



مجموعه آموزشی

ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی

شهرداری مشهد

| شناسنامه مجموعه آموزشی ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| نام مجموعه | | مجموعه آموزشی ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی شهرداری مشهد | |
| گردآورنده | | سید محمد رضا فرحمند کارشناس مدیریت طرح های توسعه شهری شهرداری مشهد | |
| زیرنظر | | مریم عرب احمدی - مدیریت طرح های توسعه شهری | |
| باهمکاری | | کارشناسان مدیریت طرح های توسعه شهری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد | |
| ویراستار متن | | ----- | |
| طراح جلد | | ----- | |
| تصویرگر | | ----- | |
| ویرایش موضوعات | | | |
| فصل | کارشناس مربوطه | موضوع ویرایش شده | |
| اول | آقای محسنیان | حذف واژه (جهت مطالعه) مبحث آشنائی با تعدادی از مواد قانونی ثبت ص ۹- | |
| دوم | ----- | | |
| سوم | آقای جاودانی | اصلاح ضابطه اقامتی در طاش ص ۶۸- | |
| چهارم | ----- | | |
| پنجم | | اصلاح نقشه مثال طبقه مازاد ص ۱۰۲- | |
| ششم | ----- | | |
| نوبت ویرایش | دوم | تاریخ ویرایش | شمارگان ۱۰۰ |
| ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ | | | |
| این مجموعه آموزشی با تأییدیه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد تهیه و به چاپ رسیده است. | | | |
| کلیه حقوق چاپ و نشر این مجموعه آموزشی متعلق به گردآورنده مجموعه و مدیریت طرح توسعه شهری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد می باشد. | | | |
| در صورت هرگونه سوء استفاده باستناد مادتین ۲۳ و ۲۴ قانون حمایت از مولفین و مصنفین پیگرد قانونی دارد. | | | |

فهرست مطالب مجموعه آموزشی

مقدمه ۱

بخش اول: مبانی

❖ فصل اول: حقوق و قوانین شهرداری

الف- آشنایی با اسناد مالکیت و قوانین مرتبط با آن

- ۴..... سند انواع آن
- ۴..... تعاریف
- ۵..... تعریف سرقفلی
- ۶..... سند مالکیت ثبتی
- ۷..... سایر اسناد مالکیت
- ۷..... آشنایی با انواع املاک از لحاظ مالکیت
- ۸..... آشنایی با اصطلاحات متداول اسناد
- ۹..... آشنایی با تعدادی از مواد قانون ثبت

ب- آشنایی با برخی اصطلاحات رایج در شهرداری

- ۱۰..... تعاریف
- ۱۰..... وظایف شهرداری (برای مطالعه)
- ۱۱..... انواع طرح های شهری (برای مطالعه)
- ۱۲..... اقسام حرائم شهری
- ۱۲..... اقسام زمین از نظر عمران و آبادانی (برای مطالعه)

ج- آشنایی با برخی از مواد قانونی رایج در شهرداری

- ۱۳..... ماده ۵۵ قانون شهرداریها و تبصره های مربوطه
- ۱۴..... ماده ۷۷ قانون شهرداریها
- ۱۴..... ماده ۹۹ قانون شهرداریها
- ۱۴..... ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها
- ۱۵..... قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها
- ۱۵..... قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها
- ۱۶..... ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها
- ۱۸..... انواع تعهدنامه

❖ فصل دوم: بازدید ساختمان

الف- تشکیل پرونده

- ۲۰ تعاریف
- ۲۲ آشنائی با کدنوسازی
- ۲۴ انواع درخواست در شهرداری
- ۲۶ تشکیل پرونده و ثبت درخواست
- ۲۷ نحوه تعیین کدنوسازی در حالت های خاص
- ۲۸ فرم شناسی (برای مطالعه)
- ۲۹ نحوه شناسائی وضعیت ملک
- ۲۹ شناسائی معابر و شبکه های شهری
- ۳۰ شناسائی موقعیت زمین
- ۳۲ نمودار گردشکار

ب- نحوه بازدید و برداشت معماری

- ۳۴ نحوه برداشت معابر
- ۳۴ نحوه برداشت عرصه و تطبیق اسناد با محل
- ۳۵ نحوه برداشت ساختمان
- ۳۹ احداث بنای خلاف جهت ساخت
- ۳۹ انواع مزاحمت ساختمانی
- ۴۰ تغییر کاربری غیرمجاز
- ۴۰ مبنای تعیین واحد مسکونی
- ۴۰ انواع پیش آمدگی
- ۴۳ حیاط خلوت
- ۴۵ پارکینگ و ضوابط مربوط به آن
- ۴۵ انبار مسکونی
- ۴۶ مواردی که می بایست توسط کارشناس بازدید کنترل شود

❖ فصل سوم: آشنائی با ضوابط و مقررات طرح های تفصیلی شهرداری

| | |
|----|-------------------------------------|
| ۵۲ | تعاریف |
| ۵۳ | انواع کاربریها |
| ۵۴ | طرح های تفصیلی ملاک عمل در شهر مشهد |
| ۵۵ | الف- طرح تفصیلی خازنی |
| ۶۳ | ب- طرح تفصیلی طاش |
| ۷۲ | ج- طرح تفصیلی مهرآزان (۱۳) |
| ۷۶ | د- طرح تفصیلی مهرآزان (۱۴-۱۵-۱۶) |
| ۸۲ | بخشی از ضوابط و مقررات کلی |

بخش دوم: تحلیلی**❖ فصل چهارم: تحلیل تعیین خلاف پایانکار**

| | |
|-----|-----------------------------|
| ۹۶ | محاسبات تحلیل ساختمان |
| ۹۷ | سطح اشغال |
| ۹۷ | پیشروی طولی |
| ۱۰۱ | عدم رعایت عقب نشینی جانبی |
| ۱۰۲ | طبقه مازاد |
| ۱۰۳ | خلاف ضابطه تراکمی |
| ۱۰۴ | احداث بنای غیرمجاز در پیلوت |
| ۱۰۵ | مساحت مشمول زیربنای مسکونی |
| ۱۰۶ | بدون پروانه تراکمی |
| ۱۰۷ | پیش آمدگی های به سمت معبر |
| ۱۰۹ | تغییر کاربری |
| ۱۱۰ | واحد اضافه |
| ۱۱۱ | کسری پارکینگ |

❖ فصل پنجم: تحلیل و محاسبات درآمدی

| | |
|----------------------------------------------------|-----|
| کلیات | ۱۱۴ |
| ۱- کلیات صدور پروانه ساختمانی..... | ۱۱۴ |
| ۲- عوارض و بهای خدمات صدور پروانه ساختمان..... | ۱۱۵ |
| ۳- بهاء خدمات تغییر کاربری ها و افزایش تراکم | ۱۱۷ |
| ۴- بهاء خدمات تخلفات ساختمانی | ۱۲۰ |
| ۵- حقوقات عرصه..... | ۱۲۸ |
| ۶- نظیم لایحه و ارسال پرونده به ک/م/صد..... | ۱۳۰ |

بخش سوم: تکمیلی**❖ فصل ششم: آشنائی با سیستم یکپارچه eSUP**

| | |
|----------------------------------------------|-----|
| مقدمه | ۱۴۰ |
| الف- نحوه ورود به سایت و خدمات شهروندان..... | ۱۴۱ |
| ب- نحوه ورود به سایت و خدمات شهرداری..... | ۱۴۳ |
| پ- گردش کار پروانه..... | ۱۴۵ |
| ت- گردش کار گواهی (پایانکار) | ۱۵۹ |
| هیئت پارکینگ | ۱۶۳ |
| امور مهندسین ناظر و استحکام بنا..... | ۱۶۴ |
| محاسبات درآمد..... | ۱۶۴ |

❖ ضمائم:

| | |
|------------------|-----|
| جدول ضمیمه | ۱۶۶ |
|------------------|-----|

مقدمه:

دباره مؤلفین:

جمعی از کارشناسان خبره شهرداری حاصل سال ها تجربه و تخصص خود با توجه به ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی و همچنین طرح های تفصیلی در قالب یک مجموعه آموزشی جهت استفاده کاربران سیستم یکپارچه شهرسازی جمع آوری نموده اند.

این مجموعه آموزشی با استناد مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص اجرای اصل ۴۴ قانون اساسی و در راستای برون سپاری خدمات معماری و شهرسازی شهرداری مشهد در سال ۱۳۹۰ توسط گردآورنده تهیه و تدوین گردید و از آن زمان تاکنون توسط گروه های مختلف کارشناسی دزیننه معماری، شهرسازی، حقوقی و فنی مسائل بررسی و سعی شده است تا با آخرین مصوبات، بخشنامه ها و دستورالعمل ها مطابق ویرایش و به زبانی قابل درک برای کاربران تدوین گردد.

هدف آموزش:

این مجموعه آموزشی در راستای بهسان سازی مباحث آموزشی و فنی خدمات معماری و شهرسازی شهرداری مشهد و به جهت کنترل و نظارت مستمر بر امر آموزش، بخش خصوصی تحت امر این مدیریت تهیه و تدوین شده است.

لازم بذکر است کلیه حقوق مادی و معنوی این مجموعه آموزشی متعلق به مؤلف و گردآورنده آن می باشد.

روش آموزش:

آموزش توسط مجموعه های آموزشی مورد تأیید این مدیریت برگزار می گردد بدین است تمام واحدهای آموزشی میبایست قوانین تعیین شده در شیوه نامه آموزشی را رعایت نمایند. نحوه ارائه مطالب آموزشی جهت ارتقاء سطح کیفی آموزش به دو صورت تئوری و عملی برگزار می گردد.

در دوره های تئوری با استفاده از مجموعه آموزشی تدوین شده در سال منتخب مطالب را آموزش می دهند، همچنین جهت فصولی که نیاز به برگزاری دوره عملی دارد علاوه بر ارائه مطالب به صورت تئوری آموزش عملی هم ارائه می گردد.

سرفصل های آموزشی با توجه به اهمیت مطالب و دست بندی آن در این مجموعه آموزشی در قالب سه بخش شرح ذیل انجام می شود:

بخش اول: مبانی

این بخش از فصل های ذیل تشکیل و هدف از آن آشنایی با مبانی و اصطلاحات شهرداری، حقوقی و فنی می باشد:

- حقوق و قوانین شهرداری - بازدید ساختمان (توری) - ضوابط و مقررات طرح های تفصیلی

بخش دوم: تحلیلی

در این بخش مواردی که توسط سیستم وب صورت خودکار انجام می شود بر روش حل تمرین و محاسبات و تحلیل دستی جهت بالابردن اطلاعات و آگاهی کاربران آموزش داده می شود

و شامل فصل های ذیل می باشد:

- تحلیل پروژه (تعیین خلاف) - تحلیل کیسیون ماده صد و محاسبات درآمد

بخش سوم: تکمیلی

در این بخش، روش کار با سیستم بازدید آموزش داده می شود که شامل فصل های ذیل می باشد:

- کار با سیستم یکپارچه شهرسازی - بازدید علی

از تمام کسانی که ما را در جهت پیشبرد اهداف عالی معاونت شهرسازی و معماری، که همانا رضایت مندی و تکمیریم ارباب رجوع می باشد، یاری نمودن کمال تشکر و قدردانی را

داریم.

چنانچه پیشنهاد یا انتقادی در خصوص مجموعه آموزشی دارید، خرسند خواهیم شد به آدرس ذیل ارسال فرمایید.

[http:// esup.mashhad.ir](http://esup.mashhad.ir)

email:mreza.farahmand@ gmail.com

بخش اول: مبانی

فصل اول:

حقوق و قوانین شهرداری

فصل اول

الف - آشنایی با سند و تعاریف مرتبط با مباحث حقوقی - شهرسازی

❖ سند و انواع آن

بر اساس ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی سند عبارتست از: هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

بر اساس ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی سند از نظر درجه اعتباری که به آن داده می شود به دو گونه تقسیم می شود: **رسمی و عادی**

سند رسمی: بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سندی است که در اداره ی ثبت و اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد.

سند عادی: وفق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی ، غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ اسناد عادی میباشند.

❖ تعاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

مال منقول: طبق ماده ۱۹ قانون مدنی اشیائی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خودیامحل آن خرابی وارد آید را گویند.

مال غیر منقول: طبق ماده ۱۲ قانون مدنی مالی را که نتوان از محلی به محل دیگر انتقال داد را گویند.

مالک رسمی: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

دانگ: یک ششم زمین و ملک. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۱)

شش دانگ: تمامی یک پلاک یا یک ماشین و یا یک قریه. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۱)

سهام: در بعضی از تقسیمات مالکیت افراد بر اساس سهام می باشد در اینصورت سهم هر مالک بر اساس سهام خودش محاسبه میشود.

شعیر: یک شانزدهم دانگ. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۱)

مشاع: اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد.

مفروز: هر گاه ملکی بین چند نفر با حدود، ابعاد و مساحت مشخص تقسیم شود را مفروز گویند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۱)

تحدید حدود: یعنی حدفاصل ملک مورد تحدید یا مجاوران به همراه طول، مساحت و احياناً، حقوقی که مورد تحدید هست (با مجاورین یا بلعکس) که نسبت به هم دارند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۷)

حدفاصل: عبارتست از آثار مشخص کننده منتهی علیه هر حد با مجاور که در ماوراء آن ملک مجاور است. مانند: دیوار، پی و سنگچین و غیره.

ترصیف: عبارتست از پیوست قسمتی از بنا به قسمت دیگر مثل قفل و بست آجرها در طاقهای آجری متصل به دیوار. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۸)

شارع: راه عبور عمومی در اسناد مالکیت به خصوص املاک قدیمی. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۸)

زقاق: منظور کوچه و برزن و معبر تنگ و کوچه بن بست می باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۸)

اشکوب: به معنای بام، طبقه است و در اسناد ثبتی منظور از اشکوب یک طبقه از خانه است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۸)

نسق: از نظر اصطلاحی عبارت است از حق کشاورزی برای کشت روی زمینی که مالک آن دیگری است.

عرصه: به کل سطح زمین هر ملک که بر روی کل یا قسمتی از آن اعیان احداث می گردد، عرصه گویند. (تعاریف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیزی املاک، وزارت کشور)

اعیان: یه کلیه مستحقات اعم از ساختمان یا بنا، اشجار و یا غیره که بر روی عرصه قرار میگیرد اعیان گویند. (تعاریف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیزی املاک، وزارت کشور)

وثیقه: عبارتست ازملکی که برای تامین ضمانت یا خواسته ای، توقیف یا درگروگذارده می شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۹)

ملک قابل ترهین: ملکی قابل ترهین است که می تواند به عنوان وثیقه قبول شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۷۹).

کل عرصه: مساحت زمین طبق سند ارائه شده ازطرف مالک.

کل زیربنای مفید: مجموع مساحت زیربنای هرواحد آپارتمان باستناد صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت.

مساحت مفید یک واحد آپارتمان: مساحت زیربنای خالص هرواحد آپارتمانی باستناد صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت.

سهم العرصه: میزان سهم هریک ازمالکین مجتمع های مسکونی به نسبت زیربنای خالص واحدخوداززمینی که درآن ساختمان بناشده است را گویند.

کل عرصه * (کل زیربنای مفید/مساحت مفید واحد آپارتمان): سهم العرصه

سرقفلی: سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، از مهم ترین مباحث مربوط به اجاره است که جایگاه بسیار مهمی در مباحث حقوقی و اقتصادی داشته، تغییر و تحول این نهاد حقوقی و تقنین در این باب همیشه حساسیت زا و بحث انگیز بوده است که خود دلیل بر نقش مهم و فراگیر این نهاد در عرصه اقتصادی اجتماع می باشد. مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۷۶، آخرین قانون مربوط به موجر و مستأجر را به تصویب رساند. از جمله مباحث تغییر یافته در این زمینه، بحث سرقفلی بود که دستخوش تحولات عظیمی شد.

تعریف سرقفلی و حق کسب پیشه و تجارت

حق سرقفلی عبارت است از «حقی که تاجر برای تقدم در اجاره محل و ادامه تجارت خود دارد» برای آن که بتوانیم تعریفی جامع از این واژه در حقوق ایران ارائه کرده باشیم، باید برداشتی هماهنگ از آن وجود داشته باشد.

حقوقی که مستأجر و موجر دارند، دو چیز مختلف است و دو مبنای مختلف دارد. علاوه بر این که «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت» را دو حق مختلف می دانیم .

اینک در تعریف «سرقفلی» باید گفت: «پولی است که در ابتدای عقد اجاره به هر علتی، توسط مالک از مستأجر دریافت می شود» در حالی که حق کسب و پیشه و تجارت، عبارت است از «حقی که تاجر یا صنعتگر در نتیجه جلب مشتری و شهرت و فعالیت خود، برای محل کارش قائل می شود» همچنین در تعریف دیگری از حق کسب و پیشه و تجارت آمده است. «حقی است که تاجر و کاسب نسبت به محلی پیدا می کند. این حق ناشی از تقدم در اجاره، حسن شهرت، جمع آوری مشتری و رونق کسبی است که بر اثر عملکرد مستأجر محل به وجود آمده است» برای اثبات لزوم جداسازی دو واژه «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت»، به سه تفاوت عمده این دو عنوان می پردازیم:

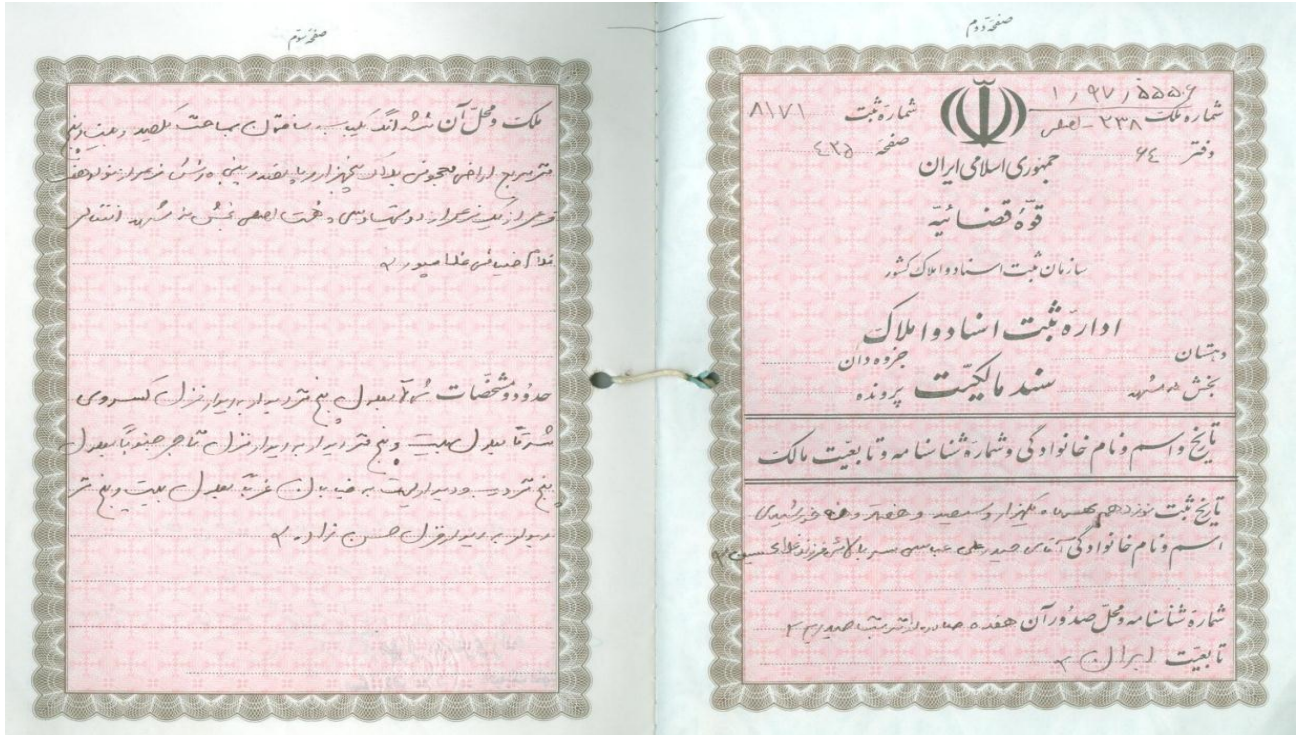
الف: سرقفلی فقط در اول عقد اجاره به مالک پرداخت می شود. بنابراین، کسب اعتبار و شهرت تجاری، هیچ تأثیری در این زمینه نمی تواند داشته باشد. در حالی که اساس حق کسب و پیشه و تجارت، بر شهرت و جلب مشتری است.

ب: با تعریفی که از این دو واژه به عمل آمد و به مفهومی که بیان شد، فقها فقط با سرقفلی موافقت و حق کسب و پیشه را شرعی نمی دانند. این مطلب، دلیلی بر تفاوت ماهوی آن هاست.

ج: برخلاف حق کسب و پیشه و تجارت، مبلغ و میزان سرقفلی با توجه به موقعیت محلی، کیفیت بنا و تجهیزات عین مستأجره تعیین می شود، و مبلغ نهایی را موجر تعیین می کند.

❖ سند مالکیت ثبتی

دفترچه پلمپ شده مخصوصی است که اداره ثبت براساس محل وقوع ملک و باتوجه به عرصه و اعیان و بااستناد اطلاعات ثبت شده در دفتراملاک آنرا صادر می کند. (فرهنگ ثبتی؛ ص ۱۱۸)



شناسنامه ملک یا ساختمان (سند مالکیت) شامل مشخصات آن از جهات مختلف، همان طور که شناسنامه افراد مختلف با هم یکسان نیست، دو سند مالکیت نیز شبیه به هم نخواهد بود، مگر این که مربوط به ملک واحدی باشد. اسناد مالکیت رسمی فقط اسنادی می باشند که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ شده و با احراز شرایط خاص در اختیار مالکان اعم از شهردانگ، مشاع یا اعیان قرارداد می شود. در گذشته اسناد مالکیت به صورت دفترچه های چند برگی صادر می شد و در حال حاضر بصورت تک برگ و بصورت پشت و رو چاپ می شود. این نوع اسناد در صفحه اول دارای شماره چاپی ورقه مالکیت و در سایر قسمت های آن، نکات مختلفی راجع به مشخصات ملک و حدود آن ذکر میشوند که هر یک از این نکات مطلب خاصی را ارائه می نمایند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۴۵)

❖ سایر اسناد مالکیت

الف- اسناد عادی یا بنچاقی: در بعضی از موارد برای ملک سند مالکیت رسمی صادر نشده و افراد دارای دست خط هایی هستند که نشان دهنده مالکیت آنها در ملک مورد نظر است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)

ب- تقسیم نامه: سندی است که مالکان مشاعی، با توافق با یکدیگر، ملک یا املاکی را (مانند زمین یا ساختمان شامل چند آپارتمان) را بین خود تقسیم می نمایند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)

ج- سالاربخش: این اصطلاح معمولاً برای زمینهای کشاورزی رایج است و تعریف آن مشابه تقسیم نامه است با این تفاوت که این سند فقط بین مالکان معتبر است و اعتبار دیگری ندارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)

ح- ششدانگ مفروز: جداسازی و افزایش سهم مشاعی و صدور سند ششدانگ برای سهم افزایش یافته می باشد.

د- سند مشاع: در مواردی که چند نفر شریک (به صورت جدانشده) مالکیت ملکی را داشته باشند آن ملک به صورت مشاع متعلق به همه شرکاء می باشد و همه آنها به نسبت سهم خود در هر ذره ملک شریک می باشند و هیچ کس نمی تواند قسمت خاصی را به عنوان سهم شرکتی برای خود جدا نموده و آنرا تصاحب نماید. مثلاً: دودانگ مشاع از تمامت ششدانگ یک ملک معین. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)

ز- سند ششدانگ: املاکی که همگی و تمامت ملک معینی در مالکیت مالک معینی قرار گرفته باشد را گویند. (ترمیمولوژی حقوق، ص ۳۹۲)

ط- سند زمین شهری: اراضی که به نحوی از انحاء به دولت منتقل شده است و در اختیار سازمان زمین شهری قرار گرفته است.

و- وکالت بلا عزل: تعدادی از املاک با تنظیم سند وکالت بلا عزل با حق انتقال ملک به خود وکیل و با حق توکیل به غیر (ولو کراراً) در اختیار افراد قرار میگیرد، لذا فقط در صورتیکه برای این نوع املاک بیع نامه نیز تهیه شده باشد، ملک می تواند به خریدار تحویل داده شود. به هر حال چون وکالت نامه بلا عزل به تنهایی دلیل مالکیت نمی باشد، لذا حتی با وکالت نامه بلا عزل این نوع املاک قابل قبول به عنوان وثیقه نمی باشند مگر در وکالت نامه تنظیمی قید شده باشد که وکیل حق دارد ملک را در رهن یا وثیقه یا تضمین قرار دهد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۲)

ه- قول نامه: قول نامه نوشته ای است که غالباً حاکی از توافق بروجع ساختن عقد بیع در مورد املاک است که شرایط قراردادی توافق ها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است و در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی مقدمات کار را فراهم نکرده اند به جهت اطمینان با همدیگر در یک سند بانوشتی عادی توافق میکنند ملک یا اموال معینی مورد عقد بیع قرار دهند. (ابادری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه، ۱۳۸۶)

به همین علت قول نامه دلیل مالکیت نیست و ملکی که از طریق قول نامه به تصرف درآمده قابل تهرین برای وثیقه نمی باشد، برای صدور سند مالکیت ممکن است لازم به صدور حکم دادگاه باشد که بیشتر مواقع روندی بسیار طولانی دارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۲)

❖ آشنائی با انواع املاک از لحاظ مالکیت

الف- املاک آزاد (قطعی، ملکی یا طلق): به املاکی اطلاق می شود که مالک آن شخصی حقیقی یا حقوقی باشد که اختیار ایجاد بنا و نقل و انتقال آن را از لحاظ عرصه و ابنیه (ساختمان) بدون نیاز به جلب رضایت دیگری داشته باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۵)

(ملک طلق، به ملکی گفته می شود که هیچ گونه حق عینی علیه آن ملک به ضرر مالک و به نفع دیگری وجود نداشته باشد.)

ب- املاک وقفی: املاکی می باشند که در اختیار موقوفه هایی مانند آستان قدس رضوی، اوقاف یا متولی خاص و عام وقفی می باشد. این نوع املاک اعم از زمین یا ساختمان، مغازه و غیره با شرایط خاصی در اختیار افراد قرار داده می شود و نقل و انتقال آنها در هر مرحله تابع شرایط خاص و منوط به اخذ مجوز از اداره اوقاف یا متولی وقف می باشد. در این موارد زمین « عرصه » و ساختمان و ملحقات موجود در آن « اعیان » نامیده می شوند که اگر عرصه وقف و سند مالکیت اعیان به نام مستاجر وجود داشته باشد به شرط موافقت موقوفه « اعیان » قابل انتقال است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۵)

انواع اسناد موقوفه بدین شرح می باشد:

موقوفه خاص: وقفی است که اختصاص به افراد معینی داشته باشد. مثل وقف بر اولاد.

موقوفه عام: وقفی است که راجع به جهات عامه یا عنوان عام باشد. مثل وقف بر مساجد یا ایتم.

ج - املاک مصادره ای: به املاکی اطلاق می شود که به هردلیل به حکم دادگاه از مالک یا مالکان، به نفع دولت یا یکی از بنیادها سلب مالکیت شده است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۵)

د - املاک رهنی: به املاکی گفته می شود که در رهن بانک، ارگان، سازمان یا شخص حقیقی درآمده است به آن معنی که مالک به منظور اخذ وام یا پرداخت دیون معوقه خود ملک مورد نظر را بطور موقت به ازاء مبلغی و زمان مشخص به دیگری واگذار می نماید. بدیهی است این املاک بدون فک رهن امکان واگذاری به دیگری یا ارزیابی به عنوان وثیقه وجود ندارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۵)

❖ آشنائی با اصطلاحات متداول اسناد

پلاک ثبتی: هرگاه ملکی بصورت قانونی در تملک اشخاص حقیقی یا حقوقی قرار گرفته و مشخصات مربوط به آن اعم از نام مالک، مساحت زمین و یا حدود ملک در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شود به هنگام ثبت این اطلاعات، پلاکی به ملک تعلق می گیرد که شامل شماره فرعی، شماره اصلی، شماره قطعه و نام بخش ثبتی می باشد.

بخش ثبتی، که در صفحه دوم اسناد مالکیت قرار دارد، نشان دهنده تقسیمات جغرافیایی کشور (شهر، روستا و ...) می باشد.

پلاک ثبتی: در اسناد مالکیت بعنوان شماره ملک درج می گردد. شماره پلاک ثبتی در سمت راست و بالای صفحه دوم سند مالکیت و تحت عنوان شماره ملک نوشته میشود و معمولاً بصورت اصلی و فرعی درج گردیده است که شماره اصلی و شماره فرعی به وسیله ممیز (اعشار) از یکدیگر مجزا شده اند و شماره قطعه در صورت وجود در صفحه سوم سند مالکیت در قست «ملک و محدوده آن» بصورت عبارت نوشته میشود. پلاک ثبتی اصلی به تدریج تفکیک و به قطعات کوچکتر تقسیم شده است (فرعی) که با توجه به تقسیمات و ضوابط و معیارهای ثبتی در اداره ثبت اسناد، شماره فرعی مجزا شده از پلاک فرعی قبلی را برای آنها تعیین می کنند لذا یک سند ممکن است چندین شماره فرعی مجزا شده از پلاک فرعی دیگری داشته باشند. املاکی که عرصه آن موقوفه آستان قدس یا اوقاف است و برای زمین، اجاره خط تنظیم شده است دارای شماره قطعه و نام اراضی می باشد که در اجاره خط در قسمت مورد اجاره شماره قطعه زمین و نام اراضی قید می گردد.

به عنوان مثال: **پلاک فرعی ۱۸ مجزا شده از ۱۵۰ از ۸۰ از ۱۰ اصلی بخش ۹ مشهد.**

تفکیک و تجمیع عرصه: زمانی که یک قطعه زمین به دو قطعه یا بیشتر تقسیم شود راتفکیک زمین گویند و چنانچه عکس، آن دو قطعه یا بیشتر باهم ادغام شوند راتجمیع گویند. لازم بذکر است در اصطلاح ثبت تفکیک هم در عرصه و هم در اعیان انجام می شود.

تفکیک اعیان: جهت مشخص نمودن میزان سهم خالص زیربنای هرواحد پارتمانی و تعیین مشترکات و مشاعات بنا تفکیک انجام میشود.

تعریف تفکیک و افراز

تفکیک: در اصطلاح ثبتی عبارتست از تقسیم یک قطعه بزرگتر (مال غیر منقول) به قطعات کوچکتر.

به عنوان مثال: تقسیم یک زمین ۵ هزار مترمربعی به قطعات ۲۰۰ مترمربعی. در این صورت با صدور اسناد جدا از هم و با ابطال سند اولیه عمل تفکیک انجام می شود.

افراز: چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاع مالکیت داشته باشند؛ هریک از آنها می توانند نسبت به افراز سهم مشاع خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند. این عمل را در اصطلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند.

تفاوت بین تفکیک و افراز

۱- در تفکیک ملک با داشتن مالک واحد یا چند مالک قابل تفکیک است ولی در افراز مالکیت بیش از یک نفر می باشد.

۲- تفکیک برضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع انجام میپذیرد ولی افراز در حالت عدم تفاهم و اختلاف در مالکیت و قطع اشتراک انجام میپذیرد.

- ۳- در تفکیک به سهم مالکان در کل ششدانگ توجهی نمی شود ولی در افراز رعایت و توجه به سهم هریک از مالکان مشاعی ضروری میباشد.
- ۴- تفکیک فقط تقسیم ملک یا جدا سازی سهام به همراه تقسیم ملک است اما افراز تقسیم ملک توام با تعیین سهام مالکان مشاعی است و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می یابد ولی در تفکیک این ضرورت نیست و مالک می تواند ملک خود را با رعایت ضوابط و مقررات شهرداری به هر ترتیبی که می خواهد تفکیک نماید.
- ۵- تنظیم تقسیم نامه پس از عمل تفکیک میان مالکان مشاعی با توافق طرفین صورت میگیرد که در غیر این صورت (عدم توافق) عمل تفکیک ابطال و می بایست افراز صورت پذیرد.
- ۶- اعتراض از طرف هریک از شرکاء در زمان تفکیک باعث توقف عملیات خواهد شد ولی در افراز اعتراض شرکاء قابل پذیرش نمی باشد.

❖ آشنائی با تعدادی از مواد قانون ثبت

تعریف ماد تین ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت

- ماده ۲۱:** صدور اسناد مالکیت املاک جاری که فاقد سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت می باشند، بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان پذیر است که تعیین حدود و مساحت آنها به عمل آمده و زمان و خواهی نسبت به اصل تعیین حدود بلامعارض سپری شده باشد.
- ماده ۲۲:** صدور اسناد مالکیت املاک ثبتی که دارای سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت می باشند صدور سند مالکیت با ارائه مدارک و مستندات لازم به اداره ثبت امکان پذیر می باشد.

تعریف ماد تین ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت (فرهنگ ثبتی ص ۱۷۳)

صدور و تعیین وضع ثبتی اعیانی املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین ها ایجاد نموده اند که بواسطه موانع قانونی ؛ تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است. لازم بذکر است صدور این نوع سند دارای شرایط خاصی شرح ذیل می باشد:

- ۱- احراز تصرف بدون معارض توسط متصرف (مالک).
 - ۲- نداشتن معترض ؛ چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد موضوع می بایست از طریق هیئت حل اختلاف رسیدگی شود.
 - ۳- ارائه سند عادی مالکیت.
 - ۴- عدم تعلق عرصه به اوقاف یا دولت یا شهرداری.
 - ۵- یکی بودن مالک عرصه و اعیان.
 - ۶- دارای وجود سابقه ثبت باشد یعنی این که برای ملک مورد تقاضا اظهارنامه ثبتی در حدود ضوابط قانونی تنظیم شده باشد.
- تبصره ۱:** چنانچه اتخاذ تصمیم نسبت به بند ۵ برای رئیس ثبت مقدور نباشد موضوع به هیئت حل اختلاف ارجاع خواهد شد.
- تبصره ۲:** چنانچه جهت کارشناس تشکیل پرونده امکان تشخیص نوع سند به لحاظ اسناد ۱۴۷ و ۱۴۸ نباشد می بایست از اداره ثبت اسناد استعلام شود.

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

ماده ۱- به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشا تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهای حل اختلاف که در این قانون هیات نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیات مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای می کند.

ب- آشنایی با برخی اصطلاحات رایج در شهرداری

❖ تعاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

شهرداری: در کشور ایران شهرداری موسسه ای عمومی- غیردولتی و مستقل است که به موجب قانون در شهرها تشکیل می شود و عهده دار امور محلی و ارائه خدمات به شهروندان میباشد به موجب ماده ۳ قانون شهرداری، شهرداری شخصیت حقوقی و مستقلی دارد. (حقوق شهری ص ۴۸)

اشخاص حقیقی: اشخاص حقیقی در حقیقت همان انسانها می باشند که با متولد شدن دارای حقوق می گردند و تا در قید حیات هستند آنرا دارا می باشند که به آن اهلیت نیز می گویند شخص حقیقی یعنی معلوم نمودن مشخصات کامل هر فردی است که در سند رسمی یعنی شناسنامه درج می گردد و معرف هویت و شناسایی وی بوده و به وسیله آن می تواند حقوق حقه خود را اعمال نماید. (آشنایی با قوانین ص ۳۰ و ۳۱)

اشخاص حقوقی: به اشخاصی گفته می شود که وجود طبیعی ندارند بلکه در اجتماع دارای وجود فرض و اعتباری می باشند به این نوع اشخاص، اشخاص حقوقی می گویند مانند انجمن ها ، شرکت ها، موسسات و سازمان ها. (آشنایی با قوانین ص ۳۱)

شهر سازی در اصطلاح فنی و علمی: در اصطلاح فنی و علمی، هرگونه بررسی، شناخت و طرح ریزی مربوط به عمران و توسعه شهر را در برمی گیرد. (گزیده واژه شناسی شهرو شهرداری، ص ۲۸۰)

محدوده شهر: عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع تازمان تهیه طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی و تامین خدمات شهری، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند. (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، ۱۳۸۴، ماده ۱)

مرجع صالح صدور مجوز ساخت و ساز در محدوده قانونی شهر، شهرداری است.

حریم شهر: عبارتست از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.

صدور مجوز ساخت و ساز در حریم شهر شهرداری است که قبل از آن مالک می بایست نسبت به اخذ موافقت اصولی از اداره جهاد کشاورزی (برای اراضی با کاربری زراعی و کشاورزی) اقدام نماید و شهرداری بر اساس موافقت اصولی مزبور نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام می کند. البته قابل ذکر است در صورتیکه در قسمتی از حریم شهر دهیاری یا بخشداری تشکیل شده باشد بجای شهرداری، دهیاری یا بخشداری مرجع صدور مجوز ساخت خواهد بود. در هر صورت اخذ موافقت اصولی از اداره جهاد کشاورزی برای اراضی واقع در کاربری زراعی و کشاورزی الزامی است.

خارج از حریم شهر: مرجع صدور مجوز ساخت برای اراضی خارج از حریم، دفتر فنی استانداری می باشد.

محدوده شهرکها: اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و بامجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرحهای مصوب آنها تعیین و تصویب میگردد.

❖ وظایف شهرداری (برای مطالعه)

در حال حاضر می توان وظایف شهرداریها را به پنج گروه تقسیم کرد:

الف) وظایف عمرانی: مانند احداث خیابانها، معابر، میدانی اعلام نظر نسبت به طرحهای جامع و هادی شهری، اعلام نظر در خصوص نقشه های تفکیکی، الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، الزام به پذیرش نقشه ساختمانی از اعضاء سازمان نظام مهندسی.

- ب) وظایف خدماتی: ایجاد تاسیسات عمومی نظیف و نگهداری و تسطیح معابر و مجاری آب، تعیین محل‌هایی مخصوص برای تخلیه ذباله، نخاله و فضولات ساختمانی، احداث غسلخانه ها و گورستان، پیشگیری از حوادث، پیشگیری از آلودگی محیط زیست نگهداری و تعمیر تونل‌های شهری.
- ج) وظایف نظارتی و حفاظتی: اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰، صدور پروانه ساختمان، نظارت بر کلیه ابنیه ای که در شهر ایجاد میشود، جلوگیری از بروز تخلفات ساختمانی، حفظ اموال و دارایی شهر، اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری و حفظ فضای سبز.
- د) وظایف رفاهی: احداث بناها و ساختمانهای مورد نیاز شهر از قبیل سرویسهای بهداشتی، کشتارگاهها، بوستان و جلوگیری از سد معابر عمومی.
- ه) مدیریت منابع: بودجه شهرداری، عوارض ساختمان و ترتیب ممیزی و وصول آن، سایر عوارض شهرداری و نقش شهرداری در تعیین ارزش معاملاتی ساختمانها. (انتخاب شهردار برای مدت ۴ سال یکی از وظایف شورای اسلامی شهر است). (حقوق شهری ص ۵۴)

❖ انواع طرحهای شهری (برای مطالعه)

الف) طرح جامع - مصوب در شورای عالی شهرسازی

ب) طرح تفصیلی - مصوب در کمیسیون ماده ۵

ج) طرح هادی شهری - مصوب در شورای عالی استان

د) طرح هادی روستایی - مصوب در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

الف) طرح جامع: طرح جامع شهری، به منظور تدوین برنامه و تعیین جهات توسعه شهر و تأمین نیازمندیهای آن بر مبنای پیش بینی ها و اهداف توسعه شهری، تهیه می شود و بیشتر در مورد شهر های بزرگ و یا شهر هایی که بیش از ۲۵۰۰۰۰ نفر جمعیت دارند، به مرحله اجرا در می آید. طرح جامع، عبارتست از برنامه ای که به صورت راهنما عمل کند. در حقیقت، میتوان آن را سیستمی دانست که خط مشی اصولی و کلی سیاستهای شهری را تعیین می کند. از طرف دیگر، میتوان آن را منطقی جهت انتخاب الگوی صحیح استفاده از اراضی شهری دانست. روش مطالعه انجام یک طرح جامع شهری، عبارت از مطالعه وضع موجود، تجزیه و تحلیل و نتیجه گیری از وضع موجود، تعیین اهداف و اولویتهای، انجام پیش بینی های لازم، ارائه طرحها و برنامه های توسعه شهری و اجرای آنها می باشد. طرحی که به منظور توسعه اجتماعی اقتصادی آینده شهر و هدایت منظم جمعیت و فعالیت و کاربریها برای شهر بالای ۲۵۰ هزار تهیه میشود. (مجموعه قوانین و ضوابط شهرسازی ص ۵۸)

ب- طرح تفصیلی: طرح تفصیلی متعاقب طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه های اجرایی تصویب شده این طرح صورت می پذیرد و عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها تدوین شده است و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحد های شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم میگردد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی ص ۸۹)

ج- طرح هادی: طرح هادی عبارت است از طرحی که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه میشود. در حقیقت طرحهای هادی نوعی طرح جامع - تفصیلی هستند که در اکثر کشورهای دیگر نیز طرحهایی با این مشخصات طرح جامع نامیده می شود. این طرحها به لحاظ عدم ضرورت و امکان تهیه طرحهای جامع برای شهرهای متوسط و کوچک کشور با بررسی اجمالی در وضعیت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی موجود تهیه میگردد، چرا که برای شناخت مسائل و موقعیتهای اقتصادی و اجتماعی شهرهای متوسط و کوچک نیاز به مطالعات پر حجم وجود نداشته و با مطالعه ای مختصر و با دقت نظری کوتاه می توان مسائل را شناخت و در مورد طرح توسعه فیزیکی، مناسب ترین تصمیم را گرفت و آنها را بر روی نقشه منعکس ساخت. طرحی است که به منظور هدایت اجتماعی و اقتصادی و فیزیکی شهرهای زیر ۲۵۰ هزار نفر برای مدت زمان ۱۰ سال توسط وزارت کشور و دفتر فنی استانداریها تهیه میشود. (مجموعه قوانین و ضوابط شهرسازی ص ۱۰۴)

طرح هادی شهری: راهنمای توسعه آتی شهر است و جهت گسترش آن را معلوم می کند. وظیفه بررسی و تصویب طرحهای هادی شهر در هر استان بر عهده شورای استان است. (حقوق شهری ص ۱۵۷)

طرح هادی روستایی: از جمله پروژههایی محسوب می گردند که در راستای فراهم سازی زمینه توسعه و عمران نقاط روستای تهیه و اجرا می شود بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بر اساس قانون وظیفه تهیه طرح هادی روستایی را بعهده دارد.

آماده سازی زمین: مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می سازد که شامل عملیات زیربنایی و عملیات روبنایی می باشد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی ص ۱۳۲)

کمیسیون ماده ۵: بر اساس قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری کشور وظیفه کمیسیون ماده ۵ این گونه تعریف شده است: «بررسی و تصویب طرح تفصیلی و هرگونه تغییرات بعدی آن که به عهده کمیسیونی است مرکب از اعضا...». اعضای کمیسیون در شهر تهران با سایر شهرهای کشور متفاوت است. به عنوان مثال در استانهای کشور کمیسیون ماده ۵ ریاست استانداران تشکیل می شود اما در تهران، ریاست این کمیسیون به عهده شهردار تهران است. اما مهم ترین وظیفه این کمیسیون عبارتست از بررسی طرح های تفصیلی پیشنهادی مشاورین شهرسازی و معماری، تصویب طرحهای تفصیلی شهری که دربردارنده ضوابط و مقررات شهرسازی در ارتباط با ساخت و ساز املاک اعم از کاربری، تراکم، سطح اشغال، عرض شبکه معابر، حدنصاب تفکیک اراضی، حداقل بر املاک و ... می باشد و بررسی و تصویب تغییرات احتمالی طرحهای تفصیلی در زمان اجرای طرح اعم از تغییر کاربری اراضی و املاک، تغییر شبکه عرض معابر و دسترسی ها، تغییر تراکم و سطح اشغال، تغییر حدنصاب تفکیک اراضی و ... که این تغییرات از سوی شهرداری در قالب لایحه به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارسال می گردد.

❖ اقسام حرائم شهری

حريم كال: محدوده حفاظت شده ایی که شرکت آب وفاضلاب جهت کالها و مسیلهای داخل شهر تعیین و براساس آن قطعات مجاور جهت ساخت و ساز می بایست فاصله اعلام شده را رعایت نمایند.

حريم تاسیسات: محدوده ای که به لحاظ امنیت فیزیکی افراد احداث ساخت و ساز در آن ممنوع است.

حريم ابنیه تاریخی فرهنگی: محدوده ای که به لحاظ ارزش و قدمت ابنیه مورد نظر به لحاظ تاریخی یا فرهنگی یا مذهبی احداث ساختمان در آن با محدودیت مواجه است.

حريم اماکن نظامی و انتظامی و امنیتی: محدوده ای که به لحاظ مسایل امنیتی احداث ساختمان در آن با محدودیت مواجه است.

حريم فرودگاه: محدوده ای که به لحاظ امنیت پرواز احداث ساختمان در آن با ممنوعیت و محدودیت مواجه است.

❖ اقسام زمین از نظر عمران و آبادانی (برای مطالعه)

اراضی موات: اراضی موات شهری زمین هائی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. (زمینهای مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می باشد). (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ ص ۱۵۱)

در تعاریف فقهی و قانونی که از زمین موات آمده است فرقی بین اراضی موات شهری و خارج از شهرها نمی باشد و منظور زمینی است که هیچگونه سابقه عمران و احیاء را نداشته باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۳۲۷)

اراضی بایر: اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته باشد و بتدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ ص ۱۵۹)

اراضی دایر: اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری ما لک است. زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می باشد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ ص ۱۶۱)

ج- آشنایی با برخی از مواد قانونی رایج در شهرداری و تعهد نامه های مربوطه

در ذیل مواد قانون شهرسازی شهرداریها که بیشتر مورد استفاده واقع می شود آمده است:

❖ ماده ۵۵ قانون شهرداری

بند ۲۰: بندبست در بیان وظایف شهرداری بیان می دارد: جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرها است. شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه ها، کارگاهها، گاراژهای عمومی تعمیرگاهها و دکانها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می سازند و چهارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند یا تولید دود یا عفونت یا تجمع حشرات و جانوران نمایند جلوگیری کند. (حقوق شهری ص ۲۴۰)

بند ۲۴: صدور پروانه برای کلیه **ساختمانهایی** که در شهر ساخته می شود. (حقوق شهری ص ۱۵۵)

تبصره بند ۲۴: مستند کمیسیونهای ماده صد در رسیدگی به تخلفات مربوط به کاربری و استفاده بر خلاف کاربری مجاز تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری است.

تبصره: شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند در صورتیکه بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در **تبصره یک ماده ۱۰۰** این قانون مطرح و در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از **دو ماه** تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت طرف **مدت یک ماه** اتخاذ تصمیم می کند این تصمیم بوسیله ماموران شهرداری اجرا می شود و کسی که عالما از محل مذکور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزارو یک ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجددا تعطیل می شود.

وضعیت حرف خاص (دفتر وکالت، مطب، دفتر خانه اسناد رسمی و ...):

به موجب تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، دائرکردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجارتي محسوب نمیشود. با توجه به اینکه مشاغل ذکر شده دارای ارزشمندترین مشاغل اجتماعی هستند بواسطه خدمت ایشان عدالت و قانونمندی گسترش یابد، حقوق اشخاص تضمین می گردد، روابط مردم بصورت صحیح تنظیم می گردد، بهداشت و سلامتی و تندرستی به جامعه اهداء میگردد، شهرها و محلات بصورت موزون و متناسب گسترش می یابند، خانواده ها دوام و بقاء می یابند و روابط بر مبنای شرع و اخلاق تنظیم می گردد بنابراین پیش از آنکه صاحبان این حرف نیازمند جامعه باشند جامعه به خدمت ایشان نیاز دارد اگرچه در نتیجه فعالیت صاحبان این مشاغل سود و منفعت نیز حاصل می گردد اما در پس این ظاهر اهداف مقدس و الایی است که برای اقناع وجدان و تعهد اخلاقی است. از طرفی دائرکردن دفتر یا شرکت طبق اصول قوانین تجارت تفاوت ماهوی داشته و با توجه به اینکه در دفاتر دائر کننده یک نفر با شخصیت حقیقی بوده که قابل نقل و انتقال و واگذاری به غیر نمی باشد اما در شرکتها پایه و اساس تشکیل شرکت، مالکین متعدد و در قالب سهام بوده که سهام شرکتها قابل نقل و انتقال و واگذاری به اشخاص ثالث بوده که در مبانی شرکت خللی نداشته بنابراین کلیه شرکتها از جمله شرکت مهندسی مشاور از مشمولیت قانون مذکور خارج و کلا تجارتي محسوب می گردد. (حقوق شهری ص ۲۳۸-۲۳۷)

ماده واحده قانون محل مطب پزشکان (۶۶/۱۰/۲۰): فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و اجاره ای بلامانع است.

رای وحدت رویه هیئت عمومی دیوانعالی کشور به شماره ۵۷۶ مورخ ۷۱/۱۱/۱۴: اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی مورد استفاده واقع می شود محل کسب و پیشه و تجارت محسوب نمی گردد.

مصوبه کمیسیون ماده ۵ استان خراسان رضوی (مشهد) مورخ ۸۱/۰۴/۰۹: موضوع نامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد در خصوص تجاری نشدن دفاتر مهندسی و مهندسین مشاور در واحدهای استیجاری مطرح و پس از بحث و بررسی با شرط واقع شدن در طبقات زیرزمین و یا همکف با موافقت کتبی سایر مالکین مجتمع و همچنین واقع شدن در خیابانهایی با حداقل عرض ۱۲ متر و یا در صورتی که در عرض معبر کمتر قرار گرفته اند (تا ۶ متر عرض) با حداکثر فاصله ۲۰ متر از خیابانی به عرض ۲۰ متر، فقط برای دفاتر مهندسی زیرمجموعه نظام مهندسی موضوع مصوبه بند د ماده ۱۱۶ آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده ۹ آئین نامه نظام مهندسی موافقت گردید.

❖ ماده ۷۷ قانون شهرداری

بر اساس ماده ۷۷ قانون شهرداری ها، رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهرا رجاع می شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده می شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا و به وسیله اداره ثبت قابل وصول است و اجرای ثبت ملکف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری ها مبادرت کند. در نقاطی که سازمان قضایی نباشد، رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می کند و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

با عنایت به مراتب عنوان شده، شرح وظایف کمیسیون ماده ۷۷ به این شهر می باشد:

- رفع اختلاف بین مؤدی و شهرداری بر سر موضوع عوارض.
- تقسیم بندی شکایات مؤدی برای طرح در کمیسیون های مذکور.
- تنظیم دعوت نامه به مؤدیان برای شرکت در کمیسیون های موضوع قانون.
- صدور رأی قطعی حضوری یا غیابی از سوی کمیسیون .
- ابلاغ تصمیم کمیسیون به مؤدی و سازمان ذی ربط.
- توقیف اموال مؤدی با حضور نماینده شهرداری، نماینده دادستانی و نماینده اداره ثبت و تعلق مبلغ ربع عشر و نیم عشر اجرائیه به اداره ثبت که بر عهده مؤدی است.
- تعیین حفظ اموال از سوی اداره ثبت با هدف نگهداری اموال توقیفی تا زمان ارزیابی و مزایده صورت می گیرد.
- چنانچه در هر یک از مراتب فوق، مؤدی برای تعیین تکلیف مراجعه کند و وجه نقد واریز یا چک صادر شود، به منزله تعیین تکلیف قطعی است.

❖ ماده ۹۹ قانون شهرداری

ماده ۹۹ در خصوص وظایف شهرداری بهادر حریم شهرها بشرح ذیل وضع گردیده است:

- ۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی.
- ۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدام های عمرانی از قبیل قطعه بندی، تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان و
- ۳- جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در حریم .
- ۴- نحوه هزینه کردن عوارض و درآمدهایی که از حریم استحفا ضی شهرها کسب می شود.

❖ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی با تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه را به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

اعضاء کمیسیون ماده صد: نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور؛ یک عضو قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری؛ یک عضو شورای اسلامی شهر به انتخاب شورای شهر.

❖ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها (مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹)

ماده واحده- کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمان ها، نهاد ها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها و موسساتی که شمول قانون بر آن ها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجرای آن ها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی بارعایت ضوابط مربوط تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک ها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوط اقدام نماید.

تبصره ۱) در صورتی که اجرای طرح و تملک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۵ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۵ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲) شهرداریها موظف اند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تاسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نماید تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تامین اعتبار آمادگی اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳) مالکین املاک و اراضی واقع در طرح های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آن ها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میداين قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴) در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تایید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آن ها را برای تامین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نماید.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه بیست و نهم آبان ماه یک هزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۷/۰۹/۰۲ به تایید شورا نگهبان رسیده است.

❖ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحیه های بعدی آن مصوب ۱۳۸۵

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱) تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هراستان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان های جهاد کشاورزی استان ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد. **تبصره ۲)** مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳) اداره ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و باغ ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمانهای جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزرات مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴) احداث گلخانه ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد.

تبصره ۵) اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی میباشد.

تبصره ۶) به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی دروزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷) تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲: در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود، هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد.

تبصره ۱) تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین پانصد مترمربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداری ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحد های صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲) اراضی زراعی و باغها مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی-استانی) و خدمات طرح های عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات می باشد.

تبصره ۳) تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می پذیرد.

❖ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها:

ماده واحده: ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای

تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسیدن، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱) رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲) در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳) در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴) کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵) هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

❖ تعهدنامه ها

تعهدنامه هایی که در زمان مراجعه مالکین به شهرداری برای انجام امور مختلف جهت تسریع در امور مراجعین می توان استفاده نمود بدین شرح می باشد:

۱- **تعهدنامه تخریب ششماهه:** مالکینی که تاکنون نسبت به اخذگواهی اقدام نکرده اند و یا دارای بنا قدیمی باشند و متقاضی درخواست پروانه داشته باشند می توانند بدون تسویه حساب و اخذ مفاصا حساب و صرفا با ارائه تعهدنامه مذکور اقدام به اخذ پروانه نمایند. این تعهدنامه قبل از صدور پروانه اخذ خواهد شد.

۲- **تعهدنامه درمسیر:** چنانچه در زمان صدور گواهی پایانکار مشخص شود که ملکی در مسیر طرح های آتی شهرداری قرار گرفته است مالک با ارائه این تعهدنامه اقدام به اخذ جوابیه از شهرداری می نماید. این تعهدنامه قبل از صدور عدم خلاف و مفاصا حساب اخذ خواهد شد.

۳- **تعهدنامه استحکام بنا:** در مورد ساختمانهایی که پیش از تاریخ ۷۴/۱۲/۲۲ (تاریخ تصویب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) احداث شده و پایانکار ندارند، شهرداری مشهد با رعایت مفاد تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و بدون درخواست گواهی استحکام بنا با دریافت تعهد از متقاضی مبنی بر قبول همه مسئولیت ها، نسبت به صدور پایانکار ساختمانی یا مفاصا حساب اقدام و به مبادی ذیربط پاسخگویی می نماید.

۴- **تعهدنامه خاک و نخاله:** این تعهدنامه مالک راملزم به رعایت عدم اشغال معبر؛ نظافت معابر و حمل خاک و نخاله به محل های مجاز تعیین شده می نماید. این تعهدنامه قبل از صدور پروانه اخذ خواهد شد.

۵- **تعهدنامه فضای سبز:** این تعهدنامه توسط مالک و کارشناس فضای سبز تهیه و مالک ملزم به حفظ و حراست از درختان مقابل ملک خود می باشد. این تعهدنامه قبل از صدور پروانه اخذ خواهد شد.

۶- **تعهد ماده واحده:** این تعهدنامه در خصوص املاک مسکونی واقع در طرح های دولتی و شهرداریها با استناد مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد مورخه ۱۳۶۷/۰۸/۲۹ در زمان پروانه و پایانکار از مالکین اخذ میگردد.

بخش اول: مبانی

فصل دوم:

آشنایی با تشکیل پرونده

وبازدید

فصل دوم

الف- تشکیل پرونده

❖ تعاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

ساختمان: هر بنای پوشیده که برای مسکن؛ زندگی و فعالیت و یا نگهداری کالا و ماشین آلات و غیره در نظر گرفته شده است.

بازدید ساختمان: تهیه گزارش از وضعیت اعیان و عرصه به جهت تعیین مساحت فضاهای احداثی؛ نوع کاربری؛ نوع سازه و مصالح بکاررفته؛ تاریخ احداث ساختمان و کنترل ضوابط و مقررات شهرسازی و ایمنی ساختمان و درج اطلاعات مربوطه در فرم بازدید ملک و ساختمان را گویند.

تراکم مسکونی: عبارتست از نسبت جمعیت ساکن در یک منطقه به کل سطح مسکونی.

تراکم ساختمانی: عبارتست از نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین.

سطح اشغال: میزان سطح مجازی که هر مالک می تواند از زمین خود رابه ساخت بنا اختصاص دهد. این میزان (سطح اشغال) براساس ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح تفصیلی مصوب مشخص میگردد.

جهت ساخت: نحوه قرارگیری بنا در یک زمین را گویند. در شهر مشهد به جهت استفاده از تابش نور خورشید با توجه به شکل و فرم پلاک جهت ساخت در شمال یا غرب زمین می باشد. در غیر این صورت بنای ساخته شده را خلاف جهت ساخت گویند.

احداث بنای خلاف جهت ساخت: احداث بنا در خلاف جهت ساخت تعیین شده توسط طرح تفصیلی مربوطه را گویند.

طول بر: طول بر زمین عبارتست از طول ضلعی که وصل به معبر باشد.

حق ممر: عبارتست از حق عبور و مرور از مجرای را برای ملکی تعیین کردن.

دسترسی: عبارتست از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان مهمتر یا هم طراز خود را گویند.

عرض معبر: عرض هر معبر بر اساس فاصله دیوارهای دو طرف مقابل ساختمان مشخص شود.

واحد مجاز: به تعداد واحد مجاز در هر تراکم ساختمانی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب تعیین میشود گویند. تعداد واحد مجاز تابع مساحت عرصه می باشد که در هر تراکم باستناد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی با عنوان سهم العرصه تعیین می شود.

حیاط: فضای باز یک ساختمان را گویند که مالک می تواند آن فقط جهت درختکاری و ایجاد فضای سبز استفاده نماید.

حیاط خلوت: حیاط خلوت فضائی است جهت رساندن نورهوا و یادسترسی خاصی احداث میگردد.

پیلوت: قسمتی از ساختمان که به صورت فضائی شامل ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیرسقف آن از کف پیلوت حداقل ۲,۴۰ متر میباشد.

پارکینگ بسته: فضائی ساخته شده است که در یک ساختمان جهت توقف و سایل نقلیه قرار دارد فضای ناخالص در پارکینگ به ازاء هر وسیله نقلیه اتومبیل ۲۵ متر مربع می باشد.

گاراژ خصوصی: ساختمان فرعی است که برای توقف وسائط نقلیه ساکنین اصلی بکار می رود. و هیچگونه استفاده انتفاعی از آن برای سکونت یا کسب مجاز نیست.

گاراژ عمومی: ساختمان یا جزئی از ساختمان است که برای خدمات اتومبیل؛ تعمیر؛ تجهیز؛ کرایه؛ فروش و یا توقف وسائط نقلیه بکار میرود.

انباری مسکونی: قسمتی از ساختمان که از آن صرفاً جهت نگهداری وسائل اضافه بصورت انبار استفاده می شود.

انباری تجارتي: قسمتی از ساختمان که از آن صرفاً جهت نگهداری کالا و اجناس تجاری استفاده می شود.

تغییر کاربری غیرمجاز: تغییر کاربری یعنی احداث بنا با کاربری غیر مجاز ضابطه طرح تفصیلی مربوطه در ملک مورد نظر. مانند احداث تجارتي در کاربری مسکونی.

طبقه: به هر سطح افقی از یک بنا (ساختمان) طبقه گویند. طبقات بالاتر از سطح زمین با کد اعداد مثبت و طبقات پائین تر از سطح زمین با کد اعداد منفی تعیین می شوند.

طبقه زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از روی جدول خیابان تا زیر سقف $1/20$ متر بیشتر نباشد و 70% حجم آن یا بیشتر در زیر زمین قرار گیرد. (مصوبه ک/م/۵ سال ۱۳۶۲)

طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح گذریاری جدول خیابان حداکثر $1/40$ متر می باشد.

نیم طبقه: عبارتست از این که در داخل طبقه سقف دیگری احداث و از آن قسمت طبقه به صورت دو طبقه استفاده شود.

طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته می شود را گویند.

لابی مسکونی: به فضائی در همکف گفته می شود که به عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین اختصاص داده می شود.

خرپشته: اتاقد راه پله بالای پشت بام را گویند و حداکثر تا **۲۰ متر مربع** در کاربری مسکونی و **۲۵ متر مربع** در کاربری غیر مسکونی جزء سطح زیربنا؛ تراکم و ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود.

شماره طبقه: طبقات موجود در هر ساختمان به تفکیک و با ذکر شماره طبقه مورد نظر در ستون فرم مربوطه ثبت می شود، همچنین در طبقات دارای نیم طبقه بشرح جدول ذیل کد بندی شده و با توجه به محل وقوع آن (طبقه مربوطه) در ستون مورد نظر یادداشت میشود.

| کد نیم طبقه | محل وقوع نیم طبقه |
|-------------|-----------------------------------------------------------|
| | با کسر کردن کد طبقه از عدد ۱۰۰ کد نیم طبقه تعیین می شود |
| ۹۸ | نیم طبقه در زیر زمین دوم |
| ۹۹ | نیم طبقه در زیر زمین اول |
| ۱۰۰ | نیم طبقه در طبقه همکف |
| ۱۰۱ | نیم طبقه در طبقه اول |
| ۱۰۲ | نیم طبقه در طبقه دوم |
| | با اضافه کردن کد طبقه به عدد ۱۰۰ کد نیم طبقه تعیین می شود |

پیش آمدگی: پیش آمدگی قسمتی از بنا است که در فضای هوایی ملک و یا معابر اطراف ملک مربوطه احداث میگردد.

آسانسور: وسیله ای دائمی است در ساختمانها که برای جابجایی عمودی افراد؛ بار یا هر دو که در ترازهای معین توقف می کند و دارای یک اطاقک (کابین) است.

پله فرار: بخشی از مجموعه راه خروج اضطراری شامل تعدادی پله که در مجموع رفت و آمد از یک طبقه به طبقه دیگر را بدون تداخل برخورد یا مانع امکان پذیر می کند.

درز انبساط: در کلیه ساختمانهای فلزی که طول آنها بیشتر از ۵۰ متر باشد، باید در طول ساختمان درز انبساط پیش بینی کرد. این طول مربوط به ساختمانهای فلزی و بدون پوشش محافظ است که نباید از ۵۰ متر و یا در ساختمانهایی با پوشش محافظ و در حالات خاص نباید از یکصد متر تجاوز کند. برای پوشاندن و پر کردن فواصل درز انبساط از مواردی استفاده میکنند که قابلیت ارتجاعی داشته باشد. باید دقت شود که فاصله درز انبساط به هیچ وجه با مصالح بنایی یا ملات پر نگردد.

درز انقطاع: فضایی است جهت جدا سازی بین سازه های دو ساختمان مجاور یکدیگر که در موقع زلزله از برخورد دو سازه به هم و ایجاد خسارت مضاعف توسط ضربه سازه ها بهم جلوگیری می نماید.

نورگیر: فضائی جهت انتقال نور و هوا به فضاهای داخلی بنا می باشد.

خط آسمان: خط انتهایی ساختمان که خط بام نیز نامیده می شود و به نوعی پیوستگی و هماهنگی بدنه را موجب می گردد.

زیربنای مفید(خالص) ساختمان مسکونی: زیربنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی، عبارتست از مجموع سطح زیر بنای اختصاصی کل واحدهای مسکونی ساختمان، در این محاسبه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها و پارکینگ های اختصاصی هر چند که قابل تفکیک و واگذاری به مالکین واحدهای مسکونی میباشند ولی جزء زیربنای مفید محاسبه نمی گردد. (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴-۱۳۷۴/۰۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

زیربنای مفید(خالص) واحد مسکونی: عبارت است از سطح زیربنای اختصاصی آن واحد که در آن سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی گردد. (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴-۱۳۷۴/۰۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

پلاک همجوار: به قطعات مجاور یک پلاک گویند.

مزاحمت(پیش آمدگی): پیشروی طولی بنا (مازاد بر ضابطه مجاز طرح تفصیلی مربوطه) نسبت به پلاکهای همجوار را مزاحمت گویند. نما: کلیه سطوح ساختمانها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده می باشد از نماهای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب میگردند. نماسازی ساختمان: عبارت است از آخرین پوشش روی نمای ساختمان که بر حسب مصالح ساختمانی بکاررفته متفاوت است. نماسازی جزء عملیات نازک کاری محسوب می شود. مصالح مورد استفاده در نمای ساختمانها بشرح ذیل می باشد:

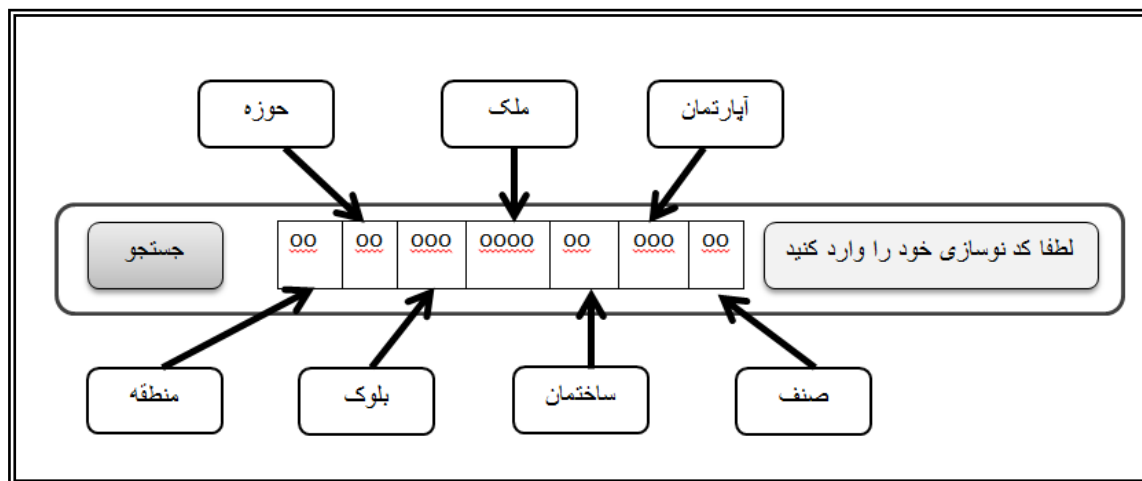
آجر، سنگ، شیشه، بتن، سیمان، مصالح جدید

نمای اصلی ساختمان: عبارت است از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط میباشد.

کدنوسازی: عبارتست از یک سری اعداد قراردادی جهت شناسائی و ثبت اطلاعات املاک موجود در سطح شهر.

❖ آشنایی با کد نوسازی

تعریف کد نوسازی: هر ملک در سطح شهر شناسه ای(کد نوسازی) دارد که از بخش های زیر تشکیل شده است:



منطقه: در سطح دوم تقسیمات شهری، تقسیم بندی مناطق مطرح میشود. هر منطقه شامل تعدادی محله است که این تعداد کمتر از یازده و بیشتر از بیست و دو نمی تواند باشد.

