

چک لیست طرح تجمیع اراضی

(پلاکهای همجوار)

۱- بررسی وضعیت موجود (مدارک و مستندات ، ضوابط و مقررات و ...)

- ارائه سند ثبتی هرکدام از پلاک ها (ارائه سند تجمیعی در صورت وجود سند تجمیع شده توسط اداره ثبت اسناد)
- نقشه موقعیت پلاک های قابل تجمیع در شهر/ محله
- نقشه موقعیت پلاک های قابل تجمیع نسبت به محدوده های خاص (بافت فرسوده، بافت تاریخی و...)
- کروکی پلاک های مورد بررسی (تهیه شده توسط مهندس نقشه بردار ذیصلاح و مورد تایید سازمان)
- نقشه خط پروژه شهرداری برای هرکدام از پلاک ها بر روی نقشه تایید شده نقشه بردار
- نقشه کاربری زمین موجود و مصوب (بر اساس طرح بالادست مصوب)
- مشخص نمودن ضوابط و مقررات شهرسازی برای هرکدام از قطعات قبل از تجمیع (سطح اشغال ، تراکم و...)
- و همچنین محدودیت ها (فضای باز به ازای هر واحد مسکونی، امکان تامین پارکینگ، عرض معبر/ معابر، وضعیت دسترسی ، هماهنگی ها با پلاک های هم جوار و بافت پیرامونی و...)
- بررسی مصوبات (احتمالی) کمیسیون ماده ۵ درخصوص تغییر کاربری، تراکم، سطح اشغال و...)
- ارائه پاسخ استعلام های احتمالی مورد نیاز

۲- تحلیل و بررسی های کارشناسی

- ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع بر اساس طرح های بالادست (طرح تفصیلی، بافت فرسوده و...)
- اعمال ضوابط و مقررات شهرسازی (به ویژه امتیازات تشویقی در بافت فرسوده) برای پلاک جدید حاصل از تجمیع (سطح اشغال ، تراکم و...)
- و همچنین محدودیت ها (فضای باز به ازای هر واحد مسکونی، امکان تامین پارکینگ، عرض معبر/معابر، وضعیت دسترسی ، هماهنگی ها با پلاک های هم جوار و بافت پیرامونی و...)
- بر اساس طرح های بالادست
- نقشه نحوه استقرار (توده و فضای) پیشنهادی با توجه به قطعات همجوار
- تراکم و سطح اشغال پیشنهادی
- نحوه تامین پارکینگ و تعداد پارکینگ قابل تامین

- نحوه دسترسی سواره و پیاده
- ارائه دیاگرام ارتفاعی ساختمان (شماتیک) جهت بررسی خط آسمان (مقایسه ارتفاع ساختمان قبل و پس از تجمیع)
- بازدید محلی از محدوده و ارائه عکس از زوایای مختلف پلاک و پلاک های همجوار
- مقایسه تطبیقی سطح اشغال، تراکم و تعداد واحدهای (مسکونی) قابل احداث قبل و پس از تجمیع پلاک (در قالب جدول)
- مزایا و معایب تجمیع قطعات مورد بررسی در صورت اعطای کلیه امتیازات تشویقی و یا محدودیت های ناشی از تجمیع (سطح اشغال، تراکم و...) ضمن رعایت محدودیت ها (فضای باز به ازای هر واحد مسکونی، امکان تامین پارکینگ، عرض معبر/معايير، وضعیت دسترسی، رعایت حقوق هم جوارى و...)
- ارائه گزینه های پیشنهادی (حداقل ۲ گزینه) با تاکید بر مزایا و معایب هر کدام (برای قطعات بیش از ۵۰۰ مترمربع یکی از گزینه ها می تواند تراکم ویژه باشد. همچنین یکی از گزینه ها- به ویژه در تجمیع بیش از دو قطعه- می تواند تفکیک مجدد بعد از تجمیع باشد)

۳- ارائه گزینه نهایی

- ارائه گزینه نهایی پیشنهادی در قالب نقشه (تاکید بر مشخص نمودن سطح زیر پروژه، درج مساحت دقیق و ابعاد و اندازه کلیه اضلاع پلاک جدید، عرض معبر/معايير و سایر ابعاد و اندازه ها)
- ارائه خلاصه گزارش گویا، خوانا و دقیق جهت بررسی در جلسات کمیته کار و کمیسیون ماده پنج
- رعایت استانداردهای کارتوگرافیک در ارائه نقشه ها الزامی است.