

اطلاعات پایه

مساحت زمین: مساحت يك قطعه زمین را مي گویند) عمدتاً در سند یا صورتمجلس تفكيك قيد شده است یا آن دسته از اراضي که ابعاد آن ها بدون اندازه و حدو حدودي بوده و مساحت در سند قيد نشده ، مساحت زمین از برداشت وضع موجود محاسبه مي گردد .)

- **مساحت زیربنا:** مساحت هر طبقه از بنا را گویند.
- **مساحت کل بنا:** مجموع سطح طبقات يك ساختمان اعم از روي زمین یا زیرزمین.
- **متوسط مساحت زمین:** نسبت مساحت قطعات تفكيك شده به تعداد آن را در يك محدوده معين .
- **ضريب سطح اشغال:** سطح اشغال شده در طبقه همكف يك ساختمان نسبتبه کل مساحت زمین مورد نظر (طبق سند و یا مساحت وضع موجود بشرطي که بدون كسر اصلاحي کمتر از سند مالکيت باشد).
- **متوسط مساحت کل بنا:** نسبت جمع مساحت پروانه ها یا جمع مساحت پایان ساختمانها به تعداد پروانه ها یا پایان ساختمان صادره .
- **متوسط ضريب تراکم:** نسبت جمع تراکم استفاده شده در هر پروانه یا بنا به تعداد کل پروانه هاي صادره .
- **مساحت کل طبقات و زیرزمین:** مجموع مساحت کل طبقات احداث شده (مطابق مساحت کل بنا) با احتساب مساحت زیرزمین .
- **تعداد طبقات:** طبقات احداث شده از روي شالوده تا پشت بام را شامل مي گردد(خريشته جزء طبقات محسوب نمي شود).
- **مساحت مفيد:** بناي ايجاد شده و قابل استفاده بدون در نظر گرفتن راهروهاي ارتباطي ، راه پله ، چاهك آسانسور ، شوت زباله ، نورگیرها، پارکینگ و انبارهاي مجزا بخصوص در زیر زمین وتاسیسات و فضاهای مشاعی دیگر.
- **صفر طبقه:** ايجاد خريشته یا انباري یا توسعه بنا در طبقات موجود که منجر به طبقه اضافي نشود.
- **تراکم:** درصد بنايي که نسبت به مساحت زمین در طبقات قابل احداث مي باشد که در طرح تفصيلي براي کاربري هاي مختلف تعريف گردیده است. (به جز سطوح پارکینگ و مشاعات در همكف و زیرزمین ها و انباري در زیرزمین)
- **عملکرد بنا(کاربري طبقات و یا کاربرد بنا):** نحوه بهره برداري از فضاهای ايجاد شده از يك ساختمان (انواع استفاده: مسكوني ، تجاري، اداري و...)
- **مسكوني:** استفاده از فضاهای پيوسته ايجاد شده در يك ساختمان بعنوان واحد مسكوني که داراي نور کافي و سرويس مناسب بهداشتي نیز باشد(مناسب براي سکونت خانواده)
- **تجاري:** محل داد و ستد که معمولاً برگذر یا سرا یا پاساژ یا تیمچه احداث شده و عموماً داراي ویتريين باشد(مراکزى که اشخاص حقيقي و حقوقي طبق قانون تجارت عمليات تجاري انجام مي دهند و معاملات و داد و ستد مي نمایند).
- **اداري:** محلي که در آنجا افراد حقوقي و حقيقي مشغول به کار بوده و کارهاي خدماتي مربوط به دولت و بخش خصوصي انجام مي شود.
- **آموزشي:** بناهايی که آموزش و پرورش و آموزش عالي و تعليم و تربيت در آنجا صورت مي پذيرد(مهدهاي کودک ، دبستان ، مدارس ، دبیرستان و دانشگاه و دیگر مراکز آموزشی)
- **صنعتي:** بناهايی که منسوب و مربوط به صنعت بوده و در آنجا قطعات کوچک و بزرگ ، سبك و سنگين و حجيم و کوچک صنعتي ساخته مي شود.
- **کشاورزي:** بنايي که در آن انواعي از کشاورزي، کشتكاري، زراعت ، فلاحه ، دامداري، پرورش طيور، پرورش ماهي انجام مي پذيرد و يا بصورت بنا و يا سالن هاي کوچک و بزرگ ، گلخانه ها ، سوله ها یا مراکز نمونه پرورش ايجاد شده اند.
- **فرهنگي:** بنايي که در آن به امور فرهنگي پرداخته مي شود. مانند آموزشگاه هاي مختلف ، دفاتر انتشاراتي، گالري ها، سينما، تئاتر و...)
- **مذهبي:** بنايي که براي انجام آداب و آئين مذهبي احداث مي گردد.
- **بهداشتي:** بنايي که امور مربوط به تندرستي و بهداشت شهروندان در آنجا انجام مي پذيرد. مانند بيمارستان ، کلينک ، درمانگاه ، تیمارستان و...)
- **تفریحي ورزشي:** بنايي که در آن بتوان به پرورش تناسب و فيزيك بدني پرداخته و امکانات شادماني و فرح شهروندان را فراهم نمود. مانند شهريازي ، زمین هاي ورزشي ، باشگاه هاي ورزشي ، استادیوم ها ، استخر و...)
- **حمل و نقل:** بنايي که جهت امور جابجايي و تردد شهروندان مورد استفاده قرار ميگيرد. مانند پایانه ، پارکینگ روباز و طبقاتي ، فرودگاه ، راه آهن
- **خدماتي:** بنايي که در خدمت آسایش و رفح نگراني هاي شهري مورد استفاده قرار گيرد، مانند آتش نشاني ، مراکز جمع آوري زباله ، سرويسهاي عمومي
- **تجهيزات شهري:** بناهايی که جهت برطرف نمودن نيازهاي شهري ايجاد مي شود مانند پست هاي برق و گاز، مراکز مخابراتي، مراکز تصفيه آب
- **کاربري زمین:** نحوه استفاده زمین را براساس سلسله مراتب انواع فعاليت هاي شهري و طرحهاي جامع و تفصيلي، کاربري ملك گویند.
- **مسكوني:** اراضي که صرفاً براي سکونت افراد با تراکم مختلف پيش بيني شده (از بسيار کم – ويلايي – تا زياد – بلندمرتبه)
- **تجاري:** اراضي که براي احداث مغازه ، پاساژ بازار در نظر گرفته شود (عمده فروشي و خرده فروشي و دفاتر تجاري)
- **اداري:** اراضي که براي احداث ادارات مختلف دولتي و خصوصي پيش بيني گردد.
- **آموزشي:** اراضي که براي احداث ساختمانهاي مورد نياز آموزش و پرورش تعليم و تربيت و نیز آموزش عالي و آموزش غيرانتفاعي و آموزشي رسمي و غيررسمي پيش بيني مي شود.