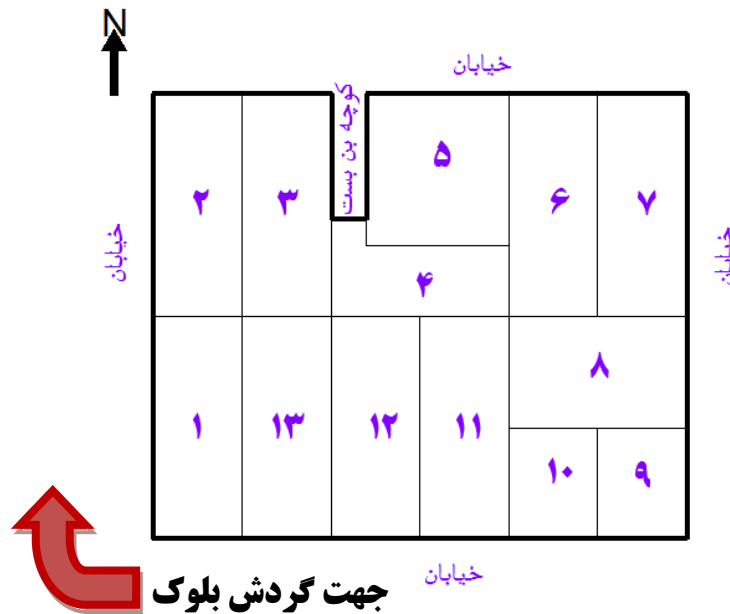
شماره منطقه: چنانچه شهر حائز نصاب های مقرر باشد بر اساس دستور شماره ۳۴/۱۶۰۴ مورخ ۱۳۶۷/۲/۱ وزارت کشور به چند منطقه تقسیم گردیده و به هر منطقه شماره ای از ۱ تا ... اختصاص داده شده و در نقشه شهر مشخص میشود. (تعاریف املاک، وزارت کشور)

حوزه یا محله: هر منطقه شامل تعدادی محله می باشد، تعیین محدوده تقسیمات محله، به تعداد نفوس، تعداد املاک و تراکم ساختمانی مرتبط می باشد. بر این اساس هر محله می بایست جمعیتی حدود حداقل ده هزار نفر و حداکثر بیست هزار نفر داشته باشد.

شماره حوزه : هر شهرویهایک از مناطق شهردر شهرهای منطقه بندی شده به نوبه خودبه چند محله تقسیم میشود برای این محله هادرتمام شهریا در شهرهای منطقه بندی شده درهر منطقه یک سری شماره از ۱ تا... به طورمسلسل اختصاص داده شده است.(تعاریف ممیزی املاک، وزارت کشور)

بلوک: کوچکترین محدوده تقسیمات شهری بلوک تعریف شده و آن محلی است شامل تعدادی اماکن مسکونی یا محل های کسب و کار و یا زمین های بایر و یا باغات و یا زمین های زراعتی و یا هر نوع زمین دیگر، که به یکدیگر چسبیده و از اطراف بوسیله معابرعمومی و عوارض طبیعی مانند مسیل، رودخانه، کوه وغیره احاطه شده باشد.به گونه ای که اگرایک نقطه بلوک حرکت کنیم پس از طی دور بلوک باز هم به همان نقطه برسیم.

بلوک گردش: چرخش از جنوب غربی بلوک جهت شناسائی و کد گذاری املاک را بلوک گردش می گویند.



شماره بلوک : هر شهری به تعدادی منطقه ومحله تقسیم شده است که این تقسیمات حتی المقدوراز محورآکس خیابانهای اصلی انجام گرفته که روی نقشه ها، شماره منطقه و محله (حوزه) وحدودحدوآن مشخص است. هر یک از محله های ممیزی را، بلوکهای موجود در آن محله تشکیل می دهد که با شماره قابل شناسایی است. که شماره هر بلوک یک عدد پنج رقمی منحصر به فرد است، که از (۰۰۰۰۱) شروع شده و به هیچ وجه تکرار نخواهد شد. (تعاریف ممیزی املاک، وزارت کشور)

واحدکسبی(صنفی): به قسمتی ازبنا (اعم از ساختمان و یاهرنوع مستحدثه دیگر نظیر چادروامثالهم) اطلاق میشودکه برای انجام یکی ازانواع کسب اختصاص یافته باشد اعم ازاینکه واحد کسبی مذکورمجوزهای لازم برای دایرنمودن رادارا باشدیا خیر.

❖ انواع درخواست در شهرداری :

پروانه ساختمانی: کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر قبل از هراقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان سازی باید از شهرداری پروانه یا مجوز دریافت نمایند این مجوز مشمول کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از ساختمانهای شخصی؛ دولتی؛ نظامی؛ خدماتی؛ تجاری و... باشد شهرداری موظف است در پروانه های صادره نوع استفاده؛ تعداد طبقات؛ تعداد واحدها تراکم ساختمانی؛ کاربری زمین؛ طرح تفصیلی مصوب؛ چیدمان پارکینگ؛ مهلت شروع و مدت ساخت را به طور واضح و بدون هیچ ابهامی در آن درج نماید.

درخواست های گروه پروانه شامل پروانه احداث بنا، تجدید بنا، توسعه بنا، اصلاح پروانه و تجدید پروانه میباشد که با توجه به شرایط ملک ثبت میگردد.

۱- **پروانه احداث بنا:** این مجوز جهت زمین بایر و براساس ضوابط مصوب طرح تفصیلی مربوطه صادر می گردد.

(مجوز احداث بنا برای زمینهای بایر و محصور می باشد - بر روی کد ملک ثبت درخواست میشود)

۲- **پروانه تجدید بنا:** این مجوز جهت تجدید بنای ساختمان موجود پس از تخریب بنای قدیمی و براساس ضوابط طرح تفصیلی مربوطه صادر میگردد.

(مجوز تجدید بنا برای املاک دارای ساختمان که قصد تخریب ۱۰۰٪ بنای قدیمی را دارد - بر روی کد ساختمان ثبت درخواست میشود)

۳- **پروانه توسعه بنا:** این مجوز جهت افزایش بنا ساختمان و براساس ضوابط طرح تفصیلی مربوطه صادر میگردد.

(مجوز توسعه بنا بری املاک دارای ساختمان و دارای گواهی مربوط به بنای قبلی که قصد توسعه بنا دارد - قصد حفظ تمام یا قسمتی از بنای قبلی را دارد - بنای قبلی باید دارای استحکام باشد - بر روی کد ساختمان ثبت درخواست میشود)

۴- **اصلاح پروانه:** این مجوز در زمانیکه مالک باشهرداری توافق نماید تا مندرجات پروانه صادره قبلی براساس ضوابط طرح تفصیلی مربوطه افزایش و یا کاهش پیدا کند صادر میگردد.

(املاک دارای پروانه قبلی که قصد تغییرات در پروانه قبلی وجود دارد - عملیات ساخت و ساز شروع نشده است - بر روی کد ساختمان ثبت درخواست میشود)

۵- **تجدید پروانه:** این مجوز در مواردیکه مهلت پروانه قبلی به اتمام رسیده و مالک قصد تجدید پروانه را داشته باشد صادر میشود.

(املاک دارای پروانه قبلی که اعتبار پروانه به پایان رسیده است و عملیات ساخت و ساز شروع نشده است - بر روی کد ساختمان ثبت درخواست میشود)

۶- **تجدید، اصلاح پروانه:** (املاک دارای پروانه قبلی که اعتبار پروانه به پایان رسیده است و قصد تغییرات در پروانه قبلی وجود دارد * عملیات ساخت و ساز شروع نشده است - بر روی کد ساختمان ثبت درخواست میشود)

گواهی: هر بنایی بعد از اتمام مراحل احداث با مراجعه به شهرداری نسبت به تسویه حساب و دریافت گواهی اتمام عملیات ساختمانی اقدام مینماید، چنانچه ملک در مرحله بهره برداری، دارای نما و مشمول استحکام بنا باشد پایانکار بهره برداری و چنانچه ملک در مرحله تا سفتکاری و یا فاقد نما باشد پایانکار سفتکاری (عدم خلاف) و در صورتیکه ملک قدیمی با تاریخ احداث قبل از تاریخ ۷۴/۱۲/۲۲ و فاقد استحکام بنا و نما باشد، مفاصاحساب دریافت خواهد کرد.

*درخواست های گروه گواهی شامل پایانکار، عدم خلاف، مفاصاحساب، گواهی انتقال و پایانکار تفکیک آپارتمان می باشد.

۱- **پایانکار بهره برداری:** عبارتست از شناسنامه ساختمان در حد بهره برداری که در آن علاوه بر اطلاعات گواهی عدم خلاف؛ نوع نمای لوکس ساختمان؛ تاییدیه آتش نشانی و آسانسور و تاییدیه مهندسین مرتبط در مرحله بهره برداری اخذ و درج می شود.
(برای املاک دارای استحکام بنا - دارای نما در مرحله بهره برداری کامل)

۲- **پایانکار سفتکاری یا عدم خلاف:** عبارتست از شناسنامه ساختمان که در آن اطلاعات مالکیت؛ نوع سند؛ مساحت و حدود اربعه؛ تراکم مصوب و سطح اشغال مجاز؛ کاربری مجاز؛ میزان درمسیر؛ زیربنای موجود و کلیه مشخصات فنی ساختمان که براساس گزارش کارشناس بازدید و با توجه به وضعیت ساختمان که مرحله سفتکاری و یا فاقد نما بوده و در نهایت مشخصات مهندسین ناظر مربوطه و تعهد نامه های لازم از مالک ثبت شده است.

(برای املاک دارای استحکام بنا - از مرحله سقف تا قبل از بهره برداری)

۳- **مفاضا حساب:** (برای املاک دستگاہی - فاقد استحکام بنا - قدیمی و)

۴- **گواهی انتقال:** (املاکی که مالک قصد انتقال سند به غیر را دارد) : گردشکار این درخواست مشابه درخواست عدم خلاف میباشد .

۵- **پایانکار تفکیک آپارتمان:** این گواهی برای واحدهای آپارتمان بعد از صدور پایانکار بهره برداری ساختمان و صدور صورتمجلس و یا سند تفکیک اعیان صادر میشود .

(برای واحدهای آپارتمانی که صورتمجلس و یا سند تفکیک اعیان دریافت نموده اند)

استعلام: عبارتست از گواهی پاسخ استعلام از ادارات و موسسات مالی که در آن مشخصات مالکیتی ملک، حدود و مساحت عرصه و زیربنای ملک نیز اشاره می شود و می بایست مالک قبل از صدور پاسخ استعلام نسبت به تسویه حساب کلیه عوارض ساختمانی اعم از عوارض سالیانه نوسازی، عوارض انتقال سند و حقوقات مربوط به تخلفات احتمالی نسبت به آخرین گواهی اقدام نماید.

سایر مجوزها :

مجوز دیوارکشی: این مجوز جهت اراضی بایرو با توجه به شرایط و ضوابط تعیین شده صادر می گردد.

تبصره: وفق مفاد مصوبه شماره ۱۳۹۳/۰۸/۲۰-ش/۴/۹۳/۹۳۸۰ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص اراضی رها شهری در راستای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتي اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی (مصوب مجلس محترم شورای اسلامی) به مالکین اراضی و املاک در محدوده بافت پرشهری که دارای حداقل حدنصاب پاسخگوئی می باشند و طرح تفصیلی و یا طرح اجرائی در خصوص نحوه و میزان رعایت معابر شهری را دارند مستند به ماده ۱۱۰ قانون شهرداری پس از رعایت میزان درمسیر، اقدام به صدور مجوز دیوارکشی به ارتفاع حداکثر ۸۰ سانتیمتر و نرده گذاری به ارتفاع یکمتر مجموعاً حداکثر ۱۸۰ سانتیمتر به همراه مجوز ساخت اتاقک نگهداری به مساحت ۱۲ متر مربع نماید.

❖ تشکیل پرونده و ثبت درخواست :

تشکیل پرونده یعنی شناسایی علت مراجعه مالک و ثبت درخواست جهت اخذ جوابیه خاص درسیستم شهرسازی. کاربرمی بایست به دقت مدارک موردنیازبررسی و سپس نسبت به ثبت آن اقدام نماید. بدیهی است هرگونه خطا و اشتباه در ورود اطلاعات درسیستم منجر به خطا در خروجی درخواست مورد نظر میشود معمولا تعیین نوع درخواست با توجه به اظهارات مالک مشخص میگردد.

در مرحله آغازین تشکیل پرونده ، کدنوسازی ملک مورد درخواست با توجه به مدارک ارائه شده و جانمایی ملک بر روی نقشه تشخیص داده میشود ، بدیهی است در صورت مشاهده مغایرت بین کدنوسازی سوابق و نقشه ، در صورت صحیح بودن تشخیص ملک بر روی نقشه ، کد بر روی نقشه، ملاک ثبت درخواست خواهد بود .

با توجه به جزئیات درخواست مالک و شرایط ملک ، نوع صحیح درخواست تشخیص داده می شود ، به عنوان مثال چنانچه مالکی پروانه گرفته باشد و جهت پایانکارمراجعه نموده باید مشخص شود که ساختمان در چه مرحله ایی قرارداد تابتوان نوع درخواست گواهی پایانکارسفتکاری یا بهره برداری رامشخص نمود. برای این منظور با اخذ اطلاعات اولیه از خودمالک مانند وضعیت فیزیکی ساختمان؛ اجرای نما؛ راه اندازی و نصب آسانسور و سیستم اطفاء حریق و..... می توان اقدام به تعیین نوع گواهی نمود.

مراحل اجرایی تشکیل پرونده به شرح زیر میباشد :

۱- کنترل و دریافت مدارک مورد نیاز

مدارک مورد نیاز برای تشکیل پرونده شامل:

مدارک شناسایی مالک (شناسنامه یا کارت ملی)، سند مالکیت، فیش نوسازی و آخرین گواهی از شهرداری .

- چنانچه مالک به شخص دیگری وکالت داده بود، مدارک شناسایی وکیل کفایت می کند. نکته قابل توجه در این موارد کنترل وکالتنامه یا تفویض وکالت و مفاد وکالتنامه است.
- چنانچه عرصه ملک وقف آستانه باشد، علاوه بر سند اعیان باید سند اجاره خط دارای اعتبار نیز از متقاضی گرفته شود. با توجه به نوع درخواست متقاضی مدارک مورد نیاز دیگری علاوه بر موارد فوق باید دریافت شود به عنوان مثال: برای درخواست استعمال: نامه از بانک یا سایر سازمانها و ارگانها و برای گواهی انتقال: نامه از دفتر اسناد رسمی.

۲- تکمیل فرم درخواست

در این مرحله مالک یا وکیل وی با توجه به نوع درخواست، فرم خام تهیه شده در دفتر پیشخوان را تکمیل می نمایند.

۳- پیگیری درخواست

دفاتر باید به این مسئله دقت نمایند، قبل از ثبت هر گونه درخواست از طریق کلید پیگیری درخواست در خدمات شهروندان بررسی نمایند درخواست قبلا در شهرداری در وضعیت جاری یا موقت وجود نداشته باشد و در صورتی که وجود داشت علت ثبت درخواست مجدد را از متقاضی جویا شوند ، به عبارتی ثبت درخواست برای املاکی مجاز میباشد که درخواست جاری یا درجربانی در کارتابلهای مرتبط با شهرداری نداشته باشد.

۴- تدقیق کدنوسازی و ثبت درخواست

پس از حصول اطمینان از صحت کدنوسازی مطابق مندرجات ابتدای فصل ، ثبت درخواست باید بر روی رقم صحیح کد نوسازی صورت پذیرد.

- چنانچه ملک به صورت زمین فاقد ساختمان باشد ثبت هر نوع درخواستی نظیر استعلام، انتقال یا پروانه احداث بنا، باید بر روی کد نوسازی تا قسمت چهارم شناسه (تا ملک) صورت می پذیرد و در این حالت تنها اطلاعات عرصه ملک مدنظر قرار خواهد گرفت.
- چنانچه ملک دارای ساختمان باشد، ثبت درخواستهای مربوطه نظیر پایانکار، عدم خلاف، مفاصا حساب، استعلام، انتقال و گروه پروانه ها باید بر روی کد نوسازی تا قسمت پنجم شناسه (تا ساختمان) صورت می پذیرد و در این حالت علاوه بر اطلاعات ملک، اطلاعات ساختمان نیز باید مدنظر قرار گیرد .
- چنانچه ملک دارای آپارتمان باشد، ثبت درخواستهای مربوطه نظیر پایانکار تفکیکی آپارتمان، استعلام ، انتقال و ... بر روی کد نوسازی تا قسمت ششم شناسه (تا آپارتمان) صورت می پذیرد ، در این حالت علاوه بر اطلاعات بازدید ملک و ساختمان، بازدید آپارتمان نیز باید ورود و کنترل گردد.

۵- اسکن مدارک

مدارک دریافت شده ازمقتضای باتصاویر اسناد موجود در پیوست درخواست مطابقت داده می شود و در صورت کمبود مدارک مورد نیاز ، تصویربرداری از اسناد جدید ارائه شده صورت میپذیرد و تصاویر به آرشیو الکترونیکی اضافه میشود.

❖ نحوه تعیین کد نوسازی در حالت های خاص:

دستگاهی: ملکی که دارای سند و پلاک ثبتی مستقل باشند ولی سطح عرصه ملک بوسیله دیوار یا حصار جداکننده به یک یا چند ردیف به گونه ای تقسیم شده باشد که بتوان از هر قسمت استفاده مستقل نمود. در این ملک هر کدام از قسمتها می تواند دارای ساختمان با طبقات متعدد باشد که کد نوسازی آن به شکل ذیل تعیین میگردد.

| منطقه | حوزه | بلوک | ملک | ساختمان | آپارتمان | صنفي | |
|-------|------|------|-----|---------|----------|------|---------------------------------|
| ۱ | ۲ | ۵ | ۸ | --- | --- | --- | اطلاعات عرصه کلی |
| ۱ | ۲ | ۵ | ۸ | ۱ | --- | --- | اطلاعات عرصه و اعیان دستگاه اول |
| ۱ | ۲ | ۵ | ۸ | ۲ | --- | --- | اطلاعات عرصه و اعیان دستگاه دوم |

آپارتمانی (تفکیک اعیان): ملکی که عرصه آن دارای سند و پلاک ثبتی مستقل باشد و اعیان آن در چندین طبقه و واحد که هر کدام دارای سند و پلاک ثبتی مستقل و یادارای صورتمجلس تفکیک اعیان باشد، که در آن سهم هر واحد آپارتمانی از عرصه (سهم العرصه) مشخص شده باشد کد نوسازی آن به شکل ذیل تعیین میگردد.

| آپارتمان | ساختمان | ملک | بلوک | حوزه | منطقه |
|----------|---------|-----|------|------|-------|
| ۱ | ۱ | ۵ | ۳ | ۲ | ۱ |
| ۲ | ۱ | ۵ | ۳ | ۲ | ۱ |
| ۳ | ۱ | ۵ | ۳ | ۲ | ۱ |

❖ فرم شناسی (برای مطالعه)

آدرس ملک : محل درج آدرس وقوع ملک ، دارای نام عرف محله، خیابان اصلی، خیابان فرعی و کوچه می باشد.

پلاک آبی : شماره ایست که از طرف مرکز آمار ایران و شهرداری بر روی دربهای منازل و یا املاک نصب گردیده، این پلاکها را نباید با کاشی های مخصوص شماره منازل که سابقاً مرسوم بوده و در حال حاضر نیز بر روی سر در بعضی منازل باقیمانده است اشتباه نمود.

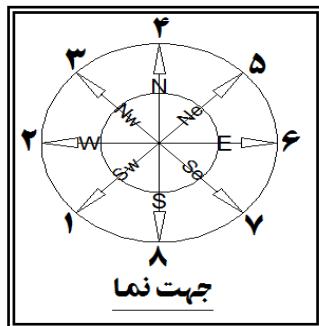
تلفن : محل درج شماره تلفن مربوط به ملک، که براساس اظهارات مالک تکمیل میگردد.

کدپستی : هر شهر توسط اداره پست به منظور تسهیل در توزیع مراسلات، دارای تقسیماتی شده است که بوسیله شماره ده رقمی تحت عنوان کدپستی شناسایی شده اند.

جهت اربعه و طول اضلاع ملک : هر بلوک به وسیله تعدادی معبر که از اطراف احاطه شده است و هر ملک از یک یا چند طرف همجوار معابر می باشد که باید جهت اربعه اصلی اطراف ملک را تعیین کرده و طول اضلاع ملک در هر جهت مشخص گردد.

- ورود اطلاعات جهت معبر ، نوع معبر ، نام معبر ، طول بر موجود ، طول ضلع موجود ، عرض معبر ، طول ضلع طبق سند ، طول بر طبق سند ، ا لزامی است . (کلیه ارقام اعشاری تا ۲ رقم اعشار گزارش شود ، در صورت وجود شکستگی یا پخ میزان پخ با علامت "+" در کنار طول ضلع ورود می شود .)

کد جهت معبر: به جهت اربعه اصلی و فرعی، با توجه به شکل زیر ۸ کد اختصاصی داده شده است که هنگام برداشت طول ابعاد و برهای ملک، با توجه به این که در کروکی اسناد و سوابق معتبر اضلاع در کدام جهت ها قرار گرفته و کدام ضلع ملک به معبر دسترسی دارد، طول ابعاد فوق الذکر مقابل کد جهت جغرافیائی مربوطه یادداشت می شود.



مساحت کل زمین : به دو صورت مساحت موجود و مساحت سند قابل برداشت است. در قسمت مساحت موجود، آخرین مساحت عرصه در محل، که مورد تایید کارشناس بازدید باشد قرار می گیرد و در قسمت مساحت سند، مساحت گزارش شده در آخرین سند ثبت شده در اداره ثبت اسناد و املاک و یا اجاره خط یا اعتبارنامه معتبر ، قید می گردد.

مقدار عقب نشینی : مربوط به درج مساحت قسمتی از عرصه می باشد که در مسیر عقب نشینی، پخی و یا در طرح تعریض معابر قرار گرفته است. در اراضی یا مستحدثاتی که تمام یا قسمتی از آنها در مسیر گذرگاههای پیشنهادی در طرح قرار می گیرد مساحت قسمت واقع در طرح در این قسمت یادداشت میشود.

مساحت زمین پس از رعایت براصلاحی : مربوط به مساحت باقیمانده عرصه پس از رعایت عقب نشینی می باشد. این مساحت بعد از کسر مقدار عقب نشینی از مساحت کل زمین توسط کارشناس نقشه برداری مشخص می گردد.

حق ممر: حق عبور و مرور در میان دو یا چند ملک می باشد، که مالکین این ملکها مجاز به استفاده از این ممر (کوچه اختصاصی) میباشند.

❖ نحوه شناسائی وضعیت ملک:

۱. زمین غیرمحصور: فاقد حصار میباشد و یا حداکثر سه طرف آن دیوار است.
۲. زمین محصور: اطراف آن دیوارکشی شده باشد ولی در آن بنایی احداث نشده باشد و استفاده کسب و کار از آن نگردد.
۳. زمین مشجر: زمین محصور یا غیرمحصور که در آن چنددرخت کاشته شده باشد و به حدنصاب تعریف باغ نرسیده باشد.
۴. زمین دارای ساختمان: زمین محصور که در آن یک یا چند ساختمان مجزا ساخته شده باشد.
۵. ساختمان نیمه تمام: عملیات ساختمانی در آن تمام نشده و قابل بهره برداری نیست.
۶. ساختمان نیمه تمام در حال احداث: ساختمانی که عملیات بنائی در آن تمام نشده و در حال اجرامی باشد.
۷. ساختمان در حال گسترش: ساختمان قابل بهره برداری که قسمتی از آن در سطح یا ارتفاع در حال توسعه می باشد.
۸. ساختمان مخروبه: ساختمانی که قسمتی و یا تمام آن بصورت بلا استفاده و غیرقابل سکونت درآمده و تخریب شده باشد.
۹. زمین کشاورزی: زمین غیرمحصور که در آن کشت و زرع می شود.

❖ شناسائی معابر و شبکه های شهری:

در تعریف معابر بصورت کلی به دو گروه « اصلی و فرعی » تقسیم می شوند. انواع معابر در قالب دو گروه عنوان شده بشرح ذیل می باشد:

انواع معابر:

| | | | | | |
|---|--------------------|----|--------------------------|----|--------------------|
| ۱ | جاده | ۷ | کوچه بن بست | ۱۳ | گذرپیاده |
| ۲ | بزرگراه یا آزادراه | ۸ | ممر اختصاصی | ۱۴ | معبور عمود بر پلاک |
| ۳ | بلوار | ۹ | خیابان جمع و پخش کننده | ۱۵ | دوربرگردان |
| ۴ | خیابان اصلی | ۱۰ | میدان یا تقاطع غیر همسطح | ۱۶ | بازار |
| ۵ | خیابان فرعی | ۱۱ | میدان یا تقاطع همسطح | ۱۷ | بازارچه |
| ۶ | کوچه بن باز | ۱۲ | حریم کال | ۱۸ | فضای سبز |

جاده: به شبکه های برون شهری که ارتباط بین شهر با شهرکها، بخش ها و روستاها را ایجاد می نماید را گویند.

بزرگراه یا آزادراه: شبکه های داخل شهر که جهت تسریع در حمل و نقل عمومی، تردد سریع وسائل نقلیه بدون وجود تقاطع های فرعی از یک نقطه به نقطه دیگر احداث میگردد را گویند.

بلوار: ارتباط بین بزرگراه با خیابانهای جمع کننده و پخش کننده را برقرار می سازد. نوع تقاطع همسطح است.

خیابان: به معابر واقع در شهر که عرض آن بیش از ۶ متر باشد اطلاق میشود. و به دو صورت فرعی یعنی معبری که از یک معبر منتهی به خیابان های اصلی جدا شده است و دسترسی قطعاتی که در طرفین آن قرار گرفته اند را تامین می کند و معبر اصلی که کلیه معابر فرعی منتهی شده به خود را به معابر درجه یک (بلوار و خیابانهای جمع کننده) میرساند.

کوچه: به معابر واقع در شهر که عرض آن ۶ متر و کمتر باشد اطلاق میشود. و به دو صورت بن بست یعنی بدون دررو در انتهای کوچه و بن باز یعنی امکان ارتباط سواره یا پیاده به معابر دیگر می باشد.

ممر اختصاصی: به معابری که در اثر تفکیک قطعات و ایجاد دسترسی به قطعات تفکیک شده انتهای زمین توسط مالک ایجاد می شود گویند.

خیابان جمع کننده و پخش کننده: این خیابان ترافیک چند خیابان فرعی را جمع می کند و به خیابان شریانی اصلی منتقل میکند و برعکس ترافیک خیابانهای شریانی را به خیابانهای محلی انتقال میدهد. نوع تقاطعها در این خیابان همسطح است و در تقاطع با خیابان اصلی از چراغ راهنمایی استفاده می شود.

میدان یا تقاطع: این تقاطع ها بصورت همسطح و غیر همسطح اجرا می شود و معمولاً در خیابان های جمع کننده و در محل تلاقی دو بزرگراه و یا جاده های برون شهری اجرا می شود.

گذرگاه پیاده: معبری است که فقط برای عبور عابران طرح شده باشد. گذرگاه پیاده میتواند تمام یا بخشی از یک گذرگاه عمومی را به خود اختصاص دهد.

معبر عمود بر پلاک: معبری که از یک خیابان فرعی یا اصلی منشعب شده و در انتها بر پلاک موجود عمود می شود را گویند. این موضوع در معبرهای بن بست اتفاق می افتد.

دوربرگردان: فضایی که در انتهای معابر فرعی جهت دو زدن وسایل نقلیه در نظر گرفته شده است را گویند. معمولاً به این فضاها فقط یک دسترسی سواره ارتباط پیدا می کند.

بازار و بازارچه: در فرهنگ لغت معنی بازار محل خرید و فروش کالا و بازارچه به معنای بازار کوچک می باشد در سیستم شهرسازی بازار محلی است که تعداد زیادی مغازه در کنار هم قرار گرفته اند که می تواند بصورت سرپوشیده و یا روباز باشد. (فرهنگ فارسی معین ص ۲۱۱)

خیابان دسترسی محلی: این خیابان برقراری ارتباط میان وسایل نقلیه و کاربریهای مسکونی و تجاری را فراهم می سازد و امکان دسترسی مستقیم به کاربری های پیرامونی در این نوع معبرها وجود دارد.

گذرگاه سواره - سواره رو: معبری است که فقط برای عبور و مرور وسایل نقلیه طرح شده باشد.

ردسرویس: به معبر حاشیه بزرگراهها که دسترسی خیابانها و بلوارها به بزرگراهها را تامین می کند.

❖ شناسائی موقعیت زمین:

۱. یک بر: فقط از یک طرف به معبر راه دارد.
۲. دو بر: از دو طرف وصل به دو معبر متفاوت می باشد.
۳. سه بر: از سه طرف وصل به معبر می باشد.
۴. بیش از سه بر: زمینی که دارای چهار بر یا بیشتر باشد.
۵. دونبش: ملکی که دو بر آن از دو ممر متقاطع وصل به معبر باشد.

نوع سند: سند برگه ای است که اطلاعات ثبت شده در آن وضعیت و میزان تملک اشخاص را نسبت به زمین و یا ساختمان احداثی روی آن و اطلاعات چگونگی وقوع ملک را نشان میدهد که با توجه به مالکیت زمین مورد نظر انواع مختلف از قبیل ملکی ثبتی، آستانقدس، وقف نامه و غیره دارد.

وضعیت سند: با توجه به سند مالکیت تعیین می گردد که می تواند به دو صورت ششدانگ (۱) و مشاعی (۲) کدگذاری شود. زمین مشاعی قسمتی از عرصه یک زمین ششدانگ اولیه است که به صورت جداگانه از شهرداری پاسخ گرفته اما هنوز نسبت به سهم خود سند ششدانگ دریافت نکرده است.

نوع مالکیت: مربوط به مالکیت محلی که ملک در آن واقع شده می باشد. به عبارت دیگر عرصه یا اعیان ملک می تواند موقوفه، در تصرف اشخاص و ... باشد.

میزان مالکیت: میزان سهم و یا دانگ مالک نسبت به کل ملک، سهم و یا دانگ تعیین شده ملک در این قسمت قرار می گیرد.

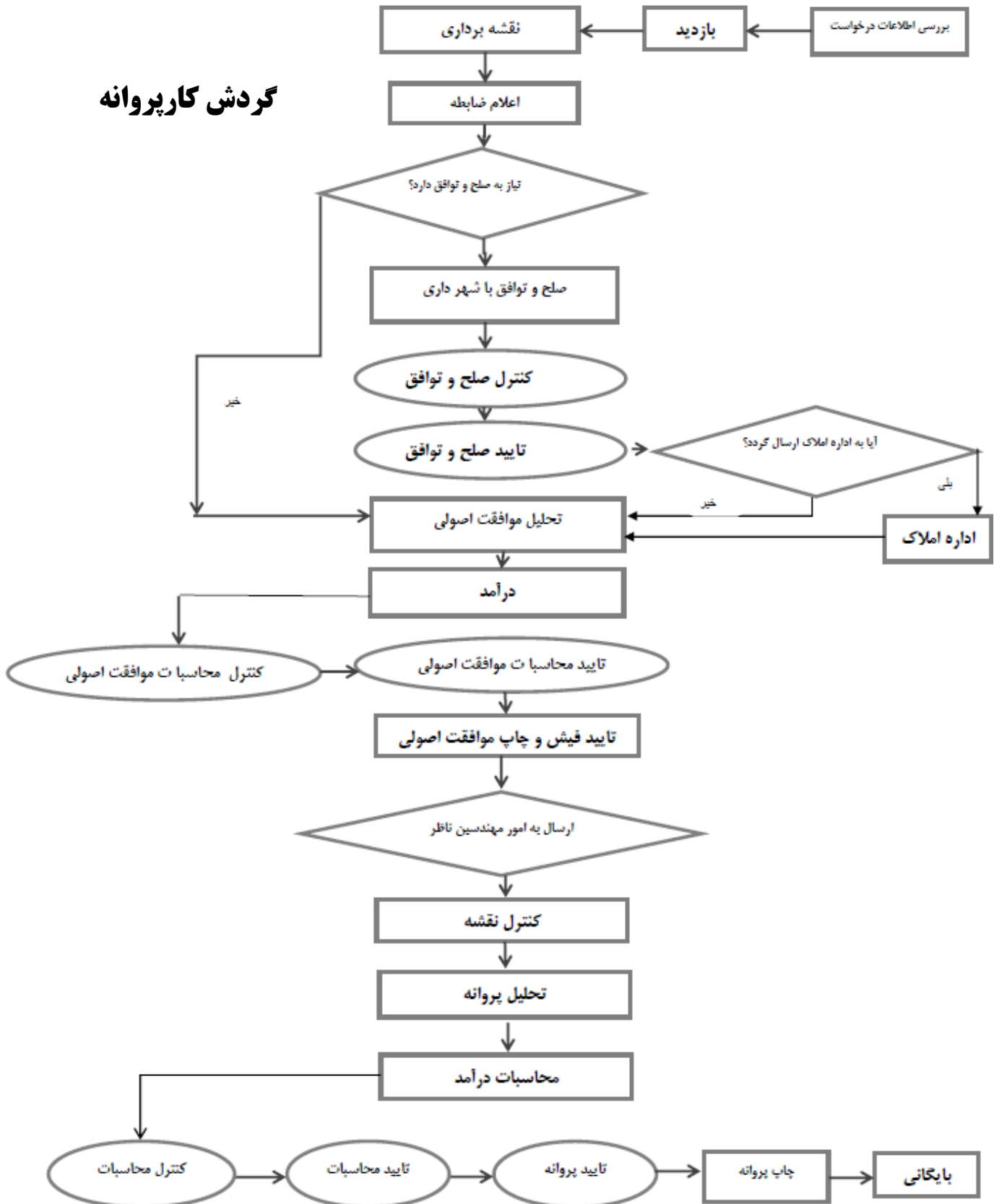
مشخصات مالک / مالکین: نام مالک از آخرین سند پرونده برداشت میشود. در صورتیکه پرونده سند دفترچه ای داشته باشد باید به برگ انتقال سند مراجعه نمود.

سوابق شهرسازی: در این قسمت تاریخ و شماره پروانه ها، پایانکارهای ساختمان، عدم خلاف ها و پاسخ استعلام های صادره برای هر ملک گزارش داده میشود. (این جدول فقط توسط شهرسازی مناطق قابل ویرایش میباشد).

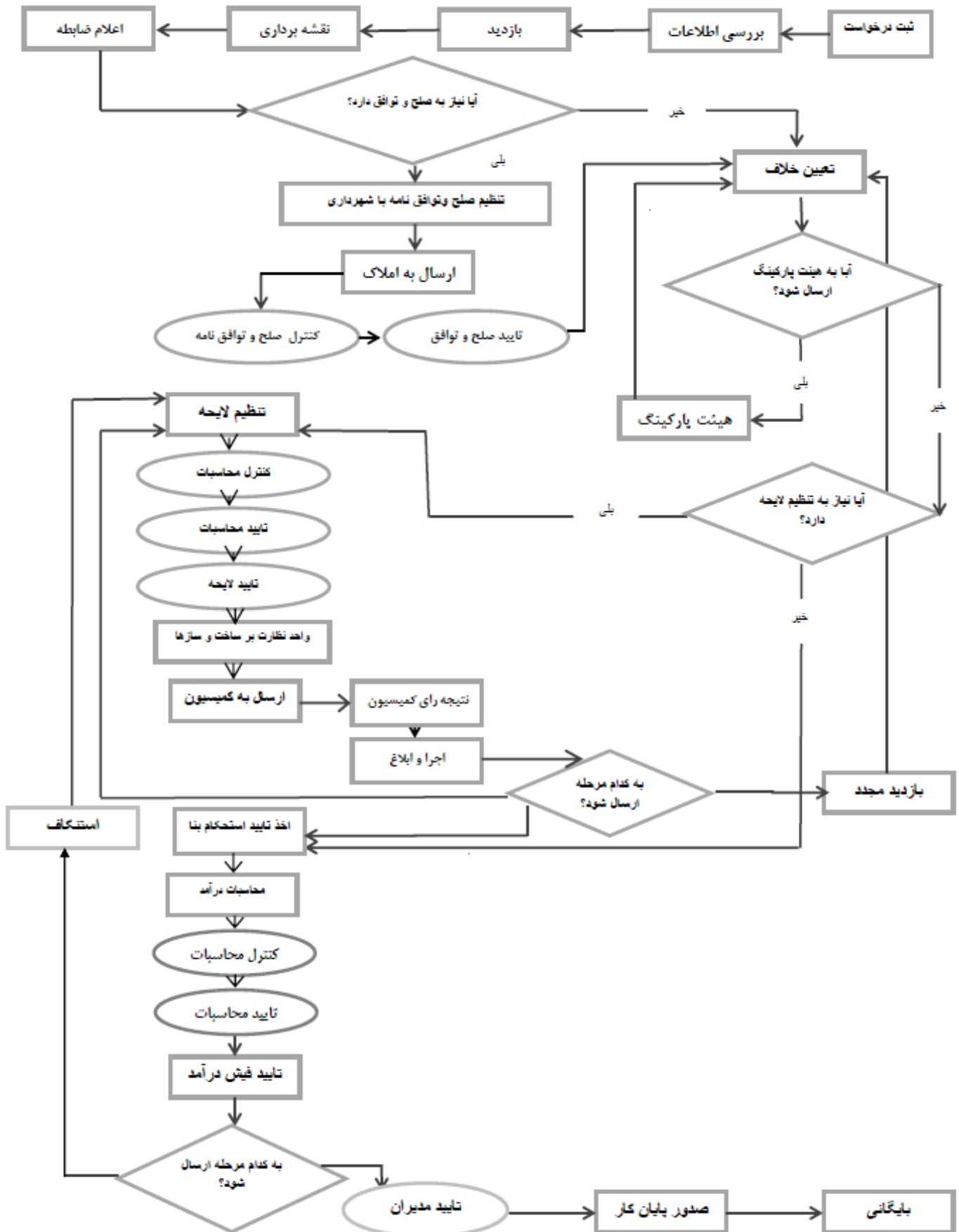
- در قسمت جدول کاربریها باید شماره ساختمان، شماره طبقه، کاربری اصلی، فرعی، تعداد واحد، مساحت کاربری، ارتفاع مفید، تاریخ احداث کاربری، نوع سقف، نوع ساختمان، نوع سازه برای تمامی ردیف ها وارد شود.
- لازم به ذکر است که کارشناسان محترم باید اقدام به ورود تمام کاربریهایی که در ساختمان مشاهده کرده اند نمایند.
- تکمیل فیلدهای همچون مرحله ساختمانی، نوع نما، تاریخ شروع و اتمام عملیات الزامی میباشد

❖ گردش کار

در این قسمت گردش کار پرونده ها در گروه های اصلی پروانه و گواهی به صورت شماتیک با نمایش مراحل هر درخواست نمایش داده میشود.



گردش کار پایان کار



ب- نحوه بازدید برداشت معماری

۱- نحوه برداشت معا بر

در هر بازدید از ملک کارشناس می بایست پس از تعیین موقعیت زمین نسبت به تعیین نوع معبر اقدام سپس معبر مربوطه را برداشت و عرض آنرا گزارش نماید. برای برداشت عرض شبکه مبنای تعیین عرض درهر شبکه دیوار تا دیوار معبر مربوطه می باشد. موارد ذیل در برداشت معبر می بایست دقت شود:

- چنانچه مقابل ملک مورد نظر زمین بایر باشد جهت تعیین عرض معبر از املاک قبل و یا بعد ملک مورد نظر عرض شبکه را تعیین می نمائیم.
- در صورتیکه مقابل ملک مورد نظر پارک یا فضای سبز باشد عرض شبکه دیوار ملک تا بدنه پارک که می تواند یک پرچین سبز، جدول و یا دیوار پارک باشد برداشت می شود.
- چنانچه عرض شبکه مقابل ملک با یک بر مشخص دارای عرض های متفاوت باشد، مینا بیشترین طول بر ملک با عرض مورد نظر می باشد.
- چنانچه عرض شبکه مقابل ملک با یک بر مشخص و بصورت یکسان با معابر دارای عرض های متفاوت ارتباط داشته باشد، مینا طول کل بر ملک با عرض معبر بزرگتر می باشد.
- در صورتیکه ملک مورد نظر در شبکه هائی قرار گرفته باشد که مقابل آن هیچگونه ساخت و سازی صورت نگرفته و بصورت زمین بایر می باشد جهت تعیین عرض معبر به نقشه های قطعه بندی، صور تجلسات و واگذاری زمین و یا اسناد صادره رجوع می نمائیم.

۲- نحوه برداشت عرصه و تطبیق اسناد با محل

سند مالکیت علاوه بر مشخص نمودن ویژگی های ملک، نشان دهنده مالکیت شخص یا اشخاصی است که نام آنها در سند آورده شده است، در صورت مفقود شدن سند مالکیت، با شرایطی، سند مالکیت «المثنی» توسط اداره ثبت اسناد و املاک برای ملک صادر خواهد شد.

الف- اسناد بدون مساحت طول و حدود

در مورد پلاک های ثبتی که اسناد مالکیت آن در قدیم صادر شده و ممکن است در سند مالکیت حدود اربعه آن فاقد اندازه باشد با مشخصاتی نظیر، راه دسترسی به مشاع، دیوارهای مشترک یا اختصاصی، حقوق ارتفاقی مورد ثبت یا املاک های همجوار به چند دسته تقسیم می شوند:

۱- املاکی که در صورت مجلس تفکیکی دارای حدود یا مساحت هستند، ولی این اطلاعات در سند مالکیت آورده نشده اند، در صورت وجود نداشتن سایر مدارکی که ممکن است نکات مربوطه را در مورد این نوع املاک روشن نماید (گواهی پایان کار پروانه ساختمان) می بایست موارد از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام گردد. مالک باید نسبت به تصحیح سند مالکیت اقدام نماید.

۲- املاکی که در مرحله های قدیمی شهرها قرار دارند ممکن است دارای اسناد مالکیتی باشند که بدون ذکر طول، حدود ملک به املاک افراد خاص و گذرهای مجاور تعیین نموده باشند در این گونه املاک احتیاج به اعمال دقت عمل زیاد در بررسی حدود ذکر شده می باشد که پس از اندازه گیری مساحت ملک، با استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک و تأیید آن سازمان و یا مطابقت با گواهی پایان کار اقدام نمود.

۳- عرصه بعضی از املاک به صورت چند ضلعی هائی می باشد که ممکن است شکل آنها منظم نباشد، که در این صورت با توجه به ابعاد عرصه عنوان شده محل بررسی و متر کشی می شود.

ب- عدم مطابقت مساحت موجود با سند مالکیت

مطابقت سند مالکیت و سایر مدارک ملک با محل ضروری است و باید مورد توجه کارشناس قرار گیرد، که در این ارتباط موارد ذیل لازم به ذکر است:

- ۱- کنترل حدود ملک (جهت اربعه) زمین یا ساختمان در محل بوسیله متر کشی.
- ۲- کنترل وضع موجود ملک با توجه به کوچه یا خیابان.
- ۳- کنترل ابعاد با توجه به احتمال وجود معبر اصلاحی شهرداری و پلاک های مجاور.

۴- کنترل سند مساحت مالکیت با وضع موجود و توجه به این که ممکن است ملک نسبت به سند کسر یا اضافه مساحت داشته باشد. در چنین شرایطی موارد ذیل باید مورد بررسی قرار گیرد:

۱- کمتر از سند باشد:

۱. ملک در مسیر معابر بوده و عقب نشینی داشته است.
۲. قسمتی از ملک به شخص دیگری انتقال یافته است. (تفکیک) در این حالت بایستی توافقنامه تفکیک وجود داشته باشد.
۳. به ملک مذکور توسط پلاک های مجاور تعرض صورت گرفته است. (تصرف)

۲- بیشتر از سند باشد:

۱. احتمالاً تجمیع ملک با زمین های اطراف اتفاق افتاده است. در این حالت بایستی توافقنامه تجمیع وجود داشته باشد.
۲. تعرض توسط ملک مورد نظر نسبت به پلاک های مجاور اتفاق افتاده است. (تصرف)

بازدید زمین بایر

جهت تعیین حدود اربعه و مساحت زمین بایر و کنترل آن با سند مالکیت ملک مورد نظر چنانچه اطراف زمین محصور باشد قابل برداشت و کنترل میباشد در غیر این صورت مالک موظف به ارائه نقشه قطعه بندی ملک خود بوده و فقط کارشناس بازدید محدوده مورد نظر را به لحاظ تائید زمین باید کنترل و گزارش نماید.

۳- نحوه برداشت ساختمان

وظیفه کارشناس بازدید بررسی وضع موجود و مطابقت آن با مجوز صادره و کنترل مشخصات عرصه در وضع موجود با سند می باشد که در این حالت از عرصه و ابعاد آن تا مساحت طبقات ساخته شده و فضاهای تفکیک شده آن؛ تاریخ شروع عملیات ساختمانی و اتمام مراحل آن و کنترل با تاریخ اعتبار مجوز احداث بنا میباشد. در این حالت دقت برداشت و گزارش ارائه شده در تعیین میزان تخلفات یک ساختمان بسیار مهم میباشد پس می بایست با حوصله و دقت این کار انجام شود.

جهت دقت در برداشت یک بنا و بهترین حالت تهیه یک گزارش **برداشت از کل به جزء** می باشد بدین صورت که کارشناس زمانیکه در محل قرار میگیرد ابتدا مساحت عرصه و ابعاد ابرداشت و با ابعاد قید شده در سند کنترل نموده سپس مساحت کلی زیربنای طبقات رامساحی کرده و بعد وارد ساختمان شده و جزئیات آنرا که شامل راه پله؛ آسانسور؛ فیلتر آسانسور و... ابرداشت مینماید. ضمناً در صورت عدم یکسان بودن مساحت واحدهای موجود در یک طبقه بایستی متر از واحدها به تفکیک اعلام شود.

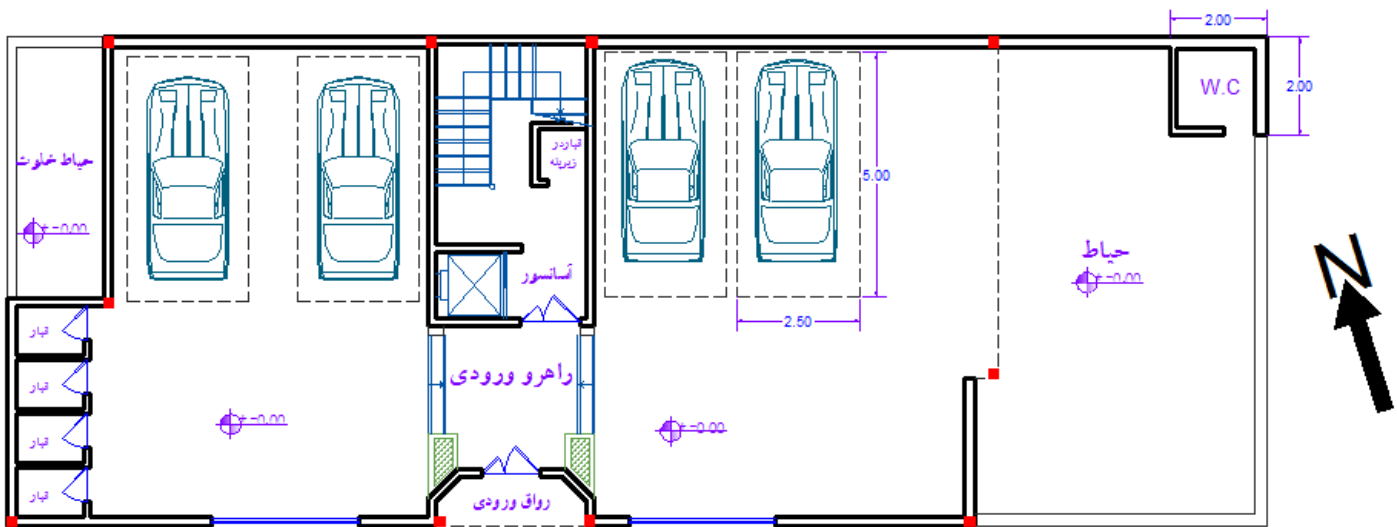
زمانیکه کارشناس در محل ملک مورد نظر قرار میگیرد ابتدا باید با یک بازدید بصری وضعیت کلی ساختمان را بررسی نماید و در قبال گزارش یادداشت برداری نماید مانند: مزاحمت ساختمان، نمای ساختمان، تغییر کاربری، تعداد جای پارک و... سپس شروع به برداشت بشرح ذیل اقدام نماید.

۱- نحوه برداشت ساختمان طبقه همکف (پیلوت)

پس از برداشت ابعاد عرصه وارد ساختمان شده و جزئیات آنرا بشرح ذیل برداشت می کنیم.

- ۱-۱- طول ساختمان را از طبقه همکف و از داخل حیاط تا انتها، پشت دیوار متر می کنیم.
- ۱-۲- عرض ساختمان نیز پشت تا پشت دیوار برداشت می شود.
- ۱-۳- راه پله دیوارهای مشرف به فضای داخلی ساختمان بصورت نیم تانیم و دیوارهای مشرف به پلاک های همجوار، حیاط، حیاط خلوت و معبر بصورت ضخامت کامل برداشت می شود.
- ۱-۴- انبار بصورت کلی برداشت می شود.
- ۱-۵- اطاقک آسانسور فقط فضای داخلی آن برداشت می شود.

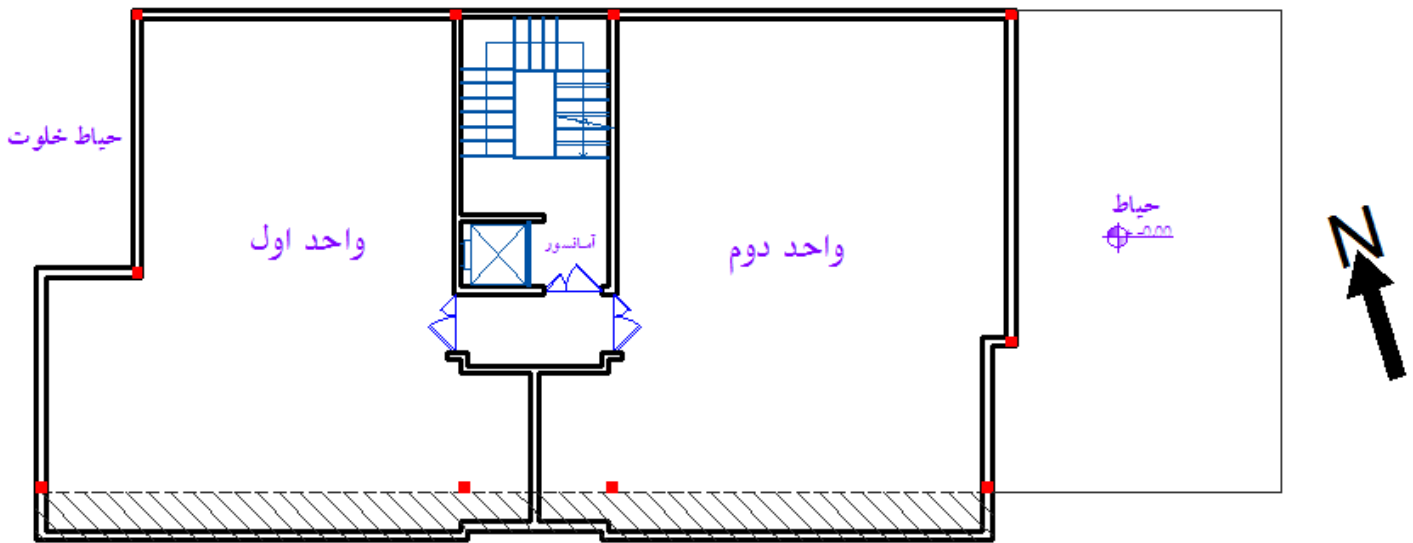
- ۱-۶- حیاط خلوت از سایه انداز طبقه اول تا پشت دیوار طرفین برداشت می شود.
 باتوجه به مساحت های برداشت شده و کسر آن از مساحت برداشت شده اولیه مساحت پارکینگ بدست می آید. لازم بذکر است فضای پارکینگ مورد قبول، چیدمان مستقل خودرو در پارکینگ می باشد. الباقی فضا بعنوان پیلوت جهت افزایش فضای باز و یا اگر مسیر راهرو و یا لابی اختصاصی و تفکیک شده از دیگر فضا ها باشد بطور منفک در گزارش قید می کنیم.
- ۱-۷- برداشت پیش آمدگی معبر، که با ذکر موقعیت آن به جهت جهات جغرافیائی در گزارش برداشت می شود.
- ۱-۸- انبار در زیر پله تا ارتفاع مفید ۱۸۰ سانتیمتر مساحتی و برداشت میشود.
- ۱-۹- انبار در حیاط و یا سرویس بهداشتی در حیاط تا ۴ متر مربع دارای معافیت می باشد اما چنانچه هر کدام از این فضا ها دارای مساحت بیش از مساحت مذکور باشد مشمول عوارضات مربوطه میگردد همچنین چنانچه انبار در حیاط در ارتباط با فضای تجاری باشد با هر مساحتی تحت عنوان تجاری گزارش و مشمول عوارضات مربوطه میگردد.



۲- طبقات بالای همکف (مسکونی)

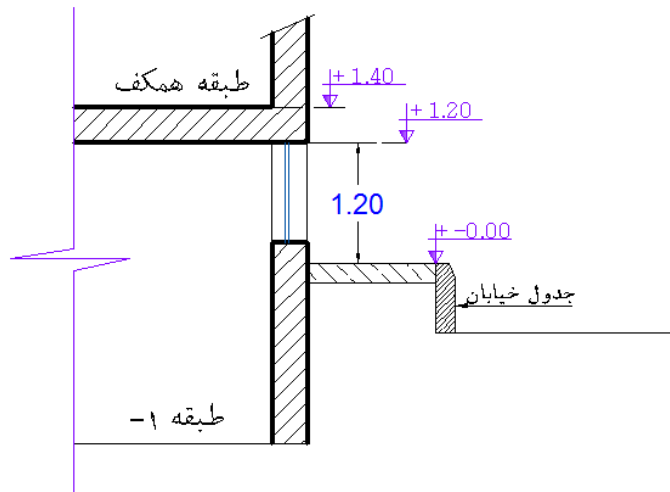
- باتوجه به ابعاد کلی ساختمان که از طبقه همکف یا پشت بام برداشت نموده ایم وارد طبقات ساختمان شده و صرف نظر از معماری فضای داخلی مواردی که جهت ثبت گزارش نیاز داریم بشرح ذیل برداشت میکنیم.
- ابعاد اتاقک آسانسور را که قبلا از طبقه همکف برداشت نموده ایم مساحت راه پله را در طبقه بصورت نیم تا نیم ضخامت دیوار در قسمت های مشترک با فضاهای داخلی ساختمان و پشت تاپشت در قسمت های غیر مشترک (سمت همسایه) برداشت می نمایم. با توجه به اینکه ساختمان مورد نظر (نقشه موجود) بصورت دو واحدی میباشد مساحت هر واحد بطور منفک برداشت می شود.
- ۱- بعد از راه پله و آسانسور فیلتر را از داخل فضای مفید آن برداشت میکنیم.
- ۲- طول ساختمان را در طبقه و از داخل بصورت پشت تا پشت دیوار برداشت می کنیم.

۳- عرض ساختمان (واحد) را از پشت دیوار تا نصف ضخامت دیوار مشترک بین دو واحد برداشت میکنیم. بنابراین مساحت هر واحد بصورت مجزا مشخص میگردد.



۳- برداشت و تشخیص زیرزمین

جهت تشخیص طبقه منهای یک (زیرزمین) طبق ضوابط طرح تفصیلی مبنای تعیین و تشخیص طبقه مذکور ارتفاع از روی جدول خیابان یا کد جدول که توسط واحد نقشه برداری منطقه اعلام می نماید تا زیر سقف آن طبقه می باشد.



حالت های مختلف طبقات منهای یک (زیرزمین)

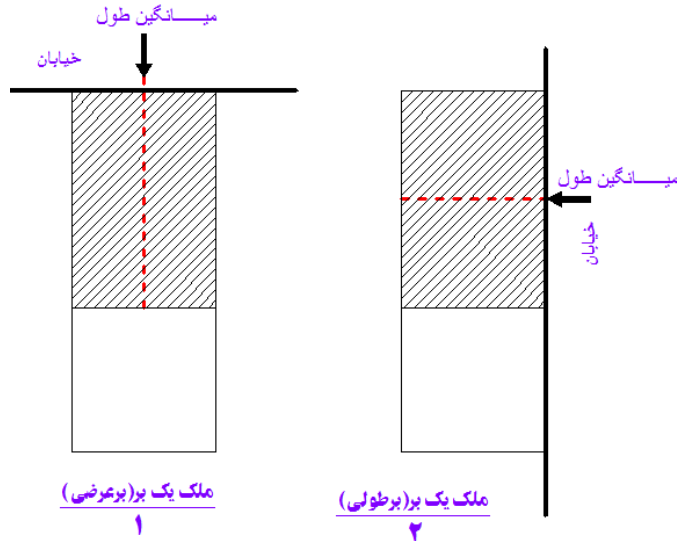
الف - ملک باموقعیت دوویا بیش از دو بر بدون اختلاف سطح:

در خصوص املاکی که بیش از یک بر تبتی به معابر و شبکه هادارند جهت تعیین معبر برای انتقال ارتفاع کدری جدول به پای ساختمان ، معبر فرعی را در نظر میگیریم. معبر فرعی ، معبری است که دارای شرایط متفاوت به لحاظ ترافیکی ، طراحی و یا عرض معبر با سایر شبکه های پیرامون خود داشته باشد. این تفاوت در تعداد وسائل نقلیه، فرم و شکل معبر که بعنوان نمونه می توان به معبر منتهی به دوربرگردان و یا کوچه های کم عرض ختم می شود را اشاره نمود.

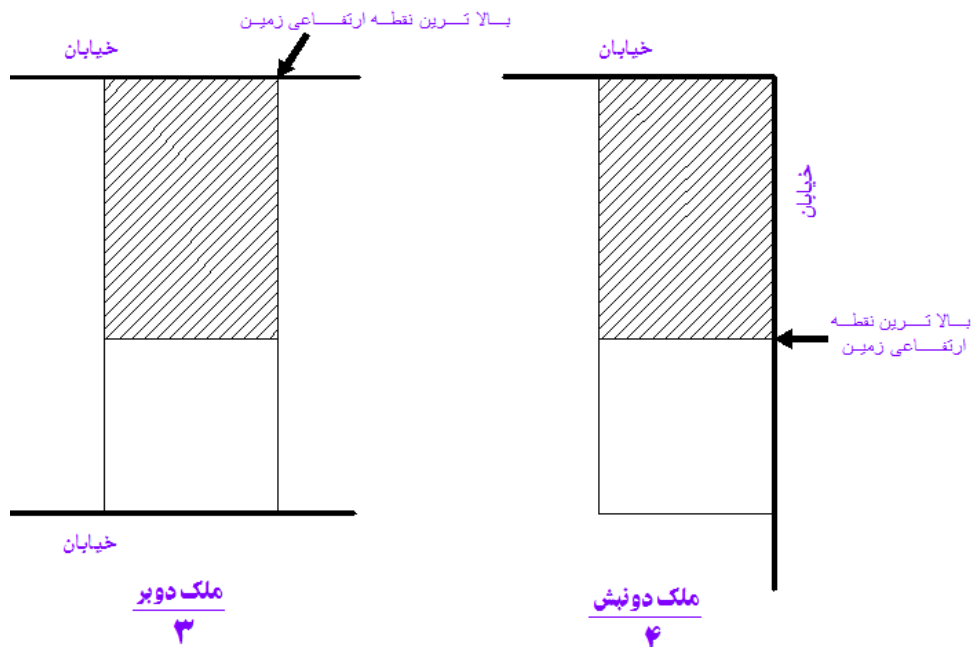
ب- ملک باموقعیت دوبر باختلاف سطح:

باستناد ابلاغیه معاونت شهرسازی و معماری بشماره ۱۳۹۴/۰۳/۰۶-۲۹/۹۴/۳۸۹۵۷ در خصوص نحوه تشخیص و تعیین کد ارتفاعی طبقه دراملاک یک بر، دوبر و بیش از دو بر شرح ذیل برداشت و گزارش می نمائیم:

۱- جهت املاک یک بر واقع در شیب توپوگرافی زمین، مبنای تعیین کد طبقه باتوجه به اختلاف سطح بوجودآمده درابتدا وانتهای ساختمان فاصله زیرسقف زیرزمین ازگذر، نقطه میانی ساختمان درنظرگرفته می شود. ارتفاع زیرسقف زیرزمین ازترازخیابان حداکثر به میزان ۱۲۰ سانتیمتری باشد.



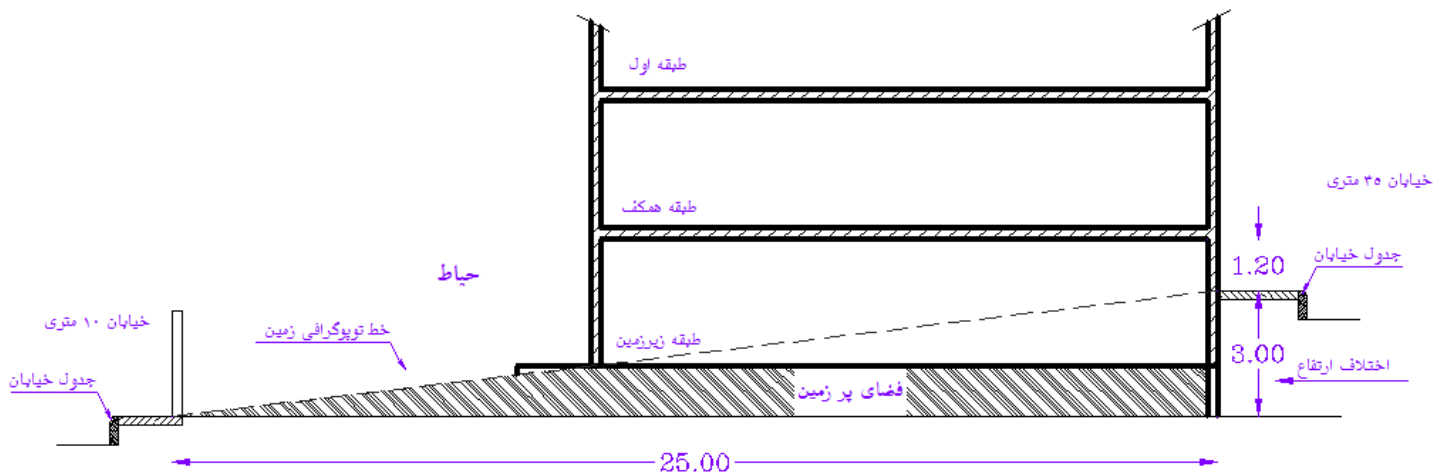
۲- جهت املاک دو برو بیش ازدوبر واقع در شیب توپوگرافی زمین، مبنای تعیین کد ارتفاعی طبقه معبری درنظرگرفته می شود که ارتفاع بالاتری دارد.



۳- املاک دارای تجارتی با داشتن دسترسی به دومعبر ویا بیش ازدومعبر که دارای اختلاف سطح (واقع در شیب توپوگرافی زمین) هستند، مبنای تعیین کد ارتفاعی طبقه، خیابان اصلی می باشد.

۴- در صورتیکه مالکین اقدام به احداث بالکن (پیش آمدگی) در سمت معبر نمایند و این پیش آمدگی از جهتی شکل گرفته باشد که در گزارش کارشناس بازدید در طبقه مورد نظری ثبت شده باشد، به شرط رعایت حداقل ارتفاع ۳۵۰ سانتیمتر (ارتفاع سرگردر پیاده رو) ، پیش آمدگی مزبور در ردیف طبقه مورد نظر گزارش می گردد و در صورت مغایرت موضوع از طریق کمیسیون ماده صد تعیین تکلیف می گردد.

۵- مبنای تعیین ارتفاع در تمام حالات فوق الذکر از کف پیاده رو تا حد زیرین سقف سازه ایی (پل) ساختمان می باشد نه سقف کاذب احداث شده.



❖ احداث بنای خلاف جهت ساخت:

زمانیکه مالک اقدام به احداث بنا در خلاف جهت ساخت بنماید با ذکر کاربری (نوع استفاده) و متر اژدر گزارش سیستمی در قسمت خلاف جهت ساخت و ورود اطلاعات می شود. مانند احداث انباری در حیاط؛ تجارتهی و یا بنای مسکونی.

تبصره: نوع پوشش این فضا از هر نوع مصالحی (ایرانی؛ سازه سبک و...) که باشد بعنوان زیربنای خلاف جهت می بایست گزارش شود.

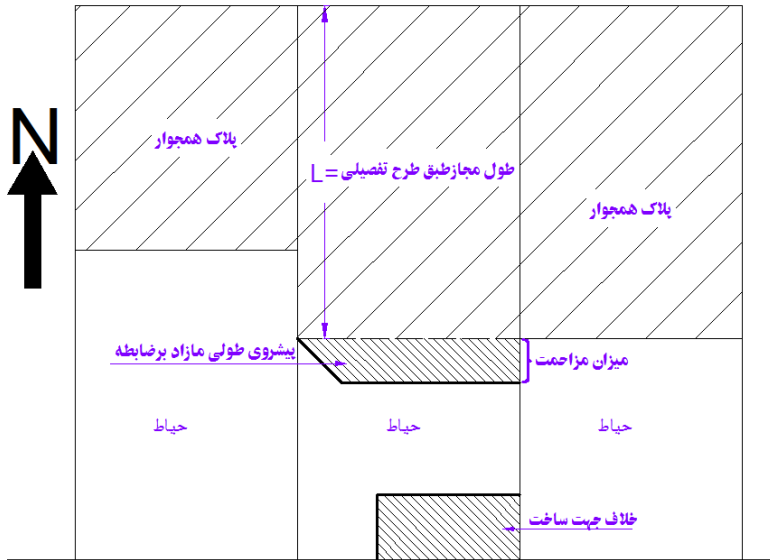
تبصره: زیربنای تراکمی که مازاد بر سطح اشغال در طبقه همکف احداث شده اند می بایست در قالب مازاد بر سطح گزارش شوند.

❖ انواع مزاحمت ساختمانی:

مزاحمت پیشروی طولی: قبل از مترکشی ملک یکی از مواردی که میبایست بصری کنترل شود مزاحمت ملک نسبت به پلاک های همجواری باشد. در شکل ذیل قطعه مورد نظر نسبت به قطعه شرقی دارای مزاحمت و نسبت به قطعه غربی فاقد مزاحمت می باشد زیرا پلاک همجواری غربی کمتر از ضابطه مربوطه اقدام به احداث بنا نموده است. موضوع مزاحمت و پیشروی طولی از طریق کمیسیون ماده صد تعیین تکلیف می شود.

مزاحمت خلاف جهت ساخت: چنانچه مالک در خلاف جهت ساخت ضابطه طرح تفصیلی ملک عمل اقدام به احداث بنا نماید بنای احداث شده دارای مزاحمت می باشد که کارشناس بازدید علاوه بر عنوان نمودن مساحت احداثی به عنوان خلاف جهت ساخت موضوع مزاحمت را نیز می بایست گزارش شود.

مزاحمت حیاط خلوت اجباری: زمانیکه مالکین در حیاط خلوت اجباری اقدام به احداث بنا در طبقه همکف و یا زیرزمین می نمایند و یا در قالب پیش آمدگی در طبقات احداث بنا انجام می دهند علاوه بر گزارش مساحت احداثی در طبقات مربوطه موضوع مزاحمت نیز می بایست گزارش شود.



❖ تغییر کاربری غیرمجاز:

در زمان بازدید یکی از مواردی که می بایست کنترل شود تغییر کاربریهای اتفاق افتاده در پلاک ها می باشد. مانند احداث تجارتي در کاربري مسكوني. گاهي اوقات هم ممكن است مالك با داشتن مجوز تجارتي نسبت به افزايش فضاي قبلي اقدام کرده باشد، در اين صورت مشمول تغيير کاربري شده و ميبايست با ذکر تاريخ و متراژ مازاد توسط کارشناس گزارش شود. لازم به ذکر است در کاربري مسكوني چنانچه ما لک اقدام به دسترسي مستقل از حاشيه خيابان به زیرزمين نمايد و فاقد شرايط لازم جهت سکونت بعنوان مسكوني رانداشته باشد به منزله تغيير کاربري بوده و به عنوان تجاري می بایست گزارش شود. زیرزمين زماني بعنوان انباري مسكوني تلقی می شود که ارتباط آن از راه پله ساختمان و از داخل دارای دسترسي باشد.

