

ضوابط شهرسازی در یک نگاه

الف) آشنایی با برخی از مفاهیم

- کاربری: منظور نوع و نحوه استفاده یا استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع پیش بینی شده برای اراضی شهر، درارتباط با فعالیت های گوناگون می باشد. در طرح جامع این شهر اراضی شهری به حوزه های مختلف تقسیم شده است. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود. برای نمونه نوع کاربری تجاری محله ای یا تجاری شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمیباشد اگر چه، تمام آنها در تقسیمات کلی کاربری های تجاری محسوب شده اند.
- سطح اشغال: سطح اشغال شده توسط ساختمان در روی زمین را گویند. سطح اشغال مجاز محدوده ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.
- تراکم ساختمانی: نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی به کل مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی است. مساحت زیربنای ساختمانی براساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین گردیده و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ میباشد.
- فضای باز: سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی شود، و برای محوطه سازی، ایجاد آبنا، ایوان روباز و از این قبیل فضاها مورد استفاده قرار می گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می دهند.
- پارکینگ: منظور سطوح پیش بینی شده برای توقف (موقت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می باشد.
- بالکن: به فضایی اطلاق میشود که به صورت پیشآمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود. عملکرد بالکن ها بیشتر به منظور هواخوری، نشستن و گذران اوقات فراغت می باشد. احداث آن به طرف معبر ممنوع بوده و به طرف فضای ملک مجاز است حداکثر بالکن روبه حیاط یک متر است و در احداث آن بایستی ضوابط اشرافیت رعایت شود.
- تعریض: مربوط به افزایش عرض گذر موجود میباشد. تعریض به صورت های مختلف انجام میشود تعریض از محور (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی نسبت به آکس معبر موجود) تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح و غیره

ب) جدول ضوابط صدور مجوز احداث:

ضوابط تراکم ساختمانی در کاربری مسکونی زیاد

ضوابط تراکم ساختمانی در کاربری مسکونی متوسط

ضوابط تراکم ساختمانی در کاربری مسکونی کم

حداقل عرض معبر (متر)	سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
زیر ۸ متری	۶۰	۱۲۰	۲
۸ و ۹ متری	۶۰	۱۸۰	۳
۱۰ تا ۱۲	۶۰	۲۴۰	۴
۱۳ تا ۱۵	۶۰	۳۰۰	۵
۱۶ تا ۲۰	۵۰	۳۵۰	۷
۲۱ تا ۲۴	۵۰	۴۰۰	۸
۲۵ تا ۳۰	۴۰	۴۰۰	۱۰
۳۱ تا ۴۰	۴۰	۴۴۰	۱۱
۴۱ و بیشتر	۴۰		با رعایت ضوابط محدودیتی ندارد

حداقل عرض معبر (متر)	سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
زیر ۸ متری	۵۰	۱۰۰	۲
۸ و ۹ متری	۶۰	۱۸۰	۳
۱۰ تا ۱۳	۶۰	۲۴۰	۴
۱۴ تا ۱۵	۵۰	۲۵۰	۵
۱۶ تا ۲۰	۵۰	۳۰۰	۶
۲۱ تا ۳۰	۵۰	۳۵۰	۷
۳۱ تا ۴۰	۵۰	۴۰۰	۸
۴۱ و بیشتر	۴۵		با رعایت ضوابط محدودیتی ندارد

حداقل عرض معبر (متر)	سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
زیر ۸ متری	۵۰	۱۰۰	۲
۸ و ۹ متری	۵۰	۱۵۰	۳
۱۰ تا ۱۴	۵۰	۲۰۰	۴
۱۵ تا ۲۰	۵۰	۲۵۰	۵
۲۱ تا ۳۰	۵۰	۳۰۰	۶
۳۱ تا ۴۰	۵۰	۳۵۰	۷
۴۱ و بیشتر	۴۰		با رعایت ضوابط محدودیتی ندارد

کاربری مسکونی در عملکرد های محله ای - ناحیه ای و شهری (با رعایت پارکینگ و فضای باز)

عرض معبر	عملکرد محله ای			عملکرد ناحیه ای			عملکرد شهری		
	سطح اشغال	تراکم	طبقات	سطح اشغال	تراکم	طبقات	سطح اشغال	تراکم	طبقات
۱۶	۴۵	۲۲۵	۵	۴۵	۲۲۵	۵	۵۰	۳۰۰	۶
۱۸ تا ۲۰	۴۰	۲۴۰	۶	۴۰	۲۴۰	۶	۵۰	۳۵۰	۷
۲۴ تا ۳۰	۴۰	۲۸۰	۷	۴۰	۲۸۰	۷	۵۰	۴۰۰	۸

