

**مستند آموزشی سامان شهر**

**تاريخچه ويرايش**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ويرايش کننده | توضيح | نسخه | تاريخ |
| حامد اقدسی | مستندات کلی | 1.0 | 22/08/1399 |
| خانم تورکاشوند | آموزش نرم افزار | 1.0 | 22/08/1399 |

***شركت کیاکوشیار رایانه / مدیریت مستندات***

***ويرايش 1.0***

***طبقه­بندي: عادی***

***آبان 1399***

# فهرست مطالب

[فهرست مطالب 2](#_Toc56101951)

[مقدمه 6](#_Toc56101952)

[فصل اول: تعاریف و مفاهیم 7](#_Toc56101953)

[شهرداری 16](#_Toc56101954)

[فصل دوم: آشنائی با اسناد مالکیت و قوانین مرتبط 26](#_Toc56101955)

[فصل سوم : تعهدنامه ها، فرم ها 30](#_Toc56101956)

[فصل چهارم : قوانین و ضوابط پر کاربرد 31](#_Toc56101957)

[از قانون نوسازی و عمران شهری و اصلاحیه های بعدی آن 31](#_Toc56101958)

[از قانون شهرداری و اصلاحیه های بعدی آن 31](#_Toc56101959)

[از آئین نامه مالی شهرداریها 32](#_Toc56101960)

[از قانون اصلاح موادي از قانون برنامه سوم موسوم به قانون تجمیع عوارض 32](#_Toc56101961)

[از قانون مالیات بر ارزش افزوده 33](#_Toc56101962)

[فصل پنجم : ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی 34](#_Toc56101963)

[0 مقدمه فصل 34](#_Toc56101964)

[ابعاد زمین، بر، ورودی، دسترسی، دهنه 34](#_Toc56101965)

[ابلاغ شهردار 34](#_Toc56101966)

[ارتفاع 35](#_Toc56101967)

[استفاده مجاز 35](#_Toc56101968)

[انباری 35](#_Toc56101969)

[ایمنی و آتش نشانی 35](#_Toc56101970)

[**آپارتمان** 35](#_Toc56101971)

[بافت فرسوده 35](#_Toc56101972)

[**بهای خدمات** 35](#_Toc56101973)

[بهای ساختمان 35](#_Toc56101974)

[**بهره برداری موقت** 35](#_Toc56101975)

[پارکینگ 35](#_Toc56101976)

[پاسخ استعلام 38](#_Toc56101977)

[پایانکار 38](#_Toc56101978)

[پخی 39](#_Toc56101979)

[پروانه 41](#_Toc56101980)

[پله، پلکان، سرویس پله، آسانسور 42](#_Toc56101981)

[پنجره و نورگیر 42](#_Toc56101982)

[پیاده رو 42](#_Toc56101983)

[پیشامدگی، بالکن، تراس، کنسول 43](#_Toc56101984)

[پیشروی 43](#_Toc56101985)

[پیلوت 44](#_Toc56101986)

[تبلیغات محیطی 44](#_Toc56101987)

[تراکم 44](#_Toc56101988)

[تعمیرات و تغییرات 44](#_Toc56101989)

[تعهدات 44](#_Toc56101990)

[تغییر کاربری 46](#_Toc56101991)

[تفکیک، حدنصاب تفکیک، ضوابط تفکیک 46](#_Toc56101992)

[تقاطع 48](#_Toc56101993)

[توافق، مقدار در مسیر، تعریض معبر، عقب نشینی 48](#_Toc56101994)

[تورم، نرخ تورم بانک مرکزی، ضریب نرخ روز 49](#_Toc56101995)

[جانپناه، خرپشته، پشت بام 50](#_Toc56101996)

[جهت ساخت 50](#_Toc56101997)

[**حریم** 50](#_Toc56101998)

[**حیاط خلوت** 50](#_Toc56101999)

[دیوار، حصار 51](#_Toc56102000)

[رضایت همسایه 51](#_Toc56102001)

[زیرزمین 52](#_Toc56102002)

[سال ساخت 52](#_Toc56102003)

[سایه اندازی 52](#_Toc56102004)

[**سرانه طرح** 52](#_Toc56102005)

[سطح اشغال 53](#_Toc56102006)

[طبقات 53](#_Toc56102007)

[طرح های شهری ملاک عمل 53](#_Toc56102008)

[عقب نشینی جانبی (بنا) 54](#_Toc56102009)

[فضای باز، فضای سبز 54](#_Toc56102010)

[قیمت گذاری 54](#_Toc56102011)

[کاربری 55](#_Toc56102012)

[کروکی 55](#_Toc56102013)

[کف 56](#_Toc56102014)

[گذرگاه 56](#_Toc56102015)

[گودبرداری 56](#_Toc56102016)

[ماده 100 قانون شهرداری 56](#_Toc56102017)

[ماده 101 قانون شهرداری 56](#_Toc56102018)

[ماده 110 قانون شهرداری 56](#_Toc56102019)

[ماده 55 قانون شهرداری 57](#_Toc56102020)

[محل استقرار 57](#_Toc56102021)

[مدارک مورد نیاز، ثبت درخواست 57](#_Toc56102022)

[مشاعات 61](#_Toc56102023)

[نمای ساختمان 62](#_Toc56102024)

[نیم طبقه 62](#_Toc56102025)

[واحد، حد نصاب واحد، واحد مجاز، واحد مازاد 62](#_Toc56102026)

[ورود به طرح 63](#_Toc56102027)

[فصل ششم : لایحه درآمدی/نحوه درآمدی/تخفیفات 64](#_Toc56102028)

[فصل اول : از لایحه درآمدی 64](#_Toc56102029)

[فصل دوم : عوارضات ساختمانی 68](#_Toc56102030)

[فصل سوم : عوارضات عمومی : 77](#_Toc56102031)

[فصل چهارم : عوارض مربوط به صنوف : 80](#_Toc56102032)

[بخش دوم : نحوه محاسبه درآمدی 81](#_Toc56102033)

[ عوارض پذیره صدور پروانه ساختماني مسکوني، تجاري، اداري، صنعتي يک واحدي و چند واحد 81](#_Toc56102034)

[ عوارض پروانه دیوارکشی 82](#_Toc56102035)

[ عوارض پروانه تغییرات بنا و تعمیرات 83](#_Toc56102036)

[ عوارض تراکم 83](#_Toc56102037)

[ عوارض طبقه مازاد 84](#_Toc56102038)

[ عوارض واحد مازاد 84](#_Toc56102039)

[ عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی 84](#_Toc56102040)

[ عوارض کسری یا حذف پارکینگ 85](#_Toc56102041)

[ عوارض کسری حد نصاب عرصه 86](#_Toc56102042)

[ عوارض تفکیک عرصه 86](#_Toc56102043)

[ عوارض تفکیک اعیان 86](#_Toc56102044)

[ عوارض حق مشرفیت 87](#_Toc56102045)

[ عوارض تأخیر دراجراي نماي ساختمان 87](#_Toc56102046)

[ عوارض تأخیر در اتمام ساختمان 88](#_Toc56102047)

[ عدم محصور نمودن ملك 89](#_Toc56102048)

[ عوارض استفاده از فضای باز برای کاربری خاص 89](#_Toc56102049)

[ بهره برداري موقت از كاربري هاي غير مرتبط 90](#_Toc56102050)

[ عوارض تغییر کاربري و تراکم 90](#_Toc56102051)

[ عوارض تصرف معابر عمومی 93](#_Toc56102052)

[ عوارض معاملات غیر منقول و یا صلح خیاری 93](#_Toc56102053)

[ عوارض حق النظاره 93](#_Toc56102054)

[ عوارض مزایده و حراج اموال منقول و غیر منقول و ضایعاتی و متروکه و قاچاق (مزایده حضوري یا کتبی) 93](#_Toc56102055)

[ عوارض بر بلیط کنسرت و سیرك و نظایر آن 94](#_Toc56102056)

[ عوارض حق الارض 95](#_Toc56102057)

[ عوارض تبليغات محيطي (شهري) 95](#_Toc56102058)

[ عوارض تاسیسات 96](#_Toc56102059)

[ عوارض سالیانه وسایل نقلیه و ماشین آلات 96](#_Toc56102060)

[ عوارض مربوط به صنوف : 97](#_Toc56102061)

[ عوارض سالیانه مشاغل 97](#_Toc56102062)

[ عوارض کليه مشاغل فعال غير مشمول قانون نظام صنفي 97](#_Toc56102063)

[ عوارض بر فعاليت بانكها و موسسات مالي و اعتباري از اماكن موجود در سطح شهر 98](#_Toc56102064)

[بخش سوم : تخفیفات 98](#_Toc56102065)

[فصل دهم : بازدید ساختمان ،طرح تفصیلی و بروکف 102](#_Toc56102066)

[فصل یازدهم : محاسبه و تعیین خلاف پایانکار 121](#_Toc56102067)

[فصل سیزدهم : صدور پروانه 125](#_Toc56102068)

[فصل چهاردهم : صدور مجوز 129](#_Toc56102069)

[فصل پانزدهم : موضوعات مرتبط با معماری و شهرسازی 130](#_Toc56102070)

[الف: فضای سبز 130](#_Toc56102071)

[فصل شانزدهم : آموزش نرم افزار 149](#_Toc56102072)

## مقدمه

این مجموعه برای آموزش نیروهای شرکت کیاکوشیار رایانه تهیه شده است. امید است نواقص احتمالی را جهت بهبود این مستند انعکاس فرمایید.

# فصل اول: تعاریف و مفاهیم

1 - پروانه احداث بنا: این مجوز جهت زمین بایر و بر اساس ضوابط مصوب طرح تفصیلی مربوطه صادر می گردد

2– پروانه تجدید بنا: این مجوز جهت تجدید بنای ساختمان موجود پس از تخریب بنای قدیمی و بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مربوطه صادر می گردد.

3 – پروانه توسعه بنا: این موجوز جهت افزایش بنای ساختمان موجود در صورتی که به استناد ضوابط طرح تفصیلی مانده تراکمی داشته باشد.

4-پروانه بهره برداری:

صدور پروانه بهره برداری بشرح ذیل است:

- پس از اتمام عملیات زیربنائی شامل تسطیح و کف سازی معابر ایجاد شبکه ها و تاسیسات شهری و روشنائی معابر (که می تواند همراه با احداث ساختمانها و واحد های مسکونی طبق مشخصات و ضوابط طرح هم باشد) پروانه بهره برداری از شهرک توسط سازمان مسکن و شهر سازی صادر می شود. مدارک مورد نیاز برای تقاضای صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک عبارتند از

- گزارش عملیات انجام شده

- گواهی مهندس مشاور، درمورد خاتمه عملیات زیربنائی

- نقشه های تفکیکی

5- پروانه دیوار کشی: این مجوز جهت اراضی بایر و با توجه به شرایط و ضوابط تعیین شده صادر می گردد.

6- اصلاح پروانه: این مجوز در زمانی که مالک با شهرداری توافق نماید و بر اساس آن تراکم مصوب افزایش و یا کاهش پیدا کند صادر می گردد.

تعریف عدم خلاف: عبارت است از شناسنامه ساختمان که در آن اطلاعات مالکیت، نوع سند، مساحت و حدود اربعه، تراکم مصوب و سطح اشغال مجاز، کاربری مجاز، میزان در مسیر، زیر بناهای موجود و کلیه مشخصات فنی ساختمان که بر اساس گزارش کارشناس بازدید و با توجه به وضعیت ساختمان که مرحله سفت کاری و یا فاقد نما بوده و در نهایت مشخصات مهندسین ناظر مربوطه و تعهد نامه های لازم از مالک ثبت شده است.

نحوه صدور گواهی عدم خلاف و پایان ساختمان:

بازدید محل توسط مامور بازدید بازرسی فنی

اضهار نظر قسمت طرحهای تفضیلی و بر و کف در صورتیکه 6 ماه از آخرین اظهار نظر سپری شده باشد.

در صورتیکه ساختمان بر اساس پروانه ساختمانی و مطابق آن بدون خلاف احداث شده باشد گواهی عدم خلاف صادر می گردد.

در صورتیکه ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات شهرداری باشد ابتدا فرم تنظیم و پس از امضاء مسؤلین جهت رسیدگی به موارد خلاف به اداره کل امور اجرایی کمسیونهای ماده صد ارسال می گردد تا پس از صدور رای مقتضی و اجرای آن عدم خلاف یا پایان ساختمان صادر گردد.

تعریف پایانکار: عبارت است از شناسنامه ساختمان در حد بهره برداری علاوه بر اطلاعات گواهی عدم خلاف، نوع نمای لوکس ساختمان، تاییدیه آتش نشانی و آسانسور و تاییدیه مهندسین مرتبت در مرحله بهره برداری اخذ و درج می شود.

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

**ابقاء**

عبارت از باقی نگهداشتن بناها و بافت شهری و حوزه هائی با عملکرد مطلوب و کیفیت معتبر و دارای شرایط فیزیکی مناسب میباشد که در مورد حوزه هائی که دارای بافت قدیمی یا آثار معماری فرهنگی تاریخی باارزش میباشند علاوه بر اقدامات مختلف این روش شیوه های حفاظت از ابنیه ، جلوگیری از انبوهی و تراکم سرریز و اعمال محدودیتهای تراکم و مقررات منطقه بندی ویژه از اقدامات مکمل آن تلقی میگردد .

**ابلاغیه**

رساندن پیام حکمی است که بر له یا علیه بدهکار عوارض و یا مؤدي عوارض صادر شده است.

**اخطاریه**

یاد برگی است که بعد از صدور و ارسال پیش آگهی براي آگاهی و گوشزد به بدهکارعوار ض و یا مؤدي عوارض که پرداخت بدهی ناشی از عوارض خود را به تأخیر انداخته است فرستاده می شود .

**اراضی باغداری**

در صورتیکه کاربری پلاک در سند مالکیت یابراساس رای کمسیون ماده12 و یا در نقشه کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی باغ قید شده باشد ( کاربری آن باغ تلقی گردیده) تفکیک و ساختمان درآن تابع قوانین باغ خواهد بود.

**اراضی بایر**

اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته باشد و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد. (مجموعه د قوانین و مقررات شهرسازی ؛ ماده 4- ص159).

**اراضی دایر**

اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است. زمین های دایر مشمول این قانون صرفا اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می باشد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی ؛ ماده 5 – ص 161).

**اراضی شهري**

به زمینهایی اطلاق می گردد که در محدوده قانون و حریم شهرها و شهركها قرار گرفته باشند.

**اراضی مسکونی**

شامل اراضی است که برای سکونت افراد و خانواده های شهری در نظر گرفته شده و قسمتی از این اراضی اختصاص به واحدهای مسکونی داشته و بخش دیگر بمنظور احداث و استقرار تأسیسات و تسهیلات شهری و شبکه های ارتباطی در نظر گرفته شده مانند فضاهای آموزشی ، فرهنگی ، بهداشتی ، درمانی ، فضای سبز ، پارکینگ ، اراضی تجارتی و غیره که نیازمندیهای ساکنین را در زمینه های مختلف تأمین مینماید.

**اراضی موات**

اراضی موات شهری زمین هایی است که سابقه عمران واحیاء نداشته باشد. (زمین های مواتی که علی رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ 15/4/1358 به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می باشد). (مجموعه قوانین و مقررات شهر سازی ؛ ماده 3- ص 151)

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 327).

**ارائه دهندگان خدمات**

اشخاص حقیقی و حقوقی ارائه دهنده خدمات می باشند.

**ارتفاع بنا**

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا کف تعیین شده ، بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین .

**ارتفاع مفید**

عبارت است از فاصله کف تمام شده تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه .

**استعلام**

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

**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، شرکتها، موسسات و سازمان ها. (آشنایی با قوانین ص31).

**اشخاص حقیقی**

اشخاص حقیقی در حقیقت همان انسانها می باشد که بامتولد شدن دارای حقوق می گردند و تا در قید حیات هستند آن را دارا می باشند که به آن اهلیت نیز می گویند. شخص حقیقی یعنی معلوم نمودن مشخصات کامل هر فر دی 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 30 و 31)

**اصلاح پروانه**

اصلاح پروانه بنا به درخواست مالک با درنظر گرفتن زمان اعتبار پروانه و تراکم مصوب و مصوبات کمیته فنی صورت می پذیرد.

**اضافات**

عبارت است از ساخت و سازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی ، به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می شوند.

**افراز**

مجزا کردن سهم مشاع هر یک از شرکاء هر ملک.

**انباری تجاری**

قسمتی از ساختمان که از آن صرفا جهت نگهداری کالا و اجناس تجاری استفاده می شود.

**انباری مسکونی**

قسمتی از ساختمان که از آن صرفا جهت نگهداری وسایل اضافی به صورت انبار استفاده می شود.

**انواع پذیره ساختمانی**

1) پذیره مسکوني عبارت است از کليه ساختمانهايي که براي سکونت افراد و يا خانوارها ساخته شده و شامل اطاق، آشپزخانه، سرويس لازم است و صرفا استفاده مسکونی دارد.

2) پذیره تجاري عبارت است از کليه ساختمانهايي که برابر تبصره ذيل بند24ماده55قانون شهرداري ها به منظور استفاده کسب وپيشه وتجارت احداث گرديده ويا در آنها واحدهاي صنفي تحت پوشش قانون نظام صنفي ويا واحدهاي تابع قانون تجارت فعاليت داشته باشد.

3) پذیره صنعتي عبارت است ازکليه ساختمانهايي که به منظور استفاده صنعتی و ایجاد کارگاههاي تولیدي اعم از سبک و سنگین صادر می شود و داراي موافقت اصولی از جهاد کشاورزي ، صنایع سبک و سنگین و معادن و فلزات می باشند.

4) پذیره اداري عبارت است از کليه ساختمانهاي دولتي و نهادهاي انقلاب اسلامي بديهي است ساير ساختمانهايي که از شمول بندهاي1،2،3 خارج باشند اداري تعريف مي شوند. واحدهاي اداري که با اصول بازرگاني اداره يامشمول پرداخت ماليات باشند بلحاظ محاسبه عوارض تجاري محسوب مي شود.

5) کاربریهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی و آموزشی غیر دولتی با بند 3 محاسبه می شوند.

**انواع زمین از نظر عمران وآبادانی**

در انواع ذیل است :

اراضی موات

اراضی بایر

اراضی دایر

**انواع طرحهای شهری**

طرح های شهری شامل انواع ذیل است:

الف) طرح جامع – مصوب در شواری عالی شهرسازی

ب) طرح تفصیلی - مصوب در کمیسیون ماده 5

ج) طرح هادی – مصوب در شورای عالی استان

د) در بافت فرسوده – مصوب در کمیسیون ماده 5

**انواع عوارض**

عوارض ممکن است از لحاظ تعلق به منبع عوارض، یکی از حالات ذیل را داشته باشد :

1. مستقیم باشد از قبیل نوع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و اموال غیر منقول و منقول.

2. غیر مستقیم باشد ، از قبیل انواع عوارض متعلق به منابع عوارض نظیر کالاها و خدمات.

3. عمومی باشد و کلیه منابع عوارض را بدون استثناء شامل شود.

4. خاص باشد و فقط منبع عوارض مشخصی را شامل شود.

5. محدود باشد چه از لحاظ مکانی ) مثلاً عوارض یک نمایشگاه خاص( ، چه از لحاظ زمانی) مثلاً براي چند ماه یا فصلی از سال نظیر عوارض استفاده از پیست اسکی در زمستان(

6. مستمر یا غیرمستمر باشد .

7. عوارض یا ملی باشد .

**انواع کاربری های فضای سبز**

در انواع ذیل است :

فضای سبز حفاظتی

فضای سبز شهری

فضای سبز مجتمع های مسکونی و اداری

باغ بام

باغ

**انواع کاربري زمین**

کاربري مسکونی : شامل خانه ها و منازل مسکونی و مجتمع هاي سکونتگاهی با تراکم کم ، متوسط ، زیاد و بسیار زیاد.

کاربري آموزشی : شامل مهد کودك، دبستان ، دبیرستان ، دانشگاه و دیگر مراکز آموزشی.

کاربري اداري : شامل وزارتخانه ها ، نهادها و شهرداري ها .

کاربري تجاري : شامل مغازه ها ، سوپر مارکت ها ، رستوران ها ، عمده فروشی ها و

مجتمع هاي تجاري و مراکز خرید.

کاربري فضاي سبز : شامل پاركها و بوستان ها ، فضاهاي سبز و کمربند سبز اطراف شهر.

کاربري بهداشتی: شامل درمانگاه ها ،کلینیکها و بیمارستان ها .

کاربري حمل و نقل : شامل ایستگاه ها و پایانه هاي اتوبوسهاي مسافربري ، مترو ، راه آهن وفرودگاه .

کاربري خدمات شهري : شامل آتشنشانی ، پست و مخابرات ، نواحی شهرداري و حوزه هاي نیروي انتظامی .

کاربري خدمات عمومی: شامل کشتارگاه ها و میدان هاي میوه و تره بار.

کاربري فرهنگی و مذهبی: شامل سینما ، تئاتر ، کتابخانه ، حسینیه ، مسجد و اماکن مذهبی .

کاربري تجهیزات شهري : شامل آب ، برق ، گاز ، تلفن ، فاضلاب و سایر تأسیسات.

کاربري صنعتی : شامل کارگاه ها ، کارخانه ها ، تعمیرگاه ها و کارگاه هاي تولیدي .

کاربري کشاورزي : شامل اراضی مزروعی و صیفی کاري .

کاربري باغ : شامل باغ هاي خصوصی براي استفاده پایان هفته .

کاربري انبارداري : شامل انبارها ، سردخانه ها و باراندازها.

کاربري پارکینگ : شامل پارکینگهاي همکف و طبقاتی.

**انواع معابر**

1. بزرگراه 7- کوچه بن بست 13- گذر پیاده
2. بزرگراه یا آزاد راه 8- ممر اختصاصی 14- معبر عمود بر پلاک
3. بلوار 9- خیابان جمع و پخش کننده 15- دوربرگردان
4. خیابان اصلی 10میدان یا تقاطع غیرهمسطح 16-بازار
5. خیابان فرعی 11- میدان یا تقاطع همسطح 17- بازارچه
6. کوچه بن باز 12- حریم کال 18- فضای سبز

**آپارتمان**

تمامی یا قسمتی از یک بنا که بتواند امکانات سکونتی ، تجاری ، اداری را حداقل برای 4 واحد مستقل ساختمانی فراهم نماید آپارتمان نامید میشود .

**آگهی عمومی**

شهرداري در اجراي ماده 47 قانون شهرداري مکلف است مصوبات شوراي اسلامی شهر راکه جنبه عمومی دارد ( از جمله عوارض) به وسایل ممکنه براي اطلاع عمومی آگهی نماید. برابر ماده 57 قانون شهرداري ، مقررات شهرداري که جنبه عمومی دارد و به تصویب شوراي اسلامی شهر رسیده است پس از اعلام براي کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه است.

**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 کنارهم قرارگرفته اند که می تواند بصورت سرپوشیده و یا روباز باشد. (فرهنگ فارسی معین ص 211)

**بازارچه صنعتی (مجتمع کارگاههای شهری)**

عبارتست از کلیه فعالیتها و صنایع مزاحم شهری میباشند که اکثریت آنها دارای تعداد کارکنان کمتر از ده نفر بوده و بدلیل لزوم دسترسی متقاضیان و نسبت حجم پائینی کالای ساخته شده به مواد خام ترجیحاً میبایست در مناطق ویژه ای از شهر استقرار یابند آلودگیهای محیطی در این کاربری میبایست حداقل استانداردهای زیست محیطی کنترل گردد .

**بازسازی**

عبارتست از تخریب و از بین بردن ساختمانها با بافت پوسیده ناهماهنگ موجود و بهره برداری مجدد از زمین در یک حوزه شهری ، این روش معمولاً در حوزه هائی که بافت شهری نارسا و نامطلوب داشته و یا در نواحی ویژه ای با استخوان بندی و ابنیه ایکه عموماً در معرض زوال یا منسوخ شدن قرار گرفته باشند بکار میرود و معمولاً این امر با مسائل اقتصادی و اجتماعی حادی روبروست و از مهمترین برنامه های نوسازی بشمار میرود . [9]

**باغ**

به استناد بند دال ماده یک آئین نامه قانون اصلاح حفظ و گسترش فضای سبز مصوب 13/05/88 باغ به محلی اتلاق می شود که:

1- حداقل مساحت 500 مترمربع باشد.

2- در صورت داشتن بنا هر 16 مترمربع یک اصله درخت و در صورت عدم وجود بنا هر 25 مترمربع یک اصله درخت مثمر یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آنها را دارا باشد. (در صورت قطع درختان، موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده نخواهد بود. )

3- دارای سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت باشد.

4 - دارای سابقه رای مبنی بر دایر بودن باغ، باغچه، زمین مشجر از کمیسیون ماده 12 قانون زمین شهری باشد.

5- محل هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند.

6- محل هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته می شوند.

**باغ بام**

باستناد مصوبه شورای اسلامی شهر به شماره 1353/91/3/ش – 31/3/91 چنانچه مالکان و ساکنان مجتمع های مسکونی جهت توسعه به فضای سبز و کمک به زیباسازی و هوای شهر به خصوص در بافت مرکزی شهر تسهیلات و خدمات تشویقی اعطاء خواهد نمود.

**بر زمین یا ساختمان**

عبارت از حد یا مرز مشترک بین حریم گذرگاه و قطعه زمین یا ساختمان است و بر حسب طول اندازه گیری میشود . یک قطعه زمین یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد .

**بر اصلاحی**

آن حدي از قطعه زمین است که مشرف به گذر، و از قسمت عمق مستلزم عقب نشینی باشد.

**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 راگویند.

**بلوار**

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

**بن بست**

گذرگاهی است که انتهای آن بسته بوده و عبور وسائط نقلیه و احتمالاً عبور پیاده ممکن نمی باشد .

**بنا یا ساختمان**

که باصطلاح عامیانه ساختمان نامیده میشود عبارتست از هرنوع مستحدثات سرپوشیده ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیتهای اداری ، تجاری ، صنعتی ، کارگاهی و امثال آن قرارگیرد مانند بنای یک ویلا یا خانه مسکونی ، یک کارخانه ، یک فروشگاه یا نمایشگاه و اداره دولتی یا بیمارستان و غیره.

**بهاي خدمات**

مبلغی است که شهرداري برابر مجوز قانونی در ازاي خدمات ارایه شده به طور مستقیم و غیر مستقیم ازمتقاضیان دریافت خدمات ، وصول می نماید.

**بهسازی**

در حوزه هائی بکار میرود که در آنها بافت و ابنیه هر چند بطور کلی از نظر استخوان بندی معتبرند ولی دارای بخشهای منسوخ و مخروبی میباشند که یا نارسائی و کمبود بعضی از کارکردهای اصلیشان محسوس شده و یا زمینه پدید آمدن نارسائی ها فراهم آمده است ، بهسازی و احیاء معمول ترین روش نوسازی بافتهای موجود شهری است .

**پارک صنعتی**

با گسترش صنایع کوچک و افزایش حجم تولیدات آنها ( در حد نیاز های کل جامعه شهری ) صنایع سبک بوجود میاید که آلودگی محیطی آنها در حد متوسط بوده و میبایست در نوحی حاشیه شهری ( پارک صنعتی ) با امکان دسترسی و تأمین تأسیسات زیربنائی مشترک مستقر گردند .

**پارکینگ باز**

فضای بازی است غیر از خیابان که در مقابل دریافت هزینه ای یا به عنوان خدمتی به مشتری یا در کاربری مسکونی مورد استفاده قرار می گیرد.

**پارکینگ بسته**

فضایی ساخته شده است که در یک ساختمان و یا یک پارکینگ باز جهت توقف وسایل نقلیه قرار دارند. فضای ناخالص در پارکینگ به ازای هر وسیله نقلیه اتومبیل 25 متر مربع می باشد.

**پایانکار**

عبارت است از شناسنامه ساختمان در حد بهره برداری که باید منطبق با پروانه صادر شده از نظر اصول فنی ، بهداشتی ، ایمنی و سایر نظامات ضروري در ساختمان باشد. 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.

**پایانکار بهره برداری**

گواهی ای می باشد که در آخرین مرحله از کنترل و نظارت بر احداث ساختمان صادرمی گردد.

**پخی**

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه اي از قطعه زمین قِرار گرفته در نبش دو معبر را ، به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف می کند و آن را جزو فضاهاي عمومی شهر قرار می دهد.

**پروانه بهره برداری**

صدور پروانه بهره برداری بشرح ذیل است: پس از اتمام عملیات زیربنائی شامل تسطیح و کف سازی معابر ایجاد شبکه ها و تاسیسات شهری و روشنائی معابر (که می تواند همراه با احداث ساختمانها و واحد های مسکونی طبق مشخصات و ضوابط طرح هم باشد) پروانه بهره برداری از شهرک توسط سازمان مسکن و شهر سازی صادر می شود. مدارک مورد نیاز برای تقاضای صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک عبارتند از 1- گزارش عملیات انجام شده 2- گواهی مهندس مشاور، درمورد خاتمه عملیات زیربنائی 3- نقشه های تفکیکی

**پروانه احداث بنا**

مجوزی است که از سوی شهرداری به منظور احداث بنا مطابق اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی برای مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن صادر می گردد.

**پروانه تجدید بنا**

این مجوز جهت تجدید بنای ساختمان موجود پس از تخریب بنای قدیمی و بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مربوطه صادر می گردد.

**پروانه تعمیرات**

مجوز شهرداري است براي تعمیر و یا تغییر در ساختمان داده می شود.

**پروانه توسعه بنا**

این موجوز جهت افزایش بنای ساختمان موجود در صورتی که به استناد ضوابط طرح تفصیلی مانده تراکمی داشته باشد.

**پروانه دیوار کشی**

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

**اصلاح پروانه**

اصلاح پروانه بنا به درخواست مالک با درنظر گرفتن زمان اعتبار پروانه و تراکم مصوب و مصوبات کمیته فنی صورت می پذیرد.

کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر قبل از هر اقدام عمرانی و تفکیک اراضی و شروع ساختمان سازی باید از شهرداری پروانه مجوز دریافت نماید این مجوز مشمول کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از ساختمان های 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 تفضیلی مصوب، چیدمان پارکینگ، مهلت شروع و مدت ساخت را به طور واضح و بدون هر ابهامی در آن درج نماید.

برای احداث هرگونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تغییرات استخوانبندی تعمیرات و توسعه بازسازی ساختمان میبایست از شهرداری مجوز کسب گردد.

جواز پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی بوسیله مقامات مسئول، صادرخواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست و براساس مقررات ساختمانی حوزه استفاده از زمین مربوطه ساخته شده باشد

احداث ساختمان در هر حوزه استفاده از زمین صرفاً با رعایت مقررات ساختمان مربوط به آن حوزه و دیگر مقررات و مستثنیات و ملحقات مربوطه و رعایت حریم کاربریهای مصوب طرح جامع میسر میباشد.

انواع پروانه به شرح ذیل می باشد:

پروانه احداث بنا

پروانه تجدید بنا

پروانه توسعه بنا

پروانه بهره برداری

پروانه دیوارکشی

اصلاح پروانه

**پلاک**

زمینی است که حدود آن در سند مالکیت مربوطه تعیین شده باشد و به وسیله یک یا چند ساختمان اشغال بشود.

**پیش آگهی**

آگهی مختصري می باشد که حاوي مشخصات منبع عوارض و مؤدي یا مؤدیان است ، با ذکرمستند قانونی و نوع و میزان عوارض و مبلغ آن و تاریخ مهلت پرداخت عوارض و شماره حساب بانکی شهرداري و نام و آدرس بانک که بعد از سر رسید موعد پرداخت عوارض براي بدهکار عوارض و یا مؤدي عوارض فرستاده می شود .

پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی شامل ستون ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از سطح گذر حداکثر 3 متر می باشد. در مورد قطعات دوبر سطح گذری که ورودی سواره از آن انجام می شود ورودی پیلوت در نظر گرفته می شود.

**تبليغات محيطي**

استفاده از رسانه های تبلیغات محیطی در فضای تبلیغات محیطی جهت انتقال هر نوع پیام به دیگران.

ب) فضای تبلیغات محیطی : عبارتست از هر نوع مكان و محلي كه به هر شكل ممكن شرايط لازم و مناسب را براي استقرار و بهره‌برداري رسانه محيطي داشته باشد، به نحوي كه امكان رساندن پيام به مخاطبان با استفاده از رسانه محيطي در آن مكان ميسر باشد (صوتي، تصويري، نوشتاري، نوري). اين فضاها و اماكن شامل كليه مكان‌هاي عمومي شهر، تابلوهاي صنفي، كيوسك‌هاي خدماتي، كف و حاشيه مسيرهاي پياده‌رو و سواره‌رو، عرشه و پایه پل‌ها (هوايي، سواره، پیاده رو)، بدنه مبلمان شهري، ايستگاه‌هاي تاکسی و اتوبوس، جداره بيروني و دروني وسايل نقليه عمومي و خصوصي، نما ویا محوطه و یا بام بناهاي ساخته شده و يا در حال ساخت اعم از خصوصي يا عمومي، آسمان شهر، اشجار و فضاي سبز، كوه‌ها و امثالهم مي‌باشد.

ج) فضاي مجاز تبليغات محيطي : عبارت است از هر نوع فضای تبلیغات محیطی كه به هر شكل ممكن با رعايت كليه مقررات عمومي كشور و هماهنگي با دستگاه‌هاي ذيربط از قبيل شهرداری ، اداره فرهنگ و ارشاد اسلامي، سازمان محيط زيست ، راهنمايي و رانندگي و غیره شرايط لازم و مناسب را براي تبلیغات محيطي داشته باشد.

د) رسانه تبليغات محيطي : عبارت است از هر نوع وسيله و سازه و یا پیکره اعم از تابلوهاي شهري (بيلبورد)، تابلوهای صنفی، استند ، پرتابل ، پانل شیشه ای ، نمایشگرهای شهری ، پلاكارد، انواع پارچه و برزنت، نمايشگرهاي الكترونيكي، ديجيتالي و ليرزي، ماكت، احجام، نور، بالن، برچسب، پوستر، اعلامیه، نقاشی و امثال اين ها كه به منظور انتقال پيام در فضاي تبلیغات محیطی مورد استفاده و بهره برداري قرار مي گيرد.

هـ) کارگزار : به كليه كانون‌ها و شركت‌هاي تبليغاتي اطلاق مي‌شود كه مطابق ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامي مجوز تبليغات‌ محيطي دريافت داشته اند.

و) بهـره‌بـردار : به كليه اشخـاص حقيقي و حقـوقي اطلاق مي شود كه به منظور معرفي كالا و خدمات خود و یا دیگران، از ابزارهاي تبليغاتي استفاده مي‌نمايند.

**تجمیع**

چنانچه بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاك ثبتی کرد ، این عمل را تجمیع گویند.

**تراکم جمعیت**

متوسط یا میانگین پراکندگی جمعیت در سطح اراضی شهری است و واحد آن برحسب تعداد نفر در یک هکتار میباشد .

**تراکم خالص مسکونی**

عبارت از پراکندگی و توزیع متوسط جمعیت در سطوحی که اختصاص به کاربری مسکونی دارد میباشد و واحد آن عبارت از تعداد نفر در یک هکتار از اراضی مسکونی است .

**تراکم ساختمانی**

عبارت از نسبت سطح زیربنای طبقات مورد استفاده مسکونی ، تجاری ، اداری ، بهداشتی ، آموزشی و غیره به سطح کل عرصه مورد نظر میباشد ( سطوح پارکینگ ، پیلوتها ، انبار و زیرزمین جزء سطح زیربنا محسوب نمی گردد ) و واحد آن ، نسبت سطح زیربنای طبقات بناهای واقع در یک هکتار از اراضی به سطح آن میباشد . که برابر طرح جامع و تفصیلی در کاربریهای مختلف میزان تراکم پایه و مجاز متغیر بوده و باتوجه به سطح اشغال مجاز در طبقات محاسبه می گردد.

**تراکم مسکونی ،جمعیتی**

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در یک منطقه به کل سطح مسکونی. عبارت از پراکندگی و توزیع متوسط جمعیت در سطوحی که اختصاص به کاربری مسکونی دارد میباشد و واحد آن عبارت از تعداد نفر در یک هکتار از اراضی مسکونی است.

**تغییرات اساسی**

عبارت از تغییر کلی در فضاهای داخلی و قسمتهای خارجی یک بنا میباشد . ( مانند تعویض سقف تغییر یا جابجائی دیوار و ستونها )

**تغییرکاربری**

انواع فعالیتهایی که به منظور حذف برخی از کاربریهای نامناسب و یاایجاد کاربریهای متناسب صورت می گیرد در این مقوله قرار می گیرد هر گونه تغییر کاربری اراضی طرح تفصیلی در صلاحیت کمسیون ماده پنج شورای شهر سازی و معماری استان می باشد. [33]

**تفکیک**

عبارتست از جداسازی یا تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به قطعات کوچکتر یا واحدهای مجاز مستقل . [11]

**تقسیط عوارض**

عبارت است از تقسیم عوارض متعلقه به منبع عوارض و پرداخت آن توسط مؤدي در زمانهاي معینه بر اساس مفاد ماده 32 آیین نامه مالی شهرداري .

**تقسیمات شهری**

سطح شهر برحسب وسعت ، جمعیت ، بافت و شبکه بندی بطور سلسله مراتبی به کویچه ، کوی ، محله ، ناحیه و منطقه تقسیم می گردد .

**- کویچه :**

یا واحدهای همسایگی که عبارت از گذر باز یا بسته ای میباشد که یک واحد همسایگی در آن سکنی دارند و از 20 تا 35 خانوار تشکیل می گردد . [12]

**- کوی ( زیرمحله ) :**

مجموع چند کویچه تشکیل یک کوی را می دهند .

**- محله ( جامعه کوچک ) :**

از مجموع چند کوی یک محله یا جامعه کوچک با جمعیت سه الی پنج هزار نفر تشکیل می گردد .

**- ناحیه ( جامعه متوسط ) :**

از تجمیع چند محله با جمعیت 10 الی 15 هزار نفر یک ناحیه یا جامعه متوسط شکل می گیرد .

**- منطقه ( جامعه بزرگ ) :**

از مجموع چند ناحیه یک منطقه شهری یا جامعه بزرگ تشکیل می گردد .

**تولیدکنندگان کالا**

اشخاص حقیقی و حقوقی سازنده و مونتاژکننده کالاها می باشند.

**جاده**

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

**جهت ساخت**

نحوه قرارگیری بنا در یک زمین را گویند. در شهر جهت استفاده از تابش نور خورشید جهت ساخت در شمال زمین می باشد در غیر این صورت بنای ساخته شده را خلاف جهات ساخت گویند.

**حریم**

به نواری از سطح زمین با عرضهای تعیین شده اطلاق میشود که بمنظورهای مختلف حفاظتی یا امنیتی ، احداث و استقرار هر نوع ساختمان یا تأسیسات روی زمین یا پائین تر از سطح آن و یا در طول آن ممنوع میباشد و رعایت این حریم نسبت به جاده ها ، رودخانه ها ، جنگلها ، تالابها ، نهرهای عمومی ، قنوات ، چاهها ، چشمه ها ، مسیلها ، خطوط و پایه های انتقال نیرو ، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی ، لوله های انتقال گاز و نفت ، پلها ، تونلهای واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی و صنعتی ، لوله ها وکانالهای مربوط به تأسیسات آبرسانی، سد ها ، تأسیسات نظامی[20] و انتظامی ، تصفیه خانه های آب و فاضلاب ، و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی ، معادن دایر و غیر دایر ، مراکز سری و محرمانه ، خطوط راه آهن ، فرودگاههای نظامی و غیرنظامی ، منابع سوخت و غیره که میبایست مورد حفاظت و رعایت گیرد.

**حریم شهر**

عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.

**حریم کال**

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

**حق ممر**

عبارت است از حق عبور و مرور از مجرایی را برای ملکی تعیین کردن.

**حوزه اداری**

عبارت از اراضی است که اختصاص به استقرار واحدهای اداری و دولتی یا وابسته به دولت و یا واحدهای خصوصی با کاربری اداری دارد .

**حوزه تجاری**

شامل اراضی است که اختصاص به انواع فعالیتهای بازرگانی ، خرید و فروش ، خدمات ، عمده فروشی ، خرده فروشی و کاربریهای مجاز در آنها دارد .

**حوزه صنعتی**

این حوزه شامل کارگاههای درون شهری ، بازارچه های صنعتی ، پارک صنعتی و صنایع برون شهری ( با آلودگی زیاد ) قابل تفکیک میباشد که کارگاههای درون شهری بدلیل آلودگی جزئی از نظر ساختمانی مشابه و در مجاور کاربریهای تجاری قابل استقرار می باشند .

**حوزه کاربری**

عبارت از مجموعه ای از اراضی شهری است که براساس طرح های پیشنهادی به یک نوع مصرف یا استفاده اختصاص داده شده مانند حوزه کاربری اراضی مسکونی که اختصاص به استفاده مسکن دارد و یا حوزه کاربری اراضی تجاری که ویژه احداث واحدهای تجاری است

**حوزه نفوذ شهر**

شامل محدوده یا حوزه فیزیکی پیرامون شهر است که با توجه به تاثیر پذیری متقابل با شهر در تغییر توانائیها و عملکرد شهر مؤثر میباشد.

**حومه شهر**

نواحی اي است که اغلب در شعاع نزدیک شهرها قرار دارند و خدمات مورد نیاز خود را ازشهر تأمین می کنند . حومه شهر بیشتر جزئی از خود شهر است که به دلیل گرانی زمین و یا آلودگی هوا در داخل شهر ، در حاشیه احداث شده است.

حیاط یا فضای باز

آن قسمت از یک قطعه زمین است که در آن بنائی احداث نشده و بصورت فضای باز و یا باغ و باغچه محوطه سازی ، حیاط یا حیاط خلوت باشد .

**خرپشته**

اتاقک راه پله بالای پشت بام را گویند و حداکثر تا متراژ مشخص شده در ضوابط و در کاربری غیر مسکونی جزء سطح زیربنا ؛ تراکم و ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود.

**خیابان**

به گذرگاهی است که عرض آن از 12 متر بیشتر باشداطلاق می شود 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 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.

**خیابان جمع کننده و پخش کننده**

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

**خیابان دسترسی محلی**

این خیابان بر قراری 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.

**دسترسی**

عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان مهمتر یا همتراز خود ؛ این ارتباط یا اتصال فقط به صورت همسطح مجاز است.

**دوربرگردان**

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

**رد سرویس**

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

**زمان محاسبه و تعلق عوارض صدور پروانه**

عوارض صدور پروانه ساختمانی اعم از تجاري ، اداري و صنعتی و غیرو، پس از طی مراحل قانونی و ارائه مدارك لازم و تکمیل پیش نویس شناسنامه ساختمان و بر اساس اطلاعات مندرج در آن، محاسبه و اخذ می شود.

**زمین بایر**

فاقد حصار میباشد و یا حداکثر سه طرف آن دیوار است.

**زمین دارای ساختمان**

زمین محصوری که در آن یک یا چند ساختمان مجزا ساخته شده باشد.

**زمین کشاورزی**

زمین غیر محصوری که در آن کشت و زرع می شود.

**زمین محصور**

اطراف آن دیوار کشی شده باشد ولی در آن بنایی احداث نشده باشد و استفاده کسب و کار از آن نگردد.

**زمین مشجر**

زمین محصور یا غیر محصور که در آن چند درخت کاشته شده باشد و به حد نصاب تعریف باغ نرسیده باشد.

**زیر بنای مفید (خالص) ساختمان مسکونی**

زیر بنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی، عبارت است از مجموع سطح زیربنای 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 می باشند ولی جزء زیر بنای مفید محاسبه نمی گردد. (بخشنامه شماره 1814/3 – 12/06/1374 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 1814/3 – 12/06/1374 وزارت مسکن و شهرسازی).

**ساختمان**

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

که باصطلاح عامیانه ساختمان نامیده میشود عبارتست از هرنوع مستحدثات سرپوشیده ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیتهای اداری، تجاری، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرارگیرد مانند بنای یک ویلا یا خانه مسکونی، یک کارخانه، یک فروشگاه یا نمایشگاه و اداره دولتی یا بیمارستان و غیره.

**ساختمان در حال گسترش**

ساختمان قابل بهره برداری که قسمتی از آن در سطح یا ارتفاع در حال توسعه می باشد.

**ساختمان مخروبه**

ساختمانی که قسمتی یا تمام آن بصورت بلا استفاده و غیر قابل سکونت در آمده و تخریب شده باشد.

**ساختمان نیمه تمام**

عملیات ساختمانی در آن تمام نشده و قابل بهره برداری نیست.

**ساختمان نیمه تمام در حال احداث**

ساختمانی که عملیات بنائی در آن تمام نشده و در حال اجرا می باشد.

**سازمان مجری طرح**

شامل سازمان یا تشکیلاتی است که قانوناً جهت اجرای طرح تفصیلی طرح جامع تعیین میگردد و معمولاً شهرداریها موظف به انجام چنین نقشی خواهند بود .

**سال احداث**

سال احداث برمبناي نظریه کمیسیون ماده صد یا سایر دلائل مثبته از قبیل تاریخ نصب کنتور برق وهمچنین ارائه پروانه کسب ،عکس هوایی وعنداللزوم نظرکارشناس رسمی دادگستري مشخص می گردد.

**سال بهره برداري**

تاریخی قطعی شده رأي کمیسیون ماده صد و یا گواهی اداره دارایی و یا پروانه کسب و یا قبوض برق که تعیین کننده سال بهره برداري باشد ملاك سال بهره برداري خواهد بود.

تبصره : در صورتی که ارائه مدارك فوق به تنهایی نتواند سال بهره برداري را به اثبات برساند نظریه کارشناس رسمی دادگستري ملاك عمل خواهد بود.

**سال تبدیل**

تاریخ قطعی شدن رأي کمیسیون ماده صد و یا گواهی اداره دارایی و یا پروانه کسب و یا تاریخ نصب کنتور برق و یا قبوض برق مصرفی که تعیین کننده سال تبدیل و نوع استفاده ازساختمان باشد ملاك سال تبدیل خواهد بود.

تبصره : در صورتی که ارائه گواهی اداره مالیاتی و یا پروانه کسب و یا تاریخ نصب کنتور برق به تنهایی نتواند سال تبدیل را به اثبات برساند نظریه کارشناس رسمی دادگستري مرضی الطرفین ملاك عمل قرارخواهد گرفت.

**ساماندهی نمای شهری**

مجموعه عملیات سازماندهی شده و هدایت یافته ای است که در جهت حفظ و بهبودی نماهای شهری موجود و هماهنگ سازی و ارتقاء کیفی نماهای آینده شهری صورت پذیرد.

**سرانه**

عبارت از سهمی است که بطور تئوریک در یک کشور یا شهر و یا استان به هر یک از افراد جامعه تعلق میگرید مانند درآمد سرانه ، سرانه زمین ، سرانه ساختمانی ، سرانه مسکونی ، سرانه فضای سبز و سرانه تولیدات کشاورزی و غیره .

**سرزمین**

که اصطلاحاً منطقه گفته میشود عبارت از محدوده جغرافیائی است که در آن نوع معیشت مردم ، کیفیت تولید و توزیع ، آداب و رسوم اجتماعی ایشان در سطوح شهری و روستائی در موارد اقتصادی ، اجتماعی ، فرهنگی ، سیاسی غالباً همگون میباشند .

**سطح اشغال**

میزان مجازی ای که هر مالک می تواند از زمین خود را به ساخت بنا اختصاص دهد را گویند. این میزان (سطح اشغال) بر اساس ضوابط و مقررات تعیین شده در طرح تفصیلی مصوب مشخص می گردد.

**سطح آزاد یا ساخته نشده**

قسمتی از یک قطعه زمین است که در آن هیچگونه بنائی احداث نشده باشد ، مانند حیاط یا حیاط خلوت ، باغ ، باغچه ، فضای سبز و فضای خالی و باز .

**سطح خالص طبقات**

عبارتست از سطح ناخالص ساختمان منهای تمام سطوح مشترک و مشاعات و دیوارها

**سطح خالص مسکونی ( سطح مفید )**

عبارت از مجموع سطوح ساخته شده یک بنا که صرفاً بمنظور سکونت استفاده میشود بدون احتساب قسمتهای مشاع و غیرمسکونی مانند راهروها ، پله ها ، پارکینگ ، پیلوت ، انبار ، زیرزمین .

**سطح زیربنا**

شامل کلیه سطوح ساخته شده در تمام طبقات یک بنا اعم از بالاتر از سطح زمین یا پائین تر از سطح زمین میباشد .

**سطح زیربنا در همکف**

عبارت از سطح یک طبقه ساخته شده از بنائی است که تقریباً هم تراز گذرگاه عام با حیاط و فضای ورودی به آن طبقه باشد .

**سطح ناخالص ساختمانی**

عبارت از مجموع سطوح تمام طبقات یک بنا میباشد که برای منظورهای مختلف مورد استفاده قرار میگیرد اعم از طبقات مسکونی و غیره و[17] پارکینگ و انبار و زیرزمین .

**سطح ناخالص طبقات**

عبارتست جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

**شهر**

یک یا چند کانون جمعیتی شامل نواحی و مناطق تشکیل شهر را میدهند که لزوماً میبایست واجد شهرداری باشد .

شهرداری

در کشور ایران شهرداری موسسه ای عمومی – غیر دولتی و مستقل است که به موجب قانون در شهرها تشکیل می شود و عهده دار امور محلی و ارائه خدمات به شهروندان می باشد. به موجب ماده 3 قانون شهرداری، شهرداری شخصیت حقوقی و مستقلی دارد (حقوق شهری ص48).

**شهرساز**

به ایجاد رابطه ای منطقه ای بین انسان و محیط زیست مبادرت می کند و در واقع بزرگترین اختراع بشر نیز، ساختن محیط های زیستی بوده است که ضمن تأمین معیشت و گسترش روابط انسانی و اقتصادی و روال یک زندگی جمعی بتواند علاوه بر تأمین احتیاجات و رفع نیاز مندی های فرد از حداکثر داده های محیط طبیعی به نفع خود استفاده و از اثرات نامساعد عوامل طبیعی در محیط زیست کاهش دهد. (گزیده واژه شناسی شهر و شهرداری ص279).

**شهرسازی**

در اصطلاح فنی و علمی، هرگونه بررسی، شناخت و طرح ریزی مربوط به عمران و توسعه شهر را در بر می گیرد (گزیده واژه شناسی شهر و شهرداری، ص 280)

**شهرک**

عبارت از یک کانون جمعیتی کوچک واقع در خارج از محدوده استحفاظی شهر و معادل یک منطقه یا ناحیه است و از نظر نیازمندیهای کلی وابسته به شهر می باشد .

**شهرنشین**

شهرنشین یا شهروند کسی است که در شهر زندگی می کند و از حقوق و مزایاي مدنی بهره مند است.

**صنایع بزرگ**

بنابه تعریف : صنایع بزرگ که به دسته ای از فعالیتهای صنعتی و تولیدی اطلاق میگردد که دارای بیش از ده نفر کارگر بوده و حجم و وزن مواد اولیه آنها بیش از حجم و وزن تولیدات آنها باشد ، اینگونه صنایع معمولاً بدلیل لزوم کنترل آلودگیها میبایست در نواحی صنعتی با فاصله کافی از محدوده شهری ترجیحاً بصورت مجتمع ( شهرک صنعتی ) مستقر گردند .

**ضوابط و مقررات اختصاصی**

ضوابط و مقررات اختصاصی به عنوان ابزار تحقق بخشیدن به طرحهای کاربری پیشنهادی اراضی و نحوه تفکیک ساختمان ارائه گردیده است که در این مقررات دارای محدودیت کافی بوده و حوزه اعتبار آنها براساس حوزه های کاربری زمین مشخص می گردد.

**ضوابط و مقررات عمومی**

مقررات عمومی شامل بخشی از مقررات فنی است عمومیت داشت و بدون محدودیت مکانی در سطح شهر لازم الاجرا می باشد.

**طبقات فوقانی**

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته می شوند را گویند.

**طبقه**

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

**طبقه زیرزمین**

قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از روی جدول خیابان تا زیر سقف 20/1 متر بیشتر نباشد و 70% حجم آن یا بیشتر در زیر زمین قرار گیرد.

**طبقه همکف**

عبارت از طبقه همسطح زمین هر بنا که با سطح گذرگاه عام یا حیاط هم تراز بوده و یا حداکثر حدود یک متر و بیست سانتیمتر اختلاف داشته باشد.

**طرح بافت فرسوده**

همانند طرح تفصیلی برای یک محدوده خاص از شهر که بافت فرسوده شناخته شده است تهیه می شوند در اصل پیرو و تکمیل کننده طرح های جامع و تفصیلی هستند.

**طرح تفصیلی**

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیقی زمین برای هریک از آنها، وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور به میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و الویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد. (حقوق شهری ص 155).

طرحی بر اساس 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 می شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 92).

**طرح توسعه و عمران**

عبارت از مجموعه ای از طرحهای اقتصادی ، اجتماعی ، فرهنگی ، شبکه آمد و شد کاربری اراضی و طرح کالبدی توسعه فیزیکی شهر بانضمام ضوابط و مقررات اجرائی آن می باشد که موجبات بهبود وضعیت اقتصادی ، اجتماعی و ارتقاء شرایط کالبدی شهر را فراهم آورد .

**طرح جامع**

طرح جامع کامل ترین طرح شهری است که برای مدت زمان نسبتا طولانی توسط گروهی از مهندسین مشاور تهیه و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری که عالی ترین مرجع تصمیم گیری در خصوص ضوابط و طرحهای شهرسازی است برای اجرا به دستگاههای ذیربط از جمله شهرداری ابلاغ می شود. (حقوق شهری ص 152)

**طرح هادی**

هادی اسم فاعل از فعل هدی یهدی و به معنای هدایت کننده است. معنای اصطلاحی طرح هادی از معنای لغوی آن جدا نیست این طرح 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 عالی استان است. (حقوق شهری ص 157).

**طول بر**

طول بر زمین عبارت است از طول ضلعی که وصل به معبر باشد.

**عدم خلاف**

عبارت است از شناسنامه ساختمان که در آن اطلاعات مالکیت، نوع سند، مساحت و حدود اربعه، تراکم مصوب و سطح اشغال مجاز، کاربری مجاز، میزان در مسیر، زیر بناهای موجود و کلیه مشخصات فنی ساختمان که بر اساس گزارش کارشناس بازدید و با توجه به وضعیت ساختمان که مرحله سفت کاری و یا فاقد نما بوده و در نهایت مشخصات مهندسین ناظر مربوطه و تعهد نامه های لازم از مالک ثبت شده است.

**عرض معبر**

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

**عقب نشینی جانبی**

میزان کاهش از سطح اشغال در طبقات از سمت معابر و یا پلاکهای همجوار تحت زاویه تعیین شده (45 درجه) به جهت جلوگیری از ایجاد مانع در تابش نور خورشید را گویند.

**عمر مفید ساختمان**

حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

**عوارض**

عبارت است از مبلغ یا مبالغی که مستند به قوانین جاري ، نوع و میزان آن به تصویب مرجع قانونی رسیده و به صورت آگهی عمومی توسط شهرداري اعلام می شود.

**عوارض محلی**

عوارض محلی عمدتاً عوارضی است که فارغ از تولید ( اعم از کالا و محصول و یا خدمات ) به منبع عوارض مستقر و یا موجود در حدود شهر ) محدوده قانونی و حریم (تعلق می گیرد . از انواع عوارض محلی می توان عوارض وضع شده براي زمین و ساختمان وعوارض کسب و پیشه را نام برد . عوارض متعلق به تولیدات و خدمات و محصولات را حسب آنکه محل مصرف برون داد فعالیت در حدود شهرباشد یا در سطح استان و یا در سطح کشورو یا خارج از کشور ، می توان به محلی و ملی تقسیم کرد . تعیین وتشخیص نوع و میزان عوارض محلی و ملی تابع دستورالعمل هاي مربوطه است.

عوارضی است که به استناد تبصره ( 1) ماده ( 5) قانون تجمیع عوارض و تبصره ( 1) ماده ( 50) قانون مالیات بر ارزش افزوده ، با رعایت مقررات مندرج در قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهاي اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب /3/1 1375و آیین نامه اجرایی آن توسط شوراهاي اسلامی شهر وضع می گردد.

**فضای سبز حفاظتی**

محدوده تعیین شده در حاشیه شهر (کمربند سبز) در طرح های تفصیلی به جهت امنیت فیزیکی و روانی ساکنین محدوده و جلوگیری از ساخت و سازهای بدون مجوز پیش بینی شده است. لذا تملک پلاک های واقع در این کاربری می بایست در اولویت قرار بگیرد و شهرداری نمی تواند مجوز ساخت صادر نماید.

**فضای سبز شهری**

باستناد بند ه ماده یک آئین نامه قانون اصلاح حفظ و گسترش فضای سبز مصوب 13/05/88 فضای سبز شهری، عرصه های مشجرو دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند گویند.

لازم به ذکر است قطعات مجاور این فضاها می بایست ضوابط مربوط به دسترسی ها رعایت نمایند.

**قطعه زمین**

عبارت از زمینی بایر یا دایر با موقعیت معین که مجاورت آن نسبت به جهات چهارگانه ( شمال ، جنوب ،مشرق و مغرب ) مشخص شده باشد.

**قیمت کارشناسی روز زمین**

منظور از قیمت کارشناسی روز زمین، نظریه کارشناس رسمی دادگستري می باشد.

**قیمت منطقه اي ( ارزش معاملاتی)**

قیمت منطقه اي عبارت است از ارزش معاملاتی زمین که ملاك عمل اداره امور اقتصادي ودارایی هر شهر بوده و دراجراي ماده 64 قانون مالیاتهاي مستقیم تعیین و ابلاغ می گردد.

تبصره1 : حداقل مبلغ آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم، پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

تبصره 2 : سالانه عدد ضرایب کلیه فرمولهای عوارض محلی به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

تبصره 3 : در صورت تهیه دفترچه قیمت گذاری املاک و تصویب در شورای شهر، درصدی از قیمت آن که کاملا متناسب با دفترچه قیمت منطقه ای دارایی باشد به جای آن جایگزین خواهد شد.

تبصره 4 : در محاسبه عوارض، چنانچه زمینی داراي چند بر باشد قیمت منطقه اي گرانترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد

تبصره 5 : قیمت منطقه اي خیابانهاي جدیدالاحداث که در دفترچه ارزش معاملاتی دارایی براي آن قیمت مشخص نشده است، براساس بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و درصورت عدم وجود معبرهم عرض در منطقه مربوطه، بر اساس بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق هم جوار تعیین میشود.

**کاربری زمین**

چگونگی استفاده از زمین را کاربری زمین می گویند.

**کف گذرگاه**

عبارت از تراز سطح تمام شده یا کف گذرگاه عمومی میباشد که در موقع تعیین ارتفاع ساختمانها مبنای محاسبه خواهد بود .

**کمسیون ماده پنج**

کمیسیون تعیین شده در قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری و اصلاحیه های بعدی آن

بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار به عضویت ریاست شورای شهر، شهردار، نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ،مسکن و شهرسازی ، نماینده مشاور تهیه کننده طرح و نماینده وزارت جهاد کشاورزی انجام می شود. آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب شورای اسلامی شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهدبود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به [34] تایید شورایعالی شهر سازی برسد. محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و دبیر آن معاون یا مدیر شهر سازی سازمان مسکن و شهرسازی استان خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاءرسمیت و تصمیمات کمسیون حد اقل با 4رأی موافق معتبر است. [35]

**کمیسیون ماده صد**

**کمیسیون تعیین شده در ماده صد قانون شهرداری و اصلاحیه های بعدی آن**

مالکین اراضی 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 به وسیله مأمورین خود اعم ازآنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشدجلوگیری نماید.

براساس ماده 100شهرداری، قبل از هر اقدام عمرانی اخذ پروانه از شهرداری الزامی است. هرگونه تعمیر املاک واقع در توسعه معابر و طرحهای تملکی با هماهنگی و مجوز شهرداری باید انجام پذیرد.

**کوچه**

به معابر واقع در شهر که عرض آن 6 متر و کمتر باشد اطلاق می شود و به دوصورت بن بست یعنی بدون دررو در انتهای کوچه و بن باز یعنی امکان ارتباط سواره یا پیاده به معابر دیگر می باشد. (معبری است که حداکثر عرض آن 12 متر باشد)

**کوی (زیرمحله)**

مجموع چند کویچه تشکیل یک کوی را میدهند .

**کویچه**

یا واحدهای همسایگی که عبارت از گذر باز یا بسته ای میباشد که یک واحد همسایگی در آن سکنی دارند و از 20 تا 35 خانوار تشکیل میگردد.

**گاراژ خصوصی**

ساختمان فرعی است که برای توقف وسایط نقلیه ساکنین اصلی به کار می رود و هیچگونه استفاده و 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 به کار می رود.

**گذرگاه پیاده**

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

**گذرگاه سواره یا سواره رو**

معبری است که فقط برای عبور و مرور وسایل نقلیه طرح شده باشد.

**مالکین همجوار**

به قطعات مجاور یک پلاک گویند.

**مأمور تشخیص**

کسی است که از طرف شهرداري یا سازمان هاي تابعه و وابسته به شهرداري با توجه به ماده 31آیین نامه مالی شهرداري ، اختیار تطبیق وضع هر مؤدي یا هر مورد با تعرفه عوارض، درآمدهاو تشخیص بدهی مؤدي کتباً به عهده او گذاشته می شود.

**مأمور وصول**

مأمور مخصوصی است که از طرف شهرداري با توجه به ماده 75 قانون شهرداري ( بنام مأموروصول ) تعیین می شود.

**محدوده حریم (استحفاظی)**

فضای حد فاصلی است بین مرز محدوده طرح تفصیلی با حد نهائی حریم شهر که محدوده توسعه آینده شهر میباشد و این حوزه دارای کاربریهای مختلفی به شرح ذیل است .

- محدوده های مسکونی روستائی

- اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و ملی شده

- اراضی مشجر و باغات

- تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی ، آبیاری ، دامداری ، پرورش طیور و غیره

- کشتارگاه و نظائر آن

- تأسیسات حمل و نقل هوائی

- تأسیسات صنعتی

- گورستان

- راههای روستائی و ترانزیت

- اراضی بایر ، مسیل ، نیزار ، شن زار ، باطلاق و غیره

- شهرکها و مجموعه های مسکونی تکمیل شده یا نیمه تمام

**محدوده خدماتی**

عبارت از حدود تمام یا بخشی از محدوده طرح تفصیلی است که شهرداری در داخل آن خدمات محوله از قبیل صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر اجرای آن و نظافت و نگهداری شهر و غیره را انجام میدهد .

**محدوده شهر**

عبارت است از حدکالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع تا زمان تهیه طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرداری در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی و تامین خدمات شهر ی، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه عمران در داخل محدوده شهر را به عهده دارند. (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، 1384، ماده 1).

**محدوده شهرکها**

اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سیار شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوز های قانونی مربوط ایجاد و احداث می شود در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

**محدوده طرح توسعه و عمران و تفصیلی**

عبارت از حدود و مرز توسعه فیزیکی شهر تا پایان دوره برنامه ریزی ده ساله طرح که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده باشد و محدوده طرح تفصیلی عبارت از محدوده تثبیت شده طرح فوق الذکر که ( توسط کمیسیون ماده پنج استان ) مورد تصویب قرار گرفته باشد .

**محدوده قانونی شهر**

عبارت است از حد کالبدي موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادي شهر که ضوابط و مقررات شهر سازي در آن لازم الاجرا می باشد .

**محله (جامعه کوچک)**

از مجموع چند کوی یک محله یا جامعه کوچک با جمعیت سه الی پنج هزار نفر تشکیل میگردد .

**محورهای اصلی شهری**

محورهایی هستند که در ارتباط مستقیم با مراکز خدماتی عمده شهر ی بوده و با بافتها در محلات مسکونی دارای ارتباطی مهم نمی باشند. برخی از این محور ها ممکن است دارای عملکرد فراشهری نیز بوده و در شکل دهی سیمای شهری نقش مهمی ایفا می نمایند.

**محورهای با ارزش ویژه تاریخی ( فرهنگی - تاریخی)**

شامل محور های تاریخی اصلی شهر بویژه آنهایی که نماینده دوران مختلف شکل گیری شهر می باشند.

**محورهای با ارزش ویژه کالبدی**

شامل محور های برخوردار از خصوصیات کالبدی با ارزش از نظر ترکیب کلی ، سبک ، مصالح و تیپولوژی می باشند.

**محورهای شهری**

محورهای شهری شامل کلیه کوچه ها، خیابانهای اصلی و فرعی و میادین می باشد.

**محورهای محلی**

شامل کلیه محور های محلات مسکونی اعم از اصلی و فرعی با عملکرد در مقیاس محله و ناحیه می باشند.

**مدارک شهرسازی صادره از شهرداری**

شامل موارد ذیل است:

دفترچه مشخصات ساختمان

پروانه

اصلاح پروانه

عدم خلاف

پایانکار

استعلام ها

استعلام محضر

استعلام بانک

استعلام مفاصا حساب

**مرکز خدمات تجاری مرکز شهری**

مراکز و محورهای فعالی می باشند که ضمن دارا بودن مرماکز خدمات اساسی از بالاترین تراکم در مورد تبادلات اقتصادی ، اجتماعی، فرهنگی ، آمد و شدو عملکردهای شهری برخوردار باشند.

**مرکز خدمات محله**

قسمتی از اراضی محلات مسکونی است که جهت رفع نیازمندیهای روزانه ساکنین اختصاص یافته است و اختصاص به استقرار واحدهای تجاری ، مهدکودک ، دبستان ، پارک محله ، باجه پست ، درمانگاه و نظائر آن دارد .

**مرکز خدمات منطقه شهری**

در هر شهر قسمتی از اراضی اختصاص به مراکز اصلی خدمات شهری مانند ادارات دولتی ، مراکز بهداشتی و درمانی ، بیمارستان ، مراکز آموزشی و فرهنگی ، مجتمع های آموزش عالی ، مجتمع های ورزشی ، دفاتر و مؤسسات خصوصی ، مراکز تجاری عمده فروشی ، باشگاهها ، هتلها ، پارک و سایر تأسیسات و تسهیلات عمده شهری دارد که تامین نیازمندیهای عمده منطقه را بعهده دارد .

**مرکز خدمات ناحیه**

شامل قسمتی از اراضی ناحیه است که اختصاص به استقرار خدماتی از قبیل مدارس راهنمائی ، دبیرستان ، مرکز بهداشت ، پارک ناحیه ، ورزشی ، کتابخانه ، شهرداری ، مرکز آتش نشانی ، اماکن تجاری ، کارگاههای کوچک و سبک داشته و نیازمندیهای هفتگی ساکنین ناحیه را تأمین مینماید .

