

مراحل صدور پروانه ساختمان



خانه هنر و معماری اُرجین

OrchIn Art And Architecture Studio

مراحل صدور پروانه و جواز ساختمان

پروانه ساختمان سندی است که شهرداری‌ها (یا سایر مراجع صدور پروانه مانند همیاری شهرداری) صادر کرده و در اختیار مالک قرار می‌دهند. برای احداث هرگونه ساختمان باید مجوز لازم از مرجع ذیصلاح دریافت گردد.

اصلی‌ترین هدف اخذ مجوز ساخت اطمینان از ساخت و سازی قانونی مطابق با مشخصات فنی و رعایت اصول شهرسازی مطابق با آیین‌نامه‌ها و ضوابط طرح جامع شهری است. بهره‌مندی از تسهیلات بانکی، بیمه شدن ساختمان و افراد مشغول کار در ساختمان، جلوگیری از بروز حوادث ساختمانی و استفاده از تجارب فنی و مهندسی در ساخت بنا از دیگر دلایل اخذ جواز ساختمان به شمار می‌آیند.

چه زمانی به مجوز ساخت نیاز است؟

همه پروژه‌های ساخت و ساز خانه و نوسازی به مجوز ساخت نیازی ندارد. در اغلب موارد تعمیرات و جایگزینی‌های ساده می‌تواند توسط پیمانکاران حرفه‌ای یا خود صاحب خانه و بدون درخواست مجوز ساخت انجام شود. با این حال پروژه‌ای که شامل اضافه کردن بنا یا تغییرات عمده در ساختار ساختمان باشد، معمولاً نیاز به مجوز ساخت از شهرداری دارد. اگر برای این تغییرات پیمانکاری را استخدام کنید، فرآیند صدور پروانه ساختمان و مجوز ساخت را اداره کرده و هزینه‌های جواز ساختمان را برآورد می‌کند.

اگر خودتان روال کاری را به عهده می‌گیرید باید از شهرداری منطقه درخواست مجوز کنید.

توجه داشته باشید که ممکن است برخی از تغییرات ساخت و سازی که می‌خواهید انجام دهید نیاز به تأییدیه متخصص ساخت و ساز دارد و فقط توسط آنها قابل انجام است. به‌طور مثال کار کردن بروی خطوط گاز توسط صاحب‌خانه ممنوع است و در صورت بروز مشکل یا تغییرات باید به اداره گاز اطلاع دهد تا جهت انجام عملیات در مکان حاضر شوند.

الزامات و نکات موجود در مجوزها گسترده بوده و برای هر منطقه به‌صورت جداگانه تدوین می‌شود. بنابراین برای اطمینان از موارد مجوز باید به شهرداری منطقه‌ی خود مراجعه کرده و با آنها در ارتباط باشید. زیرا برخی از مناطق برای کوچک‌ترین تغییرات ساخت مثل حیاط سازی نیز به مجوز نیاز دارد.

شهر داری تهران منطقه ۲۲

پروانه ساختمان

شماره پروانه: ۱۳۰۳۳۳۳۳ / تاریخ ثبت درخواست: ۱۳۹۵/۰۹/۲۰ / شماره درخواست: ۱۳۹۵/۰۹/۲۰ / شماره سریال: ۱۳۹۰۰۰۰۰۰۰۰

کد شناسی: ۱۱۹۹۹۹۹۹۹ / کد شناسایی ملک: ۰۰۵۰۱۳۶۷

توضیحات پروانه: شرقاً ۱۰ اصلاحی ۳۳۸ عقبتیر و غرباً ۱۰۶ اصلاحی ۳۰۴ عقبتیر. ابعاد طبق سند اصلاح شده

پروایل و طرحهای اجرایی:

شماره فیشهای پرداخت عوارض:

زیر بنا: ---	پذیره: ---	مآزاد بر تراکم پایه مالی: ---	مصرفیت: ---
پیش آمدگی به گذر: ---	تغییر کاربری: ---	پارکینگ: ۷۷۱۲۱	متصرفه: ---
حق بیمه کارگران: ۸۹۱۳۰۲۴۷۳۰۱	ایمنی: ---	تفکیک: ---	حق الزحمه ناظران: ---
آموزش و پرورش: ---	حق الزحمه سازمان نظام مهندسی: ---		

۱۳۲۵۲۲۲

حدود	ابعاد مندرج در سند	ابعاد موجود	عرض گذر اصلاحی	ابعاد باقیمانده
شمالاً	شمال به پلاک ۱۴۶۰	شمال به پلاک ۱۴۶۰		شمال به پلاک ۸۸۰
شرقاً	شرق به گذر ۷۰۰	شرق به گذر ۷۰۰	شرق ۱۰۰۰	شرق به گذر ۷۰۰
جنوباً	جنوب به پلاک ۱۳۹۵	جنوب به پلاک ۱۳۹۵		جنوب به پلاک ۸۱۵
غرباً	غرب به گذر ۷۵۰	غرب به گذر ۷۵۰	غرب ۶۰۰	غرب به گذر ۷۵۰

