

## • تا ۱۰۰ مراحل اخذ جواز ساخت و ساز ۱۴۰۴

شهرداری تهران و مدیریت شهری، همه مالکان و سازندگان را مکلف کرده‌اند که پیش از ساخت‌وساز مراحل اخذ جواز ساخت و ساز را طی کنند؛ چرا که در غیر این صورت هرکسی می‌تواند در ملک شخصی خود با هر مترازی که خواست بسازد، تعداد طبقات و زیرزمین‌ها را بدون محدودیت افزایش دهد، درختان را بدون ضابطه قطع کند یا حتی به حریم و حقوق همسایگان تجاوز کند. نتیجه چنین وضعیتی چیزی جز بی‌نظمی شهری، هرج‌ومرج در ساخت‌وساز و تهدید ایمنی شهروندان نخواهد بود. به همین دلیل، ما به عنوان مالک یا سازنده باید از همان در گام‌های ابتدایی پروژه، مراحل اخذ جواز ساخت و ساز را بشناسیم و طبق ضوابط شهری پیش برویم. طی کردن صحیح مراحل اخذ جواز ساخت و ساز باید توسط افراد متخصص و باتجربه صورت گیرد؛ چرا که این مسیر روندی نسبتاً طولانی و همراه با چالش‌ها و مراحل مختلف است. در این مقاله تمام نکات ریز دریافت جواز ساخت ساختمان را به طور کامل شرح می‌دهیم.

ما در این مقاله مبنای آموزش را شهر تهران قرار داده ایم و مراحل اخذ جواز در تهران را به طور کامل برای شما شرح می‌دهیم.



### 1) گرفتن وکالت برای اخذ جواز

اولین مرحله دریافت جواز ساخت ساختمان چیست؟ شما یا مالک یا سازنده اید یا مدیریت پیمان گرفته اید. اگر مالک هستید، طبیعتاً سند ملک در اختیار شماست و می‌توانید شخصاً تمام امور اداری را دنبال کنید. اما اگر سازنده اید و پروژه از طریق قرارداد مشارکت در ساخت به شما واگذار شده، معمولاً در همان قرارداد برایتان «وکالت کاری» پیش‌بینی می‌شود تا بتوانید با استناد به همان وکالت، تمامی مراحل اخذ جواز ساخت و ساز را از طرف مالک انجام دهید. در حالی که با قرارداد مدیریت پیمان کار می‌کنید نیز باید از مالک، وکالت رسمی و معتبر دریافت کنید؛ زیرا بدون این وکالت، امکان پیگیری مراحل اداری و حقوقی اخذ جواز ساخت و ساز وجود ندارد. بنابراین، برای طی کردن مراحل اخذ جواز در تهران یا هر شهر دیگری، لازم است یا خودتان مالک باشید یا وکالت‌نامه تام و قابل استناد برای پیگیری جواز ساخت ساختمان از مالک داشته باشید.

## 2) مراجعه به دفتر خدمات الکترونیک شهر

برای اخذ جواز ساخت ساختمان در اولین قدم باید به دفتر خدمات الکترونیک شهر محل ملک خود مراجعه کنید. این دفاتر به‌عنوان نمایندگان و واسطه‌های رسمی شهرداری فعالیت می‌کنند و امور مرتبط با صدور مجوزها، استعلام‌ها و ارسال مدارک را به‌صورت الکترونیکی انجام می‌دهند. در شهر تهران نیز روند دقیقاً به همین شکل است؛ شما ابتدا به دفتر خدمات الکترونیک مراجعه کرده و درخواست می‌کنید که مدارک و اطلاعات شما را برای شهرداری ارسال کنند تا فرایند اخذ جواز ساخت ساختمان آغاز شود. البته باید توجه داشت که همه شهرها هنوز به سیستم دفاتر الکترونیک مجهز نشده‌اند. در چنین شهرهایی، مالک یا سازنده باید مستقیماً به شهرداری مراجعه کرده و فرایند اداری را بدون واسطه پیگیری کند. این موضوع به‌ویژه در شهرهای کوچک یا مناطقی که سامانه الکترونیک کامل نشده، کاربرد دارد.

