

قوانین و مقررات صدور پروانه ساختمانی (تجاری و مسکونی)

الف (مدارک لازم:

۱- تکمیل فرم درخواست پروانه ساختمان

۲- فتوکپی مدارک مالکیت اعم از:

-سند رسمی

-وکالت نامه

-فتوکپی شناسنامه وکیل قانونی ملک

۳- فتوکپی شناسنامه مالک و مالکین

۴- پرداخت هزینه بازدید

تذکر:

در صورتیکه ملک فاقد سند مالکیت باشد ، بایستی وضعیت ثبتی از اداره ثبت ارائه نماید و

چنانچه پلاک فوق به ثبت نرسیده باشد ، قولنامه که به تأیید شورای اسلامی شهر رسیده باشد

به عنوان مدرک مالکیت ارائه خواهد شد . در این صورت بایستی فرم تعهد محضری که در

یکی از دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد ، ارائه گردد و صدور پایان کار منوط به ارائه سند مالکیت می باشد.

ب (مسیر انجام کار:

۱- تهیه مدارک بند الف و ارائه به قسمت تشکیل پرونده

۲- تعیین نوبت بازدید

۳- بازدید کارشناس شهرداری از محل و تهیه کارت گذر بندی و نقشه هوایی یا طرح تفصیلی

۴- ارائه پرونده به مسئول شهرسازی و اخذ دستورات لازم جهت سیر مراحل بعدی

تذکر : در صورتی که محل با طرح تفصیلی و کد مربوطه مطابقت داشته باشد ، دستور تهیه

نقشه صادر ، در غیر این صورت پرونده به گروه کارشناسان ارجاع می گردد.

۵- ارائه دستور تهیه نقشه به سازمان نظام مهندسی نجف آباد جهت تعیین مهندس ناظر و

طراح

۶- تهیه نقشه و تکمیل فرم نظارت توسط مهندس ناظر و مهر و امضاء سازمان نظام مهندسی و

همچنین تکمیل فرم تعهد کارفرما در یکی از دفاتر اسناد رسمی توسط مالک

۷- ارائه مدرک و نقشه های تهیه شده به مسئول شهرسازی و تأیید نقشه ها توسط شهرسازی

۸- ارسال پرونده به واحد محاسبات و تعیین میزان بدهی

۹- ارسال پرونده به واحد نوسازی و تعیین عوارضات معوقه

۱۰- مکاتبه با سازمان تأمین اجتماعی جهت پرداخت بیمه کارگران

۱۱- پس از پرداخت کلیه بدهی ها ، پروانه توسط واحد صدور پروانه صادر خواهد شد.

تذکر : قبل از صدور شناسنامه ساختمان لازم است پیش نویس پروانه به امضاء مسئولین دواير

: درآمد ، محاسبات ، طرح تفصیلی و رئیس شهرسازی برسد.

مراحل تفکیک زمین و ساختمان:

اصولاً یک قطعه ملک زمانی می تواند مراحل تفکیک را شروع نماید که اولاً حدود اربعه شش

دانگ پلاک اولیه مشخص باشد و ثانیاً کل شش دانگ چه به صورت ساختمان با شهرداری

تسویه حساب نموده باشند.

الف (مدارک لازم:

۱- فتوکپی اسناد مالکیت شش دانگ

۲- فتوکپی شناسنامه مالک و مالکین

۳- نقشه تفکیک که به امضاء کلیه مالکین رسیده باشد

۴- گواهی پایان ساخت ، پروانه و یا مفصلاً حساب شهرداری در صورت وجود

۵- پرداخت هزینه بازدید

ب (مراحل انجام کار:

۱- پس از تشکیل پرونده ، تاریخ نوبت بازدید مشخص خواهد شد.

۲- کارشناس شهرداری از محل بازدید و کارت گذر بندی محل مورد نظر تکمیل خواهد شد .

۳- ارائه پرونده به مسئول شهرسازی و طرح موضوع در صورت عدم وجود بدهی قبلی در گروه

کارشناسان جهت تعیین هزینه تفکیک ملک و یا توافق با شهرداری

۴- ارجاع به واحد محاسبات و تعیین میزان بدهی

۵- پرداخت خق و حقوق بدهی شهرداری و عوارض نوسازی توسط مالک

۶- تأیید نقشه تفکیک بر مبنای ضوابط و اصول شهرسازی و مکاتبه با اداره ثبت اسناد و املاک

جهت صدور اسناد مالکیت جداگانه

تذکر (۱) حسب قانون منع تفکیک باغات حداقل سطح تفکیک باغات ۲۰۰۰ مترمربع می

باشد.

تذکر ۲) حد نصاب جهت تفکیک زمین بصورت مسکونی حداقل ۱۵۰ مترمربع می باشد.

