

لایحه "چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق"

به منظور نظام‌مندی امور شهرسازی و با هدف شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها و ایجاد وحدت رویه و تسریع در رسیدگی و برخورد با عملیات ساختمانی مغایر مفاد پروانه و نقشه‌های مصوب، ضمن تأکید بر الزام مأمورین شهرداری و مهندسین ناظر به جلوگیری از عملیات ساختمانی خلاف پروانه، در راستای اجرای تبصره ماده سوم (۳) مصوبه "تعیین ماموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ و به استناد مرقومه شماره ۱/۱۲۷۶۷/م مورخ ۶۹/۰۹/۲۹ ریاست محترم وقت قوه قضاییه در پاسخ به استعلام شهرداری تهران و پیرو دستورالعمل شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۰۴/۲۸ وزارت کشور (به قائم مقامی شورای شهر)، ماموریت‌ها، حدود اختیارات و سازوکار و نحوه تصمیم‌گیری کمیسیون داخلی مناطق شهرداری تهران به شرح ذیل تعیین می‌شود:

ماده یکم (۱) - شهرداری تهران موظف است نسبت به رسیدگی به تخلفات جزئی و خطاهای اجرایی ساختمان‌هایی که صدور پروانه آن‌ها از زمان ابلاغ این مصوبه صورت می‌پذیرد، با درخواست مالکین صرفاً مطابق مفاد مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۹۸/۱۱/۱۴ و اصلاحات بعدی آن، موضوع را در کمیسیون داخلی منطقه و با رعایت مفاد این مصوبه مطرح و نسبت به صدور گواهی ساختمانی با رعایت سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل اقدام نماید.

ماده دوم (۲) - اعضای کمیسیون داخلی منطقه (غیر قابل تفویض به غیر) به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

الف - شهردار منطقه (رئیس کمیسیون)

ب - معاون شهرسازی و معماری منطقه

پ - رئیس نظارت فنی منطقه (دبیر کمیسیون)

تبصره ۵ - مفاد تمامی صورتجلسات کمیسیون‌های داخلی مناطق صرفاً به صورت سیستمی و پس از امضای شهردار منطقه معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد بدیهی است مسئولیت‌های ناشی از صورتجلسات تایید شده بر عهده تمامی اعضای کمیسیون داخلی منطقه خواهد بود.

ماده سوم (۳) - 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.

۱-۳ - افزایش مساحت بنا بدون افزایش طبقه ضمن رعایت حقوق مجاورین، حداکثر تا پنج درصد (۵٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه و حداکثر تا (۵۰۰) متر مربع در کل زیربنا به عنوان رواداری در اجرا.

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

تبصره دوم (۲) - در اراضی و املاک شامل دو یا چند ساختمان مجزا، هر ساختمان تا پنج درصد (۵٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه قابل اعمال است.

۲-۳ - 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 مهندس ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۳-۳ - 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 مهندس ناظر پروژه مشروط به عدم ایجاد رمپ خارج از سطح اشغال مجاز بنا و عدم قطع درختان ملک.

۴-۳ - افزایش مساحت خالص طبقات در صورت ثابت بودن مساحت کل زیربنا و تعداد طبقات طبق پروانه، مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز و ابعاد استاندارد فضاهای مشاعی طبق مقررات ملی ساختمان

۵-۳ - تثبیت بنای ساخته شده فاقد پروانه در حد تراکم مجاز منطبق با ضوابط زیرپهنه‌های صنعتی، با رعایت اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی

۶-۳ - ادامه آسانسور تا پشت‌بام 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 آشتگی در بافت محل و سیما و منظر شهری و همسان‌سازی با املاک مجاور. (بدون اخذ عوارض)

۷-۳ - کاهش ابعاد راه پله، آسانسور و لابی آسانسور نسبت به نقشه‌های مصوب و پروانه تا میزان تعیین شده در مقررات ملی ساختمان.

