

روند بررسی نقشه ها در واحد کنترل نقشه :

شماره ۱

۱- دریافت مدارک مورد نیاز:

- اصل دستور تهیه نقشه
- سری نقشه های معماری به همراه پلان بادبند و دیوار برشی با مهر و امضای طراح معماری و دفتر طراحی
- ارائه طرح نما به همراه تصاویر همجوارین
- دریافت چک لیست مبحث مقررات ملی ساختمان به همراه برگه تعهد مبحث ساختمانهای بالای (طبقه مسکونی روی پیلوت یا طبقه روی همکف تجاری) و مجتمع ها و ساختمانهای عمومی
- دریافت کروکی همجوارین در صورت لزوم
- **مطابقت نقشه با مندرجات دستور تهیه نقشه (در صورتی که پلاک دارای مصوبه ماده ۱۱ خاص باشد اصل مصوبه دریافت و با مندرجات دستور تهیه نقشه مطابقت داده شود.)**
- **ابعاد و مساحت قبل و بعد از عقب نشینی (عقب نشینی در سایت پلان نمایش داده شده و کلیه حدود اربعه اندازه گذاری کامل داشته باشند.)**
- **مطابقت کاربری پلاک**
- **مطابقت سطح اشغال در طبقات**
- **مطابقت جبهه ساخت**
- **کنترل شرایط همجوارین (در صورت اجرای مصوبات مربوط به پلاکهای شمالی ، % سطح اشغال ، پلاکهای زیر % سطح اشغال ، پلاکهای واقع در محدوده میراث فرهنگی % سطح اشغال و پلاک بلا فصل آن و همبندی با پلاکهای همجوار حداکثر % سطح اشغال دریافت گزارش کامل شرایط همجوارین مندرج در دستور تهیه نقشه و کروکی پیوست الزامی است.)**
- **کنترل حریم ها (حریم اداره برق در صورت احداث بالکن به شارع طبق استعلام صورت گرفته کنترل گردد.)**
- **ارسال نقشه به جهت بررسی و تأیید سازمان مربوطه (پلاکهای واقع در محدوده میراث فرهنگی و یا کاربری های عمومی اعم از فرهنگی ، مذهبی ، تاسیسات ، جایگاه سوخت و ... در صورت لزوم)**

۳- کنترل جدول مشخصات (مطابقت مساحت هر یک از کاربری های فرعی با اعداد جدول مشخصات و محاسبه درست سطری و ستونی جدول مشخصات).

۴- کنترل کدهای ارتفاعی مجاز طبقات و مطابقت جدول مشخصات با کلیه نقشه ها ارعایت کد ارتفاعی مطابق با کف ارائه شده توسط شهرسازی منطقه الزامی بوده و از هرگونه تأیید نقشه که در اجرا منجر به ایجاد پله و رمپ در گذر سواره و پیاده گردد ممانعت شود. همچنین در مناطق با عوارض طبیعی ضمن توجه طراح به پروفیل عرضی و طولی گذر، در کلیه نقشه ها از جمله نما و مقطع کدهای ارتفاعی با در نظر گرفتن محل ورودی سواره و پیاده لحاظ گردد و دقیقاً کنترل گردد.)

۵- کنترل پارکینگ طبق ضوابط و محاسبه پارکینگ مورد نیاز ، تامین شده و کسری آن (% پارکینگ مسکونی و % پارکینگ تجاری به ازای هر واحد تا متر مربع الزامی می باشد، تامین پارکینگ در پلاکهایی که دارای مصوبه ماده ۱۱ بوده و الزام به تامین پارکینگ دارند طبق مص ماده ۱۱ صورت پذیرد و همچنین تامین پارکینگ سایر کاربریها طبق ضوابط خاص مربوط به خود می باشد)

۶- کنترل محل و تعداد و ابعاد ورودی پیاده و بخصوص ورودی سواره (مشخصات ورودی ها باید در کلیه نقشه ها مشخص گردیده و با یکدیگر مطابقت داشته باشند.)

۷- کنترل محل وجود بادبندها و یا دیوارهای برشی به جهت ممانعت از دسترسی پارکینگ و ورودی ها

۸- کنترل نقشه های طبقات به جهت مطابقت با کاربری مصوب ، نورگیری فضاها و دسترسی ها و حداقل ابعاد فضاها ادر کاربری تجاری این بخش باید با دقت نسبت به حداقل عرض و عمق واحد تجاری و عرض راهروها لحاظ گردد)

۹- کنترل نما های ارائه شده به جهت رعایت الگوی نمای یکپارچه و مطابق با همجوار ، کدهای ارتفاعی، پیش آمدگی و باران گیر (محورهای دارای الگوی طرح نما همچون پونک باید ضوابط خاص آن رعایت گردد همچنین پلاکهای واقع در محدوده میراث فرهنگی باید تأیید سازمان مربوطه را اخذ نمایند.)

