



چک لیست کنترلی (انطباق-دستور تهیه نقشه)						
مدارک مورد نیاز					اقدام لازم	مراحل تهیه طرح مشخصات پروژه
مقطع	پلان طبقات	تصویر وضع موجود	تصویر سده بعدی	توضیحات		نقشه
				عنوان کردن کاربری در طرح های مصوب	*	الف - ۱ کنترل کاربری پروژه در طرح مصوب و ملاک عمل
				عنوان کردن سطح عملکردی کاربری طبق طرح های مصوب		الف - ۲ کنترل سطح عملکردی پروژه در طرح مصوب و ملاک عمل
				عنوان کردن تراکم وفق طرح مصوب و شیوه نامه به صورت مجزا و با ذکر مآخذ (بند و شماره صفحه)		ب - ۱ کنترل تراکم ساختمانی پروژه در طرح های مصوب و ملاک عمل
*	*			عنوان کردن سطح اشغال و میزان پیشروی طولی وفق طرح مصوب، و شیوه نامه به صورت مجزا و با ذکر مآخذ (بند و شماره صفحه)		ب - ۲ بررسی سطح اشغال مجاز و نحوه توزیع تراکم در طبقات طبق ضوابط و مقررات
				عنوان کردن حداکثر ارتفاع مجاز پروژه وفق طرح مصوب و شیوه نامه با ذکر مآخذ (بند و شماره صفحه) - کنترل محدودیت های ارتفاعی تعریف شده در مصوبات شورایی عالی در خصوص پروژه های بلند مرتبه ضروری است - توجه به استاندارد ارتفاعی و مساحتی تعریف شده در خصوص <u>نیم طبقه</u> (در صورت وجود) حسب ضوابط تعریف شده در مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه در صورت وجود ضروری است .		ب - ۳ بررسی ارتفاع مجاز طبق ضوابط و مقررات
				عنوان کردن تعداد طبقات مجاز وفق طرح مصوب: و شیوه نامه به صورت مجزا و با ذکر مآخذ (بند و شماره صفحه)		ب - ۴ بررسی طبقات مجاز طبق ضوابط و مقررات
				عنوان کردن تعداد واحد مجاز طرح مصوب		ب - ۵ بررسی تعداد واحد مجاز طبق ضوابط و مقررات
	*					پ - ۱ بررسی و کنترل استقرار مناسب توده برابر ضوابط و مقررات
	*					پ - ۲ بررسی فضای باز برابر ضوابط و مقررات
						پ - ۳ میزان و نحوه عقب نشینی در طبقات برابر ضوابط و مقررات
*				منظور از این بند میزان پیش آمدگی در معبر می باشد. پیشروی طولی مجاز بایستی در بند ب-۲ عنوان شود		پ - ۴ میزان پیش آمدگی مجاز برابر ضوابط و مقررات
				در صورت قرارگیری در حرایم عوارض طبیعی مانند گسل و ... ، دستورالعمل ها و مصوبات شورایی عالی در این بند طرح و رعایت گردد		ت - ۱ بررسی و استعلام حرایم طبیعی در صورت وجود
				*		ت - ۲ بررسی و استعلام حرایم میراث فرهنگی در صورت وجود
				*		ت - ۳ بررسی و استعلام حرایم خاص در صورت وجود
		*	*	- علاوه بر توضیحات مربوط به ضوابط و مقررات - حریم همسایگی - اشرافیت - بازشوها و تراس ها، لازم هست توضیح		ث بررسی و کنترل مرز اشرافیت پروژه

