

[کمیسیون 100]

کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مرجعی برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی از لحاظ ضوابط شهرسازی و ایمنی است. اگر شهروندانی که در ساخت و ساز دست دارند در زمینه ساختمان سازی مرتکب تخلفی شوند، این تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها از ۱۱ تبصره تشکیل شده است.

[Home]

دکمه home یا خانه در نرم افزار بهساز به ما کمک میکند تا هرجایی از برنامه هستیم به صفحه اصلی برنامه باز گردیم . همه منوهای که دسترسی آنها برام ما فعال است را مشاهده کنیم و یا به منوی دیگری برویم.

[جستجو]

این دکمه معمولاً در بالای صفحه یا در نوار ابزار برنامه قرار دارد و با ضربه زدن یا کلیک کردن روی آن، یک فیلد جستجو باز می‌شود که کاربر می‌تواند عبارت مورد نظر خود را در آن تایپ کند.

[کد نوسازی]

کدنوسازی یک کد مخصوص به هر ملک میباشد که توسط شهرداری براساس هر منطقه از قبل مشخص شده و برای ثبت درخواستی که شهروندان روی ملک خود دارند مثل پروانه ساختمان و پایانکار ساختمان از آن کد به جای ذکر آدرس ملک استفاده می‌شود.

[منطقه]

در زبان فارسی به معنای ناحیه، محدوده، یا بخشی از یک مکان بزرگتر است. این کلمه می‌تواند به انواع مختلفی از فضاهای جغرافیایی یا اداری اشاره داشته باشد. به عنوان مثال، "منطقه" می‌تواند به یک منطقه شهری، یک ناحیه جغرافیایی یا یک منطقه اداری اشاره کند. شهرداری به مناطق مختلفی تقسیم شده است. در استان های بزرگ هر منطقه دارای شهرداری مستقل و محدوده جغرافیایی خاص خود است. این مناطق به منظور تسهیل در مدیریت شهری و ارائه خدمات بهتر به شهروندان ایجاد شده‌اند.

[حوزه]

هر منطقه می‌تواند چندین حوزه باشد. معمولاً به بخشی از سازمان شهرداری اشاره دارد که وظایف و مسئولیت‌های خاصی را بر عهده دارد و زیر نظر یک مقام ارشد، مانند شهردار، فعالیت می‌کند. هر حوزه معمولاً شامل واحدهای مختلفی است که در یک زمینه خاص فعالیت می‌کنند. به عنوان مثال، حوزه خدمات شهری، حوزه فنی و عمرانی، حوزه فرهنگی و اجتماعی و غیره.

[بلوک]

در شهرداری، بلوک به محدوده‌ای از اراضی یا ساختمان‌ها گفته می‌شود که از تمام جهات توسط معابر عمومی (خیابان‌ها، کوچه‌ها و ...) احاطه شده است. به عبارت دیگر، بلوک کوچکترین واحد تقسیمات شهری است که توسط معابر عمومی محدود شده و می‌تواند شامل ساختمان‌ها، زمین‌های خالی، باغ‌ها یا زمین‌های کشاورزی باشد.

[ملک]

ر شهرداری، منظور از ملک به طور کلی به زمین و ساختمان‌هایی گفته می‌شود که در محدوده قانونی شهر قرار دارند و تحت نظارت و کنترل شهرداری هستند. این املاک می‌توانند شامل زمین‌های خالی، ساختمان‌های مسکونی، اداری، تجاری، صنعتی و سایر کاربری‌ها باشند. شهرداری وظیفه صدور مجوز ساخت و ساز، نظارت بر ساخت و سازهای شهری و همچنین اعمال ضوابط و مقررات مربوط به املاک را بر عهده دارد.

**** -زمین**:**

شامل زمین‌های بایر، کشاورزی و یا دارای کاربری‌های مختلف که در محدوده شهر قرار دارند.

**** -ساختمان**:**

شامل انواع ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و سایر کاربری‌ها که در محدوده شهر واقع شده‌اند.

**** -کاربری**:**

منظور از کاربری، نوع استفاده از ملک است که توسط شهرداری تعیین می‌شود. به عنوان مثال، ملک می‌تواند کاربری مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی و یا صنعتی داشته باشد.

**** -محدوده قانونی**:**

املاکی که در محدوده قانونی شهر قرار دارند و تحت نظارت و کنترل شهرداری هستند.

**** -مالکیت**:**

منظور از مالکیت، شخصی است که مالک قانونی ملک است و می‌تواند شخص حقیقی یا حقوقی باشد.

به طور خلاصه، ملک در شهرداری به تمام زمین‌ها و ساختمان‌هایی اطلاق می‌شود که در محدوده شهر قرار داشته و تحت نظارت و کنترل شهرداری هستند و کاربری‌های مختلفی دارند.