۱۰- کنترل مقاطع به جهت رعایت کدهای ارتفاعی و دسترسی به گذر و شیب رمپ پارکینگ در صورت وجود ، ارتفاع جانپناه و نزده راه پله.

۱۱- محاسبه میزان تراکم مجاز و مازاد تراکم و همچنین تعداد پارکینگ تامین شده و کسری آن و اعلام موارد. (لحاظ بخشنامه بخشنامه در خصوص طراحی فضاهای مشاعی الزامی می باشد.)

* لازم به ذکر است علاوه بر مواردی که باید طبق فرم اول کنترل نقشه ها کنترل گردد، بررسی موارد زیر در خصوص ساختمانهای خاص فوق الزامی است. همچنین اخذ کلیه سوابق و مصوبات بررسی پرونده باید مد نظر قرار گیرد.

- تامین پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط (پلاکهای دارای مصوبه ماده ۱۱، طبق مصوبه ماده ۱۱ تامین پارکینگ و تعداد طبقات آن الزامی است).

- رعایت میزان فضای باز به ازای هر واحد ۱۵ متر مربع در مجتمع های مسکونی

- طراحی فضای آموزشی (طبق تأییده آموزش و پرورش) جهت مجتمع های بالای ۲۰۰ واحد در مجتمع های مسکونی

- رعایت ضوابط ایمنی و حریق در کلیه پروژه ها (موقعیت پله فرار و ابعاد و اندازه ها و طول دسترس، در صورت نیاز طرح پله فرار در کمیته فنی بررسی گردد).

- بررسی سایه اندازی و اشرافیت به پلاکهای همجوار با توجه به موقعیت احداث بنا در پروژه های بلند مرتبه (بالای ۱ طبقه و در صورت لزوم جهت بررسی به کمیسیون ماده ۱۱ ارسال گردد).

- محاسبه و کنترل ابعاد، مساحت ها و تراکم بر اساس بخشنامه ۳۴ در مجتمع های تجاری

- محاسبه و بررسی میزان فضای خدماتی در مجتمع های مسکونی (% سطح طبق ضوابط طرح تفصیلی و بخشنامه ۱ و مصوبات ماده ۱)

- اخذ تأییده و ممهور نمودن نقشه ها توسط سازمان مربوطه در ساختمانهای عمومی و دولتی

- رعایت ضوابط طراحی معلولین در کلیه پروژه ها

- بررسی نیازهای مربوط به تاسیسات زیر بنایی پروژه های فوق با توجه به استعلامات انجام شده

- ارائه طرح توجیهی ترافیک در ساختمانهای گروه "د" و مهر و امضاء مهندس ترافیک

- طراحی نمازخانه عمومی و سرویس بهداشتی با قابلیت دسترسی عموم در طرح ساختمانهای عمومی و مجتمع های تجاری

شهرداری قزوین

حوزه معاونت معماری و شهرسازی

اداره کنترل نقشه و معیارها

تابستان ۱۳۹۰

برخی از مصوبات و ضوابط جاری جهت کنترل نقشه :

- مورخه // / سطح اشغال % جهت پلاکهای با عرصه باقیمانده متر مربع با رعایت شرایط همجوارین
- مورخه // / تراکم و سطح اشغال قبل از عقب نشینی
- مورخه // / بالکن سمت شارع متری به عمق / متر در ارتفاع بالای
- مورخه // / وی به عمق / متر به حیاط در پلاکهای شمالی دارای پاسیو حداکثر در % اشغال با رعایت شرایط همجوارین
- مورخه // /
- افزایش شیب رمپ % با پیش بینی محل استقرار ماشین در محدوده پلاک
- همتراز بودن کف حیاط و زیرزمین در پلاکهای جنوبی به جهت تامین پارکینگ
- کاهش حداکثر مساحت انباری از مترمربع به جهت تامین پارکینگ مورد نیاز
- افزایش سطح اشغال زیرزمین از % به جهت تامین پارکینگ با اولویت تامین پارکینگ در همکف و % زیرزمین صرفا در پلاکهای مسکونی
- با حفظ اولویت تامین پارکینگ در پیلوت و زیرزمین و با طراحی % فضای سبز در فضای باز:
- * در پلاکهای زیر متر مربع استفاده از % فضای باز بعنوان پارکینگ
- * در پلاکهای - متر مربع استفاده از % فضای باز بعنوان پارکینگ
- * در پلاهای بالای متر مربع استفاده از % فضای باز بعنوان پارکینگ
- استفاده عمومی از کلیه پارکینگهای طبقاتی احداث شده در مجتمع های تجاری
- حذف پارکینگ در پلاکهای تجاری خطی و تجاری مسکونی با مساحت کمتر از متر مربع که عرض آنها کمتر از /
- مورخه // / افزایش سطح اشغال پلاکهای واقع در محدوده میراث فرهنگی از % با رعایت حقوق همجوارین (لازم به ذکر است طبق مصوبه ماده / پلاهای واقع در محدوده میراث فرهنگی و پلاک بلافصل از امتیاز افزایش تراکم طبق مصوبه ماده / مورخه // / برخوردار نمی گردند)
- مورخه // / حذف / ز فضای باز در پلاکهای جنوبی منطقه پونک، صرفا گذرهای / متری که با رعایت متری تبدیل شده اند، رعایت / متر فضای باز در سایر گذر ها الزامی است.
- مورخه // / ضوابط ساخت و ساز در اراضی بالای متر مربع واقع در مینودر بلوار سیدالشهدا پیرو مورخه // / (احداث بنا در / طبقه بالای همکف، سطح اشغال %، رعایت / متر فضای باز برای هر واحد، تامین % پارکینگ در زیرزمین ، کنترل سایه اندازی)
- مورخه // / ممنوعیت صدور پروانه در محدوده مشخص شده در محله پنبه ریشه

