

”قریون دانی ۱۴۰۰ شری است“

”بایدلا، انسان محور بذریتی ملی و پاکخواهی و مدنی سوابست پز“

بخشنامه ۳۴۴

موضوع: اصلاحیه نحوه اعلام تخلفات ساختمانی

مدیران محترم مناطق سه گانه شهرداری قزوین

سلام علیکم

احتراماً: 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، دفترچه ضوابط و قیمت پایه کمیسیون ماده صد مربوط به سال های ۹۶ تا ۹۹ تهیه و برابر مضویه شماره ۲۲/۱۳۹۹/۱۷۷۳ مورخ ۹۹/۶/۴ به تصویب شورای محترم اسلامی شهر رسیده و مطابق نامه شماره ۲۲/۱۳۹۹/۲۹۹۷ مورخ ۹۹/۹/۲۹ به شهرداری ابلاغ گردیده که با توجه به تغییرات صورت گرفته در سیستم یکپارچه شهرسازی، ضوابط و عنوانی تخلفات ساختمانی جهت اطلاع و اقدامات لازم به حضور ارسال میگردد.

انواع تخلفات ساختمانی

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

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

۳۱۰۷۶/۱۴۹۹/۱۰

۲۰/۱۰/۱۴۹۹

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، بارگینگ به انباری، پاسبو به مسکونی، راه پله به مسکونی و ...

۲) بنای مازاد مجاز

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 بنای مازاد بر مجاز به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۲)

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

۳) بنای بدون مجاز

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

نکته: هرگونه احداث بنا بعد از اخذ پایانکار ساختمانی و استعلامات صادره دفاتر استاد رسمی صورت پذیرد با عنوان بنای بدون مجاز به کمیسیون ماده صد ارسال می گردد.

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 احدات مازاد بر سطح به کمیسیون ارسال می گردد. (کد تخلف ۴)

۵) احداث مازاد تراکم

احدات 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)

۳۱۰۷۶/۱۴۹۹/۱۰

۲۰/۱۰/۱۴۹۹

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 از سال ۸۶ به بعد می بایست بصورت تعداد کسری پارکینگ به

کمیسیون ارسال می گردد.

- کسری پارکینگ های قبل از سال ۸۶ به صورت مساحت به کمیسیون ارسال میگردد (مساحت هر پارکینگ با

احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد)

- در فرمول های محاسبه کسری پارکینگ ارزش معاملاتی ساختمان در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم

مطابق جدول ذیل می باشد.

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

- صدور پابکار 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)

۳۱۰۷۶/۱۴۹۹/۱۰

۲۰/۱۰/۱۴۹۹

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 برها اصلاحی در قسمت فضای باز با هرنوع 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،
نردک، 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 ۵۳۸)

نکته: در صورتی که همزمان در تقسیم یک پلاک هم در اعیانی و هم در قسمت فضای باز (جیاط) 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: حداقل ارتفاع کرسی چینی ۶۰ سانتیمتر در نظر گرفته می شود.

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

۳۱۰۷۶/۱۴۹۹/۱۰

۲۰/۱۰/۱۴۹۹

(۱۵) فنس کشی

تخلفات مربوط به فنس کشی، نصب پایه های فلزی، نرده، ابرانیت 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 شهیداری 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 برخلاف نقشه مصوب اقدام به نصب درب پارکینگ غیر مجاز و یا درب پارکینگ اضافه نماید به

تصویر 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 معتبر

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

(۵۲۰)

۳۱۰۷۶/۱۴۹۹/۱۰

۲۰/۱۰/۱۴۹۹

(۲۳) کاهش سطح پاسیو مجاز (فرعی به اصلی)

جایگایی 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 احداث مازاد 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 فضاهای اصلی و فرعی بدون نور و تهییه 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 مازاد در نما

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

نگردیده و لیکن بنا به شرایط می بایست به کمیسیون ارسال گردد به عنوان احداث بنای مازاد در نما به کمیسیون

ارسال میگردد.(کد تخلف (۵۳۳

(۲۷) بنای مازاد بر مجوز (درز انقطاع)

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

انقطاع) به کمیسیون ارسال می گردد.(کد تخلف (۵۳۴

(۲۸) عدم رعایت ضوابط مصوب نما سازی

در صورت عدم رعایت ضوابط مصوب نما سازی 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

۳۱۰۷۶/۱۴۹۹/۱۰

۲۰/۱۰/۱۴۹۹

توضیح:

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، الاجیق، کانکس، بنای زیربنانکر 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

ماراد بر مجوز و در صورتی که فاقد پروانه ساختمانی باشد به عنوان بنای بدون مجوز به کمیسیون ارسال میگردد.

۵) 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 ایجاد و یا ابهامی کارشناسان شهرسازی می توانند مراتب را به حوزه تدوین مقررات شهرسازی

اعلام تا ضمن راهنمایی اقدامات لازم صورت پذیرد.

**کیومرث فدائی فر
سرپرست معاونت شهرسازی و معماری**

روزنامه ۱

دفتر شهردار محترم جهت استعمال
قالم مطام محترم معاونت شهرسازی و معماری جهت اعلام
مدیریت محترم طرح های نهضتی و اجرایی جهت اعلام
مدیریت محترم همراهگش و مظارط بر مساحت و سازها جهت اعلام
راس مختار اداره رسیدگی به تخلفات ساختمانی جهت اعلام
راس مختار اداره مظارط بر شهرسازی سلطوق جهت اعلام
آندام کشیده: اداره تدوین مقررات شهرسازی