[ساختمان]

در شهرداری، ساختمان به هر نوع بنای قابل سکونت یا استفاده‌ای گفته می‌شود که در محدوده قانونی شهر قرار دارد و برای اهداف مختلفی از جمله مسکونی، تجاری، اداری و یا صنعتی ساخته شده یا در حال ساخت است. این تعریف شامل انواع ساختمان‌ها از جمله ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی می‌شود.

در شهرداری، ساختمان به عنوان یک واحد مستقل در نظر گرفته می‌شود که دارای کاربری مشخصی است و مشمول مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری شهرداری می‌شود. به طور کلی، هرگونه بنایی که با هدف سکونت، فعالیت‌های تجاری، اداری و یا صنعتی ساخته شده باشد و در محدوده قانونی شهر واقع شده باشد، "ساختمان" تلقی می‌شود و مشمول قوانین و مقررات شهرداری است.

[آپارتمان]

در شهرداری، آپارتمان به عنوان یک واحد مستقل مسکونی، تجاری یا اداری در یک ساختمان چند واحدی تعریف می‌شود که دارای امکانات و فضاهای مشترک با سایر واحدهاست. به عبارت دیگر، آپارتمان بخشی از یک ساختمان است که به صورت عمودی ساخته شده و هر واحد به طور مستقل قابل استفاده است، اما برخی از بخش‌ها مانند راه پله، حیاط، و پارکینگ ممکن است به صورت مشترک استفاده شوند.

[واحد صنفی]

در شهرداری، واحد صنفی به هر گونه فعالیت اقتصادی یا خدماتی گفته می‌شود که توسط فرد یا افرادی صنفی در یک مکان ثابت یا وسیله سیار و با اخذ پروانه کسب دایر شده باشد. به عبارت دیگر، هر کسب و کار یا حرفه‌ای که تحت نظارت قانون نظام صنفی فعالیت می‌کند و دارای مجوز فعالیت از مراجع ذیصلاح است، یک واحد صنفی محسوب می‌شود.

[شماره پرونده]

شماره پرونده در شهرداری یک شناسه یکتا و عددی است که به هر پرونده مرتبط با ملک یا شهرسازی در سیستم شهرداری اختصاص داده می‌شود. این شماره برای شناسایی و پیگیری پرونده‌های مختلف در شهرداری استفاده می‌شود، مانند پرونده‌های مربوط به ساخت و ساز، نوسازی، یا استعلامات مربوط به ملک. به طور خلاصه، شماره پرونده شهرداری به عنوان یک کد شناسایی برای پرونده‌های مرتبط با ملک و شهرسازی عمل می‌کند و به شهرداری امکان پیگیری و مدیریت این پرونده‌ها را می‌دهد.

[اداری خلاف]

در شهرداری، "دارای خلاف" به وضعیتی اطلاق می‌شود که یک ساختمان یا ملک، در فرآیند ساخت یا پس از اتمام آن، بدون رعایت قوانین و مقررات شهرداری و یا بدون مجوزهای لازم، عملیات ساختمانی در آن انجام شده باشد. به عبارت دیگر، هرگونه ساخت و ساز یا تغییر در بنا که با ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، یا پروانه ساختمانی مغایرت داشته باشد، به عنوان تخلف ساختمانی و دارای خلاف در نظر گرفته می‌شود.

**** -ساخت و ساز بدون پروانه یا مجوز**:**

احداث بنا بدون اخذ مجوزهای لازم از شهرداری یا کمیسیون‌های مربوطه .

**** -تغییر کاربری غیرمجاز**:**

تغییر کاربری یک ملک (مثلاً از مسکونی به تجاری) بدون مجوز .

**** -عدم رعایت ضوابط فنی و ایمنی**:**

ساخت بنا بدون توجه به اصول فنی و ایمنی و مقررات ملی ساختمان .

**** -تجاوز به معابر و حریم**:**

ساخت و ساز در معابر عمومی، پیاده‌روها، یا حریم ملک مجاور .

**** -ساخت و ساز در مناطق ممنوعه**:**

احداث بنا در مناطقی که ساخت و ساز در آنها ممنوع است .

**** -عدم اصلاح پارکینگ یا عدم احداث پارکینگ**:**

در ساختمان‌هایی که نیاز به پارکینگ دارند، عدم احداث پارکینگ یا عدم اصلاح پارکینگ غیرقابل استفاده .

مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

مرجع اصلی رسیدگی به تخلفات ساختمانی در شهرداری، کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری‌ها است. این کمیسیون وظیفه بررسی، ارزیابی، و صدور رأی در مورد تخلفات ساختمانی را بر عهده دارد و می‌تواند رأی به جریمه، تخریب، یا اصلاح بنا صادر کند. در صورتی که سازنده‌ای اقدام به ساخت و ساز بدون پروانه یا بدون رعایت ضوابط کند، شهرداری می‌تواند از طریق کمیسیون ماده 100 اقدام به رسیدگی به این تخلف نماید و در نهایت رأی تخریب یا جریمه صادر کند.

[سیستمی پرونده]

شماره سیستمی پرونده در نرم افزار بهساز به صورت اتوماتیک داده می‌شود، یک شماره یکتا و منحصر به فرد است که به هر پرونده شهرسازی اختصاص داده می‌شود. این شماره برای شناسایی و پیگیری پرونده‌های مربوط به ملک در شهرداری استفاده می‌شود. به عبارت دیگر، با استفاده از این شماره می‌توان اطلاعات مربوط به ملک، مانند وضعیت ساخت و ساز، مجوزها و ... را از طریق سیستم شهرداری در بهساز استعلام کرد.

[شماره پرونده]

شماره پرونده در شهرداری یک کد یکتا و منحصر به فرد است که به هر پرونده شهرسازی اختصاص داده می‌شود. این شماره برای شناسایی و پیگیری مراحل مختلف پرونده در سیستم شهرداری استفاده می‌شود و شامل اطلاعاتی در مورد منطقه، نوع پرونده و شماره اختصاصی آن پرونده است.

[درخواست]

در شهرداری، "درخواست" به طور کلی به معنای ارائه یک تقاضا یا نیاز از طرف یک شهروند، سازمان، یا واحد دیگر به شهرداری برای انجام کاری، ارائه خدماتی، یا دریافت مجوزی است. این درخواست می‌تواند به صورت کتبی (نامه، فرم) یا شفاهی باشد و موضوعات مختلفی از جمله ساخت و ساز، خدمات شهری، مجوزها، شکایات و ... را در بر می‌گیرد.

[پلاک ثبتی]

پلاک ثبتی در شهرداری، شماره‌ای است که به طور رسمی برای شناسایی یک ملک در شهرداری استفاده می‌شود و به عنوان یک شناسه یکتا برای آن ملک در سیستم شهرداری عمل می‌کند [1، 2]. این پلاک در کنار پلاک شهرداری و کد پستی، به شناسایی دقیق ملک در محدوده شهر کمک می‌کند.

این کد به صورت "اصلی-فرعی" نوشته می‌شود، که "اصلی" شماره قطعه مادر و "فرعی" شماره قطعه تفکیکی از آن است. به عبارت دیگر، پلاک ثبتی اصلی نشان‌دهنده قطعه اصلی زمین و پلاک ثبتی فرعی نشان‌دهنده قطعه تفکیک‌شده از آن قطعه اصلی است. این کد برای تعیین موقعیت و شناسایی دقیق ملک در سیستم ثبتی استفاده می‌شود.

[فاقد کد نوسازی]

در شهرداری، به ملکی که کد نوسازی ندارد، ملکی گفته می‌شود که در سیستم اطلاعاتی شهرداری به عنوان یک واحد مستقل ثبت نشده و اطلاعات مربوط به آن (مانند موقعیت جغرافیایی، مشخصات مالک، عوارض و...) در دسترس نیست. این موضوع می‌تواند به دلایل مختلفی از جمله عدم ثبت اولیه ملک در شهرداری، عدم ممیزی شهر، عدم به‌روزرسانی اطلاعات ملک یا خروج ملک از محدوده شهری باشد.

[مودی]

در شهرداری، مودی به شخصی حقیقی یا حقوقی گفته می‌شود که طبق قانون، موظف به پرداخت مالیات یا عوارض به شهرداری است. این شخص می‌تواند مالک منبع درآمد یا عوارض باشد یا مسئولیت وصول و اتصال آن را بر عهده داشته باشد. به عبارت دیگر، هر فرد یا سازمانی که به دلیل فعالیت یا دارایی‌هایش، مشمول پرداخت عوارض یا مالیات به شهرداری می‌شود، مودی نامیده می‌شود.

[حقیقی]

در شهرداری، منظور از "مودی حقیقی" شخصی است که به عنوان فرد، مشمول پرداخت عوارض یا درآمدهای شهرداری است و مسئولیت تادیه آنها را بر عهده دارد. این فرد ممکن است مالک منبع درآمد یا عوارض باشد، یا به عنوان مسئول وصول و ایصال آنها تعیین شده باشد.