❖ مبنای تعیین واحد مسكونی:

مبنای تعیین یک واحد مسكوني در زمان بازدید از یک طبقه ساختمان دارا بودن امکانات، دسترسي مستقل، سرويس بهداشتي یا حمام و آشپزخانه ميباشد. بنابراین چنانچه طبقه اي هر کدام از موارد مذکور رانداشته باشد و یا از فضاها بصورت مشترک استفاده شود نمی توان آن را بعنوان یک واحد مستقل عنوان نمود. لازم بذکر است در ساختمان های ویلايی دارای دو طبقه چنانچه یک طبقه از دسترسي مستقل و آشپزخانه در داخل طبقه و از سرويس بهداشتي (حمام) در حیاط استفاده نماید، مشمول واحد مستقل میگردد.

❖ انواع پیش آمدگی:

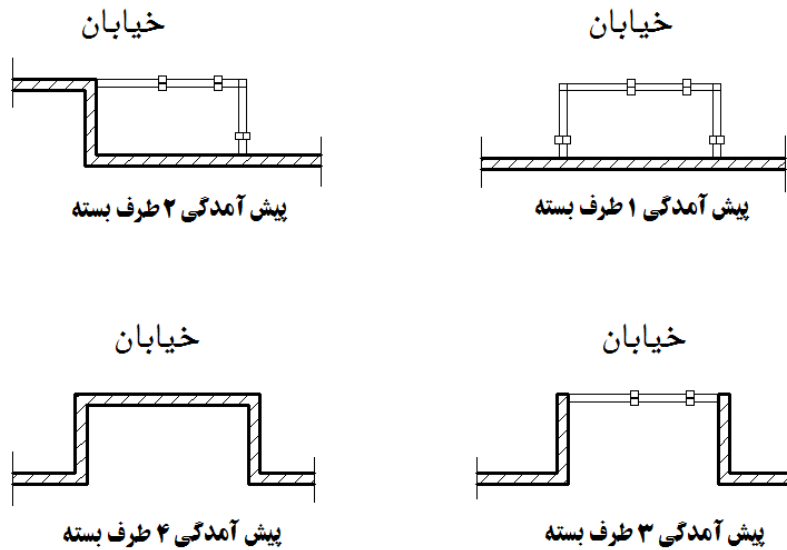
پیش آمدگی در حالت های مختلف و در فضای هوایی معبر، حیاط و یا حیاط خلوت بشرح ذیل احداث می شود.

پیش آمدگی یکطرف بسته: به پیش آمدگی مسقفی می گویند. که از یکطرف به ساختمان ارتباط دارد.

پیش آمدگی دوطرف بسته: به با لکن یا تراس مسقفی می گویند. که از دو طرف به ساختمان ارتباط دارد. یا بعبارت دیگر از دو طرف توسط ساختمان احاطه شده است.

پیش آمدگی سه طرف بسته: به پیش آمدگی یا کنسول مسقفی می گویند. که از سه طرف به ساختمان ارتباط دارد (محصور شده است).

پیش آمدگی چهارطرف بسته (کنسول): به پیش آمدگی مسقفی می گویند. که قسمتی از زیربنای ساختمان است. یا بعبارت دیگر از چهارطرف توسط ساختمان احاطه شده است.

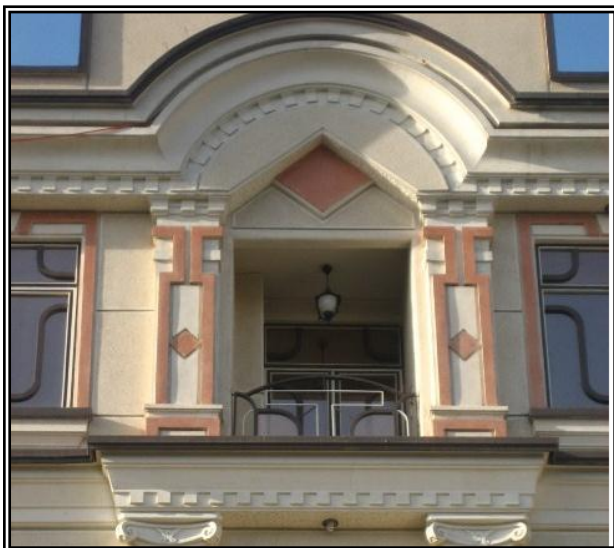


پیش آمدگی تزئینی: به پیش آمدگی می گویند که به جهت زیبا سازی نما ایجاد شده است. معمولا این گونه پیش آمدگی ها در روی پیش آمدگی اصلی و بصورت حجم های کاذب وبدون استفاده اجرا میگردد. در این خصوص رعایت نکات ذیل الزامیست:

- منظور از بدون استفاده بودن یعنی مالک از آن حجم ایجاد شده هیچگونه بهره برداری اعم از معماری داخلی، سازه ایی و تاسیسات از قبیل محل عبور لوله آب باران، فاضلاب وغیره ننماید. در این صورت پیش آمدگی نیازی به برداشت و گزارش کردن ندارد.
- چنانچه در این حالت عرض پیش آمدگی کاذب به انضمام پیش آمدگی اصلی ساختمان کمتر از ۱۲۰ سانتیمتر باشد قسمت پیش آمدگی کاذب ضرورتی به برداشت و گزارش دادن ندارد.
- چنانچه کل پیش آمدگی اجرا شده از نوع کاذب بوده و عرض آن بیشتر از ۱۲۰ سانتیمتر باشد مازاد بر ۱۲۰ سانتیمتر برداشت و گزارش میگردد.
- چنانچه پیش آمدگی اجرائی بصورت ترکیبی یعنی قسمتی بصورت بهره برداری و قسمتی کاذب باشد مازاد بر ۱۲۰ سانتیمتر گزارش می شود.

پیش آمدگی سنتوری: به پیش آمدگی در بالاترین ارتفاع نمائی ساختمان (تاج) می گویند و چون تزئینی می باشد نیاز به برداشت ندارد.

لازم بذکراست مساحت آن نیز جزء زیربنا محاسبه نمی شود.



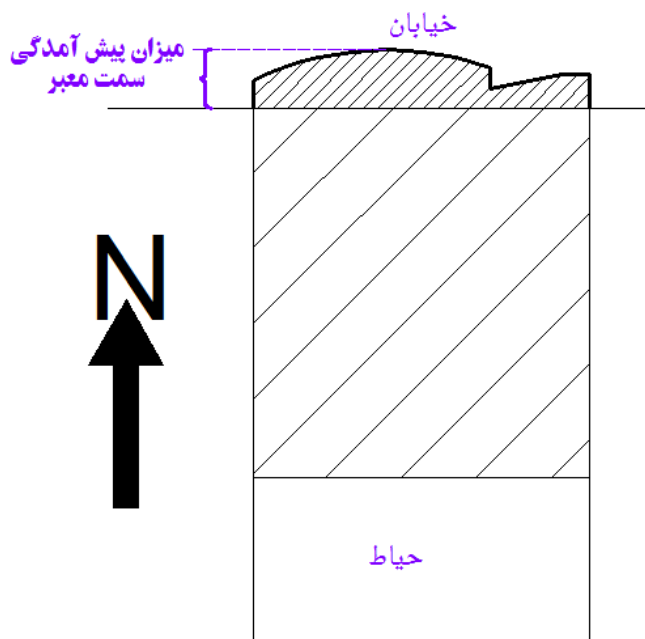
پیش آمدگی ساباط : به سایبان ؛دالان سرپوشیده یا پل ارتباطی بین دو یا چند ساختمان می گویند.



پیش آمدگی غیرمسقف: به پیش آمدگی می گویند که فاقد سقف می باشد، غالباً پیش آمدگی در ساختمان ها چون درروی هم قرارمیگیرند هرپیش آمدگی ، سقفی برای پیش آمدگی زیرین خود می باشد اما چنانچه طرزقرارگیری ویا فرم پیش آمدگی اجرا شده طوری باشد که فاقد سقف باشد درصورتیکه ازداخل ساختمان به روی پیش آمدگی دسترسی (درب بازشو) برای ورود به آن ایجاد شده باشد درقالب تراس گزارش درغیراینصورت برداشت وگزارش نمی گردد.

توجه: لازم بذکراست فضاهای ایجاد شده بصورت حیاط بام که ناشی ازعقب نشینی جانبی طبقات فوقانی نسبت به طبقه زیرین خود می باشد نیازی به برداشت وگزارش به هرشکل وفرمی که باشد ندارد.

نحوه برداشت پیش آمدگی سمت معبر(بالکن): میزان (عرض) پیش آمدگی سمت معبر یا همان بالکن طبق ضابطه طرح تفصیلی مربوطه تعیین میشودوچنانچه مالک اقدام به احداث بالکن خارج ازضابطه طرح تفصیلی مربوطه ویا بیش ازمقدارتعیین شده نماید مقدارتخلف خلاف ضابطه تراکمی می باشد.که کارشناس بازدیدبایستی عرض پیش آمدگی دروضع موجودرااعلام نماید.

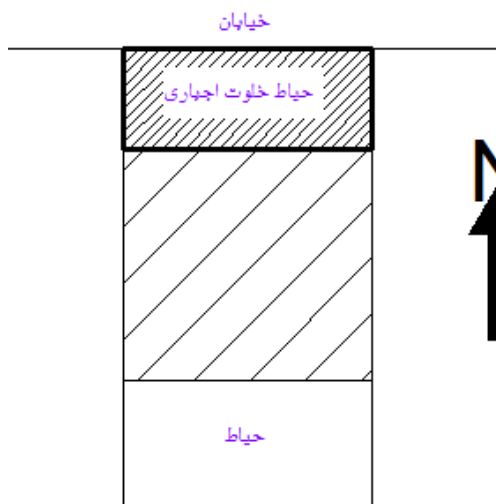


نحوه برداشت بالکن یا پیش آمدگی سمت معبر:

- درخصوص برداشت بالکن با شکل و فرم های خاص (منحنی) بزرگترین عرض (شعاع) را برداشت و به عنوان عرض مبنا و جهت مساحت نیز شکل واقعی اجرا شده درمحل را مساحی و درسیستم ثبت می کنیم.
- بالکن یا پیش آمدگی به فرم های متفاوت به لحاظ ابعاد (طول و عرض) و شکل و فرم هر یک بصورت جداگانه درهرطبقه مساحی و درسیستم ثبت میگردد.
- درخصوص املاک واقع در سردونبش ، بالکن مجاز فقط در معابر طرفین پخی امکان پذیر میباشد و درمحل پخی در طبقات به هیچ وجه امکان احداث بالکن نمی باشد.
- جهت اربعه بالکن احداث شده در پخی ، با بالکن ضلعی که دارای بزرگترین طول بر اعیان را دارد برداشت و گزارش میگردد.

❖ حیاط خلوت:

حیاط خلوت: در زمین های شمالی و یا غربی به جهت نورگیری به فضاهای قرار گرفته در قسمت انتهائی ساختمان احداث ضوابط آن براساس طرح تفصیلی مربوطه تعیین و مشخص می شود.

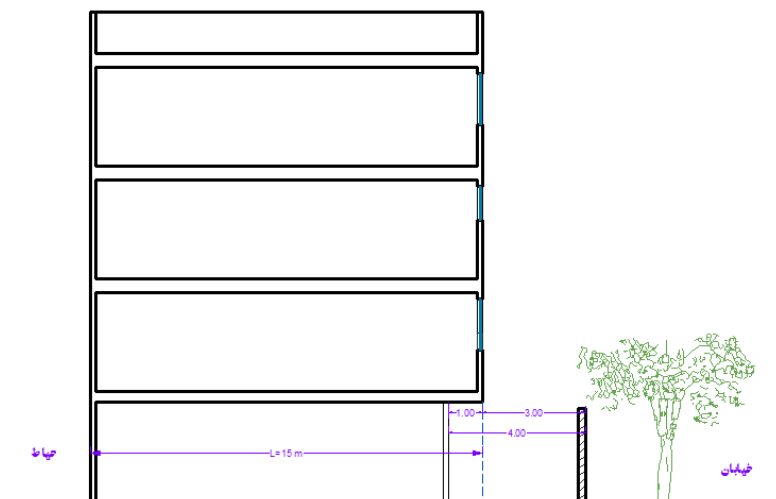


حیاط خلوت اجباری: حیاط خلوت اجباری فضائی است که در املاک جنوبی و شمالی و در برخی از معابریا مناطق خاصی در طرح تفصیلی مربوطه پیش بینی شده است که رعایت آن برای مالکین لازم الاجرا می باشد لذا کارشناس بازدید در زمان مراجعه به ملک مورد نظرمی بایست از ضوابط حیاط خلوت اجباری آگاهی داشته و نسبت به کنترل موضوع درمحل دقت نظر لازم را بنماید. در حیاط خلوت اجباری مالک حق احداث هیچگونه بنائی شامل انباری؛ سرویس بهداشتی؛ اتاق سرایداری و.... واحداث کنسول یا پیش آمدگی راندارد.

نحوه برداشت حیاط خلوت اجباری:

چنانچه مالکین در حیاط خلوت اجباری ضوابط ملاک عمل طرح تفصیلی را رعایت ننمایند موارد تخلف به شرح ذیل بررسی می گردد:

- ۱- چنانچه مالکین در طبقات از سمت حیاط خلوت اجباری اقدام به احداث کنسول نمایند و در طبقات عمق لازم حیاط خلوت را طبق طرح تفصیلی رعایت ننموده باشند مساحت طبقه همکف همانند مساحت طبقات برداشت می شود.



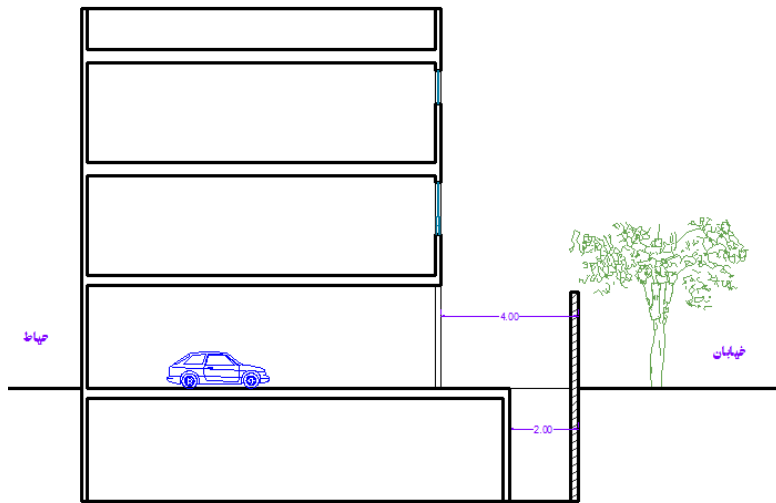
مثال:

| | |
|-------------------------------------------|--------|
| طول سطح اشغال طبق ضابطه | ۱۴ متر |
| عمق حیاط خلوت اجباری طبق ضابطه | ۴ متر |
| طول سطح اشغال احداثی (وضع موجود) در طبقات | ۱۵ متر |
| طول سطح اشغال احداثی (وضع موجود) در همکف | ۱۵ متر |
| عمق حیاط خلوت اجباری احداثی (وضع موجود) | ۳ متر |

۲- چنانچه مالکین در طبقه همکف و سایر طبقات فوقانی آن، از سمت حیاط خلوت اجباری عمق لازم حیاط خلوت را طبق طرح تفصیلی

رعایت ننموده باشند ولیکن در طبقه زیرزمین عمق لازم جهت حیاط خلوت را رعایت نکرده باشند در گزارش مساحت زیرزمین، همکف و طبقات فوقانی بر اساس وضع موجود و عمق حیاط خلوت اجباری بر اساس عمق رعایت شده در همکف برداشت می شود.

مثال:



طول سطح اشغال طبق ضابطه ۱۵ متر

عمق حیاط خلوت اجباری طبق ضابطه ۴ متر

طول سطح اشغال احدائی (وضع موجود) در طبقات ۱۵ متر

طول سطح اشغال احدائی (وضع موجود) در همکف ۱۵ متر

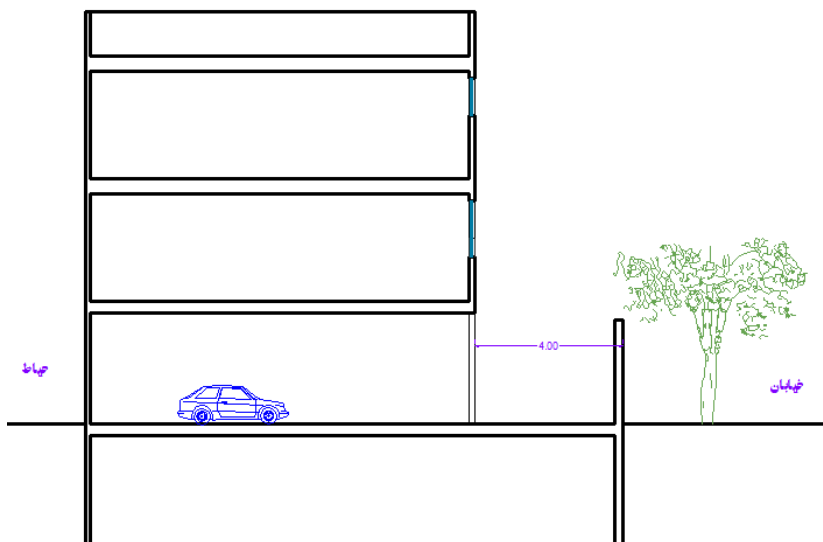
عمق حیاط خلوت اجباری احدائی (وضع موجود) ۴ متر

طول سطح اشغال احدائی (وضع موجود) در زیرزمین ۱۷ متر

۳- چنانچه مالکین در طبقه همکف و سایر طبقات فوقانی آن، از سمت حیاط خلوت اجباری عمق لازم حیاط خلوت را طبق طرح تفصیلی

رعایت نموده باشند ولیکن در طبقه زیرزمین در زیر حیاط خلوت اجباری اقدام به احداث بنا نموده باشند در گزارش مساحت زیرزمین، همکف و طبقات فوقانی بر اساس وضع موجود و عمق حیاط خلوت اجباری بر اساس عمق رعایت شده در همکف برداشت می شود.

مثال:



طول سطح اشغال طبق ضابطه ۱۵ متر

عمق حیاط خلوت اجباری طبق ضابطه ۴ متر

طول سطح اشغال احدائی (وضع موجود) در طبقات ۱۵ متر

طول سطح اشغال احدائی (وضع موجود) در همکف ۱۵ متر

عمق حیاط خلوت اجباری احدائی (وضع موجود) ۴ متر

طول سطح اشغال احدائی (وضع موجود) در زیرزمین ۱۹ متر

❖ پارکینگ وضوابط مربوط به آن

فضای پارک یا پارکینگ موردنیاز را ضابطه طرح تفصیلی براساس تعداد واحد مجاز تعیین می نمایدولی چنانچه ما لک اقدام به احداث واحدهایش از ضابطه تعیین شده بنماید موظف به تامین فضای پارک مستقل به میزان فضائی به ابعاد ۵×۲,۵ برای هر واحد می باشد. لازم به ذکر است چنانچه کارشناس بازدید نتواند تعداد فضای پارک مستقل راجهت پارکینگ تشخیص دهد می بایست پرونده جهت اعلام نظربه هیئت پارکینگ ارجاع گردد. مشخصات دیگر پارکینگ ها در قسمت ضوابط و مقررات مطالعه شود.

رمپ پارکینگ: شیب رمپ پارکینگ در کاربری مسکونی؛ تجاری و یا هر کاربری دیگر شیب رمپ طبق ضابطه بین ۱۵٪ تا ۱۷٪ بیشتر نباشد. مشخصات دیگر رمپ در قسمت ضوابط و مقررات مطالعه شود.

درب مجاز پارکینگ: نصب درب پارکینگ یا درب حیاط در تمام برساختمان که در حاشیه معبر قرار گرفته و یا دیوارحیاط مجاز نمی باشد و صرفا به استناد مفاد مصوبه شورای اسلامی شهر بشماره ۴/۹۴/۲۳۰۰/ش - ۹۴/۰۲/۲۹ مالکین با توجه به ضرورت تامین پارکینگ خطی و حفظ درختان حاشیه معابر می توانند بشرح ذیل اقدام به نصب درب سواره نمایند:

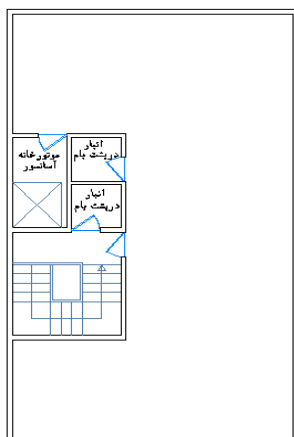
- ۱- املاک جنوبی و شمالی یک بر با طول برتا ۱۰ متر ، تنها نصب یک درب سواره رو مجازاست.
- ۲- برای املاک جنوبی و شمالی یک بر با طول بر بیش از ۱۰ متر تا ۱۵ متر نصب دو درب سواره رو با نظرهیئت پارکینگ منطقه مجازاست.
- ۳- برای املاک جنوبی و شمالی یک بر با طول بر بیش از ۱۵ متر، نصب دو درب سواره رو مجازاست.
- ۴- برای املاک جنوبی و شمالی دو بر بدون در نظر گرفتن طول بر، از هر بر نصب یک درب سواره رو مجازاست.
- ۵- برای املاک جنوبی و شمالی دو بر بیش از ۱۵ متر نصب دو درب سواره رو مجازاست.
- ۶- برای املاک جنوبی و شمالی سه بر مالک می تواند حداکثر سه درب سواره رو برای مجموع طول برهای مجاز داشته باشد.
- ۷- برای املاک جنوبی و شمالی سه بر تا طول ۱۵ متر فقط یک درب سواره رو و برای طول برهای بیش از ۱۵ متر دو درب سواره مجازاست.

سایر شرایط:

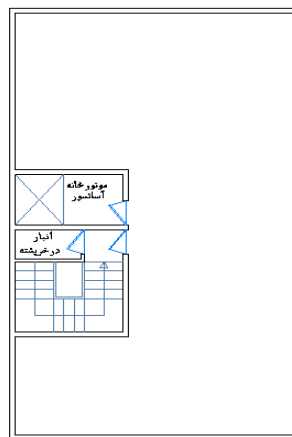
- ۱- نصب درب سواره رو درپخی سرنبش قطعات ، حاشیه معابر تندرو یا شریانی درجه یک، آزاد راه ها، تقاطع ها و میادین و نیز فضاهای سبز مجاز نمی باشد.
- ۲- حداقل عرض درب سواره رو ۲,۵۰ متر و حداکثر ۳,۵۰ متر می باشد.
- ۳- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲,۴۰ متر و حداکثر ۳ متر می باشد.

❖ انبار مسکونی

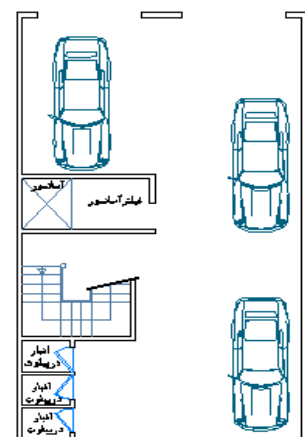
قسمتی از ساختمان می باشد که از آن صرفاً جهت نگهداری وسایل اضافه مسکونی، به صورت انبار مسکونی استفاده می شود.



انباری در پشت بام



انباری در خرپشته



انباری در پیلوت

حالت های مختلف انباری :

| | | |
|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| انباری در زیرزمین | انباری در حیاط | انباری در زیرپله (تا ارتفاع مفید ۱,۸۰ متر قابل برداشت می باشد) |
| انباری در نیم طبقه | انباری در پیلوت | انباری در خرپشته |
| | | انباری در پشت بام |

تبصره: انباری در خرپشته صرفا به انباری می گویند که در داخل فضای راه پله احداث شده باشد.

❖ مواردی که می بایست توسط کارشناس بازدید کنترل شود

- **راه پله:** در گزارش کارشناس بازدید صرفا راه پله ارتباطی بین طبقات برداشت می گردد. در طبقات دیوارهای مشترک با فضاهای داخلی (همان طبقه) بصورت نیم تانیم ضخامت دیوار برداشت و در طبقه بام (خرپشته) به دلیل قرارگیری در فضای بام و عدم وجود مستحذات دیگر در اطراف آن بصورت پشت تاپشت دیوار برداشت می گردد.
- **تبصره:** راه پله ناشی از شکستگی اختلاف سطح در طبقه نیازی به برداشت و گزارش بصورت پلکان مجزا ندارد.
- **فیلتر آسانسور:** باستناد مصوبه شورای اسلامی شهر بشماره ۸۷/۱۰/۱۶-ش/۲/۵۴۲۹ و براساس دستورالعمل شماره ۲۹/۸۹/۱۰۲۳۷۳-۸۹/۰۸/۱۳ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد ضابطه فیلتر به عنوان فضای عمومی (جهت عدم احداث پله فرار) با حداقل مساحت $(n+3)$ می باشد.
- لازم به ذکر است که کارشناس بازدید مساحت فیلتر را به هر متر ازی که اجرا شده باشد اعلام می نماید کنترل نهائی براساس ضابطه بعهد مهندس ناظر مربوطه و سازمان نظام مهندسی و آتشنشانی می باشد.
- **نورگیر (وید):** فضائی است جهت تامین نور فضاهای اطراف آن مانند اتاق ها، آشپزخانه با مساحت ۴ متر مربع طبق ضوابط طرح تفصیلی ملاک عمل.
- **داکت:** محلی است برای عبور تاسیسات ساختمان؛ سرویس های بهداشتی و آشپزخانه که بطور عمودی از طبقات بالا به پائین اجرا میشود.
- **نوع سازه ساختمان:** سازه ساختمان اجرا شده در محل می بایست کنترل و در گزارش نوع سازه قید شود.
- **استحکام بنای سازه های جدید الاحداث:** در زمان بازدید چنانچه کارشناس بازدید متوجه شود که مالک مستحذاتی (اعیان) را در ملک خود اضافه نموده است باستناد مصوبه شماره ۱۳۹۱/۱۱/۰۸-ش/۳/۹۱/۴۹۷۶ می بایست قسمتهای جدید الاحداث را بطور مجزا برداشت و بصورت کاملا منفک به لحاظ قدمت بنا و سازه ساختمان اعلام نماید.
- **نماسازی ساختمان:** موضوع نماسازی ساختمان باستناد مصوبه شورای اسلامی شهر بشماره ۹۱/۰۹/۰۲-ش/۳/۹۱/۳۸۶۵ و دستورالعمل اجرائی ضوابط و مقررات نماهای شهری مشهد توسط کارشناس بازدید بررسی میگردد.
- **تبصره:** لازم بذکر است براساس دستورالعمل شماره ۱۳۹۱/۰۷/۱۸-۲۹/۹۱/۱۱۰۶۷۰ مدیریت طرح های توسعه شهری سطوحی از دیوارهای خارجی ساختمان که روی مرز مشترک دو ملک قرار می گیرند و مشرف به فضای باز خصوصی همسایه خواهد بود بایستی در حد متعارف نماسازی شوند.
- **درز انقطاع:** درز انقطاع با ستند بند ۱ مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد شماره ۸۷/۱۰/۱۶-ش/۳/۴۰۱۵ در خصوص ساختمانهای احداثی با ارتفاع بیش از هشت متر یا بلندتر از دو طبقه از تراز پایه از سمت ساختمانهای مجاور به صورت یکنواخت و از روی پی ساختمان الزامیست. عرض لازم برای درز انقطاع از هر طرف ساختمان؛ معادل یک و نیم سانتیمتر به ازاء هر طبقه خواهد بود. لازم به ذکر است کارشناس بازدید پس از اطمینان از اجرای اصولی درز انقطاع در گزارش بازدید موضوع را قید می نماید. لازم به ذکر است چنانچه درز انقطاع با خاک و نخاله بنائی و یا بتن پر شده باشد نمی توان به عنوان درز انقطاع گزارش نمود و فقط مواردی قابل گزارش می باشد که با بیونولیت یا مواد نرم و ارتجاعی پر شده باشد.

• **ارتفاع ساختمان:** ارتفاع طبقات ساختمان که می بایست توسط کارشناس بازدید کنترل شود ارتفاع پارکینگ (پیلوت) می باشد، که نبایستی از ۳ متر تجاوز نماید. لازم به ذکر است ارتفاع مجاز کاربری های مختلف بشرح ذیل می باشد:

تبصره: در خصوص ارتفاع مجاز انبارها باستناد ابلاغیه معاونت شهرسازی و معماری بشماره ۱۳۹۰/۰۹/۱۲-۲۹/۹۰/۱۲۱۱۳۸ بشرح جدول می باشد.

تبصره: در شهرک های صنعتی ارتفاع سوله تابع ضوابط خاص طرحهای تفکیک و آماده سازی شهرکها می باشد.

تبصره: حداقل ارتفاع مفید انبارها برابر ۵/۵ متر بوده وزیربنای مذکور نیز در تراکم ساختمانی منظور میگردد.

| ارتفاع (متر) | نوع کاربری | ارتفاع (متر) | نوع کاربری |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------------------|
| براساس ضوابط خاص معماری | بهداشتی | ۳ | کاربری مسکونی (تجارتی ۱۰٪) |
| حداکثر در قسمت تاج ۸ | انبارداری برای قطعات با عرض تا ۱۰ | ۴ | تجاری محله |
| حداکثر در قسمت تاج ۱۰ | انبارداری برای قطعات با عرض ۱۰-۲۰ | ۴/۵ | تجاری ناحیه |
| حداکثر در قسمت تاج ۱۲ | انبارداری برای قطعات با عرض بیش از ۲۰ | ۵/۵ | تجاری شهری |
| | براساس ضوابط خاص معماری | | اداری |

• **سال ساخت ساختمان:** سال ساخت زمان شروع به عملیات ساختمانی و پوشش سقف می باشد که با توجه به تاریخ صدور پروانه ساخت یا تأیید مهندس ناظر تعیین و توسط کارشناس بازدید کنترل می شود. چنانچه ساختمانی بدون مجوز اقدام به احداث بناموده باشد کارشناس بازدید از سوابق موجود در اسکن پرونده ویا ممیزی املاک سال ساخت را تشخیص و اعلام می نماید. لازم به ذکر است چنانچه ساختمانی قبل از سال ۱۳۵۲ اقدام به احداث بنا یا تغییر کاربری داده باشد مشمول عوارضات مربوطه نمی گردد. جهت تشخیص این موضوع کارشناس بازدید یا از روی شواهد و وضعیت ظاهری ساختمان و یا اسناد و مدارک ارائه شده می تواند قدمت را اعلام نماید در غیر این صورت می بایست پرونده رابه هیئت فنی منطقه ارجاع دهد.

• **رعایت موارد ایمنی و آتش نشانی:** موارد ایمنی و ضوابط آتشنشانی ساختمان باستناد ابلاغیه معاونت شهرسازی و معماری بشماره ۹۰/۰۷/۲۳-۲۹/۹۰/۹۷۴۱۶ در ساختمانهای مسکونی ۴، ۵، ۶، ۷ و ۸ سقف و نیز ساختمانهای با کاربری اقامتی، تجاری، آموزشی و بانکها در زمان صدور پروانه ساختمانی می بایست اجرا و توسط کارشناس بازدید کنترل شود.

• **اجباری شدن تست جوش و بتن:** براساس مصوبات هیئت چهار نفره استان طی نامه سازمان نظام مهندسی بشماره ۱۳۹۲/۰۱/۲۶-۹۲/۲۳۹۲ و باستناد ابلاغیه مدیریت طرح های توسعه شهری بشماره ۱۳۹۲/۰۲/۱۷-۲۹/۹۲/۲۵۱۶۹ در خصوص اجباری شدن تست جوش و بتن در ساختمان های گروه (د) می بایست در پروانه های صادره قید و توسط کارفرمایان و مجریان اجرا شود.

• **احداث اتاقک تاسیسات آسانسور در روی بام خرپشته:** باستناد ابلاغیه معاونت شهرسازی و معماری بشماره ۲۹/۹۳/۱۸۱۸۲۱-۱۳۹۳/۱۱/۰۲ به جهت رفع مشکلات موجود در صدد ارتقاء کیفیت فضاها، و افزایش سطح ایمنی در خرپشته های که به جهت نیاز (امکان استفاده از آسانسور در بام) را داشته باشند، ضمن استفاده از معافیت در خصوص احداث اتاقک تاسیسات سیستم اطفاء حریق و موتورخانه آسانسور در روی بام خرپشته با رعایت اصول فنی و ایمنی با حداکثر ارتفاع پنج متر با احتساب ضخامت سقف خرپشته امکان احداث بنا بلا مانع می باشد.

بدیهی است مواردیکه آسانسور بر روی بام باز شو دسترسی ندارند ملاک عمل طبق ضابطه قبل خواهد بود و مجاز به استفاده از موضوع ابلاغی نمیباشند.

• **لزوم ارجاع ساختمانهای تیپ دال به کمیته نما:** باستناد ابلاغیه معاونت شهرسازی و معماری بشماره ۱۳۹۳/۱۲/۰۹-۲۹/۹۳/۲۰۶۱۱۵ اطلاعات ساختمانهای بیش از ۵۰۰۰ متر مربع زیر بنا و یا بیش از ۸ طبقه، که در حال اخذ موافقت اصولی پروانه ساخت و یا در حال اجرا می

باشد، به مدیریت طراحی و بهسازی محیط شهری، جهت بررسی و تائید ارسال گردد. همچنین نظر به مصوبه شماره ۳۸۶۵/۳/۹۱/ش-۹۱/۰۹/۰۲ صدور پایانکار ساختمانی منوط به رعایت طرح مصوب کمیته نما می باشد.

مدارک مورد نیاز در خصوص ساختمانهای تیپ دال جهت طرح در کمیته نما بدین قرار می باشد:

- ۱- نقشه جانمایی در سایت.
- ۲- نقشه های فاز یک و دو (پلان های اندازه گذاری و مبلمان به صورت فایل اتوکد و معرفی کامل مواد و مصالح به کار رفته در نما) - پلان بام (طرح نمای پنجم).
- ۳- ارائه برش کامل از جداره های بیرونی (Wall section).
- ۴- معرفی شیوه اجرا در خصوص مواد و مصالح و تکنیکهای اجراء.
- ۵- تهیه تصاویر سه بعدی از طرح و جانمایی آن در تصویر بافت به جهت بررسی کالبدی طرح.
- ۶- در صورت طراحی نورپردازی تهیه تصاویر شب.
- ۷- در مورد پروژه های در حال اجراء تصاویر وضع موجود تهیه و جهت بررسی در کمیته ارائه گردد.
- ۸- ارائه پروانه ساختمانی.
- ۹- ارائه دفترچه نقشه های مورد تایید نظام مهندسی.

• **نحوه برداشت ساختمان توسط کارشناس بازدید:** باستناد ابلاغیه مدیریت طرح های توسعه شهری بشماره ۲۹/۹۳/۲۱۶۴۰۹-۱۳۹۳/۱۲/۲۳ نحوه برداشت ساختمان در مراحل اولیه احداث ساختمان نظیر، قالب بندی، آرماتوربندی و مواردی دیگر باشد زیربنای اولین سقف روی فنداسیون صرفا تا حد مساحت اجرا شده هریک از مراحل فوق الذکر مساحی و ثبت می شود و مابقی طبقات به لحاظ تعداد سقف، تعداد واحد، مساحت زیربنا، پیش آمدگی سمت معبر و مشاعات (در صورت قید در مفاد پروانه) برابر مجوز صادره گزارش ، و جهت ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد با ذکر مرحله ساختمانی وضع موجود در لایحه و گزارش کارشناس بازدید و اخذ تائیدیه استحکام بنا اقدام میگردد.

• **استفاده از مصالح ماندگار (بلوک شیشه ای) در مشترک:** باستناد ابلاغیه مدیریت طرح های توسعه شهری بشماره ۲۹/۹۴/۱۰۸۴۳-۱۳۹۴/۰۱/۲۶ چنانچه مالکین املاک شمالی که حداقل عمق لازم حیاط خلوت را رعایت نمی نمایند و در مرز مشترک به جهت تامین نور فضاهای داخلی ساختمان از مصالح بلوک شیشه ای استفاده می کنند، شرایط ذیل را می بایست رعایت نمایند:

- ۱- بار رعایت دست انداز (O.K.B) تا ارتفاع ۱۲۰ سانتیمتر با مصالح بنائی و الباقی آن تا زیر سقف با مصالح ماندگار (بلوک شیشه ای نشکن ومات)، و صرفا به منظور تامین نور فضاهای داخلی ساختمان استفاده گردد.
 - ۲- مصالح به کار رفته در مرز مشترک نبایستی دارای باز شو به هر شکل و تحت هر عنوانی باشد.
 - ۳- رعایت ضوابط و اصول فنی و مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.
- بدیهی است در صورت عدم رعایت شرایط فوق الذکر کارشناس بازدید می بایست مراتب را در گزارش قید نماید.

• **استفاده از نمای کامپوزیت در ساختمان:** با توجه به گسترش استفاده از نماهای کامپوزیت (آلومینیوم) در ساختمان های سطح شهر با کاربری های متفاوت، به جهت جلوگیری از انتقال و گسترش حریق به دیگر فضا ها ، استفاده از مصالح مقاوم در برابر حریق (FR) و مجزا سازی فضای بین این نماها با بدنه ساختمان (Fire Stopping) ضروری می باشد

❖ گروه بندی بازدید ساختمان

بازدید های ساختمانی با توجه به نوع درخواست و مرحله ساختمانی به یکی از صورت های ذیل امکانپذیری می باشد. لازم بذکر است بازدید ساختمان می بایست در تمام مراحل توسط کارشناس بازدید دفتر پیشخوان انجام و پس از تکمیل فرم بازدید ، فرم مربوطه را چاپ نموده و بشرح ذیل باستناد دستورالعمل مدیریت طرح های توسعه شهری بشماره ۲۹/۹۲/۱۵۰۴۷۸-۱۳۹۲/۰۹/۲۷ عمل نماید:

- ۱- کلیه درخواستهایی که دارای پروانه ساختمانی بوده و مهندسين ناظر ساختمان مشخص (ارجاع شده توسط امور مهندسين ناظر) می باشند گزارش بازدید تهیه شده توسط دفاتر میبایست | لزما به تائید (مهر و امضاء) مهندس ناظر ساختمان و در صورت تعدد مهندسين ناظر به تائید مهندسين ناظر عمران برسد و سپس در آرشید درخواست توسط دفتر مهندسی ضمیمه شود.
- ۲- کلیه درخواست هائی که فاقد پروانه بوده و یا احداثی قبل از سال ۱۳۷۴ بوده نیازی به تائید مهندس ناظر ندارد اما الزما قبل از ارسال لایحه به کمیسیون ماده صد باید توسط پلیس ساختمان مناطق مجدداً بازدید و مقادیر بازدید از نظر تعداد طبقه و نحوه پیشروی طولی و کاربری های ساختمان به تائید برسد.
- تبصره ۱:** ضمیمه کردن عکس و تصویر آخرین مرحله ساختمانی پلاک هنگام ارسال بازدید در کلیه درخواستها به شهرداری الزامیست و پیشخوان می بایست نسبت به تطبیق عکس با مقادیر بازدید از نظر تعداد طبقات اقدام نماید.
- تبصره ۲:** کنترل صحت وجود تائیدیه مهندسين ناظر ساختمان بر روی گزارش بازدید در آرشید درخواست بر عهده پیشخوان ناظر مناطق می باشد. در صورت مشاهده عدم وجود تائیدیه برای درخواستهای بعد از تاریخ ابلاغ این شیوه نامه به دفتر مهندسی مربوطه عودت داده می شود. لازم به توضیح است در تمام مراحل گزارش ضمیمه کردن تصویر آخرین مرحله ساختمان و تائیدیه مهندس ناظر بر روی گزارش الزامیست و کاربر پیشخوان ملزم به تطبیق تصویر با مقادیر بازدید به لحاظ تعداد طبقه و تائید مهندسين ناظر می باشد.

بازدید ساختمان های فاقد مجوز

ساختمان های فاقد مجوز به دو گروه تقسیم می شوند:

- گروه اول:** املاک ساخته شده در حال بهره برداری می باشند که تاکنون جهت اخذ مجوز مفاسد حساب (پایا نکار) تاکنون اقدامی نکرده اند.
- گروه دوم:** ساختمان هایی که در حال احداث می باشند و توسط مالک و یا واحد مهندسی و نظارت به واحد شهرسازی جهت اخذ مفاسد حساب و یا پایان کار معرفی شده اند.

در حالت اول دقت در تعیین قدمت بنا حائز اهمیت می باشد زیرا در تعیین حقوقات تخلفات ساختمانی از جمله حقوق احداث بدون پروانه این نکته قابل توجه می باشد. موارد دیگری که در این خصوص می بایست کنترل و دقت شود بشرح ذیل می باشد.

- ۱- تعیین نوع اسکلت ساختمان : با بررسی اسکلت و سازه ساختمان
 - ۲- تعیین زمان ساخت بنا: با بررسی سوابق موجود در پرونده شهرداری از جمله ممیزی املاک و یا تشخیص توسط کارشناس بازدید.
 - ۳- تعیین حدود اربعه و مساحت زمین : با برداشت میدانی و کنترل آن با اسناد.
 - ۴- تعیین عرض معابر موجود با برداشت میدانی به جهت تعیین میزان درمسیر.
 - ۵- تعیین مزاحمت نسبت به پلاکهای مجاور.
 - ۶- کنترل رعایت ضوابط مقررات آتش نشانی باتوجه به آخرین بخشنامه های صادره از طرف سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی.
- در حالت دوم** باتوجه به زمان وقوع تخلف موارد ذکر شده فوق به راحتی قابل کنترل و تشخیص می باشد ولی تنها مواردی که می بایست دقت شود و عیناً در گزارش ذکر شود بشرح ذیل می باشد :

- ۱- خلاف جهت با قید مساحت در گزارش
- ۲- تعیین مزاحمت نسبت به پلاک های مجاور
- ۳- تعیین مشرفیت نسبت به پلاکهای مجاور
- ۴- کنترل ابعاد فیلترهای آسانسور عرض حیاط خلوت ارتفاع باز شومنتهی به حیاط خلوت. (ضوابط حیاط خلوت و ارتفاع پنجره ها)
- ۵- کنترل و رعایت موارد ایمنی آتش نشانی. (طبق چک لیست سازمان آتش نشانی)
- ۶- کنترل مساحت پارکینگ و بررسی جانمایی آن بر اساس تعداد واحد.
- ۷- کنترل حدود اربعه و مساحت زمین با سند مالکیت.
- ۸- کنترل عرض معابر موجود بانقشه تفکیکی و طرح اجرائی معابر.

یادداشت

بخش اول: مبانی

فصل سوم:

آشنایی با ضوابط و مقررات طرح های تفصیلی شهرداری

فصل سوم

ضوابط و مقررات طرح های تفصیلی

❖ تعاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

طرح تفصیلی: طرحی براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهری، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهری و موقعیت و مساحت دقیق زمین و میزان تراکم جمعیت و ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه در آن تهیه می‌شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۹۲)

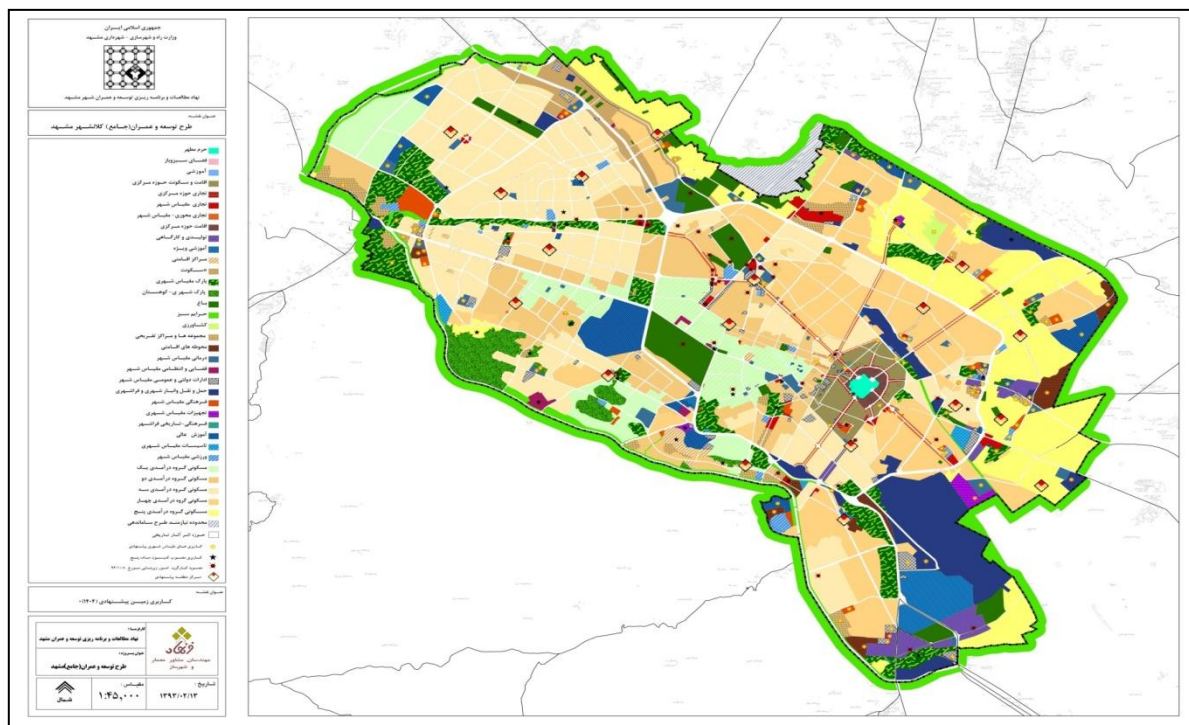
تراکم ساختمانی: عبارتست از نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین. (با احتساب فضای باز).

سطح اشغال مجاز: میزان مجازی که هر مالک می‌تواند از زمین خود را به ساخت بنا اختصاص دهد را گویند. این میزان (سطح اشغال) براساس ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح تفصیلی مصوب مشخص میگردد.

واحد مجاز: به تعداد واحد مجاز در هر تراکم ساختمانی که براساس طرح تفصیلی مصوب تعیین میشود گویند. تعداد واحد مجاز تابع مساحت عرصه و تراکم می‌باشد.

کاربری زمین: نحوه استفاده از زمین را کاربری زمین می‌گویند.

عقب نشینی جانبی: میزان کاهش از سطح اشغال در طبقات از سمت معابر و یا پلاکهای همجوار تحت زاویه تعیین شده به جهت جلوگیری از ایجاد سایه در معابر را گویند.



❖ انواع کاربریها

کاربری مسکونی: شامل خانه ها و منازل مسکونی و مجتمع های سکونتگاهی با تراکم کم - متوسط - زیاد.

کاربری آموزشی: شامل مهد کودک - دبستان - دبیرستان - دانشگاه و دیگر مراکز آموزشی.

کاربری اداری: شامل وزارتخانه ها - نهادها - و شهرداریها و کلیه سازمانها.

کاربری تجارتي: شامل مغازه ها - سوپرمارکتها - رستورانها - عمده فروشیها و مجتمع های تجارتي و مراکز خرید.

کاربری بهداشتی درمانی: بیمارستانها - درمانگاهها - مطبها - آزمایشگاه های تشخیص طبی - رادیولوژی - فیزیوتراپی - طب هسته ای و...

کاربری فرهنگی: اراضی اختصاص یافته به کاربری فرهنگی شامل سینما - سالن های تئاتر - نمایشگاه - موزه کتابخانه - سالن اجتماعات و مراکز آموزش هنری مطابق با برنامه ها و استانداردهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در نظر گرفته شده است .

تاسیسات شهری: اراضی اختصاص یافته به این کاربری در مقیاس شهر عمدتاً برای ایجاد کلیه تاسیسات و انبارهای مربوط به آب و برق و گاز و مخبرات در نظر گرفته شده است.

تفریحی و توریستی: این اراضی برای ایجاد تاسیسات جهانگردی و تفریحی در نظر گرفته شده است کاربریهای مجاز در این محدوده شامل هتل - تاسیسات شهر بازی - رستوران - مراکز فروش صنایع دستی - آژانسهای مسافرتی و کاربریهای وابسته در نظر گرفته شده است با توجه به تنوع کاربریهای فوق در محدوده اراضی تفریحی و توریستی تهیه طرحهای خاص با توجه به ضوابط سازمانهای ذیربط و مسئول الزامی است.

کاربری اقامتی: زائر سرا، مهمانسرا، مهمانپذیر هتل آپارتمان و یا ایجاد تسهیلات اقامتی موقت که تحت پوشش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری فعالیت داشته باشد.

کاربری ورزشی: برای ایجاد مجتمع های ورزشگاهی مقیاس شهر شامل زمین ها - سالن های بازی و استخرهای سونا بر مبنای ضوابط سازمان تربیت بدنی منظور شده است.

صنایع و کارگاه: اراضی مربوط به این کاربری برای ایجاد صنایع کوچک و کارگاههای غیر مزاحم و غیر آلوده شهری و کارگاه تولیدی و تعمیراتی در نظر گرفته شده است.

حمل و نقل و انبارداری: این اراضی جهت تاسیس انبارهای عمده و توقفگاهها، سردخانه، پایانه وسایل نقلیه سنگین، ترمینالهای بار و مسافر، محل پارک اتوبوسها و مینی بوسها.

کاربری فضای سبز: فضاهای سبز شهری عبارتند از تمام عرصه های طبیعی یا مصنوعی پوشیده از گیاهان، که بهره وری از موهبتهای طبیعی آنها مورد توجه و مد نظر انسان است.

❖ طرح های تفصیلی ملاک عمل در شهر مشهد

در شهر مشهد با توجه به توسعه تدریجی شهر و پس از طرح تفصیلی خازنی بنا به موارد و شرایط خاص طرحهای موضوعی و موضوعی خاصی تهیه که در حال حاضر ملاک عمل جهت پاسخگویی به شهروندان می باشد.

با در نظر گرفتن طرحهای تفصیلی مصوب موجود در شهر مشهد در این مجموعه آموزشی فقط به چند طرح مصوب عمده اشاره شده است، لازم به ذکر است ضوابط ملاک عمل این طرحها در سیستم ESUP پیاده سازی شده است بنابراین با اعلام ضابطه سیستمی بر روی پلاک ضوابط مربوطه مشخص می شود اما چنانچه در خصوص اعلام ضابطه سیستمی ضوابط دارای ابهام و مشکل بود موارد را می توان از معاونت شهرسازی - مدیریت طرحهای توسعه شهری و یا از مشاور مربوطه در خصوص ضوابط و مقررات تصویب شده استعلام شود.

اسامی طرح های تفصیلی شهر مشهد:

| اسامی طرح های تفصیلی شهر مشهد | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|-------|--------------------------|------------|-------------------------------|
| جدول ۱: | | | | | نام طرح |
| منطقه | نام طرح | منطقه | نام طرح | منطقه | نام طرح |
| ۱۰ | باقیمانده قاسم آباد | ۲ | طرح مهدی آباد | ۱ تا ۱۱ | طرح تفصیلی خازنی |
| ۱۰ | طرح ایثار | ۳ | طرح سیس آباد | ۸ تا ۷ - ۳ | طرح تفصیلی طاش |
| ۱۰ | طرح تفصیلی ده محله قاسم آباد | ۳ | طرح شاملو | ۵ تا ۳ | طرح تفصیلی مهرآزان (۱۳) |
| ۱۲ | طرح تفصیلی الهیه | ۸ | طرح تفصیلی اراضی زکریا ۱ | ۱۲ تا ۷ | طرح تفصیلی مهرآزان (۱۴-۱۵-۱۶) |
| ۱۲ | طرح تفصیلی امامیه | ۹ | طرح تفصیلی اراضی زکریا ۲ | ۷ | طرح تفصیلی باغ خونی |
| ۱۲ | امامیه غربی | ۹ | اراضی نه دره | ۷ | شهرک طوق |
| ۱۲ | طرح تفصیلی شمال امامیه | ۱۱ | طرح کال چهل بازه | ۶ | شهرک شهید رجایی |
| ۱۲ | غرب جاهد شهر | | طرح چاهش شرقی | ۲ | شهرک نوده ؛ مشهدقلی و حجت |
| ۵ | طرح شهرک صنعتی | | طرح چاهش غربی | ۵ | طرح حسین آباد کرمانی ها |

در ادامه این جزوه به معرفی و بررسی طرحهای تفصیلی خازنی - طاش و مهرآزان پرداخته خواهد شد.

الف - طرح تفصیلی خازنی

(مصوب سال ۱۳۵۸)



راهنمای نقشه

- محدوده شهر مشهد
- محدوده طرح خازنی

۱. کاربری مسکونی

➤ تراکم:

کم: ۱۲۰٪ (دوطبقه بالای پیلوت) متوسط: ۱۸۰٪ (سه طبقه بالای پیلوت) زیاد: ۲۴۰٪ (چهار طبقه بالای پیلوت)

➤ جدول تقسیمات سه گانه سطح شهر:

بطور کلی در طرح جامع براساس درآمد ساکنین مناطق مختلف شهر به سه قسمت؛ برخوردار؛ نیمه برخوردار و کم برخوردار تقسیم گردیده است این تقسیم بندی در طرح تفصیلی نیز ابقاء شده است بنابراین خط مرزی میان مناطق سه گانه بادر نظر گرفتن وضع اجتماعی و اقتصادی مردم باعث شده که تفکیک اراضی در مناطق برخوردار به قطعات بزرگتر و در مناطق کم برخوردار به قطعات کوچکتر امکان پذیر باشد. جدول زیر براساس تعریف فوق و تراکم های مصوب طرح تفصیلی تهیه شده است.

| جدول ۲: جزئیات تراکم در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خازنی | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|----------------|-------------|--------------------------------|
| کاربری | تراکم | حداقل مساحت قطعه | سطح اشغال | حداقل عرض قطعه | تعداد طبقات | حداقل زمین برای هر واحد مسکونی |
| منطقه ۱ برخوردار | تراکم کم | ۲۵۰ | ٪۶۰ | ۸ | ۲ | ۱۲۵ |
| | تراکم متوسط | ۲۰۰ | ٪۶۰ | ۷ | ۳ | ۱۰۰ |
| | تراکم زیاد | ۱۷۵ | ٪۶۰ | ۶ | ۴ | ۸۷,۵ |
| منطقه ۲ نیمه برخوردار | تراکم کم | ۲۰۰ | ٪۶۰ | ۸ | ۲ | ۱۰۰ |
| | تراکم متوسط | ۱۶۲,۵ | ٪۶۰ | ۷ | ۳ | ۷۵ |
| | تراکم زیاد | ۱۳۷,۵ | ٪۶۰ | ۶ | ۴ | ۶۲,۵ |
| منطقه ۳ کم برخوردار | تراکم کم | ۱۵۰ | ٪۶۰ | ۸ | ۲ | ۷۵ |
| | تراکم متوسط | ۱۲۵ | ٪۶۰ | ۷ | ۳ | ۵۰ |
| | تراکم زیاد | ۱۰۰ | ٪۶۰ | ۶ | ۴ | ۳۷,۵ |

➤ سطح اشغال:

۱. عرصه کمتر از حداقل مساحت عرصه که قابل پاسخگویی نیست می توان به دو طریق عمل نمود:

الف: تملک توسط شهرداری
ب: تجمیع توسط مالک تا به حد مساحت مجاز برسد.

۲. جهت تعیین طول پیش آمدگی مجاز هر طبقه میتوان از درصد زیر بنای آن طبقه نسبت به عرض پلاک بدست آورد. مثلاً اگر در طبقه همکف ۶۰٪

زیر بنا در نظر گرفته می شود طول ساختمان ۶۰٪ طول زمین خواهد بود.

➤ تعیین تعداد واحد مجاز:

تعداد واحد مجاز تابع مساحت عرصه می باشد که در هر تراکم با استناد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و با توجه به سه منطقه شهری و تراکم های موجود در هر منطقه میزان عرصه برای هر واحد تعیین می گردد برای مثال در منطقه ۲ طرح خازنی با تراکم متوسط میزان عرصه برای واحد عدد ۷۵ بوده که از تقسیم عرصه بر ۷۵ تعداد واحد به دست می آید.

حد اقل زیر بنای مفید هر واحد آپارتمان مسکونی: در طرح خازنی حداقل زیربنای مفید ۵۰ متر مربع می باشد.
فضای باز: با توجه به ضابطه سطح اشغال ۶۰٪ نبایستی از ۴۰٪ مساحت عرصه کمتر باشد.

➤ انباری در پیلوت:

به ازای هر واحد ۱۲ متر مربع انباری در سطح اشغال مجاز طبقه همکف در صورت تامین پارکینگ جزء تراکم محسوب نمی گردد.

➤ ضوابط پارکینگ مسکونی در طرح تفصیلی خازنی:

- ❖ یک واحد مسکونی معاف از پارکینگ می باشد.
- ❖ مساحت ۴۰ متر مربع فضای حیاط قابل پارک به عنوان یک واحد پارکینگ محاسبه می گردد.
- ❖ در صورت کاهش سطح اشغال، فضای بازمازاد بر ۴۰٪ که قابل پارک باشد به عنوان مساحت مورد نیاز پارکینگ محسوب میگردد.
- ❖ پارکینگ در زیر زمین باید دسترسی مستقیم به طبقات داشته باشد (پله و آسانسور)
- ❖ حداقل عرض رمپ جهت دسترسی پارکینگ مسکونی ۵،۲ متر و در تجارتهای ۳،۵ متری باشد.

➤ محل استقرار ساختمان:

- ❖ جهت ساخت احداث اعیان در شرایط متعارف در شمال قطعه قرار دارد و در موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور و یا شرقی غربی بودن زمین با توجه به محل استقرار ساختمانهای مجاور در کمیسیون فنی مطرح و در صورت تائید امکان تغییر جهت ساخت امکانپذیر خواهد بود.
- ❖ موقعیت استقرار بایستی به گونه ای باشد که حجم های ساختمان به نور آفتاب و فضای باز ساختمانهای مجاور صدمه نزند.
- ❖ در صورتیکه ساختمان بیش از یک بلوک یا بیش از ۱۰ واحد مسکونی و یا بیش از ۶ سقف و یا بیش از ۱۵۰۰ متر مربع زیر بنا باشد محل استقرار ساختمان بایستی به تایید حوزه معاونت فنی و شهرسازی برسد.

➤ زیر زمین:

۱. حداکثر ارتفاع از روی جدول خیابان تا زیر سقف زمین ۱/۲۰ متر می باشد، در صورتیکه ۷۰٪ حجم آن یا بیشتر در زیر زمین قرار گیرد جزو تراکم محسوب نمی گردد.
۲. در صورتیکه زیر زمین به مسکونی تبدیل شود جزو تراکم محسوب می گردد.
۳. در زیر زمین استخر و سونا و جکوزی تا سطح اشغال مجاز جزء زیر بنا محسوب نمی گردد.

➤ ضوابط تفکیک زمین در طرح خازنی:

- ❖ مقررات حداقل عرض قطعه و حداقل مساحت تفکیک زمین رعایت گردد.
- ❖ ضوابط و مقررات شهرسازی و نحوه ساخت همجواری ها در تفکیک بایستی ملاک عمل قرار گیرد.
- ❖ افزاز و تفکیک املاک مشاعی در حد ضابطه تفکیک و در نسبت به سهم مشاع با رعایت سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل بلامانع است.
- ❖ تفکیک مجدد در حد ضابطه و تفکیک املاکی که قبلاً تجمیع شده اند با شرایط تفکیک قبلی بلامانع است.

- ❖ تفکیک قهری در اثر وجود خیابان از بین ملک، بلامانع است.
 - ❖ تفکیک قسمتی از ملک جهت تجمیع با ملک مجاور با رعایت ضوابط تجمیع بلامانع است.
- شرایط احداث تجاری در حد خرده فروشی برای مرکز محله ای در طرح خازنی

- ۱- عرض معبر بین ۱۲ تا ۲۰ متر باشد.
- ۲- حد اکثر تجارتهی ۱۰٪ عرصه و حداقل ۱۲ متر مربع و حداقل عرض ۳ متر و بصورت یکدربند مغازه باشد.
- ۳- ارتفاع آن حد اکثر ۳/۵ متر مفید باشد.
- ۴- عمق مغازه بیش از عرض آن باشد.
- ۵- استفاده تجارتهی در طبقه همکف باشد.
- ۶- حد اقل عرض دهنه ۳ متری باشد.

توجه: احداث تجارتهی در کاربری مسکونی در طرح طاش و مهرآزان غیر مجاز می باشد.

۲. کاربری تجارتهی

➤ تراکم:

تجارت محله : ۲۵۰٪ تجارت ناحیه : ۳۵۰٪ تجارت شهری : ۵۰۰٪

➤ سطح اشغال :

- ❖ طبقه همکف : ۱۰۰٪
- ❖ تجارت محله ، تجارت ناحیه : پس از رعایت عقب نشینی جانبی و عقب نشینی های محدودیت ارتفاع مجاز است که تمام سطح هر طبقه را به زیربنا اختصاص دهد.
- ❖ تجارت شهری: طبقه اول ۱۰۰٪ و بقیه طبقات پس از رعایت عقب نشینی جانبی و عقب نشینی های محدودیت ارتفاع مجاز است که تمام سطح هر طبقه را به زیربنا اختصاص دهد.

تبصره: چنانچه در پلاکهای تجارتهی قصداحداث ساختمان بصورت مختلط تجاری و مسکونی باشد بایستی از ضابطه مسکونی با تراکم زیاد یعنی ۲۴۰٪ استفاده شود که در این صورت در طبقه همکف تا میزان ۶۰٪ سطح کل زمین را می توان به تجاری اختصاص داد.

تبصره: در صورتیکه اراضی تجارتهی شرایط احراز تجارتهی از نظر معبر (دسترسی سواره و پیاده) و نیز حداقل مساحت عرصه (شرایط کالبدی و فیزیکی) را نتواند احراز نمایند مشمول تقلیل ضابطه و براساس کاربری مسکونی و مختلط قابل پاسخگوئی می باشند.

تبصره: در صورتیکه ملک در تجاری شهری قرار گرفته باشد می بایست باستناد مصوبه شورای اسلامی شهر بشماره ۳/۳۸۸۱ ش - ۴/۰۸/۰۸۹ درصدی از زیربنا را به نمازخانه اختصاص نماید.

➤ حداقل مساحت تفکیک عرصه :

- ❖ منطقه یک شهری: ۵۰۰ متر مربع (تجارت محله، ناحیه، شهری)
- ❖ منطقه دو شهری: ۴۰۰ متر مربع (تجارت محله، ناحیه، شهری)
- ❖ منطقه سه شهری: ۳۰۰ متر مربع (تجارت محله، ناحیه، شهری)

تبصره: حداقل مساحت تفکیک فوق در تمام تراکم های تجاری طرح تفصیلی خازنی ملاک عمل می باشد.
تبصره: حداقل عرض یا حداقل فاصله بین اضلاع یک قطعه زمین تجارتي نايستی از ۱۲ متر کمتر باشد.

➤ عقب نشینی جانبی از پلاکهای مجاور:

- ❖ ساختمانهای تا ۴ طبقه و واقع در تجارت محله و ناحیه ۱/۵ متر عقب نشینی جانبی از روی طبقه همکف از پلاکهای مجاور الزامیست .
- ❖ ساختمانهایی بیش از ۴ طبقه واقع در تجارت شهری ۲ متر عقب نشینی جانبی از روی طبقه اول از پلاکهای مجاور الزامیست.

➤ حداقل مساحت و عرض دهانه مجاز واحد تجاری :

مساحت ۱۲ مترمربع - دهانه ۳ متر

➤ حداکثر ارتفاع در کاربری تجاری:

- ❖ برای ساختمانهای تا ۴ طبقه واقع در تجارت محله و ناحیه حداکثر ارتفاع طبقه همکف ۴,۵ متر است.
- ❖ برای ساختمانهای بیش از ۴ طبقه واقع در تجارت شهری حداکثر ارتفاع طبقه همکف ۵,۵ متر است.

۳. دولتی-اداری

➤ تراکم:

ناحیه: ۳۵۰٪ محله: ۲۵۰٪ شهری: ۵۰۰٪

➤ سطح اشغال :

- ❖ همکف : حداکثر ۷۰٪
- ❖ بالاتر از همکف : ۵۰٪

➤ حداقل مساحت تفکیک عرصه :

- ❖ منطقه یک شهری: ۵۰۰ متر مربع
- ❖ منطقه دو شهری: ۴۰۰ متر مربع
- ❖ منطقه سه شهری: ۳۰۰ متر مربع

تبصره: در صورتیکه عرصه به لحاظ مساحت شرایط احراز لازم وفق ضوابط را نداشته باشد به تراکم متوسط مسکونی تقلیل می یابد.
تبصره: حداقل عرض یا حداقل فاصله ی بین اضلاع از ۱۲ متر کمتر نباشد

➤ ضابطه پارکینگ:

یک سوم مجموع فضاهای اداری (جدول شماره یک)

۴. آموزشی

➤ تراکم:

٪۱۰۵

➤ سطح اشغال:

❖ ٪۳۵

❖ ٪۶۵ سطح کل زمین جهت فضای باز و محل بازی در نظر گرفته شود که از این مقدار فضای باز ٪۱۵ را به عنوان پارکینگ می توان تلقی نمود.

➤ حداقل مساحت تفکیک عرصه:

❖ کودکستان (مهدکودک): ۱۰۰۰ مترمربع

❖ دبستان: ۵۰۰۰ متر مربع

❖ راهنمایی و دبیرستان: ۱۵۰۰۰ مترمربع

➤ ضابطه پارکینگ:

یک سوم مجموع فضاهای آموزشی (جدول شماره یک)

۵. بهداشتی-درمانی

➤ تراکم:

٪ ۲۰۰

➤ سطح اشغال:

٪۴۰

➤ حداقل مساحت تفکیک عرصه:

❖ درمانگاه محلی: ۵۰۰ مترمربع

➤ ضابطه پارکینگ:

یک سوم مجموع فضاهای بهداشتی (جدول شماره یک)

۶. صنعتی

➤ تراکم:

۱۵۰٪ سطح کل زمین چنانچه مساحت زمین کمتر از حد نصاب باشد: ۱۰۰٪

➤ سطح اشغال:

۷۵٪ سطح کل زمین (۱۵٪ فضای باز به عنوان پارکینگ می تواند استفاده شود) و چنانچه مساحت زمین کمتر از حد نصاب باشد ۶۰٪

➤ حداقل مساحت تفکیک عرصه:

حداقل مساحت تفکیک هزارمترمربع می باشد.

تبصره: رعایت حداقل عقب نشینی جرم درهمکف از اطراف طبق ضوابط ملاک عمل سازمان آتش نشانی می بایست رعایت گردد.

۷. حمل و نقل و انبارداری و توقفگاه

➤ تراکم:

۱۵۰٪

➤ سطح اشغال:

مشابه مقررات ساختمانی در حوزه استفاده از اراضی صنعتی سبک (غیر مزاحم) می باشد.

➤ حداقل مساحت تفکیک عرصه:

حمل و نقل انبار: حداقل ۱۰۰۰ متر مربع به خیابان ۲۰ متری.

تبصره: در صورتیکه مساحت عرصه کمتر از هزارمترمربع باشد تراکم به ۱۰۰٪ و سطح اشغال به ۶۰٪ تقلیل می یابد.

۸. فضای باز تفریحی و ورزشی

➤ تراکم:

۱۰٪

➤ سطح اشغال:

❖ برای اراضی تا ده هکتار: ۵٪ سطح کل زمین و حداکثر سه هزار متر مربع.

