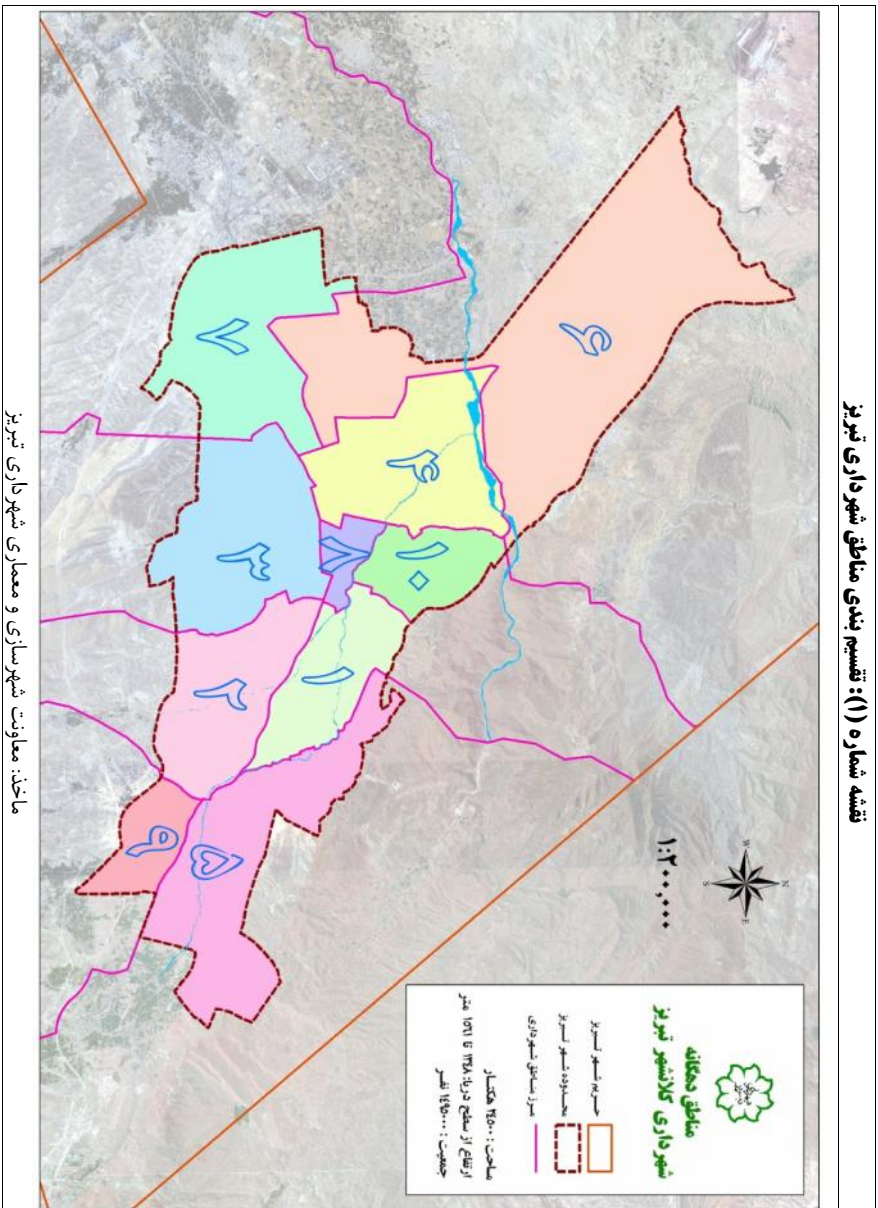


## تقسیم بندی مناطق دهگانه شهرداری تبریز

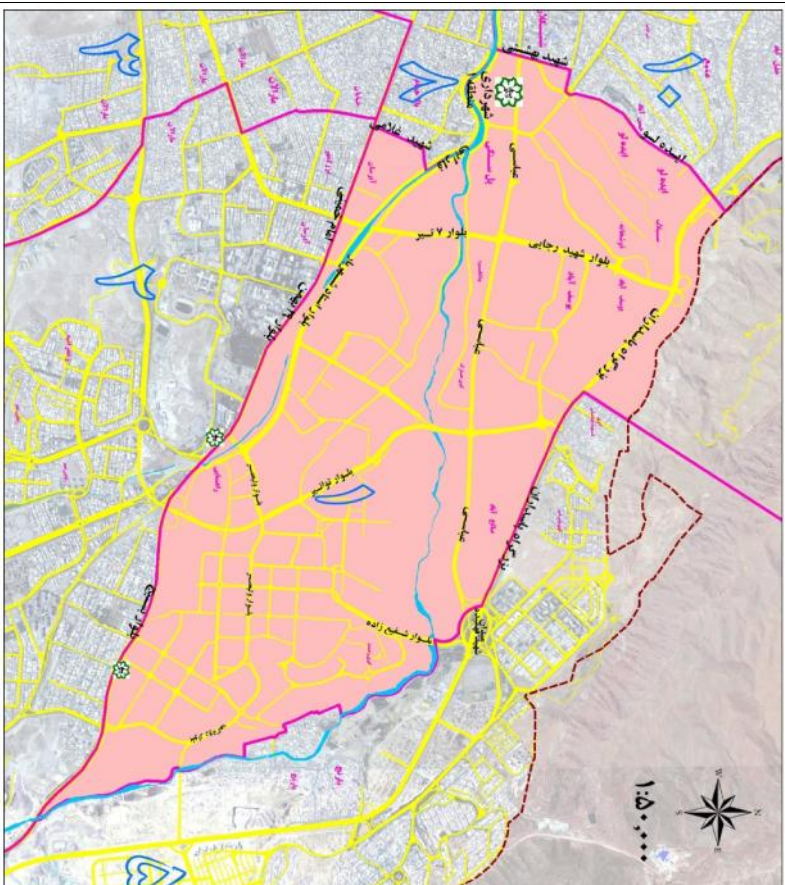
طبق سرشماری سال ۱۳۹۰، شهر تبریز با ۱۴۹۵۰۰۰ نفر جمعیت و ۲۴۴۵۳ هکتار وسعت، دارای ده منطقه شهرداری است که هر یک مساحت و حدود مشخصی دارد. جهت آشنایی شهروندان محترم، نقشه مرزبندی مناطق شهرداری و موقعیت ساختمانی آنها به تفکیک آورده شده است. تقسیمات شهری شهر تبریز به ده منطقه پس از بررسی و تصویب در وزارت کشور طی نامه شماره ۸۷۱۵۰/۳۴/۳ مورخه ۸۸/۵/۱۲ به استانداری ارسال و استانداری آذربایجان شرقی طی نامه شماره ۶۰۵۷۱/۴۱/۱۱ مورخه ۸۸/۵/۲۵ طرح مذکور را جهت اجرا به شهرداری ابلاغ کرد. شهرداری تبریز نیز به استناد آن منطقه بندی جدید را با در نظر گرفتن وضعیت موجود شهرداری های مناطق ابلاغ نموده است.

نقشه شماره (۱): تقسیم بندی مناطق شهرداری تبریز

ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز



نقشه شماره (۲): محدوده خدماتی شهرداری منطقه یک



منطقه یک  
شهرداری تبریز

حدود

شمال: بزرگراه پاسداریان

شرق: سبل شرقی مهرانرود

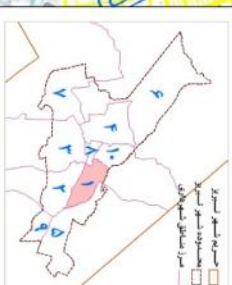
غرب: خ شهید بهشتی - خ ایامه نو

جنوب: خ لاری - خ شهید علایی

خ امام خمینی - بلوار ۲۹ بهمن  
بلوار بسیج

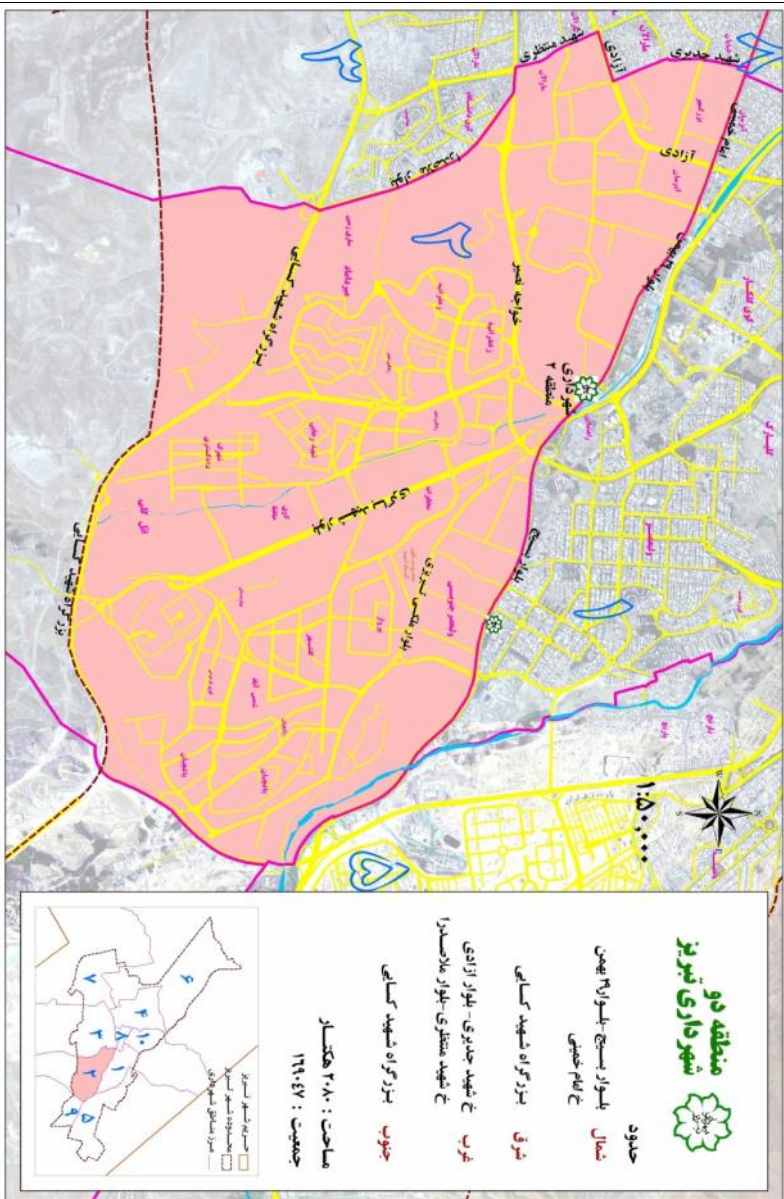
مساحت: ۱۵۴۱ هکتار

جمعیت: ۲۱۲۲۰۹



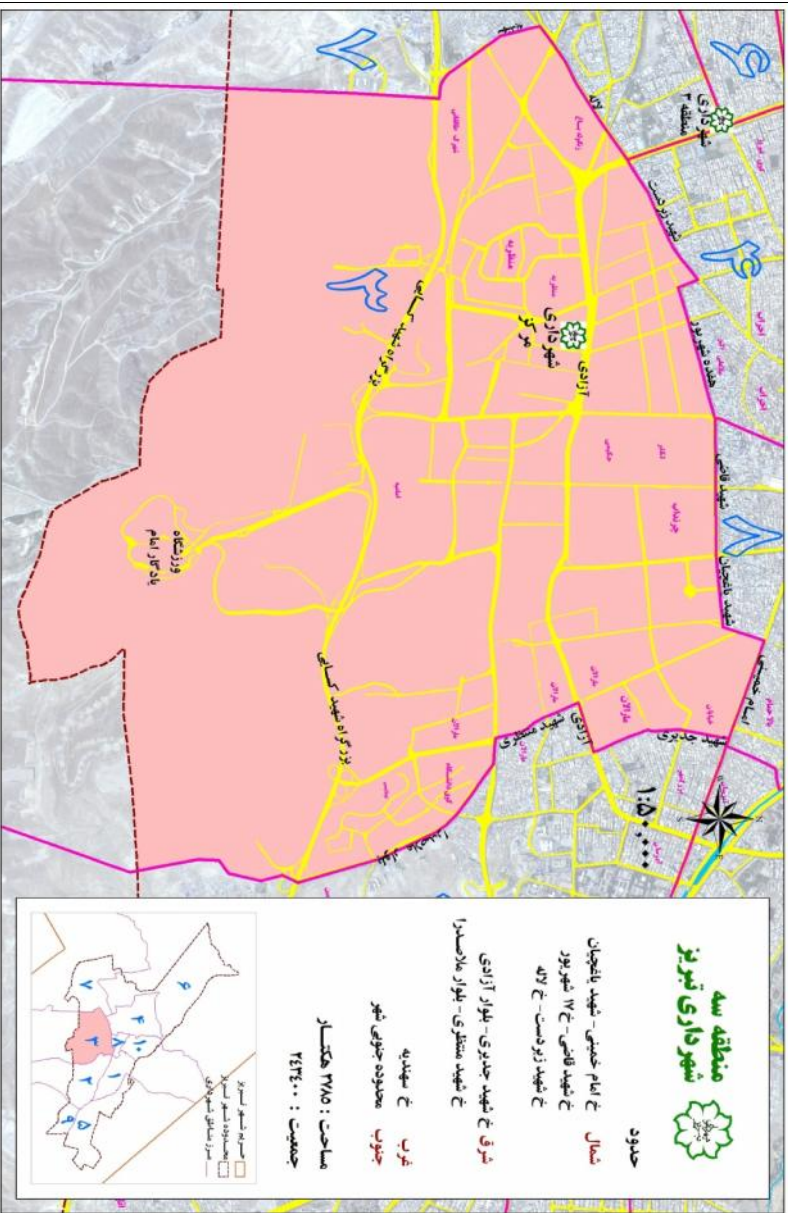
منابع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز

نقشه شماره (۳): محدوده خدماتی شهرداری منطقه دو



منابع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز

نقشه شماره (۴): محدوده خدماتی شهرداری منطقه سه



منطقه سه  
شهرداری تبریز

حدود

شمال: خ امام خمینی - شهید باهنر

خ شهید لاری - خ ۱۳ شهر نور

خ شهید زود دست - خ ۱۶

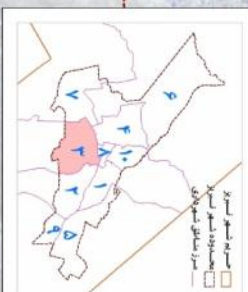
شرق: خ شهید جدیدی - بلوار آزادی  
خ شهید منتظری - بلوار ملاصدرا

غرب: خ شهیدیه

جنوب: محدوده جنوبی شهر

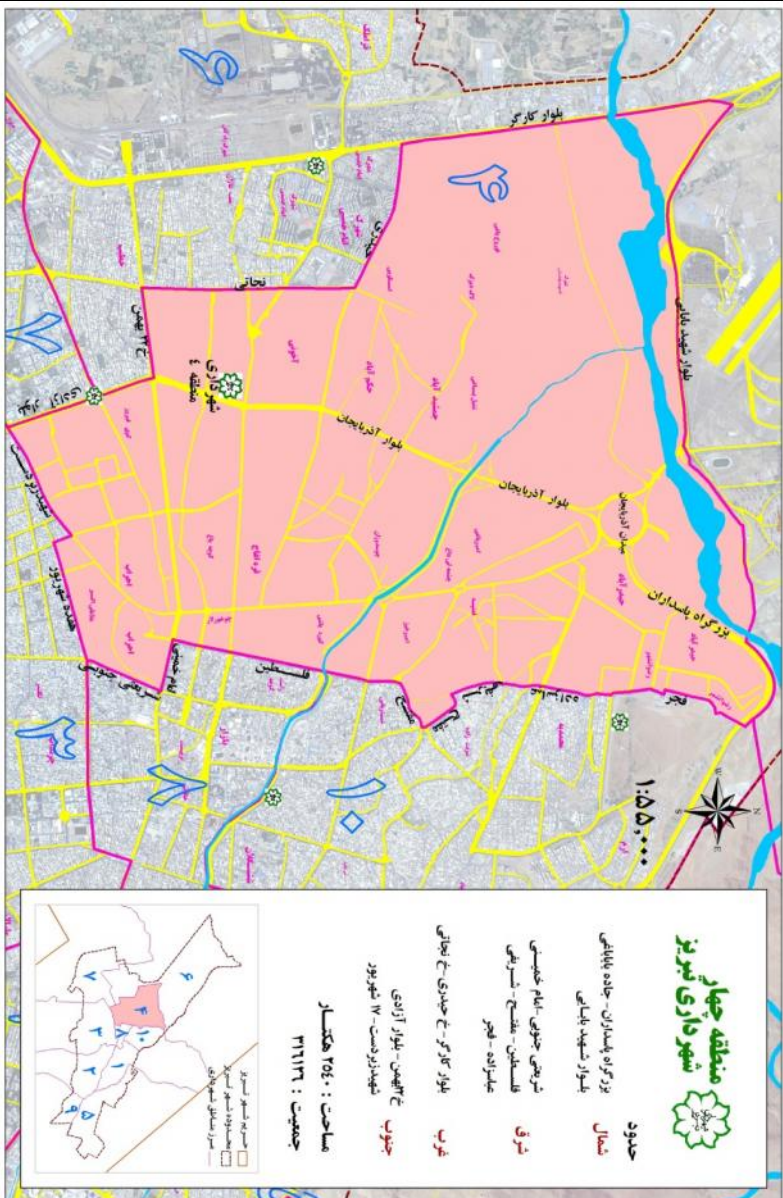
مساحت: ۳۷۵۰ هکتار

جمعیت: ۲۴۳۴۰۰



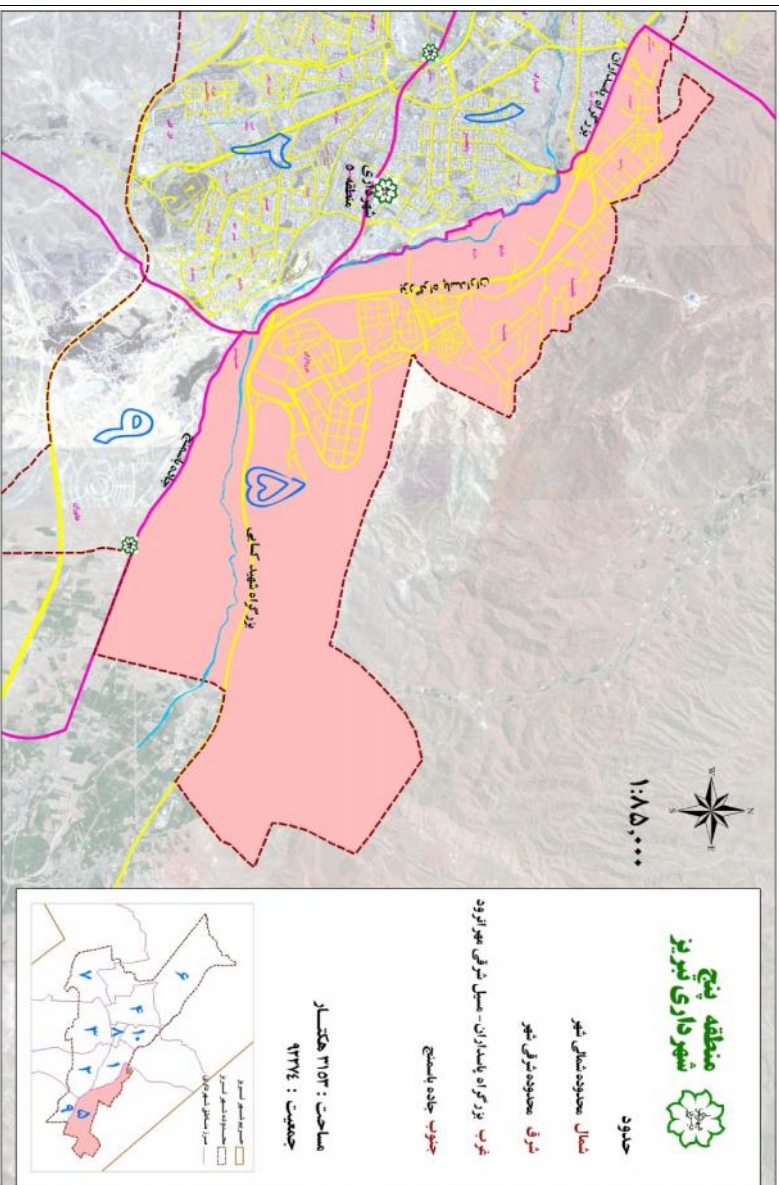
ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز

نقشه شماره (۵): محدوده خدماتی شهرداری منطقه چهار



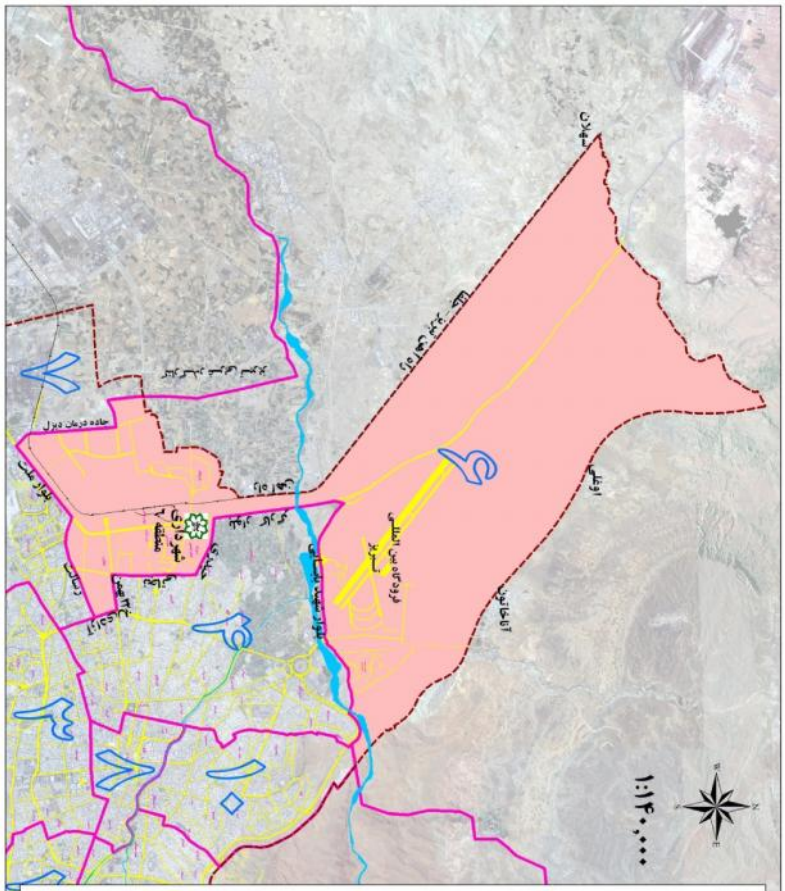
ماخذ: معاونت شهرداری و معماري شهرداری تبریز

