

آشنایی با تخلفات ساختمان

الف- جانمایی بنا برخلاف مشخص شده در پروانه ساختمانی

۱. پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین
۲. عدم رعایت سطح اشغال مجاز
۳. احداث بنای جداساز
۴. احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه
۵. عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری
۶. عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو
۷. عدم رعایت درز انقطاع

الف - ۱ (پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین)

برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پلاکهای با قواره مشخص به شکل مستطیل - مربع با دوزنقه که امکان محاسبه ۶۰٪ طول زمین با محاسبه ۶۰٪ میانگین مجموع دو طول زمین وجود داشته باشد، چنانچه ساختمان احداث گردد محدوده ای که خارج از مقدار مشخص شده قرار می گیرد، شامل سطح پیشروی مجازی در همکف و همچنین سطح طبقات در محدوده پیشروی شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۲ (عدم رعایت سطح اشغال مجاز)

برخلاف مدلول پروانه افزایش سطح اشغال مجاز در همکف تخلف ساختمانی محسوب می گردد. افزایش سطح اشغال مجاز محدود به بازده پروانه و در حد ۶۰٪ طول زمین خواهد بود.

الف - ۳ (احداث بنای جداساز)

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان به صورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده ه صورت تجاری و یا بارانداز و پارکینگ را نداشته و تصرفهای دیگری نظیری مسکونی ، بهداشتی و ... داشته باشد ، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۴ (احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه)

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین دس در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان بصورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده فقط بصورت پارکینگ و بارانداز را داراست. این نوع بنا عموماً مسقف و حداقل از یک طرف فاقد دیوار است. تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۵ (عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری)

برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی در صورت عدم رعایت ۲ متر حیاط خلوت سرتاسری ، سطح حیاط خلوت به عرض ۲ متر و در حیاط خلوت سرتاسری ضربدر تعداد طبقات ، سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۶ (عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو)

برخلاف مدلول پروانه عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو (۱۲ مترمربع و با حداقل بعد ۳ متر برای نورگیری اتاقهای اصلی و ۶ مترمربع با حداقل بعد ۲ متر جهت نورگیری آشپزخانه و سرویس) به ترتیب به میزان ۱۲ مترمربع و ۶ مترمربع ضربدر تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۷ (عدم رعایت درز انقطاع)

برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و نقش های فنی ساختمانی به واسطه عدم رعایت درز انقطاع از روی زمین بکسر سطح درز انقطاع برابر نقش های ساختمانی ضربدر تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - افزایش زیربنا

۱. احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه
۲. احداث بیش از یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه
۳. احداث کنسول غیر مجاز به شارع
۴. احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه
۵. افزایش زیربنا خارج از مدلول پروانه بدون افزایش طبقه
۶. افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز

ب- ۱ (احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه)

احداث بنا برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و تعداد طبقات مشخص شده در آن در صورت افزایش یک طبقه کل سطح زیربنا به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

ب - ۲ (احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه)

مانند بند فوق در صورت احداث بنای بیش از یک طبقه مازاد ، سطح زیربنای طبقات افزوده شد بر یک طبقه مازاد به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

ب - ۳ (احداث کنسول غیرمجاز به شارع)

احداث کنسول در خیابانهای کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۸ متر ممنوع بوده و سطح پیش آمده به سمت شارع در کلیه طبقات تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - ۴ (احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه)

آن قسمت از سطح کنسول در طبقات در خیابانهای ۱۲ تا ۱۸ متر که خارج از سطح مدلول پروانه احداث شده باشد تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - ۵ (افزایش زیربنا خارج از مدلول پروانه بدون افزایش طبقه)

افزایش سطح زیربنا در طبقات برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و در بازه تراکم مجاز پروانه صادره تا حد ۶۰٪ طول زمین تخلف ساختمانی است .

ب - ۶ (افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز)

هرگونه افزایش سطح بالکن تجاری بیش از سطح مندرج در پروانه ساختمانی محسوب می گردد.

