

طرح انطباق کاربری اراضی شهری، روستایی و خارج از محدوده و حریم (تغییر کاربری)

مقدمه

کلیه تقاضا های مربوط به تغییرات کاربری، عرض معبر، تراکم، نحوه استقرار بنا در زمین و سایر مواردی که نیاز به طرح انطباق کاربری اراضی شهری دارند باید توسط شهرساز دارای صلاحیت تهیه و تائید گردد.

۱- تعریف طرح و مطالعات پایه

۱-۱- دریافت اطلاعات مستند شامل:

- تصویر سند مالکیت و کروکی ثبتی
- موقعیت قطعه روی طرح مصوب (طرح جامع / تفصیلی، طرح بافت فرسوده و نظایر آن) با مقیاس ۱/۲۰۰۰ که به تائید شهرداری رسیده باشد (با تاکید بر تعیین خط پروژه و میزان عقب روی ناشی از تعریض احتمالی معابر هم جوار)

- نقشه سایت پلان (ساده) با مقیاس ۱/۵۰۰

- گزارش سوابق قطعه مورد نظر در کمیسیون های مربوطه (کمیسیون ماده ۵،

- موافقتنامه موثق ارگان های ذیربط

- پاسخ استعلام از سازمانهای ذیربط

- گزارش چگونگی رعایت ماده ۴۹ "آئین نامه نحوه بررسی..." (به شرح پاورقی)

۱-۲- مشخص نمودن وضعیت کاربری و مالکیت زمین یا ساختمان مورد نظر در طرح های شهرسازی

مصوب

۱-۳- تعیین محدوده مورد مطالعه شامل:

- تعیین مقیاس لازم برای مطالعه متناسب با ابعاد و مقیاس زمین مورد مطالعه و نوع کاربری آن و تعیین شعاع محدوده مورد مطالعه نظیر محله ، ناحیه ، منطقه ، شهر یا روستا
- بازدید محلی از قطعه مورد نظر و جمع آوری اطلاعات اولیه حاصل از بازدید محل شامل :
 - انجام بررسی های اولیه از قطعه مورد بررسی مانند همجواری ها ، کاربری عمده ، تراکم ، شبکه ارتباطی
 - شناسایی ویژگیهای موقعیت و شرایط خاص قطعه مورد نظر

۲- بررسی و تحلیل اثرات تغییر کاربری

۲-۱- بررسی مسائل مربوط به اثرات ناشی از حذف کاربری مصوب در محدوده مورد مطالعه شامل:

- تعداد قطعات موجود با کاربری مربوطه در محدوده مورد مطالعه و نحوه تأثیر گذاری آنها
- تأثیر کاربری مورد مطالعه بر جمعیت محدوده مورد بررسی

- ارزش اقتصادی قطعه مورد نظر از قبیل ارزش قطعه نسبت به قطعات همجوار
 - شبکه ارتباطی و ترافیک با توجه به کاربری زمین
 - تراکم جمعیتی و تاثیر بر سرانه های خدماتی
 - ظرفیت زیر ساختهای موجود و خدمات مرتبط با کاربری قطعه
 - اصول آسایش، ایمنی، مطلوبیت، ظرفیت، سازگاری و دید و منظر
 - کیفیت و مباحث زیست محیطی
- ۲-۲- بررسی مسائل مربوط به اثرات ناشی از استقرار کاربری جدید در محدوده مورد مطالعه شامل:**
- تعیین محدوده لازم برای مطالعه با توجه به شعاع عملکردی
 - جمعیت محدوده مورد مطالعه
 - اقتصاد محدوده مورد مطالعه
 - شبکه ارتباطی و ترافیک
 - تراکم جمعیتی و تاثیر بر سرانه های خدماتی
 - زیر ساخت ها، تاسیسات زیر بنایی و خدمات مورد نیاز
 - اصول آسایش، مطلوبیت، ظرفیت، سازگاری و دید و منظر
 - عوامل زیست محیطی
 - ملاحظات مربوط به پدافند غیرعامل (مبحث ۲۱ و نشریه شماره ۷۸۲ مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی)

۳- جمع بندی، ارائه پیشنهاد و تعیین الزامات انطباق کاربری اراضی

نتایج این مطالعات برای تسهیل در امر تصمیم گیری با رعایت ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی و منافع عمومی به مراجع صاحب صلاحیت برای بررسی و تصویب طرح (سازمان نظام مهندسی، شهرداری، کمیسیون ماده ۵ و...) ارائه میشود.

ماده ۴۹ "آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور"

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:

- ۱- احراز ضرورت تغییر در طرح
- ۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، چنانچه تغییر مربوط به کاربری های عمومی باشد.
- ۳- رعایت حقوق مکتسبه اشخاص
- ۴- نحوه تامین خدمات و تاسیسات زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جا به جایی شبکه های موجود