نقشه شماره (۴): محدوده خدماتی شهرداری منطقه پنج



ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز

نقشه شماره (۷): محدوده خدماتی شهرداری منطقه شش




**منطقه شش**  
**شهرداری تبریز**

حدود

شمال: محدوده شمال غربی شهر

شرق: بلوار شهید بهشتی - بلوار کارگر

جنوب: خ. جمهوری - خ. بهائی

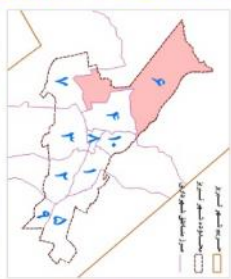
غرب: خ. بهمن - بلوار آزادی

غرب: جاده دریاک-دول - راه آهن تبریز - جاده

جنوب: خ. ریاضت - بلوار ملت

مساحت: ۳۲۱۸ هکتار

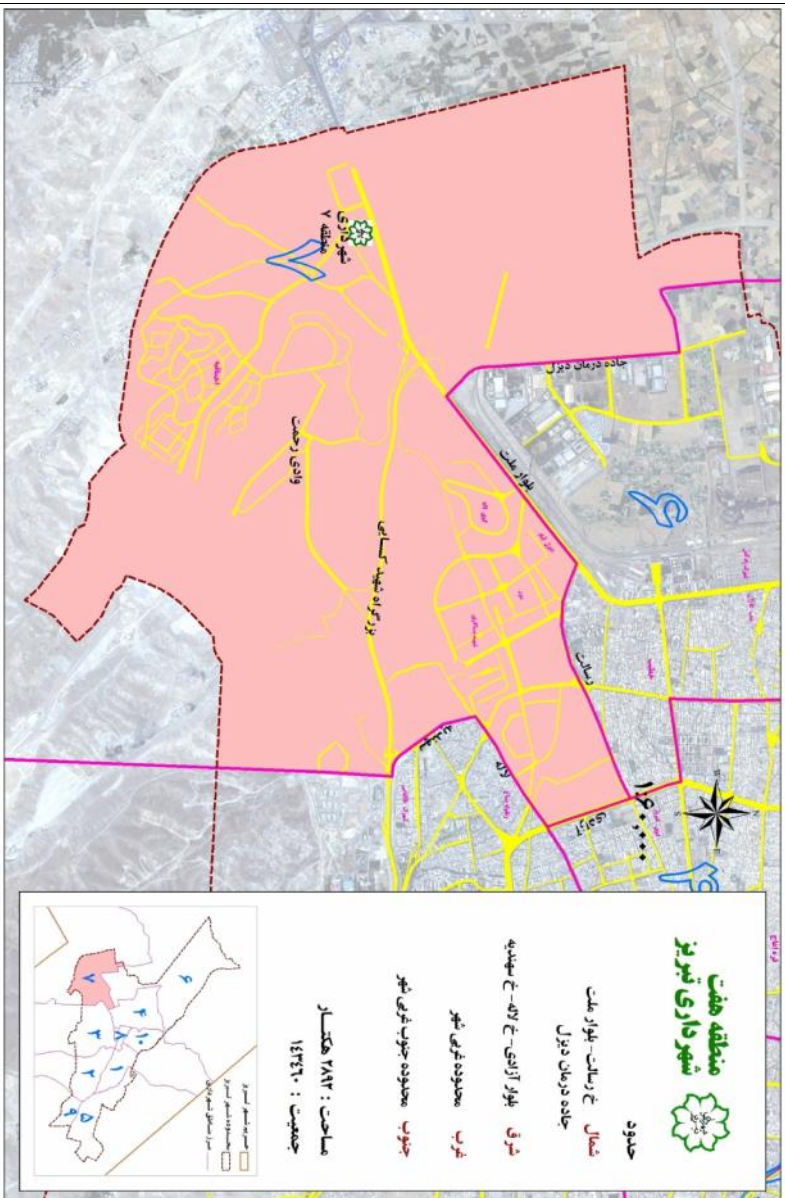
جمعیت: ۴۸۹۷



ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز

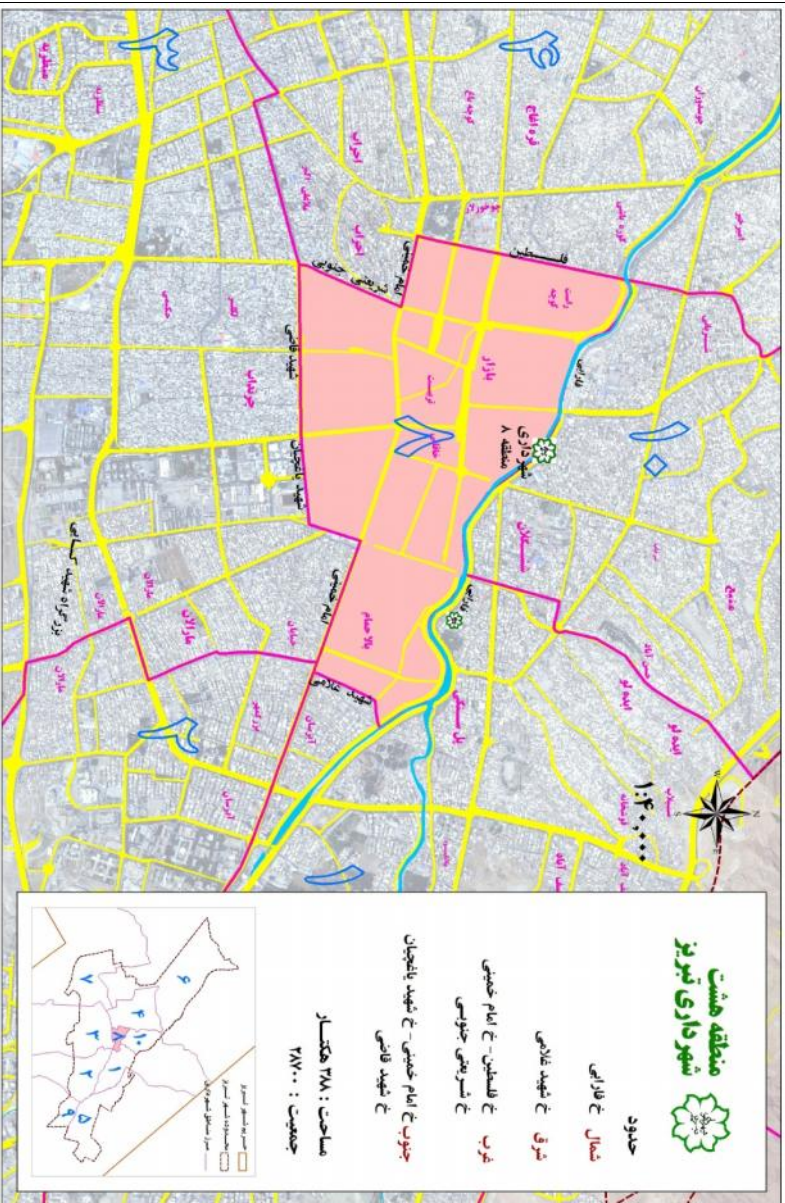


نقشه شماره (۸): محدوده خدماتی شهرداری منطقه هفتم



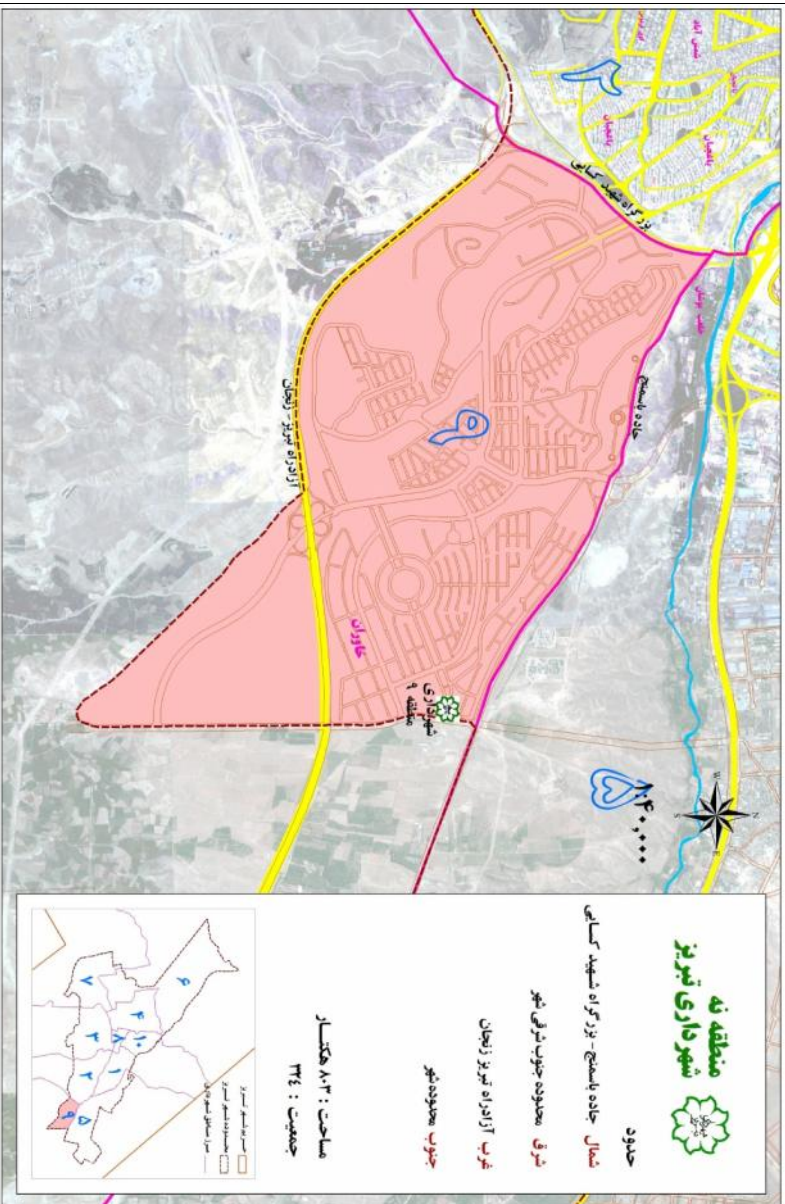
ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شیراز

نقشه شماره (۹): محدوده خدماتی شهرداری منطقه هشتم



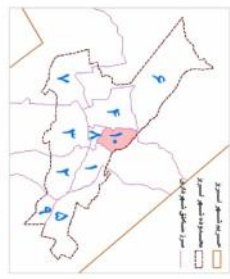
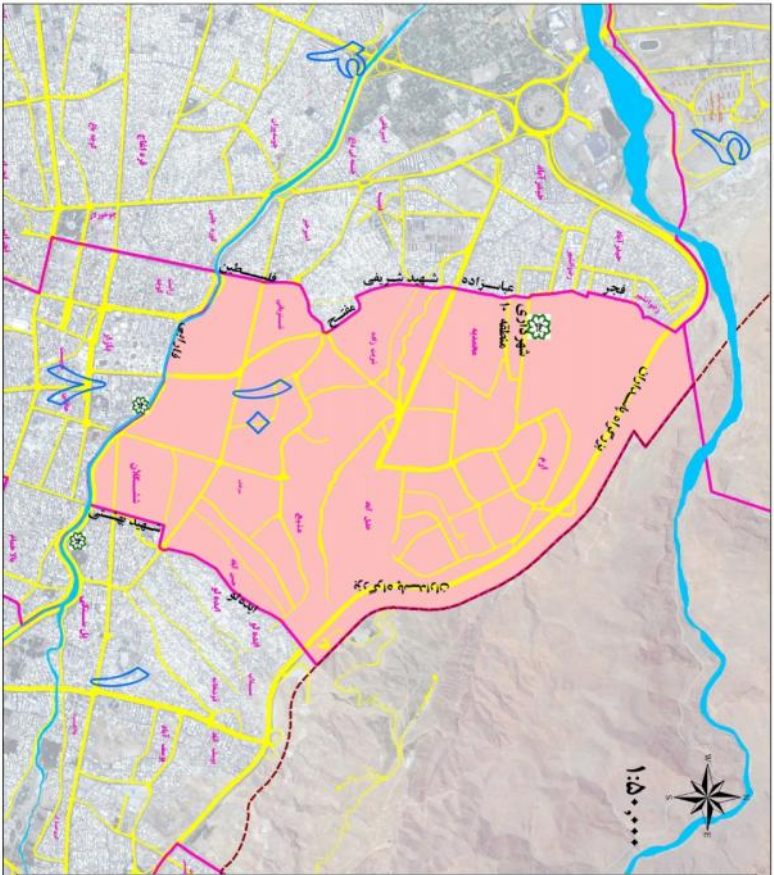
ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تبریز

نقشه شماره (۱۰): محدوده خدماتی شهرداری منطقه ده



منابع: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تیریز

نقشه شماره (۱۱): محدوده خدماتی شهرداری منطقه ده



منطقه ده  
 شهرداری شیراز

حدود  
 شمال محدوده شمالی شهر

شرق خ ایبه نو- خ شهید بهشتی

غرب خ فجر- خ عبدالراده

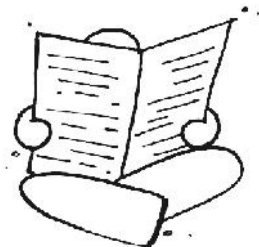
خ شهید شریفی- خ باغچ  
 خ لاسلمین

جنوب خ قارایی

مساحت : ۱۰۰۱ هکتار

جمعیت : ۱۴۵۱۴

ماخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شیراز



## تعاریف

**قطعه مالکیت:** قطعه زمینی که دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی باشد.

**واحد مسکونی:** مجموعه‌ای از فضاهاى ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل

و مجزا (برای واحد) بوده، دارای سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

**آپارتمان:** هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را فراهم

کند آپارتمان نامیده می‌شود.

**مجتمع مسکونی:** مجتمع مسکونی به محلی اطلاق می‌شود که احداث اعیانی‌های آن در

بیش از یک بلوک در داخل یک محوطه در چهارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

بوده و فضای باز و خدمات برابر سرانه‌های مورد نیاز در آن تامین شده باشد.

**پارکینگ:** محل نگهداری یا توقف دائم و موقت وسایط نقلیه است که می‌تواند به

صورت پارکینگ جمعی و یا خصوصی یا پارکینگ عمومی وجود داشته باشد.

**طبقه همکف:** عبارتست از طبقه‌ای که سطح همتراز کف (چنانچه معبر شیب‌دار باشد

متوسط ارتفاع همکف حداکثر  $1/40$  متر می‌باشد) و حداکثر بلندتر از هر نقطه کف معبر

باشد.

**زیرزمین:** عبارت است از زیربنایی که در قسمت تحتانی همکف ساخته می‌شود و

حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور با فضای آزاد ساختمان  $1/40$  متر از بالای سقف

ارتفاع داشته باشد.

**پیلوت:** عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده

و در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل آن

قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌گردد و ارتفاع پیلوتی پس از

نصب سقف کاذب حداکثر  $2/40$  متر و با احتساب سقف کاذب حداکثر  $3$  متر می‌باشد و

سطوح مشرف آن به معبر و فضای باز هر طبقه می‌تواند کاملاً باز و با نرده و یا با دیوار

محافظ گردد.

**مشاعات:** مشاعات عبارت است سطوحی از قطعه زمین و یا قسمتهایی از سطح زیربنا و یا سطح مشترک توسط دو و یا چند واحد مسکونی و یا خدماتی که قابلیت استفاده مشترک داشته باشد.

**سطح زیربنا در طبقه همکف (سطح اشغال):** عبارتست از قسمتی از سطح هر پلاک زمین که جهت احداث ساختمان در طبقه همکف (پلاک) اختصاص داده شده است.

**سطح زیربنا در کل طبقات:** جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

درصد زیربنای همکف به مساحت پلاک = نسبت زیربنای همکف به سطح پلاک.

**بالکن:** سطح سرپوشیده در طبقات فوقانی که حداقل یک طرف آن باز باشد و زیر آن به وسیله فضای بسته اشغال نگردیده باشد.

**تراس:** سطح بنای غیرمسقف به غیر از پشت بام تراس نامیده می شود.

**حیاط خلوت، پاسیو، نورگیر:** فضای غیرمسقف یا با سقف شفاف که خارج از سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن فقط برای نورگیری و تهویه مورد استفاده قرار گیرد. از اینگونه فضاها جهت گل کاری نیز می توان استفاده کرد.

**تعمیر اساسی:** هرگونه عملیات ساختمانی که به تغییر در سازه ساختمان و یا طرح معماری آن بیانجامد تعمیر اساسی شمرده می شود و نیاز به اخذ پروانه از شهرداری دارد.

**فضای باز مسکونی:** فضای باز مسکونی بخشی از عرصه یک پلاک مسکونی است که دارای نقش اجتماعی بوده و استقرار هیچ یک از عملکردهای یک واحد مسکونی مانند پارکینگ، سرویس بهداشتی (بیش از ۳ مترمربع) راه پله (به جز راه فرار)، رمپ پارکینگ و هر نوع حجمی که منجر به کاهش سطح تعیین شده آن شود مجاز نمی باشد.

**تراکم پایه:** حداقل تراکم مجازی است که مالک هر زمین می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد و آن را احداث کند.

**تراکم مجاز:** حداکثر تراکمی (زیربنایی) است که مالک هر زمین با توجه به ویژگیهای زمین خود، شامل ابعاد، قطعه، معابر همجوار، تامین سرانه فضای باز مورد نیاز و پارکینگ با پرداخت حق تعدیل تراکم می تواند آن را بسازد.

**حق تعدیل تراکم:** مابه ازایی است که برای استفاده از تراکم حداکثر مجاز (بیشتر از تراکم پایه، واحد تراکم حداکثر مجاز) می باید پرداخت شود.



