



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها



آسیب‌شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در نظام مدیریت شهری

تهیه و تنظیم:

معاونت آموزشی

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در نظام مدیریت شهری

نویسنده:

ابراهیم جمشیدزاده



شهرداری کرمان

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها

سرشناسه: جمشیدزاده، ابراهیم، ۱۳۴۸ -
عنوان و نام پدید آور: آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در نظام مدیریت شهری / نویسنده ابراهیم جمشیدزاده؛ تهیه و تنظیم معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی؛ مجری شهرداری ساری، شهرداری کرمان، پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی.
مشخصات نشر: تهران: راه دان: سازمان شهرداری ها و دهیاریهای کشور، انتشارات، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری: د، ۲۱۰ ص: جدول، نمودار.
فروست: سری منابع آموزشی شهرداری ها. شابک: ۵۵۰۰۰۰ ریال ۶۰-۱-۵۹۵۰-۶۰۰-۹۷۸
موضوع: ساختمان سازی -- نظارت
موضوع: ساختمان ها -- بازرسی
موضوع: شهرداری -- ایران
شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی. معاونت آموزشی
شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. انتشارات شناسه افزوده: شهرداری ساری
شناسه افزوده: شهرداری کرمان شناسه افزوده: جهاد دانشگاهی. پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری
رده بندی کنگره: ۱۳۹۰/ج۸۲۵/TH۴۳۸ رده بندی دیویی: ۶۹۰/۰۶۸
شماره کتابشناسی ملی: ۲۵۰۷۶۱۴

عنوان: آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در نظام مدیریت شهری
ناشر: راه دان، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
مجری: شهرداری ساری - شهرداری کرمان - پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی
مدیر پروژه: سید علی حجازی، حسین رجب صلاحی
ناظر پروژه: جواد نیکنام، شبنم محمودی
نویسنده: ابراهیم جمشیدزاده
ویراستار: تهمین فتح اللهی
شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه
تاریخ چاپ: پاییز ۱۳۹۰
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۶۰-۱
نظارت چاپ: عقیق ۴-۳-۸۸۹۳۲۴۰۳

حق چاپ و نشر برای انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور محفوظ است

پیشگفتار

گسترش شهرنشینی و مسائل و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است. در میان عوامل تاثیرگذار در شهرها مانند محیط زیست شهری، حمل و نقل شهری، ایمنی شهری و برنامه ریزی شهری، یک عامل بسیار مهم که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر دیگر عوامل سازنده زندگی شهری دارد، مدیریت شهری است. هر فعالیت اجتماعی بدون وجود مدیریت سازمان یافته که اهداف و ابزارهای رسیدن به آنها را مشخص کند و فعالیتها را هماهنگ سازد - از هم می پاشد و به بی نظمی می گراید. شهرها نیز که پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی اجتماعی بشری را در خود دارند بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه ریزی های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آنها بپردازد بی سامان می گردند.

در نظریه های جدید مدیریت، به بالاترین سازمان از نظر کیفیت، سازمان متعالی می گویند. یک سازمان زمانی متعالی است که تمام اعضا به ماهیت ذاتی و درونی روابط خود اهمیت دهند، بدین معنا که هر فردی برای کارایی بیشتر از هیچ کوششی دریغ نرزد. بر خلاف یک رابطه متقابل خشک و رسمی که در آن طرفین به چگونگی تقسیم منافع علاقمندی نشان می دهند، اعضاء یک سازمان متعالی و برتر بیشتر مایل اند بدانند چگونه هر یک از آنان می توانند نفع بیشتری به سازمان ارائه دهند، افزون بر این، تمامی اعضا سازمان به این موضوع علاقمندند که چگونه می توانند برای افراد خارج از سازمان نیز مثمر ثمر باشند.

نظام مدیریت شهری نیز می باید به جایگاه متعالی خود برای خدمات رسانی بهتر به منظور رضایتمندی هر چه بیشتر شهروندان کشور دست یابد. مهمترین راه برای رسیدن به این هدف برای نظام مدیریت شهری دست یابی به جریان دانش و اطلاعات بهتر در جهت اخذ تصمیم مناسب و کاهش خطاها در تصمیم گیری و اجرامی باشد. داشتن دانش و اطلاعات از عدم قطعیت در روند تصمیم گیری ها می کاهد. مهمترین ابزار دست یابی به اطلاعات در جهان امروز متون نوشتاری یا الکترونیک می باشد که اگر حاصل تلفیق علم و عمل باشند تاثیر گذاری آن به مراتب بر مخاطبین بیشتر خواهد بود. به منظور انتشار دست آوردهای جدید علمی و عملی در زمینه های مختلف مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با همکاری شهرداری ساری اقدام به انتشار کتب آموزشی ای با عناوین زیر نموده است تا گامی هر چند کوچک در ارتقاء سطح علمی

شهرداری‌ها کشور برداشته شده باشد .

۱- هویت شهری

۲- آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در نظام مدیریت شهری

کتاب حاضر با عنوان آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در نظام مدیریت شهری در چهار فصل تهیه شده است. فصول این کتاب عبارتند از: فصل اول: تعاریف مفاهیم مرتبط با ساخت و ساز، فصل دوم: مدیریت شهری و نقش آن در ساخت و ساز، فصل سوم: قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز ساختمان و فصل چهارم: تخلفات ساختمانی و علل وقوع آن در نظام ساخت و ساز شهری.

در پایان از همکاری صمیمانه حسین رجب صلاحی معاون آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری کشور، جواد نیکنام مدیر گروه آموزش مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، شبنم محمودی رئیس اداره طرح و برنامه شهرداری ساری، شهرداری کرمان و پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی که در تهیه، تدوین و نشر این کتاب تلاش فراوانی نمودند نهایت تقدیر و تشکر به عمل می‌آید .

محمد رضا بمانیان

رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سید علی حجازی

شهردار ساری

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
أ	پیشگفتار.....
۱	فصل اول: تعاریف مفاهیم مرتبط با ساخت و ساز.....
۱۰	اهداف.....
۱۱	مقدمه.....
۱۱	۱-۱. ساختمان و انواع آن.....
۱۵	۲-۱. ایجاد ساختمان.....
۱۶	۳-۱. مورد استفاده ساختمان.....
۱۷	۴-۱. نوع ساختمان.....
۱۸	۵-۱. کاربرد ساختمان.....
۱۸	۶-۱. انواع زمین شهری.....
۲۵	۷-۱. ساخت و ساز یا ساختمان سازی.....
۲۵	۱-۷-۱. هدایت و ساماندهی ساخت و ساز ساختمان.....
۲۶	۲-۷-۱. اجرای عملیات ساخت و ساز ساختمان.....
۲۹	۳-۷-۱. نظارت بر ساخت و ساز ساختمان.....
۳۱	۴-۷-۱. تعمیر و نگهداری از ساختمان.....
۳۲	خلاصه.....
۳۲	آزمون.....
۳۳	فصل دوم: مدیریت شهری و نقش آن در ساخت و ساز.....
۳۴	اهداف.....
۳۵	مقدمه.....
۳۵	۱-۲. مدیریت شهری و سیر تحول آن.....
۳۶	۱-۱-۲. مفهوم سیستم مدیریت شهری.....
۴۱	۲-۲. مدیریت شهری در ایران.....
۴۶	۱-۲-۲. وظایف و اختیارات شهرداری‌ها.....

۴۸	۲-۲-۲- وظایف شهرداری ها در ایران.....
۵۲	۳-۲-۲. مدیریت شهری در برنامه‌های توسعه کشور.....
۵۵	۳-۲. سطوح مدیریت شهری در ایران.....
۵۵	۱-۳-۲. سطوح مدیریت شهری بر اساس عملکرد و نقش سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها.....
۵۶	۲-۳-۲. سازمان‌های هماهنگ کننده.....
۵۶	۳-۳-۲. سطوح مدیریت شهری بر اساس حوزه فعالیت.....
۶۰	۴-۲. مدیریت شهری و ساخت و ساز شهری.....
۶۱	۱-۴-۲. صدور پروانه ساختمان.....
۶۲	۲-۴-۲. مراحل کنترل ساختمان.....
۶۳	۳-۴-۲. ویژگی‌های شناسنامه ساختمان.....
۶۷	۵-۲. نهادهای موثر در ساخت و ساز ساختمان.....
۷۱	خلاصه.....
۷۲	آزمون.....
۷۳	فصل سوم: قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز ساختمان.....
۷۴	اهداف.....
۷۵	مقدمه.....
۷۵	۱-۳. ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز شهری.....
۷۷	۲-۳. قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی.....
۷۷	۱-۲-۳. بند ۲۴ ماده ۵۵.....
۷۷	۲-۲-۳. ماده ۹۹ قانون شهرداری (مصوب ۲۷ بهمن ۱۳۴۵).....
	۳-۲-۳. قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند (۳) به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها (مصوب یکم اسفند ۱۳۷۲).....
۷۷	
۷۸	۴-۲-۳. قانون نوسازی و عمران شهری.....
۸۱	۵-۲-۳. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری.....
۸۲	۳-۳. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.....
۸۳	۴-۳. مقررات ملی ساختمان.....

- ۵-۳. طرح های توسعه شهری و نظام ساخت و ساز ۸۴
- ۱-۵-۳. طرح جامع شهر ۸۵
- ۲-۵-۳. طرح تفصیلی ۸۸
- ۳-۵-۳. طرح هادی ۹۰
- ۴-۵-۳. طرح آماده سازی زمین ۹۱
- ۶-۳. ضوابط و مقررات طرح های توسعه شهری ۹۴
- ۷-۳. ضوابط و مقررات اجرایی مرتبط با امور فنی، مهندسی و عمرانی ۹۶
- ۱-۷-۳. ضوابط عام ۹۶
- ۲-۷-۳. انواع تراکم ساختمانی ۹۷
- ۳-۷-۳. ضوابط و مقررات مربوط به فضاهای باز ساختمان ۹۸
- ۴-۷-۳. ضوابط و مقررات پیش آمدگی ها و بالکن ها ۹۸
- ۸-۳. قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ ۹۹
- ۹-۳. قانون تغییرنامه وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶ ... ۱۰۰
- ۱۰-۳. اصلاح روش های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری ها مصوبه شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۹ ۱۰۰
- ۱۱-۳. مقررات کنترل ساختمان ۱۰۳
- ۱۲-۳. اهداف کنترل ساختمان ۱۰۶
- ۱۳-۳. ضوابط ساخت و ساز از تشکیل پرونده تا دستور نقشه ۱۰۷
- ۱۴-۳. ضوابط ساختمان سازی از دستور نقشه تا صدور پروانه ۱۱۰
- ۱۵-۳. صدور پروانه ساختمان تا گواهی ساختمان ۱۱۲
- ۱۶-۳. مراحل صدور پروانه ساختمانی ۱۱۳
- ۱۷-۳. گواهی پایان ساختمان ۱۲۴
- ۱-۱۷-۳. مدارک و اقدامات لازم درخصوص صدور گواهی پایان ساختمان ۱۲۶
- ۱۸-۳. آیین نامه پیش آمدگی های ساختمانی مصوب ۱۳۱۸ ۱۲۸
- ۱۹-۳. موادی از آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث و بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیات وزیران (با اصلاحات بعدی) ۱۳۰

۲۰-۳. دستورالعمل صدور پروانه و نظارت ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها	۱۳۵۵
مصوب ۱۳۵۵.....	۱۴۱
۲۱-۳. مصوبه شورای عالی شهرسازی در زمینه نحوه فروش مازاد تراکم.....	۱۴۷
۲۲-۳. متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها(مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه	
بعدی آن (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱).....	۱۴۹
۲۳-۳- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها(مصوب ۱۳۸۴).....	۱۵۵
۲۴-۳. قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی	
مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶).....	۱۶۰
۲۵-۳- آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به	
شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی(مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ هیات محترم وزیران)	
.....	۱۶۴
خلاصه.....	۱۷۴
آزمون.....	۱۷۵
فصل چهارم: تخلفات ساختمانی و علل وقوع آن در نظام ساخت و ساز شهری.....	۱۷۷
اهداف.....	۱۷۸
مقدمه.....	۱۷۹
۱-۴. دلایل شکل گیری تخلفات ساختمانی.....	۱۷۹
۲-۴. تخلفات ساختمانی و انواع آن.....	۱۸۰
۱-۲-۴. تخلفات ساختمانی از نظر موقعیت.....	۱۸۱
۲-۲-۴. تخلفات ساختمانی براساس ضوابط و اصول شهرسازی.....	۱۸۱
۳-۲-۴. انواع تخلفات ساختمانی در چارچوب مفاد ماده صد.....	۱۸۲
۳-۴. شهرداری و تخلفات ساختمانی.....	۱۸۲
۱-۳-۴. تخلفات ساختمانی در شهرها.....	۱۸۴
۴-۴. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.....	۱۸۷
۵-۴. تخلفات ساختمانی و نقض حقوق شهروندی.....	۱۸۸
۱-۵-۴. حق مالک.....	۱۸۹

- ۱۸۹.....نهادینه شدن حقوق شهروندی در ساخت و ساز.....۲-۵-۴
- ۱۹۲.....آیا تخلفات ساختمانی اعمال مجرمانه است؟.....۶-۴
- ۱۹۲.....تخلف ناشی از تغییر کاربری اراضی.....۱-۶-۴
- ۱۹۳.....تصرف عدوانی.....۲-۶-۴
- ۱۹۳.....ساخت و سازهای غیرمجاز.....۳-۶-۴
- ۱۹۴.....مراحل رسیدگی و برخورد با تخلفات ساختمانی.....۷-۴
- ۱۹۴.....رسیدگی به تخلفات ساختمانی براساس مفاد ماده ۱۰۰.....۱-۷-۴
- ۱۹۹.....خلاصه.....
- ۲۰۰.....آزمون.....
- ۲۰۱.....فهرست منابع و مراجع.....

فهرست جداول و نمودارها

صفحه	عنوان
۱۴۷	جدول شماره ۱-۳.....
	نمودار شماره ۱-۳، گردش کار صدور مجوز ساختمانی برای اراضی کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع در
۱۷۱	شهرداری تهران.....
	نمودار شماره ۲-۳، گردش کار صدور مجوز آماده سازی اراضی با عرصه بالای ۱۰۰۰ متر مربع در
۱۷۲	شهرداری تهران.....
۱۷۳	نمودار شماره ۳-۳، گردش کار صدور مجوز ساختمانی در شهرداری تهران.....



فصل اول

تعاريف مفاهيم مرتبط با

ساخت و ساز

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مفاهیم زیر است:

- ۱- تعریف ساختمان
- ۲- انواع ساختمان و نحوه استفاده از آن
- ۳- اراضی شهری و انواع کاربرد آن
- ۴- مراحل ساخت و ساز شهری

مقدمه

امروزه اگر چه نمی‌توان ادعا کرد که تمامی ساخت و سازها تحت کنترل رسمی دولت‌ها قراردارند، اما تقریباً در همه شهرهای جهان کمابیش بر ساخت و سازهای ساختمانی نظارت می‌شود و همواره شهرداری اصلی‌ترین نقش را در اعمال کنترل بر ساخت و ساز ایفا می‌کند. در ایران نیز گرچه در قوانین اولیه وظایف قابل ذکری بر لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی در شهرها مقرر نگردیده است، اما برای اولین بار در بند (۲۴) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ «صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر ساخته می‌شود» از وظایف اساسی شهرداری قید شده است. به عبارتی مدیریت ساخت و ساز از مرحله صدور پروانه تا پایان ساختمان از وظایف اصلی شهرداری می‌باشد. در این فصل تلاش می‌شود قبل از پرداختن به مسایل مربوط به مدیریت ساخت و ساز، ضمن تعریف ساختمان و سایر مفاهیم مرتبط با آن، در خصوص مفاهیم مرتبط، تعاریف حقوقی و قانونی ذکر شده در قوانین و مقررات جاری کشور اشاره شود تا درک مفاهیم مرتبط با ساخت و ساز و سازمان‌های مرتبط و نقش آنها در مدیریت ساخت و ساز آسان‌تر گردد.

۱-۱. ساختمان و انواع آن

ساختمان: در تعریف ساختمان باید نحوه استفاده از آن و شکل ظاهری آن مورد توجه قرارگیرد. از جنبه ظاهری یعنی آنچه ساختمان را از زمین مجزا می‌کند که به آن جنبه کالبدی گویند. لذا از این جنبه می‌توان گفت:

ساختمان: عبارت است از یک بنای مجزا که محدود به فضای خالی در اطراف آن باشد و یا به وسیله دیواری که از زمین تا سقف کشیده شده از ساختمان های دیگر جدا شده باشد (تعاریف و دستورالعمل سرشماری عمومی آبان ماه ۱۳۴۵، تهران، مرکز آمار ایران).

ساختمان: عبارت است از مجموع مکان هایی که برای سکونت یا محل کسب و کار یا هر دو اختصاص یافته و از دیگر ساختمان ها مجزا بوده و ارتباطی با سایر ساختمان ها نداشته باشد، اعم از اینکه یک یا چند یا چندین در به شارع عام داشته باشد. تعداد طبقات و مکان های فرعی و کوچک بودن یا بزرگ بودن بنا در تعریف ساختمان تغییری نمی دهد (طرح آمارگیری نمونه ای جاری کشاورزی، تهران، مرکز آمار ایران، مدیریت آمارهای صنعتی، سال ۱۳۴۷. دستورالعمل طرح های آماری سال ۱۳۴۸، تهران، مرکز آمار ایران، دستورالعمل آمارگیری جاری سال ۱۳۴۹، تهران، مرکز آمار ایران).

ساختمان: عبارتست از بنای مستقل، مجزا و پابرجا که شامل یک یا چند اتاق و یا هر نوع فضای مسقف و محصور دیگر بوده و به منظور محل سکونت، کسب و کار و یا استفاده توأم ساخته شده یا آماده استفاده باشد. ساختمان ممکن است یک کارگاه، مغازه، منزل مسکونی، آپارتمان، گاراژ، انبار و امثال آن باشد. بنابراین طبقات مختلف مکان های فرعی و یا واحدهای فرعی داخل بنا از قبیل گلخانه، تهویه مطبوع، آسانسور و امثال آن، چنانچه بنای مستقل و مجزایی را تشکیل ندهند جزئی از ساختمان اصلی به حساب می آیند. (مجموعه دستورالعمل آمارگیری های روستایی سال ۱۳۵۲، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۱، پیش نویس مقدماتی تعاریف و مفاهیم مورد استفاده در آمارگیری های کشور (آمارگیری نفوس و مصرف خانوار، بخش اول) سال ۱۳۵۲، تهران، مرکز آمار ایران، دستورالعمل تنظیم فرم های فهرست برداری، پرسشنامه خانوار نمونه، پرسشنامه کارگاه آمارگیری از ساختمان ها، خانوارها، کارخانه های مناطق شهری کشور سال ۱۳۵۳، تهران، مرکز آمار ایران، سال

۱۳۵۲، دستورالعمل تکمیل پرسشنامه آمارگیری از ساختمان‌های شهری، سال ۱۳۵۳، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۲، دستورالعمل تکمیل فرم فهرست برداری و نمونه‌گیری ساختمان شهری سال ۱۳۵۳، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۳).

ساختمان: عبارت است از بنای مستقل دارای دیوار و سقف که برای سکونت یا کسب و کار و یا سکونت و کسب و کار توأم ساخته شده است. ساختمان ممکن است یک طبقه یا چند طبقه باشد. معمولاً هر ساختمان یک یا چند مکان است، ولی گاهی ممکن است یک مکان، دارای چند ساختمان باشد (دستورالعمل مسئولان سرشماری (رئیس شهرستان، معاونین شهرستان، ناظر، رئیس منطقه و رئیس قسمت) سرشماری آزمایشی نفوس و مسکن آبان ماه ۱۳۵۴، تهران، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۵۴).

ساختمان: عبارت است از بنای مستقل، مجزا و استواری که از مصالح سخت ساخته شده و شامل یک یا چند اتاق و یا هر نوع فضای مسقف و یا محصور بوده که به منظور سکونت، کسب و کار و یا استفاده توأم ساخته شده و یا آماده استفاده می‌باشند و یا اینکه در دست ساخت و تعمیر و تغییر یا اضافه‌سازی بوده و هنوز آماده استفاده و بهره‌برداری نیست (دستورالعمل تکمیل پرسشنامه آمارگیری از ساختمان‌های روستایی سال ۱۳۵۶، تهران، مرکز آمار ایران).

ساختمان: عبارت است از بنایی که به وسیله دیوار از دیگر بناهای همجوار خود جدا و به خودی خود یک بنای مستقل و مجزا و استواری را تشکیل دهد و شامل یک یا چند اتاق و یا هر نوع فضای مسقف دیگر باشد که به منظور سکونت، کسب و کار و یا استفاده توأم و یا دیگر مقاصد ساخته شده باشد.

منظور از مستقل بودن داشتن درب ورودی و خروجی مستقل به گذرگاه عمومی و منظور از جدا بودن داشتن دیوارهای خارجی مشترک یا مستقل است (آمارگیری از

ساختمان و مسکن در مناطق روستایی کشور، سال ۱۳۵۴، دستورالعمل تکمیل فرم های فهرست برداری، پرسشنامه خانوار و مسکن و پرسشنامه ساختمان، تهران، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۵۳، آمارگیری ساختمان روستایی کشور (دستورالعمل تکمیل فرم فهرست برداری پرسشنامه ساختمان)، تهران، مرکز آمار ایران، مدیریت آمارهای کشاورزی، (۱۳۵۹).

ساختمان: بنایی است مستقل و مجزا از ساختمان های دیگر که دیوارهای اصلی آن از زیر زمین تا سقف کشیده شده باشد. ضوابطی که در تشخیص یک ساختمان از ساختمان های دیگر مؤثرند عبارتند از :

الف: داشتن دیوار و سقف مستقل و مجزا

ب: داشتن حیاط مستقل مفروض به وسیله دیوار، نرده و امثال آن

ج: داشتن سند مالکیت مستقل و مفروض

د: نداشتن راهرو به ساختمان مجاور

(تعاریف آماری مورد استفاده در اداره آمار اقتصادی بانک مرکز جمهوری اسلامی ایران،

اداره آمار اقتصادی، سال ۱۳۵۱).

ساختمان: شامل بنای اصلی و کلیه وسایل و تجهیزات کارگذاشته شده در آن مانند آسانسور و سیستم های حرارت و روشنایی، تجهیزات مربوط به اطفاء حریق و نیز هزینه اصلاحات زمین و آماده کردن آن برای استفاده کارگاه شامل ساختن دیوار، خطوط لوله، خطوط تلفن و سیستم های ارتباطی و انشعاب گاز و برق و آب، ساخت مجاری فاضلاب، ساخت استخر و باغچه و... است (راهنمای آمارگیری از حمل و نقل جاده ای بار و مسافر - سال ۷۳ - تهران مرکز آمار ایران، دفتر حساب های اقتصادی).

۱-۲. ایجاد ساختمان

- ۱- هدف این است که مشخص شود در ساختمان نوساز و یا در دست ساخت به منظور چه نوع استفاده‌ای است (دستورالعمل طرح‌های آماری سال ۱۳۴۸، تهران، مرکز آمار ایران).
- ۲- منظور از این قسمت، تشخیص هدف سازنده از بنای ساختمان می‌باشد و شش حالت زیر برای آن در نظر گرفته شده است.

الف- مسکونی

ب- مسکونی با محل کسب و کار

ج- محل کسب و کار

د- تاسیسات عمومی

ه- خدمات دولتی و سایر

- (مجموعه دستورالعمل آمارگیری‌های روستایی سال ۱۳۵۲، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۱)
- ۳- منظور از تشخیص هدف سازنده از بنای ساختمان نوساز می‌باشد و هفت حالت برای آن در نظر گرفته شده است:

الف - مسکونی

ب- کسب و کار

ج- مسکونی توأم با کسب و کار

د- مذهبی

ه- فرهنگی

و- بهداشتی

ز- سایر

(دستورالعمل تکمیل پرسشنامه آمارگیری از ساختمان های شهری سال ۱۳۵۳، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۲، دستورالعمل تکمیل پرسشنامه آمارگیری از ساختمان های شهری سال ۱۳۵۳، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۵۲، آمارگیری از ساختمان و مسکن در مناطق روستایی کشور، سال ۱۳۵۴، دستورالعمل تکمیل فرم های فهرست برداری، پرسشنامه خانوار و مسکن و پرسشنامه ساختمان، تهران، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۵۳).

۳-۱. مورد استفاده ساختمان

۱- مورد استفاده ساختمان عبارت است از چگونگی استفاده در سال مورد نظر، به طور خلاصه هشت مورد استفاده ساختمان را شرح می دهیم :

الف - مسکونی

ب- مسکونی و بازرگانی توام

ج - بازرگانی و خدمات

د- مذهبی

ه- فرهنگی

و - بهداشتی

ز- صنعتی

ح- سایر

(آمارگیری ساختمان در مناطق روستایی کشور (دستورالعمل تکمیل فرم فهرست برداری پرسشنامه ساختمان)، تهران، مرکز آمار ایران، مدیریت آمارهای کشاورزی، ۱۳۵۹).

۲- منظور تشخیص و تعیین نوع استفاده از ساختمان است. در مورد ساختمان های نوسازی که مورد بهره برداری قرار گرفته است، نوع استفاده در زمان آمارگیری و برای

ساختمان‌های نوساز در دست ساخت و یا تکمیل شده‌ای که هنوز مورد بهره برداری قرار نگرفته است نوع استفاده در زمان بهره برداری مورد نظر است و هفت حالت برای آن پیش‌بینی شده است.

الف - مسکونی

ب- بازرگانی و خدماتی

ج- مسکونی و کارگاه توام

د- فرهنگی

ه- بهداشتی

و- صنعتی

ز- سایر

(آمارگیری ساختمان‌های نوساز در بخش خصوصی در مناطق روستایی کشور سال ۱۳۶۲، دستورالعمل تکمیل فرم ۳ پرسشنامه ساختمان در مناطق روستایی، تهران، مرکز آمار ایران، ۱۳۶۱).

۱-۴. نوع ساختمان

نوع ساختمان واحد بنای مسکونی بر حسب مصالح عمده ای که در آن به کار رفته است مشخص می‌گردد. طبقه بندی‌های به کار رفته عبارت است از تمام آجر، تمام خشت، گل، چوب، سنگ، چادر، خمیر و مصالح دیگر در ساختمان‌هایی که مصالح به طور مختلط به کار رفته طبقه‌بندی واحدهای مسکونی بر حسب مصالحی است که در ساختمان مصرف بیشتری داشته باشد (سرشماری عمومی کل کشور سال ۱۳۳۵، آمار عمومی، وزارت کشور مرکز آمار ایران).

۱-۵. کاربرد ساختمان

ممکن است از ساختمان فقط برای سکونت استفاده شود و یا در آن فقط فعالیت اقتصادی انجام گیرد که در این دو مورد، کاربرد ساختمان، به ترتیب مسکونی و یا فعالیت اقتصادی در نظر گرفته می‌شود. در صورتی کاربرد ساختمان فعالیت اقتصادی و سکونت توأم در نظر گرفته می‌شود که در داخل آن هم برای فعالیت اقتصادی و هم سکونت محل‌های مجزائی وجود داشته باشد. همچنین منظور از ساختمان بدون "کارکرد"، ساختمانی است که در زمان سرشماری هیچ‌گونه کاربردی ندارد (سرشماری ساختمان در مناطق جنگ‌زده کشور سال ۱۳۷۱، تهران، مرکز آمار ایران، مدیریت آمارهای ساختمان و زیر بنایی).

۱-۶. انواع زمین شهری

براساس مفاد قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ هجری شمسی شورای اسلامی اراضی شهری، اراضی موات، اراضی بایر و اراضی دایر به شرح مواد زیر تعریف شده‌اند و با توجه به ویژگی‌های اراضی شهری و نوع کاربرد آنها ساخت و سازهای شهری بر روی آن‌ها شکل می‌گیرند. در ادامه ضمن ارائه تعارف مرتبط سایر مفاهیم مرتبط با انواع کاربری زمین و مرجع قانونی تعاریف آن مورد بررسی قرار می‌گیرند:

اراضی شهری: اراضی شهری زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است (ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶).

اراضی موات: اراضی موات شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمین‌های مواتی که علی‌رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیاء شده باشد، همچنان در اختیار دولت می‌باشد (ماده ۳ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶).

اراضی بایر شهری: اراضی بایر شهری، زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد (ماده ۴ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶).

اراضی دایر شهری: اراضی دایر، زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد (ماده ۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶).

اراضی بایر: زمین‌هایی که سابقه احیا دارد، ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه به مدت ۵ سال متوالی متروک مانده باشد (بند ۱ از آیین‌نامه اجرایی قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب ۱۳۶۵/۱۱/۲۹ هیأت وزیران).

اراضی بایر شهری: اراضی بایر شهری، زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آن که صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد. (ماده ۴ از قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲).

اراضی دایر: اراضی دایر، زمین‌هایی است که آن را احیا و آباد کرده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است. زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می‌باشد (ماده ۵ از قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲).

اراضی موات شهری: اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد. (ماده ۳ از قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲).

کاربری آموزشی: املاک که شامل مراکز آموزشی اعم از دانشگاهها و مدارس و سایر آموزشگاهها باشد (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری اداری و دولتی: املاک شامل شرکت های خصوصی و بخش دولتی می باشند (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری انبار: مکان هایی جهت نگهداری کالا و خدمات می باشند (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری بهداشتی: مکان هایی جهت نگهداری کالا و خدمات می باشند (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری تاسیسات شهری: مکان هایی که شامل منابع آب، پست های برق و مخابرات می باشند (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری تجاری: املاکی که هر نوع کسب و پیشه ای در آنها صورت می گیرد. (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری تجهیزات شهری: مکان هایی که جهت تخلیه زباله و همچنین ایستگاه های آتش نشانی می باشند (کاربری های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری حمل و نقل: شامل ترمینال‌های مسافربری و باربری هستند (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری صنعتی: شامل مراکزی می‌باشند که عمل تولید در آنها صورت می‌گیرد، اعم از کارگاه‌های بزرگ و کوچک (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری فرهنگی: مکان‌هایی که شامل کتابخانه‌ها و سازمان‌های انتشاراتی می‌باشند (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری فضای سبز و پارک: کلیه پارک‌ها و فضای سبز عمومی می‌باشند (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری مذهبی: املاکی که شامل مساجد، کلیساها و گورستان‌ها می‌باشد (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری مزروعی: زمین‌هایی که در آن کشت و کار انجام پذیرد (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری مسکونی: املاکی که فقط جهت سکونت خانواده‌ها می‌باشد (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری مسکونی تجاری: املاکی که حالت مسکونی و تجاری را توأمأ دارا می‌باشد. (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری مشجر: زمین‌هایی که در آن درخت‌کاری اعم از خصوصی و یا عمومی انجام شده است (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

کاربری ورزشی: املاکی که شامل سالن‌ها و میادین رزمی و ورزشی باشند (کاربری‌های کل شهر تهران، بخش اول واحد آمار سازمان خدمات کامپیوتری شهرداری تهران، شهرداری تهران، سال ۱۳۷۱).

شهر: شهری، محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص خود بوده به طوری که اکثریت ساکنان دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیت‌های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده هزار نفر جمعیت باشد (ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵).

شهر: شهر به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در آن نقاط شهرداری تأسیس شده یا از این به بعد تأسیس خواهد گردید (تبصره ماده ۱ لایحه اساسنامه سازمان اتحادیه شهرداری‌های ایران مصوب ۱۳۴۴/۱۱/۱۲).

شهر: مقصود از شهر حوزه‌ای است که طبق گواهی وزارت کشور دارای شهرداری قانونی می‌باشد (ماده ۲ قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸).

شهر جدید: شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای عالی نامیده می‌شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها (هر کدام که بزرگ‌تر باشد) برای اسکان حداقل سی‌هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود (ماده ۱ قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶).

شهرداری: شهرداری، بنگاهی است ملی و دارای شخصیت حقوقی (ماده ۳ قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مصوب ۱۳۲۸/۵/۴).

محدوده شهری: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد (ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴).

حریم شهر: عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید (ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴).

طرح جامع شهر: «طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت‌های مربوط به

آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود». (بند(۲) ماده(۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶).

طرح تفصیلی: «طرح تفصیلی عبارت از طرحی است بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد» (بند(۳) ماده(۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶).

طرح هادی: «طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه‌مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود». (بند(۴) ماده(۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶).

طرح آماده سازی زمین: «آماده‌سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد که شامل موارد زیر می‌باشد^۱:

^۱ - ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصور ۱۳۷۱

الف- عملیات زیربنایی از قبل تعیین بروکف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب وغیره.

ب- عملیات روستایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، اداره آتش‌نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن.»(ماده ۲۲ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱).

۷-۱. ساخت و ساز یا ساختمان سازی

ساخت و ساز ساختمان یک جزء مهم از نظام عمران شهری است که به ظهور و ادامه حیات کالبدی شهر می‌انجامد و در قالب پروژه‌های عمرانی در چهار مرحله به شرح زیر قابل پی‌گیری است:

۱-۷-۱. هدایت و ساماندهی ساخت و ساز ساختمان

هدایت ساخت و ساز ساختمان در فرآیند طرح‌های توسعه شهری در قالب انتخاب مکان و حجم و نوع کاربرد آن صورت می‌گیرد. با توجه به ماهیت طرح‌های توسعه شهری، هدایت برنظام توسعه شهری از طریق ارائه ضوابط کاربردی ساخت و ساز بر اراضی شهری در فرآیند این طرح‌ها میسر می‌شود و در این فرآیند شهرداری مسئولیت اجرایی ضوابط مربوط را برعهده دارد.

ضوابط و مقررات مربوط به طرح‌های توسعه شهری نتیجه مطالعات جامع طرح‌های مذکور توسط تهیه‌کنندگان طرح و براساس شرایط خاص هر شهر ارائه می‌شود و پس از تصویب توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان،

کمیسیون ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برای شهرداری و شهروندان لازم الاجرا محسوب می‌شود.

و براساس ماده ۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان «شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه‌هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسؤولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا و مهر شده است.»

۱-۷-۲. اجرای عملیات ساخت و ساز ساختمان

اجرای ساختمان یا ساخت و ساز توسط مجریان اعم از بخش خصوص، دولتی، عمومی با اهداف تامین سرپناه، اهداف تجاری و کسب و کار و تحت نظارت و کنترل مدیران شهری انجام می‌شود. به طور معمول ایجاد هر بنا و ساخت آن از مراحل پنج‌گانه زیر می‌گذرد^۲:

- اجرای فونداسیون (شامل پی کنی، شفته ریزی، شناژ بندی)
- سفت کاری (شامل دیوار چینی، اجرای اسکلت، زدن سقف، نصب در و پنجره و نظایر آن)
- نصب تاسیسات (شامل نصب لوله آب، سیم کشی و کابل کشی برق)
- نازک کاری (شامل سفید کاری و کاشی کاری)
- سایر (شامل موزائیک کرئن کف محوطه، ایجاد باغچه، نماسازی، آسفالت یا کاهگل کردن بام و نظایر آنها).

