

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

بخشنامه ۳۵۶

موضوع: اصلاحیه نحوه اعلام تخلفات ساختمانی

مدیران محترم مناطق چهار گانه شهرداری قزوین

سلام علیکم

احتراماً؛ پیرو بخشنامه ۳۴۴ به استناد ماده صد قانون شهرداری و در راستای ارتقا شفافیت و به هنگام سازی و دسترسی شهروندان و کارشناسان به داده ها، ایجاد یکپارچگی در فرآیند ارسال تخلفات ساختمانی به کمیسیون ماده صد و توسعه خدمات الکترونیکی شهرسازی، و با توجه به ضوابط و قیمت پایه کمیسیون ماده صد ۱۴۰۱ که برابر مصوبه شماره ۲۲/۱۴۰۰/۱۶۲۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۹ به تصویب شورای محترم اسلامی شهر رسیده، تغییرات صورت گرفته در سیستم یکپارچه شهرسازی، ضوابط و عناوین تخلفات ساختمانی جهت اطلاع و اقدامات لازم به حضور ارسال میگردد. س. ۱۴۰۳/۹

انواع تخلفات ساختمانی			
واحد	عنوان	کد سیستمی تخلف	ردیف
متر مربع	تبدیلی ها	۱	۱
متر مربع	بنای مازاد مجوز	۲	۲
متر مربع	بنای بدون مجوز	۳	۳
متر مربع	احداث مازاد بر سطح	۴	۴
متر مربع	احداث مازاد بر تراکم (مربوط به درآمد)	۶	۵
تعداد	کسری پارکینگ	۷	۶
متر مربع	بالکن به سمت شارع	۸	۷
متر	عدم رعایت ارتفاع به متر	۹	۸

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

واحد	عنوان	کد سیستمی تخلف	ردیف
تعداد	تعداد افزایش واحد	۱۳	۹
متر مربع	عدم رعایت بر و کف به صورت اعیانی	۲۲	۱۰
متر رونده	عدم رعایت بر و کف به صورت فضای باز	۵۳۷	۱۱
متر رونده	تقسیم غیر مجاز پلاک با انواع مصالح	۵۰۱	۱۲
متر مربع	تقسیم غیر مجاز به صورت اعیانی	۵۳۸	۱۳
متر رونده	کرسی چینی	۵۰۳	۱۴
متر رونده	فنس کشی	۵۰۴	۱۵
متر رونده	دیوار کشی	۵۰۵	۱۶
متر مربع	محوطه سازی	۵۱۱	۱۷
متر مربع	تعویض سقف	۵۱۲	۱۸
تعداد	نصب پنجره مشرف به مجاورین	۵۱۶	۱۹
تعداد	نصب درب غیر مجاز سواره رو	۵۱۹	۲۰
تعداد	نصب درب غیر مجاز پیاده	۵۳۶	۲۱
متر مربع	احداث نورگیر در کف معبر	۵۲۰	۲۲
متر مربع	کاهش سطح پاسیو مجاز(فرعی با اصلی)	۵۲۲	۲۳
متر مربع	احداث میلگرد انتظار	۵۳۰	۲۴
متر مربع	عدم احداث نورگیر	۵۳۲	۲۵
متر مربع	احداث بنای مازاد در نما	۵۳۳	۲۶
متر مربع	بنای مازاد بر مجوز(درز انقطاع)	۵۳۴	۲۷
متر مربع	عدم رعایت ضوابط مصوب نماسازی	۵۳۵	۲۸

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

۱) تخلفات گروه تبدیلی ها

مطابق نقشه های مصوب و پروانه ساختمانی نوع استفاده از ساختمان و کاربرد طبقات به تفکیک قید میگردد لذا در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی تغییری در نوع استفاده از ساختمان یا کاربرد فضاهای طبقات صورت پذیرد موضوع با در نظر گرفتن سال دقیق وقوع تخلف و به تفکیک هر طبقه با عنوان تخلف تبدیلی به کمیسیون ماده صد ارسال میگردد. (کد تخلف ۱)

