وزارت کشور
استانداری قزوین

گزارش اولین دوره آموزشی ملی شهرسازی ویژه مسئولین شهرسازی شهرداریهای کشور

دفترامور شهری و شوراهای استانداری قزوین

اردیبهشت ماه ۱۴۰۴



مقدمه

شهرسازی به عنوان یکی از ارکان اصلی توسعه پایدار شهری، نقش بسزایی در ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و مدیریت بهینه منابع شهری ایفا می‌کند. با توجه به اهمیت به‌روز بودن دانش تخصصی در این حوزه، برگزاری اولین دوره آموزشی ملی شهرسازی برای مسئولین شهرسازی شهرداری های تعیین شده از طرف سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور برای تبادل تجربیات، ارائه راهکارهای نوین و بررسی چالش‌های موجود به میزبانی دفتر امور شهری و شوراهای استانداری قزوین با هماهنگی مرکز مطالعات راهبردی و آموزشی شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور برگزار گردید.

این دوره آموزشی با هدف ارتقای توانمندی‌های مدیران و کارشناسان شهری، بررسی روش‌های نوین شهرسازی و بهره‌گیری از تجربیات موفق داخلی و بین‌المللی طراحی و همچنین، تعامل و هم‌اندیشی میان متخصصان این حوزه، زمینه‌ساز اتخاذ تصمیمات مؤثر و بهبود فرآیندهای شهرسازی در راستای توسعه پایدار و مدیریت هوشمند شهری انجام پذیرفت.

امید است که این برنامه آموزشی، گامی مؤثر در جهت افزایش دانش تخصصی و بهبود رویکردهای شهرسازی در سطح ملی و منطقه‌ای باشد.


مرکز مطالعات راهبردی و آموزش شهری و روستایی
سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با همکاری استانداری ها
سلسله آموزش های ملی
مدیریت شهری
ویژه مدیران و کارکنان شهرداری های کشور
شهرسازی
سرمایه گذاری
خدمات شهری
امور مالی
حمل و نقل
این دوره :
نظام شهرسازی:
قوانین و مقررات
تخلفات ساختمانی
نقض قوانین و ضوابط
ماده ۱۰۱
آخرین ضوابط و مقررات شهرسازی
با رویکرد حل مسئله و مهارت محوری
مرکز مطالعات راهبردی و آموزش شهری و روستایی
با همکاری
دفتر برنامه ریزی و مدیریت توسعه شهری
دفتر امور شهری و شوراهای استانداری قزوین
مکان: استان قزوین
زمان: ۲۸ لغایت ۳۱ اردیبهشت ماه
www.imo.org.ir

شهرداری های مدعو

ردیف	استان	شهرداری
۱	آذربايجان شرقي	آچاچي
۲	آذربايجان شرقي	جوان قلعه
۳	آذربايجان شرقي	سيه رود
۴	آذربايجان شرقي	نظركهريزي
۵	آذربايجان غربي	آواجيق
۶	آذربايجان غربي	باروق
۷	آذربايجان غربي	حاجيلار
۸	آذربايجان غربي	خليفان
۹	آذربايجان غربي	ديزج ديز
۱۰	آذربايجان غربي	زرآباد
۱۱	آذربايجان غربي	سيلوانه
۱۲	آذربايجان غربي	قطور
۱۳	آذربايجان غربي	گوگ تپه
۱۴	آذربايجان غربي	محمودآباد
۱۵	آذربايجان غربي	ميرآباد
۱۶	آذربايجان غربي	نازك عليا
۱۷	اردبيل	ارديموسي
۱۸	اردبيل	اسلام آباد
۱۹	اردبيل	اصلاندوز
۲۰	اردبيل	تازه كندانكوت
۲۱	اردبيل	ثمرين
۲۲	اردبيل	زهرا
۲۳	اردبيل	عنبران
۲۴	اردبيل	فخر آباد
۲۵	اردبيل	قصابه

