

بسمه تعالی



سند راهنما ماده ۱۴ قانون الزام

تهیه شده توسط:

دفتر توسعه سامانه ها و خدمات الکترونیک

بهار ۱۴۰۵

اجرای ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی اسناد و املاک غیرمنقول، با راهاندازی سامانه ملی تخصیص شناسه یکتا و ثبت رسمی تقسیم‌نامه‌ها، نقطه عطفی در تحقق عدالت ثبتی، شفافیت نهادی و صیانت از مالکیت‌های قانونی به‌شمار می‌آید. این اقدام ضمن استقرار نظام شفاف، یکپارچه و امن ثبت املاک، موجب افزایش امنیت حقوقی، اعتماد عمومی و پیشگیری از تخلفات و معاملات معارض خواهد شد.

اقدامات انجام شده با ایجاد جریان منسجم تبادل اطلاعات میان مراجع مرتبط و همچنین با اعمال کنترل‌های دقیق دسترسی و امنیت داده‌ها، پایه‌های یک نظام ثبتی و حقوقی مقتدر، قابل اتکا و فناورانه را مستحکم می‌سازد.

در مجموع، با اجرای کامل این ماده از قانون الزام، ضمن ارتقای کارآمدی دستگاه‌های اجرایی، کاهش دعاوی حقوقی ناشی از عدم آگاهی، و فراهم آوردن بستر تحلیلی و سیاست‌گذاری هوشمند، نقشی محوری در تحقق اهداف دولت الکترونیک، مدیریت بهینه املاک و اراضی، و پیشبرد سیاست‌های کلان قوه قضاییه ایفا می‌کند.

مطابق با ماده ۱۴ قانون طرح الزام، کلیه مستندات مربوط به این طرح (بند ۸ ماده ۱ آئین‌نامه ماده ۱۴ قانون الزام) می‌بایستی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت گردد. این اطلاعات از طریق پنجره واحد مدیریت زمین در اختیار این سازمان قرار می‌گیرد.

نمای کلی فرآیند اجرایی ماده ۱۴ در تصویر زیر قابل مشاهده می‌باشد.



مطابق آئین نامه ماده ۱۴ قانون الزام مراحل زیر برای کلیه ساختمان های در حال ساخت می بایستی اجرا گردد:

۱. صدور تاییدیه نقشه توسط مراجع صدور پروانه:

۱-۱. در ابتدا، متقاضی (یکی از مالکین) با مراجعه به شهرداری یا سایر مراجع صادر کننده پروانه ساختمان (مطابق بند ۳ ماده ۱ آئین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون الزام) درخواست دستور نقشه معماری تایید شده را می دهد.

۲-۱. مرجع صادر کننده پروانه نسبت به اصالت سنجی سند حدنگاری ارائه شده توسط متقاضی و دریافت نقشه عرصه زمین به صورت سیستمی از سازمان ثبت اسناد و املاک اقدام می نماید. پس از دریافت پاسخ مثبت از استعلام مذکور، درخواست مربوطه را در اختیار سازمان نظام مهندسی قرار می دهد.

۳-۱. سازمان نظام مهندسی، اطلاعات دریافتی را به مهندس نقشه بردار ارجاع می دهد. نقشه بردار، نقشه عرصه اصلاحی، نقشه معماری ساختمان، نقشه معماری هر واحد اختصاصی، نقشه معماری انباری ها و پارکینگ ها را بر اساس نقشه عرصه سند حدنگار طراحی و به سازمان نظام مهندسی ارائه می دهد.

۴-۱. سازمان نظام مهندسی پس از بررسی و تایید نقشه مذکور، نقشه ها و سایر اقلام اطلاعاتی را در اختیار مرجع صادر کننده پروانه قرار می دهد.

۵-۱. مرجع صادر کننده پروانه نسبت به صدور تاییدیه نقشه اقدام می نماید و با فراخوانی سرویس ارسال تاییدیه نقشه از طریق پنجره واحد مدیریت زمین، اطلاعات به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می گردد.

a. در صورت دریافت صحیح اطلاعات توسط این سازمان، کد رهگیری ایجاد و به واسطه سامانه پنجره واحد مدیریت زمین به مرجع صدور تاییدیه نقشه ارسال می گردد.

b. در غیر این صورت تاییدیه نقشه نباید نهایی شود و خطاهای ارسالی می بایست به کاربر نمایش داده شود و نسبت به رفع آن ها باید اقدامات لازم صورت پذیرد.

نکته: لازم به ذکر است به محض صدور کد رهگیری توسط این سازمان، این کد از طریق سرویس پیامکی در اختیار متقاضی و سایر مالکین ملک مورد نظر نیز قرار خواهد گرفت.

نکته: سرویس صدور تاییدیه نقشه جهت درج اطلاعات اولیه تاییدیه نقشه می باشد. لذا برای ارسال تغییرات در هر یک از اطلاعات ارسالی، می بایستی وب سرویس بروزرسانی تاییدیه نقشه توسط مرجع صدور پروانه فراخوانی گردد.



اقلام اطلاعاتی سرویس ارسال تاییدیه نقشه به شرح زیر می باشد:

نام قلم	توضیحات	اجباری/اختیاری
شماره تاییدیه نقشه	توسط سامانه مراجع صدور پروانه بصورت یکتا تولید می گردد.	Y ^۱
تاریخ صدور تاییدیه نقشه	تاریخ به صورت شمسی درج می گردد. مانند: ۱۴۰۴/۰۹/۲۶	Y
زمان صدور تاییدیه نقشه	ساعت و دقیقه صدور تاییدیه نقشه توسط سامانه مرجع صدور پروانه می باشد مانند: ۱۵:۳۰	Y
نوع مرجع صدور پروانه	شهرداری - دهیاری - بخشداری - سازمان منطقه آزاد - شرکت های عمران شهرهای جدید - شرکت های شهرک های صنعتی	Y
شناسه ملی مرجع صدور پروانه	تمام مراجع صدور پروانه باید شناسه ملی داشته باشند	Y
کد ملی شخص صاحب امضا	کد ملی بالاترین سمت مرجع صدور پروانه. مثلاً برای شهرداری ها شهردار	Y
کد استان		Y
کد واحد ثبتی		Y
کد بخش ثبتی		Y
کد ناحیه ثبتی		Y
پلاک اصلی درج شده در سند حدنگار		Y
پلاک فرعی درج شده در سند حدنگار		Y
کد جام درج شده در سند حدنگار	این کد در قسمت پایین نقشه در سند حدنگار وجود دارد.	Y
آدرس		Y
مساحت اصلاحی عرصه ملک ^۲	منظور مساحت اصلاحی ای که دستور نقشه برای آن صادر شده است، می باشد. (کوچکتر مساوی مساحت عرصه سند حدنگار می باشد)	Y
کد پستی		N
تعداد بلوک در عرصه	در صورتی که یک ساختمان مدنظر باشد، برای این فیلد مقدار ۱ درج گردد.	Y
جزئیات بلوک ^۲		

۱ Y به معنی Yes (اجباری) می باشد، و N به معنی اختیاری خواهد بود.

۳ ساخت و ساز برای حداقل یک ساختمان (بلوک) انجام خواهد شد. پس، وارد کردن حداقل یک رکورد اجباری است. به تعداد ساختمان های مورد نظر باید رکورد در این بخش اعلام شود.