ج - تبدیل

۱. تبدیل پارکینگ به مغازه

۲. تبدیل پیلوت به مسکونی

۳. تبدیل زیر شیروانی به طبقه

۴. تبدیل بام زیرشیروانی به تراس

۵. تبدیل واحد مسکونی به تجاری

۶. تبدیل محوطه به محوطه تجاری

۷. تبدیل محوطه به مغازه جداساز

ج - ۱) (تبدیل پارکینگ به مغازه)

برخلاف مدلول پروانه تبدیل سطح پارکینگ به مغزه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۲) (تبدیل پیلوت به مسکونی)

برخلاف مدلول پروانه تبدیل سطح پیلوت به مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۳) (تبدیل زیرشیروانی به طبقه)

برخلاف مدلول پروانه در صورت داشتن مجوز احداث زیرشیروانی برابر ضوابط ، سطحی که به زیرشیروانی افزوده می شود و آن را از حالت زیر شیروانی به یک طبقه مشابه پایین تر می سازد ، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۴) (تبدیل بام شیروانی به تراس)

چنانچه بام شیروانی که در نقش های اجرایی مشخص شده ، در زمان احداث تبدیل به سقف تراسی گردد، کل سطح تراسی ایجاد شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۵) (تبدیل واحد مسکونی به تجاری)

برخلاف مدلول پروانه تبدیل واحد مسکونی به مکان تجاری تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۶) (تبدیل محوطه به محوطه تجاری)

چنانچه محوطه بناها و فضای باز تبدیل به محوطه تجاری شود ، سطح تبدیل شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۷) (تبدیل محوطه به مغازه جداساز)

چنانچه در محوطه یک بنا مغازه جداساز احداث شود سطح مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

د - افزایش یا کاهش ارتفاع

۱. افزایش ارتفاع مغازه و بالکن مغازه

۲. افزایش ارتفاع پیلوت

۳. عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع

د - ۱) (افزایش تبدیل پارکینگ به مغازه)

برخلاف مدلول پروانه افزایش ارتفاع مغازه و ارتفاع بالکن مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد. ارتفاع مغازه برابر ضوابط حداکثر ۵/۴۰ متر و حداقل ۳/۴۰ متر می باشد.

د - ۲) (افزایش ارتفاع پیلوت)

برخلاف مدلول پروانه افزایش ارتفاع پیلوت از ۲/۴۰ متر به بالاتر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

د - ۳) (عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع)

احداث کنسول به سمت شارع در حد ارتفاع کمتر از ۳/۳۰ متر از سطح معبر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - طرح تفصیلی

۱. احداث بنای بدون مجوز

۲. احداث بنای بدون مجوز بر خلاف کاربری طرح تفصیلی

۳. عدم رعایت عقب نشینی از معبر

۴. عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه

ه - ۱) (احداث بنای بدون مجوز)

احداث بنای بدون مجوز (پروانه ساختمانی) تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۲) (احداث بنای بدون مجوز برخلاف کاربری طرح تفصیلی)

احداث بنای بدون مجوز دارای کاربری برخلاف کاربری طرح تفصیلی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۳ (عدم رعایت عقب نشینی از معبر)

احداث بنا برخلاف عقب نشینی اعلام شده و یا بدون مجوز در مسیر خیابان تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۴ (عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه)

برخلاف مدلول پروانه عدم رعایت تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمان مشخص شده در ضوابط طرح تفصیلی رشت تخلف ساختمانی است و ساختمان مشمول کسری پارکینگ می گردد.

و - تبدیل و افزایش

۱. تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه

۲. تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

۳. تبدیل قسمتی از راه پله به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

و - ۱ (تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه)

تبدیل پیلوت برخلاف مدلول پروانه به مغازه و یا افزایش تعداد مغازه برخلاف مدلول پروانه ساختمانی است.

و - ۲ (تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی)

چنانچه در نقش های ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی مسکونی تراس در نظر گرفته شده باشد تبدیل بالکن به مسکونی و افزایش آن به سطح مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می شود.

و - ۳ (تبدیل قسمتی از راه پله که در نقش های ساختمانی ارائه شده و افزودن آن سطح به زیربنای مسکونی ، کل سطح راه سطح تخلف مجازی ساختمانی