ردیف	استان	شهرداری
۲۶	اردبيل	كورائيم
۲۷	اردبيل	مرادلو
۲۸	اردبيل	مغانسر
۲۹	اصفهان	جوزدان
۳۰	اصفهان	فرخی
۳۱	اصفهان	كامو و چوگان
۳۲	اصفهان	كمشجه
۳۳	البرز	آسارا
۳۴	البرز	تنكمان
۳۵	البرز	چهارباغ
۳۶	البرز	فرديس
۳۷	البرز	گلسار(سيف آباد)
۳۸	ايلام	چشمه شيرين
۳۹	ايلام	دلگشا
۴۰	ايلام	سراب باغ
۴۱	ايلام	مهر
۴۲	بوشهر	چاه مبارك
۴۳	بوشهر	ريز
۴۴	تهران	احمد آباد مستوفی
۴۵	تهران	فرون آباد
۴۶	تهران	قيام دشت
۴۷	چهارمحال و بختياري	بازفت
۴۸	چهارمحال و بختياري	سردشت لردگان
۴۹	چهارمحال و بختياري	صمصامي
۵۰	چهارمحال و بختياري	منج

ردیف	استان	شهرداری
۵۱	چهارمحال و بختياري	نقنه
۵۲	چهارمحال و بختياري	هوره
۵۳	خراسان جنوبي	آبيز
۵۴	خراسان جنوبي	ارسك
۵۵	خراسان جنوبي	درح
۵۶	خراسان جنوبي	زهان
۵۷	خراسان جنوبي	عشق آباد
۵۸	خراسان جنوبي	قهستان
۵۹	خراسان جنوبي	محمد شهر
۶۰	خراسان جنوبي	مود
۶۱	خراسان جنوبي	نيمبلوک
۶۲	خراسان رضوي	احمد آباد صولت
۶۳	خراسان رضوي	بار
۶۴	خراسان رضوي	چاپشلو
۶۵	خراسان رضوي	رباط سنگ
۶۶	خراسان رضوي	شهر جديد بينالود
۶۷	خراسان رضوي	شهر زو (زاوين)
۶۸	خراسان رضوي	گلمكان
۶۹	خراسان رضوي	مزداوند
۷۰	خراسان رضوي	نيل شهر
۷۱	سمنان	كلاته
۷۲	كهگيلويه و بويراحمد	پاتاوه
۷۳	كهگيلويه و بويراحمد	سرفارياب
۷۴	زنجان	نور بهار
۷۵	گلستان	اينچه برون

ردیف	استان	شهرداری
۷۶	گلستان	پيشكمر(فراغي)
۷۷	گلستان	تاتار عليا
۷۸	گلستان	جلين
۷۹	گلستان	دوزين
۸۰	گلستان	سرخنكلاته
۸۱	گلستان	سنگدوين
۸۲	گلستان	صادق آباد
۸۳	گلستان	قرق
۸۴	گلستان	گليداغ
۸۵	گلستان	نوده خاندوز
۸۶	سيستان و بلوچستان	آشار
۸۷	سيستان و بلوچستان	پارود
۸۸	سيستان و بلوچستان	پلان
۸۹	سيستان و بلوچستان	جالق
۹۰	سيستان و بلوچستان	چگرد
۹۱	سيستان و بلوچستان	ده رئيس
۹۲	سيستان و بلوچستان	ريگ ملك
۹۳	سيستان و بلوچستان	زرآباد
۹۴	سيستان و بلوچستان	ساربوك
۹۵	سيستان و بلوچستان	سرجنگل
۹۶	سيستان و بلوچستان	علي اكبر
۹۷	سيستان و بلوچستان	قرقري
۹۸	سيستان و بلوچستان	گتيج
۹۹	فارس	ارد
۱۰۰	فارس	اهل

ردیف	استان	شهرداری
۱۰۱	فارس	ایج
۱۰۲	فارس	بابا منیر
۱۰۳	فارس	بالاده
۱۰۴	فارس	خانه زنیان
۱۰۵	فارس	خوزي
۱۰۶	فارس	داریان
۱۰۷	فارس	رامجرد
۱۰۸	فارس	عماد ده
۱۰۹	فارس	فدامي
۱۱۰	فارس	قره بلاغ
۱۱۱	فارس	قطرویه
۱۱۲	فارس	کوپن
۱۱۳	فارس	کوهنجان
۱۱۴	فارس	مادر سلیمان
۱۱۵	فارس	مزایجان
۱۱۶	فارس	مشکان
۱۱۷	فارس	میان شهر
۱۱۸	فارس	هماشهر
۱۱۹	قزوین	ارداق
۱۲۰	قزوین	خاکعلی
۱۲۱	قزوین	سگزآباد
۱۲۲	قزوین	محمودآبادنمونه
۱۲۳	قزوین	نرجه
۱۲۴	کردستان	پیر تاج
۱۲۵	کردستان	توپ آغاج