## به کدام دفتر خدمات الکترونیک شهر مراجعه کنیم؟

در شهر تهران دفاتر خدمات الکترونیک متعددی وجود دارد و معمولاً در هر منطقه ۳-۴ دفتر فعال هستند. اما سؤال مهم این است که به کدام دفتر باید مراجعه کنیم؟ نکته‌ای که باید بدانید این است که هیچ محدودیتی در انتخاب دفتر وجود ندارد؛ یعنی اگر ملک شما در منطقه یک قرار دارد، از نظر قانونی می‌توانید حتی به دفاتر منطقه ۲۰ هم مراجعه کنید و فرایند اخذ جواز ساخت ساختمان را آغاز کنید.

با این حال، توصیه می‌شود برای سرعت و سهولت بیشتر، یکی از دفاتر خدمات الکترونیک واقع در همان منطقه ملک را انتخاب کنید. دلیلش این است که دفاتر مستقر در آن منطقه، ارتباط کاری منظم‌تر و نزدیک‌تری با شهرداری دارند و معمولاً با روال‌ها، حساسیت‌ها و نحوه رسیدگی کارشناسان آن محدوده آشنایی بیشتری دارند؛ در نتیجه، کار شما سریع‌تر و دقیق‌تر پیش می‌رود.

البته در هر منطقه نیز ممکن است ۴-۵ دفتر وجود داشته باشد و کیفیت عملکرد همه آن‌ها یکسان نباشد. معمولاً یکی از این دفاتر از نظر سرعت، نظم و ارتباطات اداری عملکرد بهتری دارد. بهترین راه برای پیدا کردن این دفتر مناسب، پرس‌وجو از سازندگان فعال در همان منطقه یا مشاوران املاک محلی است؛ چون آن‌ها بر اساس تجربه عملی دقیقاً می‌دانند کدام دفتر کارآمدتر است.

**توجه داشته باشید که انتخاب یک دفتر خدمات الکترونیک مناسب می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر سرعت و کیفیت روند اخذ جواز ساخت ساختمان شما داشته باشد و گاهی چند هفته در زمان شما صرفه‌جویی می‌کند.**



### 3) تشکیل پرونده و درخواست دستور نقشه

پس از مراجعه به دفتر خدمات الکترونیک، باید برای اخذ **جواز تخریب و نوسازی** اقدام کنید. اولین مرحله در این گام، **تشکیل پرونده و درخواست دستور نقشه** است. برای تشکیل پرونده و دریافت دستور نقشه، ارائه مدارک زیر الزامی است:

- 1) اصل سند ملک (چه سند تک برگ و چه سند دفترچه‌ای منگوله دار)
- 2) اصل کارت ملی
- 3) حضور مالک یا ارائه اصل وکالت نامه معتبر
- 4) پرداخت عوارض ملک شامل عوارض نوسازی و عوارض پسماند

پس از تحویل مدارک، کارشناسان دفتر خدمات الکترونیک تمام مدارک شما را اسکن کرده و در پرونده شما ثبت می‌کنند. سپس یک شماره پرونده برای شما صادر می‌شود که با استفاده از آن می‌توانید ادامه مراحل را پیگیری کنید. این شماره پرونده در تمام مراحل بعدی اخذ جواز اهمیت دارد و باید آن را نگه دارید. دو رقم اول شماره پرونده نشان دهنده منطقه ملک شما است.

### بازدید ملک توسط مهندس دفتر خدمات الکترونیک شهر

پس از تشکیل پرونده، معمولاً در همان روز یا نهایتاً روز بعد، مهندس یا مأمور بازدید دفتر خدمات الکترونیک به ملک مراجعه می‌کند. هدف از این بازدید، تهیه گزارش اولیه و تأیید وضعیت موجود ملک برای ارسال به شهرداری است. در این مرحله، مأمور بازدید چند بخش مهم را بررسی و ثبت می‌کند:

- تطبیق ابعاد واقعی ملک با کروکی و اطلاعات ثبتی موجود
- بررسی تعداد طبقات بنای کلنگی یا بنای موجود در ملک
- برداشت کروکی دقیق درخت‌ها، شامل تعداد، محل قرارگیری و فاصله آن‌ها
- اندازه‌گیری و تأیید عرض گذرها و موقعیت ملک نسبت به خیابان یا کوچه
- عکس‌برداری از کنتور برق، گذر و نمای کلی ملک در موقعیت مکانی خود

تمامی عکس‌ها، کروکی‌ها و گزارش بازدید، توسط دفتر خدمات الکترونیک اسکن و در پرونده شما ثبت می‌شود. سپس این اطلاعات همراه سایر مدارک، برای بررسی و ادامه مراحل به شهرداری ارسال خواهد شد.



