

مراحل اخذ جواز در شهر زهوکى

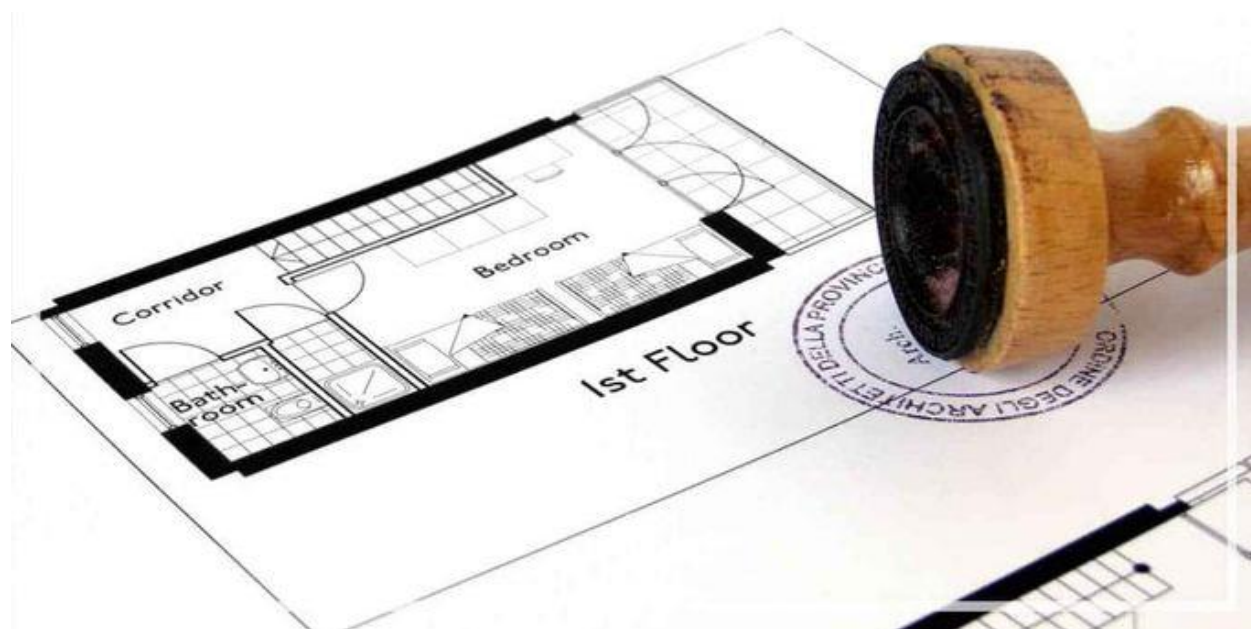


پروانه ساختمان یا جواز ساختمان یک پرونده رسمی از سوی شهرداری می باشد که به مالک یا پیمانکار اجازه می دهد تا پروژه نوسازی و ساخت وساز یا بازسازی را طبق ضوابط و قانون مشخص شروع کرده و ادامه دهد. هرگونه عملیات ساخت وساز بدون صدور پروانه ساختمان غیرقانونی بوده و توسط مراجع نظارت بر ساختمان متوقف خواهد شد. این استانداردها حصول اطمینان از ایمنی سازندگان و ساکنان ساختمان در نظر گرفته شده است.

اصلی ترین هدف اخذ جواز ساخت اطمینان از ساخت وسازی قانونی مطابق با مشخصات فنی و رعایت اصول شهرسازی مطابق با آیین نامه ها و ضوابط طرح جامع شهری است. بهره مندی از تسهیلات بانکی، بیمه شدن ساختمان و افراد مشغول کار در ساختمان، جلوگیری از بروز حوادث ساختمانی و استفاده از تجارب فنی و مهندسی در ساخت بنا از دیگر دلایل اخذ جواز ساختمان به شمار می آیند.