ردیف	استان	شهرداری
۱۲۶	کردستان	حسین آباد
۱۲۷	کرمان	صفائیه
۱۲۸	کرمان	هنزا
۱۲۹	کرمانشاه	ازگله
۱۳۰	کرمانشاه	سطر
۱۳۱	کرمانشاه	گودین
۱۳۲	کرمانشاه	میان راهان
۱۳۳	خوزستان	آبژدان
۱۳۴	خوزستان	ابوحمیظه
۱۳۵	خوزستان	جنت مکان
۱۳۶	خوزستان	چغامیش
۱۳۷	خوزستان	چویبده
۱۳۸	خوزستان	حمزه
۱۳۹	خوزستان	خنافره
۱۴۰	خوزستان	زهره
۱۴۱	خوزستان	سالند
۱۴۲	خوزستان	سرداران
۱۴۳	خوزستان	سماله
۱۴۴	خوزستان	شرافت
۱۴۵	خوزستان	کوت سید نعیم
۱۴۶	خوزستان	کوت عبدالله
۱۴۷	خوزستان	گلگیر
۱۴۸	خوزستان	گوریه
۱۴۹	خوزستان	مشراگه

افتتاحیه اولین دوره آموزشی ملی شهرسازی ویژه مسئولین شهرسازی شهرداری های کشور در مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ راس ساعت ۰۸:۰۰ صبح الی ۱۰:۳۰ در سالن شهید امامی استانداری قزوین به شرح ذیل برگزار گردید:

۱-قرائت قرآن

۲-سرود ملی

۳-کلیپ معرفی استان قزوین از جنبه های موقعیت جغرافیایی،گردشگری،آثار طبیعی و تاریخی و...

٤-خیرمقدم توسط مدیرکل دفترامور شهری و شوراهای استانداری قزوین جناب آقای دکتر جعفرزادگان

مدیر کل دفترامور شهری و شوراهای استانداری قزوین ضمن عرض خیر مقدم به جناب آقای دکتر مجابی معاون محترم توسعه مدیریت و منابع سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور و همچنین سرپرست مرکز مطالعات راهبردی و آموزش شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور و همچنین آقایان موسوی و نیکنام و سایر مدعوین (شهرداران و مسئولین شهرسازی های شهرداری های معرفی شده) بیان داشتند، نخستین دوره ملی آموزشی مدیران شهری با محوریت شهرسازی و مباحث حقوقی مرتبط برای مدیران شهری از ۲۱ استان کشور به میزبانی این دفتر با هماهنگی سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور برگزار شد و همچنین اشاره نمودند در حوزه آموزش شهرسازی استان قزوین به عنوان پایلوت برگزاری اولین دوره ملی شهرسازی ویژه مسئولین شهرسازی شهرداری های کشور معرفی شده است و طی روزهای مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ لغایت ۱۴۰۴/۰۲/۳۱ در حال برگزاری می باشد.
وی افزود : ارتقا سطح دانش و مهارت مدیران شهری نسبت به ضوابط و قوانین و مقررات و مباحث حقوقی مرتبط، یکی از مهم ترین اهداف این دوره آموزشی بوده که نحوه اجرای این دوره ها بصورت حضوری و کارگاهی به منظور بهره مندی از آموزش های تخصصی می باشد و در ادامه خاطر نشان کرد پس از برگزاری کلاس های آموزشی، بازدید های میدانی از طرح ها و پروژه های عمرانی استان قزوین به تناسب زمان در نظر گرفته شده انجام خواهد پذیرفت.

