

روند بررسی نقشه ها در واحد کنترل نقشه

1- دریافت مدارک مورد نیاز شامل:

دستور تهیه نقشه

یک سری نقشه های معماری به همراه پلان پادبند و دیوار برشی با مهر و امضای طراح معماری و دفتر طراحی

ارائه طرح نما به صورت رنگی همراه جزییات مصالح مطابق ضوابط طراحی نما

تعهد طراحی نما

دریافت کروکی همجوارین در صورت لزوم

2- مطابقت نقشه با مندرجات دستور تهیه نقشه (در صورتی که پلاک دارای مصوبه ماده خاص باشد مصوبه

دریافت و با مندرجات دستور تهیه نقشه مطابقت داده میشود)

ابعاد و مساحت عرصه پیش و پس از عقب نشینی (عقب نشینی در سایت پلان نمایش داده شده و کلیه حدود دارای

اندازه گذاری کامل باشند)

3- مطابقت کاربری پلاک

4- مطابقت جبهه ساخت

5- مطابقت سطح اشغال و طول اشغال در همکف و طبقات

6- کنترل شرایط همجوارین (در صورت اجرای مصوبات مربوط به پلاک های شمالی 60 درصد + 1.20 متر

سطح اشغال، پلاک های زیر 100 متر مربع 75 درصد سطح اشغال، پلاک های واقع در محدوده میراث فرهنگی 80

درصد سطح اشغال، و پلاک بلافصل آن همباد با پلاک های همجوار دریافت گزارش کامل شرایط همجوارین مندرج

در دستور تهیه نقشه و کروکی پیوست الزامی است.)

7- کنترل حریم ها (حریم اداره برق در صورت احداث بالکن به گذر و سایر حرایم)

8- ارسال نقشه به جهت بررسی و تایید سازمان مربوطه (پلاک های واقع در محدوده میراث فرهنگی و یا

کاربری های خاص اعم از فرهنگی، مذهبی، جایگاه سوخت و... در صورت لزوم

9- کنترل جدول مشخصات (مطابقت مساحت هریک از کاربری های فرعی با اعداد جدول مشخصات در سطر

و ستون جدول مشخصات)

10- کنترل کدهای ارتفاعی مجاز طبقات (رعایت کد ارتفاعی مطابق با کف ارائه شده توسط شهرسازی منطقه الزامی بوده و از هرگونه تایید نقشه که در اجرا منجر به ایجاد پنه و رمپ در گذر سواره و پیاده گردد ممانعت می‌گردد.

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 می‌گردد.)

11- کنترل پارکینگ طبق ضوابط و محاسبه پارکینگ مورد نیاز تامین شده و کسری آن

مطابق ضوابط دفترچه پارکینگ و کنترل آرایش پارکینگ

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

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

14- کنترل نقشه های از لحاظ رعایت نورگیری مناسب فضاها و کنترل حداقل ابعاد فضاها (در کاربری تجاری این بخش با دقت نسبت به حداقل عرض و عمق واحد تجاری و عرض راهروها لحاظ می‌گردد.)

15- کنترل نما ارائه شده به جهت رعایت الگوی دفترچه ابلاغی نما و مطابق با همجواری و پیش آمدگی و باران گیر (مطابق الگوی دفترچه ضوابط نما باید ضوابط خاص آن رعایت گردد و طرح به تایید کمیته سیما منظر شهرداری یا کارگروه سیما و منظر راه و شهرسازی برسد پلاک های واقع در محدوده میراث فرهنگی ملزوم به اخذ تائیده سازمان مربوطه را دارد.)

16- کنترل مقاطع به جهت رعایت کد های ارتفاعی و دسترسی به گذر و شیب رمپ پارکینگ، عدم سرگیری رمپ و...

17- کنترل ضوابط مباحث مقررات ملی ساختمان بویژه مبحث چهارم و مبحث سوم (ایمنی در برابر حریق) در نقشه ها

18- ارسال نقشه ها (مطابق با ضوابط) به سازمان آتش نشانی جهت تایید و اخذ دستور العمل

19- کنترل ضوابط معلولین در دسترسی به فضا و استفاده از آن

20- محاسبه میزان تراکم مجاز و مازاد تراکم و مازاد سطح و ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری و همچنین تعداد پارکینگ تامین شده و کسری آن و اعلام موارد

روند بررسی نقشه ها (مجتمع ها ساختمان های بلند مرتبه ساختمان های دولتی و عمومی) در واحد کنترل نقشه

«لازم به ذکر است علاوه بر مواردی که باید طبق موارد فوق کنترل گردد بررسی موارد زیر در خصوص ساختمان های خاص الزامی است همچنین اخذ کلیه سوابق و مصوبات بررسی پرونده باید مد نظر قرار گیرد.

1- تامین پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط (پلاک های دارای مصوبه ماده پنج طبق مصوبه ماده پنج تامین پارکینگ و تعداد طبقات آن الزامی است.

2- رعایت میزان فضای باز به ازای هر واحد 15 متر مربع در مجتمع های مسکونی

3- طراحی فضای آموزشی (طبق تائید آموزش و پرورش) جهت مجتمع های بالای 200 واحد در مجتمع های مسکونی

4- رعایت ضوابط ایمنی و حریق (مبحث سوم) در کلیه پروژهها (موقعیت پله فرار و ابعاد و اندازه ها و طول دسترسی دوربندی پله و آسانسور و اخذ تائیدیه سازمان آتش نشانی)

5- بررسی سایه اندازی، سایه باد و اشرافیت به پلاک های همجوار با توجه به موقعیت احداث بنا در پروژه های بلند مرتبه (در صورت لزوم جهت بررسی به کمیسیون ماده پنج ارسال گردد).

6- محاسبه و بررسی میزان فضای خدماتی در مجتمع های مسکونی (5 درصد سطح طبق ضوابط طرح تفصیلی و بخشنامه 76 و مصوبات ماده پنج)

7- اخذ تائیدیه و مههور نمودن نقشه ها توسط سازمان مربوطه در ساختمان های عمومی و دولتی

8- رعایت ضوابط طراحی معلولین در کیله پروژه ها و اخذ چک لیست در خصوص ساختمان های عمومی و مجتمع های تجاری

9- بررسی نیاز های مربوطه به تاسیسات زیربنایی پروژه های فوق با توجه به استعلامات انجام

شده

10- طراحی نمازخانه عمومی و سرویس بهداشتی و اتاق مادر و کودک با قابلیت دسترسی عموم در طرح ساختمان های عمومی و مجتمع های تجاری.

11- اخذ تأییدیه نما در کارگروه سیما و منظر شهری در خصوص پروژه ها در محورهای خاص و مجتمع ها ساختمان های بلند مرتبه و ساختمان های دولتی و عمومی .