازی	
	آدرس	
	نام مالک	
	تغییر تراکم (درصد تغییر ذکر شود)	نوع مقایرت
	تغییر کاربری (متن تغییر ذکر شود)	
	مصرفه کیسیون ماده ۵	
	سایر توافق های اخذ شده جهت تغییر در طرح مصوب	

مهندس شهردار پروژه:

## میزان انطباق با شرح خدمات

تکلیف	نمودار	جدول	نقشه	گزارش	موضوع
					شناخت هدفمند پروژه
					موقعیت پروژه در شهر و منطقه
					ابعاد و حدود سایت
					بررسی نوع مالکیت
					شناخت کاربری
					فعالیت و مقیاس عملکرد پروژه
					ساعات فعالیت
					سطح اشغال، تراکم ساختمانی و توزیع آن در طبقات
					تعداد طبقات و تعداد واحد به تفکیک کاربری
					شناخت نوع و تعداد مراجعان روزانه
					بررسی فضای پارکینگ در نظر گرفته شده
					ورودی ها و خروجی های سواره و پیاده در پروژه
					مشخص ساختن وضعیت کاربری مورد نظر در اسناد فرادست
					بررسی موقعیت پیشنهادی در پیش نویس پروانه نسبت به حالت مجاز طرح تفصیلی طرح جامع و با الزامات طرح بلندمرتبه سازی مشهد
					تعیین محدوده مورد مطالعه (محدوده تأثیر پذیر)
					بر اساس بررسی مقیاس عملکرد کاربری حلقه شده (پیشین) و مقیاس عملکرد کاربری استقرار یافته، بررسی مرز ماثربا توجه به معیارهای تأثیر گذار در هر پروژه (مرز سایه اندازی- مرز انحرافیت- شعاع عملکردی پروژه (قبل و جدید) - مرز تغییرات اقتصادی، مرز تقسیمات کالبدی و...)
					شناخت کاربری ها و مقیاس عملکردهای موجود در محدوده

				بررسی شبکه ارتباطی (کمیت و کیفیت)	شناخت وضع موجود محدود
				بررسی زیرساخت‌های موجود	تأیید پذیر
				بررسی عوامل کالبدی در محدوده متاثر (شامل تعداد طبقات، قدمت، کیفیت، بررسی مساحت طبقات، بررسی تراکم، نمای ساختمان ها، کثرت توده و فضای کلیت سیما و منظر (شامل بررسی خط دید و وضعیت منظر کلی از کردارهای شهری منتهی به پروژه و...))	
				مسائل جمعیتی	
				شاخصهای اقلیمی مؤثر در محدوده متاثر	
				بررسی ویژگیهای طبیعی حوزه متاثر (شیب، بسترهای خطر خیز و...)	
				جمعیت محدوده مورد مطالعه و نقش کاربری فضا مربوطه	بررسی آثار ناشی از حذف کاربری پیشین
				مسائل اقتصادی فضا مورد نظر از قبیل ارزش فضا نسبت به طبقات همجوار	
				مسائل مربوطه به ارتباطی و ترافیک با توجه به کاربری زمین	
				مسائل مربوط به کیفیت و مسائل زیست محیطی	
				بررسی های مربوط به مسائل دید و منظر، سنجیت و همجواری (کالبدی و عملکردی)	
				بررسی ظرفیت زیرساختهای شهری موجود و خدمات شهری مرتبط	
		جدول سوات		مسائل جمعیتی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن	بررسی آثار ناشی از استقرار کاربری جدید
		جدول سوات		مسائل اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن	
		جدول سوات		مسائل مربوط به شبکه حمل و نقل و ترافیک	
		جدول سوات		مسائل زیست محیطی مربوط به اضافه شدن کاربر جدید	
		جدول سوات		مسائل مربوط به اصول همجواری، سنجیت کاربری، دید و منظر و غیره (کالبدی و عملکردی)	
		جدول سوات		مسائل مربوط به زیرساختها (تاسیسات زیرزمینی و خدمات شهری مورد نیاز برای کاربری جدید)	
				ارائه حداقل سه آگرناتور جهت انطباق کاربری و انتخاب گزینه بیه راهکارها	ارائه پیشنهادات و راهکارها

## اهداف و شرح خدمات تفکیک اراضی شهری و روستایی

اهداف:

- حداکثر بهره‌وری از زمین و فضا و رعایت دسترسی بین قطعات شهری و روستایی بگونه‌ای که محیط زیست مطلوب پدید آید
- پیروی فرم تفکیک اراضی از شکل مطلوب طبیعی زمین (با حداقل دخل و تصرف در شکل زمین از نظر خاکریزی و خاکبرداری)
- پیروی از ویژگیهای بافت کالبدی و شکل (فرم) شهری و روستایی در مقیاس بلوک و محله و ناحیه
- تامین دسترسی سالم و ایمن به قطعات زمین بر حسب نوع کاربری و فعالیت و حفظ ایمنی ساکنان و سلامت محیط
- ایجاد دسترسی مناسب بین مجموعه قطعات زمین با شبکه ارتباطی سطوح بالاتر با حفظ ایمنی ساکنان و سلامت محیط
- تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با نحوه کاربری و فعالیت و تراکم ساختمانی و جمعیتی
- تناسب و هماهنگی شیوه تفکیک با زیرساختها و تجهیزات

شرح خدمات

۱-۱- بررسی اولیه

۱-۱-۱- بررسی مدارک ثبتی و اسناد مورد نیاز تفکیک (سند مالکیت، مطابقت زمین با نقشه با مقیاس ۱/۲۰۰۰ وضع موجود)

۱-۱-۲- بررسی گواهی‌های ساختمان دریافتی (پروانه ساختمان، پایان کار و ...) در صورتی که ملک دارای ساختمان باشد

۱-۱-۳- بررسی نقشه ثبتی و انطباق آن با سند مالکیت در صورتی که ملک دارای سند مالکیت رسمی باشد.

۱-۱-۴- بررسی ضوابط طرح جامع، تفصیلی و هادی در ارتباط با کاربری زمین، تراکم ساختمانی، ضوابط و معیارهای گذربندی، تعیین خدمات و نحوه اعمال آن در طرح تفکیکی.

۱-۱-۵- بررسی وضعیت خدمات زیربنایی و عمومی در محله و ناحیه و میزان برخورداری زمین از این خدمات.

۱-۱-۶- روش‌های تحلیل سایت شامل شیب عمومی اراضی و نحوه دفع آب‌های سطحی، عوارض طبیعی و تحلیل فضایی سایت

۱-۲- جمع‌آوری اطلاعات پایه و بررسی آن

۱-۲-۱- اخذ اطلاعات مربوطه به ضوابط تفکیک در محدوده و منطقه استقرار ملک برای انواع کاربری‌ها (مراجعه به شهرداری)

۱-۲-۲- دریافت مجوز تفکیک توسط مالک از شهرداری و سایر سازمان‌های مرتبط و ارائه آن به شهر ساز جهت اقدامات بعدی.

۱-۲-۳- تطبیق مشخصات ارائه شده توسط مهندس نقشه بردار برای ملک مورد نظر و قطعات مجاور

۱-۲-۴- تعیین قدمت ساختمان های موجود در زمین با توجه به مدارک ، اسناد و عکس های ماهواره ای و یا بازدید محلی

۱-۲-۵- شناسایی مناظر و چشم اندازهای طبیعی و مصنوعی مشرف بر زمین .

۱-۲-۶- بررسی وضعیت و سلسله مراتب شبکه حمل و نقل در پهنه مورد نظر .

۱-۳-۱- ارائه طرح تفکیکی:

۱-۳-۱- تعیین معیارها و ضوابط ملاک عمل برای تفکیک

۱-۳-۲- تعیین ابعاد و ارائه مشخصات قطعات تفکیکی ( طول ، عرض و مساحت ، عرض گذر ، قوس و شعاعها)

۱-۳-۳- تعیین جهات مناسب استقرار قطعات با توجه به زاویه تابش آفتاب ، سایه اندازی ، جهت گیری قطعات مجاور ، وزش باد و ....

۱-۳-۴- مشخص نمودن قطعات مربوط به کاربری های عمومی مورد نیاز با استناد به طرح های توسعه شهری و روستایی موجود در طرح تفکیکی .