**مرکز شهر**

مراکز و محورهای فعالی میباشند که ضمن دارا بودن مراکز خدمات اساسی از بالاترین تراکم در مورد تبادلات اقتصادی ، اجتماعی ، فرهنگی آمدوشد و عملکردهای شهری برخوردارمیباشند.

منطقه اي است جاذب سفرهاي پیرامون که ساختمانهاي اداري ، تجاري و خدماتی در آن واقع شده اند . مرکز شهر معمولاً در محل تقاطع خیابانهاي اصلی شهر با یکدیگر شکل می گیرد.

**مشاع**

ملکی است که مالکیت آن بین چند نفر مشترك باشد.

**مشاعات بنا**

عبارت از مجموع سطح فضاها وتأسیسات عمومی یک بنا میباشد مانند راهروها ، پلکان ، آسانسور ، پارکینگ ، پیلوت ، موتورخانه ، سالنهای بازی و اجتماعات ، انبارها ، استخر ، فضاهای باز و ساخته نشده مانند حیاط و باغ ، تأسیسات عمومی زیربنائی ( سپتیک ، فاضلاب ، لوله کشی های اصلی و عمومی ، کانالها ، برق عمومی ، آب و گاز عمومی و غیره ) اطاق سرایدار و محوطه بام و امثال آن .

**معابر و شبکه های شهری**

در تعریف معابر بصورت کلی به دو گروه « اصلی و فرعی » تقسیم می شوند. هر کدام در تعاریف مربوطه آمده است

**معبر عمود بر پلاک**

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

**معبر یا ممر اختصاصی**

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

**منبع عوارض**

عبارت است از ملک، یا اموال ، یا کالا ، یا خدمات ، یا حقوق و غیره که برابر تعرفه ، ملاك اعمال عوارض قرار می گیرد.

**منطقه (جامعه بزرگ)**

از مجموع چند ناحیه یک منطقه شهری یا جامعه بزرگ تشکیل میگردد .

**منطقه شهرداري**

منطقه شهرداري محدوده اي است که رسماً در تبعیت یک شهرداري است.

**موقعیت زمین**

در انواع ذیل است :

1. یک بر: فقط از یک طرف به معبر راه دارد.

2. دوبر: از دو طرف وصل به دو معبر متفاوت می باشد.

3. سه بر: از سه طرف وصل به معبر می باشد.

4. بیش از سه بر: زمینی که دارای چهاربر یا بیشتر باشد.

5. دو نبش: ملکی که دو بر آن از دو ممر متقاطع وصل به معبر باشد.

**مهلت پرداخت عوارض صدور پروانه**

فیش عوارض صدور پروانه باید در مهلت تعیین شده در آن پرداخت گردد و قبوض صادره در روزهاي پایانی سال مالی، تا آخرین روز سال اعتبار داشته و در صورت عدم پرداخت تمام و یا قسمتی از بدهی در سال محاسبه ، عوارض بر مبناي سال پرداخت تمام بدهی ( به صورت نقدي و یا اقساط ) محاسبه و مبلغ پرداختی عیناً از کل بدهی کسر می شود. (منظور از پرداخت بدهی،پرداخت به صورت نقدي و اقساط می باشد)

**مؤدي عوارض یا درآمد شهرداري**

شخص( حقیقی یا حقوقی ) تأدیه کننده عوارض یا درآمد به شهرداري است که ممکن است منبع عوارض یا درآمد متعلق به وي باشد یا وي وسیله وصول و ایصال عوارض و درآمد باشد .

**میدان یا تقاطع**

این تقاطع ها به صورت همسطح و غیر همسطح است و در تقاطع با خیابان اصلی از چراغ راهنمایی استفاده می شود.

**ناحیه (جامعه متوسط)**

از تجمیع چند محله با جمعیت 10 الی 15 هزار نفر یک ناحیه یا جامعه متوسط شکل میگیرد .

**ناهنجاری در نمای شهری**

هرنوع اختلال در ایمنی ، بهداشت ، کارآیی و زیبایی در نماهای شهری ، ناهنجاری محسوب می گردد.

**نمای اصلی ساختمان**

عبارت است از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می باشد.

**نمای شهر**

منظور از نمای شهری وجوهی از ساختمانهاست که بدنه فضای عمومی شهری اعم از محورها و میادین را تشکیل می دهد و یا از فضای عمومی مجاور یا نزدیک آنها قابل رؤیت باشد.

**نوسازی شهری**

عبارت از سه عمل هماهنگ شامل بازسازی ( تجدید توسعه یا عمران مجدد ) و بهسازی ( احیاء ) و ابقاء ( باقی نگهداشتن ) که این سه عمل بعنوان بخشهایی از یک اقدام اصلی و جامع شناخته شده که ضمن حفظ ویژگیهای عملکرد خود ، هماهنگ یکدیگر بکار میروند .

**نیم طبقه**

عبارت است از اینکه در داخل ساختمان اعم از مسکونی و تجاری سقف دیگری احداث و از آن قسمت ساختمان به صورت دو طبقه استفاده شود یعنی یک قسمت از طبقه ساختمانی اصطلاحا به صورت دوبلکس می باشد که در این صورت مساحت زیربنای نیم طبقه با کد مخصوص یادداشت می شود.

**واحد ساختمانی مستقل**

عبارت از واحدی میباشد که دارای درب ورودی اصلی مجزا و سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه مستقل باشد . [21]

**واحد مجاز**

به تعداد واحد مجاز در هر تراکم ساختمانی که براساس طرح تفصیلی مصوب تعیین می شوند 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.

**واحد مسکونی**

کلیه ساختمانهایی که برای سکونت افراد و یا خانوار ساخته شده شامل : اتاق ، آشپزخانه و سرویسهای لازم باشدعنوان واحد مسکونی شامل : هتل ، متل ، مهمانسرا، مهمانخانه ، اقامتگاه جهانگردی و آسایشگاه نخواهدشد. [29]

**وضعیت ملک**

شامل این موارد است

زمین بایر

زمین مشجر

زمین دارای ساختمان

ساختمان نیمه تمام

ساختمان نیمه تمام در حال احداث

ساختمان در حال گسترش

ساختمان مخروبه

زمین کشاورزی

**وظایف شهرداری**

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

الف) وظایف عمرانی: مانند خیابان ها، معابر، میادین 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 اعضای سازمان نظام مهندسی.

ب) وظایف خدماتی: ایجاد تاسیسات عمومی تنظیف و نگهداری و تسطیح معابر و مجاری آب، تعیین محلهایی مخصوص برای تخلیه زباله، نخاله و فضولات ساختمانی، احداث غسالخانه ها و گورستان، پیشگیری از حوادث، پیشگیری از آلودگی محیط زیست، نگهداری و تعمیر تونل های شهری.

ج) وظایف نظارتی و حفاظتی: اجرای آرای کمیسیون ماده 100، صدور پروانه ساختمان، نظارت بر کلیه ابنیه ای که در شهر ایجاد می شود، جلوگیری از بروز تخلاف ساختمانی، حفظ اموال و دارایی شهر، اجرای آرای کمیسیون ماده 100 شهرداری و حفظ فضای سبز.

د) وظایف رفاهی: احداث بناها و ساختمان های مورد نیاز شهر از قبیل سرویس های 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 ساختمان ها. (انتخاب شهردار برای مدت 4 سال یکی از وظایف شورای اسلامی شهر است). (حقوق شهری ص 54).

**هویت معماری**

ساختمانهای هر شهر ، دارای ویژگیهای عمومی می باشند که ناشی از عوامل خاصی بوده و هویت معمار ی آن شهر را در کل تعیین می نمایند که انعکاس این هویت و مشخصه در طراحی شهری از اهمیت خاصی برخوردارمی باشند.

**تعاریف و مفاهیم امور کنترل و نظارت بر ساخت و سازها و پیشگیری و جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز**

**ماشین آلات استاندارد اجرائیات :** عبارت است از ماشین های مورد استفاده در گشت دارای چراغ گردان و با رنگ مخصوص و همچنین لودر، کامیون، جرثقیل و یا هر خودروی استاندارد مخصوص که به تأیید کارفرما رسیده باشد.

**اکیپ گشت:** گروهی متشکل از راننده، جمع آور، مأمور اجرائیات و مسئول اکیپ که در محدوده مشخصی کار نظارت، پیشگیری و جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز را به عهده دارد.

**مسئول اکیپ:** مسئولیت و سرپرستی اکیپ گشتی را به عهده دارد.

**محدوده گشت:** به محدوده مشخصی از یک ناحیه که یک اکیپ گشت فعالیت دارد اطلاق می شود.

**مشاوره:** راهنمایی و ارائه اطلاعات در خصوص ضوابط و مقررات شهرسازی و تبعات ناشی از ساخت و ساز غیرمجاز به ارباب رجوع مالکین، متصرفین و...

**اقدامات پیشگیرانه:** هرگونه اقدامی که از شروع ساخت و ساز غیرمجاز ممانعت به عمل آورد اقدامی پیش گیرانه خواهد بود.

**اخطاریه:** ورقه رسمی و مکاتبه ای که از جانب شهرداری به مالک ابلاغ و در آن مطالبی را یادآور می شود.

**پلمب:** قطعه سربی که برای تعطیلی و جلوگیری از ادامه فعالیت ساختمانی به در یا مکان دیگری از محل ساخت و ساز مهر شود در این مرحله پیشرفت فیزیکی عملیات ساختمانی نیز برداشت خواهد شد.

**پلمب مؤثر:** مسدود نمودن مبادی ورودی محل تخلف با جوشکاری به همراه تسمه ضربدری و نصب تابلو به گونه ای که امکان ورود به محل تخلف و ادامه ساخت و ساز وجود نداشته باشد. انجام این امر با فنس و تیغه گچی نیز از مصادیق پلمب مؤثر خواهد بود.

**فک پلمب:** از بین بردن آثار پلمب، جداسازی پلمب و تغییر در پیشرفت فیزیکی ساختمان بعد از پلمب به منزله فک پلمب خواهد بود.

**حکم ورود:** هرگاه برای بررسی و توقف عملیات ساختمانی امکان ورود به محل تخلف فراهم نشود یا از ورود ممانعت به عمل آید نیاز به اخذ نیابت قضایی برای ورود می باشد.

**جمع آوری ابزار و مصالح:** از تباصر ذیل ماده 100 قانون شهرداریها استنباط می شود و یکی از راه های پیشگیری، جلوگیری و توقف عملیات ساختمانی است بدین منظور ابزار و مصالح پای کار از محل ساخت و ساز غیرمجاز خارج گردیده و تا رفع و تعیین تکلیف تخلفات ساختمانی به امانت در انبار شهرداری نگهداری می شود.

**آلونک:** به مستحدثاتی که بدون مجوز در حداقل مساحت برای تثبیت تخلف ساختمانی و ایجاد مکان محصور برای استقرار نسوان جهت ممانعت از اعمال قانون ایجاد می شوند آلونک گویند.

**آموزش شغلی:** به آموزش های مورد نیاز کارکنان برای بالا بردن معلومات و اطلاعات و احراز شغل مربوطه و متناسب ساختن تواناییها با وظایف مورد تصدی ارائه می شود گویند.

**افزایش بنا:** انجام هرگونه عملیات ساختمانی که سطح و حجم یک بنا را افزایش می دهد.

**ماده 100 قانون شهرداریها:** 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 ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور باشد جلوگیری نماید.

**بازدید ملک:** برداشت و ثبت اطلاعات وضع موجود ملک شامل ابعاد، موقعیت، میزان ساخت و ساز، نوع کاربری و زمان وقوع ساخت و ساز و... مورد بررسی و کنترل قرار می گیرد.

**تغییر کاربری:** استفاده از ساختمان یا اراضی غیر از آنچه در محتوی طرح ها و پروانه ساختمان قید گردیده است.

**لایحه تخلفات:** طرح شکایت از جانب شهرداری که به عنوان مدعی می تواند در لایحه تنظیمی (شامل مالک/ ذینفع، محل تخلف، سال تخلف و مقدار تخلف) درخواست قلع و قمع بنای احداثی یا صدور جریمه یا تعطیل و یا پلمب نماید.

**دفاعیه:** مالک/ ذینفع ظرف 10 روز از تاریخ اخطاریه مهلت دارد دفاعیات خود را به صوت مکتوب در فرم مخصوص به شهرداری ارائه نماید.

**اعتراض:** چنانچه پس از صدور حکم توسط کمیسیون، مالک یا شهرداری به رأی صادره اعتراض داشته باشند تا 10 روز پس از ابلاغ رأی بدوی فرصت دارند که اعتراض خود را به شهرداری منطقه یا کمیسیون منعکس کنند

**ابلاغات قانونی:** شهرداری مکلف است تصمیم کمیسیون را به مالک ابلاغ نماید و هرگونه ابلاغی که مطابق مقررات قانونی بوده ولی به صورت ابلاغ واقعی نباشد (یعنی رأی مستقیماً به شخص مالک/ ذینفع ابلاغ نگردد) اصطلاحاً ابلاغ قانونی نامیده می شود. مانند ابلاغ وفق ماده 70 قانون آئین دادرسی.

**بند 14 ماده قانون 55شهرداریها:** اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و اماکن عمومی و دالان های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه ها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هرگونه اشیا در بالکن ها و ایوان های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان ها و دودکش های ساختمان ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد.

**مسئول اجراییات :** شخص واجد صلاحیتی که مورد قبول کارفرما بوده و به عنوان نماینده تام الاختیار پیمانکار در دو شیفت روز و شب به کارفرما معرفی می گردد. اکثر اوقات در محدوده پیمان حاضر بوده و عملیات تحت سرپرستی و نظارت آنها انجام می شود.

**مامور اجرائیات:** پرسنل نیروی انتظامی که در شیفت استراحت بوسیله مدیر اجرائیات برای همکاری با عوامل اجرایی شهرداری بکارگیری شده و به اقتضای قانون از مامورین اجرائیات نسوان نیز استفاده می گردد.

**کارفرما:** شخصیت حقوقی که امضا کننده یک طرف پیمان بوده و اجرای عملیات موضوع پیمان را به پیمانکار واگذار نموده است در این قرارداد کارفرما شهردار منطقه خواهد بود.

# فصل دوم: آشنائی با اسناد مالکیت و قوانین مرتبط

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

مال منقول: طبق ماده 19 قانون مدنی اشیائی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید را گویند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 23)

مال غیر منقول: طبق ماده 121 قانون مدنی مالی را که نتوان از محلی به محل دیگر انتقال داد را گویند.

مالک رسمی: مالکی که بموجب سند مالکیت وباستناد ماده 22 قانون ثبت مالک شناخته می شود ولو اینکه در واقع مالک نباشد (ماده 22 قانون ثبت)

دانگ: یک ششم زمین مالک (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 1261

ششدانگ: تمامی یک پلاک یا یک ماشین و یا یک قریه (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 261)

شعیر: یک شانزدهم دانگ. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، 261)

مفروز: هر گاه ملکی بین چند نفر با حدود، ابعاد و مساحت تقسیم شود را مفروز گویند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 261)

تحدید حدود: یعنی حد فاصل ملک مورد تحدید یا مجاوران به همراه طول، مساحت و احیاناً، حقوقی که مورد تحدید هست (با مجاورین یا بلعکس) که نسبت به هم دارند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 277)

حد فاصل: 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 278)

شارع: راه عبور عمومی در اسناد مالکیت به خصوص املاک قدیمی. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 278)

زقاق: منظور کوچه و برزن و معبرتنگ و کوچه بن بست می باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 278)

اشکوب: به معنای بام طبقه است و در اسناد ثبتی منظور از اشکوب یک طبقه خانه است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 278)

زمین: به ملکی اطلاق می شود که مالک آن حق احداث اعیان و انجام هر نوع تغییرات مجاز، مانند تقیسیم به قطعات مختلف و غیره را در زمین داشته باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 278)

عرصه: به ملکی گفته می شود که در صورت لزوم مالک زمین و اعیان یکی نباشد مانند املاک فنی که مالک اعیان حتماً مالک عرصه نیست و در واقع عرصه به صورت استیجاری در اختیار مالک اعیان قرار می گیرد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 279)

اعیان: در فرهنگ لغت به معنی ساختمان و بنا می باشد، بنابراین به فضای به فضای سرپوشیده با هر نوع استفاده اعیان می گوئیم (فرهنگ فارسی معین)

افراز: به معنای تقسیم ارزشی ملک، طبق سهام مالکان مختلف است (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک ص 279)

تفکیک: به معنای جدا نمودن قسمتهای مختلف ملک است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 279)

وثیقه: عبارتست از ملکی که برای تأمین ضمانت یا خواسته ای توقیف با در گرو گذارده می شود(راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک ص 279)

ملک قابل ترهین: ملک قابل ترهین است که می تواند به عنوان وثیقه قبول شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 279)

سرقفلی: (حق کسب و پیشه حقی است که مستأجر متصرف در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می شود(راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 221)

کل عرصه: مساحت زمین طبق سند ارائه شده از طرف مالک.

کل زیر بنای مفید: مجموع مساحت زیر بنای هر واحد آپارتمان باستناد صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت.

مساحت مفید یک واحد آپارتمان: مساحت زیر بنای هر واحد آپارتمان باستناد صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت

سند و انواع آن

براساس ماده 1284 قانون مدنی سند عبارتست از: هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع استناد باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، 27)

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 1287 قانون مدنی سندی است که در اداره ی ثبت و اسناد و املاک یا دفاتر رسمی یا نزد مأموران رسمی در حد صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانون تنظیم شده باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 28)

سند عادی: سندی است که مامور رسمی در تنظیم آن دخالت نکرده باشد. به همین دلیل، تنظیم سند عادی محدود به موارد خاصی نیست و شرایط ویژه ای برای تنظیم آن وجود ندارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 29)

تعریف سند مالکیت

دفترچه پلمپ شده مخصوصی است که اداره ثبت بر اساس محل وقوع ملک و با توجه به عرصه و اعیان و باستناد اطلاعات ثبت شده در دفتر املاک آنرا صادر می کند. (فرهنگ ثبتی ؛ ص 118)

شناسنامه ملک یا ساختمان (سند مالکیت) شامل مشخصات از جهات مختلف، همان طور که شناسنامه افراد مختلف با هم یکسان نیست، دو سند مالکیت نیز شبیه به هم نخواهد بود، مگر اینکه 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 مالكان اعم از ششدانگ، مشاع یا اعیان قرار داده می شود.

در گذشته اسناد مالکیت به صورت دفترچه های چند برگی صادر می شد و در حال حاضر بصورت تک و بصورت پشت و رو چاپ می شود.

این نوع اسناد در صفحه اول دارای شماره چاپی ورقه مالکیت و در سایر قسمتهای 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، 245)

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 260)

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 260)

ج) سالار بخش: این اصطلاع معمولا 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، ص260)

د) املاک مشاع: در مواردی که چند نفر شریک (به صورتجدا نشده) 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 خود عنوان سهم الشرکه برای خود جدا نموده و آنرا تصاحب نماید. مثلاً: دو دانگ مشاع از تمامت ششدانگ یک ملک معین (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 260)

ر) قول نامه: قول نامه نوشته ای است که غالباً حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد صحبتی که ضمانت اجراء تخلف از آن پرداخت مبانی است این توافق ها مشمول ماده 10 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 با نوشته عادی توافق می کنند ملک یا اموال معینی را با مبلغ مشخصی در مدت معینی بفروشند و بخرند(اباذری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه، 1386)

به همین علت قول نامه دلیل مالکیت نیست و ملکی که از طریق قول نامه به تصرف در آمده قابل ترهین 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، 262)

ز) وکالت بلاعزل: تعدادی از املاک با تنظیم سند وکالت بلاعزل 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 می شود. به هر حال چون وکالت نامه بلاعزل به تنهائی دلیل مالکیت نمی باشد، لذا حتی با وکالت نامه بلاعزل 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 262)

د) سند ششدانگ: املاکی که همگی و تمامیت ملک معینی در مالكيت مالك معینی قرار گرفته باشد را گویند (ترمینولوژی حقوق ؛ ص 392)

ذ) ششدانگ مفروز: از آنجا که بعضی از املاک ششدانگ بوده ولی در محل محدوده مشخص ندارند که قابل تفکیک و تشخیص باشد، این گونه املاک را اصطلاحاً حدی به حدی نیز گویند. (فرهنگ اصطلاحات حقوقی در معاملات املاک، 1383)

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 265)

(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 با شد. در این موارد زمین عرصه و ساختمان و ملحقات موجود در آن اعیان نامیده می شوند که اگر عرصه وقف و سند مالكيت اعیان به نام مستأجر وجود داشته باشد به شرط موافقت اعیان قابل انتقال است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 265)

انواع اسناد موقوفه بدون شرح می باشد:

موقوفه خاص: املاکی که فقط به منظور استفاده خاص می باشد و خاص بودن آن در سند قید شده است (ترمینولوژی حقوق ؛ ص 752)

موقوفه عام: املاکی که فقط به منظور استفاده عام می باشد و عام بودن آن در سند قید شده است (ترمینولوژی حقوق ؛ ص 752)

ج) املاک مصادره ای: به املاکی اطلاق می شود که به هر دلیل به حکم دادگاه از مالك یا مالکان، به نفع دولت یا یکی از بنیادها سلب مالكيت شده است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص 265)

د- املاک رهنی:

به املاکی گفته میشود 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 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 265)

**آشنایی با اصطلاحات متداول اسناد**

پلاک ثبتی و شماره قطعه: در املاکی که عرصه آن موقوف است برای زمین علاوه بر سند دفترچه ایی اجاره خط نیز تنظیم می شود. در اجاره خط نام اراضی و شماره قطعه قید می شود. در مابقی اراضی (ملکی) سند دفترچه ای صادرکه به عنوان سند مالکیت شناخته می شود. این سند دارای پلاک ثبتی اصلی و بخش ثبتی میباشد. در زمانیکه پلاک اصلی تفکیک شده و به قطعات کوچکتر تقسیم می گردد شماره ثبتی اصلی به شماره های فرعی مجزا می شود بنابراین یک سند ممکن است چندین شماره فرعی مجزا شده از پلاک فرعی دیگری داشته باشد.

به عنوان مثال: پلاک فرعی 18 مجزا شده از 150 از 80 از 10 اصلی

سهم العرصه: میزان سهم هر یک از مالکین مجتمع های مسکونی به نسبت زیربنای خالص واحد خود از زمینی که در آن ساختمان بنا شده است را گویند.

سهم العرصه= مساحت مفید یکواحد آپارتمان\* (کل زیربنای مفید/ کل عرصه)

تفکیک و تجمیع عرصه: زمانیکه یک قطعه زمین به دو قطعه یا بیشتر تقسیم شود را تفکیک زمین گویند و چنانچه عکس، آن دو قطعه یا بیشتر با هم ادغام شوند را تجمیع گویند. لازم ذکر است در اصطلاح ثبت تفکیک هم در عرصه و هم در اعیان انجام می شود.

تفکیک اعیان: جهت مشخص نمودن میزان سهم خالص زیر بنای هر واحد آپارتمانی و تعیین مشترکات و مشاعات بنا تفکیک انجام میشود.

**تعریف تفکیک و افراز**

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

به عنوان مثال: تقسیم یک زمین 5 هزار متر مربعی به قطعات 200 متر مربعی 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 سایرمالکین دیگر اقدام نمایند. این عمل را در اصلاح حقوقی و ثبتی افراز گویند.

**تفاوت بین تفکیک و افراز**

1- در تفکیک ملک با داشتن مالک واحد قابل تفکیک است ولی در افراز مالکیت بیش از یکنفر می باشد.

2- تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع انجام میپذیرد ولی افراز در حالت عدم تفاهم و اختلاف در مالکیت و قطع اشتراک انجام میپذیرد.

3- در تفکیک به سهم مالکان در کل ششدانگ توجهی نمی شود ولی در افراز رعایت و توجه به سهم هر یک از مالکان مشاعی ضروری میباشد.

4- تفکیک فقط 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.

5- 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.

6- اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در زمان تفکیک باعث توقف عملیات خواهد شد ولی در افراز اعتراض شرکاء قابل پذیرش نمی باشد

سرقفلی: پولی که مستأجر ثانی به مستأجر سابق در قبال انتقال اجاره بلاعوض می دهد(ترمینولوژی حقوق، ص 356)

توضیح اینکه سرقفلی صرفاً امتیاز استفاده از اعیان یک ملک می باشد که طبق قراردادی در قبال مبلغی معین به مستأجر واگذار می شود بدیهی است مستاجر حق مالکیت نسبت به عرصه را ندارد و بدون اجازه مالک تغییر در زیر بنای و یا انتقال سرقفلی امکان پذیر نمی باشد.

آشنائی با تعدادی از مواد قانون ثبت

**تعریف مادتین 21 و22 قانون ثبت**

ماده 21: صدور اسناد مالکیت املاک جاری که فاقد سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت می باشند. بدیهی صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکانپذیر است که تعیین حدود و مساحت آنها به عمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل تعیین حدود بلامعارض سپری شده باشد.

ماده 22: 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 امکانپذیر می باشد. (جهت مطالعه)

تعریف مادتین 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت (فرهنگ ثبتی ص 173)

صدور تعیین وضع ثبتی اعیانی املاکی که اشخاص تا تاریخ 1/1/1370 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 بشرح ذیل می باشد:

1- احراز تصرف بدون معارض توسط متصرف (مالک).

2- نداشتن معترض ؛ چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد موضوع می بایست از طریق هیئت حل اختلاف رسیدگی شود.

3- ارائه سند عادی مالکیت

4- عدم تعلق عرصه به اوقاف یا دولت یا شهرداری

5- یکی بودن مالک عرصه و اعیان

6- دارای وجود سابقه ثبت باشد یعنی این که برای ملک مورد تقاضا اظهارنامه ثبتی در حدود ضوابط قانونی تنظیم شده باشد.

تبصره1: چنانچه اتخاذ تصمیم نسبت به بند 5 برای رئیس ثبت مقدور نباشد موضوع به هیئت حل اختلاف ارجاع خواهد شد.

تبصره 2: چنانچه جهت کارشناس تشکیل پرونده امکان تشخیص نوع سند به لحاظ اسناد 147 و 148 نباشد می بایست از اداره ثبت اسناد استعلام شود.

بررسی اسناد مالکیت و تطبیق آنها 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 مسا حت 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:

1 – املاکی که در صورتمجلس 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 پایانکار وپروانه ساختمان) می بایست موارد از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام گردد. مالک باید نسبت به تصحیح سند مالکیت اقدام نماید.

2 – املاکی که در محله های قدیمی شهرها قرار دارند ممکن است دارای اسناد مالکیتی باشند که بدون ذکر طول، حد و حدود ملک به املاک افراد خاص وگذرهای مجاور تعیین نموده باشد 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 ثیت اسناد و املاک و تائید آن سازمان و یا مطابقت با گواهی پایانکار اقدام نمود.

3 – عرصه بعضی از املاک به صورت چند ضلعی هایی می باشد که ممکن است شکل آنها منظم نباشد، که در این صورت با توجه به ابعاد عرصه عنوان شده محل بررسی و مترکشی 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 مواردذ یل قابل به ذکر است:

1 – کنترل حدود ملک (جهات اریعه) زمین یا ساختمان در محل به وسیله متر کشی.

2 – کنترل وضع موجود ملک با توجه به کوچه یا خیابان.

3 – کنترل ابعاد با توجه به احتمال وجود اصلاحی شهرداری و پلاک های مجاور.

4- کنترل سند مساحت مالکیت با وضع موجود و توجه به اینکه ممکن است ملک نسبت به سند کسر یااضافه مساحت داشته باشد. در چنین شرایطی موارد ذیل باید مورد بررسی قرار گیر د:

1 – کمتر از سند باشد:

1. ملک در مسیر معابر بوده و عقب نشینی داشته است.

2. قسمتی از ملک به شخص دیگری انتقال یافته است. (تفکیک) در این حالت بایستی توافق نامه تفکیک وجود داشته باشد.

3. به ملک مذکور توسط پلاک های مجاور تعرض صورت گرفته است. (تصرف)

2 – بیشتر از سند باشد:

1. احتمالا تجمیع ملک با زمین های اطراف اتفاق افتاده است در این حالت بایستی توافق نامه تجمیع وجود داشته باشد /.

2. تعرض توسط ملک مورد نظر نسبت به پلاک های مجاور اتفاق افتاده است (تصرف).

برای تعیین مساحت وضع موجود از روش های ذیل استفاده می شود:

1- آخرین گواهی یا مجوز که دارای مساحت و حدود اربعه باشد.

2 - آخرین بازدید ملک و یا آخرین بازدید کارشناس قبل از صدور پروانه.

3 – جهت املاک موقوفه از برگ دایره نقشه برداری موقوفه استفاده می شود.

4- برای تعیین مساحت سند از آخرین سند (انواع مختلف سند) استفاده می شود.

5 – بر اساس ممیزی املاک انجام شده و موجود در سوابق اسکن سیستم شهرسازی.

# فصل سوم : تعهدنامه ها، فرم ها

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

1. تعهد نامه جهت اخذ پروانه: گواهی امضا تعهدنامه های درخواست پروانه ساختمانی - پیوست مصوبه شماره 1560/دش مورخه 6/8/71 شورای عالی ادار
2. تعهد صدور مجوز در املاک مشاع: در مواردی که برای ملک مشاع فاقد ابعاد سند مجوز صادر می گردد این تعهد باید اخذ شود. .
3. تعهد نامه استحکام بنا: جهت ساختمان های ساخته شده قبل از سال 22/12/74 که برای اولین بار اقدام به اخذ گواهی پایانکار نموده اند مالک با ارائه این تعهد نامه مسئولیت ایمنی ساختمان خود در برابر حوادث مختلف را بعهده می گیرد. این تعهد نامه قبل از صدور پایانکار و مفاصا حساب اخذ خواهد شد.
4. تعهد:

جهت اخذ تعهد مقرر گردید از این پس طبق چهار متن ارائه شده در سایت داخلی به شرح ذیل اقدام گردد:

الف- رضایت همسایه در ساخت و ساز بیش از حد مجاز توسط مالک:قبول مسئوولیت عدم دریافت رضایت همسایه در ساخت و ساز پس از اخذ مجوز یا تخلف موجود همسایه

ب- بیمه کارگران ساختمانی در صدور پروانه موضوع ماده 89 قانون بودجه سال 1392

ج- صدور سند به موجب قانون تعیین وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

5 - در صورت تغییر کاربری پس از اخذ پایانکار (بطور مثال پیلوت به مسکونی) تعهد برای قبول مسوولیتهای فنی از طرف مالک اخذ شود.

6- تعهد اجرای نما: تعهد اجرای نمای ساختمان پس از صدور پایانکار - تا اطلاع ثانوی برای هر متر مربع نما مبلغ 460 هزار ریال چک اخذ شود.

7- تعهد جهت پاسخگویی به استعلامها: به منظور پاسخ به ادارات آب، برق، گاز و غیره در خارج از محدوده قانونی شهر از این تعهدنامه استفاده شود.

8- تعهد دیوار کشی برای ماده 110: تعهدنامه قبول مسوولیتهای ناشی از دیوارکشی ملک در اثر ماده 110 قانون شهرداری

9. تعهدنامه صدور پایانکار بدون پروانه فقط برای دریافت وام: در صورت عدم امکان صدور پایانکار به صورت معمول با اخذ تعهد صدور پایانکار به خاطر دریافت وام، پایانکار تنها برای دریافت وام صادر می گردد.

10. تعهدنامه رضایت مجاورین معبر برای حذف کوچه در طرح :

11. تعهدنامه استعلام راه و شهرسازی: در پاسخ به استعلام های راه و شهرداری این تعهد نامه از مالک توسط واحد محترم املاک اخذ شده و کروکی ملک نیز ضمن کپی در پشت برگه تعهد در فایلی جدا بایگانی شود. به علت بروزرسانی برگه تعهد از روی سایت مستقیما چاپ شده و از کپی بر روی سیستم خودداری فرمایید. مسوول کنترل اخذ تعهد واحد محترم صدور مجوز می باشد

فرم بازدید ملک

# فصل چهارم : قوانین و ضوابط پر کاربرد

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

### از قانون نوسازی و عمران شهری و اصلاحیه های بعدی آن

* ماده 12 قانون شهرداری

این ماده قانونی در خصوص مالکینی صدق می کند که در مهلت مقرر در ماده 10 عوارض ملک خود را پرداخت ننمایند در این صورت ظرف مدت 2 ماه به اداره برق و گاز جهت قطع انشعاب ملک مربوطه اطلاع داده می شود.

### از قانون شهرداری و اصلاحیه های بعدی آن

* *ماده 55 قانون شهرداری*

بند 20: بند 20 در بیان وظایف شهرداری بیان می دارد: جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحنا موجب بروز مزاحمت برای ساکنین و یا مخالف اصول بهداشت در شهرها است. شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه ها، کارگاهها، گاراژهای عمومی تعمیرگاهها و دکان ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می سازند و چهارپایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسب هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند یا تولید دود یا عفونت یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند. (حقوق شهری ص 240).

بند 24: صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر ساخته می شود. (حقوق شهری ص 155).

تبصره بند 24: مستند کمیسیون های ماده 100 در رسیدگی به تخلفات مر بوط به کاربری و استفاده بر خلاف کاربری مجاز تبصره بند 24 ماده 55 قانون شهرداری است.

تبصره: شهرداری در شهرهایی که نقش جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره 1 ماده 100 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 ظرف مدت 1 ماه اتخاذ تصمیم می کند. این تصمیم به وسیله ماموران شهرداری اجرا می شود. و کسی که عملا از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس از شش ماه تا دوسال و جزا ی نقدی از 5 هزار و یک ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجددا تعطیل می شود.

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

به موجب تبصره ذیل بند 24 ماده 55 قانون شهرداری، دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی و دفتر کارشناسان رسمی و مترجمان رسمی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجارتی محسوب نمی شود. با توجه به اینکه مشاغل ذکر شده دارای ارزشمند ترین مشاغل اجتماعی هستند به واسطه خدمت ایشان عدالت و قانون مندی گسترش یابد، حقوق اشخاص تضمین می گردد روابط مردم به صورت صحیح تنظیم می گردد، بهداشت و سلامتی و تندرستی به جامعه اهدا می گردد، شهرها و محلات به صورت موزون و متناسب گسترش می یابد، خانواده ها دوام و بقا می یابند و روابط بر اساس 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 والایی است که برای اقناع وجدان و تعهد اخلاقی است. از طرفی دایر کردن دفتر یا شرکت طبق اصول قوانین تجارت تفاوت ماهوی داشته و با توجه به اینکه در دفاتر دایر 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 مهندسین مشاور از مشمولیت قانون مذکور خارج و کلا تجارتی محسوب می گردد. (حقوق شهری صص237-238).

* *ماده 77 قانون شهرداری*

بر اساس ماده 77 قانون شهرداری ها، رفع هرگونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع 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 بوسیله اداره ثبت قابل وصول است و اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجراییه 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 77 به این شهر می باشد:

رفع اختلاف بین مودی وشهرداری بر سر موضوع عوارض.

تقسیم بندی شکایات مودی برای طرح در کمیسیون ها مذکور.

تنظیم دعوت نامه به مودیان برای شرکت در کمیسیون های موضوع قانون.

صدور رای قطعی حضوری یا غیابی از سوی کمیسیون.

ابلاغ تصمیم کمیسیون به مودی وسازمان ذیربط.

توقیف اموال مودی با حضور نماینده شهرداری، نماینده دادستانی و نماینده اداره ثبت و تعلق مبلغ ربع عشر و نیم عشر اجرایی به اداره ثبت که بر عهده مودی است.

تعیین حفظ اموال از سوی اداره ثبت با هدف نگهداری اموال توقیفی تا زمان ارزیابی و مزایده صورت می گیرد.

چنانچه در هریک از مراتب فوق، مودی برای تعیین تکلیف مراجعه کند و وجه نقد واریز یا چک صادر شود، به منزله تعیین تکلیف قطعی است.

* *ماده 100 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 بوسیله 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 از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری، یک عضو از شورای اسلامی شهر به انتخاب شواری شهر (حقوق شهری ص 292).

قانون تعیین وضعیت املاک واقع درطرح های دولتی و شهرداریها (مصوب 29/08/1367)

ماده واحده - کلیه وزارتخانه ها، موسسات، سازمانها، نهاد ها، شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها و موسساتی که شمول قانون برآنها مستلزم ذکر نام باشد ؛ مکلف می باشند در طرحهای عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی با رعایت ضوابط مربوطه 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 شهرکها و حریم استحفاظی آنها با شد. پس از اعلام رسمی وجود طرح حداکثر ظرف مدت 18 ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقا ل سند ریمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نماید.

تبصره 1: در صورتیکه اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمانبندی مصوب به حداقل 5 سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع درطرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا با افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتیکه کمتر از 5 سال باشد مالک هنگام اخذ پذوانه تعهد می نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از 10 سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

لازم به ذکر است باستناد تبصره یک به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

* *ماده 101 قانون شهرداری*

اداره ثبت اسناد و دادگاه ها مکلفند در موقع تقاضاي تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه اي انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداري رسیده باشد . نقشه اي که مالک براي تفکیک زمین خود تهیه می نماید و براي تصویب به شهرداري در قبال رسید تسلیم می کند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداري تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود .در صورتی که در موعد مذکور شهرداري تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداري طبق نقشه اي که مالک ارائه می نماید عمل تفکیک را انجام دهند . معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود متعلق به شهرداري است و شهرداري در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

### از آئین نامه مالی شهرداریها

ماده 30 :

هر شهرداري داراي تعرفه اي خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهاء خدمات و سایر درآمدهائی که به وسیله شهرداري یا مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود

درج و هر نوع عوارض یا بهاء خدمات جدیدي که وضع و تصویب می گردد یا هر تغییري که در نوع و میزان نرخ آنها صورت می گیرد در تعرفه مذکور منعکس می شود.

ماده: 31

تطبیق وضع هر مؤدي یا هر مورد با تعرفه عوارض درآمدها و تعیین و تشخیص بدهی مؤدي به عهده مأمورین تشخیص یا کسانی است که از طرف شهرداري یا سازمان تابعه و وابسته اختیارتشخیص به آنها داده شده است. مأمورین مذکور مکلفند کمال دقت بی نظري را در تشخیص

هاي خود به کار برند و در صورت تخلف به وضع آنها در دادگاه اداري شهرداري رسیدگی و تنبیهات مقرر درباره آنها اتخاذ و به موقع اجراء گذارده خواهد شد.

ماده: 32

اصلاحیه ماده 32 : به شهرداریهاي کل کشور اجازه داده می شود تا مطالبات خود را با اقساط حداکثر سی و شش ماهه مطابق دستورالعملی که بنابه پیشنهاد شهردار به تصویب شوراي اسلامی شهر مربوطه می رسد دریافت نماید . در هر حال صدور مفاصا حساب موکول به تأدیه کلیه بدهی مؤدي خواهد بود.

### از قانون اصلاح موادي از قانون برنامه سوم موسوم به قانون تجمیع عوارض

تبصره 1 ماده 5:

وضع عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ هریک از عوارض محلی ، می بایستی حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال براي اجرا در سال بعد تصویب و اعلام عمومی گردد.

تبصره 3 ماده :5

قوانین و مقررات مربوط به اعطاي تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداري ها ملغی می گردد.

### از قانون مالیات بر ارزش افزوده

تبصره 1 ماده: 50

شوراهاي اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید ، که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد ، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال براي اجراء در سال بعد ، تصویب و اعلام عمومی نمایند .

تبصره 3 ماده: 50

قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداریها و دهیاریها ملغی میگردد .

# فصل پنجم : ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی

## 0 مقدمه فصل

در این خلاصه با ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی و ضوابط ملاک عمل آشنا می شوید. برای درک درست این فصل موارد ذیل را در نظر داشته باشید :

فصل اول از دفترچه آموزش شهرسازی را برای درک بهتر مفاهیم اصلی شهرسازی مطالعه فرمایید.

در این فصل هر بخش تنها به همان موضوع خاص می پردازد و در پاسخ گویی به ملک باید همه موارد را باهم ادغام نمود و هر کدام که محدود کننده تر است را مد نظر قرار داد. به عنوان مثال ممکن است که تراکم اجازه ساخت 1000 متر مربع را بدهد ولی سقف تعداد طبقات آن را محدود به 800 متر مربع کند و در ادامه سایه اندازی هر دو را محدودتر به سقف 500 متر مربع برسید.

در کلیه موارد در صورت ایجاد ابهام در مفاهیم، سلسه مراتب اهمیت مدارک به شرح ذیل است و هر کدام که بالاتر باشد ملاک است

قانون اساسی، حکم ولایی، مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام

قوانین مصوب مجلس

مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی، مصوبات هیات وزیران و دیگر مراجعی که به حکم قانون اختیار وضع مصوبات را دارند

دفترچه ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی مصوب شهر، کمیسیون ماده پنج

مصوبات کمیته فنی شهرداری

ابلاغیه ها و بخش نامه های داخلی شهرداری

## ابعاد زمین، بر، ورودی، دسترسی، دهنه

1. حداقل بر ملک مشرف به معبر یا ورودی ماشین رو سه متر می باشد.
2. نصب درب ماشین رو محل مثلثهای دید ( پخها ) ممنوع میباشد.
3. حداقل عمق قطعه مسکونی 12 متر بوده و در صورت رعایت این موضوع قطعات شرقی غربی امکان ساخت در جهت شمال را دارند.
4. حداقل عمق همسایه پشتی برای محاسبه سایه اندازی 15 متر می باشد.
5. هر نوع کاربری نیازمند دسترسی به عرض گذرگاه خاصی است. لذا این امر باید طبق ضوابط طرح قبل از صدور مجوز کنترل شود.

## ابلاغ شهردار

به استناد مصوبه کمیته فنی مورخه 26/5/92 و مصوبه شورای اسلامی شهر مورخه 4/6/92 و ابلاغ اجرا شهردار محترم، بندهای ذیل که در جلسه شهرسازی مورخه 16/6/92 بررسی شد، اعلام میگردد:

1. یک طبقه مازاد بر صفحه 19 طرح تفصیلی و حداقل 4 طبقه و فروش تراکم متعلقه - پیشروی طبق مصوبات قبلی کمیته فنی - اخذ رضایت از کلیه همسایگان الزامیست.
2. دریافت تعهد اجرای نما (در سایت فرم تعهد قرار گرفته است) حداکثر شش ماه (می تواند کمتر باشد) از تاریخ صدور پایانکار و اخذ چک - پاراف شهردار یا معاونت شهرسازی الزامیست - کارشناسان محترم متراژ نیازمند نما را در سیستم ثبت نمایند - امور چکها ضمن دریافت چک معتبر، ضامن هم می خواهد.
3. پذیرش 5/12 (حتما 5/2 در 5) متر به عنوان پارکینگ - در پرونده های گذشته در جانمایی سخت گیری نشود - در پروانه های در حال صدور ضوابط جانمایی طبق مصوبات کمیته فنی رعایت شود - در صورت ایجاد مشکل در رعایت جانمایی در پروانه های درحال صدور به کمیته فنی ارجاع شود.
4. پاسخ در کاربری مغایر به شرط: الف) در طرح بافت فرسوده جدید و قدیم نباشد. ب) دریافت اعلام عدم نیاز از متولی کاربری - متولی کاربری فضای سبز واحد املاک شهرداری می باشد. ج) کاربری درخواستی طبق کاربری همجوار منطقه باشد.
5. حذف حد نصاب مساحت واحد در کلیه کاربری ها تا 5 واحد - در بیشتر از 5 واحد از فرمول کمیته فنی استفاده شود.
6. برای تفکیک تنها حد نصاب رعایت شده و سایر ضوابط از جمله جهت تفکیک ملک، مقدار ورودی و ... ملاک نیست به شرط: الف) تنها در املاک کوچکی که امکان رعایت موارد نیست و به مشکل می خورد. ب) طبق مصوبه کمیته فنی کروکی باید به تایید یک شهرساز برسد. ج) در املاک هزار متر و بالاتر، کروکی به تایید معاونت شهرسازی برسد.
7. تجاری محله در معابر کمتر از 12 و مقدار تجاری بیشتر از 24 متر مربع - با تایید کمیته فنی (30/11/92 : در میلان 16 متر به بالا برابر ابلاغ شهردار پروانه تجاری با رعایت سایر موارد صادر و جهت میلانهای زیر 16 متر بصورت موردی در کمیته فنی مطرح گردد.)
8. امکان واگذاری امتیازات شهرسازی در توافقات تا سقف بدهی و رعایت ضوابط و در صورت تمایل امتیاز بیشتر با رضایت همسایگان - حتما باید به تصویب شورای شهر برسد.
9. اجرای پیلوت در ارتفاع 80/2 متر و بیشتر و نیز اجازه کاهش ارتفاع تجاری به 3 متر در صورت درخواست متقاضی و مالک
10. امکان تبدیل پیلوت به مسکونی با رعایت تامین پارکینگ (طبق جانمایی) و مشاعات (سرویس پله، انباری، اسانسور)
11. صدور پایانکار در مرحله سفتکاری. پس از پوشش سقف و تفکیک واحدها و فضاهای داخلی - برگه تایید اتمام عملیات ساختمان با امضای مهندسی ناظر و نظام مهندسی مورد نیاز است.
12. واگذاری پیش آمدگی در معبر از 8 متر به بالا و حداکثر برابر نصب پیاده رو طبق طرح که از یک متر تجاوز نکند در ارتفاع حداقل 80/2 متر - در صورت ارتفاع پایینتر از ضوابط طرح، اخذ اقرارنامه محضری مبنی بر پذیرش هر گونه مشکل، در برگه اوراق بهادار الزامیست.

## ارتفاع

1. ارتفاع پنجره در مشرفیت ملک به ملک 7/1 از کف تمام شده است.
2. ارتفاع مجاز ساختمان برابر با جمع ارتفاع طبقات مجاز بعلاوه جان پناه می باشد.
3. با توجه به مصالح نوین ساختمان و روشهای جدید اجرای ساختمان از جمله سقفهای کامپوزیت و کرومیت حداکثر ارتفاع کف تا کف طبقات 5/3 متر و ارتفاع پیلوت 7/2 متر تعیین می گردد.
4. حداکثر ارتفاع جان پناه 90 سانتی متر می باشد.

* به خاطر تشویق اجرای جان پناه با نرده به جای مصالح بنایی ، جان پناه نرده ای جزء حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد
* عوارض ارتفاع غیر مجاز طبق لایحه درآمدی دریافت می شود.
* حداکثر ارتفاع خرپشته 8/1 متر می باشد.
* حداکثر ارتفاع سقف زیرزمین از کف حیاط یا معبر 2/1 متر می باشد. در صورت بیشتر شدن همکف محاسبه می شود.
* حداکثر ارتفاع دیوار املاک خصوصی 5/2 متر می باشد.

## استفاده مجاز

* در کاربری مسکونی برپایی حرف پزشکی، تجاری خرده فروشی، فضاهای مذهبی، تاسیسات ورزشی، خوابگاه، تاکسی تلفنی و مشاغل خانگی با ضوابط خاصی امکان پذیر است.
* در سایر کاربریها نیز امکان ایجاد کاربری ای به جز کاربری اصلی با ضوابط خاص امکان پذیر است.

## انباری

* حداکثر مقدار انباری تجاری 80 درصد زیربنای تجاری است و الباقی تجاری محسوب می شود.
* احداث انباری تجاری در زیرزمین با امکان دسترسی مجزا، در همکف و طبقات بدون دسترسی مجزا و در نیم طبقه مقدور است.
* برای هر 75 متر انباری تجاری یک واحد پارکینگ در نظر گرفته می شود.
* انباری مسکونی در تراکم محاسبه نمی شود.

## ایمنی و آتش نشانی

ضوابط ایمنی و حفاظت از حریق طبق مباحث 3 و 4 و 15 و 21 مقررات ملی ساختمان و همچنین آخرین ویرایش آیین نامه های مربوط به سیستم های اعلام حریق و اطفاء حریق سازمان نظام مهندسی برای سازنده ساختمان، طراح و ناظر لازم الاجرا است.

**آپارتمان**

تکمیل داخل واحد آپارتمانی پس تعیین محدوده واحد و اجرای دیوار و پنجره نمای خارجی مورد الزام برای دریافت پایانکار نیست.

## بافت فرسوده

امکان دریافت وام بافت فرسوده در محدوده بافت فرسوده قدیم مقدور است.

درصورتی که درخواست مربوط به بافت فرسوده قدیم باشد نیازمند استعلام از شرکت زعفرانیه است.

برای کلیه امور مربوط به بافت فرسوده به کارشناس بافت فرسوده شهرداری مراجعه شود.

**بهای خدمات**

هزینه کارشناسی ملک و هزینه آماده سازی جزء بهای خدمات دریافتی در شهرسازی هستند.

## بهای ساختمان

8- با توجه به حذف ارزش اعیانی نیمه اسکلت در دفترچه قیمت منطقه ای سال 92 مقرر گردید کارشناسان محترم شهرسازی وضعیت موجود نیمه اسکلت را با عنوان اسکلت فلزی – بتونی ثبت نموده و کمیسیون محترم با عنوان ساختمانهای اسلکت بتونی یا اسکلت فلزی و یا ترکیبی از هردو محاسبه نماید.

**بهره برداری موقت**

امکان استفاده از کاربری خاص مغایر با کاربری مجاز ملک بصورت سالانه و پس از پرداخت عوارض و کسب مجوز وجود دارد.

املاکی که بدون کسب مجوز اقدام به تغییر کاربری اعیان نموده اند نیز در مدت زمان استفاده شامل این عوارض می شوند.

## پارکینگ

مساحت ها :

هر واحد پارکینگ 25 متر مربع

حداقل فضای ماشین بدون حریم ها 5/2 \* 5 متر

با ارائه جانمایی بین 5/12 تا 25 متر مربع

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز :

مسکونی : هر واحد مستقل / یک واحد

تجاری : هر 24 متر مربع / یک واحد

نیم طبقه تجاری : برای هر 24 متر مربع / یک واحد پارکینگ مورد نیاز و 24 مترمربع اول معاف می باشد.

انباری تجاری : برای هر 75 متر مربع / یک واحد

اداری دولتی : هر 25 متر مربع / یک واحد

اداری خصوصی : هر 50 متر مربع / یک واحد

مراجعین تجاری و اداری : هر 4 واحد پارکینگ / یک واحد

سایر کاربری ها : طبق طرح

محل اجرا:

کل سطح پیشروی مجاز در همکف و بالاتر

کل سطح زمین در زیرزمین

حیاط مسکونی یک واحد با 25 متر مربع فضا

جز مسکونی | در فاصله 200 متری ملک | از 15 واحد

مسکونی | در فاصله 100 متری ملک | با تایید کمیته فنی

مسکونی | در سطح پیشروی یا سطح اشغال مجاز همراه با جانمایی

جز مسکونی | در پارکینگ عمومی | تا 15 واحد

عدم اجرای ورودی در اتصال دو معبر 16 متری تا 24 متری | تا 50 متر از تقاطع

عدم اجرای ورودی در اتصال دو معبر 24 متری و بالاتر | تا 100 متر از تقاطع

حذف واحد : جز موارد ذیل حتما اجرا شود.

قبل از ساخت (با کسب پروانه) :

موارد پنجگانه وزارت کشور

1- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از 100متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو به عرض 24متر)

2- در صورت استقرار بنا در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک

3- امکان تامین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین و سطح آبهای زیرزمینی مقدور نباشد.

4- در صورت استقرار بنا در بر معبر کم عرض (کمتر از پنج متر)

5- در صورت وجود درختهای کهنسال ثبت شده در مقابل ورودی پارکینگ

تجاری نواری

مسکونی / ممنوع به جز توافقات

تجاری و اداری / تا 15 واحد یا عرصه کمتر از 500 متر

سایر کاربری ها / تا 3 واحد یا یک سوم محاسبات

بعد از ساخت (با پرداخت عوارض و ارسال به کمیسیون ماده صد) :

مسکونی / تا یک واحد

تجاری و اداری / تا 30 واحد یا کمتر از یک سوم پروانه

کسری متراژ :

قبل از ساخت :

جانمایی با رعایت حریم ها | تامین 5/12 متر | کسری تا 25 متر

بعد از ساخت :

جانمایی بدون رعایت حریم ها | تامین 5/12 متر | کسری تا 25 متر

پروانه های قبل از سال 1392 | بدون جانمایی | تامین واحد طبق پروانه | کسری از متراژ کل | هر واحد 25 متر

نکات :

استفاده از 5/1 متر حیاط خلوط به عنوان حریم پارکینگ

عدم در نظر گرفتن سقف سبک پارکینگ حیاط به عنوان زیربنا

درخصوص اندازه های مختلف پارکینگ از استانداردهای کتاب نویفرت استفاده شود.

فضای زیر پله در صورتی که سقف زیرپله طبق استانداردهای نویفرت مزاحمتی ندارد میتواند بعنوان فضای پارکینگ استفاده شود.

در مورد تفکیک فضای پارکینگ از فضای مسکونی و تجاری مجاور ضوابط ذیل تعیین می گردد:

الف:دیوار جداکننده پارکینگ و فضاهای کنار (کاربردی مسکونی ،تجاری ،اداری و .........) آن باید از مصالح ساختمانی ثابت باشد به گونه ای که مزاحمت صدا و حرارت ایجاد ننماید و موقت نباشد

ب: بعلت آلودگی صدا و دود سقف فضای پارکینگ و فضاهای کاربردی دیگر نباید به یکدیگر ارتباط داشته باشد .

ج:درب معبر پارکینگ و پیلوت از درب فضاهایی که مستقیما به معبر متصل هستند بایستی جدا باشند بعنوان مثال نمی توان از یک درب کرکره ای برای فضای پارکینگ و مغازه همزمان استفاده نمود.

درخصوص شیب رمپ مقرر گردید باتوجه به اطلاعات نویفرت شیب رمپ از 15 درصد به 20 درصد افزایش یابد.

درخصوص عرض رمپ مقرر گردید از 5/3 متر به 3 متر تقلیل یابد.

در پارکینگ بیشتر از 25 واحد فضای مخصوص پارک معلولین طبق طرح پیش بینی گردد.

حداقل عرض معبر دسترسی به محل ورودی و خروجی پارکینگ، شش متر می باشد.

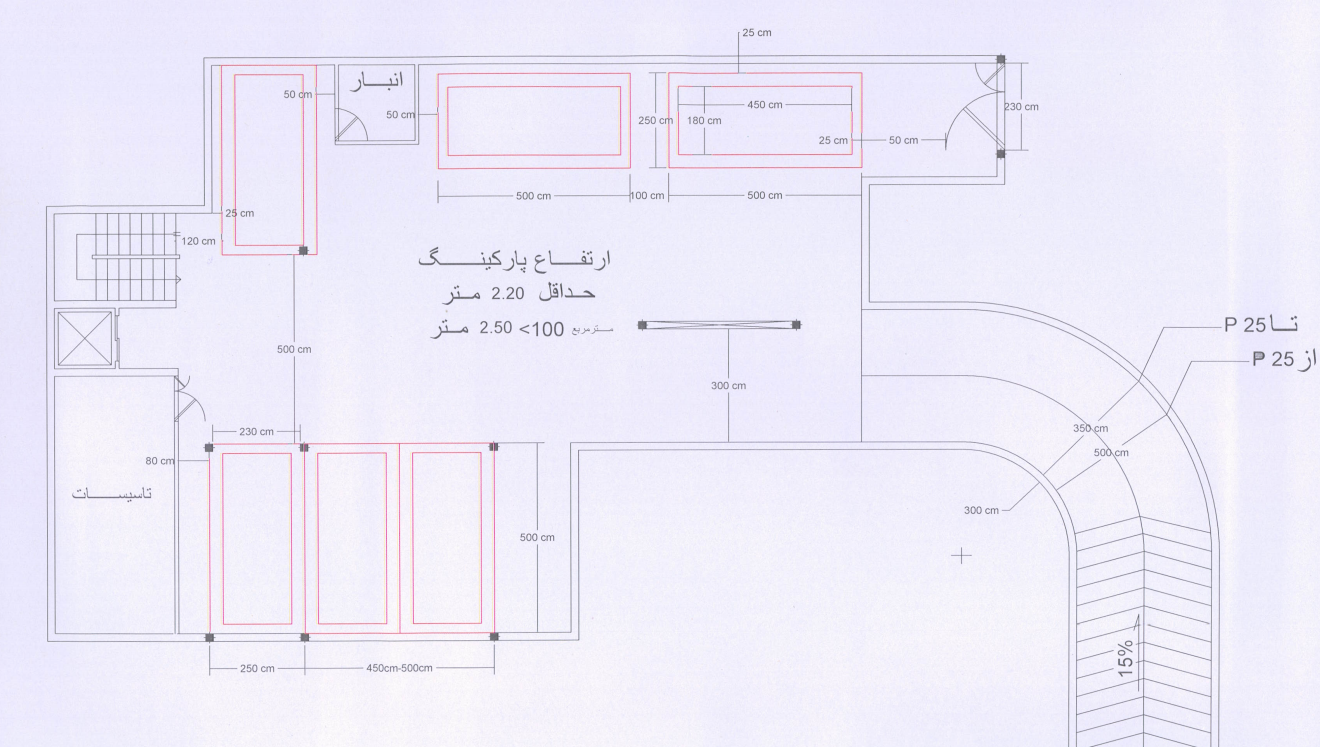
ملاک پارکینگ تامین شده، تعداد جایگاه پارکینگ بوده و صرف تامین متراژ پارکینگ قابل قبول نمی باشد.

ارتفاع ورودی از روی شیب تا زیر سقف 80/1 متر می باشد.

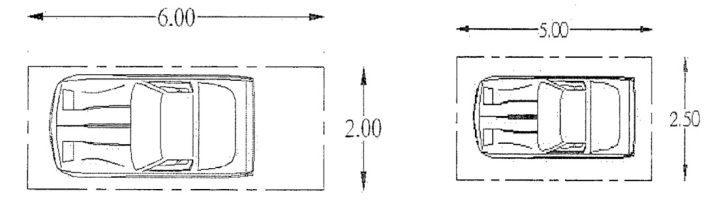
نصب درب ماشین رو محل مثلثهای دید ( پخها ) ممنوع میباشد.

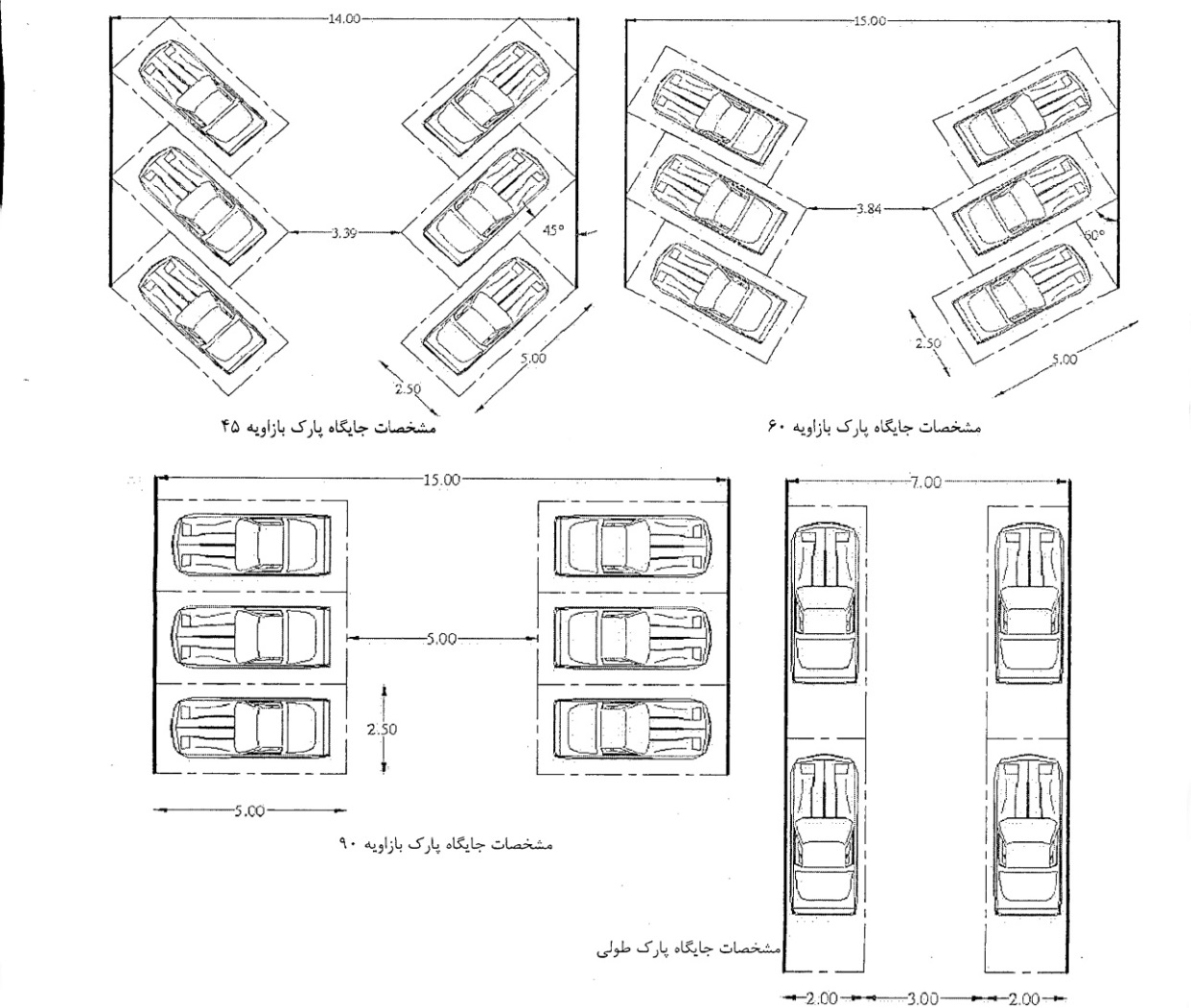
در مورد حذف پارکینگ های خریداری شده قبلی، درصورتیکه در تجدید بنای جدید امکان اجرای پارکینگ وجود داشته باشد بایستی پارکینگ اجرا و امکان حذف نمی باشد و عدم امکان اجرا طبق نظر کمیته فنی میباشد. درصورت تایید کمیته فنی در خصوص عدم امکان اجرا متراژ خریداری شده در پاسخهای بعدی مورد قبول بوده و تنها سالانه 3 درصد قیمت روز پارکینگ از سال پرداخت در زمان پروانه اخذ خواهد شد.

جانمایی : یک پارکینگ مزاحم در جانمایی پذیرفته می شود.



مشخصات جایگاه پارک خودرو: ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو در صورتیکه کنار یکدیگر قرار گیرند (با زوایه 90 درجه) 2. 5 \* 5 متر می باشد. زمانیکه خودروها در طول و پشت سر هم قرار گیرند. ابعاد مورد نظر 2\*6 متر می باشد. در پارکینگ های مسقف در صورتیکه فاصله محور ستون ها (آکس تا آکس) 5 متر و فاصله داخلی بین دو ستون 5/4 متر باشد. در پارکینگ های مسقف در صورتیکه افزایش تعداد خودرو با افزایش فاصله محور ستونها به ازای 5/2 متر به ازای هر خودرو بلامانع است.





## پاسخ استعلام

در صورتی که درخواستهای ثبت شده قبل از سال 1392 بوده و با پرداخت هزینه توقعی برای مالک ایجاد شده است ادامه درخواست مالک با شرایط قبل پاسخ داده شود.

درخصوص استعلامات ادارات آب و برق و گاز جهت میلان مقرر گردید سیکل گردش کاری جهت طرح تفصیلی و املاک بدون ارجاع به واحد شهرسازی تهیه تا تنها درخصوص معبر مربوطه پاسخگویی گردد.

## پایانکار

درخصوص صدور پایانکار مقرر گردید کارشناس مربوطه شهرداری اتمام کار بخشهای بیرونی ساختمان از جمله نما و مرزبندی مالکیتها را کنترل کرده و در مورد سایر بخشهای داخلی تنها به استناد برگه اتمام عملیات ساختمانی با تایید مهندسین ناظر و نظام مهندسی گزارش نماید.

در خصوص تغییر کاربری در بنای دارای پایانکار مقرر گردید بعلت عدم قبول مهندس ناظر تعهدی از مالک جهت قبول مسئولیت کلیه امور فنی گرفته شده و بدون ارسال به نظام مهندسی پاسخگویی گردد.

در خصوص صدور پایانکار مقرر گردید براساس برگه اتمام عملیات ساختمانی متراژهای موجود بنا در قالب نامه به نظام مهندسی ارجاع تا محاسبات مالی نظام انجام پذیرد و برگه اتمام عملیات ساختمانی مهر و امضا شود سپس روند طی شده و پایانکار صادر گردد

دریافت تعهد اجرای نما (در سایت فرم تعهد قرار گرفته است) حداکثر شش ماه (می تواند کمتر باشد) از تاریخ صدور پایانکار و اخذ چک - پاراف شهردار یا معاونت شهرسازی الزامیست - کارشناسان محترم متراژ نیازمند نما را در سیستم ثبت نمایند - امور چکها ضمن دریافت چک معتبر، ضامن هم می خواهد.

صدور پایانکار در مرحله سفتکاری. پس از پوشش سقف و تفکیک واحدها و فضاهای داخلی - برگه تایید اتمام عملیات ساختمان با امضای مهندسی ناظر و نظام مهندسی مورد نیاز است.

در صدور پایانکار جهت پروانه های قدیمی باتوجه به اینکه عمر ساختمان در ضوابط و لایحه درآمدی مصوب شورای شهر 30 سال تعیین گردیده است تنها 30 سال پس از صدور پروانه یا تاریخ ساخت مستند به مدارک صادر گردیده مشروط بر اینکه استحکام بنا مورد تایید نظام مهندسی یا دارای تعهد کمیسیون ماده صد باشد.

تاخیر در اتمام ساختمان شامل عوارض سالانه به شرح لایحه درآمدی سال 1393 و لوایح قبلی است.