شماره فیشهای پرداخت عوارض

زیر بنا: --- پذیره: --- مآزاد بر تراکم پایه مالی: --- مصرفیت: ---

پیش آمدگی به گذر: --- تغییر کاربری: --- پارکینگ: ۷۷۱۲۱ متصرفه: ---

حق بیمه کارگران: ۸۹۱۳۰۲۴۷۳۰۱ ایمنی: --- تفکیک: --- حق الزحمه ناظران: ---

آموزش و پرورش: --- حق الزحمه سازمان نظام مهندسی: ---

علیرضا بزرگوار
شهردار منطقه ۲۲

معاون شهرداری و معماری

صحتاً اطلاعات مندرج در این برگ در صورت تطبیق با اطلاعات موجود در سایت شهرداری مورد تایید می باشد.

۹۹

۱۳۲۵۲۲۲

خانه هنر و معماری ارچین

OrchIn Art And Architecture Studio

پروانه ساختمانی شامل چه اطلاعاتی می باشد؟

مساحت زیربنا

تعداد طبقات

نوع اسکلت ساختمان

مشخصات متقاضی صدور پروانه (مالک حقیقی یا حقوقی)

شماره پلاک ثبتی ملک

نام مهندس یا مهندسین ناظر

تاریخ صدور پروانه

کروکی زمین

خانه هنر و معماری اُرچین

OrchIn Art And Architecture Studio

مهلت شروع عملیات و اعتبار پروانه عموماً در صفحه اول پروانه صادر شده نوشته می شود که در صورت لزوم قابل تمدید است.

اخذ سند مالکیت برای هر واحد مسکونی، با ارائه پایان کار توسط ناظر و صدور پایان کار توسط مرجع صدور پروانه ساختمان مرتبط است.

خانه هنر و معماری اُرجین

OrchIn Art And Architecture Studio

تشکیل پرونده؛ مرحله اول پروانه ساختمان

در این گام باید مالک و یا وکیل مالک (مالکین) با ارائه تمام مدارک موردنیاز برای تشکیل پرونده به یکی از دفاتر خدمات الکترونیک نزدیک محل پروژه رفته و درخواست پروانه تخریب و نوسازی را ثبت کنند.

بعد از تشکیل پرونده درخواست بازدید از ملک را در دفتر خدمات ثبت می‌کنید که یک مأمور از شهرداری برای بازدید می‌آید و موارد زیر را در گزارش خود ذکر می‌کنند. (ابعاد ملک، عرض گذر، بنای موجود و ...).

دستور نقشه

پس از بازدید و بررسی زمین از طرف شهرداری دستور نقشه برای مالک ارسال می‌شود که در دستور نقشه اطلاعاتی مانند اصلاحی شهرداری و تعداد طبقات و مساحت هر طبقه در دستور نقشه اعلام می‌شود که در این اطلاعات بر اساس نوع پهنه عرض‌گذر و برخی اطلاعات زمین محاسبه می‌شود که در مرحله بعدی باید این اطلاعات (دستور نقشه) را مالک به مهندس معمار (طراح نقشه اصلاحی) ارجاع دهد.

طراحی نقشه

معماری مهم‌ترین گام بین گام‌ها طراحی نقشه است در این گام گروه طراحی باید بر اساس دستور نقشه، ضوابط شهرداری و ضوابط آتش‌نشانی و همین‌طور هماهنگی با مهندس سازه طراحی بهینه‌ای انجام دهد که هم از لحاظ زیبایی، هماهنگی، هارمونی، حتی تأمین حداکثر پارکینگ و... در بهترین حالت ممکن قرار داشته باشد.

این نقشه‌ها پس از طراحی برای دفاتر خدمات برای بررسی ارسال می‌شود و ممکن است نیاز به اصلاح داشته باشد که دفتر مهندسی ملزم است نقشه را اصلاح کند و به دفاتر خدمات مهندسی ارجاع دهد تا تأیید نقشه را دریافت کند.

پرداخت عوارض

تا اینجا مراحل تشکیل پرونده، دستور نقشه و طراحی نقشه معماری از صدر پروانه ساختمانی را طی کردیم بعد از رفع ایرادهای ضوابطی (تأییدیه نقشه) که از سوی دفتر خدمات گفته شده است، پس از تأیید از سوی صدور پروانه شهرداری هر منطقه حالا نوبت به پرداخت عوارض می‌رسد که در پروانه ساختمانی منظور پرداخت عوارض تخریب و نوسازی است که در هر منطقه و بر اساس تراکم موجود بر اساس تعداد طبقات و متراژ محاسبه می‌شود که باید مالک آن را پرداخت کند و پرداخت باید به اداره درآمد مالیات باشد.

