

## تغییر کاربری اراضی

- درخواست متقاضی ( مالک یا مالکین )
- مدارک مربوط به احراز مالکیت ( تصویر کامل از صفحات سند مالکیت )، منطبق بودن نام متقاضی بر اساس آخرین نقل و انتقالات و مساحت ملک با اطلاعات سند مالکیت ، همچنین چنانچه سند مالکیت مشاعی باشد سهم هر یک از مالکین همراه با درخواست کلیه مالکین و یا وکالتنامه مرتب و مشخص گردد .
- درخواست شهرداری که به امضای شخص شهردار رسیده است .
- استعلام از مشاور طرح تفصیلی و پاسخ مربوطه برای طرحهای در دست تهیه
- تهیه عکس از وضع موجود ملک مورد نظر و ساخت و سازهای اطراف آن ( حداقل ۲ عکس که توسط شهرداری و یا با نظارت و تأیید شهرداری تهیه گردیده است )
- کروکی ثبتی ملک مورد نظر که ابعاد و اندازه ، عرض معبر یا معابر همجوار جهت شمال در آن مشخص شده باشد .
- انطباق دقیق موقعیت ملک در طرح تفصیلی با کروکی ثبتی و وضع موجود ملک
- تهیه کروکی ۱/۵۰۰ از ساخت و سازهای اطراف ملک مورد نظر و محدوده کل کاربری عمومی با مشخصات هر ملک اعم از رأی ماده ۱۰۰ ، اعمال ماده واحده ، فاقد پروانه و ... که مهمور به مهر و امضا شهرداری باشد ترجیحاً معاونت فنی و دایره طرح تفصیلی شهرداری
- نقشه موقعیت ملک در طرح تفصیلی که مهمور به مهر شهرداری گردیده است .
- پیشنهاد زمین جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع
- ارائه جدول کاربریهای محله و ناحیه ای که ملک در آن واقع شده است .
- اعلام نیاز یا عدم نیاز دستگاههای متولی کاربری عمومی همراه با دلایل توجیهی عدم نیاز
- توجه به حقوق مکتسب اشخاص ( در صورت وجود مدارک ضمیمه گردد )
- در صورت توافق مالک با شهرداری ، مدارک آن پیوست گردد .
- نقشه موقعیت ملک در نقشه هوایی به مقیاس ۱/۲۰۰۰ مهمور به مهر شهرداری و امضای مسئول واحد تفصیلی یا مسئول واحد ساختمانی ( به منظور مشخص نمودن میزان تغییرات از زمان تهیه عکس هوایی تاکنون )
- نظریه کمیته کار و وجود توجیه کارشناسی لازم
- در خصوص املاکی که در سند مالکیت آنها به وقفی بودن اشاره گردیده است ارائه اجاره نامه اوقاف و موافقت اداره کل اوقاف استان با تغییر کاربری ضروری است همچنین مساحت مندرج در اجاره نامه با درخواست متقاضی و شهرداری مطابق داده شود .

- ارائه طرح انطباق کاربری اراضی ( گزارش توجیهی ) در خصوص ضرورت و دلایل تغییر کاربری ملک که توسط مهندس شهرسازی دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی تهیه گردیده است .
- در خصوص پروژه های بزرگ زمان ارسال مدارک تا طرح موضوع در کمیته فنی حداقل ۲ هفته خواهد بود .

## مدارک لازم جهت تغییرات در تراکم ساختمانی و سطح اشغال ، احداث واحد تجاری در بخشی از کاربری

### مسکونی

- تصویر درخواست مالک یا مالکین
- اعلام سطح اشغال و ح داکتر تراکم مجاز طبق طرح جامع یا تفصیلی مصوب
- تراکم و سطح اشغال پیشنهادی شهرداری به کمیسیون با ذکر دلایل توجیهی
- ارائه نقشه پلان معماری طبقات ، پارکینگ و سایت پلان و برش ها و نماهای لازم که با رعایت کلیه ضوابط فنی ترسیم شده و جدول مشخصات و مساحت زیربنا ، میزان سطح اشغال و تراکم و تعداد واحدهای مسکونی و تجاری در آن نوشته شده باشد و توسط شهرداری کنترل و مههور به مهر گردد و به تأیید مهندس معمار دارای پروانه اشتغال به کار برسد .
- تکمیل فرم خلاصه اطلاعات نقشه های معماری توسط مهندس طراح و تأیید آن توسط کلرشناس شهرداری
- در صورت توافق مالک و شهرداری تصویر آن ضمیمه گردد .
- تهیه عکس از ملک که ساخت و ساز اطراف ملک در آن مشخص باشد ( حداقل ۲ عکس)
- در صورتیکه عملیات ساختمانی آغاز گردیده است تصویر پروانه ساختمان ، گواهی استحکام بنا و گواهی عدم خلاف ضمیمه گردد .