[حقوقی]

در شهرداری، منظور از "مودی حقوقی" شخص حقوقی است که موظف به پرداخت عوارض یا درآمدهای مربوط به شهرداری می‌باشد. این شخص حقوقی می‌تواند یک شرکت، سازمان، یا هر نوع مجموعه‌ای باشد که به موجب قوانین و مقررات، مکلف به پرداخت عوارض و درآمدهای شهرداری است. به عبارت دیگر، هر شخص حقوقی که در شهرداری پرونده مالیاتی دارد و یا از او عوارض و درآمدهای شهرداری مطالبه می‌شود، مودی حقوقی محسوب می‌شود. این اشخاص ممکن است مالک منبع درآمد یا عوارض باشند و یا مسئولیت وصول و ایصال آنها بر عهده‌شان باشد.

برای مثال، شرکت‌ها، موسسات، و سازمان‌های دولتی و خصوصی که در محدوده جغرافیایی شهرداری فعالیت می‌کنند و از این فعالیت‌ها کسب درآمد دارند، می‌توانند مودی حقوقی محسوب شوند.

[گردش کار پرونده]

در نرم افزار به‌ساز گردش کار پرونده روال انجام شده در نرم افزار را پوشش می‌دهد.

[کروکی]

در شهرداری، منظور از کروکی یک نقشه شماتیک و اجمالی است که برای ترسیم و ثبت اطلاعات مکانی و هندسی یک ملک یا زمین استفاده می‌شود این نقشه معمولاً به صورت دست آزاد و با استفاده از خطوط ساده ترسیم می‌شود و هدف آن ارائه اطلاعات کلی و اولیه از موقعیت و ابعاد ملک است. یا از طریق نقشه کشی به صورت فایل بارگزاری می‌شود و یا از طریق Gis شهر موقعیت ملک انتخاب می‌گردد.

[کاربر]

در نرم افزار بهساز هر پرسنل شهرداری دارای یک کاربری دارد که شامل پست سازمانی و دسترسی هایی میباشد که مجوز آن را داشته باشد.

[پلیس ساختمان]

پلیس ساختمان در شهرداری به واحدی اطلاق می‌شود که وظیفه نظارت و بازرسی بر ساختوسازها را بر عهده دارد تا از تخلفات ساختمانی جلوگیری کند و از رعایت اصول فنی، شهرسازی و بهداشتی اطمینان حاصل کند. این واحد همچنین گزارش هایی از فرایند ساختوساز تهیه می‌کند و با تخلفات در این حوزه برخورد می‌نماید.

**** -نظارت و بازرسی**:**

سرکشی و بررسی مستمر از پروژه های ساختمانی در سطح شهر برای اطمینان از رعایت قوانین و مقررات .

**** -جلوگیری از تخلفات**:**

مقابله با ساختوسازهای غیرمجاز ، تغییر کاربری های غیرقانونی و سایر تخلفات ساختمانی .

**** -تهیه گزارش**:**

ثبت و ارائه گزارش از روند ساختوسازها و تخلفات احتمالی به مراجع ذیصلاح .

**** -حفاظت از ایمنی**:**

اطمینان از رعایت اصول ایمنی در ساختوساز و جلوگیری از حوادث احتمالی .

**** - رعایت اصول شهرسازی **:**

نظارت بر اجرای صحیح ضوابط شهرسازی و حفظ زیبایی و نظم شهر .

**** - اجرای قوانین و مقررات **:**

اطمینان از اجرای دقیق قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز و شهرسازی

[فرم پلیس ساختمان]

فرم پلیس ساختمان در شهرداری سندی است که توسط پلیس ساختمان (که یک مامور شهرداری است) برای ثبت تخلفات ساختمانی یا گزارش پیشرفت کار در یک پروژه ساختمانی تهیه می‌شود. این فرم اطلاعاتی از قبیل آدرس، مشخصات مالک، نوع تخلف یا پیشرفت کار، تاریخ و زمان و اطلاعات تکمیلی را در بر می‌گیرد. فرم پلیس ساختمان به منظور نظارت شهرداری بر ساخت و سازها و اطمینان از رعایت قوانین و مقررات ساختمانی تهیه می‌شود

[کارشناس شهرسازی]

در بهسازی کارشناسی که بازدید و عملیات شهرسازی را در مازول شهرسازی ثبت مینماید سمت کارشناس شهرسازی را دارد.

[پروانه]

در شهرداری، پروانه ساختمانی مجوزی است که از سوی شهرداری یا مراجع ذیصلاح صادر می‌شود و به مالک یا پیمانکار اجازه می‌دهد تا عملیات ساخت و ساز، تخریب، نوسازی یا بازسازی را بر اساس ضوابط و مقررات شهرسازی آغاز و ادامه دهد [1، 2]. این مجوز، قانونی بودن عملیات ساختمانی را تایید می‌کند و بدون آن، هرگونه ساخت و ساز غیرقانونی تلقی می‌شود [2] ، 4 .

