

انواع پروانه

پروانه ساختمانی:

مجوز قانونی ای که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت و ساز برای صاحبان املاک صادر می گردد

پروانه تخریب و بازسازی:

پروانه ای که با تخریب بنای قدیمی و احداث بنای جدید براساس طرح تفصیلی صادر می گردد

پروانه تبدیل:

مجوزی که برای تبدیل یک واحد مسکونی به دو واحد ، تبدیل واحد مسکونی به اداری و یا تبدیل قسمتی از مسکونی به واحد تجاری و ... صادر می گردد.

پروانه تعمیرات:

پروانه ای که منظور انجام تعمیرات و تغییرات جزئی و کلی صادر گردد.

تمدید پروانه:

در صورت منقضی شدن مهلت پروانه و یا عدم شروع عملیات ساختمانی از طرف مالک ، اعتبار پروانه تمدید و با همان مشخصات صادر خواهد شد.

پروانه تغییر نقش:

در صورت تقاضای مالک و به شرط عدم شروع عملیات ساختمانی نسبت به تغییرات یا جابجایی فضاها یا توسعه بنای پروانه های معتبر ، پروانه تغییر نقش صادر خواهد شد.

ابطال پروانه:

در صورت تقاضای مالک با اخذ اصل پروانه صادره و ابطال آن و پیوست به پرونده بصورت مکانیزه نیز پروانه باطل و تصویر به مراجع ذیربط اعلام می گردد و با رعایت ضوابط و مقررات پرداختی های مالک عودت گردد

پروانه تعویض مهندس ناظر یا مجری:

در صورت درخواست مالک و با رعایت ضوابط و مقررات و موافقت ناظر و مجری و مراجع ذیصلاح و معرفی ناظر و مجری جدید مجوز فوق صادر می گردد.

انواع گواهی

گواهی عدم خلاف:

در صورت شروع به کار ساختمانی طبق پروانه صادره برای هرگونه معامله و یا انقضای مهلت پروانه (برای ادامه عملیات ساختمانی یا بروز خلاف، پس از رسیدگی، گواهی جدیدی به نام عدم خلاف صادر می گردد

گواهی بلامانع ناحیه:

در موارد بروز تخلفات جزئی که منجر به جلوگیری شود، پس از رفع خلاف یا رسیدگی به آن، مجوز ادامه کار از شهرسازی منطبق به ناحیه مربوطه صادر خواهد شد

گواهی بلامانع شهرسازی:

در صورت درخواست انواع پروانه و کشف خلاف در بنا و رسیدگی به آن برای سهولت روند اداری و ادامه کار، بلامانع شهرسازی صادر خواهد شد.

گواهی پایان کار:

در صورت پایان عملیات ساختمانی و عدم وجود تخلف و ارائه گواهی صحت اجرا از جانب مهندس ناظر گواهی پایان کار ساختمانی توسط شهرداری صادر می شود

گواهی پایان کار آپارتمانی:

صدور گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف در مورد هریک از آپارتمان های یک مجتمع بشرطی که در اختصاصیات و مشاعات تخلفی حادث نشده باشد

گواهی پایان کار قبل از ۴۹:

جهت بناهایی با هر کاربری که قبل از اردیبهشت سال ۱۳۴۹ احداث و بهره برداری گردیده اند (شامل مقررات طرح جامع شهران نمی باشند) پایان ساختمانی قبل از ۱۳۴۹ صادر می گردد

گواهی تمدید پایان کار:

در صورت انقضای اعتبار پایان کار و عدم وجود هرگونه خلاف یا تغییرات در بنا پایان کار مذکور با همان مشخصات مجدداً تمدید می گردد.

مشخصات املاک در کاربری مسکونی

مساحت زیربنا:

مجموع سطوح در هر طبقه از ساختمان های یک ملک را مساحت زیربنای آن طبقه گویند

مساحت کل بنا:

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک ملک احداث می شود یا شده است که شامل زیرزمین یا زیرزمین ها،

همکف، طبقات فوقانی اعم از قسمت های مفید و اختصاصیات و یا مشاعات در طبقات ساختمان می باشد

متوسط مساحت زمین:

عبارت است از نسبت کل مساحت زمین ها به تعداد اراضی بلوک یا ضریب سطح اشغال : عبارت است از نسبت درصد مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین در طبقه همکف متوسط مساحت کل بنا:

عبارت است از نسبت مساحت کل بنا در املاک موجود به تعداد اراضی بلوک یا ناحیه یا محله یا منطقه یا شهر ضریب تراکم مجاز:

عبارت است از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت با کاربری مجاز طبق طرح تفصیلی (مشاعات و انبار و پارکینگ در زیرزمین و پارکینگ در همکف جزء این ضریب محاسبه نمی گردند تراکم استفاده شده:

عبارت است از سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت با هر کاربری (مشاعات و پارکینگ و انباری در زیرزمین و پارکینگ در همکف جزء این سطوح محاسبه نمی گردد بنای مفید:

مجموع زیربنای کل طبقات بجز سطح پارکینگ ها و انباری ها و مشاعات مساحت زیربنای مشاعات در مسکونی:

شامل مجموع مساحت تاسیسات ، راهرو ، راه پله، آسانسور ، لابی، سالن اجتماعات ، استخر و سونا و ورزشی، سرایداری، شوت زباله ، نگهبانی، نورگیرها، سرویس بهداشتی و انباری مشاع جزء سطوح مشاعات می باشند درصد بنای مفید استفاده شده:

درصد مجموع زیربنای مفید طبقات در طبقات، نسبت به مساحت ملک (طبق سند مالکیت) . (زیربنای کل ، منهای مشاعات و پارکینگ و انباری) انواع اراضی

دایر:

اراضی دارای ساختمان و تاسیسات و دیوارکشی متناسب با ملک و یا املاکی که باغ و مشجر و یا زراعی باشد، می گویند بایر:

به اراضی فاقد ساختمان و تاسیسات می گویند که سابقه دایر بودن را داشته اند موات:

به املاکی که فاقد ساختمان و تاسیسات باشد و هرگونه سابقه عمران و آبادی و یا باغ و کشاورزی نداشته اند گویند مشخصات کاربری ملک

مسکونی:

به سطوحی اطلاق می گردد که براساس نقش کاربری اراضی جهت احداث واحدها و مجموعه های مسکونی اختصاص ی  
تجاری:

این اراضی برای فعالیت های بازرگانی ، مغازه ها و فروشگاه ها ، کسب و پیش و دواير نمایندگی های مختلف و دفاتر تجاری براساس سلسله  
مراتب طرحهای تفصیلی (خرده فروشی، عمده فروشی، دفاتر ) پاساژ، تیمچه، سرا در نظر گرفته شده است  
مختلطا:

عبارت است از تر کیب چندعملکرد از کاربری های مختلف دریک قطعه زمین با کاربری مختلط (تجاری اداری، تجاری مسکونی ، مسکونی  
اداری و اختلاطی از کاربری های فرهنگی ، ورزشی، آموزشی ) با توجه به طرح تفصیلی می باشند  
باغ:

عبارت است از زمین محصور و یا غیر محصور که در آن درخت به تعدادی که قانون مشخص نموده است کاشته باشند و یا در طرح تفصیلی  
به صورت باغ تعیین شده باشد  
مذهبی

انواع کاربریهای مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد  
اراضی مذهبی رده محله:

شامل مساجد کوچک، تکایا و حسینیه ها  
اراضی مذهبی رده ناحیه شامل:

مساجد و فاطمی ه ها  
اراضی مذهبی رده منطقه شامل مساجد بزرگ و هیئت ها  
اراضی مذهبی رده حوزه شامل:

مجتمع های مذهبی ، دارالتبلیغ ها و مهدیه ها  
اراضی مذهبی رده شهر و فراتر:

شامل مساجد اصلی شهر، خانقاه، کلیساها و کنیسه ها، امامزاده ها، بقاع متبرکه، مصلی، آتشکده ها و معابد  
آموزشی

این اراضی بسته به سلسله مراتب خدمات شهری با توجه به رده های مختلف کاربری آموزشی به احداث ساختمان های آموزشی اختصاص  
دارد. فعالیت های مجاز در این اراضی آموزشی رده های مختلف به شرح ذیل می باشد  
اراضی آموزشی رده محله:

شامل مهدکودک، آمادگی ، مدرسه اب تدایی مدارس راهنمایی و دبیرستان ها  
اراضی آموزشی رده ناحیه:

شامل کلاس های نهضت سواد آموزی، مراکز آموزش حرفه ای و هنرکده ها  
اراضی آموزشی رده منطقه شامل:

مدارس اسلامی ،  
موسسات آموزش زبان های خارجی و هنرستان های صنعتی  
اراضی آموزشی رده حوزه ای:

شامل مدارس ویژه نابینایان ،  
مدارس ویژه معلولین کرو و لال و مدارس ویژه سایر معلولین  
اراضی آموزشی رده شهر و فراتر:

شامل مدارس ویژه خارجیان مقیم شهران و مدارس ویژه کودکان استثنایی  
فرهنگی

انواع کاربری های فرهنگی بنا به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد . \* اراضی فرهنگی رده محله ای : شامل کتابخانه  
کودکان و کتابخانه های درجه ۵ \* اراضی فرهنگی رده ناحیه ای : شامل کتابخانه های درجه ۴ و سالن های اجتماعات. \* اراضی فرهنگی  
رده منطقه : شامل کتابخانه های درجه ۳، بنیادهای ارشادی و کانون ها \* اراضی فرهنگی رده شهر و فراتر : شامل اماکن و محوطه های  
تاریخی ، موزه ها، موسسات انتشاراتی، کتابخانه های ملی و سایر کتابخانه های بزرگ ، نمایشگاهها، انجمن ها ، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر و  
فرهنگستان ها  
بهداشتی

این اراضی در رده محله مطرح شده و شامل گرمابه ها و رختشویخانه ها می گردد  
ورزشی

انواع این کاربری برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد. \* اراضی ورزشی رده محله: شامل زمین های بازی کوچک . \*  
اراضی ورزشی رده ناحیه : شامل زمین های ورزشی و سالن های کوچ ک. \* اراضی ورزشی رده منطقه شامل زمین های ورزشی سالن های  
متوسط - سالنهای استخر سرپوشیده و اراضی ورزشی رده شهر، استادیوم ها و ... می باشد  
فضاهای سبز- پارک عمومی

ملکی که دارای طرح پارک ، حریم سبز ، جنگل مصنوعی و ... طبق طرح تفصیلی و جامع می باشد، بارده بندی باغ ک و دک ، پارک محله،  
پارک منطقه ای و پارک های عمومی شهری ، حریم سبز بزرگراهها ، اتوبانها ، بزرگراه ها ، کمربند سبز شهری