

مغایرت های جزئی در گروه استعلامات آپارتمان

• بند 1: مغایرت های جزئی استعلامات (تایید بازدید)

1. احداث انباری در مشاعات حداکثر 4 مترمربع به ازای هر واحد (زیرزمین ، پارکینگ ، پیلوت ، حیاط ، حیاط خلوت ، زیرپله ، زیررمپ ، خرپشته ، بام)
2. احداث سرویس بهداشتی در مشاعات به میزان 12 مترمربع (زیرزمین ، پارکینگ ، پیلوت ، حیاط ، حیاط خلوت ، زیرپله ، زیررمپ ، خرپشته ، بام ،)
3. احداث اتاقک تاسیسات در مشاعات به میزان 12 مترمربع (زیرزمین ، پارکینگ ، پیلوت ، حیاط ، حیاط خلوت ، زیرپله ، زیررمپ ، خرپشته ، بام)
4. احداث منبع آب در مشاعات به میزان 12 مترمربع (حیاط ، حیاط خلوت ، خرپشته ، بام)
5. احداث سایبان (سقف سبک) به میزان 12 مترمربع در مشاعات (حیاط ، حیاط خلوت ، نورگیر ، بام)
6. احداث الاچیق در مشاعات به میزان 12 مترمربع (حیاط ، حیاط خلوت ، بام)
7. تبدیل یا احداث نهبانی در مشاعات به میزان 12 مترمربع (زیرزمین ، پارکینگ ، پیلوت ، حیاط ، حیاط خلوت ، زیر پله)
8. تبدیل یا احداث سرایداری تا مساحت 12 مترمربع در مشاعات (زیرزمین ، پارکینگ ، پیلوت ، حیاط ، حیاط خلوت ، زیرپله ، خرپشته ، بام)
9. احداث پله فرار در مشاعات (زیرزمین ، پارکینگ ، پیلوت ، حیاط ، حیاط خلوت ، بام)
10. احداث لانه پرندگان در مشاعات به میزان 12 مترمربع (حیاط ، حیاط خلوت ، خرپشته ، بام)
11. تبدیل تراس از دو طرف بسته و سه طرف بسته به چهار طرف بسته در واحد مورد استعلام یا سایر واحد ها
12. تغییرات توسط واحد های دیگر ساختمان (تبدیل کاربری، افزایش واحد، تبدیل تراس غیر مسقف به مسقف)
13. از قلم افتادگی موتورخانه آسانسور
14. جایگاه عابر بانک در مشاعات
15. گلخانه در مشاعات به میزان حداکثر 25 مترمربع با سازه سبک
16. مسقف نمودن نورگیر و حیاط خلوت با مصالح ماندگار در فضای مشاعی عمومی
17. احداث آسانسور منوط به اخذ و ارائه تاییدات از مهندسین ناظر، اداره استاندارد و آشنشانی***
18. اضافه شدن قسمتی از مشاعات به اختصاصات واحدهای دیگر ساختمان تا سقف 12 مترمربع (شامل : راهرو، فیلتر آسانسور، حیاط خلوت یا حیاط اختصاصی واحد همکف)

• بند 2: تباصر

1. مغایرت های جزئی اعلام شده صرفاً برای پاسخگویی به استعلامات آپارتمانها می باشد و املاک شامل این دستورالعمل نمی گردند.
2. برای سایر مغایرت هایی که جزو مغایرت های اعلام شده فوق نمی باشند، پاسخگویی با تشخیص منطقه و با رعایت وحدت رویه به صورت تعهد خریدار و فروشنده قابل اقدام خواهد بود
3. در صورتی که مغایرت های فوق در اختصاصات همان واحد مورد استعلام یا مشاعات با دسترسی اختصاصی حادث شده باشد، جزو مغایرت های اساسی محسوب می گردد. (به استثنا بندهایی که در آن واحد مورد استعلام نیز مشمول مغایرت جزئی گردیده است)
4. در بازدید مجتمع ها، بازدید سایر بلوک ها الزامی نداشته و نیاز به گزارش ندارد .
5. در همه استعلام های آپارتمانی، اختصاصات واحد های دیگر امکان بازدید و گزارش ندارد .
6. در استعلام واحد های تجاری در ساختمان های با کاربری مسکونی، نیاز به بازدید و گزارش مشاعات مسکونی نمی باشد .
7. در خصوص بند 17 مغایرت های جزئی، در صورتی که امکان بررسی و تایید اصالت مستندات توسط کارشناسان منتخب بازدید امکان پذیر نباشد، پرونده جهت بررسی نهایی به ناظرین شهر سازی مناطق ارجاع و در صورت ارائه مستندات توسط متقاضی و تایید توسط ناظرین مناطق، پاسخ مثبت استعلام صادر می گردد.