به عبارت دیگر، پروانه ساختمانی یک سند رسمی است که به مالک یا پیمانکار اجازه می‌دهد تا طبق ضوابط و مقررات موجود، ساخت و ساز خود را انجام دهد [1، 2]. این مجوز شامل اطلاعاتی مانند مشخصات ملک، تعداد طبقات مجاز، کاربری بنا، مهندس ناظر و مجری و سایر اطلاعات فنی است [3] ، 10 .

[گواهی]

در شهرداری، منظور از گواهی معمولاً سندی است که توسط شهرداری صادر می‌شود و نشان‌دهنده تأیید مراحل ساخت و ساز یک ملک یا عدم وجود تخلف در آن است. بسته به اینکه ساختمان در چه مرحله‌ای از ساخت قرار دارد، این گواهی می‌تواند به دو شکل "عدم خلاف" یا "پایان کار" صادر شود.

گواهی عدم خلاف: این گواهی زمانی صادر می‌شود که ساختمان هنوز در حال ساخت است و نشان می‌دهد که مراحل انجام شده تا این لحظه، بر اساس ضوابط شهرداری و مقررات ملی ساختمان بوده است و هیچ تخلفی در آنها وجود ندارد. این گواهی معمولاً برای اخذ وام، تنظیم سند و یا پیش‌فروش ساختمان در حین ساخت استفاده می‌شود.

گواهی پایان کار: این گواهی پس از اتمام کامل عملیات ساختمانی و تأیید مطابقت آن با نقشه و ضوابط شهرداری، صادر می‌شود. گواهی پایان کار نشان می‌دهد که ساختمان از نظر ایمنی و فنی مورد تأیید است و مالک می‌تواند برای دریافت سند رسمی و انشعابات از آن استفاده کند.

به طور خلاصه، گواهی عدم خلاف مربوط به ساختمان‌های در حال ساخت و گواهی پایان کار مربوط به ساختمان‌های تکمیل شده است و هر دو برای اطمینان از قانونی بودن ساخت و ساز و انجام صحیح مراحل آن از نظر شهرداری صادر می‌شوند.

[پاسخ استعلام]

در صورتیکه یکی از سازمانها نیاز به استعلام موقیت ملک و مجوزات و زیربنای ملکی داشته باشد از شهرداری درخواست استعلام میکند و در بهساز به این استعلام پاسخ داده و به صورت مجوز ارایه می گردد.

[تفکیک و تجميع]

در شهرداری، تفکیک به فرایند تقسیم یک قطعه زمین یا ملک به قطعات کوچکتر گفته می‌شود. در مقابل، تجميع به فرایند ادغام چند قطعه زمین یا ملک مجاور به یک قطعه بزرگتر اطلاق می‌شود. این دو فرایند تأثیر مستقیمی بر توسعه شهری، حقوق مالکیت و ارزش املاک دارند و در فرایندهای شهرسازی و مدیریت شهری مورد توجه قرار می‌گیرند.

[سایر مجوز]

در صورتیکه مجوزی در سیستم به صورت تفکیک موجود نباشد سایر مجوزات ثبت و ارایه می گردد.

[کمیسیون]

مجوز

[املاک]

ورود املاک یا توققات املاک شهرداری

[شماره مجوز]

شماره مجوز در شهرداری به یک کد یکتا گفته می‌شود که به هر پرونده یا درخواست مرتبط با امور ساختمانی یا شهرسازی اختصاص داده می‌شود. این شماره به منظور پیگیری و شناسایی پرونده در شهرداری استفاده می‌شود و معمولاً شامل اطلاعاتی مانند شماره منطقه، حوزه، بلوک و ملک است. عبارت دیگر، شماره مجوز در شهرداری یک شناسه است که به هر پروژه ساختمانی یا شهرسازی اختصاص می‌یابد تا بتوان روند پیشرفت کار و اطلاعات مربوط به آن را در سیستم شهرداری پیگیری کرد.

[تاریخ مجوز]

تاریخ مجوز در شهرداری به تاریخ صدور مجوز توسط شهرداری برای انجام یک فعالیت یا پروژه خاص اشاره دارد. این تاریخ معمولاً در پروانه‌ها و مجوزهای ساختمانی، تجاری و سایر مجوزهای مربوط به فعالیت‌های شهری درج می‌شود و نشان‌دهنده شروع اعتبار مجوز است.