قبل از شروع هرگونه ساخت و ساز در شهر شهر زهوکی به گرفتن مجوز ساخت از سوی شهرداری نیاز است. پروانه ساختمان شامل اطلاعاتی از قبیل مساحت زیربنا، تعداد طبقات، نوع اسکلت ساختمان، مشخصات مالک حقیقی یا حقوقی، شماره پلاک ثبتی ملک، نام مهندسین ناظر، تاریخ صدور پروانه و کروکی زمین خواهد بود. برای گرفتن جواز ساختمان مالک موظف است اصل و تصویر سند مالکیت، اصل و تصویر کارت شناسایی معتبر و برگه تسویه حساب عوارض شهرداری سال جاری و سال های قبل را به شهرداری ارائه کرده و درخواست خود را ثبت کند.

بعد از تشکیل پرونده سایر مراحل صدور پروانه ساختمان نظیر دستور صدور بازدید، بررسی گزارش مأمور فنی و کاربری ملک، دستور و طراحی نقشه، پرداخت عوارض نوسازی و عوارض شهرداری تهیه مدارک پیش نویس باید به ترتیب انجام شود. در نهایت هرکدام از مراحل به تأیید رئیس صدور پروانه، معاون شهرسازی و معماری و همچنین شهردار رسیده و پروانه ساختمان چاپ می شود.



مراحل صفر تا صد صدور پروانه ساختمان به شرح ذیل می باشد

امروزه شهرداری برای متقاضیان ساخت و ساز دفترچه هایی با عنوان شناسنامه ساختمان در اختیار مالک قرار می دهد که در آن صدور پروانه ساختمان، نداشتن خلافی و پایان کار مجموعاً قابل مشاهده است.

شناسنامه ساختمان اطلاعات زیادی از هویت ساختمان و تمام مطالب مربوط به ساختمان را شامل می شود. همچنین تاریخ صدور پروانه ساختمان و مشخصات زمین، محل احداث بنا، هویت مالکیت و نوع مالکیت وی، مهندس ناظر، محاسبات و تأسیسات قابل استفاده در ساختمان، ابعاد چهارگانه پلاک، کروکی و مساحت زمین، استفاده مسکونی یا تجاری بنا، میزان تراکم ساختمان، مشخصات طبقات ساختمان، وضعیت پارکینگ، اصلاحات و تغییرات ساخت، نحوه تمدید عوارض گوناگون همچون عوارض شهرداری و عوارض نوسازی، گواهی عدم خلاف و درنهایت گواهی اتمام کار از جمله اطلاعاتی است که در شناسنامه ساختمان قابل مشاهده است.

مراحل دریافت جواز ساخت در شهر زهوکی

برای گرفتن مجوزهای لازم و باید مراحل زیر به ترتیب طی شوند

۱. تشکیل پرونده

در اولین مرحله از مراحل صدور پروانه ساختمان مالک یا شخصی که از مالک وکالت دارد برای گرفتن جواز ساختمان باید درخواست مجوز ساخت را در شهرداری یا دفاتر خدمات الکترونیک شهر ثبت کند. برای ثبت درخواست صدور پروانه ساختمان مالک باید اصل و تصویر سند مالکیت، اصل و تصویر کارت شناسایی معتبر مثل کارت ملی یا شناسنامه و همچنین برگه تسویه حساب عوارض نوسازی و عوارض شهرداری سال جاری و سال های پیشین را به شهرداری یا دفاتر خدمات الکترونیک شهر ارائه داده و درخواست خود را کتباً در این مراکز ثبت کند.

۲. دستور صدور بازدید

بعد از تشکیل پرونده توسط مالک، مسئولان شهرداری سایر روال پیشبرد پرونده را بر عهده می گیرند؛ بنابراین مسئول شهرسازی جهت بازدید به مکان احداث ملک مراجعه می کند تا ابعاد ملک، عرض خیابان و بنای ساختمان و مجاورین بنا را مورد بررسی قرار دهد. این بازدید در صدور مجوز ساخت تعداد طبقه های جدید ساختمان مؤثر خواهد بود. به طور مثال اگر متراژ خانه از یک مقدار مشخصی کمتر باشد جواز ساختمان برای بیشتر از چهار طبقه صادر نخواهد شد.