۵-خیرمقدم توسط آقای دکتر مجابی معاون محترم توسعه مدیریت و منابع سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور و سرپرست مرکز مطالعات راهبردی و آموزش شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاری های کشور

معاون توسعه مدیریت و منابع سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور از نخستین دوره ملی آموزشی حضوری مدیران شهری با محوریت شهرسازی در قزوین خبر داد و گفت: امسال بیش از ۱۸۰۰ مدیر شهری در چهار قطب کشور آموزش می‌بینند.
ایشان در مراسم نخستین دوره آموزشی مدیران شهری کشور در قزوین اعلام کرد: یکی از اولویت‌های سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، ارتقای سطح دانش و مهارت مدیران شهری است که در همین راستا، برگزاری دوره‌های آموزشی تخصصی با حضور بیش از ۱۸۰۰ نفر از مدیران شهری در چهار قطب کشور در دستور کار قرار گرفته است.
وی افزود: نخستین دوره از این آموزش‌ها به میزبانی استان قزوین برگزار می‌شود و محور اصلی آن «شهرسازی و مباحث حقوقی مرتبط» است.
این دوره‌ها به صورت حضوری و چهره به چهره برگزار می‌شود تا مدیران شهری ضمن بهره‌مندی از آموزش‌های تخصصی، بتوانند تجارب خود را در قالب کارگاه‌های آموزشی به اشتراک بگذارند. در پایان هر دوره نیز پیشنهاداتی برای اصلاح مشکلات و بهبود فرآیندها ارائه خواهد شد.
در ادامه اظهار داشتند: دوره‌های آموزشی سال جاری در چهار قطب کشور و با موضوعات تخصصی متفاوت برگزار می‌شود؛ استان قزوین با محور شهرسازی، استان خراسان رضوی با محور خدمات شهری، استان آذربایجان غربی با محور مدیریت مالی و استان هرمزگان با محور سرمایه‌گذاری شهری، میزبان دوره‌های آموزشی خواهند بود.
وی ادامه داد: در هر یک از کارگروه‌ها بیش از ۱۰۰ نفر از مدیران شهری شرکت دارند و پس از برگزاری کلاس‌های آموزشی، بازدیدهای میدانی از طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی مناطق میزبان نیز صورت می‌گیرد تا شرکت‌کنندگان با الگوهای عملی و موفق در اجرای پروژه‌های شهری آشنا شوند.
معاون سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور همچنین با اشاره به ضرورت توسعه ارتباطات بین‌المللی شهرداری‌ها گفت: در شهرهایی که دارای خواهرخوانده هستند، باید این ارتباطات تقویت شود. همچنین ایجاد زمینه‌های رفت‌وآمد، بازدید و تبادل تجربیات با شهرهای موفق در سطح منطقه، قاره و جهان از دیگر برنامه‌های سازمان است.
وی افزود: پژوهش‌های کاربردی در حوزه مدیریت شهری از دیگر محورهای مورد توجه است که با شناسایی و حمایت از نخبگان این حوزه اجرایی خواهد شد. طرح‌های نوآورانه‌ای که قابلیت اجرا و انتقال داشته باشند، مورد حمایت و تقدیر قرار خواهند گرفت.
در پایان تأکید نمودند: حکمرانی مطلوب شهری زمانی محقق می‌شود که مشارکت مؤثر شهروندان در آن جلب شود.
این اصل، محور اصلی فعالیت‌های مرکز مطالعات و آموزش سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور خواهد بود.

۶-در پایان جلسه افتتاحیه از زحمات ارزشمند آقایان: سیدعارف موسوی معاون محترم آموزشی مرکز مطالعات راهبردی و آموزشی شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاری ها و جواد نیک نام کارشناس محترم آموزشی مرکز مطالعات راهبردی و آموزشی شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاری ها تقدیر و تشکر بعمل آمد.