## پخی

با توجه به ضوابط اجرای پخی در طرح و همچنین جدول تعدیل شده در زمان شهردار محترم اقای دانش که ملاک عمل شش ساله شهرداری بوده و در این مدت تعداد زیادی از املاک پاسخ گرفته اند لذا جهت جلوگیری از چندگانگی ضوابط ذیل برای اجرای پخی اعمال گردد:

جدول طول وتر نسبت به عرض گذرگاه

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 45-40 | 9/39-35 | 9/34-30 | 9/29-25 | 9/24-20 | 9/19-15 | 9/14-10 | 9/9-5 | عرض گذر |
| 5/5 | 5/5 | 5 | 5/4 | 4 | 5/3 | 3 | 5/2 | 9/9-5 |
| 7 | 5/6 | 6 | 5 | 5/4 | 4 | 5/3 | 3 | 9/14-10 |
| 5/8 | 8 | 7 | 6 | 5/5 | 5 | 4 | 5/3 | 9/19-15 |
| 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5/5 | 5/4 | 4 | 9/24-20 |
| 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 5/4 | 9/29-25 |
| 5/12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 9/34-30 |
| 14 | 5/12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 5/6 | 5/5 | 9/39-35 |
| 5/15 | 14 | 5/12 | 11 | 10 | 5/8 | 7 | 5/5 | 45-40 |

طول ضلع مثلث دید در زاوایای مختلف بین دو گذرگاه و بر اساس جدول طول وتر :

| 70 درجه | |  | 90 درجه | |  | 110 درجه | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| طول وتر | طول ضلع |  | طول وتر | طول ضلع |  | طول وتر | طول ضلع |
| 5/2 | 2/2 |  | 5/2 | 8/1 |  | 5/2 | 5/1 |
| 3 | 6/2 |  | 3 | 1/2 |  | 3 | 8/1 |
| 5/3 | 1/3 |  | 5/3 | 5/2 |  | 5/3 | 1/2 |
| 4 | 5/3 |  | 4 | 8/2 |  | 4 | 4/2 |
| 5/4 | 9/3 |  | 5/4 | 2/3 |  | 5/4 | 7/2 |
| 5 | 4/4 |  | 5 | 5/3 |  | 5 | 1/3 |
| 5/5 | 8/4 |  | 5/5 | 9/3 |  | 5/5 | 4/3 |
| 6 | 2/5 |  | 6 | 2/4 |  | 6 | 7/3 |
| 5/6 | 7/5 |  | 5/6 | 6/4 |  | 5/6 | 4 |
| 7 | 1/6 |  | 7 | 9/4 |  | 7 | 3/4 |
| 8 | 7 |  | 8 | 7/5 |  | 8 | 9/4 |
| 5/8 | 4/7 |  | 5/8 | 6 |  | 5/8 | 2/5 |
| 9 | 8/7 |  | 9 | 4/6 |  | 9 | 5/5 |
| 10 | 7/8 |  | 10 | 1/7 |  | 10 | 1/6 |
| 11 | 6/9 |  | 11 | 8/7 |  | 11 | 7/6 |
| 5/12 | 9/10 |  | 5/12 | 8/8 |  | 5/12 | 6/7 |
| 14 | 2/12 |  | 14 | 9/9 |  | 14 | 5/8 |
| 5/15 | 5/13 |  | 5/15 | 11 |  | 5/15 | 5/9 |

بطول کل طول ضلع با فرمول ذیل قابل محاسبه است :

Y=طول ضلع X=طول وتر a=زاویه بین دوگذرگاه

1-1در پخی های هفت متر و بیشتر، به جای پخی، قوس اجرا شود. شعاع قوس به اندازه پخی در نظر گرفته شده است.

2-1پیشنهادی می شود برای اعمال پخی از سیستم رایانه و نرم افزار اتوکد استفاده شود.

3-1در هر صورت قله قوس نباید از ده درصد طول پخی بیشتر باشد.

4-1بین پخی های اعمال شده در نقشه طرح و جدول، هر کدام کمتر باشد اجرا گردد مگر اینکه تقاطع مربوط به دو 24 متری و بیشتر باشد و یا طرح مصوب ترافیکی داشته باشد.

5-1طول پخی در دور برگردان انتهای کوچه بن بست 5/1 متر می باشد.

6-1در کوچه های ترافیکی که از یک طرف غیر سواره و از یک طرف سواره است 5/1 متر می باشد.

7-1در کوچه های ترافیکی که از هر دو طرف غیر سواره میباشد نیازی به اجرای پخی نیست.

8-1در کوچه های کمتر از 5 متر نیاز به اجرای پخی نیست.

9-1با توجه به گذشت سالها ازاجرای طرح جامع سال 58 لذا مبنا پخی های جدید جدول فوق بوده و دیگر نمی توان به اسناد پخی قبلا اجرا شده ضلع مقابل اقدام نمود.

10-1در صورت اجرای پخی در گذشته مغایر با جدول فوق حتی با پاسخ رسمی شهرداری به شکل ذیل اقدام می شود :

11-1در صورت اجرای پخی بیشتر از مقدار جدول، نیاز به اصلاح نبوده و قابل واگذاری نیز نمی باشد.

12-1در صورت اجرای پخی کمتر از مقدار جدول در اعیان نیاز به تنظیم توافق برای اجرای مقدار در مسیر در نوسازی آینده است.

13-1در صورت اجرای پخی کمتر از مقدار جدول در عرصه (به جز درخواست پروانه) قبل از پاسخ، نیاز به رعایت عقب نشینی طبق توافق تنظیمی می باشد.

14-1در میادین در صورت دیده نشدن در نقشه های طرح و یا طرح مصوب ترافیکی نیاز به اجرای پخی نیست.

15-1در خیابانهای بزرگتر از 45 متر در صورت دیده نشدن در نقشه های طرح، نیاز به طراحی خاص پخی می باشد.

16-1چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ ها، اختلاف ارتفاع دو گذر، زاویه کمتر از 50 درجه بین دو گذرگاه یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع می بایست با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود برای تعیین پخ به کمیته فنی ارسال گردد.

از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه دستورات و ضوابط قبلی در صورت مغایرت قابل اعمال نیست.

اگر استعلام درخصوص پخی پس از طرح جدید باشد استعلام اخیر ملاک عمل است ، اگر قبل از طرح جدید سال 84 باشد ملاک عمل طرح مصوب می باشد .

در تکمیل مصوبه ضوابط پخی در صورتیکه در معبر 24 و بزرگتر در نقشه طرح تفصیلی و یا نقشه ترافیکی مصوب پیش بینی نشده باشد از 3 جدول صفحه 257 طرح تفصیلی استفاده شود.

مبنای محاسبه فاصله از تقاطع بطور کل از شروع قوس یا پخی محاسبه می شود.

نصب درب ماشین رو محل مثلثهای دید ( پخها ) ممنوع میباشد.

## پروانه

مستند به ماده صد قانون شهرداری، کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر قبل از هر اقدام عمرانی و تفکیک اراضی و شروع ساختمان سازی باید از شهرداری پروانه مجوز دریافت نماید این مجوز مشمول کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از ساختمان های شخصی، دولتی، نظامی، خدماتی، تجاری و... باشد.

پاسخ به املاک قولنامه ای فقط جهت مجوزهای آب، برق و گاز مقدور است.

صدور پروانه برای املاک مشاع و وکالتی پس از تکمیل مدارک بلامانع است.

برای وکالتنامه ها در زمان مراجعه قوت وکالت درخواست می شود.

برای اسناد و وکالتنامه های مشاع نیاز به کروکی ششدانگ پلاک، تقسیم نامه مالکین و سند اولیه یا گواهی مالکیت از ثبت می باشد.

درخصوص پروانه هایی که تاریخ اعتبار آنها به پایان رسیده است مقرر گردید با اخذ حقوقات مابه التفاوت عوارضات از زمان پایان اعتبار پروانه تا مدت زمان اعتبار مجدد و نیز با اخذ استعلام از ادارات آب و برق مربوطه به مدت یکسال تمدید گردد.

در صورت تغییر ضوابط شهرسازی و امکان اعمال آن در زمان تمدید یکساله ضوابط جدید اعمال خواهد شد.

درخصوص تمدید پروانه جهت ملک هایی که حداقل شناژ اجرا گردیده و با ضوابط سال 92 هماهنگی ندارد مقرر شد برابر بند 6 کمیته فنی مورخه 24/2/92 (در صورتی که درخواستهای ثبت شده قبل از سال بوده و با پرداخت هزینه توقعی برای مالک ایجاد شده است ادامه درخواست مالک با شرایط قبل پاسخ داده شود.) اقدام شود ، در صورتی که ضوابط جدید ایجاد گردیده که در زمان صدور پروانه به طور کل مطرح نبوده و یا در زمان حال امکان اعمال آن وجود دارد ضوابط در زمان تمدید اعمال خواهد شد.

اصلاح پروانه به منزله تمدید پروانه نیز می باشد.

مقرر گردید جهت مالکینی که مراحل صدور پروانه را طی نموده و پیش نویس پروانه صادر شده اما در دفترچه شناسنامه ساختمان ثبت نگردیده است در زمان مراجعه ارباب رجوع تا تاریخ اعتبار پیش نویس و بدون اخذ هیچگونه حقوقات اضافه ابتدا پیش نویس در شناسنامه ساختمان ثبت و سپس تعیین خلاف انجام پذیرد.

درخصوص اصلاح مجدد پروانه در صورت عدم امکان ثبت در دفترچه مقرر گردید بصورت پرینت صادر و شماره آن در حاشیه پروانه ذکر گردد.

در خصوص تفکیک واحدهای تجاری مقرر گردد حقوقات کسری واحد تجاری در زمان پروانه اخذ گردد.

درخصوص صدور پروانه و تفکیک املاکی در کاربری خاصی قرار دارند باید از متولی استعلام شود.

در خصوص درخواست ابطال پروانه و استرداد وجه موضوع بررسی و مقرر گردید برابر مصوبه شورای عالی اداری 1371 بادر نظر گرفتن اینکه دفترچه مشخصات ساختمان (پروانه) سند رسمی کشوری می باشد تا قبل از صدور این دفترچه امکان تصحیح و استرداد وجه می باشد ولی پس از صدور آن از ید شهرداری خارج بوده و امکان ابطال نمی باشد.

پلان موقعیت ملک جزء مدارک مورد نیاز جهت صدور پروانه می باشد و واحد تعیین خلاف این پلان را تهیه و در اختیار واحد صدور پروانه قرار دهد.

کلیه خلافهای ساختمانی نسبت به مقررات ساختمانی میباشد قبل از صدور پروانه پایان ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

هنگام اخذ پروانه ساختمانی استعلام حریم های مجاور پلاک بصورت کتبی توسط متقاضی از سازمانهای ذیربط الزامی میباشد.

انواع پروانه به شرح ذیل می باشد:

تصویب طرحها و پروژه ها در کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی استان به منزله مجوز تغییر کاربری نبوده لذا متقاضیان را جهت اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها به مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان مربوطه هدایت فرمایند.

در زمان تمدید یا تجدید پروانه ساختمانی نیازی به اخذ ما به التفاوت حق بیمه ناشی از افزایش حداقل دستمزد پرداختی یا حداقل دستمزد در زمان تمدید یا تجدید پروانه نمیباشد. متن نامه در این خصوص را در فایل پیوست مشاهده نمایید.

## پله، پلکان، سرویس پله، آسانسور

سرویس پله و آسانسور جز تراکم محسوب نمی شود.

احداث هر تعداد پله و رمپ خارج از حد مالکیت در پیاده روها ، گذرگاهها و کاربریهای عمومی ممنوع می باشد. مگر درحالتی که در اثر تغییر تراز خیابان احداث آن ضروری باشد که در این موارد با اجازه کتبی شهرداری مجاز می باشد.

حداقل عرض راه پله 110 سانتی متر است.

حداقل عمق پاگرد 120 سانتی متر است.

در ساختمانهای چهارطبقه و بیشتر اجرای آسانسور الزامیست.

## پنجره و نورگیر

درخصوص ارتفاع پنجره و بحث مشرفیت به استثنای ملک به ملک با توجه به اینکه هیچگونه مستند قانونی درخصوص ارتفاع پنجره وجود ندارد رعایت ارتفاع منتفی می باشد.

با توجه به بند ماده 133 قانون مدنی مالک مجاز به احداث روزنه ( پنجره ) به ملک همسایه بوده مشروط به اینکه نسبت به ملک همسایه مشرفیت نداشته باشد که رفع مشرفیت با رعایت احداث پنجره در ارتفاع 1.7 به بالا و اینکه بازشو پنجره با دیوار همسایه برخوردی نداشته باشد امکان پذیر می باشد.

## پیاده رو

عرض پیاده رو در معابر مختلف به شرح ذیل است :

## پیشامدگی، بالکن، تراس، کنسول

واگذاری پیش آمدگی در معبر از 8 متر به بالا و حداکثر برابر نصف پیاده رو طبق طرح که از یک متر تجاوز نکند در ارتفاع حداقل 80/2 متر مقدور است.

در صورت ارتفاع پایینتر از ضوابط طرح اجرا گردیده باشد، اخذ اقرارنامه محضری مبنی بر پذیرش هر گونه مشکل، در برگه اوراق بهادار الزامیست.

مساحت تراس چنانچه از سه طرف باز باشد و از دوطرف باز و یک طرف باز جزء زیربنا منظور می شود.

راهرو و یا تراس سر پوشیده تا عمق 3 متر طبق بند قبل محاسبه می شود و برای عمق بیش از 3 متر تماماً جزء تراکم محسوب میشود.

تراس غیر مسقف جز زیربنا محسوب نمی شود

هرگونه پیش آمدگی بخارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از سه متر از کف معبر و حداکثر تا سی سانتی متر ( 30 سانتی متر ) پیش آمدگی مجاز می باشد .

## پیشروی

درصد پیشروی نسبت به هر ضلع ملک جداگانه سنجیده می شود و با مفهوم سطح اشغال متفاوت است.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| کاربری | پیشروی در طرح | | پیشروی با رضایت همسایگان |
| بدون حیاط خلوت | با حیاط خلوت | بدون حیاط خلوط یا با حیاط خلوط |
| مسکونی کم | 50 % | 50 % | املاک جنوبی (جنوب ملک معبر ندارد) : 80 %  املاک شمالی (جنوب ملک معبر دارد) : 70 %  تفکیک شرقی و غربی: 70 % |
| مسکونی متوسط | 50 % | 60 % |
| مسکونی زیاد | 60 % | 60 % |
| تجاری | 80 % | | عرصه تا 500 مترمربع، زیرزمین ها و همکف : 100 %  عرصه بیشتر از 500 متر مربع، زیرزمین ها و همکف : 80 %  طبقات بالای همکف : 80 % |
| اداری | 50 % | | اداری خصوصی : همانند مسکونی  اداری دولتی : همانند طرح |
| مختلط | 70 % | | هر طبقه طبق کاربری مربوطه |
| سایر کاربریها | مختلف | | طبق طرح |

در صورت عدم رضایت همسایه می توان پیشروی پس از مقدار مجاز طرح را تحت زاویه 45 درصد و با اخذ تعهد از مالک رعایت نمود.

در هر صورت رعایت حداقل 3 متر حیاط الزامیست. در صورتی که این سه متر محدود کننده باشد از پیشروی کاسته می شود.

درخصوص میزان پیشروی در املاک 2 نبش و بیشتر می تواند از ضوابط تعیین شده 10 درصد بیشتر پیشروی کرد.

درخصوص میزان پیشروی در املاکی که طبق ضوابط و مصوبات تفکیک شده اند مقرر گردید دراملاک 80 متر و کمتر 20 درصد بیشتر پیشروی و در املاک 81 متر تا 120 متر 10 درصد پیشروی بیشتر از ضوابط داده شود.

مالک موظف به ارائه پلان موقعیت که شامل ملک اصلی و همسایه ها است و مقدار پیشروی همراه با اندازه گذاری مشخص شده است، می باشد.

در صورت احداث ساختمان با پیشروی کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت پیشروی تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز و با رعایت اصول جانمایی پارکینگ، صرفاً در طبقه هم کف مجاز می باشد و شامل عوارض حذف پارکینگ نمی شود.

## پیلوت

پیلوت جهت استفاده پارکینگ، انبار، پناهگاه، رختشویخانه، محل مخزن سوخت، سالن بازی و ورزش، پلکان، سرویس بهداشتی و اطاق سرایدار مجاز می باشد و جزء زیر بنا محسوب نخواهد شد.

امکان تبدیل پیلوت به مسکونی با رعایت تامین پارکینگ (طبق جانمایی) و مشاعات (سرویس پله، انباری، اسانسور)

اجرای پیلوت با ارتفاع بیشتر از 4/2 متر به شرط رعایت حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان بلامانع است.

## تبلیغات محیطی

مالک موظف به پاکسازی تبلیغات محیطی ممنوع و نامناسب (دیوارنویسی، تابلوی غیر استاندارد یا قرار گرفته در معبر، تابلوی ناایمن) قبل از دریافت پاسخهای شهرسازی است. همچنین بدهی عوارض تبلیغات محیطی در زمان اخذ پاسخ دریافت می گردد.

## تراکم

تراکم مجاز طبق مصوبه شورای شهر برابر با ضرب تعداد طبقات مجاز در سطح اشتغال مجاز (پیشروی) می باشد. این مصوبه در کاربریهای مسکونی، تجاری و اداری اعمال می شود و در مورد سایر کاربریها طبق طرح عمل می شود.

## تعمیرات و تغییرات

بر اساس تبصره یک ماده صد قانون شهرداری هر گونه کار عمرانی از جمله تعمیرات و تغییرات نیاز به اخذ پروانه دارد.

مبنای سال جریمه کمیسیون در زمان تغییرات یا تغییر کاربری اعیان بجای سال ساخت بنا سالی است که تغییر یا تعمیر انجام شده است .

تعمیرات بنا : به معنای عملیات عمرانی بدون تغییر یا جابجایی فضاها و کاربری هاست. مثل : کاشی کاری، کف سازی، قیرکاری، اجرای نما

تغییرات بنا : به معنای عملیات عمرانی همراه با تغییر یا جابجایی فضاها و کاربری هاست. مثل : تغییر نقشه مسکونی، بازسازی بنا به غیر از سقف

## تعهدات

تعهد مالک به جای رضایت همسایه :

1. همسایه بیشتر از مجاز ساخته و مالک تا همان حد درخواست ساخت و ساز دارد.
2. مالک بیشتر از مجاز ساخته و همسایه که دارای ساختمان می باشد اعتراضی ننموده است.
3. همسایه زمین است و امکان پیدا کردن مالک آن برای اخذ رضایت مقدور نیست با تایید کمیته فنی.

در خصوص تغییر کاربری در بنای دارای پایانکار مقرر گردید بعلت عدم قبول مهندس ناظر تعهدی از مالک جهت قبول مسئولیت کلیه امور فنی گرفته شده و بدون ارسال به نظام مهندسی پاسخگویی گردد.

درخصوص تغییر کاربری در کاربریهای که متولی خود مالک میباشد مقرر گردید با رضایت مالک و اخذ تعهد شامل موراد ذیل تغییر کاربری مستند به قانون ماده واحده به مسکونی مجاور بلامانع است.

الف – پذیرش حذف کاربری قابل انتفاع به مسکونی و عدم اعتراض در آینده و غیرقابل برگشت بودن.

ب – پذیرش مسئولیت حقوقی و پاسخگویی به هر شخص حقیقی و حقوقی که به این امر اعتراض نمایند.

ج- تفهیم این موضوع به خریدار آینده

در پرونده هایی که فاقد استحکام هستند و رای کمیسیون مبنی برجریمه یا اخذ تعهد می باشد و همچنین عقب نشینی با رای تخریب که در حال حاضر لزوم تخریب ندارد با اخذ تعهد پذیرش مسئولیت استحکام بنا و اینکه شهرداری در هر زمان که صلاح بداند حکم رااجرا خواهد نمود در کلیه درخواستها از جمله املاک دارای پروانه پاسخ داده شود .در نقل و انتقال تعهد مجدد از خریدار گرفته شود.

لیست تعهد های قابل اخذ :

[تعهد تعیین تکلیف کوچه](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=692:1392-11-05-10-13-41&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد مسیر و طرح های عمرانی در آینده](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=691:1392-11-05-10-10-14&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد املاک واقع در بافت فرسوده](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=690:1392-11-05-09-03-07&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد املاک خارج از محدوده](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=689:1392-11-05-09-01-28&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد صدور مجوز در املاک مشاع](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=629:1392-06-25-03-14-24&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد صدور پایانکار به خاطر دریافت وام](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=628:1392-06-25-03-12-15&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد اجرای نما](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=622:1392-06-05-07-31-22&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد دیوارکشی برای ماده 110](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=617:-110&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد تغییر کاربری پس از پایانکار](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=605:1392-05-07-04-20-19&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهدنامه پاسخ به ادارات گاز و ...](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=604:1392-05-06-04-15-57&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهدنامه رضایت مجاورین معبر برای حذف کوچه](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=594:1392-04-27-07-25-19&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد پس از ساخت مالک یا تخلف همسایه](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=588:1392-04-17-06-46-43&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهدنامه ساخت و ساز بیشتر از مجاز](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=587:1392-04-17-06-42-06&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهدنامه اخذ پروانه نمونه سال 71](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=577:-71&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[تعهد نامه استعلام راه و شهرسازي](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=575:1392-04-12-06-17-22&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

[فرم تعهدنامه بیمه ساختمانی](http://cms-server/thcity/index.php?option=com_content&view=article&id=571:1392-04-09-09-03-51&catid=71:1392-06-24-04-27-21&Itemid=194)

در کلیه موارد اصل تعهد مورد نیاز بوده و دریافت کننده آن واحد بایگانی می باشد.

تایید کننده تعهد جز تعدنامه رضایت مجاورین معبر برای حذف کوچه که به عهده طرح تفصیلی باشد، واحد صدور پروانه و مجوز است.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نوع مدرک | نوع درخواست | لزوم دریافت |
|  | تعهد صدور مجوز در املاک مشاع | پروانه، عدم خلاف | ملک مشاع باشد |
|  | تعهد صدور پایانکار به خاطر دریافت وام | پایانکار | ملک بدون پروانه یا عمر بیش از 30 سال باشد |
|  | تعهد اجرای نما | پایانکار | نما در پایانکار اجرا نشده باشد |
|  | تعهد دیوارکشی برای ماده 110 | پروانه دیوارکشی | اخطار ماده 110 داده شده باشد |
|  | تعهد تغییر کاربری پس از پایانکار | اصلاح پایانکار، عدم خلاف | پس از پایانکار تغییراتی در بنا داده شده است |
|  | تعهدنامه پاسخ به ادارات گاز و ... | استعلام ادارات | پاسخ ادارت در خارج محدوده یا بدون طرحها |
|  | تعهدنامه رضایت مجاورین معبر  برای حذف کوچه | همه موارد | درخواست حذف میلان از طرح |
|  | تعهد پس از ساخت مالک یا تخلف همسایه | استعلام، عدم خلاف، پایانکار | همسایه بیشتر از مقدار ساخته است |
|  | تعهدنامه ساخت و ساز بیشتر از مجاز | پروانه | درخواست پیشروی و ... بیشتر از ضوابط |
|  | تعهدنامه اخذ پروانه نمونه سال 71 | پروانه | صدور کلیه پروانه ها |
|  | تعهد نامه استعلام راه و شهرسازي | استعلام راه و شهرسازی | پاسخ استعلام صدور سند 147 جدید |
|  | فرم تعهدنامه بیمه ساختمانی | پروانه | صدور کلیه پروانه ها |
|  | تعهد رضایت مالکین مجاور | پروانه | کسب رضایت در پروانه از همسایه |
|  | تعهد بالکن با ارتفاع غیر مجاز | استعلام، عدم خلاف، پایانکار | ساخت بالکن خلاف ضوابط و حکم جریمه 100 |
|  | تعهد نظام مهندسی و مالک برای پروانه | پروانه | صدور کلیه پروانه ها |

## تغییر کاربری

تغییر کاربری به دو بخش تغییر کاربری عرصه و تغییر کاربری اعیان تفکیک می شود.

ملاک محاسبه و دریافت عوارض از کاربری مجاز به کاربری درخواستی یا کاربری موجود است. در صورتی که ملک تفکیک غیر مجاز نموده باشد کاربری طرح ملاک عمل است.

تغییر کاربری عرصه :

* تا 18 ماه پس از ابلاغ طرح :
  + امکان تغییر کاربری نیست و در کاربری هایی که متولی دولتی دارد امکان صدور پروانه ساخت و ساز مقدور نیست.
* پس از 18 ماه تا پنج سال از ابلاغ طرح :
  + با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم پرداخت هزینه های ساختمان در صورت اجرای طرح ، پاسخ پروانه با حفظ کاربری داده می شود. تغییر کاربری در این مدت فقط از طریق کمیسیون ماده پنج و اعلام عدم نیاز متولی و اعلام جایگزین مقدور است. استعلام متولی دولتی از استان اخذ می شود.
* پس از پنج سال از ابلاغ طرح :
  + مالک از حقوق مالکانه خود از جمله ساخت و ساز بطور کامل برخوردار است. کاربری طرح در پاسخها درج می شود ولی کلیه پاسخها همانند ملک هم تراز خود (مسکونی، تجاری و ...) داده شده و عملا تفاوتی وجود ندارد.
* متولی کاربری :
  + کاربری که متولی دولتی است : در تغییر کاربری از طریق کمیسیون ماده پنج استان استعلام عدم نیاز از متولی استان اخذ می شود و در گذشت پنج سال از طرح، نامه عدم نیاز از شهرستان با قید زمان یک ماهه برای تملّک اخذ می شود.
  + کاربری که متولی شهرداری است : از واحد املاک استعلام می شود.
  + کاربری که متولی مالک است : از مالک تعهد اخذ می شود.
* سایر نکات :

درخصوص صدور پروانه و تفکیک املاکی در کاربری خاصی قرار دارند باید از متولی استعلام شود.

برای کاربری آموزشی نظر شهردار محترم ملاک عمل است.

در خصوص دریافت عوارض از مهدکودکها موضوع بررسی و مقرر گردید می تواند بجای کاربری دایم عوارض تغییر کاربری موقت پرداخت نماید.

درخصوص تغییر کاربری در کاربریهای که متولی خود مالک میباشد مقرر گردید با رضایت مالک و اخذ تعهد شامل موراد ذیل تغییر کاربری مستند به قانون ماده واحده به مسکونی مجاور بلامانع است.

الف – پذیرش حذف کاربری قابل انتفاع به مسکونی و عدم اعتراض در آینده و غیرقابل برگشت بودن.

ب – پذیرش مسئولیت حقوقی و پاسخگویی به هر شخص حقیقی و حقوقی که به این امر اعتراض نمایند.

ج- تفهیم این موضوع به خریدار آینده.

درخصوص مبنای محاسبات و ضوابط در ملکهایی که دارای دو یا چند کاربری متفاوت بوده مقرر گردید در صورتیکه کاربری برتر حداقل 30 درصد از سطح پلاک باشد کاربری برتر به عنوان کاربری اصلی درنظر گرفته شود.

تغییر کاربری اعیان :

تغییر کاربری اعیان با رعایت ضوابط و مقررات و پس از اخذ حقوقات در دو حالت دائم و موقت مقدور است.

مبنای سال جریمه کمیسیون در زمان تغییرات یا تغییر کاربری اعیان بجای سال ساخت بنا سالی است که تغییر یا تعمیر انجام شده است .

## تفکیک، حدنصاب تفکیک، ضوابط تفکیک

* به حداقل مساحت عرصه قابل تفکیک در کاربری مربوط، حدنصاب تفکیک گویند.

حدنصاب تفکیک کاربری های پرکاربرد به شرح ذیل است :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| نام کاربری | حدنصاب تفکیک  طرح (مترمربع) | حد نصاب تفکیک قابل  پذیرش در شرایط خاص |
| اداری خصوصی | 500 | 400 |
| انبارداری | 1000 | 800 |
| باغداری | 2000 | 1600 |
| تجاری مرکز شهری | 300 | 240 |
| تجاری مرکز ناحیه | 200 | 160 |
| تجاری مرکز محله | 150 | 120 |
| تجاری نواری | 150 | 120 |
| مختلط فرهنگی، پذیرایی، مسکونی | 240 | 192 |
| مختلط مسکونی، تجاری، اداری | 240 | 192 |
| مسکونی تراکم زیاد | 175 | 140 |
| مسکونی تراکم متوسط | 200 | 160 |
| مسکونی تراکم کم | 240 | 192 |

در املاکی که حدنصاب تفکیک را رعایت ننموده اند و درخواست پروانه دارند به شرح ذیل اقدام می گردد :

* شرایط قبول درخواست پروانه (هر یک از شرایط را دارا باشد قابل قبول است) :

1. سند ششدانگ داشته باشند.
2. املاک مجاور ساخت و ساز نموده و امکان افزایش زمین وجود ندارد.
3. امکان افزایش زمین از املاک مجاور با مالک متفاوت وجود دارد ولی در صورت کسر از ملک مجاور، آن ملک از حد نصاب خارج می شود.
4. ملک دارای توافق همراه با تصویب شورای شهر می باشد.

* شرایط صدور پروانه پس از قبول درخواست پروانه :

1. در صورت داشتن عرصه کمتر از 24 متر مربع، ملک از طرف شهرداری خریداری شود مگر اینکه قابل صدور پروانه تجاری نواری فقط در یک طبقه باشد.
2. در قطعات 24 تا 50 متر مربع بصورت تجاری نواری در زیرزمین، همکف و اول بصورت واحد یکپارچه (پلکان در داخل قراردارد) پروانه صادر شود. در معابر کوچک که امکان ایجاد تجاری نیست به صورت انباری مجوز صادر شود.
3. در قطعات 50 متر مربع تا 40 درصد حدنصاب تفکیک بصورت تجاری و اداری مجزا تا دو طبقه و یا یک واحد مسکونی دوبلکس پروانه صادر می شود.
4. در قطعات بالاتر از 40 درصد حدنصاب تفکیک کاربری مربوطه، روند معمول اعمال می شود.

* راه کارهای تامین کمبود حد نصاب تفکیک :

1. خرید کمبود متراژ از املاک همسایه
2. تجمیع با ملک همسایه
3. درخواست پروانه بصورت یکپارچه برای چند ملک یا چند سهم مشاع از یک ملک ششدانگ
4. تغییر کاربری به منظور استفاده از حدنصاب تفکیک کمتر کاربری جدید.

* ضوابط تفکیک

در صورت عدم رعایت حدنصاب تفکیک، ملک قابل تفکیک نمی باشد و در صورت تخلف در این زمینه طبق تبصره 5 ماده 101 قانون شهرداری جرم تلقی شده و طبق قانون مجازات های اسلامی قابل پیگرد است.

تفکیک شامل عوارض تفکیک، کسورات ماده 101، ورود به طرح و کسری عرصه طبق ضوابط لایحه عوارض می شود.

در کلیه پاسخ استعلام ملکهایی که حد نصاب تفکیک را رعایت ننموده اند قید می شود "به علت عدم رعایت حدنصاب تفکیک، ضوابط کسری عرصه و تفکیک در زمان صدور یا تمدید پروانه برای بنای آینده اعمال خواهد شد."

در صورتی که ملک زمین باشد، عوارض کسری عرصه فقط در زمان صدور پروانه دریافت می شود.

کروکی تفکیکی باید به تایید شهرساز برسد و بهتر است توسط مهندس شهرساز یا نقشه بردار تهیه شود.

کروکی تفکیکی باید ممهور به مهر شهرداری باشد، برای ممهور نمودن کروکی به مهر شهرداری حتما باید امضای مسوول شهرسازی یا معاونت شهرسازی کسب شود.

کلیه توافقاتی که قبلا انجام شده و تفکیک غیر مجاز دارد به کمیته فنی ارجاع تا تصمیم گیری شود.

در تفکیک مسکونی جهت قطعات باید شمالی جنوبی باشد و تفکیک شرقی و غربی ممنوع است.

در صورتی که تفکیک برای همسایه سایه اندازی ایجاد می نماید کسب رضایت از همسایه الزامی است.

درخصوص صدور پروانه و تفکیک املاکی در کاربری خاصی قرار دارند باید از متولی استعلام شود.

در تفکیک اراضی باید قوانین مربوط فضای سبز و قطع درختان رعایت گردد.

عرض قطعات در زمین های مستطیل، متوازی الاضلاع یا ذوزنقه نباید از 3/1 (یک سوم) طول آن کمتر باشد و زمینهای ناهمگون نباید از اندازه 3/1 بزرگترین ضلع آن قطعه کمتر باشد.

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 وشعاع دوبرگردانها رعایت گردد.

مستند به ماده 101 قانون شهرداری کلیه معابر ناشی از تفکیک بصورت رایگان به شهرداری واگذار می شود.

تفکیک پلاک و واحد تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر بکلی ممنوع می باشد.

## تقاطع

مبنای محاسبه فاصله از تقاطع بطور کل از شروع قوس یا پخی محاسبه می شود.

## توافق، مقدار در مسیر، تعریض معبر، عقب نشینی

برای املاک دارای مقدار در مسیر توافق به شرح ذیل صورت می پذیرد :

1. معابر ناشی از تفکیک بصورت رایگان در اختیار شهرداری است.
2. مقدار در مسیر با کسورات ماده 101 و حق ورود به طرح پایاپای می شود.
3. در صورتی که پس از اعمال دو بند قبل هنوز مالک طلبکار می شود، به جای آن وفق ضوابط تراکم واگذار می شود.
4. در صورتی که تراکم واگذار شده بیشتر از حد مجاز باشد بصورت طلب کاری برای صدور پروانه در سایر املاک در نظر گرفته می شود.

در کلیه پاسخگویی های شهرسازی، برای مقدار در مسیر توافق صورت می پذیرد اما در صورت عدم لزوم اجرای طرح، عقب نشینی به زمان اجرای طرح موکول می شود.

در صورت قرار گرفتن ساختمان در عقب نشینی و عدم امکان تخریب بخش قرار گرفته در عقب نشینی بدون ایجاد خسارت به بخش های دیگر ساختمان، با اخذ تعهد پاسخگویی می شود.

کلیه توافقاتی که قبلا انجام شده و تفکیک غیر مجاز دارد به کمیته فنی ارجاع تا تصمیم گیری شود.

در صورت مشرف شدن ملک به معبر جدید یا تغییر عرض معبر، باقیمانده ملک شامل پرداخت عوارض مشرفیت می گردد.

در مواردی که بین مساحت موجود و سند با مساحت پس از بر اصلاحی اختلافی وجود دارد نیاز به قید شماره و تاریخ توافق در پاسخ استعلام می باشد. پاسخ صدور سند ثبتی و یا تفکیک در صورتی که ذکر شود مقدار عقب نشینی در همین زمان از سند کسر گردد نیازی به توافق ندارد.

در پرونده هایی که فاقد استحکام هستند و رای کمیسیون مبنی برجریمه یا اخذ تعهد می باشد و همچنین عقب نشینی با رای تخریب که در حال حاضر لزوم تخریب ندارد با اخذ تعهد پذیرش مسئولیت استحکام بنا و اینکه شهرداری در هر زمان که صلاح بداند حکم رااجرا خواهد نمود در کلیه درخواستها از جمله املاک دارای پروانه پاسخ داده شود. در نقل و انتقال تعهد مجدد از خریدار گرفته شود.

تعریض اکثر گذرگاهها از محور می باشد مگر آنهایی که در طرح مشخص شده باشد. در این موارد پیشنهاد می شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و ماباالتفاوت ارزش آن بایست اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض از مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت ماباالتفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به پرداخت غرامت مطابق کارشناسی روز به مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد. (صفحه249 تفصیلی 85)

اگر در تفکیک پلاکی ، معبری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبرموجود قرار گیرد. عرض گذر براساس طول کل جدول طرح با یک درجه کاهش محاسبه می گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد، پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت براصلاحی می باشند. تبصره: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری بوده و شهرداری مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام تعریض می باشد. (صفحه 248تفصیلی 85)

در عقب نشینی تدریجی در صورتیکه باقیمانده پلاک براساس ضوابط طرح قابل استفاده مالک باشد از طرف شهرداری بر طبق قانون توسعه معابر شهری خساراتی به مالک پرداخت نشده لیکن زیربنا براساس ضوابط طرح براساس مساحت زمین قبل از اصلاح محاسبه خواهد شد. (صفحه268 جامع 78)

مفهوم "کف" نیز مطالعه شود

## تورم، نرخ تورم بانک مرکزی، ضریب نرخ روز

با توجه به لایحه درآمدی سال 1393 مصوب شورای اسلامی شهر و همچنین نرخ تورم اعلام شده از طرف بانک مرکزی ایران، ضریب به نرخ روز شدن پرداختهای قبلی طبق جدول ذیل می باشد :

| سال پرداخت | ضریب نرخ روز |
| --- | --- |
| 1357 | 418.609 |
| 1358 | 380.553 |
| 1359 | 341.610 |
| 1360 | 276.607 |
| 1361 | 225.250 |
| 1362 | 188.968 |
| 1363 | 164.607 |
| 1364 | 149.100 |
| 1365 | 139.476 |
| 1366 | 112.754 |
| 1367 | 88.296 |
| 1368 | 68.499 |
| 1369 | 58.347 |
| 1370 | 53.529 |
| 1371 | 44.349 |
| 1372 | 35.650 |
| 1373 | 29.008 |
| 1374 | 21.455 |
| 1375 | 14.361 |
| 1376 | 11.657 |
| 1377 | 9.937 |
| 1378 | 8.414 |
| 1379 | 7.006 |
| 1380 | 6.222 |
| 1381 | 5.585 |
| 1382 | 4.823 |
| 1383 | 4.172 |
| 1384 | 3.622 |
| 1385 | 3.281 |
| 1386 | 2.932 |
| 1387 | 2.476 |
| 1388 | 1.975 |
| 1389 | 1.782 |
| 1390 | 1.586 |
| 1391 | 1.305 |
| 1392 | 1 |

## جانپناه، خرپشته، پشت بام

رعایت مسائل ایمنی در پشت بام از جمله ارتفاع دود کش، جان پناه و ... الزامی و به عهده مالک، طراح و ناظر ساختمان است.

ارتفاع جان پناه حداکثر 90 سانتی متر می باشد.

به خاطر تشویق اجرای جان پناه با نرده به جای مصالح بنایی ، جان پناه نرده ای جزء حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد

خرپشته : اتاقک راه پله بالای پشت بام را گویند و حداکثر تا 20 متر مربع در کاربری مسکونی و 25 متر مربع در کاربری غیر مسکونی جزء سطح زیربنا ؛ تراکم و ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود .

## جهت ساخت

حداقل عمق قطعه مسکونی 12 متر بوده و در صورت رعایت این موضوع قطعات شرقی غربی امکان ساخت در جهت شمال را دارند.

به جز کاربری مسکونی، جهت ساخت مطرح نیست.

**حریم**

* حریم تاسیسات و مکانها :

به نواری از سطح زمین با عرضهای تعیین شده اطلاق میشود که بمنظورهای مختلف حفاظتی یا امنیتی ، احداث و استقرار هر نوع ساختمان یا تأسیسات روی زمین یا پائین تر از سطح آن و یا در طول آن ممنوع میباشد و رعایت این حریم نسبت به جاده ها ، رودخانه ها ، جنگلها ، تالابها ، نهرهای عمومی ، قنوات ، چاهها ، چشمه ها ، مسیلها ، خطوط و پایه های انتقال نیرو ، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی ، لوله های انتقال گاز و نفت ، پلها ، تونلهای واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی و صنعتی ، لوله ها وکانالهای مربوط به تأسیسات آبرسانی، سد ها ، تأسیسات نظامی و انتظامی ، تصفیه خانه های آب و فاضلاب ، و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی، معادن دایر و غیر دایر، مراکز سری و محرمانه ، خطوط راه آهن ، فرودگاهها، مراکز نظامی و انتظامی، ادارات خاص از جمله فرمانداری، منابع سوخت و غیره که میبایست مورد حفاظت و رعایت گیرد. در این موارد شهرداری باید قبل از صدور مجوز از متولی حریم استعلام نماید.

* حریم شهر :

محدوده سه تا پنج برابر محدوده قانونی شهر که طبق قانون تعیین محدوده و حرایم مصوب سال 1384 مشخص می شود و در این محدوده امکان صدور مجوز برای یازده کاربری از جمله صنعتی، کشاورزی، حمل و نقل و ... می باشد ولی امکان ساخت و ساز مسکونی درآن مقدور نیست.

* حریم راهها :

حریم آزاد راهها از وسط رفوژ به طرفین 60 متر

حریم راههای اصلی درجه یک عریض از وسط جاده به طرفین 38 متر

حریم راههای اصلی درجه یک از وسط جاده به طرفین 5/22 متر

حریم کلیه راههای روستائی (درجه 1و2و3) از وسط جاده به طرفین 5/12متر

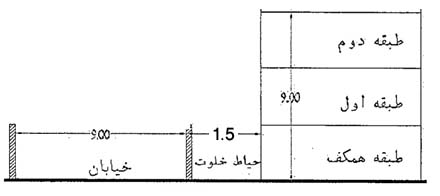
نوار کاربری تاسیسات : بعد از حریم راه 30 متر

کسب مجوز از اداره راه و شهرسازی (ماده 17 قانون ایمنی راهها) : 100 متر بعد از حریم قانونی و نوار کاربری تاسیسات

رعایت نوار حفاظتی به عمق 150 متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین کلیه جاده های کمربندی و راههای بین شهری در حریم شهرها.

**حیاط خلوت**

حیاط خلوط ملک به معبر :

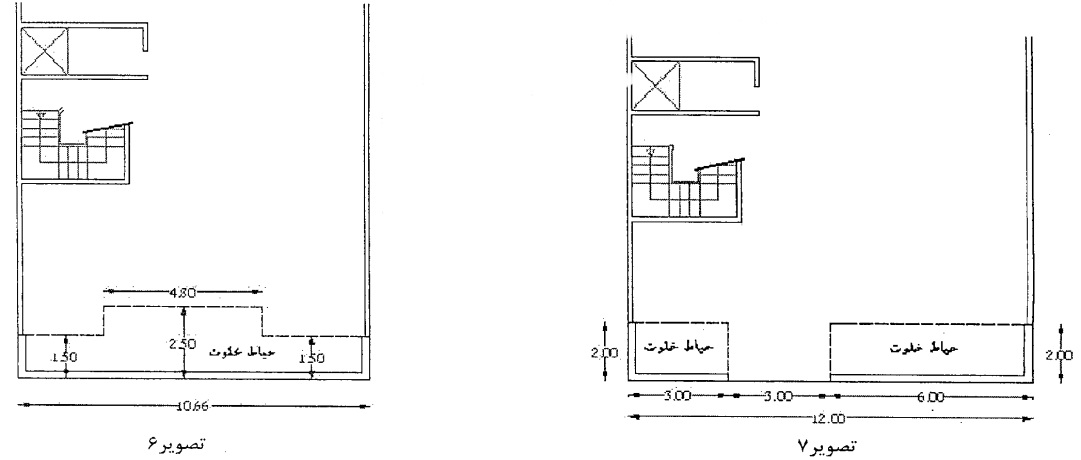


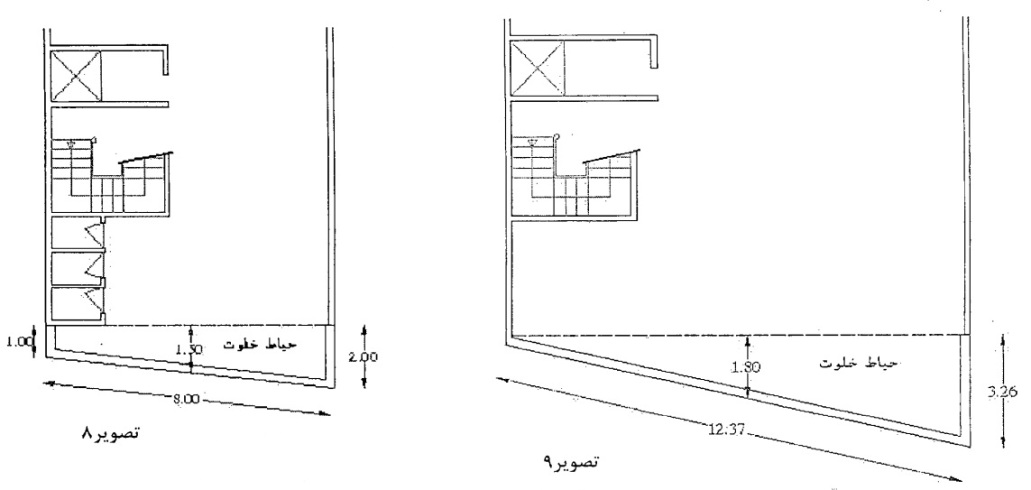
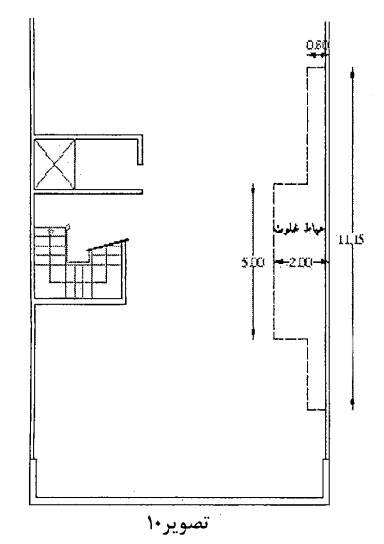
در خصوص رعایت حیاط خلوت در کاربریهای تجاری مقرر گردید در کاربری تجاری طبق طرح رعایت حیاط خلوت نیاز نیست اما در سایر کاربریها که توسط شهرداری تجاری واگذار می گردد و بافت معبر مسکونی می باشد حیاط خلوت بایستی رعایت گردد.

درخصوص حریم 5/1 متر حیاط خلوت مقرر گردید در صورت عدم تغییر کاربری به جای نرده پیشنهادی در طرح از شیشه و مواد مشابه استفاده نمایند مسلما رعایت موارد زیباسازی الزامیست.

در مواردی که کوچه طبق طرح کلا مسکونی میباشد اما در قطعات سرنبش ابتدای کوچه لکه تجاری دیده شده فضای تجاری در قطعه نیاز به رعایت 5/1 متر حیاط خلوت ندارد.

حیاط خلوط ملک به ملک :



به استناد ماده 133 قانون مدنی مالک مجاز به احداث روزنه (پنجره) به ملک همسایه بوده مشروط به اینکه نسبت به ملک همسایه مشرفیت نداشته باشد. رفع مشرفیت با رعایت احداث پنجره در ارتفاع 7/1 به بالا و اینکه بازشو پنجره با دیوار همسایه برخوردی نداشته باشد امکان پذیر می باشد. همچنین همسایه حق دارد با احداث دیوار، پرده یا مانع دیگر که از نظر فنی مورد تایید باشد جلوی دید همسایه را بگیرد. مساحت حیاط خلوط جزء زیربنا محسوب نمی شود.

## دیوار، حصار

مسند به ماده 110 قانون شهرداری مالکان اراضی در محدوده قانونی شهرها موظف به محصور نمودن زمین خود هستند. در غیر اینصورت شامل عوارض عدم محصور نمودن زمین می شوند.

ارتفاع دیوار در املاک خصوصی حداکثر 5/2 متر می باشد.

## رضایت همسایه

در موارد ذیل نیاز به کسب رضایت همسایه می باشد :

1. پیشروی بیشتر از مقدار طرح نسبت به کاربری طرح
2. عدم رعایت عقب نشینی جانبی نسبت به همسایه شمالی در صورتی که ملک شمالی با سطح اشغال 100 درصد ساخته نشده و شرقی و غربی تفکیک نگردیده است و یا تمام ضلع دو همسایه با ساختمان پوشانده نشده است.
3. تفکیک غیر حدنصاب تفکیک که هم راستای املاک همسایه نیست
4. تعداد طبقات بیشتر از مقدار مجاز طرح

## زیرزمین

حداکثر ارتفاع سقف زیرزمین از کف حیاط یا معبر 2/1 متر می باشد. در صورت بیشتر شدن همکف محاسبه می شود.

احداث زیر زمین در ساختمانهای همجوار و حریم آثار تاریخی ممنوع است.

## سال ساخت

نقشه، عکس و تصاویر ماهواره ای موجود برای تعیین سال ساخت : 1335 / 1343 / 1355 / 1357 / 1359 / 1360 / 1362 / 1377 / 1379 / 1382 / 1384 / 1387 / 1388 / 1390 / 1391 / 1392

1-درخصوص تعیین سال ساخت مقرر گردید برابر نامه شماره 29750/42/38-13/9/92 موارد ذیل از تاریخ این صورتجلسه توسط کلیه کارشناسان شهرسازی و دیگر واحدهای مربوط رعایت گردد.

الف – سال ساخت باید مستند به اسناد اسکن شده در پرونده باشد و در فرم بازدید و فرم محاسبه جریمه کمیسیون مستند تعیین سال قید گردد.

ب – درصورتیکه نظر مالک با مدارک مورد تایید شهرداری اختلاف داشت ملاک مستندات میباشد و از مالک جهت اثبات ادعای خود مدارک مورد قبول ارائه دهد.

ج – مدارک مورد قبول در حال حاضر عبارتند از : ممیزی املاک ، نقشه های هوایی ، مدارک تایید شده شهرسازی ازجمله پروانه و پایانکار و استعلام ، تاریخ اخذ اشتراک آب و برق و گاز ، اخطار و ابلاغ ثبت دفتر شده در شهرداری و عکسهای ماهواره ای.

د – کارشناسان محترم در صورت برخورد به مدارک جدید به جز موارد فوق که امکان تشخیص سال ساخت از آنها محرز می باشد این نوع مدارک را جهت تایید به کمیته فنی ارجاع دهند.

ه – در صورت وجود دوره های زمانی بازسازی ملک مسئولیت قبول مدارکی همچون قبض آب و برق و . . . به عهده کارشناس میباشد.

3- در صدور پایانکار جهت پروانه های قدیمی باتوجه به اینکه عمر ساختمان در ضوابط و لایحه درآمدی مصوب شورای شهر 30 سال تعیین گردیده است تنها 30 سال پس از صدور پروانه یا تاریخ ساخت مستند به مدارک صادر گردیده مشروط براینکه استحکام بنا مورد تایید نظام مهندسی باشد.

4-درخصوص مدارک مورد قبول جهت تعیین سال ساخت ماده صد پروانه کسب صنفی برای همان آدرسی که در آن قید شده مورد قبول است .مدارک پرونده صنفی در صورتیکه دارای آدرس و شماره تاریخ دبیرخانه باشد مورد قبول می باشد.اخطار کمیسیون ماده صد و اخطار اجرائیات حتما باید در دبیرخانه شماره بخورد و در صورت شماره و تاریخ داشتن مورد قبول است .

## سایه اندازی

سایه اندازی برای همسایه های شرقی و غربی تحت زاویه 45 درجه از انتهای پیشروی طبق طرح معنی دارد لذا رعایت عقب نشینی جانبی تحت زاویه 45 درجه این مشکل را برطرف خواهد نمود.

سایه اندازی برای همسایه ضلع شمالی تحت زاویه 60 درجه از انتهای 60 درصد پیشروی ملک همسایه معنی دارد لذا رعایت عقب نشینی جانبی تحت زاویه 60 درجه در طبقاتی که برای همسایه شمالی سایه اندازی ایجاد می نماید این مشکل را برطرف خواهد نمود.

در مورد سایه اندازی همسایه های شمالی که ضلع مشترک ندارند، ضوابطی ذکر نشده لذا عملا بحث سایه اندازی مطرح نیست.

سایه اندازی برای املاک جنوبی روی معبر تحت زاویه 60 درجه از حد شمالی معبر، در کلیه ساختمانها عقب نشینی جانبی به مقدار 7/1 متر در هر طبقه بعد از تعداد طبقات مجاز مشکل را برطرف خواهد نمود. این امر برای املاک شمالی نیز باید رعایت گردد.

در ستونگذاری در پخی و عقب نشینی جانبی مقرر گردید سازه فلزی جزء بنا محسوب نشده و سایه اندازی ندارد.

**سرانه طرح**

* سهم سرانه کاربری در زمان تفکیک، افراز یا صدور سند در املاک کمتر از 500 متر مربع دریافت می شود.
* سهم سرانه کاربری مسکونی = ضریب تراکم مسکونی + ضریب مساحت قطعه مسکونی + ضریب عرض گذرگاه مسکونی

ضریب تراکم مسکونی : تراکم کم = 6 | تراکم متوسط = 5/7 | تراکم زیاد = 9

ضریب مساحت قطعه مسکونی : کمتر از 100 متر = 0 | 100 تا 200 = 6/0 | 200 تا 300 = 2/1 | 300 تا 400 = 8/1 | 400 تا 500 = 4/2

ضریب عرض گذرگاه مسکونی : کمتر از 16 = 3/0 | 17 تا 24 = 345/0 | 25 تا 34 = 375/0 | 35 تا 44 = 405/0 | بیشتر از 45 = 45/0

* سهم سرانه کاربری تجاری = ضریب تراکم تجاری + ضریب مساحت قطعه تجاری + ضریب عرض گذرگاه تجاری

ضریب تراکم تجاری : نواری و مرکز محله = 375/9 | تجاری مرکز ناحیه = 25/11 | تجاری مرکز شهری = 75/18

ضریب مساحت قطعه تجاری : کمتراز 100 متر = 3/3 | 100 تا 200 = 45/3 | 200 تا 300 = 6/3 | 300 تا 400 = 75/3 | 400 تا 500 = 9/3

ضریب عرض گذرگاه تجاری : کمتر از 16 = 1 | 17 تا 24 = 15/1 | 25 تا 34 = 25/1 | 35 تا 44 = 35/1 | بیشتر از 45 = 5/1

* در اسناد ماده 147 تا 500 متر مربع با توجه به اینکه صدور سند ثبتی شده است طبق تبصره 4 ماده 101 کلیه مقدار در مسیر معابر عمومی ناشی از تفکیک (تا سقف 25 درصد باقیمانده پس از کسر سرانه طرح) رایگان در اختیار شهرداری قرار می گیرد.

## سطح اشغال

میزان سطح مجاز جهت احداث بنا در یک زمین را سطح اشغال گویند. سطح اشغال پس از اعمال پیشروی مجاز که نسبت به طول ضلع ملک سنجیده می شود و کسر فضاهای باز مثل حیاط خلوت تشکیل می گردد. لذا سطح اشغال مورد استفاده معمول نبوده و از بخش پیشروی استفاده شود.

در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز و با رعایت اصول جانمایی پارکینگ، صرفاً در طبقه هم کف مجاز می باشد و شامل عوارض حذف پارکینگ نمی شود.

## طبقات

حداکثر تعداد طبقات طبق ستون طبقات روی زیرزمین جدول صفحه 39 طرح تفصیلی بعلاوه یک طبقه به شرح ذیل می باشد.

|  |  |
| --- | --- |
| عرض گذرگاه | تعداد طبقات مجاز |
| 6 و کمتر | 3 |
| 8 | 4 |
| 10 | 4 |
| 12 | 5 |
| 14 | 6 |
| 16 | 6 |
| 18 | 7 |
| 20 | 8 |
| 24 | 9 |
| 28 | 10 |
| 35 | 13 |
| 45 | 16 |
| 55 | 19 |

در املاکی که در حاشیه چند معبر قرار دارند، ملاک محاسبه (طبقه، سایه اندازی و عقب نشینی جانبی) معبر بزرگتر است.

عقب نشینی جانبی برای ملک پشتی تحت زاویه 60 درجه از 60 درصد پیشروی ملک همسایه (طول ضلع کمتر از 15 در نظر گرفته نمیشود) در صورت عدم رضایت همسایه الزامیست.

رعایت عقب نشینی تحت زاویه 60 درجه از ضلع مقابل معبر برای طبقات مازاد الزامیست.

## طرح های شهری ملاک عمل

طرح جامع مصوب 1355

طرح تفصیلی مصوب 1358

طرح جامع مصوب 1378

طرح تفصیلی مصوب 1385

طرح بافت فرسوده قدیم مصوب 1386

طرح بافت فرسوده جدید ابلاغی 1392

## عقب نشینی جانبی (بنا)

برای مفهوم عقب نشنی ملک به توافق مراجعه فرمایید.

* عقب نشینی جانبی بنا نسبت به همسایه شمالی :

پس از 60% پیشروی در ملک همسایه که طول قطعه کمتر از 15 متر نباشد، تحت زاویه 60 درجه در صورت برخورد به طبقات عقب نشینی جانبی رعایت گردد.

* عقب نشینی جانبی بنا نسبت به معبر شمالی :

طبقات مازاد بعد از تعداد طبقات مجاز در هر طبقه 7/1 متر عقب نشینی جانبی را رعایت نمایند.

* عقب نشینی 5/1 متر بنا در املاک مسکونی جنوبی :

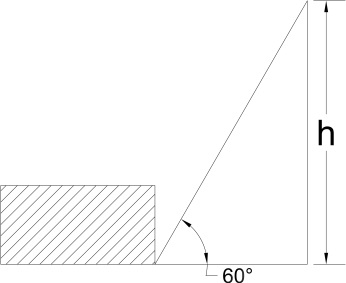
به بخش حیاط خلوت مراجعه شود.

* عقب نشینی تحت زاویه 45 درجه پس از مقدار پیشروی مجاز طبق طرح مصوب

این عقب نشینی به منظور جلوگیری از سایه اندازی در ملک همسایه در صورت عدم کسب رضایت الزامیست.

طول این پخی حداکثر میتواند 30 درصد عرض ملک باشد و در متراژ بالاتر بصورت پلکانی اجرا شود و پنجره ها موازی حیاط احداث شود.

* مستند به مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخه 21/3/1370 کاربریهای مذهبی و اداری موظف به عقب نشینی جانبی به مقدار شش متر از بر ملک می باشند.
* درخصوص نحوه ستونگذاری در پخی و عقب نشینی جانبی مقرر گردید سازه فلزی جزء بنا محسوب نشده و سایه اندازی ندارد.



## فضای باز، فضای سبز

استفاده یک سری از مشاغل مثل سنگ فروشی ، آهن فروشی و ... از فضای باز ملک خود به عنوان انبار و فروشگاه شامل عوارض استفاده از فضای باز می شود.

حداقل 3 متر از طول قطعه مسکونی برای ایجاد حیاط و فضای باز الزامی است.

5/1 متر عقب نشینی املاک مسکونی جنوبی می تواند به عنوان فضای حیاط و فضای سبز استفاده شود.

در کاربری اداری دولتی حداقل سطح فضای باز 50% سطح کل زمین است و صرفاً به اطاق نگهبانی و فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد.

مستند به ماده 1 قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب مورخ- 3/3/59 به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلو گیری از قطع بی رویه درختان، قطع هر گونه درخت در معابر، میادین، بزرگراهها و پارکها، باغات و محلهایی که بصورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری ممنوع است.

به استناد تبصره 1 ماده چهار این قانون اراضی مشجر و امکان مسکونی و محل تجارت تا پانصد متر مربع از این قانون مستثنی هستند لذا پاسخگویی مسکونی به باغهای زیر پانصد متر مربع بلامانع است.

قطع اشجار شامل عوارض شده و در صورت عدم کسب مجوز از شهرداری شامل عوارض بیشتری خواهد بود.

## قیمت گذاری

طبق مصوبه شورای اسلامی شهر، برای کلیه قیمت گذاری های املاک از دفترچه قیمت روز املاک استفاده می شود.

## کاربری

ملاک تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری، مصوبه 10/4/89 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می باشد. خلاصه به شرح ذیل است :

کاربری مسکونی : سکونتگاههای تک واحدی، مجتمع های چند خانواری، آپارتمانهای چند واحدی، خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه

کاربری تجاری : واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و ...)، واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای مصرف، شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...)، شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر، عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مووسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرصه وسایل نقلیه، فروشگاه عرصه قطعات یدکی وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایدگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی.

کاربری خدماتی (اداری خصوصی) : دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان، پلیس 10+، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دانپزشکان، دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه ها، مجامع، انجمنها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه).

انواع کاربری عرصه :

کاربری مجاز : به کاربری ای که مالک حقوقات آن را پرداخت نموده (پرداخت وجه، اعمال ماده 101) است و یا در قالب پاسخهای شهرسازی که برای شهرداری ایجاد تعهد می نماید (نقل و انتقال، پایانکار، مفاصا حساب و ...) به آن پاسخ گرفته است کاربری مجاز یا کاربری مبدا گویند.

کاربری طرح : به کاربری ای که در نقشه های مصوب جامع و تفصیلی برای ملک در نظر گرفته شده است گویند.

کاربری موجود : به کاربری ای که در حال حاضر در ملک مورد استفاده است می گویند.

کاربری درخواستی : به کاربری ای که مالک درخواست اخذ مجوز برای آن را دارد، کاربری درخواستی یا کاربری مقصد گویند.

ملاک محاسبه و دریافت عوارض از کاربری مجاز به کاربری درخواستی یا کاربری موجود است. در صورتی که ملک تفکیک غیر مجاز نموده باشد کاربری طرح ملاک عمل است.

در خصوص مبنای محاسبات و ضوابط در ملک هایی که دارای دو یا چند کاربری متفاوت بوده، در صورتیکه کاربری برتر حداقل 30 درصد از سطح پلاک باشد کاربری برتر به عنوان کاربری اصلی در نظر گرفته شود.

در مورد تجاری هایی که در کاربری غیر مرتبط با مجوز یا به صورت خلاف ایجاد میشود ضوابط تجاری اعمال گردد.

بانکها به جز سرپرستی ها، کاربری تجاری محسوب می شوند.

تجاری نواری و تجاری محله در معابر 16 متر و کمتر که در طرح تجاری نیست به تایید کمیته فنی برسد.

## کروکی

کروکی ملک جز مدارک اولیه مورد نیاز برای تشکل پرونده بوده و تهیه آن به عهده مالک می باشد.

خط پروژه طرح باید به تایید واحد طرح تفصیلی برسد.

کروکی های تفکیک باید به تایید مهندس شهرساز برسد. برای ممهور نمودن کروکی، نیاز به تایید مسوول شهرسازی یا معاونت شهرسازی است.

کروکی باید دارای مشخصات فنی ذیل باشد :

...

## کف

در تقاطع عرضی پیشنهادی برای گذرگاههای 6الی 60 متری با استفاده از کد ارتفاع محور وسط آسفالت گذرگاه با فرض (0. 00) در مورد تعیین و ابلاغ کف تمام شده قطعات تفکیکی مجاور با توجه به شیب بندی مقطع گذرگاه که جهت رفع روانابهای سطحی در نظر گرفته شده می تو ان بشرح زیر در نظر گرفت:

- در صورتیکه گذرگاه دارای طرح اجرایی و نیم رخ طولی باشد کد ارتفاعی محور گذرگاه در هر نقطه می بایست مبنای محاسبه سایر کدهای مربوط به مقطع عرضی پیشنهادی گذرگاه قرار گیرد.

- در مواردی که واحدهای ساختمانی واجد دسترسی مجاز از گذرگاههای سریع نبوده و یا بدلیل شرایط موجود پستی و بلندی زمین قادر به تامین دسترسی از یک گذرگاه نباشند ارتفاع کف تمام شده از گذرگاه فرعی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

- کلیه کدهای ارتفاعی ارائه شده در جدول نسبت به ارتفاع محور وسط سواره رو با مشخصات (0. 00+،-) تعیین گردیده است.

- ارتفاع و روی قطعات تفکیکی حداقل بمیزان 15+الی 40+ سانتیمتر می تواند از محور وسط سواره رو مرتفع تر در نظر گرفته شود. (جداول پیوست صفحه 202و 203 قوانین و مقررات طرح جامع)

## گذرگاه

استقرار کاربری ها در کنار گذرگاه با عرض خاصی مقدور است لذا برای مجوز ایجاد کاربری خاص باید به ضوابط طرح رجوع شود.

عرض معابر و گذرگاههایی گه درنقشه های طرح تفضیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می گردند تاعرض 12متر بصورت بن بست یابن باز از جدول زیر محاسبه می گردد:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| نوع گذر | عرض گذر | 6 | 8 | 10 | 12 |
| نوع بافت |
| بن بست | ساخته شده | 50-0 | 100-50 | 200-100 | 250-200 |
| خالی | 20-0 | 50-20 | 100-50 | 250-100 |
| بن باز | ساخته شده | 50-0 | 100-50 | 200-100 | 300-200 |
| خالی | - | 50-0 | 100-50 | 300-100 |

از طراحی گذرگاههای بن بست با طول بیش از 100 متر خودداری و در انتهای گذرگاههای بن بست دور برگردان با شعاع حداقل 14 متر مربع با تعبیه یک گذرگاه ، با عرض 3 متر در انتهای آن جهت تامین عبور پیاده ، امکان هدایت آبهای سطحی و عبور تاسیسات زیربنایی با طول حداکثر 15 متر مورد توجه قرار گیرد.

مفهوم "کف" نیز مطالعه شود

## گودبرداری

در اجرای کلیه گودبرداری ها، رعایت دستورالعمل اجرایی گودبرداریهای ساختمانی مصوب 16/11/91 شورای تدوین مقررات ملی ساختمان کشور الزامیست.

## ماده 100 قانون شهرداری

مستند به رای دیوان عدالت اداری، تعیین جریمه ماده صد بر مبنای ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف صورت می پذیرد.

مستند به آرای دیوان عدالت اداری، اخذ عوارض از املاک جریمه شده در کمیسیون ماده صد صورت می پذیرد.

## ماده 101 قانون شهرداری

تعیین درصد سرانه های مشمول ملک طبق لایحه درآمدی 1393 انجام می پذیرد.

نامه شماره 38790 مورخ 18/3/90 مشاور وزیر کشور و سرپرست دفتر امور حقوقی ابلاغ شده توسط معاون هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور در مورد رفع ابهامات این ماده ملاک عمل شهرداری می باشد.

## ماده 110 قانون شهرداری

با توجه به بند 14 ماده 55 و ماده 110 قانون شهرداری، اقدام شهرداری ها در حصارکشی یا ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت بناهای مخروبه یا زمین های رها شده واقع در محدوده شهر در جهت زیبایی و رعایت ترتیبات مقرر در ماده 110 مذکور بلااشکال است.

## ماده 55 قانون شهرداری

...

## محل استقرار

واحدهای مسکونی جز در مواردی که استفاده تجاری درآن مجاز باشد می باید در شمال قطعه زمین استقرار یابند.