- **صنعتی:** اراضی که برای احداث ساختمانهای صنعتی در نظر گرفته می شود (مانند انبارها کارگاهها، کارخانجات، سردخانه ها و تعمیرگاههای بزرگ)
- **کشاورزی:** اراضی که (معمولاً خارج از شهر) برای کشت و زرع پیش بینی شده و ساخت و ساز در آنجا ممنوع می باشد.
- **فرهنگی و مذهبی:** اراضی که برای احداث اماکن مذهبی از قبیل مسجد، حسینیه کلیسا، کنیسه، و آتشکده و ... یا برای سینما و تئاتر و فرهنگسرا و... در نظر گرفته می شود.
- **بهداشتی و درمانی:** اراضی که برای احداث بیمارستان، درمانگاه و سایر ساختمان هایی که در ارتباط با بهداشت و درمان شهروندان باشد.
- **ورزشی:** اراضی که مختص ورزش و تفریح شهروندان برای احداث فضاها و استادیوم های انواع ورزشها باشد.
- **حمل و نقل:** به اراضی اطلاق می گردد که برای احداث ترمینال، پایانه، فرودگاه، پارکینگ عمومی روباز و طبقاتی در نظر گرفته شوند.
- **پست:** اراضی که برای ایجاد مراکز و دفاتر پستی پیش بینی گردیده است.
- **حریم:** اراضی که بدلیل نیاز به فاصله ایمنی لازم است حفظ گردد و در آن بنایی ایجاد نگردد و با مقررات خاصی رعایت شود.
- **تاسیسات شهری:** اراضی که در اختیار تاسیسات شهری مانند نیروگاه، پست برق، پست گاز، ایستگاه رادیو و تلویزیون و غیره قرار گیرد.
- **ارتشی:** اراضی که برای احداث پادگان ها و عملیات نظامی در اختیار ارتش و نیروهای انتظامی قرار گیرد.
- **داخل طرح اجرایی:** اراضی واقع در طرح های در دست اقدام شهرداری. (که عمدتاً طرحهای شبکه گذرها و میادین می باشند)
- **کلاداخل طرح:** اراضی که کلاً در طرح شبکه شهری و یا خدمات شهری واقع شوند.
- **معوض شهرداری:** اراضی که شهرداری در اختیار خود قرارداده تا در صورت نیاز به صاحبان املاکی که ملک آن ها در طرح واقع می شوند واگذار نماید.
- **انبارها:** اراضی از شهر که بعنوان بارانداز و احداث انبار اختصاص یابد
- **خدمات شهری:** اراضی با کاربری خدماتی مانند: آتش نشانی، مرکز جمع آوری زباله، تجهیزات شهری
- **فاقد کاربری:** اراضی که فاقد هرگونه کاربری هستند یا بعنوان ذخیره های شهری در نظر گرفته شده اند و یا هنوز طبق برنامه طرح جامع، آزاد سازی و طرح تفصیلی ندارند.