- مورخ // ضوابط ساخت و ساز در خیابان فلسطین حدفاصل چهارراه فلسطین تا سه راهی بهشتی) طبقه روی تجاری در % سطح و تامین کامل پارکینگ در پلاکهای جنوبی و در پلاکهای شمالی با رعایت نشینی و سطح اشغال و تراکم قبل از عقب نشینی)
- مورخ // اشغال % در پلاکهای شمالی که از دو برنورگیر دارند.
- مورخ // خیابان بوعلی (چهارراه خیام به سمت غرب) با عرض متری خیابان و بدون لحاظ افزایش تراکم
- مورخ // خیابانهای و متری ملاصدرا سه طبقه مسکونی روی همکف تجاری در % اشغال مجاز با ارتفاع / متر با تامین پارکینگ در یک طبقه زیرزمین و برای پلاکهای شمالی خیابانهای شرقی و غربی با احداث تجاری مخالفت شد.
- مورخ // اعطای کاربری تجاری و مسکونی به تعدادی از پلاکهای واقع در بر بلوار حکم آباد مشروط به اینکه طرح بدنه سازی خیابان توسط کمیته سیما و منظر شهری تهیه شود.
- مورخ // ضوابط ساخت و ساز محله پنبه ریس
- مورخ // اراضی شرق دانشگاه آزاد
- مورخ // / پیرو بند // - برای پلاکهای طبقه و بالاتر کلا یک طبقه کاهش در کل پلاک و نی در سمت همجوار پلاکهای مسکونی طبقه روی پیلوت ، - در این پلاکها نحوه طراحی طوری صورت پذیرد که ساختمان با رعایت همبادی سطح اشغال پلاک همجوار ، حداقل به اندازه عرض پلاک همجوار فاصله داشته باشد. - تمامی دسترسی های سواره برابر ضوابط طرح تفصیلی از بر خیابانهای اصلی تامین و صرفا تامین دسترسی پیاده از داخل کوچه های متری بلامانع است. - با رعایت و عدم تامین سطح اشغال مصوب ، تامین مابقی سطح اشغال از سمت گذر با رعایت فاصله باندازه عرض پلاک همجوار تا همباد پلاک شمالی مجاور بلامانع است. - سایه اندازی در ساختمانهای بلند مرتبه توسط کمیته فنی کنترل شود.
- مورخ // / خیابان رسالت روبروی هنرستان چمران، با احداث طبقه مسکونی روی همکف تجاری در % سطح اشغال بجز پلاکهای که بعد از عقب نشینی زیر
- مورخ // / افزایش تراکم پلکانی در گذرهای متری بعد از پلاکهای بر شوارع اصلی، در خصوص پلاکهای تک واحدی درخواست به صورت موردی به کمیته فنی ارائه گردد. در خصوص دسترسی سواره پلاکهای بلند مرتبه نیز احداث تنها یک واحد ورودی سواره در هر یک از آن پلاکها از خیابان اصلی مجاز می باشد و تامین هرگونه ورودی سواره از کوچه های متر کماکان ممنوع می باشد.
- مورخ // / ، خیابان فلسطین حد فاصل چهار راه عمران تا چهار راه بنیاد شهید، احداث طبقه روی همکف تجاری با سطح اشغال % ، جبهه ساخت شمال و متر عقب نشینی پارکینگ حاشیه ای
- مورخ // / ، پونک، احداث بنا بصورت همباد با پلاکهای مجاور غربی و یا شرقی در دوربرگردان، کلیات موافقت شد و پس از بررسی کلیه حالات در کمیته فنی جهت اقدام ابلاغ شود.