#### 4) بررسی پرونده در شهرداری و صدور دستور نقشه

پس از ارسال مدارک از طریق دفتر خدمات الکترونیک، پرونده شما وارد مرحله بررسی در شهرداری می‌شود. اولین ایستگاه، بخش **طرح تفصیلی** است. در این بخش، کارشناسان طرح تفصیلی ابتدا بررسی می‌کنند که ملک شما در طرح‌های شهری موجودیت دارد یا نه، موقعیت و حدود اربعه آن صحیح است یا خیر، و اسناد ارائه شده با نقشه‌های رسمی مطابقت دارند یا نه.

پس از تأیید این موارد، پرونده به واحد **بر و کف** ارجاع داده می‌شود. در این مرحله، عرض گذرها، ابعاد ملک، کاربری ملک (مسکونی، اداری، تجاری یا مختلط) و هماهنگی آن با ضوابط طرح تفصیلی بررسی می‌شود. هدف این دو بخش، تعیین ضوابط اولیه ساخت‌وساز، مانند سطح اشغال، تعداد طبقات مجاز، تراکم، و فاصله‌هاست.

پس از تکمیل بررسی‌ها در هر دو واحد، دستور نقشه ملک شما تهیه شده و پرونده برای تأیید نهایی به **رئیس صدور پروانه** ارسال می‌شود. رئیس صدور پروانه پس از مطالعه و اطمینان از صحت مدارک و رعایت کامل ضوابط، دستور نقشه را امضا می‌کند.

در این مرحله، دستور نقشه چاپ می‌شود و شما می‌توانید با مراجعه به دفتر خدمات الکترونیک شهر، نسخه رسمی دستور نقشه را دریافت کرده و گام بعدی از مراحل اخذ جواز ساخت و ساز را آغاز کنید.

شهردارک تهران منطقه  
دستور نقشه  
(نسخه اصل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر : ۴۰۰۰

تاریخ گزینی : شماره پرونده : شماره ملک :  
مساحت : مساحت : مساحت :  
مساحت : مساحت : مساحت :

توضیحات بر و کف

پس از رفع تصرف از اضافه طول مراد بر سند مالکیت در حد شرقی به طول 0.07 متر و در جنوب غربی به طول 0.54 متر و 0.2 متر مراد بر سند مالکیت در حد غربی بر سند مالکیت به کف و رعایت پهنای فضای سبز به طول 10.00 متر ایجاب بر کف طبق ایجاد وضع موجود که در حد شمال و جنوب کمتر از سند مالکیت میباشد ملاحظه است - پلاک در بر خط طرح میباشد // ضمناً کف 24.00 متری در نقشه پیشنهادی مشاور مهرارات حذف گردید

ردیف بهیچ : شماره :  
درصد پوششی : محل احداث بنا : شمال  
نوع کاربری : حداکثر تراکم :  
نوع کاربری : حداکثر تراکم ساختمانی مجاز : %  
کاربری طبق تفصیلی قلمرو :  
با رعایت ضوابط حفاظت بلند مرتبه سازه، احداث بناهای بلند مرتبه (2 طبقه و بیشتر)، به صورت مورث و صرفاً با نصب کمربند ماده پنج، مجاز است.

جانمایی ملک

توضیحات دستور نقشه

**صدور دستور نقشه توسط شهرداری**

### پروژه دریافت دستور نقشه چند روز طول میکشد؟

اگر دفتر خدمات خوبی را انتخاب کرده باشید و خودتان هم پیگیری کنید، میتواند زیر یک هفته صادر شود در غیر اینصورت ممکن است تا ۲۰ روز صدور دستور نقشه برای شما زمان بر باشد.

