جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

شماره: .....
تاریخ: ۴۴۰۳۲
پیوست: ۱۳۹۴/۱۱/۲۶

بسمه تعالی

سال "دولت و ملت، همدلی و همزبانی" گرامی باد

رئیس سازمان

شهرداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

با توجه به تکالیف قانونی این سازمان مبنی بر هدایت و راهبری شهرداری‌ها در اجرای ماده (۶۲) قانون شهرداری و به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند صدور پروانه ساختمان، مقتضی است در هنگام صدور هرگونه مجوز و یا پروانه عملیات ساختمانی، علاوه بر مشخصات کلی، ملاحظات ذیل که برگرفته از مجموعه قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های مرتبط با موضوع می‌باشد؛ به عنوان مواردی که رعایت آن‌ها ضرورت دارد، در پروانه ساختمان درج گردد:

۱. به منظور اطمینان از رعایت مقررات ملی ساختمان در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها، صدور پایان‌کار برای واحدهای احداث شده بر مبنای این پروانه منوط به رعایت کامل تمامی مباحث مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

۲. درصورتی‌که محل مورد تقاضا قبل از عملیات ساختمانی، در اجاره باشد؛ صدور پروانه، مجوز تخلیه ملک نخواهد بود.

۳. هرگاه مشخصات تعیین شده در نقشه‌های مصوب با مندرجات این پروانه مغایرتی داشته باشد، مندرجات این پروانه معتبر خواهد بود.

۴. اصل یا تصویر پروانه صادره باید به همراه سایر مدارک و ملحقات مورد نیاز زونکن کارگاهی، تکمیل و همیشه در محل کارگاه در دسترس باشد.

۵. هرگاه در حین عملیات ساختمانی مشخص گردد که ساختمان مورد پروانه در فاصله کمتر از ۴۰ متری خطوط هوایی فشار قوی و ۳ متری خطوط ۲۰ کیلو وات هوایی برق منطقه‌ای قرار گرفته است؛ این پروانه از درجه اعتبار ساقط بوده و فقط با ارائه مجوز لازم از شرکت برق منطقه مربوطه، ادامه ساختمان مجاز خواهد بود.

۶. مالک یا ذینفع مکلف است برای کندن آسفالت پیاده‌رو و یا سواره‌رو به منظور کابل‌کشی و یا نظایر آن قبلاً از شهرداری مجوز حفاری دریافت و در صورت برخورد با کابل برق، لوله آب و گاز و غیره مراتب را بی‌درنگ به سازمانهای مربوطه اطلاع دهد. بدیهی است جبران هرگونه خسارتی که بر اثر عملیات ساختمانی به تاسیسات مذکور وارد شود، به عهده مالک یا ذینفع خواهد بود.

تهران- خیابان کارگر شمالی بالاتر از بلوار کشاورز پلاک ۲۲۴ کد پستی: ۱۴۱۸۷۳۳۵۱۶ تلفن: ۶۳۰۹۱ فاکس: ۶۶۹۰۰۳۰۳ www.imo.org.ir

جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

شماره:
تاریخ: ۴۴۰۳۲
پیوست: ۱۳۹۴/۱۱/۲۶

رئیس سازمان

۷. مالک یا ذینفع مکلف است شروع عملیات ساختمانی (تخریب، گودبرداری، حفاظت گودبرداری و پی‌سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت بنا، خاکبرداری، خاک‌ریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پیش‌ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه‌ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی) را کتباً به اطلاع مهندس ناظر رسانده و رسید دریافت نماید.

۸. مهندس ناظر موظف است مفاد تبصره (۷) ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، قانون نظام مهندسی ساختمان و آئین‌نامه‌های اجرایی آن را در کلیه عملیات ساختمان(اعم از تخریب، گودبرداری، کنترل ایستایی ساختمان‌های مجاور و . . .) رعایت نماید.

۹. چنانچه مهندس ناظر به هردلیلی نتواند یا نخواهد نظارت خود را اعمال نماید مکلف است ۳ روز قبل با اعلام کتبی، مالک و شهرداری را مطلع نماید. بدیهی است تا رسیدگی به درخواست مربوطه و معرفی مهندس ناظر جدید و اخذ مجوز لازم از شهرداری، ادامه کار باقیمانده ملک و ساختمان با مسئولیت ایشان است.

