



۱- صورتمجلس تفکیکی ثبت اسناد
یا
۲- صورتمجلس موافقت محضری کلیه مالکین مشاعی با توجه به ارسال استعلام به ثبت اسناد و دریافت گردش ثبتی پلاک مورد تقاضا
۳- ارائه UTM ملک مورد نظر تهیه شده توسط کارشناس رسمی دادگستری

در صورت احراز شرایط بر اساس مستندات، همانند آیتم‌های ملک شخصی پرونده بررسی می‌گردد.



❖ ارائه تصویر درخواست ثبت شده متقاضی در ادارات جهاد کشاورزی و یا ...
به همراه نقاط UTM زمین پیشنهادی.
• قابل ذکر است پس از تکمیل پرونده و دریافت موافقت اولیه، متقاضی می‌بایست نسبت به پیگیری واگذاری زمین اقدام و موافقت دستگاه متولی را جهت پیگیری های بعدی در پرونده ثبت نماید.

در صورت احراز شرایط بر اساس مستندات، همانند آیتم‌های ملک شخصی پرونده بررسی می‌گردد.

فرآیند وجود ملک شخصی

ارائه مدارک

طبق فرم ۱ (درخواست صدور موافقت اصولی)

تکمیل فرم شماره یک (درخواست صدور موافقت اصولی) توسط متقاضی

تکمیل فرم کلیات طرح توسط متقاضی

بازدید از محل اجرای طرح و اعلام نظر کارشناسی (نماینده شهرستان/ کارشناس فنی معاونت)

مطابق فرم شماره ۳ صفحه ۱۸

انجام استعلامات (توسط کارشناس طرح معاونت)
حقوقی (بررسی مدارک مالکیت) - معاونت میراث (عدم تداخل حرائم) - استعلام بانک مرکزی یا سایر بانکها (عدم بدهی غیرمجاز) - استعلام مالیاتی - استعلام بیمه‌ای (تامین اجتماعی)

ارائه رسید به متقاضی

مطابق فرم ۲ صفحه ۱۷

بررسی و اعلام نظر کمیته فنی

مطابق فرم ۱-۳ صفحه: ۱۹

سرمایه کمتر از

۴۰ میلیارد ریال

تطبیق نقاط utm

توسط کارشناس

الزامیست

عدم تایید:

ذکر علت مخالفت

طبق فرم ۵ صفحه:

۲۱

سرمایه بیش از ۴۰ میلیارد ریال:

(ارسال پرونده به سازمان مرکزی)

تبصره ۱: جهت ارسال، پرونده نیازمند طرح توجیهی و سایت پلان میباشد.

تبصره ۲: مدارک به همراه مستندات چک لیست پیوست شماره ۲ - صفحه ۳۸ ارسال گردد.

تبصره ۳: تکمیل فرم اعتبارسنجی پیوست ۳ صفحه: ۳۹

تبصره ۴: تعهد محضری صفحه: ۴۲

فرآیند ظرف یک هفته انجام می‌پذیرد.

صدور موافقت اولیه

طبق فرم ۴ صفحه : ۲۰

تبصره

*قبل از ارسال
استعلامات، متقاضی
موظف به تهیه و ارائه
سایت پلان و طرح
توجیهی می
باشد. (توضیحات)

*در صورت تبدیل
پروژه همزمان با صدور
موافقت اولیه تعهد
محضری در خصوص
لزوم انجام اصلاحات
اخذ گردد.

*تمدید در دو نوبت و نوبت
دوم با نظر کمیته فنی

ارسال استعلامات :

سازمان محیط زیست - شهرداری (محدوده شهر) - راه و
شهرسازی - برق منطقه ای - آب منطقه ای - گاز - آب و
فاضلاب - اداره کل منابع طبیعی - امور اراضی و سایر
دستگاهها حسب مورد تقاضا

در صورت عدم تأیید
دستگاههای استعلام شونده
پرونده بسته خواهد شد.

تأیید دستگاههای استعلام شونده (تغییر کاربری)

• مهلت ۴۵ روزه برای
متقاضی از زمان صدور
دستور نقشه
• مهلت برای هتلهای ۳،
۴، ۵ ستاره ۹۰ روزه
می باشد.

• نقشه های معماری
هتلهای ۳، ۴، ۵ و هتل
آپارتمانهای ۲ و ۳
ستاره توسط مشاورین
رتبه بندی شده انجام
می شود.

• هتلهای، سفره خانه های
سنتی، مهمانپذیرها و..
طبق ضوابط درجه بندی
طراحی و بررسی شود.

دستور نقشه معماری فاز ۱

طبق فرم ۸ صفحه : ۲۴

تبصره

تحویل نقشه های معماری توسط متقاضی به اداره

• تبصره ۲ صفحه ۸ آیین نامه لحاظ
گردد.

• اخذ تاییدیه نقشه از :

بهداشت، آتش نشانی، معاونت
فنی شهرداری، نظام مهندسی.
نقشه ها توسط کارشناس فنی،
معاون سرمایه گذاری، مدیرکل
امضا و مهر می گردد.