۱-۳-۵- ارائه نقشه های مورد نیاز

۱-۳-۶- تهیه و ارائه گزارش توجیهی

۲- حق الزحمه تهیه طرح تفکیک اراضی شهری و روستایی :

## گردش کار

کلیه تقاضاهای مربوط به تهیه طرح تفکیک اراضی باید مراحل زیر را برای تهیه طرح طی نمایند :

۳-۱- مرحله اول : مراجعه متقاضی به مرجع مربوطه ( شهرداری - دهیاری - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان - سازمان مسکن و شهرسازی استان و ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان همیاری شهرداریها ) و ارائه تقاضا و تشکیل پرونده و تعیین دقیق نوع درخواست متقاضی .

۳-۲- مرحله دوم : ارجاع پرونده متقاضی توسط مرجع مربوطه به دفتر نمایندگی سازمان نظام مهندسی شهر مربوطه همراه با مدارک ذیل :

- نامه مرجع مربوطه به نظام مهندسی .

- تصویر سند مالکیت و کروکی ثبتی .

- تصویر نقشه با مقیاس ۱/۲۰۰۰ وضع موجود و پیشنهادی طرح مصوب (جامع - تفصیلی - هادی - حریم ... ) که محل مورد نظر در آن مشخص شده باشد .

-ارایه تصویر نقشه زمین که توسط مهندس نقشه بردار دارای صلاحیت امضاء شده باشد به همراه فایل کامپیوتری در محیط اتوکد .

-انتخاب و معرفی مهندس شهرساز واجد صلاحیت توسط دفتر نمایندگی بر اساس فهرست ارسالی از سازمان و سهمیه بندی مربوطه .

۳-۳- مرحله سوم : تهیه طرح تفکیک اراضی توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت همراه با امضاء و مهر ایشان و دفتر نمایندگی نظام مهندسی شهر مربوطه و ارسال مدارک به مرجع ذیربط .

تبصره :

۱ - شهرداری ها و مراجع صدور پروانه موظفند نقشه های پایه طرح تفصیلی مورد عمل ، نقشه ثبتی محدوده مورد مطالعه جهت طراحی و ضوابط و مقررات طرح هادی ، جامع و تفصیلی شهر را در اختیار طراح قرار دهند .

شرح خدمات شهرسازی

شرح خدمات مهندسان شهرساز در ساختمان سازی (طرح انطباق شهری ساختمان) بر اساس بند ۴-۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان برای صدور دستور نقشه ساختمان (ابلاغی مدیرکل دفتر سازمانهای مهندسی - معاونت امور مسکن و ساختمان - وزارت راه و شهرسازی)

اهداف

- هماهنگی و انطباق ساختمان با ویژگی بافت شهری بر حسب سبک معماری
- حفظ هویت و این همانی بافت های شهری بر حسب دوره های مختلف تاریخی
- هماهنگی ساختمان با ابنیه همجوار از نظر حجم رنگ و مصالح و سیمای عمومی (نمای ساختمان)
- هماهنگی ساختمان با نحوه عملکرد و فعالیت شهری، مسکونی-خدماتی-فرهنگی-مذهبی
- هماهنگی حجم ساختمان با تراکم ساختمانی و جمعیتی ساکنین و فعالیتهای
- هماهنگی ساختمان با فضاهای باز و محوطه های خصوصی همجوار

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
- 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 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 :
  - ۱-۴- توپوگرافی از نظر شکل و فرم و زمین، شیب و هدایت آب های سطحی
  - ۲-۴- بررسی و مشخص نمودن ابعاد قطعه یا قطعات موجود و پلاک های همجوار
  - ۳-۴- بررسی و مشخص کردن سطوح اشغال قطعات وجود و پلاک های همجوار
  - ۴-۴- بررسی وضعیت عرض موجود معابر موجود
  - ۵-۴- بررسی تراکم جمعیتی و ساختمانی موجود
  - ۶-۴- بررسی ارتفاع ساختمان های موجود و خط آسمان (از هر طرف به طول متر)
  - ۷-۴- بررسی مصالح به کار رفته، رنگ و جنس نمای موجود (پلاک های همجوار)
  - ۸-۴- ویژگی بازشو ها از نظر سیما و اشرافیت (پلاک های همجوار)
  - ۹-۴- 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 باقیمانده و مساحت اصلاحی
- ۷- بررسی کاربری، تراکم، بر، کف و مقررات دیگر اعلام شده از طرف شهرداری

ب: تجزیه و تحلیل و بررسی اطلاعات جمع آوری شده ضمن تعیین ظرفیت ها و نیازهای ساختمان

- ۱- بررسی تقاضای کارفرما در خصوص کاربری، تراکم و سایر ضوابط مربوط به طرح های 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 در زمینه های اشرافیت، دید و منظر، ترافیک، سایه اندازی و ...