## مدارک مورد نیاز، ثبت درخواست

* شناسایی فردی :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نوع مدرک | نوع درخواست | اصالت | تایید کننده | دریافت کننده | لزوم دریافت |
|  | شناسنامه مالک | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | همه موارد |
|  | کارت ملی مالک | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در صورت امکان |
|  | وکالتنامه محضری | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در صورت وکالتی بودن ملک |
|  | تاییدیه قوت وکالت | همه | اصل | مسوول بایگانی | بایگانی | در صورت وکالتی بودن ملک |
|  | شناسنامه وکیل | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در صورت وکالتی بودن ملک |
|  | کارت ملی وکیل | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در صورت وکالتی بودن ملک |
|  | شناسنامه مستاجر صنفی | پاسخ صنفی | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | پاسخ صنفی به مستاجر ملک |
|  | کارت ملی مستاجر صنفی | پاسخ صنفی | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | پاسخ صنفی به مستاجر ملک |
|  | معرفی نامه اداری برای  نمایندگان رسمی ادارات و سازمانها | همه | اصل | مسوول بایگانی | بایگانی | پاسخ به ادارات و سازمانها |
|  | کارت ملی نماینده رسمی | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | پاسخ به ادارات و سازمانها |

* اسناد مالکیت و تصرف:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نوع مدرک | نوع درخواست | اصالت | تایید کننده | دریافت کننده | لزوم دریافت |
|  | سند مالکیت (تمام برگهای سند دفترچه ای،  هر دو روی سند تک برگی، برگه کامل بنچاق) | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | همه موارد |
|  | قولنامه خرید | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در املاک قولنامه  یا وکالتی |
|  | انحصار وراثت | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | مالک وراث باشند |
|  | صورتمجلس تفکیکی | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در املاک مشاع |
|  | اجاره نامه اوقاف | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | در املاک اوقافی |
|  | اجاره نامه مغازه | پاسخ صنفی | کپی | مسوول اصناف | بایگانی | پاسه صنفی به  مستاجر ملک |

* اسناد مالی :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نوع مدرک | نوع درخواست | اصالت | تایید کننده | دریافت کننده | لزوم دریافت |
|  | قبوض نوسازی | همه | اصل یا کپی | مسوول نوسازی | بایگانی | کلیه موارد |
|  | قبوض کسب و پیشه | همه | اصل یا کپی | مسوول اصناف | بایگانی | ملک دارای تجاری باشد |
|  | قبوض تبلیغات محیطی | همه | اصل | مسوول بایگانی | نوسازی | ملک دارای تبلیغات باشد |
|  | قبوض پرداختی درآمدی | همه | اصل | مسوول درآمد | بایگانی | پاسخ قبلی گرفته باشد |
|  | رسید پرداخت درآمدی | همه | اصل | مسوول درآمد | بایگانی | پاسخ قبلی گرفته باشد |
|  | قبوض اشتراکات (برق، آب، گاز) | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | کلیه موارد |
|  | مفاصا حساب مالیاتی اراضی بایر | همه | کپی | مسوول بایگانی | بایگانی | زمین بایر باشد |

* نقشه ها :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نوع مدرک | نوع  درخواست | اصالت | تایید کننده | اولین دریافت کننده | لزوم دریافت |
|  | جانمایی ملک در نقشه  شهر (چاپ کدیابی) | همه موارد | اصل | مالک / کارشناس | کدیابی | کلیه موارد |
|  | کروکی موقعیت ملک  طبق استاندارد | همه موارد | اصل | مالک / کارشناس  یا طرح تفصیلی | کارشناس یا  طرح تفصیلی | پروانه / اسناد فاقد ابعاد سند  یا عدم وجود کروکی ثبتی |
|  | کروکی ثبتی ملک | همه موارد | کپی | مالک / کارشناس  یا طرح تفصیلی | کارشناس یا  طرح تفصیلی | اسناد فاقد ابعاد سند |
|  | کروکی تفکیکی ثبتی | همه موارد | کپی | کارشناس یا طرح تفصیلی | کارشناس یا  طرح تفصیلی | املاک مشاع /  اسناد فاقد ابعاد سند |
|  | نقشه تفکیکی پیشنهادی | تفکیک  یا افزار | اصل | مهندس شهرسازی /  نقشه برداری، طرح تفصیلی/  مسوول و معاونت شهرسازی | طرح تفصیلی | هرگونه تفکیک یا افزار |
|  | نقشه های تفکیکی آپارتمان | همه موارد | کپی | مهندس نقشه بردار | بایگانی | در پایانکار الزامی، در بقیه  موارد فقط ساختمانهای  بیشتر از دو طبقه |
|  | نقشه های ساختمانی پروانه | پروانه | اصل | نظام مهندسی / مسوول صدور پروانه | صدور پروانه | پروانه، اصلاح پروانه و ... |
|  | نقشه هوایی یا ماهواره ای | همه موارد | کپی | نقشه برداری / طرح تفصیلی | کارشناس یا  طرح تفصیلی | تعیین سال ساخت بنا |

* سایر مدارک :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نوع مدرک | نوع درخواست | اصالت | تایید کننده | دریافت کننده اولیه | لزوم دریافت |
|  | فرم درخواست شهرسازی | همه | اصل | مشاوره و پیگیری | مشاوره و پیگیری | کلیه موارد |
|  | استعلام رسیده از ادارات، محضر و ... | استعلام | اصل | مشاوره و پیگیری | مشاوره و پیگیری | استعلام |
|  | گواهی 6 و 8 زمین شهری  یا نظریه کمیسیون تشخیص | همه | اصل | طرح تفصیلی | طرح تفصیلی | زمین بایر یا باغ یا  کشاورزی باشد |
|  | برگه اتمام عملیات ساختمان  از نظام مهندسی | پایانکار،  عدم خلاف | اصل | صدور پروانه | صدور پروانه | کار ساخت و ساز  پایان یافته است |
|  | تاییدیه استحکام بنای ساختمان  از نظام مهندسی | پایانکار،  عدم خلاف | اصل | صدور پروانه | صدور پروانه | ملک بدون پروانه  یا مغایر پروانه است |
|  | آخرین مجوزهای صادره شهرداری | همه | اصل | مسوول شهرسازی | بایگانی | کلیه موارد |
|  | برگه تایید ناظرین نظام مهندسی | پایانکار | اصل | صدور پروانه | صدور پروانه | صدور پروانه |
|  | پاسخ استعلام آبفا و برق برای پروانه | پروانه | اصل | صدور پروانه | صدور پروانه | صدور پروانه |
|  | پاسخ استعلام تاریخ برقراری  انشعاب از برق و ... | همه | اصل | کارشناس | بایگانی | تعیین سال سال بنا |
|  | پیش نویس پروانه | پروانه | اصل | صدور پروانه | صدور پروانه | صدور پروانه |
|  | اخطار یا ابلاغ از طرف شهرداری | کلیه موارد | اصل | کارشناس | بایگانی | تعیین سال ساخت بنا و  یا موارد دیگر |
|  | پروانه کسب | کلیه موارد | کپی | اصناف | بایگانی | تعیین سال ساخت بنا  و امور صنفی |

## مشاعات

عبارت از مجموع سطح فضاها وتأسیسات عمومی یک بنا میباشد مانند راهروها، پلکان، آسانسور، پارکینگ، پیلوت، موتورخانه، سالنهای بازی و اجتماعات، انبارها، استخر، فضاهای باز و ساخته نشده مانند حیاط و باغ، تأسیسات عمومی زیربنائی (سپتیک، فاضلاب، لوله کشی های اصلی و عمومی، کانالها، برق عمومی، آب و گاز عمومی و غیره) اطاق سرایدار و محوطه بام و امثال آن.

کلیه مشاعات ساختمان از قبیل پارکینگ، پله ها، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، سرویسهای بهداشتی عمومی جز زیربنا و سطح اشغال محاسبه لیکن جزتراکم محاسبه نمی گردند.

## نمای ساختمان

درخصوص مصالح مورد استفاده جهت نما مقرر گردید تا اطلاع ثانوی حداقل سیمان سفید پذیرفته می شود.

درخصوص صدور پایانکار مقرر گردید کارشناس مربوطه شهرداری اتمام کار بخشهای بیرونی ساختمان از جمله نما و مرزبندی مالکیتها را کنترل کرده و در مورد سایر بخشهای داخلی تنها به استناد برگه اتمام عملیات ساختمانی با تایید مهندسین ناظر و نظام مهندسی گزارش نماید.

در صورت عدم اجرای نما و ایجاد اشکال در اجرای آن از جمله سرمای هوا، مشکلات مالی مالک و ... با دریافت تعهد اجرای و حداکثر شش ماه (می تواند کمتر باشد) از تاریخ صدور پایانکار و اخذ چک می توان پاسخگویی نمود. مبلغ چک نسبت به سطح نمای مورد نیاز (تمام سطوح قابل مشاهد از معبر) که از طرف کارشناس شهرسازی اعلام می شود و برای هر متر مربع 000/460 ریال است. امور چکها ضمن دریافت چک معتبر، ضامن هم می خواهد.

حیاط املاک جنوبی در صورتیکه نما از تمامی معابر مشرف به ملک، قابل دید نباشد الزامی برای اجرای نما نیست.

باعنایت به مصوبه مورخ 28/8/69 شورای عالی شهرسازی و لایحه درآمدی صاحبان کلیه ساختمانهای احداثی اعم با پروانه و یابدون پروانه ویادارای پایان کار که سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده وحریم شهررا انجام نداده اند به ازای هرسال تاخیر دراجرای نماکاری مشمول عوارض تاخیر در اجرای نمای ساختمان می شوند.

خلاصه مصوبه شورایعالی شهرسازی مورخ 28/8/1369 :

کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده وحریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی نمای شهری محسوب شده لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

بکار گیری هر نوع مصالح مصنوعی و موقتی و بی دوام مانند یونولیت ،نایلون ، تخته سه لا، تلق و.... درنمای بناها غیر مجاز می باشد.

آگهی ها می بایست در محلهای از پیش تعیین شده توسط شهرداری نصب شوند.

حصارهای محوطه ساختمانها حداکثر با ارتفاع 40/2 متر مجاز و نمی توانند دارای نرده فلزی باشند.

ترسیم هر گونه نقاشی دیواری بدون کسب مجوز شهرداری غیر مجاز می باشد.

استفاده از گلدانهای ثابت و متحرک در نما و بدنه ساختمانها، لبه پنجره ها وروی دیوارها توصیه و تشویق می گردد.

استفاده از نرده و فنس به جای دیوار در ساختمانها ی عمومی جدید (به استثنای بناهای مختص بانوان) الزامی می باشد.

نصب هر گونه الحاقات مانند دودکش، سقفهای سبک روی بالکنها، کانال کشی کولر، تاسیسات ساختمان، احداث انباری با مصالح سبک، نصب کولر آبی و تابلوی تبلیغاتی و همچنین دیوارنویسی برروی دیوارها غیر مجاز می باشد.

محل استقرار تاسیسات مربوط به سرمایش و گرمایش ساختمانهامی بایست به نحوی صورت پذیرد که از گذرگاهها و ساختمانهای مجاور قابل رؤیت نباشد.

## نیم طبقه

حداکثر مقدار مساحت نیم طبقه 60 % مساحت تجاری هم کف می باشد. درصورتیکه از این مقدار تجاوز نماید کلاً تجاری محسوب میشود.

برای هر 24 متر مربع نیم طبقه تجاری، یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد و 24 مترمربع اول معاف می باشد.

حداقل ارتفاع نیم طبقه 40/2 متر می باشد.

در صورتی که ورودی نیم طبقه مجزا باشد کلا تجاری محسوب می شود.

در صورتی که کسب مجزایی در نیم طبقه و تجاری اصلی برقرار باشد کلا تجاری محسوب می شود.

احداث نیم طبقه در کاربری مذهبی برای استفاده بانوان با ورودی مجزا با رعایت حداکثر تراکم بلامانع می باشد.

## واحد، حد نصاب واحد، واحد مجاز، واحد مازاد

* حداقل مساحت واحد مستقل بدون مشاعات :

1. کاربری مسکونی متوسط و کم : 100 متر مربع
2. کاربری مسکونی تراکم زیاد : 85 متر مربع
3. واحد آپارتمان مسکونی : 75 متر مربع
4. حداقل مساحت مسکونی قابل قبول در شرایط خاص : 45 متر مربع
5. کاربری تجاری و اداری : 70 متر مربع

* تعداد واحد کمتر از حداقل مساحت واحد که با اخذ جریمه واحد مازاد قابل پذیرش می باشد :

1. ده درصد تعداد واحدها بعلاوه یک
2. در کاربری مسکونی پذیرش ده درصد بعلاوه یک، مشروط به اینکه حداقل امکانات رفاهی مورد نیاز شامل آشپزخانه ، سرویس بهداشتی و حمام و نشیمن در آن تامین و مساحت آن نیز از 45 متر کمتر نباشد که در صورت تامین پارکینگ مورد نیاز قابل تفکیک و در غیر اینصورت غیرقابل تفکیک می باشد.
3. کسری مساحت واحدهای کمتر از حداقل مساحت واحد شامل عوارض واحد مازاد می شود. دریافت عوارض کسری واحد های تجاری در زمان صدور پروانه الزامیست.

* تعیین تعداد واحد مجاز :

تعداد واحد مستقل مجاز هر پلاک از رابطه زیر قابل محاسبه میباشد:

|  |
| --- |
|  |

اضافه واحدها نسبت به تعداد واحد مجاز شامل عوارض واحد مازاد می شود.

## ورود به طرح

در صورتی که ملک هیچگونه سابقه عمران و آبادی مجاز نداشته باشد و یا وفق قانون زمین شهری و آیین نامه مربوطه در سالهای قبل برگه عمران نداشته باشد شامل پرداخت 20 درصد ملک به خاطر استفاده از مزایای ورود به محدوده شهری می گردد.

محدوده بلوار باهنر تا پمپ بنزین به استناد مصوبه شورای اسلامی شهر داخل محدوده شهری بوده و پاسخگویی شهرسازی انجام میپذیرد.

# فصل ششم : لایحه درآمدی/نحوه درآمدی/تخفیفات

***توجه : این لایحه یک نمونه از لوایح شهرهاست و فقط برای آشنایی شماست لذا نیازی برای به خاطر سپاری مطالب نیست***

### فصل اول : از لایحه درآمدی

مستندات قانونی :

در تهیه این لایحه از قوانین و مصوبات ذیل بهره گرفته شده است :

قانون شهرداری و اصلاحیه های بعدی آن مصوب 1334

آئین نامه مالی شهرداریها مصوب 1346

قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب1369

قانون تشكيلات ، وظايف و انتخابات شوراهاي اسلامي كشور و انتخاب شهرداران مصوب 1/3/75

قانون منع فروش و واگذاري اراضي فاقد كاربري مسكوني براي امر مسكن و آئين نامه اجرائي مصوب 10/3/1383

قانون تعاريف محدوده و حريم شهر ، روستا و شهرك و نحوه تعيين آنها مصوب سال ٨٤

قانون نحوه تقويم ابنيه ، املاك و اراضي مورد نياز شهرداري ها مصوب 28/8/70

قانون تعيين وضعيت املاك واقع در طرح هاي دولتي و شهرداري ها مصوب 29/8/67

قانون نظام صنفي كشور و آئين نامه اجرائي مربوطه

قانون اصلاح موادي از قانون برنامه سوم (موسوم به قانون تجمیع عوارض)

قانون مالیات بر ارزش افزوده

مصوبه 9/3/1389 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد کاربري های شهری

قانون برنامه پنجم توسعه کشور ماده 174

دادنامه شماره 587 مورخ 25/11/83 و همچنين دادنامه شماره 48 مورخ 3/2/85 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر قانونی بودن وصول عوارض مربوط به تخلفات ساختمانی علاوه بر جرائم کمیسیون ماده 100

تعاریف و اصطلاحات :

تعاریف قبلی:

تعاریف ارائه شده در این دفترچه در اولویت بوده و در صورتی که ذکر نشده باشد می توان از تعاریف ارائه شده در لوایح درآمدی قبلی، طرح های جامع و تفصیلی شهر، قوانین و ضوابط شهرسازی، مصوبات شورای اسلامی شهر استفاده نمود.

تراکم خالص : عبارت است از درصد تقسیم مجموع زیربنای مفید ملک بر عرصه | در جهت تشویق شهروندان و مالکان برای تامین سرانه های فضاهای عمومی در ساختمانها، زیربناهای مربوط به پارکینگ، سرویس پله طبق طرح تفصیلی، نورگیر، حیاط خلوط، آسانسور، فضای فیلتر، درز انقطاع و سایر فضاهای مورد تصویب کمیته فنی شهرسازی و ضوابط طرح جزو تراکم و زیربناهای مفید ساختمان محسوب نمی شوند و از پرداخت عوارض صدور پروانه نیز معاف می باشند. بدیهی است این معافیت تنها در صورت وقوع این فضاها در پیشروی و طبقات مجاز معاف بوده و در صورت تخلف در کلیه محاسبات اعمال خواهند شد.

تعمیرات بنا : به معنای عملیات عمرانی بدون تغییر یا جابجایی فضاها و کاربری هاست. مثل : کاشی کاری، کف سازی، قیرکاری، اجرای نما

تغییرات بنا : به معنای عملیات عمرانی همراه با تغییر یا جابجایی فضاها و کاربری هاست. مثل : تغییر نقشه مسکونی، بازسازی بنا به غیر از سقف

ضوابط و مصوبات کلی :

قیمت منطقه ای عرصه (P) :

قیمت منطقه ای عرصه در این لایحه یک درصد دفترچه قیمت روز عرصه املاک، مصوب شورای اسلامی شهر می باشد.

دفترچه قیت روز عرصه املاک می تواند هر سه ماه یکبار بازنگری و به تصویب شورای اسلامی شهر برسد.

در صورت عدم تغییر دفترچه قیمت روز عرصه برای سال جدید، سالانه به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

در زمان محاسبه و پاسخگویی همواره آخرین قیمت موجود ملاک است و نمی توان از قیمتهای قبلی در صورت وجود قیمت جدید استفاده نمود.

چنانچه زمینی داراي چند بر باشد قیمت منطقه اي گرانترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد.

قیمت منطقه اي خیابانهاي جدیدالاحداث که در دفترچه براي آن قیمت مشخص نشده است، براساس بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و درصورت عدم وجود معبرهم عرض در منطقه مربوطه، بر اساس بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق هم جوار تعیین میشود.

درصورتی که دفترچه قیمت منطقه ای دارایی در هر سال جدید توسط کمیسیون ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم بازنگری و تصحیح نشود و دفترچه قبلی تمدید گردد، کلیه قیمتهای دفترچه به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10 درصد افزایش می یابد.

کلیه اعداد ثابت ریالی در این لایحه سالانه به اندازه نرخ تورم اعلامی از طرف بانک مرکزی ایران و حداقل 10 درصد افزایش می یابد.

دسته بندی کاربریها :

| دسته بندی کاربریها | کاربریها | ضریب کاربری |
| --- | --- | --- |
| دسته اول | باغداری، کشاورزی و دامداری داخل محدوده، آثار و محوطه های با ارزش تاریخی، پارکینگ و توقفگاه، حریم مسیر برق فشار قوی لوله گاز و نفت، عناصر و عوارض طبیعی، فاقد کاربری، فضای باز و سبز عمومی، مذهبی، گورستان، زمین بازی | 0 |
| دسته دوم | مختلط فرهنگی پذیرایی مسکونی، مسکونی تراکم کم متوسط زیاد | 1 |
| دسته سوم | اقامتی، کمپینگ، متل، مهمانپذیری و مسافرخانه، هتل، آموزش عالی، آموزش غیر دولتی، بهداشتی و درمانی، پایانه مسافربری، پذیرایی و جهانگردی، تاکسی تلفنی، تجهیزات عمومی، تفریحی و تفرجگاهی، خدمات رفاهی اجتماعی، فرهنگی و اجتماعی با عملکرد شهری سطح محله یا ناحیه، ورزشی | 1.5 |
| دسته چهارم | انبارداری،بازارچه صنعتی، پارک صنعتی، کارگاهها، پایانه باربری، پمپ بنزین، خدمات شخصی و عمومی، صنایع بزرگ، صنایع کوچک و کارگاهی، کشاورزی و دامداری خارج ا محدوده | 2 |
| دسته پنجم | اداری خصوصی، مختلط مسکونی تجاری اداری، انتظامی، آموزشی دولتی، تاسیسات عمومی، تاسیسات نظامی | 2.5 |
| دسته ششم | تجاری مرکز شهری، تجاری مرکز محله، تجاری مرکز ناحیه، تجاری نواری، اداری دولتی، بازار روز، پاساژ های تجاری، میادین میوه و تره بار | 3 |

تبصره : در عوارضی که تخلف از قوانین صورت پذیرد یا مازاد ضوابط هستند همچون (تراکم مازاد، حذف پارکینگ غیر مجاز، طبقه یا واحد مازاد و ...) ضریب دسته اول به یک تغییر می نماید.

محدوده عمل :

شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تخفیفات :

نحوه اعمال تخفیفات و مشمولین (از جمله خانواده معظم شهدا، جانبازان، آزادگان، تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی، کارکنان شهرداری و ...) تخفیف در لایحه ی مجزا تهیه و پس از تصویب ملاک عمل خواهد بود. تا زمان تصویب لایحه تخفیفات، مصوبات قبلی پابرجاست.

بطور کلی در صورت وجود چند تخفیف برای یک ملک تنها بیشترین عنوان تخفیف اعمال خواهد شد و تخفیفها با هم جمع نمی شوند. لذا در مواردی که در لایحه تخفیف یا کسر از مقدار اصلی لحاظ شده است مثل ماده 101 قابل تخفیف مجدد نیست.

کلیه معافیتهای موجود در قوانین مصوب )پس از تصویب قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 17/2/87) و یا معافیتهایی که در قوانین بودجه سنواتی پیش بینی می گردد با رعایت تبصره ذیل ماده 181 قانون برنامه پنجم توسعه اعمال خواهد شد در هر حال تخلفات ساختمانی مشمول استفاده از هیچ گونه تخفیف و معافیتی نخواهند بود. بطور کلی عناوینی که تخلف ساختمانی محسوب می شوند شامل تخفیفات نیستند از جمله : تراکم مازاد، جرایم کمیسیون ماده صد، حذف پارکینگ غیر مجاز و ...

کلیه کاربریهای (اقامتی، ورزشی، فرهنگی و اجتماعی، خدمات رفاهی اجتماعی) تا پایان سال 1394 شامل تخفیف شده و در جدول کاربریها بر مبنای مسکونی محاسبه می شوند.

تعیین زمان :

سال احداث و تبدیل برمبناي نامه شماره 922/26518 مورخه 18/9/92 دبیرخانه شهرداری، از مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری خراسان رضوی و مصوبات کمیته فنی شهرداری و شورای شهر مشخص میشود.

مدارک اثبات تجاری بودن ملک قبل از تأسیس شهرداری یا تصویب ماده 100 قانون شهرداری شامل حداقل دو مورد از : پروانه کسب از اتحادیه ، قبوض آب، برق، گاز، برگ پرداخت مالیات سالیانه، پروانه تجاری مبنی بر تجاری بودن آن از مراجع ذیصلاح است که در این صورت وضعیت موجود تلقی شده و مشمول پرداخت هیچ عوارض و یا جریمه ای نخواهد شد و بعد از آن وجود هر یک از این مدارک صرفاً سال وقوع تخلف را برای محاسبه جریمه و همچنین عوارض سالهای قبل مشخص خواهد نمود و در خصوص افرادی که نسبت به پرداخت عوارض سالیانه کسب در سالهای قبل اقدام نموده اند به استناد تبصره 3 ماده 27 قانون نظام صنفی کشور ؛ برگ پرداخت عوارض موجب احراز حقوق صنفی نخواهد بود.

شمول :

کلیه ضوابط ذکر شده در فصل اول این دفترچه در محاسبات درآمدی اعمال خواهد شد.

کلیه مصوبات شورای اسلامی شهر در گذشته که مغایرت با این لایحه دارد از تاریخ تصویب این لایحه، ملغی می گردد.

واحدها :

در این لایحه واحدهای ذیل مبنا می باشند :

واحد طول : متر

واحد سطح : متر مربع

واحد پول : ریال

واحد تاریخ : تاریخ شمسی

رفع ابهام :

مرجع رفع ابهامات این لایحه پس از تصویب، کمیته فنی شهرداری و تایید کمیسیون عمران و شهرسازی شورای شهر می باشد. در صورت تشخیص نیاز کمیسیون، مصوبه شورای اسلامی شهر اخذ می گردد.

در خصوص اراضی خارج از طرح در صورت عدم وجود طرح، فقط جرایم و عوارض مربوط به بنا اخذ شده و مبالغ مربوط به عرصه در زمان ورود به طرح یا ارائه طرح از مالک اخذ خواهد شد بنابر این مالک زمان حال تعهد محضری مبنی بر پرداخت بدهی ملک اخذ خواهد شد و در صورت خرید و فروش ملک، خریدار موظف به تعهد مجدد است.

ضوابط پروانه :

در مورد توافق هایی که در گذشته شهرداری داشته است و فاقد پروانه می باشند، فراخوان در هر ماه تا پایان سال 93 داده شود تا نسبت به اخذ پروانه با اعمال ضوابط جاری شهرسازی اقدام نمایند در غیر اینصورت پس از انقضای تاریخ مذکور کلیه توافقات با نظر شهرداری قابل ابطال خواهد بود و منجر به صدور پروانه نمی شود.

شهرداري مجاز است عوارض مصوب را به هنگام صدور پروانه ساختماني و يا ابقاء ساختمانهاي غير مجاز که بر اساس آراي مراجع قانوني از جمله کميسيون ماده صد ابقاء مي شود وصول نمايد.

مؤدياني كه قبل از اتمام مهلت مقرر در پروانه (بار اول) از احداث بنا صرف نظر نمايند و درخواست ابطال پروانه را داشته باشند شهرداري ميتواند پس از كسر 20 درصد ، نسبت به عودت وجوه واريزي صرفاً جهت صدور پروانه اقدام نمايند. (عوارض مربوط به زمین، نوسازی، آموزش و پرورش، حق النظاره مهندسی، خزانه و بهای خدمات های انجام شده استرداد نيست)

اعتبار پروانه های ساختمانی طبق جدول ذیل است، مالک موظف به اتمام سفتکاری در دوره ساخت می باشد.

|  |  |
| --- | --- |
| زیربنای پروانه | مدت زمان دوره ساخت پروانه |
| تا 1000 متر مربع | 3 سال |
| بیشتر از 1000 تا 3000 متر مربع | 4 سال |
| بیشتر از 3000 متر مربع | 5 سال |

پروانه های صادره قبلی که دارای اعتبار می باشند قابل تمدید تا سقف جدول فوق می باشند.

چنانچه تا پایان مهلت مقرر در جدول فوق عملیات سفتکاری ساختمان اتمام نیافت، پروانه مطابق ضوابط جدید ملاک عمل بازنگری و تجدید شده و حقوق صدور پروانه ساختمانی جدید به شرح ذیل محاسبه و اخذ خواهد شد :

A = بهای صدور پروانه ساختمانی جدید به نرخ روز و ضوابط ملاک عمل روز

B = مبلغ پرداخت شده برای صدور پروانه ساختمانی قبلی

C = نرخ تورم تجمیعی سال صدور پروانه جدید تا سال پرداخت وجه طبق نرخ اعلامی بانک مرکزی ایران

مبلغ ریالی تجدید پروانه = A – (B × C)

مبنای نرخ تورم تجمیعی برای پرداخت نقدی سال پرداخت نقد و برای مبلغ پرداخت اقساط، سال میانه پرداخت تقسیط است.

در صورتی که مضروب مبلغ پرداخت شده در نرخ تجمیعی بیشتر از بهای صدور پروانه گردد، مبالغ پایاپای می گردد.

در مواردی که عوارض صدور پروانه ساختمانی برای ملکی محاسبه و از تاریخ 1/1/90 کل مبلغ به هر نحوی تسویه شده باشد، مادامی که ضوابط شهرسازی تغییری ننموده است، حق متقاضی در هر زمان که به شهرداری مراجعه نماید برای دریافت پروانه ساختمانی ملک مذکور بر مبنای شرایط زمان پرداخت بعلاوه پرداخت اضافه نرخ تورم سال پاسخگویی آخر پابرجاست.

درمواردی که عوارض صدور پروانه ساختمانی برای ملکی محاسبه و از تاریخ 1/1/90 به بعد کل مبلغ تسویه شده باشد ولی پس از آن ضوابط شهرسازی تغییر کرده، همچنین در خصوص مبالغ پرداختی مودیان برای صدور پروانه ساختمانی قبل از سال 90، صرفا مبلغ پرداخت شده برای صدور پروانه قبلی، ضربدر نرخ تورم تجمیعی سال صدور پروانه جدید تا سال پرداخت وجه به عنوان طلب مودی از بدهی جدید وی کسر خواهد شد.

در صورتیکه مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را در طول دوره ساخت داشته باشد، تنها ضوابط شهرسازی و حقوق مربوطه به تغییرات جدید پروانه با شرایط جدید به نرخ روز محاسبه و مفاد پروانه قبلی و محاسبات آنها کماکان پایدار خواهد بود.

در صورتی که مودی درخواست پروانه توسعه بنا داشته باشد، پس از دریافت گواهی عدم خلاف پروانه اولیه، تنها ضوابط شهرسازی و حقوق مربوط به تغییرات جدید با شرایط جدید محاسبه شده و ضوابط شهرسازی پروانه قبلی و محاسبات آنها کماکان پایدار خواهد بود.

کلیه عوارضات مربوط به عرصه تا زمان تغییر عرصه و مشمول شدن مجدد، پابرجاست و در تجدید بنا، دوباره اخذ نمی شود.

مهلت پرداخت عوارض صدور پروانه : فیش عوارض صدور پروانه باید در مهلت تعیین شده در آن پرداخت گردد و قبوض صادره در روزهاي پایانی سال مالی، تا آخرین روز سال اعتبار داشته و در صورت عدم پرداخت تمام و یا قسمتی از بدهی در سال محاسبه، عوارض بر مبناي سال پرداخت تمام بدهی (به صورت نقدي و یا اقساط) محاسبه و مبلغ پرداختی عیناً از کل بدهی کسر می شود. (منظور از پرداخت بدهی،پرداخت به صورت نقدي و اقساط می باشد)

در مورد مهلت پرداخت فیش های صادره، درصورتی که مبنای محاسبات (شهرسازی و لایحه درآمدی) تغییر ننماید و فیش صادره جزء مهلت های مقرر در لایحه تخفیف نباشد، تا پایان سال اعتبار دارد.

زمان محاسبه و تعلق عوارض صدور پروانه : عوارض صدور پروانه ساختمانی اعم از تجاري ، اداري و صنعتی و غیرو، پس از طی مراحل قانونی و ارائه مدارك لازم و تکمیل پیش نویس شناسنامه ساختمان و بر اساس اطلاعات مندرج در آن، محاسبه و اخذ میشود نه بر اساس زمان درخواست مالک.

### فصل دوم : عوارضات ساختمانی

عوارض پذیره و تراکم :

فرمول اصلی :

ضریب تراکم (T) :

D : درصد تراکم خالص مجاز

E : درصد تراکم خالص مازاد

ضریب افزایش عرصه :

M : مساحت عرصه پس از بر اصلاحی (باقیمانده)

تبصره 1 : در صورت تفکیک ملک پس از برخورداری از تخفیف افزایش عرصه در صدور پروانه، مقدار تخفیف داده در زمان تفکیک به عنوان بدهی در نظر گرفته می شود.

تبصره 2 : این ضریب تنها در کاربریهایی که ادغام آنها به نفع منافع عمومی و شهرسازی می باشد محاسبه می گردد و در دیگر کاربری ها برابر 1 در نظر گرفته می شود. کاربریهای قابل اعمال عبارتند است : مسکونی، باغات.

K : ضریب کاربری قید شده در فصل اول برای کاربریها. برای هر کاربری در ملک یک بار فرمول کامل محاسبه شده و در انتها نتایج باهم جمع می شوند.

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

S : مساحت زیربنای مفید

تبصره : در کاربریهای تجاری مساحت زیربنای مفید هر طبقه با استفاده از جدول ذیل تعدیل می گردد و جمع زیربناهای تعدیل شده طبقات به عنوان زیربنای مفید فرمول استفاده خواهد شد :

|  |  |
| --- | --- |
| طبقات | ضریب تعدیل |
| زیرزمین دوم و کمتر | 0.4 |
| زیرزمین اول | 0.6 |
| همکف | 1 |
| اول | 0.5 |
| دوم و بیشتر | 0.35 |
| نيم طبقه (ضریب در همان طبقه) | 0.5 |
| انباری (ضریب در همان محل) | 0.7 |

عوارض اضافه ارتفاع مغاير با ضوابط مجاز و پروانه ساختماني

موضوع : ارتفاع غیر مجاز یا بیشتر از ضوابط طرح کل ساختمان

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد.

فرمول : مساحت زیربنای بیشتر از ارتفاع مجاز × P× (طول ارتفاع غیر مجاز تقسیم بر 0.5)

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

عوارض پروانه دیوارکشی

موضوع : درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز دیوار محیط ملک در حد ارتفاع مجاز طبق طرح مصوب شهر و حداقل محاسبه 2 متر.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد.

فرمول : محیط دیوارکشی \* × P× 4

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره : در خارج از محدوده عوارض فوق به دو برابر افزایش می یابد.

عوارض پروانه تغییرات بنا و تعمیرات

موضوع : درخواست پروانه و یا تعمییرات و تغییرات غیر مجاز بنا.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تغییرات و تعمییرات بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

1) کلیه عوارضات ساختمانی مشمول بخش تعمیرات × 0.2

2) کلیه عوارضات ساختمانی مشمول بخش تغییرات × 0.5

تبصره 1 : عوارض فوق در مورد تمامی ساخت و سازها در کلیه کاربریها و در بخشی از محیط یا تمام محیط ملک که دیوارکشی شده است قابل دریافت است.

تبصره 2 : در صورتی که ملک دارای پروانه و مهندس ناظر بوده است، تغییرات باید به تایید مهندس ناظر مربوطه برسد.

عوارض طبقه مازاد

موضوع : درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز طبقات در بنا علاوه بر تعداد طبقات پيش بيني شده در آخرین طرح مصوب شهر.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول : مساحت طبقات مازاد × P× 3× ضریب کاربری

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

عوارض واحد مازاد

موضوع : درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز واحد مجزا در بنا علاوه بر تعداد واحدهای پيش بيني شده در آخرین طرح مصوب شهر.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول : مساحت واحدهای مازاد × P× 2 × ضریب کاربری

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی

موضوع : عوارض بر پيش آمدگي مشرف به معابر عمومي درکليه کاربري ها در معابر عمومي در حد مجاز آخرین طرح مصوب شهر در هر طبقه. پیش آمدگی مفید جز زیربنای مفید ساختمان محسوب می شود و پیش آمدگی غیر مفید جز زیربنای مفید ساختمان نمی باشد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با تصويب مراجع ذيصلاح برای ارائه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

پیش آمدگی مفید در اخذ پروانه : جمع مساحت پیش آمدگی مفید در طبقات × P× 15 × ضریب کاربری

پیش آمدگی غیر مفید در اخذ پروانه بیشتر از طرح : جمع مساحت پیش آمدگی غیر مفید در طبقات × P× 3 × ضریب کاربری

پیش آمدگی مفید در ابقای ساختمان غیر مجاز : جمع مساحت پیش آمدگی مفید در طبقات × P× 30 × ضریب کاربری

پیش آمدگی غیر مفید در ابقای ساختمان غیر مجاز : جمع مساحت پیش آمدگی غیر مفید در طبقات × P× 12 × ضریب کاربری

پیش آمدگی در ساختمانهای مسکونی به حیاط خلوت در ساختمانهای جنوبی : جمع مساحت پیش آمدگی کلی در طبقات × P× 3

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

عوارض کسری یا حذف پارکینگ

موضوع : در صورتی که هنگام صدور پروانه و یا پایانکار، تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز طبق طرح جامع و تفصیلی شهر تامین نگردیده باشد، عوارض فوق برای هر متر مربع از مساحت کسری و یا حذف واحدهای پارکینگ دریافت میگردد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با تصويب مراجع ذيصلاح برای ارائه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند. املاک به دسته های ذیل تقسیم می شود :

حذف پارکینگ مجاز کاربریهای گروه یک : حذف واحد پارکینگ در موارد پنج گانه، قوانین و مقررات، کمیته فنی و ضوابط طرح که اجازه ایجاد پارکینگ در ملک داده نمی شود در کاربریهای دسته چهارم تا ششم طبق جدول دسته بندی کاربریها

حذف پارکینگ مجاز کاربریهای گروه دو : حذف واحد پارکینگ در موارد پنج گانه، قوانین و مقررات، کمیته فنی و ضوابط طرح که اجازه ایجاد پارکینگ در ملک داده نمی شود در کاربریهای دسته اول تا سوم طبق جدول دسته بندی کاربریها

حذف پارکینگ غیر مجاز : امکان ساخت پارکینگ وجود دارد ولی اجرا نگردد.

کسری متراژ پارکینگ : اصل فضای ماشین طبق ضوابط تامین شده است ولی کسری متراژ حرایم دارد.

پارکینگ در حیاط : در فضای حیاط و در فضای بیشتر از پیشروی تامین شده است.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

در موارد شمول 1 : جمع مساحت کسری پارکینگ × 50P (با سقف قیمت هر واحد پارکینگ 000/000/250 ریال)

در موارد شمول 2 : جمع مساحت کسری پارکینگ × 20P (با سقف قیمت هر واحد پارکینگ 000/000/30 ریال)

در موارد شمول 3 : جمع مساحت کسری پارکینگ × 100P × ضریب از جدول تعدیل و اعمال سقف قیمت ملک

در موارد شمول 4 : جمع مساحت کسری پارکینگ × 10P

در موارد شمول 5 : جمع مساحت کسری پارکینگ × 4P

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

جدول تعدیل قیمت :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| تعداد واحد حذف پارکینگ | کاربری دسته اول تا سوم | | کاربری فرعی | | کاربری اصلی | |
| ضریب | سقف قیمت | ضریب | سقف قیمت | ضریب | سقف قیمت |
| یک واحد | 30 % | ندارد | 60 % | 80 % | 40 % | 60 % |
| دو واحد | 60 % | ندارد | 70 % | 100 % | 50 % | 80 % |
| سه واحد | 120 % | ندارد | 80 % | 120 % | 60 % | 100 % |
| چهار واحد و بیشتر پاساژهای تجاری | 150 % | ندارد | 90 % | ندارد | 70 % | ندارد |

منظور از کاربری اصلی کلیه کاربریها دسته چهارم تا ششم حاشیه خیابانهای منشعب از میدان امام تا میادین باغسلطانی، امداد، بسیج، دژبان و باغملی و حاشیه کلیه بازارها و حاشیه خیابانهای 24 متری و بیشتر است. سایر مکانها کاربری فرعی محسوب می شوند.

عوارض کسری حد نصاب عرصه

کمیسیون عمران و شهرسازی 4/10/92

درخصوص عوارض کسری حد نصاب عرصه :

مقرر شد عدد p در دفترچه بصورت پایه قیمت مسکونی اصلاح شود و ضرایب در جاهایی که تغییر کاربری از مسکونی به سایر کاربریها دارد به p اضافه شود . و درخصوص املاکی که خلاف جهت تفکیک شده است عوارض زیر در نظر گرفته شود :

P 24 × ( عرصه موجود 25% + متراژ کسری عرصه )

موضوع : در صورتي که عرصه مورد نياز در کليه کاربري ها کمتر از حد نصاب تفکيک باشد و امکان تجميع با اراضي مجاور بنا به نظر کارشناسان ذيربط ميسر نباشد در قبال صدور مجوز هرگونه بنا و تاسيسات و ساير اقدامات عوارضي به شرح ذيل وصول مي گردد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تفکیک عرصه دریافت می گردد و یا تفکیکی ها گذشته که کسری حدنصاب را پرداخت ننموده اند.

فرمول :

خلاف جهت مغایر طرح : (یک چهارم عرصه پس از بر اصلاحی + مساحت کسری نسبت به حد نصاب عرصه) × P× 24

سایر موارد : مساحت کسری نسبت به حد نصاب عرصه × P× 12

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

عوارض تفکیک عرصه

کمیسیون عمران و شهرسازی 4/10/92

و درخصوص عوارض تفکیک عرصه غیر از ماده 101 ( زیر 500 مترمربع )

6p به ازای هر مترمربع تفکیک اراضی ×

موضوع : در کليه کاربري هاکه بر اساس ضوابط درخواست مجوز تفکيک عرصه را مي نمايد درقبال صدور مجوز شهرداري مجاز است عوارض مذکور را وصول نمايد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند در املاکی که مشمول ماده 101 قانون شهرداری نمی شوند.

زمانبندی : برای هر بار تفکیک یا افراز یا صدور سند ثبتی.

فرمول : به ازاي هر مترمربع تفکيک اراضي × P× 6 × ضریب کاربری مقصد که مالک در حال دریافت مجوز برای آن است.

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره : در افراز یا تفکیک از املاک بزرگی که مالک تنها متصرف بخشی از پلاک است، این عوارض تنها از بخش در تصرف یا افراز اخذ خواهد شد.

عوارض تفکیک اعیان

موضوع : املاکی که درخواست تفکیک اعیان مجاز خود را دارند، پس از دریافت مجوزهای لازم از مراجع مربوطه عوارضی به شرح ذیل پرداخت می نمایند:

مشمول : هنگام صدور استعلام تفکیک با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هرگونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تفکیک اعیان

فرمول : به ازاي هر مترمربع زیربنای مشمول تفکیک × P× 0.6

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره (1) : این عوارض در زمان دریافت پایان کار و در صورت درخواست متقاضی برای تفکیک اعیانی و یا در هر زمان دیگری که مالک تقاضای تفکیک اعیانی یا تقاضای گواهی معامله داشته باشد قابل وصول است و بدون تقاضای مالک برای تفکیک ، وصول آن غیر قانونی است.

تبصره (2) : در هنگام صدور پایان کار چنانچه مالک متقاضی تفکیک اعیانی نباشد شهرداری موظف است در گواهی پایان کار قید نماید که این گواهی برای تفکیک اعیانی فاقد ارزش است.

عوارض حق مشرفیت

موضوع : قطعات ملکي که بر اثر تعريض يا باز گشايي معابر درحاشيه معبر قرار مي گيرند و بر اثر آن ارزش افزوده دارند از هر قطعه ملک عوارض زير وصول مي شود.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تغییر عرض معبر مجاور ملک و یا مشرف شدن به معبر جدید.

فرمول : مساحت کل ملک باقی مانده × (عرض معبر قدیم – عرض معبر جدید) × P× یک دهم طول بر ملک مشرف شده

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت : از 30% ارزش روز کل ملک (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز املاک مصوبه شورای شهر) باقیمانده بیشتر نباشد.

تبصره 1 : برای محاسبه مساحت کل ملک باقی مانده تا حداکثر 20 متر عمق محاسبه می شود.

تبصره 2 : در صورت اشراف ملک به معبری که قبلا به آن دسترسی نداشته است فرمول فوق در چهار و نیم ضرب خواهد شد.

عوارض تأخیر دراجراي نماي ساختمان

موضوع : باعنايت به مصوبه مورخ 28/8/69 شوراي عالي شهرسازي صاحبان کليه ساختمانهاي احداثي اعم با پروانه ويابدون پروانه وياداراي پايان کار که سطوح نمايان ساختمانهاي واقع در محدوده وحريم شهررا انجام نداده اندومهلت يکساله که طي مصوبه مورخ2/3/89 به آنان داده شدبه اجراي نمااقدام ننموده اند به ازاي هرسال تاخير دراجراي نماکاري مشمول عوارضي به شرح ذيل از آنان اخذ خواهد شد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول : به ازاء هر متر مربع از سطوح نمايان ساختمانها از معابر عمومي (ارتفاع ساختمان × بر ساختمان) × P × (عرض معبر بزرگتر تقسیم بر 24)

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت : از 30% ارزش روز کل ملک باقیمانده (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز ملک مصوب شورای شهر) بیشتر نباشد.

تبصره 1 : صدور پایانکار براي کلیه املاك وساختمانها منوط به اجراي نماکاري می باشد و صدور گواهی پایانکار بدون رعایت این تبصره تخلف محسوب می شود.

تبصره 2 : برای املاکی که پروانه دریافت داشته اند، زمان تاخیر در اجرای نمای ساختمان یک سال پس از انقضای مدت پروانه (دوره ساخت) در صورت اجرای سقف و در صورت عدم اخذ پروانه یکسال پس از بهره برداری یا رای کمیسیون ماده صد (هرکدام زودتر اتفاق افتاده باشد) محاسبه خواهد شد.

عوارض تأخیر در اتمام ساختمان

موضوع : صاحبان کلیه ساختمانهاي احداثی با پروانه که اتمام دوره ساخت پروانه اقدام به دريافت پايان کار ننموده اند و یا پس از رای کمیسیون ماده صد یا بهره برداری پایانکار نگرفته اند.

مشمول : هنگام صدور پایانکار و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول : به ازاء هر متر مربع زیربنای مسقف، زیربنای دارای اسکلت غیر مسقف، مساحت زمین گودبرداری شده × P × 0.5

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت : از 10% ارزش روز ملک (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز ملک مصوب شورای شهر) بیشتر نشود.

عدم محصور نمودن ملك

موضوع : به منظور زيبايي و پاكيزگي در سماي شهر (موضوع بند 27 ماده 55 قانون شهرداريها) و حفظ ايمني شهروندان (موضوع بند 14 ماده 55 قانون شهرداريها) و تشویق شهروندان به محصور نمودن املاک خود، از تاريخ لازم الاجرا بودن اين لايحه به زمينهاي افتاده، فاقد حصار و بناهاي مخروبه و نيمه تمام (خارج از مهلت اعتبار پروانه) و کارگاههای ساختمانی فاقد حصار یا دیوار كه به رغم ايجاد مشكلات بهداشتي و ايمني براي شهروندان به زيبايي شهر لطمه وارد آورده است عوارض به شرح ذيل وصول مي گردد.

مشمول : هنگام صدور پروانه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند ویا پاسخهای شهرداری به زمین در هنگام اخذ استعلام از شهرداری.

زمانبندی : بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول : به ازاء هر متر مربع عرصه ملک × P × 0.5

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت : از 10% ارزش روز ملک (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز ملک مصوب شورای شهر) بیشتر نشود.

تبصره 1 : این عوارض به زمینهاي افتاده اي تعلق میگیرد که از طرف شهرداري به مالک بصورت مکتوب اخطار داده شده باشد ویا درملک مورد نظر تابلو اخطار (حصارکشی) نصب شده باشد و ملاک محاسبه پس از اتمام مهلت مقرر می باشد.

تبصره2 : در صورتیکه مالکین اقدام به حصارکشی با ارتفا ع یک متر دیوار آجري ویک متر نرده نماید از زمان اقدام مشمول عوارض سال اقدام نمی گردد و در صورتی که در سال مورد نظر ساختمان نیمه تمام را تکمیل و یا پروانه ساختمان اخذ و یا مهلت پروانه را تمدید نمایند ، مشمول عوارض این ردیف نخواهند بود.

تبصره 3 : اراضی زراعی و باغات دایر مشمول این عوارض نمی شوند.

تبصره 4 : در صورتی که مالک در خواست پروانه حصارکشی بنماید و صدور پروانه دیوارکشی براي شهرداري معذوریت قانونی داشته باشد و صادر نگردد، مشمول عوارض فوق نمی شود .

عوارض استفاده از فضای باز برای کاربری خاص

موضوع : یک سری از مشاغل مثل سنگ فروشی ، آهن فروشی و ... از فضای باز ملک خود به عنوان انبار و فروشگاه استفاده می نمایند ولی بخاطر عدم وجود سقف هیچگونه عوارض ساختمانی به آنها تعلق نمی گیرد. این در حالی است که از خدمات شهری استفاده نموده و صدماتی هم همچون عبور و مرور ماشینهای سنگین از خیابانها و خرابی آسفالت، ایجاد سروصدا و نازیبایی را به وجود می آورند. لذا برای جبران خسارات وارده به شهر عوارضی تحت عنوان استفاده از فضای باز برای کاربری خاص به شرح ذیل تعیین می گردد.

مشمول : کلیه مشاغل و صنوفی که از هرگونه فضای باز ملک خود برای استفاده فروشگاهی، انبار، کارگاه و ... استفاده می نمایند.

زمانبندی : بصورت سالانه تعلق می گیرد.

فرمول : مساحت فضای باز مورد استفاده × P× 0.2

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت : حداکثر مساحت مورد محاسبه 500 متر میباشد.

بهره برداري موقت از كاربري هاي غير مرتبط در اعیان

موضوع : به منظور تعيين تكليف مالكين املاكي كه فاقد پايانكار هستند و قصد بهره برداري موقت از ساختمانهاي احداثي در كاربري هاي غير مرتبط را دارند از تاريخ لازم الاجرا بودن اين لايحه عوارضي به شرح ذيل تا زمان قطعي شدن هر ساله كاربري و اخذ مجوزهاي لازم از ايشان دريافت مي گردد و یا استفاده موقت از فضا به جز کاربری مجاز.

مشمول : کلیه املاکی که کاربری مورد استفاده آنها با کاربری مجاز ملک مغایر است. در زمان مراجعه به شهرداري و يا هنگام صدور هر نوع گواهي براي مالك و يا مستاجر دريافت مي گردد.

زمانبندی : بصورت سالانه تعلق می گیرد.

فرمول : مساحت زیربنای مفید با کاربری مغایر × P × (ضریب کاربری مجاز – ضریب کاربری مورد استفاده یا درخواستی)

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره 1 : اخذ اين عوارض هيچگونه امتيازي براي ملك محسوب نمي شود و در صورت تغيير كاربري طبق مقررات اقدام خواهد شد.

تبصره 2 : در صورتي كه محل كسب داير باشد و نارضايتي و يا مخالفتي از طرف مالكين مجاور با ادامه فعاليت مطرح نشده باشد شهرداري با وصول عوارض مزبور مانع ادامه فعاليت نمي شود.

تبصره 3 : مالكيني كه بدون مراجعه به شهرداري و اخذ مجوز، بهره برداري غير مرتبط از ساختمانهاي احداثي خود داشته باشند عوارض معادل 30% افزايش نسبت به تعرفه هاي فوق محاسبه مي گردد.

درصدهای ماده 101 قانون شهرداری، ورود به طرح قانون تعیین وضعیت املاک، سرانه طرح تفصیلی

موضوع : مستند به قانون املاکی که اقدام به تفکیک، افراز، صدور سند ثبتی یا ورود به طرح های شهری نمایند شامل درصدهای ذیل خواهند بود. لذا با توجه به اینکه قانون حداکثر درصدها را مشخص نموده است در ذیل درصد قطعی وصول مشخص شده است :

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به املاکی که طبق قانون مشمول پرداخت هر بخش میشونداز جمله بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند و یا پاسخ استعلام های شهرسازی.

زمانبندی : در هر بار تفکیک، افراز، صدور سند ثبتی و ورود به طرح های شهری.

در عرصه های دارای سند ششدانگ کمتر از 500 متر مربع سرانه طبق طرح تفصیلی اخذ شود. طبق صفحات 60 تا 64 طرح تفصیلی و حداکثر 12 درصد می باشد.

در اسناد ماده 147 تا 500 متر مربع با توجه به اینکه صدور سند ثبتی شده است طبق تبصره 4 ماده 101 کلیه مقدار در مسیر معابر عمومی ناشی از تفکیک (تا سقف 25 درصد باقیمانده پس از کسر سرانه طرح) رایگان در اختیار شهرداری قرار می گیرد.

اسناد ماده 147 از 500 متر مربع به بالا طبق ماده 101 قانون شهرداری جزء صدور سند ثبتی محسوب شده و شامل پرداخت درصدهای جدول ذیل می گردند.

درصد سرانه ورود به طرح در املاک مشمول که تابه حال پرداخت ننموده اند طبق جدول ذیل دریافت شود.

درصد سرانه های ماده 101 به شرط رعایت سایر بندها بصورت جدول ذیل دریافت شود :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| مساحت عرصه پس از  بر اصلاحی و در تصرف | املاک مشمول ماده 101  بدون ورود به طرح | املاک مشمول ماده 101  و ورود به طرح |
| از 500 متر مربع تا 1000 متر مربع | 20 درصد | 35 درصد |
| مازاد 1000 متر مربع تا 2000 متر مربع | 30 درصد | 40 درصد |
| مازاد 2000 متر مربع تا 5000 متر مربع | 40 درصد | 75/43 درصد |
| مازاد 5000 متر مربع | 75/43 درصد | 75/43 درصد |

در صورتی که مساحت عرصه قبل از بر اصلاحی بیش از 500 متر مربع (طبق سند) و پس از بر اصلاحی کمتر از 500 متر مربع شود از ردیف اول جدول استفاده می شود.

در صورتی که ملک تنها ورود به طرح داشته باشد و شامل ماده 101 نگردد، ورود به طرح 20% اخذ می شود.

سقف هر سه مورد از 75/43 درصد کل زمین مشمول (پس از کسر مقدار واگذاری های رایگان) بیشتر نشود.

در املاکی که وفق مقررات، به جای زمین، قیمت زمین گرفته می شود، این قیمت بر اساس دفترچه قیمت عرصه مصوبه شورای شهر و به مقدار 100P که معادل قیمت روز است محاسبه شود.

در صورتی که مالک سهم را از زمین باقیمانده واگذار نماید شامل 35 درصد تخفیف در درصدها به غیر از مقدار در مسیر می شود.

چنانچه اختلاف عرض معابر مشرف به زمین 10 متر و بیشتر باشد اگر مالک از قطعات مشرف به عرض معبر بزرگتر سهم شهرداری را بدهد مشمول 35 درصد می شود و در غیر اینصورت این تخفیف حذف خواهد شد.

سرانه های هر سه مورد از مقدار در مسیر کسر می شود و در صورتی که مالک طلبکار گردد مقدار باقیمانده بصورت تراکم طبق ضوابط جبران خواهد شد.

در صورتی که تفکیک سهم شهرداری منجر به عدول از حد نصاب تفکیک یا ضوابط تفکیک نگردد، در اولویت اول سرانه باید بصورت زمین دریافت شود و در صورت درخواست مالک برای پرداخت وجه در این موارد، موافقت شهرداری طبق قانون الزامیست.

برای عرصه در مسیر بصورت ثابت 75/43 درصد دریافت می شود.

ورود به طرح تنها از باقیمانده عرصه پس از کسر معابر گرفته می شود.

عوارض تغییر کاربري عرصه

موضوع : املاكي كه درخواست تغيير كاربري مجاز عرصه ملك خود را دارند، پس از دریافت مجوز های لازم از مراجع مربوطه عوارضی به شرح ذیل پرداخت می نمایند :

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : در هر بار تغییر کاربری اخذ می شود.

فرمول : هر متر مربع عرصه مشمول × 100P (که معادل قیمت روز میباشد) × (ضریب کاربری مجاز – ضریب کاربری درخواستی)

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

| دسته کاربری | ضریب |
| --- | --- |
| اول (غیر انتفاعی) | 0 |
| دوم (مسکونی) | 0.20 |
| سوم (خدماتی) | 0.30 |
| چهارم (صنعتی) | 0.40 |
| پنجم (دولتی) | 0.50 |
| ششم (تجاری) | 0.60 |

تبصره 1 : در تغییر کاربری منظور از کاربری های مورد درخواست، کاربری مربوطه با کمترین تراکم است.

تبصره 2 : درصورت درخواست مالک برای تغییر تراکم در کاربری مربوطه خود به تراکم بیشتر و پس از تایید مراجع ذیصلاح، عوارض آن معادل عوارض تراکم مازاد و برای یک بار دریافت می گردد و کاربری ملک به همان کاربری با تراکم بیشتر تغییر می یابد.

تبصره 3 : در صورت منفی شدن ضریب، وجه ای به مالک پرداخت نمی شود ولی ملک همواره تا سطح پرداخت شده امکان تغییر کاربری رایگان را در آینده خواهد داشت.

تبصره 4 : در مواردی که بخاطر تغییر طرح های تفصیلی، ملک مشمول پرداخت عوارض تغییر کاربری یا افزایش تراکم شده باشد، در صورت تقاضای مالک مبنی بر انتقال ملک با کاربری و تراکم مصوب قبلی، در صورتیکه انتقال گیرنده رسما تعهد نماید در ازای استفاده از انتفاع کاربری یا تراکم جدید ملک، حقوق مذکور را به نرخ روز به شهرداری بپردازد، شهرداری موظف است بر اساس کاربری و تراکم مصوب قبلی با انتقال ملک موافقت نماید.

تبصره 5 : برای محاسبه مساحت عرصه مشمول، مقدار زیربنا یا سطح عرصه مورد استفاده هر کدام بیشتر باشد و حداکثر تا مساحت کل عرصه ملاک محاسبه است.

### فصل سوم : عوارضات عمومی :

عوارض تصرف معابر عمومی

موضوع : در پی درخواست حفاری و یا استفاده از سطح معابر عمومی جهت کارهای عمرانی و شهری توسط کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مانند پیمانکاران شرکتهای آبفا، برق، گاز، مخابرات و دیگر متقاضیان و مسدود شدن خیابان مشکلاتی همچون نازیبایی ، آلودگی ، ترافیک ، نارضایتی و ... به شهروندان و شهر وارد می شود که برای جبران این امر عوارض ذیل قابل دریافت است.

مشمول : هنگام صدور حفاری و یا تصرف معابر و یا هر گونه پاسخ پس از تصرف معابر به متصدی آن.

زمانبندی : برای هر بار تصرف و به مدت روزهای اشغال محاسبه می شود.

فرمول : طول معبر مورد استفاده × عرض موجود معبر مورد اشغال × تعداد روز استفاده × P× 0.002

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره 1 : در محاسبه روزهای استفاده از معبر در صورت بیشتر شدن از یک ماه برای هر ماه بیشتر 10 درصد و تا سقف 100 درصد افزایش عوارض افزایش می یابد.

تبصره 2 : در صورت عدم کسب مجوز از شهرداری و استفاده از معابر ، عوارض به دو برابر افزایش می یابد.

تبصره 3 : در صورت افزایش زمان پس از کسب مجوز و تاخیر در اتمام کار برای هر روز تاخیر نیم درصد به عوارض افزوده می شود.

تبصره 4 : در صورتی که معبر بلوار باشد ، همان لاین در حال کار محاسبه می شود.

عوارض معاملات غیر منقول و یا صلح خیاری و سرقفلی

موضوع : در معاملات غیر منقول استعلام هایی از شهرداری می شود که برای پاسخ به آن کارهای فراوانی در شهرداری انجام می پذیرد لذا عوارض ذیل به این معاملات تعلق می گیرد.

مشمول : کلیه معاملات غیر منقول و یا صلح خیاری و سرقفلی.

زمانبندی : برای هر بار معامله.

فرمول : آخرین ارزش معاملاتی زمین ، ساختمان و مستحدثات بنا به آنچه مورد معامله قرار می گیرد طبق آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم × 0.15

افزایش قیمت : سالانه درصد به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

تبصره (1) : این عوارض به هنگام صدور گواهی انتقال ملک اخذ می گردد و به هنگام قراردادن ملک در رهن بانک و یا انتقال ملک به شهرداری تعلق نمی گیرد. در مورد افرادی که به منظور امور خیریه و عام المنفعه املاک خود را به صورت بلاعوض واگذار می نمایند با معرفی مراجع مربوطه از پرداخت عوارض معاف می باشند.

تبصره (2) : نقل و انتقال ملک بدون اخذ مفاصاحساب از شهرداری به موجب تعلق کلیه بدهیهای معوقه ملک و همچنین عوارض نقل و انتقال بعهده خریدار جدید (انتقال گیرنده) می باشد.

عوارض مزایده و حراج اموال منقول و غیر منقول و ضایعاتی و متروکه و قاچاق (مزایده حضوري یا کتبی)

%2 (دو درصد) نرخ برنده حراج یا مزایده

تبصره:

عوارض مزایده وحراج اموال منقول وغیرمنقول وضایعاتی و متروکه و قاچاق (مزایده حضوري یا کتبی ) توسط دستگاهها و مؤسسات برگزار کننده مزایده و یا حراج، موظفند از برنده اخذ و به حساب شهرداري واریز و یا برنده را جهت پرداخت این عوارض به شهرداري معرفی مینماید.

عوارض بر بلیط کنسرت و سیرك و نظایر آن

عوارض بلیط کنسرت و سیرك و جشنهاي نمایشی 10 % بهاي بلیط

بلیط تمام کنسرتها و سیرکها و جشنهاي نمایشی باید به مهر شهرداري ممهور گردد.

عوارض نمایشگاهها 10 % بهاي بلیط

تبصره 1 : نمایشگاههایی که در سطح شهر بر گزار میگردند مشمول این عوارض می شوند و نمایشگاههایی که غرفه هاي آنها به صورت اجاره به متقاضیان واگذار می گردد مشمول پرداخت 10 % اجاره بها، به جاي عوارض بلیط می باشند.

تبصره 2 : نمایشگاههاي کتاب اعم از مکتوب والکترونیکی وهمچنین نمایشگاههاي قرآنی اعم از مکتوب والکترونیکی ونمایشگاههاي مذهبی که جنبه انتفاعی نداشته باشند معاف می گردند.

تبصره 3 : برگزار کننده کنسرت،نمايشگاه و.....به عنوان مودي شناخته مي شودوموظف است قبل ازبرگزاري به شهرداري مراجعه وبليط ممهور به مهر شهرداري راتحويل گرفته وتضمين کافي براي تصفيه حساب پس از اجرابه واحددرآمد شهرداري تحويل نمايد.

عوارض قطع اشجار

این عوارض برای درختانی که در املاک شهروندان واقع شده است و درصورت احداث و یا تجدید بنا و ... ناچار به قطع درخت می باشند به شرح ذیل دریافت می شود. مسلما شهرداری باید برای حفظ سرانه فضای سبز شهر این درآمد را صرف کاشت درخت در سطوح دیگر شهر نماید :

درختچه های زینتی :

محیط بن درختچه از صفر تا 25 سانتیمتر مبلغ 000/000/1 ریال

محیط بن درختچه بیشتر از 25 سانتیمتر تا 50 سانتیمتر علاوه بر مبلغ 000/000/1 ریال ، هر سانتیمتر 000/120 ریال

محیط بن درختچه بیشتر از 50 سانتیمتر علاوه بر مبلغ 000/000/4 ریال هر سانتیمتر 000/160 ریال

درختان خزان پذیر :

محیط بن درخت از صفر تا 50 سانتیمتر مثمر مبلغ 000/400/1 ریال و غیر مثمر مبلغ 000/100/1 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 50 سانتیمتر تا 100 سانتیمتر در مثمر علاوه بر مبلغ 000/400/1 ریال ، هر سانتیمتر 000/100 ریال و در غیر مثمر علاوه بر مبلغ 000/100/1 ریال ، هر سانتیمتر 000/80 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 100 سانتیمتر در مثمر علاوه بر مبلغ 000/400/6 ریال ، هر سانتیمتر 000/110 ریال و در غیر مثمر علاوه بر مبلغ 000/100/3 ریال ، هر سانتیمتر 000/100 ریال

درختان همیشه سبز :

محیط بن درخت از صفر تا 35 سانتیمتر سوزنی برگان مبلغ 000/600/1 ریال و سایر همیشه سبزان مبلغ 000/300/1 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 35 سانتیمتر تا 70 سانتیمتر در سوزنی برگان علاوه بر مبلغ 000/600/1 ریال ، هر سانتیمتر 000/120 ریال و در سایر همیشه سبزان علاوه بر مبلغ 000/300/1 ریال ، هر سانتیمتر 000/110 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 70 سانتیمتر در سوزنی برگان علاوه بر مبلغ 000/800/5 ریال ، هر سانتیمتر 000/160 ریال و در سایر همیشه سبزان علاوه بر مبلغ 000/150/5 ریال ، هر سانتیمتر 000/140 ریال

تبصره : درصورتی که درختان قطع شده و یا عمدا خشک شده توسط شهروند در معبر باشد ، به خاطر هزینه ای که شهرداری در طول سالیان متمادی برای نگهداری و رشد درخت صرف کرده است ، عوارض فوق به سه برابر افزایش می یابد.

عوارض تبليغات محيطي (شهري)

بنا بر ضرورت ايجاد هماهنگي و وحدت ‌رويه در خصوص مديريت و نظارت بر بهره‌برداري از فضاي تبليغات محيطي در شهر با اهداف حفظ زيبايي و پاکیزگی در سيماي شهر (موضوع بند 27 ماده 55 قانون شهرداریها)، حفظ ایمنی شهروندان (موضوع بند 14 ماده 55 قانون شهرداریها)، ايجاد زمينه‌هاي ارتقاء فرهنگ شهري، توزيع عادلانه امتيازات عمومي و تامین درآمدهاي شهرداري با رعايت كليه قوانين و مقررات تبليغاتي كشور ، عوارض تبليغات محيطي به شرح ذيل از تاريخ لازم الاجرا بودن اين مصوبه قابل دريافت مي باشد.

فرمول عوارض تبليغات محيطي : (M-2) × P

M : مساحت فضاي تبليغات محيطي به متر مربع

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره 1 : عوارض فوق ماهانه محاسبه و قابل دريافت مي باشد ولي در مورد تبليغات بدون مجوز حداقل زمان محاسبه يك سال مي باشد.

تبصره 2 : شخص حقیقی یا حقوقی مشمول پرداخت کننده عوارض ابتدا کارگزار و سپس بهره بردار خواهد بود.

تبصره 3 : تابلوهای با مضامین فرهنگی و مذهبی که با مجوز مراجع ذیصلاح و در محل ملک نصب می شود چنانچه مورد استفاده تبلیغاتی قرار نگیرد مشمول عوارض نمی گردد.

تبصره 4 : تابلوهای نوری که در طول شب همواره روشن می باشند از جمله نئون، ال ای دی و نوری روان در هر اندازه در صورتی که در محل ملک باشند، از پرداخت عوارض معاف هستند.

تبصره 5 : در صورتی که تابلو نازیبا باشد و یا با مواد نامناسب تهیه شده باشد عوارض فوق 30% افزایش می یابد. در صورت تهیه آیین نامه زیباسازی، تابلوهای نازیبا بعد از طی مراحل قانونی جمع آوری شود.

تبصره 6 : در صورتی که تابلو در معبر نصب شود ، شامل مبلغ حق الارض می گردد که برابر با مصوبه 30/4/89 شورای اسلامی شهر برای استندهای تبلیغاتی، با اعمال تورم محاسبه خواهد شد.

تبصره 7 : تابلوهای امور بهداشتی و درمانی در مورد پرداخت حق الارض کمترین مبلغ فرهنگی را طبق بند 6 پرداخت خواهند نمود.

عوارض تاسیسات

تاسيسات شامل:مخازن/سکوهاي سوخت گيري/فضاي مسقف/دکل هاي برق-گاز-مخابرات وغيره....به جزءبنا

عوارض يک متر مربع تاسيسات

تا500متر مربع به ازاء هرمترمربع p20

از500متر تا1000مترمربع مساحت به ازاء هرمترمربع p15

به ميزان مازاد بر500متر

از1000متربه بالا متر مربع مساحت به ازاء هرمترمربع p10

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره:مساحت تاسيسات عبارت است ازاشغال سازه درسطح نصب شده.

شهرداري مجاز است عوارض فوق را به هنگام صدور پروانه احداث تاسيسات ويااابقاءسازه براساس آراي مراجع قانوني اخذ کند.

عوارض سالیانه وسایل نقلیه و ماشین آلات

| **ردیف** | **نوع خودرو** | **مبلغ** |
| --- | --- | --- |
| 1 | وانت نیسان، وانت پیکان، تک کابین | 000/140 ریال |
| 2 | کامیون خاور – کامیونت فیات | 000/240 ریال |
| 3 | مینی بوس | 000/170 ریال |
| 4 | اتوبوس | 000/240 ریال |
| 5 | تریلر | 000/390 ریال |
| 6 | کامیون شش چرخ | 000/280 ریال |
| 7 | کامیون ده چرخ | 000/320 ریال |
| 8 | لودر، بیل مکانیکی و سایر ماشین آلات سنگین | 000/390 ریال |
| 9 | انواع موتور سیکلت | 000/20 ریال |

این عوارض در زمان پاسخ استعلام و یا نقل و انتقال دریافت می گردد.

