



## به نام خدا شرح خدمات مطالعات امکان سنجی (تهیه طرح توجیهی)

### ۱- شناخت اجمالی و موقعیت کلی پروژه

- ۱-۱- انجام هماهنگی های لازم با مالک جهت اخذ اسناد پروژه (به ویژه وصول تصاویر اسناد مثبته : سند مالکیت، آراء نوعیت ملک- موات، دایر و بایر، باغ، آراء قضائی و ... .
- ۱-۲- طرح موضوع درخواست به صورت شفاف و مشخص .
- ۱-۳- بررسی برنامه ها، احکام و فرامین طرح های بالادست در خصوص مورد تقاضا (در صورت وجود احکام مذکور).

### ۲- شناخت حوزه بلافصل پروژه و ویژگی های عام آن (متناسب با مقیاس عملکردی پروژه)

- ۲-۱- معرفی مشخصات کلی حوزه بلافصل.
- ۲-۲- بررسی کارکردهای اصلی و کاربری اراضی، میانگین تعداد طبقا، میانگین دانه بندی قطعات و کیفیت ساخت و قدمت ابنیه در حوزه بلافصل در اسناد فرادست.
- ۲-۳- مطالعه و بررسی وضعیت جمعیتی حوزه بلافصل پروژه.
- ۲-۴- بررسی سلسله مراتب حرکت و دسترسی و ویژگی آنها به تفکیک محورهای اتصال به محدوده پروژه.

### ۳- سنجش ویژگی های پروژه

- ۳-۱- موقعیت قرار گیری پروژه (معرفی زمین، مشخصات ثبتی و ملکی، ابعاد، مساحت و ...).
- ۳-۲- بررسی و تحلیل ویژگی های طبیعی و کالبدی زمین (شامل : توپوگرافی، شیب، پوشش گیاهی، حرایم طبیعی و مصنوعی و سایر مستحدثات و تاسیسات موجود در آن با استفاده از عکس های ماهواره ایی و نقشه های گیتاشناسی).
- ۳-۳- بررسی و تحلیل جمعیت پذیری محدوده پروژه و تطبیق آن با ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی (به خصوص در شرایطی که پروژه معطوف به بارگذاری مسکونی قابل توجهی می باشد).
- ۳-۴- بررسی و تحلیل ورودی و خروجی های مرتبط با پروژه و نحوه تأمین پارکینگ و ظرفیت موجود آن.
- ۳-۵- بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح های مصوب شهری مؤثر بر موقعیت پروژه از جمله در نقشه های پهنه بندی طرح تفصیلی و حوزه بلافصل آن، کلیه مصوبات مرتبط با زمین از جمله آراء ماده ۱۲ زمین شهری، ماده ۷ و ماده ۱۰۱، وضیت صدور پروانه، دستور نقشه های صادر شده و تمامی سوابق شهرسازی، اطلاعات سامانه طرح تفصیلی قدیم و جدید.
- ۳-۶- ارائه ماتریس های لازم (SWOT).

## ۴- گزینه های پیشنهادی

۴-۱- ارائه گزینه های پیشنهادی.

۴-۲- تعیین فعالیت های پیشنهادی، تعیین تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، نحوه استقرار بنا(ها) در زمین و تهیه سایت پلان جانمایی و برنامه فیزیکی هر یک از گزینه ها.

۴-۳- انتخاب و معرفی گزینه برتر.

## ۵- پیوستها

۵-۱- تصاویر اسناد مثبت (سند مالکیت، نوعیت ملک، آراء قضائی، پاسخ استعلامات مراجع ذیصلاح و ...).

۵-۲- مشخص نمودن موقعیت ملک در نقشه اطلس گیتاشناسی.

۵-۳- مشخص نمودن موقعیت ملک در عکس های ماهواره ای.

۵-۴- کروکی های ملک به انضمام نقشه های مهمور به مهر کارشناس رسمی در صورت وجود در سوابق شهرسازی ملک مربوطه.

۵-۵- موقعیت ملک در نقشه های طرح ملاک عمل (با وضوح لازم جهت تشخیص لایه های اطلاعاتی نقشه مربوطه).

۵-۶- ارائه تصاویر لازم وضعیت موجود پروژه، دسترسی های آن و بافت اطراف.

## • توضیحات لازم:

- ۱- حوزه بلافضل، محدوده ای است که بیشترین میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری محدوده زمین بر محیط پیرامون و همچنین محیط پیرامون بر محدوده زمین را مشخص و بررسی می کند. این حوزه با توجه به ملاحظات مختلف برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، عملکردی، ترافیکی و ... می تواند مختلف باشد.
- ۲- چنانچه تعداد گزینه ها بیشتر از یکی باشد، ارزیابی گزینه ها با استفاده از روش ها و مدل های رایج ارزیابی در قالب جدول مربوطه به منظور توجیه چگونگی نیل به گزینه برتر الزامی است.
- ۳- کلیه اسناد و مدارک مصدر پروژه در پتانسیل های زیر تهیه و ارائه خواهد شد.  
۳-۱- نقشه های ماهواره ای و گیتاشناسی حوزه بلافضل و محل پروژه در مقیاس مناسب.  
۳-۲- نقشه های مورد نیاز پروژه در مقیاس ۱:۵۰۰ تا ۱:۲۰۰۰.