جدول (۱): مدارک مورد نیاز جهت انجام خدمات شهرسازی به شرط ارائه کامل مدارک

ردیف	موضوع	مدارک مورد نیاز
۱	صدور مجوز تهیه نقشه	درخواست مالک یا وکیل قانونی، کپی سند مالکیت، صفحه اول شناسنامه و کارت ملی، نقشه هوایی، کروکی تأیید شده مهندس ناظر، آخرین فیش نوسازی
۲	پروانه ساختمان	کپی سند مالکیت، صفحه اول شناسنامه و کارت ملی، آخرین فیش نوسازی، اصل مجوز تهیه نقشه، نقشه ساختمان، برگ تعهد نظارت و محاسبات
۳	گواهی معامله	کپی سند مالکیت، نقشه هوایی، استعلام دفترخانه، آخرین فیش نوسازی، آخرین مجوز اخذ شده ملک
۴	استعلام ادارات (بانکی، دفترخانه و...)	کپی سند مالکیت، نقشه هوایی، نامه استعلام بانک، آخرین فیش نوسازی
۵	مجوز انشعاب آب و فاضلاب	کپی سند مالکیت، نقشه هوایی، نامه استعلام اداره آب و فاضلاب، آخرین فیش نوسازی
۶	تمدید پروانه	کپی پروانه، فرم درخواست، اصل شناسنامه جهت صدور تمدید
۷	اصلاحیه پروانه	کپی پروانه، فرم اصلاحیه پروانه
۸	صدور اصلاحیه پروانه	کپی پروانه و اصل اصلاحیه نقشه، نقشه ساختمان، برگ تعهد نظارت، محاسبات، دفترچه محاسبات
۹	عدم خلاف	کپی سند مالکیت و شناسنامه و کارت ملی، کپی آخرین مجوز، نقشه هوایی محل، درخواست متقاضی
۱۰	پایانکار	فرم پایانکار تأیید شده مهندس ناظر، اصل پروانه و اصل اصلاحیه
۱۱	مفاصا حساب صنفی	استعلام اتحادیه، نقشه هوایی، کپی شناسنامه، کپی سند یا سند سرقفلی، آخرین فیش مشاغل
۱۲	معامله سرقفلی	کپی سند مالکیت یا سند سرقفلی، نقشه هوایی، استعلام دفترخانه، اصل قولنامه، فیش مشاغل، گواهی دارایی
۱۳	تفکیک طبقات	کپی سند مالکیت، استعلام دفترخانه، پایانکار یا آخرین گواهی عدم خلاف ساختمان
۱۴	تفکیک عرصه	کپی سند مالکیت، نقشه هوایی، استعلام دفترخانه، ارائه آخرین مجوز شهرداری ساختمان، نقشه تفکیکی تأیید شده

توضیح: ارائه خدمات به متقاضیان با تکمیل فرم درخواست سیستم یکپارچه شهرسازی مقدور بوده و تحویل اصل مدارک جهت تطبیق الزامیست.

## مراحل صدور پروانه ساختمان و مجوزهای شهرداری

صدور پروانه ساختمانی در دو مرحله صورت می‌گیرد:

(۱) صدور دستور تهیه نقشه

(۲) صدور پروانه ساختمانی

**مرحله اول:** شامل بازدید از محل و ارائه گزارش و کنترل موقعیت زمین نسبت به املاک مجاور و بررسی شیب زمین نسبت به گذرهای اطراف، بررسی ملک از نظر طرح‌های تفصیلی، کاربری، تراکم، طبقات، ضوابط پارکینگ و گذر مربوطه و نهایتاً منجر به صدور مجوز تهیه نقشه می‌گردد. لازم به توضیح است در صورتی که صدور پروانه ساختمانی جهت افزایش زیربنا باشد بایستی طبقه موجود از نظر تخلفات ساختمانی مورد رسیدگی قرار گیرد.

**مرحله دوم:** ارائه نقشه و برگ تعهد نظارت مهندسین ناظر توسط مالک، نقشه‌های ساختمانی از نظر ضوابط شهرسازی توسط شهرداری بررسی و دفترچه محاسبات و نقشه‌های سازه توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بررسی و بعد از ارائه نظریه

شهرسازی به درآمد جهت اخذ عوارض مشمول و ارائه قبوض متعلقه، پروانه ساختمانی صادر می‌گردد.

عوارض قابل اخذ شامل محاسبه و اخذ عوارض برابر مفاد تعرفه عوارض محلی مصوب شورای محترم شهر تبریز و عوارض مازاد بر تراکم در صورت مشمول بودن، اخذ می‌گردد.



## صدور پروانه ساختمان

۱) صدور پروانه ساختمانی برای املاک و اراضی دارای سند مالکیت:

صدور پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف و گواهی پایانکار ساختمان نهایتاً صدور شناسنامه ساختمان با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و طرح جامع شهر و مصوبات شهرسازی بلامانع می‌باشد.

۲) صدور پروانه ساختمانی برای املاک و اراضی فاقد سند مالکیت و املاک مشاعی برابر آخرین بخشنامه‌های مربوطه اقدام می‌گردد.

پروانه تجدید بنا نیز همانند احداث بنا بوده با این تفاوت که اعیانی موجود ملک تخریب خواهد شد ولی سایر کاربری‌های موجود ملک مانند تجاری قابل رسیدگی در شهرداری می‌باشد. پروانه توسعه بنا و اضافه اشکوب نیز همچون صدور پروانه ساختمانی تلقی می‌شود و همان مراحل را طی می‌کند.

## مراحل صدور پروانه ساختمان

تشکیل پرونده - ثبت درخواست - اعلام مامور بازدید

بازدید - تکمیل گزارش بازدید - کنترل

بررسی از نظر طرح و گذربندی

بررسی از نظر ضوابط شهرسازی و اعلام

صدور مجوز تهیه نقشه

آیا تقاضای پیش پروانه دارد؟

خیر

بلی

امور مهندسین

کنترل نقشه

کنترل از لحاظ ایمنی

نوسازی - درآمد

تایید رئیس و معاون شهرسازی

تایید شهردار

صدور پروانه ساختمانی

کنترل نقشه

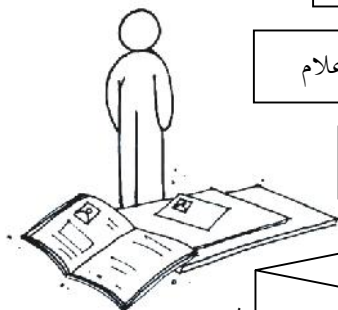
طرح ایمنی

نوسازی - درآمد

تایید رئیس و معاون شهرسازی

تایید شهردار

صدور پیش پروانه ساختمانی



## مراحل صدور مجوزهای شهرداری



ثبت درخواست: ارائه مدارک مورد نیاز هر مجوز، تکمیل یا تصحیح اطلاعات موجود

پرونده، ثبت درخواست و اعلام مامور، تاریخ و ساعت بازدید از ملک

بازدید از ملک: بازدید از ملک و گزارش آخرین وضعیت موجود آن و تطبیق وضع

موجود ملک با اطلاعات تشکیل پرونده

**طرح و گذربندی:** بررسی وضعیت ملک از نظر موقعیت نسبت به گذرها و کاربری‌های

مصوب طرح تفصیلی، تعیین میزان عقب‌کشی و یخ و قوسهای اصلاحی، تعیین ابعاد

باقیمانده ملک

**ضوابط شهرسازی:** بررسی وضع موجود و انطباق آن با وضعیت مجاز، بررسی موارد

احتمالی تخلف و ارسال به مراجع مربوطه، بررسی و اعلام ضابطه بر اساس طرحهای

مصوب و تعرفه عوارض محلی

**کنترل نقشه:** کنترل نقشه معماری از لحاظ عدم اشرافیت - تعداد طبقات - سایه اندازی -

رعایت عقب روی و پنجهای اصلاحی - گنجایش پارکینگ - بالکن - سطح اشغال -

پیش آمدگی با توجه به مفاد مجوز صادره و ضوابط و مقررات شهرسازی.

## مراحل تفصیلی صدور پروانه دو مرحله‌ای

۱) تسلیم درخواست پروانه ساختمانی و مدارک اولیه به شهرداری منطقه و تشکیل پرونده و ثبت آن در سیستم شهرسازی طبق روال فعلی شهرداری صورت خواهد گرفت.

۲) رسیدگی و بازدید از ملک و صدور مجوز تهیه نقشه توسط شهرداری منطقه طبق روال جاری خواهد بود، صرفاً فرم تعهد مهندس طراح معماری و مالک جهت تکمیل و تصدیق امضاء در دفترخانه برای معرفی مهندس طراح معماری صلاحیتدار به همراه نقشه‌های فاز یک معماری به مالک ارائه می‌گردد. ضمناً در ذیل مجوز نقشه قید می‌شود که مالک می‌تواند با ارائه نقشه فاز یک معماری شامل طراحی پیلوت و سایر طبقات نسبت به تسویه حساب قطعی با شهرداری و اخذ پیش‌پروانه اقدام نماید بدیهی است پیش‌پروانه مجوزی برای احداث نمی‌باشد.

۳) دو سری نقشه فاز یک معماری که به تأیید مهندس طراح معماری دارای صلاحیت رسیده به همراه فرم تعهد مربوطه جهت محاسبه عوارض و اخذ پیش‌پروانه و بیمه کیفیت ساختمان به شهرداری منطقه تسلیم می‌شود. در خصوص آندسته از پروانه‌های



ساختمانی که دارای مجری هستند علاوه بر موارد ذکر شده ارایه سه سری نقشه کامل اجرا شده ساختمان یک لوح فشرده از نقشه‌های معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ضروریست. پیش‌نویس پروانه فعلی موجود در سیستم شهرداری همان پروانه معماری محسوب شده و مجوزی برای احداث نمی‌باشد ولی در صورت صدور هر نوع تغییر در ضوابط و مقررات و نحوه محاسبه عوارض شامل ملک مذکور نبوده و مهلت آن شش ماه برای صدور پروانه نهایی است که بعد از سپری شدن مهلت مذکور مشمول ضوابط روز خواهد بود.

۴) نقشه‌های فاز یک معماری ممه‌ور به مهر مهندس طراح معماری به همراه برگ تعهد مربوطه در حوزه شهرسازی و معماری منطقه از نظر انطباق با ضوابط و مقررات شهرسازی بررسی و پس از تأیید کلیه استعلامات مورد نیاز ادارات ضمیمه و جهت تسویه حساب به واحد درآمد معرفی می‌گردد.

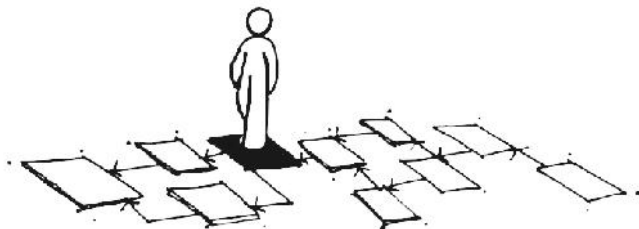
۵) واحد درآمد ضمن تسویه حساب قطعی، فیش‌های قابل پرداخت سایر سازمان‌ها مانند آموزش و پرورش و غیره را به مالک تسلیم می‌نماید.

۶) در صورت تسویه حساب قطعی، پروانه معماری یا پیش‌پروانه به همراه استعلام‌های مربوطه صادر می‌گردد و در پروانه معماری قید می‌شود: «این مجوز صرفاً برای تسویه

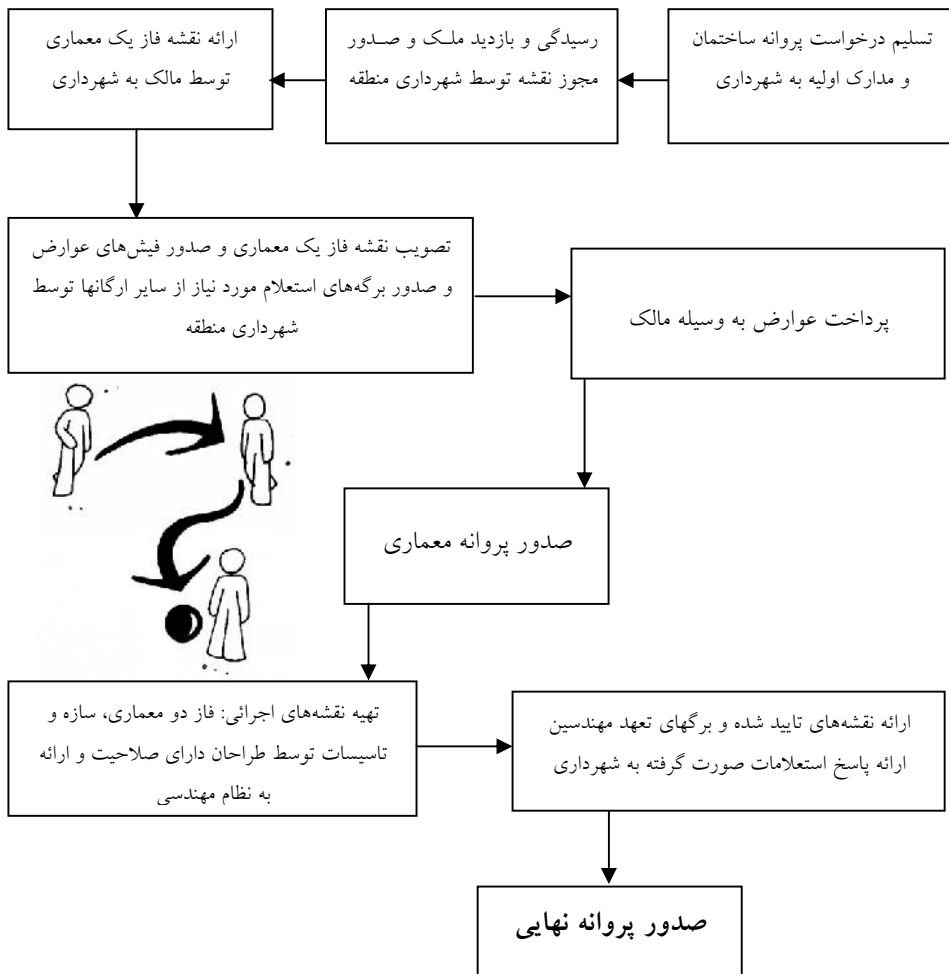
حساب با شهرداری و اخذ مجوزهای لازم از ادارات مربوطه بوده و مجوزی برای احداث محسوب نمی شود.»