۱۰. مهندس ناظر موظف است قبل از شروع عملیات ساختمانی، از محل بازدید و هرگونه مغایرت احتمالی وضعیت محل با نقشه‌های مصوب و مندرجات مجوز صادره را کتباً به شهرداری اعلام نماید.

۱۱. مهندس ناظر مکلف است گزارش عملیات ساختمانی را در زمان شروع عملیات، اتمام پی‌ریزی، اتمام سقف هر طبقه، پایان سفت‌کاری، تاسیسات برقی و مکانیکی، نازک‌کاری و اتمام ساختمان را به شهرداری برابر فرم‌های مربوطه گزارش نماید.

۱۲. مهندس ناظر موظف است هرگونه اقدام منجر به استفاده مغایر از کاربردهای مندرج در این پروانه را به صورت کتبی به شهرداری اطلاع دهد. درصورت استفاده مغایر، شهرداری مجاز خواهد بود محل را به وسیله دیوار یا پلمپ مسدود و تعطیل نماید و مالک مجاز به هیچگونه اعتراضی نخواهد بود.

۱۳. مسئولیت رعایت فواصل داخلی و خارجی ستون‌ها مطابق نقشه معماری (جهت تأمین پارکینگ مورد نیاز) به عهده مهندسین مجری، ناظر و مالک می‌باشد.

۱۴. رعایت مشخصات فنی جهت کاهش مصرف انرژی (مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان) الزامی است.

۱۵. نصب تابلوی مشخصات ساختمان در دست احداث شامل: کاربرد ساختمان، نام مهندسین ناظر، سازنده و مالک، تعداد طبقات، شماره و تاریخ پروانه و پلاک ثبتی، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی؛ در کنار معبر عمومی به صورتی که از فاصله مناسب قابل رؤیت باشد؛ الزامی است.

۱۶. حفظ و نگهداری از درختان موجود الزامی است.

۱۷. مالک یا ذینفع حق ایجاد رامپ یا تعبیه پله در گذر را ندارد و مطابق پروفیل خیابان باید ابعاد پیاده‌رو را رعایت نماید.

۱۸. مالک یا ذینفع مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی کتباً تقاضای تعیین کف نموده و بر مبنای گواهی صادره، عملیات ساختمانی را انجام دهد.

۱۹. کلیه عملیات ساختمانی و عوامل کارگاهی تحت پوشش بیمه ساختمان قرار گیرند.

۲۰. مالک یا ذینفع مکلف است برابر قوانین مربوطه از عوامل اجرایی ذیصلاح و متخصص در امر ساختمان استفاده کند.

۲۱. رعایت ماده ۱۸۱ قانون کار مبنی بر خودداری از به‌کارگیری اتباع خارجی فاقد پروانه کار معتبر، الزامی است.

۲۲. در هنگام عملیات ساختمانی پیش‌بینی‌های لازم از نظر ایمنی کارگران، عابرین و ساختمانهای مجاور و نصب و بهره‌برداری از داربستهای ایمن هنگام کار در ارتفاع، به عمل آمده و ضمن رعایت مفاد مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان همچنین رعایت آیین نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی و آیین نامه ایمنی کار در ارتفاع مصوب شورای عالی حفاظت فنی موضوع ماده ۸۵ قانون کار نیز، الزامی است.

۲۳. ارائه گواهی استاندارد کیفیت آسانسور در هنگام پایان ساختمان الزامی است.

۲۴. ضمن رعایت آئین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (استاندار ۲۸۰۰)، تمامی عناصر به کار رفته در نما، دیواره و پنجره باید با اسکلت ساختمان پیوند داشته باشد تا هنگام زلزله احتمالی از ساختمان رها نگردد.

۲۵. شروع عملیات ساختمانی منوط به اعلام کتبی مهندس ناظر و در صورت وجود چند مهندس ناظر، اعلام کتبی ناظر هماهنگ‌کننده به مرجع صدور پروانه ساختمان است.