Y	تکراری نباشد (یکتا باشد)	شماره بلوک
N		نام بلوک
Y	بتنی - سازه فلزی - مصالح بنایی	نوع سازه
Y	منظور از موقعیت مکانی، همانند مثال روبرو خواهد بود: بلوک شماره ۱ از مجموعه آپارتمانی احداثی واقع در ضلع شرقی عرصه ملک، با حدود اربعه: شمالاً به فضای باز مشاع، جنوباً به معبر داخلی، شرقاً به دیوار مجاور پلاک ...، غرباً به بلوک شماره ۲ می باشد.	موقعیت مکانی بلوک
جزئیات طبقات ۴		
Y	تکراری نباشد (یکتا باشد) مقدار منفی و صفر هم میتوان ثبت کرد.	شماره طبقه
Y	واحد به معنای واحد اختصاصی می باشد که برای آن سند مجزا صادر میشود. (ممکن است یک واحد آپارتمانی باشد و یا یک پارکینگ واقع شده در یک ساختمان پارکینگ عمومی و یا یک انباری واقع شده در یک مجتمع تجاری)	تعداد واحد در طبقه
Y	جهت تکمیل این فیلد همانند مثال روبرو عمل نمایید: طبقه سوم دارای دو واحد ۱۲۰ متری می باشد، برای فیلد مجموع مساحت واحدها در طبقه می بایست مقدار ۲۴۰ ارسال گردد.	مجموع مساحت واحدها در طبقه (مترمربع)
جزئیات واحدها ۵		
Y	در هر بلوک باید یکتا باشد	شماره واحد
Y		مساحت واحد (مترمربع)
Y	این کد از سرویس CaseType سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت می گردد. برای مثال: مسکونی، تجاری و ... از انواع کاربری می باشند.	کد کاربری واحد
Y	منظور از موقعیت مکانی، همانند مثال روبرو خواهد بود: واحد شماره ۱ در ضلع شرقی طبقه، با حدود اربعه: شمالاً به فضای باز مشاع، جنوباً به معبر داخلی، شرقاً به دیوار مجاور پلاک ...، غرباً به بلوک شماره ۲ می باشد.	موقعیت مکانی واحد
منضمات ۶		

۴ برای معرفی واحد اختصاصی یا قطعات انباری و پارکینگ لازم است طبقات محل وقوع آنها در این قسمت تعریف گردند.

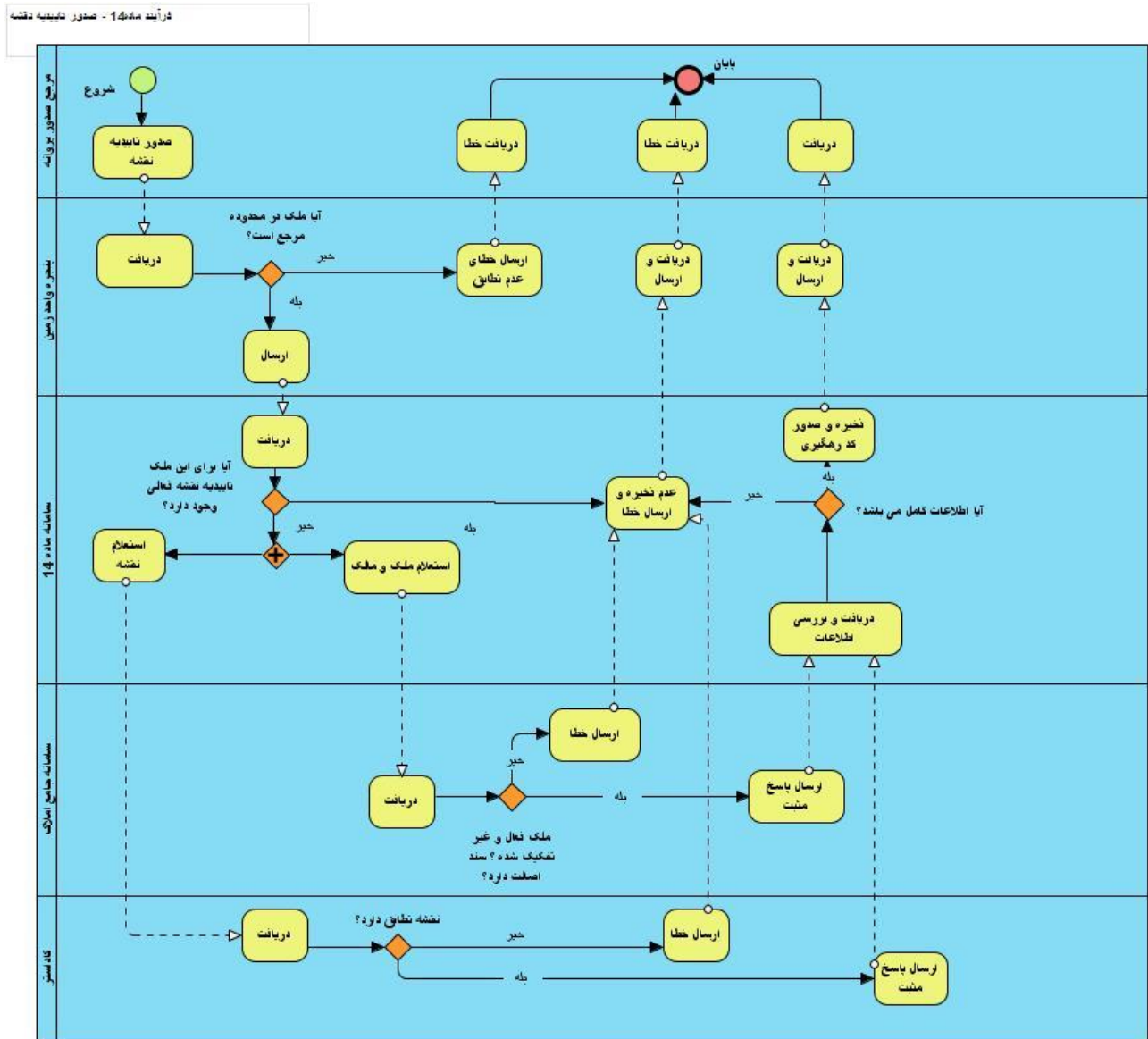
۵ در صورتی که طبقه مورد نظر شامل n واحد باشد، جزئیات این n واحد در این بخش مشخص میگردد. واحد به معنای واحد اختصاصی می باشد که برای آن سند مجزا صادر میشود. (ممکن است یک واحد آپارتمانی باشد و یا یک پارکینگ واقع شده در یک ساختمان پارکینگ عمومی و یا یک انباری واقع شده در یک مجتمع تجاری)

۶ در صورتی که طبقه مورد نظر شامل n منضم باشد، جزئیات این n منضم در این بخش مشخص میگردد.