به عبارت دیگر، تاریخ مجوز، مبدأ زمانی است که از آن تاریخ، دارنده مجوز مجاز به شروع و انجام فعالیت‌های مربوط به آن مجوز است. این تاریخ معمولاً برای تعیین مهلت‌های زمانی برای انجام کار، تمدید مجوز و یا بررسی‌های بعدی توسط شهرداری استفاده می‌شود.

[تنب ابعاد]

در شهرداری، ابعاد به اندازه‌گیری‌ها و مشخصات فیزیکی زمین و ساختمان‌ها اشاره دارد. این ابعاد شامل طول، عرض، ارتفاع، مساحت و سایر اندازه‌های مرتبط با زمین (عرصه) و ساختمان (اعیان) است که در طرح‌های تفصیلی و دستور نقشه توسط شهرداری تعیین می‌شوند. به طور کلی، ابعاد در شهرداری شامل ابعاد زمین، ابعاد ساختمان، ابعاد گذر اصلاحی و ابعاد بعد از اصلاحی است.

[دبیرخانه]

در شهرداری، دبیرخانه یک واحد اداری است که وظیفه مدیریت مکاتبات، اسناد و پرونده‌های اداری را بر عهده دارد. این واحد مسئول ثبت، توزیع، پیگیری و بایگانی نامه‌ها، بخشنامه‌ها، دستورالعمل‌ها و سایر اسناد و مدارک است تا از گردش صحیح و به موقع اطلاعات در سازمان اطمینان حاصل شود.

[مساحت موجود]

در شهرداری، "مساحت موجود" به مساحت واقعی و موجود یک قطعه زمین یا بنا اشاره دارد. این مساحت ممکن است با آنچه در اسناد رسمی مانند سند مالکیت یا نقشه تفکیکی قید شده، متفاوت باشد. در مواردی که ابعاد و مساحت دقیق زمین در اسناد مشخص نشده باشد، مساحت موجود بر اساس برداشت وضع موجود و با استفاده از ابزارها و

روش‌های نقشه‌برداری محاسبه می‌شود. به عبارت دیگر، مساحت موجود بیانگر مساحت واقعی و قابل استفاده در ملک است.

[طبق سند]

مساحت زمین طبق سند در بایگانی را مشاهده می‌کند. در شهرداری، مساحت طبق سند به مساحتی از ملک اشاره دارد که در سند مالکیت آن ملک (مانند سند تک‌برگ، دفترچه مالکیت و...) به طور رسمی ثبت شده است. این مساحت ملاک عمل برای بسیاری از محاسبات و اقدامات در شهرداری است، به ویژه در مواردی مانند محاسبه تراکم، عوارض و پروانه‌های ساختمانی. به عبارت دیگر، مساحت طبق سند، همان مساحت رسمی و قانونی ملک است که در اسناد مالکیت درج شده و مبنای بسیاری از محاسبات و تصمیم‌گیری‌های شهرداری در مورد آن ملک قرار می‌گیرد.

[محدوده]

در شهرداری، "محدوده" به طور کلی به محدوده فیزیکی و قانونی شهر اشاره دارد که شامل بافت موجود شهر و توسعه آتی آن بر اساس طرح‌های جامع و هادی است. این محدوده توسط شهرداری تعیین می‌شود و شهرداری مسئولیت اجرای طرح‌های عمرانی، تأمین خدمات شهری و نظارت بر ساخت و ساز در این محدوده را بر عهده دارد. محدوده ملک طبق طرح تفصیل ثبت و قابل مشاهده می‌باشد.

[بازدید]

در شهرداری، بازدید به معنای فرآیند بررسی و ارزیابی یک ملک یا ساختمان توسط کارشناسان شهرداری است. این بازدید به منظور بررسی وضعیت ملک از نظر مطابقت با ضوابط شهرسازی، مقررات ساخت و ساز و ایمنی انجام می‌شود. هدف اصلی از بازدید، تهیه گزارش دقیق از وضعیت ملک و ارائه اطلاعات لازم برای صدور مجوزها یا اتخاذ تصمیمات مرتبط با ملک است.

[تراکم مجاز]

تراکم مجاز در شهرداری به حداکثر میزان مجاز ساخت و ساز در یک قطعه زمین گفته می‌شود که توسط شهرداری و بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط ساختمانی تعیین می‌شود. این میزان بر اساس متراژ زمین، کاربری آن (مسکونی، تجاری و غیره)، عرض معبر و سایر عوامل مرتبط با طرح تفصیلی مشخص می‌شود.

[مازاد تراکم مجاز]

مازاد تراکم مجاز در شهرداری به این معنی است که مساحت یا تعداد طبقات یک ساختمان از حد مجاز تعیین شده در طرح تفصیلی و پروانه ساختمانی بیشتر باشد. به عبارت دیگر، اگر ساختمانی بیش از آنچه در پروانه ساختمانی برای آن مجاز است، زیربنا یا طبقه داشته باشد، مازاد تراکم محسوب می‌شود.