جدول تراکم ویژه تجاری و خدماتی (با رعایت ضوابط پیش آمدگی و سایه اندازی و اشرافیت و تامین پارکینگ)

عرض معبر	عملکرد محله ای			عملکرد ناحیه ای			عملکرد شهری		
	سطح اشغال	تراکم	طبقات	سطح اشغال	تراکم	طبقات	سطح اشغال	تراکم	طبقات
۱۶ تا ۱۸	۱۰۰	۵۰۰	۵	۱۰۰	۵۰۰	۵	۱۰۰	۷۰۰	۷
۱۸ تا ۲۰	۱۰۰	۶۰۰	۶	۱۰۰	۶۰۰	۶	۱۰۰	۸۰۰	۸
۲۰ تا ۲۴	۱۰۰	۷۰۰	۷	۱۰۰	۷۰۰	۷	۱۰۰	۹۰۰	۹
۲۴ تا ۳۰	۱۰۰	۸۰۰	۸	۱۰۰	۸۰۰	۸	۱۰۰	۱۰۰۰	۱۰

ج) مراحل اخذ پروانه احداث

• در خولیت صدور مجوز احداث که رقم مربوط توسط واحد پیشخوان منطقه ارائه می شود و توسط مدیر یا معاون شهرداری منطقه دستورات لازم صادر میشود.

• بازدید از ملک مورد نظر طبق بونت بندی توسط مامور فنی

• اخذ شماره پرونده از واحد بوسازی

۱. اخذ مدارک توسط پیشخوان و ارسال به کارنابل مامور فنی
- درخواست در قالب فرم طراحی شده انجام می شود که توسط واحد پیشخوان شهرداری منطقه در اختیار متقاضی قرار داده می شود و پس از تکمیل فرم صدور دستورات لازم توسط مدیر یا معاونت شهرداری منطقه مجدداً به پیشخوان ارائه می شود
 - شواحه مدارک توسط پیشخوان در این مرحله انجام می شود و شامل موارد ذیل می باشد:
 - ۱. ۱. ارائه نفاذنامه مالک با وکیل قلمی با درج مورد درخواست
 - ۲. در صورتیکه نفاذ از طرف شرکت با سازمان خاصی انجام پذیرد، اعزام نماینده رسمی شرکت و با سازمان مربوط با معرفی نامه معتبر به شهرداری ضروری است
 - ۳. ارائه یک سری فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت که در قسمت تشکیل پرونده برابر اصل خواهد شد
 - ۴. ارائه اصل رونوشت شناسنامه و کارت ملی مالک یا مالکین
 - ۵. اصل سند مالکیت جهت بررسی و تطبیق به قسمت تشکیل پرونده ارائه خواهد شد
 - ۶. در صورت مراجعه وکیل قلمی مالک یا مالکین تسلیم اصل و کالنامه و رونوشت برابر با اصل شده آن به قسمت تشکیل پرونده ضرورت دارد
 - ۷. در صورت فوت ملک گواهی اعیان وراثت نمونه حساب مالک برارث به رضام و کالت نامه رسمی متقاضی از یک ورته ضروری است ضمناً در مورد ورته صغیره قییم نامه واصل شناسنامه ها کارت ملی باید ارائه گردد
 - ۸. در صورتیکه زمین مقوقه باشد ارائه برگ اجاره نامه سازمان اوقاف ضروری می یابد
 - ۹. ارائه نقشه ۱:۵۰۰ نقشه برداری شده در سیستم UTM از محل ملک مورد نفاذ و اطراف آن حداقل نا شعاع ۴۰ متر همراه با دیسکت مربوطه
 - ۱۰. ارائه تعهد نامه عدم جلیه جایی زمین توسط مالک ضروری است
 - ۱۱. ارائه نقشه ثبتی یا تفکیک مصوب شهرداری
 - ۱۲. نایبیده ثبت شرکتهای بر اساس آخرین تغییرات هیئت مدیره در خصوص تعاونیها
 - ۱۳. ارائه اساسنامه شرکت تعاونی
 - ۱۴. ارائه روزنامه رسمی شرکت که دارای آخرین تغییرات باشد
 - توضیح: در صورت وجود قسمتی از مدارک فوق در سوابق پرونده ملک مزبور باری به ارائه مجدد ندارد

• تعیین خط پروژه و گذر بندی توسط مسئول خط پروژه
• ارائه خط پروژه توسط مسئول خط پروژه و کنترل گذر بندی ملک مزبور