بررسی نقشه ها و تطبیق نقشه ها

توسط کارشناس فنی طرح معاونت استان

تأیید

تبصره

• امضاء مدیر کل
• مهر برجسته اداره کل
• موافقت نامه سه سری
قابل تمدید است. (فرم
۱۰ صفحه ۲۶)

صدور موافقت اصولی و اعلام نقشه به متقاضی

مطابق فرم شماره ۹ صفحه ۲۵ (۳ روز)



توضیحات

- ارائه طرح پیشنهادی جانمایی سایت (شماتیک) ، برابر پیوست ۱ نیازی به تأیید مهندسین معمار یا مشاور ندارد.
- سایت پلان پیشنهادی متقاضی شامل عنوان فضاهای اصلی، مترای تقریبی، درصد هر فعالیت، کاربری هر یک از فضاها، تعداد طبقات، حداکثر ارتفاع، محدوده تاسیسات زیر بنائی (آب، برق، گاز، فاضلاب، راه و... تا موقعیت زمین) با تأیید مهندسین معمار
- مراحل دریافت مدارک - بازدید از محل و تکمیل فرم کارشناسی - در صورت مشاعی بودن مالکیت، ارسال استعلام گردش ثبتي و اخذ موافقت مالکیت مشاعی در شهرستانها توسط مدیران محترم ادارات و نمایندگی های شهرستانها صورت می پذیرد و در ادامه پرونده جهت پیگیری های بعدی طی نامه اداری به معاونت سرمایه گذاری استان تحویل می گردد.
- در صورت ثبت تقاضای متقاضی دارای پروانه بهره برداری تاسیسات گردشگری مبنی بر انجام تعمیرات، در صورتیکه متقاضی فقط قصد تعمیرات داخلی ساختمان بدون هیچ گونه تغییر در پلان معماری را داشته باشد با بازدید و ارائه گزارش کارشناس فنی و طرح موضوع در کمیته فنی و اخذ موافقت کمیته، متقاضی مجاز به انجام تعمیرات خواهد بود (در این مرحله نیازی به ارائه اصلاحیه پلان وجود ندارد).
- اما در صورتیکه متقاضی قصد تخریب و نوسازی و انجام اصلاحات معماری در مجموعه دارای پروانه بهره برداری با تغییر در پلان معماری اولیه را داشته باشد، متقاضی با ارائه اسناد و مدارک و انجام بازدید توسط کارشناس فنی و طرح موضوع در کمیته فنی معاونت، موظف به پیگیری روند پرونده طبق فرایند از ابتدا می باشد. (بهسازی)
- در صورتیکه درخواست مبنی بر افزایش زمین، سطح زیر بنا، خدمات گردشگری توسط متقاضی ارائه گردد با توجه به بازدید و ارائه گزارش کارشناس فنی معاونت (در صورت افزایش زمین و سطح زیر بنا، اوراق مالکیت زمین الحاقی و کاربری گردشگری بررسی، تأیید و در پرونده ثبت گردد.)، موضوع در کمیته فنی طرح و در صورت موافقت، متقاضی موظف به ارائه اصلاحیه نقشه های معماری فاز ۱ مربوط به پروژه و اخذ تأییدیه کارشناس فنی جهت صدور موافقت اصولی و ارسال نامه جهت صدور پروانه ساختمانی می باشد. (توسعه)
- تهیه سایت پلان، طرح توجیهی اقتصادی، تکمیل فرم اعتبار سنجی و ارائه تعهد محضری برای حجم سرمایه گذاری ۴۰ میلیارد ریال و بالاتر و ارائه همزمان با سایر مدارک جهت تشکیل پرونده الزامیست (ارسال پرونده بعد از صدور موافقت اولیه به سازمان مرکزی)
- در صورت اخذ موافقت اولیه جهت طرحهای زیر چهل میلیارد ریال قبل از ارسال استعلامات تغییر کاربری، متقاضی موظف به ارائه سایت پلان و طرح توجیهی جهت پیگیری های بعدی می باشد

- در صورت ثبت تقاضای تبدیل مجموعه های غیر گردشگری به تاسیسات گردشگری (واحدهایی که پیش از اخذ موافقتهای اولیه ، اصولی و ایجاد نسبت به انجام مراحل ساخت و ساز اقدام نموده اند) ، طبق فرایند ابتدا متقاضی موظف به ارائه پلان معماری پلاک ساخته شده جهت بررسی و بازدید کارشناس فنی معاونت برای تطبیق ضوابط معماری تاسیسات گردشگری می باشد . در صورت اخذ تأییدیه فنی ، و همچنین تأیید پلان توسط ادارات بهداشت ، آشنشانی ، معاونت فنی شهرداری ، نظام مهندسی و ... ، درخواست صدور مجوز و سایر مدارک از متقاضی توسط کارشناس واحد طرح معاونت اخذ و موضوع در کمیته فنی مطرح می گردد (طبق فرایند) . قابل ذکر است به دلیل ارائه پلان معماری فاز ۱ تأیید شده متقاضی در زمان تشکیل پرونده ، نیازی به دریافت سایت پلان وجود ندارد و در صورت موافقت کمیته ، با اخذ طرح توجیهی ، استعلامات تغییر کاربری ارسال که در صورت تغییر کاربری ، موافقت اصولی صادر می گردد . (در صورتیکه اصلاحات معماری با نظر کارشناس فنی امکان پذیر باشد ، اخذ تعهد محضری جهت انجام اصلاحات همزمان با صدور موافقت اولیه الزامیست) - ارائه تصاویر پلاک بر روی CD
- ضمناً" در صورت عدم تطبیق پلان معماری با ضوابط تاسیسات گردشگری پرونده بدون صدور هیچگونه مجوز مختومه می گردد.**

- تهیه کننده : معاونت برنامه ریزی و سرمایه گذاری اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری فارس