سرمایه‌گذاری برای تولید
اولین دوره
آموزشی ملی شور
مقدم
مدعوین محترم ر
گرامی
می داریم







روز نخست
دوره آموزشی ملی شهرسازی
ماده ۱۰۱ قانون شهـــرداری ها
گروه A و B

مدرس: جناب آقای حسین نگاری

۱۴۰۴/۰۲/۲۹

اجرای ماده (۱۰۱) قانون شهرداری در عمل مشکلات زیادی را به‌بار می‌آورد که از آن جمله می‌توان به ثبت تقاضای تفکیک ازسوی مالکان اراضی با کاربری غیرمسکونی در دبیرخانه شهرداری‌ها و عدم پیگیری تقاضا و یا عدم رجوع به شهرداری برای دریافت جواب اشاره نمود که منشأ اختلاف بین شهرداری‌ها و محاکم و ادارات ثبت اسناد و املاک گردیده است. لذا نمایندگان محترم با ارائه طرح اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری که مورد تصویب مجلس نیز قرار گرفته است سعی در حل مشکل و رفع مسائل موجود داشته‌اند.

مقایسه ماده واحده با ماده (۱۰۱) قانون شهرداری

ماده واحده قانونی مصوب مجلس با ماده (۱۰۱) قانون شهرداری از چند جهت متفاوت است که در ذیل اشاره می‌شود:

۱. در ماده (۱۰۱) قانون شهرداری دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک موظف بودند که در موقع تقاضای تفکیک ازسوی مالکان، تفکیک را طبق نقشه شهرداری انجام دهند درحالی که در ماده واحده فقط ادارات ثبت اسناد و املاک این وظیفه را دارند.

۲. در ماده (۱۰۱)، شهرداری حداکثر ۲ ماه برای پاسخگویی به متقاضی تفکیک فرصت دارد لکن در ماده واحده این مهلت حذف شده و شهرداری در پاسخگویی مقید به مدت زمان خاص نیست.

۳. در ماده واحده عین اراضی به‌عنوان قدرالسهم خدمات عمومی در برخی موارد دریافت می‌شود.

۴. تبصره «۵» ماده واحده اختیار نظارت را برای دستگاه‌های اجرایی (وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت جهاد کشاورزی) قرار داده است.

۵. در ماده (۱۰۱) فقط معابر و شوارع عمومی ناشی از تفکیک متعلق به شهرداری بوده لکن در ماده واحده براساس تبصره «۳» غیر از معابر و شوارع عمومی مقداری از اراضی نیز به تملک شهرداری درمی‌آید و در قبال آن وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد شد.

اشکالات شورای نگهبان و پیشنهادهای اصلاحی

شورای محترم نگهبان قانون اساسی پس از بررسی ماده واحده، ابهامات و مغایرت‌های آن را با شرع و قانون اساسی بیان نموده است که به‌شرح آنها پرداخته و درضمن اصلاحات کمیسیون محترم امنیت ملی و سیاست خارجی نیز تشریح می‌شود:

۱. شورای نگهبان، حذف دادگاه‌ها و محاکم از ماده واحده را به‌دلیل اینکه بسیاری از موارد افراز و تفکیک در صلاحیت محاکم است و ادارات ثبت اسناد و املاک قانوناً صلاحیت تفکیک در این موارد را ندارند، ابهام ماده واحده دانسته است زیرا که دادگاه‌ها نیز باید در هنگام تفکیک برای حفظ حقوق عمومی از جمله رعایت کامل طرح تفصیلی شهرها از شهرداری استعلام نمایند و برداشتن تکلیف قانونی دادگاه‌ها مشکلات زیادی را به‌وجود خواهد آورد.