### هزینه صدور دستور نقشه چقدر است؟

در کل هزینه صدور دستور نقشه نسبت به هزینه‌های کل جواز ساخت بسیار کمتر است. این مبلغ شامل هزینه‌های دفتر خدمات الکترونیک و هزینه‌های عوارض ملک می‌شود.

### 5) طراحی ساختمان

پس از دریافت دستور نقشه و بررسی جزئیات آن، باید این دستور نقشه را به یک دفتر فنی مهندسی معتبر تحویل دهید تا طراحی‌های لازم برای ساختمان انجام شود. انتخاب یک دفتر فنی مهندسی خوب، نقش بسیار مهمی در سرعت گرفتن روند اخذ جواز ساخت و ساز دارد؛ زیرا تقریباً ۹۰ درصد مراحل اخذ جواز ساخت و ساز توسط همین دفتر انجام می‌شود. به همین دلیل، بهتر است با پرس‌وجو از سازندگان و مشاوران املاک منطقه، بهترین دفتر فنی مهندسی را انتخاب کنید.

دفتر فنی مهندسی مسئول طراحی تمامی نقشه‌ها از جمله معماری، سازه، برق، تأسیسات، مکانیک و نما است. در اولین مرحله، نقشه‌های معماری فاز یک تهیه می‌شود. این نقشه‌ها پس از تأیید مالک، به دفتر خدمات الکترونیک ارسال می‌گردد. دفتر خدمات نیز پس از بررسی اولیه، آن را برای شهرداری می‌فرستد. معمولاً شهرداری ایراداتی نسبت به نقشه معماری مطرح می‌کند؛ در چنین مواردی دفتر فنی موظف است اصلاحات لازم را انجام داده و نقشه را مجدداً ارسال کند. این روند ممکن است چند مرحله رفت‌وبرگشت داشته باشد تا در نهایت نقشه معماری به تصویب نهایی شهرداری برسد.

پس از تأیید معماری، برای شما **فیش اعلام عوارض شهرداری** صادر می‌شود؛ این فیش یکی از مهم‌ترین و البته گران‌ترین پرداختی‌ها در فرآیند مراحل اخذ جواز ساخت و ساز است و میزان آن بر اساس متراژ و فرمول‌های

مشخص شهرداری محاسبه می‌شود. بعد از پرداخت عوارض شهرداری، دفتر فنی مهندسی وارد مرحله طراحی **نقشه‌های فاز دو** شامل سازه، تاسیسات، برق و نما می‌شود. این نقشه‌ها نیز پس از تکمیل، ابتدا به دفتر خدمات الکترونیک و سپس به شهرداری ارسال می‌شود. پس از رفع ایرادات احتمالی، نقشه‌های فاز دو تأیید می‌شوند و پرونده وارد مرحله بعد از روند اخذ جواز خواهد شد.

### انجام آزمایشات مکانیک خاک و ژئوتکنیک

در صورتی که سازه شما ۴ طبقه باشد، انجام آزمایشات مکانیک خاک الزامی نیست؛ اما برای ساختمان‌های **۵ طبقه و بیشتر**، انجام آزمایشات ژئوتکنیک و مکانیک خاک کاملاً ضروری است. در این آزمایشات، با حفر گمانه‌ها و برداشت نمونه‌های خاک، ویژگی‌های فیزیکی و مقاومتی خاک زیرساخت مورد بررسی قرار می‌گیرد. نتایج این آزمایش‌ها شامل تعیین تیپ خاک، ظرفیت باربری، سطح آب زیرزمینی و پارامترهای مقاومتی است که به‌عنوان مبنای اصلی طراحی سازه و فونداسیون استفاده می‌شود.

اطلاعیه (۱۴۰۳/۱۰/۰۳ ۱۲:۰۰:۰۰)

مطالعات ژئوتکنیک برای کلیه ساختمان‌های دارای ۵ سقف به بالا

به اطلاع کلیه مالکین میرساند، در راستای اجرای قانون و در جهت ارتقاء کیفیت خدمات ساخت و ساز شهری، فرآیند مطالعات ژئوتکنیک برای کلیه ساختمان‌های دارای ۵ سقف به بالا در شهر تهران از تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۸ الزامی می‌باشد.