مانند: تبدیل مسکونی به تجاری، پارکینگ به انباری، پاسیو به مسکونی، راه پله به مسکونی و

۲) بنای مازاد مجوز

در صورت احداث هر گونه بنا مازاد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی اعم از داخل و یا خارج محدوده شهر و با هر نوع کاربری بعنوان بنای مازاد بر مجوز به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۲)

نکته: تخلف احداث انباری در حیاط، سرویس بهداشتی در حیاط، انباری پشت بام، اتاقک آسانسور، تجاری در ۴۰ درصد حیاط و احداث بناهای مازاد بر پروانه در اراضی کشاورزی، به عنوان مازاد بر مجوز به کمیسیون ارسال می گردد.

نکته: هرگونه احداث بنا بعد از اخذ پایانکار ساختمانی و یا استعلام به عنوان بنای مازاد مجوز به کمیسیون ماده صد ارسال گردد.

۳) بنای بدون مجوز

در صورت احداث بنای بدون پروانه اعم از داخل و یا خارج از محدوده شهر و با هر نوع استفاده با عنوان بنای بدون مجوز به کمیسیون ماده صد ارسال می گردد. (کد تخلف ۳)

۴) احداث مازاد بر سطح

در پلاک های داخل محدوده شهر که دارای پروانه ساختمانی می باشند در صورت تخلف پیشروی به سمت حیاط با عنوان احداث مازاد بر سطح به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۴)

۵) احداث مازاد تراکم

احداث مازاد بر تراکم مربوط به اخذ عوارض در واحد درآمد بوده و در لایحه ارسالی به کمیسیون درج می گردد. ولیکن در رای کمیسیون منجر به رای جریمه نمیگردد. (کد تخلف ۶)

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

۶) کسری پارکینگ

در صورت عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن و یا تخلفاتی که منجر به افزایش

پارکینگ های مورد نیاز گردد با عنوان کسری پارکینگ به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۷)

نکته: در ارسال تخلفات کسری پارکینگ می بایست بصورت تعداد (واحد) کسری پارکینگ به کمیسیون ارسال گردد.

- در فرمول های محاسبه کسری پارکینگ ارزش معاملاتی ساختمان در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مطابق جدول ذیل می باشد.

ردیف	نوع ساختمان
۱	ساختمان های بتنی
۲	ساختمان های فلزی
۳	سوله
۴	سایر ساختمان ها

- صدور پایانکار تحت هر شرایطی منوط به بررسی پارکینگ ها می باشد.

۷) بالکن به سمت شارع

تخلفات پیشروی به سمت گذر به عنوان بالکن به سمت شارع به تفکیک طبقات به کمیسیون ارسال می گردد (کد تخلف

۸)

۸) عدم رعایت ارتفاع به متر

هر گونه افزایش ارتفاع در طبقات (مازاد بر ارتفاع مجاز در پروانه ساختمانی) با عنوان عدم رعایت ارتفاع به متر به

کمیسیون ارسال میگردد (کد تخلف ۹)

۹) تعداد افزایش واحد

تخلف اضافه کردن واحد های ساختمانی، به تفکیک طبقات و سال وقوع تخلف به عنوان تعداد افزایش واحد به کمیسیون

ارسال می گردد. (کد تخلف ۱۳)

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

۱۰) عدم رعایت بر و کف به صورت اعیانی

در صورتی که بر خلاف پروانه یا بدون پروانه تجاوزی به معابر شهری صورت گیرد و یا در هنگام نوسازی رعایت بر های اصلاحی صورت نگرفته باشد و این موضوع به صورت ساختمان باشد (مانند پلاک های جنوبی) با عنوان عدم رعایت بر و

کف به صورت اعیانی به کمیسیون ارسال میگردد. (کد تخلف ۲۲)

۱۱) عدم رعایت بر و کف به صورت فضای باز

در صورت تجاوز به معابر شهری و یا عدم رعایت برهای اصلاحی در قسمت فضای باز با هر نوع مصالحی با عنوان عدم رعایت

بر و کف به صورت فضای باز به کمیسیون ارسال می گردد (مانند پلاک های شمالی). (کد تخلف ۵۳۷)