۲۶. دپوی مصالح حداکثر می‌تواند تا ۵۰٪ عرض پیاده‌رو را تا زمان احداث سقف طبقه همکف، اشغال نماید. در مواردی که عرض پیاده‌رو کمتر از یک متر باشد، دپوی مصالح در تمام پیاده‌رو صورت می‌گیرد. بدیهی است پس از احداث

سقف طبقه همکف، نگهداری مواد و مصالح ساختمانی در پیاده‌رو ممنوع بوده و می‌باید بلافاصله به داخل ساختمان انتقال یابد.

۲۷. محل نگهداری نخاله‌های ساختمانی پیش‌بینی گردد.

۲۸. رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول و کم‌توانان جسمی و حرکتی متناسب با نوع ساختمان ضروری است.

۲۹. کلیه سطوح نمایان ساختمان که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی و یا نمای جانبی، سیما و منظر شهری محسوب شده و مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۰۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران درباره ضوابط و مقررات نمای شهری لازم‌الاجراست.

۳۰. چنانچه در نمای ساختمان از سنگ استفاده شود باید با سیم (اسکوپ) و یا رول پلاک و یا تمهیدات اجرایی مناسب به جداره وصل شود تا از ریزش آن جلوگیری شود.

۳۱. نصب پوشش و لفاف حفاظتی مناسب در نمای ساختمان‌ها با هرگونه کاربرد، بعد از پایان اسکلت و قبل از شروع عملیات سفت‌کاری الزامی است.

۳۲. چنانچه معلوم شود که ملک مورد تقاضا در بستر یا حریم مسیل قرار گرفته، این پروانه از درجه اعتبار ساقط بوده و فقط با ارائه مجوز لازم از سازمان آب و فاضلاب منطقه، مجاز خواهد بود.

۳۳. رعایت عرض گذر و درز انقطاع مقدم بر ابعاد زمین و ساختمان است.

۳۴. کلیه مقررات و تعهدات این پروانه درباره هر شخصی که از طریق قانونی وکیل متقاضی این پروانه میگردد نیز جاری است.

۳۵. محل دقیق عملیات ساختمانی که مبنای پروانه صادره می‌باشد در نقشه یا کروکی با مقیاس ۱/۲۰۰۰و تأکید بر اعتبار این پروانه بر محل مذکور و چنانچه مشخص گردد که محل ساختمان غیر از محل تعیین شده می‌باشد این پروانه از درجه اعتبار ساقط است.

وزارت کشور

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

شماره : ۴۴۰۳۲

تاریخ : ۱۳۹۴/۱۱/۱۳

پیوست :

۳۶. چنانچه مالک یا ذینفع قصد پیش‌فروش واحدها اعم از مسکونی و غیر مسکونی را داشته باشد؛ ضروری است با ارائه درخواست کتبی به شهرداری، حسب قوانین موضوعه اقدام نماید.

۳۷. عدم شروع عملیات ساختمانی در مهلت قانونی منجر به ابطال این پروانه می‌گردد و مالک یا ذینفع مکلف است برای هرگونه عملیات ساختمانی مجدداً برابر ضوابط روز پروانه اخذ کند.

۳۸. عدم اتمام عملیات ساختمانی در مهلت قانونی منجر به اعمال تبصره (۲) ذیل ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب سال ۱۳۴۷) و اخذ عوارض ساختمان‌های نیمه‌تمام خواهد شد.

هوشنگ خندان‌دل

رئیس سازمان

رونوشت :

- جناب آقای دکتر نوذرپور معاون محترم امور شهرداریها جهت اطلاع
- جناب آقای مهندس مغانلو مدیر کل محترم دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی وزارت کشور جهت اطلاع

رضا مهدی‌زاده	حمیدرضا حاجوی	امیر مغانلو	علی نوذر پور
معاون مدیر کل دفتر برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری	مدیر کل دفتر برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه شهری	مدیر کل دفتر فنی و برنامه‌ریزی عمرانی وزارت کشور	معاون امور شهرداری‌ها
۹۴/۱۱/۱۴	۱۳۹۴/۱۱/۱۴	۹۴،۱۱،۲۴	

ورود به دبیرخانه سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور
تاریخ
۱۳۹۴/۱۱/۲۸