^۲ - سرشماری ساختمان در مناطق جنگزده کشور_ سال ۱۳۷۱_ تهران، تهران، مرکز آمار ایران، مدیریت آمارهای ساختمان و زیربنایی

«کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند» (ماده ۹ آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۸۳).

«مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می نماید، اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد برعهده دارد. مجری ساختمان، نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد» (ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۸۳).

« مجری ساختمان مسؤلیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.» (ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۸۳).

سایر وظایف مجری در مواد ۱۲ تا ۱۸ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به شرح زیر آمده است:

ماده ۱۲- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسایل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

ماده ۱۳- مجری موظف است برنامه زمان بندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی

ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چارچوب وظایف ناظر (ناظران) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

ماده ۱۴- مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

تبصره - مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

ماده ۱۵- مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردانه‌های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

ماده ۱۶- مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی آرایه شده در نقشه‌ها استفاده نموده و در صورتی که مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

ماده ۱۷- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی "نقشه‌های چون ساخت" اعم از معماری، سازه‌ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضا و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

ماده ۱۸- مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسؤولیت خود می‌سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید

و مواردی که مکلف به ارایه بیمه‌نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

۱-۷-۳. نظارت بر ساخت و ساز ساختمان

نظارت بر ساخت و ساز هم براساس ضوابط و مقررات ملاک عمل در چارچوب طرح‌های توسعه شهری، توسط مدیریت شهری و مدیران شهری صورت می‌گیرد و هدف آن رعایت کلیه ضوابط ساخت برای بناهایی دارای مجوز می باشد.

«مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و شهرسازی و عمران شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است و وزارت مذکور با انتشار اعلامیه و اطلاعیه‌ها، آگاهی‌های لازم را به افراد جامعه خواهد داد» (ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۷۵).

«سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می‌توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هر گونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند» (ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۳۷۵).

تبصره - در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده است، جبران نماید.

ویژگی ها و وظایف ناظرین ساختمانی در مواد ۲۱ تا ۲۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به شرح زیر ارائه شده است.

ماده ۲۱- ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.

ماده ۲۲ - ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

ماده ۲۳ - ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارایه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

الف - پی سازی

ب - اجرای اسکلت

پ - سفت کاری

ت - نازک کاری

ث - پایان کار.

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره - تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

ماده ۲۴ - ناظر، به هنگام صدور پروانه ساختمان توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌گردد. ناظر نمی‌تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه‌ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می‌شود.

تبصره ۱- تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می‌گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر را انجام می‌دهند.

تبصره ۲- دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۵- ناظر نمی‌تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد. اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی‌تواند هیچ‌گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافی در پروژه گردد.

۱-۷-۴. تعمیر و نگهداری از ساختمان

تعمیرات و نگهداری ساختمان به مواردی از عملیات ساختمانی گفته می‌شود که برای حفاظت و نگهداری از ساختمان‌های بنا شده در سال‌های قبل انجام می‌شود. ممکن است این عملیات سبب بالا رفتن ارزش ساختمان نیز بشود.

خلاصه

مدیریت بر ساخت و ساز از جمله مسایل مهم توسعه شهری و شهرداری ها و پایه و اساس رشد موزون شهرها براساس طرح های جامع و تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح های مذکور می باشد. و می توان با به کاربردن ضوابط اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر ساخت و سازهای شهری از ساخت و سازهای غیر اصولی و غیرمجاز در چارچوب اهداف طرح های جامع و تفصیلی جلوگیری نماید. فصل اول کتاب در خصوص تعاریف مرتبط با ساختمان در نظام مدیریت ساخت و ساز کشور می پردازد و خواننده بعد از اتمام فصل قادر خواهد بود، ساختمان و انواع آن، انواع زمین شهری، محدوده و حریم شهر، مراحل ساخت و ساز شهری و وظایف مجریان را در اجرای ساختمان تعریف و تحلیل نماید.

آزمون

- ۱- تعریف ساختمان و انواع را بیان کنید؟
- ۲- انواع زمین شهری را نام برده و تعریف قانونی آن را بیان کنید؟
- ۳- محدوده و حریم شهر را تعریف کنید؟
- ۴- مراحل ساخت و ساز شهری را بیان کنید؟
- ۵- منظور از ایجاد ساختمان چیست؟
- ۶- وظایف مجریان را در اجرای ساختمان یا ساخت و ساز تشریح کنید؟



فصل دوم

مدیریت شهری و نقش

آن در ساخت و ساز

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر است:

۱. تعریف مدیریت شهری و ویژگی های آن
۲. سیر تحول مدیریت شهری در ایران
۳. سطوح مدیریت شهری و وظایف آن
۴. شهرداری ها و مدیریت شهری
۵. نهادهای موثر در ساخت و ساز ساختمان

مقدمه

شهر باید حافظ منافع و ضامن خوشبختی ساکنان خود باشد. این آرمان در دنیای کنونی اهداف نظری خاصی همچون دولت کارآمد، حاکمیت شهری خوب و محلی‌گرایی را دنبال می‌کند و به خوبی حیطه جامع و گسترده وظایف مدیریت شهری را تبیین نموده است. به طوری که می‌توان گفت؛ مدیریت شهری نوعی نظام است و این نظام عبارتست از مجموعه اجزاء زنده‌ای که در شهر حضور و با هم تعامل و ارتباط دارند. این اجزاء شامل افراد یا تشکل‌هایی است که با اشکال مختلف دولتی یا غیردولتی در شهر ایجاد شده و با یکدیگر ارتباط دارند. نظام مدیریت شهری تعاملات و روابط و ارتباطات این اجزاء را تعریف کرده و به منظور توسعه و نگهداری شهرها تنظیم می‌نماید و شهرداری‌ها نیز در این مجموعه همچون جزئی از اجزاء بسیار مهم نقش دارند. لذا شهرداری‌ها هم می‌توانند در نظام مدیریت شهری و تحقق بخشیدن بخش عمده‌ای از اهداف آن نقش داشته باشند. در فصل حاضر نقش مدیریت شهری در ساخت‌وساز شهری با تجارب ایران مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲. مدیریت شهری و سیر تحول آن

اگر شهر، همچون سازمانی در نظر گرفته شود، لازم است که در رأس آن عنصری برای برنامه‌ریزی آینده و اداره امور کنونی قرار گیرد، این عنصر را می‌توان مدیریت شهری نامید. مسائل بسیاری در شهرها وجود دارند که برای حل آنها وجود مدیریت شهری، الزامی قلمداد می‌شود.

واژه مدیریت شهری برای اولین بار در سال ۱۹۸۶ از سوی سازمان بین‌المللی برنامه مدیریت شهری که از طرف بانک جهانی مرکز سازمان ملل، برای اسکان بشر و برنامه توسعه

سازمان ملل حمایت می‌شود، جهت بهبود مدیریت رشد شهرها در کشورهای در حال توسعه مطرح گردید. در واقع مطرح شدن چنین برداشتی از مدیریت، از نتایج حرکت شیوه مدیریت متمرکز به سمت مدیریت نسبتاً محلی تر در جهت هدایت توسعه شهری بوسیله سازمان‌های محلی می باشد. مدیریت شهری شامل برنامه‌ها، اقدامات و سیاست‌هایی است که به منظور حصول اطمینان از مطابقت رشد جمعیت با دسترسی به امکانات زیر بنایی، مسکن و اشتغال انجام می‌پذیرد، در حالی که این اقدامات به همان قدر وابسته به اقدامات بخش خصوصی است، لیکن در نهایت تحت تاثیر سیاست‌ها و کارکردهایی قرار دارند که تنها حکومت‌ها می توانند آنها را انجام دهند.

به طور کلی مدیریت شهری به عنوان الگویی برای مدیریت و توسعه سکونت‌گاه‌های شهری مطرح می‌شود. هسته فعالیت‌های بین‌المللی در مورد مدیریت شهر « برنامه مدیریت شهری » است که بوسیله برنامه توسعه سازمان ملل و بانک جهانی بنیان نهاده شده است. در کنار مفهوم مدیریت شهری، مفاهیم مشابه دیگری مانند مدیریت شهرداری و یا مدیریت حکومت محلی نیز مطرح است که بسیاری اوقات به جای یکدیگر به کار برده می‌شوند. اما معمولاً مدیریت شهری، به عنوان زیر مجموعه‌ای از حکومت محلی تعریف تلقی شده و به آنها شهرداری گفته شده است.

۱-۱-۲. مفهوم سیستم مدیریت شهری

منظور کلی از سیستم مدیریت شهری عبارتست از یک سازمان گسترده متشکل از عناصر و اجزای رسمی و غیر رسمی موثر و ذیربط در ابعاد مختلف اجتماعی اقتصادی و کالبدی حیات شهری با هدف اداره، کنترل توسعه جانبه و پایدار شهر مربوط.

شهر باید حافظ منافع و ضامن خوشبختی ساکنان خود باشد. این آرمان در دنیای کنونی اهداف نظری خاصی همچون دولت کارآمد، حاکمیت شهری خوب و محلی‌گرایی را دنبال می‌کند و به خوبی حیطه جامع و گسترده وظایف مدیریت شهری را تبیین نموده است. به طوری که می‌توان گفت؛ مدیریت شهری نوعی نظام است و این نظام عبارتست از مجموعه اجزاء زنده‌ای که در شهر حضور و با هم تعامل و ارتباط دارند. این اجزاء شامل افراد یا تشکلهایی است که با اشکال مختلف دولتی یا غیر دولتی در شهر ایجاد شده و با یکدیگر ارتباط دارند. نظام مدیریت شهری تعاملات و روابط و ارتباطات این اجزاء را تعریف کرده و به منظور توسعه و نگهداری شهرها تنظیم می‌نماید و شهرداری‌ها نیز در این مجموعه همچون جزئی از اجزاء بسیار مهم نقش دارند. لذا شهرداری‌ها هم می‌توانند در نظام مدیریت شهری و تحقق بخشیدن بخش عمده‌ای از اهداف آن نقش داشته باشند.

از دیدگاه سیستمی، نظام مدیریت شهری عبارتست از یک سازمان گسترده متشکل از تمام عناصر و اجزاء رسمی و غیر رسمی ذیربط و موثر در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی حیات شهر با هدف اداره، هدایت، کنترل و توسعه همه جانبه و پایدار شهر. در این مفهوم مدیریت شهری از نوع سیستم‌های باز و بسیار پیچیده انسانی و اجتماعی است که با عناصر و روابط بسیار متنوع و متعدد مواجه است. در ادبیات نظری، وظایف مدیریت شهری به شرح زیر تعریف شده است:

- مدیریت زمین شهری
- مدیریت خدمات و زیرساخت‌های شهری
- مدیریت محیط زیست شهری
- مدیریت اقتصادی شهر
- مدیریت راهبردی

با استفاده از تعاریف مدیریت شهری، می‌توان گفت که:

- هدف کلی سیستم مدیریت شهری تامین و ایجاد زمینه و محیط مناسب برای زندگی راحت، امن و کارآمد شهروندان به تناسب ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی است.
- محیط‌های اجتماعی، سیاسی، اقتصادی و اداری نیز تاثیر بسیار زیادی در کارایی سیستم مدیریت شهری و چگونگی عملکرد آن دارد. لذا باید هماهنگی‌های لازم با عوامل محیطی را داشته باشد.
- سیستم مدیریت شهری مسئول اداره و هدایت تمامی فضاهای جغرافیایی و عملکردهای شهری است و به این لحاظ تمامی عناصر و سازمان‌های ذیربط و تمامی محدوده شهر را تحت کنترل دارد.

براساس وظایف تعریف شده نظام مدیریت شهری در کشورهای مختلف از شیوه‌های متفاوتی پیروی می‌کند. در آمریکا و به طرز مشابهی در انگلستان، آلمان، فرانسه و کشورهای اسکاندیناوی، سه الگوی مدیریتی وجود دارد:

۱. الگوی شهردار-شورا: در این الگو کارگزاران شهر (شهردار، شورای شهر و غیره) با رأی مستقیم مردم به سمت‌های خود برگزیده می‌شوند و کارگزاران سازمان‌های مختلف شهرداری نیز از جانب شهردار یا شورای شهر منصوب می‌شوند. این الگو در واقع همان الگوی شهردار ضعیف است.

۲. الگوی کمیسیونی هیات‌ها و کمیسیونرها: در این الگو اعضای هیات‌ها و کمیسیون‌های مختلف شهر را مردم مستقیماً انتخاب می‌کنند و آنها تمام امور مدیریت شهری را خود به عهده می‌گیرند و انتصاب مدیران سازمان‌های مختلف شهرداری از جانب آنها صورت می‌گیرد. اعضای هیات‌ها ممکن است یکی را از میان خود به عنوان شهردار انتخاب کنند، ولی به سبب این سمت از حقوق و اختیارات بیشتری برخوردار نمی‌شود.

حتی اگر شهردار مستقیماً با رأی مردم انتخاب شود، مقامی تشریفاتی دارد و ممکن است فقط مسئولیت امور عمومی را به عهده گیرد.

۳. الگوی مدیر شهر (شورا - مدیر شهر): در این الگو مردم اعضای شورای شهر را انتخاب می‌کنند و اعضای شورای شهر مدیری را برای اداره امور شهر به استخدام شهر در می‌آورند. در اینجا، قدرت اصلی در اختیار اعضای انجمن شهر است و شهردار ممکن است (با انتخاب مردم) وجود داشته باشد. در این صورت نیز، مانند الگوی شهردار ضعیف، نقش وی بیشتر تشریفاتی و نظارت عالی است. و یا ممکن است شهردار وجود نداشته باشد و مدیر شهر کلیه اقدامات اجرایی را که معمولاً شهرداران به عهده می‌گیرند، انجام دهد.

با توجه به موارد مذکور و بر اساس اصل عدم تمرکز، شهرداری‌ها با عهده دار بودن اجرای برنامه‌ریزی و مدیریت استراتژیک، آخرین تصمیم‌گیرنده و هسته اصلی در مدیریت شهری می‌باشند. وظایف شهرداری‌ها در جهان در چند دهه اخیر روندی فزاینده‌ای داشته و شهرداری‌ها بعنوان نهادهای مدنی و محلی دائماً وظایف بیشتری را بر عهده گرفته و می‌گیرند. در این خصوص مراجعه به وظایف شهرداری‌های سایر کشورها می‌تواند گسترده‌گی وظایف آنها را بیان کند.

در تاریخ ایران نیز هرگاه نظم و امنیت در کشور برقرار بوده، شهرنشینی رونق می‌گرفته و واحدهایی برای انجام امور عمومی شهرها ایجاد می‌شده است. این واحدها از عناصری چون کلانتر، محتسب، داروغه و نسق‌چی تشکیل می‌شده‌اند. اولین تشکیل رسمی و سازمانی شهرداری در دوران قاجاریه انجام گرفت. در این دوران برای نخستین بار سازمانی تحت عنوان احتسابیه که دارای دو شعبه احتساب و نظیف بوده، تشکیل شد.

سابقه تاسیس شهرداری در ایران بر اساس قانون و در مقایسه با سایر کشورها به ۱۰۰ سال قدمت می‌رسد و تقریباً مقارن است با آغاز نهضت مشروطیت که برای اولین بار

نهادهای استبدادی جای خود را به نهادهای مردمی دادند. اولین قانون شهرداری در ایران در سال ۱۳۲۵ هجری قمری در مجلس شورای ملی با عنوان قانون بلدیه تصویب و از همان زمان سنگ بنای شهرداری های فعلی گذارده شد. البته قانون شهرداری در طول زمان و حسب نظامهای حاکم بر کشور دچار دگرگونی های بسیاری شد. قانون شهرداری در سال های ۱۳۰۹، ۱۳۲۷، ۱۳۳۱، ۱۳۳۴، ۱۳۴۵ و ۱۳۵۱ هجری شمسی تاکنون، بارها مورد اصلاح و تجدید نظر قرار گرفته است و اغلب اختیارات شهرداری ها و عوامل اعمال مدیریت شهری از شهرداری منتزع شدند. از جمله وظایف رایج در شهرداری های سایر کشورها که در شهرداری های ایران دیده نمی شود عبارتند از:

- برنامه ریزی و طراحی شهری،
 - خدمات فرهنگی،
 - خدمات اجتماعی،
 - خدمات انتظامی،
 - خدمات رفاه اجتماعی،
 - بهداشت عمومی،
 - آموزش عمومی،
 - حفاظت از محیط زیست،
 - تامین مسکن،
 - زیرساخت های شهری و مدیریت بحران.
- نتیجه این امر باعث کاهش عملکرد شهرداری ها در انجام امور و وظایف روزمره می باشد. با این وصف ماده ۵۵ قانون شهرداری وظایف گستره ای را برای شهرداری در ایران مشخص کرده است که یکی از مهم ترین آنها صدور پروانه ساختمانی است که در ادامه در خصوص

موضوع بحث می‌کنیم. بعلاوه سعی می‌شود علاوه بر وظایف شهرداری به طور مختصر به سایر سازمان‌های دخیل در مدیریت شهری در ایران نیز اشاره کنیم.

۲-۲- مدیریت شهری در ایران

در این قسمت سیر تاریخی مدیریت شهری در ایران از دوران باستان تا کنون به طور اختصار بیان می‌شود. تا از این طریق جایگاه مدیریت شهری در حوزه ساخت و ساز تدوین و مشخص گردد.

در دوران مادها، شهرها بیشتر کارکردی نظامی و سیاسی داشتند. در آن دوران ساختار اقتصادی - اجتماعی کشور چندان تکامل پیدا نکرده بود، تا رونق بازرگانی و تولید صنایع دستی را که هر دو به زندگی شهری شکل می‌دهند، سبب گردد.

پس از شکست هخامنشیان به دست اسکندر مقدونی و ایجاد حکومت سلوکیان، سیاست پادشاه جدید بر ایجاد شهرهای نو و توسعه شهرنشینی قرار گرفت. این روزگار نمایانگر تجربه بزرگ تاریخی در بنیان‌گذاری شهرهایی است که حکومت خود فرمان (به سبک شهرهای یونانی) دارند و در این زمان است که شهرنشینی در ایران شتاب می‌گیرد.

در روزگار سلوکیان، شهرها از نظر حقوقی تابع مستقیم فرمان‌های شاه بودند و هنگام بروز اختلاف میان آنها و مقام‌های اداری ساتراپی، نمایندگان شهر به پادشاه مراجعه می‌کردند، اما بیشتر پادشاهان سلوکی از دخالت مستقیم در امور داخلی شهرها اجتناب می‌کردند، زیرا امور داخلی شهرها توسط شورای شهر اداره می‌شد. شهروندان از آزادی عقیده برخوردار بودند و در شهرهایی که جمعیت آن ترکیبی از اقوام گوناگون بود، هر گروه سنتها و آداب خود را به جای می‌آورد.

درباره جزئیات شیوه اداره شهرها در دوران سلوکیان، اطلاعات زیادی وجود ندارد. پیگولو سکایا در این زمینه می‌نویسد: از شیوه اداره پولیسی شهرهای ایران در مقیاس وسیع نمی‌توان سخن به میان آور. آگاهی پیرامون مراکز هلنیستی این کشور به قدری ناچیز است که گاه جز نام، چیزی از آن بر جا نمانده است.

در روزگار پارتیان، سیاست اداره شهرها بر تابعیت پادشاه قرار داشت. شهرهایی که به شیوه پولیسی اداره می‌شدند، گرفتار تضادهای درونی و مبارزه شدید طبقاتی بودند که بیشتر با توسل و مراجعه به شاه، اختلافشان را حل و فصل می‌کردند. شاه نیز هیچ‌گاه فرصت را برای مداخله و اعمال قدرت در شهرها از دست نمی‌داد.

در روزگار ساسانیان همه شهرها زیر فرمان و قدرت شاهان قرار داشتند. این نکته که شهرها رفته رفته به تابعیت شاهان در آمدند و زمینه برای مداخله شاهان در امور شهرها فراهم آمد، خود واقعیتی است. در این دوران شهرهای بزرگ و مهم که روستاهای پهناوری داشتند، از جنبه اداری در ردیف شهرستان‌ها قرار می‌گرفتند و راس آنها حاکمی موسوم به شهراب (شهردار) اداره امور را بر عهده داشت.

در آغاز پادشاهی ساسانیان - خاصه در قرن ششم - شهرهای بسیاری پدید آمد. شهرهای کهن نیز گسترش و رونق فراوان یافتند. در واقع رونق بازرگانی و صنعت، گسترش شاه راه‌های دادوستد و بازرگانی و رشد شهرهای وابسته به دستگاه اداری پادشاهی، از میان رفتن نهادهای یونانی شهر، افزایش دخالت دستگاه اداری در زندگی شهری و امور اصناف و بازرگانان و فعالیت‌های اقتصادی آنان، از مهم‌ترین ویژگی‌های دوره ساسانیان است. با فروپاشی تشکیلات سیاسی ساسانیان، شیوه اداره شهرهای کشور نیز دست‌خوش تغییرات بسیاری گردید و قوانین اسلامی وارد زندگی شهری ایران شد.

در دوران اسلامی - عده ای از ماموران محلی و دولتی - امور اجتماعی، اقتصادی و انتظامی هر شهر را اداره می‌کردند و هر یک از آنها وظایف، تکالیف و مسئولیت‌های ویژه‌ای داشتند. تشکیلات مدیریت شهرها و تعداد مسئولان و تکالیف هر یک از آنها در همه دوره‌ها یکسان نبود و در هر دوره، حتی در مناطق گوناگون با یکدیگر تفاوت داشت. در این دوران مقام و موقعیت حاکم شهر را حکومت مرکزی معین می‌کرد. در مرکز ایالات والی و حکام حکومت می‌کردند و در شهرهای کوچک‌تر که مرکز اداری ولایات و نواحی و بخش‌های کوچک‌تر بودند، حکومت‌های ایالاتی حاکمانی بر آنها می‌گماردند.

در مجموع، تشکیلات مدیریت شهری در این دوران را می‌توان به چهار گروه زیر تقسیم کرد:

الف: امور اداری، سیاسی و امنیتی شهر و منطقه تحت نفوذ آن که بر عهده حاکم یا امیر شهر بود.

ب: امور اجتماعی، اقتصادی و خدماتی که بر عهده رئیس شهر، کلانتر و کدخدایان محله‌ها بود.

پ: امور انتظامی شهر که به عهده عسس و داروغه بود.

ت: امور قضایی که مسئولیت آن با قضات بود.

مشروطیت سرآغاز تحولات جدید و ورود به دوران نوسازی ایران است. مدیریت شهری به شکل نو نیز در ایران، به دوران پس از مشروطیت تعلق دارد. قانون اساسی کشور که در آن دوران با الهام از قوانین اساسی کشورهای فرانسه و بلژیک نگاشته شده بود، در زمینه مدیریت و اداره شهرها نیز ساختاری را معرفی می‌کرد که برگرفته از مدیریت شهری اروپایی بود. طبق قانون بلدیة (مصوب سال ۱۲۸۶ خورشیدی) اداره امور هر شهر به عهده انجمن بلدیة گذارده شد و این انجمن موظف به اجرای خواست‌ها و انتظارات مردم شهرنشین بود.

در آن دوران وظایف شهرداری‌ها بسیار ساده بود و از محدوده امور خدماتی و رفاهی فراتر نمی رفت. برای نمونه، نظافت شهر، پیش‌گیری از شیوع بیماری‌های مسری، تأمین ارزاق نظارت بر قیمت کالاهای ضروری (مانند نان و گوشت)، ساخت خیابان و برخی تاسیسات زیر بنایی از جمله وظایفی بود که شهرداری‌ها عهده دار آن بودند. نخستین شهرداری که براساس قانون جدید تأسیس شد، شهرداری تهران بود که با تشکیلات جدید در همان سال تقریباً بلافاصله پس از تصویب قانون پایه‌گذاری شد و با تشکیلات جدید آغاز به کار کرد. پس از آن تا سال ۱۳۰۴، یعنی آغاز سلطنت پهلوی اول، مجموعاً ۱۶ شهرداری ایران تأسیس شدند که با عدم موفقیت روبه‌رو شدند. برخی از بخش‌های قانون بلدیه به طور کلی به مرحله اجرا در نیامد و برخی دیگر به صورتی ناقص تحقق پیدا کرد و با مشکلاتی روبه‌رو شد. علت آن بود که نه مردم و نه دولت، هیچ یک از آمادگی لازم برای تحقق این قانون برخوردار نبودند. همراه و مقارن با تصویب قانون بلدیه سال ۱۲۸۶ هـ. ش. قوانین دیگری نیز به تصویب رسید: ابتدا قانون انجمن‌های ایالتی و سپس قانون تشکیل ایالات و ولایات و دستورالعمل حکام.

دوران حکومت رضا شاه از بسیاری جهات پایه‌گذار تغییراتی چند در ساختار اقتصادی-اجتماعی جامعه ایران گردید. مدیریت شهری نیز از تحولات، بویژه تمرکز گرایی شدید، بی‌نصیب نبود. در سال ۱۳۰۹ با لغو قانون بلدیه (مصوب سال ۱۲۸۶) و تصویب قانون جدید شهرداری، به طور رسمی نظارت و هدایت شهرداری‌ها برعهده وزارت کشور گذاشته شد. با توجه به اینکه در قانون جدید بر وابستگی شهرداری از نظر مالی، اداری و اجرایی به دولت تأکید شده بود و برای استقلال عمل و خودکفایی شهرداری جای چندانی باقی نمانده بود. در دوره سلطنت رضاخان، تأسیس شهرداری‌ها تسریع یافت، به طوری که تا پایان سلطنت

وی، بالغ بر ۱۳۶ شهرداری تأسیس شد. شهرداری‌ها در این دوره، سازمانی کاملاً دولتی بودند.

در سال ۱۳۲۸ بار دیگر قانون جدیدی به نام قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مشتمل بر ۵۰ ماده از تصویب مجلس شورای ملی گذشت. تفاوت اساسی این قانون با قانون سال ۱۳۰۹ در آن بود که اختیارات تازه ای به انجمن‌های شهر داد و به شرایط تعیین شهردار و حقوق و مزایای او پرداخت. براساس ماده ۲۹ قانون جدید، انجمن شهر، سه نفر از اهالی محل، کارکنان دولت یا شهرداران منصوب وزارت کشور را به عنوان شهردار انتخاب یا نامزد کرده، آنها را به وزارت کشور پیشنهاد می‌کند تا وزارت کشور از میان آنها یک تن را به طور رسمی به عنوان شهردار برگزیده و منصوب کند. حقوق شهردار را نیز انجمن شهر تعیین می‌کرد. پس از به قدرت رسیدن دکتر محمد مصدق، در لایحه الحاقی به قانون شهرداری سال ۱۳۲۸ - که مشتمل بر ۹۰ ماده بود، اختیارات انجمن‌های شهر افزایش یافت و این لایحه در سال ۱۳۳۱ به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

با کودتای ۲۸ مرداد در سال ۱۳۳۲ و تحکیم پایه‌های حکومت مرکزی، سیاست تمرکز گرایانه دولت در مدیریت شهرها نیز موثر افتاد و با تغییراتی که در قانون سال ۱۳۳۴ با عنوان قانون شهرداری صورت گرفت، از اختیارات انجمن شهر در زمینه انتخاب شهرداران کاسته شد و گزینش شهرداران، زیر نفوذ و اختیار وزارت کشور درآمد. در سال ۱۳۴۵ آخرین تغییر عمده در قانون شهرداری‌ها صورت گرفت. موضوعات افزوده شده به قانون شهرداری، درباره چگونگی انتخابات انجمن شهر، روش ثبت نام برای شرکت در انتخابات و چگونگی انحلال انجمن شهر بود. همچنین در این قانون از اختیارات وزارت کشور به عنوان تنها مرجع دارای صلاحیت برای انحلال انجمن‌های شهر کاسته شد. انتخاب شهردار نیز بر عهده انجمن شهر گذاشته شد تا بلافاصله پس از رسمیت یافتن، یک نفر را بعنوان شهردار

به وزارت کشور معرفی کند. در این دوران، دو قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷) و قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۵۳) تصویب شدند که به موجب ماده ۷ قانون اخیر، شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات این شورا شدند.

در این دوران نیز مدیریت شهری انتخابی پا نگرفت و با وجود تلاش برای تشکیل انجمن‌های شهر در سطح شهرهای کشور، این تجربه به سبب ناآشنایی مردم و کارگزاران دولتی با روش‌های مردم سالارانه به شکست گرایید.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ و تغییر بنیادین نظام سیاسی کشور، قانون اساسی جدید بر اداره شورایی کشور در سطح کشوری، استانی، شهری و روستایی تأکید ورزید، چنان که یک فصل از قانون اساسی به شوراها اختصاص یافته است و مطابق اصل ۱۰۰ قانون اساسی برای پیش برد سریع برنامه‌های اجتماعی اقتصادی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و سایر امور رفاهی از طریق همکاری مردم با توجه به مقتضیات محلی، اداره امور هر روستا، بخش، شهر، شهرستان یا استان با نظارت شورایی به نام شورای ده، بخش، شهر، شهرستان یا استان صورت می‌گیرد که اعضای آن را مردم همان محل انتخاب می‌کنند. در سطح شهرها، شورای اسلامی شهر جایگزین انجمن شهر شد و وظایفی که بر عهده این انجمن بود بر عهده شورای اسلامی شهر گذاشته شد. مسائل و مشکلات ناشی از جنگ تحمیلی هشت ساله مانع برگزاری انتخابات شوراهای اسلامی شهر گردید. با این حال، این شوراها پا نگرفتند تا هفتم اسفند ماه سال ۱۳۷۷ اولین انتخابات شوراهای اسلامی شهر و روستا برگزار شد و اولین نمایندگان شوراها در این زمان آغاز به کار کردند.

۲-۱. وظایف و اختیارات شهرداری‌ها

شهرداری‌ها در همه جای دنیا تحت عنوان شهرداری نامیده نمی‌شوند و در رده حکومتی واحدی قرار ندارند. برای نامیدن مسئول شهرداری نیز از واژه‌های گوناگون استفاده می‌شود، ولی به طور کلی اگر شهردار منتخب مردم باشد، Mayor و اگر به وسیله شورای شهر منصوب شود، مدیر شهر یا City Manager خوانده می‌شود. شهرداری به عنوان نهاد اجرایی حکومت محلی، سازمانی عمومی و غیر دولتی است و در چارچوب قوانین محلی یا ملی تشکیل می‌شود و مسئول ارائه خدمات عمومی در محدوده‌ای تعریف شده می‌باشد. این خدمات در کشورهای مختلف، متفاوت است. اما به طور معمول شهرداری موظف به ارائه خدمات زیر هستند :

- ۱- برنامه‌ریزی شهری،
- ۲- حمل و نقل عمومی،
- ۳- آتش نشانی،
- ۴- تأمین فضای سبز،
- ۵- تأمین پاکیزگی،
- ۶- زیباسازی فضاهای عمومی،
- ۷- اداره امور گورستان،
- ۸- اداره بازارهای عمومی و میدین میوه و تره بار،
- ۹- تأمین خدمات فرهنگی و فراغتی،
- ۱۰- جلب توریست،
- ۱۱- ارائه خدمات انتظامی شهری و رانندگی،
- ۱۲- ارائه خدمات رفاهی و تأمین اجتماعی،

- ۱۳- ارائه خدمات زیست محیطی و بهداشتی،
- ۱۴- تسهیل سرمایه گذاری تجاری و صنعتی،
- ۱۵- تأمین ساختمان ها، تأسیسات
- ۱۶- تجهیزات شهری (ساخت، نگهداری و تأمین نور خیابان ها، ساخت پل ها، کانال ها، پارکینگ ها، پایانه ها، سردخانه ها و انبارها، تأمین آب، برق، گاز، سوخت، فاضلاب و...) .
در مجموع، وظایف مدیریت شهری (صرف نظر از تنوع و اختلاف در نظام های اجتماعی و سیاسی گوناگون) به شرح زیر قابل دسته بندی است:
- ۱- برنامه ریزی شهری، شامل وضع ضوابط و مقررات در تهیه نقشه های توسعه شهری، نوسازی و بهسازی شهر، مخصوصاً فعالیت های مربوط به بخش های متفاوت شهر در قالب ضوابط حوزه بندی.
- ۲- وظایف عمرانی شامل ساخت خیابان ها و راه های جدید، تعمیر و نگهداری خیابانها و راه های موجود، ساخت پلهای درون شهری و ..
- ۳- وظایف خدماتی، مانند آب، برق، فاضلاب، گاز و حمل و نقل عمومی.
- ۴- تأمین بهداشت شهری، شامل جمع آوری و دفع زباله، نظافت شهری، ایجاد کشتارگاه، نظارت بر تهیه و عرضه مواد غذایی.
- ۵- خدمات اجتماعی، مانند ساخت نوانخانه ها، بیمارستان ها، مهدهای کودک، آسایشگاه های سالمندان.
- ۶- وظایف ایمنی، شامل مبارزه با آتش سوزی و حوادث، اعم از مترقبه یا غیرمترقبه و سرپرستی نیروی پلیس

- ۷- وظایف فرهنگی، شامل ایجاد کتابخانه، تأسیس انجمن‌های فرهنگی، بایگانی (آرشیو) نوار و فیلم، موزه‌ها، نمایشگاه‌ها، تئاترها، سینماها، کنسرت‌ها، جشنواره‌های فرهنگی و هنری.
- ۸- ارتقای محیط زیست شهری، شامل ساخت پارک‌های درون شهری، تأمین فضای سبز.
- ۹- وظایف نظارتی، مانند نظارت بر امور ساختمانی و شهرسازی.

۲-۲-۲- وظایف شهرداری‌ها در ایران

وظایف شهرداری براساس ماده ۵۵ قانون شهرداری به شرح ذیل تعریف شده است :

- ایجاد خیابان‌ها و کوچه‌ها و میدان‌ها و باغ‌های عمومی و مجاری آب و توسعه معابر در حدود قوانین موضوعه.
 - تنظیم و نگاهداری و تسطیح معابر و انهار عمومی و مجاری آب‌ها و فاضلاب و تنقیه قنوات مربوط به شهر و تامین آب و روشنایی به وسایل ممکنه.
- (سد معابر عمومی و اشغال پیاده‌روها و استفاده غیر مجاز آنها و میدان‌ها و پارک‌ها و باغ‌های عمومی برای کسب و یا سکنی و یا هر عنوان دیگری ممنوع است و شهرداری مکلف است از آن جلوگیری و در رفع موانع موجود و آزاد نمودن معابر و اماکن مذکور فوق وسیله مامورین خود راسا اقدام کند. در مورد دکه‌های منصوب قبل از تصویب این قانون شهرداری مکلف است نسبت به برداشتن آنها اقدام و چنانچه صاحبان این قبیل دکه‌ها ادعای خسارتی داشته باشند با نظر کمیسیون مقرر در ماده ۷۷ نسبت به جبران خسارت آنها اقدام کند، ولی کسانی که بعد از تصویب این قانون اقدام به نصب دکه‌هایی در معابر عمومی کنند شهرداری موظف است راسا و به وسیله مامورین خود در برداشتن این قبیل دکه‌ها و رفع سد معبر اقدام کند و اشخاص مزبور حق ادعای هیچ گونه خسارتی نخواهند داشت).