### فصل چهارم : عوارض مربوط به صنوف :

عوارض بر فعاليت بانكها و موسسات مالي و اعتباري از اماكن موجود در سطح شهر

موضوع : این عوارض به کلیه بانکها، موسسات مالی و اعتباری، نیمه دولتی و دولتی تعلق می گیرد.

مشمول : هنگام صدور هرگونه پاسخ و همچنین با صدور قبض سالانه قابل دریافت است .

زمانبندی : بصورت سالانه دریافت می گردد.

فرمول : T + (M x P x 0.3)

T: برابر است با 000/000/2 ريال

M: مساحت زيربنا

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت : حداکثر مبلغ P پنجاه درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد. و حداکثر مساحت زیربنای مورد استفاده 1000 متر مربع می باشد.

## بخش دوم : نحوه محاسبه درآمدی

عوارضات ساختمانی

## عوارض پذیره صدور پروانه ساختماني مسکوني، تجاري، اداري، صنعتي يک واحدي و چند واحد

کمیسیون عمران و شهرسازی 25/6/92

کاهش نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی وتبدیل این عوارض به عوارض وبهای خدمات بهره برداری از واحدهای احداثی

کمیسیون عمران و شهرسازی 27/7/92

پذیره مسکونی p5 پیشنهاد گردید تا تحلیل و بررسی لازم صورت گیرد . و نتیجه به کمیسیون ارائه گردد . در پذیره تجاریها بر اساس نسبت قیمت کارشناسی در طبقات که توسط آقای مهندس مجتهدی ارائه می شود اعمال گردد .

کمیسیون عمران و شهرسازی 15/10/92

= مبلغ ریالی تجدید پروانه

نرخ تورم تجمعی × مبلغ پرداخت شده برای صدور پروانه قبلی – بهای صدور پروانه ساختمان جدید به نرخ روز

تبصره : مبنای سال نرخ تورم تجمعی برای پرداخت نقدی زمان پروانه و برای اقساط زمان میانه اولین و   
آخرین قسط می باشد .

کمیسیون عمران و شهرسازی 15/10/92

در جهت تشویق شهروندان و مالکان برای تامین سرانه های فضاهای عمومی در ساختمانها ( طبق ضوابط طرح تفضیلی و مصوبات شورا یا کمیته فنی ) جزء تراکم و زیربنای مفید ساختمان محسوب نمی شود و از پرداخت عوارض صدور پروانه و تراکم معاف می باشند . بدیهی است جبران تراکم تا دو متر در پیشروی مجاز و الباقی تراکم در طبقات قابل واگذاری می باشد .

کمیسیون عمران و شهرسازی 23/10/92

فرمول عوارض پذیره و تراکم مجاز مسکونی به شرح ذیل می باشد :

مساحت زیربنای خالص ×P× (( 25÷ تراکم خالص )+2 )× A

اگر مساحت زمین کمتر مساوی از 1500 مترمربع باشد :

A = ( 1- )

اگر مساحت زمین بیشتر از 1500 مترمربع باشد :

A = ( 0.7 – )

عوارض پذیره مسکوني :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| رديف | سطح بنا يک واحد مسکوني | عوارض يک متر مربع ازيک واحدمسکوني |
| 1 | تا100متر مربع | P1 |
| 2 | تا150متر مربع | P1.75 |
| 3 | تا200متر مربع | P25/2 |
| 4 | تا300متر مربع | P5/3 |
| 5 | تا400متر مربع | P5 |
| 6 | تا 500 متر مربع | P6 |
| 7 | از500 متربه بالا | P7 |

عوارض پذيره صنعتی تک و چند واحدی و عوارض پذیره تجاري، اداري تک واحدی به شرح ذیل :

| طبقات | تجاری | اداری | صنعتی |
| --- | --- | --- | --- |
| همکف | P13 | P14 | P6 |
| زيرزمين | P9 | P10 | P5 |
| اول | P9 | P10 | P5 |
| دوم | P7 | P7 | P3 |
| سوم به بالا | P6 | P6 | P3 |
| انباري | P5/4 | P5/4 | P5/3 |
| نيم طبقه | P3 | P3 | P3 |

عوارض پذيره تجاري، اداري چند واحدي به شرح ذیل :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| طبقات | تجاری | اداری |
| همکف | (12+n)p1 | (13+n)p1 |
| زير زمين | (10+n)p9/0 | (10+n)p9/0 |
| اول | (10+n)p8/0 | (10+n)p8/0 |
| دوم | (10+n)p7/0 | (10+n)p7/0 |
| سوم به بالا | (10+n)p6/0 | (10+n)p6/0 |
| انباري | (10+n)p5/0 | (10+n) p5/0 |
| نيم طبقه | (10+n)p4/0 | (10+n)p4/0 |

N: تعدادواحدهاي تجاري يا اداري

P : آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : در کاربریهای فرهنگی، مذهبی، ورزشی و آموزشی غیر دولتی مبنای محاسبه 80% فرمول ها خواهد بود.

تبصره 2 : در املاک داراي بيش از يک بر،گرانترين ارزش معاملاتي معبر مشرف به ملک ملاک محاسبه قرار مي گيرد.

تبصره 3 : کارمندان محترم شهرداري براي يک بار اعم رسمي وپيماني وکارگران رسمي و کارگران قراردادی بالای 7 سال خدمت تا سقف 250 متر در صورت عدم استفاده تاکنون از پرداخت کلیه عوارضات ساختمانی معاف می باشند همچنین سالانه تا سقف 250 متر از بهاي خدمات نوسازي معاف مي باشند.

تبصره 4 : در تبصره 3 حداکثر قیمت P تا 000/30 ریال خواهد بود و در صورت بیشتر بودن قیمت آن ، ما به التفاوت باید توسط متقاضی پرداخت گردد.

تبصره 5 : در تبصره 3 ، ملک باید به نام نیروی شهرداری و با سند رسمی باشد، همچنین نیرو باید در زمان صدور پروانه در حال خدمت باشد.

تبصره 6 : چنانچه قبل از اتمام مهلت پروانه و عدم احداث ساختمان و عدم تغییر در پروانه که حداکثر 3 سال از تاریخ صدور پروانه می باشد، متقاضي اقدام به تمديد پروانه نمايد جهت دو سال بعدی تمدید وجهي دريافت نمي شود.

تبصره 7 : در صورت تمدید پروانه پس از 3 سال از تاریخ صدور و حداکثر تا دو سال که مغايرت با ضوابط موجود نداشته باشد، ما به التفاوت عوارض با عوارض قبلي پرداخت شده، قابل وصول است.

تبصره 8 : شهرداري مجاز است عوارض مصوب را به هنگام صدور پروانه ساختماني و يا ابقاء ساختمانهاي غير مجاز که بر اساس آراي مراجع قانوني از جمله کميسيون ماده صد ابقاء مي شود وصول نمايد.

## عوارض پروانه دیوارکشی

موضوع : درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز دیوار محیط ملک در حد ارتفاع مجاز طبق طرح مصوب شهر و حداقل محاسبه 2 متر.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول : مساحت دیوارکشی \* × P× 4

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

\* : محیط دیوارکشی × ارتفاع دیوار و حداقل 2 متر

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض پروانه تغییرات بنا و تعمیرات

موضوع : درخواست پروانه و یا تعمییرات و تغییرات غیر مجاز بنا.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تغییرات و تعمییرات بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

1) کلیه عوارضات ساختمانی مشمول بخش تعمیرات × 0.2

2) کلیه عوارضات ساختمانی مشمول بخش تغییرات × 0.5

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : عوارض فوق در مورد تمامی ساخت و سازها در کلیه کاربریها و در بخشی از محیط یا تمام محیط ملک که دیوارکشی شده است قابل دریافت است.

تبصره 2 : در صورتی که ملک دارای پروانه و مهندس ناظر بوده است، تغییرات باید به تایید مهندس ناظر مربوطه برسد.

## عوارض تراکم

کمیسیون عمران و شهرسازی 15/10/92

در جهت تشویق شهروندان و مالکان برای تامین سرانه های فضاهای عمومی در ساختمانها ( طبق ضوابط طرح تفضیلی و مصوبات شورا یا کمیته فنی ) جزء تراکم و زیربنای مفید ساختمان محسوب نمی شود و از پرداخت عوارض صدور پروانه و تراکم معاف می باشند . بدیهی است جبران تراکم تا دو متر در پیشروی مجاز و الباقی تراکم در طبقات قابل واگذاری می باشد .

موضوع : تراکم نسبت مساحت زیربنا به مساحت عرصه می باشد. در طرح تفصیلی شهر درصدی به عنوان تراکم پایه مشخص شده است که شامل عوارض پذیره می گردد. بعد از تراکم پایه درصدی برای تراکم مجاز درنظر گرفته شده است که در صورت درخواست مالک و موافقت شهرداری و با دریافت عوارض تراکم مجاز قابل واگذاری می باشد. تراکم بیش از تراکم پیش بینی شده در طرح تفصیلی را تراکم مازاد می نامیم که در صورت واگذاری هنگام صدور پروانه ساختمانی با تصویب مراجع ذیصلاح و یا کل تراکم بیش از تراکم پایه در ساختمانهایی که بدون مجوز ساخته شده و سپس توسط مراجع ذیصلاح قانونی بنا تثبیت شده است شامل عوارض تراکم مازاد می گردند.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گرد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

تراکم مجاز : مساحت تراکم مجاز × P× 10

تراکم مازاد کاربری مسکونی : مساحت تراکم مازاد × P × ([M/8]+10)

تراکم مازاد سایر کاربری ها : مساحت تراکم مازاد × P × ([M/5]+14)

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

M: مساحت تراکم مازاد

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : حداکثر ضریب در فرمول تراکم مازاد پنجاه می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض طبقه مازاد

موضوع : درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز طبقات در بنا علاوه بر تعداد طبقات پيش بيني شده در آخرین طرح مصوب شهر.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

در کاربری مسکونی : مساحت طبقات مازاد × P× 3

در کاربری های دیگر : مساحت طبقات مازاد × P× 5

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض واحد مازاد

موضوع : درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز واحد مجزا در بنا علاوه بر تعداد واحدهای پيش بيني شده در آخرین طرح مصوب شهر.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

در کاربری مسکونی : مساحت واحدهای مازاد × P× 2

در سایر کاربری ها : مساحت واحدهای مازاد × P× 4

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره : حداقل مساحت واحد مازاد معادل حداقل واحد تعریف شده در تراکم مربوطه در طرح مصوب شهر می باشد.

## عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی

موضوع : عوارض بر پيش آمدگي مشرف به معابر عمومي درکليه کاربري ها در معابر عمومي در حد مجاز آخرین طرح مصوب شهر در هر طبقه. پیش آمدگی مفید جز زیربنای مفید ساختمان محسوب می شود و پیش آمدگی غیر مفید جز زیربنای مفید ساختمان نمی باشد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با تصويب مراجع ذيصلاح برای ارائه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

پیش آمدگی مفید در اخذ پروانه : جمع مساحت پیش آمدگی مفید در طبقات × P× 12

پیش آمدگی غیر مفید در اخذ پروانه : جمع مساحت پیش آمدگی غیر مفید در طبقات × P× 6

پیش آمدگی مفید در ابقای ساختمان غیر مجاز : جمع مساحت پیش آمدگی مفید در طبقات × P× 24

پیش آمدگی غیر مفید در ابقای ساختمان غیر مجاز : جمع مساحت پیش آمدگی غیر مفید در طبقات × P× 12

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره : پیش آمدگی غیر مفید در اخذ پروانه به مقدار مجاز پیش بینی شده در طرح برای ایجاد نما و زیبایی از این عوارض معاف است.

## عوارض کسری یا حذف پارکینگ

موضوع : در صورتی که هنگام صدور پروانه و یا پایانکار، تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز طبق طرح جامع و تفصیلی شهر تامین نگردیده باشد، عوارض فوق برای هر متر مربع از مساحت کسری و یا حذف واحدهای پارکینگ دریافت میگردد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با تصويب مراجع ذيصلاح برای ارائه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول :

جمع مساحت کسری پارکینگ × R × ضریب از جدول ذیل

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| تعداد واحد حذف پارکینگ | کاربری مسکونی | | کاربری تجاری فرعی | | کاربری تجاری اصلی | |
| ضریب | سقف قیمت | ضریب | سقف قیمت | ضریب | سقف قیمت |
| یک واحد | 80 % | ندارد | 60 % | 80 % | 40 % | 60 % |
| دو واحد | 100 % | ندارد | 70 % | 100 % | 50 % | 80 % |
| سه واحد | 125 % | ندارد | 80 % | 120 % | 60 % | 100 % |
| چهار واحد و بیشتر  پاساژهای تجاری | 150 % | ندارد | 90 % | ندارد | 70 % | ندارد |

تبصره 1 : منظور از کاربری تجاری اصلی کلیه تجاری های حاشیه خیابانهای منشعب از میدان امام تا میادین باغ سلطانی، امداد، بسیج، دژبان و باغ ملی و حاشیه کلیه بازارها و حاشیه خیابانهای 24 متری و بیشتر است. سایر تجاری ها کاربری فرعی محسوب می شوند.

تبصره 2 : سایر کاربریها به جز مسکونی و تجاری ، 100% قیمت روز و برابر ضوابط طرح تفصیلی اخذ می شود.

درصورتی که به دلایل ذیل ، شهرداری اجازه ساخت پارکینگ را در ملک ندهد از فرمول 2 و 3 استفاده می شود :

برای یک واحد حذف پارکینگ : جمع مساحت کسری پارکینگ × P× 18

برای دو واحد و بیشتر حذف پارکینگ : جمع مساحت کسری پارکینگ × P× 30

R: قیمت روز زمین با کاربری موجود

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

دلایل حذف مجاز پارکینگ :

الف- در صورت استقرار بنا به فاصله كمتر از 50 متر از يك تقاطع خطرناك به غیر از کاربری تجاری و اداری (متشكل از حداقل دو گذرگاه شرياني درجه دو به عرض 24متر)

ب- در صورت بالا بودن سطح آبهاي زيرزميني امكان احداث زير زمين نبوده و مالك تنها مجاز به احداث پاركينگ در طبقه همكف به صورت پيلوت خواهد بود.

ج- در صورتيكه شيب طبيعي زمين براساس نظر كمسيون ماده پنج مناسب جهت احداث پاركينگ نباشد.

د- در صورت استقرار بنا در بر معبر كم عرض (كمتر از 4 متر) که معبر به همین مقدار در طرح پیش بینی شده باشد.

ه- در صورت وجود درختهاي كهنسال ثبت شده در مقابل ورودي پاركينگ.

حد قیمت : در فرمول 2 و 3 ، حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : به مقدار درصد گفته شده در جدول و منظور درصد از کل ارزش عرصه ملک به قیمت روز می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض کسری حد نصاب عرصه

موضوع : در صورتي که عرصه مورد نياز در کليه کاربري ها کمتر از حد نصاب تفکيک باشد و امکان تجميع با اراضي مجاور بنا به نظر کارشناسان ذيربط ميسر نباشد در قبال صدور مجوز هرگونه بنا و تاسيسات و ساير اقدامات عوارضي به شرح ذيل وصول مي گردد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تفکیک عرصه دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول : مساحت کسری حد نصاب عرصه × P× 12

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره : در صورت تفیک خلاف جهت، عوارض فوق به دو برابر افزایش می یابد.

## عوارض تفکیک عرصه

موضوع : در کليه کاربري هاکه بر اساس ضوابط درخواست مجوز تفکيک عرصه را مي نمايد درقبال صدور مجوز شهرداري مجاز است عوارض مذکور را وصول نمايد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تغییرات و تعمییرات بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان 30 سال می باشد.

فرمول : 1) به ازاي هر مترمربع تفکيک اراضي با کاربري مسکوني × P× 1

2) به ازاي هر مترمربع تفکيک اراضي با سایر کاربري × P× 6

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض تفکیک اعیان

موضوع : املاکی که درخواست تفکی اعیان مجاز خود را دارند ، پس از دریافت مجوزهای لازم از مراجع مربوطه عوارضی به شرح ذیل پرداخت می نمایند:

مشمول : هنگام صدور استعلام تفکیک با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هرگونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیرمجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند .

فرمول : هر مترمربع اعیان در حال تفکیک \*3P

P: ارزش معاملاتی عرصه

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند

## عوارض حق مشرفیت

کمیسیون عمران و شهرسازی 8/10/92

عوارض حق مشرفیت = p× × مساحت کل باقی مانده × ( عرض معبر قدیم – عرض معبر جدید )   
مبلغ عوارض حق مشرفیت حداکثر 30% قیمت مساحت کل باقیمانده می باشد .

عوارض تاخیر در اجرای نمای ساختمان =

به ازاء هر مترمربع از سطوح نمایان ساختمانها از معابر عمومی ( ارتفاع ملک × بر ملک ) × p × عرض معبر ×

مدت زمان تاخیر یکسال پس از انقضای مدت پروانه در صورت احداث بنا و در صورت عدم وجود پروانه یکسال پس از بهره برداری ساختمان ملاک می باشد .

موضوع : قطعات ملکي که بر اثر تعريض يا باز گشايي معابر درحاشيه معبر قرار مي گيرند و بر اثر آن ارزش افزوده دارند از هر قطعه ملک عوارض زير وصول مي شود.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : برای هر بار تغییر عرض معبر مجاور ملک و یا مشرف شدن به معبر جدید.

فرمول :

مساحت کل ملک باقی مانده × یک دوم اختلاف طولی بین عرض جدید و قدیم معبر به متر × P× 1.5

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : از 30% ارزش روز کل ملک باقیمانده بیشتر نباشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : برای محاسبه مساحت کل ملک باقی مانده تا حداکثر 20 متر عمق محاسبه می شود.

تبصره 2 : در صورت مشرف شدن به معبر جدید نصف عرض معبر جدید معیار می باشد.

تبصره 3 : در صورت مشرف شدن به معبر جدید به فرمول فوق 7Pثابت اضافه می شود.

## عوارض تأخیر دراجراي نماي ساختمان

موضوع : باعنايت به مصوبه مورخ 28/8/69 شوراي عالي شهرسازي صاحبان کليه ساختمانهاي احداثي اعم با پروانه ويابدون پروانه وياداراي پايان کار که سطوح نمايان ساختمانهاي واقع در محدوده وحريم شهررا انجام نداده اندومهلت يکساله که طي مصوبه مورخ2/3/89 به آنان داده شدبه اجراي نمااقدام ننموده اند به ازاي هرسال تاخير دراجراي نماکاري مشمول عوارضي به شرح ذيل از آنان اخذ خواهد شد.

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول : به ازاء هر متر مربع از سطوح نمايان ساختمانها از معابر عمومي (ارتفاع ملک × بر ملک) × P × 0.5

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : از 30% ارزش روز کل ملک باقیمانده بیشتر نباشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : این ماده شامل ساختمانهاي واقع در گذرهاي 12 متري و بیشتر با هر تعداد طبقه می باشد .

تبصره 2 : درگذرهاي کمتر از 12 متري، ساختمانهاي 3 و بیش از سه طبقه نیز شامل این ماده می باشد .

تبصره 3 : صدور پایانکار براي کلیه املاك وساختمانها منوط به اجراي نماکاري می باشد و صدور گواهی پایانکار بدون رعایت این تبصره تخلف محسوب می شود.

تبصره 4 : برای املاکی که پروانه دریافت داشته اند، زمان تاخیر در اجرای نمای ساختمان از 5 سال پس از دریافت پروانه محاسبه خواهد شد.

## عوارض تأخیر در اتمام ساختمان

کمیسیون عمران و شهرسازی 2/11/92

عوارض تأخیر در اتمام ساختمان

صاحبان کلیه ساختمان های احداثی یا پروانه که پس از اتمام دوره ساخت اقدام به دریافت پایان کار ننموده اند و یا پس از رأی کمیسیون ماده 100 پایان کار نگرفته اند .

مترمربع زیربنای مسقف یا دارای اسکلت یا گودبرداری 0.5PX

موضوع : صاحبان کلیه ساختمانهاي احداثی با پروانه که حداکثر سه سال پس از اخذ پروانه اقدام به دريافت پايان کار ننموده اند.

مشمول : هنگام صدور پایانکار و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول : به ازاء هر متر مربع زیربنا ساخته شده × P × 0.5

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : از 10% ارزش روز ملک بیشتر نشود.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره : شهرداري مکلف است به هنگام صدورپروانه ساختماني مراتب رابه متقاضي اعلام نمايد.

## عدم محصور نمودن ملك

موضوع : به منظور زيبايي و پاكيزگي در سماي شهر (موضوع بند 27 ماده 55 قانون شهرداريها) و حفظ ايمني شهروندان (موضوع بند 14 ماده 55 قانون شهرداريها) از تاريخ لازم الاجرا بودن اين لايحه به زمينهاي افتاده، فاقد حصار و بناهاي مخروبه و نيمه تمام (خارج از مهلت اعتبار پروانه) كه به رغم ايجاد مشكلات بهداشتي و ايمني براي شهروندان به زيبايي شهر لطمه وارد آورده است عوارض به شرح ذيل وصول مي گردد.

مشمول : هنگام صدور پروانه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول : به ازاء هر متر مربع عرصه ملک × P × 0.5

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : از 10% ارزش روز ملک بیشتر نشود.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : این عوارض به زمینهاي افتاده اي تعلق میگیرد که از طرف شهرداري به مالک بصورت مکتوب اخطار داده شده باشد ویا درملک مورد نظر تابلو اخطار (حصارکشی) نصب شده باشد.

تبصره2 : در صورتیکه مالکین اقدام به حصارکشی با ارتفا ع یک متر دیوار آجري ویک متر نرده نماید از زمان اقدام مشمول عوارض سال اقدام نمی گردد و در صورتی که در سال مورد نظر ساختمان نیمه تمام را تکمیل و یا پروانه ساختمان اخذ و یا مهلت پروانه را تمدید نمایند ، مشمول عوارض این ردیف نخواهند بود.

تبصره 3 : اراضی زراعی و باغات دایر مشمول این عوارض نمی شوند.

تبصره 4 : در صورتی که مالک در خواست پروانه حصارکشی بنماید و صدور پروانه براي شهرداري معذوریت قانونی داشته باشد مشمول عوارض فوق نمی شود.

تبصره 5 : کسانی که تا پایان فرودین ماه سال 89 اقدام به حصار کشی یا اخذ پروانه ساختمانی بنمایند از پرداخت عوارض زمینهاي افتاده (بدون حصار) مربوط به سال 89 معاف می باشند.

## عوارض استفاده از فضای باز برای کاربری خاص

موضوع : یک سری از مشاغل مثل سنگ فروشی ، آهن فروشی و ... از فضای باز ملک خود به عنوان انبار و فروشگاه استفاده می نمایند ولی بخاطر عدم وجود سقف هیچگونه عوارض ساختمانی به آنها تعلق نمی گیرد. این در حالی است که از خدمات شهری استفاده نموده و صدماتی هم همچون عبور و مرور ماشینهای سنگین از خیابانها و خرابی آسفالت، ایجاد سروصدا و نازیبایی را به وجود می آورند. لذا برای جبران خسارات وارده به شهر عوارضی تحت عنوان استفاده از فضای باز برای کاربری خاص به شرح ذیل تعیین می گردد.

مشمول : کلیه مشاغل و صنوفی که از هرگونه فضای باز ملک خود برای استفاده فروشگاهی، انبار، کارگاه و ... استفاده می نمایند.

زمانبندی : بصورت سالانه تعلق می گیرد.

فرمول : مساحت فضای باز مورد استفاده × P× 0.5

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ارزش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : حداکثر مبلغ P بیست درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ارزش معاملاتی املاک و حداکثر مساحت مورد محاسبه 500 متر میباشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## بهره برداري موقت از كاربري هاي غير مرتبط

موضوع : به منظور تعيين تكليف مالكين املاكي كه فاقد پايانكار هستند و قصد بهره برداري موقت از ساختمانهاي احداثي در كاربري هاي غير مرتبط را دارند از تاريخ لازم الاجرا بودن اين لايحه عوارضي به شرح ذيل تا زمان قطعي شدن هر ساله كاربري و اخذ مجوزهاي لازم از ايشان دريافت مي گردد.

مشمول : کلیه املاکی که کاربری مورد استفاده آنها با کاربری مجاز ملک مغایر است. در زمان مراجعه به شهرداري و يا هنگام صدور هر نوع گواهي براي مالك و يا مستاجر دريافت مي گردد.

زمانبندی : بصورت سالانه تعلق می گیرد.

فرمول :

1 – استفاده مسكوني از هر نوع كاربري : مساحت زیربنای مفید × P × 0.4

2 – استفاده دیگر کاربری ها (تجاري، صنعتي و اداري ...) از هر نوع كاربري مغایر :

الف) استفاده از همكف : مساحت زیربنای مفید × P × 4

ب) استفاده از زيرزمين و طبقات : مساحت زیربنای مفید × P × 2

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ارزش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : اخذ اين عوارض هيچگونه امتيازي براي ملك محسوب نمي شود و در صورت تغيير كاربري طبق مقررات اقدام خواهد شد.

تبصره 2 : در صورتي كه محل كسب داير باشد و نارضايتي و يا مخالفتي از طرف مالكين مجاور با ادامه فعاليت مطرح نشده باشد شهرداري با وصول عوارض مزبور مانع ادامه فعاليت نمي شود.

تبصره 3 : مالكيني كه بدون مراجعه به شهرداري و اخذ مجوز بهره برداري غير مرتبط از ساختمانهاي احداثي خود داشته باشند عوارضي معادل 30% افزايش نسبت به تعرفه هاي فوق محاسبه مي گردد.

## عوارض تغییر کاربري و تراکم

موضوع : املاكي كه درخواست تغيير كاربري مجاز عرصه ملك خود را دارند، پس از دریافت مجوز های لازم از مراجع مربوطه عوارضی به شرح ذیل پرداخت می نمایند :

مشمول : هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذيصلاح قانوني بناي احداثي را تثبيت نموده اند.

زمانبندی : در هر بار تغییر کاربری و تراکم اخذ می شود

فرمول : هر متر مربع عرصه که شامل تغییر کاربری و تراکم شده است × R × ضریب طبق جدول ذیل

R: آخرین ارزش روز عرصه طبق مصوبه شورای شهر

درصد جدول براساس کسر درصد کاربری مجاز ملک از درصد کاربری درخواست شده به دست می آید.

گروههاي كاربري :

A = كاربري مسكوني B = كاربري تجاري و اداری دولتی C = كاربري صنعتي و اداری غیر دولتی

D = فضاي سبز، زراعت، باغات، مذهبي، تكايا و حسينيه، مساجد، زمینهای بایر و موات

| گروه كاربري موجود | گروه كاربري مورد درخواست | ضریب در فرمول |
| --- | --- | --- |
| A | B | 0.3 |
| A | C | 0.1 |
| A | D | - |
| B | A | - |
| B | C | - |
| B | D | - |
| C | A | - |
| C | B | 0.2 |
| C | D | - |
| D | A | 0.2 |
| D | B | 0.5 |
| D | C | 0.3 |

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره : در تغییر کاربری منظور از کاربری های مورد درخواست، کاربری مربوطه با کمترین تراکم است.

تغییر تراکم : درصورت درخواست مالک برای تغییر تراکم در کاربری مربوطه خود به تراکم بیشتر و پس از تایید مراجع ذیصلاح، عوارض آن معادل عوارض تراکم مازاد و برای یک بار دریافت می گردد و کاربری ملک به همان کاربری با تراکم بیشتر تغییر می یابد.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| کاربری ها | دولتی | غیردولتی |
| تجاری مرکز محله ،تجاری اداری مرکز شهر ، تجاری نواری، تجاری مرکز ناحیه ، بازار روز ، اداری  دولتی ، تاسیسات انتظامی، تاسیسات نظامی | 50 | 50 |
| مختلط مسکونی و تجاری و اداری،مختلط فرهنگی و پذیرایی و مسکونی ، انبارداری تجاری ،میادین  میوه و تره بار | 40 | 40 |
| آموزشی ،آموزش عالی،بهداشتی و درمانی ،زمین بازی و ورزشی ، پذیرایی و جهانگردی ، تاسیسات  عمومی، تجهیزات عمومی ، تاسیسات توریستی | 40 | 30 |
| خدمات شخصی و عمومی ، صنایع کوچک و کارگاهی ، صنایع بزرگ ، انبارداری صنعتی ، تفریحی و  تفرجگاهی ، موسسات فرهنگی اجتماعی ، خدمات رفاهی اجتماعی ، پایانه مسافربری ، پایانه باربری | 30 | 30 |
| مسکونی تراکم کم ، مسکونی تراکم متوسط ، مسکونی تراکم زیاد ، خدمات رفاهی و تربیتی | 20 | 20 |
| مذهبی ، حوزه اراضی با ارزش تاریخی ، اراضی کشاورزی و دامداری غیرصنعتی ، مسیر برق فشار  قوی ، مسیر لوله گاز و نفت ، اراضی بایر ، گذرگاه سواره ، گذرگاه پیاده ، رودخانه و نهر ، اراضی  باغداری ، گورستان ، فضای باز و سبز عمومی ، پارکینگ و توقفگاه | 0 | 0 |

نکات و تصحیحات :

قیمت منطقه ای (ارزش معاملاتی ) : قیمت منطقه ای عبارت است از ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارایی هر شهر بوده و اجرای ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم تعیین و ابلاغ گردد.

تبصره 1: حداقل مبلغ آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم ، پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ارزش معاملاتی املاک می باشد.

تبصره 2: سالانه عدد ضرایب کلیه فرمولها به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

تبصره 3 : در صورت تهیه دفترچه قیمت گذاری املاک و تصویب شورای شهر ، درصدی از قیمت آن کاملا متناسب با دفترچه قیمت منطقه ای دارایی باشد به جای آن جایگزین خواهد شد.

تبصره 4 : در محاسبه عوارض ، چنانچه زمینی دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد .

تبصره 5 : قیمت منطقه ای خیابانهای جدیدالاحداث که در دفترچه ارزش معاملاتی دارایی برای آن قیمت مشخص نشده است ، بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت عدم وجود معبر هم عرض در منطقه مربوطه ، براساس بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق هم جوار تعیین می شود .

تبصره 6: در صورتی که یک معبر دارای چند قیمت در سمت های مختلف باشد ( مثل دو ملک روبروی هم و یا رینگ میدان و نبش چهارراهها ) ، بیشترین قیمت برای محاسبات کلیه املاک مجاور محاسبه خواهد شد.

تبصره 7 : در صورتی که دفترچه قیمت منطقه ای در هر سال جدید توسط کمیسیون ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم بازنگری و تصحیح نشود و دفترچه سال قبل تمدید گردد، کلیه قیمتهای دفترچه با 10% افزایش برای سال جدید محاسبه خواهد شد.

تبصره 8: منظور از قیمت کارشناسی روز زمین ، در کلیه فرمولها، مصوبه شورای اسلامی شهر برای محاسبه قیمت روز است که ضریبی از قیمت منطقه ای می باشد و سالانه به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد...

تبصره 9 : در فرمول محاسبه قیمت کارشناسی روز زمین ، برای هر محله نوسازی حداقل قیمت عرصه در نظر گرفته خواهد شد که به تصویب شواری شهر خواهد رسید.

در مورد محاسبه عوارض پذیره طبق کاربری های درخواستی ذیل تقسیم بندی خواهند شد.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| کاربری های درخواستی | دولتی | غیردولتی |
| تجاری مرکز محله ، تجاری مرکز شهر ، تجاری نواری ، تجاری مرکز ناحیه ، بازار روز | تجاری | تجاری |
| اداری و دولتی ، تاسیسات انتظامی ، تاسیسات نظامی | اداری | اداری |
| مختلط مسکونی و تجاری و اداری ، مختلط فرهنگی و پذیرایی و مسکونی ، انبارداری تجاری ، میادین  میوه و تره بار | تجاری | تجاری |
| آموزشی ، آموزش عالی ، بهداشتی و درمانی ، زمین بازی و ورزشی ، پذیرایی و جهانگردی ، تاسیسات عمومی ، تجهیزات عمومی ، تاسیسات توریستی | تجاری | صنعتی |
| خدمات شخصی و عمومی ، صنایع کوچک و کارگاهی ، صنایع بزرگ ، انبارداری صنعتی ، تفریحی و تفرجگاهی ، موسسات فرهنگی اجتماعی ، خدمات رفاهی اجتماعی ، پایانه مسافربری ، پایانه باربری | صنعتی | صنعتی |
| مسکونی تراکم کم ، مسکونی تراکم متوسط ، مسکونی تراکم زیاد ، خدمات رفاهی و تربیتی | مسکونی | مسکونی |
| مذهبی ، حوزه اراضی با ارزش تاریخی، اراضی کشاورزی و دامداری غیرصنعتی ، مسیر برق فشار قوی ، مسیر لوله گاز و نفت ، اراضی بایر ، گذرگاه سواره ، گذرگاه پیاده ، رودخانه و نهر ، اراضی باغداری ، گورستان ، فضای باز و سبز عمومی ، پارکینگ و توقفگاه | ندارد | ندارد |

در عوارض تبلیغات محیطی لایحه سال 90 ، ضریب نوع تبلیغات حذف می گردد.

تبصره 1 : در مورد تبصره 7 در عوارض تبلیغات محیطی ، مصوبه 30/4/89 شورای اسلامی شهر برای استندهای تبلیغاتی به عنوان حق الارض کلیه تابلوهای نصب شده در معبر مورد استفاده خواهد بود .

تبصره 2 : تابلوهای ثابت امور بهداشتی و درمانی در مورد پرداخت حق الارض کمترین قیمت فرهنگی را پرداخت خواهند نمود .

درخصوص اراضی خارج از طرح در صورت عدم وجود طرح ، فقط جرایم ساختمانی اخذ شده و عوارضات عرصه در زمان ورود به طرح از مالک اخذ خواهد شد . بنابراین از مالک زمان حال تعهد محضری مبنی بر پرداخت بدهی ملک اخذ خواهد شد و در صورت خرید و فروش ، خریدار موظف به تعهد مجدد است.

عوارضات عمومی

## عوارض تصرف معابر عمومی

موضوع : در پی درخواست حفاری و یا استفاده از سطح معابر عمومی جهت کارهای عمرانی و شهری توسط کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مانند پیمانکاران شرکتهای آبفا، برق، گاز، مخابرات و دیگر متقاضیان و مسدود شدن خیابان مشکلاتی همچون نازیبایی ، آلودگی ، ترافیک ، نارضایتی و ... به شهروندان و شهر وارد می شود که برای جبران این امر عوارض ذیل قابل دریافت است.

مشمول : هنگام صدور حفاری و یا تصرف معابر و یا هر گونه پاسخ پس از تصرف معابر به متصدی آن.

زمانبندی : برای هر بار تصرف و به مدت روزهای تصرف محاسبه می شود.

فرمول : طول معبر مورد استفاده × عرض موجود معبر × تعداد روز استفاده × P× 0.002

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 1 : در محاسبه روزهای استفاده از معبر در صورت بیشتر شدن از یک ماه برای هر ماه بیشتر 10 درصد و تا سقف 100 درصد افزایش عوارض افزایش می یابد.

تبصره 2 : در صورت عدم کسب مجوز از شهرداری و استفاده از معابر ، عوارض به دو برابر افزایش می یابد.

تبصره 3 : در صورت افزایش زمان پس از کسب مجوز و تاخیر در اتمام کار برای هر روز تاخیر نیم درصد به عوارض افزوده می شود.

تبصره 4 : در صورتی که معبر بلوار باشد ، همان لاین در حال کار محاسبه می شود.

تبصره 5 : تا مدت زمان مجاز کار که حداکثر از یک ماه تجاوز ننماید ، عوارض فوق دریافت نمی گردد.

## عوارض معاملات غیر منقول و یا صلح خیاری

موضوع : در معاملات غیر منقول استعلام هایی از شهرداری می شود که برای پاسخ به آن کارهای فراوانی در شهرداری انجام می پذیرد لذا عوارض ذیل به این معاملات تعلق می گیرد.

مشمول : کلیه معاملات غیر منقول و یا صلح خیاری.

زمانبندی : برای هر بار معامله.

فرمول : آخرین ارزش معاملاتی زمین ، ساختمان و مستحدثات بنا به آنچه مورد معامله قرار می گیرد طبق آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم × 0.1

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض حق النظاره

موضوع : دریافت درصدی از حق النظاره مهندسین به عنوان عوارض

مشمول : کلیه حق نظاره های مهندسی.

زمانبندی : برای هر بار نظارت.

فرمول : حق النظاره براساس جدول نظام مهندسی × مساحت زیربنا × 0.03

حد قیمت : ندارد

سقف قیمت : ندارد

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره: عوارض حق النظاره باید توسط مهندسین ناظر پرداخت و در صورت عدم پرداخت، شهرداري می تواند در زمان صدور هر گونه گواهی براي ساختمان که نیاز به تأیید مهندس ناظر دارد از مهندس ناظر و در صورت عدم پرداخت از مالک اخذ نماید.

## عوارض مزایده و حراج اموال منقول و غیر منقول و ضایعاتی و متروکه و قاچاق (مزایده حضوري یا کتبی)

%2 (دو درصد) نرخ برنده حراج یا مزایده

تبصره:

عوارض مزایده وحراج اموال منقول وغیرمنقول وضایعاتی و متروکه و قاچاق (مزایده حضوري یا کتبی ) توسط دستگاهها و مؤسسات برگزار کننده مزایده و یا حراج، موظفند از برنده اخذ و به حساب شهرداري واریز و یا برنده را جهت پرداخت این عوارض به شهرداري معرفی مینماید.

افزایش قیمت : سالانه درصد به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض بر بلیط کنسرت و سیرك و نظایر آن

عوارض بلیط کنسرت و سیرك و جشنهاي نمایشی 10 % بهاي بلیط

بلیط تمام کنسرتها و سیرکها و جشنهاي نمایشی باید به مهر شهرداري ممهور گردد.

عوارض نمایشگاهها 10 % بهاي بلیط

تبصره 1 : نمایشگاههایی که در سطح شهر بر گزار میگردند مشمول این عوارض می شوند و نمایشگاههایی که غرفه هاي آنها به صورت اجاره به متقاضیان واگذار می گردد مشمول پرداخت 10 % اجاره بها، به جاي عوارض بلیط می باشند.

تبصره 2 : نمایشگاههاي کتاب اعم از مکتوب والکترونیکی وهمچنین نمایشگاههاي قرآنی اعم از مکتوب والکترونیکی ونمایشگاههاي مذهبی که جنبه انتفاعی نداشته باشند معاف می گردند.

تبصره 3 : برگزار کننده کنسرت،نمايشگاه و.....به عنوان مودي شناخته مي شودوموظف است قبل ازبرگزاري به شهرداري مراجعه وبليط ممهور به مهر شهرداري راتحويل گرفته وتضمين کافي براي تصفيه حساب پس از اجرابه واحددرآمد شهرداري تحويل نمايد.

افزایش قیمت : سالانه عدد درصد به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

عوارض قطع اشجار

این عوارض برای درختانی که در املاک شهروندان واقع شده است و درصورت احداث و یا تجدید بنا و ... ناچار به قطع درخت می باشند به شرح ذیل دریافت می شود. مسلما شهرداری باید برای حفظ سرانه فضای سبز شهر این درآمد را صرف کاشت درخت در سطوح دیگر شهر نماید :

درختچه های زینتی :

محیط بن درختچه از صفر تا 25 سانتیمتر مبلغ 000/500 ریال

محیط بن درختچه بیشتر از 25 سانتیمتر تا 50 سانتیمتر علاوه بر مبلغ 000/500 ریال ، هر سانتیمتر 000/60 ریال

محیط بن درختچه بیشتر از 50 سانتیمتر علاوه بر مبلغ 000/000/2 ریال هر سانتیمتر 000/80 ریال

درختان خزان پذیر :

محیط بن درخت از صفر تا 50 سانتیمتر مثمر مبلغ 000/700 ریال و غیر مثمر مبلغ 000/550 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 50 سانتیمتر تا 100 سانتیمتر در مثمر علاوه بر مبلغ 000/700 ریال ، هر سانتیمتر 000/50 ریال و در غیر مثمر علاوه بر مبلغ 000/550 ریال ، هر سانتیمتر 000/40 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 100 سانتیمتر در مثمر علاوه بر مبلغ 000/200/3 ریال ، هر سانتیمتر 000/55 ریال و در غیر مثمر علاوه بر مبلغ 000/550/2 ریال ، هر سانتیمتر 000/50 ریال

درختان همیشه سبز :

محیط بن درخت از صفر تا 35 سانتیمتر سوزنی برگان مبلغ 000/800 ریال و سایر همیشه سبزان مبلغ 000/650 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 35 سانتیمتر تا 70 سانتیمتر در سوزنی برگان علاوه بر مبلغ 000/800 ریال ، هر سانتیمتر 000/60 ریال و در سایر همیشه سبزان علاوه بر مبلغ 000/650 ریال ، هر سانتیمتر 000/55 ریال

محیط بن درخت بیشتر از 70 سانتیمتر در سوزنی برگان علاوه بر مبلغ 000/900/2 ریال ، هر سانتیمتر 000/80 ریال و در سایر همیشه سبزان علاوه بر مبلغ 000/575/2 ریال ، هر سانتیمتر 000/70 ریال

تبصره : درصورتی که درختان قطع شده و یا عمدا خشک شده توسط شهروند در معبر باشد ، به خاطر هزینه ای که شهرداری در طول سالیان متمادی برای نگهداری و رشد درخت صرف کرده است ، عوارض فوق به سه برابر افزایش می یابد.

افزایش قیمت : سالانه اعداد به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض حق الارض

نظر به اینکه به موجب تبصره 6 ماده 96 قانون شهرداری و ماده 46 آیین نامه مالی شهرداری ها ، معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری قراردارد و شهرداریها برای احداث آنها الزاما بایستی با تملک املاک و خرید اراضی هزینه.های زیادی را متحمل شود همچنین حفاظت و نگهداری از معابر مستمرا هزینه هایی رادر بر دارد بنابراین از تاریخ لازم الاجرا بودن این لایحه کلیه شرکتهای خدماتی (آب ، برق ، مخابرات، گاز) و یا کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که به نحوی از معابر مذکور استفاده مینمایند برای هرگونه خدمات خاص و خدمات عام بایستی سالانه به شرح ذیل عوارض فوق را پرداخت نمایند.

1 – عوارض حق الارض به ازاي هر متر طول بابت عبور تاسيسات ، انشعابات (شامل لوله، كابل ، سيم، فيبر نوري و ...) آب ، فاضلاب ، برق (شبكه هاي هوايي و زميني) ، گاز ، مخابرات ، برابر 900 ريال

2 – عوارض حق الارض براي هر متر مربع تاسيسات شامل ايستگاه تقليل فشار ، ايستگاه كاتديك، كافو، ترانس برق، تيرهاي بتني، فلزي، چوبي، دريچه آب، فاضلاب، كيوسكها و ... به ازاي هر متر مربع زمين كه تاسيسات مورد اشاره در آن واقع شده است برابر 000/60 ريال

مثال : اگر در يك معبر به طول 100 متر شركت آب داراي يك شاه لوله و دو لوله فرعي و انشعابات به واحدهاي تجاري ، اداري، مسكوني و ... باشد و با فرض اينكه تعداد واحدهاي مستقر در خيابان 50 واحد داشته باشد متراژ تاسيسات به شرح ذيل محاسبه و عوارض دريافت ميگردد.

A = طول شبكه توزيع اصلي (شاه لوله) B = طول شبكه هاي فرعي در سمت پياده روها در طرفين خيابان

C = (K\*L) طول شبكه انشعابات واحدهاي مصرف كننده د پياده روها K = تعداد واحدهاي موجود در طرفين خيابان

L = طول انشعابات از لوله هاي فرعي به واحدهاي مسكوني، تجاري، اداري و غيره كه بطور ثابت حداقل 2 متر در محاسبات لحاظ مي شود

محاسبه عوارض به شرح مثال فوق به شرح ذيل ميباشد :

A = 100 متر B = (100+100) متر C = 50 \* 2

A+B+C = 400 متر طول شبكه آب در خيابان مذكور

D = 500 \* 400 = 000/200 ريال مبلغ عوارض حق الارض در خيابان بطول 100 متر

این عوارض بصورت سالیانه می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عداد به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند

## عوارض تبليغات محيطي (شهري)

بنا بر ضرورت ايجاد هماهنگي و وحدت ‌رويه در خصوص مديريت و نظارت بر بهره‌برداري از فضاي تبليغات محيطي در شهر با اهداف حفظ زيبايي و پاکیزگی در سيماي شهر (موضوع بند 27 ماده 55 قانون شهرداریها)، حفظ ایمنی شهروندان (موضوع بند 14 ماده 55 قانون شهرداریها)، ايجاد زمينه‌هاي ارتقاء فرهنگ شهري، توزيع عادلانه امتيازات عمومي و تامین درآمدهاي شهرداري با رعايت كليه قوانين و مقررات تبليغاتي كشور ، عوارض تبليغات محيطي به شرح ذيل از تاريخ لازم الاجرا بودن اين مصوبه قابل دريافت مي باشد.

M \* P \* Z = عوارض تبليغات محيطي

M = مساحت فضاي تبليغات محيطي به متر مربع

P = قيمت منطقه اي دارايي موضوع ماده 64 قانون مالياتهاي مستقيم كه حداقل آن برابر بیست و پنج درصد بیشترین قیمت دفترچه   
مي باشد.

‌Z = ضريب نوع تبليغات به شرح ذيل :

براي كالاهاي ايراني = 10 %

براي كالاهاي توليد كارخانجات ايراني تحت ليسانس شركتهاي خارجي = 15 %

براي كالاهاي خارجي = 20 %

تبصره 1 : عوارض فوق ماهانه محاسبه و قابل دريافت مي باشد ولي در مورد تبليغات بدون مجوز حداقل زمان محاسبه يك سال مي باشد.

تبصره 2 : تبليغات محيطي در محل صنف و تنها براي شناسايي كسب و كار حداكثر به متراژ دو متر مربع و تنها يك مورد از پرداخت اين عوارض معاف است. در صورتي كه تبليغ محيطي انجام شده بزرگتر از دو متر مربع باشد شامل معافيت نمي گردد و كل مساحت در محاسبه محسوب ميگردد.

تبصره 3 : شخص حقیقی یا حقوقی مشمول پرداخت کننده عوارض ابتدا کارگزار و سپس بهره بردار خواهد بود.

تبصره 4 : تابلوهای با مضامین فرهنگی و مذهبی که با مجوز مراجع ذیصلاح و در محل ملک نصب می شود چنانچه مورد استفاده تبلیغاتی قرار نگیرد مشمول عوارض نمی گردد.

تبصره 5 : تابلوهای نئون و نوری روان در هر اندازه در صورتی که در محل ملک باشند، از پرداخت عوارض معاف هستند.

تبصره 6 : در صورتی که تابلو نازیبا باشد و یا با مواد نامناسب تهیه شده باشد عوارض فوق 30% افزایش می یابد.

تبصره 7 : در صورتی که تابلو در معبر نصب شود ، شامل مبلغ حق الارض می گردد که با مصوبه شورای اسلامی شهر مشخص می شود.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض تاسیسات

تاسيسات شامل:مخازن/سکوهاي سوخت گيري/فضاي مسقف/دکل هاي برق-گاز-مخابرات وغيره....به جزءبنا

عوارض يک متر مربع تاسيسات

تا500متر مربع به ازاء هرمترمربع p20

از500متر تا1000مترمربع مساحت به ازاء هرمترمربع p15

به ميزان مازاد بر500متر

از1000متربه بالا متر مربع مساحت به ازاء هرمترمربع p10

p=آخرين ارزش معاملاتي زمين که توسط کميسيون ماده64ق.م.م تعيين مي گردد.

تبصره:مساحت تاسيسات عبارت است ازاشغال سازه درسطح نصب شده.

شهرداري مجاز است عوارض فوق را به هنگام صدور پروانه احداث تاسيسات ويااابقاءسازه براساس آراي مراجع قانوني اخذ کند.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض سالیانه وسایل نقلیه و ماشین آلات

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | نوع خودرو | مبلغ |
| 1 | وانت نیسان، وانت پیکان، تک کابین | 000/100 ریال |
| 2 | کامیون خاور – کامیونت فیات | 000/170 ریال |
| 3 | مینی بوس | 000/120 ریال |
| 4 | اتوبوس | 000/170 ریال |
| 5 | تریلر | 000/280 ریال |
| 6 | کامیون شش چرخ | 000/200 ریال |
| 7 | کامیون ده چرخ | 000/230 ریال |
| 8 | لودر، بیل مکانیکی و سایر ماشین آلات سنگین | 000/280 ریال |
| 9 | انواع موتور سیکلت | 000/15 ریال |

این عوارض در زمان پاسخ استعلام و یا نقل و انتقال دریافت می گردد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض مربوط به صنوف :

## عوارض سالیانه مشاغل

کليه واحدهاي صنفي تحت پوشش قانون نظام صنفي ،دفاتر تابع قانون تجارت ، واحدهايي که از مراجع خاص مجوز کسب مي نمايند مانند مطب پزشکان و حرف وابسته ، دفاتر وکلا و کارشناسان رسمي و ادارات و سازمانهايي که با اصول بازرگاني اداره مي شوند در کليه طبقات مکلفند سالانه عوارضي به شرح ذيل به شهرداري پرداخت نمايند.

فرمول : Z × P × M

M: مساحت زیربنای مفید محل شغل

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم که حداقل مبلغ آن پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

Z: ضريب واحد صنفي: برای صنوف درجه یک = 0.6 | برای صنوف درجه دو = 0.4 | برای صنوف درجه سه = 0.2

تبصره 1 : در واحدهاي صنفي بيش از يک بر، ارزش معاملاتي گرانترين بر مشرف به واحد صنفي ملاک محاسبه قرار مي گيرد.

تبصره 2 : علاوه بر عوارض سالانه عوارض آغاز خدمات دهي از 4 برابر عوارض واحد صنفي سالانه همان صنف قابل وصول است.

تبصره 3 : عوارض سالانه از ابتداي سال محقق و مودي موظف است تا پايان سال آن را به شهرداري پرداخت نمايد.

تبصره 4 : عوارض فوق چنانچه بيش از 20% افزايش به نسبت سال قبل باشد و یا کمتر آن باشد، حداکثر تا 20% افزايش نسبت به سال قبل قابل وصول است.

تبصره 5 : واحدهايي که علاوه بر اعيان از عرصه نيز به عنوان انبار و نگهداري کالا يا کارگاه و ... استفاده مي نمايند از عرصه 30% عوارض فوق قابل وصول است. همچنين انباري متصل به واحد صنفي در صورتي که درب مجزا به معابر عمومي نداشته باشد فضاي انباري 50% عوارض محاسبه مي شود و چنانچه درب به معابر عمومي باز شود کل عوارض قابل محاسبه است.

تبصره 6 : از کارگاه هايي که صرفاً به توليد کالا پرداخته و کالايي عرضه نمي شود چنانچه مزاحم و آلاينده تشخيص داده نشود 50 % عوارض قابل وصول است.

تبصره 7 : عوارض واحدهاي صنفي وپاساژها و ... به ازاي هر ده متر عمق 10% از عوارض تا سقف 50% موصوف کسر مي گردد. عوارض واحدهاي مستقر در زيرزمين يا طبقات ، بجز همکف به ازاي هر طبقه فاصله از همکف 10% از عوارض تا سقف 50% کسر مي شود.

تبصره 8 : چنانچه واحد صنفي در سال کمتر از شش ماه فعاليت داشته باشد 50% عوارض قابل محاسبه است و بيش از شش ماه عوارض سالانه به وي تعلق خواهد گرفت.

تبصره 9 : متصدي واحد صنفي در صورت تعطيلی واحد صنفي مکلفند مراتب را به شهرداري کتباً اطلاع داده و یا تأييدیه توسط مجمع امور صنفي و ابطال پروانه کسب ارائه نمایند در غیر اینصورت عوارض بطور معمول دریافت می گردد.

سقف : حداقل عمق قابل محاسبه 20 متر و حداکثر زیربنای قابل محاسبه 500 متر می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض کليه مشاغل فعال غير مشمول قانون نظام صنفي

مشاغل ذکر شده موظفند عوارض ماهانه ذیل را به حساب شهرداری واریز نمایند :

آموزشگاههای راهنمایی و رانندگی : عوارض سالانه مبلغ 000/250 ریال

دفاتر خدمات پستی ، مخابراتی ، پلیس + 10 و غیره : عوارض سالانه مبلغ 000/400 ریال

آژانسهای مسافرتی، زیارتی، سیاحتی، ایرانگردی : عوارض سالانه مبلغ 000/400 ریال

کارگاههای تولید بتن، جدول، کف پوش و مشابه : عوارض سالانه مبلغ 000/400/5 ریال

دفاتر مرکزي و نمايندگي کارخانجات و شرکتها : عوارض سالانه مبلغ 000/000/3 ريال

موسسات و آموزشگاههاي غير انتفاعي : عوارض سالانه مبلغ 000/300 ريال

شرکت تعاونيهاي مصرف ، فروشگاههای زنجیره ای، 15 خرداد و مشابه : عوارض سالانه مبلغ 000/000/2 ريال

ساير مشاغل داراي معافيت مالياتي : عوارض سالانه مبلغ 000/100 ريال

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

## عوارض بر فعاليت بانكها و موسسات مالي و اعتباري از اماكن موجود در سطح شهر

موضوع : این عوارض به کلیه بانکها، موسسات مالی و اعتباری، نیمه دولتی و دولتی تعلق می گیرد.

مشمول : هنگام صدور هرگونه پاسخ و همچنین با صدور قبض سالانه قابل دریافت است .

زمانبندی : بصورت سالانه دریافت می گردد.

فرمول : T + (M x P x 0.3)

T: برابر است با 000/000/1 ريال

M: مساحت زيربنا

P: آخرین ارزش در دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم

حد قیمت : حداقل مبلغ P پنج درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد.

سقف قیمت : حداکثر مبلغ P پنجاه درصد بیشترین قیمت عرصه در کل دفترچه ازش معاملاتی املاک می باشد. و حداکثر مساحت زیربنای مورد استفاده 1000 متر مربع می باشد.

افزایش قیمت : سالانه عدد ضریب به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل 10% افزایش می یابد.

محدوده : شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

تبصره 2 : اين تسهيلات مشمول جرايم كميسيون ماده 100، تغيير كاربري، عوارض خودرو، اجاره‌ها و فروش مستغلات و تأسيسات شهرداري، هزينه‌هاي حفاري و آماده سازي، عوارض كليه معاملات، نوسازي و عوارض کسب و پیشه نخواهد بود.

20) وصول هرگونه عوارض اين تعرفه توسط شهرداري در داخل محدوده و حريم مصوب شهر مجاز مي‌باشد.

21) برای آن دسته از مالکینی که پس از پرداخت عوارض قانونی و دریافت پروانه ساختمانی از اجرای عملیات ساختمانی انصراف داده و خواستار دریافت عوارض پرداختی خود باشد ؛ شهرداری می تواند کلیه عوارض قانونی اخذ شده را مشروط بر اینکه هیچگونه عملیات ساختمانی توسط مالک انجام نشده باشد پس از کسر عوارض نوسازی و عمران شهری – 5% سهم آموزش و پرورش – بهای خدمات – هزینه کارشناسی و حق النظاره مهندسین ناظر ، ضمن تنظیم صورتجلسه به مالک مسترد نماید.

## بخش سوم : تخفیفات

کمیسیون عمران و شهرسازی 25/6/92

هر گونه تخفیف وبخشودگی حقوق وعوارض شهرداریها ، در صورت عدم تامین از بودجه عمومی سالانه کشور ممنوع است .

عوارض : عبارتست از مبلغ یا مبالغی که مستند به قوانین جاری ، نوع و میزان آن به تصویب مرجع قانونی رسیده و به صورت آگهی عمومی توسط شهرداری اعلام می شود.

بهای خدمات : مبلغی که شهرداری بابت ارائه خدمتی خاص با مجوز قانونی برابر قیمت تمام شده ی آن از متقاضی خدمت دریافت می نماید.

واحد مسكوني: عبارت است از كليه ساختمانهايي كه براي سكونت افرادو يا خانوارها ساخته شده و شامل تراكم كم ، متوسط، زياد، و بسيار زياد ميشود بديهي است اين واحدها داراي اطاق، آشپزخانه و سرويسهاي لازم مي باشد.

واحد تجاري و خدماتی: عبارتست از كليه ساختمانهايي كه برابر تبصره ذیل بند 24 ماده 55 قانون شهرداري به منظور كسب و پيشه و تجارت احداث گرديده و يا در آنها واحدهاي صنفي تحت پوشش قانون صنفي و يا واحدهاي تابع تجارت و يا قوانين خاص فعاليت داشته باشد.

تبصره: ساختمان بانكها و موسسات مالي و اعتباري تجاري محسوب می شوند.

واحد هاي صنعتي : كليه ساختمانهايي كه بمنظور استفاده صنعتي و یا ايجاد كارگاههاي صنعتي احداث شده و يا ميشود و داراي موافقت اصولي از مراجعي مانند وزارت جهاد كشاورزي ، صنايع و معادن مي باشد.

واحدهاي اداري: كليه ساختمانهاي ادارات دولتي و نهادهاي انقلاب اسلامي و مراكز نظامي و انتظامي و كليه ساختمانهايي كه بمنظور ارائه خدمات ا داري توسط ادارت ، موسسات ، ارگانهاي ، نهادها، و ساير ادارات و ابنيه دولت در كاربري اداري مورد استفاده قرار ميگيرد.

تبصره : كليه موسسات دولتي وابسته به دولت و نهادهاي انقلاب اسلامي كه با اصول بازرگاني اداره ميشوند و مشمول پرداخت ماليات هستند تجاري محسوب ميشوند.

واحد هاي آموزشي ، هنري، ورزشي، درماني، مذهبي: عبارت است از كليه ساختمانهايی كه توسط مراجع ذيربط در کاربری مربوطه (آموزش و پرورش ، آموزش عالي ،تربیت بدنی ، ارشاد اسلامی ، بهداشت و درمان) بمنظور آموزش ، ورزش، امور هنري و.... احداث و مورد بهره برداری قرارميگیرد.

شهرداربندرترکمن رئیس شورای اسلامی شهربندرترکمن

عبدا... کر داود بلکفه

ماده دو : مقررات عمومی عوارض و تسهيلات تشويقي

1) در مورد خانواده‌هاي معظم شهداء (فرزند و همسر و پدر و مادر شهيد)، آزادگان و جانبازان بالاي 25% و همچنين مددجويان تحت پوشش كميته امداد امام خميني (ره) و سازمان بهزيستي كشور با توجه به بودجه مصوب سالانه كل كشور يا هر قانون خاص مصوب اقدام خواهد شد و در صورت عدم پيش بيني در قانون بودجه سال 1391 يا قانون خاص، تا 100متر مربع از عوارض پروانه مسكوني رايگان براي يك واحد بهره‌مند خواهند شد. اين تسهيلات مشمول عوارضي مثل مازاد بر تراكم ، كسري مساحت ،تفكيك ، پاركينگ نخواهد بود. ضمنا تسهيلات اين بند مشمول افرادي كه قبلاً از اين تسهيلات استفاده كرده‌اند نمي‌شود.

تبصره 1 : تسهیلات تشویقی بند (1) مشمول عوارض حق افتتاح کسب و پیشه برای یکبار را نیز می باشد.

تبصره 2 : افراد تحت پوشش بهزیستی و کمیته امداد که بدون مجوز از شهرداری مبادرت به ساخت و ساز مسکونی نموده و پرونده تخلف ساختمانی آنان منجر به صدور رای جریمه کمیسیون ماده صد گردیده است مشمول پرداخت 20 درصد از کل عوارض ساختمانی می باشند.

2) برای ساختمان های مساجد، امام زاده‌ها و تكايا و حسينيه‌ها و پايگاه‌هاي مقاومت بسيج به انضمام كتابخانه و موزه و سرایداری در محوطه آنها (بعد از تأييد شدن نقشه‌ها و صدور پروانه ساختماني و پرداخت عوارض سطح شهر) بدون پرداخت عوارض ساختمانی پروانه صادر گردد. چنانچه قسمت‌هايي از اماكن مذكور به عنوان تجاري و خدماتي و... در نظر گرفته شوند و پروانه ساختماني دريافت نمايند به شرح ضوابط تعرفه، مشمول پرداخت عوارض مربوطه خواهد بود و همچنين نحوه پرداخت عوارض ساختمان‌های صندوق‌های اعتباری عام المنفعه و غيردولتی مشابه عوارض صدور پروانه ساختمان‌های بانک‌ها اقدام خواهد شد.

تبصره : تسهیلات ساختمانی فقط بهنگام صدور پروانه ساختمانی تعلق میگیرد و در صورتیکه بدون اخذ پروانه ساختمانی مبادرت به احداث بنا نمایند تسهیلات فوق به آنان تعلق نمی گیرد.

3) به منظور ارائه تسهیلات و تشویق سرمایه گذاری جهت رفع کمبود و کاستیهای تاسیسات شهری در شهر بهنگام صدور پروانه ساختمانی که دارای مجوز از مراجع ذیصلاح باشند تسهیلاتی به شرح ذیل تعلق می گیرد.

رديف عنوان شرح عوارض میزان تسهیلات اعطایی

1 احداث مسافرخانه ، متل فقط زیربنای مسافرخانه و متل در کاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) 100 درصد

2 احداث هتل 2 ستاره فقط زیربنای هتل درکاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) 50 درصد

3 احداث هتل 3 ستاره فقط زیربنای هتل درکاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) 60 درصد

4 احداث هتل 4 ستاره فقط زیربنای هتل درکاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) 70 درصد

5 احداث هتل 5 ستاره فقط زیربنای هتل درکاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) 100 درصد

6 احداث ترمینال توسط اشخاص حقیقی و شرکتهای تعاونی سالنهای عمومی،دفاترفروش بلیط ،خوابگاه رانندگان ،نمازخانه و سرویسهای بهداشتی

واحدهای فروش غرفه ها ، رستوران ، واحدهای اقامتی و پذیرایی 80 درصد

60 درصد

7 احداث بازارچه های محلی توسط اشخاص حقیقی در صورت تامین پارکینگ 80 درصد

8 بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیر رسمی (مسکونی) به میزان کل زیربنا حداکثر تا سقف تراکم مجاز طرح مصوب شهری 50 درصد

9 پارکینگ طبقاتی به میزان کل زیربنا 100 درصد

تبصره : تسهیلات بند فوق در کلیه عوارضات متعلقه بغیر از عوارض حذف پارگینگ اعمال و محاسبه خواهد شد مشروط بر اینکه استفاده کنندگان از تسهیلات فوق پس از صدور پروانه ساختمانی می بایست برابر ضوابط صدور پروانه ساخت نسبت به احداث بنا در حد سفت کاری با پیشرفت فیزیکی حداقل 40 درصد اقدام نمایند در غیر اینصورت تسهیلات اعمال شده کان لم یکن خواهد گردید.

4) مساحت پارکينگ الزامی مطابق ضوابط طرح تفصيلی و يا هادی درجمع ناخالص بنا هنگام محاسبه عوارض زیربنا منظور نمی گردد. و در صورت احداث پاركينگ اضافي و استفاده به عنوان پاركينگ ، جهت آن قسمت نيز محاسبه عوارض زیر بنا منظور نخواهد شد.

5) املاکی که در کمیسیون ماده صد منجر به صدور جریمه بابت کسری پارکینگ گردیده اند مشمول دریافت عوارض کسری پارکینگ نمی گردند.

6) قيمت (ارزش) منطقه‌اي روز عبارت است از آخرين ارزش معاملاتي زمين كه ملاك عمل اداره امور اقتصادي و دارائي هر شهر مي‌باشد و در اجراي ماده 64 قانون ماليات‌هاي مستقيم مصوب سال 1367 تعيين و ابلاغ مي‌گردد.

7) در محاسبه عوارض صدور پروانه ساختماني چنانچه ملكي داراي چند بر باشد قيمت منطقه‌اي گرانترين بر ملك مشرف به معبر (بر ملک اعم از بر دسترسي شامل در ورودی و پنجره می‌باشد) بعد از تعريض محاسبه خواهد شد.

8) مالكين کليه واحدهاي مسكوني كه داراي پروانه ساختماني معتبر (از لحاظ مدت اعتبار) مي‌باشند بنا به ضرورت اگر خواستار تعويض و تغيير نقشه‌هاي ساختماني بدون افزايش مساحت زيربنا و تعداد واحد و نوع استفاده باشند مشمول پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه ساختماني نخواهند بود. (صرفا مشمول پرداخت هزینه کارشناسی خواهند بود)

9) پروانه‌هاي ساختماني كه مراحل صدورشان وفق مقررات (تهيه و تأييد نقشه‌های ساختمانی و تعيين تکليف نهايی کليه عوارض مربوطه) تا قبل از اجرای اين مصوبه طي شده باشد در صورت عدم صدور پروانه توسط شهرداری ، مشمول مقررات اين تعرفه بوده و شهرداري موظف به صدور پروانه‌هاي مذكور بر مبناي ضوابط قانوني و تعرفه جاری مي‌باشند.

تبصره : پرداخت هر گونه وجهی در هر مقطع زمانی توسط مودی به حساب شهرداری به منزله صدور پروانه نمی باشد.

10) در ساختمان‌هاي مختلط مسكوني، تجاري عوارض زيربناي مساحت مسكوني و تجاری وفق مقررات و ضوابط مربوطه دريافت خواهد شد.

11) عوارض پذيره واحدهاي صنعتي كلاً بر اساس قيمت منطقه‌اي بر جبهه اصلي محاسبه خواهد شد.

12) به منظور تشويق سازندگان پارکينگ‌های عمومی در کاربری مربوطه و با رعايت ساير ضوابط شهرسازی، عوارض ندارد.

13) مطابق ماده 12 آيين نامه اجرايي قانون توسعه صنعت ايرانگردي و جهانگردي در صورت احداث تأسيسات ايرانگردي وجهانگردي و دفاتر خدمات مسافرتي و تأسيسات اقامتي (نظير هتل، مهمانسرا و مسافرخانه و تأسيسات ورزشي مثل استخر) در كاربري مربوطه از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختماني مشمول تعرفه عوارض پذيره صنعتي خواهند بود.

14) در محاسبه عوارض صدور پروانه و گواهی‌های مرتبط ، ملاک عمل قیمت منطقه ای براساس عرض گذر و عرض معبر پس از تعریض می باشد.