۷) تهیه نقشه های فاز ۲ معماری، سازه و تأسیسات توسط طراحان دارای صلاحیت و اخذ تأییدهای مربوطه

۸) ارائه نقشه های تأیید شده و برگ های تعهد مهندسین و پاسخ استعلام های صورت گرفته و سایر مدارک لازم به منطقه جهت انطباق با نقشه اولیه معماری و صدور پروانه نهایی



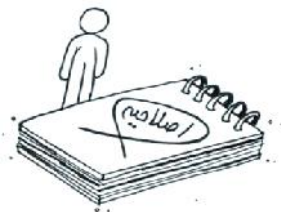
## خلاصه مراحل صدور پروانه دو مرحله ای





### تمدید پروانه ساختمان

هر پروانه ساختمانی صادره دارای مهلت قانونی است که بایستی قبل از انقضای مهلت و اعتبار قانونی آن، مالک نسبت به تمدید اعتبار پروانه اقدام نماید. در تمدید پروانه بعد از بازدید محلی و بررسی عملیات انجام یافته برابر نقشه‌های ساختمانی تأیید شده، نسبت به تمدید پروانه اقدام می‌گردد. در صورتی که صاحب پروانه ساختمانی در مدت زمان مقرر در پروانه ساختمانی (اعتبار پروانه) جهت تمدید مراجعه نکند مسئول پرداخت عوارض تاخیر در تمدید پروانه ساختمانی خواهد بود.



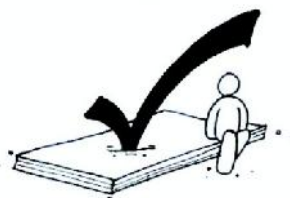
## اصلاحیه پروانه

اصلاحیه پروانه ساختمانی در دو مرحله انجام می‌گیرد:

(۱) اصلاحیه پروانه (۲) صدور اصلاحیه

اصلاحیه پروانه ساختمانی در صورت درخواست مالک جهت تغییرات مفاد پروانه و نقشه‌های ساختمانی صادر می‌گردد. در مرحله اول بعد از اخذ مدارک لازم و کنترل درصد عملیات ساختمانی بنا به درخواست مالک و بررسی آن براساس تراکم، طبقات و کاربری مربوطه، مجوز اصلاحیه صادر می‌گردد. ضمناً هر نوع تغییرات در نقشه‌های سازه و معماری نیازمند مراجعه به شهرداری و اخذ مجوز اصلاحیه می‌باشد.

در مرحله دوم بعد از ارائه نقشه‌های ساختمانی و دفترچه محاسبات از طرف مالک و کنترل نقشه‌های فوق و معرفی به دایره درآمد و اخذ عوارض و ارائه قبوض متعلقه، اصلاحیه پروانه ساختمان صادر می‌گردد.



### صدور گواهی پایانکار و عدم خلاف

مجوز پایانکار ساختمانی، بعد از انجام صد در صد عملیات ساختمانی طبق نقشه‌های ساختمانی، برای هر پروانه ساختمانی صادر می‌گردد. ضمناً شهرداری بنا به درخواست متقاضی گواهی عدم خلاف نیز صادر می‌نماید.

- برای صدور مجوز پایانکار بعد از ارائه فرم اتمام عملیات ساختمانی توسط مهندسین ناظر و نیز گزارش از محل توسط مأمور فنی و بررسی عملیات ساختمانی نسبت به پروانه ساختمانی صادره و وجود عدم تخلف ساختمانی اقدام می‌گردد، زمان صدور پایانکار ارائه گزارش پایان عملیات ساختمانی از طرف مهندس ناظر الزامی است. ضمناً بایستی کلیه گزارشات مرحله‌ای نیز به طور کامل بررسی گردد. در خصوص صدور پایانکار، ضوابط خاصی در زمینه نحوه اقدام در قطعات تعاونی‌های مسکن،

نماسازی ساختمان، بررسی وجود ناودان و فاضلاب، استعلام از سازمان‌های مختلف آتش نشانی و غیره برابر بخشنامه‌های صادره اقدام می‌گردد.

• در خصوص درخواست مجوز پایانکار ساختمانی و یا هر مجوز دیگری لازم به ذکر است که صاحب پروانه ساختمان اگر بعد از اتمام مدت اعتبار پروانه، اصلاحیه، تمدید و تجدید به شهرداری مراجعه نماید مشمول پرداخت عوارض تاخیر به ازای هر ماه خواهد شد.

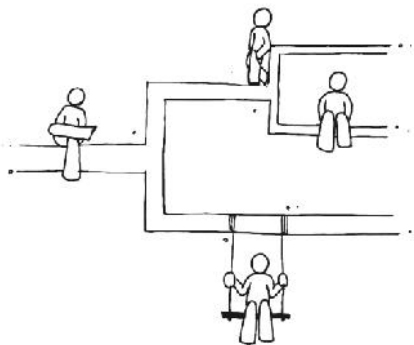
• در صورتی که درخواست پایانکار یا هر مجوز دیگری قبل از اتمام مهلت پروانه، اصلاحیه، تمدید و تجدید در اتوماسیون شهرسازی ثبت شده باشد به شرط اخذ گواهی تا ۶ ماه مشمول جریمه دیرکرد نخواهد بود.

• مبدا احتساب مدت زمان تاخیر از تاریخ انقضای اعتبار پروانه، اصلاحیه، تمدیدها و تجدیدهای صادره خواهد بود.

**تبصره:** در صورتی که ساختمان براساس پروانه ساختمانی و مطابق آن بدون خلاف احداث شده باشد گواهی عدم خلاف صادر می‌گردد. در صورتی که ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات شهرداری منطقه باشد ابتدا فرم خلاف تنظیم و پس از ابلاغ به مالک و امضا توسط مسئولین جهت رسیدگی به

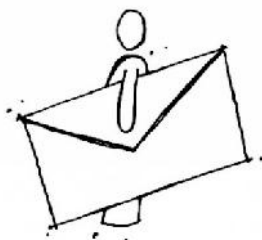
موارد خلاف به دبیرخانه کمیسیون ماده صد ارسال می‌گردد تا پس از صدور رأی مقتضی و اجرای آن، گواهی لازم (عدم خلاف یا پایانکار ساختمان) صادر گردد. چنانچه رسیدگی به موارد خلاف در حد اختیارات شهرداری منطقه باشد پس از پرداخت عوارض متعلقه گواهی لازم یا پایانکار ساختمان صادر می‌گردد.





### صدور مجوز حفاری

به طور کلی انشعاب آب بعد از بازدید محلی و اعلام گزارش طول حفاری به عمل آمده از طرف اداره آب و فاضلاب و اخذ عوارض حفاری مربوطه نسبت به صدور مجوز اقدام می‌گردد. در صدور مجوزهای انشعاب آب ضمن رسیدگی به تخلفات ساختمانی و اخذ تعهد ثبتی از مالک نسبت به صدور مجوز حفاری با اخذ هزینه مربوطه اقدام می‌گردد.



## استعلام بانکی

استعلام بانکی مجوزی است که در خصوص واقع بودن یا نبودن املاک در مسیر خیابان‌ها و طرح‌های دولتی عموماً در پاسخ به بانک‌ها و مؤسسات اعتباری در خصوص املاک و اراضی دارای سند رسمی شش‌دانگ صادر می‌گردد. لازم به ذکر است که در مواردی، نوع استعلام بانکها، مربوط به عدم خلافی ملک و تسویه حساب آن است.

## گواهی معامله

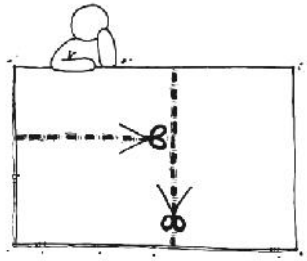
گواهی معامله مجوزی است که در پاسخ به استعلام دفترخانه‌های اسناد رسمی در خصوص انجام تشریفات اداری انتقال قطعی مالکیت اراضی و املاک صادر می‌گردد. به طور کلی صدور گواهی معامله املاک و اراضی دارای سند شش‌دانگ و مشاعی رسمی و در هر کاربری با رعایت کلیه ضوابط و مقررات تعریف شده جهت کاربری مزبور و انجام بازدید محلی و رسیدگی به تخلفات احتمالی ملک به طور کلی بلامانع می‌باشد. در صدور گواهی معامله املاک، رسیدگی به تخلفات مربوط به ملک الزامی است. مدت اعتبار گواهی معامله بعد از تاریخ صدور دو ماه می‌باشد.

## معامله سرقتی

مجوز معامله سرقتی در انتقال قطعی مالکیت سرقتی و حق کسب و پیشه مغازه‌ها و واحدهای تجاری و خدماتی بعد از استعلام دفترخانه‌های اسناد رسمی صادر می‌گردد. در صدور مجوز سرقتی بعد از بازدید محل و ارائه گزارش کامل از وضعیت مغازه مورد نظر و بررسی موقعیت مغازه از نظر طرح‌های تفصیلی کاربری و تخلفات ساختمانی احتمالی آن نسبت به کاربری مربوطه و اخذ عوارضات لازم نسبت به صدور مجوز اقدام می‌گردد.

## مفاصا حساب صنفی

کلیه واحدهای تجاری و خدماتی شهر جهت اخذ پروانه کسب از اتحادیه صنفی مربوطه بایستی تسویه حساب صنفی لازم از شهرداری دریافت دارند. لذا مجوز مفاصا حساب صنفی در پاسخ به استعلام هر یک از اتحادیه‌های صنفی صادر می‌گردد. مفاصا حساب صنفی بعد از بازدید محلی و اعلام گزارش از مغازه مزبور و بررسی آن از نظر تخلفات ساختمانی کاربری محل در طرح‌های شهری و اخذ عوارض مربوطه صادر می‌گردد.



### تفکیک طبقات

در ساختمان‌های بیش از یک واحد مسکونی و مجتمع‌های آپارتمانی در صورتی که مالک درخواست تفکیک و اخذ سند شش‌دانگ جهت هریک از واحدها را داشته باشد با رعایت آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان و ضوابط و مقررات جاری شهرداری مجوز لازم صادر می‌گردد. ضمناً در حین صدور پایانکار شهرداری نسبت به اخذ عوارض تفکیک طبقاتی جهت طی مراحل اخذ سند شش دانگ هر یک از واحدها اقدام می‌نماید.

## ضوابط طرح تفصیلی در کاربریهای مختلف

یکی از اهداف اصلی تهیه طرح‌های توسعه شهری اصولی کردن نحوه استفاده از زمین و ضابطه‌مند نمودن تراکمها، تفکیک زمین، احداث بنا، منطقی نمودن توسعه معابر و غیره می‌باشد که در قالب ضوابط و مقررات اجرایی طرح تفصیلی نمود پیدا می‌کند که هدایت و توسعه موزون شهرها منوط به عملی نمودن این ضوابط می‌باشد. در ادامه ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربریهای مختلف آورده شده است.

جدول (۲): ضوابط سطح اشغال و تراکم در طرح تفصیلی

تراکم	سطح اشغال	کاربری
۱۲۰	%۶۰	مسکونی
%۵۰	%۳۰	کودکستان
%۸۰	%۳۰	دبستان
%۸۰	%۳۰	راهنمایی
%۱۵۰	متوسطه عمومی %۳۰ فنی %۴۰	متوسطه عمومی و فنی
%۱۶۰	%۴۰	آموزشکده فنی
%۲۰۰	%۴۰	دانشگاه یا مراکز آموزش عالی
%۴۰	%۲۰	آموزشی - پژوهشی
%۴۰	%۴۰	پژوهش و فناوری‌های نوین

		محلله‌ای	درمانی
		ناحیه‌ای	
		شهری	
			بهداشتی
	٪۷۰	٪۱۴۰	ورزشی
	٪۶۰	٪۱۲۰	اداری - انتظامی
	٪۵۰	٪۳۰۰	فرهنگی
با عملکرد پایین تر از شهری ٪۲۰۰ با عملکرد شهری و فراشهری ٪۱۰۰	٪۵۰		جهانگردی و پذیرایی
	٪۵۰	٪۳۵۰	حمل و نقل و انبارداری
	٪۵۰	٪۱۰۰	تأسیسات و تجهیزات شهری
	٪۳۵	٪۱۰۰	میدان میوه و تره بار
	ناحیه‌ای - منطقه‌ای و محلله‌ای حداکثر ٪۱۰۰ شهری حداقل ٪۳۰	ناحیه‌ای - منطقه‌ای ٪۳۰۰ شهری ٪۴۰۰	تجاری - خدماتی
	٪۴۰	٪۸۰	بازرگانی - خدماتی
	٪۲۰	٪۴۰	صنایع بزرگ
	٪۴۰	٪۸۰	صنایع کارگاهی
	حداکثر ٪۱۰	-	فضای سبز و پارک
	٪۱۰	٪۲۰	باغ مسکونی
	٪۲۰	٪۴۰	پرورش گل و گیاه
	٪۱۰۰	٪۵۰۰	پارکینگ عمومی
	خدماتی اسب سواری و چوگان - اقامتی ٪۵۰ بقیه ٪۴۰	خدماتی اسب سواری و چوگان - اقامتی ٪۱۰۰ بقیه ٪۸۰	دهکده ورزشی



## حیاط خلوت

- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اتاق‌های اصلی حداقل ۹ متر مربع و نسبت عرض به طول آن حداقل یک سوم می‌باشد.
- مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری آشپزخانه یا حمام و یا سرویس‌های بهداشتی حداقل ۴/۵ متر مربع و نسبت عرض به طول آن حداقل یک سوم می‌باشد.
- حیاط خلوت و نورگیرهایی که با ضوابط فوق احداث گردند جزو زیربنا محسوب نخواهند شد.

## راه پله و آسانسور

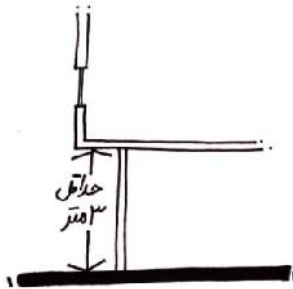
- رعایت ابعاد استاندارد آسانسور و راه پله الزامی بوده و دسترسی به محل آن‌ها بدون مزاحمت و مانع و جدا از فضای پارک خودرو تأمین خواهد شد.
- حداقل عرض راه پله‌ها جهت بناهای مسکونی  $1/20$  متر بوده و در صورت تعبیه بالابر (آسانسور) حداقل عرض راه پله‌ها  $1$  متر می‌باشد.



