



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



منطقه آزاد چابهار

تاریخ:

شماره:

پیوست:

شیوه نامه کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی منطقه آزاد چابهار

تهیه کننده: مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی
سازمان منطقه آزاد چابهار



دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نیش خیابان بیست و نهم، پلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۴-۸۸۷۹۳۷۳-۲۱ (+۹۸)، فکس: ۲۱-۸۷۸۲۵۲-۲۱ (+۹۸)
تلفن: ۳۵۳۱۲۲۰۰-۵۴ (+۹۸) فکس: ۳۵۳۱۲۲۲۹-۵۴ (+۹۸) چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



منطقه آزاد چابهار

« فهرست مطالب »

ماده یک: تعاریف

ماده دو: اهداف

ماده سه: ساختار

ماده چهار: روند اجرایی تشکیل پرونده و رسیدگی به تخلفات در کمیته

ماده پنج: انواع تخلفات ساختمانی



دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نیش خیابان بیست و نهم، پلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۴-۸۸۸۷۹۳۷۳-۲۱ (+۹۸)، فکس: ۲۱-۸۸۷۸۲۵۲ (+۹۸)

تلفن: ۳۵۳۱۲۲۰۰-۵۴ (+۹۸) فکس: ۳۵۳۱۲۲۲۹-۵۴ (+۹۸) چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



C. F. Z

منطقه آزاد چابهار

ماده یک : تعاریف

سازمان : سازمان منطقه آزاد چابهار

شهرداری : مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی

کمیته : کمیته رسیدگی به تخلفات ساختمانی

پروانه ساختمان : مجوزی است که براساس ضوابط ساخت و ساز در محدوده منطقه آزاد توسط مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی صادر می گردد.

پذیره : درصدی از قیمت پایه زمین است که متناسب با کاربری زمین ، توسط هیأت مدیره سازمان تعیین شده است.

تفکیک طبقات : تبدیل یک واحد به چند واحد مستقل

مهندس ذیصلاح : مهندس عضو نظام مهندسی ساختمان و دارای پروانه اشتغال مهندسی معتبر

شیوه نامه : شیوه نامه محاسبه و دریافت عوارض خدمات شهری در محدوده مناطق آزاد تجاری- صنعتی

اصول شهرسازی : منظور از اصول شهرسازی (ضوابط گذر بندی ، طرح تفصیلی ، زیبا سازی و نمای شهری و ...) رعایت اصول و ضوابطی است که جهت حفظ بافت شهر و توسعه فعلی و آتی آن نیاز است.

- حذف ، تبدیل یا تغییر کاربری تمام یا قسمتی از ساختمان مانند احداث تجاری در کاربری مسکونی بدون اخذ مجوز

- عدم رعایت بره های اصلاحی و عدم عقب نشینی در محور معبری که طرح مصوب دارد

- عدم رعایت حریم خطوط انتقال نیرو ، گاز ، برق ، آب ، حریم مادیها و رودخانه و ...

- اضافه بنا یا اضافه ارتفاع (تراکم)

- تجاوز به منظر و حریم محوطه های تاریخی

- تجاوز به معبر عمومی مثل احداث پله یا رمپ در معبر

- حذف یا کسری پارکینگ

- ایجاد مشرفیت برای مجاورین

- احداث بنا بدون پروانه

- تفکیک غیر مجاز زمین

- عدم رعایت ضوابط پیش آمدگی ساختمان (بالکن و تراس)

- احداث پله در حیاط جهت راه یابی به طبقه فوقانی که باعث مشرفیت و منظر نامناسب شهری می شود

- احداث انباری در پشت بام

- عدم تعبیه حفاظ پله در ساختمان

- عدم احداث جانپناه

- احداث درب اضافه ورودی به حیاط

- تفکیک عرصه حیاط به هر نحو



Handwritten signature and date: ۱۳۹۸/۰۵/۰۴

دفتر تهران: خیابان خالد (اسلامبولی)، نیش خیابان (پست و نهم) بلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۴-۸۸۱۷۹۳۷۳-۲۱ (۹۸+)، فکس: ۲۱-۸۸۷۸۲۵۲۰ (۹۸+)

تلفن: ۳۵۳۱۲۲۰۰-۵۴ (۹۸+) فکس: ۳۵۳۱۲۲۲۹-۵۴ (۹۸+) چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



منطقه آزاد چابهار

اصول فنی: اصول فنی شامل آن دسته از ضوابط شناخته شده و علمی راجع به احداث بنا می شود که عدم رعایت آنها موجب عدم مقاومت و بقای ساختمان و عدم امکان بهره برداری مطلوب از آن می شود.