۸-۳- 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.

۹-۳- افزایش ارتفاع کل بنا، حداکثر به میزان پنج درصد (۵٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های کمتر از ۶ طبقه، سه درصد (۳٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه و یک درصد (۱٪) 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 راه (رمپ). (بدون اخذ عوارض)

تبصره ۵- در محدوده‌های تاریخی و امنیتی رعایت ارتفاع مجاز مطابق ضوابط و مقررات مربوطه، الزامی است.

۱۰-۳- افزایش ارتفاع زیرزمین با کاربرد مشاعات حداکثر تا ۶۰ سانتی‌متر جهت عبور کانال و لوله‌های تاسیساتی با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۱۱-۳- ایجاد سقف کاذب در همکف پیلوتی و سایر مشاعات حداکثر تا ۶۰ سانتیمتر جهت عبور کانال و لوله‌های تاسیساتی با رعایت سقف بند ۱۰-۳ در کل بنا و با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۱۲-۳- احداث پیش‌آمدگی در طبقه اول با رعایت ارتفاع مجاز ۵/۳ متر در گذرهای ۱۲ متری و بالاتر منوط به تقلیل ارتفاع مفید طبقه همکف به حد مجاز در مرحله اتمام سفتکاری و اخذ تأییدیه کمیته نما، به جز در راسته‌های تجاری و اداری و با رعایت سقف بند ۱۰-۳ در کل بنا.

۱۳-۳- نورگیری غیرمستقیم آشپزخانه از پذیرایی و پذیرایی از آشپزخانه و غیره با هواکش مناسب، با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۱۴-۳- تثبیت نورگیری زیرزمین از طریق گود نور در محدوده ملک با رعایت استانداردهای ابعاد در مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۱۵-۳- اختصاص قسمتی از پیلوت (همکفی که جهت تامین پارکینگ در نظر گرفته شده) به لابی ورودی مشروط بر حفظ پارکینگ‌های مورد نیاز. (بدون اخذ عوارض)

۱۶-۳- 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 بچه‌ها، سالن اجتماعات و امثالهم). (بدون اخذ عوارض)

۱۷-۳- 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 ضوابط فنی، بهداشتی و شهرسازی و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۱۸-۳- تبدیل یک باب تجاری و اداری به چند باب یا بالعکس مشروط به رعایت حد نصاب مساحت واحد تجاری و تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط ملاک عمل و استانداردهای مقررات ملی ساختمان و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۱۹-۳- 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 ۲ تا بیست درصد (۲۰٪) عرصه و حداکثر تا پنجاه (۵۰) متر مربع بدون حذف و کسر پارکینگ.

۲۰-۳- جابه‌جایی و معادل‌سازی حقوق مکتسبه تجاری و اداری در طبقات مشروط به ارائه رضایت‌نامه محضری از سایر مالکین مشاعی و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۲۱-۳- افزایش تعداد پارکینگ‌های تأمین‌شده با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح تفصیلی بدون افزایش زیربنا.

۲۲-۳- حذف پارکینگ به دلیل غیرقابل اصلاح یا غیرقابل استفاده بودن آن به شرح ذیل مجاز است:

- جهت توقف گاه‌های دارای ۵ تا ۲۵ واحد پارکینگ حذف یک واحد پارکینگ
- جهت توقف گاه‌های دارای ۲۵ تا ۵۰ واحد پارکینگ حذف دو واحد پارکینگ
- جهت توقف گاه‌های بالای ۵۰ واحد پارکینگ حذف سه واحد پارکینگ

تبصره یکم (۱)- فضای کسرشده پارکینگ صرفاً به عنوان توقفگاه دوچرخه، موتورسیکلت در گواهی قید شود.

تبصره دوم (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.