- در ساختمان‌های بیش از  $4$  طبقه (چهار طبقه سازه‌ای) با حداکثر طول مسیر حرکت بیش از  $10/5$  متر (کف ورودی اصلی تا کف آخرین توقف) تعبیه آسانسور الزامی است.

## بالکن ها و پیش آمدگی ها

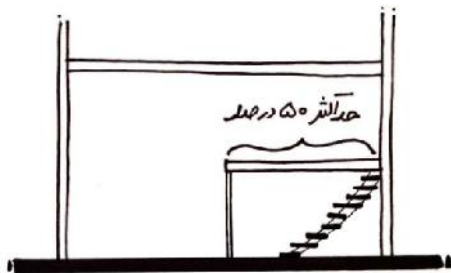
- احداث پیش آمدگی و بالکن در گذرها و از ارتفاع ۳ متر به بالا در ضلع یا اضلاع مجاور معبر مجاز است؛ مگر اینکه مزاحم تأسیسات و تجهیزات عمومی از قبیل تیر چراغ و غیره باشد.



جدول (۳): میزان پیش آمدگی در معابر مختلف شهر ( بالکن به شارع)

عرض گذر	میزان پیش آمدگی
کمتر از ۶ متر	مجاز نیست
۶ متری	۳۰ سانتیمتر
۸ متری	۴۰ سانتیمتر
۱۰ متری و بالاتر	۱۲۰ سانتیمتر

- در ساختمان‌های دونبش، پیش‌آمدگی در نبش موازی با خط ینح مجاز است و اندازه آن با عرض معبر کم‌عرض‌تر محاسبه می‌شود.
- اجرای پیش‌آمدگی در قطعات مالکیت واقع در دور برگردان‌ها و غیره، مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه تحت زاویه ۴۵ درجه در ضلع مشرف به دوربرگردان نسبت به ملک مجاور مجاز می‌باشد.
- احداث بالکن در داخل واحدهای تجاری (مغازه) تا حداکثر ۵۰ درصد مساحت (واحد تجاری) در انتهای واحد تجاری (مغازه) بلامانع است.



- پیش آمدگی کاربری تجاری در برِ معابر ممنوع می‌باشد.



جدول (۴): نسبت محاسبه انواع بالکن در زیربنا

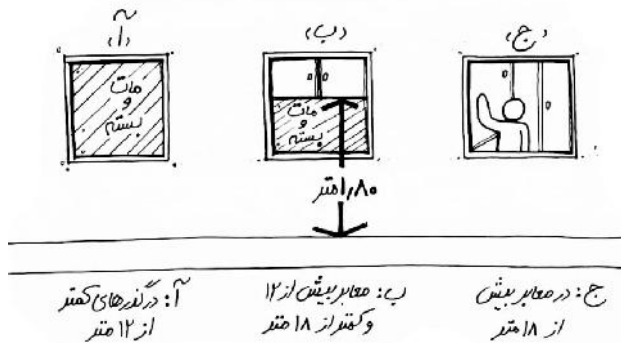
دو سوم زیربنا	سه طرف بسته	مستقف	بالکن
یک دوم زیربنا	دو طرف بسته		
یک سوم زیربنا	یک طرف بسته		
یک دوم زیربنا	سه طرف بسته	غیرمستقف	
یک سوم زیربنا	دو طرف بسته		
جزء زیربنا نیست	سه طرف باز (تراس)		

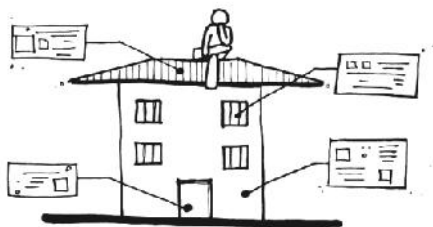
## رعایت اشرافیت

برابر مقررات رعایت اشرافیت در جهت آسایش و امنیت بیشتر در مناطق مسکونی الزامی است. رعایت حریم اشرافیت در صدور پروانه‌های ساختمان و تهیه نقشه‌های ساختمانی تابع ضوابط جدول ۵ است:

جدول (۵): ضوابط نصب پنجره‌ها در گذرها

عرض گذر	ضوابط نصب پنجره‌ها
معابر ۱۲ متر و کمتر	تا ارتفاع ۱/۸۰ متر شیشه مات و بدون بازشو به معبر و حیاط خلوت
معابر بیش از ۱۲ متر الی ۱۸ متر	تا ارتفاع ۱/۸۰ متر شیشه مات
معابر بیش از ۱۸ متر	نیاز به شیشه مات نمی‌باشد.





### الزامات مربوط به نمای ساختمان

- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب‌نشینی صورت گرفته باشد که در این حالت نیز رعایت ارتفاع ۱/۸۰ متر از کف مربوطه به صورت غیر بازشو و شیشه مات الزامی است.
- رعایت اصول معماری اصیل و بومی به عنوان اساس و پایه در طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است.
- استفاده از سبک‌ها و فرم‌های نامتعارف با معماری اصیل در نمای ساختمان در طراحی و احداث بنا ممنوع می‌باشد.
- استفاده از سنگ‌های طبیعی و مصنوعی با رعایت ضوابط و نکات ایمنی و صرفاً با رنگ‌های مشخص تعریف شود.

- نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است می‌بایست از ارتفاع ۲/۵ متر به بالا و الزاما در محدوده مالکیت، نماسازی گردد.
- صدور گواهی عدم خلاف مشروط به تصویب طرح نمای ساختمان در شهرداری و صدور گواهی پایانکار منوط به اجرای نما بر اساس طرح مصوب بنا می‌باشد.
- طراحی و اجرای ساختمان‌ها بایستی به صورتی باشد که با منظر شهری و محیط پیرامون آن، خیابان، محله، عناصر طبیعی و محیطی و هنجارهای فرهنگی متناسب و هماهنگ باشد.
- استفاده از نماهای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و بصورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کل نمای ساختمان صرفا برای ساختمانهای مسکونی قابل قبول است. بطور کلی استفاده از این نوع مصالح توصیه نمی‌شود.
- جنس نما در کلیه سطوح نمای ساختمانها می‌بایست قابل پاکسازی بوده و موجب آلودگی‌های زیست محیطی و بصری نشود.
- نمای ساختمانهای مجاور بناهای تاریخی و در حریم آنها، تابع ضوابط و مقررات مصوب ذیربط خواهد بود.





## ضوابط و مقررات شهرسازی برای عبور و مرور معلولین

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸ / ۳ / ۶۸ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با رفع موانع شهرسازی و معماری در عبور و مرور، دسترسی به اماکن و فضاها و تجهیزات عمومی شهری به منظور تأمین امکان شرکت افراد دارای معلولیت‌های گوناگون جسمی در زندگی روزمره جامعه را به شرح زیر تصویب نمود:

از این تاریخ در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردیدند، رعایت ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر الزامی بوده و کلیه

مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت، ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

در طرح تفصیلی یکپارچه شهر تبریز نیز ضوابط مربوط عبارتند از:

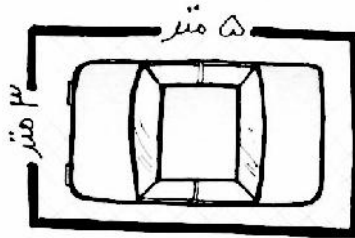
- در کلیه پیاده‌روها و ورودی‌های ساختمان‌های عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.
- در کلیه کاربری‌ها تأمین ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولین، ضمن رعایت مفاد مصوبه (ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین) ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران الزامی است.
- چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به سهولت انجام پذیرد.



## ضوابط پارکینگ

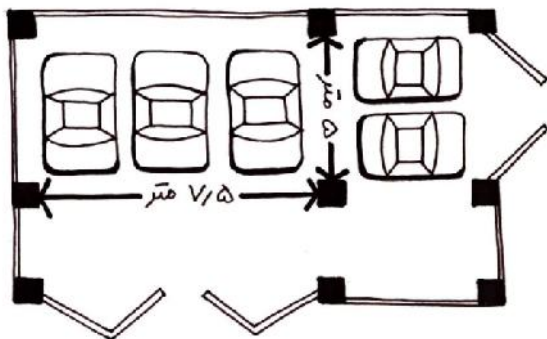
- در هر شرایطی به ازای هر واحد مسکونی تامین پارکینگ به مساحت ۲۵ مترمربع الزامی است.
- در احداث بنای قطعات جنوبی با تراکم ۱۲۰٪ احداث پارکینگ با درب ورودی مستقل و در قطعات شمالی در صورت احداث طبقه همکف و اول (تراکم ۱۲۰٪) استفاده از حیاط به عنوان پارکینگ بلامانع است.

- پارکینگ‌هایی که با ورودی مستقل طراحی می‌شود ابعاد پارکینگ حداقل ۵\*۳ متر خواهد بود.



- در معابر و گذرهایی که به صورت پله‌ای و یا دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و در طرح تفصیلی شامل تعریض نباشد یا ورودی قطعه امکان دسترسی خودرو را ندهد تأمین پارکینگ الزامی نخواهد بود و شهرداری در این ارتباط نسبت به اخذ عوارض مربوطه اقدام خواهد نمود.
- پارکینگ بایستی دارای دسترسی مستقیم به طبقات (از طریق راه پله یا آسانسور) باشد.
- در ساختمان‌های واقع شده در معابر شیب دار و وجود اختلاف سطح در دو بر ساختمان، کد ارتفاعی پارکینگ نسبت به خیابان یا کوچه عریض‌تر محاسبه خواهد شد.

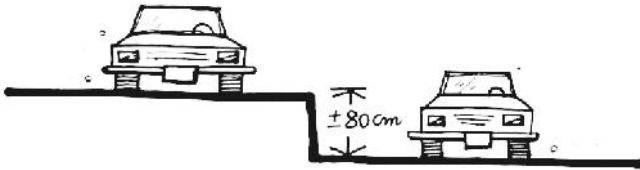
- در ساختمان‌هایی که پارکینگ به صورت تجمعی در طبقات زیرزمین، همکف و اول تأمین می‌گردد، صرف نظر از عرض ستون‌ها، حداقل فضای اختصاص یافته شامل عرض مفید بین دو ستون ۵ متر برای توقف ۲ خودرو و ۷/۵ متر برای توقف ۳ خودرو خواهد بود.



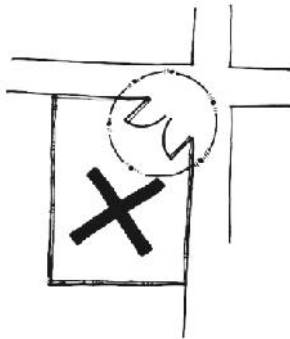
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد، شیب رمپ حداکثر ۱۵٪ خواهد بود.



- اختلاف سطح مجاز در فضای پارکینگ حداکثر ۸۰+ \_ سانتیمتر خواهد بود.



- استفاده از فضای زیر راه پله و رمپ به عنوان فضای پارک خودرو مجاز نمی باشد.
- احداث درب پارکینگ در پیخ گذر ممنوع است.



- در صورتیکه پارکینگ در طبقات زیرزمین یا همکف ساختمان پیش‌بینی شود سطح این قسمت جزء تراکم محاسبه نخواهد شد.
- ورودی پارکینگ بایستی طوری در نظر گرفته شود که حتی الامکان نیاز به قطع درخت نباشد.

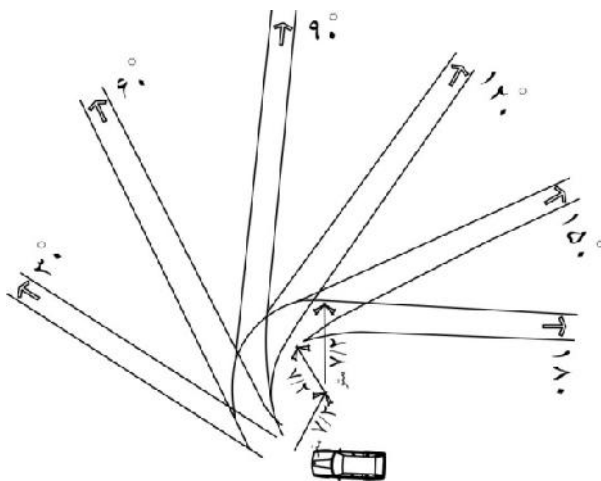
- ملاک کنترل پارکینگ در کاربریهای مختلف شهری و قطعات با اندازه متفاوت، جابجایی خودروها در فضای پارکینگ طبق جدول زیر می باشد.

جدول (۶) - حداقل اندازه های عرض راهروهای پارکینگ تجمعی در زوایای مختلف

زاویه قرارگیری				ابعاد جاپارک (متر)	شرح
۹۰	۷۵	۶۰	۴۵		
۴/۵	۴/۳	۳	۳	۲/۵×۵	عرض راهرو (متر)
۴	۳/۸۵	۳	۳	۲/۵×۵/۵	
۴	۳/۸۵	۳	۳	۲/۵×۶	

- رعایت ابعاد استاندارد آسانسور و راه پله الزامی بوده و دسترسی به محل آنها بدون مزاحمت و مانع و جدا از فضای پارک خودرو تامین خواهد شد. حداقل فضای لازم جهت عبور پیاده در پارکینگ و دسترسی به راه پله یا آسانسور و فضای جلوی آسانسور یا راه پله ۱/۴۰ متر می باشد.
- در صورتی که ورودی پارکینگ از کنار جا پارک ثابت (یک خودرو ثابت و ورودی پارکینگ از کنار آن در نظر گرفته شود) حداقل فاصله خودرو پشتی از خودرو ثابت جلویی برای تردد و خروج از پارکینگ ۳/۵ متر خواهد بود.
- احداث رمپهای U و L شکل در داخل و خارج از ساختمان به شرط رعایت ضوابط و استانداردهای قوس دور زدن اتومبیل و حفظ کامل فضای باز اختصاصی واحدهای مسکونی ممنوعیت قانونی ندارد.