15) در صورت بروز اختلاف در مورد عوارض بين شهرداری و مؤدی مرجع رفع اختلاف کميسيون مقرر در ماده 77 قانون شهرداری خواهد بود.

16) عوارض ساختمان هائی چون آسايشگاه معلولان و سالمندان، بازپروري معتادان و.... با رعايت مقررات شهرسازي عوارض احداث ندارند. در صورت تبدل اين نوع ساختمان‌ها يا استفاده غير از موارد مذكور، در زمان تبديل برابر مقررات شهرداري با آنها رفتار خواهد شد.

تبصره : ساختمان های مذکور در بند فوق ، از پرداخت بهای خدمات شهری نیز معاف می باشند.

17) از كليه درآمدهاي حاصله از معاينه فنی خودروها معادل 42% قرارداد به عنوان عوارض شهرداري تعيين و بايستي صاحبان اين مراكز به حساب شهرداري واريز نمايند. بديهي است صدور مجوز احداث بنا منوط به اخذ مجوز از مراكز مربوطه از جمله راهنمايي و رانندگي، محيط زيست و ساير مراجع ذيربط خواهد بود.

18) كاركنان شاغل در شهرداري وسازمانهای وابسته به آن كه بيش از 24 ماه به صورت رسمي، پيماني، قراردادي مشغول خدمت باشند تا زيربناي 120 مترمربع مسكوني براي يكبار در طول خدمت حداكثر تا سقف 10 ميليون ريال مشمول پرداخت عوارض صدور پروانه نمیگردند.

19) تشويق متقاضيان در پرداخت نقدی عوارض (جایزه خوش حسابي) :

به منظور تشويق شهروندان جهت مراجعه به موقع و پرداخت نقدي عوارض ساختمانی ، عوارض آنان با ضرايب تعديل زير محاسبه و اخذ خواهد شد :

ماه فروردين اردیبهشت خرداد تیر مرداد شهریور مهر آبان آذر دی بهمن اسفند

عوارض متعلقه به درصد 80 80 80 85 85 85 90 90 90 95 95 95

تبصره 1 : اين تسهيلات صرفاً مشمول پرداختي هاي نقدي بوده و در صورت پرداخت اقساطي ، مشمول تسهيلات اين ماده نخواهد بود.

# فصل دهم : بازدید ساختمان ،طرح تفصیلی و بروکف

**تعاریف**

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

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

مزاحمت (پیش آمدگی): پیشروی طولی ینا (مازاد بر ضا بطه مجاز طرح تفصیلی مربوطه) نسبت به پلاکهای همجوار را مزاحمت گویند.

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

پیش آمدگی: پیش آمدگی قسمتی از بنا است که در فضای هوائی ملک و یا معابر اطراف ملک مربوطه احداث می گردد.

حیات خلوت: حیاط خلوت فضائی جدا شده از حیاط اصلی و به جهت رساندن نو رو هوا و یا دسترسی خاصی احداث می گردد.

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

درزانبساط (انقطاع): درز انبساط یا ژو ئن شیاربین دو دیوار و یا دو ساختمان همجوار به جهت جلوگیری از انتقال انرژی حاصل از لرزش و تکان دیوارها بر اثر زلزله و انبساط و انقباض احداث می گردد.

نما: کلیه سطوح ساختمانها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده می باشد اعم از نماهای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب می گردد.

نماسازی ساختمان: عبارت است از آخرین پوشش روی نمای ساختمان که بر حسب مصالح ساختمانی بکار رفته 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.

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

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.

آسانسور: وسیله ای دائمی است در ساختمانها که برای جابجایی عمودی افراد ؛ بار یا هر دو که در ترازهای معیت توقف می کند و دارای یک اطاقک مانع امکان پذیر می کند.

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

حیاط خلوت: حیاط کوچک در پشت خانه مسکونی و مستقل از حیاط بزرگ.

توجه: لازم به ذکر است حق الزحمه خدمات دفاتر فنی و بازدید باستناد مصوبه شورای اسلامی شهر بشماره 926/90/3/ش- 9/3/90 می بایست از مراجعین اخذ گردد. بدیهی است در غیر اینصورت با کاربران متخلف وفق آئین نامه انضباطی برخورد خواهد شد.

توجه: لازم به ذکر است دفاتر پیشخوان شهرسازی موظف به بازدید از املاک پس از ثبت هر نوع درخواست می باشند. بدیهی است در غیر اینصورت دفتر پیشخوان می بایست پاسخگوی عواقب ناشی از مغایرت های احتمالی عرصه وضع موجود و طبق سند باشد.

**گروه بندی بازدید ساختمان**

**. پروانه ساخت یا توسعه بنا:**

در زمان درخواست مالک جهت اخذ مجوز احداث بنا یا توسعه بنا کارشناس بازدید می بایست از محل بازدید و وضع موجود را به دقت بررسی و گزارش نماید. این بررسی شامل کنترل مساحت عرصه و جهات اربعه آن و مستحدثات موجود و کنترل آن با مجوزهای موجود که توسط مالک ارائه و در سوابق پرونده موجود است می باشد

- مقرر گردید کارشناسان صدور پروانه در خصوص پرونده های ارسالی به کمیته فنی مشخصات کامل ملک و ساخت و ساز مجاور را اعلام نمایند. (صورتجلسه کمیته فنی مورخه 22/3/92)

**2. گواهی عدم خلاف:**

چنانچه ساختمان در مرحله سفتکاری باشد یعنی هنوز به مرحله بهره برداری کامل نرسیده باشد و یا در حد بهره برداری بوده وهنوز نماسازی و یا آسانسور راه اندازی نشد ه باشد گواهی عدم خلاف صادر می شود..

در زمان بازدید از ساختمان تمام فضاهای احداث شده گزارش و چنانچه نوع کاربری فضاها غیر قابل تشخیص باشد و یا مساحت آن قابل برداشت نباشد کاربری فضاها طبق پروانه گزارش در توضیحات قید شود که بدلیل عدم تشخیص نوع کاربری کلیه فضاها طبق مجوز گزارش شده است. لازم به ذکر است اگر درخواست مالک جهت عدم خلاف توسط اخطار واحد نظارت بر ساخت و سازها باشد. ساختمان در هر مرحله ای اعم از فنداسیون، اسکلت و... باشد ؛ زیر بناها، تعداد واحد ها و طبقات پارکینگ مورد نیاز گزارش شده و در صورت عدم امکان تشخیص تعداد طبقات و واحد ها و پارکینگ کلیه این موارد طبق مجوز صادره گزارش می شود. در خصوص واحد اضافه و کسری پارکینگ در مراحل بعدی کنترل می شود.

**- نحوه صدور گواهی عدم خلاف**

1- بازدید محل توسط مامور بازدید بازرسی فنی

2- اضهار نظر قسمت طرحهای تفضیلی و بر و کف در صورتیکه 6 ماه از آخرین اظهار نظر سپری شده باشد.

3- در صورتیکه ساختمان بر اساس پروانه ساختمانی و مطابق آن بدون خلاف احداث شده باشد گواهی عدم خلاف صادر می گردد.

4- در صورتیکه ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات شهرداری باشد ابتدا فرم تنظیم و پس از امضاء مسؤلین جهت رسیدگی به موارد خلاف به اداره کل امور اجرایی کمسیونهای ماده صد ارسال می گردد تا پس از صدور رای مقتضی و اجرای آن عدم خلاف یا پایان ساختمان صادر گردد.

**3. گواهی بهره برداری:**

همانطور که از نام گواهی مشخص است در مرحله بهره برداری کامل ساختمان بازدید می شود. کارشناس بازدید در خصوص کنترل موا د ایمنی و آتش نشانی، نصب و راه اندازی آسانسور، نماسازی ساختمان و محوطه و سایر موارد دیگر کنترل و زیربناهای موجود را با گواهی قبلی اعم ازعدم خلاف و یا پروانه کنترل و مساحت را به دقت گزارش می دهد.

**4. بازدید ساختمان های فاقد مجوز:**

ساختمان فاقد مجوز به دو گروه تقسیم می شوند:

گروه اول: املاک ساخته شده درحال بهره برداری می باشند که تاکنون جهت اخذ مجوز مفاصا حساب (پایانکار) تا کنون 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 مفاصا حساب و یا پایانکار 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 به شرح ذیل می باشد.

1. تعیین نوع اسکلت ساختمان: با بررسی اسکلت و سازه ساختمان

2. تعیین زمان ساخت بنا: با بررسی موارد موجود در پرونده شهرداری از جمله ممیزی املاک و یا تشخیص توسط کارشناس بازدید.

3. تعیین حدود اربعه و مساحت زمین: با برداشت میدانی و کنترل آن با اسناد.

4. تعیین عرض معابر موجود با برداشت میدانی به جهت تعیین میزان در مسیر.

5. تعیین مزاحمت نسبت به پلاکهای مجاور.

6. کنترل رعایت ضوابط و مقررات آتش نشانی با توجه به آخرین بخشنامه های صادره از طرف سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی.

در حالت دوم با توجه میزان وقوع تخلف موارد ذکر شده فوق به راحتی قابل کنترل و تشخیص می باشد ولی تنها در موارد ی که می بایست دقت شود و عینا در گزارش ذکر شود به شرح ذیل می باشد:

1. تفکیک اعیان احداثی خلاف جهت با قید مساحت در گزارش

2. تعیین مزاحمت نسبت به پلاکهای مجاور.

3. تعیین مشرفیت نسبت به پلاکهای مجاور.

4. کنترل ابعاد فیلتر های آسانسور عرض حیاط خلوت ارتفاع باز شو منتهی به حیاط خلوت.

5. کنترل و رعایت موارد ایمنی آتش نشانی. (طبق چک لیست سازمان آتش نشانی).

6. کنترل مساحت پارکینگ و بررسی جانمائی آن بر اساس تعداد واحد.

7. کنترل حدود اربعه و مساحت زمین با سند مالکیت.

8. کنترل عرض معابر موجود با نقشه تفکیکی و طرح اجرائی معابر.

5. بازدید زمین بایر

جهت تعیین حدود اربعه و مساحت زمین بایر و کنترل آن با سند مالکیت ملک موردنظر چنانچه اطراف زمین محصور باشد قابل برداشت و کنترل می باشد در غیر انیصورت مالک موظف به ارائه نقشه قطعه بندی ملک خود بوده و فقط کارشناس بازدید محدوده مورد نظررا به لحاظ تائید زمین باید کنتر ل و گزارش نماید.

**نحوه برداشت یک 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 می باشد. در این حالت دقت برداشت و گزارش ارائه شده در تعیین میزان تخلفات یک ساختمان بسیار مهم می باشد 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 زمانی که در محل قرار می گیرد ابتدا مساحت عرصه و ابعاد را برداشت و با ابعا د ذکر شده در سند کنترل نموده سپس مساحت کلی زیربنای طبقات را مساحی کرده و بعد وارد ساختمان شده و جزئیات آن را که شامل راه پله، آسانسور، فیلتر آسانسور، و.. را برداشت می نماید. ضمنا در صورت عدم یکسان بودن مساحت واحدهای موجود در یک طبقه بایستی متراژ واحد ها به تفکیک اعلام شود.

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

**نحوه برداشت ساختمان**

**طبقه همکف (پیلوت)**

پس از برداشت ابعاد عرصه وارد ساختمان شده و جزئیات آن را بشرح ذیل برداشت می کنیم:

1 – 1 - طول ساختمان را از طبقه همکف و از داخل حیاط تا انتها پشت دیوار متر می کنیم.

1-2- عرض ساختمان نیز پشت تا پشت دیوار برداشت می شود.

1-3- راه پله دیوارهای مشرف به فضای داخلی ساختمان بصورت نیم تا نیم و دیوارهای مشرف به پلاک های همجوار، حیاط، حیاط خلوت و معبر بصورت ضخامت کاملا برداشت می شود.

1 -4 - انبار به صورت کلی و پشت تا پشت برداشت می شود.

1 -5 – فضای داخلی اتاقک آسانسور برداشت می شو د.

1 – 6 – حیاط خلوت از سایه انداز طبقه اول تا پشت دیوار از طرفین برداشت می شود.

1 – 7 – با توجه به مساحت های برداشت شده و کسر آن از مساحت برداشت شده اولیه مساحت پارکینگ بدست می آید.

لازم به ذکر است فضای پارکینگ مورد قبول، چیدمان مستقل خودرو در پارکینگ می باشد و الباقی فضا بعنوان پیلوت جهت افزایش فضا و یا اگر مسیر راهرو و یا لابی اختصاصی و تفکیک شده از دیگر فضاها باشد بطور منفک در گزارش قید می کنیم.

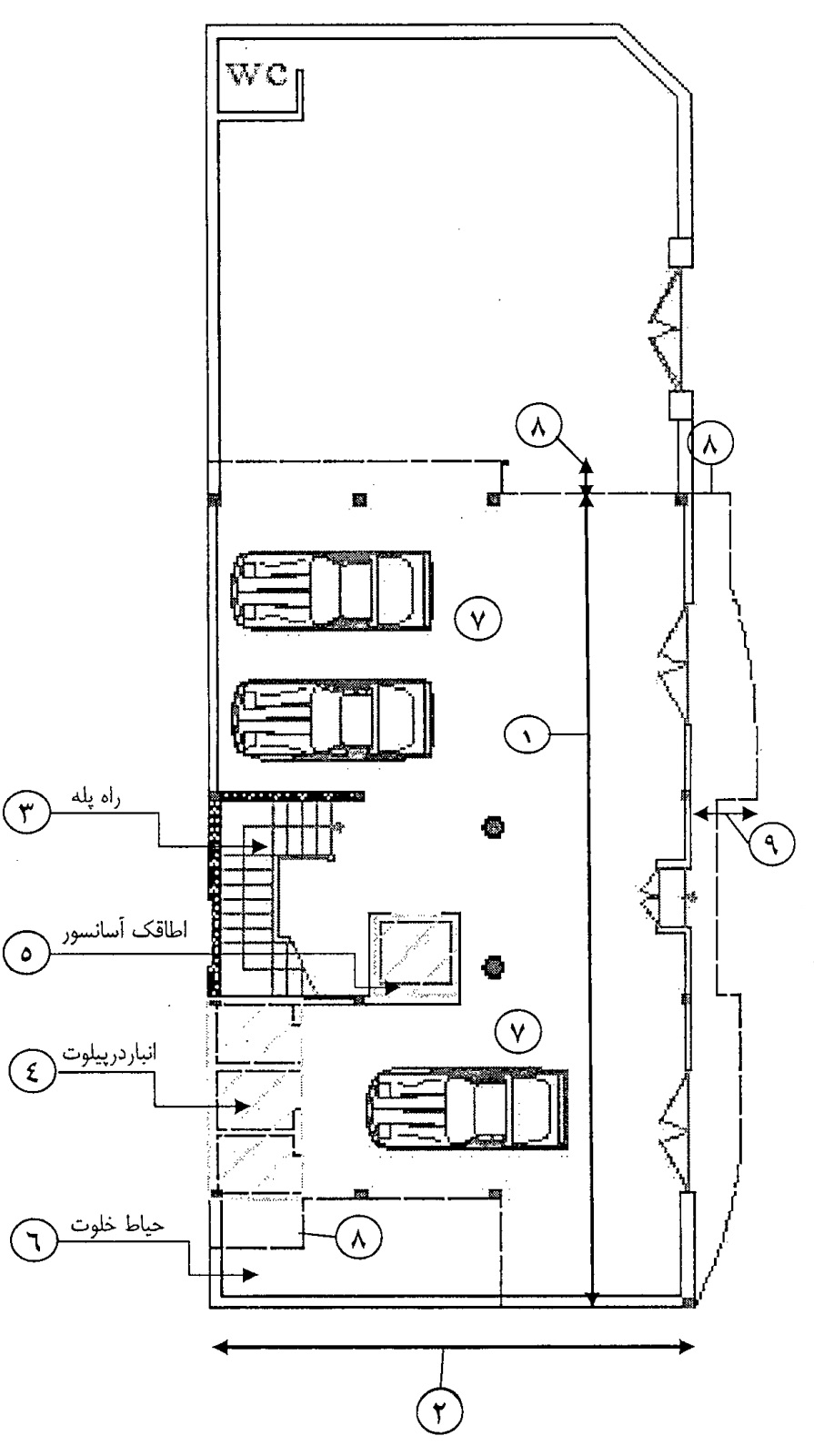
1-8 – برداشت پیش آمدگی سمت حیاط، حیاط خلوت ومعبر، که با ذکر محل قرارگیری آن در گزارش و نوع آن (یک طرف بسته، دو طرف ] سه طرف بسته، چهار طرف بسته) برداشت می شود.

1-9- در خصوص پیش آمدگی سمت معبر توجه شود که مساحت واقعی محاسبه با ذکر بیشترین عرض در گزارش وارد شود.

بنابر این طول وارد شده در سیستم حاصل تقسیم مساحت به عرض (عرض بیشترین) می باشد نه طول واقعی موجود در محل، لازم به ذکر است چنانچه پیش آمدگی موجود ترکیبی از انواع پیش آمدگی می باشد هر کدام به طور تفکیک برداشت شود.

توجه:

چنانچه ما در حیاط فضاهائی مانند سرویس بهداشتی در حیاط، انباری در حیاط و یا اتاق مازاد بر سطح داشته باشیم هر کدام به تفکیک و یا ذکر نوع استفاده فضا در گزارش قید می شود.



**طبقه بالای همکف مسکونی:**

با توجه 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 را بشرح ذیل برداشت می کنیم.

ابعاد اطاقک آسانسور را که قبلا از طبقه همکف برداشت نموده ایم فقط مساحت راه پله را در طبقه به صورت نیم تا نیم ضخامت دیوار در قسمتهای مشترک با فضاهای داخلی ساختمان و پشت تا پشت در قسمت های غیر مشترک (سمت همسایه) برداشت می نمائیم. با توجه به اینکه ساختمان ما در هر طبقه بصورت دو واحدی می باشد مساحت هر واحد به طور منفک برداشت می شود.

1 - بعد از راه پله و آسانسور فیلتر را از داخل و فضای مفید آن برداشت می کنیم.

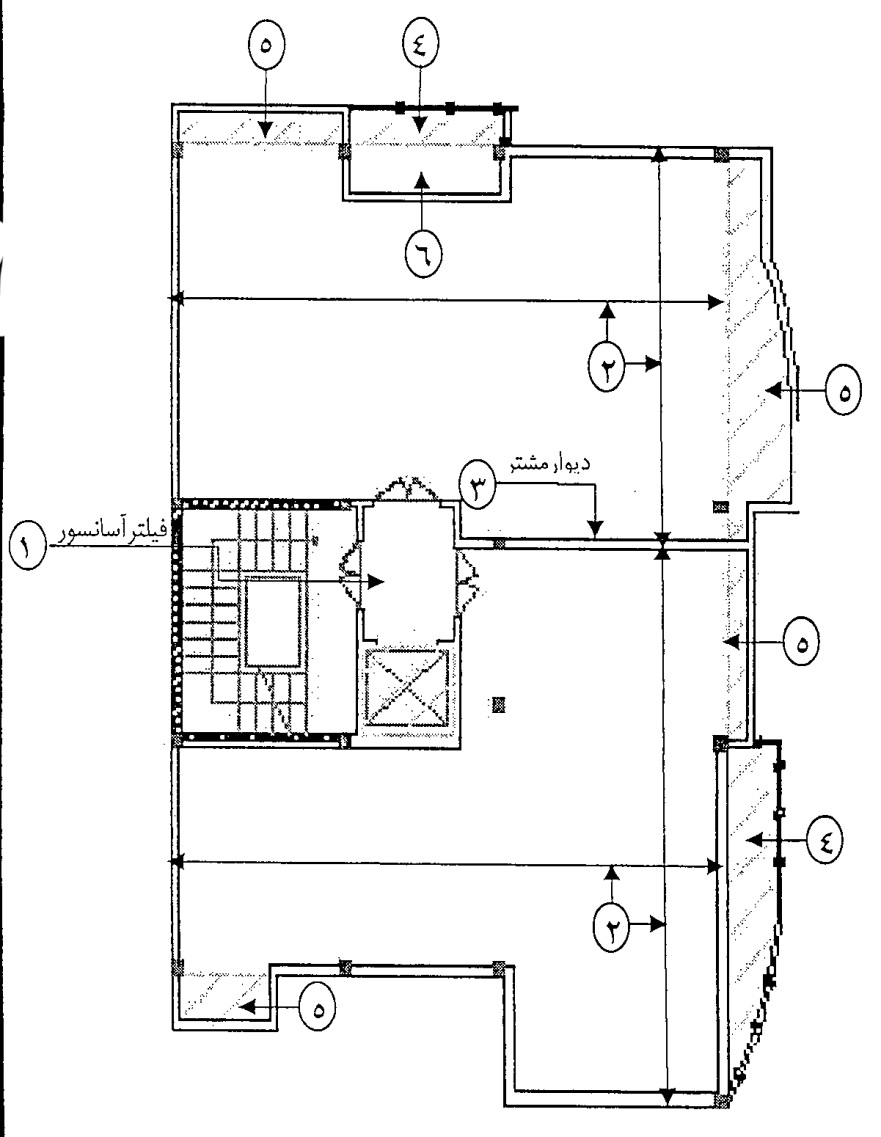
2 - طول ساختمان را در طبقه و ازداخل بصورت پشت تا پشت دیوار برداشت می کنیم.

3 - عرض ساختمان (واحد) را از پشت دیوار تا نصف ضخامت دیوا ر مشترک بین دو واحد برداشت می کنیم بنابراین مساحت هر واحد مشخص می گردد.

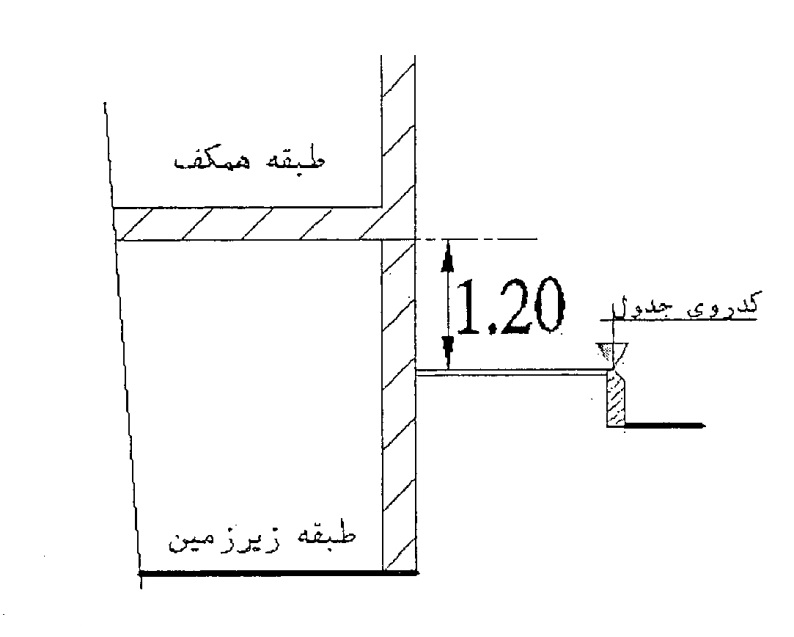
3 - پیش آمدگی ها ی سمت حیاط، حیاط خلوت و معبر که قبلا از طبقه همکف یا بام برداشت شده است را در هرطبقه با توجه به نوع استفاده از آن (یکطرف بسته، دوطرف، سه طرف بسته، چهار طرف بسته) مشخص و در گزارش نوع آن را ثبت می کنیم. این نوع پیش آمدگی (تراس) که به صورت ترکیبی از دو نوع دو طرف بسته و سه طرف بسته تشکیل شده است در قسمت پیش آمدگی شامل نوع دو طرف بسته می گردد.

5 – این پیش آمدگی با توجه به اینکه تمام فضای آن ازداخل و جزئی از زیربنای طبقه می باشد چهار طرف بسته ثبت می شود.

6- با توجه به اینکه این قسمت از فضای داخلی ساختمان به تراس اختصاص داده شده است مساحت آن به طور مجزا برداشت و در قسمت زیربناهای طبقاتی بعنوان تراس ثبت می شود.

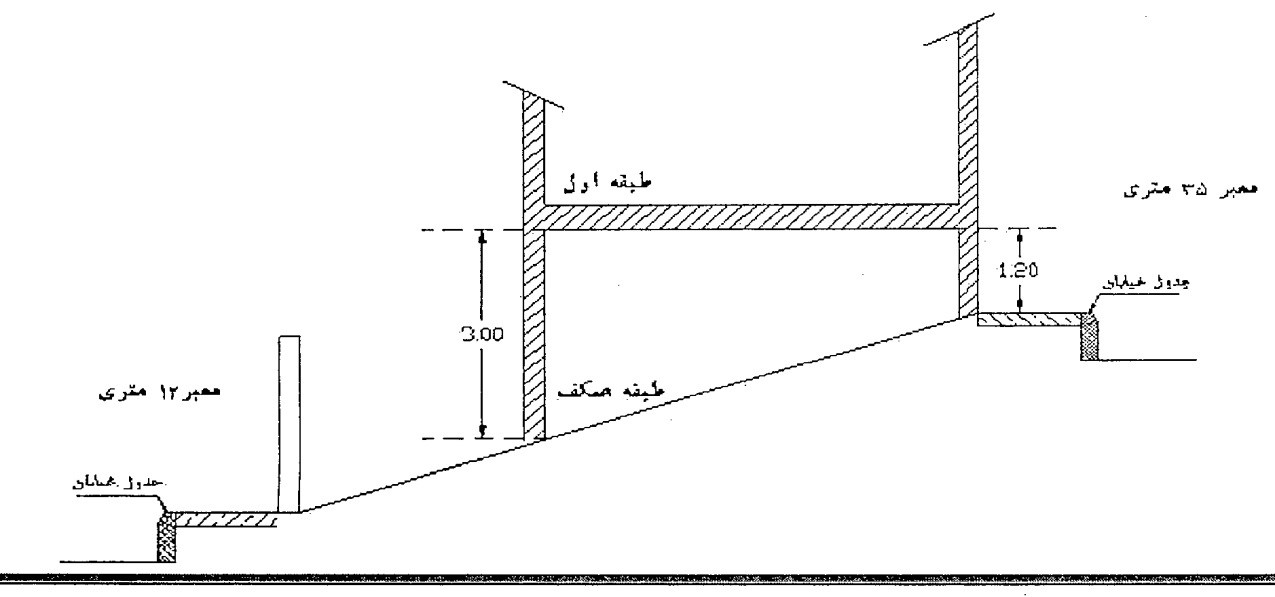
 - برداشت و

2- تشخیص زیر زمین: 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.



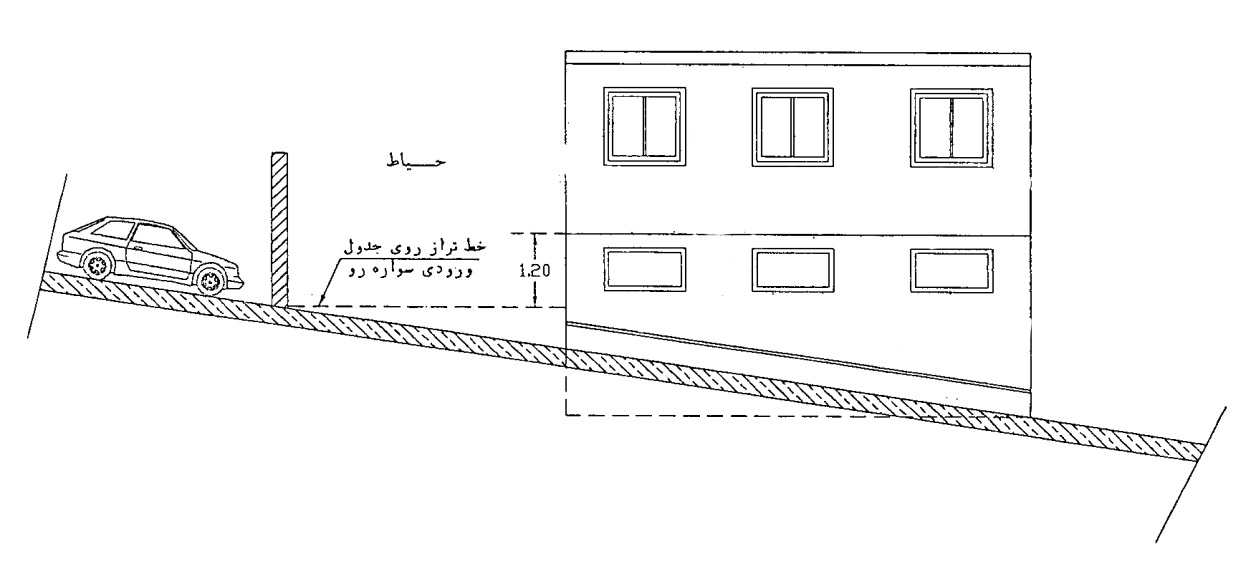
**حالت های مختلف طبقات منهای یک (زیر زمین)**

الف – ملک با موقعیت دوبر - با اختلاف سطح: چنانچه ملکی با موقعیت با اختلاف ارتفاعی معابر دوبر قطعه واقع شده باشد ملاک تشخیص طبقه منهای یک (زیرزمین) معبری است که امکان دسترسی سواره رو را داشته باشد

مثلا: ملکی در حاشیه دو معبر 35 متری در شمال و 12 متری در جنوب قرار گرفته باشد با توجه به عدم امکان دسترسی سواره رو از معبر 35 متری دسترسی فقط از معبر 12 متری امکانپذیر می باشد پس ملاک تشخیص طبقه منهای یک (زیرزمین) از معبر 12 متری می باشد. 

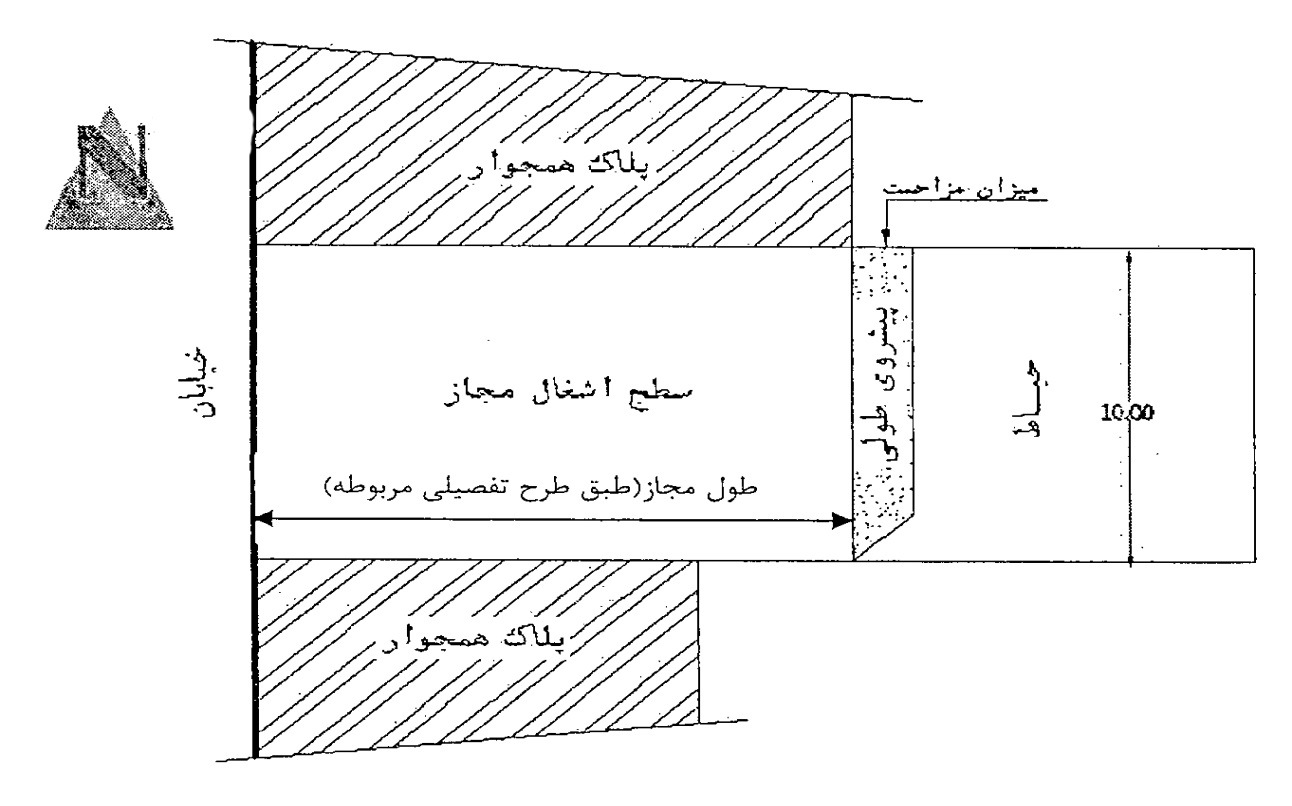
ب- ملک با موقعیت یک بر – در معبر با اختلاف سطح: چنانچه ملکی در موقعیت یک بر در حاشیه معبری با اختلاف ارتفاعی در ابتدا و انتهای قطعه واقع شده باشد ملاک تشخیص طبقه منهای یک (زیرزمین) محلی است که امکان دسترسی سواره رو به داخل ملک (حیاط) را داشته باشد.

مثلا: ملکی در حاشیه یک معبر با اختلاف ارتفاعی (شیب) ابتدا و انتهای ملک واقع شده است با توجه به قرارگیری حیاط در قسمت جنوب و دسترسی سواره از این محل پس ملاک تشخیص طبقه منهای یک (زیرزمین) از محل دسترسی سواره رو می باشد.



**مزاحمت (پیش آمدگی):**

قبل از متر کشی ملک یکی از مواردی که می بایست بصری کنترل شود مزاحمت ملک نسبت به پلاک های همجوار می باشد در شکل ذیل قطعه موردنظر نسبت به قطعه شمالی دارای مزاحمت می باشد و نسبت به قطعه جنوبی فاقد مزاحمت می باشد زیرا پلاک همجوار جنوبی کمتر از ضابطه مربوطه اقدام به احداث بنا نموده است. موضوع مزاحمت و پیشروی طولی از طریق کمیسیون ماده صد تعیین تکلیف می شو د.



**- تغییر کاربری غیر مجاز:**

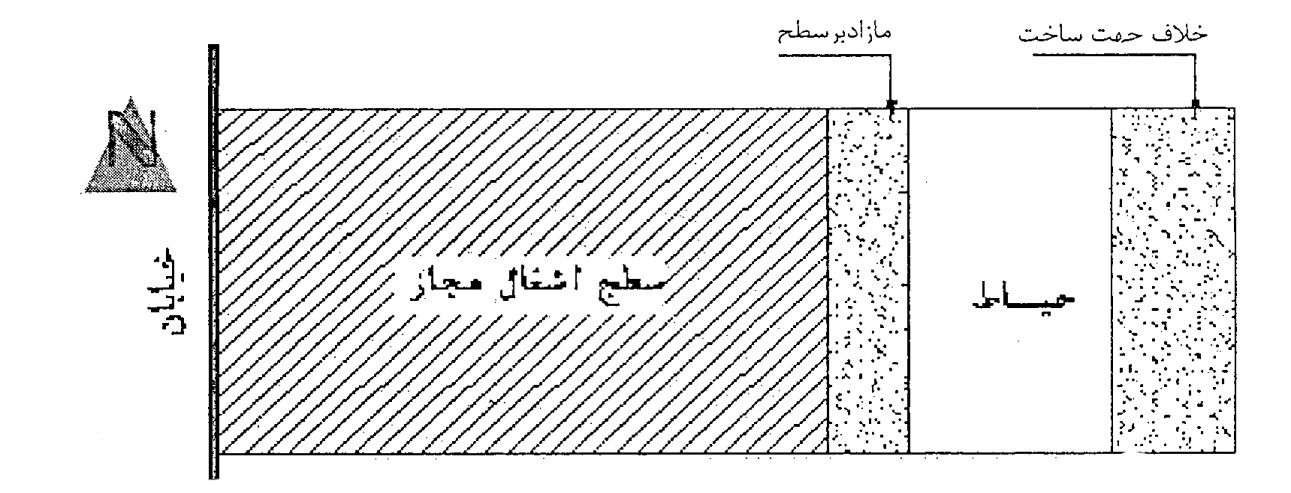
در زمان بازدید یکی از مواردی که می بایست کنترل شود تغییرکاربری های اتفاق افتاده در پلاک ها می باشد. مانند احداث تجاری در کاربری مسکونی. گاهی اوقات هم ممکن است مالک با داشتن مجوز تجاری نسبت به افزایش فضای قبلی اقدام کرده باشد، در این صورت مشمول تغییر کاربری شده و می بایست با ذکر تاریخ و متراژ مازاد توسط کارشناس گزارش شود. لازم به ذکر است در کاربری مسکونی چنانچه مالک اقدام به دسترسی مستقل از حاشیه خیابان به زیرزمین نماید و فاقد شرایط لازم جهت سکونت به عنوان مسکونی را نداشته باشد به منزله تغییر کاربری بوده و به عنوان تجاری می بایست گزارش شود. زیر زمین زمانی به عنوان انباری مسکونی تلقی می شود ارتباط آن از راه پله ساختمان و از داخل دارای دسترسی باشد.

مبنای تعیین واحد مسکونی:

مبنای تعیین یک واحد مسکونی در زمان بازدید از یک طبقه ساختمان دارا بودن امکانات، دسترسی مستقل، سرویس بهداشتی، حمام و آشپزخانه می باشد. بنابراین چنانچه طبقه ایی هر کدام از موارد مذکور را نداشته باشد و یا از فضاها به صورت مشترک استفاده شود نمی توان آن را به عنوان یک واحد مستقل عنوان نمود. لازم به ذکر است در ساختمان های ویلایی دارای دو طبقه چنانچه یک طبقه از دسترسی مستقل، حمام و آشپزخانه در داخل طبقه و از سرویس بهداشتی در حیاط استفاده نماید، مشمول واحد مستقل می گردد. عنوان واحد مسکونی شامل: هتل، متل، مهمانسرا، مهمانخانه، اقامتگاه جهانگردی و آسایشگاه نخواهدشد.

- حداقل مساحت مفید واحدهای مستقل ساختمانی در تراکمهای متوسط و کم به ترتیب 75و 90ومتر مربع و در تراکمهای تجاری محله، ناحیه (مختلط شهری و شهری) بترتیب 60و 70 و 80 متر مربع می باشد.

**احداث بنای خلاف جهت ساخت:**

زمانیکه مالک اقدام به احداث بنا در خلاف جهت ساخت بنماید با ذکر کاربری(نوع استفاده) و متراژ در گزارش سیستمی در قسمت خلاف جهت ساخت وارد اطلاعات می شود. مانند احداث انباری در حیاط، تجاری و یا بنای مسکونی تبصره 1: نوع پوشش این بنا از هر نوع مصالحی (ایرانیت، سازه سبک و... ) که باشد به عنوان زیربنای خلاف جهت می بایست گزارش شود.

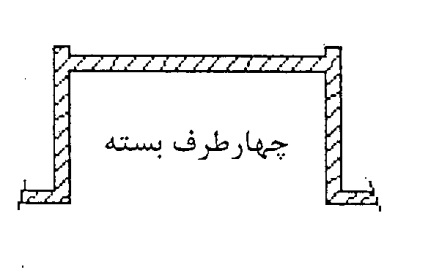
تبصره 2: سیستم فضاهائیکه طبق جداول CI TABLE شامل مستثنیات و معافیت می باشند را منظور نخواهد کرد.

تبصره 3: زیربناهای تراکمی که مازاد بر سطح اشغال در طبقه همکف احداث شده اند می بایست در قالب مازاد بر سطح گزارش شوند.

**انواع پیش آمدگی:**

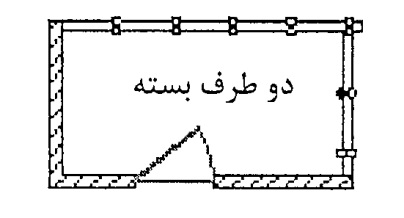
پیش آمدگی در حالت های مختلف و در فضای هوائی معبر، حیاط و یا حیاط خلوت بشرح ذیل احداث می شود.

پیش آمدگی چهار طرف بسته (کنسول): به پیش آمدگی مسقفی می گویند. که قسمتی از زیر بنای ساختمان است. تمام مساحت این تراس جزء زیر بنا محسوب می شود.

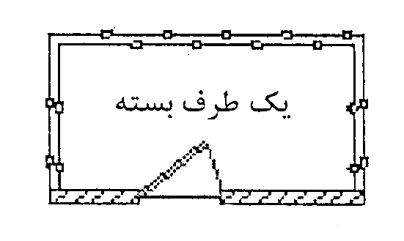


پیش آمدگی سه طرف بسته: به پیش آمدگی یا کنسول مسقفی می گویند. که از سه طرف به ساختمان ارتباط دارد (محصور شده است). دو سوم مساحت این تراس جزء زیر بنا محسوب می شود.

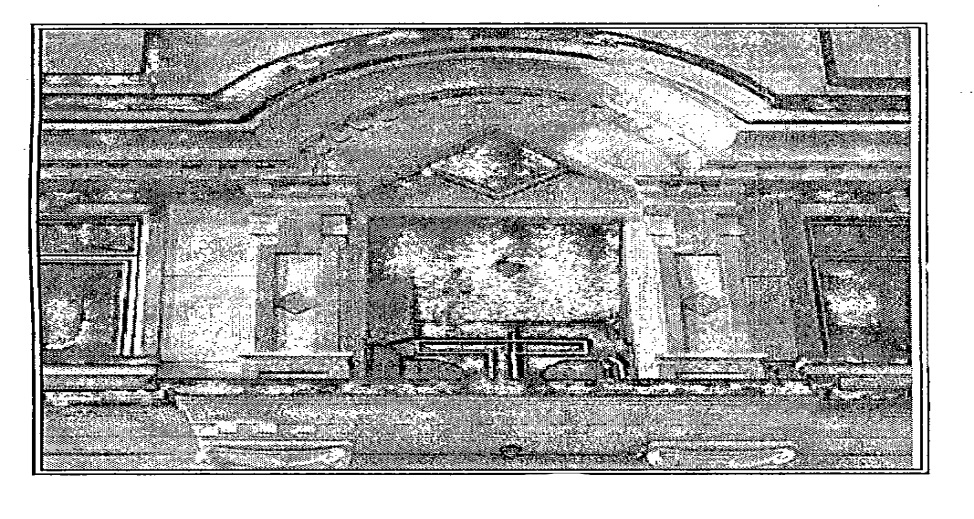


پیش آمدگی دو طرف بسته: به بالکن یا تراس مسقفی می گویند. که از دو طرف ساختمان ارتباط دارد. یک دوم مساحت این نوع تراس جزء زیربنا محسوب می شود

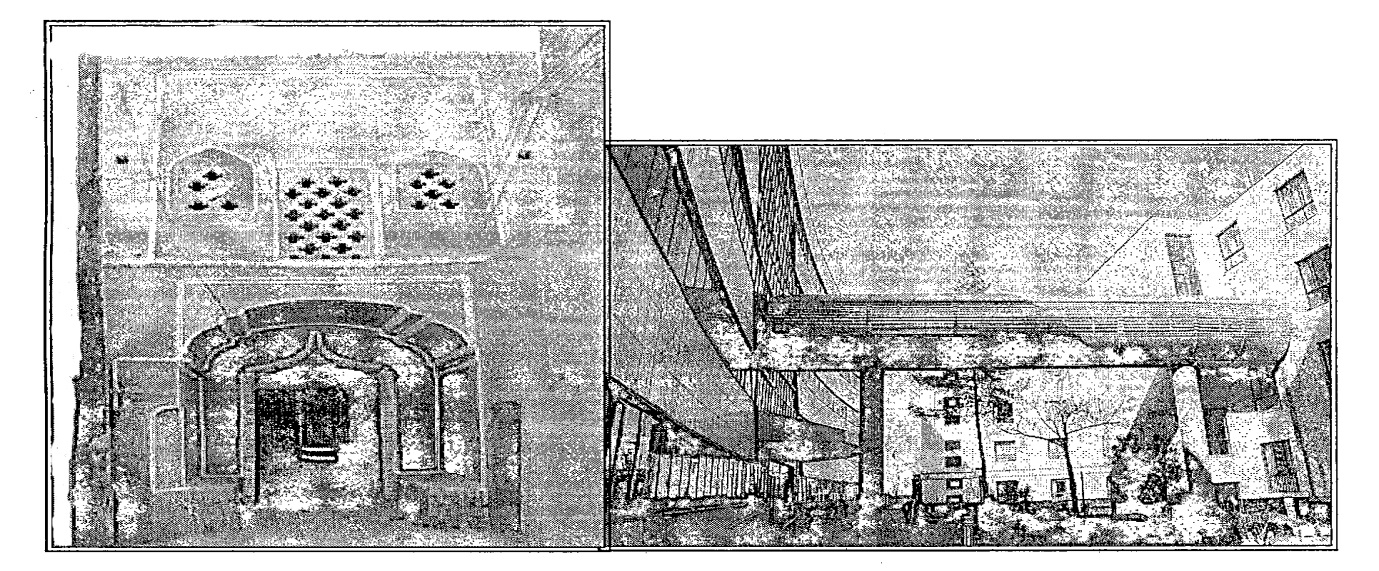
پیش آمدگی یک طرف بسته: به پیش آمدگی مسقفی می گویند. که از یک طرف به ساختمان ارتباط دارد. یک سوم مساحت این نوع تراس جزء زیربنا محسوب می شود.



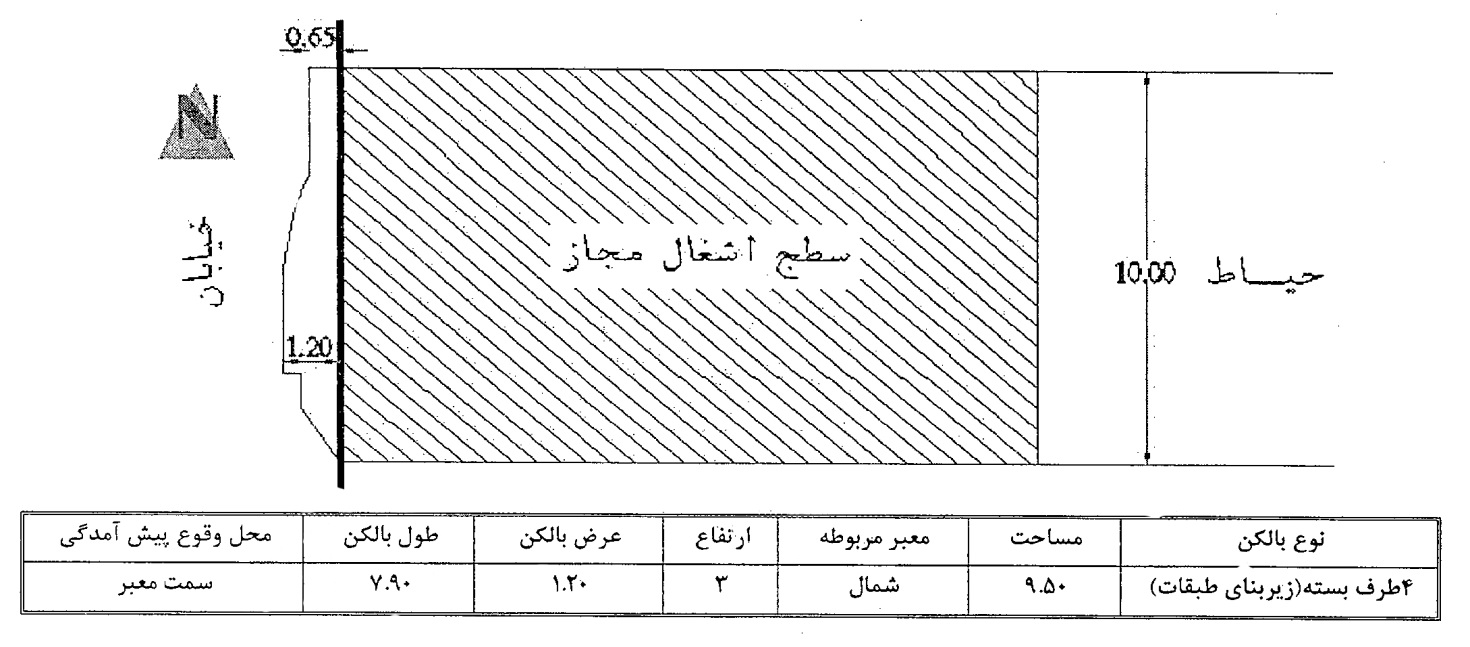
پیش آمدگی سنتوری: به پیش آمدگی در بالاترین ارتفاع نمائی ساختمان (تاج) می گویند و چون تزئینی می باشد نیاز به برداشت ندارد. لاز م به ذکر است مساحت آن نیز جزء زیر بنا محاسبه نمی شود.



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



نحوه برداشت پیش آمدگی سمت معبر (بالکن): میزان (عرض) پیش آمدگی سمت معبر یا همان بالکن طبق ضابطه طرح تفصیلی مربوطه تعیین می شود و چنانچه مالک اقدام به احداث بالکن خارج از ضابطه طرح تفصیلی مربوطه و یا بیش از مقدار تعیین شده نماید مقدار تخلف خلاف ضابطه تراکمی می باشد. که کارشناس بازدید بایستی عرض پیش آمدگی در وضع موجود را اعلام نماید.



تبصره 1: در خصوص برداشت بالکن با عرض های متغیر مبنای ثبت عرض در گزارش کارشناسی بازدید بزرگترین عرض می باشد. لازم به ذکر است این عرض ممکن است کمترین مساحت را در بر داشته باشد ولی به دلیل ملاک عمل قرار دادن ابعاد بزرگتر برداشت و گزارش می گردد.

تبصره 2: در خصوص املاک واقع در سر دو نبش معابر بالکن مجاز فقط در معابر طرفین پخی امکان پذیر می باشد و در محل پخی به هیچ وجه امکان احداث بالکن مجاز نمی باشد.

تبصره 3- پیش آمدگی خارجی ساختمان (مانند بالکن، پله یا تراس) چنانچه ذکر شد، در خارج از حریم مالکیت ساختمان مجاز نیست و در داخل حریم چنانچه طرفین آن باز باشد یک چهارم مساحت آن جزء سطح کل طبقات محسوب شده وچنانچه طرفین آن بسته باشد (یک دوم) آن جزء سطح طبقات محاسبه خواهد شد.

تبصره 4- در صورتیکه کلیه جهات پیش آمدگی ساختمانها (مندرج در تبصره 8) بوسیله دیوار، شبکه، یا شیشه مسدود شود کلاً جزو سطح زیربنا محاسبه میگردد.

تبصره 5- انتهای پیشامدگی ساختمانها در داخل حیاط در هر طرف میبایست حداقل با زاویه 45 درجه نسبت به دیوارهای مجاور و بصورت ذوزنقه متساوی الساقین حداکثر بعمق 2 متر اجرا گردد.

تبصره 6 - پیش آمدگی ساختمان مانند بالکن، پلکان و ایوان و غیره بخارج از حد قطعه تفکیکی بهیچوجه مجاز نیست

تبصره 7 - هرگونه پیش آمدگی بخارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از سه متر از کف معبر و حداکثر تا سی سانتی متر (30 سانتی متر) پیش آمدگی مجازمی باشد.

تبصره 8 - پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از 5 متر و در حد 30 سانتیمتر صرفاً جهت احداث تابلو و جعبه گل.

تبصره 9- برای هر آپارتمانی احداث حداقل یک تراس با مساحت یک متر مربع و عرض حداقل 80 سانتیمتر الزامی است.

تبصره 10 - راهرو و یا تراس سر پوشیده تاعمق 3 متر طبق (تبصره 2) محاسبه می شود و برای عمق بیش از3 متر تماماً جز تراکم محسوب می شود.

تبصره 11 - نرده لب بام و بالکنها حداکثر به میزان 90 سانتیمتر از کف می بایست احداث گردد.

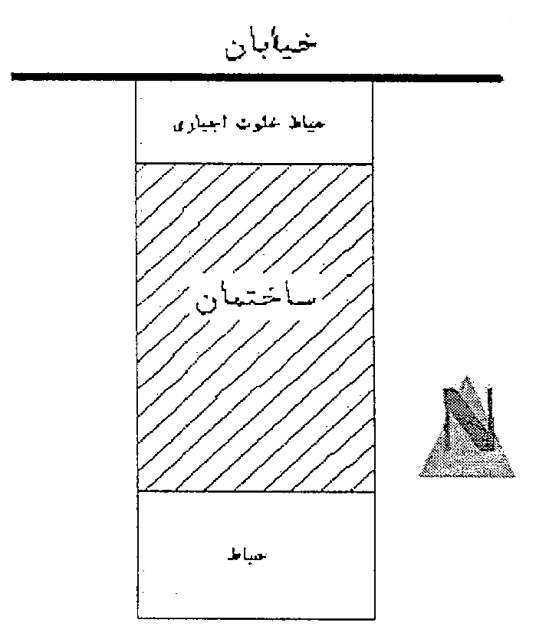
تبصره 12 - احداث بالکن در صورت عقب نشینی ساختمان از حد زمین مجاور گذرگاه، مشروط بر اینکه پیش آمدگی بالکن از میزان عقب نشینی بیشتر نباشد مجاز میباشد.

**حیاط خلوت:**

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

برای سالنها و اتاقهای خواب: حداقل 12 متر مربع و عرض حداقل 3 متر در مجتمع های مسکونی اتاق های دو واحدمسکونی مستقل، ازیک حیاط خلوت نور می گیرند نباید فاصله آنها کمتر از 6 متر باشد.

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



- کلیه ساختمانهای مسکونی یا غیر مسکونی با عرض بیشتر از 15 متر ملزم به رعایت عقب نشینی جانبی از کلیه برهای قطعه زمین که به پلاک مجاور (باستثنای ساختمانهای واقع شمال حیاط) محدود میشود بمیزان 5/1 متر از هر طرف از سقف طبقه اول به بالا خواهد بود (در اینصورت اضافه زیربنا بمیزان دو برابر سطح حذف شده در طبقات قابل جبران میباشد)

پارکینگ و ضوابط مربوط به آن:

فضای پارک یا پارکینگ مورد نیاز را ضابطه طرح تفصیلی بر اساس تعداد واحد مجاز تعیین می نماید ولی چنانچه مالک اقدام به احداث واحد بیش از ضابطه تعیین شده بنماید موظف به تامین فضای پارک مستقل به میزان فضائی به ابعاد 2. 5 \* 5 برای هر واحد می باشد. لازم به ذکر است چنانچه کارشناس بازدید نتواند تعداد فضای پارک مستقل را جهت پارکینگ تشخیص دهد می بایست پرونده جهت اعلام نظر به هیئت پارکینگ ارجاع گردد

در کلیه تراکمها درصورتی که پیلوتی صرفاً جهت احداث حداقل مجاز عملکرد پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، موتورخانه، سرویس بهداشتی مورد استفاده قرار گیرد جز تراکم محسوب نمی گردد در صورتی که در پیلوتی واحد مسکونی یا تجاری به صورت مجاز احداث گردد به میزان مساحت واحد احداثی فوق الذکر از تراکم مسکونی و یا تجاری کاسته خواهد شد (مشاعات ساختمانهای چند واحدی جزو تراکم محسوب نمی شود)..

در مواردی که احداث پارکینگ به دلایل فنی در پلاک امکان پذیر نباشد می بایست هزینه پارکینگ جهت احداث پارکینگ عمومی در محدوده محله با فاصله تعیین شده محله به شهرداری پرداخت گردد.

- ارتفاع پارکینگ در زیرزمین و یا در پیلوتی حد اقل 2و حد اکثر 2/2متر با رعایت ضوابط بلامانع می باشد. چنانچه مساحت پارکینگ بیش از 1000متر مربع باشد ارتفاع پارکینگ می تواند تا5/2متر همراه مجراهای تهویه پیش بینی گردد.

- جهت گردش 90 درجه، حد اقل عرض راهرو 5 متر و برای گردشهای 60، 45، 30، درجه 8/3 متر تعیین می گردد.

-درخصوص پارکینگ در زمان صدور پروانه مقرر گردید با ارائه جانمایی پارکینگ برابر نمونه پیوست به ازای هر یک واحد پارکینگ، یک پارکینگ مزاحم بلامانع می باشد و کسری متراژ پارکینگ تا 25 متر پس از مصوبه شورا قابل فروش خواهد بود. (کمیته فنی مورخه 5/3/92)

- درخصوص استفاده از 5/1 متر حیاط خلوت به عنوان فضای حریم پارکینگ مقرر گردید درصورتی که فضای اصلی پارکینگ تامین باشد 5/1 متر حیاط خلوت به عنوان حریم پارکینگ محاسبه شود. (کمیته فنی مورخه 4/4/92).

- در خصوص استفاده از صحن حیاط به عنوان پارکینگ در زمان صدور پروانه چنانچه امکان استفاده از صحن حیاط به عنوان یک واحد پارکینگ طبق جانمایی وجود داشته باشد می توان با دریافت حقوقات حذف پارکینگ به قیمت پی پاسخ داده شود. (کمیته فنی مورخه 12/4/92)

در خصوص فروش پارکینگ پس از تامین واحدهای پارکینگ مورد نیاز طبق جانمایی ارائه شده با مسئولیت آقای شهردار به قیمت حداکثر جریمه کمیسیون ماده صد اقدام گردد(کمیته فنی مورخه 22/4/92).

در خصوص پارکینگ پیرو مصوبه کمیته فنی مورخه 19/1/92در صورت اجرای پارکینگ طبقاتی(صورت اجرا شده) قابل ارائه به جای کسری پارکینگ تجاری می باشد و مابه التفاوتی دریافت نخواهد شد املاک زمینهای قابل واگذاری برای این امر را به مالک معرفی می نماید (کمیته فنی مورخه 22/4/92).

در خصوص صدور پروانه جهت انباری تجاری موضوع بررسی و مقرر گردید به ازای هر 75 مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ به مساحت 25 مترمربع محاسبه و تامین گردد(کمیته فنی مورخه 21/7/92)

در مورد تفکیک فضای پارکینگ از فضای مسکونی و تجاری مجاور ضوابط ذیل تعیین می گردد:

الف: دیوار جداکننده پارکینگ و فضاهای کنار (کاربردی مسکونی، تجاری، اداری و......... )آن باید از مصالح ساختمانی ثابت باشد به گونه ای که مزاحمت صدا و حرارت ایجاد ننماید و موقت نباشد

ب: بعلت آلودگی صدا و دود سقف فضای پارکینگ و فضاهای کاربردی دیگر نباید به یکدیگر ارتباط داشته باشد

ج: درب معبر پارکینگ و پیلوت از درب فضاهایی که مستقیما به معبر متصل هستند بایستی جدا باشند بعنوان مثال نمی توان از یک درب کرکره ای برای فضای پارکینگ و مغازه همزمان استفاده نمود(کمیته فنی مورخه 4/9/92).

: - در مورد پارکینگ ضوابط ذیل تدوین گردید

الف - مقرر گردید حذف پارکینگ در زمان صدور مجوز تنها طبق شش ماده ذکر شده در طرح تفضیلی باشد که امکان اجرای پارکینگ عملا امکان پذیر نمی باشد.

ب - برای پارکینگ مسکونی امکان استفاده از حیاط جهت یک واحد پارکینگ در صورت امکان استفاده واقعی به عنوان پارکینگ بلامانع می باشد. این بند تنها پس از انجام تخلف مورد استفاده می باشد و هزینه خرید پارکینگ برابر ضوابط اخذ شود.

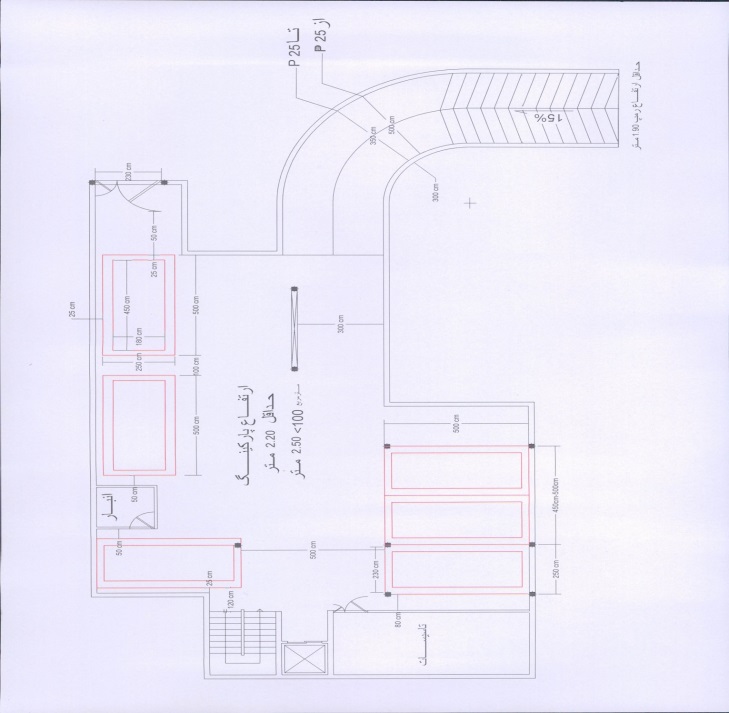
ج - در موارد عدم اجرای پارکینگ تا یک واحد حذف عوارض کسری پارکینگ برابر ضوابط اخذ می شود و بیش از یک واحد بایستی از کمیسیون تقاضای حکم تخریب و یا تقاضای برگشت به حالت اولیه گردد.

د- مقرر گردید حسابی مجزا جهت حذف پارکینگ افتتاح و درآمدهای ناشی از حذف پارکینگ به این حساب واریز شود(کمیته فنی مورخه 19/1/92

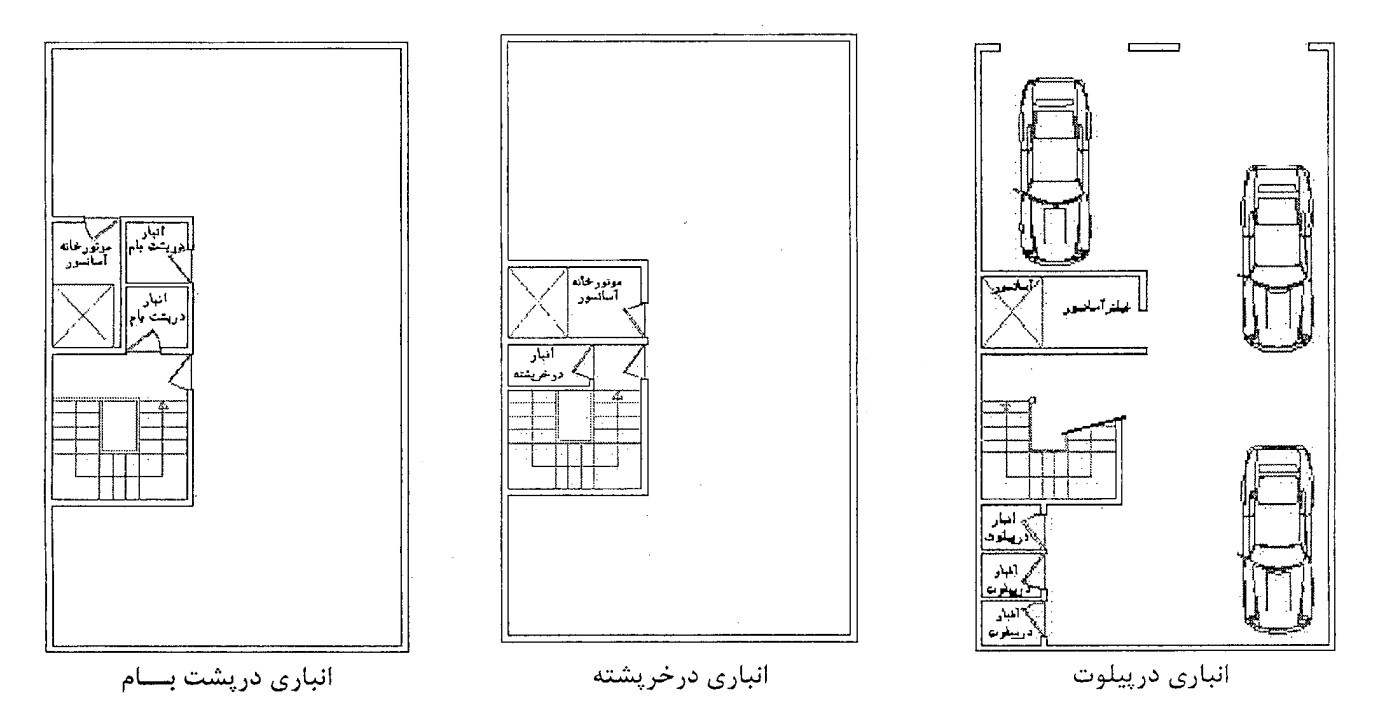
**رمپ پارکینگ:**

حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر 25 دستگاه اتومبیل 5/3 متر و از 25 دستگاه به بالا 5 متر یا با ورودی و خروجی ها مجزا باحداقل عرض 5/3 متر تعیین می گردد. - حداکثر شیب رمپ 15 درصد تعیین می گردد که شروع آن می بایست در حریم ملک باشد. - ارتفاع سقف رمپ حداقل 9/1 متر می باشد.

نصب غیر مجاز درب پیلوت: نصب درب پیلوت و یا درب حیاط در تمام بر ساختمان که در حاشیه معبر قرار گرفته و یا دیوار حیاط مجاز نمی باشد و صرفا باستناد مفاد کمیسیون ماده 5 مورخه 27/3/61 و ابلاغیه مدیریت طرح های توسعه شهری به شماره 139139/90/29- 17/10/1390 مالکین می توانند حداکثر دو درب سواره رو احداث نمایند. همچنین نصب درب سواره رو در پخی سر نبش قطعات، حاشیه معابر تندرو یا شریانی درجه یک، آزاد راهها، تقاطع ها و میادین و یا نیز فضای سبز مجاز نمی باشد



انبار مسکونی:

قسمتی از ساختمان که از آن صرفا جهت نگهداری وسایل اضافه به صورت انبار مسکونی استفاده می**حالت های مختلف انباری:**

انباری در زیرزمین

انباری در حیاط

انباری در زیر پله (تا ارتفاع مفید 1. 80 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، مساحت راه پلکان در طبقه همکف به دلیل قرار گیری در پیلوت و عدم وجود مستحدثات دیگر در اطرف آن به صورت پشت تا پشت دیوارها برداشت می شود و در طبقات بعدی دیوارهای مشترک با فضاهای داخلی (همان طبقه) بصورت نیم تا نیم ضخامت دیوار برداشت می شود.

تبصره: را ه پله ناشی از شکستگی اختلاف سطح در طبقه نیازی به برداشت و گزارش بصورت پلکان مجزا ندارد

**آسانسور:**

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

- آسانسور می بایست همسطح ورودی قرار گیرد.