۲۳-۳- مسئولیت انجام موضوع مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه «بسته محرک در شرایط سخت اقتصادی و نیز در

شرایط بحرانی ناشی از گسترش ویروس کرونا» ابلاغی به شماره ۲۰۶۹/۲۶۵۰/۱۶۰ مورخ ۱۵/۰۲/۱۳۹۹ و تشخیص

پارکینگ مورد نیاز در محل ملک یا در پارکینگ محله‌ای و نیز رعایت مفاد مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه مذکور بر عهده کمیسیون داخلی می‌باشد.

ماده چهارم (۴) - سازوکار رسیدگی به موارد درخواستی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت ذیل تعیین می‌گردد:

- ۱-۴ - شهرداری می‌بایست نسبت به صدور اخطار جهت رفع خلاف اقدام نماید.
- ۲-۴ - تأییدات الزامی مهندسان ناظر پروژه در سامانه شهرسازی و شهروندی (urban.tehran.ir) بارگذاری شود.
- ۳-۴ - اعلام موارد درخواستی برای رسیدگی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی و از طریق سامانه شهرسازی شهروندی (urban.tehran.ir) توسط متقاضی صورت گیرد.
- ۴-۴ - دبیر کمیسیون داخلی (رئیس نظارت فنی منطقه) مسئول بررسی و انطباق موارد درخواستی متقاضی با مفاد این مصوبه و تایید اولیه درخواست جهت بررسی در کمیسیون داخلی می‌باشد.
- ۵-۴ - در صورت عدم تأیید شهردار منطقه، موارد درخواستی قابل طرح در کمیسیون داخلی نمی‌باشد.
- ۶-۴ - 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.
- ۷-۴ - اعضای کمیسیون از زمان ثبت درخواست طرح موضوع در کمیسیون داخلی در سامانه باید ظرف مدت حداکثر هفت (۷) روز کاری نسبت به ثبت رأی خود به صورت سیستمی اقدام نموده و نتیجه بررسی پرونده را اعلام نمایند.
- ۸-۴ - فرم چاپی نتیجه بررسی درخواست در کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی در سامانه شهرسازی و شهروندی (urban.tehran.ir) به مالک و مهندسین ناظر پروژه ابلاغ شود.
- ۹-۴ - 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.
- ۱۰-۴ - 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 پنجم (۵) - شهرداری تهران موظف است ظرف مدت دو (۲) ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، 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 تایید کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران به مناطق ۲۲ گانه ابلاغ نماید.

ماده ششم (۶) - شهرداری تهران مکلف است نسبت به کمی و سنجش پذیر نمودن کلیه موارد قابل طرح در کمیسیون داخلی مناطق، ظرف مدت سه (۳) ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این مصوبه اقدام و نتیجه را به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.

ماده هفتم (۷) - مغایرت‌های ساختمانی مازاد بر موارد مشمول مواد سوم (۳) و پنجم (۵) این مصوبه که با اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مغایرت دارد، می‌بایست به کمیسیون ماده صد (۱۰۰) ارسال گردد.

ماده هشتم (۸) - شهرداری تهران مکلف به رسیدگی به موارد درخواستی صرفاً در چارچوب مواد این مصوبه می‌باشد. هرگونه تصمیم‌گیری مغایر با مفاد این مصوبه در کمیسیون داخلی مناطق ممنوع و تخلف محسوب می‌گردد 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 نهم (۹) - شهرداری تهران موظف است گزارش عملکرد این مصوبه را هر شش (۶) ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

ماده دهم (۱۰) - ماده بیست و پنجم (۲۵) مصوبه الحاقیه دوم به مصوبه بسته محرک در شرایط سخت اقتصادی و نیز در شرایط بحرانی ناشی از گسترش ویروس کرونا ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۵۲/۲۰۶۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۵ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۷۲۲۸/۲۳۸۰۸ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۴ پس از لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، لغو می‌گردد.