- در بر معابر اصلی و شریانی شهری درجه ۱ و ۲ بالای ۱۸ متری، در صورت احداث ساختمان جهت ایجاد بیش از ۸ واحد مسکونی و یا ضرورت تامین بیش از ۸ واحد فضای پارک در پارکینگ در صورت احداث رمپ جهت دسترسی پارکینگ تامین فضای انباشت پارکینگ حداقل ۳ متر از ملک الزامی است. (عقب‌روی از بر ملک نسبت به معبر به اندازه ۳ متر قبل از شروع رمپ)
- تامین فضای کافی دور زدن و جابجایی داخل پارکینگ الزامی است و فاصله اولین مانع (دیوار) از انتهای رمپ حداقل ۴/۵ متر خواهد بود.
- در طراحی رمپها حداقل مسیر چرخشی مناسب و کافی برای وسیله نقلیه سواری در زوایای مختلف به شرح زیر خواهد بود:





- در کلیه کاربریها، تامین ۵ درصد از کل ظرفیت پارکینگ به منظور استفاده معلولین، ضمن رعایت مفاد مصوبه (ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین) ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.
- در قطعاتی که سطح پارکینگ آنها کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع و یا دارای کمتر از ۲۵ واحد پارکینگ باشند، عرض رامپ ورودی و خروجی حداقل ۳ متر می باشد و در قطعاتی که دارای ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر یا دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر باشند یک رامپ ورودی و یک رامپ خروجی هر کدام به عرض حداقل ۵ متر الزامی است. لازم به ذکر است که جهت احداث رامپ ۳ متری، هر دو شرط وجود مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع و ۲۵ واحد پارکینگ الزامی است و جهت ایجاد رامپ ۵ متری یکی از شروط فوق الذکر الزامی است.

جدول (۷): ضوابط پارکینگ در کاربری های مختلف

کاربری	پارکینگ	توضیحات
مسکونی	به ازای هر واحد مسکونی ۲۵ متر مربع	
آموزشی	به ازای هر کلاس ۲۵ متر مربع	به ازای افزایش تا هر سه کلاس بعدی ۱۵ متر مربع افزوده می شود.
آموزشی - پژوهشی	۱۰٪ سطح ساخته شده	در فضای باز و یا به شکل سرپوشیده

در زیرزمین یا همکف یا فضای باز	۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	درمانی	
پارکینگ سرپوشیده	۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	ورزشی	
در زیرزمین یا همکف یا فضای باز محوطه	۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	فرهنگی	
پارکینگ سرپوشیده	۱ واحد به ازای هر ۳ تخت	هتل	جهانگردی - پذیرایی
پارکینگ سرپوشیده	۱ واحد به ازای هر ۵ تخت	مسافرخانه	
	۳ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	واحد پذیرایی	
	به میزان ۲۵٪ مساحت زمین	میدان میوه و تره بار	
در فضای باز و یا سرپوشیده	۱۰٪ سطح ساخته شده	نمایشگاهی	
	۱ واحد به ازای هر واحد تجاری تا ۷۵ متر مربع	تجاری	
	۱ واحد به ازای هر واحد خدماتی تا ۱۰۰ متر مربع	خدماتی	
پارکینگ سرپوشیده	۱ واحد به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا	بازرگانی - خدماتی	
	۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا	صنایع بزرگ	

## ضوابط تراکم ساختمانی در کاربری مسکونی

تراکم پایه برای احداث ساختمان، ۱۲۰ درصد مساحت زمین بوده که هر شهروند مجاز است با استفاده از این ضوابط (تراکم پایه) به اندازه مساحت زمین خود با سطح اشغال ۶۰ درصد تعیین شده احداث بنا نماید. ملاک عمل صدور مجوز طبقات علاوه بر دو عنصر تامین پارکینگ و فضای باز، عرض گذر حد شمالی می باشد. جدول شماره (۸) تعداد طبقات مجاز برای هر قطعه مالکیت با توجه به موقعیت قرارگیری آن در گذرهای مختلف ارایه می نماید.

جدول (۸): ضوابط تعداد طبقات در کاربری مسکونی

حد اکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حد اکثر تعداد طبقات	عرض معابر (متر)
۱۸۰	۳	۴
۲۴۰	۴	۶
۲۴۰	۴	۸
۳۰۰	۵	۱۰
۳۰۰	۵	۱۲
۳۰۰	۵	۱۴
۳۶۰	۶	۱۶
۳۶۰	۶	۱۸
۴۲۰	۷	۲۰
۴۲۰	۷	۲۴
۴۸۰	۸	۳۰
۴۸۰	۸	۳۵
۵۴۰	۹	۴۵

در صورت رعایت ارتفاع مجاز، زیرزمین جزء تراکم ساختمانی و طبقه جدا محسوب نخواهد گردید ولی در صورت استفاده مسکونی، زیرزمین جزء تراکم لحاظ خواهد شد.

جدول (۹): ضوابط اعمال حداکثر ارتفاع در قسمت‌های مختلف ساختمان

ارتفاع مجاز	مکان
حداکثر ۱/۴۰ متر از سطح معبر تا بالای سقف ۲/۷۰ متر ارتفاع مفید	زیرزمین
حداکثر ۲/۴۰ متر پس از سقف کاذب حداکثر ۳ متر با سقف کاذب	پارکینگ و پیلوت
۳ متر از سطح معبر	بالکن به شارع
حداقل ۲/۷۰ متر (کف تا زیر سقف) حداکثر ۳/۲۰ متر (کف تا زیر سقف)	طبقات
حداقل ۸۰ سانتیمتر حداکثر ۱/۲۰ متر	جان پناه

- تعداد طبقات در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع (دارای سند شش‌دانگ) پیلوت و دو طبقه بالای آن می‌باشد. در صورت عدم امکان احداث پیلوت و پارکینگ به دلایل فنی و با توجه به دستورات عمل‌های مربوطه احداث حداکثر دو واحد مسکونی بصورت همکف و طبقه اول خواهد بود.
- در کلیه قطعات شمالی در گذرهای ۸ متری و بیشتر تعداد طبقات بالای همکف چهار طبقه (طبقه چهارم با ۳/۳ متر عقب‌روی) و در صورت تأمین پارکینگ در زیرزمین و تأمین فضای باز طبقه همکف به صورت مسکونی خواهد بود و با رعایت ۱۳/۵ متر ارتفاع از حد شمالی و مابقی تحت زاویه سایه‌اندازی امکان‌پذیر

خواهد بود. ضمناً در قطعات شمالی واقع در گذرهای تا عرض ۶ متر احداث به صورت پیلوت و ۳ طبقه می‌باشد.

- در این کاربری ضمن تامین فضای باز اختصاصی برای هر واحد ایجاد و حفظ ۳۰ درصد فضای سبز در حیات ساختمان (فضای باز) الزامی است.
- در کلیه قطعات شمالی واقع در گذرهای بیش از ۶ متری که حد غربی یا شرقی آنها گذر باشد، حداکثر احداث بنا برابر شرایط قطعات شمالی خواهد بود.
- ایجاد درب جدید مازاد بر درب اصلی (در صورت نیاز) می‌باید با توافق شهرداری انجام پذیرد.
- سطح انباری مسکونی حداکثر ۲۰٪ سطح واحدهای مسکونی می‌باشد.
- در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع، در بافتهای فرسوده مصوب تامین نیمی از پارکینگهای مورد نیاز واحدهای مسکونی برابر ضوابط مربوطه بلامانع است.
- در بافتهای فرسوده مصوب، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیش از ۱۵۰ متر مربع طبق سند مالکیت براساس جدول تراکم، با یک طبقه تشویقی به شرط تامین پارکینگ و فضای باز و رعایت سایه اندازی در گذرهای ۸ متری و بیشتر، مجاز است.

- در صورت درخواست تجميع قطعات مسكونی از سوی مالکین و موافقت شهرداری، مشروط به تحقق حداقل نصاب مساحتی قطعه حاصل از تجميع، به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد به تراکم مجاز افزوده می‌شود. بدیهی است که مجموع افزایش تراکم نباید از یک طبقه تجاوز نماید.

جدول (۱۰): تعداد قطعات تجميع شده و میزان حداکثر افزایش تراکم

تعداد قطعات تجميع شده	میزان حداکثر افزایش تراکم
۲ قطعه	۲۰ درصد
۳ قطعه	۴۰ درصد (حداکثر یک طبقه)
۴ قطعه	۶۰ درصد (حداکثر یک طبقه)
۵ قطعه و بیشتر	حداکثر یک طبقه

- در زمان صدور پروانه برای املاک واقع در مسیر که امکان تامین فضای باز مورد نیاز واحدهای مسكونی را ندارند در صورت واگذاری رایگان قسمت عقب‌کشی، مقدار مساحت قسمت مذکور را (حداکثر برای ۴ واحد) می‌توان به عنوان فضای باز همان پلاک منظور نمود. یعنی مساحت قسمت عقب‌کشی بایستی برابر مساحت کسری فضای باز باشد.

- برای قطعات شمالی و جنوبی سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد در حد شمال ملک خواهد بود در صورت پیش آمدگی مازاد بر ۶۰ درصد مجاورین به دلیل مجوزهای صادره قبلی و یا نوع جانمایی قطعات مجاور سطح اشغال تا ۷۰ درصد قابل افزایش می باشد.
- در مواردی که قطعه مالکیت دارای ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد سطح اشغال مجاز براساس حداکثر ۶۰ درصد مساحت پلاک محاسبه می گردد.



## ضوابط احداث در کاربری تجاری و خدماتی

احداث واحدهای تجاری و خدماتی در این کاربری شامل قطعه اول مجاور معبر بلامانع است ایجاد بانک، سینما، تئاتر، نمایشگاه، ورزشگاه خصوصی، آموزشگاه رانندگی داروخانه و ... در این کاربری امکان پذیر است ضمناً احداث واحدهای مسکونی بصورت مختلط تجاری و مسکونی در این کاربری مجاز می باشد. ضوابط احداث بنا در کاربری تجاری در دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تبریز در دو گروه اصلی طبقه بندی شده است.

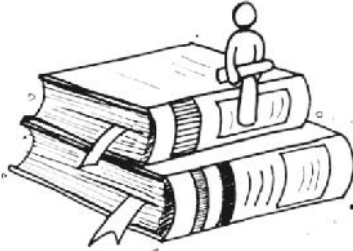
- (۱) تجاری (تجاری صرف)
- (۲) تجاری مختلط (تجاری - مسکونی ، تجاری - خدماتی، تجاری - اداری و...)

جدول (۱۱): احداث بنا در کاربری تجاری

میزان عقب نشینی از خط پروژه	مساحت واحد تجاری (م <sup>۲</sup> )	تجاری از نظر عملکرد
-	۲۱	محل‌های
۱/۲۰ متر	۲۰ - ۵۰	ناحیه‌های منطقه‌ای
معابر شریانی درجه یک: ۵ متر درجه دو با عرض ۲۴ متر و بالا: ۳ متر درجه سه با عرض کمتر از ۲۴ متر: ۲ متر	بیش از ۵۰ متر	شهری

جدول (۱۲): میزان تراکم و زیربنا در کاربری تجاری

زیربنا	تراکم مجاز	تجاری از نظر عملکرد
۱۰۰	۳۰۰	ناحیه ای - منطقه ای
۱۰۰	۴۰۰	شهری



## ضوابط احداث تجاری در کاربری مسکونی

در منطقه‌بندی مسکونی برابر نقش معبر احداث تجاری و تجاری مسکونی مجاز می‌باشد در خصوص تجدید بنای ملک که دارای تجاری بوده هر چند کاربری ملک تغییر یافته باشد، مالکین مجاز به احداث مغازه برابر با مساحت قبلی واحدهای تجاری با مساحت قبلی واحدهای تجاری با عقب‌روی مربوطه خواهد بود مگر آنکه کاربری آن در طرح تفصیلی بصورت خاص تغییر پیدا کند.

- با توجه به ضوابط مربوطه حداکثر زیربنا در همکف ۶۰ درصد و زیربنای مجاز آن در طبقات برابر ضوابط مسکونی خواهد بود.
- احداث یک واحد تجاری به مساحت حداکثر ۲۱ مترمربع و عرض مفید دهنه به میزان ۳ متر در تمامی مالکیت‌های واقع در محدوده عملکردهای مسکونی و مذهبی محله‌ای بلامانع است. ضمناً مساحت واحد تجاری جزء زیربنای مجاز قطعه مالکیت مربوطه است و شامل عقب‌روی نمی‌باشد.

- میزان عقب‌نشینی مراکز تجاری ناحیه‌ای - منطقه‌ای مازاد بر خط پروژه طرح تفصیلی از بر معابر ناحیه‌ای ۱/۲۰ متر می‌باشد.
- میزان عقب‌نشینی مراکز تجاری شهری مازاد بر خط پروژه طرح تفصیلی از بر معابر شریانی درجه یک ۵ متر، معابر شریانی درجه دو با عرض ۲۴ متر و بیش از ۲۴ متر، ۳ متر و در معابر شریانی درجه دو با عرض کمتر از ۲۴ متر، ۲ متر خواهد بود.
- میزان عقب‌نشینی تجاری‌های ناحیه‌ای - منطقه‌ای و شهری به عنوان فضای شهری جزء معبر محسوب خواهد شد.
- عقب‌روی در تجدید بنای واحدهای تجاری موجود مطابق ضوابط فوق الذکر در کل بر مشرف به معبر ملک الزامی است.
- کلیه قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع (دارای کاربری منطقه بندی مسکونی) می‌توانند بعد از عقب‌کشی‌های مربوطه با توجه به عملکرد معبر با سطح اشغال ۱۰۰ درصد و در دو طبقه نسبت به احداث کاربری تجاری و تجاری مختلط اقدام نماید.
- میزان عقب‌روی در تجاری مختلط برابر عقب‌روی تجاری خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع مجاز واحدهای تجاری ۵ متر، در طبقه همکف و ۳/۵ متر در زیرزمین تجاری خواهد بود.

