



بسمه تعالی

طرح جرم گذاری ساختمان متناظر بر پلاک ثبتی

مشخصات پروژه			
کدنوسازی : چهار رقم (سایر ارقام صفر) مثال 0-0-1-1-1-1		نوع درخواست : درخواست دقیق (تغییر محل جرم از ... به ... پلاک)/اصلاح جرم در حوزه ساخت/تعبیه نورگیر در میانه بنا با تثبیت ضابطه جرمگذاری	
نام مالک : نام مالک / مالکین / وکیل قانونی مالک احمد ملکی/احمد و محمود و حسین همگی ملکی/وکیل: همایونی		نام مهندس شهرساز : به طور کامل نوشته شود.	
آدرس پلاک : آدرس کامل پلاک متقاضی شامل بلوار (خیابان اصلی) ، کوچه فرعی ، شماره پلاک (از درج عباراتی چون "طبقه 0" پرهیز شود)			
شماره پلاک ثبتی : شماره فرعی و شماره اصلی پلاک ثبتی از سند ملک نوشته شود. مثال: پلاک فرعیX از پلاک فرعی Y و شماره قطعه Z شماره پلاک ثبتی: شماره پلاک ثبتی بطور کامل اعم از اصلی و فرعی و مفروزی و قطعه بیان شود. اگر سند عادی داشت به پلاک ثبتی مندرج در قولنامه یا مبیاعه نامه اشاره ولی داخل پرانتز درج شود طبق قولنامه یا مبیاعه نامه		وضعیت سند : ملکی / آستانه / اوقاف/سایر ملکی (ششدانگ عرصه و اعیان) - آستانه /اوقاف (ششدانگ اعیان)	
طبق سند : از سند عیناً نوشته شود.		طرح تفصیلی یا سایر طرح های ملاک عمل: عنوان کامل طرح تفصیلی مصوب یا سند پاسخگویی به ملک درج شود.	
مساحت عرصه (مترمربع)	وضع موجود :	شماره و تاریخ مصوبات مراجع قانونی(کمیسیون ماده 5 و یا سایر مراجع ذیصلاح) (در صورت وجود) : اگر مصوبه دارد با قید عنوان و تاریخ و جلسه و بند و تصویر مصوبه پیوست گردد و اگر ندارد ذکر شود ندارد.	
	پس از رعایت براصلاحی:	تاریخ پیش نویس پروانه /پروانه/آخرین مجوز صادره:با قید عنوان و تاریخ درخواست و صدور	

جدول سطوح و طبقات طبق پیش نویس پروانه (توسط شهرساز از پیش نویس پروانه / پروانه/آخرین مجوز صادره عیناً استخراج و در جدول درج می گردد)						
طبقات	مساحت (مترمربع)			مجموع (مترمربع)	ارتفاع (متر)	کاربری
	مساحت اشغال	درصد سطح اشغال	پیش آمدگی			
		محاسبه توسط شهرساز				
		محاسبه توسط شهرساز				
		محاسبه توسط شهرساز				
		محاسبه توسط شهرساز				
		محاسبه توسط شهرساز				
		محاسبه توسط شهرساز				

ردیف آخر جمع مربوط به ستونها درج شود
چنانچه نکته ای مدنظر بود در ذیل جدول تبیین شود



فرم الف: ضوابط و مقررات آخرین طرح مصوب ملاک عمل		
ضوابط و مقررات	توضیحات	
1- نوع کاربری	به صورت کامل و دقیق و بر اساس طرح ملاک عمل نوشته شود.	
2- تراکم ساختمانی	1. سطح اشغال مجاز طبق ضوابط و مقررات	مثال: مسکونی تراکم متوسط گونه 1- تیپ 2
	2. حداکثر ارتفاع بنا (متر)	مثال: متر 60 درصد بعلاوه 2 متر (به میزان 68/2 درصد) به شرط
	3. حداکثر تعداد طبقات (شروط مربوطه اعلام شود). معادل مساحتی ذکر شود
3- نحوه استقرار ساختمان	1. محل استقرار ساختمان	مثال: 19 متر
	2. حداقل فضای باز (مساحت و درصد)	مثال: 4 طبقه روی پیلوت
		مثال: در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی - جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی - غربی مجاز است.
		مثال: 66 مترمربع معادل 32 درصد (معادل مساحتی درج شود)