تهیه مدارک پیش نویس

پس از پرداخت عوارض و دریافت تأییدیه مبنی بر پرداخت عوارض تخریب و نوسازی حال نوبت به تهیه مدارک پیش نویس می رسد.

برای تهیه پیش نویس خود مالک باید به دفاتر خدمات مربوطه مراجعه کند و فرم درخواست تعیین ناظر را پر کند و منتظر تماس و معرفی ناظر از سوی دفتر خدمات بماند و پس از تعیین ناظر ملزم به عقد قرارداد مابین مالک و ناظر می شود و به انضمام قرارداد باید برای سهمیه (برگ سبز) و همچنین تعهد رعایت اصلاحی و تأییدیه ناظر نما هم به دفاتر خدمات تحویل داده شود.

لازم به ذکر است برای مترازهای بالای ۲۰۰۰ متر ملزم به ارائه نقشه فاز ۲ به سازمان نظام مهندسی هستیم که شامل ماده ۳۳ نظام مهندسی یعنی ۴ رشته ساختمانی سازه، معماری، برق و مکانیک می باشد.

تأییدیه فاز ۲ از طرف نظام مهندسی پروسه‌ای طولانی است که معمولاً اصلاحی‌های زیادی دارد. مدارک پیش‌نویس که در بالا راجع به آن صحبت کردیم توسط مالک تهیه به دفاتر خدمات ارائه می‌شود که لیست مدارک پیش‌نویس شامل موارد زیر است.

برگه سبز برگ مهر شده ۴ رشته شامل ساز، معماری، برق و مکانیک
برگ سبز (سه‌میه) ناظر به همراه قرارداد مالک و ناظر
برگه تعهد رعایت اصلاحیه و تأییدیه نما
فایل‌های نقشه سازه، برق و مکانیک
چک‌لیست‌های مبحث ۱۹ بارگذاری و زلزله
برگه تعهد مشاوره ژئوتکنیک و تأییدیه خاک

چاپ پروانه مرحله آخر صدور پروانه ساختمان

پس از تهیه مدارک نوبت چاپ پروانه ساختمان می‌رسد بعد از تأیید چهار رشته برای اخذ تأییدیه‌ها (توسط کنترلر) دفتر خدمات الکترونیک نوبت تأییدیه‌های زیر است.

طرح تفصیلی بر و کف
رئیس صدور پروانه
معاون شهرسازی و معماری
تأییدیه شهر

خانه هنر و معماری اُرجین

OrchIn Art And Architecture Studio

در بعضی مواقع برای تعیین کد صفر صفر (صفر مالک) و برای افزایش میزان عرض درب ورودی و مشابه این موارد نیاز به تأییدیه شورای معماری هر منطقه است. چند نکته که برای کسانی که به دنبال پروانه ساختمانی جواز ساختمانی هستند دانستن آن‌ها خالی از لطف نیست.

اول راجع به مدت اعتبار پروانه ساختمانی بگویم که مدت آن به طور معمول ۲ سال است و اگر در این دو سال پروژه به اتمام نرسد باید برای دو سال بعد پروانه را تمدید کنیم البته این برای پروژه‌های معمولی است. یک جدولی برای تعداد طبقات و متراژ وجود دارد اگر در طی ساخت ساختمان بنا به دلایلی در نقشه معماری اولیه طرح فاز یک تغییر ایجاد شود باز دوباره باید فرآیندی همانند پروانه ساختمانی (پروسه بالا) طی شود ولی با این تفاوت که اسم آن پروانه تغییر نقشه است که در دفتر خدمات تشکیل می‌شود و پروسه همانند پروانه ساختمانی دارد.

سخن آخر

در حین ساخت ساختمان ممکن است مالک یا مجری برخلاف نقشه‌های مصوب عمل کند و به اصطلاح خلاف کند که در این صورت مالک باید به دنبال گواهی عدم خلاف برود اگر خلاف آن از مقادیر مجاز مورد تأیید شهرداری کمتر باشد باید عوارض اضافه متراژ را پرداخت کند و گواهی عدم خلاف را دریافت کند و اگر متراژ خلاف از محدوده مجاز تجاوز کند دیگر با پرداخت خلافی کار پیش نمی‌رود و باید در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح شود که معمولاً نظر به تحقیق می‌دهد پس خیلی مهم است که مقدار خلاف در محدوده مجاز باشد.

خانه هنر و معماری اُرجین

با ما فردا را پله پله بساز

نسیم رحمانی

کارشناس ارشد معماری، مدرس دانشگاه

نازنین حبیبی اوزی

کارشناس ارشد معماری، مدرس دانشگاه



خانه هنر و معماری اُرجین

OrchIn Art And Architecture Studio