۱۲) تقسیم غیر مجاز پلاک با انواع مصالح

هر گونه تقسیم پلاک در هنگام ساخت و ساز به دو یا چند پلاک با استفاده از هر نوع مصالح مانند دیوار کشی، نرده، فنس و

... با عنوان تقسیم غیر مجاز پلاک با انواع مصالح به صورت متر رونده به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۰۱)

۱۳) تقسیم غیر مجاز پلاک بصورت اعیانی

تقسیم یک پلاک به دو یا چند ساختمان بصورت تعداد و ساختمان های ایجاد شده با عنوان تقسیم غیر مجاز پلاک

بصورت اعیانی به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۸۳۸)

نکته: در صورتی که همزمان در تقسیم یک پلاک هم در اعیانی و هم در قسمت فضای باز (حیاط) تقسیم صورت گرفته باشد

هر دو عنوان تقسیم غیر مجاز پلاک با انواع مصالح و تقسیم غیر مجاز پلاک بصورت اعیانی به کمیسیون ارسال می گردد.

۱۴) کرسی چینی

تخلف احداث کرسی چینی به صورت متر رونده با این عنوان به کمیسیون ارسال میگردد. (کد تخلف ۵۰۳)

نکته: حداکثر ارتفاع کرسی چینی ۶۰ سانتیمتر در نظر گرفته می شود.

تخلفات با ارتفاع بیش از ۶۰ سانتیمتر می بایست بصورت با عنوان تخلف دیوار کشی به کمیسیون ارسال می گردد.

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

۱۵) فنس کشی

تخلفات مربوط به فنس کشی، نصب پایه های فلزی، نرده، ایرانیت بصورت متر رونده به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۰۴)

۱۶) دیوار کشی

هرگونه دیوار کشی غیر مجاز در اراضی داخل و یا خارج از محدوده شهر به صورت متر رونده دیوار با عنوان دیوار کشی به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۰۵)

نکته: در صورت افزایش جانپناه نیز موضوع با عنوان دیوار کشی به کمیسیون ارسال میگردد.

۱۷) محوطه سازی

هر گونه محوطه سازی بدون اخذ مجوز با این عنوان به کمیسیون ارسال می گردد.(کد تخلف ۵۱۱)

۱۸) تعویض سقف

هرگونه تعویض سقف بدون مجوز از شهرداری اعم از داخل و یا خارج از محدوده شهر با هر نوع مصالحی با عنوان تعویض سقف به کمیسیون ارسال می گردد(کد تخلف ۵۱۲)

۱۹) نصب پنجره مشرف به مجاورین

در صورت نصب پنجره غیر مجاز با ذکر تعداد پنجره ها با این عنوان به کمیسیون ارسال می گردد.(کد تخلف ۵۱۶)

۲۰) نصب درب غیر مجاز سواره رو

در صورتیکه مالک بر خلاف نقشه مصوب اقدام به نصب درب پارکینگ غیر مجاز و یا درب پارکینگ اضافه نماید به بصورت تعداد با این عنوان به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۱۹)

۲۱) نصب درب غیر مجاز پیاده

درب های غیر مجاز و یا اضافه که بصورت عابر می باشد با این عنوان به کمیسیون ارسال می گردد.(کد تخلف ۵۳۶)

۲۲) احداث نورگیر در کف معبر

هرگونه استفاده از کف معبر بصورت نورگیر با ذکر مساحت با این عنوان به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۲۰)

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

۲۳) کاهش سطح پاسیو مجاز (فرعی به اصلی)

جابجایی فضاهای اصلی به فضاهای فرعی مانند آشپزخانه به اتاق خواب به عنوان کاهش سطح پاسیو مجاز (فرعی به

اصلی) نورگیر با در نظر گرفتن ضوابط دفترچه طرح تفصیلی به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۲۲)

۲۴) احداث میلگرد انتظار

در صورتیکه مالک اقدام به احداث میلگرد انتظار جهت مزاد بر سطح و یا پیش آمدگی به سمت شارع نماید، موضوع