ادامه فرم الف: ضوابط و مقررات آخرین طرح مصوب ملاک عمل		
ضوابط و مقررات	توضیحات	
3. میزان و نحوه عقب نشینی در طبقات	مثال: در طبقات همکف و اول رعایت 3 متر عقب نشینی از بر قطعه و در طبقات دوم و بالاتر رعایت 3 متر عقب رفتگی از حد ساخته شده طبقه همکف و اول در جبهه بر محور جهت تامین تراس الزامی است. (کاربری مختلط منطقه ای) اگر ندارد قید شود مشمول نمی شود.	
4. حداکثر پیش آمدگی	مثال: ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض 10 متر و بالاتر تا حداکثر 60 سانتیمتر بلامانع است. اگر ندارد قید شود مشمول نمی شود.	
5. حیات خلوت اجباری (ضابطه و مساحت)	مثال: در قطعات شمالی رعایت 2 متر عقب نشینی برای تامین عرض حیات خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. مساحت حیات خلوت 67 مترمربع است. اگر ندارد قید شود مشمول نمی شود.	
4- ضوابط و حرایم	1. حرایم طبیعی	اگر حریم دارد یا در حریم واقع شده موقعیت و ضوابط مربوطه ذکر گردد و اگر ندارد کلمه فاقد حریم درج شود.
	2. حریم میراث فرهنگی	
	3. حرایم خاص (اداره اطلاعات و یا مراکز امنیتی)	

5- نقشه موقعیت زمین در طرح تفصیلی ملاک عمل	
<ul style="list-style-type: none"> نقشه طرح تفصیلی مصوب که موقعیت پلاک مشخص شده باشد. نقشه دسترسی شبکه معابر طرح تفصیلی مصوب که عرض معابر مشخص شده باشد. نقشه دارای جهت جغرافیایی و راهنما باشد (موقعیت شمال نقشه مشخص باشد) می توان از طریق سایت انجمن بخش اعلام ضابطه هوشمند و ورود به دسترسی شهروندی سایت ESUP شهرداری مشهد استفاده نمود. 	
www.urbaneng.ir	



فرم ب: بررسی وضع موجود قطعات در بافت پیرامونی

1- موقعیت پلاک در عکس هوایی

- پلاک به صورت تو خالی نشان داده شود و موقعیت آن مشخص شود.
- تصویر هوایی در مقیاس مناسب تهیه و ارائه گردد.
- تصویر هوایی به هنگام و با کیفیت ارائه گردد.
- اسامی معابر همجوار درج شود.
- جهت جغرافیایی درج شود

2- کروکی زمین بعد از رعایت بر اصلاحی

- از نقشه پُر و کف و utm نقشه برداری شهرداری منطقه استفاده شود.
- خطوط اندازه (اندازه گذاری اضلاع) پلاک مشخص ، خوانا و با مقیاس مناسب ترسیم گردد.
- نقشه دارای جهت جغرافیایی باشد (موقعیت شمال نقشه مشخص باشد).
- کروکی قطعات پیرامون و متاثر از پلاک مورد نظر ترسیم گردد. (موقعیت پلاک نسبت به قطعات پیرامونی برای بررسی اثرپذیری و تاثیرگذاری آن مشخص گردد).
- مرز مالکیت قطعات همجوار ارائه شود.

3- الگوی توده و فضا در بافت زمینه

- موقعیت توده (جرم) ساختمانی در کروکی قطعات پیرامون و متاثر از پلاک مورد نظر ترسیم گردد.
- کروکی قطعات پیرامون و متاثر از پلاک مورد نظر ترسیم گردد. (موقعیت پلاک نسبت به قطعات پیرامونی برای بررسی اثرپذیری و تاثیرگذاری آن مشخص گردد).
- الگوی حاکم و غالب توده گذاری بر بافت بلوک شهری و جایگاه پلاک در آن تحلیل شود.