[میزان تراکم]

در شهرداری، «میزان تراکم» به حداکثر مساحت مجاز زیربنایی که می‌توان در یک قطعه زمین مشخص ساخت و ساز کرد، اشاره دارد. این میزان معمولاً به صورت درصدی از مساحت کل زمین بیان می‌شود و توسط شهرداری برای هر منطقه و نوع کاربری تعیین می‌گردد. به عبارت دیگر، تراکم، معیاری برای کنترل میزان ساخت و ساز در شهرها و مدیریت فضا است و به حفظ تعادل بین جمعیت، زیرساخت‌ها و محیط زیست کمک می‌کند [1]، [2].

[اضافه بنا]

در شهرداری، اضافه بنا به معنای ساخت و ساز بیشتر از مقداری است که در پروانه ساختمانی یا مجوزهای قانونی مشخص شده است. این تخلف معمولاً در دو شکل تراکم مازاد و سطح اشغال بیش از حد مجاز اتفاق می‌افتد.

[مساحت کل زیربنای موجود]

در شهرداری، مساحت کل زیربنای موجود به مجموع مساحت تمام طبقات یک ساختمان (اعم از طبقات روی زمین و زیر زمین) گفته می‌شود. این مساحت شامل فضاهایی مانند دیوارها، راه پله‌ها و داکت‌ها نیز می‌شود. به عبارت دیگر، مساحت زیربنای هر طبقه، کل مساحتی است که آن طبقه اشغال کرده است و در محاسبه مساحت کل بنا، مجموع این زیربناها در نظر گرفته می‌شود.

[مساحت کل زیربنای مجاز]

مساحت کل زیربنای مجاز در شهرداری، به مجموع مساحت تمامی طبقات یک ساختمان (اعم از طبقات روی زمین و زیرزمین) گفته می‌شود که بر اساس ضوابط و مقررات شهرداری، برای ساخت و ساز در یک قطعه زمین تعیین شده است. این مساحت شامل تمام فضاهای مسقف ساختمان از جمله دیوارها، ستون‌ها، راه پله‌ها، آسانسور و فضاهای مشاعات می‌شود.

[اختلاف مساحت]

در شهرداری، «اختلاف مساحت» به تفاوت بین مساحت واقعی یک ملک یا واحد (مثلاً یک آپارتمان) و مساحت مندرج در اسناد رسمی (مثل سند مالکیت یا پایان کار) اشاره دارد. به عبارت دیگر، اگر مساحت ملک در واقعیت با آنچه در مدارک ثبت شده است، مغایرت داشته باشد، این اختلاف مساحت به وجود می‌آید.

[زیربنای مشمول موجود]

زیربنای مشمول در شهرداری به مساحت کل بناهای احداث شده در یک قطعه زمین گفته می‌شود که مشمول عوارض و محاسبه تراکم ساختمانی می‌گردد. این زیربنا شامل فضاهای مسکونی، تجاری، اداری و سایر فضاهای مشمول می‌شود و معمولاً با در نظر گرفتن دیوارهای پیرامونی و فضاهای داخلی محاسبه می‌گردد.

[زیربنای مشمول مجاز]

در شهرداری، زیربنای مشمول مجاز به مساحت کل فضاهای ساخته شده در یک ساختمان اطلاق می‌شود که بر اساس ضوابط و مقررات شهرداری، مجاز به ساخت آن هستید. این زیربنا شامل فضاهای مسکونی، تجاری، اداری و یا خدماتی و همچنین فضاهای مشاعی مانند راه پله و راهروها است.

[اختلاف مساحت مشمول]

در شهرداری، "اختلاف مساحت مشمول" به تفاوت بین مساحت واقعی یک ملک و مساحتی که بر اساس اسناد و مدارک رسمی (مانند سند مالکیت یا نقشه های شهرداری) به عنوان مساحت آن ملک ثبت شده است، اشاره دارد. این اختلاف می‌تواند ناشی از عوامل مختلفی مانند خطای انسانی در اندازه گیری، تغییرات در نقشه ها، یا حتی تجاوز به محدوده ملک باشد.

[ارتفاع موجود]

در شهرداری، منظور از "زیربنا" مساحت کل طبقات یک ساختمان است که روی زمین ساخته شده است. این شامل تمام فضاهای مسقف ساختمان از جمله فضاهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره، به علاوه دیوارهای خارجی و داخلی، راه پله‌ها و داکت‌ها می‌شود. به عبارت دیگر، زیربنا به فضایی گفته می‌شود که یک ساختمان روی زمین اشغال می‌کند و از آن برای محاسبه تراکم ساختمانی و سایر ضوابط شهرداری استفاده می‌شود.