در این مرحله، مالک یا سازنده باید ابتدا آزمایشگاه مکانیک خاک را جهت بررسی به نظام مهندسی معرفی کند؛ این موضوع یکی از بخش‌های مهم مراحل اخذ جواز ساخت و ساز است. پس از معرفی، شرکت آزمایشگاه ژئوتکنیک باید برگه تعهد آزمایش ژئوتکنیک را امضا کرده و سپس عملیات حفاری، نمونه‌برداری و انجام آزمایش‌ها را شروع کند. در انتها نیز گزارش کامل نتایج به مالک و دفتر فنی مهندسی ارائه می‌شود.

پروژه کامل آزمایشات ژئوتکنیک از حفاری تا ارائه نتایج معمولاً حدود **۲۰ روز** زمان می‌برد. به همین دلیل، برای تسریع در روند دریافت جواز ساخت ساختمان توصیه می‌شود هرچه زودتر پیگیری این مرحله را آغاز کنید تا تأخیری در سایر مراحل پرونده ایجاد نشود.



### قرارداد با دفتر فنی مهندسی

توجه داشته باشید که هرگز بدون داشتن قرارداد رسمی، طراحی ملک خود را به دفتر فنی مهندسی نسپارید. در قرارداد باید تمام جزئیات مهم به صورت شفاف ذکر شده باشد؛ از جمله مبلغ طراحی، زمان بندی تهیه نقشه‌ها، زمان تقریبی گرفتن جواز، مراحل و نحوه پرداخت هزینه‌ها، و فهرست کامل خدماتی که دفتر فنی موظف است ارائه دهد. همچنین، طبق ضوابط، شما و شرکت فنی مهندسی باید **چهار برگه تعهد طراحی** مربوط به چهار گرایش اصلی یعنی معماری، سازه، برق و مکانیک را در دفتر اسناد رسمی **گواهی امضا** کنید. سپس این برگه‌ها باید به دفتر خدمات الکترونیک تحویل داده شده و در پرونده شما ثبت شوند.

### 6) تعیین ناظران از سوی سازمان نظام مهندسی استان

همزمان با انجام روند طراحی ساختمان، سازمان نظام مهندسی ناظران پروژه را در چهار گرایش سازه، معماری، برق و مکانیک تعیین می‌کند. مشخصات و شماره تماس این ناظران از طریق پیامک برای شما ارسال می‌شود. پس از دریافت پیامک، باید با هر چهار ناظر تماس بگیرید و هماهنگی‌های لازم جهت بازدید اولیه ملک را انجام دهید.

پس از تأیید ملک توسط هر چهار ناظر، شما از طریق دفتر خدمات الکترونیک، **چهار برگه تعهد نظارت** به همراه **قرارداد چهارناظره** را دریافت می‌کنید. سپس لازم است این برگه‌ها در دفتر اسناد رسمی، همراه با هر یک از ناظران مربوطه گواهی امضا شود. قرارداد چهار ناظره نیز باید میان شما و ناظران امضا شده و توسط آن‌ها مهر و امضا گردد. همه این پنج مدرک باید مجدداً تحویل دفتر خدمات الکترونیک شود تا در پرونده شما ثبت گردد.

به صورت همزمان، یک **فیش پرداخت هزینه نظارت** از سوی سازمان نظام مهندسی برای شما صادر می‌شود. این مبلغ، یکی از هزینه‌های قابل توجه در مراحل اخذ جواز ساخت و ساز است و باید پیش از ادامه روند پرداخت شود. در نهایت، نقشه‌های طراحی شده توسط دفتر فنی مهندسی به همراه تأییده نما، چهار برگه تعهد طراحی، چهار

برگه تعهد نظارت و قرارداد چهار ناظره به دفتر خدمات الکترونیک تحویل داده می‌شود. پس از ثبت این مدارک، پرونده کامل به شهرداری ارسال شده و روند صدور جواز ساخت وارد مرحله نهایی می‌شود.