- شهرداری مکلف است محللهای مخصوصی برای تخلیه زباله و نخاله و فضولات ساختمانی و مواد رسوبی و فاضلابها و نظایر آنها تعیین و ضمن انتشار آگهی به اطلاع عموم برساند.
- ایجاد غسلخانه و گورستان و تهیه وسایل حمل اموات و مراقبت در انتظام امور آنها.
- اتخاذ تدابیر موثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و اماکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاهها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیا در بالکنها و ایوانهای مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودانها و دودکشهای ساختمانها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد.

در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمتهای مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مامور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود، شهرداری راسا با مراقبت مامورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها - گرمابه‌ها - مهمان‌خانه‌ها - دکاکین - قهوه‌خانه‌ها - کافه رستورانها - پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است نیز می باشد.

- پیشنهاد اصلاح نقشه شهر در صورت لزوم و تعیین قیمت عادلانه اراضی و ابنیه متعلق به اشخاص که مورد احتیاج شهر باشد بر طبق قانون توسعه معابر و تامین محل پرداخت آن و ایجاد و توسعه معابر و خیابانها و میدانها و باغهای عمومی و تهیه اراضی مورد احتیاج برای لوله کشی و فاضلاب اعم از داخل یا خارج شهر و همچنین تهیه اراضی لازم برای

ساختمان مخزن و نصب دستگاه تصفیه و آبگیری و متعلقات آنها بر طبق قانون توسعه معابر.

- تهیه و تعیین میدان‌های عمومی برای خرید و فروش ارزاق و توقف وسایط نقلیه و غیره.
- جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکن که به نحوی از انحا موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست. شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه‌ها - کارگاه‌ها - گاراژهای عمومی و تعمیرگاه‌ها و دکان‌ها و همچنین از مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چارپایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره‌های آجر و گچ و آهک پزی و خزینه گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و یا نظارت و مراقبت در وضع دودکش‌های اماکن و کارخانه‌ها و وسائط نقلیه که کار کردن آنها دود ایجاد می‌کند از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تاسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون به وجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را به خارج از شهر انتقال دهد.

شهرداری در مورد تعطیل و تخریب و انتقال به خارج از شهر مکلف است مراتب را ضمن دادن مهلت مناسبی به صاحبان آنها ابلاغ نماید و اگر صاحب ملک به نظر شهرداری معترض باشد باید ظرف ده روز اعتراض خود را به کمیسیون مرکب از سه نفر که از طرف انجمن شهر انتخاب خواهند شد تسلیم کند، رای کمیسیون قطعی و لازم الاجرا است. هرگاه رای کمیسیون مبنی بر تایید نظر شهرداری باشد و یا صاحب ملک در موقع اعتراض نکرده و یا در مهلت مقرر شخصا اقدام نکند، شهرداری به وسیله مامورین خود راسا اقدام خواهد نمود.

- احداث بناها و ساختمان های مورد نیاز محل از قبیل رختشوی خانه و مستراح و حمام عمومی و کشتارگاه و میدان ها و باغ کودکان و ورزشگاه مطابق اصول صحی و فنی و اتخاذ تدابیر لازم برای ساختمان خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت ساکن شهر.
- صدور پروانه برای کلیه ساختمان هایی که در شهر ساخته می شود.
- شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می کند. این تصمیم وسیله مامورین شهرداری اجرا می شود و کسی که عالما از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجددا تعطیل می شود.
- ساختن خیابان ها و آسفالت کردن سواره روها و پیاده روه های معابر و کوچه های عمومی و انهار و جدول های طرفین از سنگ، آسفالت و امثال آن به هزینه شهرداری هر محل
- وضع مقررات خاصی برای نام گذاری معابر و نصب لوحه نام آنها و شماره گذاری اماکن و نصب تابلوی الصاق اعلانات و برداشتن و محو کردن آگهی ها از محل های غیر مجاز و هر گونه اقداماتی که در حفظ نظافت و زیبایی شهر موثر باشند.
- صدور پروانه کسب برای اصناف و پیشه وران کلیه اصناف و پیشه وران مکلفند برای محل کسب خود از شهرداری محل پروانه کسب دریافت دارند.

- شهرداری می‌تواند نسبت به تعطیل محل کسب فاقد پروانه راسا و به وسیله مامورین خود اقدام نماید
- نوسازی شهری

۲-۳-۲. مدیریت شهری در برنامه‌های توسعه کشور

علاوه بر انجام وظایف پیش بینی شده در قانون برای شهرداری‌ها و افزایش رو به رشد تعداد شهرها و جمعیت شهرنشینی، وظیفه شهرداری‌ها به عنوان ارائه کننده بخشی از خدمات شهری صرف، از اهمیت بیشتری برخوردار خواهد بود.

اما با عنایت به سیاست‌ها و خط مشی‌های دولت در برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران بخصوص مفاد ردیف ۵ بند "ب" ماده یک آن مبنی بر شناسایی و واگذاری وظایف، امور و فعالیت های قابل واگذاری دستگاههای اجرایی به شهرداری‌ها و صراحت ماده ۱۳۶ مبنی بر واگذاری تصدی های مربوط به مدیریت شهری به شهرداری‌ها و همچنین ماده ۹۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت موضوع ارائه تسهیلات لازم به منظور جابجایی اعتبارات مصوب دستگاههای اجرایی متناسب با واگذاری فعالیت‌های مدیریت شهری به شهرداری‌ها، زمینه لازم را برای واگذاری وظایف جدید به شهرداری‌ها فراهم کرده است.

"ماده ۱۳۶- به دولت اجازه داده می شود با توجه به توانایی‌های شهرداری‌ها آن گروه از تصدی‌های مربوط به دستگاه‌های اجرائی در رابطه با مدیریت شهری را که ضروری تشخیص می‌دهد، بر اساس پیشنهاد مشترک وزارت کشور و سازمان امور اداری و استخدامی کشور همراه با منابع تامین اعتبار ذیربط به شهرداری‌ها واگذار کند."

مفاد ماده ۱۳۶ ابزاری است برای شکل گیری و تقویت نظام واقعی مدیریت شهری در ایران، و به عبارتی تاکتیکی است، برای تبدیل کردن شهرداری‌ها به کانون اصلی مدیریت شهری و حرکت به سوی **مدیریت یکپارچه شهری**. بر این اساس واگذاری وظایف جدید به شهرداری‌ها برای حصول به اهداف زیر در نظر گرفته شده است:

أ- تمرکز زدایی و تراکم زدایی از سطح مرکز به سطوح محلی

ب- تقویت محلی گرایی

ت- شکل گیری نظام مدیریت یکپارچه شهری

ث- ارتقاء شان و جایگاه سازمانی و عملکرد شهرداری‌ها

ج- کاهش تصدی گری و مداخله دولت مرکزی در امور شهری

ح- ترغیب مشارکت عمومی در اداره امور شهرها

خ- ارتقای سطح بهره برداری منابع توسعه شهری

د- انعطاف پذیری شرح وظایف شهرداری‌ها

ماده ۱۳۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و مفاد آن فقط به خود شهرداری‌ها بر نمی‌گردد، بلکه این ماده ابزاری است برای شکل گیری و تقویت نظام واقعی مدیریت شهری در ایران. به عبارت دیگر روشی است برای تبدیل کردن شهرداری‌ها به کانون اصلی مدیریت شهری و حرکت به سوی مدیریت یکپارچه شهری. براساس ماده ۱۳۶ وظایف و فعالیت‌های دستگاه‌های دولتی زیر به دلیل سنخیت فعالیت‌ها و وظایف باید به وسیله شهرداری‌ها انجام شود :

۱- وزارت مسکن و شهرسازی،

۲- وزارت نیرو،

۳- وزارت بازرگانی،

- ۴- وزارت پست،
- ۵- تلگراف و تلفن،
- ۶- وزارت آموزش و پرورش،
- ۷- وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی،
- ۸- سازمان تربیت بدنی،
- ۹- نیروی انتظامی،
- ۱۰- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی،
- ۱۱- سازمان حفاظت محیط زیست،
- ۱۲- سازمان جنگل‌ها و مراتع،
- ۱۳- وزارت راه و ترابری
- ۱۴- وزارت کار و امور اجتماعی.

این مهم نقش شهرداری‌ها را در مدیریت شهری به خوبی نمایان می‌سازد، لذا تنفيذ این موضوع در قانون برنامه چهارم نیز موید همین موضوع است.

ماده ۱۳۷- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.

الف- دولت مکلف است تشکیلات کلان دستگاه‌های اجرائی و وزارتخانه‌ها را متناسب با سیاست‌ها و احکام این برنامه و تجربه سایر کشورها، جهت برطرف کردن اثربخشی ناقص، تعارض‌های دستگاهی و غیرکارآمدی و عدم جامعیت، عدم کفایت، تمرکز امور، موازی کاری‌ها و همچنین بهره‌گیری همه جانبه از فناوری‌های نوین و روش‌های کارآمد، با هدف نوسازی، متناسب سازی، ادغام و تجدید ساختار به صورت یک منظومه منسجم، کارآمد، فراگیر و باکفایت، اثربخش و غیرمتمرکز طراحی نماید و لایحه ذیربط را شش ماه پس از

تصویب این قانون به مجلس شورای اسلامی تقدیم کند، به طوری که امکان اجرای آن از ابتدای سال دوم برنامه چهارم میسر باشد.

ب - آن دسته از تصدی‌های قابل واگذاری دستگاه‌های دولتی در امور توسعه و عمران شهر و روستا، با تصویب هیات وزیران همراه با منابع مالی ذی ربط به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها واگذار می‌شود.

علی رغم تصریح قوانین توسعه کشور در خصوص شکل‌گیری نظام مدیریت یکپارچه شهری در کشور، متأسفانه این مهم تاکنون محقق نشده است! لذا به دلیل گسترگی وظایف شهرداری‌ها یکی از ابزار مهم در اداره امور شهرها در حوزه مدیریت شهری بکارگیری ابزارهای مختلف مدیریتی بخصوص مدیریت مشارکتی است. استفاده از ظرفیت مردمی و نهادهای مردم نهاد در انجام برخی از امور شهری یکی از موضوعات مهم و قابل توصیه در این زمینه است. لذا قبل از معرفی ظرفیت‌های قانونی شهرداری تهران ضروری است تا بتوان ضمن اشاره به برخی مبانی نظری مشارکت در امور شهر، مسیر شناسایی وظایف را تسهیل نمود. در این خصوص لازم است تا ضمن برشمردن حوزه‌های قابل مداخله از طریق مشارکت، مسیر انتخاب و احصاء وظایف شهرداری جهت واگذاری از طریق مشارکت تسهیل گردد.

۲-۳. سطوح مدیریت شهری در ایران

سطوح مدیریت شهری ایران را می‌توان بر اساس عملکرد و یا بر اساس حوزه فعالیت آنها تقسیم بندی کرد.

۲-۳-۱. سطوح مدیریت شهری بر اساس عملکرد و نقش سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها

کلیه وزارتخانه‌های موجود دارای ماهیت و عملکرد بخشی بوده و کلیه امور تحت نظارت و مرتبط با خود را اداره می‌کنند و این وزارتخانه‌ها برای پوشش دادن امور مربوطه خود در سطح کشور اقدام به ایجاد سلسله مراتب جغرافیایی منطبق با نظام تقسیمات سیاسی می‌کرده‌اند. کلیه این واحدهای تابعه تحت نظر یک واحد مرکزی به انجام وظایف و اجرای مصوبات و دستورات می‌پردازند. در این نظام جریان تصمیم‌گیری و هدایت به صورت یک طرف و از بالا به پایین برقرار است و واحدهای پایین دست عموماً از قدرت تصمیم‌گیری و حتی پاره‌ای از مواقع از قدرت تصمیم‌سازی برخوردار نیستند.

۲-۳-۲. سازمان‌های هماهنگ کننده

برای تعدیل و هماهنگ سازی عملکردهای بخش‌های وزارتخانه‌های مختلف و ایجاد هماهنگی‌های بخشی، سازمان‌های هماهنگ کننده با ماهیت و عملکرد میان بخش وجود دارند که از نظر سازمان در حد معاونت و رئیس جمهوری مطرح هستند مهمترین این سازمان‌ها عبارتند از؛ وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری عالی شهرسازی و معماری ایران، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و وزارت کشور. در وضعیت موجود این سازمان‌ها تمرکز گرایی زیادی دارند و تقریباً، تمام تصمیم‌گیری‌های اصلی آنها در مرکز انجام می‌گیرد. وظایف هماهنگ کننده این سازمان‌ها بیشتر ماهیت بخشی داشته و کمتر جنبه‌های هماهنگی فضایی و مکانی دارد.

۲-۳-۳. سطوح مدیریت شهری بر اساس حوزه فعالیت

با توجه به ارتباطات و تأثیرهایی که سازمان‌های کشوری و استانی بر مدیریت شهری اعمال می‌کنند، می‌توان برای مدیریت شهری در ایران سه سطح قائل شد: یک سطح کلان، دیگری سطح منطقه ای و سومی سطح محلی.

۲-۳-۳-۱. سطح کلان مدیریت شهری

در این سطح، وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و دستگاه‌هایی قرار می‌گیرند که حیطة اختیار و عمل آنها کل کشور است و توانایی تصمیم‌گیری برای مدیریت شهری را دارند. مهم‌ترین این نهادها عبارتند از:

وزارت کشور

در رأس وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مؤثر بر مدیریت شهری و شهرداری‌ها، وزرات کشور قرار دارد که قدیمی‌ترین وزارتخانه کشور است و پیشینه آن به عهد ناصرالدین شاه باز می‌گردد. انتخاب شهرداران در شهرهایی با جمعیت بیشتر از دویست هزار نفر که شهرهای مهم کشور محسوب می‌شوند، با وزیر کشور است.

در این وزارتخانه، معاونت هماهنگی امور عمرانی متشکل از اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداری‌ها، دفتر فنی، دفتر مطالعات و هماهنگی امور ایمنی و بازسازی، دفتر برنامه‌ریزی عمرانی و دبیرخانه شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور، عهده‌دار انجام وظایف وزارت کشور در رابطه با شهرداری‌ها هستند. معاونت هماهنگی امور عمرانی، به میزان زیادی، وظایفی را که بر عهده سازمان شهرداری‌ها گذاشته شده بود، پیش می‌برد.

وزارت مسکن و شهرسازی

وزارت مسکن و شهرسازی بیشتر به شهرسازی و تأمین مسکن می‌پردازد. ارتباط وزارت مسکن و شهرسازی با مدیریت شهری در حیطه مدیریت و نظارت بر طرح‌های جامع است.

برخی از وظایف این وزارتخانه که پیوندی بیشتر با مدیریت شهری دارد، عبارت است از:

- تهیه معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهر سازی.
- نظارت بر اجرای مراحل گوناگون طرح‌های تفصیلی شهری.
- اجرای طرح‌های عمران شهری

شورای عالی شهر سازی و معماری

براساس ماده ۹۷ و ماده الحاقی به قانون شهرداری که در سال ۱۳۴۷ به تصویب هیات وزیران رسید، برای رسیدگی و پیش برد اقدامات شهرسازی و هماهنگ کردن برنامه‌ها، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل شده است. اعضای کنونی این شورا عبارتند از: وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر کشور، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی، وزیر نیرو، وزیر بهداشت و درمان و آموزش پزشکی، وزیر کشاورزی، رئیس سازمان برنامه و بودجه، وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست.

۲-۳-۳-۲- سطح منطقه ای مدیریت شهری

با توجه به تقسیم بندی استانی کشور، مدیریت شهری در این سطح نیز قابل بررسی است. در سطح منطقه‌ای یا استانی، سازمان مستقل مدیریت شهری وجود ندارد، بلکه سازمان‌های موجود، شعبه‌های استانی وزارتخانه‌ها و سازمان‌های کشوری محسوب می‌شوند.

استانداری

استاندار، بالاترین مقام اداری موثر بر مدیریت شهری در سطح استان است. انتخاب شهرداران شهرهایی با جمعیت کمتر از دویست هزار نفر با استاندارد است. استانداری از فرمانداری ها و بخشداری ها تشکیل شده و مسائل مربوط به مدیریت شهری را بیشتر از طریق معاونت امور عمرانی پی گیری می کند. این معاونت که می توان آن را تشکیلات استانی معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور دانست، نقش رابط میان وزارت کشور با شهرداری ها را به عهده دارد. وزارت مسکن و شهرسازی و دیگر وزارتخانه ها و سازمان های کشوری، هر یک در سطح استان ها، ادارات و شعبه هایی دارند.

سطح محلی

در سطح محلی یا سطح شهرها، به جز شهرداری که عمده ترین نقش را در مدیریت شهری بر عهده دارد، سازمان ها و گروه های دیگر اعم از رسمی و غیر رسمی نیز سهیم اند. عناصر رسمی تصمیم گیری مدیریت شهری در شهرها به میزان زیادی یکسان هستند این عناصر عبارتند از:

شهرداری: شهرداری در سطح محلی از عناصر اصلی تصمیم گیری به شمار می رود و مهمترین نقش را در مدیریت شهری (در سطح شهر) بر عهده دارد. در سال های اخیر، بسیاری از تصمیم هایی که مراجع مختلف درباره شهر گرفته اند، ارتباط مستقیم با خواسته ها و تصمیمات شهرداری داشته است. البته میزان این تاثیرگذاری بر حسب شرایط و قدرت شهرداران متفاوت است.

شورای اسلامی شهر: طبق قانون اساسی و قانون شوراهای اسلامی، نقش اصلی در مدیریت شهری بر عهده شوراهای اسلامی شهر که نمایندگان از طرف مردم انتخاب شده‌اند و تعیین کننده شهردار می‌باشند، گذاشته شده است. همه برنامه‌ها و تصمیم‌های شهرداری باید با هماهنگی و نظارت این شوراها انجام پذیرد. طبق قانون شوراهای اسلامی، شورای شهر به منظور پیش برد برنامه‌های اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی، فرهنگی، آموزشی و دیگر امور رفاهی با همکاری مردم و نظارت بر امور شهر تشکیل می‌شود.

فرمانداری: فرمانداری به دلیل نظارت عالی‌ای که بر کلیه امور شهرستان دارد، از عناصر مهم در تصمیم‌گیری و هدایت مدیریت شهری به شمار می‌آید. در حال حاضر وابستگی زیاد شهرداری‌ها به وزارت کشور این وابستگی را تقویت می‌کند.

۲-۴. مدیریت شهری و ساخت و ساز شهری

امروزه اگرچه نمی‌توان ادعا کرد که تمامی ساخت و سازها تحت کنترل رسمی دولتها قرار دارند، اما در اغلب شهرهای جهان، کما بیش بر ساخت و ساز بناها نظارت می‌شود و همواره شهرداری‌ها اصلی‌ترین نقش را در اعمال کنترل بر ساخت و ساز ایفا می‌کنند. شهرداری‌ها به عنوان اجرایی‌ترین نهاد مجری نظارت بر امور ساخت و ساز را در هر کشوری بر عهده دارند و براساس قانون شهرداری در ایران نیز این نهاد متولی ساخت و ساز شهری می‌باشد. لذا هر فردی یا نهادی بخواهد به فعالیت ساختمانی در شهر اقدام نماید موظف است ضمن مراجعه به شهرداری برای دریافت مجوز ساخت و ساز اقدام نماید. فرآیند صدور مجوز ساختمانی تا گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری و در قالب موارد زیر مورد بررسی و اقدام قرار می‌گیرد.

۱- درخواست صدور پروانه

- ۲- مرحله پرونده مقدماتی
- ۳- اظهار نظر طرح تفصیلی
- ۴- ابلاغ طرح تفصیلی و اطلاعات کلی به مالک
- ۵- معرفی گروه طراحی و نظارت
- ۶- تشکیل پرونده
- ۷- تهیه مدارک توسط گروه طراحی و نظارت
- ۸- تطبیق گزارش ها و مدارک
- ۹- دریافت پرونده کامل و ابلاغ طرح تفصیلی، برو کف و ضوابط به مالک
- ۱۰- دریافت پرونده کامل
- ۱۱- درخواست تغییر کاربری، افزایش تراکم و غیره
- ۱۲- ابلاغ شرایط و ضوابط به مالک
- ۱۳- صدور برگ دستور نقشه
- ۱۴- تهیه نقشه معماری
- ۱۵- کنترل نهایی
- ۱۶- تحویل پروانه ساختمانی و صدور مجوز شروع
- ۱۷- گواهی صحت اجرا
- ۱۸- گواهی پایان کار

۲-۴-۱. صدور پروانه ساختمان

صدور پروانه ساختمان یکی از فعالیت های مهم شهرداری است و براساس بند ۲۵ ماده ۵۵ قانون شهرداری از وظایف مهم شهرداری نیز محسوب می شود. با توجه به اینکه شهرداری

مجری و ناظر طرح های توسعه شهری است. نظارت بر ضوابط مربوط به طرح های مذکور نیز در قالب صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری صورت می گیرد. کنترل تراکم ها در مناطق مختلف شهر و هدایت انواع فعالیت ها در بخش های مختلف شهر در قالب پروانه ساختمانی صورت می گیرد.

از دیگر سوی همواره تعداد زیادی از شهروندان، برای مسایل مربوط به امور ساخت و ساز و ساختمان به شهرداری مراجعه می کنند. زیرا ساختمان اغلب مهم ترین، پرمشغله ترین و گران ترین کالایی است که بسیاری از شهروندان در طول حیات خود خریداری و یا احداث می کنند. بنابراین نحوه انجام این وظیفه در شهرداری قطعاً در چگونگی ارتباط شهرداری و شهروندان و تصویر مثبت یا منفی شهرداری در ذهن شهروندان موثر است. لذا برای تسهیل در انجام مراحل مختلف صدور پروانه ساختمانی و کنترل فعالیت های مربوط به آن دو موضوع دارای اهمیت است:

۱- وجود نیروی متخصص

۲- آموزش شهروندی

در حال حاضر در هر شهرداری واحد سازمانی یا مسئول و متصدی مشخصی برای صدور پروانه و نظارت بر امور ساختمانی وجود دارد، که وظایف شهرداری در امور مربوط به مجوزهای ساختمانی عهده دار است و وظیفه کنترل و نظارت بر اصول و ضوابط شهرسازی و معماری را در خلال صدور پروانه ساختمانی را عهده دار است. شهرداری در جریان صدور پروانه ساختمانی اهداف زیر را دنبال می کند:

- وصول عوارض به منظور تامین مالی پروژه های شهری
- جلوگیری از تجاوز مالکین به املاک مجاور و معابر
- رعایت حقوق شهروندی

- نظارت بر اصول و ضوابط طرح‌های توسعه شهری

۲-۴-۲. مراحل کنترل ساختمان

مراحل کنترل ساختمان در شهرداری‌های کشور در سنوات گذشته دارای فراز و فرودهای بسیاری بوده و در این فرآیند نبود وحدت رویه و رعایت سقف زمانی مربوط به تشکیل پرونده و صدور پروانه ساختمانی از جمله مشکلات اساسی به شمار می‌رفت. در سال ۱۳۷۱ شورای عالی اداری به منظور بهبود سیستم‌ها و روش‌های و گردش کار ادارات با جهت‌گیری افزایش کارایی دستگاه‌های اجرایی، در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در شهرداری‌های کشور مصوبه‌ای را به با عنوان «اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها» تصویب نمود. و در قالب آن کلیه شهرداری‌های کشور مکلف شدند که از زمان تصویب و ابلاغ مصوبه، صدور پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را در قالب «شناسنامه ساختمان» که در سرتاسر کشور دارای مشخصات یکسانی است، انجام دهند. در چارچوب مصوبه مذکور مراحل صدور شناسنامه ساختمان و زمان رسیدگی به تقاضاها نیز مشخص شده و کلیه شهرداری‌ها مکلف به اجرای آن شدند.

۲-۴-۳- ویژگی‌های شناسنامه ساختمان

شناسنامه ساختمان در جهت تحقق اهدافی چون یکنواخت نمودن فرم پروانه‌های ساختمانی در شهرداری‌های کشور و سهولت در کار ارباب رجوع، حذف اقدامات بی‌فایده و وقت‌گیر، استفاده مناسب از اطلاعات مندرج در آن، و توجه به اصل پروانه ساختمان به عنوان یک مدرک ارزش شناسنامه‌ای برای هر ساختمانی تهیه و تنظیم شد.

شناسنامه ساختمان در پنج بخش بهش رح زیر تنظیم و تهیه شده است.

۱- پروانه ساختمان

۲- اصلاحات و تغییرات پروانه ساختمان.

۳- تمدید مهلت پروانه (نوبت اول و نوبت دوم).

۴- گواهی عدم خلاف و

۵- گواهی پایان کار ساختمان

در صفحه آخر شناسنامه توضیحاتی درباره شناسنامه ساختمان، وظایف مالک، ناظر و .. آمده است.

۲-۳-۴-۱. مصوبه شورای عالی اداری (اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی

عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها^۳)

۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری‌های کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می‌باشد انجام می‌گردد:

۲- شهرداری‌ها مکلفند براساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد اقدام و به متقاضی تسلیم نمایند:

الف) حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مدارک مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذی‌نفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، فتوکپی وکالت‌نامه، از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهرسازی حاکم بر

^۳ - مصوبه ۳۴ جلسه شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳

ملک (شامل نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحویل نقشه‌های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نمایند، در غیر این صورت لازم است علت عدم آمادگی تحویل نقشه‌ها را کتباً به ذینفع اعلام نمایند.

تبصره: به منظور جلوگیری از استعمال‌های متعدد شهرداری‌ها از دستگاه‌های اجرایی کلیه دستگاه‌ها مکلفند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری‌ها گزارش نمایند. نقشه‌های شهر باید به گونه‌ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان‌دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

ب) حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه‌های مربوطه با رعایت ضوابط اعلام‌شده در بند الف و نیز مفاد ماده ۱۷ نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارائه کلیه برگ‌های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.

ج) حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق‌الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می‌باشد اقدام نمایند.

تبصره: شهرداری‌ها مکلفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز تقلیل دهند.

۳- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف و انطباق ساختمان احداث‌شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتباً به ذینفع اعلام گردد.

۴- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان و انطباق ساختمان احداث‌شده با ضوابط فنی و شهرسازی

حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام. در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی ساختمان، به ذینفع اعلام شود.

۵- وزارتخانه‌های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر می‌باشد اقدام نمایند.

۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعلام‌های دستگاه‌ها و ارگان‌هایی از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانک‌ها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی و... مورد استناد می‌باشد.

تبصره (۱): هر گونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می‌شود و پیگرد قانونی دارد.

تبصره (۲): شهرداری‌ها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند حسب درخواست متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.

۷- شهرداری‌ها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیت‌های اجرایی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را با هماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده‌اند فراهم نمایند.

تبصره (۱): این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می‌تواند از طریق شهرداری‌ها نسبت به موارد فوق‌الذکر اقدام نماید.

تبصره ۲): نظارت بر حسن جریان امور و کنترل های لازم در چارچوب مقررات به عهده شهرداری ها خواهد بود.

۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب طرح های شهرسازی زمین های موات شهری را در طرح های مصوب مشخص نماید.

تبصره): وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بند فوق پس از وصول استعلام از شهرداری ها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نماید.

۹- شهرداری ها موظفند به منظور حُسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

۱۰- وزارت کشور و شهرداری ها مسئول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.

۲-۵- نهادهای موثر در ساخت و ساز ساختمان

با توجه به نسبت جمعیت شهرنشین کشور و همچنین تمرکز فعالیت های اداری، صنعتی، بهداشتی و... در شهرها، بخش عمده و اصلی ساختمان های کشور در شهرها بنا شده اند. در چنین شرایطی کنترل و نظارت بخش های دولتی و عمومی بر بخش صنعت ساختمان که محصول تولیدی آن به عنوان کالا عرضه می شود ضرورت پیدا می کند و لازم است از سرمایه عظیمی که در این زمینه به جریان افتاده است، بهره برداری بهینه صورت گیرد و

محصول تولید آن از حداقل کیفیت‌های مورد انتظار بر خورداری باشد. لذا برای حفظ منافع عمومی و حقوقی افراد و همچنین برای تامین رفاه، آسایش، ایمنی و بهداشت شهروندان، نظارت و کنترل بر فعالیت‌های ساختمانی الزامی است. در این خصوص ارکان و نهادهای موثر بر امور عمران شهری و کنترل و هدایت ساخت و سازهای شهری نقش موثری دارند که در زیر به آنها اشاره می‌شود:

۱- **سرمایه‌گذاران، کارفرمایان و کار آفرینان**: با توجه به اینکه این گروه نقش اصلی در ایجاد ساخت و ساز شهری دارند، لذا آگاهی این گروه نسبت به مسایل کنترل ساختمان و جلب علاقه و اعتقادشان به رعایت اصول فنی و شهرسازی، تاثیر زیادی در کنترل ساختمان دارد.

۲- **مهندسان طراح**: این گروه مسئول تهیه نقشه‌های معماری، سازه، تاسیسات و... هستند. نقشه‌ها و مشخصات فنی کار را تهیه و هزینه‌های احداث بنا را رأورد می‌کنند و معمولاً مسئولیت نظارت عالی کار نیز بر عهده آنهاست.

۳- **پیمانکاران و سازندگان**: اجرای ساختمان به عهده پیمانکاران و سازندگان است که قسمتی را خودشان می‌سازند و قسمت‌های را نیز به پیمانکاران جزء واگذار می‌کنند. گاهی سازنده خود صاحبکار است و در اغلب موارد پیمانکار، مسئول اجرا می‌باشد.

۴- **مهندس مجری**: اغلب از سوی صاحبکار تعیین می‌شود و مسئول فنی انجام کار است. او به نمایندگی از طرف صاحبکار مسئولیت کنترل هزینه پرداخت شده به فروشندگان مصالح، پیمانکاران و... را نیز بر عهده دارد.

۵- **دستگاه نظارت یا مهندس ناظر**: در اغلب موارد مهندس ناظر مستقماً از طرف صاحبکار به شهرداری معرفی می‌شود و گاهی وظایف مهندس مجری هم به واگذار می‌شود. در پروژه‌های مهم، مهندس ناظر باید مورد تایید مهندسان طراح باشد.

۶- شهرداری : بر اساس قانون، مسئول اصلی و مجری کنترل ساختمان است و مسئولیت حفظ و منافع همگامی را در احداث ساختمان به عهده دارد. دایره بازرسی فنی شهرداری با صدور پروانه ساختمانی، صدور کارت مصالح، ملزم کردن کارفرما به تعیین مهندس ناظر، جلوگیری از تخلفات بر اساس قوانین موجود و انطباق نقشه‌ها با ضوابط و مقررات طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی از لحاظ ضوابط معماری و شهرسازی و آیین نامه‌های مصوب مانند مقررات ملی ساختمانی ایران و مصوبات شورای عالی شهرسازی، این مسئولیت را انجام می‌دهد.

۷- وزارت مسکن و شهرسازی : این وزارتخانه با توجه به وظایف و رسالت عطفی قانونی خود در امر مسکن و شهرسازی و با استناد به قانون نظام مهندسی، از طریق سازمان‌های نظام مهندسی در سطح کشور می‌تواند ضوابط قانونی خود را برای ظرفیت ارجاع کار به مهندسان در بخش‌های مختلف ساخت و ساز اعم از طراحی، اجرا، نظارت و... تنظیم کند. به طوری که امور ساخت و ساز به دست طراحان، ناظران و سازندگان مجاز و آموزش دیده به انجام برسد. همچنین اهرم‌های قانونی برای ملزم ساختن کارفرمایان بخش خصوصی به منظور اجرای قانون مقررات ساختمانی و شهرسازی و دیگر آیین‌نامه‌های ساختمانی و شهرسازی ضروری را فراهم آورد تا مهندسان - که بر اساس قانون یاد شده مسئولیت فنی و حقوقی اجرای این مقررات را بر عهده دارند - ضمانت اجرایی برای اعمال مسئولیت خود در اختیار داشته باشند. سیاست‌گذاری مسکن و شهرسازی و نقش ارشادی و کنترل کننده این وزارتخانه در زمینه ارتقای تکنولوژی ساخت، صنعتی شدن حرفه ساختمان‌سازی، الگوی مسکن، ضوابط شهرسازی و انبوه‌سازی و... در ارتقای کیفیت ساختمان نقش تعیین کننده ای دارد.

۸- وزارت کشور: وزارت کشور توزیع اطلاعات فنی و اداری و پیشرفت‌های جدید در اداره و ایمنی شهر، مسئولیت ارتقای کیفیت کار شهرداری‌ها را در زمینه مسایل مختلف و از جمله کنترل ساختمان بر عهده دارد. وزارت کشور از طریق معاونت فنی و دفاتر فنی استانداری‌ها با تقویت توان علمی و فنی بازرسان فنی شهرداری‌ها، میزان کنترل بر کیفیت ساختمان‌های شهری و رعایت مقررات ملی ساختمانی را گسترش می‌دهد. امروزه بخش عمده‌ای از وظایف این نهاد به وسیله سازمان شهرداری‌های کشور انجام می‌شود.

۹- وزارت کار و امور اجتماعی: این وزارتخانه بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی ایران، مسئولیت آموزش کارگران ساختمانی، بناها و معماران غیر آکادمیک را بر عهده دارد.

۱۰- سازمان نظام مهندسی ساختمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان با توجه به قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ۱۳۷۴) در کشور تاسیس شده است. با توجه به حوزه شمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی، حدود وظایف و اختیارات این سازمان بسیار گسترده و مهم است. برنامه‌ریزی برای رشد و اعتلای حرفه‌های مهندسی ساختمان، ارتقای سطح دانش فنی و کیفیت کار کارکنان در بخش‌های ساختمان و شهرسازی، همکاری با مراجع مسئول در امر کنترل ساختمان، نظارت بر حسن انجام کار خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه‌ای اعضای از مهم‌ترین وظایف این سازمان است. این سازمان در هر یک از استان‌های کشور نیز سازمان نظام مهندسی ساختمان استان را با حضور کارشناسان رشته‌های اصلی مهندسی (معماری، عمران، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی، شهرسازی، نقشه برداری و ترافیک) تاسیس می‌کند.