۳. بررسی گزارش مأمور فنی و کاربری ملک

در برخی از شهرهای بزرگ مثل شهر زهوکی طرح تفصیلی اجرا می شود یعنی قوانین ساخت و ساز در هر نقطه شهر مشخص شده است. کارشناس طرح تفصیلی کاربری ملک را در طرح جامع و تفصیلی شهر مشخص می کند. در این بررسی اگر مشخص شود که ملک در طرحی از طرح های شهرداری قرار دارد این موضوع با دقت بیشتری بررسی شده تا مشخص شود که ساخت و ساز بنا با پروژه های عمرانی منطقه تداخل دارد یا خیر. اگر تداخلی مشاهده شد باید مشخص شود که میزان تراکم آن به چه میزان بوده و سپس اصلاحات آن انجام شود.

۴. دستور نقشه

بعد از انجام مراحل فوق توسط کارشناس شهرسازی دستور تهیه نقشه به مالک صادر می شود. در دستور نقشه اطلاعاتی مانند ابعاد باقی مانده ملک پس از اصلاحات مورد نظر شهرداری، مساحت زمین بعد از اصلاحات، تعداد طبقات و سطح اشغال شده توسط هر طبقه ذکر می شود. بر این اساس حجم ساختمان یعنی تعداد طبقات و سطح اشغال هر طبقه بر طبق پهنه ای که ملک در آن واقع شده است و همچنین متراژ سند (نه متراژ موجودی زمین) و عرض گذر تعیین می شود. در مرحله بعد دستور نقشه به مهندس معمار ارجاع داده می شود.

۵. طراحی نقشه

در این مرحله بر اساس ضوابط شهرداری و دستور نقشه صادرشده، نقشه معماری برای ملک طراحی می شود. طراحی نقشه معماری از مهم ترین مراحل صدور پروانه ساختمان است زیرا که حداکثر توانایی طرح به لحاظ متراژ، تعداد پارکینگ و کیفیت فضاها در آن ارائه می شود.

بعد از طراحی نقشه معماری باید به شهرداری یا دفاتر خدمات شهری ارسال شده تا بررسی شود. اگر نقشه معماری نیاز به اصلاح داشته باشد دفتر مهندسی ملزم به اصلاح نقشه بوده و پس از اصلاح مجدداً نقشه به دفاتر خدمات مهندسی ارجاع داده می شود تا تأییدیه نقشه دریافت شود.

۶. پرداخت عوارض شهرداری

بعد از نهایی شدن نقشه معماری و رفع ایرادات عنوان شده از سوی دفاتر خدمات شهری، عوارض نوسازی و همچنین عوارض شهرداری بر اساس متراژهای موجود در هر طبقه و نوع کاربری ساختمان توسط واحد صدور پروانه ساختمان محاسبه و تعیین می شود.

۷. تهیه مدارک پیش نویس

بعد از پرداخت عوارض شهرداری و دریافت تأییدیه اداره درآمد منطقه شهرداری مبنی بر پرداخت عوارض شهرداری و عوارض نوسازی، باید مدارک پیش نویس آماده شود. برای تهیه پیش نویس خود مالک باید به دفاتر خدمات شهری مراجعه کرده و فرم درخواست تعیین ناظر را تکمیل کند. سپس باید منتظر تماس و معرفی ناظر از سوی دفاتر خدمات بماند. بعد از تعیین ناظر، بین مالک و ناظر قراردادی بسته می شود.

درمجموع مدارک پیش نویسی که باید توسط مالک تهیه و به دفاتر خدماتی ارائه شود عبارت اند از: برگه سبز مهره شده ۴ رشته شامل سازه، معماری، برق و مکانیک، برگه سبز یا سهمیه ناظر

به همراه قرارداد مالک و ناظر، برگ تعهد رعایت اصلاحیه و تأییدیه نما، فایل های نقشه سازه، برق و نقشه مکانیک، چک لیست های مبحث ۱۹ و ۶ بارگذاری و زلزله، برگه تعهد مشاوره ژئوتکنیک و تأییدیه خاک.

۸. چاپ پروانه

بعد از تأییدیه نقشه های چهار رشته و پروسه اخذ تأییدیه های دفتر خدمات شهری و تأییدیه طرح تفصیلی بر و کف، به تأییدیه رئیس صدور پروانه ساختمان، معاون شهرسازی و معماری و در نهایت تأییدیه شهردار نیاز است که تمام این تأییدیه ها به صورت سیستمی انجام و در نتیجه پروانه ساختمان چاپ می شود.