

لایحه «چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق»

در راستای اجرای دقیق و کامل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره یکم (۱) ذیل ماده مذکور و تبصره ماده سوم (۳) مصوبه «تعیین مأموریت ها، حدود اختیارات و مسئولیت های شوراهای معماری مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۰۲ و به استناد مرقومه شماره ۱/۱۲۷۶۷/م مورخ ۶۹/۹/۲۹ ریاست محترم وقت قوه قضاییه به استعلام شهرداری تهران و نیز بخشنامه شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۴/۲۸ وزارت کشور (به قائم مقامی شورای اسلامی شهر) و به منظور تسهیل و تسریع در رسیدگی به عملیات ساختمانی مغایر مفاد پروانه و نقشه های مصوب و جلوگیری از پراکندگی برخورد در مناطق و ایجاد روش هماهنگ در شهرداری های مناطق، ضمن تأکید بر الزام مأمورین شهرداری و مهندسين ناظر به جلوگیری از تخلفات ساختمانی، به شهرداری تهران اجازه داده می شود صرفاً تخلفات جزئی و خطاهای اجرایی ساختمان های در دست ساخت یا پایان یافته به شرح مواد این مصوبه که مغایرت اصولی با ضوابط شهرسازی یا فنی یا بهداشتی نداشته و با درخواست مالک و پرداخت عوارض قانونی مترتبه به علاوه حداکثر جریمه های مقرر در تبصره های دوم (۲)، سوم (۳)، چهارم (۴) و پنجم (۵) ماده صد (۱۰۰) برحسب مورد، موضوع را در کمیسیون داخلی منطقه با ترکیب مندرج در ماده یکم (۱) و با رعایت مواد دوم (۲) الی آخر این مصوبه مطرح و نسبت به صدور گواهی ساختمانی با رعایت سایر ضوابط و مقررات اقدام نماید.

ماده یکم (۱) - اعضای کمیسیون داخلی منطقه (غیر قابل تفویض به غیر) به شرح ذیل تعیین می گردد:

الف - شهردار منطقه (رئیس کمیسیون)

ب - معاون شهرسازی و معماری منطقه

ج - رئیس نظارت فنی منطقه (دبیر)

ماده دوم (۲) - چهارچوب و حدود اختیارات کمیسیون های داخلی مناطق، جهت بررسی و تصمیم گیری در خصوص تخلفات ساختمانی به شرح ذیل تعیین می گردد:

۱-۲- افزایش مساحت بنا بدون افزایش طبقه ضمن رعایت حقوق مجاورین، حداکثر تا (۵) درصد مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه و حداکثر تا (۵۰۰) مترمربع در کل زیربنا به عنوان رو اداری در اجرا.

تبصره یکم (۱) - برای املاک تا زیربنای ناخالص کمتر از (۵۰۰) مترمربع، حداکثر تا (۱۰) درصد مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه قابل اعمال است.

تبصره دوم (۲)- در مجموعه‌های ساختمانی شامل دو یا چند ساختمان مجزا، (۵) درصد مساحت و تا سقف (۵۰۰) مترمربع برای هر ساختمان مدنظر قرار گیرد.

تبصره سوم (۳)- رسیدگی به هرگونه مغایرت در جزئیات اجرایی بنای احداث شده نسبت به نقشه‌های مصوب پیوست پروانه اعم از نقشه‌های سازه، معماری، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی، منوط به پذیرش مسئولیت و تأیید مهندسین ناظر پروژه (بدون اخذ عوارض) می‌باشد.

تبصره چهارم (۴)- رسیدگی به تغییر تیغه بندی داخلی مشروط به رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان و با تأیید مهندسین ناظر پروژه (بدون اخذ عوارض) صورت می‌گیرد.

۲-۲- افزایش حداکثر یک طبقه زیرزمین مازاد بر پروانه با توجه به شرایط اضطراری ناشی از وضعیت خاک مشروط به رعایت حرایم و مقررات ملی ساختمان جهت استفاده به عنوان توقفگاه (پارکینگ) و مشاعات با تأیید مهندسین ناظر پروژه.

۳-۲- افزایش مساحت خالص طبقات در صورت ثابت بودن مساحت کل زیربنا و تعداد طبقات طبق پروانه، مشروط به رعایت ابعاد استاندارد فضاهای مشاعی طبق مقررات ملی ساختمان.