سازمان نظام مهندسی براساس ماده (۲) قانون مزبور وظایف زیر را برعهده دارد:

- ۱ - تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش های اسلامی در معماری و شهرسازی
- ۲ - تنسيق امور مربوط به مشاغل و حرفه های فنی و مهندسی در بخش های ساختمان و شهرسازی
- ۳ - تأمین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور
- ۴ - ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره‌وری
- ۵ - بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای خدمات
- ۶ - ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه ها در این بخش
- ۷ - وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی و اجراء و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران از ساختمان‌ها و فضاهای شهری و ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی.
- ۸ - تهیه و تنظیم مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی
- ۹ - الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازندگان، مهندسين، بهره‌برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت‌های آن‌ها و فراهم ساختن زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و تشکل‌های مهندسی و حرفه‌ای و صنوف ساختمان.
- ۱۰ - جلب مشارکت حرفه‌ای مهندسان و صاحبان حرفه‌ها و صنوف ساختمانی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و آبادانی کشور

۱۱- **مراکز تحقیقات کاربردی:** مراکزی نظیر تحقیقات ساختمان و مسکن و سایر مراکز تحقیقاتی می‌توانند با بررسی نواقص و آسیب پذیری ساختمان‌های موجود و تهیه دستورالعمل‌های فنی برای برطرف کردن آن، دانش مهندسی زلزله و طرز ساخت ساختمان‌های مقاوم در برابر زلزله را در سطح همگانی توسعه دهند.

خلاصه

اگر شهر، همچون سازمانی در نظر گرفته شود، لازم است که در رأس آن عنصری برای برنامه‌ریزی آینده و اداره امور کنونی قرار گیرد. این عنصر را می‌توان مدیریت شهری نامید. مسائل بسیاری در شهرها وجود دارند که برای حل آنها وجود مدیریت شهری، الزامی قلمداد می‌شود. در این فصل منظور کلی از سیستم مدیریت شهری که متشکل از یک سازمان گسترده متشکل از عناصر و اجزای رسمی و غیر رسمی موثر و ذیربط در ابعاد مختلف اجتماعی اقتصادی و کالبدی حیات شهری با هدف اداره، کنترل توسعه جانبه و پایدار شهر مربوط و نقش آن را در مدیریت ساخت و ساز شهری مورد بررسی قرار داده ایم و ضمن تعریف مدیریت شهری و ویژگی‌های آن، از سیر تحول مدیریت شهری در ایران و سطوح آن و نقش شهرداری‌ها در مدیریت شهری و نقش سازمان‌های موثر در ساخت و ساز ساختمان مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته‌اند.

آزمون

- ۱- تعریف مدیریت شهری چیست؟
- ۲- سیر تحول مدیریت شهری در ایران را بیان کنید؟
- ۳- جایگاه مدیریت شهری در برنامه‌های توسعه شهری چیست؟

- ۴- وظایف شهرداری و نقش آن را در ساخت و ساز شهری بیان کنید؟
- ۵- سازمان ها موثر در ساخت و ساز در نظام مدیریت شهری ایران را با شرح وظایف تشریح کنید؟
- ۶- فرآیند صدور مجوز ساختمانی تا گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری را بیان نمایید؟
- ۷- مراحل کنترل ساختمان و ویژگی شناسنامه ساختمان را بیان کنید؟



فصل سوم

**قوانین و مقررات مربوط به
ساخت و ساز ساختمان**

اهداف

- هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر است:
- ۱- موارد مرتبط با دریافت مجوز هرگونه بنا از شهرداری
 - ۲- قانون شهرداری و مدیریت بر ساخت و ساز ساختمان
 - ۳- نقش ساخت و ساز در مقررات ملی ساختمان
 - ۴- قانون نظام مهندسی و ساخت و ساز ساختمان
 - ۵- ضوابط طرح های توسعه شهری و نظام ساخت و ساز ساختمان

مقدمه

انعکاس تصمیم سازی های جامعه و سازمان های درگیر در فرآیند شهرسازی کشور، در قالب ضوابط و مقررات نمود پیدا می کند. این ضوابط از عالی ترین سطح ممکن (مجلس شورای اسلامی) تا اجرایی ترین سطح آن (ضوابط صادره از طرف دستگاه های مسئول)، ضمن تعیین خطوط اصلی شهرسازی، کیفیت و چگونگی آن را نیز تعریف می کنند. ضوابط و مقررات شهرسازی در کشور طیف وسیعی را از ساده ترین ضوابط در اوایل سده حاضر تا کامل ترین آنها را در حال حاضر در بر می گیرد. این ضوابط و قوانین در پاره ای از موارد به صورت مستقیم به وظایف ارگان ها و نهادهای مسئول در امر شهرسازی و در پاره ای دیگر به تنظیم قوانین و مقررات برنامه های کلی مربوط می شود. به دلیل ماهیت چند بعدی نظام های شهری و تاثیر پذیری آنها از کلیه رخدادهای اقتصادی / اجتماعی و سیاسی جامعه ضروری است ضوابط را در دسته ضوابط عام که کلیه مسائل عام زندگی شهری را در بر می گیرند و ضوابط و قوانین خاص که در پاسخ به مسائل و مشکلات شهری طراحی و تنظیم شده اند، مورد بررسی و دقت نظر قرار دهیم در این فصل قوانین و مقررات مرتبط با ساخت و ساز کشور مورد بررسی قرار می گیرند.

۳-۱. ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز شهری

شهرداری به عنوان مهم ترین نهاد مدیریت توسعه شهری وظایف خطیری در پیش رو دارد افزایش رو به رشد تعداد شهرها و جمعیت شهرنشینی، وظیفه شهرداری ها را به عنوان ارائه کننده خدمات و زیر ساخت های شهری، به خصوص در حوزه کنترل و نظارت بر توسعه شهری در قالب ساخت و ساز بیش از پیش با اهمیت تر می کند.

شهرداری ها به عنوان موثرترین ارگان تصمیم گیر در زمینه ساخت و ساز شهری نظام هدایت و کنترل امور ساخت و ساز و اجرای طرح های شهرسازی را نیز بر عهده دارند که در زیر به آنها اشاره می شود :

در سال ۱۳۴۵ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری تصویب شد. در ماده صد این قانون آمده است که مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام قانونی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری به وسیله ماموران خود می تواند از عملیات ساخت و ساز ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری کند.

بعلاوه براساس ماده ۹۹ قانون شهرداری، شهرداری علاوه بر آنکه مکلف به تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی برای حریم شهر می باشد، تهیه مقررات برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و... را نیز در دستور کار قرار داد.

با توجه به موارد مذکور قوانین ملاک عمل شهرداری برای مدیریت بر ساخت و ساز از مرحله صدور پروانه گرفته تا صدور پایان ساختمان و نظارت های دوره ای بعد از آن در قالب قانون شهرداری، قانون نوسازی و عمران شهری بیان شده است. که در ادامه به آنها اشاره می شود:

۲-۳. قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی

۲-۳-۱. بند ۲۴ ماده ۵۵

براساس بند (۲۴) ماده ۵۵ قانون شهرداری «صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر ساخته می‌شوند» بر عهد شهرداری است.

۲-۳-۲. ماده ۹۹ قانون شهرداری (مصوب ۲۷ بهمن ۱۳۴۵)

ماده ۹۹: شهرداری‌ها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

- ۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهر سازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.
- ۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل: قطعه بندی و تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر. حریم و نقشه جامع شهر سازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور برای اطلاع عموم آگهی و به موقع اجراء گذاشته خواهد شد.

۲-۳-۳. قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند (۳) به ماده ۹۹ قانون

شهرداری‌ها (مصوب یکم اسفند ۱۳۷۲)

ماده واحده- بند زیر و ۳ تبصره آن به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها الحاق می‌گردد:

به منظور حفظ بافت فرهنگی- سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان‌های کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابعه ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه

نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخش های تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستان های مذکور اقدام نماید. هزینه های حاصل از اجرای این بند از محل درآمد موضوع تبصره ۲ این قانون تأمین خواهد شد.

نقاطی که در اجرای این قانون از حریم شهرداری های مذکور جدا می شوند، در صورتی که در محدوده قانونی و استحقاقی شهر دیگری قرار گیرند، عوارض متعلقه کماکان توسط شهرداری مربوط دریافت خواهد شد و در غیر این صورت توسط بخش داری مربوط اخذ و به حساب خزانه واریز می گردد. همه ساله لااقل معادل ۸۰٪ وجوه واریزی مذکور در بودجه سالانه کل کشور برای فعالیت های عمرانی موضوع تبصره ۳ این قانون منظور خواهد شد.

۳-۲-۴. قانون نوسازی و عمران شهری

یکی دیگر از قوانینی که در ساخت و ساز شهری نقش دارد قانون نوسازی و عمران شهری است که شهرداری از آن بهره می برند، در زیر به برخی از مواد مهم آن و آیین نامه های اجرایی آن اشاره می شود :

ماده ۱- نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندی های شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارک ها و پارکینگ ها (توقف گاه ها) و میدان ها و حفظ و نگهداری پارک ها و باغ های عمومی موجود و تأمین سایر تاسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری ها است و شهرداری ها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.

ماده ۲- در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمان‌ها و مستندات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه به ماخذ پنج در هزار بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد بر قرار می شود. شهرداری‌ها مکلفند بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول کرده و منحصرأ به مصرف نوسازی و عمران شهری برسانند. مصرف وجوه حاصل از اجرای این قانون در غیر موارد مطرح در این قانون در حکم تصرف غیر قانونی در اموال دولت خواهد بود.

تبصره ۱، ماده ۲- ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مذکور و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی ماخذ دریافت عوارض قرار می گیرد، به موجب آئین نامه‌ای که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیات وزیران می رسد تعیین و اجرا خواهد شد.

تبصره ۵ ماده ۲- برای تامین هزینه های اداری و وصول عوارض موضوع این ماده و تجهیز کادر فنی و اداری جهت اجرای این قانون شهرداری ها می توانند حداکثر تا میزان ده درصد درآمد وصولی موضوع این قانون را طبق بودجه ای که به تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور خواهد رسید به مصرف برسانند و مصرف بیشتر از این میزان از درآمد حاصل از اجرای این قانون به هیچ وجه مجاز نیست.

ماده ۴- بهای اراضی و ساختمان های و مستحدثات مذکور در ماده ۲ این قانون بر مبنای ممیزی شهرداری تعیین و اعلام خواهد شد و شهرداری های مشمول ماده ۲ مکلفند حداکثر ظرف ۲ سال از تاریخ مشمول ممیزی های مذکور را با رعایت ضوابط ذیل به عمل آورند و مادام که ممیزی به عمل نیامده بهائی که از طرف مالک یا مالکین یا قائم مقام یا

نمایندگان قانونی آنها بر اساس این ضوابط تعیین و اعلام می گردد، ملاک عمل محسوب خواهد شد.

بهای اراضی طبق قیمت منطقه ای خواهد بود که به وسیله وزارت کشور و وزارت دارائی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و به تصویب هیات وزیران رسیده باشد و بهای ساختمان ها و مستحقات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و به تصویب هیات وزیران رسیده باشد.

تبصره ۱- در مورد کارخانه ها و کارگاه ها و موسسات صنعتی و اقتصادی و علمی فقط از قیمت زمین و ساختمان ملاک پرداخت عوارض قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- در مناطقی از محدوده شهر که آب مشروب لوله کشی و برق یا یکی از آنها در دسترس ساکنین آن منطقه گذارده نشده باشد بابت هر یک از آنها که تامین نشده ۲۵ درصد از عوارض مقرر کسر می گردد، ولی زمین های بایر واقع در آن مناطق مشمول این بخشودگی نخواهند شد.

تبصره ۴- ضوابط مذکور در این ماده برای تقویم زمین و یا ساختمان باید ساده و مشخص و روشن باشد.

ماده ۵- محدوده قانونی هر شهر و همچنین ضوابط مذکور در ماده ۴ توسط شهرداری به طرق مقتضی جهت اطلاع عموم اعلام خواهد شد و در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون مالکین زمین ها و ساختمان ها و مستحقات واقع در محدوده شهر یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ اعلام شهرداری مشخصات کامل ملک را با تعیین بها به تفکیک هر قطعه ملک به ترتیب مقرر در ماده ۴ کتباً به شهرداری اعلام دارند و هر گاه در مهلت مقرر نسبت به اعلام بها اقدام نکنند عوارض متعلقه برای مدت تاخیر به دو برابر افزایش خواهد یافت.

ماده ۲۳: شهرداری‌ها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان‌ها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورایی عالی شهرسازی تعیین و وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف به مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تامین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماعی خواهند بود.

تبصره ۱: شهرداری‌ها مجازند مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است ایجاد ساختمان و احداث هرگونه بنا و تأسیساتی را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یکبار و با ذکر علت از تاریخ اجرای قانون نوسازی حداکثر برای مدت سه سال ممنوع اعلام کنند و پس از تهیه و تصویب نقشه جامع شهر مکلفند حداکثر ظرف دو سال نقشه‌های تفضیلی را تهیه و اراضی و باغ‌ها و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرح‌های احداث و توسعه معابر و میادین واقع می‌شود مشخص نموده و احداث هرگونه بنا و تأسیسات را در این گونه اراضی ممنوع کنند. اینگونه اراضی و همچنین اراضی بایر و مزروعی و باغ‌ها واقع بین محدوده خدمات شهری مصوب انجمن شهر و محدوده قانونی شهر مادام که اجازه ساختمان داده نمی‌شود از پرداخت عوارض نوسازی معاف می‌باشند.

۳-۲-۵. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

براساس ماده صد قانون شهرداری مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع

باشد جلوگیری نماید که ترتیبات آن در تبصره های ذیل این ماده آمده است که در فصل بعد تشریح می شوند.

۳-۳. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

این قانون جدیدترین و مهمترین قوانین در زمینه کنترل ساختمانی است. حوزه عملکرد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان از گستردگی زیادی برخوردار است و مجموعه قوانین، مقررات، آیین نامه ها، استانداردها و تشکلهای مهندسی، حرفه ای و صنفی را شامل می شود. براساس ماده (۲) این قانون، اهداف و خط مشی های آن به شرح زیر برشمره شده است:

- ۱ - تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش های اسلامی در معماری و شهرسازی
- ۲ - تنسيق امور مربوط به مشاغل و حرفه های فنی و مهندسی در بخش های ساختمان و شهرسازی
- ۳ - تأمین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور
- ۴ - ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره وری
- ۵ - بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای خدمات
- ۶ - ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه ها در این بخش
- ۷ - وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی و اجراء و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره برداران

از ساختمان‌ها و فضاهای شهری و ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی

۸ - تهیه و تنظیم مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی

۹ - الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازندگان، مهندسين، بهره‌برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت‌های آن‌ها و فراهم ساختن زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و تشکل‌های مهندسی و حرفه‌ای و صنوف ساختمان

۱۰ - جلب مشارکت حرفه‌ای مهندسان و صاحبان حرفه‌ها و صنوف ساختمانی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و آبادانی کشور

ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان «شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل و نظارت بر این گونه طرح‌ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده (۴) این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضاء شده باشد و برای انجام فعالیت‌های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.»

۳-۴. مقررات ملی ساختمان

مقررات ملی ساختمان نیز جنبه ملی داشته و برای تمامی شهرهای کشور یکسان هستند. این مقررات اصولاً زیر نظر کمیته ای متشکل از صاحب نظران رشته های مختلفی نظیر سازه، ساختمانهای بتن آرمه، ساختمانهای فولادی، مکانیک خاک و مهندسی پی، معماری، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی و سایر تخصص های مرتبط با مقررات ساختمانی تدوین شده است. وزارت مسکن و شهرساز از سال ۱۳۶۶ با تشکیل کمیته فنی تدوین مقررات ملی ساختمانی در این زمینه فعالیت می نماید.

بر اساس ماده ۲ مقررات ملی ساختمان «مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنها است که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمانها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط زیست و صرفه جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه های ملی رعایت شود».

بر اساس ماده ۳ مقررات ملی ساختمان «مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان لازم الاجرا در سراسر کشور است و بر هرگونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر در کاربری بنای موجود، توسعه بنا، تعمیر اساسی و تقویت بنا حاکم می باشد».

بر اساس ماده ۴ مقررات ملی ساختمان «مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

تبصره - در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی ربط) ملاک عمل خواهند بود.»

۳-۵. طرح های توسعه شهری و نظام ساخت و ساز

طرح های رایج شهری در نظام برنامه ریزی شهری ایران عبارتند از؛ طرح جامع، طرح تفصیلی و طرح هادی.

با توجه به ماهیت طرح های توسعه شهری در خصوص هدایت بر نظام توسعه شهری از طریق ارائه ضوابط کاربردی ساخت و ساز در ادامه ضمن تعریف طرح های مذکور اهداف آنها را در نظام توسعه شهری برشمرده می شوند:

۳-۵-۱. طرح جامع شهر

در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶ طرح جامع به شرح زیر تعریف شده اند:

«طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت های مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به

حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود».

ویزگی زیر از تعریف طرح جامع شهری قابل استخراج است:

۱- طرح جامع یک طرح کالبدی فضایی است که با بهره گیری از تحولات اجتماعی، اقتصادی، سیاسی جامعه به بهبود سازمان فضایی شهر و رفاه اجتماعی مردم می پردازد و هدف اصلی آن ایجاد نظم فضای در شهر می باشد.

۲- طرح جامع از نظر زمانی میان مدت و به لحاظ مقیاس طرح کلی است و سیاست های کلی توسعه شهر را برای مدت ده سال تعیین می نماید.

۳- طرح جامع علاوه بر خود شهر، منطقه آن را نیز مورد مطالعه قرار می دهد و علاوه بر سیستم کاربرد اراضی، شبکه ارتباطی و زیرساخت ها را نیز مورد بررسی قرار می دهد.

۴- تعیین احتیاجات و نیازهای شهری در قالب فضا و ابعاد زمانی مشخص، تعیین امکانات و محدودیت ها در زمینه منابع و تسهیلات موجود و تدوین راه حل ها، اهداف، سیاست ها و معیارها و ضوابط کالبدی و فضایی از مهم ترین مشخصه های عملی و عملیاتی طرح جامع می باشد.

لازم به یادآوری است که الگوی طرح جامع بارها در ایران مورد نقد قرار گرفته است و در اوایل انقلاب نام آن به «طرح های توسعه و عمران و حوزه نفوذ» تغییر کرد^۱. در سال ۱۳۶۳ دستورالعمل ساده ای بنام "اساس طرح جامع" اطراف وزارت مسکن و شهرسازی برای تهیه کنندگان طرح ها برای ساده کردن مطالعات و توجه به جنبه فیزیکی طرح تهیه و ابلاغ شد. محصول نهایی طرح های توسعه و عمران و حوزه نفوذ نیز مانند طرح جامع عبارت

^۱ - احمد سعیدینیا، مقاله "اندیشه های شهرسازی خام" مجله دانشکده هنرهای زیبا، شماره اول، سال ۱۳۷۴

است از؛ یک طرح کاربری زمین به همراه مقررات و ضوابط کاربری و ساختمان و تعیین محدوده شهر برای دوره ۱۰ تا ۲۰ ساله.

۳-۵-۱-۱. اهداف طرح جامع شهر

باتوجه به تعریف ارائه شده از طرح جامع اهداف زیر برای طرح های جامع شهر قابل استنباط است:

- ۱- تهیه برنامه بلند مدت شهر.
- ۲- تعیین نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهر.
- ۳- تنظیم خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهی و بنادر و ...
- ۴- تامین سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و تعیین اولویت های مربوط به آنها.
- ۵- تدوین ضوابط و مقررات کالبدی و فضایی شهر.

۳-۵-۱-۲. محتوای طرح جامع شهر و ضوابط ساخت و ساز

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مصوبه مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ «دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر^۱» محتوی طرح های جامع شهری را به دو بخش تقسیم می کند:

۱- ساخت شهر (و توسعه)

^۱ - مقررات شهرسازی و معماری و طرح های جامع، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۰

- مشخصات ساختی و کالبدی (شعاعی، خطی، پیوسته و ناپیوسته و غیره).
- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری های عمده و موثر شهر).
- خطوط کلی و نظام شبه ارتباطی (تسهیلات شهری عمده مثل خط آن شهری، فرودگاه و غیره).

- نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

- احتمالات جمعیتب و ظرفیت جمعیت پذیری.
- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری.
- محدوده کلی تراکم جمعیت شهر.
- محدوده استحفاظی یا حریم شهر.

۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد

- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین.
- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره).

- چگونگی توزیع تراکم جمعیت.

- عناصر و بافت های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی.

- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی.

- کلیات معماری سیمای شهر، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی های اقلیمی.

- حفاظت محیط زیست.

۳-۵-۲. طرح تفصیلی

در بند (۳) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶ طرح تفصیلی به شرح زیر تعریف شده اند:

«طرح تفصیلی عبارت از طرحی است بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد».

۳-۵-۲-۱. اهداف طرح تفصیلی

بر اساس تعریف طرح تفصیلی در چارچوب مفاد قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن اهداف طرح تفصیلی به شرح زیر قابل بررسی است:

- تعیین دقیق نحوه استفاده از زمین های شهر و تعیین موقعیت و مساحت هر یک از آنها در سطح محلات مختلف شهر.
- تعیین وضعیت دقیق و تفصیلی شبکه های عبور و مرور.
- تعیین دقیق میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری.
- افزایش توان نظارتی مدیریت شهری از طریق عملیاتی کردن اهداف طرح جامع شهر.

۳-۵-۲-۲. محتوای طرح تفصیلی

تفاوت محتوای طرح تفصیلی با طرح جامع در جزئیات است، بدین معنی که کلیات طرح جامع در طرح تفصیلی تدقیق می شود تا قابلیت اجرای پیدا کند. محتوای طرح تفصیلی براساس تعریف فوق به شرح زیر قابل بررسی می باشد:

طرح تفصیلی براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع، نحوه کاربری اراضی شهری را در سطح محلات مختلف شهر و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، صورت دقیق شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت، تراکم در واحدهای شهری، اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی، مراحل مشکلات توسعه شهری و موقعیت کلیه عوامل شهر را در قالب نقشه های کاربری اراضی، شبکه های ارتباطی، مساحت ها، سرانه ها و معیارهای و ضوابط دقیق و اجرایی طرح جامع شهر را تعیین می کند.

۳-۵-۳- طرح هادی

در بند (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶ طرح هادی به شرح زیر تعریف شده اند:

«طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه می شود».

۳-۵-۳-۱- اهداف طرح هادی

در تهیه طرح هادی مثل سایر طرح های شهری اهدافی مد نظر است که منبعت از تعریف قانونی آن به شرح زیر می باشد:

- مشخص نمودن جهات توسعه و رشد آتی شهرهای کوچک و جلوگیری از رشد بی رویه و کنترل نشده آن.
- استفاده مناسب و منطقی از زمین های شهری.
- جلوگیری از بی نظمی و اغتشاش در کاربری زمین.
- توجه به کارکردها و عملکردهای مختلف شهری و توزیع متناسب این عملکردها در مناطق مختلف شهر.
- تدارک طرح به منظور کنترل پروژه های عمرانی شهرداری.
- تهیه طرح در مطابق و متناسب با توانایی های کادر فنی شهرداری.

۳-۵-۳-۲. محتوای طرح هادی شهر

طرح هادی شهر به منظور تنظیم توسعه آتی شهر، برای دوره ده ساله تهیه می شود و محتوای آن به شرح زیر است:

- مشخص کردن گذر بندی های اصلی
- منطقه بندی شهر
- تفکیک و تجزیه شهر به مناطق صنعتی، تجاری، مسکونی و غیره و کیفیت کلی
- مسایلها و دفع آب های سطحی و محل قرار گرفتن تاسیسات آب و فاضلاب و برق و خطوط عمده شبکه های توزیع آنها.

۳-۵-۴. طرح آماده سازی زمین

آماده سازی زمین را می توان برنامه اجرایی در نظام توسعه شهری تعریف کرد. یعنی آنچه در طرح های جامع و تفصیلی تدوین شده است در آماده سازی زمین به مرحله اجرا در می آید. آماده سازی زمین از سال ۱۳۶۴ به عنوان فعالیتی جدید در فرآیند برنامه ریزی شهر در ایران معمول شد. لذا می توان آماده سازی زمین را تلفیقی از اجرای طرح های جامع و تفصیلی و قواعد تدوین شده و دیگر عواملی که در ساختار برنامه ریزی شهری، طرح های معماری و مهندسی ساختمان برای مناسب تر شدن محیط مسکونی، در قالب ویژگی های اقلیمی و نظام اقتصادی و خصوصیات زمین ضرورت می یابد.

در ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱ آماده سازی زمین به شرح زیر تعریف شده است: «آماده سازی زمین عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می سازد که شامل موارد زیر می باشد^۱:

الف - عملیات زیربنایی از قبل تعیین بروکف، تسطیح و آسفالت معابر، تأمین شبکه های تأسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آب های سطحی و فاضلاب و غیره.

ب - عملیات روستایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، اداره آتش نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن.»

^۱ - ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱

۳-۵-۴-۱. اهداف طرح آماده سازی زمین

اساسی ترین هدف طرح های آماده سازی زمین تحقق توسعه شهری پیش بینی شده به منظور افزایش عرضه مسکن شهر است. در حالی که هدف های راهبردی مورد نظر آن را هم می توان به شرح زیر بر شمرد:

- تغییر ثقل شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی
- تنظیم مدیریت اجرایی برنامه های توسعه شهری
- مشارکت مردم در ایجاد محیط زندگی مردمی و جمعی خود
- تامین خدمات عمومی از طریق سرمایه گذاری و مدیریت مردمی
- هدایت و جابجایی و استقرار جمعیت و جلوگیری از اسکان غیر رسمی
- ایجاد تعادل میان سکونت گاه ها
- ایجاد اشتغال
- تهیه زمین در مقیاس انبوه به منظور تولید مسکن
- جلوگیری از توسعه بی برنامه شهر و تهیه زمین مناسب با کاربری مسکونی
- ممانعت از تبدیل زمین های کشاورزی و باغت به کاربری مسکونی و صنعتی
- ایجاد محیط مسکونی مناسب از نظر برنامه ریزی شهری، معماری، تاسیسات زیربنایی و خدمات شهری و تجهیزات روبنایی

۳-۵-۴-۲. محتوای طرح آماده سازی زمین

طرح های آماده سازی زمین در شهرهایی که فاقد برنامه شهری و یا دارای طرح شهری نامناسب هستند جایگاه اجرایی تری می یابد و شناخت عمومی شهر را باعث می شود. ولی در شهرهایی که دارای طرح جامع و تفصیلی مناسب هستند به مطالعات و نقشه های

اجرائی و جزییات شهری محدود می شود. اطلاعات طرح آماده سازی زمین در قالب نقشه و گزارش های تفصیلی با محتوای زیر تدوین می شود:

- تفکیک زمین به قطعات کوچک و تعیین تراکم ها.
- تعیین سیستم خیابان ها، کوچه ها، میدان ها، فضای سبز، توقف گاه ها و فضای باز.
- تاسیسات شهری شامل، آب، برق، گاز و فاضلاب.
- مراکز محلات و خدمات شهری شامل؛ خدمات اداری، تجاری، بهداشتی، آموزشی و تفریحی و غیره.
- ضوابط و معیارهای ساختمانی و الگوهای طراحی معماری با در نظر گرفتن وضعیت اقلیمی و معیشتی.

نادیده گرفتن فرایندهای توسعه شهری و شهرنشینی در نظام تهیه طرح های جامع مسایل را پیرامون شهرها و بخصوص شهرهای بزرگ کشور بوجود آورده است که همگی فرآیند شهرنشینی و ساخت و سازهای خارج از ضابطه را باعث شده اند که مهمترین این مسایل عبارتند از:

- گسترش شهر در امتداد جاده های برون شهری
- شکل گیری روستا- شهرهای حاشیه شهرها
- تشکیل مجموعه های از هم گسیخته شهری
- عقب ماندگی اسکان های خارج از محدوده
- نابودی محیط زیست و منابع طبیعی نواحی بلافصل شهر که از حوزه نظارت قانونی شهرها خارج هستند.

لازم به یادآوری است شورای عالی شهرسازی و معماری در بند (ب) مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۵/۲ لزوم مطابقت محتوایی کلیه طرح های آماده سازی را با طرح های جامع و تفصیلی و هادی به شرح زیر مورد تاکید قرار داد:

«از این تاریخ (۱۳۶۸/۵/۲) تا اطلاع بعدی کلیه طرح های آماده سازی بایستی کاملاً با طرح های جامع و تفصیلی و هادی مطابقت کامل داشته باشد و هر گونه مغایرت نسبت به کاربری ها و محدوده مصوب توسعه، دارای مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورای عالی شهرسازی و معماری است. در مورد شهرهایی که فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز باشند بایستی امکان و وسعت آماده سازی به تایید شورای عالی شهرسازی و معماری برسد».

۳-۶. ضوابط و مقررات طرح های توسعه شهری

در شرح خدمات تهیه طرح های هادی، جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی (دستورالعمل اجرایی) شامل ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی در کاربری های مختلف، تراکم ها، تفکیک زمین، احداث بنا و .. اشاره شده است.^۱

همچنین در «الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی» (پیوست مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان در این طرح ها به شرح زیر ذکر شده است:

۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل اندازه قطعات

^۱ - قرارداد تیپ ۱۲، تهیه طرح جامع و تفصیلی، سازمان برنامه و بودجه و قرارداد تهیه طرح های هادی شهری - دفتر

- ابعاد و تناسب قطعات

- نحوه دسترسی ها

۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداقل ابعاد حیاط

- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- حداقل تعداد پارکینگ

- سایر فضاهای باز (مثل پاسیو و نورگیرها)

- مقررات مربوط به نورگیر و تهویه طبیعی

- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان ها به حیاط ها و حیاط خلوت.

- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام.

ضوابط و مقررات مربوط به طرح های توسعه شهری نتیجه مطالعات جامع طرح های

مذکور توسط تهیه کنندگان طر و براساس شرایط خاص هر شهر ارائه می شود و پس از

تصویب توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، شورای برنامه ریزی و توسعه استان،

کمیسیون ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، لازم الاجرا

محسوب می شود.

۳-۷. ضوابط و مقررات اجرایی مرتبط با امور فنی، مهندسی و عمرانی

۳-۷-۱. ضوابط عام

ضوابط زیر خلاصه ای از ضوابط مورد عمل در شهرداری ها برای رعایت امور ساختمان می باشد:

۱- حد نصاب تفکیک اراضی داخل محدوده براساس سند توسعه شهر مشخص می شود و بر اساس آن مساحت قسمتهای اصلاحی و معابر جز آن به حساب نمی آیند.

۲- مساحت تراکم ساختمانی که با توجه به مراتب زیر محاسبه می گردند تراکم خالص نامیده می شوند، سایر فضاها مانند پله هل، پارکینگها، انبارها، اطاق تاسیسات، پله فرار و آسانسور به عنوان فضاهای مشاع نامیده می شوند که با اضافه نمودن مساحت آنها به مساحت خالص جمعا مساحت ناخالص و یا مساحت کل زیر بنا نامیده می شود. مساحت زیربنا با در نظر گرفتن موارد یادشده حاصل می گردد و خود به خود نیز نمی توان برای آنها ضابطه مشخصی را پیش بینی کرد.

۳- حداکثر طول پیش آمدگی ساختمان ۶۰ درصد طول قطعه از سمت شمال است

۴- حداقل فضای باز ۴۰ درصد کل مساحت زمین

۵- تراکم ساختمانی به مساحت مفید ساختمانی با احتساب دیوارها و نسبتی از مساحت بالکن ها اطلاق می شود.

۶- احداث پیلوتی، یا زیر زمین (یکی از آنها) به میزان ۶۰ درصد مساحت زمین در محدوده ساختمانی اصلی به منظور استفاده به عنوان انبار، موتورخانه و پارکینگ با رعایت ضوابط مجاز است :

۷- حداکثر ارتفاع پیلوتی یا زیر زمین از کف تا زیر سقف ۲۰ / ۲ متر

- ۸- حداکثر ارتفاع کف پیلوتی از نقطه صفر- صفر ۲۰ سانتیمتر
- ۹- حداکثر ارتفاع کف طبقه همکف از نقطه صفر- صفر در صورت زیرزمین ۱/۲۰ متر
- ۱۰- مساحت دیوارهای قطعات کوچک تر از ۲۵۰ متر مربع جز تراکم محسوب نمی گردند و بدن منظور به تراکم خالص زیر بنا باید ۱۰ درصد مقدار خودش اضافه شود.

۳-۷-۲- انواع تراکم ساختمانی

- تراکم کم

- حداکثر مقدار زیربنا در طبقات مسکونی (تراکم ساختمانی) ۱۰۰ درصد مساحت است.
- حداکثر طبقات دو طبقه روی زیرزمین یا پیلوتی (یکی از آنها).
- حداکثر ارتفاع ۹/۵۰ متر از نقطه صفر- صفر تا بالای دست انداز.

- تراکم متوسط

- حداکثر مقدار زیربنا در طبقات مسکونی (تراکم ساختمانی) ۱۵۰ درصد مساحت است.
- حداکثر طبقات سه طبقه روی زیرزمین یا پیلوتی (یکی از آنها).
- حداکثر ارتفاع ۱۲/۵۰ متر از نقطه صفر- صفر تا بالای دست انداز.

- تراکم زیاد

- حداکثر مقدار زیربنا در طبقات مسکونی (تراکم ساختمانی) ۲۰۰ درصد مساحت است.
- حداکثر طبقات چهار طبقه روی زیرزمین یا پیلوتی (یکی از آنها).
- حداکثر ارتفاع ۱۵/۵۰ متر از نقطه صف

۳-۷-۳. ضوابط و مقررات مربوط به فضاهای باز ساختمان

- ۱- مساحت حیاط خلوت‌ها در زمین‌های بزرگ‌تر از ۲۰۰ متر مربع برای اطاق‌های اصلی (خواب، پذیرایی، نشیمن) حداقل ۱۲ متر مربع با رعایت حداقل ۳ متر عرض می‌باشد.
- ۲- مساحت نورگیر برا آشپزخانه حداقل ۶ متر با رعایت حداقل ۲ متر عرض می‌باشد.
- ۳- مساحت حیاط خلوت‌ها در زمین‌های کوچک‌تر از ۲۰۰ متر مربع برای اطاق‌های اصلی حداقل ۶ درصد مساحت زمین با رعایت حداقل عرض ۳ متر و برای نورگیری آشپزخانه ۳ درصد مساحت زمین با رعایت حداقل عرض ۲ متر مربع می‌باشد. برای اینگونه قطعات، چنانچه حیاط خلوت در شمال زمین واقع گردد، حداقل عرض ۲ متر کفایت می‌نماید.