بصورت مساحت سطح افزایش یافته با عنوان احداث میلگرد انتظار به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۳۰)

۲۵) عدم احداث نورگیر

تخلف احداث اتاق ها و یا فضاهایی اصلی و فرعی بدون نور و تهویه لازم با عنوان عدم احداث نورگیر با در نظر گرفتن

ضوابط دفترچه طرح تفصیلی به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۳۲)

۲۶) احداث بنای مزاد در نما

در صورتیکه مالک اقدام به پیشروی به سمت حیاط و یا شارع بصورت نما نماید به نحوی که جز زیربنا محسوب نگردیده

ولیکن بنا به شرایط می بایست به کمیسیون ارسال گردد به عنوان احداث بنای مزاد در نما به کمیسیون ارسال

میگردد. (کد تخلف ۵۳۳)

۲۷) بنای مزاد بر مجوز (درز انقطاع)

در صورت عدم رعایت درز انقطاع و یا کاهش مساحت آن با ذکر مساحت و با عنوان بنای مزاد بر مجوز (درز انقطاع) به

کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۳۴)

۲۸) عدم رعایت ضوابط مصوب نما سازی

در صورت عدم رعایت ضوابط دستورالعمل ابلاغی سیما و منظر شهری مانند اجرای سنگ به جای آجر با عنوان عدم رعایت

ضوابط مصوب نما سازی به صورت مساحت به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۵۳۵)

{ LetterNumber }

{ LetterDate }

تبصره:

۱) قیمت های و ضوابط مندرج در دفترچه مصوب شورای اسلامی شهر بر اساس هر نوع مصالح مصرفی می باشد. لذا احداث هر گونه بنا با هر نوع مصالح و سقفی (مانند: ایرانیت، سایبان، آلاچیق، کانکس، بنای زیرتانکر و.....) بدون اخذ مجوز از شهرداری، براساس نوع کاربری مصوب به عنوان بنای بدون مجوز به کمیسیون ارسال می گردد. (مانند: کشاورزی - کشاورزی)

۲) در تخلفات احداث استخر (فاقد سقف) در حریم شهر بعد از سال ۸۶ به صورت متر رونده (محیط) به کمیسیون ارسال می گردد.

۳) در تخلفات احداث استخر قبل از سال ۸۶ به صورت مساحت به کمیسیون ارسال می گردد.

۴) در صورتی که استخر با هر نوع مصالحی مسقف شده باشد، در صورت داشتن پروانه ساختمانی به عنوان بنای مازاد بر مجوز و در صورتی که فاقد پروانه ساختمانی باشد به عنوان بنای بدون مجوز به کمیسیون ارسال میگردد.

۵) در بررسی تخلفات ساختمانی در حوزه تجاری در طبقات بالای همکف، در صورتی که بصورت آپارتمانی مورد استفاده قرار می گیرد تخلف با عنوان آپارتمان تجاری به کمیسیون ارسال گردد.

۶) در دفترچه ضوابط قیمت پایه کمیسیون به تفکیک در دو گروه حوزه کاربری تجاری- اداری- صنعتی و گروه کلیه کاربری ها تعیین گردیده است.

در صورت هرگونه ایراد و یا ابهامی کارشناسان شهرسازی می توانند مراتب را به حوزه تدوین مقررات شهرسازی اعلام تا ضمن راهنمایی اقدامات لازم صورت پذیرد.

شیوا شهرام فر

سرپرست معاونت شهرسازی و معماری

{ Signature }

رونوشت :

دفتر شهردار محترم جهت استحضار
مدیر عامل محترم سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات جهت اطلاع
قائم مقام محترم معاونت شهرسازی و معماری جهت اطلاع
مدیریت محترم طرح های تفصیلی و اجرایی جهت اطلاع
مدیریت محترم هماهنگی و نظارت بر ساخت و سازها جهت اطلاع
رئیس محترم اداره رسیدگی به تخلفات ساختمانی جهت اطلاع
اقدام کننده : اداره تدوین مقررات شهرسازی-سعیدی

{ SeconderSignature }