- ۳- بررسی تفصیلی ویژگی های محدوده اطراف زمین مورد نظر شامل سامانه های توزیع کاربری های شهری، نحوه توزیع خدمات، شبکه ارتباطی، ساختار معماری شهری و حسب مورد سایر جوانب موثر در احداث ساختمان
- ۴- بررسی و تعیین نوع دسترسی های پلاک

ج: ارائه پیشنهادات لازم جهت تهیه نقشه های معماری ساختمان

- 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
- ۴- پیشنهاد مشخصات ورودی ها و خروجی های سواره و پیاده
- ۵- تعیین تعداد واحد های قابل احداث
- ۶- پیشنهاد مشخصات ورودی ها و خروجی های سواره و پیاده
- ۷- برآورد حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز
- ۸- پیشنهاد رنگ و جنس نما بر اساس نتایج مطالعات زمینه ای به منظور هماهنگی ساختمان با ویژگی بافت شهری
- ۹- پیشنهاد جانمایی کلی تاسیسات جنبی مورد نیاز پروژه

د: کنترل و نظارت

- ۱- کنترل و بررسی نقشه های معماری مورد تایید شهرداری قبل شروع عملیات اجرایی ساختمان
- ۲- تطبیق و کنترل های لازم در مراحل مختلف عملیات اجرایی ساختمان بر اساس چک لیست های تهیه شده

● حدود صلاحیت بر اساس نوع کاربری: مهندسان شهرساز در بخش ساختمان سازی ●

کاربری نوع ساختمان	انواع کاربریها		نوع پروانه اشتغال						
	مسکونی	تجاری و خدماتی اداری	ورزشی، حمل و نقل و انبار داری	فرهنگی، مذهبی، آموزشی، صنعتی و ...	درمانی، تاسیساتی و گردشگری	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد
ساختمان های گروه الف	+	+	+	+	+	+	+	+	+
ساختمان های گروه ب	+	+	+	+	+	+	+	+	+
ساختمان های گروه ج	+	+	+	+	+	-	+	+	+
ساختمان های گروه د	+	+	+	+	+	-	+	+	+

چک لیست بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی در نقشه های طراحی ساختمان (طراحی)

در راستای بند ۴-۷ ماده ۴ فصل دوم، بند ۱۸-۱-۳ فصل پنجم و بند ۱۹-۱-۴ فصل ششم-مبحث دوم، مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری)

شهرداری منطقه :	شماره پلاک ثبتی:		شماره دستور تهیه نقشه:	تاریخ دستور نقشه:	
	نوع مالکیت:				
نام کارفرما:	مساحت زمین	براساس سند:	وضع موجود:	تعداد طبقات:	
				اصلاحی:	عرض معبر
نوع کاربری در طرح مصوب:		منطقه بندی تراکمی در طرح مصوب:			
آدرس ملک :		تاریخ تهیه طرح :			
ضوابط و مقررات شهرسازی برای کلیه گروه های ساختمانی					
کاربری	۱. نوع کاربری	رعایت شده	ملاحظات		
	۲. مقیاس کاربری (محل ای، ناحیه ای، منطقه ای و..)	رعایت نشده			
	۳. کیفیت همجواری کاربری				
تراکم جمعیتی	۱. انطباق تراکم جمعیتی یا حداکثر تراکم مجاز در طرح مصوب				
	۲. تناسب تراکم جمعیتی و زیر بنای هر واحد مسکونی یا خدماتی				
تراکم ساخت	۱. تراکم ساختمانی				
	۲. سطح اشغال				
	۳. کد ارتفاعی مجاز بنا				
	۴. تعداد طبقات				
	۵. تعداد واحد				
نحوه استقرار ساختمان	۱. موقعیت و جهت استقرار بنا در قطعه پلاک				
	۲. فضای باز نسبت به تعداد واحد ها				
	۳. ضوابط مربوط به بازوها				
	۴. میزان پیش آمدگی مجاز				
حریم همسایگی و نورگیری	۱. اشراف				
	۲. دید				
	۳. نور و سایه اندازی				
معايير و نحوه دسترسی	۱. تعداد پارکینگ مورد نیاز و نحوه استقرار آن				
	۲. عقب نشینی و پخ				
	۳. دسترسی های مجاز به معبر	۳.۱. سواره			
		۳.۲. پیاده			
۳.۳. معلولین					
هماهنگی نما و منظر	۱. رعایت هماهنگی نمای ساختمان نسبت به ساختمان های همجوار و نوع کاربری از لحاظ فرم طراحی ، رنگ و جنس مصالح نما				
ضوابط و حرایم	۱. شبکه آب				
	۲. شبکه برق				
	۳. شبکه گاز				
	۴. حریم میراث فرهنگی				
	۵. حرایم طبیعی				
	۶. حرایم خاص				
■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز					