## ضوابط احداث در پهنه‌های با کاربری خاص

با توجه به نقشه‌های مصوب طرح تفصیلی شهر تبریز که موقعیت دقیق پهنه‌ها در کاربری اراضی مشخص شده، کلیه ساخت و سازهایی که در این پهنه‌ها با کاربریهای خاص صورت می‌گیرد از نظر ضوابط احداث مطابق جدول ذیل خواهد بود.

- در خصوص سایر ضوابط و مقررات احداث بنا در این پهنه‌های تعیین شده برابر ضوابط همان کاربریها می‌باشد.

- در صورتیکه سطح اشغال و تراکم و تعداد طبقات در جدول مذکور اعلام نشده باشد حداکثر تراکم ۱۸۰٪ (که از تراکم کاربری مربوطه بیشتر نباشد) بوده و سطح اشغال مطابق ضوابط مربوطه همان کاربری می‌باشد.

جدول (۱۳): ضوابط احداث در پهنه‌های با کاربری خاص

موقعیت *	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم مجاز	پهنه کاربریهای خاص
	در طبقات بالاتر	در طبقه همکف و اول			
	۴۰	۶۰ تا دو طبقه	۱۰	۳۶۰	کاربریهای خاص (تجاری، اداری و خدماتی)
امتداد خیابان ۲۹ بهمن	۴۰	۸۰	۷	۳۶۰	کاربریهای خاص (خدمات تجاری، اداری و گردشگری در مقیاس منطقه‌ای و شهری)
ضلع جنوب میدان فهمیده و شمال پیلانکوه	۳۰	۳۰	۴	۱۲۰	کاربریهای خاص (تفرج، پذیرایی و گردشگری)

\* موقعیت دقیق پهنه‌ها در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی ارائه شده است.

- صدور مجوز در کاربری مسکونی با تراکم بیش از حداقل مجاز تا حدی که موقعیت و ویژگی قطعه زمین اجازه بدهد و با پرداخت حق تعدیل تراکم مشخص شده بلامانع است.

- احداث تجاری و کاربریهای انتفاعی محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری به شرط پرداخت حق تعدیل و تعیین کاربری امکانپذیر است.

- استفاده مشروط از اراضی در منطقه همجوار معابر شریانی درجه ۲ شهری جهت خدمات و کاربریهای غیرانتفاعی در مقیاس شهری و منطقه‌ای و ناحیه‌ای با ویژگیهای بیان شده و ضوابط مربوط به نحوه استفاده مجاز از زمین امکانپذیر می‌باشد.

- استفاده مشروط از اراضی همجوار معابر شریانی درجه ۱ بصورت عملکردهای انتفاعی (مسکونی، تجاری، بهداشتی و ...) بدون دسترسی مستقیم به معبر بلامانع است.
- ایجاد عملکردهای تجاری به صنایع غیرخانگی، دامداری و ... در منطقه مسکونی خصوصاً در مجاور معابر با عرض کمتر از ۱۲ متری و نیز فعالیت کاربریهای با عملکرد شهری ممنوع است.



## تفکیک اراضی

بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای تصویب شهرداری در قبال آن رسید تسلیم می‌کند که حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود تا مالک عمل تفکیک را انجام دهد. معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

## مقررات تفکیک زمین در کاربری های مسکونی

حداقل تفکیک زمین برای کاربری مسکونی ۱۷۵ متر مربع می باشد. مساحت آخرین قطعه باقی مانده در صورتی که حداقل ۱۴۰ متر مربع یعنی حداکثر ۲۰٪ کمتر از حدنصاب مصوب شده باشد تفکیک بلامانع است. با توجه به شرایط خاص (ریزدانه بودن قطعات) این حداقل در محدوده اسکان غیررسمی و بافت فرسوده (طبق نقشه های مصوب) ۱۵۰ متر مربع تعیین می گردد. هیچ قطعه زمینی را نمی توان بیش از یک بار تفکیک نمود. یعنی تجمیع برای تفکیک مجدد قطعاتی که از طریق تفکیک به وجود آمده اند ممنوع است.

- طول هر قطعه تفکیکی نباید از حداقل ۱/۵ برابر کمتر و حداکثر ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد. حداقل متوسط عرض قطعه تفکیکی ۷ متر خواهد بود.
- تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا طرح های اجرایی) مشمول حد نصاب ضوابط تفکیک نمی شود.



- تفکیک قطعات نباید به شکلی انجام گیرد که بنای آن‌ها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد.
- تفکیک اعیان ساختمانهایی که طبق ضوابط و مقررات احداث شده‌اند در صورت انطباق با گواهی پایان کار صادره از شهرداری، مجاز بودن آن با توجه به ضوابط و مقررات شهرسازی بلامانع است.

جدول (۱۴): ضوابط تفکیک زمین در کاربری‌های آموزشی

تفکیک در بافت خالی	تفکیک در بافت پر	کاربری	
۱۰۰۰ متر مربع	۳۵۰ متر مربع	کودکستان	آموزشی
۵۰۰۰ متر مربع	۱۰۰۰ متر مربع	دبستان	
۷۵۰۰ متر مربع	۱۵۰۰ متر مربع	راهنمایی	
۱۰۰۰۰ متر مربع	۲۵۰۰ متر مربع	متوسطه عمومی و فنی	
۴۰۰۰ متر مربع	۴۰۰۰ متر مربع	آموزشکده فنی	آموزش عالی
۱۰۰۰۰ متر مربع	۱۰۰۰۰ متر مربع	دانشگاه یا مراکز آموزش عالی	

جدول (۱۵): ضوابط تفکیک زمین در سایر کاربری‌ها به تفکیک سطوح شهری

تفکیک در سطح شهر	تفکیک در سطح منطقه	تفکیک در سطح ناحیه	تفکیک در سطح محله	کاربری
ضوابط وزارت	-	۱۰۰۰	۴۰۰	درمانی
ضوابط سازمان	-	۲۰۰۰	۵۰۰	ورزشی
۱۵۰۰	۷۰۰	۳۰۰	۵۰۰	اداری - انتظامی
۲۰۰۰	۲۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	مذهبی
۱۰۰۰	۳۰۰	-	-	فرهنگی
-	-	۱۵۰۰	۷۵۰	فضای سبز و پارک

جدول (۱۶): ضوابط تفکیک زمین در سایر کاربری‌ها

تفکیک به متر مربع	کاربری	
۲۵۰ مترمربع	بهداشتی	
۱۰۰۰ متر مربع	هتل	جهانگردی و پذیرایی
۵۰۰ متر مربع	مسافرخانه	
۱۰۰۰ مترمربع	حمل و نقل و انبارداری	
جایگاه سوخت، بنزین و گاز ۱۰۰۰ متر مربع بقیه تابع ضوابط دستگاه های ذیربط	تأسیسات و تجهیزات شهری	
محله ای حداکثر ۵۰ متر مربع مجتمع های تجاری و پاساژ ۵۰۰ متر مربع	تجاری - خدماتی	
۶۰۰ مترمربع	صنایع کارگاهی	
محله ۷۵۰ متر مربع نواحی ۱۵۰۰ متر مربع	فضای سبز و پارک	
۲۰۰۰ مترمربع	باغ مسکونی	
۵۰۰ مترمربع	پارکینگ عمومی	

## ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در حریم شهر

۱) حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

۲) هرگونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در حریم شهر مستلزم احراز مالکیت یا ارائه مجوز قانونی برای زمین‌های منابع ملی است.

۳) تفکیک اراضی واقع در محدوده کنونی روستاهای واقع در حریم شهر، به منظور ایجاد ساختمانهای مسکونی، بر مبنای عرف محل (هر روستا) امکانپذیر است.

۴) تفکیک اراضی کشاورزی واقع در حریم شهر فقط براساس قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، مصوب ۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی امکانپذیر است.

۵) تفکیک اراضی واقع در محدوده کنونی روستاهای واقع در حریم شهر، بمنظور ایجاد ساختمانهای غیرمسکونی مورد نیاز روستا اعم از تجاری، انبار، آموزشی، بهداشتی و دیگر استفاده‌های مشابه بلامانع است. حدود مورد نیاز و حداقل مساحت زمین توسط سازمانها و ادارات ذیربط تعیین می‌گردد. در غیر اینصورت نظر شورای ده لازم‌الاجرا می‌باشد. (اعمال ضوابط و مقررات طرحهای هادی روستایی برای روستاهای داخل حریم شهر که دارای طرح هادی باشند الزامی است).

۶) تفکیک اراضی غیرکشاورزی واقع در حریم شهر برای فعالیتهای مرغداری و دامپروری به میزان حداقل ۵۰۰۰ متر مربع بلامانع است. تشخیص غیرکشاورزی بودن زمین با سازمان جهاد کشاورزی استان است.

۷) حداقل فاصله تأسیسات مرغداری و دامپروری از محدوده طرح جامع ۲/۵ کیلومتر است.

- ۸) در اراضی کشاورزی واقع در حریم شهر، احداث انبار برای حفظ وسایل کار و نگهداری موقت برخی از تولیدات به مساحت حداکثر ۱۰۰ مترمربع بلامانع است.
- ۹) ایجاد هرگونه تاسیسات صنعتی و تولیدی در اراضی واقع در حریم شهر ممنوع است. اما در موارد خاص نظرات کمیسیون بند ۱۲-۶ طرح جامع ملاک عمل خواهد بود.
- تبصره:** مطابق با صورتجلسه اول کمیسیون ۱۲-۶ طرح جامع بهره‌برداری از اعیانی‌های موجود برای صنایع جدید و تمدید پروانه‌های صنعتی و توسعه واحدهای صنعتی موجود با نظرات کمیسیون امکانپذیر خواهد بود. همچنین تغییر نوع تولید در واحدهای دارای پروانه و افزایش ظرفیت تولید بدون افزایش زیربنا در واحدهای دارای پروانه از طریق سایر مراجع مربوطه امکانپذیر خواهد بود.

## تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی به دو دسته تقسیم می‌شوند:

تخلفات مزاد بر پروانه ، تخلفات بدون پروانه

**الف - تخلفات مزاد بر پروانه:** مطابق مقررات شهرداری کسانی که می‌خواهند

ساختمان احداث نمایند می‌بایستی از شهرداری پروانه ساختمان اخذ نمایند. در صورتی

که مالکی ساختمان خود را بدون پروانه و یا بیشتر از مشخصات پروانه احداث نماید،

لیکن با ضوابط طرح تفصیلی و سایر مقررات شهرداری مغایرت نداشته باشد مقدار

زیربنای بدون پروانه مطابق ضوابط محسوب شده و ساختمان موجود پس از رسیدگی و

اخذ جرایم و عوارضات متعلقه، قانونی خواهد بود.

مثال ۱) شخصی که ملکش در کاربری مشخصی واقع بوده اگر بدون اخذ پروانه و یا

برخلاف پروانه صادره اقدام به احداث ساختمان در حد ضوابط نماید، این قبیل

ساختمان‌ها، خلاف داخل ضوابط محسوب می‌گردد.

مثال ۲) شخصی که می‌توانست با اخذ مجوز تفکیک ملک خود را به سه قطعه تفکیک نماید بدون اخذ مجوز این کار را انجام داد و مالکین هر قطعه در حد ضوابط اقدام به احداث ساختمان نموده‌اند.

**ب - تخلفات بدون پروانه:** هرگاه زیربنای احداثی بدون پروانه یا مازاد بر ضوابط و مقررات طرح‌های تفصیلی و دستورالعمل‌های موجود باشد و یا این که نوع استفاده از ساختمان نسبت به پروانه یا ضوابط تغییر یافته باشد کلاً تخلفات خارج از ضوابط تلقی گردیده و با تشکیل پرونده تخلف توسط شهرداری‌های مناطق به کمیسیون‌های ماده صد شهرداری ارجاع خواهد شد.

مثال ۱) کاربری ملک مسکونی بوده و مالک بدون اجازه اقدام به احداث مغازه در ملک فوق را نموده است که این عمل به علت مغایر بودن با کاربری ملک تخلف خارج از ضوابط محسوب می‌گردد.

مثال ۲) در کاربری مسکونی، زیربنای مجاز ۶۰٪ در هر طبقه بوده است. ولی در هر طبقه بیش از ۶۰٪ زیربنا احداث یا از نظر تعداد طبقات بیش از حد مجاز (طبقه اضافی) احداث نموده است که تخلف خارج از ضوابط محسوب خواهد شد.  
تخلفات خارج از ضوابط به کمیسیون‌های ماده صد ارجاع می‌گردد.



### ماده صد 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 می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمینی محصور و یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید.

اهم تبصره‌های ماده صد در ارتباط با تخلفات ساختمانی به شرح زیر می‌باشد:

**تبصره ۱:** در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری، ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری



موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از یک نفر از قضات دادگستری، نماینده وزارت کشور و یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر (کمیسیون ماده صد) مطرح می‌شود.

**تبصره ۲:** در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند، در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد صورت گیرد، شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده صد است.

**تبصره ۳ ماده صد:** مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آن‌ها احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایانکار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند.

هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی به جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به

نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است، مهندس ناظر را در صورت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی برحسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به شش ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجددا مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد، به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر شش ماه از اخذ گواهی امضای مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید.

**تبصره ۴:** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد معاملاتی که قبل از تاریخ ۲۴ / ۱۱ / ۱۳۵۵ معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله

بلامانع می‌باشد. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

**تبصره ۵:** ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آن‌ها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر (۲۵ / ۷ / ۴۹) صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری‌ها معاف می‌باشد.

**تبصره ۶:** در مورد آرای صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری‌ها، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی تا مدت ۱۰ روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته و رأی این کمیسیون قطعی است.