4- تصاویر وضع موجود

- زاویه مناسب برای تصویر برداری رعایت شود.
- در تصاویر ارائه شده موقعیت پلاک هم جوار نیز مشخص شود.
- پلان تصویربرداری و شماره گذاری تصاویر ارائه شود.

5- الگوی جهت گیری قطعه

شمالی-جنوبی □

شرقی-غربی □

فرم ج: الگوی جرم گذاری پیشنهادی

عوامل موثر

فاصله توده از جوانب زمین (متر)

1- جرم گذاری طبق ضابطه

شمال
شرق
جنوب
غرب

- نقشه جرم ساختمان پلاک مورد نظر طبق ضوابط طرح تفصیلی مصوب ملاک عمل ترسیم شود.
- اندازه گذاری در نقشه خوانا، دقیق و در مقیاس مناسب ترسیم شود.
- تحلیل مناسب با تأکید بر مجاورین لحاظ شود.



فاصله توده از جوانب زمین (متر)

2- جرم گذاری پیشنهادی

شمال
شرق
جنوب
غرب

- نقشه جرم ساختمانی پیشنهادی مهندس شهرساز در پلاک مورد نظر ترسیم شود.
- اندازه گذاری در نقشه پیشنهادی خوانا ، دقیق و در مقیاس مناسب ترسیم شود.
- تحلیل مناسب با تأکید بر مجاورین لحاظ شود.
- نقشه توده های مجاور باید بروز باشد.





<p>3- بررسی سه بعدی بافت (سایه اندازی و اشراف)</p> <p>ارائه نظر کارشناسی مهندس شهرساز درباره اشراف و سایه اندازی توده ساختمانی (جرم) پیشنهادی الزامی است.</p>	<p>بررسی سایه اندازی</p>	<ul style="list-style-type: none"> • بدو مقادیر طول و عرض جغرافیایی در محیط نرم افزار تعریف شود. • اگر با اسکچاپ انجام میشود، ساعت را روی 30/3 تنظیم کنید. • میزان شفافیت و تاریکی و روشنی سایه را تعیین و تنظیم کنید. • جرم ساختمانی مجاورین تا حداقل سه پلاک مد نظر قرار گیرد و تا حد ممکن نقشه بیس، بافت زمینه داشته باشد. • ساختمان موضوع خدمات جرمگذاری با یک رنگ و سایر ابنیه با رنگی دیگر و رنگهای مجاورین ترجیحا با تم روشن باشد. • دیوار دور حیاطها ترسیم و به همپوشانی سایه ها در تحلیل دقت شود. • بررسی طول سایه توده ساختمانی پیشنهادی در فصل زمستان و روز اول دی ماه در ساعات 8 الی 16 در بازه های 2 ساعته • مبنایی جهت تحلیل داشته باشید مثلا ساخت مجاورین وفق ضابطه یا ساخت ملک مورد نظر وفق ضابطه • شاید لازم باشد که نحوه ساخت ضابطه ای مجاورین مدلسازی گردد. به ارتفاع طبقات ابنیه در تحلیل اشاره شود. • جهت جغرافیایی در تصاویر خروجی لحاظ شود. • بیشترین طول سایه اندازی و ماندگاری سایه و نظر کارشناسی شهرساز درباره سایه اندازی ارائه شود. • تحلیل و نظر کارشناسی شهرساز مبنی بر تاثیر سایه اندازی توده ساختمانی پیشنهادی بر پلاکهای همجوار ارائه گردد
<p>بررسی اشراف</p>	<p>تحلیل وضعیت انسداد و محصوریت قطعات مجاور</p> <p>تحلیل ارتفاع و موقعیت بازشوها به منظور رعایت موضوع اشراف</p>	<ul style="list-style-type: none"> • تحلیل و نظر کارشناسی شهرساز مبنی بر تاثیر اشراف توده ساختمانی (جرم) پیشنهادی بر پلاک های همجوار باید به صورت متن یا بیان گرافیکی (با توجه به نظر شهرساز) ارائه گردد. • بررسی موقعیت و ارتفاع بازشوها ی پلاک و قطعات مجاور الزامی است .
<p>4- مقاطع طولی و عرضی ساختمان</p>		<ul style="list-style-type: none"> • هدف از ترسیم برش های طولی و عرضی از توده ساختمانی پیشنهادی، بررسی تاثیر جرم پیشنهادی بر سیما و بدنه شهری می باشد. بنابراین: • در مقطع عرضی و طولی، جرم پلاکهای پیرامون و همجوار قطعه مورد نظر در مقاطع مذکور ترسیم گردد. • کاربری طبقات نشان داده شود (کاربری هر طبقه به تفکیک نوشته شود). • خطوط اندازه (اندازه گذاری) مشخص، خوانا و با مقیاس مناسب ترسیم گردد. • اعلام نظر کارشناسی مهندس شهرساز درباره تاثیر توده ساختمانی پیشنهادی بر سیما و بدنه شهری موجود به خصوص در محوره های مختلط، فضاهای عمومی و میادین حائز اهمیت است. • لازم است که جهت دید بر روی خط های برش پلان راهنما تعیین شود. • صفحات متقاطع با خط برش بصورت ممتد و صفحات پشت بصورت منقطع نمایش داده شوند • حسب عناصر پلان و شرایط، ممکن است نیاز به ارائه بیشتر از دو مقطع باشد.