				مختصری در خصوص میزان سایه‌اندازی و تأثیر پروژه مورد مطالعه بر روی قطعات همجوار ، با توجه به تصاویر سه‌بعدی تهیه‌شده، ارائه شود. میزان پیشروی ، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاورین در نقشه نمایش داده شود. توجه به ضوابط استقرار بازشو در قسمت هایی که مشرفیت و مزاحمت همسایه وجود دارد الزامی است. لازم به تاکید است ، توجه به موضوع رضایت همسایه و سایر مباحث حقوقی ناشی از آن – در صورت وجود معارض-در ضوابط خاص ملک این قسمت بسیار ضروری است		
ج - ۱	بررسی و کنترل عرض معبر در وضع موجود	*	*			
ج - ۲	کنترل دسترسی‌های مجاز به معبر و ورودی‌های سواره و پیاده و معلولین	*	*			
	نقشه دسترسی سواره و پیاده	*			-نقشه دسترسی سواره و پیاده به تفکیک مشخص و به ویژه در قطعات دارای بیش از یک معبر به ضوابط مربوطه دقت شود.	
	پلان مربوط به استقرار بنا	*			- ارائه عکس هوایی در تدوین این بند ضروری است - محل قرارگیری توده پیشنهادی و جهت گیری آن با ذکر فواصل از حدود زمین به طور دقیق مشخص گردد. - توضیحات و ضوابط درج‌شده در قالب یک پلان توده گذاری و مقطع چیدمان طبقات در انتهای چک‌لیست نمایش داده شود. درج کد ارتفاعی و مرز طبقات در سایت پلان الزامی است. - نحوه توده گذاری قطعات پیرامونی و خط پیشروی دو قطعه مجاور به صورت دقیق مشخص گردد. - همچنین در صورت تفاوت سطح اشغال طبقات (به علت عقب‌نشینی جانبی) ، خطوط عقب‌نشینی جانبی طبقات در پلان مشخص گردد. (توجه به تفاوت کدهای ارتفاعی سایت پلان در این حالت ضروری است) - ترسیم مقطع به همراه تراز ارتفاعی بر روی نقشه مربوط به استقرار بنا مشخص شود. همچنین درج و مشخص نمودن ارتفاع ساختمان از کف (بر محور) ضروری است . در ترسیم مقطع میزان پیشروی متفاوت طبقات ارائه گردد. - در صورت بالا بودن تراز ارتفاعی زیرزمین (حداکثر ۱,۲۰ متر) در طرح پیشنهادی مالک ، در نگارش ضوابط خاص ملک ، و مقطع پیشنهادی ، توجه به موضوع محدودیت ارتفاعی تعریف شده در مصوبات شورایی و ارتفاع مجاز و مصوب تعریف شده در مقررات ملی ساختمان برای هر طبقه ضرورت دارد (به عنوان مثال در مواردی که نیم طبقه در پیش نویس پروانه وجود دارد اما ارتفاع آن اشتباها کمتر از حد مجاز و مصوب درج شده است یا ارتفاع طبقات در پیش نویس های صادره کمتر از میزان مجاز اعلام شده است) - در صورت تغییر محل جرم گذاری نسبت به ضابطه مجاز – طرح ملاک عمل- بایستی مستندات فنی مبنای تغییر جرم گذاری نیز ارائه گردد.	
	تصویر وضع موجود و طرح سه بعدی	*	*		-تصویر سه بعدی همراه با بافت مجاور و حتماً بروزرسانی ارتفاع ساختمان های همجوار باشد. (در حد تأثیر پروژه در قطعات جانبی	

				<p>بروزرسانی ضروری است) همچنین تصاویر مربوطه از بدنه مجاور و مقابل با تعیین محل پروژه در تصویر ارائه شود.</p> <p>-<u>مطابقت و انطباق</u> طرح سه بعدی و سایت پلان و مقطع نیز بررسی خواهد شد.</p> <p>- حجم قطعات همجوار با پروژه مورد مطالعه و میزان سایه اندازی در فصل زمستان و در ساعات ابتدایی روز نمایش داده شود . همچنین نامناسب ترین حالت سایه اندازی پروژه نمایش داده شود.</p>	
--	--	--	--	---	--

توجه :