چک لیست بررسی کنترل و نظارت ضوابط و مقررات شهرسازی (نظارت دوره ای)

شهرداری منطقه :		شماره پلاک ثبتی:		شماره دستور تهیه نقشه:		تاریخ دستور نقشه:	
نام کارفرما:		مساحت زمین		وضع موجود:		تعداد طبقات:	
نوع مالکیت:		اصلاحی:		عرض معبر		زیربنا(کل):	
نوع کاربری در طرح مصوب:		منطقه بندی تراکمی در طرح مصوب:		تاریخ مصوبه کمیسیون ماده ۵ در صورت وجود:		تاریخ تهیه طرح :	
آدرس ملک :		کنترل بر اساس طرح مصوب(ضوابط شهرسازی)		بله		خیر	
ردیف				توضیحات			
مرحله اول :		کنترل موقعیت پلاک و تعیین نیاز به رعایت طرح سیما و منظر					
قبل از اجرای فونداسیون و حین اجرای فونداسیون		۱ رعایت حد نصاب تفکیک طول و عرض قطعه					
		۲ رعایت ضوابط و طرح های اجرایی معابر					
		۳ رعایت میزان سطح اشغال					
		۴ انطباق موقعیت استقرار بنا با طرح مصوب					
		۵ رعایت ضوابط و حرایم میراث فرهنگی					
		۶ رعایت ضوابط و حرایم عوامل مصنوع(شبکه آب، برق،مخابرات و گاز)					
		۷ کنترل کاربری و ارتفاع طبقه همکف و زیرزمین					
مرحله دوم:		۸ تامین تعداد پارکینگ مورد نیاز					
حین اجرای ساختمان در زیرزمین تا پیلوت(همکف)		۹ رعایت فضای باز(فضای سبز و ...)					
		۱۰ رعایت میزان پیش آمدگی مجاز					
		۱۱ کنترل دسترسی ها ی مجاز ساختمان به معابر					
		۱۲ رعایت تراکم جمعیت با طرح مصوب					
مرحله سوم:		۱۳ رعایت تعداد واحدهای مسکونی و حداثاب زیربنای هر واحد					
حین اجرای طبقات و دیوار چینی		۱۴ رعایت تراکم ساختمانی مصوب					
		۱۵ رعایت حریم همسایگی(اشراف ، نور و دید و...)					
		۱۶ رعایت خط آسمان و سیما و منظر شهری					
		۱۷ رعایت محدوده و کد ارتفاعی مجاز ساخت و ساز					
مرحله چهارم:		۱۸ رعایت مشخصات ورودی های سواره و پیاده					
حین اجرای نما و نازک کاری داخلی		۱۹ رعایت فضای باز ایمن در جهت مواجهه با حوادث غیر مترقبه					
		۲۰ رعایت حجم بنا و تعداد طبقات					
مرحله پنجم :		۲۱ کنترل مجدد کلیه موارد فوق و تایید پایان کار					
بعد از اتمام اجرای ساختمان		۲۲ تایید شناسنامه ساختمان					
		۲۳					
■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله اول		■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله دوم					
■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله سوم		■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله چهارم					
■ تاریخ، مهر و امضا مهندس شهرساز در مرحله پنجم							

شرح خدمات بازرسی شهرسازی (ابلاغی دفتر معماری و طراحی شهری معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی ۸۶/۳/۷)

ساختمان های خاص. -ساختمانهای "د" و "ج"

مجموعه بازرسی های فنی در زمینه های کنترلی و نظارت به صورت زیر قابل دسته بندی است

الف: کنترل اسنادی:

- تطبیق کاربری منطقه بندی و نوع محدوده (ضوابط و مقررات مجاز مشروط و ممنوع
- استقرار بنا از نظر جهت، شکل زمین، همجواری ها، اشرافیت و... با توجه به پلان اولیه
- موقعیت قرارگیری زمین با شبکه های اطراف و رعایت ضوابط فنی (عقب نشینی، پخو...)
- تامین دسترسی ضمن رعایت سلسله مراتب، شبکه ارتباطی، ورودی به زمین مورد طراحی، نوع فعالیت (عمومی، خدماتی)، در مقیاس شهری
- انطباق ظاهری بنا با ساخت و سازهای اطراف از نظر رنگ و نوع مصالح و...
- تعداد واحدها و جمعیت پذیری مورد انتظار

ب: کنترل فیزیکی (ساختمانی)

- کنترل سطح اشغال و تراکم ساختمانی
- کنترل ارتفاع ساختمان و ضوابط استقرار پیلوت
- کنترل ارتفاع واحدها
- کنترل پیش آمدگی ها
- کنترل مساحت حیاط خلوت و نورگیر
- کنترل تعداد پارکینگ و نحوه آرایش آنها
- کنترل فضای باز و حد نصاب مربوطه
- کنترل نسبت فضای باز به خالی
- کنترل عقب نشینی از معابر و بروکف
- کنترل فضای عبور و مرور معلولین
- کنترل اجرای نما با هماهنگی با مجاورین

ج: کنترل محیطی

- تامین فضاهای مورد نیاز عمومی
- تامین فضاهای مورد نیاز خدماتی
- محوطه سازی
- مشخصات فنی معابر داخلی (سواره و پیاده) ورودی و خروجی به ساختمان
- تاسیسات شهری
- ایمنی ساختمان
- فضای استقرار موقت

جمع بندی

- تطبیق ساختمان اجرا شده با ضوابط پیشنهادی و تایید نهایی آن

• آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

ماده ۳

شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی و شهرسازی و همچنین مراجع صدور مجوزهای مربوط به تفکیک اراضی و سایر مراجع صدور مجوزهای مربوط به کنترل، نظارت و نظایر آن در محل های مندرج در ماده ۲ برای صدور پروانه یا مجوزهای مذکور تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده «پروانه اشتغال» و در صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیتهای کنترل و نظارت نیز فقط از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال آنها می توان استفاده نمود .

• مبحث دوم مقررات ملی ساختمان

فصل دوم: طراحی ساختمان

۴-۷ نظر به اینکه تراکم ساختمانی، کاربری آن، رعایت حقوق همسایگی، مسایل و بازتابهای ترافیکی، ارزشهای هویتی، انطباق تراکم جمعیتی یا ساختمانی، مسایل ایمنی در هنگام وقوع حوادث غیرمترقبه، حفظ فضای باز به ازای واحدهای احداثی و نظایر آن در زمین‌های مربوط به احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی نیازمند مشارکت و اعلام نظر متخصصان رشته شهرساز و بعضاً رشته ترافیک می‌باشد، شهرداریها موظفند در تمامی ساختمانهایی که ضرورت توجه و رعایت به موارد فوق احساس شود، نسبت به استفاده از خدمات مهندسان شهرساز و ترافیک بهره‌برداری نمایند ضمناً به سازمانهای استانی توصیه می‌شود در خصوص طراحی ساختمان‌های گروه «د» و مجتمع‌های ساختمانی از خدمات مهندسان شهرساز در امور طراحی به منظور ایجاد هماهنگی با ساختمان‌های مجاور و رعایت مسایل شهرسازی استفاده گردد.

• آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و

ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوبه هیأت وزیران در جلسه مورخ

۱۳۷۸/۱۰/۱۲ و اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورای عالی)

ماده ۴۶ - دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است قبل از بررسی طرح های تفصیلی شهر به کمیسیون، نسبت به انجام بررسی های کارشناسی و تخصصی از طریق «کمیته کار» به عضویت نمایندگان دستگاههای عضو کمیسیون و دو نفر از کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون و نماینده سازمان نظام مهندسی استان، اقدام نموده و نظر کمیته مذکور را به طور کتبی به کمیسیون ارائه نماید. اعضای کمیته کار برای مدت دو سال به پیشنهاد روسای سازمان های عضو کمیسیون ماده ۵ و با ابلاغ رئیس کمیسیون منصوب خواهند شد .