«گزارش توجیهی»

با توجه به ابطال مصوبه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۵۵/۴۲۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۷ به موجب رأی هیئت مرکزی حل اختلاف و رسیدگی به شکایات شوراهای اسلامی مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۵ به جهت مغایرت با تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و با عنایت به تصمیمات متخذه در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۴ با حضور نمایندگان محترم سازمان بازرسی کل کشور و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و با توجه به هماهنگی‌های به عمل آمده با رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران لایحه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» با قید دو فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

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 اختیارت و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ و به منظور تعیین نحوه ساز و کار فعالیت کمیسیون‌های داخلی مناطق و با هدف 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 پایان یافته که مغایرت اصولی با ضوابط شهرسازی یا فنی یا بهداشتی نداشته و با درخواست مالک و پرداخت عوارض قانونی مترتبه به علاوه حداکثر جریمه‌های مقرر در تبصره‌های دوم (۲)، سوم (۳)، چهارم (۴) و پنجم (۵) ماده صد (۱۰۰) بر حسب 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 انسجام‌بخشی به رسیدگی خلاف‌های کوچک و خرد، شفافیت و عدالت، ایجاد هماهنگی بین مناطق، توجه به محدودیت‌های ساخت و ارتقاء سلامت اداری اشاره نمود.

در قانون شهرداری‌ها رسیدگی به تخلفات ساختمانی و ساخت‌وساز بدون پروانه به کمیسیون متشکل از نمایندگان شورای اسلامی شهر، وزارت کشور و دادگستری سپرده شده است رأی‌های این کمیسیون ابزار توانمند مدیریت شهری برای جلوگیری از تخلف در ساختمان‌سازی است. تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شرط ارسال پرونده به کمیسیون را تشخیص ضرورت قلع عنوان نموده است. در ساختمان‌سازی متداول موارد بسیاری در هنگام اجرا روی می‌دهد که علیرغم مغایرت با نقشه‌های پیوست پروانه دوگانگی با مقررات شهرسازی، فنی و بهداشتی ندارد و صرفاً به دلیل اقتضائات اجرا تغییر می‌نماید. علاوه بر آن مغایرت‌های کوچک و جزئی، بخش اجتناب‌ناپذیر فعالیت‌های ساختمانی است.



شهر تهران

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۱/۳۱
شماره: ۱۰/۶۸۴۶۵
پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس هاشمی رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

با سلام و احترام

در اجرای تبصره ماده سوم (۳) مصوبه «تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارت و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۲، به پیوست لایحه «چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» منضم به گزارش توجیهی مربوطه و با قید کم فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.



بسمه تعالی
صیت رئیس بلایه بنشیند غنایه بر طاق
یصرت کیت فوریت بر اذنت نه . نزد شورای
۱۴۰۰/۱۱/۲۱

ش. سراندر
برنامه ریزی
کنترل

دفترخانه شورای اسلامی شهر تهران

۱۴۰۰ / ۱ / ۳۱

شماره: ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳

جناب آقای محمد سالاری - عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
جناب آقای مرتضی الویری - عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
موضوع: ارجاع لایحه چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره ۱۰/۶۸۴۶۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۳۱ در خصوص « چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق » را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور با قید دوفوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۴۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۳۱ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و با توجه به درخواست شهرداری تهران مبنی بر بررسی لایحه مذکور با قید یک فوریت، بررسی یک فوریت آن در دویست و هشتاد و هشتمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۳۱ مطرح و پس از استماع نظرات مخالف و موافق، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت آن اخذ رأی انجام شد که با کسب (شانزده رأی) اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود.

لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم 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 مشترک آن کمیسیون ها مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۱۸۱/۵



محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.
- روسای محترم کمیسیون‌های عمران حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.
- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۱۴۵۷ مورخ ۱۴۰۰/۱/۳۱ در خصوص ارجاع لایحه «چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» باستحضار می‌رساند؛
موضوع در جلسه مشترک کمیسیون برنامه و بودجه و کمیسیون شهرسازی و معماری بررسی و جمع‌بندی نهایی به شرح فایل پیوست ارسال می‌گردد.