۴-۲- ادامه آسانسور تا پشت بام مشروط به اعمال تمهیدات لازم در طراحی نمای املاکی که راه پله آنها در بر گذرهای اصلی قرار می‌گیرد و عدم ناهمگونی در نمای ساختمان‌ها و جلوگیری از آشفته‌گی در بافت محل و سیما و منظر شهری و همسان سازی با املاک مجاور. (بدون اخذ عوارض)

۵-۲- کاهش ابعاد راه پله، آسانسور و لابی آسانسور نسبت به نقشه‌های مصوب و پروانه تا میزان تعیین شده در مقررات ملی ساختمان.

۶-۲- پیشروی طولی، منوط به انطباق پیشروی با املاک ساخته شده همجوار، ضمن رعایت بند ۲ - ۱ این مصوبه و اخذ تأییدیه از مهندسین ناظر پروژه.

۷-۲- پیشروی طولی زیرزمین به سمت حیاط در املاک غیر باغ به میزان حداکثر (۲) متر و در محدوده پیشروی مجاز طرح تفصیلی به منظور تامین تأسیسات، پارکینگ و احداث انباری مشروط به عدم قطع درخت و رعایت تراز سقف در حد کف تعیین شده (رعایت همجواری‌ها) و رعایت مقررات ملی ساختمان.

۸-۲- افزایش ارتفاع کل بنا، حداکثر به میزان (۵) درصد ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های کمتر از (۶) طبقه، (۳) درصد ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های (۶۹) طبقه تا (۱۲) طبقه و (۱) درصد ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های (۱۲) طبقه و بیشتر با تأیید مهندسین ناظر پروژه. مشروط به رعایت ابعاد استاندارد راه پله و شیب راهه (ریمپ)

- تبصره ۵-** در محدوده های تاریخی و امنیتی رعایت ارتفاع مجاز مطابق ضوابط و مقررات مربوطه، الزامی است.
- ۹-۲- افزایش ارتفاع زیرزمین با کاربرد مشاعات حداکثر تا (۶۰) سانتی متر جهت عبور کانال و لوله های تاسیساتی با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)
- ۱۰-۲- ایجاد سقف کاذب در همکف پیلوتی و سایر مشاعات حداکثر تا (۶۰) سانتیمتر جهت عبور کانال و لوله های تاسیساتی با رعایت سقف بند (۹-۲) در کل بنا و با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)
- ۱۱-۲- احداث پیش آمدگی در طبقه اول با رعایت ارتفاع مجاز (۳/۵) متر در گذرهای (۱۲) متری و بالاتر و الزام به تقلیل ارتفاع همکف به حد مجاز در مرحله اتمام سفتکاری، به جز در راسته های تجاری و اداری و با رعایت سقف بند (۹-۲) در کل بنا.
- ۱۲-۲- نورگیری غیر مستقیم آشیزخانه از پذیرایی یا پذیرایی از آشیزخانه با هواکش مناسب، با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)
- ۱۳-۲- تثبیت نورگیری زیرزمین از طریق گود نور در محدوده ملک. (بدون اخذ عوارض)
- ۱۴-۲- اختصاص قسمتی از پیلوت (همکفی که جهت تامین پارکینگ در نظر گرفته شده) به لابی ورودی مشروط بر حفظ پارکینگ های مورد نیاز. (بدون اخذ عوارض)
- ۱۵-۲- تبدیل قسمتی از فضاهاى موجود به مشاعات مجاز به استقرار مطابق جدول شماره (۵) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران (سرایداری، فضای ورزشی، فضای بازی بچه ها ، سالن اجتماعات و...). (بدون اخذ عوارض)
- ۱۶-۲- تبدیل مسکونی به اداری در صورتی که ملک در پهنه کار و فعالیت و مختلط واقع شده باشد، مشروط به ارائه رضایت محضری از سایر مالکین مشاعی، ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران.
- ۱۷-۲- تبدیل یک باب تجاری و اداری به چند باب و یا بالعکس مشروط به رعایت حد نصاب مساحت واحد تجاری.
- ۱۸-۲- افزایش مساحت واحدهای تجاری و اداری به شرط تأمین پارکینگ مورد نیاز و در چهارچوب مفاد بند و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران.
- تبصره ۵-** در واحدهای پشتیبان سکونت در پهنه R، مساحت نهایی واحدهای تجاری و اداری (متراژ موجود به علاوه افزایش مساحت) حداکثر تا (۵۰) مترمربع قابل رسیدگی است.
- ۱۹-۲- جابه جایی و معادل سازی حقوق مکتسبه تجاری و اداری در طبقات.