- عدم رعایت استاندارد و مقررات ملی ساختمان ایران
- رعایت نکردن مسائل ژئوتکنیک خاک
- عدم رعایت معیارهای فنی راجع به ایستایی و مقاوم سازی (استحکام بنا) در برابر اثر بارهای وارده، زلزله و باد
- رعایت نکردن اصول مربوط به طراحی و معماری و نحوه تقسیم فضای داخلی ساختمان
- عدم رعایت مسائل مربوط به تاسیسات فنی، برق، مکانیک، گاز و ...
- عدم رعایت ضوابط ایمنی و آتشنشانی
- استفاده از مصالح ساختمانی نامرغوب و غیر استاندارد

اصول بهداشتی: اصول بهداشتی مربوط به اموری است که عدم رعایت آنها موجب خلل و نقصان در سلامت جسم و روان ساکنین می گردد.

- عدم تامین نور کافی در ساختمان و اصول تهویه مطبوع در هوای سرد و گرم متناسب با فصل
- عدم ایجاد سرویس های لازم بهداشتی و حمام
- فقدان فضای آزاد کافی و مناسب در ساختمان برای استفاده از نور آفتاب و ایجاد فضای سبز و باغچه در کلیه ساختمان ها اعم از مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، آموزشی و ...
- عدم احداث چاه جذبی، عدم اتصال فاضلاب به شبکه فاضلاب موجود و رها کردن فاضلاب ساختمان در معابر عمومی

ماده دو: هدف

رسیدگی به تخلفات ساختمانی از لحاظ ضوابط فنی، شهرسازی و ایمنی در محدوده منطقه آزاد چابهار بمنظور تامین امنیت شهروندان، نظم بخشیدن به شهرسازی و ارتقای کیفیت ساخت و سازهای شهری

ماده سه: ساختار

- کمیته خود متشکل از دو کمیته است: ۱- کمیته بدوی ۲- کمیته تجدید نظر
- ۱-۳- اعضای کمیته بدوی: ۱- مدیر شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی بعنوان دبیر و بدون حق رأی ۲- مدیر حقوقی، امور قراردادها و املاک ۳- مدیر امور مجامع و حسابرسی داخلی ۴- مدیر تجهیز و گسترش بازار سرمایه
- ۲-۳- اعضای کمیته تجدید نظر: ۱- نماینده رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل منطقه آزاد ۲- معاون اقتصادی و سرمایه گذاری ۳- معاون فنی و زیربنایی ۴- مدیر شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی بعنوان دبیر و بدون حق رأی
- ۳-۳- جلسات کمیته با ارسال دعوتنامه کتبی توسط دبیر کمیته و با حضور کلیه اعضا تشکیل می شود.



دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نبش خیابان بیست و نهم، پلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۴-۸۸۷۹۳۷۳-۲۱ (۹۸+) فکس: ۲۱-۸۸۷۸۲۵۲-۱۱ (۹۸+)
تلفن: ۳۵۳۱۲۲۰۰-۵۴ (۹۸+) فکس: ۳۵۳۱۲۲۲۹-۵۴ (۹۸+) چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



منطقه آزاد چابهار

C. F. Z

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۳-۴- تصمیمات کمیته با رأی دو سوم اعضا معتبر می باشد.

۳-۵- دبیرخانه کمیته در حوزه مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی مستقر خواهد بود.

ماده چهار: روند اجرایی تشکیل پرونده و رسیدگی به تخلفات در کمیته

۴-۱- پس از مشاهده یا دریافت گزارش تخلفات ساختمانی از منابع مختلف، جمع آوری مدارک و مستندات و تشکیل و تکمیل پرونده توسط مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی انجام شده و موارد و مصادیق تخلف، جهت دریافت توضیحات و دفاعیات، کتباً به مالک ابلاغ می گردد.

۴-۲- مالک پس از دریافت ابلاغیه، مکلف است ظرف مدت یک هفته، دفاعیات خود را به مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی تحویل نماید.