❖ برای اراضی بیشتر از ده هکتار سه درصد سطح کل زمین و حداکثر شش هزار متر مربع.

| جدول ۳: جزئیات ضوابط سایر کاربری ها در طرح خازنی | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|----------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| کاربری | تراکم | حداقل مساحت قطعه | سطح اشغال | حداقل عرض قطعه | تعداد طبقات | ارتفاع همکف | ارتفاع سایر طبقات | پارکینگ | توضیحات |
| تجاری | تجاری محله | ٪۲۵۰ | | ۱۲ | ۲ | ۴,۵۰ | ۳ | یک سوم فضای مشمول تراکم | نیم طبقه با ارتفاع ۲,۲۰ |
| | تجاری ناحیه | ٪۳۵۰ | | ۱۲ | ۳ | ۴,۵۰ | ۳ | یک سوم فضای مشمول تراکم | نیم طبقه با ارتفاع ۲,۲۰ |
| | تجاری شهری | ٪۵۰۰ | | ۱۲ | ۵ | ۵,۵۰ | طبقه اول و ۳,۵ و ۳ طبقات | یک سوم فضای مشمول تراکم | نیم طبقه با ارتفاع ۲,۲۰ |
| آموزشی | کودکستان | ٪۱۰۵ | ۱۰۰۰ | ٪۳۵ | | | | یک سوم فضای مشمول تراکم | ٪۱۵ فضای باز جهت استفاده پارکینگ می باشد |
| | دبستان | ٪۱۰۵ | ۵۰۰۰ | ٪۳۵ | | | | یک سوم فضای مشمول تراکم | |
| | راهنمایی و دبیرستان | ٪۱۰۵ | ۱۵۰۰۰ | ٪۳۵ | | | | یک سوم فضای مشمول تراکم | |
| بهداشتی درمانی | درمانگاه | ٪۲۰۰ | ۵۰۰ | ٪۴۰ | | | | یک سوم فضای مشمول تراکم | |
| | بیمارستان ۵۰ تختخوابی | ٪۲۰۰ | ۳۰۰۰ | ٪۴۰ | | | | یک سوم فضای بهداشتی | به ازای هر تختخواب اضافه ۵۰ متر مربع به مساحت عرصه افزوده میشود |
| اداری | اداری (محله) | ٪۲۵۰ | | ۱۲ | | ۴,۵۰ | ۳ | یک سوم فضای مشمول تراکم | سطح اشغال طبقات بالای همکف ٪۵۰ می باشد |
| | اداری (ناحیه) | ٪۳۵۰ | | ۱۲ | | ۴,۵۰ | ۳ | | |
| | اداری (شهر) | ٪۵۰۰ | | ۱۲ | | ۴,۵۰ | ۳ | | |
| صنعتی | | ٪۱۵۰ | | ٪۷۵ | | ۴,۵۰ | ۳ | یک سوم فضای مشمول تراکم | چنانچه مساحت زمین کمتر از حد نصاب باشد تراکم به ٪۱۰۰ و سطح اشغال به ٪۶۰ کاهش می یابد |
| حمل و نقل و انبارداری | | ٪۱۵۰ | ۱۰۰۰ | ٪۷۵ | | ۹ | | یک سوم فضای مشمول تراکم | به ازای هر ۱۲۰ متر مربع زیر بنا ۳۵ متر مربع |
| فضای باز | | ٪۱۰ | اراضی تا ۱۰ هکتار | ٪۵ | | | | | حداکثر سطح اشغال ۳۰۰۰ متر مربع |
| | | ٪۱۰ | اراضی بیش از ۱۰ هکتار | ٪۳ | | | | | حداکثر سطح اشغال ۶۰۰۰ متر مربع |

ب - طرح تفصیلی طاش

(آخرین اصلاحیه ۱۳۸۵/۰۲/۲۴)



راهنمای نقشه

| | |
|--|-----------------|
| | محدوده شهر مشهد |
| | محدوده طرح طاش |

۱. مسکونی

| جدول ۴: جزئیات تراکم در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی طاش | | | | |
|---------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| کاربری | تراکم | حداقل مساحت قطعه | سطح اشغال | حداقل عرض دسترسی |
| مسکونی | تراکم کم | تا ۱۵۰ مترمربع | ٪۵۰ | تا ۶ متر |
| | تراکم متوسط | از ۱۵۱ تا ۲۵۰ مترمربع | ٪۵۰ | از ۶ تا ۸ متر |
| | تراکم زیاد | از ۲۵۱ تا ۵۰۰ مترمربع | ٪۵۰ | حداقل عرض ۸ متر |
| | تراکم خیلی زیاد | از ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع | ٪۵۰ | حداقل عرض ۱۲ متر |
| | تراکم ویژه | حداکثر ٪۵۰ | از ۱۰۰۰ مترمربع به بالا | ٪۵۰ |

➤ تراکم:

- ❖ تراکم کم (قطعات تا ۱۵۰ مترمربع و عرض معبر تا ۶ متر): ٪۱۰۰
 - ❖ تراکم متوسط (قطعات ۱۵۱ تا ۲۵۰ مترمربع و عرض معبر ۶ تا ۸ متر): ٪۱۵۰
 - ❖ تراکم زیاد (بیش از ۲۵۱ تا ۵۰۰ مترمربع و حداقل عرض معبر ۸ متر): ٪۲۰۰
 - ❖ تراکم خیلی زیاد (بیش از ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل عرض ۱۲ متر): ٪۲۵۰
 - ❖ تراکم ویژه (بیش از ۱۰۰۰ مترمربع): ٪۵۰ (با تصویب کمیسیون ماده ۵)
- تبصره: شرایط احراز تراکم های فوق رعایت شرط عرض معبر و حداقل مساحت عرصه تعیین شده می باشد.

➤ سطح اشغال:

میزان مساحت مجاز جهت احداث بنا در یک زمین را گویند که در طرح تفصیلی طاش ٪۵۰ می باشد.

| جدول ۵: جزئیات تراکم حاشیه خیابان های ویژه در طرح تفصیلی طاش | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------|
| تعداد طبقات | حداقل عرض قطعه | سطح اشغال در طبقات | سطح اشغال در همکف | عرض معبر | تراکم | مساحت زمین حاشیه خیابان ویژه |
| ۱۰ | ۱۰ | %۵۰ | %۷۰ | موجود در لایه های نقشه سیستم | %۵۲۰ | ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر |
| ۶ | ۱۰ | %۵۰ | %۷۰ | موجود در لایه های نقشه سیستم | %۳۲۰ | ۷۵۰ متر مربع و بیشتر |
| ۶ | ۱۰ | %۵۰ | %۵۰ | موجود در لایه های نقشه سیستم | %۳۰۰ | ۵۰۰ متر مربع و بیشتر |
| ۴ | ۱۰ | %۵۰ | %۵۰ | موجود در لایه های نقشه سیستم | %۲۰۰ | ۲۵۰ متر مربع و بیشتر |
| | ۱۰ | %۴۵ | %۴۵ | موجود در لایه های نقشه سیستم | %۳۰۰ | ۵۰۰ متر مربع و بیشتر (بلند مرتبه سازی - تراکم خیلی بالای مسکونی) |

➤ تراکم حاشیه خیابان های ویژه :

- ❖ ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر %۵۲۰ با رنگ قرمز
- ❖ ۷۵۰ متر و بیشتر %۳۲۰ با رنگ زرد
- ❖ ۵۰۰ متر مربع و بیشتر %۳۰۰ با رنگ سبز
- ❖ ۲۵۰ متر مربع %۲۰۰ با رنگ آبی
- ❖ ۵۰۰ متر مربع و بیشتر (بلند مرتبه سازی - تراکم خیلی بالای مسکونی) %۳۰۰

➤ سطح اشغال حاشیه خیابانهای ویژه:

- ❖ ۱۰۰۰ متر مربع و بیشتر: سطح اشغال در همکف: %۷۰ سطح اشغال در طبقات: %۵۰
- ❖ ۷۵۰ متر مربع و بیشتر: سطح اشغال در همکف: %۷۰ سطح اشغال در طبقات: %۵۰
- ❖ ۵۰۰ متر مربع و بیشتر: سطح اشغال در همکف: %۵۰ سطح اشغال در طبقات: %۵۰
- ❖ ۲۵۰ متر مربع و بیشتر: سطح اشغال در همکف: %۵۰ سطح اشغال در طبقات: %۵۰
- ❖ ۵۰۰ متر مربع و بیشتر (بلند مرتبه سازی - تراکم خیلی بالای مسکونی): سطح اشغال در همکف: %۴۵ سطح اشغال در طبقات: %۴۵

تبصره: کلیه قطعات بایستی در حاشیه خیابانهای ویژه دارای دسترسی دوم حداقل ۶ متر جهت ورودی پارکینگ داشته باشد.

تبصره: قطعات واقع در حاشیه خیابانهای ویژه که حداقل مساحت یا دسترسی دوم جهت پارکینگ را ندارند در هر کاربری قرار گیرند مجازند با تراکم قطعه مسکونی مشابه در حالت معمولی (کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد) فقط احداث بنای مسکونی نمایند.

➤ تعیین واحد مجاز:

مساحت عرصه تقسیم بر ۷۵ مبنای تعداد واحد مجاز در تمام تراکم های مسکونی می باشد.

حد اقل زیر بنای مفید هر واحد آپارتمان مسکونی: در طرح طاش ۴۰ متر مربع.

➤ ضوابط پارکینگ:

- ❖ به ازای هر ۲ واحد با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع ۱ محل پارک
 - ❖ به ازای هر ۱ واحد با مساحت ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع ۱ محل پارک
 - ❖ به ازای هر ۱ واحد با مساحت بیشتر از ۲۰۰ متر مربع ۲ محل پارک
- تبصره: یک واحد مسکونی کمتر از ۱۰۰ متر مربع نیازی به پارکینگ ندارد.

➤ ضوابط تفکیک زمین در کاربری مسکونی (طاش):

- ❖ حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع با عرض قطعه بیشتر از ۸ متر
- ❖ حداقل مساحت با تراکم خیلی زیاد ۵۰۰ مترمربع با عرض قطعه بیشتر از ۱۲ متر

تبصره: تفکیک های انجام شده قبل از تصویب ضوابط حاضر کماکان دارای اعتبار می باشد و تفکیک های جدید شامل ضوابط ردیف ۱ و ۲ می باشد.

- ❖ اراضی با بیش از ۴ واحد مسکونی عرصه بصورت مشاع می باشد.
- ❖ اراضی با کاربری تاریخی - فرهنگی قابل تفکیک نمی باشد ولی تجمیع آن بلامانع است.
- ❖ در تفکیک اراضی باید قوانین مربوط به ضوابط شهرداری، فضای سبز و قطع درختان رعایت گردد.
- ❖ عرض قطعات در زمینهای مستطیل، متوازی الاضلاع یا دوزنقه نباید از $\frac{1}{3}$ (یک سوم) طول آن کمتر باشد و زمینهای ناهمگون نباید از اندازه $\frac{1}{3}$ (یک سوم) بزرگترین ضلع آن قطعه کمتر باشد.
- ❖ تفکیک قطعات بیش از ۱۰ هزار متر با تصویب کمیسیون ماده ۵ انجام می شود.
- ❖ چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد قطعات مذکور باید قبل از صدور پایانکار ساختمان تجمیع گردند.
- ❖ هنگام تفکیک زمینهای فوق لازم است کلیه گذرگاههایی که در طرح تفصیلی در زمینهای مورد تفکیک پیش بینی گردیده با رعایت معیارهای مشخص شده جهت عرض هر معبر حفظ گردد.
- ❖ هنگام تفکیک زمینهای فوق که در مورد کلیه گذرگاههای فرعی و محلی که در طرح تفصیلی مشخص نشده، لازم است کلیه مقررات پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض؛ بن باز و بن بست و شعاع دوربرگردانها رعایت گردد.

| جدول ۶: ضوابط و مقررات سایر کاربریها در طرح طاش | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
| توضیحات | پارکینگ | تعداد طبقات | سطح اشغال | حداقل عرض قطعه | حداقل مساحت قطعه | تراکم | کاربری |
| | کاربری مجاز یک دوم | | %۷۰ | ۱۲ | ۳۰۰ متر مربع | | تجاری مسکونی |
| سطح اشغال در طبقات زیر زمین و همکف %۷۰ و در سایر طبقات مطابق کاربری مسکونی | | | %۷۰ | ۱۲ | ۳۵۰ متر مربع | | تجاری اقامتی |
| | | | %۷۰ | ۱۶ | ۴۰۰ متر مربع | | تجاری کلان |
| | درحد ضابطه مجاز یک پنجم و مازاد برضابطه یک سوم | | %۵۰ | | ۴۰۰ متر مربع | %۱۹۰ | یک ستاره |
| | | | %۵۰ | | ۸۰۰ متر مربع | %۲۵۰ | دو ستاره |
| | | | %۴۰ | | ۱۵۰۰ متر مربع | %۲۷۰ | سه ستاره |
| | | | %۶۰ | | ۲۵۰ متر مربع | %۲۰۰ | مسافرخانه |
| تابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش | به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ الزامی است | | | | | | کودکستان |
| حداقل زمین مورد نیازبراساس تعداد کلاس می باشد وتابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش می باشد | به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ الزامی است | ۲ | %۵۰ | | بین ۱۳۵۰ تا ۴۰۰۰ متر مربع | %۱۰۰ | دبستان |
| حداقل زمین مورد نیازبراساس تعداد کلاس می باشد وتابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش می باشد | به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ الزامی است | ۳ | %۴۰ | | بین ۱۵۰۰ تا ۳۶۴۰ متر مربع | %۱۲۰ | راهنمایی و دبیرستان |
| | به ازای ۷۵ متر مربع، ۱ واحد پارکینگ (۲۵ متر مربع) و در فضای باز به ازاء هر وسیله نقلیه ۱۵ متر مربع پارکینگ | | %۵۰ | | در زمین های با وسعت حداکثر ۳۰۰۰ متر مربع | %۲۵۰ | بهداشتی - درمانی |
| | | | %۴۰ | | در زمین های با وسعت بیش از ۳۰۰۰ متر مربع | %۲۸۰ | |
| مانند مسکونی و تابع موقعیت شهری | کاربری مجاز یک دوم | | %۵۰ | | ۲۰۰۰ متر مربع و مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب فرعی ادارات ۵۰۰ متر مربع می باشد | | اداری |
| مساحت کل زیر بنا در مراکز تفریحات سالم (شهربازی و ...) حداکثر تا %۳۰ اراضی فضای سبز می باشد | | | %۲ | | | | فضای سبز |

۲. تجارتي

➤ تراکم:

- ❖ مانند مسکونی و تابع موقعیت شهری (جدول شماره ۱ و ۲ دفترچه طرح تفصیلی طاش) می باشد.
- ❖ تجاری-اقامتی مانند مسکونی و تابع موقعیت شهری می باشد.

➤ سطح اشغال:

- ❖ در کاربری تجارتي سطح اشغال همکف و زیرزمین: ۷۰٪
 - ❖ در کاربری تجارتي- اقامتی نسبت کاربری تجاری به اقامتی طبق نقشه های طرح تفصیلی پیشنهادی کاربری زمین میباشد.
 - ❖ تجاری در طبقات زیرزمین و همکف احداث می گردد و مابقی طبقات اقامتی احداث میشود. چیدمان طبقات از زیرزمین می باشد.
 - ❖ در سایر طبقات مطابق مسکونی است.
- تبصره: اختصاص طبقات بالای همکف به هتل آپارتمان یا هتل تابع ضوابط میراث فرهنگی و گردشگری می باشد.

➤ ضوابط تفکیک زمین در کاربری تجاری(طاش):

- ❖ تجارتي: حداقل مساحت ۳۰۰ متر مربع، حداقل عرض قطعات تفکیک تجاری در مقیاس تجاری- مسکونی برابر ۱۲ می باشد.
 - ❖ تجاری- اقامتی: حداقل مساحت ۳۵۰ متر مربع- حداقل عرض برابر ۱۲ متر (در کاربری تجاری اقامتی)
 - ❖ تجاری کلان: حداقل مساحت ۴۰۰ متر مربع - حداقل عرض برابر ۱۶ متر (در کاربری تجاری کلان)
- تبصره: احداث واحدهای تجاری در مقیاس کلان با سایر کاربریهای مجاز این منطقه به صورت مختلط بلامانع است.
- تبصره: در صورت تجمیع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری ۱۰٪ به تراکم قطعه اضافه می شود.

۳. اقامتی (هتل- هتل آپارتمان- مسافر خانه)

➤ تراکم هتل:

- ❖ تراکم زیربنایی این اراضی تابع موقعیت شهری و باتراکم قطعه مسکونی مشابه طبق جدول شماره یک و دو طرح تفصیلی طاش می باشد.

➤ تراکم هتل آپارتمان:

- ❖ اقامتی یک ستاره: تراکم بااستناد جدول شماره شش طرح تفصیلی طاش با حداقل مساحت عرصه ۴۰۰ مترمربع.
- ❖ اقامتی دو ستاره: تراکم بااستناد جدول شماره شش طرح تفصیلی طاش با حداقل مساحت عرصه ۸۰۰ مترمربع.
- ❖ اقامتی سه ستاره: تراکم بااستناد جدول شماره شش طرح تفصیلی طاش با حداقل مساحت عرصه ۱۵۰۰ مترمربع.

➤ تراکم مسافر خانه:

- ❖ مسافر خانه ۲۰۰٪ و حداقل مساحت عرصه ۲۵۰ مترمربع.

➤ سطح اشغال هتل آپارتمان:

- ❖ اقامتی یک ستاره ۵۰٪.
- ❖ اقامتی دو ستاره ۵۰٪.
- ❖ اقامتی سه ستاره ۴۰٪.

➤ سطح اشغال مسافر خانه:

- ❖ مسافر خانه ۶۰٪.

➤ ضابطه پارکینگ:

- ❖ طبق ضابطه یک پنجم زیربنای تراکمی مجاز می بایست تامین و برای متراژهای مازاد بر ضابطه تراکم مجاز یک سوم باید تامین شود.

۴. اداری

➤ تراکم:

- ❖ اداری مانند مسکونی و تابع موقعیت شهری می باشد.

➤ سطح اشغال:

حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمانهای اداری در طبقه همکف نباید از ۵۰٪ مساحت قطعه زمین بیشتر باشد. باقیمانده سطح زمین (۵۰٪ مساحت) باید فضای سبز اختصاص یابد.

➤ ضوابط تفکیک زمین در کاربری اداری (طاش):

- ❖ حداقل مساحت قطعه تفکیک جهت احداث بنای اداری ۲۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
 - ❖ حداقل مساحت قطعه تفکیک جهت احداث شعب فرعی ادارات و در سطح نواحی و مناطق شهری برابر ۵۰۰ متر مربع تعیین میگردد.
 - ❖ دسترسی بناهای اداری باید از جمع و پخش کننده های ناحیه ای تأمین گردد.
- تبصره: کاربری فضاهای اداری در وضع موجود تثبیت می شود.

➤ ضابطه پارکینگ:

- ❖ طبق ضابطه یک دوم زیربنای تراکمی مجاز می بایست تامین شود.

۵. آموزشی

➤ تراکم:

- ❖ آموزشی تابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش می باشد

➤ سطح اشغال:

- ❖ احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش می باشد.

- ❖ حداکثر سطح اشغال همکف در دبستانها ۵۰٪ مساحت زمین تا ارتفاع ۲ طبقه و در مدارس راهنمایی و دبیرستان ۴۰٪ مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه (بدون احتساب زیرزمین) تعیین می شود.
- ❖ حداکثر تراکم زیربنا برای دبستان ۱۰۰٪ عرصه و برای راهنمایی ۱۲۰٪ عرصه می باشد.
- ❖ محل استقرار ساختمان طبق نظریه گروه نوسازی مدارس تعیین می گردد.
- ❖ استفاده از فضاهای استیجاری آموزشی با حفظ کاربری طرح تفصیلی و موافقت آموزش و پرورش مجاز می باشد.
- ❖ در بر گذر اصلی اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر جهت توقف های کوتاه مدت اتومبیل مراجعین ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب میگردد.
- ❖ تأمین پارکینگ برای فضا های آموزشی مانند فضاهای اداری می باشد.
- ❖ به ازای هر ۵۰ متر زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ❖ در خصوص ضوابط تفکیک زمین در کاربری آموزشی، احداث بنا ها و زمین های ورزشی، احداث خوابگاهها وابسته به آموزش و پرورش، احداث موسسات آموزش و تعلیماتی به غیر از واحد های آموزشی عمومی در این صورت می بایست زمین معوض جایگزین نمود.

➤ ضوابط تفکیک زمین در کاربری آموزشی (طاش):

احداث بناها و زمین های ورزشی، احداث خوابگاهها وابسته به آموزش پرورش، احداث مؤسسات آموزش و تعلیماتی به غیر از واحد های آموزشی عمومی در اینصورت می بایست زمین معوض جایگزین نمود.

۶. بهداشتی - درمانی

➤ تراکم:

- ❖ بهداشتی - درمانی در عرصه تا ۳۰۰۰ مترمربع ۲۵۰٪ و بیش از آن ۲۸۰٪.

➤ سطح اشغال:

- ❖ در زمین های با وسعت حداکثر ۳۰۰۰ متر مربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰٪
- ❖ در زمین های با مساحت بیش از ۳۰۰۰ متر مربع حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۰٪

➤ ضوابط تفکیک زمین در کاربری بهداشتی - درمانی (طاش):

- اراضی درمانی واقع در مراکز محله و ناحیه و با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط در تعیین حداقل تفکیک ملاک عمل قرار می گیرند.
- ❖ برای بیمارستان سرپایی، پلی کلینیک ها و اورژانس ها، مساحت زمین بین ۶۰۰۰ تا ۸۰۰۰ متر مربع با حداقل جبهه دسترسی اصلی در جنوب حدود ۸۰ متر می باشد.
 - ❖ برای پروژه های بیمارستانهای تا ۱۰۰ تخت مساحت حدود ۲۰۰۰۰ مترمربع و حداقل طول جبهه دسترسی در جنوب ۱۲۰ متر میباشد.
 - ❖ برای بیمارستان تا ۲۰۰ تخت حداقل طول دسترسی در جنوب حدود ۱۶۰ متر و مساحت کل زمین حدود ۳۰۰۰۰ متر مربع میباشد.
 - ❖ برای بیمارستان تا ۳۰۰ تخت حداقل طول دسترسی در جنوب حدود ۲۰۰ متر و مساحت کل زمین حدود ۴۰۰۰۰ متر مربع میباشد.
 - ❖ زمین دارای شیب ملایم تا ۳٪ باشد.

- ❖ زمین باید از دسترسی های اصلی برخوردار باشد اولویت دسترسی از جنوب، بعد شرق و سپس غرب است.
- ❖ حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث حمام، رختشوی خانه، آبریزگاههای عمومی بانظرشهرداری و صنف مربوطه تعیین میگردد.
- ❖ حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث پلی کلینیک و مراکز بهداشتی و درمانی و درمانگاه کوچک ۳۰۰۰ متر مربع می باشد.

۷. فضای سبز و ورزشی

➤ تراکم:

- ❖ فضای سبز حداکثر سطح کل زیربنا ۵٪ کل اراضی می باشد و حداکثر سطح اشغال جهت مراکز تفریحات سالم ۱۵٪ میباشد.
- ❖ ورزشی تابع ضوابط و مقررات تربیت بدنی می باشد.

➤ سطح اشغال:

- ❖ در طبقه همکف ۲٪
- ❖ تبصره: مساحت کل زیربنای ساختمان ها مربوط به مراکز تفریحات سالم (شهربازی و ...) حداکثر تا ۳۰٪ اراضی فضای سبز میباشد.

➤ ضوابط تفکیک زمین در کاربری فضای سبز (طاش):

ورزشی:

- ❖ تفکیک اراضی در حوزه کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعمل های سازمان تربیت بدنی است.

فضای سبز:

- ❖ تفکیک اراضی مربوطه به پارکها و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست.
- ❖ تفکیک باغها و اراضی کشاورزی داخل محدوده طرح تابع ضوابط می باشد.

ج- طرح تفصیلی مهرآزان (۱۳)

(مصوب ۱۳۷۹/۳/۲۹)



راهنمای نقشه



محدوده شهر مشهد



محدوده طرح مهرآزان ۱۳

۱. مسکونی

➤ تراکم:

❖ مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع: ۶۰٪

❖ مساحت ۱۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع: ۱۰۰٪

❖ مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر: ۱۵۰٪

تبصره: مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر و عرض معبر ۱۲ متر و بیشتر به ازای هر ۵٪ کاهش سطح اشغال مجاز همکف تراکم تا ۱۰٪ افزایش می یابد. (حداقل سطح اشغال در این حالت ۲۵٪ مساحت کل زمین).

➤ سطح اشغال:

❖ مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع: ۶۰٪

❖ مساحت ۱۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع: ۵۰٪

❖ مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر: ۵۰٪

➤ ضابطه تعیین تعداد واحد مجاز:

مساحت عرصه تقسیم بر عدد ۶۰ مبنای تعیین تعداد واحد می باشد.

۲. تجاری

➤ تراکم:

تجاری و مسکونی - تجاری:

❖ مساحت کمتر از ۸۰۰ متر مربع: ۲۴۰٪

❖ مساحت بیش از ۸۰۰ متر مربع و کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع: ۳۰۰٪

❖ مساحت بیش از ۲۰۰۰ متر مربع: ۵۰۰٪

❖ هتل: ۶۰۰٪

مابقی کاربری ها: ضوابط سازمانهای اجرایی مسئول، ملاک عمل است.

۳. آموزشی

➤ تراکم:

❖ ۱۰۵٪

۴. بهداشتی - درمانی

➤ تراکم:

❖ ۲۰۰٪

۵. اداری-انتظامی

➤ تراکم:

- ❖ نظامی: ۲۰۰٪ سطح کل زمین
- ❖ دولتی - اداری: ناحیه: ۳۵۰٪ محله: ۲۵۰٪ شهری: ۵۰۰٪

۶. حمل و نقل و انبارداری

➤ تراکم:

- ❖ مشابه مقررات ساختمانی در حوزه استفاده از اراضی صنعتی سبک (غیر مزاحم) می باشد.

۷. پارک و فضای سبز

➤ تراکم:

- ❖ دو برابر سطح اشغال

۸. صنایع و کارگاه

➤ تراکم:

- ❖ ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- ❖ چنانچه مساحت زمین کمتر از حد نصاب باشد: ۱۰۰٪

توجه:

- ❖ کاربری هایی نظیر صنعتی، آموزشی و اداری مطابق ضوابط طرح تفصیلی خازنی پاسخگوئی می شود.



| جدول ۷: ضوابط و مقررات کاربریها در طرح مهر آزان ۱۳ | | | |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| کاربری | مساحت | تراکم | سطح اشغال |
| مسکونی | مساحت کمتر از ۱۰۰ متر | ٪۶۰ | ٪۵۰ |
| | مساحت ۱۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع | ٪۱۰۰ | ٪۵۰ |
| | مجتمع های مسکونی (مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر) | ٪۱۵۰ | ٪۵۰ |
| تجاری و تجاری - مسکونی | کمتر از ۸۰۰ متر مربع | ٪۲۴۰ | در همکف ٪۸۰ و در طبقات بالا |
| | بیشتر از ۸۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع | ٪۳۰۰ | در همکف ٪۸۰ و در طبقات بالا |
| | مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ متر مربع | ٪۵۰۰ | در همکف ٪۸۰ و در طبقات بالا |
| | هتل در اراضی با مساحت بالای ۱۵۰۰۰ متر مربع) | ٪۶۰۰ | ٪۴۰ |
| آموزشی | مهد کودک | ٪۱۰۵ | ٪۳۵ |
| | دبستان | ٪۱۰۵ | ٪۳۵ |
| | راهنمایی | ٪۱۰۵ | ٪۳۵ |
| | دبیرستان | ٪۱۰۵ | ٪۳۵ |
| بهداشتی درمانی | ٪ ۲۰۰ | | ٪۴۰ |
| | | | |
| تجهیزات | | | |
| دولتی - اداری | ناحیه : ٪۳۵۰ محله : ٪۲۵۰ شهری : ٪۵۰۰ | | در همکف ٪۷۰ و در طبقات بالا ٪۵۰ |
| | ٪۲۰۰ | | ٪۵۰ |
| فضای سبز | دو برابر سطح اشغال | | |
| صنعتی | ٪۱۵۰ سطح کل زمین چنانچه مساحت زمین کمتر از حد نصاب باشد: ٪۱۰۰ | | ٪۴۰ |
| حمل و نقل و انبارداری | ٪۱۵۰ سطح کل زمین چنانچه مساحت زمین کمتر از حد نصاب باشد: ٪۱۰۰ | | |

د- طرح تفصیلی مهرآزان (۱۴، ۱۵، ۱۶)

(مصوب ۱۳۷۹/۳/۲۹)



راهنمای نقشه

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | محدوده شهرمشهد |
|  | محدوده طرح مهرآزان ۱۶-۱۵-۱۴ |

| جدول ۸: طرح تفصیلی مهرآزان (مناطق ۱۴-۱۵-۱۶) | | | | | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| اندازه متوسط یکواحد مسکونی (متر مربع) | حداقل مساحت خالص مجاز واحد مسکونی (متر مربع) | حداکثر تعداد طبقات بدون احتساب پیلوت و زیرزمین | حداکثر سطح اشغال همکف (درصد) | حداقل مساحت قطعات تفکیکی (متر مربع) | حداکثر تراکم ساختمانی (درصد) | گروه بندی نواحی مسکونی |
| ۱۱۰ | ۸۰ | ۲ | ۶۰ | ۲۵۰ (حداقل عرض قطعه ۱۰) | تراکم ساختمانی کم (۱۰۰ درصد) | نواحی ۱ و ۲ |
| ۱۱۰ | ۸۰ | ۳ | ۵۵ | ۳۵۰ (حداقل عرض قطعه ۱۲) | // // متوسط (۱۳۵ درصد) | تراکم |
| ۱۱۰ | ۸۰ | ۴ | ۴۵ | ۵۰۰ (حداقل عرض قطعه ۱۴) | // // زیاد (۱۸۰ درصد) | مسکونی کم |
| ۹۰ | ۷۰ | ۲ | ۶۰ | ۲۰۰ (حداقل عرض قطعه ۸) | تراکم ساختمانی کم (۱۰۰ درصد) | نواحی |
| ۹۰ | ۷۰ | ۳ | ۵۵ | ۳۰۰ (حداقل عرض قطعه ۱۰) | // // متوسط (۱۳۵ درصد) | ۳ و ۴ و ۷ و ۸ |
| ۹۰ | ۷۰ | ۴ | ۴۵ | ۴۰۰ (حداقل عرض قطعه ۱۲) | // // زیاد (۱۸۰ درصد) | تراکم مسکونی متوسط |
| ۷۰ | ۵۵ | ۲ | ۶۰ | ۱۵۰ (حداقل عرض قطعه ۸) | تراکم ساختمانی کم (۱۰۰ درصد) | نواحی ۵ و ۶ |
| ۷۰ | ۵۵ | ۳ | ۵۵ | ۲۵۰ (حداقل عرض قطعه ۱۰) | // // متوسط (۱۳۵ درصد) | تراکم مسکونی زیاد |

۱. مسکونی

➤ تراکم:

- ❖ مسکونی تراکم کم: ۱۰۰٪
- ❖ مسکونی تراکم متوسط: ۱۳۵٪
- ❖ مسکونی تراکم زیاد: ۱۸۰٪

➤ سطح اشغال:

باستناد جدول مهرآزان (۱۴، ۱۵، ۱۶).

➤ ضابطه تعیین تعداد واحد مجاز:

باستناد جدول مهرآزان (۱۴، ۱۵، ۱۶).

۲. تجاری

➤ تراکم:

- ❖ تجارت محله: ۱۵۰٪
- ❖ تجارت ناحیه: ۱۸۰٪
- ❖ تجارت شهری: ۲۴۰٪
- ❖ راسته تجاری اداری: ۲۴۰٪
- ❖ راسته تجاری و مسکونی: ۱۸۰٪

۳. آموزشی

➤ تراکم:

- ❖ کودکستان و مهد کودک: ۸۰٪
- ❖ دبستان: ۶۰٪
- ❖ راهنمایی: ۶۰٪
- ❖ دبیرستان: ۹۰٪
- ❖ هنرستان: ۹۰٪
- ❖ آموزش عالی: ۵۰٪

۴. بهداشتی-درمانی

➤ تراکم:

- ❖ ۱۰۰٪

۵. اداری-انتظامی

➤ تراکم:

- ❖ ۱۲۰٪

۶. حمل و نقل و انبارداری

➤ تراکم:

- ❖ ۵۰٪

۷. پارک و فضای سبز

➤ تراکم:

❖ محله و ناحیه: ۵٪

❖ شهر: ۱۰٪

❖ ورزشی: ۳۰٪

۸. صنایع و کارگاه

➤ تراکم:

❖ ۵۰٪

۹. بیمارستان

➤ تراکم:

❖ ۵۰٪

۱۰. مذهبی

➤ تراکم:

❖ ۱۰۰٪

۱۱. فرهنگی-تاریخی

➤ تراکم:

❖ ۹۰٪

حداقل اندازه قطعات تفکیکی وضوابط ساختمانی مربوطه

توجه:

- ضوابط حیاط خلوت در همکف (۱۲ مترمربع با عرض ۲ متر) ونورگیردر طبقات ۴ مترمربع طبق طرح تفصیلی خازنی می باشد.
- در این طرح تفصیلی مانند طرح طاش پیش آمدگی به سمت معبر (با هر عرض) ممنوع می باشد.
- احداث هرگونه ساختمان مسکونی بالاتر از ۴ طبقه در حاشیه معابر و کوچه های کمتر از ۱۴ متر مجاز نمی باشد.
- حداکثر تعداد واحدهای مجاز از طریق محاسبه سطح زیربنای کل تقسیم بر اندازه متوسط هر واحد مسکونی در هر یک از گروههای مختلف تراکمی مطابق با ستون آخر جدول بالا بدست می آید.

| جدول ۹: تراکم و سطح اشغال طرح تفصیلی مهر آزان ۱۶-۱۵-۱۴ | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| کاربری | تراکم | | | سطح اشغال | | | تعداد واحد مجاز | | |
| | محل | ناحیه | شهری | محل | ناحیه | شهری | محل | ناحیه | شهری |
| تجارتی های وبژه | مجموعه ای خدمات نیمه کارگاهی (سبک) ٪۱۰۰ | راسته تجاری اداری ٪۲۴۰ | --- | مجموعه ای خدمات نیمه کارگاهی (سبک) ٪۶۰ | میدان میوه و تره بار ٪۳۵ | --- | مجموعه ای خدمات نیمه کارگاهی (سبک) ٪۱۰۰ | راسته تجاری اداری ٪۲۴۰ | --- |
| | مهد کودک ٪۸۰ | دبستان وراهنمائی ٪۶۰ | دبستان و هنرستان ٪۹۰ | مهد کودک ٪۴۰ | دبستان و راهنمائی ٪۳۰ | آموزش عالی ٪۲۰ | مهد کودک ٪۸۰ | دبستان وراهنمائی ٪۶۰ | دبستان و هنرستان ٪۹۰ |
| بهداشتی - درمانی | درمانگاه | بیمارستان عمومی و خصوصی | درمانگاه | بیمارستان عمومی و خصوصی | درمانگاه | بیمارستان عمومی و خصوصی | درمانگاه | بیمارستان عمومی و خصوصی | درمانگاه |
| | ٪۱۰۰ | ٪۵۰ | ٪۴۰ | ٪۲۰ | ٪۳۰ | ٪۱۰ | ٪۱۰۰ | ٪۵۰ | ٪۴۰ |
| اداری - انتظامی | ٪۱۲۰ | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | پایانه حمل و نقل عمومی | پایانه حمل و نقل عمومی | پایانه وسائط سنگین | پایانه وسائط سنگین | پایانه حمل و نقل عمومی | پایانه وسائط سنگین | پایانه حمل و نقل عمومی | پایانه وسائط سنگین | پایانه وسائط سنگین |
| حمل و نقل | ٪۵۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۱۰ | ٪۵۰ | ٪۲۰ | ٪۱۰ |
| پارک و فضای سبز | محل و ناحیه ٪۵ | منطقه ای ٪۱۰ | شهری ٪۵ | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | صنایع و کارگاه | ٪۵۰ | ٪۳۵ | ٪۳۵ | ٪۳۵ | --- | ٪۳۵ | ٪۳۵ | --- |
| مذهبی | ٪۱۰۰ | ٪۱۰۰ | ٪۱۰۰ | ٪۱۰۰ | ٪۱۰۰ | --- | ٪۱۰۰ | ٪۱۰۰ | --- |
| فرهنگی | ٪۹۰ | ٪۹۰ | ٪۹۰ | ٪۹۰ | ٪۹۰ | --- | ٪۹۰ | ٪۹۰ | --- |
| تاریخی | در محوطه حریم بنا (حداقل به فاصله ۵۰ متر از اضلاع خارجی بنا) ایجاد هر گونه تاسیسات ساختمانی ممنوع است . | | | | | | | | |
| ورزشی | ناحیه | شهر و منطقه | شهر و منطقه | ناحیه | شهر و منطقه | شهر و منطقه | ناحیه | شهر و منطقه | شهر و منطقه |
| | ٪۳۰ | ٪۳۰ | ٪۳۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ | ٪۲۰ |

تبصره: در صورتیکه تراکم ساختمانی مستحقات موجود از تراکم های ساختمانی طرح تفصیلی حاضر (طرح جدید) بیشتر باشد صدور پروانه تجدید بنا تا حد تراکم موجود آنها (آخرین گواهی صادره) مجاز است همچنین آندسته اراضی تا زمان تصویب طرح تفصیلی حاضر (مصوب ۱۳۷۹/۳/۲۹) در مورد آنها بین شهرداری و مالکین توافق به عمل آمده یا برای آنها توسط شهرداری مجوز صادر شده تراکم ساختمانی مجاز و حداکثر سطح اشغال طبقه همکف در قطعات مربوطه بر اساس ضوابط طرح تفصیلی قدیم یا توافقات انجام شده قبل مشخص می گردد همچنین در مورد آندسته اراضی که دارای طرح آماده سازی مصوب بوده و ضوابط ساختمانی آنها به تایید کمیسیون ماده ۵ رسیده ، ضوابط طرحهای آماده سازی فوق الذکر ملاک عمل خواهد

بود لیکن در محلات و اراضی خالی که طرح آماده سازی برای آنها بعد از تاریخ تصویب طرح تفصیلی حاضر تهیه می شود کلیه ضوابط طرح تفصیلی جدید به شرح جزئیات جدول بالا و توضیحات این گزارش ملاک عمل می باشد.

تبصره: حداقل مساحت برای تفکیک قطعات مسکونی در جدول فوق صرفاً مربوط به اراضی مربوط به بافت خالی می باشد. در بافت های پر، چنانچه حداقل مساحت قطعه تفکیکی از حداقل های ارائه شده برای بافت خالی کمتر باشد، حداقل مساحت قطعات تفکیکی وضع موجود در بافت مربوطه، برای تفکیک قطعات اراضی خالی واقع در بافت پر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره: حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در جدول فوق صرفاً مربوط به قطعات تفکیکی واقع در محلات و اراضی خالی است در محلات و بافت های پر، اندازه حداکثر سطح اشغال طبقه همکف بر اساس ضوابط طرح تفصیلی قدیم (معادل ۶۰٪ برای کلیه تراکمها) ملاک عمل خواهد بود.

اراضی بافت پر شامل:

- محلات ۱ تا ۸ در ناحیه ۸ (شمال بلوار وکیل آباد)
- محلات ۱ تا ۶ در ناحیه ۷ (جنوب بلوار وکیل آباد)
- محلات ۱ و ۲ و ۴ و ۵ در ناحیه یک (محدوده شهرک آزدگان)
- محله ۵ در ناحیه ۲ (شهرک طالقانی)
- محلات ۱ تا ۷ در ناحیه ۴ (کوی سیدی)
- محلات ۴ تا ۸ در ناحیه ۵ (شهرک های انقلاب و ابودر)
- محلات ۱ تا ۴ در ناحیه ۶ (روستای طوق)

❖ بخشی از ضوابط و مقررات کلی ساختمان در طرح های تفصیلی

۱. حالت های کلی محدودیت ارتفاع

الف- عقب نشینی ۴۵ درجه: یکی از مهمترین ضوابط شهرسازی عقب نشینی جانبی در ارتفاع جهت رعایت زاویه تابش نور خورشید و جلوگیری از ایجاد سایه در معابر می باشد. این ضابطه از طبقه دوم به بعد با ارتفاع ۹ متر به بالا قابل اجرامی باشد یعنی املاک واقع در تراکم کم مسکونی شامل این ضابطه نمی شوند. ارتفاع مشمول این ضابطه تابع عرض معبر می باشد یعنی اگر معبری از دیوار تا دیوار مقابل دارای عرض تمام شده ۹ متر باشد طبقه سوم مشمول عقب نشینی جانبی با زاویه ۴۵ درجه یعنی به میزان ۳ متر از برپلاک می شود. (تصویر ۱)

ب- عقب نشینی ۳/۵ از محور: در پلاک هایی که دارای دو معبر اصلی و فرعی باشد و بشرطی که معبر فرعی زیر ۷ متر باشد. معبر اصلی با زاویه ۴۵ درجه و معبر فرعی مشمول عقب نشینی ۳/۵ از محور شده و این ضابطه از طبقه دوم به بعد یا ارتفاع ۹ متر اجرا می شود. (تصویر ۲)

مبنای محاسبه میزان عقب نشینی از محور (آکس) به عمق ۳/۵ متر می باشد. این میزان عقب نشینی در طبقات بعدی نیز به همین میزان ادامه میابد.

ج- عقب نشینی محورهای منتهی به حرم مطهر: این ضابطه صرفاً مربوط به خیابان های اصلی و منتهی به حرم مطهر می باشد. (تصویر ۳)

املاک مجاور این محورها می بایست پس از ارتفاع ۱۰ متر با زاویه ۴۵ درجه عقب نشینی نمایند.

تبصره: چنانچه مالکی به اختیار خود در ملک خودش از سمت معبر عقب نشینی نماید مشمول رعایت ضابطه حیاط خلوت اجباری گردد هر طبقه که از محدوده خط زاویه ۴۵ درجه عقب نشینی خارج شود دیگر مشمول ضابطه عقب نشینی نمی گردد.

د- عقب نشینی جانبی نسبت به پلاک همجوار در کاربری های تجاری: ضابطه عقب نشینی مذکور در خصوص کاربری تجاری می باشد که از طبقه اول به بعد الزامی می باشد. جهت مجتمع های تجاری در کاربری تجاری محله و ناحیه تا چهار طبقه از طرفین ۱/۵ متر و مجتمع های تجاری واقع در تجارت شهری بیش از چهار طبقه ۲ متر از طرفین می بایست عقب نشینی رعایت گردد. (تصویر ۴)

تبصره: رعایت عقب نشینی جانبی از پلاک های همجوار در کاربری تجاری محله و ناحیه از روی طبقه همکف و در کاربری های تجاری شهری از روی طبقه اول اجرا می شود.

۱-۱ برخی از ضوابط محدودیت ارتفاع

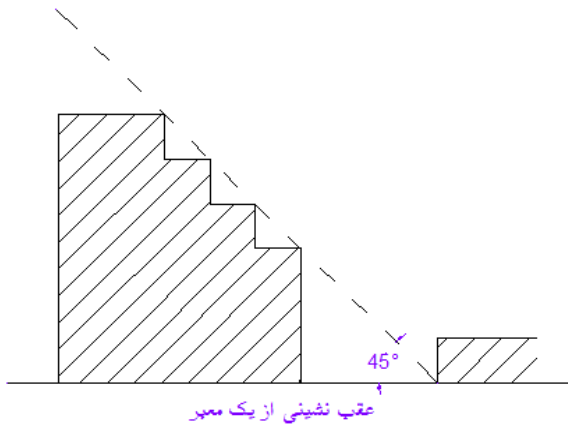
حداکثر ارتفاع ساختمان عبارتست از فاصله کف یا کف متوسط تا حد بلندترین عنصر ساختمان:

- ❖ پیلوت و دوطبقه روی آن (تا ارتفاع ۹ متر) نیاز به رعایت عقب نشینی جانبی ندارد.
- ❖ پلاک هایی که دارای یک ممر بیشتر و مساوی ۳۰ متر هستند (به استثناء خیابان های منتهی به حرم مطهر) نیاز به رعایت عقب نشینی جانبی ندارد.
- ❖ پلاک هایی که دارای یک ممر کمتر از ۳۰ متر هستند با رعایت زاویه ۴۵ درجه عقب نشینی جانبی را رعایت نمایند.
- ❖ کوچه هایی که یک طرف آن فضای سبز (پارک) می باشد شامل عقب نشینی جانبی نمی گردد.
- ❖ کوچه هایی که به عنوان عابر پیاده (حد فاصل خیابان اصلی و دور برگردان) می باشد شامل عقب نشینی جانبی نمی گردد.
- ❖ چنانچه خط زاویه ۴۵ درجه از ضلع مقابل خیابان به بیش از دو سوم آخرین طبقه برخورد نماید آن طبقه شامل عقب نشینی جانبی نمی گردد.
- ❖ خر پشته تا حد ضابطه جزو عقب نشینی محسوب نمی گردد.

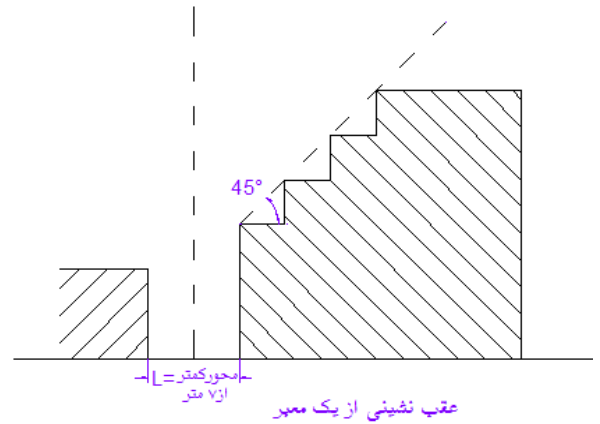
۱-۲ پلاک های دارای ۲ معبر یا بیشتر:

- ❖ معبر اصلی: تحت زاویه ۴۵ درجه عقب نشینی جانبی را رعایت نمایند. (تصویر ۱)
- ❖ معبر فرعی ۳/۵ متر از محور کوچه عقب نشینی جانبی را رعایت نمایند. (به شرط اینکه معبر کمتر از ۷ متر سواره رو باشد). (تصویر ۷)
- ❖ پلاک هایی که دارای دو معبر هم عرض هستند برای تشخیص بر اصلی و فرعی، بر بزرگتر ملاک عمل است.

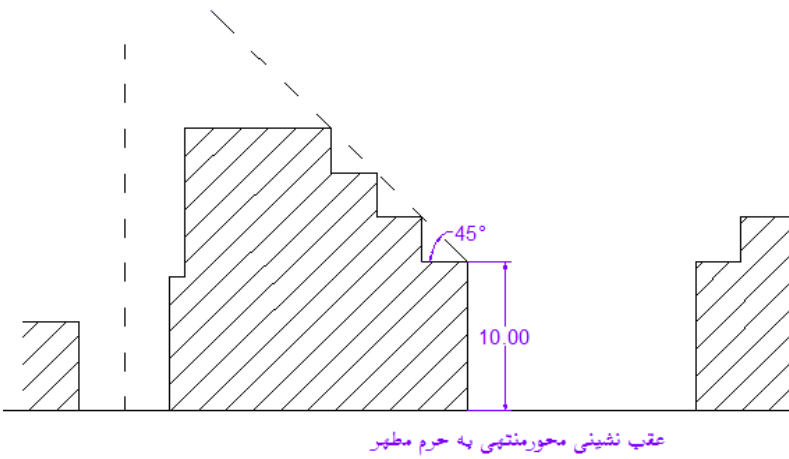
❖ پلاکهایی که دارای دو معبر بالای ۷ متر می باشند ملاک عمل برای عقب نشینی معبر اصلی است.



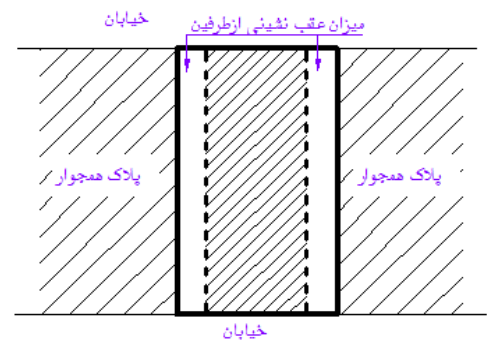
تصویر ۱



تصویر ۲



تصویر ۳



تصویر ۴

۱-۳ انواع عقب نشینی جانبی

- عقب نشینی جانبی زاویه ۴۵ درجه از معبر

یکی از مهمترین ضوابط شهرسازی عقب نشینی جانبی در ارتفاع جهت رعایت زاویه تابش نور خورشید و جلوگیری از ایجاد سایه در معابر می باشد. این ضابطه از طبقه دوم به بعد با ارتفاع ۹ متر به بالا قابل اجرامی باشد یعنی املاک واقع در تراکم کم مسکونی شامل این ضابطه نمی شوند. ارتفاع مشمول این ضابطه تابع عرض معبر می باشد یعنی اگر معماری از دیوار تا دیوار مقابل دارای عرض تمام شده ۹ متر باشد طبقه سوم مشمول عقب نشینی جانبی با زاویه ۴۵ درجه یعنی به میزان ۳ متر از هر پلاک می شود.

طول بر موثر پلاک * (عرض معبر - ارتفاع ساختمان) = محاسبه مقدار مساحت عقب نشینی ۴۵ درجه

نکته: در هنگام استفاده از این فرمول در صورتی که عرض معبر اصلی پلاک کمتر از ۹ متر باشد، ۹ متر در نظر گرفته می شود.

• عقب نشینی جانبی ۳/۵ متر از محور

این ضابطه از طبقه دوم به بعد و در معابر فرعی (معبر دوم به بعد) با عرض کمتر از ۷ متر قابل اجرامی باشد. مبنای محاسبه میزان عقب نشینی از محور (آکس) خیابان به عمق ۳/۵ متری باشد. این میزان عقب نشینی در طبقات بعدی نیز به همین میزان ادامه می یابد.

$$\text{بر موثر پلاک} * \{ ۲ / (عرض معبر - ۷) \} = \text{محاسبه مقدار مساحت عقب نشینی ۳,۵ از محور}$$

بنابراین در صورت عدم رعایت ضابطه های فوق مساحت بدست آمده بعنوان خلاف ضابطه (عدم رعایت عقب نشینی جانبی) اعلام میشود.

۴-۱ نحوه اعمال عقب نشینی جانبی بر یک پلاک

حالت اول: املاکی که در حاشیه معابر با عرض بیش از ۷ متر قرار گرفته باشند، مشمول عقب نشینی با زاویه ۴۵ درجه از طبقه دوم یا ارتفاع ۹ متر به بعد میگردند.

تبصره: چنانچه مساحت آخرین طبقه پس از اعمال میزان عقب نشینی کمتر از ۳۹ متر مربع باقی بماند می توان به عنوان یک طبقه آن را در موافقت اصولی در نظر بگیریم و حذف میگردد.

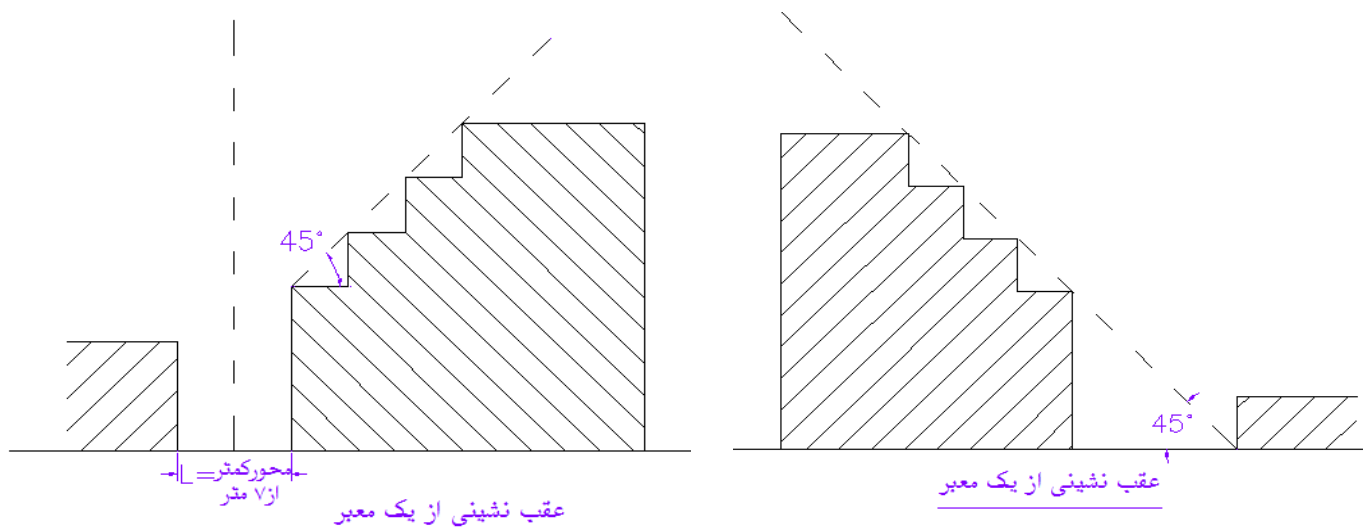
تبصره: لازم بذکر است چنانچه خط زاویه عقب نشینی ۴۵ درجه به ارتفاع بیش از دوسوم طبقه برخورد بکنند آن طبقه نیاز به عقب نشینی ندارد و از طبقه بعدی میزان عقب نشینی در نظر گرفته می شود. (تصویر ۵)

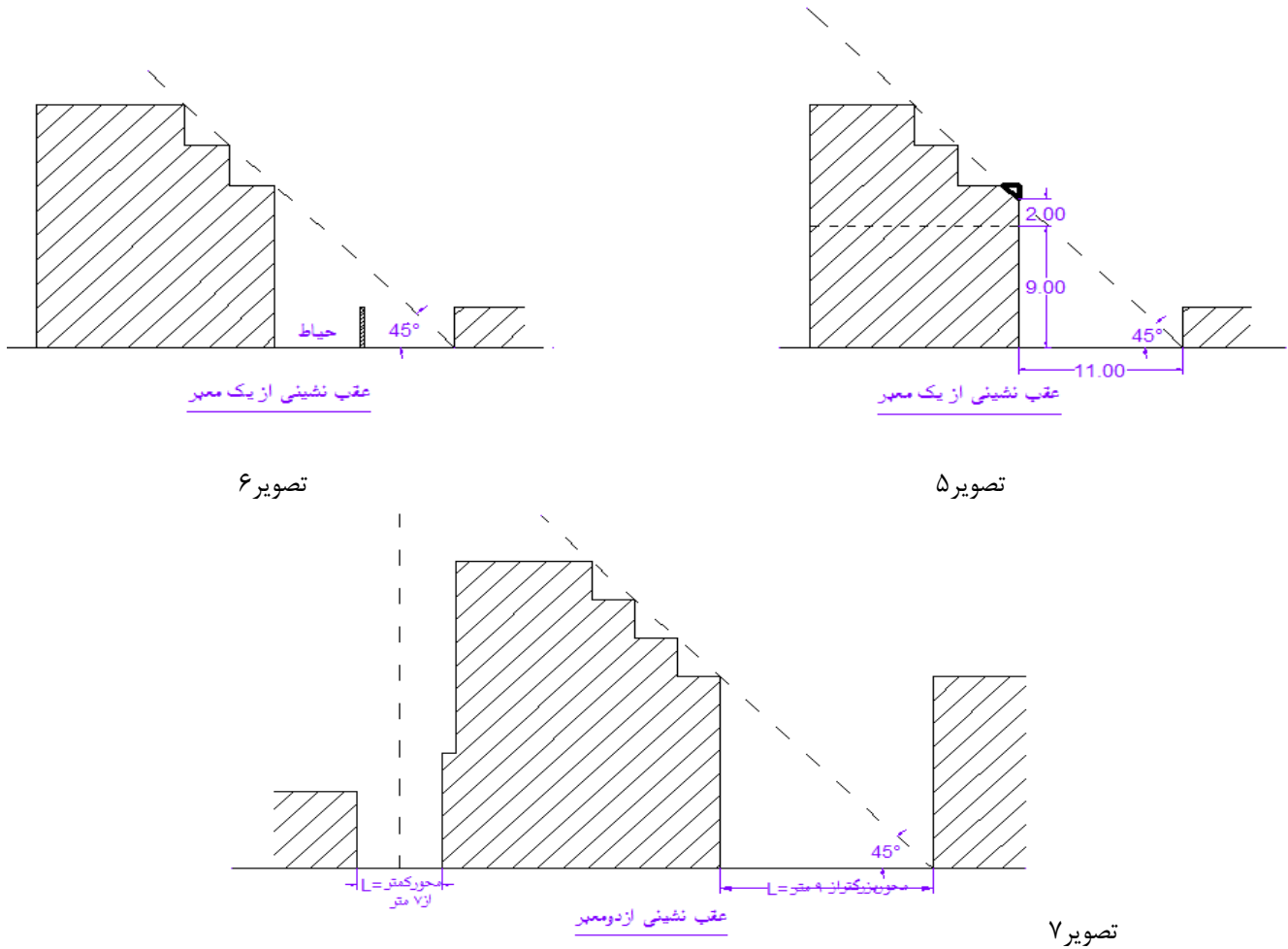
تبصره: املاکی که اعیان آنها در انتهای زمین قرار میگیرد (پلاک های شمالی) میزان عقب نشینی جانبی آن به روش زیر محاسبه میگردد:

- املاکی که در حاشیه معابر با عرض بیش از ۹ متر قرار گرفته اند، عرض معبر وضع موجود به انضمام عرض فضای باز مبنای رعایت عقب نشینی جانبی پس از ارتفاع ۹ متر ساختمان می باشد.

- املاکی که در حاشیه معابر با عرض کمتر از ۹ متر قرار گرفته اند، عرض معبر ۹ متر فرض می شود و به انضمام عرض فضای باز مبنای رعایت عقب نشینی جانبی پس از ارتفاع ۹ متر ساختمان می باشد. (تصویر ۶)

حالت دوم: املاکی که از دو معبر با عرض کمتر از ۷ متر و بیشتر از ۷ متر دسترسی دارند، مشمول عقب نشینی ۳/۵ از محور از معبر کمتر از ۷ متر و زاویه ۴۵ درجه از معبر بزرگتر از ۷ متر از طبقه دوم به بعد میگردند. (تصویر ۷)





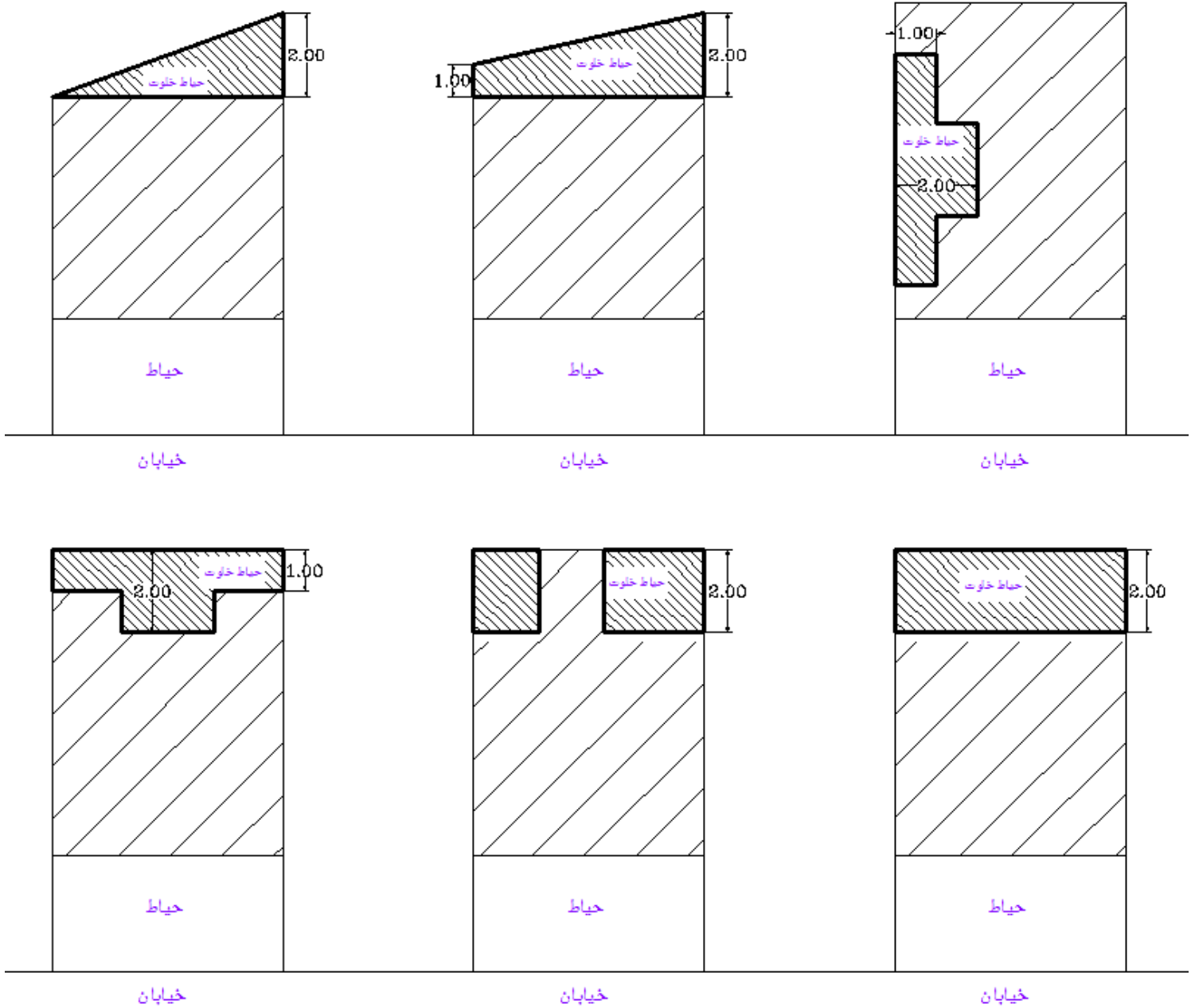
۲. چیدمان طبقه

مالک می تواند تراکم خود را در حد ضابطه و در طبقات مجاز ضابطه احداث نماید و مازاد بر آن تخلف محسوب می شود. چنانچه تراکمی باقیمانده باشد با رعایت پارکینگ مورد نیاز، می تواند در همکف احداث نماید.

طبقه مجاز طبقه ای است که در چیدمان ضابطه برای پلاک اعلام می شود و دارای حداقل مساحت مجاز ۲۰ متر مربع به همراه حداقل مشاعات با توجه به شرایط پلاک (راه پله ۱۲ مترمربع ، آسانسور ۳ مترمربع ، فیلتر ۴ مترمربع) باشد.

۳. حیاط خلوت و نورگیرها

نورگیر (حیاط خلوت اختیاری): مساحت حیاط خلوت اجرا شده در قطعات شمالی در طبقه همکف و سایر طبقات چنانچه حداقل به متر ۱۲ مترمربع با عمق حداقل ۲ متر برسد در هیچ یک از طبقات جزء زیر بنا محسوب نمی شود ولی چنانچه یکی از شرایط فوق رانداشته باشد مساحت حیاط خلوت فقط در همان طبقه ای که کف حیاط خلوت در آن قرار دارد جزء زیر بنا محسوب می شود.



تبصره ۸: در خصوص حداقل عمق حیاط خلوت باستناد قسمت (ت) بند ۶-۱-۸ از صفحه ۱۰۳ طرح تفصیلی خازنی و ماده ۱۰ اصلاحیه طرح تفصیلی خازنی بشماره ۳۱۰۶۴-۰۳/۰۷/۱۳۶۱ حداقل یک عرض حیاط خلوت معادل ۲ متر یا بیشتر می بایست باشد. بنا براین چنانچه این فضا با حالتی مختلف اجرا شده باشد مانند تصاویر زیر از این ضابطه پیروی می نماید.

تبصره: ممکن است حیاط خلوت در ساختمان های که دارای طول زیادی می باشد و حیاط خلوت جهت نورگیری فضاهای داخلی در طول ساختمان قرار گرفته باشد در این حالت هم نیز مشمول همان ضوابط حیاط خلوت ساختمانهای شمالی می گردد.

نورگیر (وید): حداقل مساحت نورگیرهائی که جهت وید ساختمان استفاده می شود بایستی **۴ مترمربع** به ابعاد $۲*۲$ متر باشد در طبقه ای که کف نورگیر در آن طبقه بوده جزء زیربنا محسوب و در سایر طبقات محاسبه نمیشود چنانچه یکی از شرایط فوق رانداشته باشد در کلیه طبقات جزء زیربنا محسوب خواهد شد.

نورگیر (داکت): حداقل مساحت نورگیرهایی که جهت داکت تاسیسات بهداشتی حمام، توالت و دستشویی به منظور عبور تاسیسات ساختمان استفاده میشود بایستی **۴ متر مربع** و به ابعاد (۲*۲) باشد که سطح آن جزء زیر بنا محسوب و در حد یک طبقه مشمول زیر بنای مسکونی میگردد.

۴. ضوابط احداث پنجره حیاط خلوت

طبق ک.م.۵ مورخ ۶۱/۳/۲۷ به منظور افزایش بهره مندی ساکنان ساختمانهای شمالی از نور طبیعی بارعایت عدم مشرفیت به منازل مجاور، ضوابط و مقررات نصب پنجره های حیاط خلوت به شرح زیر می باشد.

- ۱) پنجره های مشرف به همسایه در حیاط خلوت ها از کف طبقه اول به بعد از ۱/۷۰ نصب می شود.
- ۲) در داخل دیوار نصب شود که ثابت بوده و قابل تغییر و جابجایی نباشد.
- ۳) مانع دید از داخل ساختمان به فضای خارج و ایجاد مزاحمت نباشد.
- ۴) به استحکام ساختمان لطمه وارد ننماید.
- ۵) در صورت استفاده از شیشه بایستی نشکن باشد.

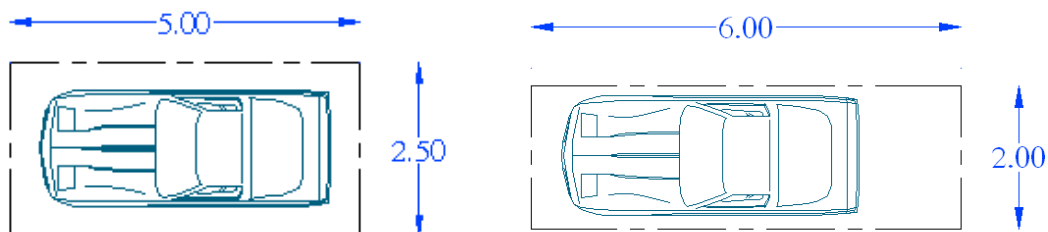
لازم بذکر است ارتفاع پنجره های باز شود در حیاط خلوت مذکور با ستاد مصوبه شماره ۴۹۸۶/۲/ش - ۱۳۸۵/۱۲/۰۷ شورای اسلامی شهر میبایست در ارتفاع ۱/۷۰ متروبه منظور افزایش بهره مندی ساکنان منازل از نور طبیعی، به صورت پوشش جداره با استفاده از مصالح جدید (آجر شیشه ایی) در زیر ارتفاع ۱/۷۰ مترو حداکثر تا ارتفاع ۱/۲۰ متری بارعایت موارد ذیل در ساختمانهای شمالی بلامانع است:

- مصالح مورد استفاده باید به گونه ای در داخل دیوار کارگذاری شود که ثابت بوده و قابل تغییر و جابجایی نباشد.
- ضمن کمک به تامین نور، مانع دید از داخل ساختمان به فضای خارج و ایجاد مزاحمت نباشد.
- به استحکام بنای ساختمان لطمه وارد ننماید.
- در صورتیکه از جنس شیشه استفاده می شود باید نشکن باشد.