انواع پروانه :

- پروانه ساختمانی: مجوز قانونی ای که از طرف شهرداری برای هرگونه ساخت و ساز برای صاحبان املاک صادر می گردد.
- **تخریب و بازسازی:** پروانه ای که با تخریب بنای قدیمی و احداث بنای جدید براساس طرح تفصیلی صادر می گردد.
- **افزافه 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 با رعایت ضوابط و مقررات پرداختی های مالک عودت گردد.
- **تعویض مهندس ناظر یا مجری:** در صورت درخواست مالک و با رعایت ضوابط و مقررات و موافقت ناظر و مجری و مراجع ذیصلاح و 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 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 شهرداری منطقه به ناحیه مربوطه صادر خواهد شد.
- **بلامانع شهرداری:** در صورت درخواست انواع پروانه و کشف خلاف در بنا و رسیدگی به آن برای سهولت روند اداری و ادامه کار، بلامانع شهرداری 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 مشاعات تخلفی حادث نشده باشد.
- **پایان کار قبل از ۴۹:** جهت بناهایی با هر کاربری که قبل از اردیبهشت سال ۱۳۴۹ احداث و بهره برداری گردیده اند (شامل مقررات طرح جامع تهران نمی باشند) پایان ساختمانی قبل از ۱۳۴۹ صادر می گردد.
- **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.

مشخصات املاک در کاربری مسکونی:

- مساحت زیربنا: مجموع سطوح در هرطبقه از ساختمان های یک ملک را مساحت زیربناي آن طبقه گویند