جهت رفع ابهام مذکور کمیسیون محترم پیشنهاد داده است که عبارت و «حسب مورد دادگاه‌ها» پس از عبارت «ادارات ثبت اسناد و املاک» به صدر ماده اضافه شود که با اضافه شدن این عبارت اشکال مزبور مرتفع خواهد شد.
۲. با توجه به اطلاق صدر ماده واحده این استنباط به‌وجود می‌آید که تفکیک اراضی تنها در صلاحیت ادارات ثبت اسناد و املاک است، لکن همان‌گونه که در بند اول اشاره شد در موارد بسیار از جمله اختلاف در مالکیت این صلاحیت منحصراً طبق شرع در اختیار حاکم می‌باشد لذا اطلاق صدر ماده با موازین شرع مغایر می‌باشد. این تعارض درصورتی که عبارت «و حسب مورد دادگاه‌ها» به‌طوری که در بند اول تشریح شد به صدر ماده اضافه گردد، رفع خواهد شد..
۳. همان‌گونه که در مقایسه ماده (۱۰۱) و ماده واحده گفته شد، در ماده (۱۰۱) شهرداری ظرف ۲ ماه باید به تقاضای تفکیک پاسخ می‌داد لکن این امر در ماده واحده حذف گردیده که این امر موجب اضرار به مالک و بلاتکلیف ماندن وی خواهد بود لذا با موازین شرع از جمله قاعده لاضرر مغایرت دارد.
برای رفع این تعارض کمیسیون محترم پیشنهاد داده است که مهلت ۳ ماهه در ماده واحده پیش‌بینی شود (زیرا که مهلت ۲ ماهه نیز برای اعلام نظر شهرداری کافی به‌نظر نمی‌رسد) که با این پیشنهاد تعارض یاد شده رفع می‌گردد.
۴. در مواردی مانند تبصره «۳» این ماده واحده شورای نگهبان عدم تعیین ضابطه برای قدرالسهم و امثال آن و واگذار کردن این موضوع به آیین‌نامه را مخالف با اصل هشتادوپنجم قانون اساسی اعلام می‌نماید زیرا که عدم تعیین ضابطه در ماده واحده به اختیار قانونگذاری برای نهادهایی که آیین‌نامه را تنظیم می‌کنند منجر می‌شود که این امر نیز منحصراً در اختیار مجلس است.
برای رفع این موضوع پیشنهاد شده است که عبارت «مطابق ضوابطی باشد که به‌وسیله قانون تعیین شده است» به تبصره اضافه شود و به این صورت این تبصره مطابق با موازین شرعی و اصول قانون اساسی خواهد بود.
۵. اشکال دیگر در تبصره «۳» این است که عواملی که در آخر ماده به‌عنوان عوامل مؤثر در دریافت قدرالسهم شهرداری در نظر گرفته شده است شامل همه عوارضی که شهرداری از مالک اخذ می‌کند، نمی‌شود لذا منحصر شدن دریافت شهرداری به این عوامل خلاف شرع دانسته شده است.
این اشکال درصورتی که عبارت «و همچنین سایر عوارضی که شهرداری دریافت می‌کند» همان‌گونه که کمیسیون محترم امنیت ملی و سیاست خارجی پیشنهاد داده است به تبصره اضافه گردد، برطرف می‌شود.
۶. مغایرت دیگری که با شرع توسط شورای نگهبان اعلام شده است، اخذ عین زمین به‌عنوان قدرالسهم شهرداری است که در مواردی که شهرداری عین زمین را نیاز ندارد، اخذ خود زمین به‌عنوان قدرالسهم خلاف شرع دانسته شده است.
به‌نظر می‌رسد که این اشکال شورای نگهبان وارد بوده و اگر شهرداری طبق نقشه جامع و تفصیلی شهر نیازی به خود زمین برای احداث معابر و شوارع و یا فضاهای سبز و یا محل ارائه خدمات عمومی نداشته باشد، هیچ وجهی برای اخذ خود زمین نخواهد بود و صرفاً باید عوارض دریافت شود.

برای رفع این مغایرت پیشنهاد شده است که عبارت «درصورت نیاز شهرداری طبق ماده (۱) قانون نوسازی و عمران شهری و مطابق طرح جامع و تفصیلی شهر» پس از عبارت «از کل زمین» به تبصره «۳» اضافه شود. این پیشنهاد رافع اشکال شورای محترم نگهبان می‌باشد.

