

قانون



مسیر درخواست مجوز بازسازی

در شهر تهران برای انجام بیشتر امور مربوط به شهرداری‌ها اعم از اخذ پروانه باید به دفاتر خدمات الکترونیک شهر مراجعه کنید.

زمان صدور مجوز بازسازی

به طور متوسط اخذ مجوز تعمیرات غیراساسی، در شهر تهران بین یک تا ۴ روز کاری طول می‌کشد. دریافت مجوز بازسازی و تعمیرات اساسی بین ۲ تا ۷ روز کاری در شهر تهران زمان می‌برد.

مخالفت برخی از واحدها

یکی از مسائل رایج در مجتمع‌های مسکونی در نوسازی آپارتمان‌های چندطبقه و چندواحد، رضایت نداشتن تمام مالکان ساختمان به بازسازی است. مطابق قوانین جاری بازسازی آپارتمان، امکان بازسازی با وجود مخالفت برخی واحدها وجود دارد. طبق ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها در صورتی که به تشخیص ۳ نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده باشد، اگر اقلیت مالکان موافق با بازسازی نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند می‌توانند بر اساس حکم دادگاه نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام کنند.

سروصدای بازسازی

هنگام تعمیر یا بازسازی یک واحد آپارتمانی ممکن است جابه‌جایی مصالح و نخاله‌های ساختمانی، عبور و مرور کارگران و سروصدای ناشی از تخریب و عملیات ساختمانی برای همسایگان ایجاد مزاحمت کند. اگر تعمیرات و بازسازی ضروری باشد مالک از لحاظ حقوقی و قانونی اجازه تعمیر آپارتمانش را دارد، اما در مواردی پیش می‌آید که بازسازی بیش از حد متعارف طول می‌کشد یا در ساعات نامناسب سروصدای زیاد باعث آزار و اذیت همسایگان می‌شود که این موضوع با ماده ۵۹ قانون آپارتمان‌نشینی مغایرت دارد. به همین دلیل در بسیاری از آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی، هیأت مدیره قوانینی خاص در این مورد وضع می‌کند که اغلب حاوی اطلاعات دقیقی درباره بازسازی برای واحدهای آپارتمانی است تا آسایش و ایمنی همه ساکنان در مجتمع آپارتمانی حفظ شود. پس تنها به قوانین رسمی اکتفا نکنید و با مدیریت آپارتمان خود نیز پیش از شروع بازسازی هماهنگی‌های لازم را انجام دهید.



بازسازی منزل، زیرسقف قانون

مفاد قانونی و مجوزهای لازم برای بازسازی خانه چیست؟

**بازسازی در چه مواردی به مجوز شهرداری نیاز ندارد؟**

- همه اقدامات مربوط به تعمیر و تعویض کف‌سازی طبقات و زیرزمین
- سیمان کاری و سفیدکاری نقاشی ساختمان
- اقدامات مربوط به تعمیر و تعویض نمای ساختمان بدون ایجاد تغییر در نقشه معماری
- تغییرات مربوط به محوطه و حیاط ساختمان (مثل ساخت باغچه) در صورتی که فضایی به زیربنای ساختمان اضافه نشود.
- تعمیرات شیروانی و بام
- تعمیر سروسر و بس‌های بهداشتی، ساخت سرویس بهداشتی در محوطه ساختمان تا ۳ متر مربع
- تعمیر یا تعویض کاشی‌های سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه
- تعویض در و پنجره‌ها، دوجداره کردن پنجره
- تعمیر لوله‌کشی ساختمان
- تعمیرات سیم‌کشی ساختمان
- نصب کولر و شولفاژ
- تخلیه و حفر چاه فاضلاب
- نصب موتورخانه بدون حذف پارکینگ یا ایجاد فضای جدید
- تخریب و بازسازی دیوار حیاط مجاور خیابان
- ایجاد حفاظ بر دیوار محوطه و مقابل پنجره‌ها
- افزودن المان‌های دکوراتیو غیرسازه‌ای

**تعمیرات غیراساسی شامل چه مواردی است؟**

- تعمیرات اساسی
- تعمیرات غیراساسی
- تخریب ساختمان
- تغییر کاربری

شاید از خودتان پرسیده باشید که آیا برای بازسازی خانه‌ام به مجوز نیاز دارم؟ پاسخ هم آری است و هم خیر! اخذ مجوز از شهرداری برای انجام بازسازی آپارتمان منوط به این است که بازسازی شامل چه مواردی است و چه میزان تغییر را در ساختمان ایجاد می‌کند. اگر تعمیرات جزئی باشد به دریافت مجوز نیازی نیست، اما برای انجام تعمیرات غیراساسی، تعمیرات اساسی، تخریب ساختمان یا تغییر کاربری اخذ مجوز از شهرداری الزامی است. طبق ضوابط و مقررات ساختمان‌های مسکونی در ۳ حالت برای بازسازی خانه باید مجوز بگیرد:

**تعمیرات اساسی شامل چه مواردی می‌شود؟**

مطابق قوانین بازسازی آپارتمان تعمیرات اساسی شامل موارد زیر می‌شود:

- خراب کردن دیوارها و تیغه‌های داخلی که به نام حائل یا باربر شناخته می‌شوند.
- تغییر محل راه‌پله‌ها
- جابه‌جا کردن دیوارهای پارکینگ

در قوانین بازسازی، تعمیرات غیراساسی آپارتمان به دسته‌ای از تغییرات جزئی اطلاق می‌شود که برای اجرای آنها نیاز به دریافت مجوز وجود دارد و شامل ۲ حالت است:

- پروژه بازسازی بزرگ و حجیم باشد و احتمال داشته باشد که عمدی یا سهوی پروژه از چارچوب تعمیرات جزئی خارج شود.
- پروژه در مناطقی از شهر باشد که احتمال تغییر کاربری آپارتمان از مسکونی به تجاری و اداری وجود داشته باشد.