۳-۷-۴. ضوابط و مقررات پیش آمدگی‌ها و بالکن‌ها

- ۱- احداث بالکن و پیش آمدگی در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی‌باشد.
- ۲- احداث پیش آمدگی در خیابان‌های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی‌متر و برای خیابان‌های ۲۰ متر به بالا بعرض ۱۲۰ سانتی‌متر مجاز می‌باشد.
- ۳- ارتفاع پیش آمدگینسبت به کف پیاده رو نباید از $\frac{3}{5}$ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جز تراکم محسوب خواهد شد.
- ۴- پیش آمدگی ساختمان در طبقات خارج از ۶۰ درصد طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه حداکثر به میزان ۱۲۰ سانتی‌متر یلامانع است. (رعایت ۶۰ درصد مساحت الزامی است)
- ۵- پیش آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مکالکیت به میزان حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر عمود بر پخ و به شرط رعایت $\frac{3}{5}$ متر ارتفاع از کف پیاده روبلامانع است.
- ۶- طبقه محاسبه زیر بنا و تراکم پیش آمدگی‌ها در داخل فضای باز به قرار زیر است :
۱-۶ پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان بعنوان بارانگیر جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در ...

۲-۶ در صورتی که پیش آمدگی سه طرف باز باشد $1/2$ مساحت آن جزء زیربنا محسوب خواهد شد.

۲-۶ در صورتی که طرفین پیش آمدگی محصور گردد و از یک جبهه باز باشد $2/3$ مساحت آن جزء زیربنا محسوب خواهد شد.

۳-۸. قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱۳۵۱/۱۲/۲۲

ماده ۶ - در شهرهائی که دارای نقشه جامع شهر می باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزاز دادگاهها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هر گاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزاز رأساً اقدام خواهند نمود

ماده ۷ - شهرداریها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می باشد. در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرحهای جامع و تفصیلی و شهری موضوع ماده ۵ مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازمالاجراء خواهد بود.

۳-۹. قانون تغییرنامه وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی

مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶

بند (د) ماده ۳ - تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمانها و مسکن و تحقیق و بررسی مسائل مربوط به ساختمان و مصالح ساختمانی و نیز تهیه

استانداردهای لازم برای مصالح ساختمانی با همکاری مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران. ۴- تهیه و اجرای طرح‌های ساختمانی دولتی

۳-۱۰. اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان

کار ساختمان در شهرداری‌ها مصوبه شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۹

۱۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری‌های کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می‌باشد انجام می‌گردد:

۱۲- شهرداری‌ها مکلفند براساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد اقدام و به متقاضی تسلیم نمایند:

الف) حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مدارک مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذینفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، فتوکپی وکالتنامه، از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهرسازی حاکم بر ملک (شامل نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحویل نقشه‌های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نمایند. در غیر این صورت لازم است علت عدم آمادگی تحویل نقشه‌ها را کتباً به ذینفع اعلام نمایند.

تبصره: به منظور جلوگیری از استعلام‌های متعدد شهرداری‌ها از دستگاه‌های اجرایی کلیه دستگاه‌ها مکلفند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری‌ها گزارش نمایند. نقشه‌های شهر باید به

گونه‌ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان‌دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

ب) حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه‌های مربوطه با رعایت ضوابط اعلام‌شده در بند الف و نیز مفاده ماده ۱۷ نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارائه کلیه برگ‌های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.

ج) حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق‌الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می‌باشد اقدام نمایند.

تبصره): شهرداری‌ها مکلفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز تقلیل دهند.

۱۳- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف و انطباق ساختمان احداث‌شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتباً به ذینفع اعلام گردد.

۱۴- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان و انطباق ساختمان احداث‌شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی ساختمان، به ذینفع اعلام شود.

۱۵- وزارتخانه‌های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر می‌باشند اقدام نمایند.

۱۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعلام‌های دستگاه‌ها و ارگان‌هایی از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانک‌ها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی و... مورد استناد می‌باشد.

تبصره (۱): هر گونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می‌شود و پیگرد قانونی دارد.

تبصره (۲): شهرداری‌ها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند حسب درخواست متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.

۱۷- شهرداری‌ها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیت‌های اجرایی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را با هماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده‌اند، فراهم نمایند.

تبصره (۱): این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می‌تواند از طریق شهرداری‌ها نسبت به موارد فوق‌الذکر اقدام نماید.

تبصره (۲): نظارت بر حسن جریان امور و کنترل‌های لازم در چارچوب مقررات به عهده شهرداری‌ها خواهد بود.

۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب طرح‌های شهرسازی زمین‌های موات شهری را در طرح‌های مصوب مشخص نماید.

تبصره): وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بند فوق پس از وصول استعلام از شهرداری ها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نماید.

۱۹- شهرداری ها موظفند به منظور حُسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

۲۰- وزارت کشور و شهرداری ها مسئول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.

۳-۱۱. مقررات کنترل ساختمان

امروزه اگر چه نمی توان ادعا کرد که تمامی ساخت و سازها تحت کنترل رسمی دولت ها قراردارند، اما تقریباً در همه شهرهای جهان کمابیش بر ساخت و سازهای ساختمانی نظارت می شود و همواره شهرداری اصلی ترین نقش را در اعمال کنترل بر ساخت و ساز ایفا می کند. در ایران نیز گرچه در قوانین اولیه وظایف قابل ذکری بر لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی در شهرها مقرر نگردیده است اما برای اولین بار در بند (۲۴) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ «صدور پروانه برای کلیه ساختمان هایی که در شهر ساخته می شود» از وظایف اساسی شهرداری قید شده است. در حالی که در این قانون در خصوص عملیات ساختمانی و شهرسازی در پیرامون شهرها که موجب توسعه آتی شهر می شود چگونه باید پروانه ساختمانی صادر نمود و یا در عملیات

ساختمانی بعد از صدور پروانه، نظارتی سورت نمی گیرد تا ساختمان بر خلاف مشخصات و شرایط مقرر در پروانه یا بدون اخذ پروانه ساخته نشود^۱.

در سال ۱۳۴۵ که قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت، ضمن ماده صد این قانون آمده است که کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و حریم آن باید قبل از هر اقدام قانونی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند و شهرداری به وسیله ماموران خود می تواند از عملیات ساخت و ساز ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور و یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری کند.

بعلاوه براساس مفاد ماده ۹۹ قانون شهرداری، شهرداری مکلف به تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی برای حریم شهر می باشد، و تهیه مقررات برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی خیابان کسی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و... را نیز در دستور کار دارد.

در قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) نیز به اختیارات شهرداری در کنترل ساختمان اشاره شده است. به طوریکه در ماده ۲۳ این قانون آمده است:

«شهرداری ها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان ها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین و وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف به

^۱ - فصل اله هاشمی: حقوق شهری و قوانین شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۱

مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تأمین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماعی خواهند بود^۱».

«شهرداری‌ها مجازند مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است ایجاد ساختمان و احداث هر گونه بنا و تأسیساتی را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یک بار و با ذکر علت از تاریخ اجرای قانون نوسازی حداکثر برای مدت سه سال ممنوع اعلام کنند و پس از تهیه تصویب نقشه جامع شهر مکلفند حداکثر ظرف دو سال نقشه‌های تفصیلی را تهیه و اراضی و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرح‌های احداث و توسعه معابر و میادین واقع می‌شود مشخص نموده و احداث هر گونه بنا و تأسیسات را در این گونه اراضی ممنوع کنند. این گونه اراضی و همچنین اراضی بایرو مزروعی واقع بین محدوده خدمات شهری مصوب انجمن شهر و محدوده قانونی شهر مادام که اجازه ساختمان داده نمی‌شود از پرداخت عوارض نوسازی معاف می‌باشند»^۲.

همچنین در تبصره (۴) ماده (۲۶) قانون نوسازی و عمران شهری مکلف به دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری شده اند.

«وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری‌ها و این قانون راجع به ایجاد بنا می‌باشند».

^۱ - قانون نوسازی و عمران شهری - مصوب آذرماه ۱۳۴۷ - ماده ۲۳

^۲ - قانون نوسازی و عمران شهری - مصوب آذرماه ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی تبصره (۱) ماده ۲۳.

۳-۱۲. اهداف کنترل ساختمان

فعالیت‌های ساختمانی بخش بزرگی از کل فعالیت‌های اقتصادی و تولیدی کشور را تشکیل می‌دهند. مقایسه آمارهای سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی نشان می‌دهد که سهم عظیمی از این سرمایه‌ها در پروژه‌های ساختمانی و صنایع وابسته به آن باشد. این سرمایه‌ها به صورت مستقیم در پروژه‌های مسکونی، تجاری، بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و نظایر آن بکار رفته و یا به صورت غیر مستقیم در قالب مستحقات جنبی دیگر پروژه‌های عمرانی به ساختمان سازی تخصیص داده شده است.

با توجه به نسبت جمعیت شهرنشین کشور و توسعه شهرنشینی و افزایش تعداد شهرها، و تمرکز فعالیت‌های اداری، صنعتی، بهداشتی و اقتصادی در شهرها، بخش عمده و اصلی ساختمان‌های کشور در شهرها ساخته می‌شوند. لذا در سال‌های اخیر هم توجه به صنعت ساختمان در کشور، علاوه بر رفع ضروری‌ترین نیازهای بشری به عنوان یک نیاز بهترین و مناسب‌ترین فعالیت‌های اقتصادی مورد توجه کسانی است که به دنبال فعالیت‌های سودآور اقتصادی هستند. در چنین شرایطی کنترل و نظارت بخش‌های دولتی و عمومی بر بخش ساختمان ضروری است تا حداقل کیفیت‌های مورد انتظار براساس ضوابط و مقررات ملاک عمل در آنها رعایت شود.

با توجه به اینکه ساختمان یکی از گران‌ترین کالاها به شمار می‌آید که انسان در طول حیات خود خریداری می‌کند، بنابراین برای حفظ منافع عمومی و حقوق افراد و همچنین برای تامین رفاه، آسایش، ایمنی و بهداشت شهروندان، نظارت و کنترل بر فعالیت‌های ساختمانی الزامی می‌باشد.

۳-۱۳. ضوابط ساخت و ساز از تشکیل پرونده تا دستور نقشه

۱- تشکیل پرونده

هدف از تشکیل پرونده، شناسایی (مالک - مالکین) و یا وکیل قانونی آنها و بررسی مدارک لازم، جهت صدور مجوز ساختمانی می باشد. لذا مالک یا مالکین و یا نماینده قانونی وی مکلف است برای تشکیل پرونده مدارک و اسناد مورد نیاز را به شرح زیر در اختیار شهرداری قرار دهد.

۲- مدارک مورد نیاز جهت تشکیل پرونده

- ارائه تقاضانامه مالک یا وکیل قانونی با درج مورد درخواست
- در صورتی که تقاضا از طرف شرکت یا سازمان خاصی انجام پذیرد، اعزام نماینده رسمی شرکت و یا سازمان مربوطه با معرفی نامه معتبر به شهرداری ضروری است.
- ارائه یکسری فتوکپی از تمامی اوراق سند مالکیت که در مراجع ذیصلاح برابر اصل شده است.
- ارائه اصل و رونوشت شناسنامه مالک یا مالکین
- اصل سند مالکیت جهت بررسی و تطبیق به قسمت تشکیل پرونده ارائه خواهد شد
- در صورت مراجعه وکیل قانونی مالک یا مالکین تسلیم اصل وکالت نامه و رونوشت برابر با اصل شده آن به قسمت تشکیل پرونده ضرورت دارد.
- ارائه برگ مفاصا حساب نوسازی در زمان تشکیل پرونده
- در صورت فوت مالک، گواهی انحصار وراثت، تسویه حساب مالیات بر ارثیه انضمام وکالت نامه رسمی متقاضی از کلیه ورثه ضروری است (در مورد ورثه صغیر، قییم نامه و اصل شناسنامه ها باید ارائه گردد).

- در صورتی که زمین موقوفه باشد ارائه برگ اجاره نامه سازمان اوقاف ضرورت می یابد.
- تسلیم یک برگ نقشه ۲۰۰۰/۱ هوایی که محل دقیق ملک بر روی آن منعکس و مورد تأیید کارشناس رسمی دادگستری و به امضاء رسیده باشد (در صورت جابجایی احتمالی محل ملک بر روی نقشه هوایی مسئولیت متوجه مالک خواهد بود)
- محل ملک بر روی نقشه ۲۰۰۰/۱ هوایی در خصوص اراضی بایر سوای تأیید و امضاء مالک، الزاماً باید توسط کارشناس رسمی دادگستری مشخص و تأیید گردد.
- ارائه تعهدنامه عدم استفاده از مزایای مواد ۶ و ۸ قانون زمین شهری در خصوص اراضی بایر الزامی است.
- ارائه تعهدنامه عدم جابجایی زمین توسط مالک ضروری است.
- تکمیل فرم استعلام از معاونت حمل و نقل و ترافیک منطقه در خصوص کنترل بروکف در صورت نیاز و به تشخیص قسمت طرح تفصیلی و بروکف.
- تکمیل فرم استعلام از معاونت امور شهری و فضای سبز منطقه در خصوص محوطه سازی و فضای سبز در صورت درخواست گواهی پایانکار.

۳- بازدید

انجام بازدید از ملک به جهت ثبت وضعیت ملک از نظر ابعاد ملک، عرض گذرها و در صورت وجود بنا، تعداد طبقات و ساخت آنها، درج تعداد پارکینگ ها و نهایتاً تنظیم گزارش از ملک توسط مأمور بازدید انجام می پذیرد که این اطلاعات در قسمت های طرح تفصیلی و بروکف، صدور پروانه و نظارت فنی مورد استفاده قرار می گیرد.

۴- طرح تفصیلی و بروکف

- طرح تفصیلی

پس از بازدید، جهت اعلام کاربری ملک، میزان تراکم پایه و وضعیت گذر و موارد مشابه پرونده به این قسمت ارجاع می گردد.

- بروکف

عملکرد این قسمت بررسی ابعاد وضع موجود ملک نسبت به ابعاد باقیمانده و درج میزان اصلاحی، ارائه پروفیل طولی گذر و تعیین تراز بنای احداثی با توجه به خط پروژه می باشد. توجه: پس از این مرحله در صورتی که تقاضای مالک یا مالکین صدور پروانه ساختمانی، تخریب و نوسازی، توسعه بنا، تغییر نقشه، و یا تمدید پروانه ساختمانی باشد؛ سوابق به قسمت صدور پروانه ارجاع و در صورتی که مبنای تقاضا صدور گواهی عدم خلاف، برگ بلامانع ادامه عملیات ساختمانی، پایان کار ساختمانی و یا تمدید پایان کار باشد سوابق به قسمت نظارت فنی ارسال میگردد.

۵- دستور نقشه

عملکرد این قسمت به استناد گزارش مأمور بازدید و توجیهات قسمت طرح تفصیلی و بروکف، صدور دستور نقشه می باشد.

۳-۱۴. ضوابط ساختمان سازی از دستور نقشه تا صدور پروانه

۱- تأیید نقشه و تکمیل مدارک

پس از صدور دستور نقشه براساس دستور عملهای ارائه شده و مفاد دستور نقشه مالک اقدام به تهیه نقشه‌های معماری که مشتمل بر پلان‌ها، مقاطع - جزئیات اجرایی بهینه‌سازی در جهت صرفه جوئی مصرف سوخت در ساختمان و پلان شیب بندی در مقیاس ۱/۱۰۰ و نقشه‌های طرح نما در مقیاس ۱/۵۰ می‌باشد نموده و به همراه برگ تعهد نقشه‌های معماری به قسمت صدور پروانه ارائه می‌نماید.

کارشناس کنترل نقشه پس از بررسی نقشه‌های معماری ارائه شده در صورت وجود اشکالات و مواردی مغایر با ضوابط و مقررات شهرسازی موضوع را کتباً اعلام و در صورت عدم وجود مغایرت پس از تصویب نقشه‌های معماری دو نسخه از آن تحویل مالک گردیده و مالک یک نسخه از آن را جهت تصویب طرح نما به کمیسیون طراحی شهری و محیط زیست و نسخه دیگر را به مهندس محاسب جهت تهیه نقشه‌های محاسباتی ارائه می‌نماید. مهندس محاسب موظف است ضمن رعایت آئین نامه استاندارد ۲۸۰۰ زلزله و سایر مقررات ملی ساختمان نقشه‌های سازه را به نحوی تهیه نماید که با نقشه‌های معماری مغایرتی نداشته باشد پس از تهیه نقشه‌های محاسباتی، سایر مدارک شامل:

چک لیست زلزله، چک لیست سازه نگهبان، نقشه‌های سازه نگهبان، برگ تعهد نقشه‌های محاسباتی برگ تعهد نظارت دستورالعمل ایمنی و برنامه زمان بندی، نقشه طرح نمای مصوب و تأییدیه کمیسیون طراحی شهری، معماری و محیط زیست به قسمت صدور پروانه تحویل می‌گردد. نقشه‌های محاسباتی به همراه دفترچه و دیسکت نقشه‌های معماری و محاسبات به انضمام سایر فایل‌های مرتبط با نقشه محاسباتی توسط واحد کنترل کیفی

حوزه شهرسازی و معماری منطقه مورد بررسی و در صورت وجود اشکال کتباً به مالک اعلام و در غیر این صورت تائید و به قسمت صدور پروانه اعاده می گردد.

۲- اعلام عوارض

پس از ارائه مدارک قید شده در بند یک از سوی مالک و تائید نقشه های محاسباتی توسط واحد کنترل کیفی و نیز تائید نقشه های طرح نما در کمیسیون طراحی شهری، معماری و محیط زیست منطقه کارشناس کنترل نقشه پس از کنترل مدارک از طریق سیستم اقدام به اعلام عوارض متعلقه نموده و دو برگ از فرم اعلام عوارض را تحویل مالک جهت مراجعه به اداره درآمد و نوسازی منطقه می نماید.

۳- وصول عوارض و پیش نویس پروانه

پس از پرداخت عوارض متعلقه از سوی مالک و اخذ تائیدیه از اداره درآمد منطقه، پیش نویس پروانه پس از بررسی کلیه مدارک و محتویات پرونده و کنترل پاسخ استعلامات، تهیه و پس از بررسی توسط رئیس صدور پروانه، معاون شهرسازی و معماری و شهردار منطقه تائید و پرینت پروانه ساختمانی چاپ و مجدداً به حوزه شهرسازی ارسال و به امضاء تائیدکنندگان رسیده و جهت تحویل به مالک و مهندس ناظر (با همراه داشتن اصل سند مالکیت و کارت شناسائی و اصل وکالت نامه) پروانه ساختمانی و یک نسخه از نقشه های معماری، سازه و طرح نمای مصوب (در صورتی که منفک از نقشه های معماری باشد) به دبیرخانه منطقه ارسال می گردد.

توضیح: در صورتی که درخواست مالک تغییر نقشه، تبدیل و یا توسعه بنا بوده و بنا دارای تخلف ساختمانی باشد قبل از صدور دستور نقشه سوابق به قسمت نظارت فنی ارسال و پس از بررسی و صدور بلامانع شهرسازی به قسمت صدور پروانه اعاده می گردد.

۳-۱۵. صدور پروانه ساختمان تا گواهی ساختمان

صدور پروانه ساختمان یکی از فعالیت های مهم شهرداری ها ست شهرداری مجری و ناظر اصلی بر اجرای طرح های توسعه شهری است. منطقه بندی، بخش مهمی از این طرح هاست که نظارت بر آن عمدتاً از طریق صدور پروانه های ساختمانی صورت می گیرد. قطعاً بدون استفاده از ابزار پروانه های ساختمانی، کنترل تراکم ها در مناطق گوناگون شهری و هدایت انواع فعالیت ها در بخش های مختلف شهری امکان پذیر نیست.

از سوی دیگر، همواره تعداد زیادی از شهروندان، برای پیگیری کارهای "ساختمان" خود به شهرداری مراجعه می کنند؛ زیرا ساختمان، مهم ترین، پرمشغله ترین و گران ترین کالایی است که بسیاری از شهروندان در طول حیات خود خریداری و یا احداث می کنند. از این رو حساسیت زیادی در این باره وجود دارد. شیوه انجام این بخش از امور شهرداری قطعاً در چگونگی ارتباط شهرداری و شهروندان و تصویر مثبت یا منفی شهرداری در ذهن شهروندان مؤثر است.

برای تسهیل در انجام مراحل گوناگون صدور پروانه ساختمانی و کنترل فعالیت های مربوط به آن، توجه به دو موضوع، اهمیت بسیار دارد: وجود نیروی انسانی متخصص به اندازه کافی و آموزش مردم.

هم اکنون در هر شهری واحد سازمانی یا مسئول و متصدی مشخصی برای صدور پروانه و نظارت بر امور ساختمانی وجود دارد. افراد و کارشناسانی که در این واحد مشغول به

فعالیت هستند، باید تخصص و آگاهی بسیار داشته باشد و در عین حال صبورانه، باحوصله و به دقت، توضیحات و راهنمایی های لازم را به متقاضیان پروانه ساختمانی ارائه بدهند و باید فرصت بررسی همه جانبه پرونده های محوله را نیز داشته باشد. از این رو کافی بودن نیروی انسانی متخصص با توجه به حجم فعالیتهای ساختمانی، اهمیت بسیار دارد.

ارتقای اطلاعات و آشنایی شهروندان با مقررات ساختمانی یکی از اهداف اصلی مدیریت شهرداری در عمران و نوسازی اصولی و علمی شهر است. این گونه آگاهی ها، میزان اقدامات غیر قانونی ساختمانی را - که عملاً باعث سلب آسایش و رفاه و بروز خطرات جانی و مالی جبران ناپذیر می شود - کاهش می دهد و از هر گونه فساد سوداگران و سودجویان که ریشه در عدم آگاهی مردم از مقررات و حقوق آنها دارد، جلوگیری می کند.

ارتقای آگاهی مردم شهر از اصول و ضوابط ساختمانی با بحث و مذاکره در مجامع عمومی، چاپ و انتشار نشریات توسط شهرداری، درج آگاهی و یا مقالات روزنامه ها - مخصوصاً روزنامه های محلی - بحث در رادیو و تلویزیون و .. امکان پذیر است. در بعضی از کشورها افزون بر رعایت ضوابط و مقررات، بخشی با نام ضوابط و مقررات ارشادی در نظر گرفته شده است. ارائه این ضوابط راهی برای آموزش غیر مستقیم سازندگان محسوب می شود. همچنین از این طریق از سیاست تشویقی و مثبت در کنار سیاست های تنبیهی در اجرای ضوابط ساختمانی استفاده می شود.

۳-۱۶. مراحل صدور پروانه ساختمانی

مرحله اول: درخواست

اولین مرحله از روند صدور پروانه ساختمانی را می توان مرحله درخواست صدور پروانه ساختمانی از جانب مالک و یا موکل وی ذکر کرد. در این مرحله مالک یا موکل وی با

حضور در اداره شهرسازی و ارائه مدارک لازم، فرم درخواست پروانه ساختمانی را تکمیل می کند.

مطالعه انجام شده در باره چگونگی صدور پروانه ساختمانی در کشورهای فرانسه، آلمان، بلژیک و ایالات متحده آمریکا، نشان می دهد که در آن کشورها نیز همواره اولین مرحله "درخواست" است که با تکمیل فرم های استاندارد صورت می گیرد. با این تفاوت که در کشورهای مورد نظر اغلب اطلاعات مقدماتی درباره طرح جامع، طرح تفصیلی، موقعیت شهرسازی زمین و ضوابط حاکم بر صدور پروانه قبل از مرحله درخواست در اختیار شهروندان قرار می گیرد. وضعیت زمینهای شهری در نقاط مختلف و همچنین ضوابط انواع ساخت و ساز در قالب نقشه ها و کتابچه های راهنما، همواره در دسترس شهروندان قرار دارد. این اطلاعات در بعضی کشورها به طور رایگان در اختیار شهروندان قرار می گیرد و در بعضی موارد نیز افراد با حضور در اداره ساختمان، با ارائه نقشه یا شماره زمین خود، جایگاه آنرا در نقشه شهر مشاهده نموده و شخصاً مسائل مربوط به توسعه ملک خود را بررسی می نماید، یا اینکه این بررسی را با پرداخت مبلغی توسط مهندسین مشاور خصوصی انجام می دهند. اطلاع شهروندان از وضعیت زمین و مقررات ساخت و ساز موجب تسهیل اقدامات بعدی می شود.

در فرم درخواست صدور پروانه در فرانسه، جزئیات دقیق مربوط به ساختمان نظیر: کاربری ملک، تراکم بنا، ارتفاع، پارکینگ و زیربنای مورد نظر و مصالح مورد استفاده نیز گنجانده شده است. همچنین نقشه های محوطه، مقاطع و نقشه ها، نماها که توسط معماران مجاز ترسیم شده است، همواره فرم درخواست تحویل می گردد. مرحله درخواست صدور پروانه ساختمانی در کشورهای آلمان، بلژیک و آمریکا نیز از نظر دارا بودن اطلاعات دقیق

پیرامون ملک و ارائه نقشه های دقیق ساختمانی به همراه درخواست، مانند انجام این مرحله در کشور فرانسه است.

- دقت در اخذ مدارک

اگر مرحله تهیه و تنظیم تقاضای صدور پروانه ساختمان و مدارک مربوط به آن، بویژه تحویل گرفتن تقاضا و نقشه و مدارک کار بدرستی و با دقت انجام گیرد، رسیدگی به تقاضا و صدور پروانه ساختمانی بدون اشکال صورت می گیرد. بنابراین برای کاهش مدت زمان رسیدگی به تقاضاهای پروانه ساختمان، کوشش عمده شهرداری و واحد صدور پروانه و نظارت ساختمانی باید در مرحله اول، یعنی راهنمایی متقاضیان در تنظیم تقاضا و مدارک و نقشه ساختمانی متمرکز گردد.

- صدور پروانه در مرحله تهیه طرح های توسعه شهری

در طول مدت تهیه طرح جامع و تفصیلی، محدودیت در صدور پروانه ساختمان برای مدتی به نسبت کوتاه- که نباید از چند ماه تجاوز کند- اجتناب ناپذیر است. در این مرحله به علت روشن نبودن وضع شبکه اصلی ارتباطی و ضوابط گذر بندی در تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمان و همچنین روشن نبودن دقیق ضوابط منطقه بندی و نحوه استفاده از اراضی و ساختمان صورت گیرد. بویژه در مناطق حساس شهر و در مورد ساختمان های خیلی بزرگ و اساسی چه بسا تقاضاهای مذکور در کمیسیون هایی با شرکت مسئولان و کارشناسان مربوطه مطرح و مورد رسیدگی دقیق و همه جانبه قرار گیرد.

- سند مالکیت

در بعضی از شهرها، اراضی حاشیه شهرها به واسطه اینکه در موقع تشکیل اداره ثبت املاک جزو دهات مجاور شهر و زمین زراعی بوده‌اند، به صورت مشاع به ثبت رسیده و سند مالکیت تفکیکی برای هر یک از مالکان صادر نگردیده است. بنابراین اکثر قریب به اتفاق مالکان و متقاضیان پروانه ساختمانی در اینگونه مناطق شهر، فاقد سند مالکیت تفکیکی برای هر قطعه زمین هستند. در حالی که چه بسا یک قطعه زمین، چندین بار با قید مشاع حتی در دفتر اسناد رسمی مورد معامله قرار گرفته و دست به دست گشته است. اغلب مالکین متقاضی در این نواحی از شهر به استناد بنچاقی که در دست دارند و از نظر سایر مالکان آن منطقه، کاملاً محرز است، تقاضای صدور پروانه ساختمان دارند. در حالی که متقاضی، سند مالکیت تفکیکی و مشخص در اختیار ندارد. اگر چه در این موارد لازم است سازمان ثبت اسناد و املاک، تدبیری اندیشیده و این اشکالات را رفع نماید، ولی تا آن زمان شهرداری باید ترتیبی اتخاذ نماید که در صورت احراز مالکیت مشاع تصرفی، متقاضی بتواند پروانه ساختمانی را کسب نماید و حداکثر احتیاط این است که در پروانه ساختمانی قید گردد که " چون ملک به صورت مشاع تصرفی بوده و فاقد سند تفکیکی است، لذا شهرداری در قبال خسارتهای احتمالی آینده متقاضی پروانه یا کسی که پروانه به نام او صادر شده و ای در قبال فسادهای احتمالی ناشی از معاملات انجام شده و ادعای متقاضی نسبت به مالکیت زمین، هیچ گونه مسئولیتی را به عهده نمی‌گیرد".

مرحله دوم: بررسی

قبل از صدور پروانه ساختمان، درخواست از جنبه‌های مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد.

این بررسی‌ها در سه مرحله صورت می‌گیرد:

بازدید از ملک: در بازدیدی که توسط مأموران شهرداری انجام می شود، ابعاد زمین با مدارک مالکیت موجود، موقعیت وضع موجود زمین، موقعیت زمین نسبت به املاک مجاور و شیب زمین نسبت به گذرهای مجاور مورد بررسی و کنترل قرار می گیرد. این مرحله از اهمیت ویژه ای برخوردار است و کارشناس بازدید کننده باید با تجهیزات مورد نیاز و فرم کامل تمامی اطلاعات و مشاهدات و متر کردن زمین و برداشت خود را انجام دهد، تا در همه مراحل مورد استفاده قرار گیرد به بازدید مجدد نیاز نباشد.

تعیین ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر ملک: با استفاده از نقشه موقعیت ملک بر روی نقشه های وضع موجود، کارشناس مسئول طرح های شهرسازی، موقعیت ملک در طرح مصوب شهرسازی را از نظر تعیین نوع کاربری زمین، تعیین تعداد طبقات مجاز، تعیین عرض گذرهای اطراف مورد بررسی قرار می دهد. در بعضی کشورها مقررات طرح های شهری و ضوابط ساختمانی بسیار گسترده هستند. به عنوان مثال " در ایالات متحده هزاران نوع ضابطه و مقررات شهرسازی وجود دارد. .. مقررات ساختمانی غالباً در رابطه با موضوعات زیر تدوین شده اند: نوع و کیفیت بناها، کیفیت مصالح، مقدار تحمل بار بناها، پجره ها، تهویه بناها، میزان مقاومت بنا در مقابل آتش سوزی، وسایل اطفاء حریق، وسایل حرارتی بناها، راه پله و آسانسورها، تأسیسات آب و برق بناها، حداکثر ارتفاع ساختمان ها، سطح زیربنا و ..".

استعلام از سازمان های ذی ربط

هدف از این استعلام ها در نظر گرفتن منافع بهره برداران از ساختمان و کلیه نهادها و افرادی است که در این تصمیم گیری ذی نفع هستند. همچنین افزون بر مقررات شهرسازی، ملاحظات بهداشت و ایمنی از اهداف اصلی این استعلامهاست.

برخی از مهمترین مواردی که استعمال آنها ضروری است عبارتست از:

- تعیین حریم لازم الرعایه مسیل یا رودخانه یا شعبات آن
- تعیین حریم لازم الرعایه مسیر کابل های فشار قوی
- نیاز یا عدم نیاز به ایجاد پست برق در ملک مورد نظر
- تعیین وضعیت ملک از نظر تشخیص باغ یا غیر باغ بودن
- تعیین وضعیت حریم چاه ها و قنوت
- تعیین وضعیت زمین هایی که در سند مزروعی ثبت شده و طبق رأی ماده ۱۲ قانون زمین شهری، زمین کشاورزی تشخیص داده شده اند.

- تعیین و تصحیح حدود، مساحت و سایر مشخصات مندرج در سند.

انجام اینگونه استعلام ها در اغلب شهرداری های جهان نیز معمول است. برای مثال در فرانسه "کتابچه سال ۱۹۸۱ اجازه صدور پروانه ها تا ۹۰ نوع مشورت از ارگان های مختلف را متحمل می داند و در فهرست خود آورده است، در پاریس به طور معمول و متوسط، نظر ۲۵ ارگان خواسته می شود".

در آلمان با همسایه ها نیز در پاره ای موارد برای درخواست اجازه ساختمان مشورت می شود، اما این امر از ایالتی به ایالت دیگر متفاوت است و جنبه عام ندارد. در جایی که با همسایه ها مشورت می شود، معمولاً آگهی اعلام درخواست اجازه ساختمان به متقاضی از طرف شهرداری نمی شود، لیکن همسایه مورد نظر را از امکان اعتراض به حکم صادره برخوردار می سازد.

در شهرداری های کشور نیز قبل از صدور پروانه ساختمان، از سازمان های متعددی استعلام می شود، اما در بعضی موارد دریافت پاسخ استعلام ها به درازا می کشد. در مصوبه شورای عالی اداری، درباره هماهنگ کردن صدور پروانه چنین آمده است: "به منظور

آسیب شناسی نظام ساخت‌وساز ساختمان در ...

جلوگیری از استعلام‌های متعدد شهرداری‌ها از دستگاه‌های اجرایی، کلیه دستگاه‌ها مکلفند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر، به شهرداری‌ها گزارش نمایند."

مرحله سوم: صدور دستور تهیه نقشه‌های معماری و محاسباتی

تهیه نقشه‌های فنی، محاسباتی و معماری برای کسب اطمینان از کیفیت کار و ایجاد هماهنگی در بافت شهری کاملاً ضروری است. مالکین، تهیه این نقشه‌ها را به مهندسی که صلاحیت آنها توسط سازمان‌های ذی‌ربط تأیید شده است واگذار می‌کنند. آنها نیز با توجه به سفارش‌های مالک در چارچوب ضوابط و مقررات اعلام شده از سوی شهرداری‌ها نسبت به تهیه نقشه اقدام می‌کنند.

در بعضی موارد مالکان به دلیل منافع اقتصادی و بی‌اطلاعی از عواقب عدم رعایت ضوابط فنی، بیشتر به وسعت زیربنا اهمیت می‌دهند و مسأله پایداری و استحکام بنا را فدای منافع اقتصادی می‌کنند. حتی گاه از مهندسین طراح ناظر درخواست چشم‌پوشی از اینگونه مواد را دارند. در مرحله صدور دستور تهیه نقشه معماری، آموزش شهروندان و ارتقای آگاهی آنها در استحکام بنا، می‌تواند نقش مؤثری در اجرای درست ضوابط و مقررات مربوط داشته باشد. این آموزش‌ها را می‌توان به وسیله پوستر، بروشور و فیلم به متقاضیان پروانه ساختمان ارائه کرد.