N	اگر محل وقوع منضم در یک ساختمان باشد(مثلا در طبقه منفی ۲) کد بلوک اجبارا باید مشخص گردد. ولی برای پارکینگ واقع در فضای آزاد نباید پر شود.	کد بلوک
Y	از سرویس PieceType سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت می گردد برای مثال پارکینگ، انباری و ... انواع منضمات هستند.	کد نوع منضم
Y		مساحت (مترمربع)
Y	این کد از سرویس CaseType سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت می گردد.	کد کاربری منضم
Y	در کل تاییدیه نقشه باید بصورت یکتا در نظر گرفته شود.	شماره قطعه منضم
Y	منظور از موقعیت مکانی، همانند مثال روبرو خواهد بود: قطعه اختصاصی شماره ۱ در ضلع شرقی طبقه منفی دو، با حدود اربعه: شمالاً به پارکینگ اختصاصی شماره ۱۵۷، جنوباً به معبر داخلی، شرقاً به دیوار مجاور پلاک ...، غرباً به بلوک شماره ۲ می باشد.	موقعیت مکانی منضم
متقاضیان صدور تاییدیه نقشه ^۷		
Y	در صورتی که تعداد ۱۰ رقم درج گردد شخص حقیقی در نظر گرفته شده و تکمیل فیلدهای نام خانودگی، نام پدر و تاریخ تولد الزامی می باشد. در صورت درج ۱۱ رقم شناسه ملی شخص حقوقی در نظر گرفته خواهد شد و فقط نام اجباری میشود.	کدملی / شناسه ملی
Y		نام
N		نام خانوادگی
N		تاریخ تولد
N		نام پدر
Y		آدرس محل سکونت متقاضی
Y	این شناسه در بالای اسناد تک برگی که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارائه کرده است وجود دارد.	شناسه الکترونیک دفتر املاک
Y	الگوی شماره موبایل به صورت *****۰۹ می باشد.	شماره موبایل
Y	این داده در زمان فراخوانی از سمت پنجره واحد زمین دریافت می گردد و به درخواست این سازمان به تمامی متد ها اضافه شده است.	داده اطلاعاتی سازمان فناوری

^۷ یک یا چند مالک دارای سند حدنگار میتوانند متقاضی تاییدیه نقشه باشند.

در خروجی این سرویس «کد رهگیری» تولید خواهد شد. تصویر زیر فرآیند ارسال تاییدیه نقشه را نمایش میدهد.



شکل- ۱ فرآیند صدور تاییدیه نقشه

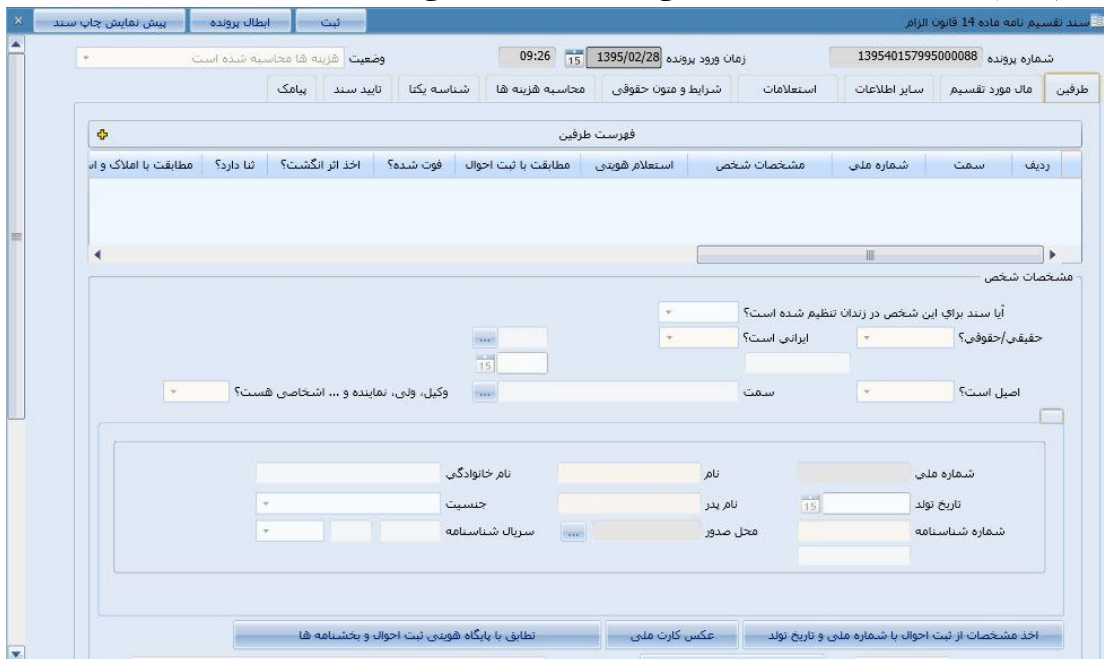
۲. صدور شناسه یکتا:

پس از تولید کد رهگیری تاییدیه نقشه، متقاضیان می توانند جهت اخذ شناسه یکتا به یکی از دو روش زیر اقدام نمایند:

۲-۱.

تنظیم تقسیم نامه رسمی با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی :

کلیه مالکان جهت تنظیم تقسیم نامه به صورت حضوری به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می نمایند که با تنظیم تقسیم نامه رسمی، به ازای هر واحد، شناسه یکتا تولید میگردد. لازم به ذکر است چنانچه ملک بازداشت شده باشد، توسط استعلام از سامانه جامع املاک امکان تنظیم تقسیم نامه وجود نخواهد داشت. نمونه ای از تصویر فرم تقسیم نامه پیاده سازی شده در سامانه ثبت آنی، در ادامه قابل رویت می باشد.



