

طرح انطباق کاربری اراضی شهری، روستایی و خارج از محدوده و حریم (در حوزه هایی که پروانه ساختمانی توسط مراجع ذیصلاح صادر می شود)

۱- هدف

- ۱-۱- انطباق کاربری ها، فعالیت ها و تراکم ها و ساختار فضاهای شهری و روستایی در محدوده مورد مطالعه
 - ۱-۲- مراعات سازگاری فعالیتهای موجود و پیشنهادهای با یکدیگر و با محیط پیرامون به منظور تامین رفاه، امنیت و آسایش
 - ۱-۳- استفاده بهینه و بهره وری مناسب اراضی از دیدگاه اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی با رعایت رفاه، آسایش، امنیت و پایداری
 - ۱-۴- حفظ منافع عمومی در قبال منافع شخصی به ویژه در تامین فضاهای عمومی، تاسیسات و تجهیزات مربوطه
 - ۱-۵- حفظ و ارتقای کیفیت محیط شهری از نظر تامین فضای باز، فضای سبز، دید و منظر
 - ۱-۶- کنترل تناسب کاربری و فعالیت با ویژگی های طبیعی زمین
 - ۱-۷- بررسی مشکلات و موانع اجرایی طرحهای شهرسازی
- ۲- تعریف طرح و مطالعات پایه
- ۱-۲- دریافت اطلاعات مستند شامل:
 - تصویر سند مالکیت و کروکی ثبتی
 - موقعیت قطعه روی طرح مصوب با مقیاس ۱ / ۲۰۰۰ که به تائید مرجع صدور پروانه رسیده باشد
 - نقشه سایت پلان با مقیاس ۱ / ۵۰۰
 - گزارش سوابق قطعه مورد نظر در کمیسیون های مربوطه-
 - موافقتنامه موثق ارگان های ذیربط
 - گزارش چگونگی رعایت ماده ۴۹ "آئین نامه نحوه بررسی..."
 - ۲-۲- مشخص نمودن وضعیت کاربری و مانکیت زمین یا ساختمان مورد نظر در طرح های شهرسازی مصوب
- ۳-۲- 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

۳- بررسی و تحلیل اثرات تغییر کاربری

۳-۱- 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، مطلوبیت، ظرفیت، سازگاری و دید و منظر

- کیفیت و مباحث زیست محیطی

۳-۲- 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

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

نتایج این بخش برای تسهیل در امر تصمیم سازی با رعایت ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی و منافع عمومی

به مراجع صاحب صلاحیت تصویب کننده طرح ارائه میشود.

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 تأیید گردد.