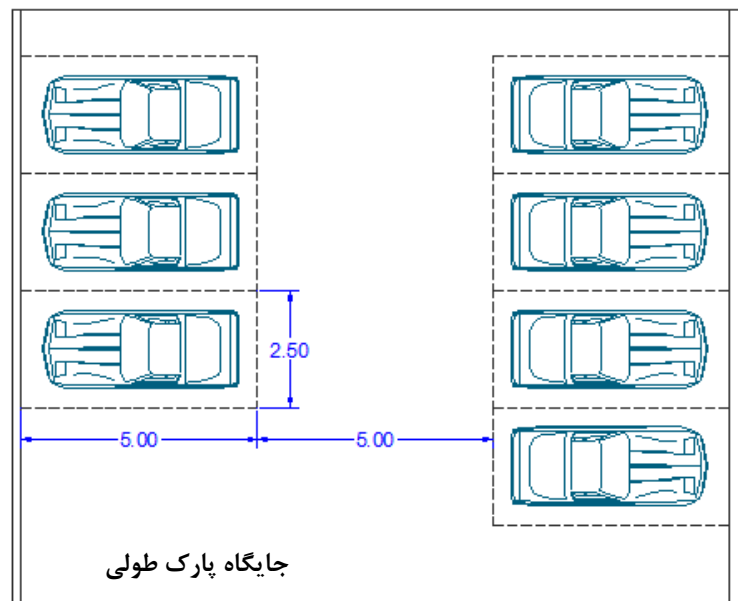
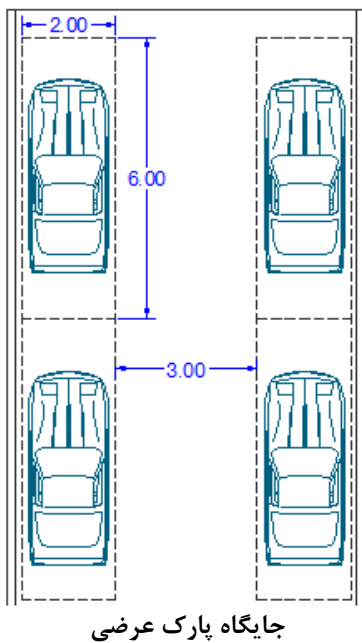
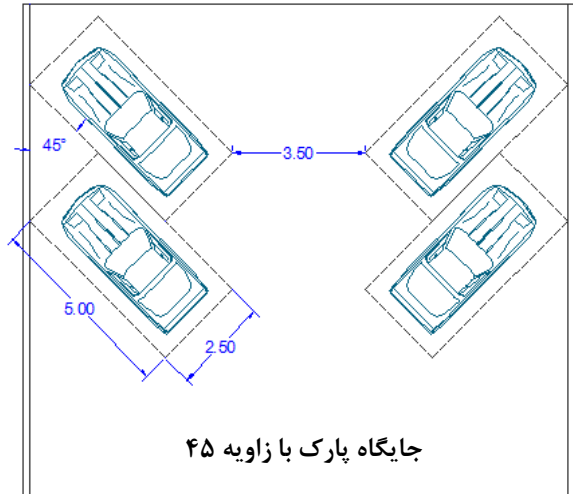
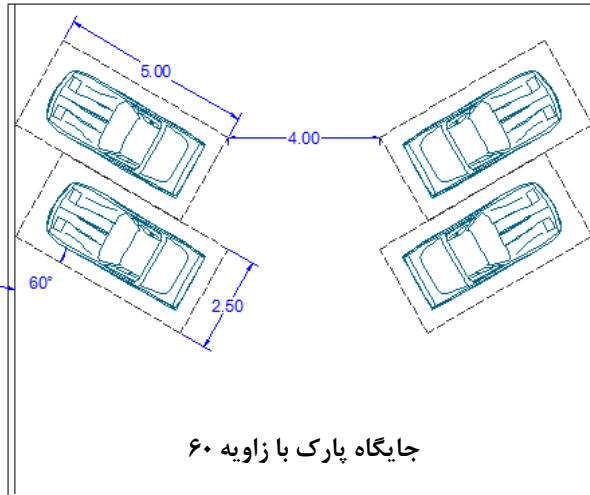
۵. پارکینگ و مشخصات جایگاه های پارک و مسیرهای عبوری خودرو

در این قسمت با مشخصات کلی و عمومی پارکینگ ها، نحوه چیدمان خودرو در پارکینگ، شعاع مورد نیاز جهت گردش خودرو در پارکینگ و همچنین مشخصات رمپ پارکینگ آشنا خواهید شد.

الف - مشخصات جایگاه پارک خودرو: ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو در صورتیکه کنار یکدیگر قرار گیرند (بازایه پارک ۹۰ درجه) ۵×۲،۵ متر می باشد. زمانیکه خودروها در طول و پشت سر هم قرار گیرند، ابعاد مورد نیاز ۶×۲ متر می باشد. در پارکینگ های مسقف در صورتیکه فاصله محور ستون ها (آکس تا آکس) ۵ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ۴،۵ متر باشد، دو خود رو بین دو ستون می تواند قرار بگیرد. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستونها به ازای ۲،۵ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.



حالت های مختلف پارک خودرو در پارکینگ:



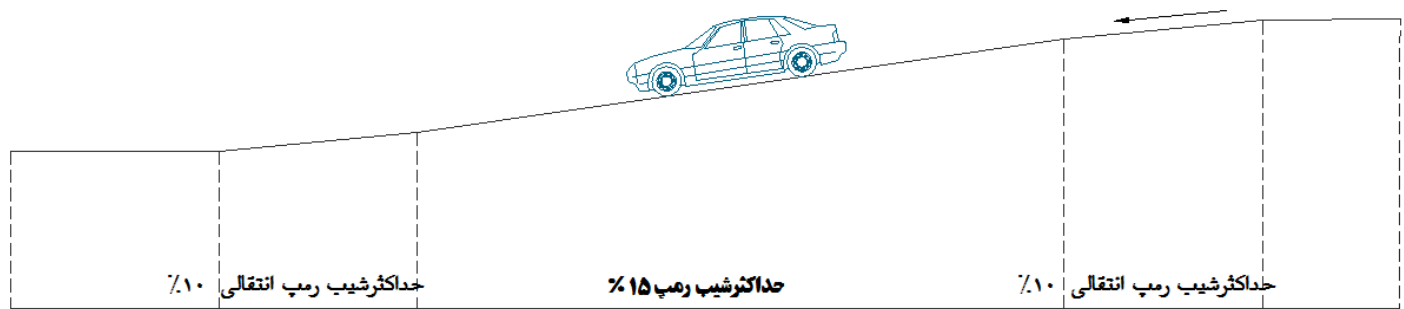
ب- مشخصات مسیر راهروها: حداقل عرض مسیر رفت و آمد (راهرو ها) در توقفگاههای بزرگ و متوسط، نباید کمتر از ۵ متر و در محل ستونها از ۴٫۵ متر کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه نیز نباید کمتر از ۵ متر در نظر گرفته شود. در توقفگاههای بزرگ، به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده، در کنار معبر سواره بایستی گذرگاه عابر پیاده به عرض حداقل شصت سانتیمتر (به ارتفاع حداقل بیست سانتیمتر بالاتر از سطح معبر سواره) در نظر گرفته شود.

ج- مشخصات رمپ: عرض توصیه شده برای رمپ ها (شیب راه) در هیچ حالتی از جدول ذیل بایستی کمتر باشد.

| پارکینگ های کوچک (کمتر از ۴ خودرو) | پارکینگ های متوسط (بیش از ۴ و کمتر از ۲۵ خودرو) | پارکینگ های بزرگ (بیش از ۲۵ خودرو) | مشخصات رمپ (شیب راه) |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| ۲٫۵ | ۳٫۵ | ۵ | حداقل مطلق عرض ورودی و عرض رمپ |
| ٪۱۷ | ٪۱۷ | ٪۱۷ | حداکثر شیب رمپ |
| ٪۱۰ | ٪۱۰ | ٪۱۰ | حداکثر شیب رمپ انتقالی |

مسیر انتقالی: مسیری است در خروجی رمپ که به فضای توقف با سطحی باشیب حداکثر **۱۰ درصد** و به طول حداکثر یک متر، در محل توقف رمپ متصل می گردد.

فضای توقف: با توجه به موقعیت ملک و نوع معبر حداقل طول ایستگاه رمپ قبل از شیب راهه دو و نیم متر با شیب حداکثر **۵ درصد** می باشد. کف رمپها باید از مصالح غیر لغزنده برای خودرو باشد. در مناطقی که شرایط یخبندان وجود دارد، رمپ بایستی در فضای داخلی ساختمان قرار گیرد در غیر این صورت بایستی رمپ را به روش مناسب (با استفاده از مصالح سبک) مسقف نمود. روشنائی مسیر رمپ و ورودی پارکینگ بایستی به نحوه مناسبی تامین شود. پروفیل طولی رمپ بایستی مطابق شکل ذیل باشد.



➤ دیگر مشخصات پارکینگ ها:

- تامین دسترسی مستقیم پارکینگ (ورودی و خروجی) از حاشیه معابر شریانی درجه یک مجاز نمی باشد.
- حداقل عرض معبر دسترسی به محل ورودی و خروجی پارکینگ ، چهار متری باشد.
- محل دسترسی پارکینگ (ورودی و خروجی) نبایستی در حریم تقاطع های اصلی شهری قرار گیرد.
- ملاک پارکینگ تامین شده، تعداد جایگاه پارکینگ بوده و صرف تامین متر از پارکینگ، قابل قبول نمی باشد.
- ارتفاع ورودی از روی شیب رمپ تازیر سقف $1/80$ متر میباشد.
- در پارکینگ ساختمان های اختصاصی ۳٪ فضای توقفگاه به جایگاه ویژه معلولان جسمی توصیه می شود.
- تامین حداقل یک تا دو جای پارک ویژه معلولین در هر طبقه پارکینگ توصیه می شود.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳٫۵ متر است.
- جایگاه اتومبیل معلولان جسمی حرکتی می بایست در نزدیکترین محل به درهای ورودی یا خروجی آسانسور و یا سایر نقاط با دسترسی آسان باشد.
- توقفگاه های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.



➤ معافیت های پارکینگ در اصول هفتگانه:

- (۱) ساختمانهای در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل را نداشته باشد.
- (۲) ساختمانهای در فاصله ۱۰۰ متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر (هر دو معبر بیشتر از ۲۰ متر) واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل را نداشته باشد.
- (۳) ساختمان در محلی قرار داشته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن بوده که شهرداری مجوز قطع آنها را نداده باشد.
- (۴) در معابر کمتر از ۴ متر اگر شهروندی ادعای تامین پارکینگ داشته باشد و پارکینگ تامین شده و عملاً قابل استفاده باشد شهرداری می تواند پارکینگ را قبول نماید.
- (۵) ساختمان دربر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ از نظر فنی مقدور نباشد.
- (۶) در صورتیکه وضع و فرم زمین ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
- (۷) قرار داشتن در حاشیه میدان و تا فاصله ۲۰ متری از آن.

➤ ضوابط پارکینگ مسکونی :

- ❖ یک واحد مسکونی معاف از پارکینگ می باشد .
- ❖ دو واحد یک پارکینگ ۲۵ متر مربع .
- ❖ به ازاء ۳ و ۴ واحد ۲ واحد پارکینگ : ۵۰ متر مربع مورد نیاز می باشد.
- ❖ بیش از ۴ واحد مسکونی به ازای ۴ واحد اول ۵۰ متر مربع و به ازای هر واحد اضافی یک پارکینگ ۲۵ متر مربعی بایستی تأمین گردد.
- ❖ پارکینگ در زیر زمین باید دسترسی مستقیم به طبقات داشته باشد (پله و آسانسور)
- ❖ حداقل عرض رمپ جهت دسترسی پارکینگ مسکونی ۵،۵ متر و در تجارتهای ۳،۵ متری باشد.
- ❖ رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمانی جزء زیر بنا محسوب نمی گردد و ضمناً ورودی پارکینگ بایستی طوری در نظر گرفته شود که نیاز به قطع درخت حتی الامکان نباشد.

۶. پیش آمدگی سمت معبر

- ۶-۱ **طرح تفصیلی خازنی:** پیش آمدگی قسمتی از ساختمان که از تراز طبقه همکف به بالا از سمت مشرف به معبر احداث شده و مبنای محاسبه آن ۱/۱۸ عرض معبر حداکثر تا ۱/۲۰ متر جزء تراکم محسوب نمی گردد. در خیابان های با عرض ۸ متر و کمتر از ۸ متر و خیابان های مشرف به حرم مطهر مجاز نمی باشد.
- ۶-۲ **طرح تفصیلی مهرآزان و طاش:** در این طرح ها پیش آمدگی سمت معبر ممنوع می باشد.

۷. رمپ معلولین

در ساختمانهای عمومی نظیر بانکها - ادارات دواتی - مجتمع های تجاری رمپ معلولین اجباریست.

۸. پله فرار و آسانسور در ساختمانهای مسکونی

در ساختمانهای مسکونی دارای پیلوت و ۳ طبقه بالای پیلوت نیاز به آسانسور و پله فرار نمی باشد. همچنین در ساختمان ۵ طبقه بالای پیلوت چنانچه طبقه آخر با طبقه چهارم به صورت دابلکس باشد نیاز به نصب آسانسور و پله فرار نیست و در ساختمانهای بیش از ۴ طبقه بالای پیلوت نصب پله فرار و آسانسور الزامیست.

۹. دستورالعمل ایمنی و آتش نشانی در ساختمانها

باستناد بخشنامه شماره ۲۹/۹۱/۱۲۷۵۲-۹۱/۰۲/۰۴ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد مقرر گردید در زمان صدور پروانه و پایان کار کلیه نقشه های ساختمانی از نظر ضوابط ایمنی و آتش نشانی بشرح بندهای ذیل کنترل و بررسی گردد:

بندیک: مقرر گردید کلیه ساختمانهای گروه الف، ب، ج و دال از نظر ضوابط آتش نشانی طبق مفاد مباحث مقررات ملی ساختمان توسط نمایندگان سازمان آتش نشانی مستقر در سازمان نظام مهندسی بررسی و پس از تأیید آنها توسط کمیسیون فنی تصویب و ابلاغ گردد.

| تعداد طبقات | گروه ساختمانی |
|-------------------|---------------|
| یک و دو و سه طبقه | الف |
| ۴-۵ و ۶ طبقه | ب |
| ۷-۸ و ۹ طبقه | ج |
| ۹ طبقه به بالا | د |

بنددو: نظریه مفید بودن چک لیستها و ضوابط تهیه شده توسط آتش نشانی به تفکیک رشته های مهندسی در زمان صدور موافقت اصولی در اختیار مهندسین و متقاضیان بمنظور اطلاع رسانی و لحاظ در طراحیها قرار گیرد.

بندسه: ساختمانهای مسکونی گروه (الف، ب، و ج) با تعریف در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب مجلس شورای اسلامی و هتلهای براساس امضاء فرم پایان کار و مراحل نظارت طبق ضوابط مقررات ملی ساختمان، سفتکاری و بهره برداری توسط مهندسین ناظر ساختمان تأیید میگردند و سازمان نظام مهندسی

بر اساس گزارش مزبور اقدام به اعلام صدور پایان کار مینماید. بدیهی است مسئولیت تأیید موارد نقص و دارای ایراد مستقیم به عهده مهندسین ناظر خواهد بود. لازم بذکر جهت هتلهای، مراکز تجاری و اداری با ظرفیت بیش از ۳۰۰ نفر و مراکز مسکونی بیش از ۱۰ طبقه منوط به تأیید کارگروه سازمانی آتش نشانی می باشد.

بند چهار: نظارت مضاعف بر ساختمانها در دوره ساخت، بر اساس تشکیل واحد نظارت مشترک فی مابین سازمان نظام مهندسی ساختمان و سازمان آتش نشانی انجام میگردد.

۱۰. مزاحمت و مشرفیت

۱. پیشروی طولی غیر مجاز.
۲. عدم رعایت پخی ۴۵ درجه در پیشروی طولی مجاز.
۳. عدم رعایت ارتفاع مجاز .
۴. عدم رعایت ارتفاع ۱/۷ در پنجره های باز شو حیاط خلوت مشرف به پلاکهای مجاور.
۵. احداث بنا در جهت غیر متعارف در طبقات.
۶. عدم رعایت عقب نشینی جانبی (محدودیت ارتفاع).
۷. احداث پنجره و باز شو به سمت کال ها و فضای سبز.

۱۱. مساحت واقع در طرح (مقدار در مسیر): مقدار مساحتی از یک عرصه که در طرح بازگشائی معابر یا طرح های شهری قرار گرفته اند...

تفکیک برای املاک در مسیر

پلاکهایی که در مسیر تعریض معابر قرار دارند و به استناد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و نیز اجرای ضوابط طرح تفصیلی درخواست تفکیک و افراز را دارند لزوماً در هنگام تفکیک و یا افراز اجرای طرح تعریض و رعایت بر اصلاحی الزامی است.

۱۲. نحوه اعطاء امتیاز املاک واقع در مسیر (ک.م.۵) (تراکم تشویقی)

در خصوص املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری که فاقد اولویت تملک هستند، به استناد صورتجلسه مورخ ۱۳۶۷/۱۲/۲۰ کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری مشهد، حقوق مودیان درازای عرصه در مسیر رعایت شده، صرفاً به صورت تراکم تشویقی قابل تهاتر بوده و نهایتاً تراکم قابل اعطاء به مودیان (با کاربری مجاز طرح تفصیلی ملک) برای احداث بنا در این املاک عبارتست از:

تراکم مجاز طرح تفصیلی* ((مساحت عرصه قبل از تعریض) + (مساحت در مسیر* ۳۰٪))

(که کمتر از ۱۰۰٪ عرصه نمی شود)

تبصره ۱: ارزش ریالی معادل تراکم تشویقی این قبیل املاک، براساس ضرائب^p مندرج در جدول تبصره ۴ ماده ۱۴ و برحسب پیریم زمان اعطاء تراکم محاسبه خواهد شد.

تبصره ۲: در مواردی که تمام یا بخشی از تراکم تشویقی به لحاظ فنی قابل اعطاء در همان ملک نباشد، معادل ارزش ریالی آن تراکم ها به عنوان طلب مودی منظور گردد.

تبصره ۳: با توجه به اینکه ارزش گذاری تراکم ها به ازاء عرصه در مسیر (تراکمی معادل ۱,۳ برابر مساحت عرصه در مسیر* درصد تراکم مجاز طرح تفصیلی) براساس ضرایب پیریم صورت می پذیرد، در صورت مجوز احداث بنا، این متراژ تراکم برای یک نوبت از پرداخت عوارض زیربنای مسکونی معاف می باشد.

تبصره ۴: کل تراکم های اعطاء شده به این قبیل املاک (با هر نوع بهره برداری) ، بابت واگذاری عرصه در مسیر آنها به شهرداری با عنوان تراکم تشویقی ملک پادارودائمی بوده و در ساخت و سازهای بعدی ، این تراکم ها صرفاً مشمول عوارض زیربنای مربوطه خواهند شد.

۱۳. ضوابط ساختمانی و معماری احداث مساجد

باستناد مصوبه ۳/۳۸۸۱ ش-۸۹/۸/۴ شورای اسلامی شهر مشهد ضوابط ساختمانی و معماری احداث مساجد در شهر مشهد بشرح ذیل می باشد:

۱. مبحث اول (مکانیابی مساجد) رعایت عدم احداث تجاری های غیر متجانسی در همجواری مساجد مانند تمیرگاه اتومبیل، لباس ورزشی و ... تا شعاع ۱۰ متری در مقیاس محله، ۲۰ متری منطقه و ۴۰ متری شهری الزامیست. رعایت فاصله ی مساجد از یکدیگر، تشخیص و مطابقت طرح ها توسط کمیسیون اماکن مذهبی مصوب ۶۲/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و جانمایی توسط شهرداری.
۲. مبحث دوم (سیمای مساجد) ارتفاع طبقه همکف ۵ متر می باشد.
۳. در خصوص معماری مساجد مبحث سوم و تعیین سطح زیر بنای نمازخانه مجتمع تجاری بااستناد مبحث چهارم عمل می شود.
۳. پلاک باید وقف اداره اوقاف باشد
۴. در کلیه تراکمه های ساختمانی مجاز می باشد
۵. مساجد تا عرصه ۲۵۰ متر مربع از تامین پارکینگ معاف می باشند.

۱۴. انواع صلحنامه ها

| ردیف | انواع صلحنامه ها |
|------|----------------------------------------------------------------------------|
| ۱ | تخصیص ماده واحده (قانون اراضی واقع شده در کاربریهای دولتی و شهرداریها) |
| ۲ | صلح مقدار در مسیر با عرصه اولیه (مصوبه ک-م-۵سال ۶۷) |
| ۳ | صلح مقدار در مسیر با عرصه اولیه و درصدی از عوارض پروانه |
| ۴ | صلح مقدار در مسیر با درصدی از عوارض پروانه |
| ۵ | صلح مقدار در مسیر با درصدی از عوارض پروانه و معابر واقع شده در الگوی تجمیع |
| ۶ | صلح مقدار در مسیر با معوض غیر نقدی |
| ۷ | صلح مقدار در مسیر با پرداخت نقدی |
| ۸ | صلح پاسخگویی با طرح قبلی |
| ۹ | پاسخگویی به اراضی ناقص |
| ۱۰ | بلند مرتبه سازی |
| ۱۱ | ورود به محدوده |
| ۱۲ | صلح سرانه خدماتی طرح جامع |
| ۱۳ | صلح اعمال پارامترها |
| ۱۴ | صلح تهاثر ورود به محدوده با عرصه در مسیر |

✓ صلح ماده واحده:

این صلح درخصوص موضوع قانون تعیین تکلیف املاک و اراضی واقع در طرح های دولتی و شهرداری (کاربریهای خدماتی، فضای سبز و...) که پس از طی دوره ۱۸ ماهه، چنانچه دولت اقدام به تملک ننماید میتواند با اخذ تعهدنامه به مالکین اجازه احداث بنا، تجدیدبنا و انتقال داده شود. و با تراکم کم مسکونی با اخذ تعهد ماده واحده پاسخگویی می گردد.

تبصره: فضای سبز حفاظتی از حساسترین کاربری ها در طرح های تفصیلی است که در جهت ایجاد امنیت فیزیکی و روانی ساکنین محدوده مجاور بزرگراه ها، در طرحهای تفصیلی پیش بینی گردیده است. لذا تملک پلاکهای واقع در این کاربری می بایست در اولویت های جدی قرار گرفته و هیچگونه مجوزی در این محدوده نمی بایست صادر گردد.

✓ صلح اراضی ناقص:

در صورتیکه مساحت عرصه ملک مورد نظر زیر حد نصاب پاسخگویی باشد از این نوع صلح استفاده می شود. با استناد تبصره ۶ اصلاحی ماده ۲ مصوبه شورای اسلامی شهر بشماره ۳/۳۴۶۸/ش- ۱۳۸۸/۰۸/۰۴ میزان حداقل زمین مورد نیاز هر واحد مسکونی در حوزة های پنج گانه درآمدی بشرح ذیل می باشد:

| حداقل زمین مورد نیاز هر واحد مسکونی در مناطق پنج گانه درآمدی | | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| مناطق درآمدی | حداقل مساحت عرصه (مترمربع) | حداقل عرض قطعه (متر) |
| ۱ | ۱۰۰ | ۶ |
| ۲ | ۱۰۰ | ۶ |
| ۳ | ۷۵ | ۵ |
| ۴ | ۵۰ | ۵ |
| ۵ | ۵۰ | ۵ |

✓ صلح بلند مرتبه سازی:

پلاک می بایست دارای شرایط ذیل جهت بستن صلح بلند مرتبه سازی را داشته باشد.

- ۱- پلاک بصورت شمالی و جنوبی باشد.
- ۲- حداقل مساحت عرصه ۸۰۰ مترمربع باشد.
- ۳- داشتن یک بر ۱۸ متری به معبر ۲۰ متری.
- ۴- وجود لایه بلند مرتبه سازی روی پلاک و واقع شدن ملک درزون بلند مرتبه سازی.
- ۵- در صلح بلند مرتبه سازی ، تراکم ۴۰٪ و سطح اشغال ۴۰٪ در نظر گرفته شده است .
- ۶- تعداد واحد در ساختمانهای بلندمرتبه از تقسیم مساحت کل زمین به عدد ۴۰ بدست می آید . به عبارتی به ازاء هر واحد مسکونی ۴۰ مترمربع زمین در نظر گرفته می شود.

✓ صلح ورود به محدوده / سرانه خدماتی طرح جامع:

در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها ، به منظور دریافت حقوق شهرداری بابت ورود به محدوده (برای املاک خارج محدوده ۶۷) و تامین سرانه خدماتی طرح جامع (برای املاک داخل محدوده ۶۷) و همچنین ایجاد شرایط پاسخگویی برای املاک خارج محدوده ، از این صلح استفاده می شود.

صلح ورود به محدوده مربوط به املاک خارج از خط محدوده سال ۱۳۶۷ می باشد که ممکن است کاربری آن مسکونی، کشاورزی و... باشد. و در صورتی که ارتفاع لکه کاربری طرح بالاتراز مسکونی باشد و یا تراکم آن از ۱۰۰ درصد بیشتر باشد ، ملاک عمل ضابطه مصوب است. صلح سرانه خدماتی طرح جامع مربوط به املاکی میباشد که داخل خط محدوده سال ۱۳۶۷ قرار دارند ولی تاکنون از شهرداری مجوز یا گواهی دال بر تسویه حساب بدهی به شهرداری دریافت نکرده باشند ، لذا با بستن این صلح حقوق مربوطه اخذ خواهد شد.

✓ صلح اعمال پارامترها:

این صلحنامه درزمانیکه متقاضی پروانه احداث بنا یا تجدید بنا درخواستی به غیر از مفاد اعمال شده در ضابطه ملک خود براساس طرح تفصیلی مصوب را داشته باشد مورد استفاده قرارمیگیرد.

این درخواستها شامل : کم کردن سطح اشغال؛ تراکم ساختمانی ویا احداث انباری؛ پارکینگ؛ استخر و سونا در زیرزمین و همچنین تجارتی خرده فروشی می باشد.

بخش دوم: تحلیلی

فصل چهارم:

تحلیل تعیین خلاف پیمانکار

فصل چهارم

❖ محاسبات تحلیل ساختمان

محاسبات تحلیل ساختمان مربوط به چگونگی محاسبه وضعیت تحلیل زیربنا و تخلفات ساختمانی در درخواستهای گروه پروانه و گواهی میباشد. در محاسبات تحلیل ، زیربنای وضع موجود (یا پیش نویس پروانه) را با آخرین زیربنا مطابق ضابطه مقایسه و تحلیل زیربنا (زیربنای مجاز یا تخلفات) حاصل میگردد که برای اخذ عوارض یا بهای تخلفات و یا بهای خدمات مربوطه به واحد درآمد یا کمیسیون ماده صد ارسال می گردد.

تحلیل (تعیین خلاف): بررسی چگونگی ساخت به لحاظ رعایت ضوابط و مقررات و توافقات اعمال شده در آخرین مجوز صادره از طرف شهرداری و تعیین تکلیف عرصه و اعیان موجود براساس ضوابط و دستورالعملها و مراجع ذیصلاح و پس از صدور رای کمیسیون ماده صد منجر به صدور فاکتور مبالغ ریالی میشود را گویند.

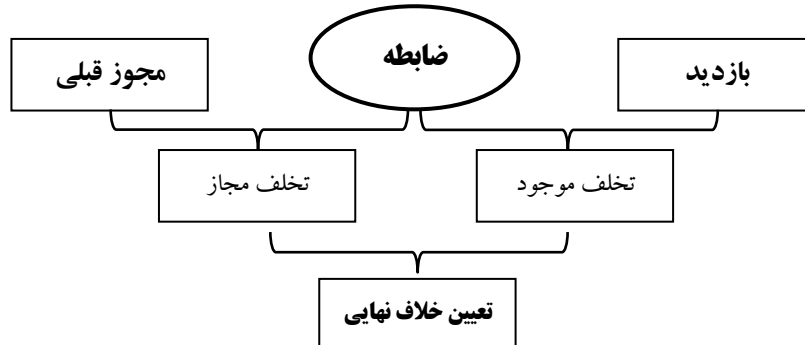
تحلیل ساختمان شامل: تحلیل موافقت اصولی ، تحلیل پروانه و تعیین خلاف می گردد.

تحلیل موافقت اصولی: تحلیلی که بر مبنای مفاد موافقت اصولی صورت میگیرد. (مرحله اول صدور پروانه)

تحلیل پروانه: تحلیلی که بر مبنای مفاد کنترل نقشه (نقشه های تأیید شده) صورت میگیرد. (مرحله دوم صدور پروانه)

تعیین خلاف: تحلیلی که بر مبنای مفاد آخرین نظریه کارشناس بازدید صورت میگیرد.

شایان ذکر است تمامی محاسبات تحلیل با در نظر گرفتن مجوز قبلی می باشد، (در صورتیکه قبلاً مجوزی اخذ کرده باشد و



نوع درخواست جاری ، اجازه در نظر گرفتن مجوز قبلی را در محاسبات، به ما بدهد، تمامی محاسباتی که در ادامه ذکر می شود عیناً برای مجوز قبلی ملک نیز محاسبه می شود و از مترائ تخلف وضع موجود کسر می شود . با این کار مترائ های تسویه شده قبلی مجدد محاسبه نمی شود.

برای محاسبه تخلف ساختمان بایستی ضابطه ملاک عمل را در نظر بگیریم و از اطلاعات آن استفاده نماییم. در مواردی که صلح و یا توافق تنظیم شده باشد، اطلاعات مربوطه از فرم صلح نامه یا توافق نامه برداشت می شود.

تحلیل موافقت اصولی، به مقایسه موافقت اصولی با ضابطه یا صلح نامه می پردازد . چنانچه در موافقت اصولی از توافق نامه استفاده شده باشد و مالک درخواست طبقه اضافه ، پیشروی طولی یا ... نموده باشد، در تحلیل این تخلفات اعلام می شود. ولی بایستی توجه شود که تخلف در درخواست های پروانه نبایستی وجود داشته باشد ، مگر زمانی که توافق نامه با شهرداری تنظیم شده باشد . در آن صورت حداکثر تخلفی که می تواند داشته باشد، در حد توافق نامه می باشد.

➤ سطح اشغال

این آیتم صرفاً جهت اطلاع کاربر می باشد و نشان دهنده سطح اشغال ملاک عمل محاسبات است. با توجه به سطح اشغال طبقه همکف ضابطه، این آیتم اعلام می شود.

چنانچه صلح نامه دارای اطلاعات باشد، سطح اشغال مورد استفاده در طبقه همکف صلح نامه، در این آیتم اعلام می شود.

➤ تراکم تا ۱۰۰٪ پایه

در این آیتم مترائ عرصه ای که در محاسبات تراکم استفاده می شود اعلام می گردد. این آیتم صرفاً جهت اطلاع کاربر می باشد.

➤ پیشروی طولی

پیشروی طولی ساختمان یک از متداول ترین تخلفات ساختمانی در ساخت و سازهای امروزی می باشد. این موضوع به دلیل برآ ارزش زمین با هزینه تمام شده ساختمان و همچنین به علت عدم تامین برآوردهای ریالی در هزینه های تمام شده یک بنا با توجه به سرمایه گذاری انجام شده موجب شده است این نوع تخلف در سال های اخیر بصورت یک امر اجتناب ناپذیر درآید.

پیشروی طولی، به مجموع زیربنایهای مازاد بر سطح اشغال پایه اطلاق میگردد که در محاسبات تحلیل ساختمان به تفکیک طبقه اعلام می گردد، به عبارتی پیشروی طولی عبارت است از زیربنای مشمول سطح اشغال که نسبت به سطح اشغال مجاز (سطح اشغال طبقه همکف طبق ضابطه) بیشتر (به سمت حیاط) احداث شده باشد، این تخلف به تفکیک طبقه محاسبه میشود و به دو صورت "پیشروی طولی در حد ۱۰٪" (منظور ده درصد سطح اشغال مجاز) و "پیشروی طولی مازاد ۱۰٪" (مازاد بر میزان ۱۰٪ سطح اشغال مجاز) سطح اشغال مجاز همان طبقه، گزارش میشود.

نحوه تحلیل پیشروی طولی:

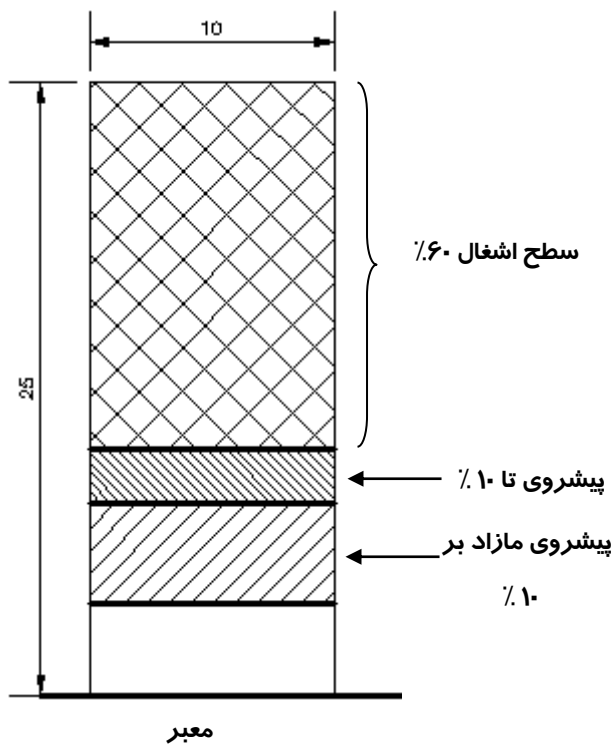
در محاسبه پیشروی طولی عدد سطح اشغال در ضابطه مد نظر قرار می گیرد. برای محاسبه این تخلف، مجموع آیتم هایی که مشمول سطح اشغال محسوب می شوند را (در جداول اکسل CiTable مشخص شده اند) در هر طبقه به صورت مجزا بدست آورده و نسبت به سطح اشغال ضابطه (طبقه همکف) مقایسه می شوند. میزان مازاد مساحت مشمول سطح اشغال در هر طبقه نسبت به سطح اشغال پایه، به عنوان پیشروی طولی ساختمان در همان طبقه اعلام میشود. دقت شود چنانچه تاریخ احداث بنا در طبقه مذکور متنوع باشد، آخرین تاریخ آن طبقه، ملاک عمل قرار می گیرد.

پس از محاسبه پیشروی در هر طبقه، مترائ به دست آمده به تفکیک در حد ۱۰٪ سطح اشغال مجاز و مازاد بر ۱۰٪ سطح اشغال مجاز اعلام میشود. برای محاسبه پیشروی در حد، بایستی ۱۰٪ سطح اشغال مجاز طبق ضابطه در هر طبقه را محاسبه نموده و به میزان آن از پیشروی جدا نموده و تحت عنوان "پیشروی طولی در حد ۱۰٪" اعلام می نماییم. چنانچه پیشروی بیشتر از این عدد باشد، مابقی آن را با عنوان "پیشروی طولی مازاد بر ۱۰٪" اعلام می نماییم.

مثال:

| پیشروی طولی | بازدید | | |
|------------------|---------|-----|--------|
| $170 - 150 = 20$ | پارکینگ | ۰ | طبقه ۰ |
| $170 - 150 = 20$ | مسکونی | ۱۷۰ | طبقه ۱ |
| $165 - 150 = 15$ | مسکونی | ۱۶۵ | طبقه ۲ |
| $160 - 150 = 10$ | مسکونی | ۱۶۰ | طبقه ۳ |
| | خرپشته | ۲۰ | طبقه ۴ |

مسکونی تراکم متوسط
 مساحت عرصه
 مترمربع ۲۵۰
 مترمربع اشغال
 $250 \times 60\% = 150$



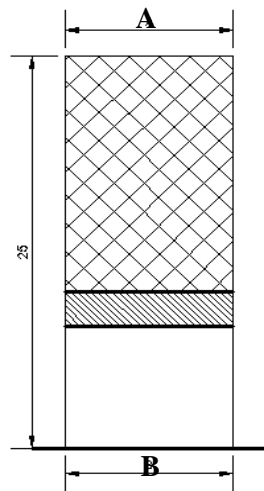
مثال:

| پیشروی طولی | در حد ۱۰٪ | مازاد بر ۱۰٪ | بازدید | | |
|------------------|-----------|--------------|---------|-----|--------|
| $170 - 150 = 20$ | ۱۵ | ۵ | پارکینگ | ۰ | طبقه ۰ |
| $170 - 150 = 20$ | ۱۵ | ۵ | مسکونی | ۱۷۰ | طبقه ۱ |
| $165 - 150 = 15$ | ۱۵ | | مسکونی | ۱۶۵ | طبقه ۲ |
| $160 - 150 = 10$ | ۱۰ | | مسکونی | ۱۶۰ | طبقه ۳ |
| | | | خرپشته | ۲۰ | طبقه ۴ |

ضابطه سطح اشغال ۶۰٪
 عرصه ۲۵۰ مترمربع
 مترمربع اشغال
 $250 \times 60\% = 150$

$150 \times 10\% = 15$ سطح اشغال ۱۰٪

- ✓ کاربری های مشمول معافیت سطح اشغال در ستون مربوط به سطح اشغال در جداول اکسل (CI) اعلام شده است. (به عنوان مثال پله فرار معافیت سطح اشغالی دارد .)
- ✓ برابر آخرین مصوبات مربوط به محاسبات، مجموع کاربری های مشاع به شرح زیر در ساختمان های غیربلند مرتبه مسکونی به میزان ۲ برابر عرض پلاک و در ساختمان های بلند مرتبه به میزان ۵٪ عرصه از معافیت برخوردار می گردند.
- ✓ کاربری های مشمول معافیت (مشاعات) پله فرار - درز انقطاع - حیاط خلوت و نورگیر کمتر از ۱۲ مترمربع - داکت و وید داخلی.



حداکثر مشاعات ملک = A + B

- ✓ پیشروی در حد ۱۰٪ در طبقه ای که دارای عقب نشینی جانبی باشد، ۱۰٪ سطح اشغال مجاز همان طبقه می باشد .
- سطح اشغال مجاز هر طبقه = سطح اشغال طبقه همکف - میزان عقب نشینی جانبی در آن طبقه**
- ✓ پیشروی در طبقه ای که به عنوان طبقه اضافه باشد، کلا به صورت " پیشروی طولی مازاد ۱۰٪ سطح اشغال " اعلام می شود.
- ✓ پیش آمدگی های سمت حیاط خلوت و حیاط با زیربنای طبقات جمع شده و در محاسبات منظور می شود.
- ✓ پیش آمدگی سمت حیاط خلوت اجباری، کلا خلاف می باشد و به صورت پیشروی طولی مازاد ۱۰٪ اعلام می شود. (حتی اگر مجموع زیربنای احداثی در هر طبقه از سطح اشغال مجاز تجاوز ننماید) متراژ آن با مساحت طبقه مجموعا گزارش می شود.
- ✓ زیربنای احداثی با کاربری تجاری که در خلاف جهت ضابطه طرح تفصیلی ملاک عمل می باشد، می بایست در فرم بازدید، ستون احداث مازاد بر سطح کامل شود. در تحلیل متراژهای اعلام شده در این ستون فرم بازدید، به عنوان پیشروی مازاد ۱۰٪ اعلام می شود.
- ✓ در صلح ماده واحده و صلح مقدار در مسیر با عرصه اولیه (مصوبه ک.م.۵ سال ۶۷) و نیز صلح ورود به محدوده/ سرانه خدماتی و نیز صلح پاسخ گویی با طرح قبلی، متراژ سطح اشغال، از ستون " سطح اشغال " فرم صلح نامه برداشت می شود.
- ✓ چنانچه ضابطه دارای حیاط خلوت اجباری باشد، مالک ملزم به رعایت این متراژ می باشد. چنانچه بنایی در حیاط خلوت اجباری احداث شود، با عنوان پیشروی مازاد بر ۱۰٪ اعلام می شود. نحوه محاسبه به اینصورت میباشد که متراژ گزارش شده با کاربری حیاط خلوت در هر طبقه با متراژ حیاط خلوت مطابق ضابطه پلاک، مقایسه می شود و چنانچه متراژ کمتر اعلام شده باشد، به میزان کسری آن پیشروی اعلام می شود.
- ✓ چنانچه متراژ حیاط خلوت در طبقات مختلف متفاوت می باشد، در هر طبقه به صورت مجزا متراژ آن وارد می شود در غیر اینصورت در پایین ترین طبقه ای که حیاط خلوت وجود دارد متراژ آن می بایست وارد شود و برای سایر طبقات همان متراژ در نظر گرفته خواهد شد.

مواردی که در زمان وقوع تخلف پیشروی طولی می بایست کنترل نمود:

۱- اخذ رضایت نامه محضری مالکان پلاکهای مجاور بابت تخلف پیشروی طولی صورت گرفته .

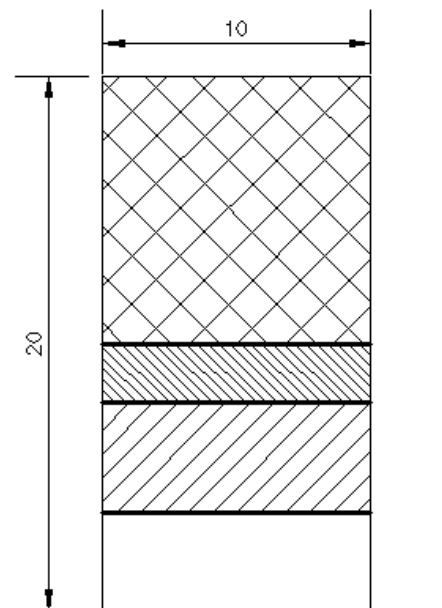
تبصره: چنانچه پلاک های مجاور و قطعۀ ایی که در آن تخلف صورت گرفته ، دارای یک مالکیت واحد باشد می بایست رضایت نامه ایی نسبت به پلاک مجاور که تخلف صورت گرفته ارائه نماید. این رضایت نامه در زمان انتقال مالکیت پلاک های مجاور قبل از اتمام عملیات ساختمانی و اخذ گواهی پایان کار بهره برداری قابلیت استناد و اعتبار می باشد. چنانچه در زمان صدور عدم خلاف با اخذ تعهد محضری مذکور پاسخگوئی صورت پذیرد مالک یکی از دو قطعۀ مجاور پلاک فوق را قبل از درخواست پایان کار بهره برداری انتقال دهد الزامی بابت اخذ تعهد محضری از مالک جدید نمیباشد.

تبصره: چنانچه مالک پلاک های مجاور در دسترس نباشند و مالکیت آن مجهول و یا نامشخص باشد مالک قطعۀ مذکور می بایست تعهدی مبنی بر پاسخگوئی به اعتراض مالکین احتمالی آینده ارائه نماید. بدیهی است شهرداری با ارائه این تعهد نامه در قبال اعتراض احتمالی مالکین پلاکهای مجاور هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۲- پیشروی طولی چنانچه با رعایت زاویه ۴۵ درجه پس از طول مجاز (۶۰٪) و یا پس از بنای موجود پلاکهای همجوار اتفاق افتاده باشد نیاز به اخذ رضایت نامه از پلاک های مجاور نمی باشد.

مثال: فرض شود جهت قطعۀ زمینی با حدود اربعه ۱۰*۲۰ و مساحت ۲۰۰ مترمربع بصورت شمالی در حاشیه معبر ۱۲ متری پروانه احداث بنایی در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خازنی منطقه ۲ شهری و تراکم متوسط صادر شده است. مالک پس از اخذ گواهی فوق اقدام به احداث و پیشروی طولی مازاد بر ضابطه بر اساس گزارش کارشناس بازدید که در ذیل آمده نموده است میزان تخلفات از بابت پیشروی طولی چه میزانی میباشد؟

| کاربری های مجاز پروانه | | | | | | | کاربری های موجود | | | | | | |
|------------------------|-------|------|------------------------|------------|------|-------|--------------------|-------|------|------------------------|------------|------|-------|
| تاریخ احداث کاربری | مساحت | طبقه | مورد استفاده | نوع کاربری | طبقه | ساختن | تاریخ احداث کاربری | مساحت | طبقه | مورد استفاده | نوع کاربری | طبقه | ساختن |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | - | پیلوت جهت پارکینگ | مسکونی | ۰ | ۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | -- | پیلوت جهت پارکینگ | مسکونی | ۰ | ۱ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۱ | ۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۱ | ۱ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۲ | ۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۲ | ۱ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۳ | ۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۳ | ۱ |
| | ۴۸۰ | ۳ | مجموع | | | | | ۵۶۰ | ۳ | مجموع | | | |



پیشروی طولی - متراژ زیربنای مازاد بر سطح اشغال در هر طبقه : $20 = 120 - 140$

پیشروی طولی تا ۱۰٪ زیربنای مجاز : $120 = 10\% * 120$

پیشروی طولی زیربنای مازاد بر ۱۰٪ : $8 = 120 - 120$

➤ عدم رعایت عقب نشینی جانبی

چنانچه ضابطه پلاک ، در طبقات بالا (ارتفاع بیشتر از ۹ متر) مشمول عقب نشینی جانبی شده باشد، می بایست این عقب نشینی در ساخت و ساز رعایت شود. اگر بنایی در فضایی که باید عقب نشینی رعایت شود ، احداث شود، تخلف "عدم رعایت عقب نشینی" اعلام می شود. بایستی توجه شود که عقب نشینی برای مترائز در حد سطح اشغال اعلام می شود و چنانچه مزاد بر سطح اشغال احداثی وجود داشته باشد، در محاسبات پیشروی اعلام می شود.

مثال: فرض شود جهت قطعه زمینی با حدود اربعه ۱۰*۲۰ و مساحت ۲۰۰ مترمربع بصورت جنوبی درحاشیه معبر ۱۰ متری پروانه احداث بنایی در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خازنی منطقه ۲ شهری و تراکم زیاد صادر شده است. مالک پس از اخذ گواهی فوق اقدام به احداث و عدم رعایت عقب نشینی جانبی براساس گزارش کارشناس بازدید که در ذیل آمده نموده است میزان تخلفات ازبابت عدم رعایت عقب نشینی جانبی چه میزانی میباشد؟

| کاربری های مجاز پروانه | | | | | | کاربری های موجود | | | | | |
|------------------------|-------|----|------------------------|------------|-------|--------------------|-------|----|------------------------|------------|-------|
| تاریخ احداث کاربری | مساحت | ف | مورد استفاده | نوع کاربری | تعداد | تاریخ احداث کاربری | مساحت | ف | مورد استفاده | نوع کاربری | تعداد |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | -- | پیلوت جهت پارکینگ | مسکونی | ۰ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۲۰ | -- | پیلوت جهت پارکینگ | مسکونی | ۰ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۱ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۲ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۲ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۰۰ | -- | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۳ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۳ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۷۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۴ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۴ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۴۰ | -- | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۵ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۲۰ | -- | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۵ |
| مجموع | | | | | | مجموع | | | | | |
| ۵۷۰ | | | | | | ۷۲۰ | | | | | |
| ۳ | | | | | | ۴ | | | | | |

میزان تخلف عدم رعایت عقب نشینی جانبی در طبقه سوم

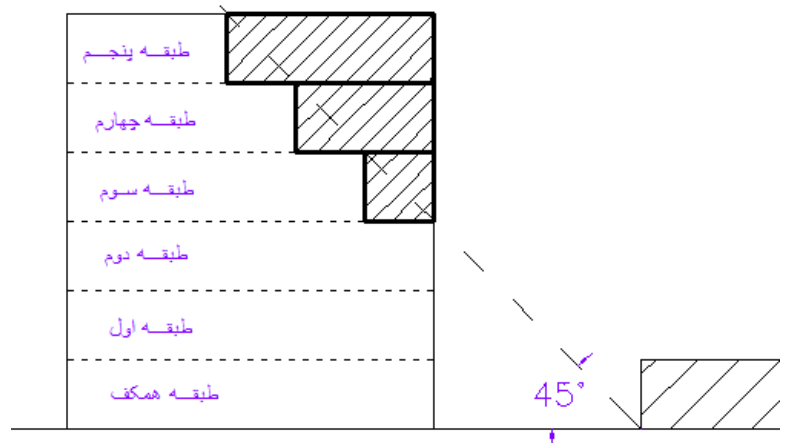
$$۱۰ * ۲ = ۲۰$$

میزان تخلف عدم رعایت عقب نشینی جانبی در طبقه چهارم

$$۱۰ * (۳ + ۲) = ۵۰$$

میزان تخلف عدم رعایت عقب نشینی جانبی در طبقه پنجم

$$۱۰ * (۳ + ۵) = ۸۰$$



طبقه مازاد

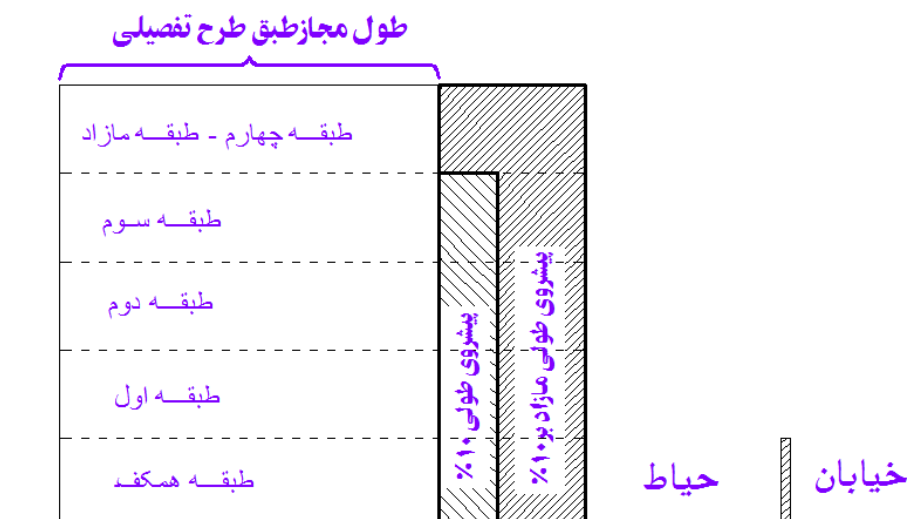
زیربنای احداث شده در طبقات مازاد بر طبقه مجاز ضابطه یا صلح نامه، به عنوان طبقه اضافه اعلام می شود. این مترائزها مربوط به آیتم هایی می شود که در جدول اکسل CiTable مشمول تراکم شده اند.

نکته: تراکم طبقات اضافه در حد سطح اشغال و پس از رعایت عقب نشینی اعلام می شود و مازاد بر آن ها در تخلفات مربوطه جداگانه اعلام می شود.

نکته: در طبقه مازاد چنانچه پیشروی طولی صورت پذیرد کل مساحت پیشروی طولی در قالب مازاد بر ۱۰٪ محاسبه می شود.

مثال: فرض شود جهت قطعه زمینی با حدود اربعه ۱۰*۲۰ و مساحت ۲۰۰ مترمربع بصورت شمالی (حیاط در حاشیه معبر) در حاشیه معبر ۱۲ متری پروانه احداث بنایی در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خازنی منطقه ۲ شهری و تراکم متوسط صادر شده است.. مالک پس از اخذ پروانه فوق ا قدام به احداث و پیشروی طولی مازاد بر ضابطه و طبقه مازاد بر اساس گزارش کارشناس بازدید که در ذیل آمده نموده است میزان تخلفات از بابت پیشروی طولی و طبقه مازاد چه میزانی میباشد؟

| کاربری های مجاز پروانه | | | | | | کاربری های موجود | | | | | |
|------------------------|-------|------|------------------------|------------|-----------|--------------------|-------|------|------------------------|------------|-----------|
| تاریخ احداث کاربری | مساحت | طبقه | مورد استفاده | نوع کاربری | ساخته شده | تاریخ احداث کاربری | مساحت | طبقه | مورد استفاده | نوع کاربری | ساخته شده |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | - | پیلوت جهت پارکینگ | مسکونی | ۰ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | -- | پیلوت جهت پارکینگ | مسکونی | ۰ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۱ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۱ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۲ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۲ |
| ۱۳۹۰/۰۱/۰۱ | ۱۲۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۳ | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | ۱ | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۳ |
| -- | -- | - | -- | -- | -- | ۱۳۹۰/۰۶/۱۰ | ۱۴۰ | -- | مسکونی (غیر آپارتمانی) | مسکونی | ۴ |
| مجموع | | | | | | مجموع | | | | | |
| ۴۸۰ | | | | | | ۷۰۰ | | | | | |
| ۳ | | | | | | ۳ | | | | | |



میزان تخلف پیشروی طولی در حد ۱۰ درصد در طبقه چهارم صفر می باشد.

میزان تخلف پیشروی طولی مازاد بر ۱۰٪ مجاز در طبقه چهارم ۲۰ متر مربع می باشد. $140 - 120 = 20$

میزان تخلف طبقه اضافه در طبقه چهارم با توجه به اینکه مشمول عقب نشینی نمی گردد ۱۲۰ متر مربع می باشد.

مثال: زمینی با حدود اربعه ۱۰*۲۵ و مساحت ۲۵۰ مترمربع بصورت جنوبی درحاشیه معبر ۱۲ متری در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خازنی منطقه ۲ شهری و تراکم متوسط

| مترائز تراکمی مجاز در هر طبقه | | بازدید | | | عرصه | مترمربع |
|-------------------------------|------------|--------|--------|--------|------------------------|-----------------|
| ۰ | | ۱۶۰ | پیلوت | ۰ طبقه | مترمربع اشغال | ۱۵۰ |
| ۱۵۰ | | ۱۶۰ | مسکونی | ۱ طبقه | تراکم | ۴۵۰ |
| ۱۵۰ | | ۱۶۰ | مسکونی | ۲ طبقه | زیر بنا در طبقات ضابطه | میزان عقب نشینی |
| ۱۵۰ | | ۱۶۰ | مسکونی | ۳ طبقه | همکف | ۱۵۰ |
| ۱۲۰ | طبقه اضافه | ۱۶۰ | مسکونی | ۴ طبقه | اول | ۱۵۰ |
| ۰ | | ۲۰ | خریشته | ۵ طبقه | دوم | ۱۵۰ |
| | | | | | سوم | ۱۵۰ |
| | | | | | چهارم | طبقه مازاد |

$$150 - 30 = 120$$

سطح اشغال مجاز طبقه ۴ :

۱۰

پیشروی طولی مازاد ۱۰٪ ط ۴:

۳۰

عدم رعایت عقب نشینی طبقه ۴:

$$3 * 10 = 30$$

- با توجه به اینکه ماکزیمم طبقه ضابطه ۳ می باشد، مترائز تراکمی در طبقات بالاتر از آن با عنوان طبقه اضافه اعلام می شود.
- بایستی توجه شود که مبنای ستون "مترائز تراکم" در هر طبقه ماکزیمم مقدار تراکمی های وضع موجود در سطح اشغال مجاز ضابطه در آن طبقه می باشد .
- در این مثال طبقه همکف و پنجم، آیتم مشمول تراکم وجود ندارد.

➤ خلاف ضابطه تراکمی

چنانچه در طبقات مجاز ضابطه احداث بنا مازاد بر تراکم ضابطه باشد ، خلاف تراکمی اتفاق افتاده است. به بیانی دیگر اگر طبق چیدمان طبقات در ضابطه طرح تفصیلی ملاک عمل طبقه آخر بصورت کامل پرنشود و اقدام به کامل نمودن آن (توسط مالک یا توافق با شهرداری) بنماید با عنوان "خلاف ضابطه تراکمی" محاسبه می شود.

خلاف ضابطه تراکمی عبارت است از زیربنای مشمول تراکم که مازاد بر تراکم مجاز ضابطه باشد و درحد سطح اشغال مجاز ، طبقه مجاز ضابطه احداث شود .

نکته: شایان ذکر است در مواردی که پیشروی طولی و عدم رعایت عقب نشینی جانبی رخ داده باشد در ابتدا این دو آیتم کسر میگردند و مترائز باقیمانده به عنوان خلاف ضابطه تراکمی محاسبه می شود .

نکته: در صورت احداث مازاد بر تراکم در طبقات زیرزمین و نیم طبقه تراکم مازاد در این طبقات نیز به عنوان خلاف ضابطه تراکمی گزارش می گردد.

مثال: زمینی با حدود اربعه ۱۲*۲۵ و مساحت ۳۰۰ مترمربع بصورت جنوبی درحاشیه معبر ۱۲ متری در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی مهرآزان ۱۴-۱۵-۱۶ ناحیه ۴ و تراکم متوسط (تراکم ۱۳۵٪/ سطح اشغال ۵۵٪)

| مترائز تراکمی در هر طبقه | بازدید | | |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| | ۱۸۰ | پیلوت | طبقه ۰ |
| ۱۶۵ | ۱۸۰ | مسکونی | طبقه ۱ |
| ۱۶۵ | ۱۸۰ | مسکونی | طبقه ۲ |
| ۱۶۵ | ۱۸۰ | مسکونی | طبقه ۳ |
| ۰ | ۲۰ | خرپشته | طبقه ۴ |

عرصه
سطح اشغال
تراکم
۳۰۰ مترمربع
۱۶۵ مترمربع
۴۰۵ مترمربع

| عقب نشینی | زیربنا در طبقات ضابطه | |
|-----------|-----------------------|------|
| ۰ | ۱۶۵ | همکف |
| ۰ | ۱۶۵ | اول |
| ۰ | ۱۶۵ | دوم |
| ۰ | ۷۵ | سوم |

| | |
|-----|---------------------------|
| ۴۹۵ | مجموع تراکم طبقات |
| ۹۰ | اضافه تراکم نسبت به ضابطه |
| ۹۰ | خلاف ضابطه تراکمی |

- ستون تراکم در طبقات در حد سطح اشغال مجاز می باشد.
- مجموع تراکم در طبقات مجاز طبق ضابطه، بدست می آید و سپس نسبت به تراکم ضابطه مترائز مازاد را بدست می آوریم.
- تراکم مازاد بر ضابطه به میزان ۹۰ مترمربع می باشد که در طبقه سوم ضابطه احداث شده است و زیربنا در این طبقه را اضافه نموده است.

➤ احداث بنای غیر مجاز در پیلوت

چنانچه مالک قسمتی از پیلوت را به استفاده ای غیر از پارکینگ و مازاد بر تراکم مجاز ضابطه اختصاص دهد ، مساحت فوق تحت عنوان تبدیل پیلوت به مسکونی به عنوان خلاف ضابطه محسوب می گردد.

در برخی از طرح ها، چیدمان ضابطه از همکف می باشد، در چنین شرایطی طبقه همکف جزو طبقات مجاز بوده و مازاد بر تراکم ضابطه در طبقات بالاتر، محاسبه و اعلام می شود.

چنانچه تراکم همکف ، در مجوز قبلی نیز وجود داشته باشد، محاسبات تراکمی از همکف شروع می شود. البته تراکم همکف در حد تراکم مجوز قبلی مجاز بوده و خلافی برای آن اعلام نمی شود بلکه برای مترائز مازاد بر مجوز قبلی احداث زیربنای غیر مجاز در پیلوت اعلام می شود.

نکته : چنانچه مترائز تراکمی در همکف باشد، برای مترائزی که با پیشروی همپوشانی ندارد، احداث زیربنای غیر مجاز در پیلوت اعلام می شود.

تبدیل پیلوت عبارت است از زیربنای مشمول تراکم که مازاد بر تراکم مجاز ضابطه باشد و در سطح اشغال مجاز ، طبقه همکف احداث شود .

مثال: زمینی با حدود اربعه ۱۰*۲۵ و مساحت ۲۵۰ مترمربع بصورت جنوبی درحاشیه معبر ۱۰ متری در کاربری مسکونی در طرح تفصیلی خازنی منطقه ۲ شهری و تراکم متوسط

| مترای تراکمی در هر طبقه | بازدید | | | عرصه |
|-------------------------|-------------------|--------|--------|--------------------------------|
| | ۱۱۰ | پیلوت | ۰ طبقه | ۲۵۰ مترمربع |
| ۵۰ | ۵۰ | مسکونی | | مترای سطح اشغال ۱۵۰ مترمربع |
| ۱۵۰ | ۱۶۰ | مسکونی | ۱ طبقه | تراکم ۴۵۰ مترمربع |
| ۱۵۰ | ۱۶۰ | مسکونی | ۲ طبقه | |
| ۱۳۰ | ۱۶۰ | مسکونی | ۳ طبقه | |
| ۰ | ۲۰ | خرپشته | ۴ طبقه | |
| ۴۸۰ | مجموع تراکم طبقات | | | |
| ۳۰ | اضافه تراکم | | | |
| ۳۰ | تبدیل پیلوت | | | |

| عقب نشینی | زیربنا در طبقات ضابطه | |
|-----------|-----------------------|------|
| | ۱۵۰ | همکف |
| | ۱۵۰ | اول |
| | ۱۵۰ | دوم |
| ۲۰ | ۱۳۰ | سوم |

- تراکم در طبقات با توجه به عقب نشینی جانبی رعایت شده می باشد.
 - مجموع تراکم در طبقات مجاز تا حد سطح اشغال ضابطه محاسبه سپس نسبت به تراکم ضابطه مترای مزاد را بدست می آوریم.
- با توجه به اینکه در ضابطه چیدمان طبقات از اول می باشد، ولی در بازدید تراکم از همکف شروع شده است، تراکم مزاد بدست آمده با عنوان احداث زیربنای غیر مجاز در پیلوت اعلام می شود.

➤ مساحت مشمول زیر بنای مسکونی

از زیربناهای تراکمی در حد تراکم مجاز ضابطه ، عوارض زیربنای مسکونی اخذ می شود که در محاسبات تحلیل ساختمان به صورت مساحت مشمول عوارض زیربنای مسکونی قدیم (مربوط به مجوز قبلی) و مساحت مشمول عوارض زیر بنای مسکونی (مربوط به بنای موجود) اعلام می شود.

برای پیش آمدگی های مجاز طبق ضابطه نیز مساحت مشمول عوارض زیربنای مسکونی غیر تراکمی اعلام می شود.

نکته: برابر مصوبه شماره ۴/۹۳/۹۴۰۲/ش مورخ ۱۳۹۳/۸/۲۰ شورای اسلامی شهر مشهد کلیه فضاهای مشاعی و همچنین پارکینگ و انباری فقط از پرداخت عوارض صدور پروانه معاف می باشند. (از تراکم و سطح اشغال مجاز طبقات کسر می گردد اما از پرداخت عوارض زیربنا معاف می باشد.)

نکته: چنانچه تاریخ احداث زیربنای قبل از ۱۳۸۶ باشد تخلفات گزارش شده به صورت جدا و تحت عنوان زیربنای مسکونی زیربنای تخلفات اعلام می گردد و مساحت مشمول زیربنای مسکونی به صورت جدا گزارش می گردد. چنانچه تاریخ زیربنای مسکونی بعد از سال ۱۳۸۶ باشد، تخلفات از زیربنا کسر شده و فقط زیربنای خالص اعلام می شود.

نکته: املاکی که دارای میزان در مسیر می باشند در صورت اعمال صلحنامه برای یک نوبت برابر مقدار ذیل از پرداخت عوارض زیربنای مسکونی معاف می باشند.

تراکم مجاز * ۱/۳ * مقدار در مسیر

➤ بدون پروانه تراکمی

چنانچه مالک اقدام به ساخت بنا بدون اخذ مجوز از شهرداری بنماید. زیربنای احداثی در حد ضابطه و یا تراکم به لحاظ طبقه و سطح اشغال بصورت بدون پروانه محاسبه می شود.

زیربنای تراکمی مجاز احداث شده در طبقات مجاز و در حد سطح اشغال مجاز و با رعایت عقب نشینی و در حد تراکم ضابطه (بدون تخلفات) بدون اخذ مجوز، مشمول بدون پروانه میگردند. بدین منظور مجوز قبلی بررسی می شود و مترژهای در حد ضابطه آن مشخص می شود. چنانچه مترژ مجوز قبلی کمتر از مترژ احداث شده فعلی باشد، بدون پروانه برای اختلاف آن ها محاسبه می شود. بصورت کلی می توان بدون پروانه را زیربنای های احداث شده در حد ضابطه ولی بدون مجوز، اعلام نمود.

بدین منظور آیتم های تراکمی مجاز را در تمامی طبقات بدست می آوریم. بایستی توجه شود در هر طبقه پیشروی و عدم رعایت را در مجموع مجموع تراکمی ها لحاظ نکنیم. همچنین تراکم طبقات اضافه یا تبدیل پیلوت نیز در مجموع تراکمی ها نبایستی وارد شود. این مجموع تراکم را در مجوز قبلی نیز بدست می آوریم. اختلاف تراکم موجود با مجوز قبلی با عنوان بدون پروانه اعلام می شود.

مثال:

| مترژ تراکم | | بازدید | | عرصه | ۲۵۰ |
|------------|-----|-------------------|--------|-----------------------|-----|
| | | ۰ | پیلوت | مترژ سطح اشغال | ۱۵۰ |
| ۱۵۰ | ۱۶۰ | ۱ | مسکونی | تراکم | ۴۵۰ |
| ۱۵۰ | ۱۶۰ | ۲ | مسکونی | زیربنا در طبقات ضابطه | |
| ۱۵۰ | ۱۶۰ | ۳ | مسکونی | همکف | ۱۵۰ |
| ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۴ | مسکونی | اول | ۱۵۰ |
| | | | | دوم | ۱۵۰ |
| | | | | سوم | ۱۵۰ |
| ۵۵۰ | | مجموع تراکم طبقات | | | |
| ۱۰۰ | | اضافه تراکم | | | |
| ۱۰۰ | | خلاف طبقه اضافه | | | |
| ۴۵۰ | | تراکم در حد ضابطه | | | |

| مترژ تراکم | | مجاز پروانه | |
|-----------------|-----|-------------------|--------|
| | | ۰ | پیلوت |
| ۱۱۰ | ۱۱۰ | ۱ | مسکونی |
| ۱۱۰ | ۱۱۰ | ۲ | مسکونی |
| ۵۰ | ۵۰ | ۳ | مسکونی |
| ۰ | ۲۰ | ۴ | خریشته |
| ۲۷۰ | | مجموع تراکم طبقات | |
| ۲۷۰ | | تراکم در حد ضابطه | |
| ۴۵۰ - ۲۷۰ = ۱۸۰ | | بدون پروانه | |

■ تراکم در هر طبقه در بازدید و مجاز مشخص شده است.

■ تراکم مجاز در طبقات در حد سطح اشغال می باشد و مترژ مازاد سطح اشغال، تخلف میباشد.

■ مجموع تراکم در طبقات مجاز طبق ضابطه، بدست می آید و سپس نسبت به تراکم ضابطه مترژ مازاد را بدست می آوریم. برای مترژ های مازاد بر ضابطه، خلاف مربوطه اعلام می شود، برای بدون پروانه این مترژها استفاده نمی شوند بلکه صرفا تراکم در حد ضابطه استفاده می شود.

■ بدون پروانه اختلاف زیربنای در حد ضابطه بازدید، با زیربنای در حد ضابطه مجوز قبلی می باشد.

نکته: در صورتی که مالک در زمان اخذ پروانه بهای خدمات تخلیفی را پرداخت نماید اما از صدور مجوز خودداری کند در صورت احداث، به همان میزان بدون پروانه اخذ خواهد شد.

➤ پیش آمدگی های به سمت معبر

در محاسبات پیش آمدگی صرفا پیش آمدگی های سمت معابر مد نظر قرار میگیرد و مشمول خلاف ضابطه بالکن (پیش آمدگی غیرمجاز) ، بدون پروانه بالکن (پیش آمدگی مجاز احداثی بدون مجوز) و فضای هوایی بالکن می شوند که مساحت آن از حاصلضرب (طول * عرض) بدست می آید.

نکته: پیش آمدگی های سمت حیاط با زیربنای طبقاتی که در آن طبقه اعلام شده جمع می گردند و در محاسبات عینا مطابق با آنها در نظر گرفته می شوند به عبارتی مشمول محاسبات پیش آمدگی نمیگردند.