شکل- ۲- فرم تقسیم نامه ماده ۱۴ قانون الزام در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

۲-۲. تولید شناسه یکتا به صورت خودکاربری:

امکان درخواست شناسه یکتا در سامانه کاتب به صورت خودکاربری فراهم خواهد شد. در این حالت نیازی به تنظیم تقسیم نامه و مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نمی باشد.

نکته: شناسه یکتا تولید شده به یکی از دو روش فوق به مالکین شناسه یکتا و مراجع صدور پروانه اعلام خواهد شد.

نکته: وب سرویس دریافت شناسه یکتا که می بایستی توسط مراجع صدور پروانه و پنجره واحد زمین ارائه شود شامل ارقام به

شرح زیر می باشد:

- کد رهگیری تاییدیه نقشه
- شناسه یکتا واحد
- شماره بلوک واحد
- شماره واحد
- لیست شماره انباری



- لیست شماره پارکینگ
- لیست سایر منضمات شامل نوع منضم و شماره منضم
- لیست مالکین اولیه شامل نام و نام خانوادگی و کد/شناسه ملی و جزء سهم و کل سهم و عرصه/اعیان

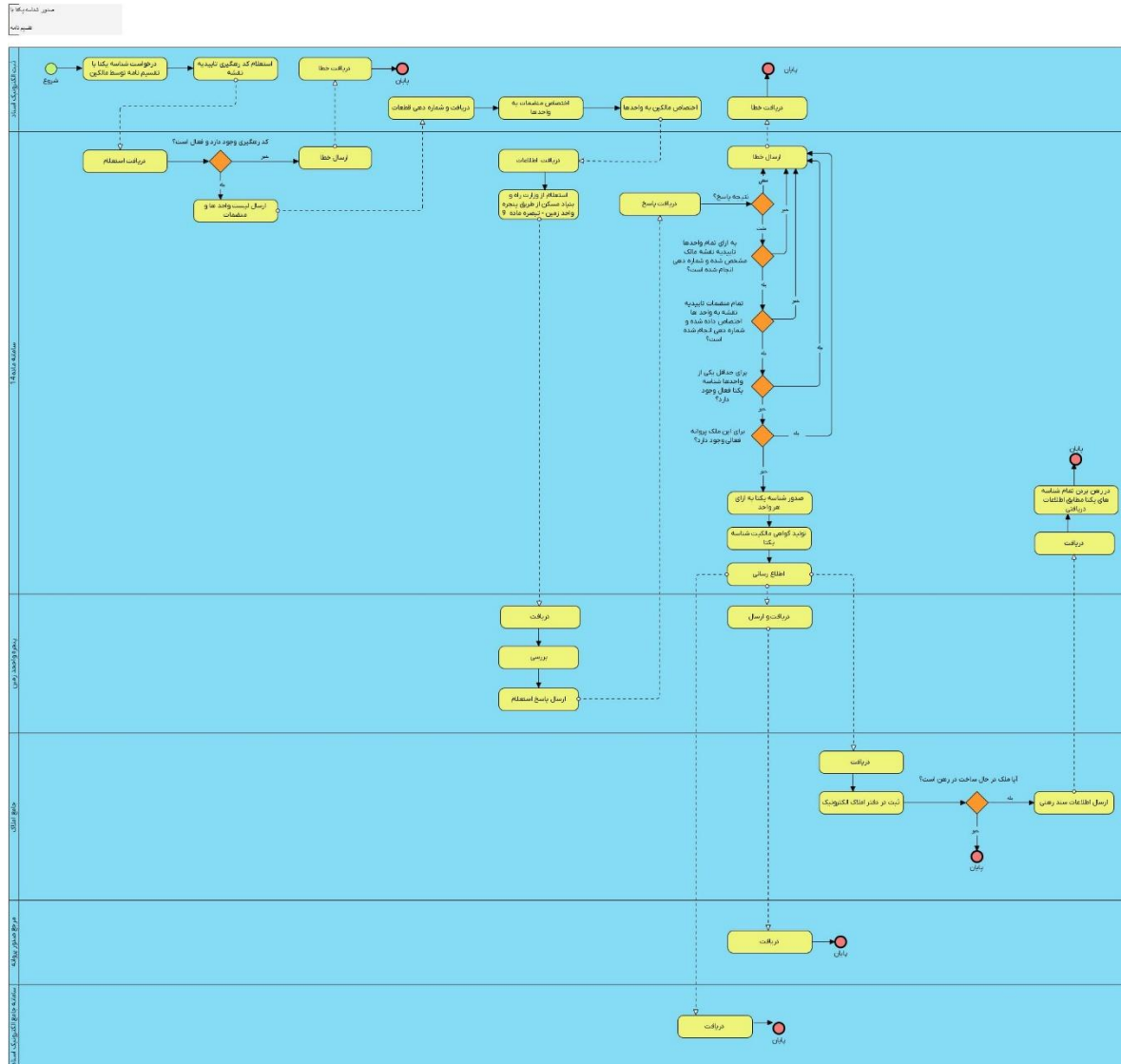
نکته: لازم به ذکر است چنانچه محدودیتی بر روی سند حد نگار وجود داشته باشد پس از آن شناسه های یکتا ، با همان محدودیت در نظر گرفته خواهند شد. (مطابق ماده ۱۷ آئین نامه ماده ۱۴ قانون الزام)

نکته: الگوی شناسه یکتا تولید شده به شکل زیر می باشد:

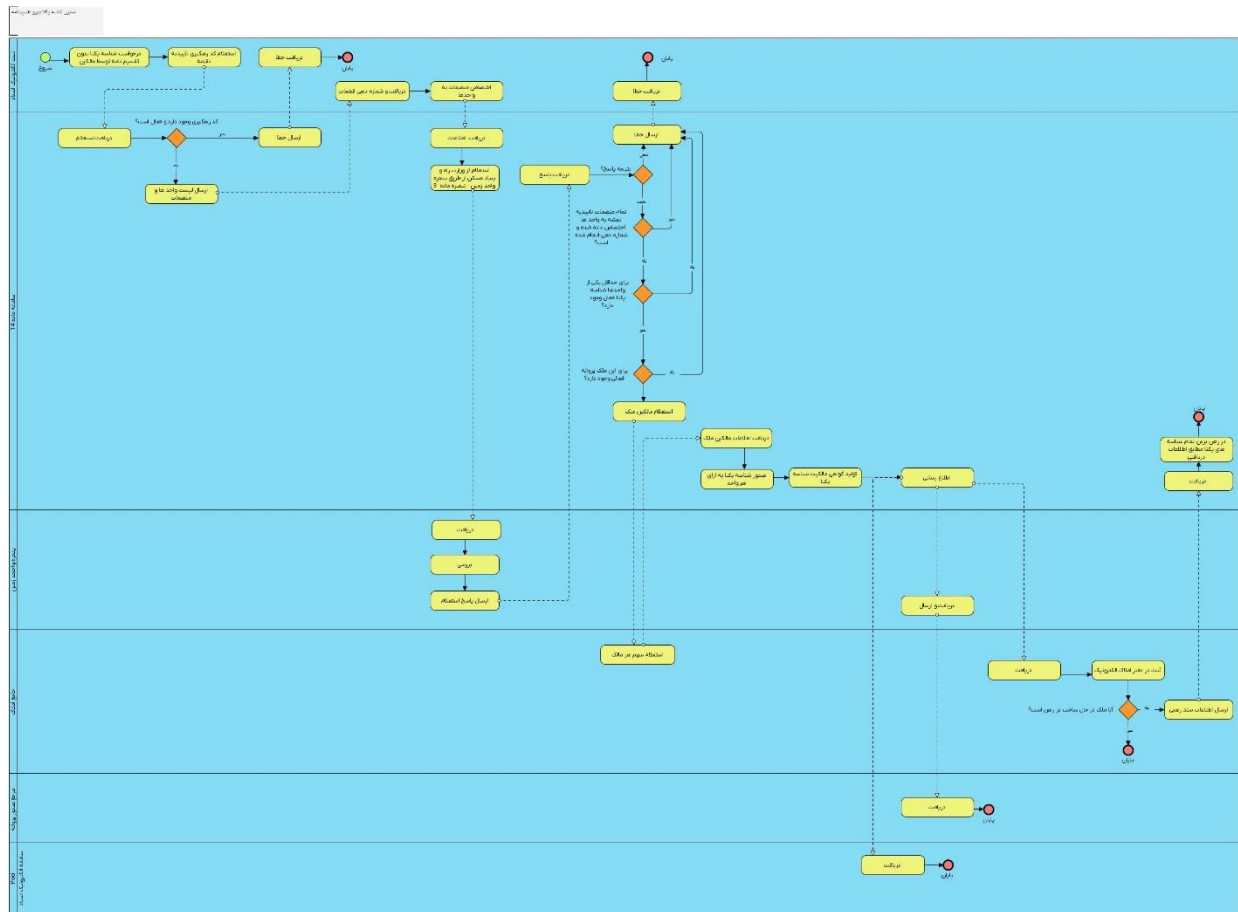
۱۴۰۴ ۰۴۲ ۰۱۰۱ ۰۱۹۰۱ ۰۰۰۱۵۶۰۱ ۰۰۱ ۰۰۰۱ ۱

سال واحد ثبتی بخش ناحیه پلاک اصلی پلاک فرعی بلوک طبقه واحد شمارنده

فرآیند صدور شناسه یکتا به روش فوق در قالب شکل های زیر قابل مشاهده می باشد.



شکل - ۳ صدور شناسه پکتا با تقسیم نامه در دفتر خانه



شکل- ۴ صدور شناسه یکتا بدون تقسیم نامه و به صورت خودکاربری

نکته: پس از تولید شناسه یکتا، مالکین شناسه یکتا می توانند با مراجعه به کاتب به صورت غیر حضوری یا از طریق سردفتر به صورت حضوری، گواهی مالکیت شناسه یکتا خود را دریافت نمایند. در ادامه تصویری از گواهی مالکیت شناسه یکتا قابل مشاهده می باشد.



شناسه الکترونیکی گواهی مالکیت: ۵۸۹۶۴۷۱۲۴۶۵۷۹۹۱۲

تاریخ صدور گواهی: ۱۴۰۴/۰۶/۱۲

گواهی مالکیت شناسه یکتا



مشخصات عرصه ملک					
استان: تهران		حوزه ثبتی: ولیعصر تهران		بخش: سه	
پلاک اصلی: ۳۷۴۱		پلاک فرعی: ۱۰۱۹		مساحت (مترمربع): ۶۷.۵۵	
نشانی ملک: تهران، خیابان قاطمی، خیابان هشت پهشت - کوچه لعل شرقی					
شناسه جام: ۳۴۲۴۲۴۲۴۱۳۵۷۸۹۱۱۲۲۲					
کد پستی ملک: ۱۸۵۵۴۳۳۳۴۲					
مشخصات اعیانی					
تعداد کل طبقات: ۶			تعداد کل واحدهای اختصاصی: ۶		
مساحت کل زیربنا (مترمربع): ۶۲۷			شناسه نقشه معماری: ۵۱۱۸۸۴۷۴۲۲		
تاریخ تایید نقشه معماری: ۱۴۰۴/۰۳/۰۱			تاریخ صدور پروانه: ۱۴۰۴/۰۴/۰۱		
تعداد کل منضعات: ۱۵			تعداد کل انباری: ۶		
تعداد کل پارکینگ: ۶			تعداد کل سایر منضعات: ۳		
مهلت اتمام عملیات ساختمانی: ۱۴۰۴/۱۲/۲۵			سطح اشغال مجاز (متر مربع): ۳۱۲		
تاریخ پایان کار:					
طبقه ۱: ۱ واحد		طبقه ۲: ۱ واحد		طبقه ۳: ۲ واحد	
طبقه ۴: ۱ واحد		طبقه ۵: ۱ واحد		طبقه ۶: ۱ واحد	
مشخصات شناسه یکتا					
شناسه یکتا: ۱۴۰۴۰۴۲۰۳۰۰۰۳۷۴۱۰۰۱۰۱۹۰۰۰۰۱۰۰۰۱۱					
مساحت (مترمربع): ۱۱۸					
نوع ملک: آپارتمان			کاربری: مسکونی		
بلوک: _____			شماره واحد: ۱		
طبقه: ۱			سمت: شرقی		
منضعات شناسه یکتا					
نوع منضم	نوع	شماره قطعه	موقعیت		
پارکینگ	مسکونی	شماره ۱	بلوک - طبقه - سمت		
پارکینگ	مسکونی	شماره ۶	طبقه ۲ - قسمت شرقی		
انباری	مسکونی	شماره ۱۱	طبقه ۱ - قسمت شرقی		
مشخصات مالک					
شماره ملی: ۰۰۱۸۳۳۰۵۴۱		نام: محمد		نام خانوادگی: علوی	
نشانی محل سکونت: تهران، خیابان اشرقی اصفهانی، کوچه مریم، پلاک ۱۲، طبقه سوم		تاریخ تولد: ۱۳۶۳/۰۶/۲۲		کد پستی محل سکونت: ۱۴۱۲۲۲۵۸۸۸	
نام پدر: علی					
سهم مالک					
جز سهم مالکیت	کل سهم مالکیت	تاریخ شروع مالکیت		نوع مالکیت	
۳	۶	۱۴۰۴/۰۵/۰۱		عرصه و اعیان	

شکل - ۵ - گواهی مالکیت شناسه یکتا

نکته: با تولید شناسه یکتا، امکان انجام اعمال حقوقی، از طریق استعلام گواهی عدم خلاف از مرجع صدور پروانه و وصول حقوق عمومی و دولتی فراهم می باشد.