- حداقل فضای انتظار در جول آسانسور در هر طبقه 150×150 سانتی متر مربع باشد. آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:

- عرض مفید 80 سانتی متر

- مجهز به در کشویی با چشم الکترونی

- ابعاد مفید اتاقک آسانسور 110×140 سانتیمتر

- نصب دستگیره کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع 85 سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.

- در محلهای پرتردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر 130 سانتیمتر حداقل برجستگی آن 5/1 سانتی متر و حداقل قطر آن 2 سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.

- لازم است توقف آسانسور باسوت مشخص شود.

- نصب آسانسور در بناهای بیش از چهار طبقه الزامی است.

- نصب هرگونه تأسیسات و تجهیزات از قبیل لوله های آب، برق، گاز، دودکش، تلفن، هواکش که در ارتباط با آسانسور نباشد در فضای آسانسور به کلی ممنوع است.

نورگیر (وید): محلی است جهت تامین نور فضاهای اطراف آن مانند اتاق ها، آشپزخانه با مساحت 4 مترمربع طبق ضوابط طرح تفصیلی.

ب- مشخصات نورگیرها:

نورگیر هر ساختمان فضایی است جهت نورگیری و تهویه فضاهای اصلی شامل اتاق خواب، پذیرایی، نشیمن، آشپزخانه و سرویسهای بهداشتی مساحت نور گیر از رابطه زیر محاسبه می گردد:



مساحت نورگیر با روابط زیر برای مجتمعهای تا 6 طبقه محاسبه شده و از ارتفاع بیشتراز شش طبقه برج سازی محسوب می شود که تابع ضوابط جداگانه ای می باشد.

K8/0+ R 3/1+ (N3/1) = مساحت نور گیر دوطبقه آپارتمانی

K7/0+ 2R/1+ (N2/1) = مساحت نور گیر سه طبقه آپارتمانی

K6/0+ R1/1+ (N1/1) = مساحت نورگیر چهار طبقه آپارتمانی [81]

K5/0+ R00/1(N00/1)= مساخت نور گیر پنج طبقه آپارتمانی

S= مساحت نورگیر به متر مربع

R= تعداد اتاقهایی که در کل اتاق از نور استفاده می کنند

K= تعدد آشپز خانه هایی که در کل طبقات از نور استفاده می کنند.

تبصره1- جهت تهویه هوای نور گیر حداقل 20 درصد مساحت نورگیر از طریق ایجاد شبکه ثابت باید به فضای پیلوت راه داشته باشد. (ابعاد چشمه های شبکه ارتباط حداکثر10×10 سانتی متر می باشد)

مثال: با فرض استفاده از یک نور گیر توسط یک آشپز خانه و دو اطاق (اطاق نشمین و اطاق خواب) در یک واحد مسکونی حد اقل مساحت نورگیرها در جدول ذیل به تفکیک تعداد واحد مسکونی در هر طبقه و آپارتمان با طبقات مختلف نشان داده شده است.

محاسبه حداقل مساحت نورگیرها بر حسب تعداد طبقات و تعداد واحد درهر طبقه (متر مربع)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| طبقات ساختمان | یک واحده (در هر طبقه) | دو واحده (در هر طبقه) |
| دو طبقه | 4/9 | 2/16 |
| سه طبقه | 9/12 | 2/22 |
| چهار طبقه | 6/15 | 8/26 |
| پنج طبقه | 5/17 | 30 |

[82]

تبصره2- در صورت ارتباط نور گیر به پیلوت مطابق تبصره یک مساحت فوق 20 درصدکسر خواهد شد.

ابعاد نورگیر بایدحداقل دارای نسبت 1: 2 باشد لذا برای تعیین حداقل عرض نورگیراز رابطه  = حد اقل عرض، استفاده می شودو در هر حالت عرض نورگیر نمی بایست از 2/1 متر کمتر می باشد.

تبصره3- آشپز خانه باز چنانچه یک بر آن رو به فضای پذیرایی یا نشیمن یا ناهارخوری باز شود که خود دارای نور مستقیم کافی باشند. نورگیر محسوب می شود.

تبصره4- آشپزخانه باز چنانچه بر دیگر آن سمت یک نورگیر واقع شود تهویه آن می توانداز یک پنجره درارتفاع 20/2 آن نور گیر(بدون احتساب ضریب K) صورت گیرد.

تبصره5- چنانچه فقط آشپزخانه ها از یک نور گیر استفاده نمایند از ضریب 0/8K و 0/7K و 0/6k و 0/5K برای محاسبه سطح نور گیر استفاده شود.

تبصره6- در مورد آشپز خانه باز برای عمق بیش از 9متر نور گیری آشپزخانه باز قابل قبول نبوده و می بایست از ضریب K مربوطه استفاده شود.

داکت: محلی است برای عبور تاسیسات ساختمان، سرویس های بهداشتی و آشپزخانه که به طور عمودی از طبقات بالا به پایین اجرا می شود. استفاده از داکت جهت تهویه و عبور لوله ها با حداقل بازشوی غیر دائم 60 سانتی متر

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 مستحدثاتی (اعیان) را در ملک خود اضافه نموده است می بایست قسمت های جدیدالاحداث را به طور مجزا برداشت و به صورت کاملا منفک به لحاظ قدمت بنا و سازه ساختمان اعلام نماید.

**نماسازی ساختمان:**

- درخصوص صدور پایانکار مقرر گردید کارشناس مربوطه شهرداری اتمام کار بخشهای بیرونی ساختمان از جمله نما و مرزبندی مالکیتها را کنترل کرده و در مورد سایر بخشهای داخلی تنها به استناد برگه اتمام عملیات ساختمانی با تایید مهندسین ناظر و نظام مهندسی گزارش نماید. (کمیته فنی مورخه4/4/92)

- دریافت تعهد اجرای نما به مدت شش ماه از زمان صدور پایانکار طبق دستور کار شهرداری و اخذ چک مبنی بر الزام ملاک به انجام تعهد نما. (کمیته فنی مورخه26/5/92)

به طور کل در حیاط املاک جنوبی در صورتیکه از تمامی معابر مشرف به ملک نما قابل دید نباشد الزامی برای اجرای نما نیست. (کمیته فنی مورخه26/8/92)

درخصوص مصالح مورد استفاده جهت نما مقرر گرديد تا اطلاع ثانوي حداقل سيمان سفيد پذيرفته مي شود. (کمیته فنی مورخه31/1/92)

الف- مصوبه شورایعالی شهر سازی مورخ 28/8/1369:

1- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمایم اصلی یا نماهای جانبی نمای شهری محسوب شده لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نما سازی شود.

2- صدور گواهی پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

3- در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرک سازی لازم است ظرف 6 ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نما سازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسد. همراه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و شهرک سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

4- مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفنددر تهیه و اجراو نظارت برطرحهای ساختمانی نما سازی کامل سطوح نمایان را رعایت کنند.

**ب- ضوابط مربوط به نمای ساختمانها:**

- اهتمام در موردحفظ و تکرار عناصر معماری باارزش در نمای واحدهای مسکونی بر اساس مطالعات جزئیات معماری آنها [66]

- اهتمام در مورد استفاده از مصالح بومی و مناسب با اقلیم و شرایط کالبدی در احداث بناهای جدید و تعمیر بناهای قدیمی

- رعایت نظم و ریتم مناسب درتکرار عناصر معماری درنمای واحدهای ساختمانی مانند جزرها، ستونها، فاصله خطوط قائم و افقی در طراحی نمای ساختمانها با انتخای یک یا چند بنای با ارزش معماری به عنوان طرح پرچمدار شاخص در هر گذرگاه از طرف شهرداری عناصر اصلی بنای منتخب می بایست توسط کلیه بناهای جدید مورد رعایت قرار گیرد.

- نما و حجم و رنگ هیچیک از بناهادر هر راسته نمی بایست به صورت شاخص مجزا از زمینه جداره موجود در نظر رفته شود.

- نماسازی سطوح مشر ف به فضاهای آزاد پلاکهای مجاور در بناهای قدیمی و جدید توسط مالک بنای اشراف دار می بایست با مصالح و نمای متعارف و ترجیحاًبا مصالح همسان سطوح بناهای همجوار و مشرف نما سازی گردد.

- سطوح خارجی مشرف به گذرگاههای و معابر عمومی و همچنین حیاطهای اصلی و فرعی بنا می بایست با استفاده از مصالح سنتی غالب راسته نما سازی گردند.

- مصالح سطوح بناهای مشرف به گذرگاههای عمومی می بایست با مصالح و رنگ مورد استفاده در بنای اصلی ساختمان و مشابه آن در نظر گرفته شود.

- مصالح سقف و نمای ورودیهای ساختمانها می بایست با استفاده از نوع مصالح بکاررفته در سقف و نمای اصلی ساختمان انتخاب گردد.

- استفاده از پوششهای غیر متعارف جهت پوشش نمای بناهای جدار اصلی گذرگاهها توصیه نمی گردد.

- اراضی باز موجود شهری اگر در دست ساختمان نباشد می بایست به صورت ساده، زیبا با آجر بند کشی شده یا سیمان حصار کشی و نماسازی گردند.

- نما سازی ابنیه می بایست با مصالح مرغوب انجام شود.

- مالکین موظف هستند نمای ساختمان خود را به صورت مطلوبی نگهداری نموده و نسبت به نظافت و تجدید نازک کاری به موقع اقدام نمایند.

- نماهایی که قابل نگهداری نیستند، می بایست با توجه به وضعیت اصلی بنا نما سازی گردند.

- کلیه عناصر سازه ای نمای ساختمان می بایست در شرایط مطلوب از نظر ایستایی، نگهداری شوند.

- جهت نمای دیواره های مربوط به فضای باز ساختمانهامی بایست نماهای تیپ تهیه و مورد استفاده قرار گیرد

تبصره: کلیه ساختمانهای مسکونی که در دست احداث بوده و یا در آینده ساخته خواهند شد و یا دارای نمای فرسوده می باشند، می بایست از موارد فوق پیروی نمایند.

- هر گونه رنگ آمیزی زننده و مخالف عرف نماها که باطبیعت معماری بافت شهر متناسب نباشد غیر مجاز می باشد.

- آبچکان، قرنیز بام و کف پنجره ها می بایست به صورت صحیح اجرا شده و از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلو گیری نمایند.

درز انبساط (انقطاع): 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 انبساط در گزارش بازدید موضوع را قید می نماید. لازم به ذکر است چنانچه درزانبساط با خاک و نخاله بنائی و یا بتن پر شده باشد نمی توان به عنوان درز انبساط گزارش نمود و فقط مواردی قابل گزارش می باشد که با یونولیت یا مواد نرم و ارتجاعی پر شده باشد.

- ساختمانهایی که دارای ارتفاع بیش از 12متر یا دارای بیش از 4 طبقه باشند برای جلو گیری از ضربه ساختمانهای مجاور به یکدیگر، بوسیله تعبیه درز انقطاع از یکدیگر جدا شده و با فاصله ای حداقل برابر با نصف درز انقطاع از مرز مشترک با اراضی مجاور ساخته شوند.

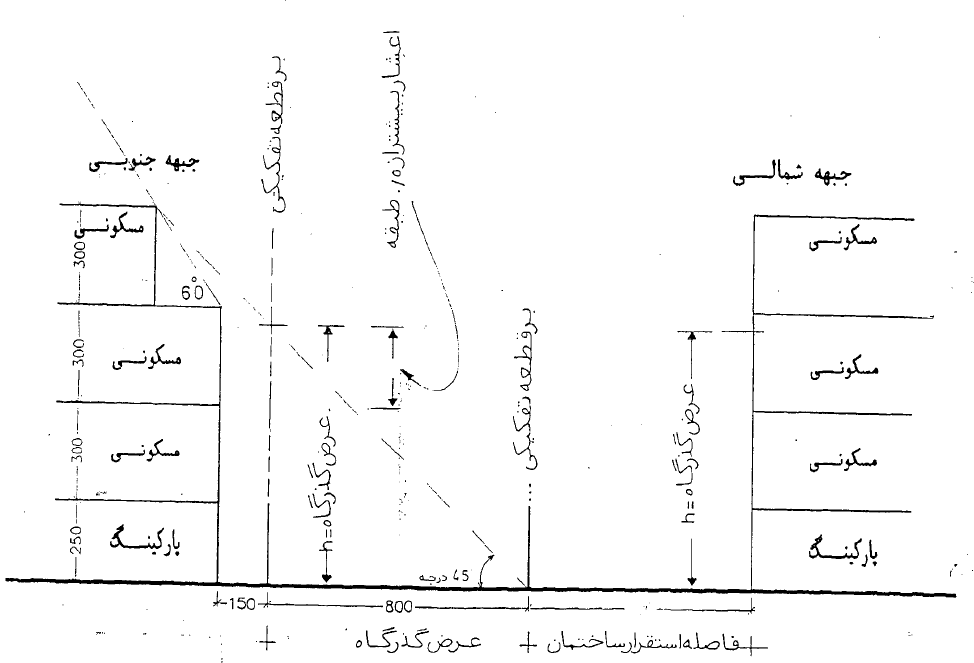
- حداقل درز انقطاع در تراز هر طبقه ارتفاع آن از روی تراز پایه می باشد. این فاصله را می بایست در محلهای لازم با مصالح کم مقاومت

ارتفاع ساختمان: ارتفاع طبقات ساختمان که می بایست توسط کارشناس بازدید کنترل شود ارتفاع پارکینگ(پیلوت) می باشد، که نبایستی از 3 متر تجاوز نماید. لازم به ذکر است ارتفاع مجاز کاربری های مختلف به شرح ذیل می باشد:

تبصره1- ارتفاع ساختمانها(با احتساب جداگانه ارتفاع کرسی چینی و ارتفاع جانپناه بام) براساس خارج قسمت حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات (تراکم ساختمانی مجاز) به حداکثر سطح اشغال مجاز مورد عمل درطبقه هم کف برای یک و احد ساختمانی مستقل در هر تراکم قابل محاسبه و بطور کلی محدودیتی در مورد تجمیع قطعات و بلند مرتبه سازی مشروط به رعایت ارتفاع جبهه نخست (بدون عقب نشینی از حد پلاک در مجاور گذرگاه) حداکثر معادل عرض گذرگاه و ضوابط مشرفیت وجود ندارد.

توضیح 1- در محاسبه ارتفاع ساختمانهای تجاری ارتفاع طبقه هم کف می بایست معادل پنج متر در نظر گرفته شود.

توضیح2- درمورد پلاکهای دو نبش و بیشتر عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک می بایست مبنای محاسبه ارتفاع قرار گیرد.



توضیح3- در محاسبه تعداد طبقات در صورتی که ارتفاع مورد عمل دارای ارقام اعشاری به میزان بیش از پنجاه درصد ارتفاع یک طبقه (حدود 6/1متر) باشد، رقم فوق به صورت یک طبقه کامل محسوب و به عنوان آخرین طبقه در نمای نخست قابل اقدام می باشد.

توضیح4- به طور کلی تعداد طبقات مجازدر جبهه اولیه نمای اصلی ساختمانهای جنوبی از رابطه ذیل قابل استخراج خواهدبود. بالطبع جهت استفاده از بقیه تراکم مجاز متعلقه می توان با عقب نشینی مناسب بعد از طبقات مذکور تحت زاویه 45درجه اقدام به احداث طبقات بیشتر بنماید

|  |  |
| --- | --- |
| (بدون پیلوت) |  |

تعدادطبقات مجازدر جبهه اولیه بنا=h

D=عرض گذرگاه شمالی

(5/1)= عقب نشینی شمالی ساختمانهااز بر گذرگاه

(2/1)= ارتفاع طبقه هم کف از کف گذرگاه

(3)= ارتفاع متوسط هر طبقه

(2/4)= حداکثر ارتفاع وپیلوت

|  |  |
| --- | --- |
| (بدون پیلوت) |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| جدول حداکثر تعداد طبقات مجاز برروی طبقه زیرزمین یاپیلوت به تفکیک گذرگاههای همجوار شمالی  به عرضهای متفاوت- واقع در جبهه اولیه نمای اصلی | | | | |
| عرض گذرگاه | تعداد طبقات روی طبقه زیرزمین | | تعداد طبقات روی پیلوت | |
| طبقات مورد استفاده | مورد استفاده تراکم ساختمان | طبقات مورد استفاده | مورد استفاده تراکم ساختمان |
| 6 | 1/2 | 2 | 7/1 | 2 |
| 8 | 7/2 | 3 | 3/2 | 2 |
| 10 | 4/3 | 3 | 03/3 | 3 |
| 12 | 1/4 | 4 | 7/3 | 4 |
| 14 | 7/4 | 5 | 3/4 | 4 |
| 16 | 4/5 | 5 | 03/5 | 5 |
| 18 | 1/6 | 6 | 7/5 | 6 |
| 20 | 7/6 | 7 | 3/6 | 6 |

تبصره2- بنابراین با توجه به مفاد تبصره هشت در اینگونه ساختمانها استفاده از حد اکثر تراکم مجاز صرفاً با عقب نشینی طبقات بالاتر از ارتفاع جبهه نخست در داخل زاویه 45درجه (تحت خط فرضی جداشده از بر مقابل گذرگاه) امکان پذیر خواهد بود.

تبصره3- در صورت یکسان بودن تراکم ساختمانی در طرفین گذرگاه رعایت حداکثر ارتفاع و حجم ساختمانی قابل احداث درمورد ساختمانهای جنوبی برای واحدهای شمالی ضمن امکان ادغام نمای نخست و ثانویه برای ساختمانهای شمالی نیز لازم الرعایه می باشد.

تبصره4- در ساختمانهای مستقر در پلاکهای شمالی جهت احتراز از سایه ایجاد سایه غیر مطلوب بر پلاک همجوار (شمالی آن) بایستی حد فوقانی نما (امتدادنمای مذکور درتبصره2) در جبهه شمالی ساختمان درداخل لفافه زاویه 45درجه (تحت خط فرضی جداشده) از حد مجاز استقرار ساختمان پشتی (60 درصد طول پلاک) قرار گیرد. و در محاسبه تعداد طبقات ساختمان جنوبی اعشار بیش ازنیم طبقه یک طبقه کامل محسوب می گردد.

- در برگذرگاههایی که با عرض کمتر از 6متر رعایت ارتفاع موجود بنا در نوسازی و بازسازی الزامی است.

تبصره5- ساختمانهای آجری نباید بیش از سه طبقه به اضافه یک زیر زمین باشندو ارتفاع آن از سطح طبیعی زمین از 11 مترنباید تجاوز نماید.

تبصره6- ارتفاع ساختمانهای با بلوک سیمانی که درآنها تمام یا قسمتی از بارهای عمودی به دیوارهائی که با بلوک سیمانی ساخته شده وارد می آید، باید حداکثر دو طبقه باضافه یک طبقه زیرزمین بوده و ارتفاع آن از سطح طبیعی زمین نباید از هشت متر تجاوز نماید.

تبصره7- ساختمانهای سنگی، ساختمانهائی هستند که تمام یا قسمتی از بارهای عمودی را به دیوارهائی که با سنگ لاشه شناخته شده وارد می گردد، این ساختمانها فقط برای یک طبقه باضافه زیرزمین است و ارتفاع ساختمان از سطح طبیعی زمین نباید از پنج متر بیشتر باشد.

تبصره 8- در طراحی قطعات مسکونی مسئله عدم اشراف ساختمانها نسبت به یکدیگر می بایست مورد توجه قرار گرفته و در مجموعه های آپارتمانی ضمن رعایت، فاصله کافی بلوکها از یکدیگر به میزان حداقل 5/1 برابر ارتفاع ساختمانها ترجیحاً از طراحی پلاکها با جهت شرقی – غربی اجتناب گردد

تبصره 9- حداکثر ارتفاع ساختمان تمام شده در زمین های مسطح و کم شیب ازکف گذرگاه بدون احتساب بالاترین قسمت پلکان محاسبه و در زمین های با شیب زیاد برای محاسبه، ارتفاع میانه طولی و عرضی بنا مبنا قرار خواهد گرفت.

درخصوص تعداد طبقات و مبحث سایه اندازی به معبر موضوع بررسی و مقرر گردید با رعایت زاویه 60 درجه ارتفاع ساختمان محاسبه و در طبقات بعدی با رعایت عقب نشینی 70/1 متر احداث شود. (کمیته فنی مورخه 30/6/92)

سال ساخت ساختمان: سال ساخت زمان شروع به عملیات ساختمانی و پوشش سقف می باشد که با توجه به تاریخ صدور پروانه ساخت یا تائید مهندس ناظر تعیین و توسط کارشناس بازدید کنترل می شود. چنانچه ساختمانی بدون مجوز اقدام به احداث بنا نموده 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 1358 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 را به هیئت فنی منطقه ارجاع دهد.

**رعایت مواد ایمنی و آتش نشانی:**

در مجتمعهای تجاری، احداث محل پست فشار قوی در صورت لزوم برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و همچنین احداث و استقرار تأسیسات و تجهیزات آتش نشانی و ایمنی برابر مقررات الزامی است.

جبهه جانبی ساختمان بمنظور حفاظت و ایمنی از آتش سوزی و عدم دسترسی نبایستی به بناهای مجاور چسبیده باشد بلکه میبایست با دو متر فاصله از حد پلاک در طبقات اول به بالا احداث گردند

بمنظور تأمین حفاظت و ایمنی از خطرات آتش سوزی و جلوگیری از سرایت آن به ساختمانهای مجاور کلیه اضلاع بناهای توریستی (هتل و مهمانسرا) از پلاکهای مجاور یا شبکه گذرگاههای مجاور میبایست از طبقه اول به بالا حداقل 5/2 متر فاصله میبایست رعایت گردد.

# فصل یازدهم : محاسبه و تعیین خلاف پایانکار

**تحلیل پرونده ساختمان**

**تعاریف**

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

تحلیل (تعیین خلاف): بررسی چگونگی ساخت به لحاظ رعایت ضوابط و مقررات و توافقات اعمال شده در اخرین مجوز صادره از طرف شهرداری و تعیین تکلیف عرصه و اعیان موجود بر اساس ضوابط و دستورالعملها و مراجع ذیصلاح که در نهایت منجر به صدور فاکتور مبالغ ریالی می شود را گویند.

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

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

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

پیشروی طولی: احداث بنای مازاد بر سطح اشغال مجاز طبق طرح تفصیلی مربوطه را گویند.

عقب نشینی جانبی: میزان کاهش از سطح اشغال در طبقات از سمت معابر و یا پلاکهای همجوار تحت زاویه تعیین شده (45 درجه) به جهت جلوگیری از ایجاد مانع در تابش نور خورشید را گویند.

**مراحل تحلیل (تعیین خلاف)**

مراحل پرونده ساختمانی و گردش کار ان به ترتیب زیر انجام می شود:

الف – گردش کار در خواستهای گروه پروانه

کدیابی و ثبت درخواست و تعیین زمان بازدید کارشناسی

ویرایش فرمهای بازدید (ملک و ساختمان)

بازدید کارشناسی

اظهار نظر نقشه برداری و تعیین بر و کف

در صورت در مسیر بودن ملک جهت توافق (تنظیم صلحنامه) به املاک مراجعه گردد (در صورت تنظیم صلحنامه بستن صلح مقدار در مسیر با عرصه اولیه کمیسیون ماده 5 سال 1367) (در غیر اینصورت اعلام ضابطه در سیستم صورت می پذیرد)

محاسبه زیربناهای درخواستی برابر ضوابط طرح و مصوبات کمیته فنی و سایت پلان پارکینگ مورد نیاز

اعلام نیاز یا عدم نیاز دریافت رضایت مجاورین یا تعهد مالک

ارسال به املاک جهت بررسی حقوقات ملکی و مقدار در مسیر ( درصورت داشتن کاربری غیر و یا عقب نشینی)

ارسال پرونده به پیشه وران جهت محاسبه و صدور و تایید فیش کسبی (درصورت داشتن مغازه)

ارسال پرونده به واحد نوسازی جهت محاسبه و صدور و تایید فیش نوسازی

ارسال به واحددرامد جهت محاسبه و صدور و تایید فیش عوارضات و سایر حقوقات متعلقه به پروانه و حقوقات اعلام شده توسط املاک

ارسال به واحد امور چکها جهت اعلام عدم بدهی

ارسال به واحد صدور مجوز جهت بررسی پرونده و پرینت پیش نویس پروانه و مکاتبه با ادارت آب و برق و اخذ تعهد بیمه و رضایت ها و تعهدهای اعلام شده توسط کارشناس مربوطه و املاک

ارسال پیش نویس به سازمان نظام مهندسی جهت تهیه نقشه ها و سایت پلان براساس زیربنای اعلام شده

کنترل نقشه های ارائه شده نظام و بررسی مدارک و تعهد مهندسین ناظر

صدور دفترچه ساختمان پروانه (ثبت پیش نویس در دفترچه ساختمان و اخذ امضای معاونت شهرسازی و شهردار و ممهور شدن به مهر شهرداری )

ب – گردشکار در خواستهای گروه گواهی ها

کدیابی و ثبت درخواست و تعیین زمان بازدید کارشناسی

ویرایش فرمهای بازدید (ملک و ساختمان)

بازدید کارشناسی

اظهار نظر نقشه برداری و تعیین بر و کف

اعلام نظر کارشناسی

تعیین خلاف (مشخص نمودن عوارضات و تخلفات مربوطه)

ارسال به املاک درصورت نیاز ( داشتن عقب نشینی یا تغییرات کاربری و . .. )

در صورت داشتن تخلف به کمیسیون ماده 100 ارسال گردد

ارسال پرونده به پیشه وران جهت محاسبه و صدور و تایید فیش کسبی (درصورت داشتن مغازه)

ارسال پرونده به واحد نوسازی جهت محاسبه و صدور و تایید فیش نوسازی

محاسبه و صدور و چاپ تایید فیش در آمد

ارسال به واحد صدور مجوز

ارسال به امور ناظرین جهت استحکام بنا

کنترل پیش نویس گواهی و ارسال جهت تایید مدیران

صدور گواهی

آیتم های تعیین خلاف جهت تحلیل پرونده های ساختمانی

جهت تحلیل پرونده تخلفات ساختمانی، عرصه و اعیان موجود (ساخته شده) می بایست بر اساس گزارش اعلام شده توسط کارشناس بازدید طبق آیتم های ذیل بررسی و تحلیل شود، پس از این مرحله مراتب تحلیل شده در فرم تعیین خلاف قرار گرفته و به واحد کمیسیون ماده صد ارجاع می گردد

**نحوه تحلیل و محاسبه عوارضات**

پیشروی طولی ساختمان ( محاسبه میزان پیشروی مجاز برابر کاربری مربوطه مطابق طرح تفصیلی ) و تعیین میزان پیشروی مازاد

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

اخذ رضایت نامه محضری مالکان پلاکهای همجوار بابت تخلف پیشروی طولی صورت گرفته تبصره 1: چنانچه مالکیت پلاکهای همجوار و قطعه ای که در آن تخلف صورت گرفته فقط یک شخص باشد مالک می بایست تعهدی مبنی بر پاسخگویی به اعتراض مالکین احتمالی اینده ارائه نماید. این تعهد نامه در زمان انتقال مالکیت پلاکهای مجاور قبل از اتمام عملیات ساختمانی و اخذ گواهی پایانکار بهره برداری قابلیت استناد و اعتبار می باشد چنانچه در زمان صدور عدم خلاف با اخذ تعهد محضری مذکور پاسخگویی صورت پذیرد و مالک یکی از دو قطعه مجاور پلاک فوق را قبل از درخواست پایانکار بهره برداری انتقال دهد الزامی بابت اخذ تعهد محضری از مالک جدید نمی باشد.

تبصره 2: چنانچه مالک پلاکهای همجوار در دسترس نباشد و مالکیت آن مجهول و یا نامشخص باشد مالک قطعه مذکور می بایست تعهدی مبنی بر پاسخگویی 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.

پیشروی طولی چنانچه با رعایت زاویه 45 درجه پس از طول مجاز (طرح ملاک عمل) و یا پس از بنای موجود پلاکهای همجوار اتفاق افتاده باشد نیاز به اخذ رضایتنامه از پلاکهای هنمجوار نمی باشد.

-مبنای محاسبه این نوع تخلف بصورت ذیل می باشد:

پیشروی طولی مازاد بر سطح اشغال طبق طرح تفصیلی به روش زیر محاسبه و در صورت مسقف بودن به عنوان خلاف ضابطه و در صورت غیرمسقف بودن به عنوان خلاف ضابطه پیشروی به کمیسیون اعلام میشود.

زیر بنای احداثی تا حد 50% زیر بنای مجاز در کاربری مسکونی تراکم کم و 60 درصد مجاز در کاربری مسکونی متوسط و زیاد

زیر بنای احداثی مازاد بر زیر بنای مجاز

مثال 1: فرض شود جهت قطعه زمینی با حدود اربعه 10\*20 و مساحت 200 متر مربع بصورت شمالی در حاشیه معبر 12 متری پروانه احداث بنایی در کاربری مسکونی 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 نمونه آمده است میزان تخلفات از بابت پیشروی طولی چه میزانی می باشد ؟

متراژ زیر بنای مازاد بر سطح اشغال در هر طبقه 20 = 120-140

میزان تخلف پیشروی طولی در حد مجاز 120 متر

**. عدم رعایت عقب نشینی جانبی**

2-1)عدم رعایت عقب نشینی جانبی زاویه 45 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 یا ارتفاع 9 متر به بالا قابل اجرا می باشد یعنی املاک واقع در تراکم کم مسکونی شامل این ضابطه نمیشوند. ارتفاع مشمول این ضابطه تابع عرض معبر می باشد یعنی اگر معبری از دیوار تا دیوار مقابل دارای عرض تمام شده 9 متر باشد طبقه سوم مشمول عقب نشینی جانبی با زاویه 45 درجه یعنی به میزان 3 متر از بر پلاک می شود.

بر پلاک \*(عرض معبر – ارتفاع ساختمان)= محاسبه مقدار طول عقب نشینی 45 درجه

مثال 2. فرض شود قطعه زمینی با حدود اربعه 10\*20 و مساحت 200 متر مربع بصورت جنوبی در حاشیه معبر 10 متری پروانه احداث بنایی در کاربری مسکونی تراکم زیاد صادر شده است. مالک پس از اخذ گواهی فوق اقدام به احداث و عدم رعایت عقب نشینی جانبی بر اساس گزارش کارشناسان بازدید که در ذیل آمده نموده است میزان تخلفات از بابت عدم رعایت عقب نشینی جانبی چه میزانی می باشد ؟

میزان تخلف عدم رعایت عقب نشینی جانبی در طبقه سوم

10\*2=20

میزان تخلف عدم رعایت عقب نشینی جانبی در طبقه چهارم

10\*(3+2)=50

میزان تخلف عدم رعایت عقب نشینی جانبی در طبقه پنجم

10\*(3+5)=80

3. طبقه مازاد: زیر بنای بیشتر از حد تراکم ضابطه پلاک و در حد سطح اشغال مجاز پلاک که در طبقه غیر مجاز روی میدهد. تعداد طبقه مجاز در کاربری مسکونی تراکم کم ومتوسط دو طبقه بالای پیلوت و در کاربری مسکونی زیاد سه طبقه بالای پیلوت میباشد چنانچه در پروانه طبقه مازاد خریداری شده باشد در زمان تعیین خلاف برابر پروانه بلامانع می گردد ولی اگر پروانه برابر ضوابط طرح باشد و مالک برخلاف مفاد پروانه اقدام به احداث طبقه مازاد نموده باشد زیربنای طبقه احداث به عنوان طبقه مازاد به کمیسیون ماده صد ارجاع و حقوقات آن به نرخ روز محاسبه می گردد.

4. خلاف ضابطه تراکم : با توجه به اینکه برابر طرح تفصیلی هر کاربری تراکم تعریف شده ای دارد لذا برابر کاربری مربوطه و عرصه پلاک تراکم مجاز محاسبه و پس از کسر مساحت زیربنای در حد مجاز و یا زیربنای اعلام شده در مجوز اخذ شده قبلی از زیربنای کل ،سایر زیربناها مازاد و خلاف ضابطه تراکم می باشد.

نکته1: شایان ذکر است در مواردی که پیشروی طولی و عدم رعایت عقب نشینی جانبی رخ داده باشد در ابتدا این دو آیتم کسر می گردد و متراژ باقیمانده به عنوان خلاف ضابطه تراکمی و یا طبقه اضافه محاسبه میشود.

نکته 2: سرویس پله و آسانسور و پارکینگ و سایر مشاعات ( تا 10 درصد پیشروی مجاز در هر طبقه ) جز زیربنا محاسبه ولی شامل تراکم نمی شود.

5. تبدیل پیلوت به مسکونی (احداث بنای غیر مجاز در پیلوت)

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

نکته: طبقه مجاز طبقه ای است که در چیدمان ضابطه برای پلاک اعلام میشود.

6- اختلاف ارتفاع پیلوت : ارتفاع مجاز پیلوت 2.4 متر میباشد و در صورت تخلف و افزایش سقف پیلوت مساحت زیربنای پیلوت به عنوان خلاف تغییر ارتفاع پیلوت به کمیسیون ارسال می گردد.

6. بدون پروانه (مشمول تراکم): جهت محاسبه زیر بنای مشمول تراکم در حد ضابطه زیر بناهای مجوز قبلی و زیر بناهای درخواست جاری تحلیل و متراژ مشمول تراکم در حد ضابطه زیر بناهای مجوز قبلی و زیر بناهای درخواست جاری تحلیل و متراژ مشمول تراکم در حد ضابطه برای هر دو اطلاعات محاسبه و تفاضل این دو بدون پروانه گزارش میشود. به عبارت ساده زیر بناهای در حد ضابطه پلاک چنانچه بدون مجوز احداث شوند مشمول بدون پروانه تراکم میشود.

بدون پروانه (غیر مشمول): زیر بناهایی که مربوط به نوع استفاده های غیر مشمول تراکم که معاف از عوارض زیر بنای مسکونی نیز باشند در مجوز قبلی و درخواست جاری تحلیل و تفاضل این دو مقدار به عنوان زیر بنای بدون پروانه غیر مشمول اعلام میشود.

بدون پروانه غیر تراکمی): زیر بناهایی که مربوط به نوع استفاده غیر مشمول تراکم که معاف از عوارض زیر بنای مسکونی نباشند نظیر (انباری در حد ضابطه، موتورخانه در حد ضابطه و..... ) در مجوز قبلی و درخواست جاری تحلیل و تفاضل این دو مقدار به عنوان زیر بنای بدون پروانه غیر تراکمی اعلام میشود.

7. تغییر کاربری (استفاده تجاری در مسکونی): کلیه زیر بناهایی که در کاربری غیر از کاربری مجاز طرح احداث گردد به عنوان مساحت تغییر کاربری محسوب میشود به عنوان مثال احداث تجارتی در کاربری مسکونی.

8. خلاف ضابطه تراکمی(پیش آمدگی به سمت معبر): چنانچه مالک اقدام به ساخت پیش آمدگی به معبر نماید با توجه به نوع پیش آمدگی مساحت احداثی به عنوان بالکن مفید یا غیر مفید به کمیسیون ماده صد ارسال می گردد.

10. واحد اضافه: چنانچه مالک اقدام به احداث واحد مسکونی بیش از حد مجاز نماید این واحدها تحت عنوان واحد مازاد محاسبه میشود. فرمول محاسبه واحد مازاد به شرح ذیل میباشد.

عرصه \*تراکم مجاز

حداقل مساحت واحدهاي مستقل در تراكم

تبصره 1: در خصوص واحدهای زیر حدنصاب در زمان پروانه واحدهای 1+10 درصد برابر کمیته فنی با حدنصاب 75 کسری عرصه اخذ و در زمان تعیین خلاف با حدنصاب واحد کاربری مربوطه کسری آن اخذ  میگردد.

تبصره 2: 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.

11. کسری پارکینگ: مابه التفاوت مساحتی که با توجه به ضابطه پارکینگ باید تامین شده، به عنوان مساحت کسری پارکینگ محاسبه میشود. محاسبه پارکینگ به صورت ذیل می باشد.

الف – درصورت تامین تعداد پارکینگهای مورد نیاز با ارائه جانمایی پارکینگ ( 2.5\*5 )کسری مساحت مورد نیاز پارکینگ ( به ازای هر واحد 25 متر مربع ) به کمیسیون ارجاع وعوارض آن به نرخ کمیسیون محاسبه میگردد.

ب- درصورت امکان استفاده از یک واحد پارکینگ در فضای حیاط ، یک واحد پارکینگ کسری به کمیسیون ماده صد ارسال و عوارض به نرخ p محاسبه می گردد.

ج – در صورت حذف پارکینگ به طور کل کسری پارکینگ به کمیسیون ارجاع و عوارض به نرخ روز محاسبه می گردد.

# فصل سیزدهم : صدور پروانه

ضوابط ارائه نقشه های معماری و نحوه کنترل آنها :

1- پلان موقعیت به مقیاس 1:200 یا 1:500 که درآن اندازه گذاری زمین و موقعیت زمین نسبت به گذرهای مجاور مشخص شده باشد(با کدهای ارتفاعی برو کف )

- در سایت پلان ، مساحت طبقات به تفکیک ارائه شود.

- کلیه نقشه های معماری بایستی دارای جدول راهنما با ذکر نام طراح ، مالک ، ناظر، مجری ، مقیاس ، عنوان نقشه باشد.

- نحوه استقرار سایت براساس ضوابط و مقررات طرح تفضیلی باشد. [327]

- اندازه گذاری کامل موقعیت بنانسب به زمین

2- پلان معماری شامل:

الف- آکس بندی محورهای طولی و عرضی و اندازه گذاریهای داخلی و خارجی لازم و کد گذاری کف ها و ارتفاع دست انداز پنجره

ب- مبلمان با جزئیات لازم (خصوصا در مورد سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه)

پ- رعایت حداقل عرض 20/1 متر برای پله – پاگرد- راهروها سرویسهای بهداشتی (رعایت عرض 20/1 متر برای پله ساختمانهاتا چهار طبقه و حداکثر هشت واحد مورد قبول می باشد و در صورت افزایش واحدها تا 12 واحد عرض راه پله 35/1و تا16 واحد 50/1 برای هر بازو می بایست طراحی گردد. (حداقل عرض چشم پله 20 سانتی متر در نظر گرفته شود.)

ت- در کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل: اتاقها- سالن ها – آشپزخانه و.... می باید از نور طبیعی استفاده شود. چنانچه استفاده از نور مستقیم مقدور نمی باشد موارد زیر جهت استفاده از نور غیر مستقیم توصیه می گردد:

- برای ساختمانهای بیش از چهار طبقه با ازاء اضافه شدن هر طبقه 20 درصد به ابعاد نورگیر از طبقه همکف تا طبقه آخر اضافه شود.

- برای آشپزخانه حداقل 6 متر مربع با عرض حداقل 2 متر

- برای سرویسهای بهداشتی : استفاده از داکت جهت تهویه و عبور لوله ها با حداقل بازشوی غیر دائم 60 سانتی متر [328]

- در صورت عدم تامین نور طبیعی برای راه پله ها، جهت تهویه هوا درنقشه معماری راهکارمناسب ارائه گردد.

- برای سالنها و اتاقهای خواب : حداقل 12 متر مربع و عرض حداقل 3 متر در مجتمع های مسکونی اتاق های دو واحدمسکونی مستقل ، ازیک حیاط خلوت نور می گیرند نباید فاصله آنها کمتر از 6 متر باشد.

تذکر1: در صورتیکه امکان اجرای اندازه پیشنهادی وجود نداشته باشد با توجیه مهندسی طراح در کمیته کنترل نقشه (معماری) مورد قابل بررسی است.

ج- مشخص نمودن جهت بازشو درها : (به داخل فضای مورد نظردر فضاهای مسکونی و چیدمان پلان پارکینگ با توجه به ضوابط طرح های جامع و تفصیلی با حداکثر یک پارک مزاحم )

چ- پلان سقف و شیب بندی با درصد شیب لازم و با نشان دادن کدهای لازم و محورهای طولی و عرضی و محل آبروهاو نمایش داکتها و نورگیرها در سقف

حداقل ضخامت دیوارهای خارجی 20 سانتی متر طراحی گردد.

- برای ساختمانهای بیش از 4 طبقه روی پیلوت، آسانسور و برای ساختمانهای 6 طبقه و بیشتر پله فرار نیز الزامی است.

3- مقاطع: شامل حداقل 2 برش عمود برهم با نشان دادن کدهای لازم و محورهای طولی و عرضی که در آنها رمپ و پله دیده شود.

4- نماها : به تعداد نماهای مرعی با نشان دادن کد ارتفاعی و محورهای طولی و عرضی و ارتفاع دست انداز پنجره [329]

الف- سطح پنجره ها: حداقل سطح نوردهی پنجره ها1:7 مساحت اتاق

ب- عرض بالکن حداقل 20/1 متر باشد.

تذکر2- کلیه نقشه ها (باستثناء پلان موقعیت ) با مقیاس 1:100ارائه گردد.

تذکر3- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع تفصیلی از جمله نحوه استقرار ، اشراف و .... الزامی است.

تذکر4- توصیه می شود از بکارگیری هر گونه المان زائد در داخل و یا نمای ساختمان که ایجاد خطر نموده و یا فاقد توجیه فنی باشد پرهیز گردد.

تذکر5- در ارائه و ترسیم نقشه ها کلیه ضوابط ترسیم فنی رعایت گردد.

برای ساختمان گروه ج و ساختمانهای موجود در معابر اصلی ارائه پرسپکتیو با مشخص نمودن جنسیت مصالح آنها ، رعایت منظر ساختمانهای مجاور براساس ضوابط نمای طرحهای جامع و تفصیلی الزامی است . [330]

ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی برای استفاده معلولان

تعریف: منظور از اماکن عمومی در این آئین نامه آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی رادر اختیار افراد جامعه از جمله افراد معلول قرار می دهند.

الف- ورودیها:

- ورودی اصلی برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

- ورودی ساختمانی حتی الامکان همسطح پیاده رو باشد.

- حداقل عمق فضای جلو ورودی 140 سانتی متر است. [331]

ب- راهرو:

حداقل عرض راهرو 140 سانتیمتر است .

- کف راهروها باید غیر لغزنده باشدو از نصب کفپوشها با پرز بلند نیز خود داری شود.

- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیب دار به صورت مناسبی تأمین گردد.

پ- بازشوها:

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار 80 سانتیمتر باشد.

- در مورد درهایی که به خارج باز می شوند تأمین دید کافی الزامی است.

- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده می بایست 100 سانتیمتر باشد.

- درها بایددارای پاخور به ارتفاع 20 سانتی متر باشد.

- در صورت استفاده از درهای چرخان ، گردشی، کشویی پیش بینی یک در معمولی بع عرض مفید حداقل 80 سانتیمتر در کنار آن برای استفاده معلولان الزامی است .

- کلیه درهاو پنجره هایی که تاکف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و می بایست از شیشه مقاوم ساخته شده باشند. [332]

ت- پله:

- وجود علائم حسی در کف ، قبل ازورودبه قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است .

- عرض کف پله 30 سانتی متر و حداکثر ارتفاع آن 17 سانتی متر و حداقل طول کف پله cm 120 باشد.

- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.

- ارتفاع دست انداز از کف پله برای کودکان 60 سانتیمتر و برای بزرگسالان 85 سانتیمتر است.

- پله کاملاً غیر لغزنده بوده و می بایست به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.

- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد باید 12 پله باشد.

- حداقل عمق پاگرد 120 سانتی متر و در پله های دوجهته هم عرض پله باشد.

ت- آسانسور:

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

- آسانسور می بایست همسطح ورودی قرار گیرد.

- حداقل فضای انتظار در جول آسانسور در هر طبقه 150×150 سانتی متر مربع باشد. [333]

آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:

- عرض مفید 80 سانتی متر

- مجهز به در کشویی با چشم الکترونی

- ابعاد مفید اتاقک آسانسور 110×140 سانتیمتر

- نصب دستگیره کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع 85 سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.

- در محلهای پرتردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر 130 سانتیمتر حداقل برجستگی آن 5/1 سانتی متر و حداقل قطر آن 2 سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.

- لازم است توقف آسانسور باسوت مشخص شود.

ج- سایر فضاهای عمومی:

ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیردو می بایست برای معلولان نیز قابل استفاده باشند به قرار ذیل است: [334]

- دانشگاهها و مراکز فرهنگی ، بیمارستانها و درمانگاهها، مسجدو مصلی، آسایشگاهها، مراکز ورزشی، راه آهن ، فرودگاهها، ترمینال و مترو، بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی ، مراکز خدماتی، اداری مانند بانک و مؤسسات مالی، پست و تلگراف و تلفن و مؤسسات دولتی

در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد ززیر الزامی است:

- در مراکز آموزشی غیر دانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا برای معلولان مناسب باشد.

- کلیه هتلها تا ظرفیت 25 اتاق باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویسهای بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر 25 اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است.

- کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت 30 تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشد. در ازای هر30 تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.

- کلیه قسمتهای عمومی مراکز تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از 100 متر مربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

چ- مجتمعهای مسکونی :

- در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است می بایست آسانسور مناسب برای معلولان نیز باشد. [335]

- کلیه مجتمعهای با بیش از 1000 متر مربع و بیش از 10 واحد مسکونی باید ارتباطهای عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی – حرکتی داشته باشند.

ح- ایستگاههای اتوبوس :

- درپایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای پرتردد احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل 140 سانتیمتر موازی باکف اتوبوس الزامی است.

- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری می بایست مطابق شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.

- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان پیش بینی سرپناه حفاظ ونیمکت با ارتفاع 45 سانتیمتر از کف الزامی است.

- در محوطه پایانه های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است. [336]

خ- تلفن عمومی و صندوق پست:

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و تزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد و همجنین تأسیسات مخصوص معلولان پیش بینی تلفن عمومی ، صندوق پست قابل استفاده برای معلولان ، با مشخصات زیر الزامی است.

- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یاباشیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.

- پیش بینی فضای آزاد به ابعاد حداقل 140×110 سانتیمتر در جلو تلفن باصندوق پست الزامی است.

- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی 80 سانتی متر است.

- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه ، صفحه شماره گیر صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.

- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد آبریزگاه یک واحد مخصوص معلولان باید اضافه شود.

د- اصلاح پیاده روهای موجود جهت استفاده معلولان:

1- با استفاده از امکانات می بایست حداقل عرض پیاده روهای باریک به 90 سانتیمتر رسانیده شود.

2- موانعی که به هر علتی درپیاده رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید میکاهند (باجه تلفن ، صندوق پست، دکه، تیربرق ...) می بایست جابه جا گردند. [337]

3- حداقل 90 سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده رو ها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیب دار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

4- کف کلیه پیاده رو ها با جنس غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.

5- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.

6- هر نوع پیش آمدگی (مانندتابلو، علائم، سایه بان مغازه) تا ارتفاع 10/2 سانتیمتر بالا برده شوند .

7- درمواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت حفاری می گردد. می بایست علائم ویژه هشدار دهنده نصب گردد.

8- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو تعبیه علائم حسی در کف به شعاع 90 سانتیمتر از مانع الزامی است.

9- شبکه و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان کناره آن باشیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

ذ- پلهای ارتباطی بین پیاده رو سواره رو :

2- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود500 متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض 90 سانتی متر الزامی است. [338]

3- لازم است که عرض پلهای موجود برروی جویها و نهرها حداقل 90 سانتیمتر گردد.

4- سطح پلها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

ر- محل خط کشی عابر پیاده:

1- محل عبور عابر پیاده در سواره روها باید اصلاح ، تسطیح و به صورت خط کشی ( با حداقل 150 سانتیمتر عرض ) و قابل دسترسی به پیاده روها باشد.

2- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشیهای عابر پیاده الزامی است.

3- سکوی وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود. [339]

# فصل چهاردهم : صدور مجوز

-صدور پیش نویس پروانه

- صدور پیش نویس پایانکار

- استعلامات ادارات ( آب ، برق ، شرکت گاز ، اداره ثبت اسناد )

- استعلامات دفترخانه

- استعلام بانک ها

- نامه های اداره راه و شهرسازی

- صدور گواهی عدم خلاف

- صدور مفاصا حساب

در تمامی درخواستها پلاک ثبتی ، مساحت موجود و سند ، نوع سند ، داشتن یا نداشتن عقب نشینی و مقدار عقب نشینی و توافق عقب نشینی و ابعاد باقیمانده و کروکی موجود ، ابعاد موجود و سند ، نام مالک یا وکیل مالک ، کاربری مصوب و موجود و بررسی مساحت کل و حدنصاب تفکیک ، و در پروانه علاوه بر بررسی مدارک فوق بایستی جهت ساخت ، مشاع یا شش دانگ بودن ، و توضیحات کارشناس بررسی گردد.و برای صدور پیش نویس پایانکار ها علاوه بر مدارک فوق نظر کمیسیون ماده صد ، داشتن استحکام بنا ، و بررسی نما (در صورت نداشتن نما گرفتن تعهد اجرای نما )بایستی بررسی گردد.برای صدور گواهی عدم خلاف برگ استحکام بنا و برای تمامی درخواستها نظریه کمیسیون ماده صد و نظریه تعیین خلاف و املاک و توضیحات کارشناس بررسی می گردد و توضیحات در قسمت پاسخ استعلامات نوشته می شود و پرینت گرفته می شود.

# فصل پانزدهم : موضوعات مرتبط با معماری و شهرسازی

### الف: فضای سبز

تعاریف

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

مجتمع مسکونی: کلیه پلاکها و واحدهای مسکونی که مساحت عرصه آنها بیش از 500 متر مربع باشد.

فضای باز: قسمتی از یک قطعه زمین است که از سطح زمین به بالا هموارهذ بصورت فضای باز باقی خواهد ماند. ضمن اینکه حیات خلوت به عنوان این فضا تلقی نمیشود.

مهندس ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. ضمن اینکه دوره یا دوره های آموزشی موضوع این شیوه نامه را گذرانده باشند.

متقاضی: شخص حقیقی یا حقوقی که درخواست صدور پروانه ساختمانی را نموده و لیکن هنوز درخواست وی انجام نشده است.

قانون: منظور اصلاحیه (قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال 1359 شورای انقلاب) می باشد که در تاریخ 13/5/88 به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

کمیسیون ماده 7: کمیسیون رسیدگی به قانون حفظ و گسترش فضای سبز می باشد.

فضای سبز: منظور از فضای سبز در مجتمعهای مسکونی درخت و درختچه می باشد.

نهال: گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده (15) سانتی متر می باشد.

درخت: گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از مثمر و غیر مثمر که محیط آمها از پانزده (15) سانتی متر کمتر نباشد. (درخت مو از این حکم مستثنی است) که بر اساس اندازه به سه دسته به شرح ذیل تقسیم میشوند:

1-درختان کوچک و درختچه ها (مطابق جدول پیوست 1)

2-درختان متوسط (مطابق جدول پیوست 1)

3-درختان بلند (مطابق جدول پیوست 1)

قسمتهای اصلی درخت: شامل تنه، ریشه و تاج می باشد.

منطقه بحرانی ریشه: حداقل حجمی از ریشه که برای حفظ و بقای سلامتی درخت و درختچه ضروری است.

منطقه حفاظات ریشه: فضای اطراف تنه (در سطح زمین و داخل خاک)که می بایست از هر گونه اسیب دیدگی مکانیکی، شیمیایی و فیزیکی محافظت گردد.

گیاهان خزان کننده: به گیاهانی گفته میشود که برگهای انها در فصل پاییز میریزند و به اصطلاح خزان می کنند مانند صنوبر، سیب، چنار، افرا، اقاقیا و.....

درختان همیشه سبز: به درختانی گفته میشود که در تمام طول سال دارای برگ هستند. مانند مرکبات، کاج و سرو

الف – دستورالمل ایجاد فضای سبز در مجتمع های مسکونی

گردش و روش کار

ماده 5 – گردش کار جهت صدور پروانه و پایانکار ساختمانی عرصه های موضوع این مصوبه به شرح ذیل می باشد.

5-1 درخواست صدور پروانه و تحویل مدارک لازم توسط متقاضی و احراز هویت مالکیت.

5-2 استعلام شهرداری از کمیسیون موضوع ماده 7 قبل از صدور پروانه ساختمانی برای عرصه های با مساحت بیش از 500 متر مربع که در محدوده قانونی شهر واقع می باشد. (مطابق قانون)

5-3 متقاضی پس از دریافت دستور تهیه نقشه به طور همزمان نیز نسبت به تهیه نقشه فضای سبز ممهور به مهر مهندس ناظر اقدام می کند.

5-4 پس از تشکیل پرونده و کنترل مدارک در شهرداری، کارشناس فضای سبز شهرداری بایستی از حیث تطبیق نقشه فضای سبز و ضوابط مربوطه بازدید و بررسی لازم را انجام دهد.

تبصره 1- در صورت نیاز به تغییرات در طراحی (بدلیل عدم رعایت ضوابط مربوطه) مالک موظف به تغییر و اصلاح وفق نظر و تایید شهرداری میباشد.

5-5 نقشه فضای سبز تایید شده (مانند سایر نقشه های ساختمان)، در پروانه ساختمانی ضمیمه و مشخصات آن در شناسنامه ساختمان درج میگردد.

5-6 مهندس ناظر با حضور موثر خود، بر تمامی مراحل اجرای فضای سبز وفق نقشه تایید شده و ضوابط این شیوه نامه نظارت می نماید.

تبصره2- در صورت بروز موانع در اجرای کار و نیاز به تغییرات در طرح مصوب، مهندس ناظر موظف است، نقشه اصلاح شده را کتبا جهت بررسی و تایید به شهرداری ارسال نماید.

تبصره 3- در صورت تخلف مهندس ناظر از موضوع این بند، وفق تبصره 7 ماده 100 قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

5-7 اخذ تعهد از مالکین (در پروانه ساختمانی) مبنی بر حفظ و حراست از کلیه درختان (اعم از درختان موجود یا پس از کاشت) واقع در محدوده ملک پس از صدور پروانه.

5-8 پایانکار بهره برداری ساختمان منوط به رعایت و اجرای نقشه فضای سبز بر طبق ضوابط شیوه نامه مذکور (که توسط کارشناس فضای سبز شهرداری تائید می شود) صادر می گردد.

ماده 6 – آموزش مهندسان و طراح و ناظر

دستورالعملها و ضوابط فضای سبز اعم از طراحی، اجرا، نگهداری، جابجایی، قطع و هرس و..... طبق برنامه ای، توسط سازمان پارکها و فضای سبز به سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام خواهد شد و مهندسان طراح و ناظر ساختمانی موظف به فراگیری این دوره می باشند.

فصل چهارم – ضوابط و مقررات

کاشت و نگهداری فضای سبز به میزان 15% از عرصه (کاشت حداقل یک درخت یا درختچه به ازای هر 100 متر مربع مساحت عرصه) در فضای باز، با عنایت به ضوابط و نکات ذیل انجام گردد.

ماده 7 – شرایط و نحوه کاشت در پلاکهایی که در زمان در خواست صدور پروانه ساختمانی فضای باز آنها فاقد فضای سبز باشد:

الف – انتخاب نهال

1-: نهال های ریشه عریان ": نهال هایی هستند که به صورت ریشه لخت و عریان می باشند و در اواخر زمستان و اوایل بهار قبل از بیدار شدن گیاه از خواب زمستانی از نهالستان بیرون آورده می شوند و در محل جدید کاشته می شوند.

نکات قابل توجه در هنگام انتخاب نهال ریشه عریان

1-سالم بودن کلیه اندام های درخت و یا درختچه

2-عدم انتخاب نهال هایی که دارای ریشه مرده، خشک و یا خیلی ضخیم هستند.

3-در هنگام کاشت نباید ریشه ها در هم پیچ خورده باشد.

4-در پهن برگان د ارای تاج متقارن و در سوزنی برگان مخروطی شکل (در پایین، تاج پهن تر از نوک)

5-ارتفاع مفید در سوزنی برگان حداقل 20/1 متر یکدست، و. در پهن برگان، حداقل 80/1 متر یکدست و درشت و ساقه حداقل دسته شنکش باشد.

2-2 "نهال های گلدانی ": اغلب در نهالستانها موقعی که نهالها به اندازه معینی رسیدند آنها را در گلدان (پلاستیکی، فلزی، حلبی و.... ) می کارند و به این دلیل به اینگونه نهال، نهال گلدانی می گویند. مزیت آن نهال ها امکان کشت دزر تمامی فصول سال، انتخاب رنگ گل، میوه قبل از انتخاب نهال می باشد.

نکات قابل توجه در هنگام انتخاب نهال

1-سالم بودن کلیه اندام های درخت و یا درختچه

2-عدم انتخاب نهال هایی که ریشه از سطح خاک یاذ سوراخهای زیر گلدان بیرون آمده باشد.

3-عدم انتخاب نهال هایی که میزان شاخ و برگ آن نسبت به مقدار ریشه متناسب نبوده و یا شاخه های شکسته و خشک شده د ارند.

3-3 " نهال های گونی پیچ ": این روش بیشتر برای درختان سوزنی برگ، همیشه سبز و مرکبات مثل نهال کاج، سرو یا پرتغال به علت ساسیت طبیعی این درختان استفاده می شود. در این روش هنگامی که این درختان از نهالستان بیرون می روند تا به جای دیگر انتقال دهند، به خاطر اینکه خاک اطراف ریشه ها پراکنده نشود همان طور نهال را باخاک در داخل کیسه نایلون ف گونی و یا پارچه ای می پیچند.

ب- لیست درختان و درختچه های رایج و قابل کاشت در شرایط مشهد به ضمیمه می باشد. (پیوست 1)

پ-ضوابط کاشت درختان و درختچه ها:

1-فواصل کاشت:

-فاصله کاشت درختان کوچک و درختچه ها از یکدیگر 3 متر است.

-فاصله کاشت درختان متوسط از یکدیگر 6 متر است.

-فاصله کاشت درختان بزرگ از یکدیگر 9 متر است.

2- حدود گسترش ریشه جانبی درختان با ریشه عریان برای کاشت:

3-اندازه های پیشنهادی برای چاله درختان:

4-عملیات کاشت درختان و درختچه ها:

بعد از تعیین تراکم، فواصل و عمق کاشت درختان و درختچه ها و همچنین توجه به نکات فوق الذکر عملیات کاشت مطابق مراحل زیر انجام می شود:

1-تعویض خاک در صورتی که خاک دارای بافت نامناسب باشد استفاده از خاک مرغوب زراعی و اصلاح خاک توصیه می گردد.

2-ابتدا گودال را حفر و قبل از کاشت، گودال را آبیاری کند تا آب جذب خاک شود.

3-با شیار دادن کناره ها و ته گودال بوسیله چنگگک نفوذپذیری خاک را افزایش دهید تا ریشه به آسانی در خاک رشد کند.

4-سپس در صورتی که ریشه ها مصدوم و یا شکسته شده باشند انها را باقیچی تیز و استریل، هرس کنید.

5-قبل از کاشت نهال بهتر است ریشه را در مخلوطی از 100 لیتر آب +10 کیلوگرم خاک رس نرم +5کیلوگرم کود گاوی پوسیده (حتما پوسیده)+300 میلی لیتر قارچ کش قرار دهید تا اولا زخمهای ریشه سریعتر ترمیم شود و ثانیا ریشه های موئین بهتر رشد کند و در مقابل حمله قارچها ضد عفونی شود.

6-به هنگام خاکبرداری، خاک سطحی را که معمولا خاک مرغوبتری است به طور جداگانه در کنار گودال بریزید و مقدار کافی کود حیوانی پوسیده (اگر پوسیده نبود بهتر است استفاده نشود) را با خاک مرغوب مخلوط نموده و قبل از کاشت نهال این مخلوط را ته گودال بریزید.

7-نهال را بصورت راست و عمود بر سطح بستر کاشت قرار دهید اگر نهال به باد مقاوم نیست از قیم استفاده کنید و آن را نزدیک به گودال و در جهت باد قرار دهید.

8-با بستن نهال به قیم (یا نخ) نهال را در مقابل صدمات احتمالی محافظت کنید.

9-پس از قرار دادن در گودال و ریختن خاک (خاک دقیقا تا قسمت یقه قرار گیرد) اطراف نهال را کاملا لگد کنید تا ذرات خاک کاملا به ریشه های درخت بچسبد و درخت مستقر شود.

10-ایجاد تشتک جهت ابگیری مناسب.

11-ابیاری اول بعد از کاشت نهال.

12-خاک دهی و هواگیری مجدد پای طوقه درصورتی که در اثر آبیاری، خاک پای طوقه نشست کرده و ریشه های افشان عریان گردند.

13-اطراف تنه نهال را با مالچ (شاخ و برگ خرد شده، خرده چوب و نیمه پوسیده درختان و.... ) به ضخامت 5 سانتیمتر بپوشانید (مالچ برای حفظ رطوبت خاک، محافظت در برابر نوسانات شدید دمایی، کنترل علفهای هرز مورد استفاده می باشد. ضمنا مالچ نباید با تنه تماس داشته باشد زیرا سبب پوسیدگی میشود.. )

5-عوامل مختلفی که مدت و مقدار آبیاری را در هر گیاه تعیین می کنند:

1-نیاز آبی (بعضی از گیاهان اب بیشتر و برخی اب کمتری می خواهند. )

2-سن گیاه

3-آب و هوای منطقه (درجه حرارت محیط، میزان رطوبت، میزان باد در منطقه)

4-طبیعت اب (کیفیت اب)

5-طبیعت خاک (کیفیت ان)

6-روش آبیاری (غرقابی، بارانی، نشستی، قطره ای و.... )

پس از اینکه نهال شما به طور کامل در محل جدید استقرار یافت ابیاری آن با توجه به وضع خاک و نوع ریشه گیاه بر طبق جدول شماره 3 سودمند است.

6- مراقبتهای پس از کاشت نهال:

1-آبیاری نهال اگرچه لازم است اما آب بیش از حد نیاز باعث پوسیدگی ریشه و طوقه میشود و دیر رسیدن آب باعث خشک شدن و سختی خاک خواهند شد.

2-آبیاری باید به نرمی و آرامی به پای درخت هدایت شود تا ضمن نفوذ تدریجی به خاک باعث شستشو و فرسایش خاک نشود بهترین عمق آبیاری بین 30-40 سانتیمتری خاک است.

3-بهترین زمان آبیاری اوایل صبح و اواخر شب است در این زمانها خنکی هوا باعث کمترین مقدار تبخیر و نفوذ بیشر آب به خاک و ریشه نهال می شود.

4-در سال اول به علت اینکه ریشه ها پراکنده اند و رشد آنها کند است باید آب بیشتری به نهال داد.

5-بعد از آبیاری اولیه برای رفع ترکهای حاصل از نشستهای احتمالی، بهتر است پای درخت را خاک بدهید و پای نهال تشتکی برای پای نهال و حجم بیشتر بوجود آورید.

6-علفهای هرز و هرگونه پوشش گیاهی در اطراف نهال در جذب آب با مواد غذایی با نهال رقابت کرده و اثر منفی در رشد نهال خواهند داشت بنابراین حذف مستمر آنها ضروری است.

7-شستشوی برگ درختان در فصول گرم سال ضمن کمک به تنفس برگ باعث کاهش آلودگی سطح برگها از عوامل الوده کننده و گرد و غبار... می شود.

8-کندوکوب سالانه (قسمت سایه انداز درخت) و آبیاری زمستانه (یخ آب) در عمق 20 سانتیمتری عامل بسیار مناسبی برای نفوذپذیری و بهبود تهویه خاک و مبارزه با آفات گیاهی می شود.

ماده8-نکات لازم الرعایه در پلاکهایی که در زمان درخواست صدور پروانه، فضای باز آنها دارای فضای سبز می باشد:

8-1-در صورت وجود فضای سبزی به مساحت 15% عرصه با حداقل وجود درخت به ازای هر 100 متر مربع عرصه، با رعایت نکات این شیوه نامه، این فضا در پروانه ساختمانی ثبت و در پایانکار بهره برداری تثبیت می گردد.

تبصره4- در صورت کمبود این فضا، باید توسعه مابقی ان تا سقف 15% عرصه، بر مبنای ضوابط این شیو نامه انجام شود.

8-2 –در صورتی که درخت توسط کمیسیون ماده 7 به عنوان معارض تشخیص داده شود مطابق قانون حفظ و گسترش فضای سبز نسبت به هرس، جابجایی و قطع آن اقدام میشود. و در غیر اینصورت حتی المقدور درخت یا درختان بایستی حفظ گردد.

8-3-بایستی از کلیه درختان واقع در املاکی که تقاضای پروانه ساختمانی نموده اند توسط کارشناسان فضای سبز مناطق ذیربط شناسنامه کامل تهیه و یک نسخه از آن جهت حفاظت کامل درختان به مالک ارائه گردد.

8-4- امکان جابجایی، قطع و نگهداری درختان بایستی بر مبنای چند درصد منطقه حفاظتی ریشه، 7-40% باشد. به عبارتی اگر در عملیات ساختمانی ریشه آسیب ببیند و منطقه حفاظتی ریشه 70% باشد درخت مناسب نگهداری و اگر حداقل منطقه حفاظتی ریشه 40% باشد مناسب جابجایی یا قطع می باشد. لیکن جهت تسهیل کار ف شرایط استاندارد طبق جدول شماره 4 و 5 می باشد.

نکته 1 – بدیهی است در هر صورت منطقه حیاتی حفاظتی نبایستی از 40% کمتر گردد.

نکته 2- قبل از انتقال درخت بایستی به مدت 12-6 ماه جهت تقویت و توسعه ریشه های مویین منطقه توپ ریشه، ترانشه ای به عمق 30 سانتی متر و عرض 25 سانتی متر حفر گردیده و در داخل آن خاک و کود آلی مرغوب ریخته شود

نکته 3-جابجایی درختان با توجه به دستورالعمل ابلاغی سازمان پارکها بایستی انجام گردد.

8-5- در صورت امکان نقشه های ساختمانی به نحوی طراحی شود که سطح اشغال بنا در محل فاقد درخت ایجاد شود یا اینکه به محیط پیرامونی درختان حداقل اسیب و به هم خوردگی وارد شود (درصورتی که مغایر با مقررات شهرسازی نباشد)

8-6-بدلیل اینکه تحمل تغییرات و اسیهای ناشی از ساخت و ساز در درختان کهنسال و سالخورده از درختان جوانتر کمتر می باشد. لذا هیچ ریشه ای در سایه انداز درخت کهنسال نباید قطع شود.

8-7- عدم برداشتن خاک سطحی منطقه حیاتی ریشه به سبب از بین بردن ریشه های تغذیه کننده گیاه.

8-8-در حین انجام عملیات ساختمانسازی از ریختن هرگونه مصالح ساختمانی (ماسه، گچ، اجر و... ) در پای درختان خودداری شود.

8-9- از رفت و آمد ماشین آلات ساختمانی و تخلیه مصالح و اهن آلات در شعاع حدودا 2 متری از تنه درختان (با توجه به بن درخت) جلوگیری گردد.