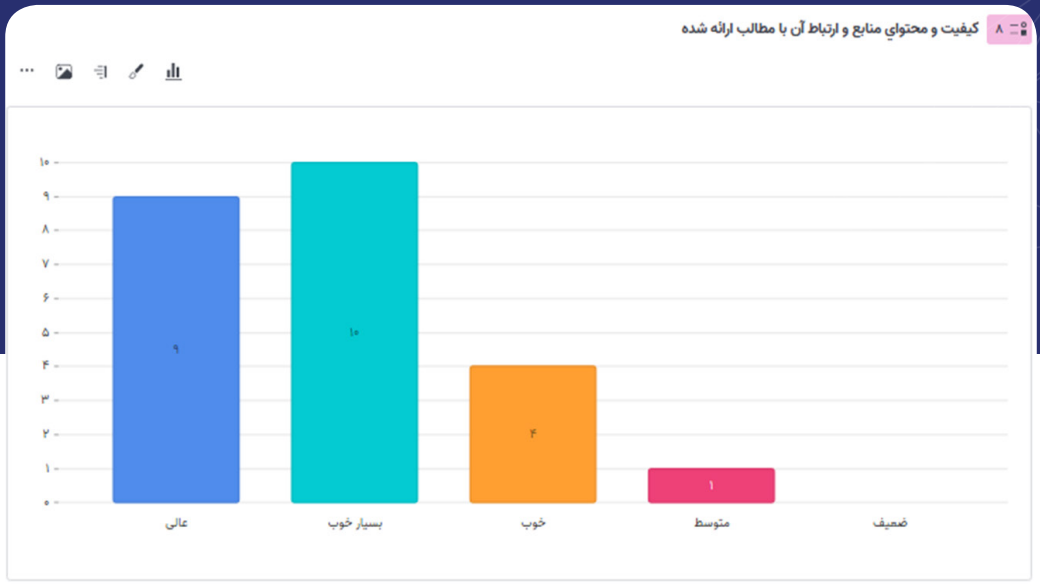
۷. با افزودن عبارت مورد نظر در بند «۴» و «۶» اشکال موجود به تبصره «۴» که همان مغایرت‌های بیان شده تبصره «۳» بوده نیز رفع می‌شود.

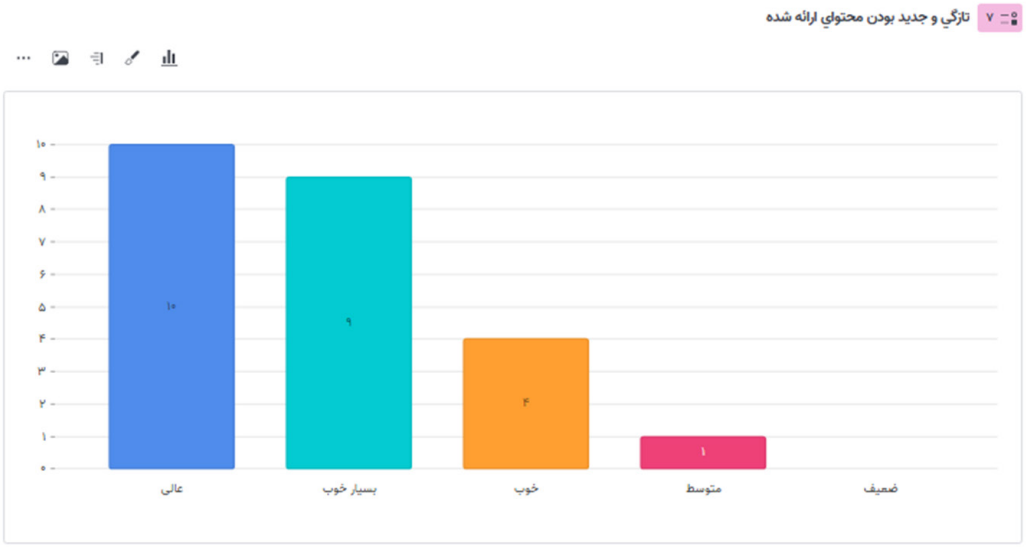
۸. نظارت طبق اصل یکصدوهفتادوچهارم جزء وظایف سازمان بازرسی کل کشور است لذا نمی‌توان حسن انجام این ماده واحده را تحت نظارت دستگاه‌های زیرمجموعه قوه مجریه قرار داد. فلذا پیشنهاد کمیسیون مبنی‌بر حذف این تبصره مغایرت کنونی را از بین خواهد برد.