۲-۲۰- افزایش تعداد پارکینگ های تامین شده با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح تفصیلی. (بدون اخذ عوارض)

۲-۲۱- حذف یا کسر حداکثر یک واحد پارکینگ جهت توقفگاههای دارای (۵) تا (۲۵) واحد پارکینگ و حداکثر (۵)٪ تعداد پارکینگهای مورد نیاز جهت توقفگاههای با (۲۵) واحد پارکینگ و بیشتر

تبصره-۵- فضای کسر شده پارکینگ به عنوان توقفگاه دوچرخه، موتورسیکلت در گواهی قید شود.

ماده سوم (۳)- ساز و کار رسیدگی به تخلفات جزئی در کمیسیون داخلی منطقه با توجه به موارد ذیل تدوین شود:

۳-۱- شهرداری می بایست نسبت به صدور اخطار جهت رفع خلاف اقدام نماید.

۳-۲- تأییدات الزامی مهندسان ناظر پروژه در سامانه شهرسازی شهروندی (تارنمای urban.tehran.ir) بارگذاری شود.

۳-۳- دبیر کمیسیون داخلی (رئیس نظارت فنی منطقه) مسئول بررسی و انطباق تخلف انجام شده با این مصوبه می باشد.

۳-۴- در صورت عدم تأیید شهردار منطقه، تخلف انجام شده قابل طرح در کمیسیون داخلی نمی باشد.

۳-۵- صورتجلسه کمیسیون داخلی به صورت کاغذی و دستی فاقد هر گونه اعتبار است و در صورت اقدام تخلف محسوب شده و مراتب برخورد قانونی با متخلفان پیگیری شود.

۳-۶- اعضای کمیسیون داخلی منطقه باید ظرف مدت حداکثر (۱۰) روز نسبت به ثبت رأی خود به صورت سیستمی اقدام نموده و نتیجه بررسی پرونده را اعلام نمایند.

۳-۷- فرم چاپی کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی و صرفاً در سامانه شهرسازی (تارنمای urban.tehran.ir) به مالک و مهندسین ناظر پروژه ابلاغ شود.

۳-۸- نتیجه بررسی پرونده ها در کمیسیون داخلی مناطق در سامانه شفافیت شهرداری تهران و به صورت برخط بارگذاری شود.

ماده چهارم (۴)- شهرداری تهران ملزم است ظرف مدت (۳) ماه کلیه بخشنامه ها و دستورالعمل های مغایر با این مصوبه را بازمینی و در صورت نیاز فهرست سایر تخلفات جزئی و میزان رواداری را احصاء و با هماهنگی کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران دستورالعمل تکمیلی را تهیه و به مناطق ۲۲ گانه ابلاغ نماید.

ماده پنجم (۵) - شهرداری تهران مکلف است نسبت به پارامتریک نمودن کلیه موارد قابل طرح در کمیسیون داخلی ظرف مدت حداکثر (۶) ماه پس از اجرایی شدن این مصوبه، اقدام و نتیجه را به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.

ماده ششم (۶) - تخلفات ساختمانی مزاد بر موارد مشمول مواد دوم (۲) و چهارم (۴) این مصوبه که با اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مغایرت داشته و قلع مستحدثات ایجاد شده ضرورت داشته باشد می‌بایست به کمیسیون ماده صد (۱۰۰) ارسال گردد.