وب سرویس استعلام گواهی عدم خلاق می بایستی از طرف مراجع صدور پروانه و پنجره واحد زمین ارائه شود که اقلام آن به شرح زیر می باشد:

ورودی ها :

- کد رهگیری تاییدیه نقشه
- شناسه یکتا

خروجی ها:

- نتیجه استعلام: مثبت (۱) - منفی (۲)



- تاریخ صدور گواهی
- تاریخ اعتبار
- شماره گواهی
- فایل گواهی عدم خلاف

۳. صدور پروانه ساختمانی توسط مراجع صدور پروانه:

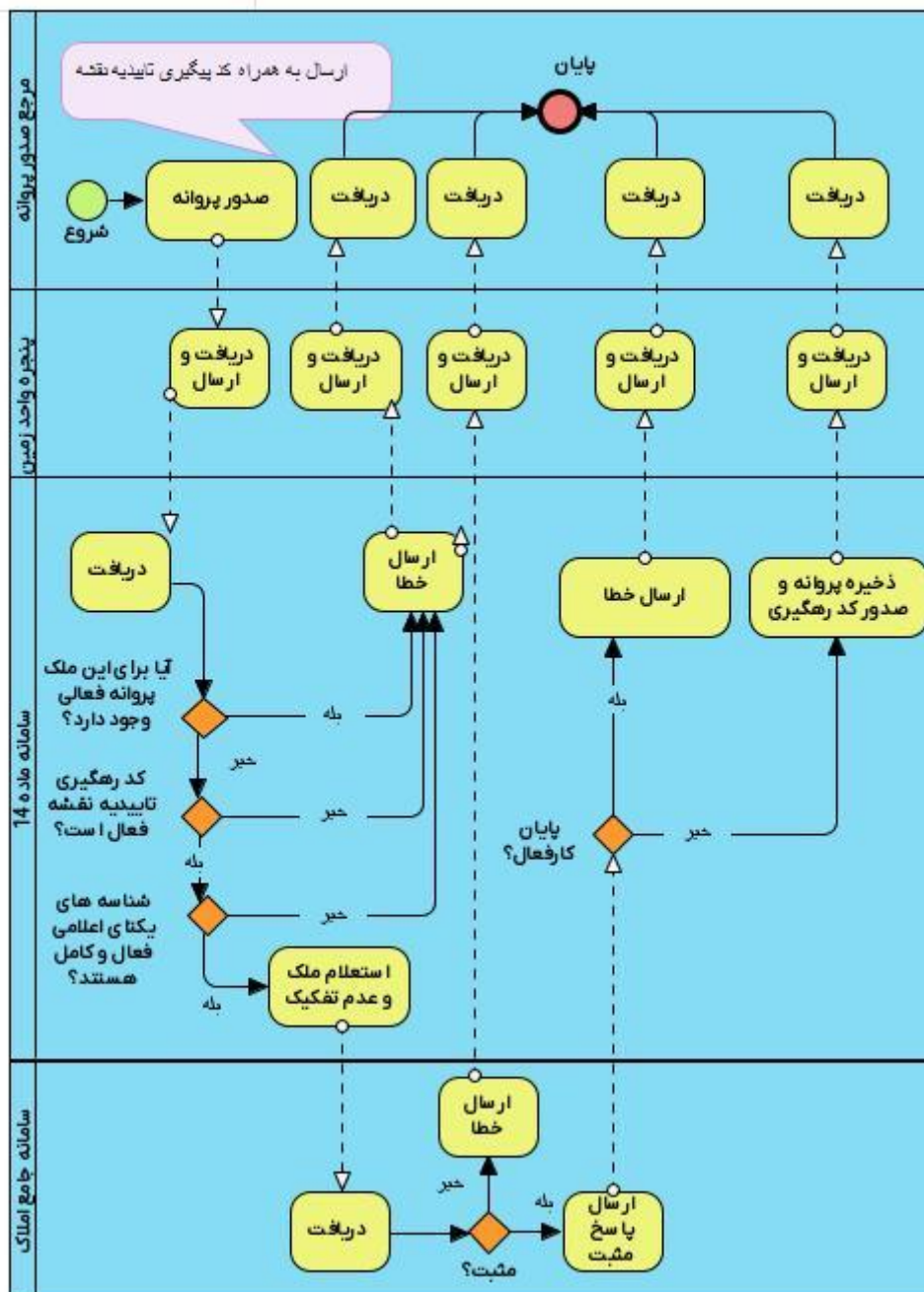
بعد از صدور شناسه یکتا توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، پروانه ساختمانی توسط مراجع صدور پروانه صادر و از طریق فراخوانی سرویس دریافت پروانه ساختمانی به سازمان ثبت اسناد و املاک ارسال می گردد. لذا لازمه صدور پروانه ساختمانی صدور شناسه یکتا می باشد.

اقدام اطلاعاتی سرویس دریافت پروانه ساختمانی به شرح زیر می باشد:

نام قلم	توضیحات	اجباری/اختیاری
تاریخ صدور	تاریخ صدور پروانه	Y
زمان صدور	زمان صدور پروانه	Y
نوع مرجع صدور پروانه	شهرداری- دهیاری- بخشرداری- سازمان منطقه آزاد- شرکت های عمران شهرهای جدید- شرکت های شهرک های صنعتی	Y
شناسه ملی مرجع صادر کننده پروانه		Y
مهلت پایان پروانه	نمی تواند کوچکتر از روز جاری باشد.	Y
کد رهگیری تاییدیه نقشه	این شماره در خروجی سرویس تاییدیه نقشه دریافت شده است و جهت صحت بررسی و ارتباطات دریافت می گردد.	Y
لیست متقاضیان پروانه		
کدملی/ شناسه ملی	در صورتی که تعداد ۱۰ رقم درج گردد شخص حقیقی در نظر گرفته شده و تکمیل فیلدهای نام خانودگی، نام پدر و تاریخ تولد الزامی می باشد. در صورت درج ۱۱ رقم شناسه ملی شخص حقوقی در نظر گرفته خواهد شد.	Y
نام		Y
نام خانوادگی		N
تاریخ تولد		N
نام پدر		N
آدرس		Y
شماره تماس		N

فرآیند کلی دریافت صدور پروانه در سازمان ثبت اسناد و املاک در شکل زیر قابل مشاهده می باشد.