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

مرتضی الویری
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران
اعضای محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران
معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری
دبیر کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد قربانی
دبیر کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای حسین باقرنژاد

"چهارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق"

در راستای رفع موانع تولید مسکن و به منظور نظام‌مندی امور شهرسازی و با هدف شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها و ایجاد وحدت رویه و تسریع در رسیدگی و برخورد با عملیات ساختمانی مغایر مفاد پروانه و نقشه‌های مصوب، ضمن تأکید بر الزام مأمورین شهرداری و مهندسین ناظر به جلوگیری از عملیات ساختمانی خلاف پروانه، در راستای اجرای تبصره ماده سوم (۳) مصوبه "تعیین ماموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ و به استناد مرقومه شماره ۱/۱/۱۲۷۶۷/م مورخ ۶۹/۰۹/۲۹ ریاست محترم وقت قوه قضاییه در پاسخ به استعلام شهرداری تهران و پیرو دستورالعمل شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۰۴/۲۸ وزارت کشور (به قائم مقامی شورای شهر)، ماموریت‌ها، حدود اختیارات و سازوکار و نحوه تصمیم‌گیری کمیسیون داخلی مناطق شهرداری تهران به شرح ذیل تعیین می‌شود:

ماده یکم (۱) - شهرداری تهران موظف است نسبت به رسیدگی به تخلفات جزئی و خطاهای اجرایی ساختمان‌های در دست ساخت یا پایان یافته به شرح مواد این مصوبه، با رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی و نیز تأیید مقاومت ساختمان توسط مهندسین ذیصلاح و تأیید ایمنی از سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری تهران، با درخواست مالکین صرفاً مطابق مفاد مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۹۸/۱۱/۱۴ و اصلاحات بعدی آن، موضوع را در کمیسیون داخلی منطقه و با رعایت مفاد این مصوبه مطرح و نسبت به صدور گواهی ساختمانی با رعایت سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل اقدام نماید.

ماده دوم (۲) - اعضای کمیسیون داخلی منطقه (غیر قابل تفویض به غیر) به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

الف - شهردار منطقه (رئیس کمیسیون)

ب - معاون شهرسازی و معماری منطقه

پ - رئیس نظارت فنی منطقه (دبیر کمیسیون)

تبصره- مفاد تمامی صورتجلسات کمیسیون‌های داخلی مناطق صرفاً به صورت سیستمی و پس از امضای شهردار منطقه معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد بدیهی است مسئولیت‌های ناشی از صورتجلسات تایید شده بر عهده تمامی اعضای کمیسیون داخلی منطقه خواهد بود.

ماده سوم (۳)- 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.

۳-۱- افزایش مساحت بنا بدون افزایش طبقه ضمن رعایت حقوق مجاورین، برای املاک تا زیربنای ناخالص کمتر از (۵۰۰) مترمربع، حداکثر تا ده درصد (۱۰٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه و برای مازاد بر (۵۰۰) مترمربع پنج درصد (۵٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه و حداکثر تا (۵۰۰) متر مربع در کل زیربنا به عنوان رواداری در اجرا قابل اعمال است.

تبصره یکم (۱)- در اراضی و املاک شامل دو یا چند ساختمان مجزا، هر ساختمان تا پنج درصد (۵٪) مساحت کل زیربنا ناخالص و حداکثر تا (۵۰۰) متر مربع همان ساختمان قابل اعمال است.

۳-۲- 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)

۳-۳- 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.