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۰۷
شماره: ۱۰/۶۸۶۰۰
پیوست:

شماره ۱۰/۶۸۶۰۰

گزارش توجیهی

الف- الزامات حقوقی و قانونی

با عنایت به عدم وجود وحدت رویه در مناطق در رسیدگی به تخلفات ساختمانی و عدم شفافیت کامل در رسیدگی به تخلفات مذکور در منطقه و یا ارسال موارد به کمیسیون ماده صد و مشکلات عدیده به وجود آمده برای شهروندان و در راستای اجرای تبصره ماده سوم (۳) مصوبه «تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ و به منظور تعیین نحوه سازوکار فعالیت کمیسیون‌های داخلی مناطق و باهدف نظام‌مندی امور شهرسازی جهت تسهیل و تسریع در فرآیند صدور انواع گواهی‌های شهرسازی در چهارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و وحدت رویه و شفافیت در رسیدگی به تخلفات جزئی و خطاهای اجرایی ساختمان‌های در دست احداث و یا پایان‌یافته که مغایرت اصولی با ضوابط شهرسازی یا فنی یا بهداشتی نداشته و با درخواست مالک و پرداخت عوارض قانونی مترتبه به‌علاوه حداکثر جریمه‌های مقرر در تبصره‌های دوم (۲)، سوم (۳)، چهارم (۴) و پنجم (۵) ماده صد (۱۰۰) برحسب مورد، موضوع را در کمیسیون داخلی منطقه با ترکیب مندرج در ماده یکم (۱) و با رعایت مواد دوم (۲) الی آخر این مصوبه مطرح و نسبت به صدور گواهی ساختمانی با رعایت سایر ضوابط و مقررات اقدام نماید.

از اهداف کلی این لایحه می‌توان به انسجام بخشی به رسیدگی خلاف‌های کوچک و خرد، شفافیت و عدالت، ایجاد هماهنگی بین مناطق، توجه به محدودیت‌های ساخت و ارتقاء سلامت اداری اشاره نمود.

ب- پیشنهاد موضوع

- مصوبه شماره ۴۲۰/۵۰۸۶۸ مورخ ۶۳/۱۲/۱۶ شورای اسلامی شهر تهران در خصوص شرایط عدم ضرورت طرح شکایت از طرف شهرداری به کمیسیون ماده صد.

- دستورالعمل شماره ۱۰/۴۵۷۳۰ مورخ ۶۷/۰۹/۱۶ قائم مقام وزارت کشور در خصوص تسهیل و تسریع در فرآیند صدور انواع گواهی.



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۰۷

شماره: ۱۰/ ۶۸۶۰۰

پیوست:

شهرزاد تهران

-
- مصوبه جلسه مورخ ۷۱/۰۸/۰۵ کمیسیون ماده پنج قانون شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص تصمیم‌گیری نسبت به ۵۰ مترمربع مازاد پرتراکم در هر واحد مسکونی.
- بخشنامه شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۸/۰۴/۲۸ وزیر محترم کشور در خصوص تسریع و تسهیل در رسیدگی به کار ارباب رجوع ساختمانهای مسکونی.
- صورتجلسه شصت و هشتمین جلسه شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق مورخ ۸۹/۱۱/۱۱ در خصوص حدود اختیارات کمیسیون‌های داخلی مناطق تا زمان ابلاغ طرح‌های تفصیلی جدید.
- با توجه به مقررهای فوق‌الذکر، لایحه «چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.



شهرستان تهران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۰۷

شماره: ۱۰/۶۸۶۰۰

پیوست:

جناب آقای مهندس هاشمی
رییس محترم شورای اسلامی شهر تهران

باسلام و احترام

در اجرای تبصره ماده سوم (۳) مصوبه «تعیین مأموریت ها، حدود اختیارات و مسئولیت های شوراهای معماری مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲ «به پیوست لایحه «چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق» منضم به گزارش توجیهی مربوطه با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.



۱۶۰/۱۴۷۲
۹۹/۲/۷
صورت



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۲۵

شماره: ۲۷۸۶/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: سرکار خانم زهرا صدر اعظم نوری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری

موضوع: ارجاع طرح الزام شهرداری تهران به توسعه و تجهیز ناوگان رفت و روب

سلام علیکم؛

احتراماً به پیوست تصویر طرح « الزام شهرداری تهران به توسعه و تجهیز ناوگان رفت و روب » را ابلاغ می نماید. طرح مزبور در دوره پنجم به صورت عادی ارائه و به شماره ۲۴۶۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و دوازدهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع طرح مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سیاستگذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین طرح و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۱ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد.