فرآیند ماده ۱۴ - صدور پروانه



شکل - ۶ - فرآیند صدور پروانه ساختمانی

۴. صدور پایان کار ساختمانی:

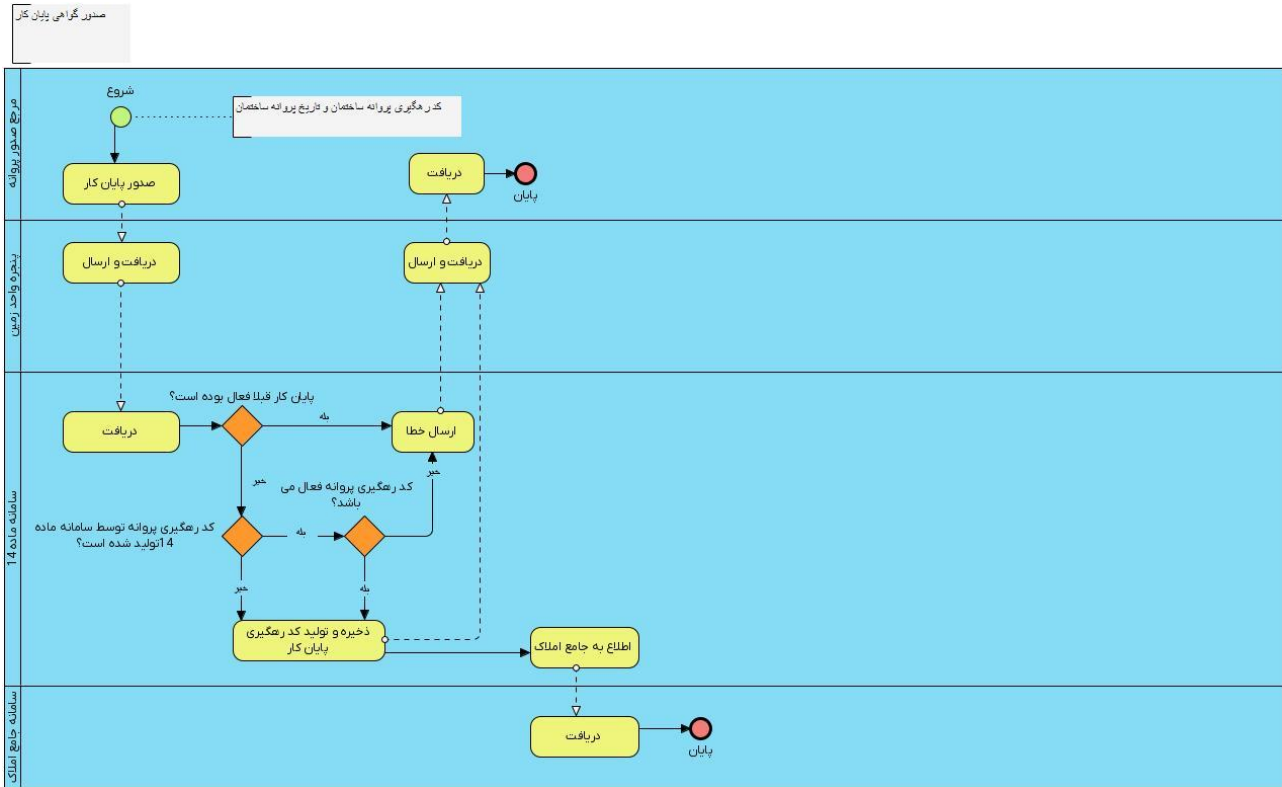
پس از تکمیل ساختمان، پایان کار ساختمانی توسط مراجع صدور پروانه صادر و توسط سرویس پایان کار به سازمان ثبت اسناد و املاک ارسال می گردد.

با دریافت پایان کار، امکان تنظیم صورتمجلس تفکیکی فراهم می باشد و با تولید سند مالکیت و تخصیص پلاک فرعی به هر شناسه یکتا، شناسه یکتا های تولید شده، ابطال خواهند شد.

اقدام اطلاعاتی وب سرویس پایان کار به شرح زیر می باشد:

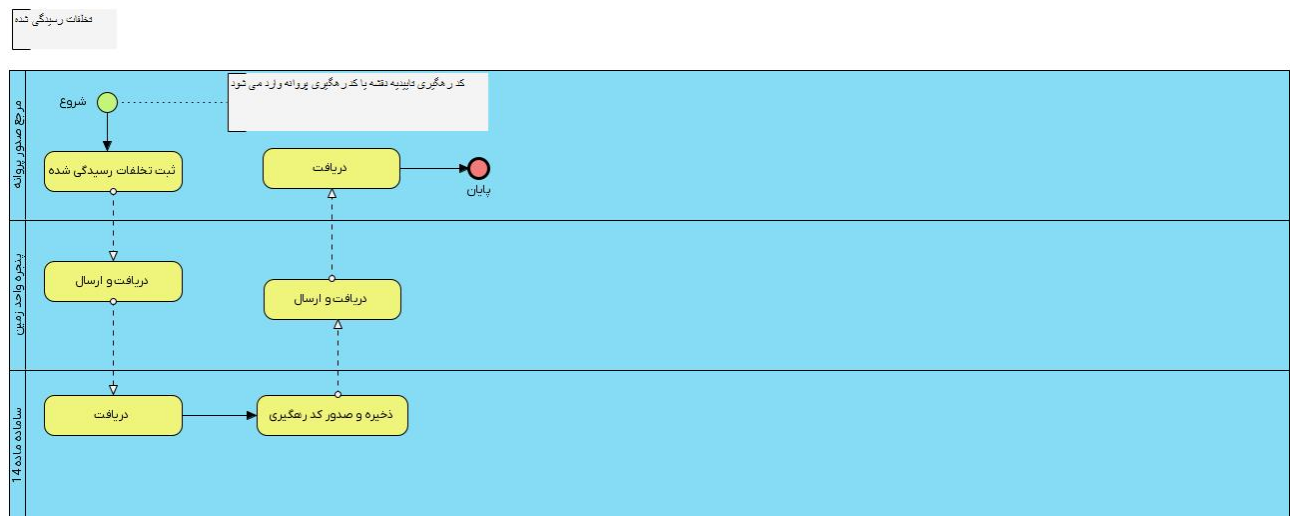
نام قلم	توضیحات	اجباری/اخت یاری
شماره پایان کار		
تاریخ صدور		
زمان صدور		
نوع مرجع صدور پروانه	شهرداری- دهیاری- بخشداری- سازمان منطقه آزاد- شرکت های عمران شهرهای جدید- شرکت های شهرک های صنعتی	
شناسه ملی مرجع		
کد رهگیری تاییدیه نقشه	این کد در زمان پاسخ سرویس تاییدیه نقشه به سامانه ارسال شده است و باید معتبر باشد.	
شناسه یکتا واحد	در صورتی که این شناسه یکتا درج گردد، پایان کار صرفا برای واحد مورد نظر ایجاد خواهد شد. کد رهگیری تاییدیه نقشه تا زمانی که برای کلیه واحدها پایان کار صادر نشده باشد فعال باقی خواهد ماند.	
متقاضیان پایان کار		
کدملی/ شناسه ملی	در صورتی که کدملی/ شناسه ملی تعداد ۱۰ رقم درج گردد، متقاضی حقیقی در نظر گرفته شده که درج نام، نام خانوادگی، تاریخ تولد و نام پدر اجباری می باشد. در غیر این صورت این فیلد باید با ۱۱ رقم تکمیل شده که به معنی متقاضی حقوقی بوده و صرفا نیاز به درج نام می باشد.	Y
نام		Y
نام خانوادگی		N
تاریخ تولد		N
نام پدر		N
آدرس		Y
شماره تماس		N