- مساحت کل بنا: عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک ملک احداث می شود یا شده است که شامل زیرزمین یا زیرزمین ها ، همکف، طبقات فوقانی اعم از قسمت های مفید و اختصاصیات و یا مشاعات در طبقات ساختمان می باشد.
- متوسط مساحت زمین: عبارت است از نسبت کل مساحت زمین ها به تعداد اراضی بلوک یا ناحیه ، محله، منطقه ، شهر
- ضریب سطح اشغال : عبارت است از نسبت درصد مساحت سطح مجاز احداث بنا به مساحت قطعه زمین در طبقه همکف
- متوسط مساحت کل بنا : عبارت است از نسبت مساحت کل بنا در املاک موجود به تعداد اراضی بلوک یا ناحیه یا محله یا منطقه یا شهر
- ضریب تراکم مجاز: عبارت است از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت با کاربری مجاز طبق طرح تفصیلی (مشاعات و انبار و پارکینگ در زیرزمین و پارکینگ در همکف جزء این ضریب محاسبه نمی گردند).
- تراکم استفاده شده : عبارت است از سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمینی مورد ساخت با هر کاربری (مشاعات و پارکینگ و انباری در زیرزمین و پارکینگ در همکف جزء این سطوح محاسبه نمی گردد)
- بنای مفید : مجموع زیربنای کل طبقات بجز سطح پارکینگ ها و انباری ها و مشاعات
- مساحت زیربنای مشاعات در مسکونی: شامل مجموع مساحت تاسیسات ، راهرو ، راه پله، آسانسور ، لابی، سالن اجتماعات ، استخر و سونا و ورزشی، سرایداری، شوت زیله ، نگهبانی، نورگیرها، سرویس بهداشتی و انباری مشاع جزء سطوح مشاعات می باشند.
- درصد بنای مفید استفاده شده: درصد مجموع زیربنای مفید طبقات در طبقات، نسبت به مساحت ملک (طبق سند مالکیت) . (زیربنای کل ، منهای مشاعات و پارکینگ و انباری)

انواع اراضی :

- دایر: اراضی دارای ساختمان و تاسیسات و دیوارکشی متناسب با ملک و یا املاکی که باغ و مشجر و یا زراعی باشد، می گویند .
- بایر: به اراضی فاقد ساختمان و تاسیسات می گویند که سابقه دایر بودن را داشته اند.
- موات : به املاکی که فاقد ساختمان و تاسیسات باشد و هرگونه سابقه عمران و آبادی و باغ و کشاورزی نداشته اند گویند.

مشخصات کاربری ملک :

- **مسکونی :** به سطوحی اطلاق می گردد که براساس نقشه کاربری اراضی جهت احداث واحدها و مجموعه های مسکونی اختصاص یافته اند.
- **تجاری:** این اراضی برای فعالیت های بازرگانی ، مغازه ها و فروشگاه ها ، کسب و پیشه و دوایر نمایندگی های مختلف و دفاتر تجاری براساس سلسله مراتب طرحهای تفصیلی (خرده فروشی، عمده فروشی، دفاتر پاساژ، تیمچه، سرا در نظر گرفته شده است.
- **مختلط :** عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف در یک قطعه زمین با کاربری مختلط (تجاری اداری، تجاری مسکونی ، مسکونی اداری و اختلاطی از کاربری های فرهنگی ، ورزشی، آموزشی) با توجه به طرح تفصیلی می باشند.
- **باغ :** عبارت است از زمین محصور و یا غیر محصور که در آن درخت به تعدادی که قانون مشخص نموده است کاشته باشند و یا در طرح تفصیلی به صورت باغ تعیین شده باشد.
- **مذهبی:** انواع کاربریهای مذهبی در سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد. * اراضی مذهبی رده محله شامل: مساجد کوچک، تکابو حسینیه ها * اراضی مذهبی رده ناحیه شامل: مساجد و فاطمیه ها * اراضی مذهبی رده منطقه شامل: مساجد بزرگ و هیئت ها * اراضی مذهبی رده حوزه شامل: مجتمع های مذهبی ، دارالتبلیغ ها و مهدیه ها * اراضی مذهبی رده شهر و فراتر : شامل مساجد اصلی شهر ، خانقاه ، کلیساها و کنیسه ها ، امامزاده ها ، بقاع متبرکه ، مصلی ، آتشکده ها و معابد.
- **آموزشی:** این اراضی بسته به سلسله مراتب خدمات شهری با توجه به رده های مختلف کاربری آموزشی به احداث ساختمان های آموزشی اختصاص دارد. فعالیت های مجاز در این اراضی آموزشی رده های مختلف به شرح ذیل می باشد. * اراضی آموزشی رده محله: شامل مهدکودک، آمادگی ، مدرسه ابتدایی مدارس راهنمایی و دبیرستان ها. * اراضی آموزشی رده ناحیه: شامل کلاس های نهضت سواد آموزی، مراکز آموزش حرفه ای و هنرکده ها. * اراضی آموزشی رده منطقه شامل: مدارس اسلامی ، موسسات آموزش زبان های خارجی و هنرستان های صنعتی * اراضی آموزشی رده حوزه ای : شامل مدارس ویژه نابینایان ، مدارس ویژه معلولین کرو و لال و مدارس ویژه سایر معلولین . * اراضی آموزشی رده شهر و فراتر: شامل مدارس ویژه خارجیان مقیم تهران و مدارس ویژه کودکان استثنایی
- **فرهنگی :** انواع کاربری های فرهنگی بنا به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد * اراضی فرهنگی رده محله ای : شامل کتابخانه کودکان و کتابخانه های درجه ۵ * اراضی فرهنگی رده ناحیه ای : شامل کتابخانه های درجه ۴ و سالن های اجتماعات. * اراضی فرهنگی رده منطقه : شامل کتابخانه های درجه ۳، بنیادهای ارشادی و کانون ها * اراضی فرهنگی رده شهر و فراتر : شامل اماکن و محوطه های تاریخی ، موزه ها، موسسات انتشاراتی، کتابخانه های ملی و سایر کتابخانه های بزرگ ، نمایشگاهها، انجمن ها ، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر و فرهنگستان ها.
- **بهداشتی:** این اراضی در رده محله مطرح شده و شامل گرمابه ها و رختشویخانه ها می گردد.
- **ورزشی :** انواع این کاربری برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد * اراضی ورزشی رده محله: شامل زمین های بازی کوچک . * اراضی ورزشی رده ناحیه : شامل زمین های ورزشی و سالن های کوچک. * اراضی ورزشی رده منطقه شامل زمین های ورزشی سالن های متوسط – سالنهای استخر سرپوشیده و اراضی ورزشی رده شهر، استادیوم ها و ... می باشد.

