

بخش يك

دستورالعمل اخذ و صدور پروانه ساختمانی

ماده های 1 و 2 تعاریف موجود در تعرفه مصوب سال 88 و برابر طرح تفضیلی خواهد بود.

(ماده 3) نحوه صدور پروانه ساختمانی

صدور پروانه ساختمانی و تعیین نوع استفاده از آنها به استناد ماده 100 و بند 24 ماده 55 قانون شهرداریها بشرح زیر صورت خواهد گرفت.

1- در پروانه های ساختمانی که از طرف شهرداری صادر میشود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست و نوع استفاده از آن بصورت واضح و به دور از هرگونه ابهام و غیر قابل دخل و تصرف درج گردد و اعتبار آن 3 سال از تاریخ صدور میا شد.

2- برای ساختمانهای نظامی، انتظامی و امنیتی نیاز به ارائه نقشه های ساختمانی نبوده و شهرداری با دریا فت عوارض احداث آن طبق زیر بنای اعلامی از طرف مراجع فوق الذکر نسبت به صدور پروانه و تمدید و اصلاح آن اقدام خواهد نمود .

3- کلیه دستگاهای اجرایی دولتی و سازمانهای غیر دولتی در خصوص مناسب سازی محیط فیزیکی شهری و ساختمانها و اماکن مورد استفاده عمومی برای افراد دارای معلولیت مکلفند به استناد آئین نامه اجرایی بند ج ماده 193 قانون برنامه پنج ساله سوم توسعه اقدام نمایند. بنابراین صدور مجوز به ساختمانهای عمومی که امکانات مورد نظر قانون مذکور را رعایت ننموده اند مقدور نخواهد بود و شهرداری مکلف به رعایت قانون مذکور بوده و صدور پایا نکار به ساختمانهای مالکین ویا سازنده آنها نسبت به انجام تعهدات خود طبق نقشه های ساختمانی اقدام ننموده و مناسب سازی را انجام نداده اند مقدور نخواهد بود و متخلفین از این بند تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

4- متقاضیان پروانه های ساختمانی موظفند در زمان اخذ پروانه ساختمانی ویا اصلاحیه در یکی از شعبات بیمه، کل زیربنای احداثی را بیمه نمایند و بدون داشتن بیمه نامه صدور پروانه ساختمانی مقدور نخواهد بود.

5- پروانه ساختمانی به ملک صادر میشود و تغییر مالک آن نمی تواند تغییر در حقوق متعلقه آن داشته باشد.

(ماده 4) تمدید پروانه ساختمانی

1 - چنانچه مالک حقیقی و حقوقی در مدت تعیین شده در پروانه (3 سال از تاریخ صدور) برای اتمام عملیات ساختمانی اقدام به تکمیل ساختمان خود ننماید در پایان مهلت مقرر ملزم به تمدید پروانه میباشد در غیر اینصورت پروانه قبلی فاقد اعتبار است.

2 - عوارض تمدید پروانه

عوارض تمدید پروانه برای بار اول در سال چهارم 15% و بار دوم در سال پنجم 20% عوارض پروانه و پذیره و مزاد بر تراکم با ارزش منطقه ای و ضوابط زمان مراجعه محاسبه و اخذ خواهد شد و اگر برای تمدید سال چهارم اقدام نشده 35% سال چهارم و پنجم همزمان اخذ خواهد شد.

3 - تاریخ تمدید پروانه از ابتدای اتمام مهلت پروانه ساختمانی یا اتمام مهلت آخرین تمدید منظور خواهد شد بنا براین سپری شدن تاریخ تمدید مانع تمدید نخواهد بود.

4 - شهرداری میتواند با نظر کمیسیون ماده 77 شهرداری در صورت وقوع عوامل غیر مترقبه و خارج از اختیار مالک و یا بر اساس احکام قضائی که موجب رکود عملیات ساختمانی را فراهم نموده باشد ضمن شامل نبودن به تبصره 2 ماده 29 قانون نوسازی با رعایت سایر مفاد تعرفه مدت رکود به مدت پروانه و تمدید آن اضافه گردد

5 - چنانچه مالک یا مالکین بعد از اتمام مهلت 5 ساله پروانه جهت اخذ پایان کار مراجعه نماید بشرح زیر عوارض وصول خواهد شد.

الف - در صورتیکه عوارض تمدید سال چهارم یا پنجم و یا هر دو آنها پرداخت نشده باشد عوارضات تمدید طبق بند دو اخذ خواهد شد.

ب - واز برای دیرکرد مراجعه برای پایانکار 5% عوارض پروانه و پذیره و مزاد بر تراکم بابت تمدید جهت اخذ پایانکار وصول خواهد شد.

تبصره 1: بند الف و ب شامل پروانه هایی خواهد بود که از اول سال 83 صادر شده و برای پروانه های قبل از سال 82 بطور مقطوع برای هر مترمربع کل زیربنا از برای دیر کرد جهت اخذ پایانکار مبلغ 3000 ریال اخذ خواهد شد.

تبصره 2: شرایط تمدید پروانه بایستی در دفترچه پروانه ساختمانی درج گردد و مورد فوق به امضاء صاحب برسد.

6 - در صورتیکه در طول تمدید نسبت به پایا نکار مراجعه نماید ابتدا عوارض تمدید اخذ سپس پایا نکار صادر خواهد شد.

7 - در صورتیکه در طول تمدید برای افزایش بنا (اصلاحیه) مراجعه نماید ابتدا عوارض تمدید طبق ضوابط برای پروانه اولیه اخذ سپس نسبت به اصلاحیه طبق ماده 7 اقدام خواهد شد.