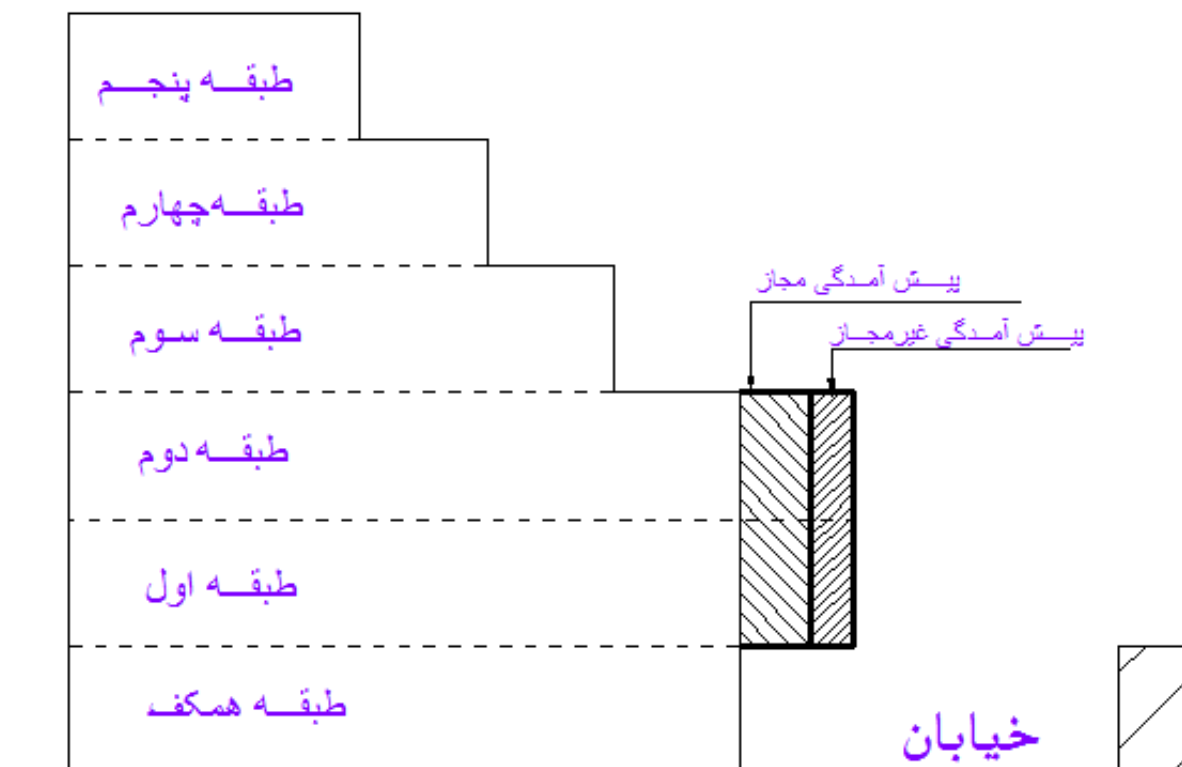
➤ خلاف ضابطه تراکمی بالکن :

چنانچه مالک اقدام به ساخت پیش آمدگی مزاد بر ضابطه نماید مساحت مزاد به عنوان خلاف ضابطه تراکمی محسوب می شود. در ضابطه، چنانچه شرایط اعطای پیش آمدگی ، وجود داشته باشد (طرح خازنی معابر ۸ متر به بالا به میزان ۱/۱۸ عرض معبر) ، به تفکیک معبر، طول و عرض آن اعلام می شود. هر نوع تغییر و تجاوز از مشخصات پیش آمدگی ضابطه، تخلف محسوب می شود به عبارتی مساحت مزاد به عنوان خلاف ضابطه تراکمی محسوب می شود.

چنانچه صلح نامه تنظیم شده باشد اطلاعات مربوط به پیش آمدگی مجاز ، از فرم صلح نامه برداشت می شود.

چنانچه پیش آمدگی در جهت معبر غیر مجاز و یا با طول یا عرض بیشتر از مجاز ضابطه احداث شود ، می بایست تخلف پیش آمدگی محاسبه شود.

احداث پیش آمدگی در طبقه اضافه و طبقه ای که عقب نشینی جانبی دارد (به سمت معبر عقب نشینی) مجاز نمی باشد و کلا خلاف اعلام می شود.



بدون پروانه بالکن :

چنانچه پیش آمدگی احداث شده در حد ضابطه باشد ولی در مجوز قبلی به میزان احداثی، مجوز اخذ نکرده باشد، بدون پروانه بالکن اعلام می شود.

مثال:

| جهت معبر | طول پیش آمدگی | عرض پیش آمدگی | بازدید | | | عرصه |
|----------|---------------|---------------|--------|--------|------|-----------------------|
| | | | پیلوت | مسکونی | طبقه | |
| | | | ۱۱۰ | ۵۰ | ۰ | ۲۵۰ |
| | | | ۱۵۰ | ۴ | ۱ | ۱۵۰ |
| شمال | ۱۲ | ۰,۷ | ۱۵۰ | ۱۲ | ۱ | ۴۵۰ |
| شرق | ۵ | ۰,۴ | ۱۲ | ۴ | ۱ | عرض پیش آمدگی ۰,۵ |
| شمال | ۱۲ | ۰,۷ | ۱۵۰ | ۱۲ | ۲ | طول پیش آمدگی ۱۰ |
| شرق | ۵ | ۰,۴ | ۱۲ | ۴ | ۲ | جهت پیش آمدگی شمال |
| شمال | ۱۲ | ۰,۷ | ۱۵۰ | ۱۲ | ۳ | زیربنا در طبقات ضابطه |
| شرق | ۵ | ۰,۴ | ۱۲ | ۴ | ۳ | همکف ۱۵۰ |
| | | | ۳۰ | ۱۲ | ۴ | اول ۱۵۰ |
| | | | | | | دوم ۱۵۰ |
| | | | | | | سوم ۱۵۰ |

- پیش آمدگی در ضابطه سمت شمال می باشد، در نتیجه برای پیش آمدگی های سمت شمال بازدید خلاف را محاسبه می کنیم.
- خلاف پیش آمدگی در هر طبقه به میزان ۳,۴ می باشد.
- با توجه به اینکه از سمت شرق نیز پیش آمدگی احداث شده است، و در ضابطه نیز مجاز به احداث در این سمت نمی باشد، کل پیش آمدگی احداث شده در این سمت، خلاف محسوب می شود. ($۶ = ۰,۴ * ۵ * ۳$)
- چنانچه در مثال قبل، در مجوز پیش آمدگی اخذ شده باشد، بدون پروانه به شرح زیر محاسبه می شود.

| جهت معبر | طول پیش آمدگی | عرض پیش آمدگی | مجاز پروانه | | | عرصه |
|----------|---------------|---------------|-------------|--------|------|--------------------|
| | | | پیلوت | مسکونی | طبقه | |
| | | | ۱۱۰ | ۵۰ | ۰ | ۲۵۰ |
| | | | ۱۵۰ | ۴ | ۱ | ۱۵۰ |
| شمال | ۱۰ | ۰,۲ | ۱۵۰ | ۱۲ | ۱ | ۴۵۰ |
| شمال | ۱۰ | ۰,۲ | ۱۵۰ | ۴ | ۱ | عرض پیش آمدگی ۰,۵ |
| شمال | ۱۰ | ۰,۲ | ۱۵۰ | ۱۲ | ۲ | طول پیش آمدگی ۱۰ |
| شمال | ۱۰ | ۰,۲ | ۱۵۰ | ۴ | ۲ | جهت پیش آمدگی شمال |
| شمال | ۱۰ | ۰,۲ | ۱۵۰ | ۱۲ | ۳ | |
| شمال | ۱۰ | ۰,۲ | ۱۲ | ۴ | ۳ | |
| | | | ۳۰ | ۱۲ | ۴ | |

۱۰

| | | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ضابطه | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> بالکن ضابطه </div> | ۰,۵ |
| بازدید در حد ضابطه | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> بالکن بازدید </div> | ۰,۵ |
| مجاز در حد ضابطه | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> بالکن پروانه </div> | ۰,۲ |

■ در مجاز پروانه ، نسبت به ضابطه متراژ کمتری را تسویه حساب نموده است. ولی در بازدید پیش آمدگی ها بیشتر از ضابطه می باشد. در نتیجه برای پیش آمدگی های در حد ضابطه بازدید، که مجوز ندارد، بدون پروانه اعلام می شود.

■ در ۳ طبقه به میزان ($۹ = ۳ * ۰,۳ * ۱۰$) بدون پروانه وجود دارد.

➤ تغییر کاربری (استفاده تجاری در مسکونی)

کلیه زیربناهایی که در کاربری غیر از کاربری مجاز طرح احداث گردد به عنوان مساحت تغییر کاربری محسوب می شود به عنوان مثال احداث تجارتي در کاربری مسکونی .

مثال:

| تاریخ احداث | بازدید | | | کاربری طرح: | مسکونی |
|-------------|--------|--------|-----|-------------|--------|
| | طبقه ۰ | پیلوت | ۱۶۰ | | |
| ۱۳۹۱/۰۱/۰۱ | طبقه ۰ | پیلوت | ۱۶۰ | | |
| ۱۳۹۱/۰۱/۰۱ | طبقه ۰ | مغازه | ۲۰ | | |
| ۱۳۹۱/۰۱/۰۱ | طبقه ۱ | مسکونی | ۱۶۰ | | |
| ۱۳۹۱/۰۱/۰۱ | طبقه ۲ | مسکونی | ۱۶۰ | | |
| ۱۳۹۱/۰۱/۰۱ | طبقه ۳ | مسکونی | ۱۰۰ | | |
| ۱۳۹۱/۰۱/۰۱ | طبقه ۴ | خرپشته | ۲۰ | | |

| تاریخ احداث | مجاز پایانکار | | |
|-------------|---------------|--------|-----|
| ۰۱/۰۱/۱۳۸۷ | طبقه ۰ | پیلوت | ۱۱۰ |
| ۰۱/۰۱/۱۳۸۷ | طبقه ۰ | مغازه | ۱۵ |
| ۰۱/۰۱/۱۳۸۷ | طبقه ۱ | مسکونی | ۱۱۰ |
| ۰۱/۰۱/۱۳۸۷ | طبقه ۲ | مسکونی | ۱۱۰ |
| ۰۱/۰۱/۱۳۸۷ | طبقه ۳ | مسکونی | ۵۰ |
| ۰۱/۰۱/۱۳۸۷ | طبقه ۴ | خرپشته | ۲۰ |

| | |
|----|--------------------------------|
| ۲۰ | استفاده تجاری در مسکونی بازدید |
| ۱۵ | استفاده تجاری در مسکونی قدیم |
| ۱۵ | تجدید تجاری |
| ۵ | افزایش تجاری |

■ تجاری در بازدید ۲۰ متر مربع می باشد.
 ■ تجاری قدیم به میزان ۱۵ متر مربع می باشد.
 ■ با توجه به تاریخ احداث ها، و تغییر آن در بازدید، تجاری قدیم تخریب و به میزان ۱۵ تجدید شده است. همچنین به میزان ۵ متر به تجاری اضافه شده است. با توجه به تاریخ احداث ها، و تغییر آن در بازدید، تجاری قدیم تخریب و به میزان ۱۵ تجدید شده است. همچنین به میزان ۵ متر به تجاری اضافه شده است.

در تحلیل آیتم های زیر اعلام می شود:

- استفاده تجاری در مسکونی قدیم ۱۵
- استفاده تجاری در مسکونی ۵
- تجدید استفاده تجاری در مسکونی ۱۵

➤ واحد اضافه

- چنانچه مالک اقدام به احداث واحد مسکونی بیش از حد مجاز ضایطه نماید این واحدها تحت عنوان واحد مازاد محاسبه می شود. لازم به ذکر است مساحت واحد اضافه برابر است با متراژ واحد بصورت خالص به انضمام پیش آمدگی سمت معبر، حیاط و حیاط خلوت.
- در محاسبه متراژ واحدها، مشترکاتی مانند پله و آسانسور ، چنانچه جداگانه در طبقه اعلام شده باشد، در مساحت واحد لحاظ نمی شود.
 - واحدهای مربوط به انباری ها یا تجاری ها در محاسبه واحد اضافه دخیل نمی باشند.
 - در محاسبه واحد اضافه ، معافیت های واحد اضافه به شرح زیر میباشد :
 - در طبقه مازاد(اضافه) و تبدیل پیلوت به مسکونی به میزان یک واحد به شرط حداقل ۵۰ مترمربع در هر طبقه دارای معافیت میباشد. چنانچه طبقه مازاد بیش از یک طبقه باشد بازاء هر طبقه مشمول معافیت یک واحد می باشد.
 - در صورتی که خلاف ضابطه تراکمی در یک طبقه حداقل به میزان ۵۰ مترمربع باشد، واحد اضافه مربوط به آن طبقه دارای معافیت خواهد بود.
 - پس از کسر کردن معافیت ها واحدهای باقیمانده از کوچک به بزرگ مرتب شده و به تعداد واحد ضابطه از بزرگترین واحدها حذف می کنیم. واحدهای باقیمانده به عنوان واحد اضافه اعلام می شوند.
 - بهای خدمات فوق به ترتیب از کوچکترین واحد با کمترین ضریب P جدول محاسبه می گردد. به این معنا که کوچکترین واحد، اولین واحد اضافه محسوب گردیده و واحدهای بعدی نیز به ترتیب از کوچک به بزرگ تعیین می گردد.
 - هر واحد اضافه دارای یک شماره می باشد. واحدهای معاف شده هر کدام یکی از شماره ها را به خود اختصاص می دهند. برای واحدهای باقیمانده به ترتیب شماره واحد را اعلام می کنیم.
 - در محاسبات واحد اضافه نیز مانند سایر محاسبات تحلیل ، یک نوبت واحدهای اضافه در مجاز قبلی محاسبه و سپس واحد اضافه اطلاعات موجود مطابق روش فوق محاسبه میشود و مقادیر به صورت واحد اضافه قدیم و جدید اعلام میشود تا در محاسبات درآمدی مقدار ریالی مربوط به مجاز قبلی با ضریب صحیح از ریال پرونده جاری کسر گردد .
 - مساحت واحدهای جدا شده نباید از ۵۰ مترمربع (مساحت مفید آپارتمانی) کمتر باشد.
 - برای تغییر در تعداد واحدها، تامین پارکینگ الزامی بوده و شهرداری حق موافقت با تفکیک بدون تامین پارکینگ یا تبدیل کسری پارکینگ به جریمه را ندارد.
 - حداکثر تعداد واحدهای اضافه از ۲ برابر واحد مجاز بیشتر نباشد.

مثال:

| تعداد واحد | بازدید | | |
|------------|--------|--------|--------|
| | ۱۶۰ | پیلوت | طبقه ۰ |
| ۱ | ۱۰۰ | مسکونی | طبقه ۱ |
| | ۱۰ | پله | طبقه ۱ |
| ۱ | ۵۰ | مسکونی | طبقه ۱ |
| ۱ | ۹۰ | مسکونی | طبقه ۲ |
| | ۱۰ | پله | طبقه ۲ |
| ۱ | ۷۰ | مسکونی | طبقه ۲ |
| ۱ | ۸۰ | مسکونی | طبقه ۳ |
| ۱ | ۶۰ | مسکونی | طبقه ۳ |
| | ۱۰ | پله | طبقه ۳ |

| | |
|-----|-------------------|
| ۲۵۰ | عرصه |
| ۱۵۰ | متراز سطح اشغال |
| ۳۰۰ | تراکم |
| ۳ | حداکثر تعداد واحد |

| | |
|-----------------------|------|
| زیربنا در طبقات ضابطه | |
| ۱۵۰ | همکف |
| ۱۵۰ | اول |
| ۱۵۰ | دوم |

| واحدهای اضافه | واحدهای طبق ضابطه | واحدها به ترتیب مساحت |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | * | ۱۰۰ |
| | * | ۹۰ |
| | * | ۷۰ |
| ۶۰ واحد اضافه سوم | | ۶۰ |
| ۵۰ واحد اضافه دوم | | ۵۰ |

| واحدهای معاف | واحدها به ترتیب طبقه |
|--------------|----------------------|
| | ۱۰۰ |
| | ۵۰ |
| | ۹۰ |
| | ۷۰ |
| | ۸۰ *طبقه اضافه |
| | ۶۰ |

- متراز واحدها در هر طبقه مشخص می شود. مشترکات مانند پله، در مساحت واحد ها لحاظ نمی شود.
- به ازای هر طبقه اضافه، بزرگترین واحد در آن طبقه، معاف می باشد.
- هر واحد که معاف شده است، یکی از عناوین واحد ها حذف می شود.
- واحدهای باقیمانده به ترتیب از کوچک به بزرگ مرتب می شوند.
- از بزرگترین واحدها به میزان تعداد واحد ضابطه، حذف شده و مابقی به عنوان واحد اضافه اعلام می شود.
- عنوان واحدهای اضافه، بعد از واحدهای معاف شده، و از واحد کوچک به بزرگ، اعلام می شود.

➤ کسری پارکینگ

اختلاف مساحتی که با توجه به ضابطه پارکینگ باید تامین گردد و مساحت پارکینگ تامین شده، به عنوان مساحت کسری پارکینگ محاسبه می شود. لازم به ذکر است چنانچه به تعداد واحد های موجود به لحاظ جا نمایی، پارکینگ مستقل ارائه شود کسری مساحت نباید اخذ شود. در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز برای واحدهای مسکونی احداث شده در بازدید، چنانچه تعداد واحد مطابق ضابطه ملاک عمل پلاک باشد، از ضابطه پارکینگ طرح، مطابقت می کند. به عنوان نمونه ضابطه تامین پارکینگ برای واحدهای مجاز مسکونی در طرح خازنی به صورت زیر می

باشد:

| تعداد واحد مسکونی | تعداد جای پارک | پارکینگ مورد نیاز طبق طرح خازنی |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ۱ واحد مسکونی | معاف می باشد | --- |
| ۲ واحد مسکونی | ۱ جای پارک | ۲۵ متر مربع |
| ۳ و ۴ واحد مسکونی | ۲ جای پارک | ۵۰ متر مربع |
| ۵ واحد مسکونی به بالا | (۲-۱) جای پارک | به ازای ۴ واحد اول ۵۰ مترمربع، از واحد چهارم به بالا هر واحد ۲۵ مترمربع |

چنانچه تعداد واحدها نسبت به ضابطه تجاوز نماید، به ازای هر واحد یک جای پارک ۲۵ متری، مورد نیاز می باشد. در زمان پروانه چنانچه تعداد واحد مسکونی مطابق با ضابطه پلاک و یا کمتر از ضابطه باشد مساحت پارکینگ بر مبنای پارکینگ مورد نیاز ضابطه اعلام می شود. حال چنانچه تعداد واحد مسکونی بیش از ضابطه پلاک باشد متراژ پارکینگ مورد نیاز بر مبنای هر واحد ۲۵ متر مربع اعلام می شود.

در کاربری مسکونی اولویت تامین پارکینگ، بر اساس جانمایی پارکینگ می باشد که توسط هیئت های پارکینگ تایید می گردد. هیئت پارکینگ متشکل از دو نفر نمایندگان منطقه و یک نفر نماینده سازمان ترافیک می باشد.

با توجه به تعداد جای پارک تامین نشده، کسری پارکینگ در تحلیل اعلام می شود. تاریخ کسری پارکینگ با توجه به تاریخ احداث کاربری ها در بازدید، اعلام می شود.

در کاربری تجاری برای محاسبه متراژ پارکینگ تجاری چنانچه متراژ تجاری مجاز باشد (عرصه تجاری و در حد تراکم مجاز ضابطه باشد و یا در ضابطه اقدام به احداث تجاری راجاز کرده باشد)، پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضابطه طرح برای کاربری تجاری بدست می آید. برای متراژ های تجاری غیر مجاز، پارکینگ مورد نیاز بر اساس (۱/۲ * زیربنای تجاری غیر مجاز) بدست می آید .

به عنوان مثال: اگر پلاکی با کاربری تجاری در طرح خازنی باشد و طبق ضابطه ۵۰۰ مترمربع زیربنا مجاز باشد، متراژ تجاری را ۷۰۰ مترمربع درخواست دهد، پارکینگ مورد نیاز بصورت زیر محاسبه خواهد شد :

تا ۵۰۰ مترمربع (تا حد تراکم مجاز وفق ضابطه طرح) بر مبنای (۱/۳ * زیربنای تجاری مجاز)

از ۵۰۰ مترمربع تا ۷۰۰ مترمربع (مازاد از تراکم مجاز وفق ضابطه طرح) بر مبنای (۱/۲ * زیربنای تجاری غیر مجاز)

| تعداد واحد | | بازدید | | مثال: حداکثر تعداد واحد ضابطه ۳ | | |
|-----------------------------|--|--------|---------|---------------------------------|--------|--|
| | | ۱۰۰ | پارکینگ | ۰ | طبقه ۰ | |
| ۲ | | ۱۰۰ | مسکونی | ۱ | طبقه ۱ | |
| ۲ | | ۱۰۰ | مسکونی | ۲ | طبقه ۲ | |
| ۲ | | ۱۰۰ | مسکونی | ۳ | طبقه ۳ | |
| | | ۲۰ | خرپشته | ۴ | طبقه ۴ | |
| پارکینگ مورد نیاز | | ۶ | | | | |
| متراژ جای پارک برای هر واحد | | ۲۵ | | | | |
| پارکینگ مورد نیاز | | ۱۵۰ | | | | |
| پارکینگ تامین شده | | ۱۰۰ | | | | |
| کسری پارکینگ | | ۵۰ | | | | |

| تعداد واحد | زیربنا در طبقات ضابطه | |
|------------|-----------------------|------|
| ۰ | ۹۰ | همکف |
| ۲ | ۹۰ | اول |
| ۱ | ۹۰ | دوم |

- طبق ضابطه ۳ واحد مجاز می باشد ولی با توجه به احداث ۶ واحد مسکونی، به ازای هر واحد یک جای پارک با متراژ ۲۵ مورد نیاز می باشد.
- ۱۵۰ متر پارکینگ مورد نیاز می باشد که با توجه به پارکینگ تامین شده در همکف، ۵۰ کسری پارکینگ اعلام شده است. شایان ذکر است که در تمامی حالات نیاز به تایید جانمایی می باشد.

املاک احداث شده قبل از سال ۱۳۵۲

کلیه املاک ساخته شده قبل از سال ۱۳۵۲ از پرداخت هرگونه عوارض زیربنائی و تغییر کاربری معاف می باشند.

مشاعات ساختمان: باستناد مصوبه شماره ۹۴۰۲-۹۳/۸/۲۰ شورای اسلامی شهر مشهد به منظور تشویق شهروندان و مالکان برای

تامین سرانه های فضاهای عمومی در ساختمانها زیر بناهای فضاهای مشاعی و همچنین فضاهای پارکینگ و انباری فقط از پرداخت عوارض صدور پروانه معاف می باشند. در خصوص سایر موارد ضوابط طرح تفصیلی مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

بخش دوم: تحلیلی

فصل پنجم:

تحلیل و محاسبات درآمدی

فصل پنجم

❖ کلیات

در محاسبات درآمدی عوارض ها ، بهای خدمات و بهای تخلفات بصورت جداگانه محاسبه می شود.

عوارض ها ، بهای خدمات و بهای تخلفات شامل موارد زیر میباشد :

عوارض زیربنای مسکونی، عوارض پذیره، عوارض ورود به محدوده / سرانه خدماتی ، عوارض تفکیک اعیان تجاری، عوارض تفکیک عرصه، عوارض ودیعه پروانه، عوارض آتشنشانی، عوارض دیوارکشی، عوارض تمدید یا تجدید پروانه، عوارض اراضی رها و عوارض خانه باغ، دامداری و مراکز صنعتی پیشروی طولی، طبقه اضافه، عدم رعایت عقب نشینی جانبی، زیر بنای غیر مجاز در پیلوت، خلاف ضابطه تراکمی، جرائم بدون پروانه فضای هوایی بالکن، جریمه کسری پارکینگ، بهای خدمات تغییر کاربری (سایر استفاده های انتفاعی در کاربری غیر مجاز)

توجه:

تمامی فرمولها و مستندات این فصل مطابق مصوبه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی به شماره ۳/۹۲/۱۳۶ تاریخ ۱۰۹۲/۱۹ و مصوبات تکمیلی و اصلاحیه مواد مصوبه فوق الذکر گردآوری شده است .

۱- کلیات صدور پروانه ساختمانی

➤ تمدید و تجدید پروانه

اعتبار پروانه های ساختمانی صادره از تاریخ ۹۰/۰۱/۰۱ به بعد دائمی بوده و دوره ساخت ساختمان از تاریخ صدور پروانه به شرح جدول زیر است که متقاضی باید در طول این دوره ها نسبت به اتمام سفتکاری ساختمان اقدام نماید، در غیر این صورت پس از مهلت مقرر در جدول زیر، باید از کل زیربنای مشمول عوارض نوسازی که در پروانه ساختمانی درج شده ، به تعداد سال های پس از دوره ساخت پروانه اولیه، عوارض نوسازی سالانه مندرج در تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری دریافت و مفاد پروانه اولیه بدون دریافت وجه دیگری برای یک دوره ساخت دیگر تمدید گردد. (ماده یک)

| ردیف | زیر بنای پروانه | مدت زمان دوره ساخت |
|------|--------------------------------|--------------------|
| ۱ | تا ۱۰۰۰ مترمربع | ۵ سال |
| ۲ | بیشتر از ۱۰۰۰ تا ۳۰۰۰ متر مربع | ۶ سال |
| ۳ | بیشتر از ۳۰۰۰ متر مربع | ۷ سال |

تبصره ۱: شرایط فوق الذکر با نظر شهرداری مشهد؛ برای پروانه های صادره قبل از سال ۱۳۹۰ نیز قابل تعمیم خواهد بود.

چنانچه تا پایان مهلت مقرر در جدول فوق ، عملیات سفتکاری ساختمان اتمام نیافته و طرح تفصیلی ملاک عمل در پلاکی که پروانه ساختمانی برایش صادر شده؛ به موجب مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری تغییر نماید ، پروانه مطابق ضوابط طرح تفصیلی جدید ملاک عمل؛ تجدید شده و حقوق صدور پروانه ساختمانی جدید به شرح زیر محاسبه خواهد شد (ماده ۳)

- بهای صدور پروانه ساختمانی جدید به نرخ روز = مبلغ ریالی تجدید پروانه

\times مبلغ پرداخت شده برای صدور پروانه قبلی

نرخ تورم تجمیعی سال صدور پروانه جدید تا سال پرداخت وجه

در مواردی که عوارض صدور پروانه ساختمانی برای ملکی محاسبه و از ۸۹/۰۱/۰۱ به بعد کل مبلغ به هر نحوی تسویه شده باشد، مادامی که طرح تفصیلی ملاک عمل تغییر نکرده باشد، حق متقاضی در هر زمان که به شهرداری مراجعه نماید، برای دریافت پروانه ساختمانی ملک مذکور بر مبنای شرایط زمان پرداخت وجوه، پا برجاست. (ماده ۵)

در ساختمان هایی که برابر ضوابط طرح تفصیلی مختلط از چند کاربری (مانند مسکونی - تجاری) باشند، حقوق شهرداری بابت زیربنای هر کاربری؛ متناسب با مساحت و تعرفه همان کاربری محاسبه و دریافت می شود. (ماده ۹)

مساجد و حسینیه های دارای نماز جماعت یومیه، در حد ضابطه مجاز احداث بنا (متناسب با کاربری ملک) از پرداخت عوارض و حقوق مربوطه معاف هستند. بدیهی است ۱۵٪ مساحت عرصه کلیه مساجد بابت بهره برداری تجاری در طبقه همکف نیز از پرداخت حقوق شهرداری مترتب به تجاری مذکور معاف هستند. (ماده ۱۱)

۲- عوارض و بهای خدمات صدور پروانه ساختمان

➤ عوارض زیر بنای مسکونی - (ماده ۱۴)

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| عوارض زیربنای مسکونی = S*N*P | |
| S | زیربنای خالص مسکونی |
| P | قیمت منطقه ای پلاک |
| N | یکی از ضرایب جدول زیر بسته به حوزه درآمدی و میزان تراکم |

قیمت منطقه ای * یکی از ضرایب جدول زیر بسته به حوزه درآمدی و میزان تراکم * مساحت تراکم خالص مسکونی = عوارض زیر بنای مسکونی

| ردیف | مقدار تراکم | ضریب تراکم بر حسب حوزه بندی درآمدی (N) | | | | |
|------|--------------------------------|----------------------------------------|------|------|----|------|
| | | پنج | چهار | سه | دو | یک |
| ۱ | تا تراکم ۱۰۰ درصد (تراکم پایه) | ۳/۵ | ۴ | ۴/۵ | ۵ | ۵/۵ |
| ۲ | مازاد ۱۰۰٪ تا ۱۲۰٪ | ۷ | ۸ | ۹ | ۱۰ | ۱۱ |
| ۳ | مازاد ۱۲۰٪ تا ۱۸۰٪ | ۱۰/۵ | ۱۲ | ۱۳/۵ | ۱۵ | ۱۶/۵ |
| ۴ | مازاد ۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪ | ۱۴ | ۱۶ | ۱۸ | ۲۰ | ۲۲ |
| ۵ | مازاد ۲۴۰٪ تا ۴۰۰٪ | ۲۱ | ۲۴ | ۲۷ | ۳۰ | ۳۳ |
| ۶ | مازاد ۴۰۰٪ تا ۶۰۰٪ | ۲۴/۵ | ۲۸ | ۳۱/۵ | ۳۵ | ۳۸/۵ |
| ۷ | مازاد ۶۰۰٪ | ۲۸ | ۳۲ | ۳۶ | ۴۰ | ۴۴ |

نکته: برای هر متر مربع هر نوع پیش آمدگی در معابر عمومی که مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و هادی احداث شود ، عوارض زیربنای مسکونی بر مبنای ردیف اول جدول فوق ، بر مبنای ضرایب تا تراکم صد در صد به تفکیک حوزه های درآمدی محاسبه می گردد.
(عوارض زیر بنای مسکونی جهت مساحت مشمول زیر بنای مسکونی غیر تراکمی)

نکته: در صدور مجوز احداث بنا، مترآژ تراکمی که در ازای امتیاز در مسیر به پلاک تعلق گرفته است برای یک نوبت از پرداخت عوارض زیربنای مسکونی معاف می باشند .

با توجه به اینکه ارزش گذاری تراکم ها به ازای عرصه در مسیر (تراکمی معادل ۱,۳ برابر مساحت عرصه در مسیر* درصد تراکم مجاز طرح تفصیلی) بر اساس ضرایب p صورت می پذیرد، در صدور مجوز احداث بنا این مترآژ تراکم برای یک نوبت از پرداخت عوارض زیر بنای مسکونی معاف می باشد

• براساس تبصره ۴ ماده ۴۸ کل تراکم های اعطا شده به این قبیل املاک (با هرنوع بهره برداری) بابت واگذاری عرصه در مسیر آنها به شهرداری با عنوان تراکم تشویقی ملک پادار و دائم بوده و در ساخت و سازهای بعدی ،این تراکم ها صرفا مشمول عوارض زیربنای مسکونی خواهند شد.

نکته: برای کلیه **تخلفات ساختمانی** با کاربری مسکونی که سال وقوع تخلف آنها قبل از سال ۸۶ می باشد. عوارض زیربنای مسکونی به ماخذ ۵ پی (۵p) محاسبه می گردد.

تبصره : محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی (۹۴) تا زمان تصویب لایحه جدید توسط شورا ، بر اساس نرخ تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی (۱۵,۶٪) از ابتدای سال ۹۴ منظور میگردد .

➤ پذیره تجاری - (ماده ۱۷)

$$Z \times S \times P \times \{ (10 + \text{تعداد واحد}) \} = \text{عوارض پذیره صدور پروانه تجاری}$$

| | |
|---|-----------------------|
| n | تعداد واحد در هر طبقه |
| P | قیمت منطقه ای |
| Z | ضریب تعدیل طبقات |
| S | مساحت کاربری تجاری |

تبصره ۱: حداکثر ضریب p در رابطه بالا یعنی $\{ (10 + \text{تعداد واحد}) \}$ معادل ۱۸۰ می باشد.

تبصره ۲: منظور از زیربنای خالص تجاری، صرفا زیربنای مفید ثبتي واحدهای تجاری می باشد و مشاعات مشمول معافیت جزو زیربنای مشمول عوارض نمی باشند.

تبصره ۳: عوارض پذیره نیم طبقه تجاری در هر طبقه، معادل ۵۰٪ عوارض پذیره تجاری همان طبقه و عوارض پذیره نیم طبقه انباری تجاری معادل ۵۰٪ عوارض پذیره انباری همان طبقه می باشد.

| طبقه | ضریب تعدیل طبقه |
|------------------------|-----------------|
| زیرزمین دوم و پایین تر | ۴۰٪ |
| زیرزمین اول | ۶۰٪ |
| همکف | ۱۰۰٪ |
| اول | ۵۰٪ |
| دوم و بالاتر | ۳۵٪ |

انباری در طبقه اول }
 انباری در طبقه همکف } پذیره تجاری در همان طبقه
 انباری در طبقه منفی یک }

- انباری تجاری در سایر موارد بر مبنای ۵۰٪ عوارض پذیره تجاری همان طبقه محاسبه میشود .

➤ پذیره اقامتی، اداری، نظامی، صنعتی و غیره - (ماده ۱۸)

عوارض پذیره زیربنای واحدهای اقامتی، اداری، نظامی، انتظامی، صنفی، آموزشی، خدماتی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، اجتماعی و غیره برای متقاضیان بر حسب شرایط و ضوابط و تقاضای آنها به شرح جدول زیر به ازای هر متر مربع محاسبه و دریافت می شود:

| عوارض زیربنای ناخالص (بدون اعمال مشاعات) | کاربری / بهره برداری | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ۲۰P S (بدون ضریب طبقات) | اقامتی | ۱ |
| ۲۰P SZ (زیر بنای مسقف) ۱۰P SZ (فضای باز ملک) | ترمیینال ، صنعتی و انبارداری (تا حد زیر بنای مجاز طبق طرح مصوب) | ۲ |
| ۲۵P S (بدون ضریب طبقات) | اداری دولتی و نظامی و انتظامی و غیره (که با بودجه دولتی اداره می شوند) | ۳ |
| ۱۰P SZ | نانوایی های صنعتی و فانتزی پز ، اداری غیر دولتی و خصوصی از جمله دفاتر اتحادیه ها ، پلیس +۱۰ ، دفاتر پیشخوان (که بدون بودجه دولتی اداره می شوند) | ۴ |
| ۲P SZ | نانوایی های سنتی ، آموزشی ، خدماتی ، فرهنگی ، ورزشی ، بهداشتی و درمانی ، مذهبی و عام المنفعه از جمله موسسات خیریه و مراکز نگهداری ایتم و تاسیسات شهری، مطب پزشکان، خدمات شهری، فنی حرفه ای، فضای سبز و تفریحی | ۵ |
| * | پارکینگ عمومی | ۶ |

بهره برداری های منطبق با کاربری های مندرج در ردیف های ۴ ، ۵ و ۶ در هر پلاک ، فارغ از کاربری مجاز (طرح تفصیلی) ملک

مشمول پذیره های مرتبط با نوع آن بهره برداری ها می شوند .

بطور مثال چنانچه در کاربری فضای سبز اقدام به احداث آموزشی نمایند ، پلاک مشمول تغییر کاربری نمی شود و صرفا مشمول پرداخت عوارض پذیره آموزشی (ردیف ۵ جدول فوق (۳ پی)) می شود .

۲- بهای خدمات تغییر کاربری ها و افزایش تراکم

کلیه تغییر کاربری و تراکم های موردی اراضی و املاک از جمله مصوبات کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری، پروژه های مشارکتی و غیره که از تاریخ ۸۵/۰۸/۲۲ (تاریخ مصوبه شماره ۸۵/۰۸/۲۲/ش مورخ ۸۵/۰۸/۲۲ شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص بهای خدمات تغییر کاربری ها) صورت گرفته باشد و نیز تغییر کاربری و تراکم ناشی از تغییر طرح های تفصیلی (کلی)، مشمول پرداخت بهای خدمات تغییر کاربری با تراکم بر اساس مفاد این فصل می شوند.

بهای خدمات مذکور صرفاً در هنگام تغییر کاربری از سمت گروه غیر انتفاعی به سمت گروه انتفاعی دریافت خواهد شد:

| انتفاعی گروه ۱ | انتفاعی گروه ۲ | نیمه انتفاعی | مبنا | نیمه غیر انتفاعی | غیر انتفاعی |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|----------------------------------------|------------------------|-------------|
| | ۱۲۰ | ۱۰۰ | ۵۰ | ۲۵ | ۱۰ |
| تجاری | اقامتی | صنعتی | مسکونی | ورزشی | فضای سبز |
| بانک ها و کلیه موسسات مالی و اعتباری | اداری | انبارداری | تاسیسات شهری | فرهنگی | باغ |
| شرکت های تجاری و دفاتر بازرگانی خصوصی | | تجهیزات شهری گروه ۱ | آموزشی (اعم از آموزشی و آموزش عالی) | تجهیزات شهری گروه ۲ | زراعی |
| | | | | | دامداری |
| | | توریستی | | | معبر |
| | | | | | پارکینگ |

تبصره ۱: کاربری تجهیزات شهری گروه ۱ شامل پمپ بنزین و دفاتر شرکت های خدماتی و تجهیزات شهری گروه ۲ شامل CNG و ایستگاه آتش نشانی می باشد.

تبصره ۲: بهای خدمات تغییر کاربری به بهداشتی زمانی وصول می گردد که بهره برداری انتفاعی از آن صورت پذیرد و مواردی نظیر مراکز درمانی خیریه و خانه های بهداشت را شامل نمی گردد.

تبصره ۳: جدول ارزش گذاری کاربریها برای هر یک از گروههای کاربری بر مبنای ضریبی از P به شرح زیر می باشد:

بهای خدمات تغییر کاربری ها

$$S \times P \times Z = \text{بهای خدمات تغییر کاربری اعیان املاک} \quad (\text{ضریب کاربری قدیم} - \text{ضریب کاربری جدید}) \times 30\%$$

| | |
|---|-----------------------------------|
| S | مساحت |
| P | قیمت منطقه ای |
| Z | ضریب طبقه (برای کاربری های مشمول) |

| گروه کاربری | ضریب کاربری |
|------------------|-------------|
| انتفاعی گروه ۲ | ۱۲۰ |
| نیمه انتفاعی | ۱۰۰ |
| مبنا | ۵۰ |
| نیمه غیر انتفاعی | ۲۵ |
| غیر انتفاعی | ۱۰ |

تبصره ۱: در معابر امکان صدور مجوز تجارتي (گروه يك ماده ۳۳ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی)، بابت تجارتي براساس ۵۰٪ قيمت سرقفلي اعلام شده توسط كارشناس رسمي دادگستري (كه شامل تمامي عوامل موثر مانند ارتفاع مازاد، تامين يا عدم تامين پارکينگ و تفكيك اعيان تجاري مي باشد) وصول شود. ضمنا هيچ گونه تخفيف و محاسبه متفاوت از نظر ماهيت سند (ملكي، موقوفه، استيجاري و...) قابل اعمال نيست. (اصلاحيه تبصره يك ماده ۳۵)

تبصره ۲: در صورتي كه تغيير کاربري از هر کاربري پايين تر به کاربري انتفاعي گروه ۱ بر اساس تغيير طرح تفصيلي باشد، حقوق شهرداري مشهد به ماخذ يك سوم مفاد تبصره ۱ محاسبه گردد. (ماده ۳۵ تبصره ۲)

تبصره ۳: در مواردی كه به خاطر تغيير طرح هاي تفصيلي، ملك مشمول پرداخت بهاي خدمات تغيير کاربري يا افزايش تراكم شده باشد، در صورت تقاضاي مالك مبني بر انتقال ملك با کاربري و تراكم مصوب قبلي، در صورتي كه انتقال گيرنده رسماً تعهد نمايد در ازاي استفاده از انتفاع کاربري يا تراكم جديد ملك در هنگام صدور پروانه يا پايانكار ساختماني، حقوق مذکور را به نرخ روز به شهرداري بپردازد، شهرداري مشهد موظف است بر اساس کاربري و تراكم مصوب قبلي با انتقال ملك موافقت نمايد.

تبصره ۴: در صورتيكه افزايش تراكم تجاري در پلاكي كه ضابطه آن بصورت تجاري باشد رخ دهد پس از اخذ حقوق افزايش تراكم ميزان تغيير کاربري به مقدار ۵۰٪ موارد فوق بعلاوه صد در صد عوارض پذيره اخذ مي گردد. (ماده ۱۹)

تبصره ۵: براي هر گونه افزايش تراكم (شامل گروه انتفاعي ۲ و نيمه انتفاعي) نسبت به تراكم مجاز مالك فارغ از کاربري مجاز آن علاوه بردريافت بهاي خدمات ساختماني حقوق انتفاع آن تراكم با کاربري مجاز همان بهره برداري مطابق رابطه تعيين شده فوق و براي املاك با ساير بهره برداري ها به ماخذ دو برابر رابطه فوق اخذ مي گردد. (ماده ۲۰)

حقوق افزايش تراكم

حقوق شهرداري مشهد بابت افزايش تراكم نسبت به تراكم مجاز قبلي درنتيجه مصوبات كميسيون ماده پنج (موردي) يامصوبات شوراي عالي شهرسازي و معماری كشور(كلي) به ماخذ روابط تعيين براي تخلفات پروانه هاي بعد از سال ۹۱ و در صورت تغيير طرح تفصيلي، به ازاي هر متر مربع به قرار ذيل اخذ مي گردد. (ماده ۳۶)

طبق ماده ۳۶ مصوبه يکپارچه سازي ضوابط محاسبات درآمدی ، بهاي خدمات افزايش تراكم ناشي از تغيير طرح هاي تفصيلي (كلي) به ازاي هر متر مربع مازاد تراكم در حوزه ۱ درآمدی معادل ۴۰p، در حوزه هاي ۲ و ۳ درآمدی معادل ۳۰p و در حوزه هاي ۴ و ۵ درآمدی ۲۰p مي باشد .

| حقوق افزايش تراكم = S × P × Z | |
|-------------------------------|--------------------|
| S | مساحت مورد نظر |
| P | قيمت منطقه اي |
| Z | ضرايب طبق جدول زير |

جدول مربوط به ضرايب حقوق افزايش تراكم با توجه به حوزه درآمدی به شرح زير مي باشد:

| حوزه درآمدی | ضريب p |
|-------------|--------|
| يك | ۴۰ |
| دو و سه | ۳۰ |
| چهار و پنج | ۲۰ |

۴- بهای خدمات تخلفات ساختمانی

تخلفات شامل پیشروی طولی ، طبقه اضافه، عدم رعایت عقب نشینی جانبی ، خلاف ضابطه تراکمی ، زیر بنای غیر مجاز در پیلوت می شود.

نحوه محاسبه بهای خدمات تخلفات ساختمانی (سال ۱۳۹۴)

✓ در زمان صدور پروانه ساختمانی:

بهای خدمات تخلفات ساختمانی در زمان صدور پروانه بر اساس فرمول وضرایب P' مندرج در جدول زیر محاسبه خواهد شد :

| $S \times P' \times Z =$ بهای خدمات تخلفات ساختمانی | |
|-----------------------------------------------------|----|
| مساحت تخلفات ساختمانی | S |
| پپیریم زمان محاسبه | P' |
| ضرایب حوزه درآمدی | Z |

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|---------------|-----|-----|-----|------------|
| ضریب P' (z) | ٪۳۳ | ٪۳۰ | ٪۲۰ | ٪۱۰ |

✓ در زمان صدور پایانکار ساختمانی:

جریمه تخلفات ساختمانی خلاف ضابطه مازاد بر تراکم مجاز ملک و احداثی ۱۳۹۴ به بعد ، به موجب رای کمیسیون ماده صد و براساس K ۰/۵ تا ۳K در صورتی که کاربری آن مسکونی و برای املاک غیر مسکونی با ۲K تا ۴K در کمیسیون محاسبه میشود.

ارزش روز معاملاتی ساختمان (K) موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری به شرح زیر تعیین ومبالغ آن ازطبقه ۸ به بالا هر طبقه ٪۱۰ افزایش می یابد. (مصوبه شماره ۱۲۳۴۶/۹۳/۴/ش-۹۳ شورای شهر)

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|---------------|----|--------|--------|------------|
| ضریب P' (z) | یک | دو سوم | یک سوم | یک سوم |

نحوه محاسبه بهای خدمات تخلفات ساختمانی (بعد از سال ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۴)

✓ در زمان صدور پروانه ساختمانی:

بهای خدمات تخلفات ساختمانی در زمان صدور پروانه بر اساس فرمول وضرایب P' مندرج در جدول زیر محاسبه خواهد شد :

| $S \times P' \times Z =$ بهای خدمات تخلفات ساختمانی | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| S | مساحت تخلفات ساختمانی |
| P' | پپريم زمان محاسبه |
| Z | ضرایب حوزه درآمدی |

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|---------------|-----|-----|-----|------------|
| ضریب P' (Z) | %۳۳ | %۳۰ | %۲۰ | %۱۰ |

در زمان صدور پایانکار ساختمانی:

- بر اساس تبصره های ماده ۲۴ و ۲۵ فصل چهارم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی در زمان صدور پایانکار ساختمانی برای سالهای وقوع تخلف بزرگتر از ۸۶ علاوه بر بهای تخلفات ساختمانی مذکور، تخلفات یاد شده به کمیسیون ماده صد ارسال و صرفا جریمه بدون پروانه (۰,۱ * S * K بر اساس K, ۰,۱) (بر حسب K سال وقوع تخلف) به ازای زیربنای فاقد مجوز دریافت خواهد شد و دریافت مبالغ دیگر تحت هر عنوان از جمله عوارض زیربنای مسکونی و حقوق انتفاع اعیان از این موارد ممنوع است.
- ارزش اسکلت (K) : ارزش معاملاتی ساختمانی به قیمت زمان وقوع تخلف می باشد. برای سال های مختلف دارای ارزش های متفاوت می باشد
- نکته: در صورتیکه قیمت اسکلت بر مبنای ضریبی از قیمت منطقه ای باشد ، قیمت منطقه ای زمان پرداخت ملاک عمل محاسبه K می باشد . در زمان صدور پایانکار ساختمانی ، مازاد بر تراکم مجاز ملک (که این مساحت بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین می شود) بر مبنای فرمولهای زیر محاسبه می شود :

| $S \times P' \times Z =$ بهای خدمات تخلفات ساختمانی | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| S | مساحت تخلفات ساختمانی |
| P' | پپريم زمان محاسبه |
| Z | ضریب حوزه درآمدی |

بر اساس ماده ۲۴ فصل چهارم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی بهای تخلفات ساختمانی ملک با یکی از بهره برداری های گروههای مبنا ،نیمه انتفاعی و انتفاعی (مندرج در ماده ۳۳ دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی) در صورتی که تاریخ وقوع تخلف از ۱۳۹۱/۱/۱ به بعد باشد بهای تخلفات ساختمانی بر اساس فرمول وضرایب P' مندرج در جدول برای حوزه های متفاوت درآمدی زیر محاسبه خواهد شد :

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|---------------|-------|-----|-----|------------|
| ضریب P' (Z) | %۳۶,۳ | %۳۳ | %۲۲ | %۱۱ |

نحوه محاسبه بهای خدمات تخلفات ساختمانی (تاریخ احداث از ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱)

بر اساس ماده ۲۵ فصل چهارم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی بهای تخلفات ساختمانی در صورتی که تاریخ وقوع تخلف از ۱۳۸۶/۱/۱ تا پایان سال ۱۳۹۰ باشد (که مساحت خلاف ضابطه های آن بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین شده) بر اساس ضرایبی از قیمت منطقه ای (P) زمان پرداخت در حوزه های درآمدی پنجگانه به شرح جدول زیر دریافت گردد:

$$S * P * Z = \text{بهای خدمات تخلفات ساختمانی برای پیشروی طولی در حد ده درصد}$$

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|-------------|----|----|----|------------|
| ضریب p (Z) | ۴۵ | ۳۵ | ۲۵ | ۲۰ |

توضیح این که بهای خدمات عنوان شده صرفاً برای پیشروی طولی در طبقات مجاز برابر ضوابط و مقررات شهرسازی و حداکثر تا سقف ده درصد سطح اشغال مجاز هر طبقه با یکی از بهره برداری های گروههای مبنا؛ نیمه انتفاعی و غیر انتفاعی (مندرج در ماده ۳۳) می باشد.

برای کلیه تخلفات ساختمانی (به جز پیشروی طولی در حد ده درصد) اعم از پیشروی طولی مازاد ده درصد، خلاف ضابطه تراکمی، طبقه مازاد، زیر بنای غیر مجاز در پیلوت و عدم رعایت عقب نشینی جانبی بر ضابطه شهرسازی و سایر خلاف ضابطه های با یکی از بهره برداری گروه مذکور با ۲۰ درصد افزایش نسبت به ضرایب جدول فوق محاسبه می گردد.

$$1,2 * S * P * Z = \text{بهای خدمات تخلفات ساختمانی}$$

نحوه محاسبه ریالی تخلفات ساختمانی (تاریخ احداث قبل از ۱۳۸۶)

بر اساس ماده ۲۸ فصل چهارم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی جریمه تخلفات ساختمانی خلاف ضابطه مازاد بر تراکم مجاز ملک و احداثی قبل از سال ۸۶ (که مساحت خلاف ضابطه های آن بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین شده) با لحاظ حداقل تراکم ۱۰۰ درصد برای هر پلاک) به موجب رای کمیسیون ماده صد و بر اساس ۰/۵K تا ۳K در صورتی که کاربری آن مسکونی و برای املاک غیر مسکونی با ۲K تا ۴K در کمیسیون محاسبه میشود. (بر حسب k سال وقوع تخلف)

همچنین علاوه بر جریمه مذکور، عوارض زیربنای مربوط به هر کاربری نیز برای بهره برداری مسکونی ۵p و برای سایر بهره برداری ها بر اساس رابطه نحوه محاسبه عوارض پذیره همان کاربری و همگی با استفاده از قیمت منطقه ای زمان پرداخت محاسبه و دریافت می گردد.

توضیح: قبل از محاسبه بهای تخلفات ساختمانی در فرم درآمد پرونده بایستی به کمیسیون ماده صد ارسال شود، در صورتی که کمیسیون رای به جریمه تخلفات فوق داد، محاسبات درآمدی جهت محاسبه بهای تخلفات ساختمانی انجام می شود.

- تمامی تخلفات در زمان پایانکار باید به کمیسیون ماده صد ارسال گردند؛ مگر اینکه از ۰/۲٪ تا ۳٪ زیر بنای ناخالص مجوز قبلی یا ضابطه کمتر باشد.

نکته: مبلغ ریالی کلیه تخلفات بدون پروانه بصورت $0,1 * k$ اخذ می گردد. شایان ذکر است کلیه تخلفات بدون پروانه قبل از سال ۱۳۶۶ معاف از پرداخت عوارض می باشد.

➤ عوارض واحد اضافه (ماده ۲۹)

بر اساس ماده ۲۹ فصل چهارم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی، بهای خدمات واحد های مسکونی اضافه بر تعداد واحد مجاز طرح تفصیلی، مشروط بر تامین یک جای پارک به ازای هر واحد اضافه بر پروانه، بر اساس فرمول زیر و ضرایب جدول زیر و با استفاده از قیمت منطقه ای زمان پرداخت، محاسبه و دریافت می گردد:

$$S = Z * P * S$$

عوارض واحد مزاد بر ضابطه

| ردیف | شرح | هر مترمربع |
|----------------------|------------------------------------------------|------------|
| ۱ | اولین واحد اضافه مزاد بر ضابطه مجاز | ۵ P |
| ۲ | دومین واحد اضافه مزاد بر ضابطه مجاز | ۱۰ P |
| ۳ | سومین واحد اضافه مزاد بر ضابطه مجاز | ۱۵ P |
| ۴ | چهارمین و پنجمین واحد اضافه مزاد بر ضابطه مجاز | ۲۰ P |
| ۵ | ششمین تا دهمین واحد اضافه مزاد بر ضابطه مجاز | ۲۵ P |
| ۶ | یازدهمین و بیشتر واحد اضافه مزاد بر ضابطه مجاز | ۳۰ P |
| S : مساحت واحد اضافه | | |

تبصره: بهای خدمات واحد های اضافه پس از کسر واحدهای معاف و به ترتیب از کوچکترین واحد اضافه محاسبه می شود. توضیحات: واحد مسکونی تاسقف ضوابط طرح تفصیلی معاف از عوارض و بهاء خدمات است اما باتوجه به نظریه شورای اسلامی به استناد بند ۴ مصوبه شماره ۳/۲۴۲۳/ش مورخه ۸۶/۵/۲۳ و تبصره مربوطه در هر طبقه اضافه تا حد یک واحد معاف است. تبصره: بهای خدمات فوق بر اساس قیمت منطقه ای مورد عمل زمان پرداخت باید محاسبه گردد.

➤ فضای هوائی بالکن - (ماده ۲۳)

بر اساس ماده ۱۶ فصل اول دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی، به ازای هر متر مربع هر نوع پیش آمدگی در معابر عمومی که مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و هادی احداث شود، علاوه بر عوارض زیر بنای مسکونی پایه (موضوع ردیف ۱ جدول ماده ۱۴)، ۲۰ P به عنوان عوارض پیش آمدگی محاسبه و دریافت می گردد.

- توضیح این که برای کلیه پیش آمدگی ها (مجاز و غیر مجاز) فضای هوائی بالکن با ضریب یکسان ۲۰ پی محاسبه می شود.

$$S = 20 * P * S$$

فضای هوایی بالکن

S : مساحت پیش آمدگی

➤ جریمه کسری پارکینگ - (ماده ۲۲ و ۳۱)

بر اساس ماده ۳۱ فصل چهارم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی، جریمه عدم تامین پارکینگ در هر کاربری (که مساحت آن بر اساس ضابطه ملاک عمل شهرداری در سال وقوع تخلف تعیین می شود) به ازای هر متر مربع پارکینگ مورد نیاز تامین نشده، به موجب رای کمیسیون

ماده صد و بر اساس K و 2K تعیین می شود و K ملاک عمل برای محاسبه جریمه حداقل و حداکثر کسری پارکینگ ، برای بهره برداری مسکونی بر اساس فرمول و ضرایب مندرج در جدول زیر محاسبه می شود :

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| حدیقل جریمه کسری پارکینگ | $1 \times K \times S$ |
| حداکثر جریمه کسری پارکینگ | $2 \times K \times S$ |
| $K = Z \times P$ | |
| S : مساحت کسری پارکینگ | |

| حوزه بندی مناطق درآمدی | حوزه یک | حوزه دو و سه | حوزه چهار و پنج |
|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| قبل از سال ۱۳۹۴ | ضریب P (Z) مسکونی | ۶۰ | ۴۰ |
| | ضریب P (Z) تجاری | ۱۰۰ | |
| | ضریب P (Z) سایر کاربری ها | ۸۰ | |
| سال ۱۳۹۴ | ضریب K در تمامی کاربری ها برابر ضریبی از P' می باشد | | |

تبصره: ارزش روز معاملاتی ساختمان (K) موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری برای سال ۹۴ به بعد به شرح زیر تعیین و مبالغ آن از طبقه ۸ به بالا هر طبقه ۱۰٪ افزایش می یابد. (مصوبه شماره ۱۲۳۴۶/۹۳/ش-۹۳ شورای شهر)

| حوزه درآمدی | یک | دو | سه | چهار و پنج |
|-------------|----|--------|--------|------------|
| ضریب P' (Z) | یک | دو سوم | یک سوم | یک سوم |

برای سایر کاربری ها در صورتی که تخلف در کاربری به جز مسکونی باشد ، یعنی در کاربری مجاز پلاک اتفاق افتاده باشد (سال ۹۴ به قبل) ، برای کاربری تجاری بر اساس P ۱۰۰ و برای سایر کاربریها P ۸۰ می باشد که در تمامی آنها باید از قیمت منطقه ای زمان وقوع تخلف استفاده شود .
 **کسری پارکینگ استفاده تجاری در مسکونی و کسری پارکینگ ناشی از تغییر کاربری و کسری پارکینگ تا حد ضابطه ناشی از شرایط ۷ گانه مشمول معافیت، صرفا در منطقه اخذ می گردند و الباقی هم از طریق رای کمیسیون ماده صد تعیین تکلیف می گردد.

توضیح: در صورتی که در کاربری غیر از کاربری مجاز و مصوب پلاک ، تخلف عدم تامین پارکینگ اتفاق بیافتد ، کسری پارکینگ به کمیسیون ماده صد ارسال نمی شود (سال ۹۴ به قبل) بر مبنای پی زمان پرداخت در درآمد و بر اساس ضریب کاربری یافته، محاسبه و انجام خواهد شد.

در خصوص پلاک هایی که دارای شرایط هفتگانه پارکینگ هستند (سال ۹۴ به قبل) و وفق ضوابط طرح تفصیلی کاربری آنها مسکونی است بر اساس ماده ۱۵ فصل دوم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی، عوارض عدم تامین پارکینگ در تراکم های کم ، متوسط و زیاد به ترتیب P ۱۰، P ۳۵ و P ۴۰ محاسبه و دریافت می گردد .

| $S * P * Z =$ عوارض کسری پارکینگ | |
|----------------------------------|--------------------|
| S | مساحت کسری پارکینگ |
| P | قیمت منطقه ای |
| Z | ضریب کسری پارکینگ |

- بر اساس ماده ۲۲ فصل سوم دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی ، برای کاربری تجاری و سایر کاربری ها (به جز مسکونی) در حد ضابطه مجاز که به لحاظ ضوابط شهرسازی اجازه تامین پارکینگ ندارند ، (سال ۹۴ به قبل) عوارض عدم تامین پارکینگ به ازای هر متر مربع پارکینگ موردنیاز به ترتیب برای املاک با کاربری تجاری P ۵۰ و برای سایر کاربری ها P ۴۰ محاسبه می شود .
- توضیح این که در فرم تحلیل ساختمان در سیستم شهرسازی ، تعداد کسری پارکینگ بر اساس تعداد واحد مجاز طرح ملاک عمل با کد ، کسری پارکینگ بر اساس معافیت های هفتگانه اعلام میشود . کسری پارکینگ براساس این کد اعلام شده به کمیسیون ماده صد ارسال نمی شود و در منطقه بر اساس اعلام شده در ماده ۱۵ و ۲۲ دفترچه یکسان سازی ضوابط درآمدی اخذ می شود . در صورتی که پلاک دارای واحدی مزاد بر واحد اعلام شده در ضابطه باشد، به ازای واحد های مزاد بر ضابطه ، کسری پارکینگ اعلام و برای مساحت تعداد واحد مزاد، کسری پارکینگ به کمیسیون ارسال می شود .

➤ عوارض تفکیک اعیان تجاری - (ماده ۳۰)

در صورت تقاضای مالک مبنی بر صدور مجوز تفکیک اعیانی برای هردرند تجاری در املاک با کاربری طرح غیرتجاری وتبديل آن به یک (یا چند) واحد تجاری ، بهای خدمات آن به ازای هر متر مربع تجاری تفکیک شده در معابر ۱۲ تا ۲۰ متری معادل P ۱۵ و در سایر معابر P ۳۰ محاسبه و دریافت میگردد. در افزایشهای بعدی واحدهای تجاری در همان واحد قبلی ، واحد بزرگتر معاف و بابت سایر واحدهای جدا شده به ماخذ فوق حقوق مرتبط دریافت میگردد.

| ضریب طبقه = $S \times P \times Z$ تفکیک اعیان | |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| S | مساحت مورد نظر |
| P | قیمت منطقه ای |
| Z | معبر ۱۲ تا ۲۰ متر ۱۵ - سایر معابر ۳۰ |

شایان ذکر است در محاسبات بازتفکیک اعیان تجاری ، مساحت معادل بزرگترین واحد باز تفکیکی معاف از پرداخت میباشد .

متراژ واحد های تجاری : (برای واحد های تجاری تک واحدی S برابر است با مساحت واحد تجاری برای چند واحدی ها برابر است با مترآژ کل واحد های تجاری + (کل مترآژ منهای بزرگترین واحد تجاری)

تجاری بر مجاز (متر ۱۲ تا ۲۰ متر) $Z=15$

تجاری بر غیرمجاز (سایر معابر) $Z=30$

➤ عوارض افزایش ارتفاع

برابر مصوبه شماره ۱۹/۴/۹۳/۵۰/ش شورای اسلامی شهر مشهد ، حقوق افزایش ارتفاع سقف هر طبقه ، بالاتر از ارتفاع پایه هر نوع کاربری (به شرط اینکه ارتفاع نهایی از ارتفاع مجاز در پروانه و خط آسمان بیشتر نشود) در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شرح زیر محاسبه و دریافت میگردد :

{ ارتفاع مجاز ÷ (ارتفاع مجاز - ارتفاع احداث شده) } × تعرفه کاربری احداثی × مساحت ارتفاع مزاد = حقوقات افزایش ارتفاع

تبصره : در مواردیکه افزایش ارتفاع بدون مجوز ایجاد شود ، در محاسبات گواهی ، حقوق شهرداری با ضریب ۱,۵ (یک و نیم) ضابطه فوق محاسبه و وصول می گردد .

تبصره : برابر دستورالعمل اجرایی ، تعرفه کاربری مسکونی در فرمول فوق ، برابر ردیف ۵ ماده ۱۴ مصوبه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی (ردیف ۵ جدول عوارض زیربنای مسکونی) محاسبه میگردد .

➤ عوارض نقل و انتقال

عوارض انتقال عرصه یا اعیان به ازای هر متر مربع سهم العرصه یا اعیان ملک یا آپارتمان (هر کدام بزرگتر باشد) به صورت زیر محاسبه و اخذ میگردد.

| | |
|--------|------------------------|
| ۰.۳ SP | بهره برداری اقامتی |
| ۲ SP | بهره برداری تجاری |
| ۰.۱ SP | سایر کاربریها (مسکونی) |

عوارض انتقال اقامتی , تجاری (سرقفلی) و سایر کاربریها (مسکونی)

بر اساس مصوبه شماره ۴/۹۴/۵۵۱۶/ش شورای اسلامی موضع اصلاحیه ماده ۴۵ فصل هشتم دفترچه ضوابط درآمدی، عوارض نقل و انتقال عرصه یا اعیان به ازای هر متر مربع سهم العرصه یا اعیان ملک یا آپارتمان (هر کدام بزرگتر باشد) برای کلیه املاک و موقوفات با بهره برداری اقامتی , تجاری و سایر کاربریها (مسکونی) به شرح جدول زیر ،محاسبه و دریافت می گردد .

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| عوارض انتقال اقامتی | $0,3 \times S \times P$ |
| عوارض انتقال تجاری / سرقفلی | $2 \times S \times P$ |
| عوارض انتقال سایر کاربریها / مسکونی | $0,1 \times S \times P$ |

| | |
|---|-----------------------------------------------------------------|
| S | مساحت سهم العرصه یا اعیان ملک یا آپارتمان (هر کدام بزرگتر باشد) |
| P | قیمت منطقه ای |

➤ ودیعه پروانه

ودیعه پروانه مبلغی است که برای اشغال معابر ناشی از تخریب و اجرای عملیات ساختمانی از مالکین اخذ می گردد که در زمان پایانکار با توجه به گزارش پلیس ساختمان تسویه می شود.

توجه داشته باشید که اگر مالک در زمان ساخت و ساز هیچ گونه تخطی ای از قوانین نداشته باشد، هنگام گرفتن پایانکار سفتکاری (عدم خلاف) یا پایانکار بهره برداری، با ارائه فیش درآمدی پرداخت ودیعه پروانه، نسخه مخصوص پرداخت کننده، مبلغ پرداخت شده به عنوان ودیعه پروانه، عینا به مالک برگردانده می شود.

| مبلغ ودیعه پروانه | مساحت ناخالص پروانه |
|-------------------|------------------------------------|
| ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال | مساحت اعیان بیشتر از ۴۰۰ مترمربع |
| ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال | مساحت اعیان بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ مترمربع |
| ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال | مساحت اعیان بین ۱۵۰ تا ۲۵۰ مترمربع |
| ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال | مساحت اعیان کمتر از ۱۵۰ مترمربع |

➤ عوارض آتش نشانی

| بهای عوارض آتشنشانی = S * Z | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---|
| مساحت زیربنای ناخالص | S |
| قیمت عوارض * | Z |
| * قیمت عوارض به ماخذ مصوبه شورا (مصوبه شورای شهر مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۸) | |
| * در صورتی که تعداد طبقات بیش از ۵ طبقه باشد قیمت ها با ۲۰٪ افزایش محاسبه میگردد. | |

| تعرفه کارشناسی ساختمان های ۴ طبقه به بالا | | |
|-------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| ٪۲۰ | عوارض آتشنشانی | مساحت زیربنا |
| ریال ۳۸۰۰ | ریال ۳۲۰۰ | متراژ ۲۵۰ تا ۵۰۰ |
| ریال ۴۴۰۰ | ریال ۳۸۰۰ | متراژ ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ |
| ریال ۵۳۰۰ | ریال ۴۴۰۰ | متراژ ۱۰۰۱ تا ۱۵۰۰ |
| ریال ۶۰۰۰ | ریال ۵۰۰۰ | متراژ ۱۵۰۱ تا ۲۰۰۰ |
| ریال ۶۷۰۰ | ریال ۵۶۰۰ | متراژ ۲۰۰۱ تا ۲۵۰۰ |
| ریال ۷۴۰۰ | ریال ۶۲۰۰ | متراژ ۲۵۰۱ تا ۳۰۰۰ |
| ریال ۸۲۰۰ | ریال ۶۸۰۰ | متراژ ۳۰۰۱ تا ۳۵۰۰ |
| ریال ۸۹۰۰ | ریال ۷۴۰۰ | متراژ ۳۵۰۱ تا ۴۰۰۰ |
| ریال ۹۶۰۰ | ریال ۸۰۰۰ | متراژ ۴۰۰۱ تا ۴۵۰۰ |
| ریال ۱۰۳۰۰ | ریال ۸۶۰۰ | متراژ ۴۵۰۱ تا ۵۰۰۰ |
| ریال ۱۱۴۰۰ | ریال ۹۵۰۰ | متراژ ۵۰۰۰ مترمربع به بالا |

➤ دیوارکشی (پروانه دیوارکشی)

| عوارض دیوارکشی = S * Z | |
|----------------------------------|---|
| متراژ طول دیوار | S |
| قیمت دیوارکشی به ماخذ مصوبه شورا | Z |

این عوارض فقط برای درخواست های پروانه دیوارکشی محاسبه می شود.
 عدد Z برای املاک واقع در حریم شهر ۱۵۰,۰۰۰ و برای املاک داخل محدوده ۳۰,۰۰۰ به ازای هر متر طول دیوار می باشد.
 املاکی که دارای حد نصاب تفکیک باشند حق دیوارکشی مطابق ضوابط را خواهند داشت.

۵- حقوقات عرصه

➤ عوارض تفکیک عرصه - (ماده ۴۴)

کلیه املاک شهر در چارچوب ضوابط شهرسازی و با رعایت حداقل حد نصاب تفکیک می توانند نسبت به تفکیک املاک خود با مجوز شهرداری اقدام نمایند.

بهای خدمات تفکیک عرصه به ازای هر متر مربع در املاک با کاربری تجاری معادل $10P$ و در سایر کاربری ها معادل $6P$ محاسبه و دریافت شود.

| $S * P * Z =$ بهای خدمات تفکیک | |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| S | متراژ تفکیک عرصه |
| Z | ضریب (که در کاربری تجاری ۱۰ در سایر کاربری ها ۶ می باشد) |
| P | قیمت منطقه ای |

$$\left. \begin{array}{l} \text{کاربری های تجاری و یا مختلط تجاری- مسکونی } 10 * S * P \\ \text{سایر کاربریها } 6 * S * P \end{array} \right\}$$

- در باز تفکیک های بعدی املاک، بهای خدمات تفکیک به شرح فوق صرفا شامل قطعه دوم و ما بعد آن (آن هم قطعات کوچکتر) می شود.

➤ بهای خدمات تفکیک، ورود به محدوده و تامین سرانه خدماتی طرح جامع مشهد

بهای خدمات ورود به محدوده

در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و مستند به تبصره ۴ ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، به منظور دریافت حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده و به تبع آن تفکیک یا افزای کلیه اراضی و املاک خارج از خط محدوده سال ۱۳۶۷ (سال تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها) مشمول واگذاری درصدی از عرصه در تصرف خود به شهرداری مشهد، به شرح جدول زیر خواهند بود:

| ردیف | مساحت عرصه در تصرف مودیان | برای مقادیر | در صورت نداشتن عرصه در مسیر | در صورت داشتن عرصه در مسیر |
|------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| ۱ | اراضی و املاک تا ۵۰۰ متر مربع | کل متراژ | ۱۲ درصد | ۲۰/۷۵ |
| ۲ | اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | ۲۰ درصد | ۲۸/۷۵ |
| ۳ | اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تا ۳۰۰۰ متر مربع | بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تا ۳۰۰۰ متر مربع | ۳۰ درصد | ۳۸/۷۵ |
| ۴ | اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ متر مربع تا ۱۵۰۰۰ متر مربع | بیش از ۳۰۰۰ متر مربع تا ۱۵۰۰۰ متر مربع | ۳۵ درصد | ۴۳/۷۵ |
| ۵ | اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ متر مربع | بیش از ۱۵۰۰۰ متر مربع | ۴۳/۷۵ | ۴۳/۷۵ |

تبصره ۱: کلیه اراضی و املاک تا مساحت ۵۰۰ متر مربع عرصه در تصرف مودیان واقع در سکونت گاه های غیر رسمی، در صورت نداشتن عرصه در مسیر مشمول ۱۰ درصد و در صورت نداشتن عرصه در مسیر مشمول ۱۸/۷۵ درصد بابت مزایای ورود به محدوده خواهند شد.