محمّد هاشمی رفسنجانی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- رئیس محترم کمیسیون عمران و حمل و نقل به عنوان کمیسیون فرعی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات ظرف مهلت دو هفته.

- روسای محترم کمیسیونهای شهرسازی و معماری؛ برنامه و بودجه؛ فرهنگی؛ اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای محمد حسین بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (۱۱۷/ط/۵)

۱۶۰/۳۱۵۸

۱۳۹۹/۰۲/۲۹

۱

آنی

جناب آقای مهندس هاشمی رفسنجانی

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: در جواب ارجاع لایحه چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق

باسلام

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۲۷۸۷ مورخ ۹۹/۲/۲۴ در خصوص ارجاع بررسی لایحه "چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق" موضوع در جلسات این کمیسیون بررسی و جمعبندی نظرات به شرح پیوست جهت استحضار و دستور قرار گیری بررسی طرح در صحن شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

محمد سالاری
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: سرکار خانم دکتر نژاد بهرام، عضو و نایب رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
جناب آقای دکتر اعطا، عضو و سخنگوی محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
جناب آقای دکتر امینی، رئیس محترم کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس الویری، رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سرکارخانم دکتر صدر اعظم نوری، رئیس محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای دکتر حق شناس، رئیس محترم کمیسیون اجتماعی و فرهنگی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس علیخانی، رئیس محترم کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سایر اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
اداره محترم مصوبات، جهت آگاهی.
آقای مهندس قربانی، دبیر محترم کمیسیون شهرسازی و معماری، جهت اطلاع.
دبیرخانه کمیسیون شهرسازی و معماری، جهت اطلاع و درج در سوابق.

لایحه "تعیین ماموریت ها، حدود اختیارات و مسئولیت های کمیسیون های داخلی مناطق"

به منظور تسهیل و تسریع در رسیدگی به عملیات ساختمانی مغایر مفاد پروانه و نقشه های مصوب و جلوگیری از پراکندگی برخورد در مناطق و ایجاد روش هماهنگ در شهرداری های مناطق، ضمن تأکید بر الزام مأمورین شهرداری و مهندسین ناظر به جلوگیری از عملیات ساختمانی خلاف پروانه، و با عنایت به ماده سوم مصوبه شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ تحت عنوان «تعیین ماموریت ها، حدود اختیارت و مسئولیت های شوراهای معماری مناطق»، باستناد مرقومه شماره م/۱۲۷۶۷ مورخ ۶۹/۹/۲۹ ریاست محترم وقت قوه قضاییه به استعلام شهرداری تهران و پیرو دستورالعمل شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۴/۲۸ وزارت کشور (به قائم مقامی شورای شهر)، شهرداری تهران می تواند صرفاً تخلفات جزئی و خطاهای اجرایی ساختمان های در دست ساخت یا پایان یافته به شرح مواد این مصوبه که مغایرت با ضوابط شهرسازی یا فنی یا بهداشتی نداشته و همچنین مالک درخواست رسیدگی و پرداخت عوارض قانونی به علاوه جرائم مقرر در تبصره های دوم (۲)، سوم (۳)، چهارم (۴) و پنجم (۵) ماده صد (۱۰۰) را بر اساس مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ به تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ و اصلاحات بعدی می نماید، موضوع را در کمیسیون داخلی منطقه و با رعایت مواد دوم الی آخر این مصوبه مطرح و نسبت به صدور گواهی ساختمانی با رعایت سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل اقدام نماید.

ماده یکم (۱):

اعضای کمیسیون داخلی منطقه (غیر قابل تفویض به غیر) به شرح ذیل تعیین می گردد:

الف- شهردار منطقه (رئیس کمیسیون)

ب- معاون شهرسازی و معماری منطقه

ج- رئیس نظارت فنی منطقه (دبیر کمیسیون)

تبصره: مفاد تمامی صورتجلسات کمیسیون های داخلی مناطق صرفاً بصورت سیستمی و پس از امضای شهردار منطقه معتبر و لازم الاجرا است. بدیهی است مسئولیت های ناشی از صورت جلسات تایید شده بر عهده تمامی اعضای کمیسیون داخلی منطقه خواهد بود.