☑ توصیه ها ، الزامات و جمع بندی شهرساز:

▪ توصیه ها و الزامات

توصیه بر این است موارد زیر در حین تحلیل و تهیه گزارش مورد ملاحظه قرار گرفته و حسب مورد بنا به نیاز در بخش الزامات درج شود:

- احراز مالکیت مؤدی وفق قوانین بر عهده مرجع محترم صدور پروانه است.
- مقررات ملی ساختمان درخصوص بازشوها (آکابه ها) رعایت گردد (مبحث چهارم).
- اگر ملکی فاقد ضابطه پیش آمدگی است و بعد از تغییر جرم مشمول می شود، در الزامات بدون ذکر عدد مساحتی اشاره شود و همچنین در مورد حیاط خلوت.
- نیازی به اشاره سایر ضوابط همچون پارکینگ، سیما و منظر، پله فرار، رمپ و نیست.
- در املاک با کاربری محورهای مختلط که از طبقه اول به بالا دارای عقب نشینی هستند، دقت شود که اگر بام اول به عنوان تراس استفاده میشود، ضوابط مربوط به جان پناه و بازشو با تاکید بر عدم اشراف بر مجاورین در الزامات درج شود.
- از محافظه کاری و بیان خلاف واقع در خلال یا پایان گزارش پرهیز شود.
- به ارتفاع دست انداز (O.K.B) بازشوها بسته به اینکه مشرف به مجاورین یا معبر عام باشد دقت شده و بر همان مبنا صراحتاً اعلام محدودیت گردد.
- الزاما توده های ساختمانی همجوار تدقیق شود.
- متون چندین بار مطالعه و کنترل شود که ایراد نگارشی و ویرایشی نداشته باشند.
- از ارسال تصاویر تار و بی کیفیت پرهیز شود.
- توصیه به رعایت دست انداز 7/1 متر برای بازشوی مشرف به معبر توجیه ندارد.
- مهر و امضای شهرساز در تمامی صفحات درج شود.
- برای املاک واقع در پهنه حرایم گسله های مصوب و ابلاغی، حتما نامه مهندس طراح پروژه مبنی بر تایید تغییر جرم در همکف یا طبقات اخذ و پیوست شود.
- در پایان اشاره گردد که این گزارش کارشناسی صرفاً در خصوص محل جرم و توده ساختمانی نافذ است و اثر دیگری ندارد.