### 7) پیش نویس (چاپ جواز)

پس از آنکه تمامی مدارک شما در دفتر خدمات الکترونیک بررسی و تأیید شد، پرونده برای شهرداری ارسال می‌شود. در این مرحله، پرونده وارد بخش پیش‌نویس می‌شود؛ مرحله‌ای که در واقع یکی از آخرین گام‌های اخذ جواز ساخت و ساز محسوب می‌شود. زمانی که پرونده به مرحله پیش‌نویس می‌رسد، باید مجدداً توسط چهار مقام مسئول در شهرداری بررسی و تأیید شود:

- 1) رئیس طرح تفصیلی
- 2) رئیس صدور پروانه
- 3) معاون شهرسازی
- 4) شهردار

هر یک از این افراد ممکن است ایراداتی نسبت به مدارک یا نقشه‌های شما داشته باشند. در این صورت، پرونده به دفتر خدمات بازگردانده شده و از آنجا مجدداً برای اصلاحات به دفتر فنی مهندسی ارجاع می‌شود. پس از رفع ایرادات، پرونده دوباره مسیر بررسی را طی می‌کند تا هر چهار نفر آن را تأیید کنند. پس از تأیید نهایی و رفع کامل ایرادات، **پروانه ساختمان چاپ می‌شود**. در این مرحله، دفتر خدمات الکترونیک با شما تماس می‌گیرد تا برای دریافت جواز ساخت ساختمان و مدارک مربوطه به صورت حضوری مراجعه کنید. در نهایت، همراه با جواز ساخت، تمامی مدارک موجود در پرونده شامل نقشه‌های سازه، معماری، برق، مکانیک، گواهی امضای طراحان و ناظران، قرارداد چهار ناظره، گزارش آزمایش ژئوتکنیک و فیش‌های پرداختی به شما تحویل داده می‌شود.

### 8) هماهنگی با ناظر سازه و شروع به ساخت

در این مرحله و پس از دریافت جواز ساخت، می‌توانید با هماهنگی ناظر سازه و انجام اقدامات لازم برای تجهیز کارگاه، عملیات ساخت ساختمان را آغاز کنید.

## سوالات متداول

### 1) آیا می‌توان پیش از صدور جواز ساخت عملیات تخریب را شروع کرد؟

تخریب بدون جواز، تخلف محسوب می‌شود و علاوه بر جریمه، ممکن است پروژه تا صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ متوقف شود.

### 2) آیا امکان شروع طراحی فاز دو قبل از تأیید کامل نقشه معماری وجود دارد؟

به صورت اصولی خیر. چون کوچک‌ترین تغییر در نقشه معماری روی سازه، تأسیسات و برق اثر می‌گذارد و باعث دوباره‌کاری می‌شود. اما برخی دفاتر فنی مهندسی برای تسریع پروژه، برخی بخش‌ها را به صورت موقت پیش می‌برند که ریسک خطا دارد.

### 3) آیا هزینه‌های جواز ساخت در همه مناطق تهران یکسان است؟

خیر. هزینه‌ها بر اساس منطقه شهرداری، پهنه طرح تفصیلی، عرض گذر، تراکم مجاز و ارزش معاملاتی ملک متفاوت است. مناطق مرکزی و شمالی معمولاً عوارض ساخت بیشتری دارند. این تفاوت منطقه‌ای گاهی ده‌ها میلیون تومان اختلاف ایجاد می‌کند.

#### 4) آیا معرفی آزمایشگاه بتن و مجری ذیصلاح نیز برای اخذ مجوز ساخت ضروری است؟

بسته به زیربنای پروژه، در ساختمان‌هایی با زیربنای بالا یا تعداد طبقات بیشتر، شهرداری و سازمان نظام مهندسی معمولاً معرفی آزمایشگاه بتن و همچنین مجری ذیصلاح را در همان مرحله جواز الزامی می‌دانند. زیرا کنترل کیفیت بتن، نظارت بر ایمنی کارگاه و مدیریت اجرای صحیح عملیات ساختمانی از همان ابتدا اهمیت زیادی دارد.

اکیپ | پلتفرم تخصصی خدمات ساختمان