### توجه :

- ۱- درخواست افزایش تراکم تنها در گذرهای بالاتر از ۱۴ متر و در خصوص ساختمانهای با مساحت زیربنای بالاتر از ۱۰۰۰ متر و با ارائه گزارش توجیهی و دلایل موجه تغییر در تراکم و سطح اشغال قابل طرح در کمیسیون می باشد .
- ۲- در خصوص ساختمانهای بالاتر از ۶ طبقه و یا قرارگیری آنها در موقعیت خاص شهری و یا موارد دیگری که دبیرخانه کمیسیون اعلام می نماید . ارائه طرح نمای معماری مناسب و هماهنگ با هویت معماری بومی و موقعیت قرارگیری آن همراه با طرح سه بعدی ساختمان ( همراه با نمایش نوع مصالح مصرفی ) می بایست ارائه گردد .
- ۳- در خصوص نقشه های معماری پارکینگ ، ابعاد استاندارد پارک اتومبیل ، عرض راهروی دسترسی ، شعاع گردش ، شیب رامپ زیرزمین ، تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط رح تفصیلی ، ۱ اندازه گذاری دقیق

پلان ، نمایش ابعاد واقعی اتومبیل ، مشخص نمودن درب ورودی با پارکینگ ، عدم مزاحمت اتومبیل ها برای یکدیگر ، تامین انباری به تعداد واحدهای مسکونی ( حداقل ۲ مترمربع برای هر واحد ) دقت و توجه کافی صورت گیرد .

۴- ارائه گزارش طرح انطباق شهری ساختمانه ۱ با ذکر بازتاب های تغییر تراکم ساختمانی بر جمعیت پذیری حوزه ، تراکم ترافیک و شبکه ریزی ساخت و تاسیسات و تجهیزات شهری و تلفیق با معماری شهری مانند خط سمان ، اجزاء ساختمان ، کف ، جداره ، نما ، تأسیسات ، ریتم و ...

### **مدارک لازم جهت تغییرات در مسیر خیابانها تقلیل یا افزایش عرض معبر**

- تهیه نقشه موقعیت مسیر در طرح تفصیلی مصوب با مقیاس ۱/۵۰۰ و ترسیم مشخصات فنی و اصول طراحی مهندسی مسیر پیشنهادی از جمله اندازه پخ در تقاطع معابر
- توجه به پاسخ استعلامهای قبلی و پروانه های ساختمانی صادره در مسیر ( بررسی حقوق مکتسبه ) و کنترل آن با طرحهای مصوب شهری
- تطبیق و کنترل مسیر با ضوابط طرح جامع و تفصیلی و مشخص نمودن اراضی و املاک در مسیر طرح با مشخص نمودن مشخصات ابنیه واقع در مسیر طرح اعم از تعداد طبقات و کیفیت ابنیه و سال احداث بنا ، دارابودن پروانه ساختمانی و سال صدور پروانه
- تهیه عکس پانورامیک از مسیر و در صورت امکان تهیه فیلم ککوتاه از موقعیت مسیر که بناهای مستحدثه و بدنه معابر مشخص باشد
- تهیه نقشه موقعیت مسیر در نقشه طرح تفصیلی مصوب
- فرم تهیه شده برای امضاء خط پروژه توس اعضای کمیسیون در گوشه نقشه های ارسالی درج گردد .

### **مدارک لازم جهت طرحهای تفکیک اراضی**

- تصویر موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب که به مهر و امضای شهردار ممهور باشد .
- ارائه نقشه وضع موجود با مقیاس ۱/۵۰۰ که عوارض و بناهای موجود در ملک مشخص باشد .
- مشخص نمودن ابعاد و مساحت قطعات تفکیکی
- مطابقت کروکی ثبتی با نقشه تفکیکی
- در صورت تغییر کاربری ملک ، ارسال تصویر مصوبه کمیسیون ماده ۵
- تعیین پخی ها بر اساس ضوابط طرح جامع ، هادی و تفصیلی مصوب
- تهیه و تأیید نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی استان بر اساس شرح خدمات

- تهیه نقشه های تفکیکی نمایش عرض شبکه های مجاور بر اساس طرح تفصیلی مصوب یا خط پروژه های مصوب
- سرانه خدماتی بر اساس ضوابط طرح تفصیلی در طرح لحاظ گردد
- در صورتی که ملک دارای سابق تفکیکی می باشد یا تأیید نقشه اصلاحی مورد درخواست باشد ، کلیه سوابق نقشه های تأیید شده قبلی ارسال گردد .