ماده دوم (۲):

حدود اختیارات کمیسیون داخلی مناطق، بررسی و تصمیم‌گیری در خصوص درخواست‌های واصله در حوزه نظارت فنی، تثبیت و صدور گواهی‌های ساختمانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ملاک عمل شهر تهران، موارد ذیل و سایر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران و مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

۱-۲- افزایش مساحت بنا بدون افزایش طبقه ضمن رعایت حقوق مجاورین (از جمله پیشروی املاک همجوار)، حداکثر تا ۵ درصد مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه.

تبصره ۱: برای املاک با مساحت زیربنای ناخالص ۱۰۰۰ مترمربع و کمتر، حداکثر تا ۵۰ مترمربع در کل زیربنای ناخالص پروانه.

تبصره ۲: برای املاک با مساحت زیربنای ناخالص ده هزار (۱۰۰۰۰) مترمربع و بیشتر، حداکثر تا ۵۰۰ مترمربع در کل زیربنا ناخالص پروانه.

تبصره ۳: در اراضی و املاک شامل دو یا چند ساختمان مجزا، هر ساختمان تا ۵ درصد مساحت کل زیربنا ناخالص و با رعایت تبصره‌های یک و دو این بند.

۲-۲- رسیدگی به تغییر تیغه‌بندی داخلی هر واحد و نیز مغایرت در جزئیات اجرایی بنای احداث شده نسبت به نقشه‌های مصوب پیوست پروانه اعم از نقشه‌های سازه، معماری، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی، منوط به پذیرش مسئولیت و تأیید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۲-۳- افزایش حداکثر یک طبقه زیرزمین مازاد بر پروانه با توجه به شرایط اضطراری ناشی از وضعیت خاک مشروط به رعایت حرایم و مقررات ملی ساختمان جهت استفاده به عنوان توقفگاه (پارکینگ) و مشاعات با تأیید مهندسین ناظر پروژه مشروط به عدم ایجاد رمپ خارج از سطح اشغال مجاز بنا و عدم قطع درختان ملک.

۲-۴- افزایش مساحت خالص طبقات در صورت ثابت بودن مساحت کل زیربنا و تعداد طبقات طبق پروانه، مشروط به رعایت ابعاد استاندارد فضاها و مشاعی طبق مقررات ملی ساختمان.

۲-۵- ادامه آسانسور تا پشت بام مشروط به اعمال تمهیدات لازم در طراحی نمای املاکی که راه پله آنها در بر گذرهای اصلی قرار می‌گیرد و عدم ناهمگونی در نمای ساختمان‌ها و جلوگیری از آشفته‌گی در بافت محل و سیما و منظر شهری و همسان‌سازی با املاک مجاور. (بدون اخذ عوارض)

۲-۶- کاهش ابعاد راه پله، آسانسور و لابی آسانسور نسبت به نقشه‌های مصوب و پروانه تا میزان تعیین شده در مقررات ملی ساختمان.

۷-۲- پیشروی طولی زیرزمین به سمت حیاط در املاک غیرباغ به میزان حداکثر ۲ متر و در محدوده پیشروی مجاز طرح تفصیلی به منظور تامین تاسیسات، پارکینگ و احداث انباری مشروط به عدم قطع درخت و رعایت تراز سقف در حد کف تعیین شده (رعایت همجواری‌ها) و رعایت مقررات ملی ساختمان.

۸-۲- افزایش ارتفاع کل بنا، حداکثر به میزان پنج (۵) درصد ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های کمتر از ۶ طبقه، سه (۳) درصد ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمانهای ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه و یک (۱) درصد ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمانهای ۱۲ طبقه و بیشتر، با تایید مهندسان ناظر پروژه و مشروط به رعایت ابعاد استاندارد راه پله و شیب راهه (ریمپ)

تبصره: در محدوده‌های تاریخی و امنیتی رعایت ارتفاع مجاز مطابق ضوابط و مقررات مربوطه، الزامی است.