۳-۴- افزایش مساحت خالص طبقات در صورت ثابت بودن مساحت کل زیربنا و تعداد طبقات طبق پروانه، مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز و ابعاد استاندارد فضاهای مشاعی طبق مقررات ملی ساختمان

۳-۵- رسیدگی به بنای ساخته شده مازاد بر پروانه در حد تراکم مجاز منطبق با ضوابط زیرپهنه‌های صنعتی و حداکثر تا ده درصد (۱۰٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه، با رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی و نیز تأیید مقاومت

ساختمان توسط مهندسین ذیصلاح و یا دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران و تأیید ایمنی از

سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری تهران

۳-۶- ادامه آسانسور تا پشت بام مشروط به اعمال تمهیدات لازم در طراحی نمای املاکی که راه پله آنها در بر گذرهای اصلی قرار می گیرد و عدم ناهمگونی در نمای ساختمان ها و جلوگیری از آشفتگی در بافت محل و سیما و منظر شهری و همسان سازی با املاک مجاور. (بدون اخذ عوارض)

۳-۷- کاهش ابعاد راه پله، آسانسور و لابی آسانسور نسبت به نقشه های مصوب و پروانه تا میزان تعیین شده در مقررات ملی ساختمان.

۳-۸- 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 همجواری ها) و رعایت مقررات ملی ساختمان.

۳-۹- افزایش ارتفاع کل بنا، حداکثر به میزان پنج درصد (۵٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان های کمتر از ۶ طبقه، سه درصد (۳٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان های ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه و یک درصد (۱٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان های ۱۲ طبقه و بیشتر، با تایید مهندسان ناظر پروژه و مشروط به رعایت ابعاد استاندارد راه پله و شیب راهه (رмп). (بدون اخذ عوارض)

تبصره ۵- در محدوده های تاریخی و امنیتی رعایت ارتفاع مجاز مطابق ضوابط و مقررات مربوطه، الزامی است.

۳-۱۰- 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)

۳-۱۱- 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 ۱۰-۳ در کل بنا و با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۲- احداث پیش آمدگی در طبقه اول با رعایت ارتفاع مجاز ۵/۳ متر در گذرهای ۱۲ متری و بالاتر 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 ۱۰-۳ در کل بنا.

۳-۱۳- نورگیری غیرمستقیم آشپزخانه از پذیرایی و پذیرایی از آشپزخانه و غیره با هواکش مناسب، با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۴- تثبیت نورگیری زیرزمین از طریق گود نور در محدوده ملک با رعایت استانداردهای ابعاد در مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۵- 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)

۳-۱۶- بدیل 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 امثالهم). (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۷- 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 ضوابط فنی، بهداشتی و شهرسازی و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۳-۱۸- تبدیل یک باب تجاری و اداری به چند باب یا بالعکس مشروط به رعایت حد نصاب مساحت واحد تجاری و تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط ملاک عمل و استانداردهای مقررات ملی ساختمان و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۳-۱۹- افزایش مساحت نهایی واحدهای تجاری و اداری در املاک دارای حقوق مکتسبه (متراژ موجود به علاوه افزایش مساحت) در قالب فعالیت های مجاز به استقرار به عنوان خدمات پشتیبان سکونت در پهنه ۲ تا بیست درصد (۲۰٪) عرصه و حداکثر تا پنجاه (۵۰) متر مربع بدون حذف و کسر پارکینگ.

۳-۲۰- جابه جایی و معادل سازی حقوق مکتسبه تجاری و اداری در طبقات مشروط به ارائه رضایت نامه محضری از سایر مالکین مشاعی و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۳-۲۱- افزایش تعداد پارکینگ های تامین شده با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح تفصیلی بدون افزایش زیربنا.

۳-۲۲- حذف پارکینگ به دلیل غیرقابل اصلاح یا غیرقابل استفاده بودن آن به شرح ذیل مجاز است:

- جهت توقف گاه های دارای ۵ تا ۲۵ واحد پارکینگ حذف یک واحد پارکینگ
- جهت توقف گاه های دارای ۲۵ تا ۵۰ واحد پارکینگ حذف دو واحد پارکینگ

- جهت توقف گاه‌های بالای ۵۰ واحد پارکینگ حذف سه واحد پارکینگ

تبصره یکم (۱)- فضای کسر شده پارکینگ صرفاً به عنوان توقفگاه دوچرخه، موتورسیکلت در گواهی قید شود.