استعلام بانک و انجام نقل و انتقال

الف) مدارک لازم:

۱- ارائه برگ استعلام از طرف دفاتر اسناد رسمی و یا بانک

۲- پرداخت هزینه بازدید

۳- پرداخت هزینه بازدید

۴- پروانه ساختمان ، پایان کار ، مفاصا حساب شهرداری

ب) مسیرانجام کار:

۱- پس از ارائه سند مالکیت و تشکیل پرونده ، در صورت وجود سابقه ، نوبت بازدید تعیین

خواهد شد.

۲- بازدید کارشناس فنی از محل و تهیه کارت گذر بندی و نقشه هوایی و یا طرح تفصیلی و

تکمیل پرونده

۳-ارائه پرونده به مسئول شهرسازی و اخذ دستورات لازم بعدی

۴-ارجاع پرونده به گروه کارشناسان در صورت لزوم (نقل و انتقالات باغات و ...)

۵-ارجاع به واحد محاسبات و تعیین میزان بدهی

۶-در صورت پرداخت بدهی شهرسازی و عوارض معوقه نوسازی و قرار گرفتن ملک در طرح

های عمرانی ، جواب استعلام صادر خواهد شد.

۷-در صورت نوسازی بودن ملک و احداث بعد از سال ۱۳۵۸ و عدم وجود سابقه و پروانه

ساختمانی ، پرونده به کمیسیون ماده صد ارجاع می گردد.

تذکر : ممکن است پس از تسویه حساب ملک ، جواب استعلام جهت بانک به علت واقع شدن

در طرح و یا مسیر صادر نگردد ولی با قید وقوع در طرح و یا مسیر (در صورت عدم صدور رأی

تخریب توسط کمیسیون ماده صد) با اخذ تعهد محضری جواب دفاتر اسناد رسمی صادر

خواهد شد.

لذا افرادی که قصد به رهن گذاردن ملک و اخذ وام از بانک را دارند ، با توجه داشته باشند که

قبل از انجام مراحل اولیه به واحد شهرسازی و در خصوص طرح و گذربندی پلاک مورد نظر

اطلاع کامل حاصل نمایند.

مراحل تمدید پروانه ساختمان ، تأیید سفت کاری (عدم خلاف) ، اصلاح نقشه ، صدور پایان

کار:

الف : مدارک لازم:

۱- تکمیل فرم مربوطه

۲-ارائه پروانه ساختمان

۳-فیش هزینه بازدید

۴- تکمیل فرم شروع و پیشرفت عملیات ساختمان توسط مهندس ناظر

ب : مسیر انجام کار:

۱- پس از ارائه موارد بند الف ، نوبت بازدید مشخص می گردد.

۲-بازدید از محل توسط مأمور بازدید و تکمیل کارت گذربندی

۳-ارائه پرونده به مسئول شهرسازی و اخذ دستورات لازم جهت سیر مراحل بعدی

۴- کنترل زیربنای احداث شده و مطابقت آن باموارد مندرج در شناسنامه ساختمان

تذکر:

۱- در صورتی که بنای احداثی ، مزاد بر پروانه ساختمانی باشد و یا گذربندی یا ابعاد پخ ها رعایت نشده باشد ، پرنده برابر تبصره دو ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها ، به کمیسیون مربوطه ارجاع خواهد شد.

۲- در صورتی که مالک تقاضای تمدید را داشته باشد و قبل از مهلت مندرج در پروانه جهت تمدید به شهرداری مراجعه ننماید ، مشمول مابه التفاوت عوارضات خواهد شد.

۳- پروانه ساختمانی صادر شده به مدت ۳ سال از تاریخ صدور دارای اعتبار می باشد و پس از آن به مدت دو سال طی دو مرحله یک ساله تمدید خواهد شد و در صورتی که مالک طی ۵ سال نتواند ساختمان را احداث و تکمیل نماید مشمول پرداخت عوارضات روز خواهد شد.

۴- جهت صدور پایان کار ، نماسازی قسمت های مشرف بر معابر و همچنین مشرف بر حیاط پلاک های مجاور و نیز رفع مشرفیت ها الزامی است.

۵- در صورتی که پرونده به کمیسیون ماده صد ارجاع گردد و اجرای کار مغایر اصول شهرسازی و ضوابط ایستایی باشد ، پرونده به کمیسیون ماده صد ارجاع و کمیسیون حسب مقررات جاری ، رأی به تخریب بنای احداثی صادر خواهد نمود و در غیراین صورت حکم و جریمه و مالک

جهت انجام مراحل بعدی ملزم به پرداخت جرایم و عوارضات متعلقه می باشد.

۶- پس از پرداخت کلیه بدهی ها حسب مورد پروانه تمدید و یا پایان کار صادر خواهد شد.