مرحله چهارم: تصویب

بر اساس ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: "شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک‌سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان

و کنترل و نظارت بر اینگونه طرح‌ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده ۴ این قانون صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیت‌های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

در نقشه‌هایی که به شهرداری ارائه می‌شود، مراعات کلیه ضوابط شهرداری حاکم بر ملک و همچنین اصول و قواعدی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری از ساختمان مؤثر است. به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌برداری مناسب، آسایش و رفاه الزمی است.

بعد از دریافت نقشه دفترچه محاسبات فنی و انطباق آن با اصول و ضوابط لازم الرعایه، کلیه برگ‌های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلق به ملک مورد تقاضا، دریافت می‌شود و سپس پروانه ساختمان صادر می‌گردد. در گذشته، یکی از مشکلات صدور پروانه ساختمان، طولانی شدن دوره صدور پروانه بود که همواره موجب نارضایتی مردم از اقدامات شهرداری می‌شد. در مصوبه شورای عالی اداری، حداکثر زمان صدور پروانه چهارده روز در نظر گرفته شد و شهرداری‌ها موظف شدند تدریجاً زمان را به هفت روز تقلیل دهند.

تعیین سقف زمانی برای بررسی درخواست احداث بنا، در دیگر کشورهای جهان نیز رایج است. چنانکه در آلمان، اگر مدت زمان صدور پروانه بیش از سه ماه به طول انجامد، متقاضی حق دارد از مسئولین شکایت کند. در فرانسه چنانچه تا مدت تعیین شده، تصمیم نهایی انجام نگیرد، متقاضی از مجوزی به نام "بی چون و چرا" برخوردار خواهد شد.

مدت احداث بنا

در صفحه اول شناسنامه ساختمان آمده است: "اعتبار این پروانه جهت شروع عملیات ساختمانی یک سال می باشد". علاوه بر این در تبصره ۲ از ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) تعیین زمان حداکثر برای پایان ساختمان ضروری شمرده شده است. در این قانون آمده است: "در پروانه ساختمانی که از طرف شهرداری ها صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدان ها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می کنند ظرف مدت مقرر در پروانه ها، ساختمان را به اتمام برسانند. در صورتی که تا دو سال بعد از مدت قید شده در پروانه، باز هم بنا ناتمام بماند، عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر کار اتمام ساختمان پایان نپذیرد، برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به چهار درصد بالغ گردد. اینیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود".

اعتبار پروانه جهت شروع، در پروانه ساختمانی یک سال ذکر شده است. برای آنکه اتمام فعالیت های ساختمانی به درازا نکشد، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی نیز ذکر می شود. در راهنمای تکمیل شناسنامه ساختمان، با استناد به قانون نوسازی درباره حداکثر مدت برای پایان یافتن ساختمان آمده است: آن مدت زمان می تواند با توجه به شرایط اختصاصی هر شهر و نیز موقعیت قرارگیری ملک نسبت به گذرهای مجاور در شهر و همچنین میزان حجم عملیات ساختمانی حداکثر دو سال در نظر گرفته می شود که با توجه به مدت یک سال اعتبار پروانه و دوبار تمدید مهلت پروانه، در هر دو بار دو سال، این مدت جمعاً به پنج سال بالغ می گردد. یک ساختمان به جهت حفظ سیمای شهر و زیبایی محیط نباید برای

مدت نامعلوم و طولانی ناتمام بماند، بنابراین در صورت عدم تکمیل ساختمان در مدت زمان تعیین شده در پروانه، طبق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی با مالک رفتار خواهد شد.

مرحله پنجم: نظارت بر عملیات ساختمانی

نظارت و کنترل بر اینکه دارنده پروانه، عملیات ساختمانی یا شهرسازی را طبق شرایط و مشخصات مندرج در پروانه و نقشه مصوب انجام دهد، امری ضروری است و هرگاه چنین نظارت و کنترلی اعمال نگردد، صدور پروانه ساختمانی کاری عبث و بی فایده است.

برای آنکه ساختمان با رعایت کلیه ضوابط فنی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی احداث شود، فعالیت های ساختمانی با نظارت مهندس ناظر انجام می شود. از این رو مالک ساختمان در هنگام درخواست پروانه ساختمانی، ناظر ساختمان را معرفی می کند. ناظر از بین مهندسين دارای پروانه اشتغال انتخاب می شود.

برگ تعهد نظارت توسط ناظر و مالک تکمیل می گردد. در اینگونه برگه ناظر متعهد می شود:

بر اجرای عملیات ساختمانی طبق نقشه های مصوبه و پروانه صادره با رعایت کلیه ضوابط فنی و ایستایی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی، با توجه به مقررات ساختمانی ایران نظارت کامل داشته و هرگونه خلافی را که خارج از مندرجات پروانه انجام گیرد به اطلاع شهرداری برساند.

مراحل گوناگون عملیات ساختمانی را با تکمیل طرح هایی که به او تحویل داده می شود، علاوه بر مراحل مندرج در ظهر پروانه، هنگام صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار به شهرداری گزارش نماید.

در صورت انصراف از ادامه نظارت، مراتب را با ذکر دلایل، ضمن گزارش کاملی از عملیات ساختمانی انجام شده تا تاریخ انصراف، کتباً به شهرداری اعلام و گواهی حسن انجام کار دریافت نماید. همچنین مالک نیز متعهد می گردد:

کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام کار با اطلاع و نظارت مهندس ناظر انجام داده و از اجرای هر گونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نماید.

در صورتی که مهندس ناظر از نظارت ساختمانی خودداری نماید و یا در اجرای آن تعلل ورزد و بر خلاف مندرجات پروانه صادره اقدام نماید، مراتب را کتباً به شهرداری اعلام و نسبت به معرفی مهندس ناظر دیگری اقدام نماید.

افزون بر این اساس موارد ذکر شده در انتهای شناسنامه ساختمان، مالک مکلف است: شروع عملیات ساختمانی را کتباً به اطلاع مهندس ناظر رسانیده و رسید دریافت نماید. در صورت وجود بنای قدیمی در زمین، قبل از انجام عملیات ساختمانی، تخریب بنا را زیر نظر مهندس انجام دهد.

در هنگام پی کنی و گودبرداری، کلیه اقدامات ایمنی را زیر نظر مهندس ناظر انجام دهد و پس از آن نیز کلیه عملیات اجرایی ساختمان را تحت نظارت مهندس ناظر به اتمام رساند. همچنین ناظر نیز مکلف است گزارش عملیات ساختمانی را در مراحل شروع عملیات، اتمام فونداسیون، اتمام سقف هر طبقه، اتمام سفت کاری و اتمام ساختمانی، برابر فرمهایی که به او تحویل داده می شود به شهرداری گزارش نماید. علاوه بر این مالک نیز مکلف می گردد که تکمیل هر یک از مراحل ذکر شده را به تأیید شهرداری رسانده و سپس مرحله بعد را شروع نماید.

چنانچه در هر مرحله از انجام فعالیت ساختمانی، ادامه نظارت بر اجرای ساختمان توسط مهندس ناظر معرفی شده به هر دلیل مقدور نباشد، مالک ملزم به اخذ گواهی لازم از ایشان

مبنی بر انجام عملیات ساختمانی طبق نقشه و ضوابط پروانه و استحکام بنا تا زمان نظارت ایشان و ارائه آن به شهرداری و معرفی مهندس ناظر جدید، ادامه کار به هیچ وجه مجاز نیست و صدور گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر و یا مهندسین ناظر (در صورت تغییر مهندس ناظر) مبنی بر اجرای ساختمان بر اساس نقشه و ضوابط پروانه و گواهی استحکام بنا در زمان نظارت هر یک از مهندسین ناظر به شهرداری می باشد.

بر اساس ماده ۳۵ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان:

"مالکان و کارفرمایانی که اقدام به احداث ساختمان می کنند، موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از نقشه ساختمان ممهور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان، در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران کنترل ساختمان در اختیار آنها گذاشته شود. برای اطلاع مالکان و کارفرمایان، در بند چهارم از توضیحات در پشت شناسنامه ساختمان به این موضوع اشاره شده است. توجه به این مسأله برای انجام بازرسی های اتفافی توسط کارشناسان فنی از اهمیت زیادی برخوردار است. در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، افزون بر نظارت کارشناسان شهرداری، نظارتهای دیگری نیز پیش بینی شده است. بر اساس ماده ۳۶ آئین نامه اجرایی این قانون، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان ها و دستگاه های دولتی و غیر دولتی می توانند در هر موردی که با تخلف مواجه شده و یا احتمال تخلف از ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان می دهند، شکایت نموده یا اطلاعات خود را به وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در استان ارسال یا تسلیم نمایند.

همچنین در ادامه بر اساس ماده ۳۷ آمده است: وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، ساختمان‌ها را رأساً به صورت کنترل نمونه‌ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می‌دهد. در صورت احراز تخلف از مقررات. .. با ذکر دلایل و مستندات، دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان و مهندس مسئول نظارت ذی‌ربط ابلاغ می‌نماید.

۳-۱۷. گواهی پایان ساختمان

صدور گواهی پایان ساختمان آخرین مرحله از کنترل و نظارت بر احداث ساختمان است. در این مرحله مهندس ناظر مراتب را گواهی نموده و شهرداری حسب تقاضای مالک ساختمان و پس از بررسی و احراز این مطلب که بنا کاملاً منطبق با پروانه صادره ساخته شده است؛ گواهی پایان ساختمان را صادر می‌کند. صدور این گواهی به منزله آماده بودن ساختمان برای بهره‌برداری است. دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی، در مورد ساختمان‌ها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های نیمه تمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده ملاحظه و مراتب را در سند قید کنند. بنابراین کلیه ساختمان‌هایی که خرید و فروش آنها از مجاری قانونی صورت می‌گیرد به این گواهی نیاز دارند.

به این منظور مالک با در دست داشتن مدارک لازم و همچنین گزارش مهندس ناظر به شهرداری مراجعه و رسماً تقاضای صدور گواهی پایان ساختمان می‌نماید.

مأموران شهرداری از ساختمان بازدید می‌کنند و بنای ساخته شده را با مفاد پروانه صادره، گزارش مهندس ناظر و اظهار نظر طرح‌های تفصیلی و مسائل مربوط به بر و کف

کنترل می کنند. چنانچه بنا با مدارک ذکر شده عیناً مطابق باشد، عوارض متعلقه محاسبه و دریافت می شود و سپس گواهی پایان ساختمان صادر می گردد. در این مرحله عدم تطابق بنای ساخته شده با پروانه صادره بر دو نوع است:

۱- تخلفاتی که رسیدگی به آنها در حدود اختیارات شهرداری است.

۲- تخلفاتی که رسیدگی به آنها در حدود اختیارات شهرداری نیست.

موارد مربوط به تخلفات در بخش همین گزارش تشریح شده است. شهرداری معمولاً مدت اعتباری برای گواهی پایان کار تعیین می کنند که پس از انقضای آن مدت بایستی مجدداً گواهی تمدید شود. زیرا ممکن است پس از اخذ گواهی ساختمان، خلاقی صورت گیرد و ساختمان با داشتن خلاف، در هنگام فروش به دیگری منتقل شود.

۳-۱۷-۱. مدارک و اقدامات لازم در خصوص صدور گواهی پایان ساختمان

۱) در صورت وجود تخلف قابل توجه که منتهی به ارسال آن به کمیسیون ماده صد گردد تا صدور رای مقتضی و ارجاع پرونده از کمیسیون مربوطه هیچگونه اقدامی از جانب شهرداری میسر نمی باشد.

۲) به هنگام تنظیم پیش نویس گواهی عدم خلاف و یا صدور برگ بلامانع ادامه عملیات، ارائه گزارش مرحله ای مهندس ناظر مربوطه و در صورت نیاز، پاسخ استعلام از طریق حوزه معاونت حمل و نقل و ترافیک منطقه الزامی است. ضمناً در صورت بدهکاری ملک ارائه تأییدیه اداره درآمد منطقه الزامیست. صدور پایانکار منوط به تسویه حساب کامل می باشد.

۳) در زمان تهیه پیش نویس گواهی پایانکار، پاسخ استعلام معاونت امور شهری و فضای سبز منطقه در خصوص محوطه سازی و فضای سبز و جمع آوری خاک و نخاله و نیز ارائه عکس از نماهای اصلی الزامیست.

۴) مهندس ناظر موظف است در مراحل: ۱- گودبرداری ۲- قالب بندی و آرماتوربندی و قبل از بتن ریزی ۳- پس از اجرای اسکلت ۴- قبل از اجرای سقف طبقات ۵- مرحله سفت کاری ۶- مرحله نازک کاری و نماسازی ۷- اتمام عملیات ساختمانی گزارش مرحله ای ارائه دهند و در صورت عدم ارائه گزارش های فوق از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری بعمل خواهد آمد.

۵) در صورت هرگونه مغایرت با ضوابط شهرسازی و معماری فقط مترژ و مفاد پروانه ملاک عمل است.

۶) رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در حین اجرای سازه الزامیست.

۷) رعایت ضوابط کلی مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (ایزولاسیون حرارتی خصوصاً در هنگام اجرای سفت کاری ساختمان الزامیست)

۸) شبکه لوله های آب شرب و خامبه طور مجزا اجرا شود.

۹) صدور پایانکار در آزادشهر منوط به تأییدیه معاونت فنی و عمرانی در خصوص آماده سازی معابر می باشد.

۱۰) صدور پایانکار جهت املاک واقع در شهرک راه آهن منوط به تنظیم اقرارنامه توسط مالک در خصوص ارائه خدمات پروژه شهرک می باشد.

۱۱) اصلاح و تعبیه دسترسی های مناسب جهت معلولین و اجتناب از اختلاف سطح های ترانشه ای و بریده در معابر مجاور به ساختمان و محوطه در نظر گرفته شود.

۱۲) کلیه تاسیسات برقی و مکانیکی از قبیل سیستم های برق، کانال کولر، دودکش ها، آنتن ها و ... در داخل ساختمان یا بام ساختمان تعبیه شده تا از تخریب نمای ظاهری جلوگیری شود.

۱۳) نصب صندوق پستی در جلوی درب ورودی به طوریکه برجستگی بر روی نما ایجاد ننماید، الزامیست.

۱۴) به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در طبقه همکف از مصالح قابل شستشو استفاده شود. همچنین نصب سنگ قرنیز (ازاره) توصیه می گردد.

۱۵) به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در اتصال باقرنیزها و آبچکانها از ورق گالوانیزه رنگ شده استفاده شود.

۱۶) نماسازی در جوه جانبی ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح نمای ساختمانها الزامی است.

۱۷) ایجاد هماهنگی کلی در پیش آمدگی دست انداز بام و خط لبه بام و باران گیر الزامی است.

۱۸) رعایت اقدامات ایمنی در ایستائی مصالح نما و محوطه اطراف ضرورت دارد (نصب رول پلاک بر روی سنگهای نما الزامیست).

۱۹) مصالح نمای استفاده شده در مجموعه واحدهای مسکونی واقع در یک بلوک شهری باید از هماهنگی و یکنواختی خاص تبعیت نموده تا یکپارچگی فرم و رنگ در مصالح بکار گرفته شده، ایجاد تضاد ننماید.

۲۰) در صورت نصب کولرهای گازی و آبی در بالکن وجود دیوار کاذب (به صورت مشبک) و یا استفاده از وسایل مشابه (غیرقابل رویت کردن کولرها) ضرورت دارد.

۲۱) هرگونه پایه روشنایی در مقابل محل مسکونی یا تجاری غیرمجاز است مگر باهماهنگی شهرداری.

۲۲) کنتور آب باید به صورت مجزا جهت هر واحد نصب گردد.

۳-۱۸. آیین نامه پیش آمدگی های ساختمانی مصوب ۱۳۱۸

ماده ۱: پیش آمدگی از متدادی که برای ساختمان ها معین شده حساب خواهد شد ولو اینکه بناها در این امتداد قرار نگرفته باشد.

ماده ۲: پیش آمدگی نباید از ابعادی که در این آیین نامه ذکر می شود تجاوز کند.

ماده ۳: هر پیش آمدگی از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه به بعد با رعایت مقررات آن به عمل آید و در صورت تجاوز از حدود معینه علاوه بر جلوگیری و تخریب آن موجب تعقیب و مجاززات مختلف خواهد بود.

ماده ۴: پیش آمدگی هایی که قبل از لازم الاجرا شدن این آیین نامه موجود بوده و منطبق با مقررات آن نمی باشد. در صورتی که ارکان آنها احتیاج به تعمیر یا تغییر بیابد دیگر ابقای آنها به حالت سابق جایز نبوده و باید با رعایت مقررات این آیین نامه تعمیر و تفسیر داده شود.

ماده ۵: آویختن و نصب نمودن هر نوع سرلوحه و آگهی به درخت و یا در عرض و همچنین آویختن آنها به دیوار ممنوع است.

ماده ۶: کار گذاردن درب و پنجره که به طرف گذر باز و در موقع باز شدن از سطح نما تجاوز می نماید ممنوع است.

ماده ۷: نصب لوله بخاری به دیوار خارجی که مشرف گذر است و یا خروج آن از دیوار ممنوع است.

ماده ۸: ریزش آب ناودان و امثال آن به سطح پیاده رو ممنوع بوده و انتهای این قبیل مجاری باید موادی باشد که آب آنها از زیر سطح پیاده رو عبور نماید. مفاد ماده ۴ شامل این موارد نخواهد بود و اینگونه مجاری تا مدت یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه با منطبق با مد اول این ماده گردد.

ماده ۹: نصب کفش پاک کن جلو درب خانه ها و مغازه ها و غیره در گذر پیاده روها و نصب تیر و ستون ممنوع است و نصب تیرهای تلگراف و تلفن با تحصیل اجازه قبلی از شهرداری صورت می گیرد.

ماده ۱۰: نصب پله که از امتداد ابنیه جلوتر قرار گیرد ممنوع است. مگر وقتی که در اثر تغییر تراز خیابان احداث آن ضروری گردیده و از طرف شهرداری کتباً موافقت شود.

ماده ۱۱: حداکثر پیش آمدگی فقط تا میزان معین طبق آیین نامه امکان پذیر است.

ماده ۱۲: ریختن مصالح بنائی و امثال آن در خارج از حریم ملک مطلقاً و در حریم ملک در مدتی که زائد بر حد ضرورت باشد و یا به طوری که سر آمد رشد نماید ممنوع است.

ماده ۱۳: ریختن خاک حاصل از بنائی در پیاده رو یا تسویه ممنوع و باید به محلی که شهرداری معین می نماید حمل شود.

ماده ۱۴: پهن کردن بساط و گذاردن اشیا اوراق و یا ادوات کار و یا اجناس برای فروش در پیاده رو گذرها و یا مقابل مغازه خانه ها و مساجد ممنوع است.

ماده ۱۵: کندن سطح گذرها و پیاده رو جهت کاشتن درخت و مجاری آب یا لوله کشی و سیم گذاری و غیره بدون پروانه شهرداری ممنوع است.

ماده ۱۶: در صورت امور خلافی مجازات اعمال شود.

۳-۱۹. موادی از آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث و بنا و

تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷

هیات وزیران (با اصلاحات بعدی)

فصل اول - کلیات و تعاریف

ماده ۱- از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارات محدوده قانونی و حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر به کار رفته است:

۱- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیع تر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیر الذکر محدوده قانونی شناخته می شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می گردد.

۲- در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده و در طرح های مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح های مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.

ماده ۲- ساختمان ها و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردند به یکی از دو صورت زیر خواهد بود:

الف - شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت و تامین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور یا به صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک

منطقه یا مردم سراسر کشور به وجود آمده است و امور آن به وسیله هیأتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره می شود.

ب- غیر شهرک به ساختمانها و تأسیساتی اطلاق میشود که برای تأمین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمانهای دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد علیحده محسوب نمی شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

ماده ۳- تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر می باشد :

الف:

ب: در مورد اراضی غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود:

- ۱- هدف از تفکیک اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.
- ۲- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.
- ۳- انجام عملیات ساختمانی یا تأسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده (۴) این آیین نامه نداشته باشد.
- ۴- اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحد های تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی.

۵- تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تبصره ۱- ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچک تر از بیست هکتار، قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند.

تبصره ۲- در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تعویض شده باشد خواهد بود.

فصل دوم- ایجاد ساختمان ها و تأسیسات غیر شهرک

ماده ۴- ایجاد هر گونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است :

۱- رعایت حریم نسبت به راه ها، دریا، رودخانه، جنگل ها، دریاچه ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه ها و تأسیسات مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذی ربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

- ۲- مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذر گاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.
 - ۳- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آیین نامه های مربوط به آن.
 - ۴- منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین.
 - ۵- ارایه طرحی که به تصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع تشخیص برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده (۶) این آیین نامه.
 - ۶- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده (۶) این آیین نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور.
- تبصره ۱-** ضوابط مذکور در بند (۱) این ماده در صورتی لازم الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان های ذی ربط در حدود قانون به مراجع صادر کننده پروانه ابلاغ گردیده باشد.
- تبصره ۲-** دستورالعمل طرز اجرای بند ۶ این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.
- تبصره ۳-** در محل هایی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای برای آنها تهیه گردیده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هر گاه ضوابط مشخصی در طرح های فوق الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تأسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید. وزارت مسکن و

شهرسازی موظف است طرح های منطقه ای یا ناحیه ای را در محدوده یک ناحیه شامل یک یا چند شهرستان، تحت عنوان طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای، به همراه طرح جامع شهرهای مراکز شهرستان های مشمول ناحیه را برای یک دوره بیست ساله تهیه و کاربری های اراضی و ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا را در محدوده شهرستان یا شهرستانهای مذکور تعیین و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

رعایت کلیه ضوابط مقرر در طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مصوب و ضوابط زیست محیطی در تهیه و اجرای طرح های جامع و هادی کلیه شهرهای واقع در ناحیه مشمول طرح های توسعه و عمران مذکور یا احداث شهر و شهرک های جدید و همچنین استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای واقع در ناحیه یاد شده ضروری است.

تغییرات طرح های منطقه ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده و تغییرات طرح های ناحیه ای پس از بررسی کارشناسی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری با حضور نماینده وزارت نیرو می رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد. یک نسخه از مدارک فنی طرح ها شامل مطالعات و نقشه ها و تغییرات آنها در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی و یک نسخه دیگر از آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) در سازمان مسکن و شهرسازی استان ها نگهداری خواهد شد.

سازمان های مسکن و شهر سازی وظیفه دارند عملکردها را با طرح های مصوب تطبیق و موارد تخلف را به استانداری ها و وزارت مسکن و شهرسازی گزارش نمایند.

رعایت بند (۳) تبصره (۷۲) قانون برنامه دوم در طرح های فوق الذکر ضروری است. همچنین احداث شهرها و شهرک های جدید در مناطق چهارگانه سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

تبصره ۴* - حریم مذکور دربند (۱) این ماده نسبت به راهها، به عنوان نوار حفاظتی که احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در آن ممنوع می باشد عبارتست از: تا عمق (۱۵۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین ورودی کلیه راههای بین شهری به طول (۵) تا (۲۰) کیلومتر از انتهای محدوده استحقاقی هر شهر، مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساخت و ساز قرار گیرند به تشخیص کمیسیون ماده (۱۳) این آیین نامه و تا عمق (۱۵۰) متر در طرفین تمام طول جاده های کمربندی که خارج از محدوده استحقاقی شهرها واقع می گردند رعایت مقررات مربوطه به حریم قانونی راهها در تمام موارد الزامی است.

تعیین طول مناسب نوار حفاظتی هر یک از راه های بین شهری بر حسب اهمیت و قابلیت توسعه شهر و همچنین تعیین حدود نوار حفاظتی در بقیه طول راه ها که مشمول ممنوعیت احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات قرار می گیرند، بر عهده کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه می باشد. در مواردی که ساختمانها و تأسیساتی طبق ضوابط مقرر در آیین نامه و پس از اخذ پروانه در خارج از حدود نوار حفاظتی مزبور یا در منتهی الیه حریم قانونی در بقیه طول راه ها ساخته می شوند، لازم است نقشه چگونگی دسترسی آنها به خطوط مواصلاتی به تأیید وزارت راه و ترابری برسد.

* الحاقی ۱۳۶۹/۵/۳۰ شماره ۴۳۱۴۲/ت/۴۹۴ - ۱۳۶۹/۶/۱ روزنامه رسمی شماره ۱۳۲۵۲ مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۱

ایجاد خطوط و پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راهها، لوله های انتقال نفت و گاز و کانالها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بند ها و سیل گیرها بعد از حریم راه ها از شمول این آیین نامه مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

ماده ۵- در اراضی خارج از محدوده قطب های کشاورزی که مساحت پنج هزار متر مربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر چهار درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از ۶۰۰ مترمربع تجاوز نکند، مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند ۵ ماده ۴ این آیین نامه پروانه ساختمان صادر می گردد.

ماده ۶* - صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده (۴) این آیین نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می گردد. مناطقی که صدور پروانه ساختمانی و اعمال نظارت در آنها الزامی است به شرح زیر میباشند :

الف - مناطق مجاور شهرهای بزرگ یا حدفاصل شهرهای نزدیک به هم که امکان توسعه و اتصال آنها به یکدیگر وجود دارد و همچنین اراضی مجاور و نزدیک به راه های مواصلاتی کشور که حدود آنها توسط کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه تعیین و قبلاً" از طریق انتشار آگهی در روزنامه های کثیر الانتشار محلی و مرکز، اعلام می گردد.

ب - مناطق حساسی که در طول راهها بعد از منتهی الیه نوار حفاظتی یا حریم قانونی راه ممکن است مورد ساخت و ساز قرار گیرند و به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این

* اصلاحیه ۱۳۶۹/۵/۳۰

آیین نامه احداث بعضی از ساختمانهای مجاز در آنها مشمول صدور پروانه و نظارت ساختمانی می گردد.

ج- مناطقی که بنا به مقتضیات محل به پیشنهاد استاندار و تصویب کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه با اعلام قبلی و انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز احداث تمام یا بعضی از انواع ساختمان ها در آنها مشمول دریافت پروانه می گردد.

د- رعایت ضوابط مقرر در بندهای (۱) تا (۳) ماده (۴) این آیین نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

فصل سوم - احداث شهرک

ماده ۱۱- در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است :

۱- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستاهای محل مبنی بر بلا مانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق و کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.

۲- ارائه سند مالکیت به نام متقاضی

۳- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه و طرح و نظارت ساختمان شهرک.

۴- منظور داشتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میداين و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشد.

۵- رعایت ضوابط مقرر در ماده (۴) این آیین نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک سازی باشد.

ماده ۱۲- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می باشد و دارنده پروانه شهرک سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی.

تبصره - ترتیب صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

ماده ۱۳- به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی درمورد پیشنهادهای مربوط به احداث شهرک های جدید بر اساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آیین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده (۱۲) در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل میگردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضا مناط اعتبار خواهد بود :

- ۱- معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.
- ۲- مدیر کل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت.
- ۳- مدیر کل کشاورزی و منابع طبیعی استان.
- ۴- رئیس دفتر مهندسی استان.
- ۵- رئیس دفتر برنامه بودجه استان.
- ۶- مدیر کل دفتر راه و ترابری استان*.
- ۷- مسئول سازمان جهاد سازندگی استان*.

* الحاقی ۱۳۶۹/۵/۳۰

* الحاقی ۱۳۶۹/۵/۳۰

تبصره ۱- در استان مرکزی به جای مدیرکل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی به جای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در استانهایی که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره ۳- در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهانگردی یا هر یک از سازمان های دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص شود از آنها نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۴- انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرک ها منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک می باشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده، پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم شود. همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده (۱۳) این آیین نامه ایجاب کند میتوان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنایی نسبت به هر قسمت از هر شهرک صادر نمود، مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستور العمل موضوع تبصره ماده (۱۲) این آیین نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنایی قسمت های مذکور اخذ شود.

ماده ۱۵- در مورد شهرک‌هایی که قبل از تصویب این آیین نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده (۱۳) این آیین نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنایی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط صادر خواهد شد.

تبصره ۱- دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک‌های جدید الاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک‌ها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنایی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک‌ها، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و بر طبق آن رفتار خواهد شد.

تبصره ۲- در صورتی که نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرک‌ها با ضوابط مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶- وظایف و اختیاراتی که در این آیین نامه برای استاندار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است به عهده فرماندارکل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.

۳-۲۰. دستورالعمل صدور پروانه و نظارت ساختمانی در خارج از محدوده

قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵

این دستورالعمل به استناد تبصره ۲ ماده ۴ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها در ۱۳۵۵ به تصویب وزیران مسکن و شهرسازی و کشور رسیده و از تاریخ ابلاغ قابل اجراء می‌باشد. در این دستورالعمل کلمات "استان" و "استانداری" و "استاندار" شامل "فرمانداری کل" و "فرماندار کل" نیز

خواهد بود و به جای "آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها" اختصاراً عبارت "آئین نامه مربوط به کار رفته است.

۱- تعیین مناطق مشمول صدور پروانه ساختمان

۱-۱- در تعیین مناطقی از حوزه هر استان که طبق ماده ۶ آئین نامه مربوط مشمول صدور پروانه ساختمان اعلام میشود نکات زیر مورد توجه قرار خواهد گرفت:

الف - وجود استعداد های خاص اقلیمی که موجب توسعه فعالیت های اقتصادی در زمینه های کشاورزی یا صنعت یا تجارت یا استخراج و بهره برداری از معادن یا توریسم یا نظائر آنها بوده جاذب جمعیت باشد.

ب - مجاورت نسبت به شهرهای بزرگ یا بنادر و یا حدفاصل بین دو یا چند شهر نزدیک به هم که امکان توسعه آینده شهرها و اتصال آنها به یکدیگر وجود داشته باشد.

ج - مجاورت نسبت به راههای عمده و اصلی کشور مخصوصاً در مناطق مستعد و قابل توسعه. ۲

۱-۱- حدود مناطقی که مشمول صدور پروانه اعلام می گردد باید به نحوی تعیین شود که به سهولت قابل درک و تشخیص عامه مردم بوده در روی نقشه جغرافیائی منطقه نیز مشخص شود.

۱-۳- پس از اینکه مناطق مشمول صدور پروانه ساختمانی در حوزه هر استان تحت نظارت استاندار تعیین و مورد تصویب کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ آئین نامه مربوط قرار گرفت مراتب با انتشار آگهی حاوی موارد زیر حداقل در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و در صورتی که روزنامه محلی نیز وجود داشته باشد حداقل در یکی از روزنامه های محلی به

اطلاع عموم خواهد رسید. الف - حدود منطقه مشمول صدور پروانه و مشخص کردن حدود مذکور در روی نقشه استان.

ب - تاریخ شروع اجرای ضوابط و صدور پروانه. ج - نوع ساختمان‌هایی که مشمول صدور پروانه یا خارج از شمول آن می‌باشند.

د - تعیین تکلیف ساختمان‌هایی که قبلاً شروع به احداث آنها شده است.

۲- انواع ساختمان‌های مشمول صدور پروانه یا خارج از شمول آن

۲-۱- به رعایت ماده ۶۰ آئین نامه مربوط - مناطقی از حوزه هر استان که مشمول صدور پروانه ساختمانی اعلام می‌گردد بنا به اقتضای وضع و اهمیت منطقه ممکن است یکی از سه حالت زیر در موارد آنها مقرر گردد: الف - هر گونه عملیات ساختمانی مستلزم صدور پروانه اعلام شود.

ب - بعضی از انواع ساختمان‌ها بر اساس نوع یا وسعت و متراژ ساختمان مشمول صدور پروانه گردد.

ج - بعضی از انواع ساختمان یا عملیات ساختمانی از دریافت پروانه معاف و بقیه مشمول صدور پروانه شود.

۲-۲- در تعیین انواع ساختمان‌های مشمول صدور پروانه در هر یک از مناطق حوزه هر استان باید امکانات سازمانی و فنی استان در سرعت رسیدگی به درخواست‌ها و صدور پروانه و اعمال نظارت ساختمانی مورد توجه واقع شود و ضابطه مذکور طوری تعیین گردد که مانعی در راه توسعه فعالیت‌های عمرانی و ساختمانی ایجاد نشود.

۳- مراجع صدور پروانه و نظارت ساختمانی

۳-۱- تعیین مراجع صدور پروانه ساختمان و نظارت در اینکه ساختمان بر طبق مشخصات و شرایط مقرر در پروانه ساخته شوند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان

طبق مواد ۶ و ۷ و ۸ آئین نامه مربوط به عهده استاندار می باشد که بر حسب مورد و بنا به مقتضیات و شرایط و امکانات پرسنلی سازمان های ذیربط در هر استان این وظیفه را در تمام یا هر یک از مناطق حوزه استان به عهده یکی از سازمان های دولتی ذیربط یا مشترکاً به عهده چند سازمان دولتی واگذار و مراتب را به وزارتخانه یا سازمان مرکزی متبوع آنها اعلام خواهد نمود.

۲-۳- به منظور سهولت در امر صدور پروانه و اعمال نظارتهای ساختمانی در صورت اقتضا حوزه هر استان به چند منطقه تقسیم گردیده در هر منطقه شعبه مخصوص صدور پروانه و نظارت ساختمانی دائر میشود.

۳-۳- برای همکاری و کمک در صدور پروانه و اعمال نظارت و جلوگیری از تخلفات ساختمانی استاندار می تواند از افراد واجد شرایط که در هر یک از سازمان های دولتی یا وابسته به دولت حوزه استان خدمت می نمایند به اطلاع رؤساء و مسئولین سازمان های مربوط به نحوی که استفاده از همکاری و کمک آنها لطمه اساسی به وظایف اصلی ایشان وارد نیابد استفاده نموده، کارت معرفی مخصوص به نام آنها صادر نماید.

۴- کیفیت صدور و پروانه ساختمان

۱-۴- متقاضیان پروانه ساختمان باید نقشه ساختمان مورد نظر خود را با رعایت مقررات ماده ۴ آئین نامه مربوط تهیه و همراه با نقشه یا کروکی محل مورد نظر و فتوکپی سند مالکیت و سایر مدارک لازم تهیه و به مراجع تعیین شده جهت صدور پروانه تسلیم نمایند.

۲-۴- مرجع صدور پروانه مکلف است به تقاضاهای رسیده حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز رسیدگی نموده نتیجه را به یکی از سه حالت زیر به متقاضی اعلام نماید: الف - موافقت با تقاضا که در این صورت پروانه ساختمان طبق نمونه این دستورالعمل صادر و تسلیم خواهد شد. ب - لزوم رفع نقایص تقاضا که ممکن است تجدید نظر یا انجام اصلاحات در طرح و

نقشه یا تکمیل مدارک و مستندات تقاضا باشد. ج - مخالفت با تقاضا که باید مستدل و موجه باشد.