۴-۳- پس از دریافت دفاعیات مالک و یا انقضای مهلت تعیین شده در بند ۲، پرونده تخلفات به کمیته بدوی ارجاع می گردد

تبصره ۵: در صورت درخواست مالک و یا تشخیص اعضای کمیته، حضور وی و یا نماینده رسمی ایشان که کتباً معرفی میگردد در جلسه کمیته، بلامانع است.

۴-۴- مالک و یا وکیل قانونی وی می توانند ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ رأی، نسبت به آن اعتراض نمایند.

۴-۵- اعتراض مالک و یا نماینده قانونی وی باید بصورت مکتوب در مدت تعیین شده به دبیرخانه کمیته تحویل گردد. بدیهی است پس از انقضای مهلت مذکور، رأی صادره کمیته بدوی، قطعی می باشد.

۴-۶- مرجع رسیدگی به اعتراض، کمیته تجدید نظر خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی است که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند. رأی کمیته تجدید نظر قطعی است.

ماده پنج: انواع تخلفات ساختمانی

۵-۱- اضافه ساخت

عبارت است از اضافه بنایی که بیش از مساحت زیربنای درج شده در پروانه ساختمانی احداث شده است. کمیته در این رابطه دو نوع حکم به شرح ذیل صادر می کند.



دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نبش خیابان بیستون، پلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۴-۲۱-۸۸۷۹۳۷۳ (+۹۸)، فکس: ۲۱-۸۸۷۸۲۵۲ (+۹۸)
تلفن: ۲۲۰۰-۳۵۳۱۲۲۲ (+۹۸) فکس: ۲۲۹۹-۳۵۳۱۲۲۲ (+۹۸) چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



C. F. Z

منطقه آزاد چابهار الف - تخریب

مواردی که نسبت به اخذ حکم به تخریب از مراجع ذیصلاح پیگیری می شود عبارتند از:

- عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی
- صدور حکم به پرداخت جریمه از طرف کمیته و خودداری مالک از پرداخت آن جریمه

ب - حکم به دریافت آخذ جریمه

- در مواردی که به قطع اضافه بنا نیازی نباشد کمیته رأی به دریافت جریمه نقدی می نماید. عوامل موثر در آخذ جریمه عبارتند از:

- موقعیت مکانی ملک
- طریق استفاده از فضای ایجاد شده
- نوع مصالح به کار رفته در ساختمان
- کاربری ساختمان مسکونی شامل تجاری، صنعتی، اداری و ...

• جریمه بازای هر مترمربع اضافه بنا نباید از یک برابر ارزش روز زمین کمتر و از سه برابر آن بیشتر باشد.

تبصره یک: علاوه بر جریمه تعیین شده، عوارض بنای اضافه نیز مطابق شیوه نامه محاسبه عوارض وصول می گردد.

تبصره دو: در صورتی که مالک از پرداخت جریمه و عوارض محاسبه شده، در مهلت مقرر، خودداری نماید، نسبت به اخذ رأی تخریب از مراجع ذیصلاح پیگیری می شود.

۵-۲- احداث بنای بدون پروانه ساختمان

در صورتی که اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیته می تواند با تعیین جریمه، بلامانع بودن صدور پایان کار ساختمان را اعلام نماید.

• جریمه بازای هر متر مربع بنای احداث شده نباید از دو برابر ارزش روز زمین کمتر و از چهار برابر آن بیشتر باشد.

تبصره سه: علاوه بر جریمه تعیین شده، عوارض بنای اضافه نیز، مطابق شیوه نامه محاسبه و وصول میگردد.

۵-۳- عدم استحکام بنا

چنین تخلفی زمانی پیش می آید که مالک اصول فنی، معماری و ... را رعایت نکرده و بنا از استحکام لازم برخوردار نباشد و ممکن است برای بهره برداران و یا شهروندان مخاطره آمیز باشد. در مورد این تخلف، مالک مکلف است تحت نظارت و تأیید افراد ذیصلاح، و با هماهنگی شهرسازی در مهلتی که کمیته تعیین می نماید نسبت به اجرای طرح های مقاوم سازی، اقدام نماید. در صورت عدم امکان مقاوم سازی و یا خودداری مالک از اجرای طرح های مقاوم سازی، نسبت به اخذ رأی تخریب از مراجع ذیصلاح اقدام می شود.



دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نبش خیابان بیست و نهم، پلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۱۹۳۳۳-۴ (۰۲۱-۸۸۸۱۹۳۳۳)، فکس: ۰۲۱-۸۸۷۸۲۵۲۰ (۰۲۱-۸۸۷۸۲۵۲۰)
تلفن: ۰۵۴-۳۵۳۱۲۲۰۰ (۰۲۱-۳۵۳۱۲۲۰۰) فکس: ۰۵۴-۳۵۳۱۲۲۰۰ (۰۲۱-۳۵۳۱۲۲۰۰) چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir



ریاست جمهوری

سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی چابهار



منطقه آزاد چابهار

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۵-۴-عدم رعایت اصول فنی ، بهداشتی و شهرسازی

اصول فنی (استحکام بنا ، ضوابط آتش نشانی ، مصالح نامناسب و) شامل آن دسته از ضوابط شناخته شده و علمی راجع به احداث بنا می شود که عدم رعایت آنها موجب عدم مقاومت و بقای ساختمان و عدم امکان بهره برداری مطلوب از آن می شود . اصول بهداشتی (تابش آفتاب ، جریان باد و ...) مربوط به اموری است که عدم رعایت آنها موجب خلل و نقصان در سلامت جسم و روان ساکنین می گردد . منظور از اصول شهرسازی (ضوابط گذر بندی ، طرح تفصیلی ، زیباسازی و نمای شهری و ...) رعایت اصول و ضوابطی است که جهت حفظ بافت شهر و توسعه فعلی و آتی آن نیاز است . در مورد این تخلفات ، مالک موظف است تحت نظارت و تأیید افراد ذیصلاح ، نسبت به رفع نواقص اعلام شده توسط کمیته با هماهنگی مدیریت شهرسازی و اطلاعات جغرافیایی در مهلتی که کمیته تعیین می نماید اقدام کند . در صورت عدم اجرای موارد ابلاغ شده توسط مالک ، نسبت به اخذ رأی تخریب از مراجع ذیصلاح اقدام می شود .

۵-۵- تغییر کاربری اعیانی

چنین تخلفی زمانی تحقق پیدا می کند که قسمتی از ساختمان با کاربری مخالف مفاد پروانه احداث گردد در صورت عدم ضرورت تخریب ، با تأیید مهندس ذیصلاح که توسط شهرسازی معرفی میگردد مبنی بر رعایت اصول فنی ، معماری ، بهداشتی و شهرسازی ، کمیته می تواند در با نظر گرفتن جمیع جهات ، با تعیین جریمه ، بر اساس بندهای ذیل ، بلامانع بودن صدور گواهی پایان کار ساختمان را اعلام نماید

۵-۵-۱ : محاسبه و وصول عوارض با کاربری جدید مطابق شیوه نامه با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی

۵-۵-۲ : وصول جریمه به میزان یک تا دو برابر قیمت روز زمین کاربری جدید به ازای هر متر مربع تغییر کاربری اعیانی

۵-۶- تفکیک طبقات یا واحد ساختمانی

در این نوع تخلف یک واحد با تغییر در نقشه معماری بهنگام ساخت ، به چند واحد مستقل تبدیل می گردد . در این حالت ، کمیته با بررسی مدارک و مستندات ، رأی به اصلاح فضاهای ایجاد شده بر اساس نقشه های معماری منضم به پروانه های ساختمان تحت نظارت ناظر ساختمان ، صادر می نماید . در صورت عدم امکان انجام اصلاحات ، کمیته می تواند با تعیین جریمه که نباید از یک برابر قیمت روز زمین به ازای هر متر مربع زیربنای کل قسمت های تفکیک شده ساختمان کمتر و از دو برابر قیمت روز زمین بیشتر باشد بلامانع بودن صدور گواهی پایان کار ساختمان را اعلام نماید .



دو امضاء و مهر رسمی

دفتر تهران: خیابان خالد اسلامبولی، نرس خیابان ایست و نهم، پلاک ۱۹، طبقه دوم، واحد اول، تلفن: ۴-۸۱۷۹۳۷۳-۲۱-۰۲۱ (۹۸+). فکس: ۰۲۱-۸۱۷۹۳۷۳-۲۱-۰۲۱ (۹۸+).
تلفن: ۰۲۱-۳۵۳۱۲۲۰-۵۴ (۹۸+). فکس: ۰۲۱-۳۵۳۱۲۲۹-۵۴ (۹۸+). چابهار، کد پستی: ۹۹۷۱۷۵۸۷۱۱ ایمیل: info@cfzo.ir