تبصره دوم (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.

۳-۲۳- مسئولیت انجام موضوع مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه «بسته محرک در شرایط سخت اقتصادی و نیز در شرایط بحرانی ناشی از گسترش ویروس کرونا» ابلاغی به شماره ۲۰۶۹/۲۶۵۰/۱۶۰ مورخ ۱۵/۰۲/۱۳۹۹ و تشخیص پارکینگ مورد نیاز در محل ملک یا در پارکینگ محله‌ای و نیز رعایت مفاد مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه مذکور بر عهده کمیسیون داخلی می‌باشد.

ماده چهارم (۴)- سازوکار رسیدگی به موارد درخواستی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت ذیل تعیین می‌گردد:

۴-۱- شهرداری می‌بایست نسبت به صدور اخطار جهت رفع خلاف اقدام نماید.

۴-۲- تأییدات الزامی مهندسان ناظر پروژه در سامانه شهرسازی و شهروندی (urban.tehran.ir) بارگذاری شود.

۴-۳- اعلام موارد درخواستی برای رسیدگی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی و از طریق سامانه شهرسازی شهروندی (urban.tehran.ir) توسط متقاضی صورت گیرد.

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

۴-۵- در صورت عدم تأیید شهردار منطقه، موارد درخواستی قابل طرح در کمیسیون داخلی نمی‌باشد.

۴-۶- 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.

۴-۷- اعضای کمیسیون از زمان ثبت درخواست طرح موضوع در کمیسیون داخلی در سامانه باید ظرف مدت حداکثر هفت (۷) روز کاری نسبت به ثبت رأی خود به صورت سیستمی اقدام نموده و نتیجه بررسی پرونده را اعلام نمایند.

۴-۸- 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.

۴-۹- کلیه تصمیم گیری های 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 پرونده ها در کمیسیون داخلی مناطق در سامانه شفافیت شهرداری تهران و به صورت برخط بارگذاری شود.

۴-۱۰- محاسبه، صدور فرم و دریافت عوارض و جرایم الزامی می بایست 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 درخواست ها در کمیسیون های داخلی ممنوع بوده و مسئولیت آن بر عهده شهرداران مناطق می باشد.

ماده پنجم (۵)- شهرداری تهران موظف است ظرف مدت دو (۲) ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه، 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 دستورالعمل تکمیلی را تهیه و با تایید کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران به مناطق ۲۲ گانه ابلاغ نماید.

ماده ششم (۶)- شهرداری تهران مکلف است نسبت به کمی و سنجش پذیر نمودن کلیه موارد قابل طرح در کمیسیون داخلی مناطق، ظرف مدت سه (۳) ماه پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه اقدام و نتیجه را به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.

ماده هفتم (۷)- رسیدگی به تخلفات ساختمانی املاک و اراضی واقع در حریم و همچنین مغایرت های ساختمانی مازاد بر موارد مشمول مواد سوم (۳) و پنجم (۵) این مصوبه که با اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی مغایرت دارد می بایست به کمیسیون ماده صد (۱۰۰) ارسال گردد.

ماده هشتم (۸)- شهرداری تهران مکلف به رسیدگی به موارد درخواستی صرفاً در چارچوب مواد 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 نهم (۹)- شهرداری تهران موظف است گزارش عملکرد این مصوبه را هر شش (۶) ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

ماده دهم (۱۰) - ماده بیست و پنجم (۲۵) مصوبه الحاقیه دوم به مصوبه بسته محرک در شرایط سخت اقتصادی و نیز در شرایط بحرانی ناشی از گسترش ویروس کرونا ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۵۲/۲۰۶۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۵ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۷۲۲۸/۲۳۸۰۸ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۴ پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه، لغو می گردد.