(ماده 5) صدور شناسنامه ساختمانی المثنی

1- صدور مجدد شناسنامه ساختمان محدودیت قانونی دارد فلذا در صورت از بین رفتن پروانه ساختمانی و محرز شدن وقوع سانحه یا بروز حوادث غیر مترقبه مثل آتش سوزی و سیل و زلزله یا مفقود شدن که به تایید مراجع ذیصلاح رسیده باشد با اخذ تعهد ثبتی و بعد از ارائه گزارشات و بررسی موضوع و باتائید شورای شهر صدور شناسنامه المثنی مقدور خواهد بود و 15% عوارض پروانه و پذیره اولیه اخذ و شناسنامه المثنی صادر خواهد شد.

(ماده 6) صدور گواهی مفاصا حساب وعدم خلا فی و گواهی پایان کار

1- مالک ملزم به اخذ پایان کار پس از اتمام عملیات ساختمانی میباشد و شهرداری موظف است پس از درخواست مالک یا مالکین و انطباق ساختمان احداثی با پروانه و ضوابط فنی و شهرسازی نسبت به صدور گواهی پایان کار ساختمانی اقدام نماید در غیر اینصورت لازم است علت عدم صدور گواهی پایان کار ساختمانی به ذینفع اعلام گردد.

2- شهرداری پس از اخذ درخواست مالک و یا مالکین جهت صدور گواهی لازم و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک، نسبت به صدور گواهی مفاصا حساب اقدام در غیر اینصورت علت صدور گواهی کتبا به ذینفع اعلام گردد و گواهی عدم خلا فی فقط برای ساختمانهای نیمه کاره (تا مرحله سفت کاری) میباشد. ضمنا صدور عدم خلا فی برای معاملات بلامانع است.

3- در خصوص درخواست مجوز اخذ کلیه مطالبات متعلقه از جمله 1/5% مسکونی و 2% تجاری و 000 درهنگام صدور مفاصا حساب (پایان کار وعدم خلا فی) و در صورت احراز فروش املاک تجاری و 000 مسکونی اخذ خواهد شد در مواردیکه مودی قبل از اخذ پایان کار در املاک تجاری و صنعتی و 000 اقدام به فروش نماید در زمان پایانکار عوارض سرقفلی برابر مقررات اخذ خواهد شد.

4- با اقتباس از ماده 32 قوانین و مقررات مالی شهرداریها، شهرداری مجاز به تقسیط مطالبات خود ناشی از عوارض نیست مگر در موارد معینه آن ماده. در هر صورت در زمان صدور مفاصا حساب (پایانکار - عدم خلا فی برای معاملات - نقل و انتقال - تفکیک) با یستی کلیه عوارضات خود را تسویه حساب نماید.

5- چنانچه مالک یا مالکین بعد از اتمام مهلت پروانه (اعم از مدت تمدیدها و مهلت پنج ساله) جهت اخذ پایانکار مراجعه نماید مطابق ماده 4 تعرفه مصوب عمل خواهد شد.

(ماده 7) تجدید بنای ساختمانهای مسکونی، اصلاحیه، تجدید پروانه

الف- تجدید بنای ساختمانهای مسکونی :

- 1- تجدید بنای ساختمانهای تخریب شده ناشی از زلزله ، بمباران ، رانش زمین ، حریق و موارد مشابه غیر مترقبه که به تأیید کمیسیون ماده 77 برسد به اندازه مساحت تخریب شده عوارض ندارد.
- 2- در موارد بند 1 در صورتیکه مالک بدون مجوز ، زیر بنا احداث نماید به کمیسیون ماده 100 ارجاع و در صورت ابقاء کل عوارض نسبت به زمان مراجعه اخذ خواهد شد .

ب- اصلاحیه پروانه :

- 1- مالکین ساختمانهای مسکونی و تجاری و کارگاہی و... که دارای پروانه ساختمانی معتبر از لحاظ مدت اعتبار میباشند در صورتیکه درخواست اصلاح و تغییر نقشه ساختمان نماید در صورت عدم درخواست اضافه بنا از پرداخت عوارض اصلاح پروانه معاف و صرفاً تفاوت 3% نظارت (فلزی به بتونی) و معاینه محل اخذ خواهد شد .
 - 2- مالکین ساختمانهای مسکونی در صورت درخواست اضافه بنا بصورت مازاد بر تراکم صرفاً عوارض مازاد بر تراکم درخواستی اخذ و تفاوت سایر عوارضات (بغیر مازاد اولیه) نیز وصول خواهد شد .
 - 3- در بند یک همین ماده چنانچه مالک یا مالکین درخواست اضافه بنا نمایند و شامل بند 2 همین ماده نیز نباشد عوارضات طبق ضوابط مربوط به هر کدام از کاربریها و عملکردها با ارزش منطقه ای زمان مراجعه برای کل زیربنای احداثی محاسبه و عوارض پرداختی قبلی کسر و مابه التفاوت آن اخذ خواهد شد.
- ج- تجدید پروانه :

- 1- چنانچه مالک حقیقی و یا حقوقی در مدت پنج سال از تاریخ صدور پروانه نسبت به تکمیل ساختمان خود اقدام ننماید ملزم به اخذ پروانه جدید میباشند و در صورت عدم افزایش بنا و تغییر نقشه بغیر از بهاء خدمات و عوارض حذف یا کسری پارکینگ و سایر عوارضات اخذ و مازاد نیز بصورت یک دوم اخذ خواهد شد
- 2- و در صورت افزایش بنا و تغییر نقشه کل عوارضات و مازاد اخذ و تفاوت بهاء خدمات و تفاوت مقدار کسری یا عدم پارکینگ نیز به روز محاسبه و وصول خواهد شد .
- 3- در زمان تجدید پروانه ، پروانه قبلی اخذ و ابطال گردیده و پروانه ساختمانی جدید صادر خواهد شد.