• ارائه سطح لشغال و تراکم توسط مامور فنی

- استعلام از ادارات توسط واحد صدور پروانه
- استعلامات از سازمانها و ادارات ذیربط که توسط واحد صدور پروانه انجام خواهد شد هدف از این استعلامها در نظر گرفتن منافع بهره برداران ساختمان و کلیه نهادها و افرادی است که در این تصمیم گیری ذینفع هستند همچنین افزون بر مقررات شهرسازی ملاحظات بهداشتی و ایمنی از اهداف اصلی این استعلام هاست برخی از مهمترین مواردی که انجام استعلام آنها ضروری است عبارتند از:
 - ۱. تعیین حریم لازم الرعايه مسيل یا رودخانه ها یا شعبات آنها و تعیین وضعیت حریم چاهها و قنات از امور آب شهرستان مراغه
 - ۲. تعیین حریم لازم الرعايه مسير کابل فشار قوی از شرکت برق توالیر و همچنین نیاز و عدم نیاز به ایجاد پست برق در ملک مورد نظر .
 - ۳. تعیین وضعیت زمین هایی که در دستد مزروعی ثبت شده و یا طبق رای ماده ۱۲ قانون زمین شهری زمین کشاورزی تخصیص داده شده اند از اداره راه و شهرسازی شهرستان
 - ۴. تعیین و تصحیح حدود مساحت و سایر مشخصات مندرج در سند از اداره ثبت اسناد
 - ۵. استعلام از شرکت آب و فاضلاب در خصوص انشعاب و حریم لوله ها
 - ۶. استعلام از شرکت مخابرات در خصوص انشعاب تلفن و غیره
 - ۷. استعلام از شرکت نفت در خصوص حریم لوله نفتی و غیره
 - ۸. استعلام از اداره شرکت گاز در خصوص انشعابات گاز و حریم مربوطه
 - ۹. استعلام از اداره میراث فرهنگی و گردشگری در خصوص اصلاک و اراضی که در محدوده تاریخی و فرهنگی قرار دارد

• صدور مجوز تهیه نقشه توسط واحد صدور پروانه و ارجاع به سازمان نظام مهندسی

• کنترل نقشه ها بر اساس ضوابط اعلامی و مقررات توسط واحد کنترل نقشه

• محاسبات مربوطه به ضوابط شهرسازی توسط واحد شهرسازی بر اساس فرمهای مصوب

• محاسبات عوارض و سایر هزینه های متعلقه توسط واحد درآمد

• صدور پروانه احداث یا نایب مسئول شهرسازی ، معاون و مدیریت منطقه

با توجه به رسالت و وظیفه شهرداری در صدور مجوز احداث و کنترل ساخت وسازه‌های شهری، مالکین موظفند جهت ایجاد هماهنگی و رعایت قوانین، قبل از احداث ملک خود نسبت به اخذ مجوز از شهرداری اقدام نمایند بدیهی است احداث صورت گرفته نیز باید طبق مجوز اخذ شده باشد که در این صورت از نظر اقتصادی نیز مقرون به صرفه بوده و اصول توسعه پایدار رعایت خواهد شد.

در صورتی که تخلفی از موارد فوق صورت گیرد بالاجبار با موانع متعددی از جمله جلوگیری از ساخت و ساز توسط مامورین شهرداری، تخریب و جریمه های سنگین مواجه خواهد شد.

- جرایم مربوط به احداثات بدون مجوز :
هر گونه ساخت و ساز که بدون هماهنگی و اخذ مجوز از طرف شهرداری صورت گیرد احداث بدون مجوز نام دارد. این موارد در صورتی که در کاربری غیر مرتبط باشد یا عدم رعایت آیین نامه ۲۸۰۰، اصول فنی و شهرسازی و بهداشتی در آنها اتفاق بیفتد شامل صدور حکم تخریب توسط کمیسیون ماده صد خواهد شد.
- جرایم مربوط به احداث مازاد بر مجوز صادره :
در صورت احداث مازاد بر مجوز اخذ شده ضمن اینکه احتمال صدور حکم تخریب به میزان قابل توجهی افزایش پیدا میکند در صورت ابقا نیز شامل جریمه سنگین تا سه برابر ارزش معاملاتی یعنی ۲۵۰۰۰۰۰ ریال برای هر متر مربع خواهد شد و علاوه بر آن عوارض ابقاء نیز به هزینه مزبور اضافه خواهد شد که در مجموع رقم بالایی است و مقرون به صرفه نخواهد بود.