۹-۲- افزایش ارتفاع زیرزمین با کاربرد مشاعات حداکثر تا ۶۰ سانتی متر جهت عبور کانال و لوله های تاسیساتی با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۱۰-۲- ایجاد سقف کاذب در همکف پیلوتی و سایر مشاعات حداکثر تا ۶۰ سانتی متر جهت عبور کانال و لوله های تاسیساتی با رعایت سقف بند ۲-۹ در کل بنا و با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۱۱-۲- احداث پیش آمدگی در طبقه اول با رعایت ارتفاع مجاز ۳/۵ متر در گذرهای ۱۲ متری و بالاتر و منوط به تقلیل ارتفاع مفید طبقه همکف به حد مجاز در مرحله اتمام سفتکاری و اخذ تأییدیه کمیته نما، به جز در راسته های تجاری و اداری و با رعایت سقف بند ۲-۹ در کل بنا.

۱۲-۲- نورگیری غیرمستقیم آشپزخانه از پذیرایی یا پذیرایی از آشپزخانه با هواکش مناسب، با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۱۳-۲- تثبیت نورگیری زیرزمین از طریق گود نور در محدوده ملک با رعایت استانداردهای ابعاد در مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۱۴-۲- اختصاص قسمتی از پیلوت (همکفی که جهت تامین پارکینگ در نظر گرفته شده) به لابی ورودی مشروط بر حفظ پارکینگ های مورد نیاز. (بدون اخذ عوارض)

۱۵-۲- تبدیل قسمتی از فضاهای موجود به مشاعات مجاز به استقرار مطابق جدول شماره (۵) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران (سرایداری، فضای ورزشی، فضای بازی بچه ها، سالن اجتماعات و...). (بدون اخذ عوارض)

۱۶-۲- تبدیل مسکونی به اداری در صورتی که ملک در پهنه کار و فعالیت و مختلط واقع شده باشد، مشروط به ارائه رضایت محضری از سایر مالکین مشاعی، ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۱۷-۲- تبدیل یک باب تجاری و اداری به چند باب و یا بالعکس مشروط به رعایت حد نصاب مساحت واحد تجاری و با رعایت ضوابط ملاک عمل و استانداردهای مقررات ملی ساختمان.

۱۸-۲- افزایش مساحت نهایی واحدهای تجاری و اداری در املاک دارای حقوق مکتسبه (متراژ موجود به علاوه افزایش مساحت) در قالب فعالیت‌های مجاز به استقرار به عنوان خدمات پشتیبان سکونت در پهنه R تا بیست (۲۰) درصد عرصه و حداکثر تا پنجاه (۵۰) متر مربع بدون حذف و کسر پارکینگ.

۱۹-۲- جابه‌جایی و معادل‌سازی حقوق مکتسبه تجاری و اداری در طبقات.

۲۰-۲- افزایش تعداد پارکینگ‌های تامین شده با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح تفصیلی بدون افزایش زیر بنا. (بدون اخذ عوارض)

۲۱-۲- حذف پارکینگ به دلیل غیرقابل اصلاح و یا استفاده بودن آن به شرح ذیل مجاز است:

- جهت توقفگاه‌های دارای ۵ تا ۲۵ واحد پارکینگ حذف یک واحد پارکینگ

- جهت توقفگاه‌های دارای ۲۵ تا ۵۰ واحد پارکینگ حذف دو واحد پارکینگ

- جهت توقفگاه‌های بالای ۵۰ واحد پارکینگ حذف سه واحد پارکینگ

تبصره ۱: فضای کسر شده پارکینگ صرفاً به عنوان توقفگاه دوچرخه، موتورسیکلت در گواهی قید شود.

تبصره ۲: عوارض مربوط به هزینه ساخت پارکینگ محله‌ای در بند فوق می‌بایست در حساب اختصاصی نزد خزانه واریز و صرفاً برای تأمین پارکینگ هزینه گردد.

۲۲-۲- مسئولیت انجام توافق‌های موضوع مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه «بسته محرک در شرایط سخت اقتصادی

و نیز در شرایط بحرانی ناشی از گسترش ویروس کرونا» به شماره ۱۶۰/۲۶۵۰/۲۰۶۹ به تاریخ صدور

۱۳۹۹/۰۲/۱۵ و تشخیص پارکینگ مورد نیاز در محل ملک یا در پارکینگ محله‌ای و نیز رعایت مفاد این

مصوبه بر عهده کمیسیون داخلی می‌باشد.

ماده سوم (۳):

ساز و کار رسیدگی به موارد درخواستی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت ذیل تعیین می‌گردد:

۱-۳- شهرداری می‌بایست نسبت به صدور اخطار جهت رفع خلاف اقدام نماید.