۳-۴- در مواردی که بر اساس ترتیبات تعیین شده در بند ۶ این دستورالعمل صدور و تسلیم پروانه ساختمان موقوف به پرداخت عوارض پروانه شده باشد تحویل پروانه به متقاضی با رعایت ترتیبات مقرر انجام خواهد یافت.

۴-۴- در صورتیکه دارنده پروانه قبل از شروع به ساختمان یا در حین اجراء بخواهد تغییرات اساسی در نقشه و مشخصات ساختمان خود بدهد مکلف خواهد بود تغییرات و اصلاحات مورد نظر را به تصویب مرجع صدور پروانه برساند. لکن در مورد تغییرات و اصلاحات جزئی موافقت ناظر ساختمانی ناحیه یا بازرس ساختمانی منطقه کفایت خواهد کرد. موارد اصلاحات اساسی و جزئی در حوزه هر استان بر حسب مورد توسط مراجع صدور پروانه تعیین و به تأیید کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ آئین نامه مربوط خواهد رسید.

۵- نظارت و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

۵-۱- نظارت و مراقبت در اینکه ساختمانها طبق مشخصات و شرایط مقرر در پروانه بنا گردد و از ایجاد ساختمانهای بدون پروانه در نقاطی که صدور پروانه برای آنها الزامی شناخته شده است جلوگیری شود و همچنین جلوگیری از سایر تخلفات ساختمانی و تعقیب متخلفان بعهدہ مراجع صدور پروانه و کسانی است که طبق بند ۳-۳ این دستورالعمل به همکاری با مراجع صدور پروانه مأموریت یافته و کارت معرفی بامضاء استاندار برای آنها صادر شده است.

۵-۲- حوزه هر استان در صورت اقتضا و فراهم بودن امکانات از لحاظ نظم و ترتیب در نظارت‌های ساختمانی به تعدادی منطقه و هر منطقه به تعدادی ناحیه تقسیم می‌شود.

نظارت ساختمانی هر ناحیه بعهده یک نفر ناظر ساختمانی ناحیه واگذار خواهد شد که این وظیفه را تحت سرپرستی و مراقبت رئیس یا بازرس منطقه انجام خواهد داد.

۳-۵. نظارت ساختمانی ناحیه ممکن است موظفاً این سمت را دارا بوده و یا از بین کسانی تعیین شوند که به همکاری در این مورد طبق بند ۳-۳ این دستورالعمل انتخاب و دعوت گردیده با حفظ وظیفه و سمت خود در سازمان متبوع این وظیفه را عهده دار گردند.

۶- عوارض صدور پروانه ساختمان

۱-۶. در مواردی که بنا به پیشنهاد استاندار وصول عوارض پروانه ساختمانی و تعرفه نرخ آن بر اساس مواد ۵۱ و ۵۳ و ۵۷ قانون تشکیل انجمن های شهرستان و استان به تصویب انجمن های مذکور رسیده باشد ممکن است صدور یا تسلیم پروانه به متقاضی موکول به پرداخت عوارض مقرر توسط او و ارائه رسید بانکی مربوط گردد.

۲-۶. در مواردی که طبق مفاد بند ۱-۶ فوق عوارض پروانه ساختمان و مقررات وصول و مصرف آن در هر یک از استان ها به تصویب و بموقع اجراء گذاشته شود استاندار یک نسخه از مصوبه را به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال خواهد داشت تا به تعداد نسخ کافی تکثیر گردیده جهت اطلاع و استفاده از تجارب حاصله به سایر استان ها ارسال گردد.

۳-۶. با تصویب انجمن های شهرستان و استان ممکن است عوارض وصولی بابت صدور پروانه ساختمان با اجازه تفکیک زمین در هر استان در حساب مخصوص که در یکی از شعب بانک ها افتتاح خواهد شد، تمرکز یافته به مصرف پرداخت تمام یا قسمتی از هزینه های مراجع صدور پروانه و نظارتهای ساختمانی برسد و یا حقوق و مزایای تمام یا بعضی از مهندسین و تکنسین هایی که به همین منظور استخدام می شوند و یا فوق العاده و هزینه ایاب و ذهاب مأمورینی که در این مورد همکاری می نمایند از همین محل پرداخت گردد.

۴-۶- جزئیات مربوط به موارد مصرف وجوه حاصله بابت عوارض پروانه ساختمان یا اجازه تفکیک زمین یا هر دو و کیفیت پرداخت هزینه ها از محل وجوه فوق الذکر در قبال اسناد هزینه و چک و مراجعی که حق امضاء اسناد چکها را خواهند داشت و کیفیت نظارت و رسیدگی به حسابهای مذکور به ترتیبی خواهد بود که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به مصوبه انجمن شهرستان و یا استان مقرر خواهد شد.

۷- سایر موارد

۱-۷- بر اساس قسمت اخیر ماده ۶ آئین نامه مربوط ایجاد هر نوع ساختمان و تأسیسات در سراسر کشور اعم از مناطقی که مشمول صدور پروانه اعلام میشوند و مناطق خارج از شمول آن رعایت ضوابط مقرر در بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آئین نامه مربوط در مورد رعایت حریمها و بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظ محیط زیست - منظور داشتن گذرگاه با عرض حداقل هشت متر و ارتباط و اتصال آنها به شبکه معابر عمومی و رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت الزامی است -
مراجع نظارت کننده در امور ساختمانی حوزه هر استان و کیفیت منطقه بندی و تعیین نواحی باید طوری ترتیب داده شود که نظارتهای مذکور را در سراسر حوزه استان ممکن سازد.

۲-۷- بر اساس بند ۵ از ماده ۳ آئین نامه مربوط، رسیدگی و تصویب تقاضا و نقشه های تفکیکی اراضی در حوزه هر استان با رعایت شرایط مقرر در آئین نامه مذکور بعهده مراجع صدور پروانه ساختمان می باشد و مراجع مذکور مکلفند به تقاضاهای رسیده در این مورد حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز رسیدگی نموده و نتیجه را به متقاضی اعلام نمایند.

۷-۳- نحوه جلوگیری از تخلف‌ها ساختمانی و تعقیب متخلفان طبق ترتیبات مقرر در ماده ۸ آئین نامه مربوط خواهد بود و ناظر ساختمانی و بازرسان یا رؤساء مناطق در صورت لزوم برای جلوگیری از تخلفات از ژاندارمری محل کمک خواهند گرفت.

۳-۲۱. مصوبه شورای عالی شهرسازی در زمینه نحوه فروش مازاد تراکم

- شهرداری تهران موظف شده است حداکثر تا پایان سال ۱۳۸۳ طرح‌های تفضیلی مناطق مختلف تهران را تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) برساند.
- با توجه به ضرورت هماهنگی بین طرح‌های تفضیلی مناطق و طرح فرد است، وزارت مسکن و شهرسازی موظف شده است حداکثر تا پایان خردادماه سال ۸۲ برنامه زمان‌بندی تهیه طرح راهبردی ساختار شهر تهران را تهیه و به شورای عالی ارائه نماید.
- تا تصویب طرح‌های تفضیلی هر منطقه از مناطق شهر تهران ضوابط مربوط به مصوب ۳۲۹ به شرح ذیل اصلاح و در اجرای آن محدوده قانونی تهران به چهار پهنه به صورت زیر تقسیم شده است.

جدول شماره ۳-۱

پهنه	مساحت قطعه زمین (مترمربع)	عرض گذر مجاور در طرح مورد عمل (متر)
پهنه الف	$300 \leq S$	$12 \leq A$
پهنه ب	$250 \leq S$	$10 \leq A$
پهنه ج	$200 \leq S$	$8 \leq A$
پهنه د	$150 \leq S$	$6 \leq A$

مناطق	حداقل مساحت زمین به (مترمربع)	حداقل عرض ملاک عمل گذر به (متر)
۱ الی ۸	۱۰۰۰	$16 \leq \text{عرض} \leq 30$
۹ الی ۲۱	۵۰۰	$12 \leq \text{عرض} \leq 30$

الف - از حد شمالی محدوده قانونی تهران تا محور همت

ب - حد فاصل محورهای همت و انقلاب

ج - حد فاصل محورهای انقلاب و جاده ساوه و امتداد خیابان شوش

د - جنوب جاده ساوه و امتداد شوش تا حد جنوبی محدوده قانونی تهران

- تا تصویب طرح تفصیلی هر منطقه، تراکم مازاد بر ۱۲۰ درصد تا حداکثر ۶۰ درصد (کل تراکم ساختمانی حداکثر ۱۸۰ درصد به صورت یک طبقه بر اساس جدول زیر در پهنه های چهارگانه مذکور می تواند واگذار شود:

الزامات اجرایی این ضوابط به شرح زیر می باشد:

- تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ الزامی بوده و شهرداری حق کاهش پارکینگ مورد نیاز را به هیچ وجه نخواهد داشت.
- مساحت زمین و عرض گذر مجاور پس از رعایت بر اصلاحی ملاک عمل می باشد.
- به منظور تشویق اجرای طرح های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده، عنداللزوم شهرداری مجاز به پیشنهاد اینگونه طرح ها با ضوابط خاص و تصویب آنها در کمیسیون ماده (۵) خواهد بود.
- شهرک ها و مجتمع های مسکونی دارای طرح مصوب و نیز مناطق تهران یا بخشی از آنها که طرح تفصیلی برای آنها تهیه و به تصویب می رسد، از این ضوابط مستثنی می باشد.
- احداث مجتمع اداری با تجاری مشروط به رعایت مساحت قطعه و گذر بندی طبق جدول ذیل بشرط تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) بلامانع خواهد بود.
- بر اساس این مصوبه، واگذاری مازاد تراکم صرفاً به مبنای پلاک مشخص ثبتی و پروانه

ساختمانی مربوط مجاز می باشد.

- تعاونی های مسکن کارمندی. کارگری، نظامی و غیره تابع این مصوبه خواهند بود.
- در هنگام تمدید و یا تجدید پروانه ساختمانی در آنها شروع نشده باشد، صرفاً ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.
- شهرداری تهران مسئول اجرای این مصوبه شناخته شده و موظف خواهد بود از هر گونه تخلف در این زمینه جلوگیری و گزارش عملکرد این مصوبه را به تفکیک چهار پهنه فوق الذکر هر دو ماه یکبار به شورای عالی ارائه می دهد.

۳-۲۲. متن تلفیق شده قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب

۱۳۷۴/۳/۳۱) و اصلاحیه بعدی آن (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره (اصلاحی): تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان های جهاد کشاورزی استان ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.
نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳ (اصلاحی): ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمان های جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی): احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می باشد.

تبصره ۵ (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

تبصره ۶ (الحاقی): به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷ (الحاقی): تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهر سازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲ (اصلاحی): در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد.

تبصره ۱ (اصلاحی): تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ی و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ (اصلاحی): اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳ (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می پذیرد.

ماده ۳ (اصلاحی): کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که بصورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۱: سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم می شوند.

ماده ۴ (اصلاحی): دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا

وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تامین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ (الحاقی): کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:

۱. اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
۲. ضوابط طرح های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۳. مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
۴. ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
۵. استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده ۸ (الحاقی): صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ (الحاقی): به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ (الحاقی): هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورت‌مجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ (الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند، موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ (الحاقی): ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ (الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵ (اصلاحی): کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می گردد.

۳-۲۳- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴)

ماده ۱: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳: محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱: روستاهایی که در حریم شهرها واقع میشوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲: روستاهایی که به موجب طرح‌های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت‌های روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳: محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می‌رسد.

تبصره ۴: درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری‌های روستا جهت توسعه و عمران واریز می‌گردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می‌باشد.

ماده ۴: محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

تبصره ۱: محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورت جلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲: هر گونه ساخت و ساز در شهرکهای یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵: محدوده شهر در طرحهای جامع شهری و تا تهیه طرحهای مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور میرسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجرا به شهرداری و دستگاههای اجرایی ذیربط ابلاغ می گردد.

تبصره ۱: چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲: پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود.

تبصره ۳: در تهیه طرحهای جامع و هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶: حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷: محدوده روستا براساس طرحهای هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی میرسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاههای اجرایی ذیربط ابلاغ میشود.

ماده ۸: محدودهها و حریمهای تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرکهای مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹: محدوده مجموعههای شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

ماده ۱۰: هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرکها، محدوده دیگری به جز محدوده

موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحفاظی»، «حوزه استحفاظی»، «حریم استحفاظی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» میگردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره: تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ میشود.

ماده ۱۱: محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه‌آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲: هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر ۱۲ ماده و ۱۱ تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۳-۲۴. قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱/۵/۶)

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هر گونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن اعم از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرکها و شهر های جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمان ها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیر دولتی موظفند قبل از هر گونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هر گونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج

از حریم شهرها به جز در محدوده مصوب شهر های جدید و شهرک هایی که طبق مقررات و بر اساس طرح های مصوب احداث شده یا می شوند ممنوع می باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهر های جدید و شهرک های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با بر نامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهر سازی استان می باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را درمورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب- تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهر ها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهر سازی استان.

تبصره- در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کار بری در مورد زمین های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی ربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری ها، دولت و اعضای شرکت های تعاونی مسکن می باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی و بر خلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمانها، مؤسسات و شرکت های تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را بر حسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحد های مسکونی و صنفی و هر گونه بنایی که به طور غیر مجاز و بر خلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح های مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراید و سایر رسانه ها ابلاغ نماید قبل از درج هر گونه آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوز های صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (۵) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده در خواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهر سازی (سازمان مسکن و شهر سازی استان مربوط) را در خصوص بلا مانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شوند.

ماده ۱۱- آیین نامه اجرائی این قانون توسط وزارتخانه های مسکن و شهر سازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حد اکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ: ششم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۱/۵/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

۳-۲۵. آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۳/۳/۶ هیات محترم وزیران)

ماده ۱- در اجرای این آیین نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده ها و حریم هایی می باشند که در طرح های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرح های مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرح های شهرک ها و شهرهای جدید می باشد.

ماده ۳- کلیه مقررات این آیین نامه مانند لزوم استعلام و نظایران در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم الاجراست.

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارت خانه ها، سازمان ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری ها و شرکت های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و موسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵- هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق ۴ گانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیر مسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷* - کاربری های اراضی غیر مسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین نامه مورد نقل و انتقال قرار می گیرند، در داخل شهرها، قابل تغییر توسط کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱- و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها در محدوده خارج از شهرهای قابل تغییر توسط کمیسیون ماده ۱۳ آیین نامه مربوط به اراضی و مستحدثات از محدوده قانونی و حریم شهرها نبوده و پذیرش درخواست تغییر بعدی توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداری ها و سایر اعضا و طرح این درخواست در جلسات گروه ها و کارگروه ها ممنوع است.

ماده ۸- کلیه دستگاه هایی که قانوناً، مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعلام دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی

* اصلاحی شماره ۲۸۴۸۳/ت/۳۳۰۱۲ ه مورخ ۱۳۸۴/۵/۱۰.

وضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، به طور کتبی در توافق نامه ها، صورت جلسات، ابلاغیه ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹- استعلام کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهار نظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰- مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ۱۰ روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذارکننده زمین نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند. **تبصره:** در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعلام شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعلام، کسری مدارک را به دستگاه استعلام کننده، اعلام نمایند.

ماده ۱۱* - سازمان های مسکن و شهرسازی در مورد زمینها و املاک واقع در محدوده شهرکها و شهرهای جدید و شهرداریها در داخل محدوده شهر، استعلام های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه های اجرایی طرح های جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع در صورت فقدان طرح های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمینهایی که موقعیت کلی آنها برای کاربری های عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند، براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

* اصلاحی ۱۳۸۳/۱۲/۱۹ - تصویب نامه شماره ۷۵۵۶۹/ت/۳۲۵۲۴ هـ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۲۳ - روزنامه رسمی شماره

تبصره- در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداری‌های مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده ۱۲- هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط براساس طرح هادی مصوب با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود.

دهیاری‌ها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی براساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح های هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳- سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها موظفند استعلام‌های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن پاسخ دهند.

ماده ۱۴- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلام‌های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی را که می‌بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دوماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره ۱- در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی ربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

تبصره ۲- نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذی ربط ارسال خواهد شد. مراجع مذکور بر اساس طرح ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف ۲ ماه از تاریخ وصول، اظهار نظر خواهند نمود *

تبصره ۳- در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهار نظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۵- تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارائه پروانه های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرکها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶* - کمیسیون های موضوع ماده ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹ و ماده ۳۱ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و منابع طبیعی مصوب ۱۳۴۶ و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده اند نیز لازم الاجرا می باشد.

* اصلاحی شماره ۲۸۴۸۳/ت ۳۳۰۱۳ ه مورخ ۱۳۸۴/۵/۱۰

تبصره ۵- نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده شهرها و شهرک ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می گیرند، منحصرًا، "مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه های مذکور بعد از تفکیک می باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرکها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی اقدام نموده یا موثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

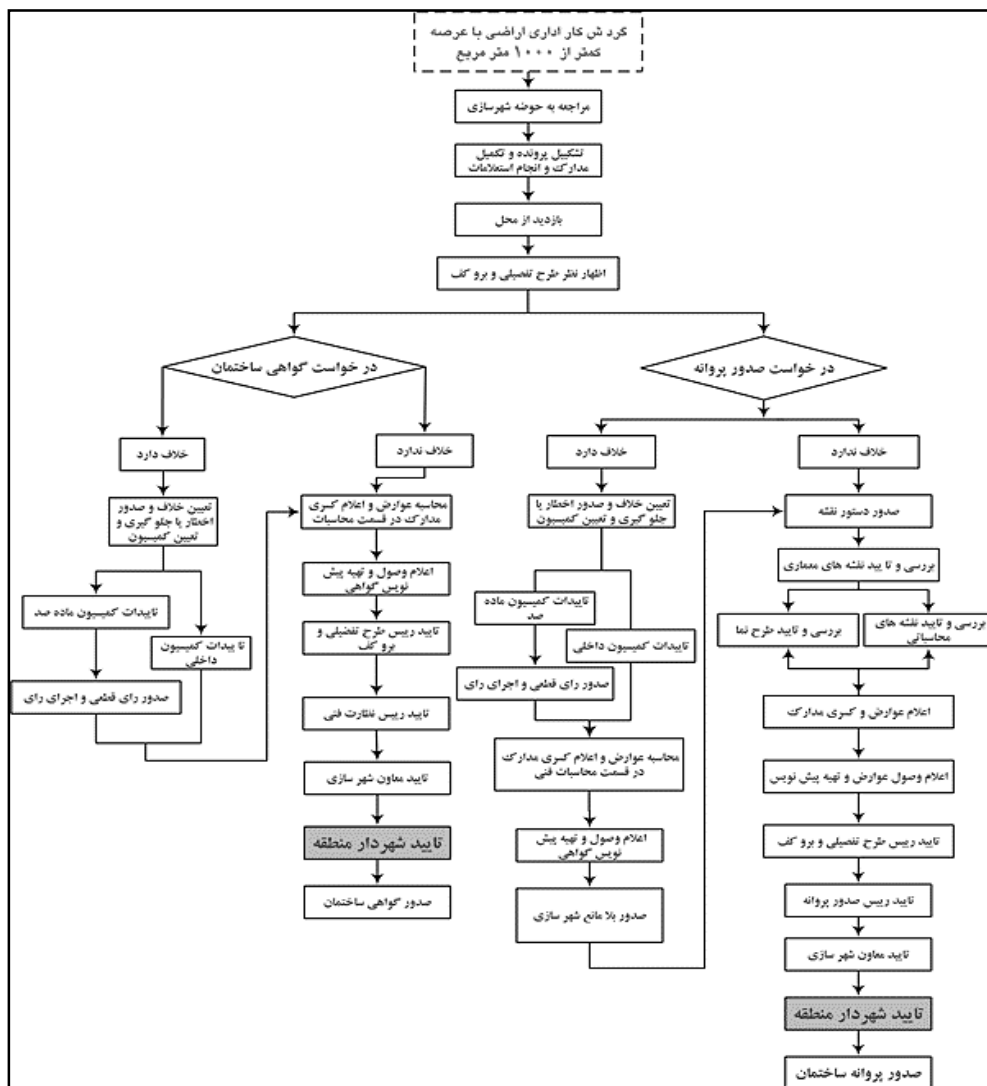
ماده ۱۸- درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهی های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی های فاقد مشخصات مذکور، غیر قابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن عمومی می باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روش های مقتضی به تمامی بنگاه های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبیعه نامه و نظایر آنها برای زمین های موضوع این قانون که فاقد نقشه های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیدا "خودداری نمایند.

تبصره- وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین نامه توسط بنگاه های معاملات ملکی و شرکت های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

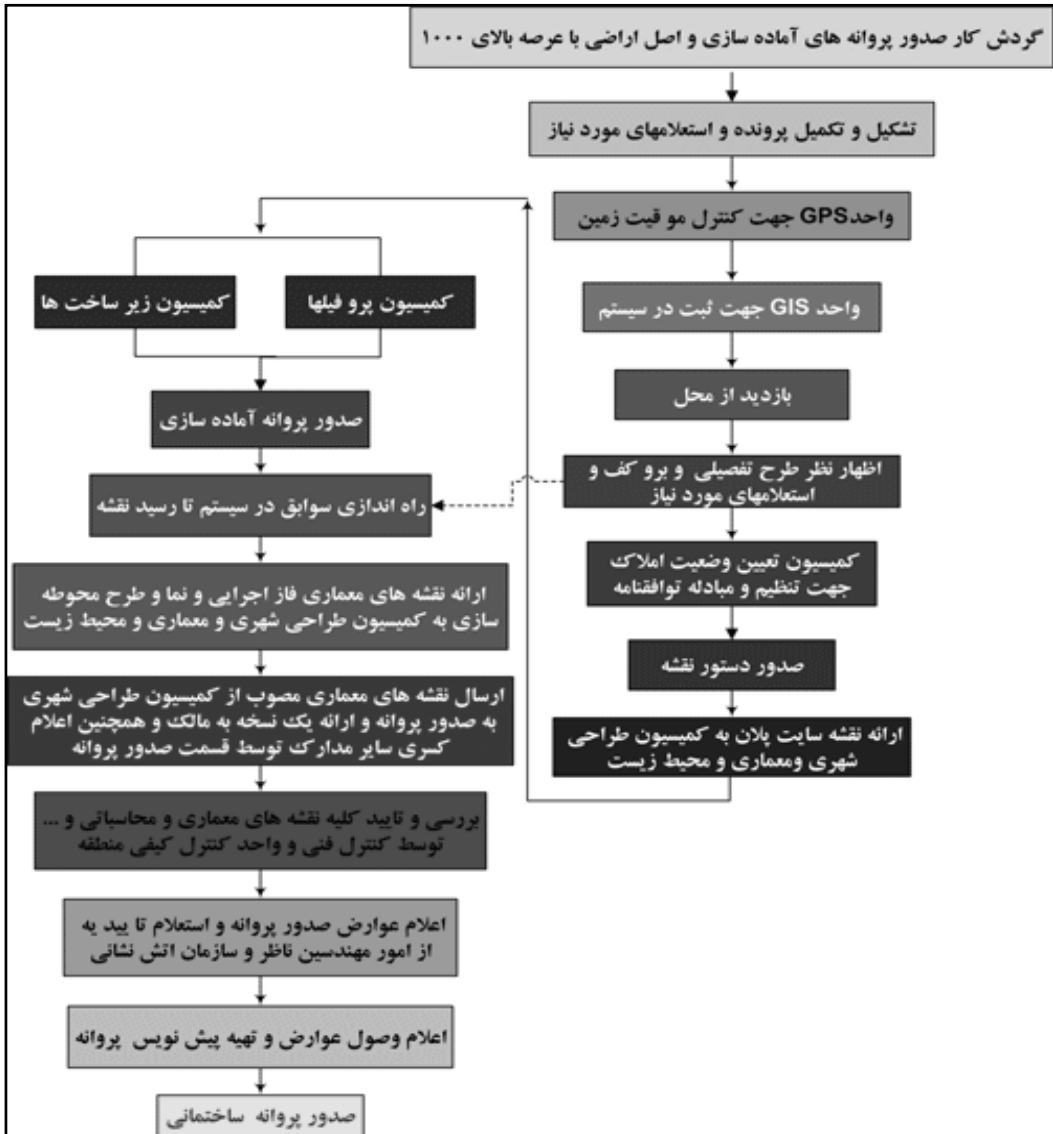
ماده ۲۰- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مداراک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پی گیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی ربط می توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را برعهده خواهد داشت.



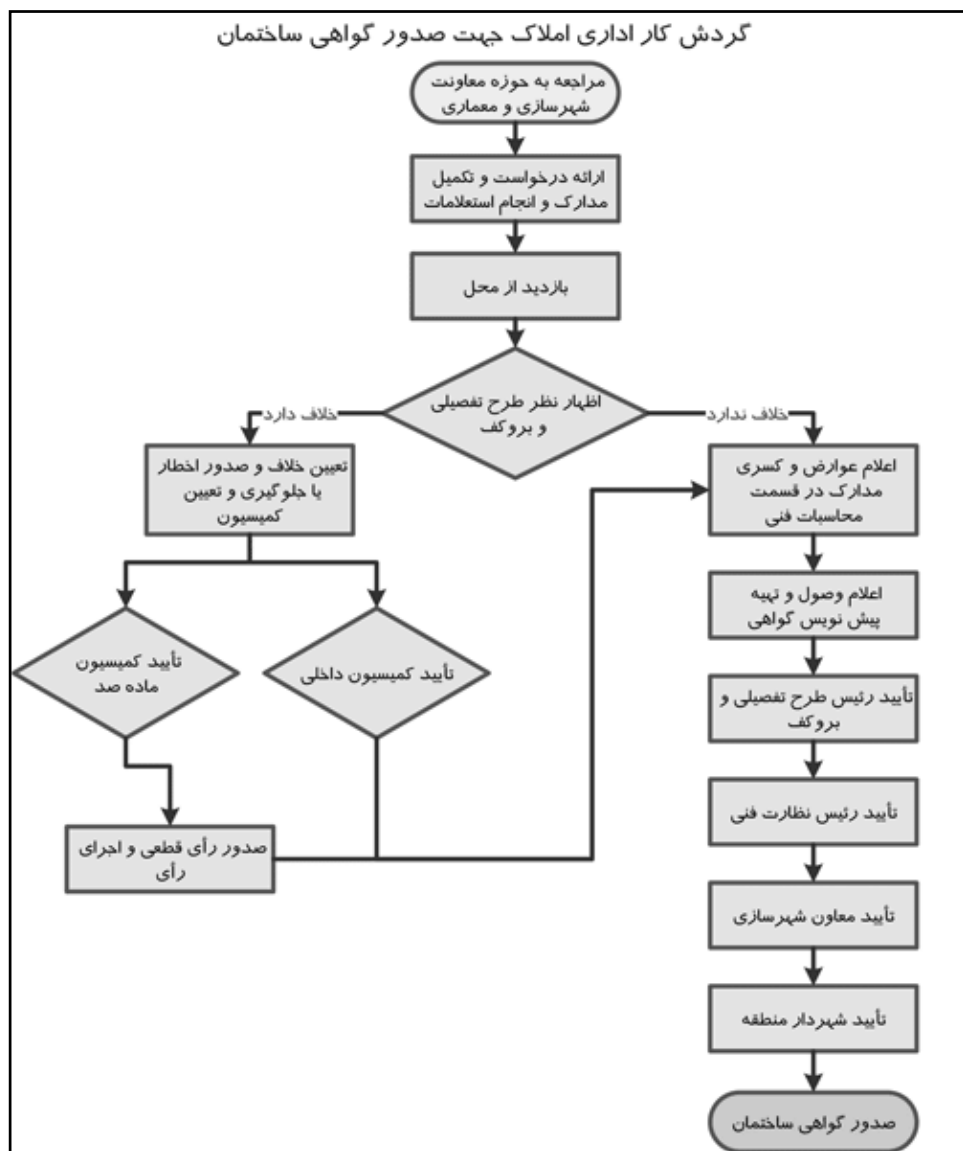
نومدار شماره ۳-۱، گردش کار صدور مجوز ساختمانی برای اراضی کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع در شهرداری

تهران.



نمودار شماره ۲-۳، گردش کار صدور مجوز آماده سازی اراضی با عرصه بالای ۱۰۰۰متر مربع در

شهرداری تهران



نمودار شماره ۳-۳، گردش کار صدور مجوز ساختمانی در شهرداری تهران

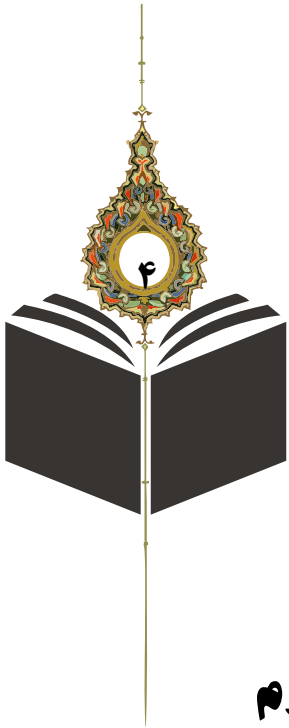
خلاصه

انعکاس تصمیم سازی های جامعه و سازمان های درگیر در فرآیند شهرسازی کشور، در قالب ضوابط و مقررات نمود پیدا می کند. این ضوابط از عالی ترین سطح ممکن - مجلس شورای اسلامی- تا اجرایی ترین سطح آن - ضوابط صادره از طرف دستگاه های مسئول- ضمن تعیین خطوط اصلی شهرسازی، کیفیت و چگونگی آن را نیز تعریف می کنند. ضوابط و مقررات شهرسازی در کشور طیف وسیعی را از ساده ترین ضوابط در اوایل سده حاضر تا کامل ترین آنها را در حال حاضر در بر می گیرد. این ضوابط و قوانین در پاره ای از موارد به صورت مستقیم به وظایف ارگان ها و نهادهای مسئول در امر شهرسازی و در پاره ای دیگر به تنظیم قوانین و مقررات برنامه های کلی مربوط می شود. در این فصل ضمن معرفی قوانین و مقررات مرتبط با ساخت و ساز موارد زیر مورد بررسی قرار می گیرند:

۱. موارد مرتبط با دریافت مجوز هرگونه بنا از شهرداری
۲. نقش قانون شهرداری و مدیریت بر ساخت و ساز ساختمان
۳. نقش ساخت و ساز در مقررات ملی ساختمان و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۴. ضوابط طرح های توسعه شهری و نظام ساخت و ساز ساختمان

آزمون

۱. ضوابط مربوط به دریافت مجوز هرگونه بنا از شهرداری را نام ببرید؟
۲. قانون ملاک عمل شهرداری در حوزه مدیریت بر ساخت و ساز ساختمان را بیان نمایید؟
۳. نقش ساخت و ساز در مقررات ملی ساختمان را تشریح کنید؟
۴. مفاد قانون نظام مهندسی را در خصوص ساخت و ساز ساختمان بیان کنید؟
۵. ضوابط طرح های توسعه شهری در خصوص ساخت و ساز ساختمان را بنویسید؟
۶. از پیش آمدگی ساختمان چه می دانید؟



فصل چهارم

تخلفات ساختمانی و علل وقوع آن

در نظام ساخت و ساز شهری

اهداف

هدف از مطالعه این فصل، آشنایی با مطالب زیر است:

۱. دلایل شکل گیری تخلفات ساختمانی
۲. انواع تخلفات ساختمانی
۳. تخلفات ساختمانی براساس مفاد ماده صد قانون شهرداری
۴. تخلفات ناشی از عدم رعایت اصول و ضوابط شهرسازی
۵. مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی

مقدمه

براساس قوانین جاری کشور مرجع صدور پروانه در شهرها، شهرداری و در روستاها دهیاری و خارج از روستاها بخشرداری است. لذا هرگونه ساخت و سازی که بدون پروانه صورت گیرد یا در مرحله ساخت مفاد پروانه صادره رعایت نگردد، تخلف محسوب می‌شود. به عبارتی می‌توان گفت تخلف ساختمانی عبارت است از بی‌اعتنایی به قانونمندی‌های موجود در عرصه ساخت و سازهای شهری و عدول از مقررات و ضوابط ساختمان سازی. اگر چه در بسیاری موارد علت بروز تخلف ساختمانی، سودجویی متخلفین و ترجیح منافع شخصی است، اما عدم شفافیت مقررات، قوانین و ضوابط شهرسازی، ناآشنایی شهروندان با اصول و قوانین لازم‌الرعایه، نبود نظارت و کنترل دقیق و مستمر، مشکلات اجتماعی و ناتوانی بعضی شهروندان در اجرای اصول و قوانین عوامل اصلی تخلفات ساختمانی و یا تشدید کننده آن محسوب می‌شوند. این فصل ضمن بیان علل بروز تخلفات ساختمانی، در خصوص نحوه برخورد با آن به بحث و نشیند.

۴-۱. دلایل شکل‌گیری تخلفات ساختمانی

عامل دسترسی یکی از تاثیر گذارترین عوامل در شکل‌گیری تخلفات ساختمانی در شهرها و روستاهای کشور و بخصوص در نواحی روستایی پیرامون کلانشهرهای اسلامی است، دسترسی به مراکز کار و فعالیت متناسب با توانمندی‌های ساکنان چنین سکونت‌گاه‌هایی و همچنین تلاش آنان جهت مسکن دار شدن و خارج کردن اجاره بها از سبد هزینه خانوار مهم‌ترین عوامل بروز چنین تخلفاتی در نواحی روستایی پیرامون این کلانشهرهاست.

عمده مشکلات ساخت و سازهای غیر مجاز در کشور، عدم رعایت استانداردها و ضوابط پیش بینی شده ساخت و سازها در مطالعات طرح های توسعه شهری و روستایی، مسکن سازی شتاب زده به علت نداشتن پروانه ساختمان عموماً به صورت ریزدانه و کوتاه مرتبه بدون نقشه و ناظر با مصالح نازل و کم دوام حتی در مکان های فاقد ایمنی مانند بستر رودها و مسیل ها و در حریم دکل های برق فشار قوی، غلبه کاربری های مسکونی بر کاربری های عمومی و خدماتی، استفاده غیر قانونی از آب، برق، گاز و تلفن، بازتفکیک غیر مجاز مساکن و... است.

لذا می توان گفت تخلف ساختمانی عبارت است از بی اعتنایی به قانونمندی های موجود در عرصه ساخت و سازهای شهری و عدول از مقررات و ضوابط ساختمان سازی. اگر چه در بسیاری موارد علت بروز تخلف ساختمانی، سودجویی متخلفین و ترجیح منافع شخصی است، اما عدم شفافیت مقررات، قوانین و ضوابط شهرسازی، ناآشنایی شهروندان با اصول و قوانین لازم الرعایه، نبود نظارت و کنترل دقیق و مستمر، مشکلات اجتماعی و ناتوانی بعضی شهروندان در اجرای اصول و قوانین عوامل اصلی تخلفات ساختمانی و یا تشدید کننده آن مسوب می شوند.