[ارتفاع مجاز]

در شهرداری، "زیربنای مجاز" به حداکثر فضایی از زمین گفته می‌شود که می‌توان در یک ساختمان، در یک طبقه، بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط مربوط به شهرداری، بنا کرد. این فضا شامل تمام قسمت‌های ساختمان از جمله فضاهای داخلی و خارجی است که بر روی زمین احداث شده‌اند. در واقع، زیربنای مجاز، یک محدودیت فضایی است که از سوی شهرداری برای جلوگیری از ساخت‌وسازهای بی‌رویه و بی‌نظم اعمال می‌شود و به حفظ تعادل و تناسب در محیط شهری کمک می‌کند.

[اختلاف ارتفاع]

در شهرداری، زیربنا به مساحت کل فضاهای مسقف و قابل استفاده یک ساختمان گفته می‌شود که در طبقات مختلف ساخته شده‌اند. این مساحت معمولاً شامل زیرزمین (در صورتی که شرایط لازم را داشته باشد)، همکف، طبقات بالای همکف و فضاهای مسقف مشاعات است. در محاسبه زیربنا، ارتفاع معبر (خیابان یا کوچه) از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است، زیرا اختلاف ارتفاع معبر با سطح ساختمان می‌تواند بر میزان زیربنای مجاز تأثیر بگذارد.

[مساحت مجاز ساخت]

در شهرداری، زیربنا به مجموع مساحت طبقات ساختمان (شامل مساحت مفید و مشاعات) گفته می‌شود. به عبارت دیگر، زیربنا مساحت کل بناهای ساخته شده در یک زمین است که شامل فضاهای مسکونی، اداری، تجاری یا خدماتی می‌شود [1، 5]. همچنین، زیربنا در پروانه ساختمانی، مساحت سرپوشیده ساختمان است که شامل دیوارها، راه پله، آسانسور، و سایر فضاهای مرتبط با بنا می‌شود.

[مساحت عرصه پس از اصلاحی]

در شهرداری، مساحت زیربنا پس از اصلاحی به معنای مساحت ساختمانی است که پس از اعمال اصلاحات و ضوابط شهرداری، از جمله عقب‌نشینی‌ها و اصلاحات مربوط به گذرها، در یک قطعه زمین محاسبه می‌شود. این مساحت نشان‌دهنده فضای قابل ساخت مفید در زمین پس از در نظر گرفتن تمام محدودیت‌ها و الزامات قانونی است.

[سطح اشغال مجاز به درصد]

در شهرداری، سطح اشغال مجاز به درصد به حداکثر میزان مساحتی از زمین گفته می‌شود که در آن امکان ساخت و ساز وجود دارد و توسط شهرداری تعیین می‌شود [1، 2]. این مقدار به صورت درصدی از کل مساحت زمین بیان می‌شود و معمولاً در طرح‌های تفصیلی برای هر منطقه و کاربری خاص مشخص می‌گردد [2، 3]. به عبارت دیگر، سطح اشغال مجاز تعیین می‌کند که چه مقدار از زمین می‌تواند توسط ساختمان پوشیده شود و چه مقدار باید به عنوان فضای باز باقی بماند.

[مساحت اشغال مجاز]

در شهرداری، سطح اشغال مجاز به حداکثر مساحتی از زمین گفته می‌شود که در طبقه همکف یک ساختمان می‌تواند ساخته شود. این مساحت به صورت درصدی از کل مساحت زمین بیان می‌شود و توسط طرح‌های تفصیلی شهرداری تعیین می‌گردد. به عبارت دیگر، سطح اشغال مجاز، میزان فضایی است که ساختمان می‌تواند روی زمین اشغال کند و از قوانین و مقررات شهرسازی تبعیت می‌کند.

[وضعیت موجود ملک]

در شهرداری، زیربنا به مجموع مساحت تمام طبقات یک ساختمان، اعم از روی زمین و زیر زمین گفته می‌شود. این مساحت بر اساس نقشه وضع موجود ملک و مطابق با ضوابط شهرداری محاسبه می‌شود.

[نوع اسکلت]

در شهرداری، زیربنای نوع اسکلت به مساحت کل فضاهاى مسقف یک ساختمان (اعم از مسکونی، اداری، تجاری و غیره) اطلاق می‌شود که شامل مساحت طبقات روی زمین و زیرزمین می‌شود. زیربنا یک عامل مهم در محاسبه قیمت ساختمان و همچنین تعیین تراکم مجاز ساخت و ساز در یک زمین است.