• بند 3: سایر الزامات بازدید در درخواست های گروه استعلامات

1. در صورتیکه که کارشناس با هماهنگی متقاضی به محل مراجعه کرده اما شرایط انجام بازدید از محل های لازم مهیا نگردد، با زدن کلید عدم تایید در ردیف چک لیست " احراز هویت مالک " درخواست ابطال می گردد .
2. در صورت عدم تطبیق کد نو سازی مورد استعلام با نقشه شهر سازی (ایساپ)، با زدن کلید عدم تایید در ردیف چک لیست " احراز هویت مالک " درخواست ابطال می گردد .
3. در صورت عدم حضور مالک/مالکین یا وکیل قانونی به همراه اصل مدارک در زمان مقرر در محل ملک و عدم پیگیری ایشان تا 72 ساعت از زمان تعیین شده بازدید (3 روز کاری)، در چک لیست بازدید به دلیل عدم احراز هویت درخواست ابطال می گردد .
4. در صورت کسری مدارک هویتی و مالکیتی پرونده به دلیل تکمیل نبودن مدارک به مالک یا نماینده فنی وی برگشت داده خواهد شد .
5. در صورتیکه سابقه مجاز ملک مغایرت داشته و یا موجود نباشد، کارشناس بازدید راهنمایی لازم را نسبت به ثبت درخواست سابقه مجاز به متقاضی می نماید و پرونده به دلیل تکمیل نبودن مدارک به مالک یا نماینده فنی وی برگشت داده خواهد شد . بدیهی است پس از اتمام گردش کار درخواست تایید سابقه مجاز ، مالک یا نماینده فنی وی می تواند همان درخواست را به کارشناس بازدید ارسال و سایر مراحل را طی نماید .
6. صرفاً در موارد خاص که کارشناسان بازدید امکان تشخیص تطبیق وضع موجود با مجاز مطابق با این دستورالعمل را نداشته باشند و یا بنا به نظر کارشناس بازدید مغایرت اساسی اتفاق افتاده باشد، کارشناس بازدید در چک لیست مربوط به بازدید ردیف "کنترل و عدم تغییرات وضع موجود با مجاز" را عدم تایید ثبت و دو حالت ذیل اتفاق می افتد :

a. درخواست هایی که روی ساختمان ثبت و نوع درخواست پاسخ استعمال محضر و تجدید اجاره باشد، پرونده به ناظر ارسال و در صورتی که ناظر اعلام نماید پرونده با مغایرت های جزئی و یا با اخذ تعهد خریدار و فروشنده قابل پاسخگویی می باشد در چک لیست مربوطه ردیف "بلامانع بودن صدور پاسخ مثبت استعمال" و "کنترل پیش نویس و درج توضیحات در صورت نیاز" را تایید می نماید. در این صورت در گزارش استعمال توضیحات صرفاً از ردیف "کنترل پیش نویس و درج توضیحات در صورت نیاز" خوانده می شود و توضیحات چک لیست بازدید نمایش داده نمی شود.

b. برای سایر درخواست ها پس از اعلام نظر و عدم تایید کارشناس بازدید، پرونده به کارتابل مالک و یا نماینده فنی وی ارسال و در صورتی که مالک به نظر کارشناس بازدید معترض باشد با ذکر توضیحات در ردیف "مشاهده پیش نویس" در چک لیست مربوط به مالک، عدم تایید را ثبت و پرونده به ناظر شهرسازی جهت اعلام نظر ارسال می گردد. سایر اقدامات ناظر مانند ردیف فوق می باشد .

c. توضیح این که در صورتی که بنا به نظر ناظر مغایرت اساسی باشد صرفاً با درج عدم تایید در چک لیست "کنترل پیش نویس و درج توضیحات در صورت نیاز" پاسخ منفی صادر خواهد شد و نیازی به تعیین تکلیف ردیف "بلامانع بودن صدور پاسخ مثبت استعمال" در چک لیست نمی باشد. در این صورت در گزارش استعمال بنا به روال کلی توضیحات کارشناس بازدید و توضیحات ناظر در چک لیست های مربوطه نمایش داده خواهد شد.