۲-۳- تأییدات الزامی مهندسان ناظر پروژه در سامانه شهرسازی و شهروندی (urban.tehran.ir) بارگذاری شود.

۳-۳- اعلام موارد درخواستی برای رسیدگی در کمیسیون داخلی منطقه بصورت سیستمی و از طریق سامانه شهرسازی شهروندی (urban.tehran.ir) توسط متقاضی صورت گیرد.

۳-۴- دبیر کمیسیون داخلی (رئیس نظارت فنی منطقه) مسئول بررسی و انطباق موارد درخواستی متقاضی با مفاد این مصوبه و تأیید اولیه درخواست جهت بررسی در کمیسیون داخلی می‌باشد.

۳-۵- در صورت عدم تأیید شهردار منطقه، موارد درخواستی قابل طرح در کمیسیون داخلی نمی‌باشد.

۳-۶- صورتجلسه موضوع درخواست در کمیسیون داخلی به صورت کاغذی و دستی فاقد هرگونه اعتبار است و در صورت اقدام، تخلف محسوب شده و مراتب برخورد قانونی با متخلفان پیگیری شود.

۳-۷- اعضای کمیسیون از زمان ثبت درخواست طرح موضوع در کمیسیون داخلی در سامانه باید ظرف مدت حداکثر ۱۰ روز نسبت به ثبت رأی خود به صورت سیستمی اقدام نموده و نتیجه بررسی پرونده را اعلام نمایند.

۳-۸- فرم چاپی نتیجه بررسی درخواست در کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی در سامانه شهرسازی و شهروندی (تارنمای urban.tehran.ir) به مالک و مهندسین ناظر پروژه ابلاغ شود.

۳-۹- کلیه تصمیم‌گیری‌های کمیسیون داخلی لازم است با ارجاع به مواد و بندهای معین قانونی که ملاک عمل بوده صورت گیرد و در سیستم ثبت و نتیجه بررسی پرونده‌ها در کمیسیون داخلی مناطق در سامانه شفافیت شهرداری تهران و به صورت برخط بارگذاری شود.

۳-۱۰- محاسبه، صدور فرم و دریافت عوارض و جرایم الزامی‌بایست به صورت سیستمی انجام شود. دریافت هرگونه وجهی تحت هر عنوان خارج از عوارض قانونی و مصوبات ملاک عمل شورای اسلامی شهر تهران به هنگام بررسی درخواست‌ها در کمیسیون‌های داخلی ممنوع بوده و مسئولیت آن بر عهده شهرداران مناطق می‌باشد.

ماده چهارم (۴):

شهرداری تهران ملزم است پس از ابلاغ مصوبه ظرف مدت دو ماه کلیه بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مغایر با این مصوبه را بازمینی و در صورت نیاز فهرست سایر تخلفات جزئی و میزان رواداری را احصاء و دستورالعمل تکمیلی را تهیه و با تأیید کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران به مناطق ۲۲ گانه ابلاغ نماید.

ماده پنجم (۵):

شهرداری تهران مکلف است نسبت به پارامتریک نمودن کلیه موارد قابل طرح در کمیسیون داخلی مناطق را ظرف مدت حداکثر ۳ ماه پس از اجرایی شدن این مصوبه، اقدام و نتیجه را به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.

ماده ششم (۶):

مغایرت‌های ساختمانی مازاد بر موارد مشمول مواد دوم و چهارم این مصوبه که با اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مغایرت دارد می‌بایست به کمیسیون ماده صد ارسال گردد.



ماده هفتم (۷):

شهرداری تهران مکلف به رسیدگی به موارد درخواستی صرفاً در چارچوب مواد دوم و چهارم این مصوبه می باشد.

هرگونه تصمیم گیری مغایر با مفاد این مصوبه در کمیسیون داخلی مناطق ممنوع و تخلف محسوب می گردد و شهرداری موظف است موارد تخلف و افراد خاطی را به مراجع قانونی اعم از قضایی و هیأت رسیدگی به تخلفات اداری معرفی نماید.

ماده هشتم (۸):

شهرداری تهران موظف است گزارش عملکرد این مصوبه را هر شش (۶) ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.