8-10- به منظور جلوگیری از صدمات وارده به تنه درختان در حین انجام عملیات ساختمانی، لازم است درختان از محل طوقه تا ارتفاع طول تنه با محافظ پوشیده شوند. سیستم محافظتی ایده آل و مناسب شامل نمد چند لایه یا قطعات تخته (الوار) و گونی و طناب می باشد، در این حالت قرار دادن تخته الوار در سه جهت تنه درخت، پیچیدن گونی به اندازه لازم دور آن و بستن آنها با طناب می توانند محافظ ایده آلی در اطراف درخت بوجود آورد. این عمل تا پایان عملیات ساختمانی بایستی ادامه یابد.

نکته1-در صورت وجود فضای کافی در اطراف درخت در منطقه حفاظتی ریشه قلوه سنگ و خرده های چوب ریخته شود و یک حصار و دیوار کوتاه در اطراف درختان کشیده شود.

نکته2-روش حفر ترانشه (به عمق 60-30 سانتیمتر) به صورت چرخ گاری در اطراف درخت برای حرکت بهتر ریشه داخل آنها در صورت فشردگی خاک صورت گیرد.

8-11- به منظور جلوگیری از شکسته شدن تاج درختان در حین عملیات ساختمانی، هرس درخت به قدر کافی و به اندازه تامین نیاز و زیر نظر کارشناس فضای سبز شهرداری انجام گردد. (مطابق دستورالعمل هرس درختان ابلاغ سازمان پارکها و فضای سبز)

ماده 9- نکاتی که باید در تهیه نقشه ساختمانی و اجرای عملیات ساختمانی و تاسیساتی رعایت گردد:

9-1-حداقل فواصل کاشت درختان نزدیک تاسیسات به شرح جدول شماره 4 می باشد.

تبصره 6- حفر کانالهای آب، برق، گاز و..... در منطقه حفاظتی درختان در زمین ممنوع می باشد.

9-2- حداقل فواصل کاشت درختان تا محل ترانشه زنی بشرح جدول ذیل می باشد.

نکته 1- حفر تراشه نباید به بخش ساختاری ریشه اسیب برساند.

تکته 2- حداکثر آسیب به ریشه ها نبایستی از 40 درصد منطقه حفاظتی ریشه تجاوز نماید.

9-3- فواصل مناسب کاشت تا دیوار و گوشه ها با توجه به اندازه درختان بشرح جدول شماره 6 می باشد.

9-4- فواصل درختان تا ساختمان بشرح جدول شماره 7 می باشد.

نکته – درختان باید از تیرهای برق و روشنایی حداقل 3 متر فاصله داشته باشند.

9-5- شیب بندی و سیستم زهکشی باغچه ها بایستی بسمت چاه های جذبی یا فاضلاب مجتمع مسکونی باشد. (جهت جلوگیری از فرسایش فونداسیون و تاسیسات ساختمانی)

ماده 10- سایر نکاتی که بایستی در طراحی و کاشت فضای سبز مد نظر قرار گیرد.

1-گیاهانی انتخاب گردند که به مراقبت کمتری نیاز داشته باشند.

2-اتنخاب گیاه با توجه به عادت رشد و محل مورد استفاده.

3-تناسب اندازه گیاه با محل کاشت.

4-عدم کاشت گیاهان با تاج گسترده و رشد زیاد روبروی پنجره ها و چشم اندازها.

5-استفاده از گیاهان کوتاه قد در طراحی فضای سبز مجتمع ها (در مسیر باد ایجاد شود یا غالب کاشته می شود)

6-عدم کاشت گیاهان اطراف تاسیسات که دارای فن قوی بوده و یا دائم ایجاد می نمایند.

7-انطباق جهت تابش و کاشت درختان برای کاهش اثر نور شدید.

8-استفاده از درختان خزان کننده در مسیری که می خواهیم حرارت انرا تنظیم نمایند. (تابستان خنک و زمستان گرم)

9- حداکثر از گیاهانی که ساختار شاخه ای دارند.

10-عدم کاشت درختان سریع الرشد در مسیر بادهای سریع بویزه طوفان.

11- عدم کاشت درختان دارای ریشه سطحی در مقابل باد.

12-عدم کاشت درختان دارای ریشه سطحی نزدیک ساختمان، معابر سنگفرش و جداول 13-کاشت درختان با برگ ضخیم، کرکدار و مومی در شرایط سخت برای تحمل خشکی.

14-کاشت درختان با برگ بزرگ برای ایجاد سایه با عمق زیاد (محیط نا مناسب برای رشد هر گونه گیاه زیر اشکوب)

15-کاشت درختان برگریز برای ایجاد سایه ملایم مناسب برای کاشت گیاهان پوششی مانند چمن.

16-کاشت درختان همیشه سبز در نقاطی که نیاز به سایه دائم می باشد.

17-عدم کاشت درختان حساسیت زا به صورت گسترده در مجتمعهای مسکونی.

18- کاشت درخت و درختچه ها با تناوب گلدهی برای گلدار بودن فضای سبز در تمامی فصول.

19-عدم کاشت درختان یا میوه های بدبو یا مشکل جمع آوری آنها در مناطقی که در مسیر تردد می باشند.

20-مقاومت در برابر خشکی بخصوص در نواحی که میزان آب برای آبیاری محدود می باشد فاکتور بسیار مهمی تلقی می گردد. از جمله درختانی که دارای نیاز آبی پائینی هستند: شاه بلوط، عرعر، ارغوان، بلوط، زبان گنجشک.

21-در مناطقی که در معرض باد و طوفان قرار دارند گونه هایی را باید انتخاب کرد که دارای ریشه های عمیق و درجه بالای سختی چوب تنه و شاخه ها باشند.

22- شدت نور در جهت تابش و محل استقرار گیاه در ارتباط باساختمانها بسیار حائز اهمیت است شدت نور بیش از حد باعث آفتاب سوختگی در گونه های سایه پسند و کمبود نور موجب از دست رفتن شکل طبیعی و انحراف شاخه های گونه های نور پسند می شود.

23-در مجاورت ساختمانها باید از گیاهان کند رشد که دارای محتوای آب بالایی هستند استفاده کرد. از کاشت درختان کاج بلند قامت که برگهای خشک تولید می کنند و مقادیر زیادی صمغ دارند و در نزدیک ساختمانها و مجاور یکدیگر باید خودداری کرد.

24-در گزینش گیاهان، شناخت اندازه گیاهان، فاصله کاشت و ابعاد حاصل شده باید رعایت شود. استفاده از درختان و درختچه های بزرگ و پرشاخ وبرگ در فضای کم محیط را کوچکتر نشان می دهد.

25-جهت گردش خورشید، در انتخاب محل کاشت مهم است بطوریکه در زمستان جلو تابش خورشید را به ساختمان نگیرد و در تابستان سایه مناسب برای پنجره ها ایجاد کند.

26-طول و عرض باغچه نباید از 1. 5متر کمتر باشد. (به لحاظ زیست محیطی مساحت متوسط موردنیاز برای رشد سالم یک درخت برابر 7 متر مربع است که این مقدار با محاسبه مساحت دایره ای به شعاع 1. 5 متر به دست آمده است. )

فصل پنجم: سایر موارد

ماده 11 – نکات حقوقی

1-بایستی محاضر ثبت اسناد رسمی در هر مرحله از انتقال سند، میزان کمی و کیفی فضای سبز احداثی را از شهرداری استعلام نمایند و در صورت قصور امر، مالک یا هیئت مدیره مجتمع یا ذینفعان به کمیسیون ماده 7 دعوت و مطابق با قانون به موضوع رسیدگی خواهد گردید.

تبصره 7-شهرداری موظف است در هر مرحله از انتقال سند یا استعلام، تعهد و اقرار لازم مبنی بر عدم تغییر فضای سبز (کمی و کیفی)از مالک یا مالکان اخذ نماید.

2-فضای سبز موضوع این نامهدر مجتمع مسکونی آپارتمانی وفق <ماده4 ایین نامه اجرایی قانون تملک اپارتمانها > جزو قسمتهای مشترک مسوب و در مالکیت مشاع تمام شرکاء ملک می باشد.

ماده12-نظارت

نظارت و کنترل کاشت فضای سبز مطابق شیوه نامه مذکور، در چهارچوب تعهدات اخذ شده (پس از صدور پروانه)در طی عملیات ساختمانی بر عهده مهندس ناظر ساختمان خواهد بود.

ماده13-زمان اجراء

این شیوه نامه از تاریخ ابلاغ لازم الا جرا است.

ب-دستورالعمل ایجادباغ بام

ماده1-مقدمه:

با پیشرفت روزافزون شهرنشینی و افزایش بی رویه جمعیت و به تبعیت آن تعدد وسایل نقلیه و کاربرد بیش از حد انرژی های فسیلی، گسترش ساخت و ساز های انجام شده جهت اسکان و تامین نیاز شهروندان، با الگوهای بعضا کلیشه ای و غیر استاندارد، شاهد ناپایداری و معضلات زیست محیطی در بسیاری از کلان شهرها در کشورهای توسعه یافته می باشیم. در یان میان به نظر می رسد که در جهت ارتقای کیفیت زیست محیطی و پایداری هرچه بیشتر معماری و شهرسازی معاصر، می توان از بامهای سبز استفاده نمود.

مزایای باغ بام

1. ایجاد عایق حرارتی

2. ایجاد عایق صوتی روی بام ساختمان

3. بهیود وضعیت آلودگی هوا به صورت محلی

4. بهبود کیفیت مدیریت و نگهداری اب باران

5. اثرات اجتماعی

6. حفظ محیط زیست و تنوع زیستی

7. جنبه های اقتصادی

انواع باغ بام

الف-باغ بام های متمرکز (intensive):

در این نوع باغ بام سطح بام قابل دسترسی بوده و میتواند دارای درخت، بوته و سایر عناصر پارک باشد. این سیستم به نام مقطع عمیق یا باغ بام نیز شناخته میشود، که این نوع از بام سبز شامل انواع مختلفی از گیاهان می باشد و مشابه یک پارک طراحی میشود. برخی از بامهای سبز داری درختان بزرگ و ابنماهایی می باشند که این موضوع خ. د احتیاج به تقویت اساسی سازه دارد. در باغ بام های متمرکز جهت رشد گیاهان بزرگتر از خاک بیشتری در ترکیب بستر رشد گیاه استفاده می شود. گاه لازم است برای گیاهان بزرگ به خصوص در ارتفاعات بیشتر بام، باد شکن تعبیه شود. در این نوع بام ها از گونه های متنوع تر گیاهی همراه آبیاری کود دهی، و مراقبت بیشتر استفاده می شود.

ب-بام های سبز نیمه متمرکز (ترکیبی) ((semi intensive

ترکیبی از دو بام متمرکز و غیر متمرکز است. دارای فواید دو نوع بام ذکر شده امکان تنوع گونه ای را بیشتر کرده مانند کاربرد چمن ها، بوته ها

ج-بامهای سبز غیر متمرکز (گسترده)(extensive)

در این نوع باغ بام سطح بام با قابلیت دسترسی محدود می باشد. این نوع باغ بام دارای بستر کاشت کم عمقی بوده و گونه های آن عمدتا گیاهان پوششی می باشند. این سیستم به نام مقطع کم ارتفاع یا اجرا با ضخامت کم نیز شناخته میشود. بستر رشد گیاهان در بام های سبز غیر متمرکز معمولا به صورت مخلوط سبکی از ماسه و سایر مواد با خلوص معدنی، کمپوست یا سایر مواد آلی خاک است. معمولا از گیاهان مقاوم در برابر خشکی و سرما مانند علف ها و بوته های منطقه ای استفاده می شود. چنین گونه هایی به آبیاری، کود دهی ف و مراقبت چندانی نیاز ندارند. این نوع باغ بام بر روی ساختمانهای موجود قابل اجرا می باشد. باغ بام های غیر متمرکز عموما بر اساس حداکثر کارکرد گرمایی و آبی و حداقل وزن طراحی می شوند. این سیستم بر روی بام های شیب دار تا حداکثر شیب 40 درجه نیز قابل اجرا می باشد البته توجه به این نکته ضروری است که در بام های شیب دار نباید خاک کشت شده در اثر باران نشست کرده یا حرکت کند. در این موارد اغلب از المان های چوبی یا پلاستیکی برای تحکیم خاک استفاده میشود.

در زیر مقایسه ای اجمالی میان سه نوع باغ بام را ارئه می دهد:

دامنه کاربرد باغ بام:

کلیه مراکز تجارتی، اقامتی، اداری، فرهنگی، مسکونی، و سایر سازه های شهری نظیر پلها، پارکینگها و....

مشخصات فیزیکی بام که باید در هنگام طراحی بدان توجه شود:

مکانیابی:

مکان یابی باغ بام از اهمیت ویژه ای برخوردار است. زیرا یک طراح باید مکانی جذاب برای کاربران و مناسب برای کاشت گیاهان ایجاد نماید. ویژگی های چشم انداز مناسب عبارتند از ایمنی کافی، رفت و آمد آسان و آب و هوای مناسب در صورتی که باغ بام فقط به عنوان چشم انداز مورد استفاده قرار گیرد، دسترسی مفهوم نداشته و امکان نگهداری آسان گیاهان در اولویت قرار می گیرد.

اقلیم و خرد اقلیمی:

علاوه بر تفاوت های اب و هوایی هر ناحیه، هر مکان نیز دارای شرایط خرداقلیمی (میکروکلیما)مختص به خود است.

بادهای شدید، سرمای خشک، سوزانندگی خورشید و سرمازدگی از عوامل محیطی نامطلوبند که در مکان های مرتفع شدت آن ها را افزایش می یابد، اما با روش کشت صحیح، باد شکن و.... قابل کنترل هستند. تعدیل عوامل ناملوب بویژه پیش از تکمیل بنای هر ساختمان و با طراحی خاص قابل جبران است.

تکات کلیدی مربوط به آب و هوا:

1-اثرات ناشی از باد، گرما، سرما، خشکی و عدم دقت در محیط کشت کم عمق و اهمیت محافظت از ساختمان تحتانی در محوطه های سقفی یا کفی دوچندان می شوند.

2-در آب و هوای سرد، تمامی لوله کشی ها باید کاملا پوشیده شوند یا در برابر یخ بندان عایق شوند. وزن برف و یخ متراکم شده بر روی هم باید در نظر گرفته شود تا از حدود مجاز تعریف شده برای محوطه های مذکور فراتر نرود.

3-درختان و ساختارهای عمودی باید طوری طراحی و انتخاب شوند که نسبت به صدمات احتمالی ناشی از باد مقاوم باشند.

4-خشکی و گرمای بیش از حد در محیط کشت را می توان اغلب به وسیله اعمال کود دهی گیاهی و عایق بندی سیستم ابیاری کنترل نمود.

شیب:

شیب 30-1 درجه برای جلوگیری از فرسایش و رانش خاک مناسب است و موجب تثبیت خاک خواهد شد. طول بام از پشته تا لبه بام بر روی درصد رطوبت خاک اثر دارد، اب حاصل در اثر نیروی موئینگی در داخل خاک می ایستد اما فقط تا فاصله کوتاهی از خاک رطوبت باقی می ماند. شرایط خشک تری در سمت بالای بام وجود دارد.

نور خورشید:

نور و گرمای بیش از حد خورشید می تواند عامل آزار دهنده ای به شمار می رود لذا باغ بام باید به نحوی طراحی شود که ضمن در معرض نور خورشید بودن، توسط عناصر طراحی از تاثیر نامطلوب آن بکاهند. مکان باغ بام باید به نجوی انتخاب شود که قادر به جذب نور خورشید از جهات شرق، جنوب و غرب بشاد. بهترین جهت بام رو به شرق است تا از سایه غرب و جنوب در عصر و نور اواخر عصر بهره مند شود. بهترین مانع نور و گرمای خورشید تاج درختان است که جهت تامین سایه بر روی نواحی استراحت در گرمترین ساعات روز در نظر گرفته می شود. از الاچیق ها، چتر و نیز می توان به عنوان عامل سایه انداز لستفاده نمود. کاربرد نهادهایی مانند چمن، گیاهان پوششی، آجر فرش، سطوح تیره و درختچه ها از اثرات ناملوب خورشید می کاهند.

جهت:

قسمت های شمالی و جنوبی بام شرایط نور و گرمایی متفاوتی دارند. همچنین اگر بخشی از بام در سایه درختان یا ساختمانهای دیگر باشد، پوشش گیاهی به شکل متفاوتی رشد خواهد کرد. همچنین مکانهایی در بام است که اب بیشتری دریافت می کند یا بعضی مکان ها ممکن است آبی دریافت نکنند.

باد:

در فضای باز، باد می تواند عامل آزار دهتد و نسیم به ویژه در روزهای گرم عامل آسایش دهنده باشد.

تدابیری که در نقاط بادخیز باید بکار بست عبارتند از:

-از ملزومات و وسایل سبک و با اتصال ضعیف به سازه اصلی استفاده نشود.

-درصورتی که باد خیلی شدید نباشد از گیاهان مقاوم به باد استفاده شود.

-در مکانهایی که تند باد می وزد هوشیاری و انتقال لوازم به مکان امن ضروری است.

-در محوطه های اطراف ساختمانهای بلند، بادهای غالب در انتهای ساختمان تبدیل به تندباد و طوفان میشوند که طراح باید با نصب بادگیرهای موازی با انتهای ساختمان و باغ بام آن را کنترل نماید.

-برای کنترل باد می توان از بادشکن یا شیشه های بادگیر استفاده کرد.

نکات لازم در استفاده از بادشکن برای باغ بام عبارتند از:

1)در انتخاب بادگیرهای شفاف از جنس شیشه باید دقت نمود زیرا در برخی شرایط خاص باد شیشه را خواهد شکست، لذا در این مواقع از ترکیبی چون اکریلیک در شیشه یاشیشه های نشکن استفاده می شود.

2)در مکانهایی که چشم انداز زیبایی ندارد ی ضرورت خاصی در استفاده از شیشه نباشد دیوار پرچین یا کشت متراکم و صفحات مشبک به عنوان باد شکن به کار میرود. از بادشکن های شیشه ای و غیر شیشه ای می توان به عنوان جداکننده فضا نیز استفاده کرد.

مزایای ثانویه بادشکن و بادگیر:

1)امکان رویت چشم انداز

2)ممانعت از سقوط مردم و به ویژه کودکان

سرمای زمستان:

از آنجایی که گیاهان باغ بام همگی در نوع گلدان یا بستر مصنوعی کشت می شوند، سرمازدگی محیط ریشه و حفاظت ریشه ها اهمیت زیادی دارد. در باغ بام باید از پوشش های عایق حرارتی استفاده کرد. به این منظور می توان از افزودن پلی استایرن و پلاستیک در تمام سطوح رویین کشت، پوشاندن سطح کشت با مالچ، و رنده چوب کاج به ضخامت 6 سانتی متر و گرمای الکتریکی یا تابشی بستر کاشت، استفاده نمود. لازم به ذکر است که دمای ترموستات کنترل کننده بستر کاشت باید 5-4 درجه فارینهایت بالاتر از حداقل تحمل ریشه به سرما تعریف شود.

ضوابط و اقدامات ایمنی و حفاظتی:

در ساختمانهای مرتفع و اپارتمانها، فضای باغ بام باید توسط نرده، دیوار و حفظ با ارتفاع 106 سانتی متر به خصوص جهت تامین امنیت، محافظت شود. استفاده از چوب به عنوان حفاظ در این مکانها مناسب نمی باشد.

سه شکل زیر روشهای مختلف کار با نرده های محافظ را نشان می دهد.

عناصر و جزئیات ROOF Garden

اجزاء باغ بام:

دسته بندی اجزای اجرایی باغ بام ها بسیار متنوع و وسیع است. این موضوع به این دلیل است که هر موسسه یا شرکت بازرگانی با توجه به رویکرد خودش با این مسئله یکسری پیشنهاد ارائه می کند. (رقابت در بازار، مهمترین دلیل پیچیده شدن این جزئیات است)

دسته بندی کلی اجزاءباغ بام:

فارغ از همه دسته بندیهای تجاری و آنچه در کاتالوگ شرکتهای مختلف وجود دارد اجزاءباغ بام را به 5 دسته کلی می توان تقسیم کرد:

1. لایه پوشش گیاهی plant layer

2. محیط کشت Growing medium

3. لایه زهکش Drainage layer

4. لایه محافظت Protection layer

5. ساختار سقف Construction Roof

1. لایه پوشش گیاهی: تقریبا هر گیاهی می تواند روی بام گذاشته شود. اما با این محدودیتهایی از قبیل آب و هوا، طراحی سازه ای و هزینه نگهداری و تصورات طراح بام سبز مواجه می باشد. از انجایی که بامهای سبز تا حد امکان سبک طراحی می شوند اغلب شامل پوششی هستند که می تواند در عمق کمی از خاک و با مراقبت و نگهداری کم یا بدون نگهداری رشد کنند.

به شرح پیوست 1 اسامی گیاهان مناسب کاشت در باغ بام پیشنهاد شده است.

2. محیط کشت: محیط کشت همان فضایی است که در آن گیاهان شروع به رشد ونمو می کنند محیط کشت بواسطه الزامات خاص سازه ای باید وزن کمی داشته باشد به همین دلیل نسبت به خاک معمولی تفاوتهایی دارد. محیط کشت محوطه های سقف و کف باید سبک وزن، دارای انواع مختلف مواد مغذی و زهکش مثبت باشند. خاکهای اماده مخلوط شدن به صورت تجاری در بازار موجود ند. یا می توان آنها را در محل تهیه کرد.

لذا باید از محیط کششی استفاده کرد که حتی الامکان سبک بوده و وزن کمی در حالت مطلوب داشته باشد. یک مخلوط معمولی مناسب مرکب از 1. 3 ماسه، 1. 3سنگ های متخلخل و 1. 3 گیاخاک مصنوعی (ترکیبی از چوب پوسیده و کود نباتی)است.

نکات کلیدی درباره محیط کشت:

1-محیط کشت باید به آب اجازه نفوذ و تراوش بدهد، و باید عاری از ماسه های بادی باشد چرا که این مواد روکش فیلتر را مسدود کرده و زهکش را بلوکه می کنند.

2-تعویض دوره ای کودها، املاح محلول و سایر مواد موجود در خاک

عمق های خاک: عمق خاک در باغ بامها محدود می باشد لذا عمق خاک مد نظر به شرح جدول 2 می باشد.

نکته: جهت کاشت درخت و درختچه می توان سطح خاک را بالاتر آورده و بر روی نقاط مستحکمتر ساختمان مثل ستون ها تا عمق 30 اینچی (76. 2 سانتی مت)یا بیشتر خاکریزی نمود و حالت تپه ماهوری ساخت.

به همراه روکش درون فیلتری و محیط زهکش به اندازه کلی بوته بستگی دارد.

3. لایه زهکش: لایه زهکش بین محیط کاشت و لایه محافظت قرار می گیرد تا آب بتواند از هر جای بام سبز به سیستم زهکش ساختمان جریان یابد. اتنتخاب لایه زهکش مناسب، بر اساس پیشینه جریان آبی که از اطلاعات بارش تعیین میشود، انجام می گردد و از انجاییکه لایه زهکش محیط کاشت و گیاه را پشتیبانی می کند، مقاومت فشاری آن باید مناسب باشد. برخی از سیستمها لایه قطور از خاک انبساط یافته را بکار می برند، اما هم اکنون اکثر شرکتهای بام سبز از یک حصیر زهکش پلاستیکی موجدار با الگوی سازه ای مشابه کارتن تخم مرغ استفاده می کنند. حداقل ضخامت لایه زهکش 20 میلی متر می باشد، اما حصیری ضخیمتر می تواند یک عایق اضافی را تامین کند

لایه زهکش خود می تواند مجموعه پیچیده ای از لایه های دیگر باشد. :

لایه اضافی: Layer Filter

در بین لایه کاشت و لایه زهکش فیلتری قرار دارد که رطوبت را ازمحیط ریشه ها دور میکند و مانع از گندیدگی ریشه ها می شود. این فیلتر می تواند شامل یک بافت پارچه ای باشد. در سیستمهای مدرن معمولا از یک یا دو لایه geotextile غیربافته شده استفاده میشود. این فیلتر حتی میتواند لایه ای ازشن و ماسه باشد و در این حالت ممکن است با لایه زهکش ترکیب شود.

لایه مانع ریشه ها: barrier Root

لایه ای که به خوبی از نفوذ ریشه ها و آسیب زدن آنها به عایق کاری و غشاء سقف جلوگیری می کند. لایه مانع ریشه ها معمولا بیشتر در سیستم متمرکز استفاده میشود و در زیر زهکش و بلافاصله در بالای لایه waterprof یا آب بند نهایی یا عایق کاری حرارتی قرار میگیرد. این لایه معمولا از یک پوسته پلی اتیلن تشکیل شده است. این لایه بیشتر در پروژه های عمومی مثل میدانها که ترافیک عبوری و بار سقف زیاد است و جاهایی که گیاهانی با ریشه های عمیق و ریشه های تهاجمی کاشته شده استفاده میشود.

Drain board:

یک شیت سه لایه است که لایه بالایی عمل فیلتر را انجام میدهد و آب اضافی را از قسمت ریشه ها دور میکند این لایه همچنین به عنوان لایه محافظ ریشه ها عمل میکند لایه وسطی که به شکل کاسه های مخروطی شکل است اب اضافی را از ریشه ها دریافت کرده و در خود نگه میدارد این لایه به کاهش سرعت آب باران کمک میکند و از طرفی باعث گردش هوا و جلوگیری از گندیدگی محیط میشود. لایه پایینی یک فیلتر پارچه ای است که مانع از آسیب دیدن غشا و عایق میشود.

4. لایه محافظت:

این لایه بیشتر شامل لایه هایی است که یا بام را از نشت کردن و نفوذ آب حفاظت میکنند یا از سیستم عایق کاری محافظت میکنند.

غشاء بام یا لایه عایق کاری رطوبتی: Water proofing

بام را از نشت کردن و چکه کردن محافظت میکنند. غشاء هم به شکل یک لایه یکپارچه ضدآب استفاده میشود و هم به شکل شیت های بهم پیوسته. انتخاب یک غشاء مناسب بستگی به شرایط بام، هزینه و سهولت اجرا و تعمیر دارد اخیرا برخی از کارخانه ها محصولی تولید کرده اند که لایه مانع ریشه و غشاء را در یک لایه قرار داده است.

صفحه محافظ:

صفحه محافظ به طور مستقیم بر روی غشاء قرار می گیرد و آن را در طول عملیات اجرایی و از شکست محافظت میکند. لایه محافظ می تواند باریکه ای از بتن سبک، صفحه ای از عایق محکم، ورقه ضخیم پلاستیکی، ورق مسی، یا ترکیبی از اینها، بر حسب ویژگی های طراح و کاربرد بام سبز باشد. برخی از سیستمهای بام سبز لزوما به صفحه محافظ احتیاجی ندارند و ممکن است از لایه مانع ریشه به جای آن استفاده شود.

بارهای روی صفحه بام

بارهای روی صفحه بام به سه دسته عمده تقسیم میشود:

1-بارمرده: بار مرده در کل، وزن خود ساختار بامی و ناسیسات بزرگ دایمی است که بخشی از ساختار بام هستند این شامل وزن خود اجزاءبام، لایه های ضدآب، عایق، بار ناشی از برف (در شرایط سرد آب و هوایی) و هر تجهیزات مکانیکی یا ساختارهای استفاده شده دایمی از قبیل تلمبه ها و پنکه ها ی تهویه و تجهیزات دستگاههای تهویه است.

2-بارزنده: بار زنده شامل انسان، گونه های فضای سبز، تجهیزات متحرک و موقت نگهداری است. این بار معمولا کمتر از بار مرده می باشد اما خیلی مهم است به خصوص اگر باغ بام توسط جمعیت زیادی از مردم یا انجمنها و نشستهای عمومی استفاده شود.

بار بادی: بار بادی باید برای طراحی باغ بام ها در نظر گرفته شوند و فشارهای بادی مناسب را برای فاکتورهایی از قبیل ارتفاعات متغیر و شکل و ساختارهای درختان میتوان تنظیم نمود. موقعیت های بارهای نقطه تحمیل شده توسط درختان و ساختارهای اضافی مهم است و باید مطمئن شد پوشش ضداب روی بام و ساختار کف بام قدرت فشردگی لازم را جهت اعمال فشارهای اضافی داشته باشد.

جهت محاسبه بار، اطلاعات مربوط به میزان بار مرده مجاز، بار زنده مجاز، بارهای متمرکز (نقاط خاص روی ستون ها، پایه ها و بین آنها)، لازم می باشد.

اگر ساختمانی موجود است ییا در حال طراحی است. طراح باغ بام باید از مهندس ساختمان اطلاعات زیر را دریافت کند:

بار مرده مجاز ساختار بام و تجهیزات آن.

بار زنده مجاز، به علاوه تفاوتهای بارهای مجاز در مرکز بام، بین ستونها و تیرکها (نقاط قرار گرفته شده در بالای ستونهای حفاظتی داخلی و تیرکهایی که بتواند بار بیشتری را در محدوده بین آنها تحمل نماید. )

لذا مهندس باید بار مجاز را در منطقه داده شده روی بام تعیین کند. (بار متمرکز شده نامیده میشود) این داده ها ممکن است پیچیده به نظر آید اما نیاز و ضرورت این محاسبات برای مهندسان ساختمان آشکار است قبل از اینکه باغ بام طراحی شود معیارهای دقیق طراحی باغ و انتخاب مواد استفاده شده در آن باید محاسبه شوند و تعداد افرادی که اجازه دارند بر روی بام تردد کنند و از آن استفاده کنند هم مشخص شود. در جداول (3، 4، 5، 6، 7)پیوست میزان وزن مواد مشخص شده است.

ساختار زیرین باغ بام

جزئیات اجرایی استاندارد سیستم EXtensive

جزئیات اجرایی استاندارد سیستم متمرکز Intensive

مدلهای کاشت و مهار درختان در سیستم متمرکز:

برش عرضی جزئیات ساختاری حدفاصل بخش ابنیه و فضای سبز (در هر نوع بام):

جزئیات اجرایی سیستم semi intensive و extensiveدر روش اجرا شده توسط شهرداری:

این سیستم با روش اجرایی مختلف به صورت پایلوت در ساختمانهای متعلق به شهرداری انجام گردید.

برش عرضی غشاءبندی در سیستم (semi intensive و extensive)

مشخصات به ترتیب از بالا به پایین:

-ضخامت بستر کاشت: cm15

-ضخامت لایه ژئو تکستایل 1: cm 2

-ضخامت شبکه پلی اتیلن (پالت): cm 16

-ضخامت لایه ژئوتکستایل 2: cm 2

ضخامت لایه ژئوممبران: cm 1

-ضخامت لایه ایزوگام جدید: cm 5

-ضخامت لایه ایزوگام وضع موجود: cm 2

-سقف: cm 30

نکته: در این روش اجرایی تفاوت سیستم semi intensive و extensive در ضخامت لایه ها می باشد.

1-پلان کاشت و محوطه باغ بام ساختمان منطقه 7:

نمونه محاسبه بار روی صفحه بام:

محاسبه وزن وارده برمتر مربع بام در سیستم باغ بام منطقه هفت شهرداری مشهد

شرح عملیات انجام شده در سیستم باغ بام منطقه هفت شهرداری:

1-تهیه و نصب ایزولاسیون (ایزوگام) 2-تهیه و نصب ژئوتکستایل (2 لایه)

3-تهیه و نصب ژئو ممبران (یک لایه) 4- تهیه و نصب لایه جدا کننده (شبکه پلی اتیلنی)

5-تهیه و اجرای زهکش 6-آماده سازی معابر و جدا کننده ها

7-خرید مواد ممانعت کننده از رشد ریشه 8-تهیه و اجرای سیستم آبیاری دستی

9-حمل و نقل جرثقیل 10-تهیه و لوازم اجرای سکو و سایبان

11-بتن درجا 12- تهیه بستر کشت (کوکوپیت+پرلیت+پیت ماس+خاک برگ و...... )

13-اجرا و کاشت فضای سبز

سیستم باغ بام در ساختمان منطقه هشت شهرداری:

تصاویر باغ بام ساختمان حوزه معاونت خدمات شهری:

نگهداری باغ بام:

-سیستم های آبیاری: دو سیستم آبیاری بارانی و قطره ای عموما در باغ بام ها استفاده میشوند که با طراحی دقیق هر دو سیستم یا ترکیبی از هر دو میتوان سطح رضایتمندی بالایی را پدید آورد. در ضمن از نظر زیباشناسی و کاربردی نیز هر دو سیستم تا حدی که امکان دارد باید نامرئی باشد و در معرض دید همگان نبشد و خطوط جانبی و دیگر اجزاء برای هر در سیستم باید به طور مستقیم بر روی غشا ضدآب و روکش فیلتری نصب شوند. رایزرهای بلندشونده باید موقتا پوشانده شوند و سیستم های تحت فشار از نظر نشت دهی قبل از اضافه کردن خاک و ایجاد محیط کشت تست شوند. می توان کنترل کننده های ابپاشها را درون یک محفظه قفلدار خارجی یا یک اتاقک مجاور داخلی قرار دهد. زهکش و عایق کاری کامل تمامی خطوط و لوازم باید در نواحی محتمل بروز یخبندان انجام شود. این سیستم ها به وسیله یک ساعت الکتریکی که برای آن ها طراحی شده است می تواند آب را برای زمان خاصی ذخیره کنند و مقدار آن را روز به روز کنترل کند. دسترسی به یک منبع انرژی الکتریکی با توان 220-210 ولت برای کارکرد ساعت کنترل گر و ترانسفورماتور کاهنده ضروری است. هماهنگی نزدیک بین مهندسان برق و مکانیک ساختمان برای حصول اطمینان از برآورده شدن تمام احتیاجات برقی، آبی و زهکش باغ بام لازم است. استانداردهای معماری اگر آب پاش یا سیستم آبیاری قطره ای نصب میشود محل مخزن، لوله ها و... در فاز طراحی تعیین خواهد شد.

آبیاری دستی نیز به وجود نیروی کار وابسته است و با وجود کاهش دادن هزینه احداث اولیه، هزینه نگهداری همیشه وجود دارد اما برای محوطه های سقفی بزرگ غیر قابل اعتماد است.

در باغ بام های متمرکز سیستم آبیاری نیز به ساختار باغ بام اضافه می شود. سیستم آبیاری معمولی میتوانند در باغ بام ها استفاده شوند اما استفاده از روش های آبیاری غیرفعال در باغ بام ها رایج است. ابیاری غیر فعال شامل ذخیره آب باران در لایه زهکشی و استفاده از سیستم فتیله ای برای بازگشت آب به بستر کاشت در مواقع لازم است.

-کود دهی: کودهای مورد استفاده حاوی درصد بالایی از 3 عنصر اصلی (ازت، فسفر و پتاسیم) هستند. کود های تعادلی با ازادسازی کم معمولا در مخلوط خاک قبل از کاشت گیاهان به کار می روند. در نتیجه یک منبع غذایی برای گیاهان جدید تا 6 ماه فراهم می شود و یک فرصتی را به مالک می دهد تا برای نگهداری طولانی مدت پروژه احداث شده برنامه ریزی کند. باغبانان باید به طور دوره ای از این کودها استفاده کنند و مراقب باشند به ریشه گیاه آسیب نرسد کاربرد کود مایع می تواند با اتصال ان به سیستم آبیاری استفاده شود.

مالچ: مالچ یک جزء مهم در باغ بام است. مالچ به ممانعت رشد علفهای هرز، حفظ رطوبت خاک و تعدیل دمای خاک کمک می کند و برای نگهداری آن نیاز به مالچ پاشی مجدد است. برای اینکه اثر آن همیشگی باشد باید هر ساله وضعیت و عمق مالچ بررسی شود و لایه ای حدود 1. 2 اینچ یا 1. 3 سانتی متر به طور منظم باید حفظ شود.

-هرس: هرس 2 تا 2. 5 سانتی متر ی رئس بوته ها بطور منظم، موجب منشعب تر شدن آنها می شود. در درختچه ها و درختها هرس یکبار در سال بعد از گلدهی برای کنترل رشد اضافی توصیه میشود. بعلاوه هرس برای شکلدهی و قائم ماندن انواع بالارونده لازم است. هرس ریشه نیز به طور منظم در اروپا وژاپن انجام میشود ولی در آمریکا کمتر رایج است. ریشه های بزرگ و متوسط در نزدیک تنه قرار دارند و ریشه های نازک تر که در انتها قرار دارند توسط مرزهای محیط کشت مسدود می شوند. اما پس از چند فصل رشد این ریشه های نازک تبدیل به توده ای در پشت دیواره های بستر کشت می شوند. این نه تنها مانع رشد و سلامت درخت می شود بلکه لایه ای از ریشه رابین بستر کشت و دیواره های آن به وجود می آورد که اجازه به رشد گیاهان نمی دهد. هرس ریشه در آخر پائیز قبل از اینکه درختان به خواب بروند انجام میشود. ریشه ها با یک تیغ تیز حدود 2 تا 3 فوت (61 تا 91 سانتی متر)بریده میشوند و فضای ایجاد شده با مواد محیط کشت پرشده و درجا آبیاری میشوند. البته مقداری فضا برای رشد مجدد ریشه های نازک در سال بعد باقی گذاشته میشود. برای متعادل کردن رشد درخت، به علت حذف ریشه های نازک، سرشاخه های درخت هم زمان هرس میشوند.

برای هرس بعدی چند حفره در خاک ایجاد شده و میزان مشکل را بررسی می کند اگر شرایط جدی نبود هرس ریشه به زمان بعدی موکول میشود. هرس ریشه برای درختان رشد یافته در بسترهای کشت کوچک انجام میشود. برای ممانعت از هرس های مکرر بهتر است از درختان کند رشد استفاده شود.

ج- نحوه پاسخگوئی به متقاضیان قطع و جابجایی درخت

ماده 5 آیین نامه اجرایی "اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها "مصوب 13/5/88 مجمع تشخیص مصلحت نظام:

برای قطع و جابجایی هر گونه درخت در معابر و اماکن عمومی، دولتی و خصوصی واقع در حریم شهر، با درخواست مالکین، متولیان، متصدیان و اشخاص مسئول این اماکن، در موارد زیر پس از تصویب کمیسیون موضوع ماده 7 این آیین نامه، شهرداری مکلف به صدور مجوز می باشد:

الف – درخت غیر مثمری که به سن بهره وری رسده باشد و به قصد انتفاع (ازچوب آن درخواست قطع داده شده باشد که در این صورت باید به جای ان توسط مالک یا متقاضی مجددا درخت هرس شود چنانکه شهرداری مایل به حفظ درخت باشد بهای عادله چوب آن را به توافق با مالک پرداخت می نماید و در صورت اختلاف بهای آن طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و به مالک پرداخت خواهد شد.

ب- درختی که به علت آفت زدگی بیماری، انگل و یا علل غیر عمد دیگری خشک شده و یا احتمال سرایت آفت و بیماری از آن به دیگر درختان و گیاهان وجود داشته باشد. و یا احتمال سقوط آن برود که در اینصورت باید به جای آنها نهال به میزان دو برابر محیط بن درخت هرس شود (مطابق تبصره 2 انجام شود)

ج- درخت در محل احداث ساختمان و یا مسیر راه کانال مجرای آب، خطوط انتقال برق، لوله کشی نفت، گاز، تلفن و نظایر آن قرار گرفته شده باشد.

و یا به هر نوعی مانع از اجرای طرحهای عمرانی و عمومی باشد.

د-درخت واقع در معابر و یا میادین مانع عبور و مرور طبیعی باشد و یا وجود آن برای مالکین و یا ساکنین مزاحمت ایجاد کرده باشد

تبصره 1- کلیه دستگاههای ارائه دهنده خدمات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، گاز، برق، مخابرات، شرکت فرآورده های نفتی و شهرداری و سازمانهای وابسته به آن) موظفند قبل از انجام عملیات عمرانی که مستلزم قطع درختان و یا تخریب فضای سبز باشد.

علاوه بر سایر مجوزهای لازم، از شهرداری (کمیسیون موضوع ماده 7 آیین نامه مجوز اخذ نمایند.

تبصره 2-در مورد بندهای ج و د اولویت با انتقال درختان در فصل مناسب با نظارت شهرداری و با رعایت اصول علمی و فنی باشد و در صورت اجتناب نا پذیر بودن قطع درخت و عدم امکان واکاری می یابد با رعایت اصول ایمنی به ازای درختهاییکه اجازه قطع آن از طرف کمیسیون ماده 7 این آیین نامه صادر میشود که تعداد دو برابر مجموعه محیط بنها در محل تعیین شده که شهرداری معین می کند غرس نماید.

تبصره 3-عوارض قطع درخت موضوع این ماده طبق تعرفه ای که به پیشنهاد شهرداری می رسد، توسط شهرداری اخذ خواهد شد.

تبصره 4- فعالیت و بهره برداری از خزانه، قلمستان با عمده فعالیت انها بر اساس مجوز و دستورالعمل شهرداری بلا مانع است.

ماده 6 ایین نامه اجرایی اصلاح قانون و حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب 13/5/85 مجمع تشخیص مصلحت نظام:

در صورتیکه شخص یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی موجب اتلاف و امحای درختان موضوع دقانون را فراهم آورند شهرداری در اجرای ماده 3 این آیین نامه موظف است نسبت به تغییر جزایی و اخذ جریمه از طریق مراجع قضایی و پیگیر ی جبران وارده اقدام نماید.

ماموران شهرداری که در اجرای ماده 5 این قانون از انجام این وظیفه تعلل نموده و به موقع اقدام نکنند متخلف شناخته شده و مورد تعقیب قانونی قرار خواهند گرفت.

تبصره 1- شهرداری موظف است برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه های با مساحت بیش از 500 متر مربع که در محدوده شهر واقع می باشد نظر کمیسیون فوق را اخذ نموده و مطابق ان عمل نماید.

ماده 8 آیین نامه اجرایی "لصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها " مصوب 13/5/88 مجمع تشخیص مصلحت نظام:

متقاضیان قطع، جابجایی، و یا سر برداری درختان باید درخواست خود را به شهرداری محل ارایه و فرم مخصوصی که در این زمینه توسط شهرداری در اختیار آنان قرارداده میشود تکیل و تحویل نمایند. شهرداری مکلف سات حداکثر ظرف مدت یک هفته از تازریخ تسلیم و ثبت درخواست متقاضی را به کمیسیون ملاده 7 موضوع این آیین نامه ارجاع نماید، کمیسیون مزبور مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه درخصوص درخواست متقاضی اتخاذ تصمیم نماید و شهرداری حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ نظر کمیسیون، موضوع را به متقاضی اعلام نماید در صورت عدم اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون یا تاخیر در ابلاغ پس از موعد مذکور شهرداری مکلف است حسب تقاضای متقاضی مجوز صادر کند.

تبصره1- شهرداری و متقاضی تحت هیچ شرایط قبل از دریافت مجوز لازم، مجاز به قطع درخت یا سربرداری یا جابجایی آن نخواهد بود.

تبصره 2- شهرداری موظف است در صورت درخواست متقاضی برای جابجایی یا سربرداری درخت رعایت ضوابط و اصول علمی و ایمنی را نموده و امکانات و تسهیلات مورد نیاز را در قبال دریافت اجور و هزینه های مترتبه در اختیار متقاضی قرار دهد.

ح-برداشت اطلاعات فضای سبز پلاکهای متقاضی پروانه ساختمانی:

قبل از صدور پروانه ساختمانی بایستی کارشناسان بازدید نسبت به برداشت اطلاعات درختان موجود در حریم و داخل ملک برابر فرم پیوست اقدام نمایند.

چ-در صورت عمل تشخیص باغات:

تبصره3 ماده 7 آیین نامه اجرایی "اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها " مصوب 13/5/88 مجمع تشخیص مصلحت نظام:

جهت تشخیص باغات توسط شورای اسلامی شهر، شهرداری موظف است درخواست مالک و نفع یا درخواست خود را با سوابق و مدارکی که در بند (د)ماده 1 آیین نامه مذکور آمده است به کمیسیون ماده 7 ارسال نماید و نظر کمیسیون را حداکثر ظرف یک ماه صادر خواهد شد. به ذینفع ابلاغ کند در صورتیکه ذینفع 2 ماه بعد از اخذ ابلاغ شهرداری به نظریه کمیسیون اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را به شهرداری تقدیم خواهد کرد.

شهرداری ان را به شورای اسلامی شهر ارسال خواهد داشت. نظر شورای اسلامی شهر در مورد تشخیص باغ قطعی است. در غیر اینصورت چنانچه مالک با ذینفع پس از 2 ماه به نظر کمیسیون مزبور اعتراض نماید مصوبه کمیسیون به عنوان رای قطعی ونظر شورای اسلامی شهر تلقی خواهد شد.

مفاهیم و اصلاحات فضای سبز

پیشگفتار

فضای سبز شهری از اجزای کالبدی شهرها به شمار می آید و با توجه به ماهیت جاندار آن، کارکردها و بازدهی ان نقشی بنیادین و حیاتی در پایداری و سلامت زیست محیط ناحیه شهری و حتی نواحی پیرامونی ایفا می نماید. چنانچه سلامت روانی و جسمانی شهروندان نیز در کنار عوامل ژنتیکی و بهداشت فردی، در هر دو بعد فردی و اجتماعی به این کالبد سبز و زنده و پویا وابسته بوده و خواهد بود این اهمیت تا حدی است که در رویکردهای ننوین مدیریت شهری و مدیریت محیط زیست از جمله اهدافی مانند توسعه پایدار و شهر سالم نیز، فضاهای سبز به عنوان اصلیترین کاربریهای کالبدی، نقشی زیر بنایی و پر اهمیت را بارز می نماید. علی رغم اهمیت و ضرورتهای یاد شده، متاسفانه برنامه ریزی، طراحی و مدیریت فضاهای سبز شهری تا کنون جایگاه بایسته و شایسته ای در ارگان و بنیاد های اصلی کشور از جمله شورای عالی معماری و شهرسازی نداشته اند. و همین مسئله باعث شده که توسعه و بایش این عرصه کالبدی حدود نیم قرن از لحاظ برنامه ریزی حقوقی – فنی سیستماتیک همتراز با سایر رشته های کالبدی، در سطح ملی و منطقه ای رشد قابل ملاحظه ای نداشته باشد.

عوامل فوق توام با رشد بی برنامه و افسار گسیخته شهرها و جمعیت شهری و اسیهای زیست محیطی بعضا بحران ساز، موجب شد تا سازمان پارکها و فضای سبز به عنوان متولی و پیشتیبانی مواجه با این مسئولیت و مشکلات، تلاشی مستعمل و برابر با یک دهه را در راستای ارتقاء جایگاه فضای سبز و همتراز با سایر کالبدهای عمران شهری، پیگیری نماید. که با حسن نظر و معاضدت معاونت های خدمات و محیط زیست شهری و شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، نهایتا به ثمر نشست و مقرر گردید در دستور کار و گردش کار صدور پروانه ساختمان و پایانکار، در غالب مشارکت شهروندان و نهادهای مختلف اداری (اعم از عمومی، خصوصی، دولتی) برای احداث فضای سبز مجتمعهای مسکونی و مطابق با جدول گروههای ساختمان (فاز 1 – گروه د)، اجرا و عملیاتی گردد.

این اقدام اساسی و بنیادین طبیعتا از این پس از گسترش خلا، یادشده در توسعه نا همگون کالبد شهری مشهد پیشگیری نموده، با هم اندیشی و همکاری نهادهای برنامه ریزی عمران شهری شهرداری مشهد گامهای جبرانی و تکمیلی خود را در راستای بهبود و بهسازی زیست محیط شهری مشهد مقدس به عنوان شهری سالم و بر اساس تحقیق و توسعه پایدار برخواهد داشت. تحقق این اتفاق ارزشمند که به عنوان انقلابی بزرگدر برنامه ریزی و مدیریت شهری کشور، میتواند پیشگام و الگوی سایر شهرها نیز واقع شود. مرهون دیدگاه متعالی جناب آقای دکتر کاظمی معاونت محترم خدمات و محیط زیست شهری و آقایان مهندسین جاوید و شیرازی معاون محترم شهرسازی و معماری و اقای مهندس سلامی مدیر عامل محترم سازمان پارکها و فضای سبز و همچنین تلاش و معاضدتهای فنی و تخصصی سرکار خانم هژبری مدیر آمار و برنامه ریزی سازمان پارکها و به ویژه آقای مهندس معرفتی کارشناس محترم آن سازمان بوده است.

تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات:

تعریف دوره- دوره آموزشی نظارت بر احداث فضاهای مجتمعهای مسکونی که به تصویب شورای محترم اسلامی شهر مشهد و کمیسیون محترم ماده 5 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. به ترتیب طی مصوبه 17/9/90 – شماره 4009/90 /س/ش و 17/7/84 شماره 36408/12- 7/8/84 به ثبت رسیده و دارای مشروعیت و ضمانت اجرایی طبق شیوه نامه فنی و اجرایی "دستورالعمل ایجاد فضای سبز در مجتمعهای مسکونی " (115-91-3/ش-17-1-91) می باشد.

تعریف فضای سبز شهری – عبارتست از مجموعه های گیاهی انسان ساخت یا تحت مدیریت انسان که دارای بازدهی (کارکرد) اجتماعی و زیست محیطی باشد.

تقسیم بندی فضای سبز

فضای سبز شهری به 3 گروه کلی زیر تقسیم میشوند:

1)فضای سبز عمومی 2)فضای سبز خصوصی 3)فضای سبز نیمه عمومی

این تقسیم بندی منجر به پیدایش 2 اصطلاح سرانه فضای سبز و دارایی سبز شهرها شده است که اهمیت ارزشیابی و سنجش مدیریت فضای سبز را به عهده دارند.

تفاوت فضای سبز با سایر فضاهای کالبدی

اهمیت بنیادی و حیاتی فضای سبز با دیگر فضاهای کالبدی در زنده و جاندار بودن آن است که این خود اهمیت مقوله پویا و حساسی به نام نگهداری فضای سبز را در پی دارد که بنوبه ی خود و به عنوان پیکانی دوسویه بر این اهمیت تاکید دارد که نظارت بر احداث فضاهای سبز برای تسهیل و دقت کیفی امور نگهداری بسیار تاثیر گذار است. و در واقع نظارت کیفی و کمی مناسب در مرحله احداث بر کیفیت و روند نگهداری فضای سبز، اثری بنیادی و حیاتی خواهد داشت.

تعریف جایگاه نظارتی دوره و فرایند نظارت

1-نظارت ناظران ایجاد فضای سبز مجتمعهای مسکونی، از زمان تحویل نقشه های فضای سبز که می بایستی منضم به سایر نقشه های فنی ساختمان باشد اغاز میشود و ناظر بایستی شاخصه های مندرج در شیوه نامه فضای سبز و این دستنامه آموزشی را در تمامی نقشه ها کنترل و بررسی و تایید نماید یا در موارد ناقص و متعارض دستور اصلاح یا، تغییر را اعلام یا ابلاغ به طراحی و مالک نماید.

2-شرط صدور پروانه ساختمان و متعاقب آن پایانکار، از این پس علاوه بر شروط فنی قبلی، مشروط به وجود نقشه فضای سبز تایید شده مطابق شیوه نامه دستنامه آموزشی می باشد.

3-ناظرظرین علاوه برکنترل نقشه فضای سبز، می بایستی اطلاعات شناسنامه ای فضای سبز (چه در شرایط وجود فضای سبز – چه در شرایط احداث فضای سبز جدید و چه در حالت تکمیل فضای سبز موجود) را در فرم شناسنامه و چک لیست فضای سبز مجتمع مسکونی و اداری، درج و کنترل نمایند و به سایر نقشه ها منضم نمایند.

موضوع نظارت:

1-موضوع اعمال نظارت بر فضای سبز مجتمعهای مسکونی متمرکز بر پلاکها و عرصه هایی با مساحت بیشتر از 500 متر مربع است که بایستی 15 درصد آن به فضای سبز اختصاص داده شود.

2-تمرکز در حال حاضر از نوع فضای سبز، بر گونه های درختی و درختچه ای است. که طبق شیوه نامه و دستنامه بایستی گزینش شوند.

3-نظارت در فاز اولیه از نظر گروه های ساختمانی، متمرکز بر گروه ساختمانی (د) است.

اصطلاح عنصر بارز و کاربری بارز:

بدلیل اهمیت بیشتر درختان و مجموعه های درختی در پالایش –بهسازی و ایجاد فضای آسایش در اقلیم و خرد اقلیم های شهری 2 اصطلاح در فضای سبز مطرح شده است:

عنصر بارز = درخت

عرصه بارز=پارکها – پارکهای جنگلی

نکته: آنچه در مورد ایجاد فضای سبز در این دستنامه و شیوه نامه فنی مطرح است، محدود به فضای عرصه می باشد و منظور به هیچ عنوان، شامل حیاطهای خلوت منازل و مساکن نمی باشد.

اندام های درخت و نهال:

1-تاج یا کانوپی canopy: مجموعه شاخ و برگ درختان

2-تنه trunk: ساقه و تنه اصلی درختان

3-ریشه root: اندامهای زیر زمینی جذب آب و مواد غذایی و استقرار و لنگر درخت.

انواع تاج و کانوپی:

با توجه به تاثیر فرم و شکل کانوپی در توزیع نور در سایت و عرصه و مباحث اقلیمی مهم با آن و همچنین نقش و اثر آن در چشم انداز و کیفیت بصری نما، تلاج درختان را به 6 فرم کلی زیر تقسیم نموده اند.

کروی – استوانه ای (ستونی)-بیضوی –گلدانی (v شکل) هرمی و گسترده

نهال و درخت:

با توجه به اینکه ناظر در حین نظارت و کنترل و پایش با دو وجهه کلی از درخت روبرو می شود، بایستی قادر به تمایز این دو جنبه باشد:

نهال: به گیاهی با ساقه چوبی گفته میشود که محیط بن آن کمتر از 15 سانتی متر باشد.

درخت: به گیاهی با ساقه چوبی که محیط بن آن بیش از 15 سانتیمتر باشد، درخت گفته میشود.

ناظر باید آگاه باشد که در حین فرایند نظارت عرصه های مسکونی و اداری با دو وضعیت روبرو میشود:

الف –منازل و یا مجتمعهای قدیمی یا احداث شده دارای فضای سبز و بویژه درخت یا درختان موجود.

ب-منازل و مجتمع تازه ساز یا در حال احداث بکر و فاقد فضای سبز و درخت (که در واقع بایستی بر اساس نقشه فضای سبز، در آن فضای سبز جدید احداث شود)

تبصره 1- البته مسکن یا مجتمع مسکونی تازه ساز بالای 500 متر مربع نیز در عرصه خود دارای فضایی سبز قدیمی و درخت باشد که درختان و درختچه های آن باید حفظ شوند و طرح جدید نیز با سازگاری با درختان و منعطف با آن ارائه و تایید شود.

تبصره 2- اصولا قطع هیچ درختی در عرصه تازه ساز یا قدیمی اجازه قطع – بریدن – هرس و جابجایی ندارد، مگر پس از ارجاع به کمیسیون ماده 7 و دستور و اجازه آن طبق ضوابط مربوطه

انواع نهالها:

نهالهایی که در زمان احداث برای کشت تحویل میشوند بایستی در زمان کشت کنترل شده و دارای ضوابط مندرج در شیوه نامه فنی و دستنامه آموزشی باشند. این نهالها به 3 شکل زیر تحویل میشوند:

1-نهالهای ریشه عریان –فاقد توپ خاک ریشه بوده و دارای محدودیت در زمان کاشت می باشد که مناسبترین آن در هفته درختکاری نیمه دوم اسفند است.

2-نهال یا درختان گلدانی –

3-نهال یا درخت روتبال rootball: دارای توپ خاک ریشه محصور در گونی پیچ و بسته بندی ویژه هستند و محدودیت زمان کاشت در طول سال ندارد. مگر استثناهای مشابه بند 2 (درختان و نهالهای گلدانی)

نکته1-نهال یا درختان گلدانی می توانند علاوه بر ابعاد کوچک تا حد متوسط نیز باشند. لیکن نهال یا درخت روتبال، قابلیت انتقال و بازگشت درختان بزرگ و بسیار بزرگ را هم دارا هستند. اما تولید – انتقال و کاشت آنها نیازمند نظارت فنی – تخصصی بسیار حساس و دقیق ضمن هزینه های بالای اقتصادی می باشد.

نکته 2- نهالهای تحویلی از نظر ارتفاع باید دارای شروط زیر باشند:

الف)تهالهای درختان خزان دار و پهن برگ نباید کوتاهتر از 1. 80 متر باشند.

ب)نهالهای درختان سوزنی برگ نباید ارتفاعشان کمتر از 1. 20 متر باشد.

تقسیم بندی درختان از نظر اندازه (اندازه و بلوغ)

تقسیم بندی درختان بر اساس شیوه زندگی (فصلی –سالانه)

خزاندار

درختان سوزنی برگ

همیشه سبز

پهن برگ

ویژگیهای نهال سالم

1-تعادل و توازن پلکانی در شاخه بندی

2-تاج سالم: عاری از هر گونه خشکیدگی – شکستگی – زردی، پوسیدگی و آفت زدگی و ابتلای به بیماری باشند.

3-ریشه سالم: دارای توازن گسترش در حجم توپ ریشه یا کلیت مجموعه ریشه (ریشه عریان) باشند.

رنگ ریشه ها سفید یا کرمی رنگ با بوی خاک تازه، بدون پوسیدگی، تیرگی و بوی تعفن

4-دو سوم کل قامت را تاج تشکیل بدهد و یک سوم آن را تنه (ساقه) در بر گرفته باشد.

5-حداقل بلندی خزان داران و پهن برگان خزان دار 1. 80 متر باشد و حداقل بلندی نهال سوزنی برگ 1. 20 متر باشد.

6-عدم بیرون زدگی ریشه از تنه گلدان نهالها یا درختان گلدانی

7-نهالهای که در گلدان های فلزی و حلبی باشند، به هیچ عنوان مورد پذیرش نبوده و باید برگشت بخورند.

8-نکته: در زمان کاشت نهالهای گلدانی (سفال، چوبی، لاستیکی و پلاستیکی) بایستی پوشش گلدان به آرامی و با احتیاط از توپ خاک کاملا سالم و بدون پوشش، کاسته شوند. این نکته در مورد نهالها و درختان روتبال نیز باید رعایت شود.

گردش و روش کار: رجوع به شیوه نامه فنی

روش کاشت:

1-روش رایج: ایجاد گودال به ابعا 70×70× 70سانتی متر یا مرجحا 1×1×1 متر با افزودن خاک باغی بهسازی و فرآوری شده حداقل و در مورد نهالهای ریشه عریان، گسترش همگون و با دقت ریشه ها.

2-روش استاندارد: ایجاد گودالی با عمق برابر توپ خاک ریشه نهال و دهانه گودال 3 برابر قطر توپ خاک ریشه نهال

اصطلاحات و تعاریف کلی خاک کشاورزی

بطور کلی تقسیم بندی و شناسایی انواع بافت خاکهای کشاورزی که معرف نسبت هر یک از موارد زیر در ترکیب بافت می باشد به این قرار می باشد:

1-خاکهای شنی: بافت این خاکها سنگین است و قابلیت تهویه بالا و گذردهی سریع آب را دارند. مواد غذایی آنها بسیار کم است.

2-خاکهای رسی: بافت این خاکها سنگین است و قابلیت تهویه و سرعت گذردهی آب آنها کم می باشد. از نظر مواد غذایی غنی هستند.

3-خاکهای لومی (لمونی): بافت این خاکها متوسط و قابلیت تهویه و سرعت گذردهی آب در آنها متعادل و مناسبند. از نظر تئوری ترکیب آنها در بردارنده 50 درصد شن و 50 درصد رس است. خاک مناسب و پایه برای باغبانی و فضای سبز این گروه است.

البته باید توجه داشت صرف لومی بودن خاک شرط کافی یک خاک مناسب به شمار نمی رود، بلکه مواردی از قبیل موادآلی و سایر افزودنیهای تکمیلی نیز باید به طور تخصصی به آن افزوده گردد.

تا از نظر ساختمانی و مواد غذایی بسته به شرایط کیفیت مورد نظر آن تامین شود به این معنا که خاک لومی به عنوان پایه یک ترکیب مناسب یا شرط لازم تلقی می گردد و و علاوه بر آن نیاز به آزمایشهای تخصصی ضروری خواهد بود.

نکته: آزمایش میدنی خاک:

مالچ (خاکپوش)عبارت است:

از یک پوشش غالبا طبیعی که بر روی خاک پیرامون درخت افزوده می شود و اهداف استفاده از آن عبارتند از:

کنترل تبخیر و تعرق –حفظ رطوبت خاک، نمای بهتر، تعدیل دمای خاک.

مالچ طبیعی موادی از قبیل خاک اره غیر صنعتی، تراشه و چیپس چوب –خاک برگ پوسیده (خشک و غیر تازه)

ضخامت مالچ در حدود 5 تا 8 سانتی متر باید باشد پاشش و محدوده پخش ان در زیر کانوپی اما در رینگ بیرونی دایره ای به قطر 40 سانتی متر دورتر از تنه (ساقه)باید در نظر گرفته شود.

شاخص اقلیمی گزینش گونه:

با توجه به اینکه کاشت موفقیت آمیز گونه های گیاهی، بویژه گونه های چند ساله –درختان و درختچه ها، بستگی به رعایت کلیه موارد اقلیمی سازگار با آنها دارد. در نتیجه نمیتوان بدون مطالعه و تنها بر اساس سلیقه و شکل ظاهری گیاهان انها را گزینش نمود و کاشت. لذا با توجه به الگوی اقلیمی ناحیه مشهد که از نوع ایرانی –تورانی دشتی می باشد و ماهیت آن سرد و نیمه خشک با مواجه دوره ای با پدیده خشکسالی است بایستی حتما ضوابط و قوانین مربوط به این اقلیم را رعایت نمود.

مفاهیم حفاظت عمرانی درختان:

1-ناحیه بحرانی ریشه CRZ

حجم و سطحی که از ریشه که برای حفظ و بقای درختان و درختچه ها ضروری است و هیچگونه فشار و تعرض و تجاوزی در محدوده آن اعم از فیزیکی و شیمیایی و مکانیکی نباید تحمیل شود.

2-ناحیه حفاظت ریشه TPZ

فضا و سطح پیرامون تنه (در سطح زمین و داخل خاک) که می بایست از هر گونه آسیب دیدگی مکانیکی فیزیکی و شیمیایی محافظت گردد. این محدوده بررای تامین و اطمینان بیشتر در خصوص حفاظت ناحیه CRZ که همان ناحیه بحرانی ریشه (در نظر گرفته میشودکه بویژه در عملیات عمرانی بایستی به آن توجه نمود)

3-قطر برابر سینه DBH

عبارت است از سنجش قطر تنه درختان و درختچه ها در ارتفاع 1. 33 از سطح زمین. این شاخص بسیاررضروری بوده و مبنای محاسبات اقتصاد مهندسی فضای سبز –برآورد سن و سایر مدیریت های سنجش و ارزیابی درختان است و ناظر می تواند درج شدن درختان و قطر برابر سینه آنها در شناسنامه ملک و چک لیستهای مربوطه را کنترل نماید.

کمیسیون ماده هفت:

کمیسیون ماده هفت که از مفادلایحه حفظ و گسترش در فضای سبز می باشد در واقع مبنا و مجرای تصمیم گیری های حیاتی و مدیریتی عناصر و عرصه های فضای سبز اعم از درخت، باغ، پارک و.... می باشند.

نکته 1-در واقع هر گونه ابهام، تعارض، تقابل در ارتباط با درختان و کاربری های فضای سبز، تغییر کاربریهای مربوطه، قطع، برش، هرس، جابه جایی و... ممنوع بوده و پیگیری و رسیدگی و تصمیم گیری در این مورد در شرایط اضطراری و ویژه بایستی از طریق ارجاع به (کمیسیون ماده 7)و دستور صادره از جانب ان انجام پذیرد. در غیر اینصورت علاوه بر جرایم موارد یاد شده پیگرد قانونی در قالب مجازات کیفری مورد رسیدگی و برخورد قرار خواهد گرفت.

نکته 2-(بسیار مهم) مسئله بسیار مهمی که از این پس برای حفظ حیات سبز شهر به عنوان یکی از مهمترین منابع طبیعی شهری اهمیت دارد و می بایستی توسط ناظرین به شدت مورد دقت و تاکید قرار گیرد آن است که در نقشه هایی که برای احداث تحویل گرفته می شود (نوسازی، بازسازی و... )نبایستی به هیچ عنوان دارای تعارض و تقابل تراس –بالکن-کنسول و پارکینگ و نما با درختان موجود یا درختان در نقشه جدید باشند. بدین معنا که جانمایی پارکینگ، کنسول و... در فضای درون ملک یا در پیاده روها (بیرون ملک)نباید مقابل و معارض درختان موجود و نهالهای پیشنهادی جدید در نظر گرفته شود در غیر اینصورت بروز هر گونه مشکل و تعارضی یا برای درختان درون ملک یا بیرون بر عهده ناظر مربوطه خواهد بود و تخلف ناظر وفق تبصره 7 ماده 100 قانون شهرداری و مجازات اسلامی مورد پیگیری قرار می گیرد.

نقشه خوانی فضای سبز(مقدمات)

-شاخص های درختان در نقشه

-رعایت مقیاس

-نقطه استاندارد

-رعایت فاصله ها (جاندار-بی جان)

-درخت، سازه، تاسیسات، دیوار

راهنمای جامع مصور احمیت crz و tpz و آسیب های آن

اهمیت رعایت این حریم ها ی حفاظتی از آن جهت است که به دلیل جاندار بودن درخت و توانایی مقابله با تنش ها و اسی ها باعث می شود که اسیب ها – تداخل ها و فشارها را تحمل نماید و در نتیجه اثار منفی ناشی از انها، بتدریج و به مرور زمان آشکار شود و چشم عادی و غیر متخصص و گاهی حتی متخصصین نیز تا بروز نشانه های اسیب دیدگی از تشخیص آن ناتوان بوده، در حالیکه درخت مراحل ضعف و زوال را بطور پنهانی سپری می نماید. در چنین شرایطی از عمر درختان بدلیل فشار و غلبه بحران به میزان 1. 3 تا 1. 2 و حتی مواردی دفعتا کاسته می شود. در این راستا تصور جایگزینی درختان با نهال های جایگزین از نظر اقتصاد مهندسی منابع طبیعی و فضای سبز، قابل جبران نمی باشد چرا که محیط زیست شهر و نسل ها در دوران رشد جایگزینی، از توان پالایشی –بهسازی درخت بزرگسال و توانمند محروم می شوند.

# فصل شانزدهم : آموزش نرم افزار

ارتباط با ما

تلفن: 05137653967

ایمیل: kiakooshyar@gmail.com

وب سایت : kiakooshyar.ir

ادرس: مشهد، ابتدای خیابان جانباز، ساختمان بانک پارسیان، طبقه دوم، واحد C