- **فضاهای سبز-پارک عمومی:** ملکی که دارای طرح پارک ، حریم سبز ، جنگل مصنوعی و ... طبق طرح تفصیلی و جامع می باشد، بارده بندی باغ کودک ، پارک محله، پارک منطقه ای و پارک های عمومی شهری ، حریم سبز بزرگراهها ، اتوبانها ، بزرگراه ها ، کمربند سبز شهری

نوع سازه :

- خشت خام یا گل با سقف خشتی
- خشت خام یا گل با سقف چوبی
- خشت خام با سقف شیروانی
- خشت با مخلوط آجر یا سنگ لاشه با هر نوع سقف به استثنای شیروانی
- خشت با مخلوط آجر یا سنگ لاشه با سقف شیروانی یا تیرآهن
- آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه با هر نوع سقف به استثنای شیروانی
- آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه با سقف شیروانی یا تیرآهن
- چوب با سقف صاف یا شیبدار
- آجر یا بلوک سیمانی یا سنگ لاشه با ستون های میانی فلزی یا بتونی با هر نوع سقف تا سه طبقه
- آجر با ستون های میانی فلزی یا بتونی از سه طبقه به بالا با هر نوع سقف
- فلزی با هر نوع سقف
- قطعات پیش ساخته چوبی با هر نوع سقف
- پیش ساخته بتون آرمه با هر نوع سقف
- بتون آرمه با هر نوع سقف
- سوله ها برای استفاده انواع انبار، سالن، آشپزخانه

انواع سقفها :

- تیرچوبی
- طاق ضربی
- تیرچه و بلوک
- تیرچه پیش تنیده و بلوک
- دال بتنی یک طرفه
- سقفهای پیش ساخته
- سقفهای پس کشیده
- سبک
- شیروانی (سفالی ، آردواز)
- صاف
- شیب دار
- انواع بلوک – سیمانی- سفالی - پلاستوفوم