۴-۲- تخلفات ساختمانی و انواع آن

براساس قوانین جاری کشور مرجع صدور پروانه در شهرها، شهرداری و در روستاها دهیاری و خارج از روستاها بخش داری است. لذا هرگونه ساخت و سازی که بدون پروانه صورت گیرد یا در مرحله ساخت مفاد پروانه صادره رعایت نگردد، تخلف محسوب می شود.

۴-۲-۱- تخلفات ساختمانی از نظر موقعیت

تخلفات ساختمانی از نظر موقعیت به دو دسته تقسیم می شوند:

الف) در محدوده طرح: تخلفاتی که در محدوده طرح‌های توسعه شهری و یا روستایی صورت می گیرند.

ب) خارج از محدوده طرح: تخلفاتی که در خارج از محدوده طرح‌های توسعه شهری و یا اراضی که برای توسعه آتی شهر و یا در حریم شهر قرار گرفته اند صورت می گیرند.

۴-۲-۲- تخلفات ساختمانی براساس ضوابط و اصول شهرسازی

انواع تخلفات براساس ضوابط و اصول شهرسازی به شرح زیر قابل تقسیم هستند:

- ۱- تخلف احداث بنای بدون پروانه؛
- ۲- تخلف عدم استحکام بنا؛
- ۳- تخلف تبدیل، حذف و تغییر کاربری؛
- ۴- تخلف احداث بنا در حریم های لوله ای نفت و گاز؛
- ۵- تخلف عدم عقب نشینی لازم؛
- ۶- تخلف تراکم اضافی؛
- ۷- تخلف احداث بنا در حریم خطوط انتقال برق، تاسیسات و منابع آب های عمومی؛
- ۸- تخلف ارتفاع اضافی.
- ۹- تخلف عدم رعایت سطح اشغال.

۴-۲-۳. انواع تخلفات ساختمانی در چارچوب مفاد ماده صد

انواع تخلفات ساختمانی براساس ماده صد قانون شهرداری و تبصره‌های ذیل آن به شرح زیر قابل تشخیص می باشد:

۱- عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه و بدون رعایت اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی (تبصره ۱).

۲- عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی برخلاف مشخصات مندرج در پروانه (تبصره ۱).

۳- اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی (تبصره ۳).

۴- اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری، صنعتی و اداری (تبصره ۳).

۵- احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت نشده باشد (تبصره ۴).

۶- عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بوده آن و عدم امکان اصلاح آن (تبصره ۵).

۷- تجاوز به معابر شهر (تبصره ۶).

۸- عدم استحکام بنا (تبصره ۶).

۴-۳. شهرداری و تخلفات ساختمانی

براساس ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ «شهرداری‌ها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان‌ها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه‌بندی آن با

رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین و وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف به مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تأمین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماعی خواهند بود.»

و براساس مفاد تبصره یک ماده مذکور نیز «شهرداری مجاز است مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تنظیم نشده است ایجاد ساختمان و احداث هر گونه بنا و تأسیساتی را در قسمتی از محدوده شهر فقط برای یک بار و با ذکر علت از تاریخ اجرای این قانون حداکثر برای مدت سه سال ممنوع کند و پس از تهیه و تصویب نقشه جامع مکلف است ظرف یک سال اراضی و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرح‌های عمرانی و نوسازی واقع می‌شود مشخص نموده و احداث هر گونه بنا و تأسیساتی را که مغایر با نقشه جامع شهر باشد در این گونه اراضی ممنوع اعلام کند این گونه اراضی از پرداخت عوارض موضوع این قانون در مدت ممنوعیت معاف می‌باشند.»

بعلاوه براساس مفاد ماده صد قانون شهرداری: «مالکین اراضی و املاک در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند»

لذا شهرداری مسئول کنترل‌های پیش‌بینی شده در ساخت و سازهای شهری براساس پروانه ساختمانی و ضوابط طرح‌های توسعه شهری می‌باشد و اگر در جریان کنترل بر ساخت و سازها و ساختمان‌ها در سطح شهر خلاف آنچه که در مجوز ساختمانی است مشاهده گردد یا ساخت و سازی بدون مجوز شهرداری انجام شود تخلف محسوب می‌شود.

بالین حال می‌توان گفت که تخلف‌های ساختمانی به اشکال و علل زیر انجام می‌پذیرند:

۱- عدم دریافت پروانه ساختمانی برای احداث بنا و یا ایجاد تغییراتی در بنا که براساس قانون برای انجام آن تغییرات دریافت مجوز از شهرداری الزامی است.

۲- نادیده گرفتن بخش یا بخشهایی از پروانه ساختمانی صادره از سوی شهرداری در هنگام احداث بنا و یا پس از آن.

در ماده صد و تبصره های ذیل آن تلاش قانون گذار آن بوده است تا انواع تخلفات ساختمانی و چگونگی برخورد با آن را بیان کند:

۴-۳-۱- تخلفات ساختمانی در شهرها

با توجه به موارد مذکور می توان گفت عمده تخلفات ساختمانی در نواحی شهری بدون در نظر گرفتن وجود و یا عدم وجود پروانه ساختمانی، به پنج گروه اصلی تقسیم می شوند:

الف) عدم رعایت اصول شهرسازی

ب) عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا.

ج) عدم رعایت اصول بهداشتی.

ح) نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان.

خ) سایر تخلفات.

با توجه به اصول پنج گانه مذکور، مصادیق هر گروه از تخلفات ساختمانی به شرح زیر قابل بررسی است:

الف) عدم رعایت اصول شهرسازی

۱- عدم رعایت کاربری مصوب طرح های توسعه شهری نظیر:

- احداث بنای مسکونی در کاربری های غیر مسکونی.

- احداث بنای غیر مسکونی در کاربری های مسکونی و یا کاربری های مغایر.

- تخریب بنای قدیمی و نوسازی بنا در کاربری های مغایر.

- تبدیل کاربری ساختمان (بعد از احداث) برخلاف مصوبات طرح‌های شهری و پروانه ساختمانی.

۲- رعایت نکردن تراکم مصوب طرح های توسعه شهری نظیر:

- احداث ساختمان با زیربنای بیش از حد تعیین شده در پروانه ساختمانی و تراکم مجاز طرح های توسعه شهری

- نادیده گرفتن سطح فضای باز مورد نیاز.

- رعایت نکردن حداکثر تعداد طبقات.

- توسعه ساختمان بیش از تراکم تعیین شده.

- تخریب نکردن ساختمان های قدیمی در ملک نوسازی شده.

۳- رعایت نکردن شبکه های ارتباطی

- احداث بنا در مسیر شبکه های ارتباطی پیشنهادی.

- رعایت نکردن عقب نشینی برای تعریض خیابان های موجود.

- تجاوز به شبکه های ارتباطی.

۴- حذف پارکینگ و یا نامناسب بودن آن.

ب) عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا

۱- تخلفات مربوط به استحکام بنا:

کلیه تخلفاتی که در اثر آن پایداری ساختمان در برابر حوادث کاهش می یابد و یا باعث ناپایداری ساختمان شده و از عمر مفید آن می کاهد در این گروه جای می گیرند و عبارتند از:

- نادیده گرفتن مقررات ساختمانی لازمالرعایه نظیر آیین نامه ۲۸۰۰.

- رعایت نکردن محاسبات فنی و پیشنهادهای فنی ناظر در هر مرحله.
 - استفاده از مصالح ساختمانی نامناسب.
 - ۲- تخلفات مربوط به ایمنی ساختمان در برابر حریق
- با توجه به مباحث مجموعه مقررات ملی ساختمان موضوع حفاظت در مقابل حریق عمده تخلفات مربوط به حریق تنها شامل موارد زیر است:
- احداث نکردن پله فرار.
 - تعبیه نکردن امکانات مربوط به اطفاء حریق در ساختمان براساس پروانه صادره.

ج) عدم رعایت اصول بهداشتی.

- نبود امکان تهویه مناسب.
- نبود نورگیر مناسب.
- پیشگیری نکردن از نم و رطوبت.

ح) نادیده گرفتن ضوابط ومقررات نمای ساختمان.

گرچه در ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) اختیار نظارت بر نمای ساختمان های شهری بر عهده شهرداری گذاشته شده است، اما تا زمان تصویب ضوابط و مقررات نمای شهری توسط شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوب ۱۳۶۹/۸/۲۸) انجام ندادن نمای ساختمان تخلف محسوب نمی شد. در حال حاضر در شناسنامه ساختمان، مصالح مورد استفاده در نمای ساختمان تعیین شده است و عدم انجام نمای ساختمان به معنای عدم اتمام فعالیت ساختمانی تلقی شده و عدم استفاده از مصالح تعیین شده نیز تخلف محسوب ميب شود.

خ) سایر تخلفات

- استفاده نامناسب از ساختمان، نظیر استفاده از پیلوتی و انباری برای سکونت.
- عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمان‌هایی با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی و اداری).
- تخلفات موردی مربوط به قانون تملک ساختمان‌ها مانند:
 - تصرف فردی مشاعات.
 - توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه پله و بالکن

۴-۴. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

بر اساس ماده ۳۵ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: "مالکان و کارفرمایانی که اقدام به احداث ساختمان می‌کنند، موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از نقشه ساختمان ممه‌ور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان، در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران کنترل ساختمان در اختیار آنها گذاشته شود. برای اطلاع مالکان و کارفرمایان، در بند چهارم از توضیحات در پشت شناسنامه ساختمان به این موضوع اشاره شده است. توجه به این مسأله برای انجام بازرسی‌های اتفاقی توسط کارشناسان فنی از اهمیت زیادی برخوردار است. در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، افزون بر نظارت کارشناسان شهرداری، نظارت‌های دیگری نیز پیش بینی شده است. بر اساس ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی این قانون، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی می‌توانند در هر موردی که با تخلف مواجه شده و یا احتمال تخلف از ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان می‌دهند، شکایت نموده یا اطلاعات

خود را به وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در استان ارسال یا تسلیم نمایند.

همچنین براساس ماده ۳۷ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، ساختمان‌ها را رأساً به صورت کنترل نمونه‌ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می‌دهد. در صورت احراز تخلف از مقررات... با ذکر دلایل و مستندات، دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان و مهندس مسئول نظارت ذی‌ربط ابلاغ می‌نماید.

۴-۵. تخلفات ساختمانی و نقض حقوق شهروندی

رعایت مباحث قانونی در ساخت و سازها، زیباسازی چهره شهرها، ایمن‌سازی ساختمان‌ها، استفاده از دانش روز و مهندسی سازکردن سازه‌ها و مسایلی از این قبیل، امور بسیار مهمی هستند که از یک طرف نگاه کردن به این ساخت و ساز را بسیار زیبا جلوه می‌دهد. اما چنانچه به روی دیگر این سکه نگاهی بیندازیم می‌بینیم در دوران این ساخت و سازها هیچ نظارت و کنترلی بر طول مدت اتمام کار یا ساعات کاری آنها وجود ندارد و تقریباً در جای جای کشور به خصوص شهرهای بزرگ، در تمامی ماه‌های سال و روزهای ماه و ساعات شبانه روز حقوق شهروندی همسایگان، عابران و... از این بابت نقض می‌شود. در این زمینه نیز علاوه بر تخلفات ساخت و ساز در حوزه شهری، بسیاری دیگر از تخلفات ساختمانی مشکلاتی را برای ساکنان و همسایگان ایجاد می‌کنند که مرجع رسیدگی و برخورد با آن جای تامل دارد.

۴-۵-۱. حق مالک

ساخت و ساز، حق مالک و از ملزومات حق مالکیت و مورد احترام همه حقوقدانان و فقها است اما دامنه این حق تا به کجاست؟ تا چه مدت و به چه مقدار ساعت کاری و...؟ چنانچه نگاهی به اطراف محل سکونت خود بیندازیم شاید محله ای وجود نداشته باشد که در آن ساخت و سازی نباشد. تخریب طولانی مدت ساختمان های قدیمی توسط کارگران و استفاده نکردن از ابزارهای جدید در این زمینه، گودبرداری و تخلیه نخاله‌های ساختمانی توسط ماشین آلات سنگین در شب و بیشتر مواقع تا ساعاتی پس از نیمه شب و حتی تا صبح، تخلیه مصالح جلوی ساختمان‌ها و ایجاد سدمعبر برای عابران و همسایگان، نبود کارگاه مناسب ساختمانی در پروژه در دست ساخت، کارکردن کارگرها بعضاً در دو یا سه شیفت کاری و در طول شبانه روز، تعطیل نشدن پروژه ها در ایام تعطیل حتی روز اول عید نوروز، بی توجهی و نبود نظارت کافی بر طول دوره ساخت و مسایلی از این قبیل، همه اموری هستند که به نوعی باعث نقض حقوق شهروندان دیگر به خصوص همسایه می‌شود.

۴-۵-۲. نهادینه شدن حقوق شهروندی در ساخت و ساز

(۱) نظارت دقیق بر ساخت و سازها توسط شهرداری ها در سراسر کشور:

گرچه ساخت و ساز در سطح کشور نظام مند است به طوری که، در سال های اخیر اقدام های مناسبی نیز در این زمینه صورت گرفته، اما این امور محدود به خود ساختمان شده است. اموری همچون ایمن سازی ساختمان ها، جلوگیری از هدر رفتن انرژی و اصلاح الگوی استفاده از انرژی، استفاده از دانش روز و مهندسی ساز کردن سازه ها، طراحی مدرن و مسایلی از این قبیل؛ اما نکته حایز اهمیت، نقش بالای شهرداری‌ها به عنوان حافظ حقوق شهروندان در ساخت و سازها است. برای این منظور دو راهکار وجود دارد:

الف) تعریف مدت زمانی متعارف برای ساخت:

شهرداری ها با توجه به در اختیار داشتن توان فنی و مهندسی لازم می توانند مبادرت به تعریف مدت زمانی متعارف جهت ساخت و ساز و امور مربوطه به هنگام صدور پروانه تخریب و مجوز ساخت کنند تا مالک ساختمان یا پیمانکار در مهلت زمانی مقرر نسبت به اتمام و تکمیل پروژه ساختمانی اقدام کند در غیر این صورت با برخورد های قانونی مواجه شوند. در جهت ضمانت اجرای انجام این امر می توان از مالک و پیمانکار ضمانت یا بیمه تضمین انجام تعهد اخذ شود تا در صورت خودداری از اقدام به موقع و انجام ندادن تعهد، از محل آن خسارت اخذ شود.

یا با اعمال مقررات تنبیهی از ادامه اقدام ها و عملیات اجرایی تا مدت مشخص ممانعت به عمل آید یا از راهکارهای مشابه استفاده شود.

ب) اعتبارسنجی از متقاضیان ساخت:

از دیگر ابزارهای اصلاح نظام مندرکدن ساخت و سازها علاوه بر مورد فوق توسط شهرداری ها، اعتبارسنجی از متقاضیان ساخت است. بدان معنا که متقاضیان ساخت علاوه بر ارائه مدارک قانونی برای دریافت مجوز، ملزم شوند مدارکی دال بر توانایی آنان جهت ساخت در فرجه زمانی تعریف شده در بند فوق اخذ شود تا ضمن آن که از صدور پروانه هایی که متقاضی آن توان اتمام پروژه را در زمان معین و متعارف ندارد ممانعت به عمل آید و هم از ایجاد مزاحمت های آتی که موجب نقض حقوق شهروندان می شود خودداری شود.

۲) الزامی شدن استفاده از خدمات پیمانکاران مجاز در ساخت

با توجه به این که در حال حاضر ما شاهد پیشرفت های چشمگیر و روزافزونی در سطح جهانی در تمامی عرصه ها هستیم که ساخت و ساز از آن مستثنی نیست، الزامی شدن استفاده از خدمات پیمانکاران مجاز می تواند راهکاری در جهت نظام‌مند کردن ساخت و سازها به شمار آید. ایجاد نظام صنفی برای پیمانکاران ساختمان در این بخش دو مطلب اساسی یعنی نظام‌مند کردن پیمانکاران حاضر و اعطای پروانه فعالیت به آنها و دیگری چگونگی فعالیت پیمانکاران جدید مورد بحث است که در بخش های مجزا به بررسی هر کدام خواهیم پرداخت:

الف) نظام مند نمودن پیمانکاران ساخت

در حال حاضر شمار زیادی پیمانکار در عرصه ساخت و ساز مشغول به کار هستند که بعضاً نه تنها توان مالی کافی برای انجام پروژه را ندارند بلکه تخصص لازم را هم در این زمینه ندارند و سبب ایجاد مشکلاتی برای خودشان و مالکان می شوند که کار به دادگستری و محاکم قضایی کشانده می شود و متأسفانه بسیاری از دعاوی ملکی مطرح دادگستری در این خصوص است که رفع این مشکل نیازمند آسیب شناسی جدی و برنامه ریزی توسط مراجع ذی صلاح از جمله قوه قضاییه، مجلس شورای اسلامی، شورای شهر، شهرداری ها و ... است. در حالی که اگر پیمانکاران در سطح ملی با تدوین منشور ملی پیمانکاران سازماندهی و با در نظر گرفتن شرایطی، واجد صلاحیت تشخیص داده شوند و به آنان مجوز و پروانه فعالیت پیمانکاری در زمینه ساخت و ساز و امور مربوطه اعطاء شود، هم مالکان با اطمینان خاطر کار را به دست کاردان می سپارند و هم این دسته از پیمانکاران دارای مرجعی رسمی جهت رسیدگی به امور صنفی می شوند.

ب) اعطای پروانه فعالیت به پیمانکاران جدید

در صورت نظام مند شدن و ایجاد نظام صنفی برای پیمانکاران حاضر، چنانچه فردی بخواهد در زمینه ساخت و ساز فعالیت کند و متقاضی دریافت مجوز و پروانه فعالیت پیمانکاری باشد، می تواند با ارایه مدارک قانونی و احراز شرایط لازم پروانه فعالیت را از نظام صنفی مربوطه دریافت کند و در لیست پیمانکاران ثبت شود تا مالکان بتوانند با مراجعه به لیست مذکور از طریق کتابچه، سایت اینترنتی یا نظام صنفی، پیمانکار مورد نظر را انتخاب کنند و با عقد قرارداد قانونی بر روی فرمت های خاصی که توسط نظام صنفی پیمانکاران تهیه شده و در آن حقوق مالکان و پیمانکاران رعایت شده است انجام پروژه را به پیمانکار مورد نظر واگذار کنند.

۴-۶. آیا تخلفات ساختمانی اعمال مجرمانه است؟

برای بررسی مجرمانه بودن تخلفات ساختمانی موضوع را در قالب تخلفات مرسوم به شرح زیر مورد بررسی و قضاوت قرار می دهیم. گرچه قوانین ملاک عمل در حوزه برخورد و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در خصوص موضوع جرم بودن تخلف ساختمانی سکوت می کنند، اما جرم بودن عمل شکل گیری تخلف ساختمانی جای تامل و بررسی دارد.

۴-۶-۱. تخلف ناشی از تغییر کاربری اراضی

باتوجه به اینکه معمولا کاربری اراضی حاشیه شهرها غیرمسکونی است و ممکن است دارای کاربریهای زراعی، باغات و فضای سبز باشد، لذا اولین قدم در تغییر آن، نقض مقررات مندرج در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحیه ۱۳۸۵ آن و لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و قانون منع واگذاری

اراضی فاقد کاربری مسکونی مصوب ۱۳۸۱ در حریم شهر و هم چنین عدول از ضوابط طرح جامع، طرح تفصیلی و طرح هادی در محدوده شهر می باشد و در صورتی که تغییر کاربری در ملک غیر باشد، در حکم تصرف عدوانی است.

۴-۶-۲. تصرف عدوانی

مطابق ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی تصرف عدوانی جرم است و در صورت احراز شرایط مندرج در ماده مرقوم مرتکب به یک ماه تا یکسال حبس و رفع تصرف عدوانی محکوم خواهد شد.

چون از خصایص اراضی حاشیه شهرها تصرف عدوانی و بدون اجازه مالک اصلی آن اراضی، توسط مهاجرین می باشد، لذا طرح و اقامه دعاوی در این خصوص اعم از جنبه کیفری و حقوقی آن از معضلات دادگستری‌ها می باشد و چون معمولاً دلایل ارایه شده از سوی طرفین برای اثبات مالکیت، اسناد عادی یا شهادت شهود می باشد که از ناحیه هر دو طرف و بر علیه همدیگر ارایه می شود، رسیدگی و احراز صحت ادعای هر یک از طرفین کاری سخت و طاقت فرسا و وقت گیر است. پرونده های بسیاری در محاکم مطرح شده که معمولاً تاخیر در فصل خصومت در خصوص آن موجب بروز اختلافات و احياناً جرایم دیگری می شود.

۴-۶-۳. ساخت و سازهای غیرمجاز

هرچند مرجع صالح برای رسیدگی به ساخت و سازهای غیرمجاز کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری است، ولی مطابق آیین نامه امور خلافی دادگستری نیز از حیث تعیین مجازات ارتکاب امر خلافی (ساخت و ساز غیرمجاز) که جریمه به مبلغ بسیار ناچیزی است

آسیب شناسی نظام ساخت و ساز ساختمان در ...

صلاحیت رسیدگی دارد. همچنین در بسیاری از موارد در مقام مقابله پلیس ساختمان با ساخت و سازهای غیرمجاز، جرایم دیگری از جمله ضرب و شتم، توهین و اهانت، تهدید و تخریب به وقوع می پیوندد که همگی آمار موجودی دادگستری ها را به شدت افزایش می دهند و موجب تراکم کار در این مرجع می گردند.

۴-۷. مراحل رسیدگی و برخورد با تخلفات ساختمانی

با توجه به اینکه شهرداری حق کنترل و نظارت بر فعالیتهای ساختمانی را دارد، در هر مرحله از احداث بنا، چنانچه شهرداری از وقوع تخلف ساختمانی آگاه شود، می تواند از ادامه تخلف جلوگیری کند. بعد از شناسایی تخلف ساختمانی که می تواند به شیوه های زیر تحقق یابد از ادامه تخلف جلوگیری نماید:

تخلفات ساختمانی یا با مراجعه مالک، یا با گزارش مهندس ناظر، یا توسط مأمورین شهرداری و یا توسط پلیس ساختمانی قابل پیگیری است.

شهرداری با شناسایی تخلف ساختمانی، مراحل رسیدگی به موضوع تخلف را در قالب نوع تخلف و براساس تبصره های ماده صد قانون شهرداری پیگیری می کند.

۴-۷-۱. رسیدگی به تخلفات ساختمانی براساس مفاد ماده ۱۰۰

براساس مفاد ماده «شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.»

اقدام شهرداری براساس نوع تخلف و در چارچوب تبصره های یک تا ده ماده صد به شرح زیر صورت می گیرد.

تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌های مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد، پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید. در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین‌نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود (اصلاحی به موجب قانون مصوب ۵۲/۵/۱۷).

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و

نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملات ساختمان با یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلا مانع بودن صدور برگ پایان

ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های ۳ و ۲ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای باخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌ای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ است.

تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمانی منعکس نماید.

شورای انتظامی نظامی مذکور موظف است با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ بمدت حداکثر شش ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود. در صورتی که عمل ارتكابی مهندس ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود، می‌تواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده، در صورتی

که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می باشد.

در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می باشد.

تبصره ۹- ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می باشند.

تبصره ۱۰- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند، رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود!

خلاصه

عمده مشکلات ساخت و سازهای غیر مجاز در کشور، عدم رعایت استانداردها و ضوابط پیش بینی شده ساخت و سازها در مطالعات طرح های توسعه شهری و روستایی، مسکن سازی شتاب زده به علت نداشتن پروانه ساختمان عموماً به صورت ریزدانه و کوتاه مرتبه بدون نقشه و ناظر با مصالح نازل و کم دوام حتی در مکان‌های فاقد ایمنی مانند بستر رودها و

مسئله ها و در حریم دکل های برق فشار قوی، غلبه کاربریهای مسکونی بر کاربریهای عمومی و خدماتی، استفاده غیر قانونی از آب، برق، گاز و تلفن، بازتفکیک غیر مجاز مسکن و .. است. براساس قوانین جاری کشور مرجع صدور پروانه در شهرها، شهرداری و در روستاها دهیاری و خارج از روستاها بخشداری است. لذا هرگونه ساخت و سازی که بدون پروانه صورت گیرد یا در مرحله ساخت مفاد پروانه صادره رعایت نگردد، تخلف محسوب می شود. لذا در این فصل، دلایل شکل گیری تخلفات ساختمانی و انواع آن، تخلفات ساختمانی براساس مفاد ماده صد قانون شهرداری، تخلفات ناشی از عدم رعایت اصول و ضوابط شهرسازی و مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی مورد بررسی قرار گرفته اند.

آزمون

- ۱- دلایل شکل گیری تخلفات ساختمانی را شرح دهید؟
- ۲- انواع تخلفات ساختمانی را نام ببرید؟
- ۳- تخلفات ساختمانی براساس مفاد ماده صد قانون شهرداری را دسته بندی کنید؟
- ۴- مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی را تشریح کنید؟
- ۵- در خصوص جرم بودن تخلفات ساختمانی بحث کنید؟
- ۶- تخلفات ناشی از عدم رعایت اصول و ضوابط شهرسازی را برشمردید؟

فهرست منابع و مراجع

۱. اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی دستورالعمل طرح های آماری سالهای ۱۳۵۷، ۱۳۵۶، ۱۳۴۵ و ۱۳۶۲.
۲. استیگ، اینمارک. سیستم های ثبت، زیرساخت اجرای سیاست های زمین، ترجمه روح ا. رضوی، مجموعه مقالات مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران.
۳. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان تهران، ۱۳۸۸ (آرشیو فنی).
۴. بوذرجمهری، خدیجه- پژوهشی پیرامون الگوهای ساماندهی و بهسازی سکونتگاههای روستایی، طرح های بهسازی و ساماندهی فضایی- کالبدی (نمونه هایی در استان خراسان)- تیرماه ۱۳۸۰.
۵. پروین پور افشین، سیاست های زمین شهری؛ بایدها و نبایدها- گزارش شماره ۹۷۱۲ ف مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی ۱۳۸۸.
۶. جدیدی میاندشتی، مهدی- بررسی مسایل ایمنی در مقابل آتش سوزی در طرح های شهری ایران- دانشگاه تربیت مدرس- ۱۳۸۰.
۷. جمشیدزاده ابراهیم، جزوه درسی- مدیریت شهری کاربردی برای شهرداران و کارشناسان شهرداری ها- ۱۳۸۵.
۸. جمشیدزاده ابراهیم- آشنایی با قانون نوسازی و عمران شهری- شهرداری تهران ۱۳۸۷
۹. جهانگیر، منصور، (۱۳۸۸). "مجموعه قوانین و مقررات مربوط به استان، شهر، شهرستان، روستا و شهرداری" تهران، نشر دیدار، چاپ سیزدهم.
۱۰. حجتی اشرفی، غلامرضا- مجموعه قوانین و مقررات شهرداری و شوراهای اسلامی- کتابخانه گنج دانش- ۱۳۶۴.

۱۱. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات وزیران) - معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی - ۱۳۷۹.
۱۲. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (از تاریخ تاسیس تا پایان سال ۱۳۷۸) - معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی - ۱۳۷۹.
۱۳. ذواشتیاق، صمد - چکیده طرح جامع تهران (طرح حفظ و ساماندهی) - شرکت پردازش و برنامه ریزی - ۱۳۷۷.
۱۴. سازمان برنامه و بودجه، " قرارداد تیپ ۱۲ (تهیه طرح های جامع و تفصیلی)، ۱۳۶۳.
۱۵. سرشماری ساختمان در مناطق جنگزده کشور - سال ۱۳۷۱ - تهران، تهران، مرکز آمار ایران، مدیریت آمارهای ساختمان و زیربنائی.
۱۶. سعیدنیا، احمد - کتاب سبز شهرداری جلد اول، شهرسازی - انتشارات سازمان شهرداری های کشور سال ۱۳۷۹.
۱۷. سعیدنیا، احمد - کتاب سبز شهرداری جلد دوم، کاربری زمین شهری - انتشارات سازمان شهرداری های کشور سال ۱۳۷۹.
۱۸. سعیدنیا، احمد - کتاب سبز شهرداری جلد پنجم، طرح های توسعه شهری - انتشارات سازمان شهرداری های کشور سال ۱۳۷۹.
۱۹. سعیدنیا، احمد - کتاب سبز شهرداری جلد ششم، ساخت و ساز شهری - انتشارات سازمان شهرداری های کشور سال ۱۳۷۹.

۲۰. سعیدنیا، احمد- کتاب سبز شهرداری جلد یازدهم، مدیریت شهری و شهرداری ها- انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور سال ۱۳۷۹.
۲۱. سعیدنیا احمد، مقاله "اندیشه های شهرسازی خام" مجله دانشکده هنرهای زیبا، شماره اول، سال ۱۳۷۴.
۲۲. ساختمان‌های کوچک در مناطق زلزله خیز- دکتر حجت الله عادل - سال ۱۳۷۶.
۲۳. سیاست زمین شهری به زبان ساده، کمیسیون اقتصاد آسیا و اقیانوسیه، تدوین مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران، ۱۳۸۶.
۲۴. سیاست های اقتصادی مسکن، بایدها و نبایدها، مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی.
۲۵. سیف الدینی، فرانک- فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای- انتشارات دانشگاه شیراز- ۱۳۷۸.
۲۶. شیعه، اسماعیل- با شهر و منطقه در ایران- انتشارات دانشگاه علم و صنعت- ۱۳۷۸.
۲۷. صمدی قوشچی، زیدا،، ۱۳۸۸. تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، اصفهان، انتشارات جنگل، چاپ چهارم.
۲۸. فرهنگ، مهندسان مشاور، ۱۳۸۶ " طرح مجموعه شهری مشهد، مطالعات اسکان غیر رسمی "سازمان مسکن و شهر _ سازی خراسان رضوی، ویرایش نخست.
۲۹. فصل اله هاشمی: حقوق شهری و قوانین شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۱.
۳۰. قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۹-۱۳۸۳).

۳۱. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۴-۱۳۸۸).
۳۲. قانون نوسازی و عمران شهری - مصوب آذرماه ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی تبصره (۱) ماده ۲۳.
۳۳. قرارداد تیپ ۱۲، تهیه طرح جامع و تفصیلی، سازمان برنامه و بودجه و قرارداد تهیه طرح های هادی شهری - دفتر فنی وزارت کشور.
۳۴. قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری - جهانگیر منصوری - سال ۱۳۸۲.
۳۵. آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصور ۱۳۷۱.
۳۶. محمد ننگهبان مروی، راهبردهای کاهش تخلفات ساختمانی در نواحی روستایی پیرامون کلانشهرهای اسلامی نمونه موردی: روستای مرتضی گرد تهران - مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام ۱۳۸۹.
۳۷. مدیریت آمارهای ساختمانی و زیربنایی مرکز آمار ایران - طرح آمارگیری از فعالیت های ساختمانی بخش خصوصی در نقاط شهری و روستایی - ۱۳۷۳.
۳۸. مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران، "مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری".
۳۹. مرکز آمار ایران، ۱۳۶۲ - آمارگیری ساختمان های نوسازی بخش خصوصی در مناطق روستایی.
۴۰. مرکز آمار ایران، ۱۳۴۵ - دستورالعمل سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
۴۱. مرکز آمار ایران، ۱۳۶۵. "نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال، تهران.

۴۲. مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵ " نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال"، تهران.
۴۳. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵. " نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال"، تهران.
۴۴. مرکز آمار ایران، ۱۳۶۴، طرح آمار گیری مدیریت آمارهای ساختمان و مسکن.
۴۵. مصوبه سی چهارمین جلسه شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳.
۴۶. مقررات شهرسازی و معماری و طرح های جامع، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۰.
۴۷. مهندسی زلزله - دکتر حجت الله عادلی - سال ۱۳۷۹.
۴۸. مهندسین مشاور شارمند- شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، بررسی تجارب تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران، جلد دوم- مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور- ۱۳۷۸.
۴۹. مهندسین مشاور شارمند- شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، بررسی تجارب تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری در جهان، جلد اول- مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور- ۱۳۷۷.
۵۰. نوریان، فرشاد و محمد شریف- نگرشی بر روند تهیه طرح تفصیلی در شهرسازی- شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری- ۱۳۷۵.
۵۱. هاشمی، فضل الله، " حقوق شهری و قوانین شهرسازی"، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۱.
۵۲. هایم دراین درابکین، سیاست زمین و رشد شهری، ترجمه عباس کیانی، مجله شهرداری‌ها، شماره ۶۵۱.

۵۳. هرولد، دان کرلی و دیگران، سیاست زمین شهری، نیویورک، دانشگاه آکسفورد، ترجمه عبدالله کوثری، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۹۸۳.
۵۴. کامیار، غ؛ حقوق شهری و شهرسازی، انتشارات مجد، تهران ۱۳۸۵.
۵۵. شهری، غ؛ حقوق ثبت اسناد و املاک؛ انتشارات بخش فرهنگی دفتر مرکزی جهاد دانشگاهی، تهران ۱۳۶۹.
۵۶. نجفی، ا؛ حقوق ثبت؛ نشر نگاه بین، تهران ۱۳۸۴.
۵۷. احسن، م؛ مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری. ایران، ج ۱، تهران ۱۳۸۲.
۵۸. میرزایی، ع؛ قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، انتشارات پیام، تهران ۱۳۸۴.
۵۹. مبارکیان، ع؛ مجموعه قوانین و مقررات اراضی، انتشارات مجد، تهران ۱۳۸۴.
۶۰. احسن، م؛ مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، ج ۲، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران ۱۳۸۲.
۶۱. رحمانی، م؛ مجموعه قوانین و مقررات مربوط به تملک اراضی به وسیله دولت و شهرداری‌ها، انتشارات خط سوم، تهران ۱۳۷۹.

62. <http://sunlaw.blogfa.com>.

63. <http://www.dadsara.ir>.

64. <http://ebrahemgholamzade.blogfa.com/post-76.aspx>.

65. <http://hassani.ir/cat-7.aspx>.

66. <http://surveyinfo.blogfa.com/post-3.aspx>.

67. <http://city-dream.blogfa.com/post-142.aspx>.



وزارت کشور



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

دشمنان باران

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
تهران - بلوار کشاورز
ابتدای خیابان نادری
پلاک ۱۷

تلفن: ۸۸۹۸۶۳۹۸

نمابر: ۸۸۹۷۷۹۱۸

www.imo.org.ir

ISBN:978-600-5950-60-1



9 786005 950601

قیمت: ۵۵۰۰۰ ریال