ماده ۴۷ - پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی بوده و دبیرخانه کمیسیون موظف است کلیه موارد را قبل از طرح در کمیسیون از حیث تکمیل بودن مدارک و صلاحیت طرح در کمیسیون مورد بررسی

قرارداده و در صورت تأیید، همراه با نظریه کارشناسی کمیته کار، نظریه مشاور طرح تفصیلی و نظریه دبیرخانه کمیسیون مبنی بر مغایرت یا عدم مغایرت موضوع با اساس طرح جامع به کمیسیون ارایه نماید.

تبصره - مدارک مورد نیاز برای طرح پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی، توسط دبیرخانه شورای عالی تعیین و به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استان ها ابلاغ خواهد گردید.

ماده ۴۸ - در صورت تصویب تغییرات پیشنهادی، نقشه جدید تفصیلی عیناً با همان مشخصات ترسیمی نقشه اصلی توسط دبیرخانه کمیسیون تهیه و جایگزین نقشه قبلی شده و یک نسخه از آن برای اجرا به شهرداری ارسال خواهد شد.

ماده ۴۹ - در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسی ها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود:

احراز ضرورت تغییر در طرح

پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، (چنانچه تغییر مربوط به کاربری های عمومی باشد).

رعایت حقوق مکتسب اشخاص

نحوه تأمین خدمات و تأسیس زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه های موجود.

## بخشنامه های ابلاغی برای اجرایی شدن صلاحیتهای شهرسازی

تاریخ ابلاغیه	شماره	مسئول ابلاغ	موضوع ابلاغ
۷۸/۹/۸	۷۷/۲۸۴۲/۷۷	معاون شهرسازی و معماری وزیر (حبیب الهیان)	برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی
۷۹/۹/۷	۸۸۶۵/۳/۳۳	معاون عمرانی وزارت کشور (خرم)	طرح تفکیک اراضی شهری
۸۱/۱۰/۳۰	۶۳۰۸/۱۰۰/۰۲	وزیر مسکن و شهرسازی (عبدالعلی زاده)	حدود صلاحیت مهندسین شهرساز
۸۳/۲/۲۲	۴۰۳/۷۱۹۶	مدیر کل دفتر سازمانهای نظام مهندسی و تشکلهای حرفه ای (موسوی خلخالی)	شرح خدمات طرحهای تفکیک و انطباق کاربری اراضی
۸۲/۲/۲۳	۳۰۰/۵۰/۳۴۰	معاون شهرسازی و معماری وزیر (حناچی)	برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی
۴۰۰/۱۳۲۶۷	۸۳/۳/۲۰	معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان	شرح خدمات طرحهای تفکیک و انطباق کاربری اراضی
۲۱۲۸/۳	۸۳/۵/۱۸	معاون عمرانی وزارت کشور (مقیم)	شرح خدمات طرحهای تفکیک و انطباق کاربری اراضی
۳۱۰/۳۹۶۰۶	۸۵/۹/۵	مدیر کل دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری (حمزه ای)	برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی
۲۰۱۱۹	۸۸/۱۱/۲۰	رئیس سازمان نظام مهندسی (غرضی)	حدود صلاحیت مهندسین شهرساز و ساختمان سازی
۳۴۰/۱۰۴۴۹	۸۶/۳/۷	سرپرست دفتر معماری و طراحی شهری (میثاقیان)	خدمات بازرسی شهرساز
۴۳۰/۴۱۴۳۱	۸۷/۸/۲۰	مدیر کل دفتر سازمانهای مهندسی و امور بین الملل (رشیدی پور)	حدود صلاحیت مهندسین شهرساز در ساختمان سازی
۱/۲۱۴۷۳	۸۹/۳/۲۲	رئیس سازمان نظام مهندسی (غرضی)	کلیه صلاحیتهای مهندسین شهرساز
۷۲۸۴/۳۳۰	۹۲/۲/۱۱	مدیر کل دفتر طرحهای کالبدی وزارت (وطنخواهی)	حدود صلاحیت مهندسین شهرساز در شهرسازی و ساختمان
۵۶۹۴۰/۳/۳۳	۹۲/۵/۷	معاون عمرانی وزارت کشور (ارشادمنش)	حدود صلاحیت مهندسین شهرساز در شهرسازی و ساختمان