تبصره ۲: در هر حال حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده از ۴۳/۷۵ درصد نباید بیشتر شود.

تبصره ۳: کلیه اراضی و املاک خارج از خط محدوده سال ۱۳۶۷ که از شهرداری پروانه یا پایانکار یا مفاصاحساب یا هر نوع گواهی با اعلام ضابطه بر اساس طرح تفصیلی ملاک عمل (یا طرح اجرایی شهرداری) که دال بر تسویه حساب بدهی به شهرداری تا زمان صدور گواهی باشد، دریافت نموده اند، یا مدارک یا مستنداتی مبنی بر پرداخت یا واگذاری مزایای ورود به محدوده داشته باشند، از واگذاری حقوق شهرداری بابت مزایای ورود به محدوده معاف می باشند، مگر آنکه در آن مستندات و مدارک صادره، صراحتاً قید شده باشد که حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده دریافت نشده و در مجوزهای بعدی اخذ خواهد شد.

تبصره ۴: باغ هایی که دارای رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و ماده ۷ آیین نامه حفظ و گسترش فضای سبز مبنی بر عدم تایید باغ باشند نیز مشمول این مصوبه می گردند و باید حقوق شهرداری مشهد بابت مزایای ورود به محدوده را برابر این مصوبه پرداخت نمایند.

سرانه خدماتی طرح جامع

در راستای اجرای اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها، به منظور دریافت حقوق شهرداری مشهد بابت تامین سرانه خدماتی طرح جامع ناشی از تفکیک یا افزاز، کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ (سال تصویب قانون تعیین و وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها) مشمول واگذاری درصدی از عرصه در تصرف خود به شهرداری مشهد، به شرح جدول زیر خواهند بود:

| ردیف | مساحت عرصه در تصرف مودیان | برای مقادیر | در صورت نداشتن عرصه در مسیر | در صورت داشتن عرصه در مسیر |
|------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| ۱ | اراضی و املاک تا ۵۰۰ متر مربع | کل مترائز | ۰ | ۰ |
| ۲ | اراضی و املاک بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع | ۱۲ درصد | ۲۰/۷۵ درصد |
| ۳ | اراضی و املاک بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تا ۳۰۰۰ متر مربع | بیش از ۱۰۰۰ متر مربع تا ۳۰۰۰ متر مربع | ۲۰ درصد | ۲۸/۷۵ درصد |
| ۴ | اراضی و املاک بیش از ۳۰۰۰ متر مربع تا ۱۵۰۰۰ متر مربع | بیش از ۳۰۰۰ متر مربع تا ۱۵۰۰۰ متر مربع | ۲۵ درصد | ۳۳/۷۵ درصد |
| ۵ | اراضی و املاک بیش از ۱۵۰۰۰ متر مربع | بیش از ۱۵۰۰۰ متر مربع | ۳۵ درصد | ۴۳/۷۵ درصد |

تبصره: کلیه اراضی و املاک داخل محدوده سال ۱۳۶۷ که از شهرداری پروانه یا پایانکار یا مفاصاحساب یا هر نوع گواهی که دال بر تسویه حساب بدهی به شهرداری تا زمان صدور گواهی باشد، دریافت نموده اند، از پرداخت حقوق شهرداری مندرج در این ماده محدوده معاف می باشند.

املاک دارای کاربری خدماتی در گروه های غیرانتفاعی، نیمه غیرانتفاعی و مبنا (به جز مسکونی) مادامیکه بهره برداری خدماتی دارند، معاف از پرداخت این آیت میباشند.

ماده ۳۹: حقوق شهرداری مشهد در خصوص مواد ۳۷ و ۳۸ این فصل، به صورت زمین دریافت می شود و در صورتیکه سهم شهرداری مشهد منجر به عدول از حد نصاب تفکیک یا ضوابط تفکیک گردد، برای حوزه های ۱ و ۲ درآمدی قیمت روز واقعی (از طریق کارشناس رسمی دادگستری) و برای سایر حوزه های درآمدی به ازاء هر متر مربع عرصه سهم شهرداری معادل P' کامل همان محور محاسبه و دریافت گردد. در صورتی که تفکیک سهم شهرداری مشهد منجر به عدول از حد نصاب تفکیک با ضوابط تفکیک نبوده ولی مالک درخواست برای پرداخت ارزش واقعی زمین (از طریق

کارشناس رسمی دادگستری) به جای ملک را داشته باشد، شهرداری مجاز است حقوق خود را صرفاً بر مبنای ارزش واقعی زمین (از طریق کارشناس رسمی دادگستری) محاسبه و دریافت نماید.

تبصره ۱: در صورتیکه مودی درخواست کارشناسی داشته باشد هزینه کارشناسی بعهده مودی خواهد بود.

تبصره ۲: حقوق شهرداری در املاک باغ و ویلا نیز بر اساس همین ماده محاسبه و دریافت می شود.

۶- تنظیم لایحه و ارسال پرونده به ک/م/صد

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید

تنظیم لایحه و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به ترتیب ذیل انجام می پذیرد:

مراحل رسیدگی به پرونده در کمیسیون ماده صد: کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا ارسال دارد؛ پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری میکند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتیکه تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین و به مالک ابلاغ می نماید. در صورتیکه مالک در موعد مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهند نمود.

تبصره ۱: در زمانیکه **قلع** تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه صورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می شود.

تبصره ۲: در مورد **اضافه بنا** از **بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزة اراضی مسکونی**؛ کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب بانوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه برای املاک قبل از سال ۱۳۸۶) نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد. و برای املاک بعد از سال ۱۳۸۶ برابر یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان می باشد) در صورتیکه مالک از پرداخت امتنان و رزد شهرداری می تواند پرونده را به کمیسیون جهت رای قلع بنا ارجاع نماید.

تبصره ۳: در مورد **اضافه بنا** از **بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در اراضی تجاری؛ صنعتی و اداری**؛ کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب بانوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه برای املاک قبل از سال ۱۳۸۶) نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد. و برای املاک بعد از سال ۱۳۸۶ برابر یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان می باشد) در صورتیکه مالک از پرداخت امتنان و رزد شهرداری می تواند پرونده را به کمیسیون جهت رای قلع بنا ارجاع نماید.

تبصره ۴: در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای براهذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملات ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان ؛ در صورتیکه ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد؛ هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع ؛ بلا مانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زاید بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵: در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون میتواند باتوجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حد اقل یک برابر و حد اکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد .

تبصره ۶: در مورد تجاوز به معابر شهر ، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلو گیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید . در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا ، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیونهای ماده ۱۰۰ است .

تبصره ۷: در مورد وظایف مهندسين ناظر مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع واهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۲ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا ۳ سال محرومیت از کار و در صورتیکه مجدداً مرتکب خلافی شود که منجر به صدور رای تخریب بوسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند.

تبصره ۸: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند .

در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می باشد .

در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهرا ایجاد شده در صورتیکه اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد ثابت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می باشد.

تبصره ۹: ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می باشند .

تبصره ۱۰: در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ، هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نماید ، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اگر اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته اند ، رای این کمیسیون قطعی است .

تبصره ۱۱: آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن در مورد اخذ جرایم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.

گردش کار ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد

تنظیم لایحه: پس از انجام محاسبات تحلیل ساختمان، با توجه به خروجی فرم تعیین خلاف، در صورت وجود زیربناهایی مازاد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی و یا گواهی قبلی، این زیربناها با تنظیم لایحه / جریمه پرونده به کمیسیون ماده صد ارسال میگردد. در صورت وجود شاکه برای پرونده های دارای تخلف ساختمانی در هنگام ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ با درخواست تبصره یک قلع بنا ارسال نمایند بدیهی است در این صورت الزام به اخذ رضایت از مجاورین و اخذ تعهد از مالکین منتفی می باشد.

۱- کنترل و درج ارزش معاملاتی ساختمان (K) و قیمت منطقه ایی (P) در فرم لایحه ماده صد.

۲- کنترل فرم لایحه و نداشتن مغایرت در تخلفات شهرسازی و محاسبات درآمدی.

تنظیم اخطاریه: نامه ای تحت عنوان اخطاریه به نام مالک / وکیل صادر میگردد و اعلام مینماید که ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مالک میتواند دلایل و دفاعیات خود را به شهرداری منطقه ارسال نماید بدیهی است پس از انقضای مهلت مذکور پرونده به کمیسیون جهت صدور رای مقتضی ارسال میگردد.

فرم دفاعیه: مالک دفاعیات خود را نسبت به تخلفات گزارش شده در فرم لایحه جریمه به شهرداری اعلام مینماید.

ضمانت پیوست پرونده برای ارسال به کمیسیون ماده ۱۰۰

۱- ضمیمه نمودن وکالت نامه محضری در صورتی که وکیل مراجعه نموده است.

۲- درج تقاضای نوع رای با توجه به تبصر ماده صد در فرم ارسال به کمیسیون ماده صد.

۳- ارسال تصاویر ملک و املاک مجاور جهت انطباق بصورت واضح؛ شفاف با تائید کارشناس بازدید و تایید دفتر

۴- ارسال فرم بازدید با تائید کارشناس بازدید و تایید دفتر و تایید مهندس ناظر ساختمان یا واحد مهندسی و نظارت بر ساخت وسازها.

۵- ضمیمه نمودن کروکی پیشروی های ملک نسبت به همسایه های مجاور

پس طرح پرونده در کمیسیون و صدور رای، رای به مالک ابلاغ میگردد و مالک میتواند ظرف مدت ۱۰ روز اعتراض خود را به رای صادره به دبیرخانه کمیسیون تسلیم نماید، در غیر این صورت رای قطعی و لازم الاجرا میباشد. در صورت اعتراض کتبی مالک پرونده مجدداً و با درخواست تجدید نظر به کمیسیون ارسال میگردد.

۶- ضمیمه نمودن رضایت نامه و یا شکایت نامه مالکین پلاک های مجاور.

انواع آراء و کمیسیون های ماده ۱۰۰

۱- رای بدوی: رای اولیه صادره توسط کمیسیون که در صورت عدم اعتراض مالک قطعی میباشد.

۲- رای تجدید نظر: با توجه به اعتراض مالک ظرف مدت ۱۰ روز تعیین شده در رای اولیه، پرونده جهت تجدید نظر به کمیسیون ارسال میگردد.

۳- رای قرار: کمیسیون میتواند شرایطی را برای پلاک تعیین نماید و صدور رای را منوط به اجرا آن شرایط نماید. به عنوان مثال بازدید مجدد.

۴- اصلاح رای: در صورتیکه لایحه ارسالی به کمیسیون به هر دلیلی مانند تغییرات در محاسبات و یا مغایرت در ارزش اسکلت ارسالی نادرست بوده باشد، شهرداری میتواند مجدداً درخواست اصلاح رای به کمیسیون ارسال نماید.

۵- استنکاف: در صورتیکه مالک نسبت به اجرا رای جریمه سرباز زند شهرداری میتواند تحت عنوان استنکاف از رای، پرونده را با درخواست قلع بنا به کمیسیون ارسال نماید.

نکته: جهت اجرا آراء قلع بنا، پرونده به واحد پلیس ساختمان، جهت اجرای رای ارسال میگردد.

۶- کمیسیون هم عرض: مالک میتواند نسبت به رای صادر کمیسیون به دیوان عدالت اداری شکایت نماید و چنانچه رای کمیسیون ماده ۱۰۰ در دیوان عدالت اداری نقض گردد و رای قطعی نسبت به آن صادر گردد مجدداً در کمیسیون هم عرض مطرح میگردد و برابر با مقررات کمیسیونهای هم عرض وفق ماده ۱۴ و تبصره آن مکلفند بر مبنای رای قطعی دیوان عدالت اداری اقدام بصور رای نمایند در این صورت چنانچه شعبه همعرض شعبه تجدیدنظر کمیسیون ماده ۱۰۰ باشد رأی صادره نسبت به شهرداری قطعی و لازم الاجراء خواهد بود اما اگر کمیسیون همعرض کمیسیون ماده ۱۰۰ بدوی باشد شهرداری می تواند نسبت به رأی صادره در کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ اعتراض نماید. ضمناً طبق ماده ۱۰۰ از قانون شهرداریها و تبصره های آن کمیسیون ماده صد قانون شهرداریها به کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر تقسیم نشده بلکه هر کمیسیونی که در ابتدای امر پرونده به آن ارجاع شده باشد کمیسیون بدوی و هر کمیسیونی که اعتراض به رأی کمیسیون بدوی به آن ارجاع گردد کمیسیون تجدیدنظر نامیده می شود و لذا پرونده پس از اعاده از دیوان عدالت اداری به کمیسیونی ارجاع می شود که قبلاً به موضوع رسیدگی نکرده و رأی نیز صادر ننموده است.

چنانچه کمیسیون همعرض کمیسیون تجدیدنظر بوده و رأی کمیسیون بر خلاف دادنامه صادره از دیوان عدالت بوده باشد مالک ساختمان می تواند مجدداً از رأی صادره به دیوان عدالت اداری شکایت نماید و اگر کمیسیون همعرض کمیسیون بدوی باشد و رأی صادره بر خلاف تصمیم دیوان عدالت باشد مالک ساختمان می تواند نسبت به رأی مذکور درخواست تجدیدنظر نماید. مهلت اعتراض از رأی صادره در کمیسیون بدوی به کمیسیون تجدیدنظر حسب مقررات قانونی ده روز است.

محاسبات لایحه جریمه

| تاریخ احداث کاربری | بدون پروانه | تخلفات مسکونی | تخلفات تجاری | تخلفات سایر کاربریها |
|--------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| قبل از سال ۸۶ | ۰/۱K (سال وقوع تخلف) | ۰/۵K تا ۳K (K سال وقوع تخلف) | ۲ تا ۴k (سال وقوع تخلف) | ۲ تا ۴k (سال وقوع تخلف) |
| بعد از سال ۸۶ | ۰/۱K (سال وقوع تخلف) | ۰/۱K (سال وقوع تخلف) | ۰/۱K (سال وقوع تخلف) | ۰/۱K (سال وقوع تخلف) |
| بعد از سال ۹۴ | ۰/۱K (سال وقوع تخلف) | ۰/۵K تا ۳K (K سال وقوع تخلف) | ۲ تا ۴k (سال وقوع تخلف) | ۲ تا ۴k (سال وقوع تخلف) |

• تخلفات مربوط به بنا با تاریخ احداث قبل از سال ۱۳۵۲ به کمیسیون ارسال نمیشود.

با توجه به اینکه کمیسیون در خصوص تغییر کاربریها برابر با تبصره ۱ و بند ۲۴ ماده ۵۵ رای به تعطیل و پلمپ میدهد لذا کسری پارکینگ ناشی از تغییر کاربریها به کمیسیون ارسال نمیگردد.

نکته: p در همه محاسبات بر اساس زمان وقوع تخلف میباشد لیکن در کسری پارکینگ استفاده تجاری در مسکونی p روز ملاک محاسبات میباشد.

• در خصوص آن قسمت از بنا که مشمول پرداخت بهاء خدمات تخلفات ساختمانی است هیچگونه عوارضی محاسبه و دریافت نخواهد شد. ولی برای آن دسته از تخلفات که به موجب مصوبات در کمیسیون های ماده صد (بدوی یا تجدیدنظر) منجر به صدور رای جریمه بر اساس ۰/۵K تا ۳K میگردد عوارض محاسبه و دریافت میگردد.

- درپلاکها با عرصه کمتر از ۲۵۰ مترمربع در صورتیکه جمع زیربنای تخلفاتی که به کمیسیون ارسال میگردد ، در حد ۳درصد مجوز قبلی و یا ضابطه پلاک باشد،و همچنین پلاک هیچ یک از آیتمهایی که اجباری باید به کمیسیون ارسال میگردد را دارا نباشد (آیتمهای چک لیست معماری و کسری پارکینگ) پرونده به کمیسیون ارسال نمیگردد و جریمه در درآمد اخذ میگردد.
- درپلاکها با عرصه بزرگتر از ۲۵۰ مترمربع در صورتیکه جمع زیربنای تخلفاتی که به کمیسیون ارسال میگردد در حد ۲درصد مجوز قبلی و یا ضابطه پلاک باشد،و پلاک هیچ یک از آیتمهایی که اجباری باید به کمیسیون ارسال گردد را دارا نباشد(آیتمهای چک لیست معماری و کسری پارکینگ) پرونده به کمیسیون ارسال نمیگردد و جریمه در درآمد اخذ میگردد.

نحوه محاسبه ارزش اسکلت

ارزش اسکلت برای کلیه کاربریها از ترکیب نوع سازه و نوع ساختمان که توسط کارشناس بازدید اعلام میشود بدست می آید که برای سالهای ۱۳۸۲/۱۲/۶ به بعد قیمت منطقه ای نیز در محاسبه آن منظور گردیده است .
 ارزش اسکلت سالهای ماقبل از ۱۳۸۶/۱/۱ بر اساس جدول صفحه بعد و از ۱۳۸۶/۱/۱ به بعد از مصوبه شورای اسلامی شهر به شماره ۸۵/۳/۲۱ مورخ ۲/۱۵/۱۳۹۹ محاسبه میگردد.

جدول مربوط به محاسبه ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ (قیمت اسکلت) بعد از ۸۶

| ردیف | انواع ساختمان (اسکلت) | مناطق که بهای خدمات یک طبقه مازاد به ازای هر مترمربع ۲۵p می باشد. (ناحیه ۵، ۴، ۳) | مناطق که بهای خدمات یک طبقه مازاد به ازای هر متر مربع ۲۵ P می باشد. (ناحیه ۲) | مناطق که بهای خدمات یک طبقه مازاد به ازای هر متر مربع ۴۵ P می باشد. (ناحیه ۱) |
|------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ۱ | ساختمان اسکلت بتونی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه | P۴۰ | P۶۰ | P۷۰ |
| ۲ | ساختمان اسکلت بتونی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا | P۴۴ | P۶۷ | P۷۸ |
| ۳ | ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه | P۴۰ | P۶۰ | P۷۰ |
| ۴ | ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا | P۴۴ | P۶۷ | P۷۸ |
| ۵ | ساختمان با اسکلت مختلط مصالح بنایی با ستونهای فلزی یا بتونی | P۳۶ | P۵۳ | P۶۲ |
| ۶ | ساختمان آجری، مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب معمولی | P۲۷ | P۴۰ | P۴۷ |

جدول ارزش اسکلست ساختمان

| الف | انواع ساختمان (اسکلست) | از ۷۳/۲/۰۶ تا ۷۳/۱۲/۲۹ | | از ۷۴/۱/۰۱ تا ۷۴/۷/۲۹ | | از ۷۵/۷/۳۰ تا ۷۵/۱۲/۲۹ | | از ۷۶/۱/۱ تا ۷۶/۷/۲۹ | | از ۷۷/۱/۲۵ تا ۷۷/۱۲/۲۹ | | از ۷۸/۱/۱ تا ۷۸/۱۲/۰۸ | | از ۷۹/۱/۲۰ تا ۷۹/۱۲/۰۵ | | از ۸۰/۱/۲۰ تا ۸۰/۱۲/۰۵ | | از ۸۱/۱/۰۶ تا ۸۱/۱۲/۲۹ | | از ۸۲/۱/۲۰ تا ۸۲/۱۲/۰۵ | | از ۸۳/۱/۲۰ تا ۸۳/۱۲/۲۹ | | از ۸۴/۱/۲۰ تا ۸۴/۱۲/۲۹ | | از ۸۵/۱/۲۰ تا ۸۵/۱۲/۲۹ | | | | | |
|-----|------------------------------------------------------------|------------------------|--------|-----------------------|---------|------------------------|---------|----------------------|---------|------------------------|---------|-----------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| | | قیمت نوع اسکلست | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | افزایش | | |
| ۱ | ساختمان اسکلست بتونی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه | ۵۰,۰۰۰ | ۶۵,۰۰۰ | ۹۰,۰۰۰ | ۱۱۲,۵۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۴۴,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | | |
| ۲ | ساختمان اسکلست بتونی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا | ۵۷,۰۰۰ | ۷۴,۱۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۳۷,۵۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۵۶,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | | |
| ۳ | ساختمان اسکلست فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه | ۴۵,۰۰۰ | ۵۸,۵۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | ۱۱۰,۰۰۰ | | |
| ۴ | ساختمان اسکلست فلزی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا | ۵۲,۰۰۰ | ۶۷,۶۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۲۵,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۴۴,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۴۴,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | |
| ۵ | اسکلست مختلط مصالح بتونی با ستونهای فلزی یا بتونی | ۳۷,۰۰۰ | ۴۸,۱۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۸۷,۵۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۲۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۲۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | |
| ۶ | اسکلست آجری | ۲۵,۰۰۰ | ۳۲,۵۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۶۲,۵۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۸۴,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۸۴,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | |
| ۷ | اسکلست مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب | ۱۵,۰۰۰ | ۱۹,۵۰۰ | ۴۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۶۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۶۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | |
| ۸ | ساختمان تمام چوب معمولی | ۲۰,۰۰۰ | ۲۶,۰۰۰ | ۴۵,۰۰۰ | ۵۶,۲۵۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۶۶,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۶۶,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ | ۵۵,۰۰۰ |
| ۹ | ساختمان تمام چوب صنعتی | ۷۰,۰۰۰ | ۹۱,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۵۶,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۵۶,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | ۱۳۰,۰۰۰ | |
| ب | ساختمان انبارها با دهانه بیش از ۴ متر | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۱ | اسکلست آجری با بلوک سیمانی یا سنگی یا هر نوع سقف | ۲۵,۰۰۰ | ۳۲,۵۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۷,۵۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۴۲,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۷,۵۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | ۳۵,۰۰۰ | |
| ۲ | اسکلست فلزی و یا سوله های پیش ساخته یا هر نوع سقف | ۳۵,۰۰۰ | ۴۵,۵۰۰ | ۵۰,۰۰۰ | ۶۲,۵۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۸۴,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۶۲,۵۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | ۷۰,۰۰۰ | |
| ج | سالنها یا توقفگاهها | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۱ | با مصالح بتونی سنگ ، آجر ، بلوک سیمانی یا هر نوع سقف | ۳۰,۰۰۰ | ۳۹,۰۰۰ | ۳۹,۰۰۰ | ۴۸,۷۵۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۶,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۶,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | |
| ۲ | اسکلست فلزی یا ستونهای بتون آرمه | ۴۰,۰۰۰ | ۵۲,۰۰۰ | ۵۲,۰۰۰ | ۶۵,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۹۶,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۹۶,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ | |
| ۳ | گازخانه یا هر نوع مصالح و هر نوع سقف | ۹,۰۰۰ | ۱۱,۷۰۰ | ۱۱,۷۰۰ | ۱۴,۶۲۵ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | |
| د | آشپزخانه ها و سایه بانها | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۱ | پایه های چوبی و مصالح بتونی یا هر نوع سقف | ۱۰,۰۰۰ | ۱۳,۰۰۰ | ۱۳,۰۰۰ | ۱۶,۲۵۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | |
| ۲ | پایه های فلزی یا ستونهای بتونی آرمه | ۱۵,۰۰۰ | ۱۹,۵۰۰ | ۱۹,۵۰۰ | ۲۴,۳۷۵ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۶,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۶,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | |
| ه | تاسیسات | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۱ | دستگاههای حرارت مرکزی شوفاژسانترال | ۲,۵۰۰ | ۳,۲۵۰ | ۳,۲۵۰ | ۴,۰۶۲ | ۵,۰۰۰ | ۶,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۶,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | |
| ۲ | تهویه مطبوع (گرمایش ، خنک کننده) | ۵,۰۰۰ | ۶,۵۰۰ | ۶,۵۰۰ | ۸,۱۲۵ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۲,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۲,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | |
| ۳ | آسانسور | ۱۰,۰۰۰ | ۱۳,۰۰۰ | ۱۳,۰۰۰ | ۱۶,۲۵۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۴,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | |
| و | سایر | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۱ | انواع مخازن اعم از زیر زمینی و هوایی از ۶ متر مکعب به بالا | ۶,۰۰۰ | ۷,۸۰۰ | ۷,۸۰۰ | ۹,۷۵۰ | ۱۷,۰۰۰ | ۲۰,۴۰۰ | ۱۷,۰۰۰ | ۱۷,۰۰۰ | ۲۰,۴۰۰ | ۱۷,۰۰۰ | ۱۷,۰۰۰ | ۱۷,۰۰۰ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| نوع سازه | نوع ساختمان | ۷۳/۱۲/۳۹ و ما قبل | ۷۴/۱/۱ تا ۷۵/۷/۲۹ | ۷۵/۷/۳۰ تا ۷۶/۸/۳۰ | ۷۶/۹/۱ تا ۷۷/۱۲/۲۹ | ۷۸/۱/۱ تا ۸۰/۳/۸ | ۸۰/۳/۹ تا ۸۲/۵/۱۲ | ۸۲/۱۲/۱۶ تا ۸۳/۱۲/۲۹ | ۸۴/۱/۱ تا پایان ۸۵ | نوع سازه |
|-----------------|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| تیمه بتون | ساختمان معمولی | ۳۷۰۰۰ | ۴۸۱۰۰ | ۳۰۰۰۰ | ۸۷۵۰۰ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۲۰۰۰۰ | ۱۷۸۸۰۰+۵۵ | ۱۹۸۰۰۰+۵۵ | تیمه بتون |
| آجری با بلوک | ساختمان معمولی | ۲۵۰۰۰ | ۳۲۵۰۰ | ۵۰۰۰۰ | ۳۷۵۰۰ | ۳۵۰۰۰ | ۴۲۰۰۰ | ۶۲۵۸۰۰+۵۵ | ۶۹۳۰۰۰+۵۵ | آجری با بلوک |
| آجری با بلوک | اتبار | ۳۵۰۰۰ | ۴۵۵۰۰ | ۳۰۰۰۰ | ۶۲۵۰۰ | ۷۰۰۰۰ | ۸۴۰۰۰ | ۱۱۲۵۱۶۰+۵۵ | ۱۳۸۶۰۰+۵۵ | آجری با بلوک |
| آجری با سنگ | آجری با سنگ | ۲۵۰۰۰ | ۳۲۵۰۰ | ۳۰۰۰۰ | ۳۷۵۰۰ | ۳۵۰۰۰ | ۴۲۰۰۰ | ۶۲۵۸۰۰+۵۵ | ۶۹۳۰۰۰+۵۵ | آجری با سنگ |
| آجری با سنگ | سنان | ۳۵۰۰۰ | ۴۵۵۰۰ | ۵۰۰۰۰ | ۶۲۵۰۰ | ۷۰۰۰۰ | ۸۴۰۰۰ | ۱۱۲۵۱۶۰+۵۵ | ۱۳۸۶۰۰+۵۵ | آجری با سنگ |
| چوب | ساختمان صنعتی | ۱۰۰۰۰ | ۱۳۰۰۰ | ۱۳۰۰۰ | ۱۶۲۵۰ | ۲۰۰۰۰ | ۲۴۰۰۰ | ۳۵۷۶۰ | ۳۹۶۰۰ | چوب |
| خشت | ساختمان معمولی | ۲۵۰۰۰ | ۳۲۵۰۰ | ۵۰۰۰۰ | ۶۲۵۰۰ | ۷۰۰۰۰ | ۸۴۰۰۰ | ۱۱۲۵۱۶۰+۵۵ | ۱۳۸۶۰۰+۵۵ | خشت |
| خشت و آجر | ساختمان با سازه مختلط | ۲۵۰۰۰ | ۳۲۵۰۰ | ۵۰۰۰۰ | ۶۲۵۰۰ | ۷۰۰۰۰ | ۸۴۰۰۰ | ۱۱۲۵۱۶۰+۵۵ | ۱۳۸۶۰۰+۵۵ | خشت و آجر |
| خشت و سنگ و چوب | اشیانه و سابان | ۱۰۰۰۰ | ۱۳۰۰۰ | ۱۳۰۰۰ | ۱۶۲۵۰ | ۲۰۰۰۰ | ۲۴۰۰۰ | ۳۵۷۶۰ | ۳۹۶۰۰ | خشت و سنگ و چوب |
| نیوکلیک | ساختمان معمولی | ۵۰۰۰۰ | ۶۵۰۰۰ | ۹۰۰۰۰ | ۱۱۲۵۰۰ | ۱۲۰۰۰۰ | ۱۴۴۰۰۰ | ۲۱۴۵۶۰+۵۵ | ۲۳۷۶۰۰+۵۵ | نیوکلیک |
| هر نوع مصالح | انواع مخازن اعم از زیر زمینی و هوایی از ۶ متر مکعب به بالا | ۶۰۰۰۰ | ۷۸۰۰۰ | ۷۸۰۰۰ | ۹۷۵۰۰ | ۱۷۰۰۰۰ | ۲۰۴۰۰۰ | ۳۰۳۹۶۰ | ۳۳۶۶۰۰ | هر نوع مصالح |
| هر نوع مصالح | سکوها و پارتازها | ۷۰۰۰۰ | ۹۱۰۰۰ | ۹۱۰۰۰ | ۱۱۳۷۵ | ۱۲۰۰۰ | ۱۴۴۰۰ | ۲۱۴۵۶ | ۲۳۷۶۰ | هر نوع مصالح |
| هر نوع مصالح | گلخانه | ۹۰۰۰۰ | ۱۱۷۰۰۰ | ۱۱۷۰۰۰ | ۱۴۶۲۵ | ۲۰۰۰۰ | ۲۴۰۰۰ | ۳۵۷۶۰+۵۵ | ۳۹۶۰۰+۵۵ | هر نوع مصالح |
| نامشخص | تاسیسات (آسانسور) | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۳۰۰۰۰ | ۱۳۰۰۰۰ | ۱۶۲۵۰ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۲۰۰۰۰ | ۱۷۸۸۰ | ۱۹۸۰۰ | نامشخص |
| نامشخص | تاسیسات تهویه مطبوع (گرمایش، خنک کننده) | ۵۰۰۰۰ | ۶۵۰۰۰ | ۶۵۰۰۰ | ۸۱۲۵ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۲۰۰۰۰ | ۱۷۸۸۰ | ۱۹۸۰۰ | نامشخص |
| نامشخص | تاسیسات (حرارت مرکزی شوفاژ سانترال) | ۲۵۰۰۰ | ۳۲۵۰۰ | ۳۲۵۰۰ | ۴۰۶۲ | ۵۰۰۰۰ | ۶۰۰۰۰ | ۸۹۴۰ | ۹۹۰۰ | نامشخص |
| نامشخص | دیوار | ۶۰۰۰۰ | ۷۸۰۰۰ | ۷۸۰۰۰ | ۹۷۵۰ | ۱۰۰۰۰۰ | ۱۲۰۰۰۰ | ۱۷۸۸۰ | ۱۹۸۰۰ | نامشخص |

| آیتمهایی که به کمیسیون ارسال میگردد | | | |
|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|----|
| استناد قانونی | تقاضای شهرداری | عناوین تخلفات | |
| تبصره ۴ | جریمه | زیربنای بدون پروانه مسکونی | ۱ |
| تبصره ۴ | جریمه | بدون پروانه غیرمسکونی | ۲ |
| تبصره ۲ | جریمه | پیشروی طولی (تا ۱۰٪) | ۳ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | پیشروی طولی (مازاد ۱۰٪) | ۴ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | مساحت احداث بنای غیرمجاز در پیلوت | ۵ |
| تبصره ۶ | قلع بنا | مساحت عدم رعایت عقب نشینی جانبی (خلاف ضابطه) | ۶ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | زیربنای طبقه مازاد (خلاف ضابطه) | ۷ |
| تبصره ۲ | جریمه | مساحت خلاف ضابطه تراکمی | ۸ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | خلاف ضابطه پیش آمدگی | ۹ |
| تبصره ۱ و مفهوم مخالف تبصره ۵ | تأمین پارکینگ | کسر پارکینگ مسکونی | ۱۰ |
| تبصره ۱ و مفهوم مخالف تبصره ۵ | تأمین پارکینگ | کسر پارکینگ غیرمسکونی | ۱۱ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | احداث بنا بدون مجوز در کاربری غیرمجاز | ۱۲ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | احداث بنا در حرایم | ۱۳ |
| بند ۲۴ ماده ۵۵ | تعطیل و پلمب | مساحت تغییر کاربری | ۱۴ |
| تبصره ۱ و بند ۲۴ ماده ۵۵ | قلع بنا - تعطیل | مساحت تبدیل یک دربند به چند دربند تجاری | ۱۵ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | تفکیک غیرمجاز غیرمجاز اراضی بایر و کشاورزی | ۱۶ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | احداث درب در ممر عمومی | ۱۷ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | احداث درب و پنجره به سمت حریم کال و پارکها | ۱۸ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | دیوارکشی غیرمجاز | ۱۹ |
| تبصره ۱ و ۶ | قلع بنا | مقدار درمسیر | ۲۰ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | خلاف ضابطه تجاوز به حیات خلوت | ۲۱ |
| تبصره ۱ | قلع بنا | بنای فاقد استحکام | ۲۲ |
| - | - | عدم رعایت مقررات ملی ساختمان | ۲۳ |
| - | - | تجاوز به معابر عمومی | ۲۴ |
| - | - | احداث بنا در معابر عمومی | ۲۵ |
| -- | - | تاسیسات و خرپشته غیر مجاز | ۲۶ |
| - | - | شاکی خصوصی دارد | ۲۷ |

بخش سوم: تکمیلی

فصل هشتم:

آشنایی با سیستم یکپارچه esup

مقدمه

سیستم یکپارچه شهرداری مشهد که به نام esup شناخته می شود نسخه هشتم یا همان سرای ۸ نرم افزار شهرسازی شهرداری مشهد می باشد که تحت شبکه اینترنت نسبت به نسخه قبلی خود یعنی سرای ۷ که تحت شبکه Lan فعال بود با قابلیت ها و امکانات بیشتر و با برطرف نمودن نواقص نسخه های قبلی خود به کاربران این امکان را می دهد که با توکن یا همان کد رمز و کاربری فردی که در اختیار دارند با اتصال به اینترنت و ورود به سیستم یکپارچه شهرسازی شهرداری مشهد در هر کجا و هر زمان بتوانند از این نرم افزار بهره مند گردند.

با توجه به اینکه سیستم یکپارچه شهرسازی، به دفا تر فنی و مهندسی خدمات شهرسازی در سطح شهر این امکان را می دهد که تمامی درخواست هایی را که قبلا در مناطق و نواحی شهرداری مشهد پاسخگویی می شد در محل دفتر خود بدون محدودیت منطقه بندی ثبت درخواست نمایند، رعایت نکاتی جهت استفاده از این نرم افزار وجود دارد که رعایت آن توسط کاربران الزامی می باشد.

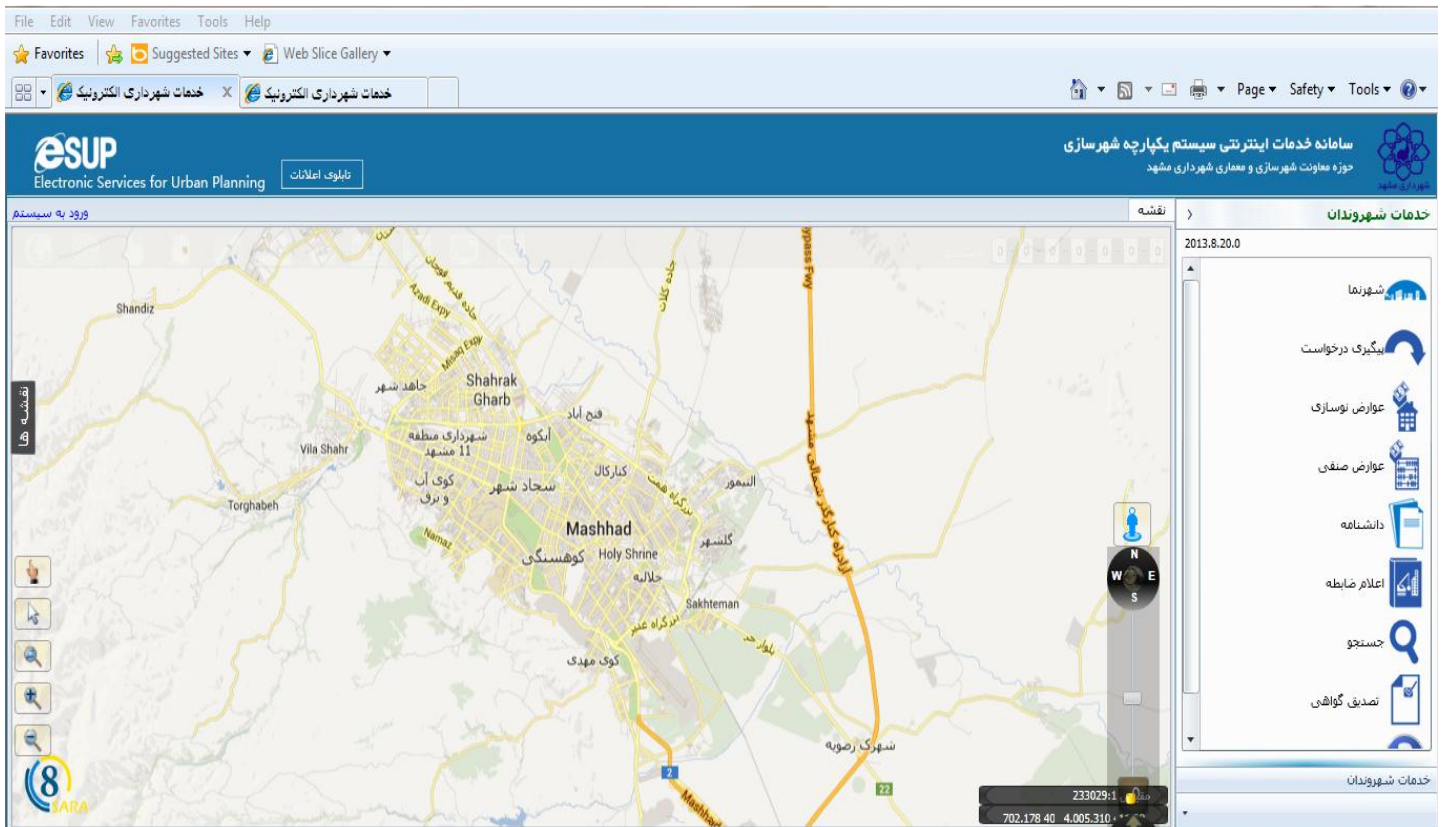
۱- توکن (رمز ورود و نام کاربری) بعد از طی مراحل آموزش و کسب نمره قبولی در آزمون پایان دوره به داوطلبان اعطاء می گردد.

۲- هر توکن (رمز ورود و نام کاربری) به یک فرد تعلق دارد بنابراین حفظ و حراست آن بعهده شخص صاحب توکن که نام آن در شهرداری به ثبت رسیده است می باشد.

۳- چنانچه توسط تیم های کنترلی و یا بازرسان شهرداری تخلفی از ناحیه کاربری مشاهده شود بدون در نظر گرفتن اینکه صاحب توکن مرتکب تخلف شده و یا کاربردی غیرمضمّن اخطارهای لازم وفق ضوابط مربوطه امتیاز توکن شناسائی شده قطع خواهد شد.

الف- نحوه ورود به سایت و خدمات شهروندان

برای استفاده از این نرم افزار باید از درگاه اینترنتی esup.mashhad.ir وارد شوید، چنانچه برای اولین بار به این سایت وارد می شوید ابتدا باید نرم افزار Silverlight را بر روی سیستم خود نصب نمایید و سپس وارد سایت ایساپ شوید، با ورود به این سایت صفحه ای به صورت زیر برای شما باز می شود:



صفحه ای که می بینید برای تمامی شهروندان قابل استفاده است و می توانید از تمامی خدمات موجود در این صفحه بهره مند شوند. این خدمات در قسمت سمت راست صفحه لیست شده اند و شامل:

شهرنما: با استفاده از این گزینه می توانید تصویر نمای ملک مورد را از جهات مختلف

مشاهده نمایید.

پیگیری درخواست: این گزینه سوابق موجود در شهرداری را برای کدنوسازی مورد نظر

نشان می دهد.

عوارض نوسازی و صنفی: این گزینه بدهی نوسازی و صنفی کد نوسازی وارد شده را

نشان می دهد، علاوه بر آن می توانید از طریق این درگاه بدهی خود را به صورت اینترنتی

بپردازید.

دانشنامه: در این قسمت اطلاعات مربوط به طرح های مختلف تفصیلی گنجانده شده



در قسمت سمت چپ صفحه اصلی نقشه را مشاهده می نمایید که با ورود کد نوسازی تا رقم ملک می توان ملک مورد نظر را جستجو نمود.



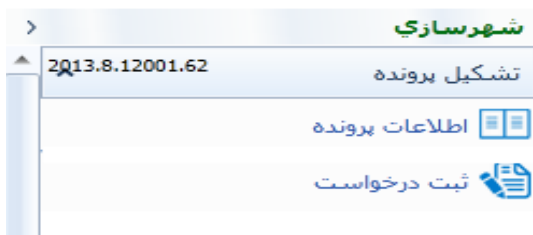
ب- نحوه ورود به سیستم و خدمات معماری و شهرسازی

بر خلاف بخش قبل که در اختیار عموم قرار داشت این بخش تنها برای کاربران تعریف شده برای سیستم که کد کاربری و رمز عبور (توکن) دارند قابل دسترسی و استفاده است با ورود کد نوسازی و رمز عبور صفحه ای همانند زیر برای شما باز می شود.

| ردیف | درصد انجام کار | کد ارجاع | نوع درخواست | کد | تاریخ درخواست | مرحله | متقاضی | تاریخ ارجاع | گروه | عکس |
|------|----------------|----------|----------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|--------------------|-----|
| 1 | ... | 487492 | گواهی پایانکار بهره برداری | 11-4-126-3-1-0-0 | 1392/06/20 | بررسی اطلاعات درخواست | مریم زوری و غیره | 1392/06/20 | منطقه 11 | |
| 2 | ... | 487489 | تایید سابقه مجاز | 1-1-25-13-1-0-0 | 1392/06/20 | ویرایش اطلاعات مجاز منطقه 1 | غلامعلی فریدیا | 1392/06/20 | منطقه 1 | |
| 3 | ... | 487488 | پایانکار | 2-18-1-1851-1-0-0 | 1392/06/20 | بازدید | علی اکبر یاقنده | 1392/06/20 | دفتر 115 | |
| 4 | ... | 487487 | گواهی عدم خلاف | 12-4-54-6-1-0-0 | 1392/06/20 | بازدید منطقه 12 | حمید شجاع حسینی | 1392/06/20 | دفتر نظام مهندسی | |
| 5 | ... | 487484 | گواهی عدم خلاف | 8-10-60-33-1-0-0 | 1392/06/20 | بازدید منطقه 8 | بردیار | 1392/06/20 | منطقه 8 | |
| 6 | ... | 487482 | گواهی مقاصد حساب | 3-26-6-15-1-0-0 | 1392/06/20 | بازدید منطقه 3 | علیراده تاجیک | 1392/06/20 | منطقه 3 | |
| 7 | ... | 487481 | پروانه تجدید بنا | 3-6-12-62-1-0-0 | 1392/06/20 | بازدید منطقه 3 | شادی زاکی اول | 1392/06/20 | دفتر نظام مهندسی | |
| 8 | ... | 487480 | گواهی عدم خلاف | 11-5-81-24-1-0-0 | 1392/06/20 | بررسی اطلاعات درخواست | مسعود افخمی گل | 1392/06/20 | منطقه 7 | |
| 9 | ... | 487478 | تایید سابقه مجاز پروانه | 9-5-32-6-1-0-0 | 1392/06/20 | بررسی اطلاعات درخواست | مهدي زمانیان | 1392/06/20 | دفتر 231 | |
| 10 | ... | 487477 | گواهی مقاصد حساب | 1-12-100-7-1-0-0 | 1392/06/20 | نقشه برداری منطقه 1 | غلامرضا خسروی (منصرف) | 1392/06/20 | منطقه 1 | |
| 11 | ... | 487474 | گواهی مقاصد حساب | 3-31-159-6-1-0-0 | 1392/06/20 | بررسی اطلاعات درخواست | عباس برجی | 1392/06/20 | دفتر نظام مهندسی | |
| 12 | ... | 487471 | پروانه احداث بنا جدید | 9-11-349-12-0-0-0 | 1392/06/20 | بازدید | محمد حسین امیری | 1392/06/20 | دفتر 487 | |
| 13 | ... | 487469 | استعلام ادارات | 11-3-96-16-3-0-1 | 1392/06/20 | بازدید منطقه 11 | فاطمه برجسته نژاد | 1392/06/20 | شرکت کارگزار حقوقی | |
| 14 | ... | 487468 | گواهی عدم خلاف پایانکار | 80-6-16-174-1-0-0 | 1392/06/20 | ارجاع پرونده به مهندس | منطقه 80 | 1392/06/20 | مهندسین ناظر | |

در گوشه سمت راست صفحه شما میتوانید کسوهای مختلف خدمات شهرسازی را مشاهده و از آن ها استفاده نمایید، با توجه به سطح دسترسی یوزر های مختلف خدماتی که در هر کشو قابل استفاده است متفاوت می باشد. در زیر به معرفی خدمات شهرسازی می پردازیم.

۱- تشکیل پرونده:



همانطور که مشاهده می نمایید در کشوی تشکیل پرونده برای دفاتر پیشخوان دو آیتم قابل استفاده است:

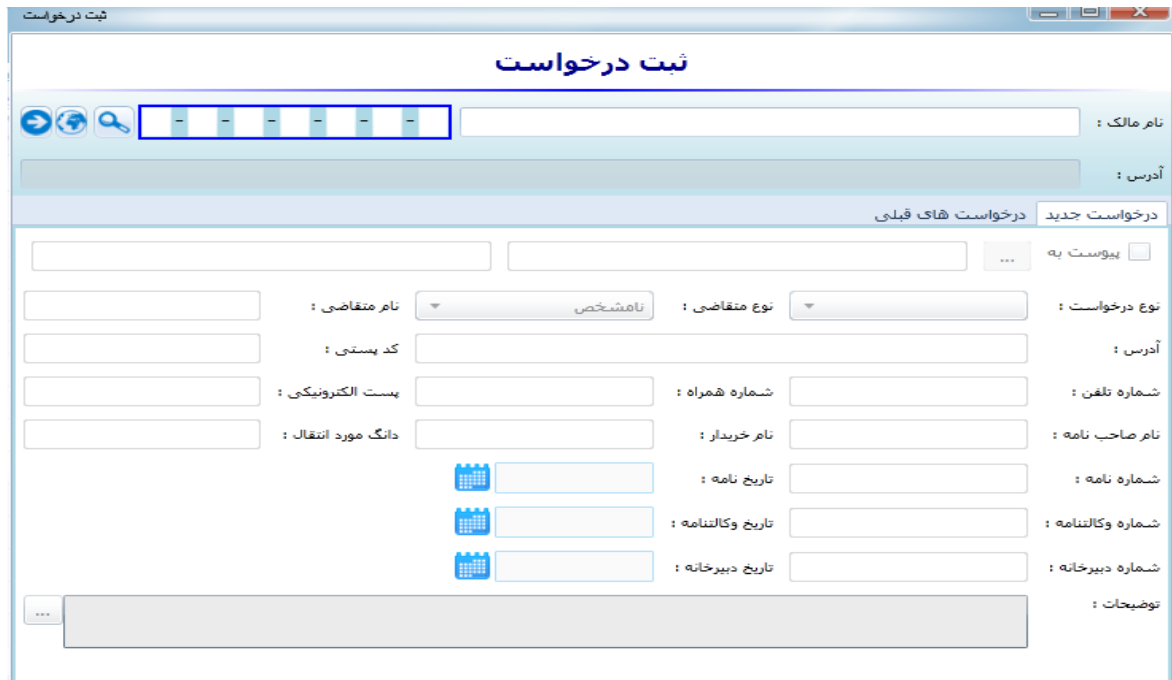
۲- اطلاعات پرونده:

در این بخش با ورود کد نوسازی قادر خواهید بود اطلاعات تشکیل پرونده مربوط به کد مورد نظر را مشاهده نمایید. اطلاعات بر اساس آخرین مجوز پر شده است.

۳- ثبت درخواست:

در سرا ۸ ثبت گروه های مختلف درخواست ها (پروانه، گواهی، استعلام) در یک جا گنجانده شده اند و از طریق این درگاه است. با انتخاب گزینه ثبت درخواست صفحه ای همانند زیر برای شما باز می شود.

نکته: برای مشاهده نوع درخواست صحیح کد نوسازی را تارقم مربوطه ورود نمایید تا نوع درخواست متناسب با آن رقم برای شما باز شود. برای مثال با ورود کد نوسازی تا ملک تنها درخواست های پروانه احداث بنا، پروانه دیوارکشی، گواهی انتقال و استعلام الکترونیک برای شما باز می شود.



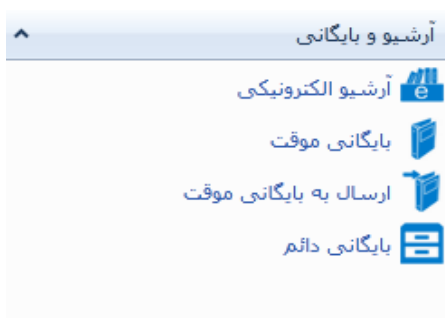
مطابق تصویر بالا فیلدهای باز شده باید پر شوند و سپس کلید تایید را بزنید، تا درخواست شما با کد ارجاع مشخص ثبت گردد.

۴- لیست سیاه:

لیست سیاه این امکان را به شما می دهد که درخواست هایی که به لیست سیاه ارسال شده اند، علت ارسال، تاریخ ارسال و اگر از لیست سیاه خارج شده اند تاریخ خروج آن ها را به شما نشان دهد.



۵- آرشیو و بایگانی:



با ورود کد نوسازی در این بخش شما می توانید اسناد موجود در پرونده را مشاهده نمایید و در صورت نیاز از آن پرینت بگیرید، در حالی که هنوز درخواست را ثبت ننموده اید. در بخش های بایگانی موقت و بایگانی دائم نیز می توانید درخواست های بایگانی موقت و دائم شده اند را جستجو نمایید.

۶- تاریخچه و جستجو:

تاریخچه و جستجو

- بازبینی پرونده
- جستجوی ملک
- فرم پاسخگو
- جستجوی نقشه

در بخش فوق جستجو از طریق نقشه، جستجوی ملک با ورود اطلاعات ملکی و جستجو اطلاعات مربوط به پرونده ها و از همه مهم تر فرم پاسخگو برای شما باز است. در زیر به معرفی فرم جستجو و نحوه استفاده از آن می پردازیم. با باز نمودن این فرم صفحه ای مطابق زیر برای شما باز می گردد.

فرم پاسخگو

منطقه: 1

جستجو

نوع درخواست: وضعیت: نوع درخواست: کد قدیم: نام متقاضی: تلفن متقاضی: شماره ارجاع: کد قدیم: نام متقاضی: تلفن متقاضی: تاریخ: تا تاریخ:

1 - 12 - 23 - 1 - 1 - 0 - 0

پاک کردن جستجو

| شماره ارجاع | وضعیت | کد نوسازی | کد قدیم | نام متقاضی | تلفن متقاضی | نوع درخواست | تاریخ درخواست | فرمها |
|-------------|-------|-----------------|---------|----------------|-------------|----------------|---------------|-------|
| 100035233 | دائم | 1-12-23-1-1-0-0 | | مرضی صدری مقدم | | استعلام ادارات | 1386/03/17 | فرمها |

1 مورد یافت شد.

در این فرم با ورود کد نوسازی و انتخاب منطقه تمامی درخواست هایی که روی این کد ثبت شده اند حتی آنهایی که دائم و ابطال شده اند نمایش داده می شوند و با کلید بر روی گزینه فرم ها، فرم های مهم این درخواست ها هم قابل رویت و اطلاع هستند. در همین منو در فرم بازبینی پرونده نیز امکان دستیابی به فرم ها و حتی گزارشات موجود در درخواست های مختلف مربوط به یک کد نیز وجود دارد.

پس از معرفی کلی و مختصر خدمات موجود در منوی شهرسازی در این بخش به طور اجمالی مروری بر گردش پرونده ها خواهیم داشت، با این هدف درخواست ها را به دو دسته اصلی پروانه و پایانکار تقسیم می کنیم به این دلیل که روند کلی آن ها به یک شکل می باشد و فقط در جزئیات متفاوتند.

پ- گردش کار پروانه

۱- ثبت درخواست و بررسی اطلاعات

در مورد ثبت درخواست در بخش قبلی توضیح داده شد، صفحه اصلی مطابق آنچه توضیح داده شد پر می گردد.

نکات مورد توجه در مورد پروانه ها در این مرحله تشخیص درست نوع درخواست می باشد، در زیر به طور مختصر در مورد شرایط تشخیص پروانه ها توضیح داده می شود:

پروانه احداث بنا: بر روی کد ملک (تا ۴ رقم) ثبت می گردد و شرایط آن:

هیچ سابقه شهرسازی نداشته باشد و در محل زمین هیچ ساختمان در گذشته و حال ساخته نشده باشد.

پروانه تجدید بنا: بر روی کد ساختمانی (تا ۵ رقم) ثبت می گردد و شرایط آن:

قبلا بنایی ساخته شده (با مجوز یا بدون مجوز)

مالک قصد تخریب آن را دارد (و یا قبلا تخریب نموده است)

پروانه توسعه بنا: بر روی کد ساختمان (تا ۵ رقم)

قبلا بنایی ساخته شده است و مالک قصد دارد اعیانی به آن اضافه نماید.

قبلا بنایی ساخته شده است، مالک قصد دارد فقط جزئی از ساختمان (مثلا تجاری) را نگه دارد، ما بقی را تخریب نماید و بنای جدید بسازد.

مالک نسبت به اعیان موجود از شهرداری مجوز اخذ نموده باشد. (تسویه نماید)

اصلاح پروانه: بر روی کد ساختمان ثبت می گردد

قبلا پروانه اخذ نموده باشد.

مهلت ساخت آن به پایان نرسیده باشد.

اقدام به ساخت پروانه نکرده باشد.

نکته: در صورتی که شروع به ساخت نموده است نمی توان درخواست اصلاح برای آن ثبت کرد، مالک باید ابتدا نسبت به بنایی که ساخته، عدم

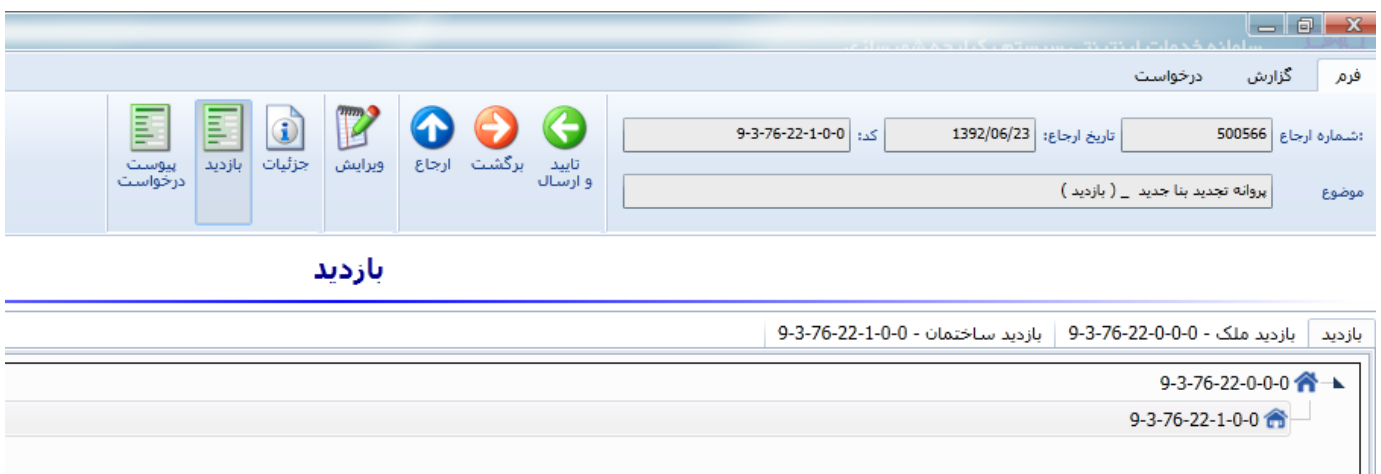
خلاف بگیرد و سپس برای توسعه بنا اقدام کند.

پس از تایید و ارسال نمودن پرونده در این مرحله وارد مرحله بازدید خواهید شد.

۲- بازدید

با ورود به مرحله بازدید فرم بازدید برای شما باز می شود بسته به اینکه کد نوسازی تا چه رقمی ورود شده باشد بازدید ملک به تنهایی و یا

بازدید ملک و ساختمان برای شما باز می گردد.



اطلاعات بازدید مطابق آنچه توضیح داده شده پر می گردد

نکته: در پروانه احداث و تجدید تنها بازدید ملک پر می شود و چون اعیان ظرف مدت ۶ ماه تخریب خواهد شد (تعهد تخریب ۶ ماهه از ارباب رجوع اخذ گردد) در تجدید بنا بازدید ساختمان اهمیتی ندارد.

در پروانه توسعه بنا بازدید ساختمان اهمیت ویژه دارد در بازدید ساختمان مترآزهایی باید پر شوند که قرار است حفظ گردد. بعد از اتمام مرحله بازدید با ارسال پرونده به جلو وارد مرحله نقشه برداری خواهید شد در این مرحله باید پرونده برای یکی از شرکت های نقشه برداری ارسال گردد، پرونده از کارتابلتان خارج خواهد شد، پس از ارسال پرونده از مرحله نقشه برداری به مرحله بعد، پرونده با نام مرحله اعلام ضابطه وارد کارتابلتان می شود.

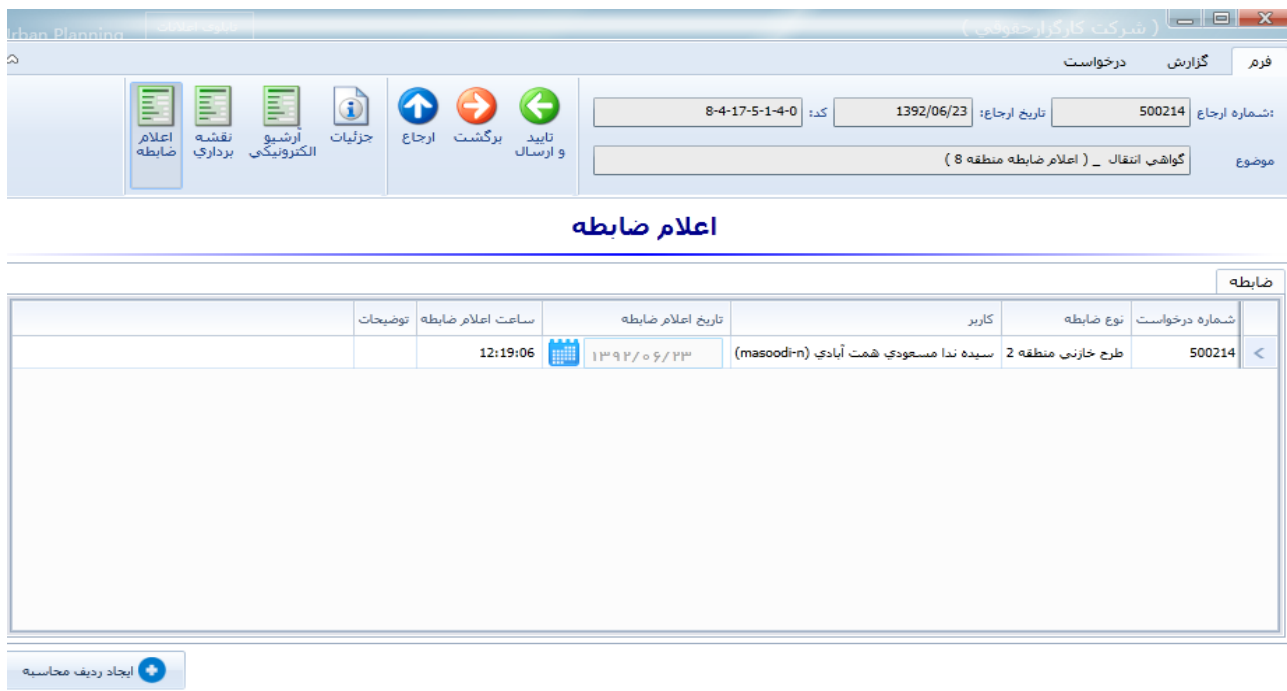
۳- نقشه برداری

در این مرحله بهتر است فرم نشه برداری را باز نمایید و از پر بودن اطلاعات لازم اطمینان حاصل نمایید. در این فرم باید اطلاعات میزان در مسیر، مساحت پس از رعایت بر اصلاحی ، طول ضلع پس از رعایت بر اصلاحی و طول بر پس از رعایت اصلاحی علاوه بر اطلاعات دیگر پر شده باشد.

۴- اعلام ضابطه

اقدام بعدی در این مرحله اعلام ضابطه است که به ترتیب زیر باید انجام شود:

- باز نمودن فرم اعلام ضابطه و ایجاد یک ردیف محاسبه



| شماره درخواست | نوع ضابطه | کاربر | تاریخ اعلام ضابطه | ساعت اعلام ضابطه | توضیحات |
|---------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------|---------|
| 500214 | طرح خازنی منطقه 2 | سیده ندا مسعودی همت آبادی (masoodi-n) | 1392/06/23 | 12:19:06 | |

- ورود به ردیف ضابطه ای که ایجاد نموده اید و زدن کلید اعلام ضابطه و بعد کپی به موافقت اصولی

- ورود به تب چیدمان در طبقات و زدن کلید محاسبه چیدمان در طبقات و بعد کپی به موافقت اصولی

فرم گزارش درخواست

شماره ارجاع: 500214 تاریخ ارجاع: 1392/06/23 کد: 8-4-17-5-1-4-0

موضوع: گواهی انتقال (اعلام ضابطه منطقه 8)

ابزارها: اعلام ضابطه، نقشه برداری، آرشیو الکترونیکی، جزئیات، برگشت ارجاع، تایید و ارسال

اعلام ضابطه

ضابطه تاریخ: 1392/06/23 ساعت: 12:19:06

نوع ضابطه: طرح خازنی منطقه 2

ضوابط و وقایع نگار و پارامترها طرح تفصیلی توضیحات چیدمان در طبقات

| کد ضابطه | مقدار | شرح مقدار | مقدار اصلی | سایر مقادیر | مرجع | توضیحات |
|---------------------------|-------|----------------------|------------|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| زیربنا در طبقات | 150 | متر مربع در طبقه دوم | 0 | 2 | 2002 | |
| توالف و اتبایری داخل حیات | 4 | متر مربع | 0 | 0 | | احداث توالف داخل حیات بالابنایی مجاور (بیونان) تا حداکثر 4 متر مربع من |
| حداقل عرض زمین | 7 | متر | 0 | 0 | | |
| ضابطه زیرزمین | 1.2 | متر حداکثر ارتفاع | 0 | 0 | | در صورتی که 70% حجمه زیرزمین یا بیشتر در زیر زمین قرار گیرد با توجه |
| حداقل تفکیک زمین | 162.5 | متر مربع | 0 | 0 | | ص 72 طرح همسان سازی ضوابط |
| ضابطه خریشته | 2.4 | متر حداکثر ارتفاع | 0 | 0 | | خریشته جهت سرویس پله تا سقف 20 متر مربع در کاربری مسکونی ارتفاع خریشته بیش از 2.4 از کف بام نباشد (جزو ارتفاع مجاز نیز محبت |

کپی به موافقت اصولی | اعلام ضابطه | محاسبه چیدمان در طبقات | گزارش

در این مرحله با تایید و ارسال نمودن پرونده از شما سوال پرسیده می شود آیا نیاز به صلح و توافق با شهرداری دارید؟

چنانچه مالک می خواهد در حد ضابطه پروانه بگیرد در این مرحله خیر را انتخاب نمایید تا مستقیماً وارد مرحله تحلیل موافقت اصولی گردد و اگر به هر دلیل می خواهد چیزی بیشتر یا کمتر از ضابطه بگیرد باید گزینه بله را انتخاب نماید تا وارد مرحله صلح و توافق شوید در این مرحله بسته به درخواست مالک از گزینه صلح یا توافق یا هر دو استفاده نمایید. همواره ابتدا صلحنامه و سپس توافقنامه باید تکمیل گردد.

۵- صلحنامه:

در این مرحله انواع صلح درج شده در زیر برای شما قابل انتخاب است:

فرم گزارش درخواست

شماره ارجاع: 541216 تاریخ ارجاع: 1392/07/14 کد: 11-6-118-3-1-0-0

موضوع: پروانه تجدیدنیا (صلح و توافق با شهرداری منطقه 11)

ابزارها: اعلام ضابطه، نقشه برداری، آرشیو الکترونیکی، جزئیات، برگشت ارجاع، تایید و ارسال، ذخیره انصراف

صلحنامه

کاربرهای صلح شده طرح تفصیلی و تعیین صلح پارامترها توضیحات

| نوع صلح | مجموع ارزش کارشناسی برآورده شده - ریال | شماره دبیرخانه | تاریخ دبیرخانه | تاییدکنندگان |
|---------|----------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| نامشخص | 0 | | | |

طرح و کاربری مملک:

| نوع طرح | کاربری طرح | استفاده مجاز | درصد تراکم | سطح اشغال | محل استقرار بنا |
|-------------------|---------------|--------------|------------|-----------|-----------------|
| طرح خازنی منطقه 1 | دولتی و اداری | نامشخص | 0 | 0 | نامشخص |

طرح و کاربری مملک عمل:

| نوع طرح | کاربری طرح | استفاده مجاز | درصد تراکم | سطح اشغال | محل استقرار بنا |
|---------|------------|--------------|------------|-----------|-----------------|
| | | | | | |

توضیحات:

تخصیص ماده واحده (قانون اراضی واقع شده در کاربریهای دولتی و شهرداریها) صلح مقدار در مسیر با عرضه اولیه (مضوعه ک-5-67) صلح مقدار در مسیر با عرضه اولیه و درصدی از عوارض پروانه صلح مقدار در مسیر با عرضه اولیه و درصدی از عوارض پروانه صلح مقدار در مسیر با درصدی از عوارض پروانه و معیار واقع شده در الگوی تجمیع صلح مقدار در مسیر با معوض غیر نقدی صلح مقدار در مسیر با پرداخت نقدی صلح باسختگویی با طرح قبلی صلح باسختگویی به اراضی ناقص بلند مرتبه سازی ورود به محدوده/سرانه خدماتی طرح جامع صلح سرانه خدماتی طرح جامع صلح اعمال پارامترها

۵-۱ تخصیص ماده واحده (قانون اراضی واقع شده در کاربری های دولتی و شهرداری ها)

در صورتی که طبق ضابطه کاربری پلاک خدماتی باشد (ورزشی، فضای سبز، بهداشتی و آموزشی) با انتخاب این صلح در صورت تایید در کاربری های صلح شده با تراکم پایه چیدمان پر می شود و کاربری پلاک تبدیل به مسکونی تراکم کم می گردد.

نکته: بر اساس تبصره یک ماده واحده قانون املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها:

در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمانبندی مصوب به حداقل ۵ سال بعد موقوف شده است. مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۵ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ۵ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث یا تجدید بنا را ندارد.

۵-۲ صلح مقدار در مسیر با عرصه اولیه (مصوبه ک.م. ۵ سال ۶۷)

هنگامی که فیلد میزان در مسیر که از سوی نقشه برداری اعلام شده است عددی غیر از صفر باشد، شما مجاز به انتخاب این صلح می باشید، در این حالت سیستم مطابق فرمول:

$$\text{زیر بنای تشویقی} = (\text{۳۰ در صد} \times \text{میزان در مسیر} + \text{عرصه اولیه}) \times \text{تراکم}$$

تراکم تشویقی را محاسبه می نماید و به ترتیب زیر اعطا می گردد:

- در صورتیکه اختلاف زیر بنای تشویقی و ضابطه بیشتر از ۵۰ باشد اولویت با اعطای طبقه می باشد (حداکثر تعداد طبقات اعطایی ۲ طبقه)
 - در صورتی که کمتر از ۵۰ متر باشد و یا امکان اعطا طبقه اضافه نباشد متراژ تشویقی به صورت پیشروی در تمام طبقات اعطا می گردد. (در املاک دارای میزان در مسیر برای اعطا تراکم تشویقی سطح اشغال می تواند تا ۱۰۰ در صد عرصه باقی مانده برسد).
- این صلح جهت جبران خسارت بر اساس مصوبه شورای شهر قرار داده شده است و در مراحل بعدی صلحنامه در واحد املاک تنظیم می گردد. سایر صلح های مربوط به میزان در مسیر در صورت مجوز منطقه مورد نظر بسته خواهند شد.