- ✓ رعایت ترتیب و فرمت چک لیست در دستور تهیه نقشه الزامی بوده و توضیحات ضروری بر حسب موقعیت قطعه، در انتها در ضوابط خاص ملک اشاره شود.
- ✓ در مقیاس و اندازه نقشه ها فرمت تعریف شده رعایت شود. (باتوجه به اینکه پروژه ها در مقیاس قطعه و پلاک می باشد از درج نقشه های با مقیاس نامتناسب پرهیز شود) ، به منظور خوانایی بیشتر نقشه های دویعدی و سه بعدی ، جهت شمال ، درج شود.
- ✓ تولید کلیه نقشه ها با فرمت شهرسازی به همراه زمینه (معايير و قطعات همجوار) بوده و از پلان معماری پرهیز شود.
- ✓ در جدول مشخصات پروژه علاوه بر مساحت عرصه طبق سند و مساحت عرصه براساس وضع موجود ، مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بر اصلاحی نیز در چک لیست درج شود.
- ✓ توجه به کیفیت و خوانایی نقشه ها و خط اندازه ها ضروری است.
- ✓ در جدول چیدمان طبقات ، صرفاً مساحت ناخالص مسکونی به همراه پیشروی طولی محاسبه شود و به همراه نوع استفاده و ارتفاع سقف به تفکیک طبقات ارائه گردد.
- ✓ مساحت خلوت اجباری (در صورت وجود) و پیشامدگی در معبر نیز بایستی به صورت مجزا ارائه گردد. ابعاد و مساحت فضاهای نورگیری توسط مهندس شهرساز تعیین نمی گردد.
- ✓ در صورت وجود پیشروی طولی و حیاط خلوت ، در جدول چیدمان طبقات و جدول ضوابط و مقررات شهرسازی به طور خاص مورد بررسی قرار گیرد.
- ✓ در صورت وجود نیم طبقه در چیدمان سطح و سطوح پیشنهادی شهرساز توجه به ضوابط دقیق آن (به لحاظ ارتفاعی و مساحتی و...) در شیوه نامه و مقررات ملی ساختمان ضرورت دارد
- ✓ در صورت داشتن مصوبه و ضابطه خاص در قالب صورتجلسات از قبیل کمیسیون ماده ۵ ، که بر ضابطه جاری ملک اثرگذار باشد ، علاوه بر درج مقادیر در جدول فوق الذکر ، مستندات آن به صورت پیوست در انتهای چک لیست ارائه گردد.
- ✓ در صورت مشاهده مغایرت بین پیش نویس پروانه و ضوابط طح های مصوب و ملاک عمل ، صرفاً ضوابط مصوب و ملاک عمل مبنای بررسی و تدوین گزارش قرار گیرد. (سایر توافقات و موارد مشابه آن ملاک بررسی و پیشنهاد نمی باشد)
- ✓ در جدول ضوابط و مقررات شهرسازی ملاک عمل ، صرفاً ضوابط مربوط به قطعه مورد نظر درج شود و از درج ضوابط کلی اکیدا خودداری شود.
- ✓ در قسمت ضوابط خاص پروژه صرفاً بایستی ضوابط مرتبط با طراحی پروژه (مانند تعداد جای پارک مورد نیاز، میزان پیش آمدگی مجاز، استفاده های مجاز در همکف یا زیرزمین، ضابطه انباری در پشت بام،) به استناد ضوابط و مقررات مصوب عنوان گردد. (توجه به مصوبات شورایعالی ، مصوبات شورای شهر، مقررات ملی ساختمان – ضوابط معلولین و شیوه نامه های خاص ضروری است)
- ✓ مهر و امضا صرفاً در محل مشخص شده برای مهر و امضای مهندس شهرساز درج شود(اکیدا از مهر و امضای توافقات و صفحات پیوست و مستندات سایر ارگان ها پرهیز شود)
- ✓ در صورت پیشنهاد تغییر ضابطه توسط شهرساز، اخذ تاییدیه از کمیسیون ها و کمیته های ذیصلاح توسط مالک الزامی است.
- ✓ به جهت شفاف بودن موارد ذکر شده در دستور تهیه نقشه ، ضوابط و مقررات شهرسازی به همراه منبع دقیق ذکر گردد.