فرآیند ارسال پایان کار در شکل زیر قابل مشاهده می باشد.



شکل- ۵ صدور گواهی پایان کار

چنانچه تخلفی برای ساختمان در حال ساخت در هر مرحله توسط مراجع صدور پروانه شناسایی شده باشد، از طریق سرویس تخلفات ساختمانی به سازمان ثبت ارسال می گردد. فرآیند کلی دریافت تخلفات ساختمانی در قالب شکل زیر قابل مشاهده می باشد.



شکل- ۸ تخلفات رسیدگی شده



اقدام اطلاعاتی سرویس تخلفات ساختمانی نیز به شرح زیر می باشد:

نام قلم	توضیحات	اجباری/اختیاری
شماره تخلف		N
تاریخ بازدید	مقدار این فیلد باید کوچکتر یا مساوی روز جاری باشد.	Y
نوع مرجع صدور پروانه	شهرداری- دهیاری- بخشرداری- سازمان منطقه آزاد- شرکت های عمران شهرهای جدید- شرکت های شهرک های صنعتی	Y
شناسه ملی مرجع صدور پروانه	شناسه ملی باید معتبر بوده و از سرویس پایگاه اشخاص حقوقی بررسی می گردد.	Y
کد ملی بالاترین سمت مرجع صدور پروانه	کد ملی معتبر بوده و در سرویس پایگاه اشخاص حقوقی مربوط به شخص دارای حق امضا از بالاترین سطح باشد.	Y
کد رهگیری تاییدیه نقشه	این کد در زمان پاسخ سرویس تاییدیه نقشه به سامانه ارسال شده است و باید معتبر باشد.	Y
نوع تخلف	مطابق جدول نوع تخلف	Y
توضیحات تخلف		Y
نوع کمیسیون رسیدگی کننده	برای کمیسیون ماده ۹۹، کد ۱۰۱۰۱ و برای کمیسیون ماده ۱۰۰، کد ۱۰۱۰۲ درج گردد.	Y
نتیجه رسیدگی		Y
تاریخ رسیدگی	مقدار این فیلد باید کوچکتر یا مساوی روز جاری باشد.	Y
شماره رای		Y

جدول زیر انواع تخلفات اعلام شده از سمت مراجع صدور پروانه را نشان می دهد.

ViolationType	نوع تخلف
۱۰۱	فنی
۱۰۲	بهداشتی
۱۰۳	شروع عملیات ساختمانی بدون اخذ پروانه از مرجع صدور پروانه ساختمانی
۱۰۴	انجام عملیات اجرایی مغایر با مفاد پروانه ساختمانی (تغییر در نقشه معماری و کاربری ساختمان)

۱۰۵	عدم توجه به ضوابط و مقررات شهرک در احداث ساختمان (از جمله عدم رعایت سطح اشغال و تراکم مجاز، افزایش ارتفاع بنا، عدم رعایت تعداد واحد مجاز، احداث اضافه اشکوب، جداسازی بنا، جانمایی بنا مغایر با ضوابط، عدم تامین پارکینگ، حذف پارکینگ، تغییر در شیب و ابعاد رمپ، عدم رعایت مشرفیت و ...)
۱۰۶	عدم استحکام بنا و تغییر در مشخصات نقشه های فنی ساختمان (از طریق گزارش مهندس ناظر مبنی بر عدم رعایت مقررات ملی ساختمان کشور و آیین نامه ۲۸۰۰ در ساخت بنا)
۱۰۷	عدم رعایت الزامات بهره وری انرژی در ساختمان (نقص مباحث مقررات ملی ساختمان)
۱۰۸	عدم رعایت حریم قانونی
۱۰۹	احداث سقف موقت، سایبان، آلاچیق، انباری و موارد مشابه در محوطه ملک (حیاط) خارج از ضوابط
۱۱۰	نصب هرگونه تاسیسات روی نمای ساختمان
۱۱۱	عدم رعایت ضوابط و مقررات مرجع صادر کننده موافقت اصولی در ساخت کاربری های تخصصی و غیر مسکونی
۱۱۲	حذف فضای سبز در محوطه ملک (حیاط) خارج از ضوابط و مقررات شهرک
۱۱۳	عدم رعایت الگوی مصوب نماسازی (شامل تغییر در شکل، رنگ، نوع مصالح، نوع اتصالات و استحکام نما، پیش آمدگی و عقب نشینی خارج از ضوابط مصوب)
۱۱۴	عدم رعایت بهداشت عمومی (انباشته کردن مصالح در معابر، رها کردن ضایعات ساختمانی در محیط)
۱۱۵	عدم رعایت پیوست های حفاظتی - انتظامی (پیوست مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان)
۱۱۶	عدم رعایت ایمنی حین کار (بی توجهی به آیین نامه های ایمنی در حین کار وزارت کار و امور اجتماعی، عدم نصب علائم و تابلوهای هشدار و چراغ روشنایی و اعلام خطر، عدم رعایت ایمنی در نصب و به کار گیری بالابر علیرغم اخطار از سوی دستگاه نظارت)
۱۱۷	عدم توجه به اخطار فنی و ایمنی مهندسین ناظر در زمان احداث ساختمان

*****جهت تسلط بر فرآیند ماده ۱۴ قانون الزام، نیاز است متن آیین نامه ماده ۱۴ قانون الزام توسط همکاران محترم

مطالعه گردد.*****