۵-۳ صلح پاسخگویی با طرح قبلی

در صورتی که لایه های طرح تفصیلی ملکی همپوشانی داشته باشد و مالک بخواهد ضابطه طرح تفصیلی قبلی را داشته باشد، در صورت داشتن شرایط زیر مجاز به انتخاب این صلح می باشد:

- داشتن یک گواهی یا مجوز مربوط به تاریخ طرح قبلی (تاریخ ابلاغ طرح خازنی ۱۳۶۱، مهرآزان ۱۳۷۹ و طاش ۱۳۸۵ است).
- تراکم طرح قبلی بیشتر از طرح فعلی باشد.
- کاربری طرح قبلی مسکونی یا تجاری بداشد.

این صلح برای املاک دارای شرایط خاص ممکن می باشد لذا دسترسی استفاده از این صلح در درخواست های خاص به کاربران مدیریت پشتیبانی سیستم، جهت کنترل دقیق کلیه پارامترها داده شده است.

۵-۴ صلح پاسخگویی به اراضی ناقص

برای مواردی که عرصه باقی مانده زیر حد نصاب پاسخگویی مطابق با ضوابط و مقررات باشد جهت پاسخگویی بر اساس تراکم پایه (تراکم کم مسکونی) استفاده می شود. حداقل زمین مورد نیاز در مناطق مختلف درآمدی متفاوت است و در جدول زیر آورده شده است:

| | | | | | |
|------------------|-----|-----|----|----|----|
| منطقه درآمدی | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ |
| حداقل مساحت عرصه | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۷۵ | ۵۰ | ۵۰ |
| حداقل عرض قطعه | ۶ | ۶ | ۵ | ۵ | ۵ |

۵-۵ ورود به محدوده

در مواردی بسته می شود که کاربری ملک غیر شهری (زراعی، باغی، دامداری و...) باشد و خارج از محدوده شهری واقع شده باشد. با بستن این صلح در صورتی که ارتفاع کاربری بیش از مسکونی بوده و یا تراکم آن از ۱۰۰ بیشتر باشد. ضابطه ملاک چیدمان است در غیر این صورت بر اساس تراکم ۱۰۰ سطح اشغال ۵۰-۵۰ چیدمان اعطا می شود

۵-۶ صلح سرانه خدماتی طرح جامع

مربوط به املاکی می باشد که داخل خط محدوده سال ۱۳۶۷ قرار دارند ولی تا کنون از شهرداری مجوز یا گواهی دال بر تسویه حساب بدهی به شهرداری دریافت نکرده باشند، لذا با بستن این صلح حقوق مربوطه اخذ خواهد شد.

۵-۷ بلند مرتبه سازی

این صلح را زمانی می توان به کاربرد که ملک دارای شرایط بلند مرتبه سازی باشد :

- واقع شدن در لایه بلند مرتبه سازی
 - شمالی- جنوبی بودن پلاک
 - داشتن حداقل مساحت ۸۰۰ متر، حداقل بر ۱۸ متر و حداقل عرض معبر ۲۰ متر
- چنانچه پلاک دارای شرایط فوق باشد با انتخاب و ذخیره این صلح در کاربری های صلح شده چیدمان بر اساس تراکم ۴۰۰٪ و سطح اشغال ۴۰٪ اعطا می گردد.

۵-۸ صلح اعمال پارامترها

همانطور که از نام این صلح مشخص است در این صلح با انتخاب پارامترهای مختلف می توان تغییراتی در مقادیر ضابطه (نه از نوع افزایشی) ایجاد نمود که در زیر به طور مختصر توضیح خواهیم داد.

مواردی که می توان با صلح اعمال پارامترها اعطا نمود شامل انباری، استخر، پارکینگ، رمپ پارکینگ و کم کردن تراکم و سطح اشغال ضابطه می باشد.

❖ کم کردن تراکم و سطح اشغال

گام اول: باز نمودن فرم صلحنامه، انتخاب صلح اعمال پارامترها در تب تعیین صلح و طرح تفصیلی و ذخیره کردن

گام دوم: در تب پارامترها در ردیف های سطح اشغال یا تراکم مجاز، عدد مورد نظر را ورود نمایید و کلید محاسبه را بزنید.

نکته: تراکم مجاز باید عددی کمتر از تراکم ضابطه باشد و سطح اشغال نیز کمتر از ضابطه می باشد اما تا حد اقلی که طرح تفصیلی مجاز می داند. (مثلا در طرح امامیه غربی حداقل سطح اشغال ۲۵٪ و در طرح های دیگر ۴۰٪ است).

گام سوم: چک نمودن تب کاربری های صلح شده، چنانچه در خواست شما در حد ضابطه باشد و درست ورود اطلاعات انجام داده باشید در این تب می توانید چیدمان مورد نظر را ببینید.

گام چهارم: در تب کاربری های صلح شده کلید کپی به موافقت اصولی را بزنید تا چیدمان اعطا شده در موافقت اصولی کپی شود.

❖ انباری، پارکینگ، استخر و سونا در زیر زمین

تمامی مراحل همانند بخش قبلی می باشد تنها تفاوت در گام دوم است که باید مترای کاربری مورد نظر را در ردیف مربوط به خودش ورود نمود.

نکته: در اعطا موارد بالا اولویت با پارکینگ است یعنی با ورود مترای کاربری های انباری و استخر همواره سیستم مترای پارکینگ مورد نیاز را در زیرزمین اعطا می کند چنانچه در ۱- تامین شود همانجا، در غیر این صورت در ۲-.

• برای انتقال پارکینگ به زیرزمین باید مساحت عرصه حداقل ۲۰۰ متر و عرض معبر مجاور بیشتر از ۶ متر (جهت تامین شعاع چرخش) باشد.

• در مورد زیرزمین تا ۸۰٪ به عنوان تشویقی اعطا می شود، برای استفاده از این امتیاز در ردیف توسعه پارکینگ عدد ۱ را ورود نمایید.

❖ کاهش مترای رمپ پارکینگ

در چیدمان پارکینگ در زیرزمین سیستم به صورت پیش فرض مترای ۵۰ مترمربع را به رمپ اختصاص می دهد، چنانچه مطابق پلان چیدمان پارکینگ، امکان کاهش مترای رمپ وجود داشته باشد، مساحت مورد نظر را در ردیف رمپ پارکینگ ورود نمایید.

❖ تجاری در حد ضابطه

در گام دوم برای تجاری می توان مترای تجاری مجاز را در ردیف مساحت تجاری ورود نمود و بقیه مراحل همانند بخش قبل انجام می شود.

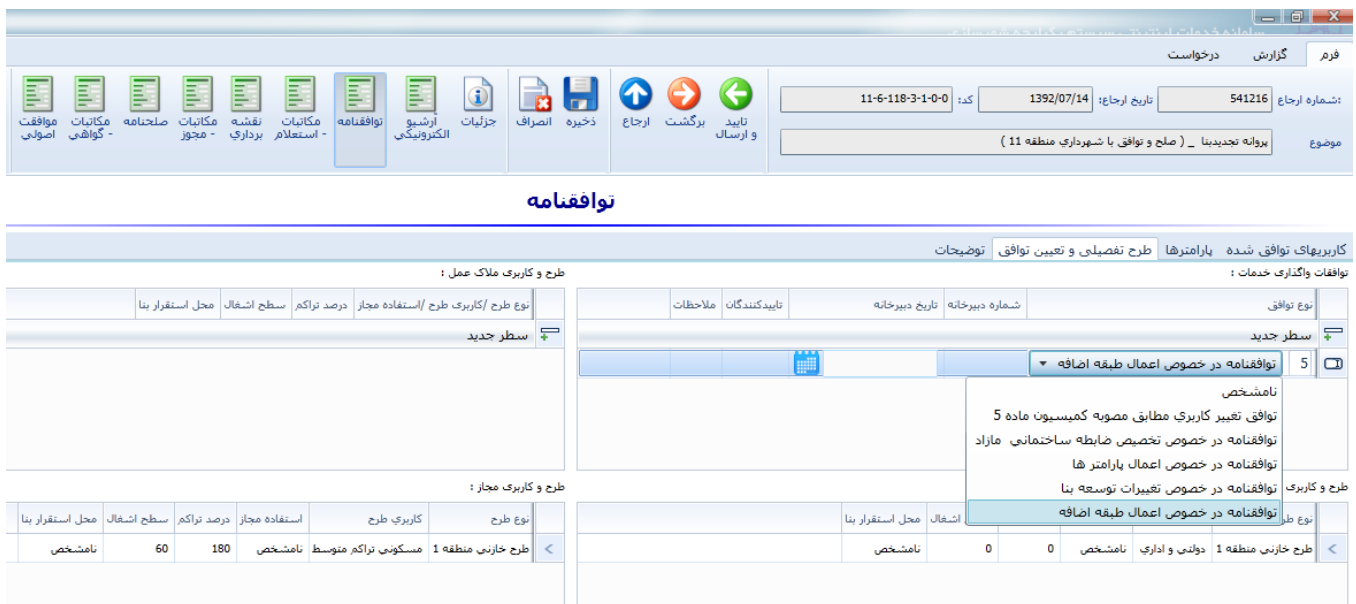
نکته: متراژ تجاری که با صلح اعطا می شود از تراکم مجاز ضابطه کسر خواهد شد (در تجاری همجهت تنها از طبقه آخر و در تجاری خلاف جهت از سطح اشغال تمام طبقات کسر می گردد). چنانچه نمی خواهید این متراژ از تراکم کسر گردد می توانید از توافق استفاده نمایید.

۹-۵ صلح تهاتر ورود به محدوده با امتیاز تراکم املاک در مسیر

این صلح در خصوص املاکی که در مسیر طرح های شهرداری قرار گرفته و از طرفی مشمول پرداخت حقوقات ورود به محدوده می شوند اعمال میگردد. برای این املاک شهرداری پس از کسر مساحت عرصه از بابت ورود به محدوده در باقیمانده مساحت پلاک امتیاز عرصه در مسیر را برای مالک منظور می نماید.

۶- توافقنامه

چنانچه پرونده شما به توافق نیاز دارد در همین مرحله پس از انتخاب صلح یا صلح های مورد نظری بایست توافق مورد نظر را اعمال نمود.



| نوع توافق | شماره دبیرخانه | تاریخ دبیرخانه | تاییدکنندگان | ملاحظات |
|-----------|----------------|----------------|--------------|---------|
| 5 | | | | |

| نوع طرح | کاربری طرح | استفاده مجاز | درصد تراکم | سطح اشغال | محل استقرار بنا |
|-------------------|--------------------|--------------|------------|-----------|-----------------|
| طرح خازنی منطقه 1 | مسکونی تراکم متوسط | نامشخص | 180 | 60 | نامشخص |

۶-۱ توافق طبقه اضافه

تنها توافقی که دفاتر مجاز به انتخاب آن هستند، توافق نوع ۵ (توافق در خصوص اعطا طبقه اضافه) است. اعطا طبقه اضافه با شرایط مشخص انجام می شود این شرایط شامل حداقل مساحت و حداقل عرض معبر است که در زیر بیان شده است.

| شرایط اعطا طبقه اضافه در تراکم های مجاز متفاوت | | | | |
|------------------------------------------------|-------------------|------------|-----|------------------|
| دو طبقه اضافه | یک طبقه اضافه | | | |
| | تراکم متوسط یا کم | تراکم زیاد | | |
| ۴۰۰ | ۱۵۰ | ۲۰۰ | ۳۰۰ | حداقل مساحت عرصه |
| ۱۲ | ۸ | ۱۲ | ۱۰ | حداقل عرض معبر |

نکته: حداکثر تعداد سقف پس از تخصیص طبقه اضافه ۵ سقف می باشد.

با توجه به شرایط فوق برای اعمال طبقه اضافه به صورت زیر باید عمل نمود.

گام اول: باز نمودن فرم توافقی و انتخاب نوع توافق در تب تعیین توافق و ذخیره نمودن آن.

گام دوم: ورود تعداد طبقات در تب پارامتر در ردیف درخواست طبقه اضافه و زدن کلید محاسبه .

گام سوم: چک نمودن کاربری های توافق شده، چنانچه سیستم طبقه اضافه را اعطا کرده باشد، چیدمان را در این تب خواهید دید.

۶-۲ توافق تبدیل پیلوت

چنانچه پلاک مورد نظر دارای شرایط طبقه اضافه باشد با انتخاب این پارامتر با شرط تامین پارکینگ می توانید چیدمان طبقه اضافه را در همکف داشته باشید.

نکته: امتیاز تبدیل پیلوت معادل یک طبقه اضافه است، چنانچه ملک شرایط یک طبقه اضافه را دارد نمی توان هر دو آیتم طبقه اضافه و تبدیل پیلوت را همزمان داشت.

۶-۳ تجاری خلاف ضابطه

شروط استفاده از این آیتم عرض معبر ۱۲ تا ۲۰ متری و طول بر ۶ متر است با داشتن این شرایط و شرط تامین پارکینگ کلیه پلاک ها می توانند تا ۱۰۰ درصد در طبقه همکف تجاری بگیرند.

• برای تشخیص معبر مجاز برای چیدمان تجاری، در املاک مجاور چند معبر مجاز (۱۲ تا ۲۰ متر)، ابتدا معبر با عرض بالاتر و در صورت برابر بودن عرض معابر، معبر مجاور طول بر بزرگتر، ملاک عمل سیستم است.

تنها تفاوت میان این پارامتر با طبقه اضافه در این است که باید در گام دوم مترای طبقه اضافه را در پارامتر ها ورود کرد.

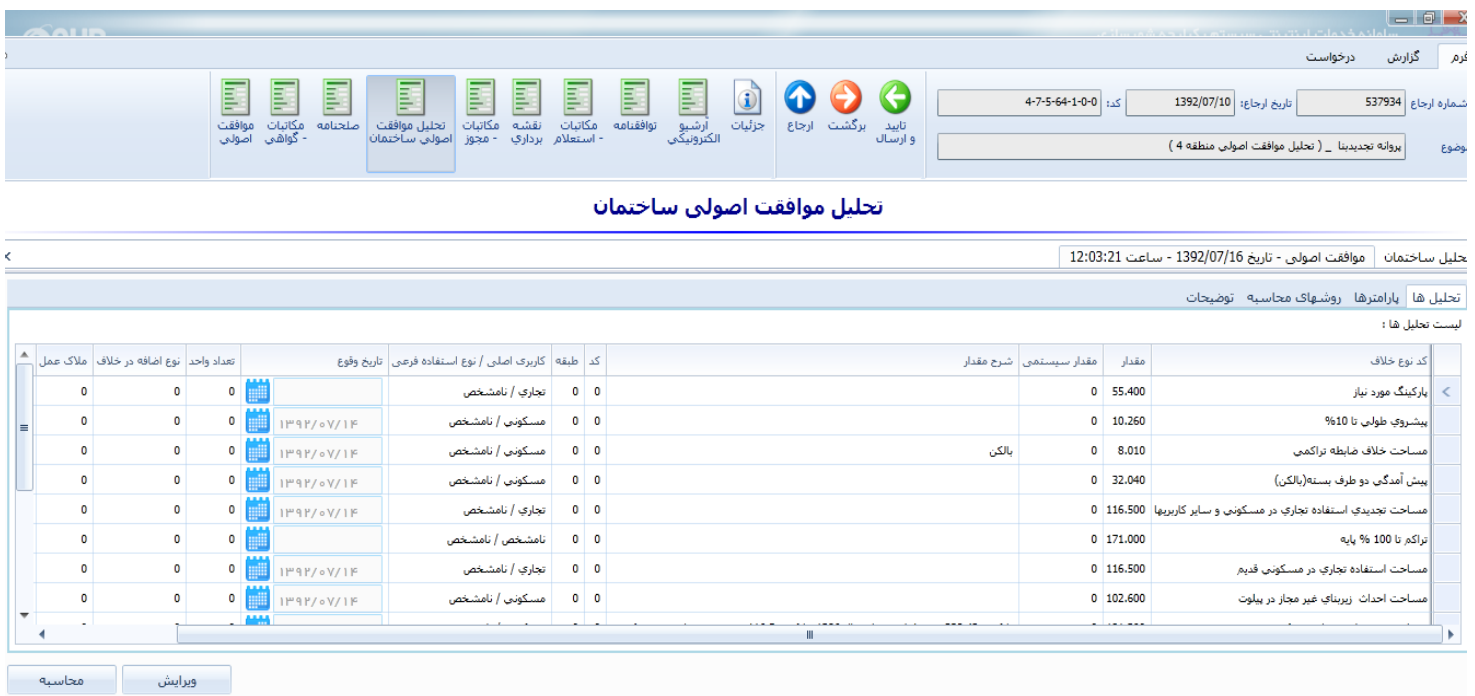
پس از انتخاب صلح و توافق مورد نظر در فرم موافقت اصولی چیدمان مطابق با آنچه درخواست ارباب رجوع بوده تکمیل می شود در این جا باید پرونده را به مرحله بعد برای تایید صلح و توافق ارسال نمود.

پرونده ابتدا در این مرحله با عنوان **کنترل صلح و توافق** توسط پیشخوان شهرسازی کنترل می شود در مرحله بعد با عنوان **تایید صلحنامه و توافقنامه** به تایید ریاست محترم شهرسازی ناحیه مربوطه می رسد، چنانچه اطلاعات مورد تایید باشد پرونده به کارتابل شما باز خواهد گشت و شما پرونده را با عنوان تحلیل موافقت اصولی خواهید دید.

۷- تحلیل موافقت اصولی

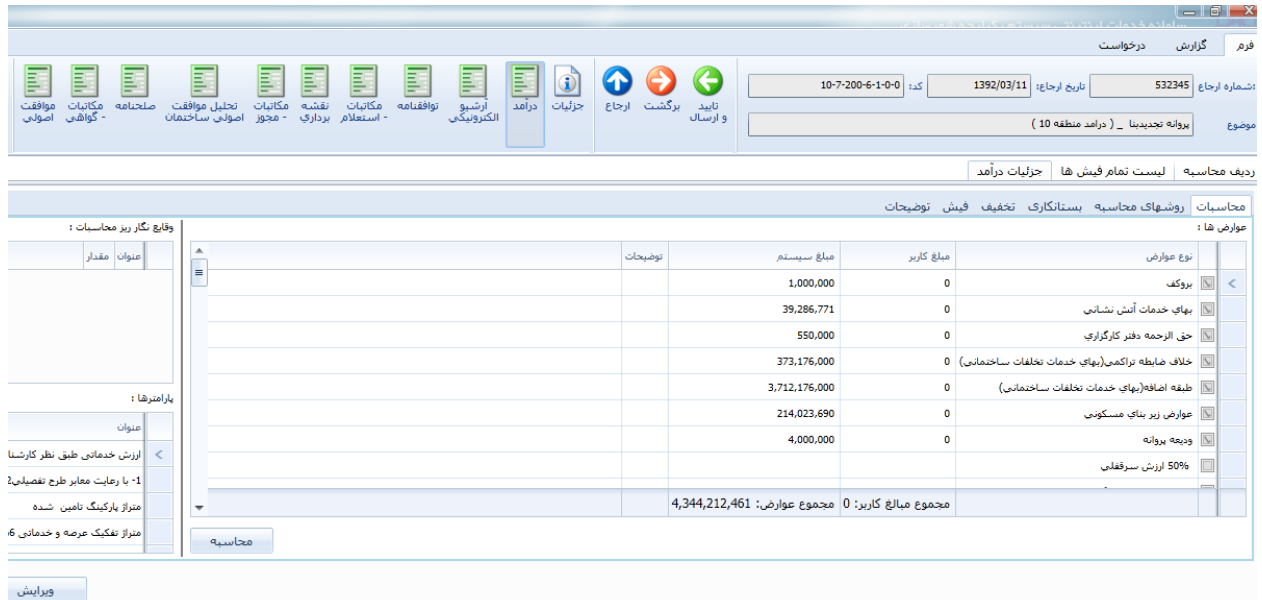
در این مرحله باید موافقت اصولی که همان پیش نویس پروانه است مورد تحلیل قرار گیرد با ایجاد ردیف تحلیل و زدن کلید محاسبه جدول تحلیل پر می شود در جدول تحلیل باید تمامی موارد موجود در موافقت اصولی وجود داشته باشد، برای مثال چنانچه در موافقت اصولی طبقه اضافه اخذ شده باشد در تحلیل باید ردیفی به نام خلاف ضابطه تراکمی (طبقه اضافه) وجود داشته باشد و چنانچه طبق ضابطه پر شده باشد تنها آیتم عوارض زیر بنای مسکونی محاسبه می گردد.

باتاییدوارسال از مرحله تحلیل وارد مرحله درآمد می شوید.



۸- محاسبات موافقت اصولی

در این مرحله هرآیتمی که در مرحله تحلیل به صورت مترائ گزارش شددر این مرحله به ریال گزارش خواهد شد. ر مرحله درآمد با ورود به فرم درآمدوزدن کلید محاسبه جدول درآمدی پرمی شودکه توسط پیشخوان باید کنترل و بررسی شود.



| نوع عوارض | مبلغ کاربر | مبلغ سیستم |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|
| بروکف | 0 | 1,000,000 |
| بهای خدمات آتش نشانی | 0 | 39,286,771 |
| حق الإرحمه دفتر کارگاری | 0 | 550,000 |
| خلاف مایطه تراکم (بهای خدمات تخلفات ساختمانی) | 0 | 373,176,000 |
| طبقه اضافه (بهای خدمات تخلفات ساختمانی) | 0 | 3,712,176,000 |
| عوارض زیر بنای مسکونی | 0 | 214,023,690 |
| ودیعه پروانه | 0 | 4,000,000 |
| 50% ارزش سرقفلی | 0 | 0 |
| مجموع مبالغ کاربر: | 0 | 4,344,212,461 |
| مجموع عوارض: | 0 | 4,344,212,461 |

پس از محاسبه و بررسی فاکتور درآمد در همین مرحله می توان فیش صادر نمود که باید وارد تب فیش شوید و کلید صدور فیش را که فعال است بزنیذ خواهید دید فیش ها در قالب سه فیش شهرداری، اشغال معابر و آتشنشانی و دو فیش مربوط به دفتر مهندسی صادر می شود.

نکات:

- فیش آتشنشانی وابسته به مساحت اعیان است در مواردی که مترائ اعیان پایین تر از بازه تعیین شده برای عوارض آتشنشانی باشد (مراجعه به فصل درآمد جزوه ضوابط و مقررات)، فیش آتشنشانی صادر نخواهد شد.

- فیش عوارض شهرداری را می توان به صورت نقد و یا اقساط (با شرایط مشخص) پرداخت نمود، سیستم به صورت پیش فرض فیش را تماما به صورت نقد صادر میکند در صورت پر کردن فرم تقسیط فیش نقد با مبلغ جدید صادر خواهد شد.

- وضعیت صدور فیش در ابتدا به صورت صدور موقت است چنانچه از درستی آن اطمینان حاصل کردید می توانید فیش را در وضعیت صدور دائم قرار دهید (توجه: کلید تقسیط در حالتی بر روی فیش فعال می شود که صدور دائم باشد).

- بعد از دائم کردن وضعیت صدور فیش تنها راه حذف فیش در صورت وجود اشکال ابطال فیش است.

- ابطال و صدور فیش تنها در مرحله درآمد انجام می گیرد.

پس از گذراندن مرحله درآمد و صدور فیش، پرونده برای چک شدن محاسبه به مرحله بعد یعنی **کنترل محاسبات موافقت اصولی** و پس از

آن به مرحله **تایید محاسبات موافقت اصولی** ارسال می گردد در صورتی که محاسبات و فیش های صادر شده صحیح باشد، پرونده به مرحله تایید فیش و صدور موافقت اصولی ارسال می گردد.

در این مرحله دفتر می تواند فیش ها را چاپ و پس از پرداخت آن ها را تایید نماید. پس از تایید فیش ها و چاپ موافقت اصولی می توان پرونده را به مرحله بعد ارسال نمود.



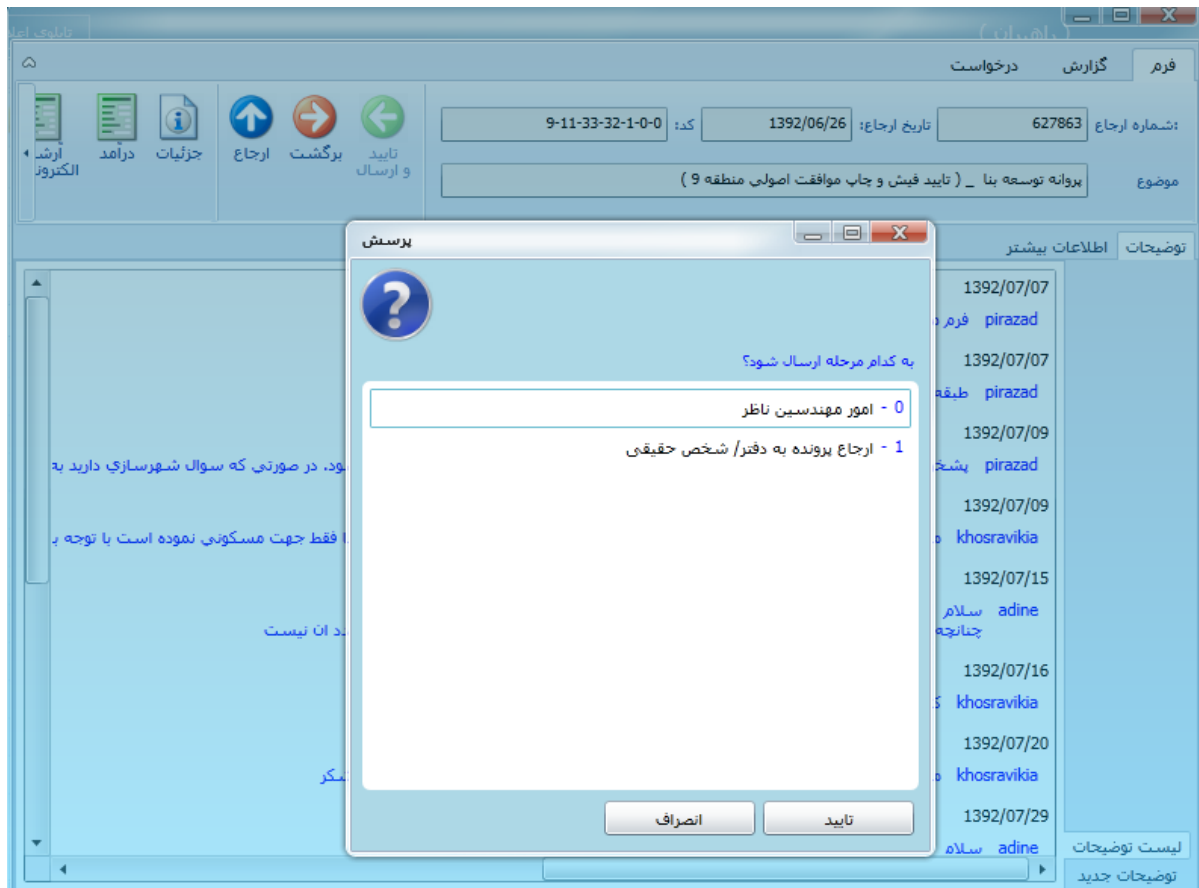
| شماره فیش | وضعیت فیش | کل عوارض | جمع تخفیف | جمع بستنکاری | قابل پرداخت | مالکیت حساب | مبلغ تقسیط | شماره چک بین بانکی | نام بانک چک بین بانکی | نام شعبه صادر چک |
|--------------|-----------|------------|------------|--------------|-------------|-------------|------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| 920430019815 | چاپ | 4,000,000 | 00 | 00 | 4,000,000 | 63 | 00 | | | |
| 920430019813 | چاپ | 78,825,600 | 11,824,600 | 00 | 67,001,000 | 98 | 00 | | | |
| 92030019814 | چاپ | 1,441,800 | 00 | 00 | 1,441,800 | 60 | 00 | | | |

همانطور که در تصویر نیز دیده می شود در مرحله تایید فیش و چاپ موافقت اصولی گزینه چاپ فیش و تایید فیش باز می شود که در مرحله اول می بایست فیش را چاپ گرفت و در مرحله بعدی پس از پرداخت ارباب رجوع فیش را تایید کرد. با زدن کلید تایید صفحه ای مطابق شکل زیر باز می گردد، پس از تکمیل مشخصات پرداخت کلید تایید باید زده شود تا فیش به حالت تایید درآید.



پس از تایید فیش ها و چاپ موافقت اصولی می توان پرونده را به مرحله بعد ارسال نمود. (توجه: سیستم در این مرحله اعتبار سنجی دارد و تا زمانی که همه فیش ها تایید نشده باشند، پرونده به مرحله بعد ارسال نمی گردد).

با تایید و ارسال، پرونده به امور مهندسی ناظر ارسال می گردد و پس از طی مراحل مربوطه و تایید نقشه ها پرونده از آن واحد به کارتابل دفتر پیشخوان باز می گردد تا مراحل بعدی توسط دفتر انجام گیرد.



۹- کنترل نقشه معماری

در این مرحله فرم کنترل نقشه مطابق با اطلاعات نقشه پر شده است پس از بررسی اطلاعات این فرم پرونده به مرحله بعد ارسال می شود، در مرحله بعد تحت عنوان تحلیل پروانه، کاربری های پروانه مورد تحلیل قرار می گیرد و چنانچه نسبت به موافقت اصولی تفاوتی داشته باشد در تحلیل مقدار مازاد محاسبه می شود، پس از انجام مرحله تحلیل پروانه (روند کار مطابق با تحلیل موافقت اصولی انجام می شود) پرونده را به مرحله محاسبات درآمد ارسال می کنیم در این مرحله چنانچه بین موافقت اصولی و پروانه تفاوتی وجود داشته باشد در محاسبات لحاظ شده و در قالب فیش جدید محاسبه می گردد.

توجه: در حال حاضر اطلاعات کنترل نقشه از موافقت اصولی کپی شده است بنابراین در دو مرحله قبل عملا اختلافی محاسبه نمی گردد.

در مرحله کنترل نقشه باید :

• نقشه های سازه و معماری تایید شده به آرشیو الکترونیک پرونده اضافه گردد.

• توضیحات کنترل فنی در همین مرحله و در تب توضیحات درج گردد.

• در مرحله تحلیل پروانه:

• توضیحات پروانه در فرم پروانه که در این مرحله قابل ویرایش است ورود گردد.

در نهایت پرونده برای تایید مدیر به کارتابل ایشان ارسال می گردد، پس از تایید کاربری های پروانه توسط مدیر، پرونده در مرحله چاپ پروانه

به کارتابل دفتر باز میگردد در این مرحله پروانه دارای بارکد و امضاء مدیر است و بنابراین می توان آن را چاپ گرفت و به ارباب رجوع اعطا کرد.

| مشخصات ساختمان | | مسکونی | | پارکینگ | | سایر مشاعات | | پیش آمدگی ها | | مجموع | |
|----------------|------|--------|------|---------|------|-------------|------|--------------|------|-------|------|
| طبقه | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد |
| معمکف | | | | | | | | | | | |
| طبقه اول | ۲ | ۱۵۰ | | | | ۱۲ | | | | ۶۷ | |
| طبقه دوم | ۱ | ۱۵۰ | | | | ۱۲ | | | | ۶۷ | |
| طبقه سوم | ۱ | ۱۵۰ | | | | ۱۲ | | | | ۶۷ | |
| طبقه چهارم | | | | | | | | | | | ۲۰ |
| جمع | ۴ | ۴۵۰ | | | | ۶۸ | | | | ۲۰۱ | ۱۴۴ |

توضیحات کنترل فنی این پروانه در ۴ واحد و ۶۸۸.۱ متر مربع زیربنا صادر میگردد. جهت باز شدن درب ها الزاما می بایستی به سمت داخل ملک و یا رو لای باشد. طبقه مازاد با توجه به دستورالعمل تخصیص طبقه مازاد اعمال می گردد. از مترای فوق در هر طبقه ۱۲ متر مربع پله می باشد.

| مشخصات موجود ساختمان (بر اساس آخرین مجوز) | | مسکونی | | پارکینگ | | سایر مشاعات | | پیش آمدگی ها | | مجموع | |
|-------------------------------------------|------|--------|------|---------|------|-------------|------|--------------|------|-------|------|
| طبقه | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد | مساحت | واحد |
| معمکف | ۱ | ۱۷۷ | | | | | | | | | |
| جمع | ۱ | ۱۷۷ | | | | | | | | | |

شماره الکترونیکی:

حمید ضعیفی
مدیر منطقه ۱۰



c941adfb-daab-4fa4-8719-73dcaa8afbbf

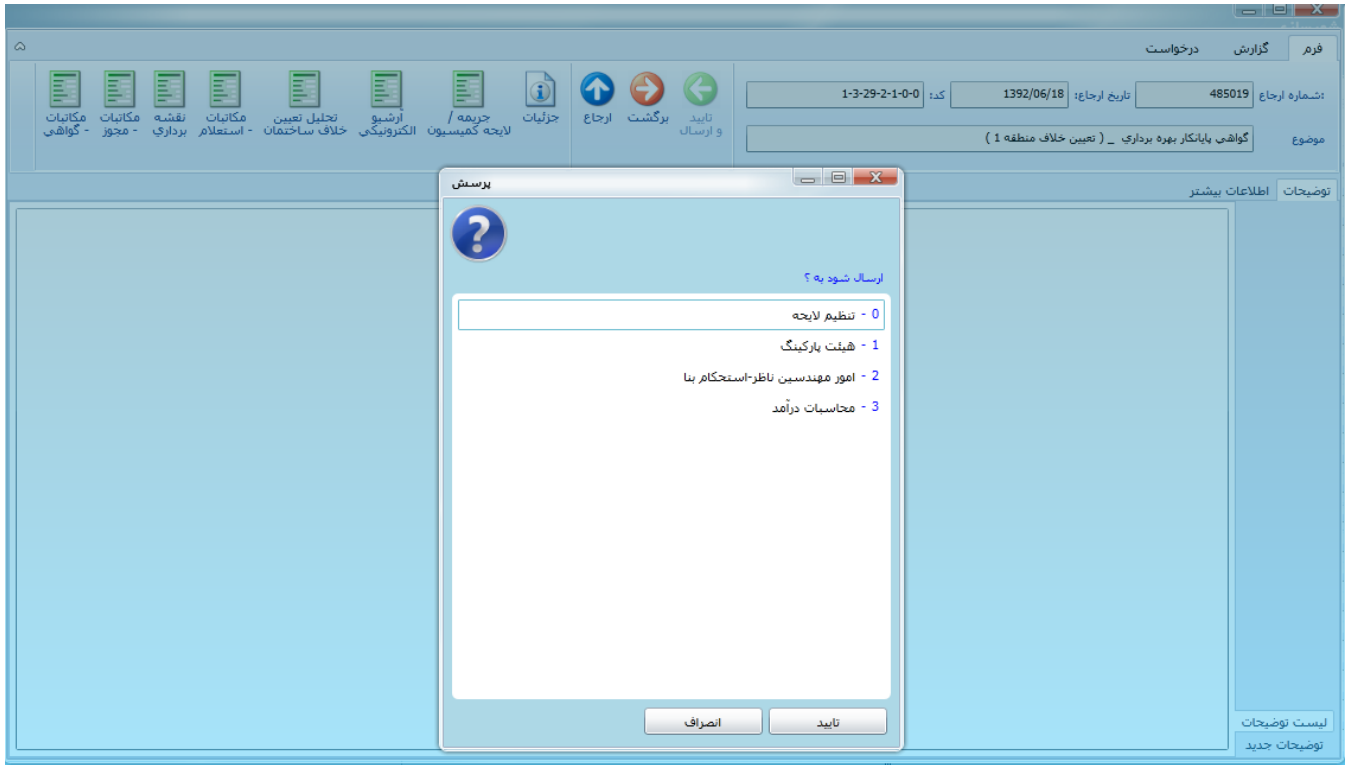
با مراجعه به سایت <http://esup.mashhad.ir> بخش تصدیق گواهی حاضر اطمینان حاصل کنید.

مرحله نهایی ارسال پرونده به بایگانی دائم است. باید دقت نمود صرفا ارسال به مرحله بایگانی به منزله بایگانی دائم شدن پرونده نیست، بلکه باید فرم بایگانی را باز نمود و کلید ارسال به بایگانی دائم را زد. به این ترتیب گردش پروانه به اتمام می رسد.

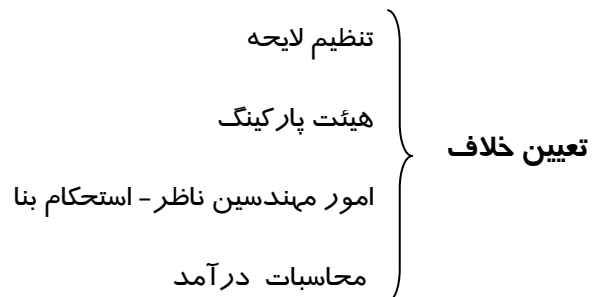
ت - گردش کار گواهی (پایانکار)

در مورد گردش کار گواهی ها می توان گفت، مراحل ثبت درخواست، بازدید، نقشه برداری و اعلام ضایحه و تحلیل همانند پروانه است. به این معنی که روش کار مطابق آنچه در بخش قبل گفته شد انجام می شود اما در هر مرحله باید دقت نمود با توجه به تغییر نوع درخواست در جزئیات مراحل تفاوت های بسیاری وجود دارد. برای مثال در مرحله بازدید در مورد درخواست پایانکار باید دقت نمود زیرا هرچه در بازدید ورود در مرحله تحلیل، تعیین خلاف می شود و در واقع بازدید اساس اطلاعات برای مراحل بعدی می باشد. در مورد گواهی ها باید دقت نمود در مرحله تحلیل، کاربری های موجود و مجاز با هم مقایسه می گردند و حاصل اختلاف آنها مورد تحلیل قرار می گیرد چنانچه پرونده دارای اطلاعات مجاز می باشد در این مرحله باید بررسی گردد.

پس از انجام مرحله تحلیل با تایید و ارسال، پرونده میتواند به مراحل زیر ارسال گردد که تشخیص و انتخاب هر مرحله به عهده پیشخوان می باشد.

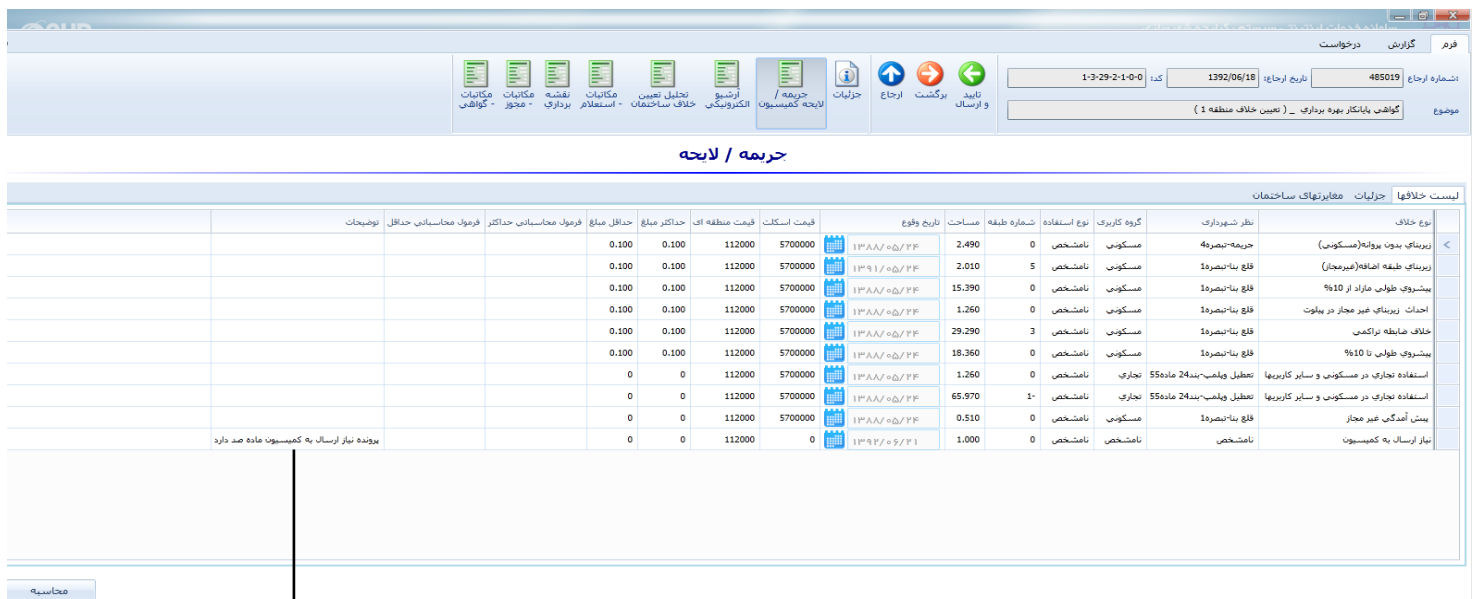


چنانچه مشاهده می شود پس از مرحله تعیین خلاف چهار انتخاب وجود دارد که در ادامه در مورد هر یک توضیح داده خواهد شد.



۱- تنظیم لایحه

چنانچه در مرحله تعیین خلاف با انجام تحلیل مشخص گردد پرونده باید به کمیسیون ماده صد ارسال شود باید از مسیر تنظیم لایحه گردش پرونده را ادامه دهیم. با محاسبه تحلیل و مشخص شدن مقدار خلافی پرونده می توان دریافت که پرونده باید به کمیسیون ارسال گردد یا خیر. علاوه بر این در مرحله تعیین خلاف فرمی به نام جریمه لایحه وجود دارد که با زدن کلید محاسبه در این فرم ایتمی هایی که بابت آن ها پرونده باید به کمیسیون ارسال گردد در ردیف های جدول مربوطه مشخص می گردد در این جدول در یک ردیف مجزا درج می گردد پرونده نیاز به ارسال به کمیسیون دارد.

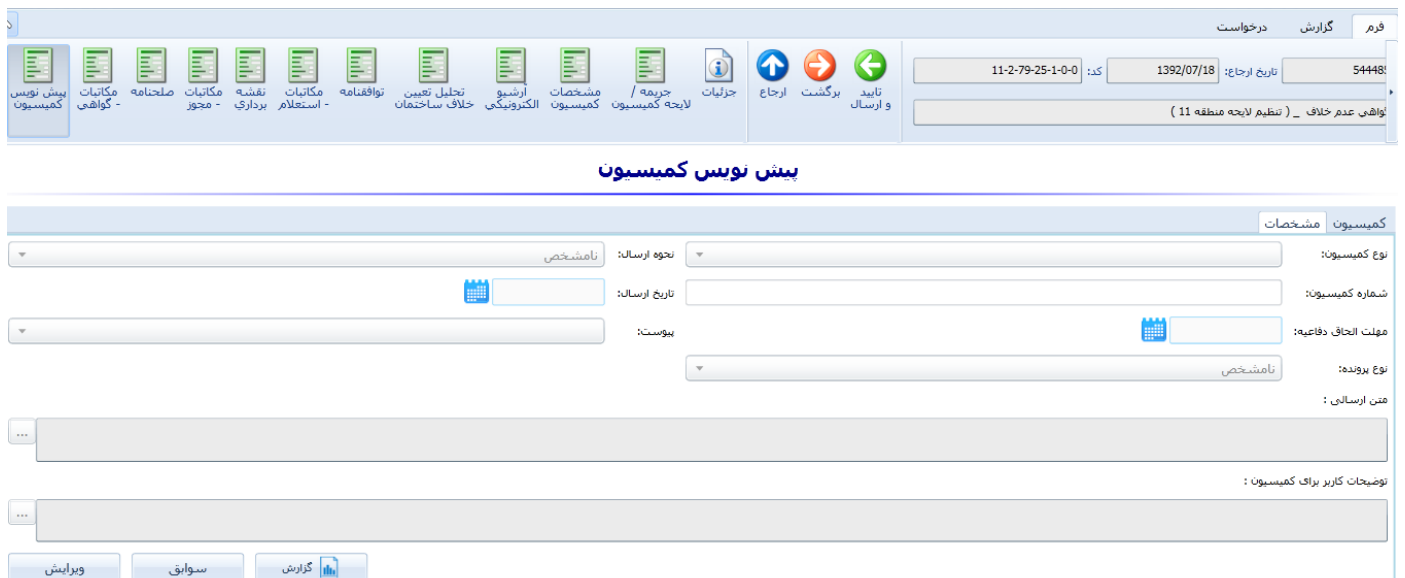


| نوع خلاف | گروه کاربری | شماره طبقه | مساحت | قیمت منطقه ای | قیمت اسکلت | حداکثر مبلغ | حداقل مبلغ | توضیحات |
|----------------------------------------|-------------|------------|--------|---------------|------------|-------------|------------|-------------------------------------------|
| زیمنای بدون پروانه (مسکونی) | مسکونی | 0 | 2,490 | 112000 | 5700000 | 0.100 | 0.100 | |
| زیمنای طبقه اضافه (میرمجان) | مسکونی | 5 | 2,010 | 112000 | 5700000 | 0.100 | 0.100 | |
| بیشروی طولی فراز از 10% | مسکونی | 0 | 15,390 | 112000 | 5700000 | 0.100 | 0.100 | |
| احداث زیمنای غیر مجاز در پلاوت | مسکونی | 0 | 1,260 | 112000 | 5700000 | 0.100 | 0.100 | |
| خلاف ضابطه تراکمی | مسکونی | 3 | 29,290 | 112000 | 5700000 | 0.100 | 0.100 | |
| بیشروی طولی تا 10% | مسکونی | 0 | 18,360 | 112000 | 5700000 | 0.100 | 0.100 | |
| استفاده تجاری در مسکونی و سایر کاربرها | تجاری | 55 | 1,260 | 112000 | 5700000 | 0 | 0 | |
| استفاده تجاری در مسکونی و سایر کاربرها | تجاری | 55 | 65,970 | 112000 | 5700000 | 0 | 0 | |
| بیش آمدگی غیر مجاز | مسکونی | 0 | 0.510 | 112000 | 5700000 | 0 | 0 | |
| نیاز ارسال به کمیسیون | نامشخص | 0 | 1,000 | 112000 | 5700000 | 0 | 0 | پرونده نیاز ارسال به کمیسیون ماده صد دارد |

پرونده نیاز ارسال به کمیسیون ماده صد دارد

با انتخاب مرحله تنظیم لایحه پرونده وارد این مرحله می شود این مرحله توسط پیشخوان و در دفتر انجام می شود در این مرحله می بایست:

۱-۱ پر کردن فرم پیش نویس



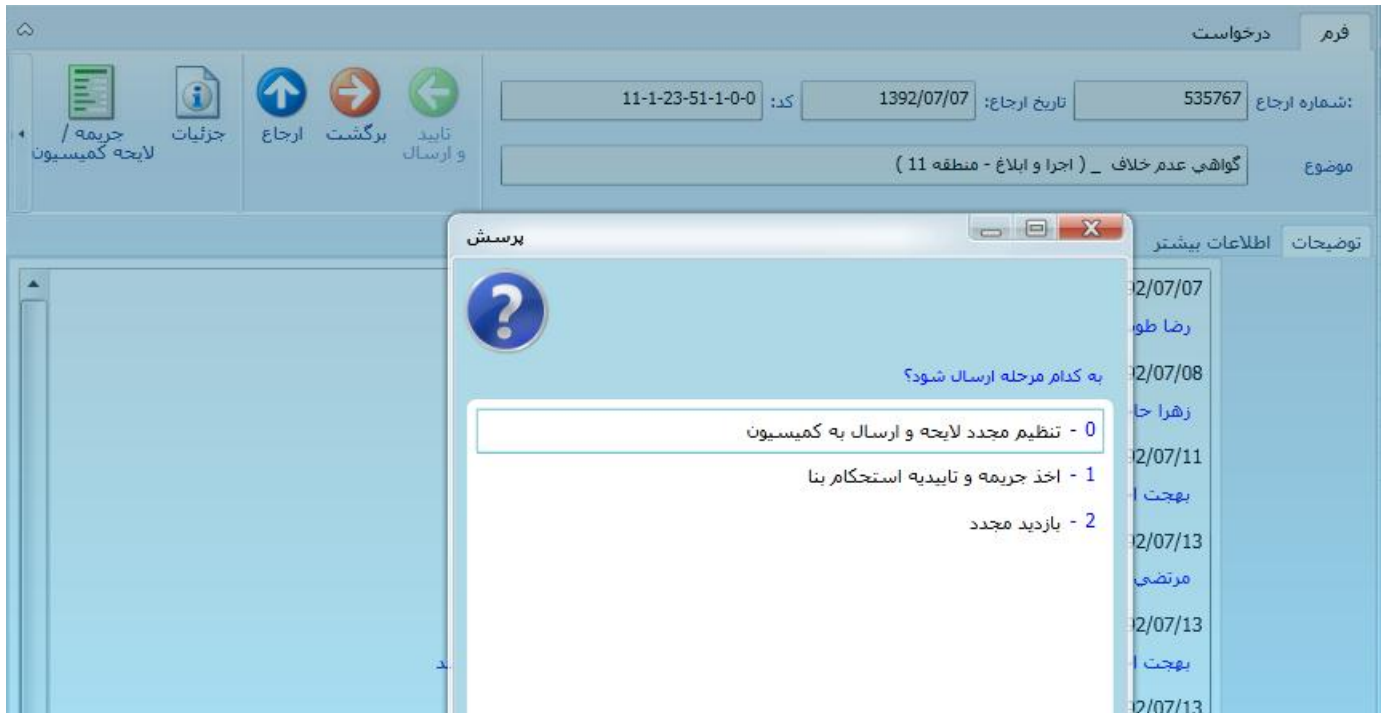
۱-۲ تکمیل آرشیو کمیسیون در فرم مشخصات کمیسیون

مدارک مورد نیاز که می بایست در آرشیو کمیسیون درج گردد: گزارش بازدید ساختمان، گزارش تحلیل ساختمان و عکس از جهات مختلف نمای ساختمان.



با تایید و ارسال، پرونده وارد مرحله بعد می شود از این مرحله تا هنگامی که رای به ارباب رجوع ابلاغ گردد پرونده از کارتابل دفتر خارج می شود، جهت آشنایی با مراحل که در شهرداری انجام می گیرد در ادامه این مراحل به اختصار بیان می شود. پس از ارسال پرونده از مرحله تنظیم لایحه وارد مرحله کنترل لایحه می گردد در این مرحله پیشخوان شهرداری لایحه تنظیم شده را مورد بررسی قرار می دهد چنانچه صحیح انجام شده بود پرونده را به مرحله بعد یعنی تایید لایحه ارسال می نماید در این مرحله لایحه تنظیمی توسط مدیر منطقه بازبینی و در نهایت تایید می گردد با تایید مدیر امضاء ایشان در فرم جریمه درج می گردد و پرونده به مرحله بعد ارسال می گردد، در این مرحله که توسط واحد اداره مهندسی و نظارت بر ساخت و سازها در شهرداری انجام می گیرد آرشیو کمیسیون تکمیل می گردد (فرم جریمه لایحه امضاء شده و فرم دفاعیه که توسط ارباب رجوع پر شده به آرشیو کمیسیون اضافه می گردد) و پرونده به مرحله بعد یعنی کمیسیون ماده صد ارسال می گردد.

با ارسال پرونده توسط کمیسیون پرونده وارد مرحله نتیجه رای می گردد و سپس در مرحله بعد یعنی اجرا و ابلاغ رای کمیسیون به مالک ابلاغ می شود. در این مرحله گردش کمیسیون به اتمام می رسد با زدن کلید تایید و ارسال گزینه های انتخابی برای مرحله بعد به شکل زیر برای شما باز می شود.



۳-۱ تنظیم مجدد لایحه و ارسال به کمیسیون

چنانچه مالک قصد تنظیم لایحه مجدد برای رای تجدید نظر را دارد و یا به رای داده شده مهتراض است از این گزینه استفاده می کنیم به این ترتیب گردش پرونده از مرحله تنظیم لایحه دوباره تکرار می شود.

۴-۱ اخذ جریمه و تاییدیه استحکام بنا

چنانچه رای کمیسیون مبنی بر جریمه باشد و ارباب رجوع اعتراضی نداشته باشد پرونده از این طریق به مرحله بعد یعنی تاییدیه استحکام بنا و ادامه گردش گواهی ارسال می شود.

۵-۱ بازدید مجدد

در صورتی که رای کمیسیون قلع باشد و مالک قصد اجرا قلع را داشت از این گزینه استفاده می شود و با انتخاب آن، پرونده به مرحله بازدید بازمی گردد تا بازدید مطابق وضع جدید (اعمال قلع) پر شود و سپس گردش پرونده از بازدید به بعد مطابق آنچه گفته شد تکرار می شود. در اینجا به کلی گردش مربوط به کمیسیون به اتمام می رسد به مرحله تعیین خلاف باز می گردیم تا گزینه دیگری را انتخاب و توضیح دهیم.

• هیئت پارکینگ

در صورتی که پلان جانمایی پارکینگ تامین پارکینگ را تایید نکند و یا متراژ پارکینگ در بازدید به اندازه مجاز قبلی (پروانه یا عدم خلاف) نباشد پرونده باید از این گزینه به هیئت پارکینگ ارسال شود تا تامین یا عدم تامین پارکینگ بررسی و اعلام نظر شود.

توجه: چنانچه پرونده می بایست هم به هیئت پارکینگ و هم به کمیسیون ارسال شود ابتدا پرونده را به هیئت پارکینگ ارسال می نمایم پس از اعلام نظر این هیئت، پرونده به مرحله تعیین خلاف باز می گردد و پس از آن باید پرونده وارد مرحله تنظیم لایحه شود.

• امور مهندسین ناظر - استحکام بنا

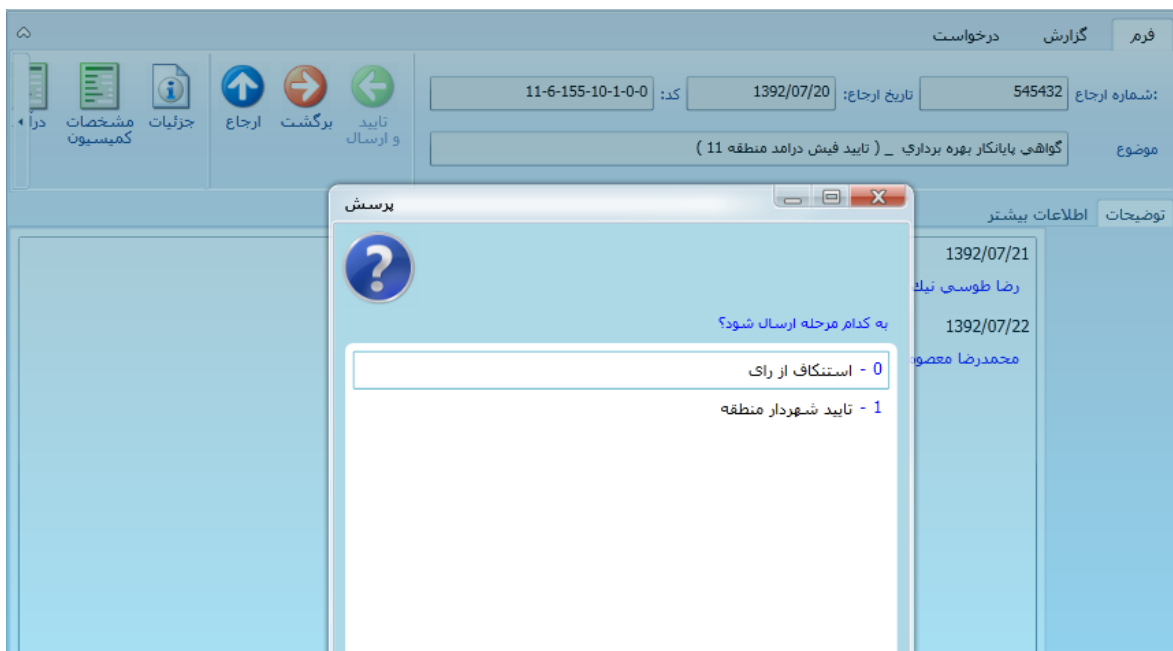
یکی از گزینه هایی که پس از مرحله تعیین خلاف می توان انتخاب نمود گزینه امور مهندسین می باشد، این گزینه را هنگامی انتخاب می کنیم که تعداد سقف یا متراژ اعیان موجود نسبت به مجاز قبلی تغییر داشته باشد در این صورت پرونده برای اعمال نظر مهندس ناظر و اخذ تاییدیه استحکام بنا به این مرحله ارسال می گردد.

توجه: چنانچه پرونده کمیسیونی باشد پس از ابلاغ رای پرونده مستقیماً از همان مرحله وارد امور مهندسین ناظر می شود (گزینه دوم در مرحله اجرا و ابلاغ).

• محاسبات درآمد

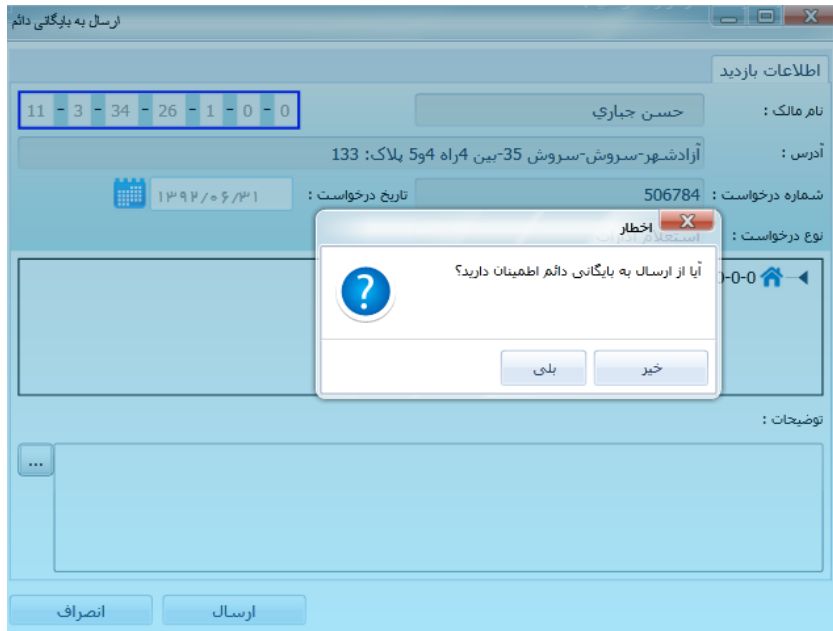
این مرحله زمانی انتخاب می شود که گردشکار هر سه گزینه قبلی (کمیسیون، هیئت پارکینگ و تاییدیه استحکام بنا) بر روی پرونده انجام شده باشد و یا پرونده بی نیاز از ارسال به هیچ کدام از آن ها باشد در این حالت پرونده مستقیماً برای ادامه گردشکار گواهی وارد مرحله محاسبات درآمد می شود.

در این مرحله محاسبات و صدور فیش مطابق آنچه در گردشکار پروانه توضیح داده شد انجام می گیرد و پس از آن مراحل کنترل محاسبات و سپس تایید محاسبات در شهرداری انجام می گیرد و پرونده به مرحله تایید فیش ارسال می گردد. در مرحله تایید فیش مطابق آنچه قبلاً توضیح داده شده فیش ها چاپ و به ارباب رجوع برای واریز تحویل داده می شود و سپس توسط دفتر تایید می گردد. با تایید فیش ها پرونده می بایست به مرحله بعد ارسال گردد با ارسال پرونده گزینه های زیر قابل انتخاب است:



۱. اسنکاف از رای: انتخاب این گزینه به این معنی است که مالک از واریز فیش اجتناب کرده است و پرونده به مرحله بازدید بازخواهد گشت.
۲. تایید شهردار: چنانچه در مرحله قبل ها فیش ها واریز شده باشند این گزینه انتخاب می گردد تا گواهی برای تایید مدیر ارسال گردد. با تایید پرونده توسط مدیر و ارسال آن گواهی در مرحله **صدور** به دفتر ارسال می گردد. پس از چاپ گواهی حاوی بارکد و امضاء مدیر، پرونده به مرحله **بایگانی** ارسال می گردد. در این مرحله فرم بایگانی را باز نمایید و گزینه ارسال به بایگانی دائم را انتخاب کنید تا گردش گواهی به پایان

رسد.



جدول مصوبات و بخشنامه های ذکر شده در مجموعه آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی شهرداری مشهد

| شماره مصوبه / بخشنامه | تاریخ مصوبه / ابلاغیه | مرجع تصویب کننده / ابلاغ کننده | موضوع مصوبه / بخشنامه |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| | ۱۳۶۷/۱۲/۲۰ | ک/م/ ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری | امتیاز املاک درمسیر |
| ۶۲/۲۵۹۹۶ | ۱۳۸۳/۰۷/۲۵ | شورای اسلامی شهرمشهد | درخصوص حقوقات عرصه |
| ۶۲/۱۹۷۵۵ | ۱۳۸۳/۰۷/۲۵ | شورای اسلامی شهرمشهد | درخصوص حقوقات عرصه |
| ۲/۴۹۸۶ ش | ۱۳۸۵/۱۲/۰۷ | شورای اسلامی شهرمشهد | نصب پنجره و ارتفاع مجاز پنجره حیاط خلوت |
| ۳/۴۰۱۵ ش | ۱۳۸۷/۱۰/۱۶ | شورای اسلامی شهرمشهد | احداث درز انقطاع درساختمان ها |
| ۲/۵۴۲۹ ش | ۱۳۸۷/۱۰/۱۶ | شورای اسلامی شهرمشهد | فیلترآسا نسور |
| ۳/۳۴۶۸ ش | ۱۳۸۸/۰۸/۰۴ | شورای اسلامی شهرمشهد | میزان حداقل زمین موردنیازهر واحد مسکونی |
| ۳/۳۸۸۱ ش | ۱۳۸۹/۰۸/۰۴ | شورای اسلامی شهرمشهد | ضوابط ساختمانی و معماری احداث مساجد |
| ۲۹/۸۹/۱۰۲۳۷۳ | ۱۳۸۹/۰۸/۱۳ | معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد | ضابطه فیلترآسا نسور |
| ۳/۸۹/۵۴۰۵ ش | ۱۳۸۹/۱۱/۱۴ | شورای اسلامی شهرمشهد | درخصوص نحوه وصول عوارض ساختمان |
| ۳/۸۹/۵۴۰۶ ش | ۱۳۸۹/۱۱/۱۴ | شورای اسلامی شهرمشهد | پذیره عوارض تجاری ، اقامتی و ... |
| ۳/۹۰/۹۲۶ ش | ۱۳۹۰/۰۳/۰۹ | شورای اسلامی شهرمشهد | تعرفه خدمات بازدید |
| ۲۹/۹۰/۹۷۴۱۶ | ۱۳۹۰/۰۷/۲۳ | معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد | ضوابط و موارد ایمنی آتشنشانی ساختمان |
| ۲۹/۹۰/۱۲۱۱۳۸ | ۱۳۹۰/۰۹/۱۲ | معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد | ارتفاع مجاز انبارها |
| ۳/۹۰/۴۰۰۹ ش | ۱۳۹۰/۰۹/۱۷ | شورای اسلامی شهرمشهد | فضای سبز مجتمع های مسکونی و اداری |
| ۲۹/۹۰/۱۳۹۱۳۹ | ۱۳۹۰/۱۰/۱۷ | مدیریت طرح های توسعه شهری | نصب غیرمجاز درب پیلوت |
| ۳/۹۰/۵۵۰۳ ش | ۱۳۹۰/۱۲/۲۵ | شورای اسلامی شهرمشهد | تعرفه خدمات آتش نشانی |
| ۲۹/۹۱/۱۲۷۵۲ | ۱۳۹۱/۰۲/۰۴ | معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد | بخشنامه ایمنی ساختمان (آتش نشانی) |
| ۳/۹۱/۱۳۵۳ ش | ۱۳۹۱/۰۳/۳۱ | شورای اسلامی شهرمشهد | درخصوص احداث باغ بام |
| ۳/۹۱/۲۵۹۳ ش | ۱۳۹۱/۰۶/۲۰ | شورای اسلامی شهرمشهد | بهاء خدمات افزایش تراکم تجاری |
| ۲۹/۹۱/۱۰۱۳۴۸ | ۱۳۹۱/۰۷/۱۰ | معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد | اطلاق آسانسور در بام خرپشته |
| ۲۹/۹۱/۱۱۰۶۷۰ | ۱۳۹۱/۰۷/۱۸ | مدیریت طرح های توسعه شهری | نصب پنجره در فصل مشترک دو ملک و نماسازی |
| ۲۹/۹۱/۱۱۵۰۱۱ | ۱۳۹۱/۰۷/۲۴ | مدیریت طرح های توسعه شهری | انتفاع ارتفاع تغییر کاربری در سایر کاربری ها |
| ۳/۹۱/۳۸۶۵ ش | ۱۳۹۱/۰۹/۰۲ | شورای اسلامی شهرمشهد | دستورالعمل اجرائی ضوابط و مقررات نماهای شهری |
| ۳/۹۱/۴۹۷۶ ش | ۱۳۹۱/۱۱/۰۸ | شورای اسلامی شهرمشهد | استحکام بنای ساختمانهای جدیدالاحداث |
| ۲۹/۹۲/۲۵۱۶۹ | ۱۳۹۲/۰۲/۱۷ | مدیریت طرح های توسعه شهری | اجباری شدن تست جوش و بتن |
| ۲۹/۹۲/۱۵۰۴۷۸ | ۱۳۹۲/۰۹/۲۷ | مدیریت طرح های توسعه شهری | ضرورت اخذ تأییدیه مهندسان ناظر ساختمان |

فهرست منابع مجموعه آموزشی

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| شهرداری مشهد؛ معاونت فنی و شهرسازی؛ مدیریت شهرسازی- ضوابط و مقررات شهرسازی؛ ۱۳۷۴. |
| کامیار؛ غلامرضا- حقوق شهری و شهرسازی: انتشارات مجد؛ چاپ سوم ۱۳۸۷ . |
| احمدیان مسک؛ عباس زاده؛ فیروز؛ مبینی؛ کدکنی؛ فاروق زنگنه؛ مهدی؛ عبدالرضا؛ احمد؛ محمد؛ محمد- گزیده واژه شناسی شهر و شهرداری: شهرداری بیرجند. |
| قریشی؛ تابش فر؛ سیدعلی؛ غلامحسین- آشنائی با قوانین؛ ناشر موسسه فرهنگی؛ اطلاع رسانی و مطبوعاتی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور؛ چاپ تابستان ۱۳۸۷ |
| مهندس میرفندرسکی؛ طرح همسان سازی ضوابط و مقررات طرحهای تفصیلی مشهد- |
| دکتر جعفری لنگرودی؛ محمدجعفر- ترمینولوژی حقوق: کتابخانه گنج دانش؛ چاپ هفدهم؛ ۱۳۸۶. |
| اسکافی؛ نادر؛ فرهنگ ثبتی: نشر دادگستر؛ چاپ دوم؛ بهار ۱۳۸۲. |
| حسائی و صالحی نیا؛ علیرضا و محبوبه- فرهنگ لغات کاربردی ثبتی : نشر رستاخیز اندیشه؛ چاپ اول ۱۳۸۶. |
| حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، ۱۳۸۹ |
| یوسفی، مرتضی، فرهنگ اصطلاحات حقوقی در معاملات املاک، ۱۳۸۳ |
| اباذری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه، ۱۳۸۶ |
| معین، محمد، فرهنگ فارسی معین، گلرنگ یکتا، یک جلدی، چاپ چهاردهم ۱۳۸۷. |
| غفوریان، سیدایمان، راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، چاپ اول، ۱۳۹۱. |
| بهمن رئیسی دهکردی، معلولین وسد معبرهای معماری و ساختمانی، چاپ اول، ۱۳۷۶. |