

برخی اصطلاحات مهم شهرداری

مشخصات زمین و نوع استفاده از آن

مساحت زمین: مساحت یک قطعه زمین را می گویند (عمدتاً در سند یا صورت مجلس تفکیک قید شده است یا آن دسته از اراضی که ابعاد آن ها بدون اندازه و حد و حدودی بوده و مساحت در سند قید نشده ، مساحت زمین از برداشت وضع موجود محاسبه می گردد).

مساحت زیربنا: مساحت هر طبقه از بنا را گویند.

مساحت کل بنا: مجموع سطح طبقات یک ساختمان اعم از روی زمین یا زیرزمین.

متوسط مساحت زمین: نسبت مساحت قطعات تفکیک شده به تعداد آن را در یک محدوده معین .

ضریب سطح اشغال : سطح اشغال شده در طبقه همکف یک ساختمان نسبت به کل مساحت زمین مورد نظر

متوسط مساحت کل بنا: نسبت جمع مساحت پروانه ها یا جمع مساحت پایان ساختمانها به تعداد پروانه ها یا پایان ساختمان صادره .

متوسط ضریب تراکم: نسبت جمع تراکم استفاده شده در هر پروانه یا بنا به تعداد کل پروانه های صادره .

مساحت کل طبقات و زیرزمین: مجموع مساحت کل طبقات احداث شده با احتساب مساحت زیرزمین .

تعداد طبقات: طبقات احداث شده از روی شالوده تا پشت بام را شامل می گردد .

مساحت مفید: بنای ایجاد شده و قابل استفاده بدون در نظر گرفتن راهروهای ارتباطی ، راه پله ، چاهک آسانسور ، شوت زباله ، نورگیرها، پارکینگ و انبارهای مجزا بخصوص در زیر زمین و تأسیسات و فضاهای مشاعی دیگر.

تراکم: درصد بنایی که نسبت به مساحت زمین در طبقات قابل احداث می باشد که در طرح تفصیلی برای کاربری

های مختلف تعریف گردیده است. (به جز سطوح پارکینگ و مشاعات در همکف و زیرزمین ها و انباری در زیرزمین)

عملکرد بنا (کاربری طبقات و یا کاربرد بنا) : نحوه بهره برداری از فضاهای ایجاد شده از یک ساختمان (انواع

استفاده: مسکونی ، تجاری، اداری و ...)

حریم: اراضی که بدلیل نیاز به فاصله ایمنی لازم است حفظ گردد و در آن بنایی ایجاد نگردد و یا مقررات خاصی رعایت شود.

انواع پروانه

پروانه ساختمانی: مجوز قانونی ای که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت و ساز برای صاحبان املاک در

قطعات بایر (زمین خالی) صادر می گردد .

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

اضافه اشکوب : مجوز احداث طبقاتی بر روی طبقات موجود (توسعه بنا در ارتفاع)

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.

تغییرات - 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.

تغییر نقشه : 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 نقشه 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 بارعایت ضوابط و مقررات پرداختی های مالک عودت گردد.

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

انواع 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 گواهی عدم خلاف صادر می گردد.

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 منطقه به ناحیه مربوطه صادر خواهد شد

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.

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.

پایان کار آپارتمانی: صدور گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف در مورد هریک از آپارتمان های یک مجتمع بشرطی که در اختصاصیات و مُشاعات تخلفی حادث نشده باشد .

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.

انواع اراضی

اراضی بسیار زیادی را می توان در این تقسیم بندی نام برد اما تنها به سه دسته مهم می توان اشاره نمود.

زمین دایر: به اراضی دارای ساختمان و تأسیسات و دیوارکشی متناسب با ملک و یا املاکی که باغ و مشجر و یا زراعی باشد ، می گویند .

زمین بایر: به اراضی فاقد ساختمان و تأسیسات می گویند که سابقه دایر بودن را داشته اند.

زمین موات: به املاکی که فاقد ساختمان و تأسیسات باشد و هرگونه سابقه عمران و آبادی و یا باغ و کشاورزی نداشته اند گویند. و متعلق به دولت است .

زهرا رضاپور منفرد/کارشناس ارشد معماری