ه) نحوه محاسبه عوارض

نحوه محاسبه عوارض و هزینه های مربوط به یک پروانه احداث - هزینه های پروانه احداث ساختمان به طور معمول از جمع آیتمهای زیر بدست می آید :

۱- عوارض احداثی :

$$\left[\frac{\text{مساحت بالکنها} + \text{زیر بنای فقط مسکونی}}{100 * \text{تعداد واحد}} * 22000 \text{ (برای مساحت بیشتر از 500 متر مربع) یا } 30000 \text{ (تا مساحت 500 متر مربع)} \right] * [\text{مساحت بالکنها} + \text{زیر بنای فقط مسکونی}]$$

۲- عوارض مازاد بر تراکم

$$\text{الف) } 8P = 20\% * S \text{ (مساحت کل زمین)}$$

$$\text{ب) } 10P = 8P - \text{مجموع مساحت مازاد بر تراکم}$$

۳- کسری پارکینگ

$$P * 25 * \text{مساحت مربوط به کسری پارکینگ} = \text{کسری پارکینگ}$$

P از دفترچه ارزش منطقه ای استخراج میشود ولی چنانچه از ۲۰۰۰۰۰ کمتر باشد به ۲۰۰۰۰۰ ضرب خواهد شد.

۴- بالکن به شارع

$$9P * \text{مساحت بالکن به شارع} = \text{بالکن به شارع}$$

۵- بالکن به حیاط

$$4P * \text{مساحت بالکن به حیاط} = \text{بالکن به حیاط}$$

۶- کسری فضای باز

$$P * 30 * \text{مساحت کسری فضای باز} = \text{کسری فضای باز}$$

۷- تعدیل ۴۰٪ تجاری

$$40\% * \text{ارزش روز تجاری} * \text{مساحت تجاری} = \text{تعدیل تجاری}$$

۸- عوارض پذیره تجاری زیر زمین

$$P * 4/5 * \text{مساحت تجاری} = \text{عوارض تجاری زیر زمین}$$

۹- عوارض پذیره تجاری همکف

$$P * 7/5 * \text{مساحت تجاری} = \text{عوارض تجاری همکف}$$

۱۰- عوارض پذیره نیم طبقه تجاری

$$\text{الف) } 70\% * P * 7/5 * \text{مساحت نیم طبقه تجاری} = \text{عوارض پذیره نیم طبقه تجاری (بادسترسی از داخل مغازه)}$$

$$\text{ب) } 50\% * P * 7/5 * \text{مساحت نیم طبقه تجاری} = \text{عوارض پذیره نیم طبقه تجاری (بادسترسی مستقل)}$$

۱۱- عوارض پذیره طبقه اول

$$P * 3/75 * \text{مساحت تجاری} = \text{عوارض پذیره طبقه اول}$$

۱۲- عوارض پذیره طبقه دوم

$$P * 3/375 * \text{مساحت تجاری} = \text{عوارض پذیره طبقه دوم}$$

۱۳- عوارض پذیره طبقه سوم و به بالا

$$P * 2/625 * \text{مساحت تجاری} = \text{عوارض پذیره طبقه سوم و به بالا}$$

۱۴- عوارض درب اضافی

$$\left(\text{مساحت کل زمین} * \frac{\text{طول دیواری که درب در آن نصب خواهد شد} + \text{عرض گذر}}{3} * \frac{P}{5} * \text{عرض درب} \right) = \text{عوارض درب اضافی}$$

P حداقل آن ۲۰۰۰۰ ریال است که از دفترچه تعرفه عوارض محلی استخراج میشود

۱۵- ارزش واحد اضافه

$$10\% \text{ ارزش روز} * \text{مساحت واحد اضافی} = \text{ارزش واحد اضافی}$$

۱۶- عوارض ۳۰٪ یک طبقه اضافه

$$30\% * [4000000 + 60\% * (\text{ارزش مسکونی} * \text{مساحت واحد اضافی})] = 30\% \text{ یک طبقه اضافی}$$

۱۷- ارزش روز ما به التفاوت مساحت اشل تا ۶۰٪ سطح اشغال

$$X = \text{ارزش مسکونی} * \text{مساحت مابه التفاوت اشل تا } 60\% \text{ سطح اشغال}$$

توجه: P و ارزش تجاری و ارزش مسکونی به طرق زیر بدست می آیند:

$$P = \text{از دفترچه ارزش منطقه ای استخراج میشود}$$

ارزش تجاری و ارزش مسکونی = از دفترچه ارزش روز استخراج می شود.

کاری از اداره شهرسازی و درآمد

معاونت شهرسازی - عباسی