۹. موضوع دیگری که به‌وسیله شورای نگهبان مغایر با موازین شرع و اصل یکصدوپنجاه‌ونهم قانون اساسی اعلام شده است ماده (۴) لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ است زیرا که در تبصره «۴» این ماده واحده به لایحه فوق‌الذکر اشاره شده است و آن را ملاک عمل در سایر موارد مربوط به اجرای طرح‌های عمومی، عمرانی دانسته است و جهت رفع این مورد باید قانون نحوه خرید اصلاح شود که خود نیازمند طرح یا لایحه جداگانه‌ای است.فلذا برای ارتفاع این اشکال کمیسیون محترم امنیت ملی و سیاست خارجی پیشنهاد داده است که عبارت «در سایر موارد» و تا آخر تبصره از تبصره «۴» حذف شود که با حذف این عبارت اشکال یاد شده نیز برطرف خواهد شدنتیجه‌گیری ایرادات ۹ گانه شورای نگهبان که در بندهای فوق تشریح شده است با اصلاحات پیشنهادی کمیسیون محترم امنیت ملی و سیاست خارجی مرتفع خواهد شد.



نمودار نظرسنجی آقای نگاری

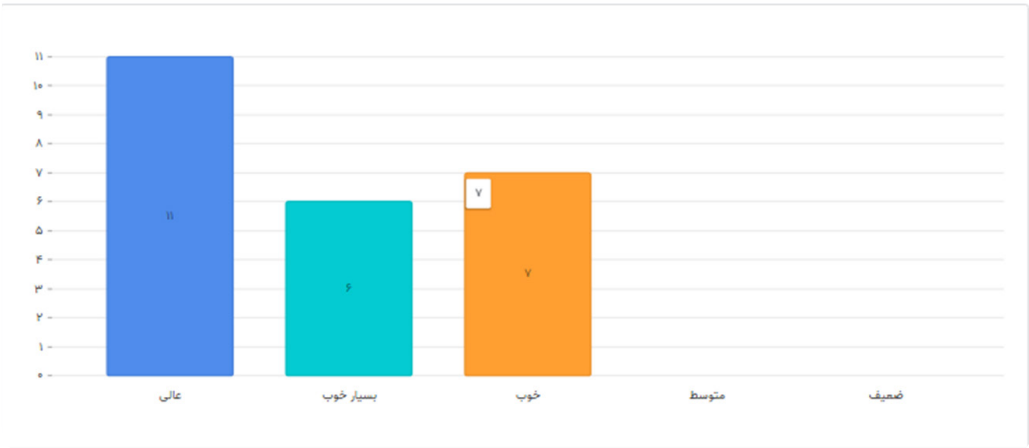




۱۲ مرتبط بودن مطالب دوره با اهداف و وظایف سازمانی



۹ کاربردی بودن مطالب ارائه شده



سرفصل های کارگاه آموزشی

عنوان: ماده صد و یک قانون شهرداری ها

استاد: حسین نگاری

ابتدا در مورد شناخت ملک مطالبی باید به عرض شما برسانیم.
شناخت ملک شامل بررسی ابعاد و اندازه ملک ، کاربری ، گذرها و دسترسی ها ، جانمایی وضعیت ثبتی و احراز مالکیت است. همچنین بررسی امکان تغییر کاربری.
مسیر طرح های عمرانی و مطابقت مشخصات ملک با اسناد از دیگر مباحث مهم در شناخت ملک است.
ابعاد و اندازه ملک که از نظر طول و ضلع متصل به گذر و مراحل مختلف حقوقی و ثبتی مهم است.
کاربری ملک از نوع کاربری مسکونی ، تجاری ، اداری و صنعتی و.... از عوامل مهم ارزش ملک می باشد.
گذرهای مجاور ملک و دسترسی ها - جانمایی ملک یعنی موقعیت ملک نسبت به معابر و جهات اربعه (شمال - جنوب-شرق و غرب) همچنین جانمایی عرصه نسبت به محدوده شهر باید بررسی شود.

وضعیت ثبتی ملک نوع مالکیت اعم از (شش دانگ ، مشاع و...) از الزامات اولیه است مطابقت مشخصات ثبتی با مشخصات درج در اسناد و مدارک مالک مهم است.
اصالت اسناد و مالکیت و عدم وجود هرگونه رهن، توقیف یا محدودیت در مالکیت نیز بسیار مهم است.
و همینطور از نظر بدهی های ملک به شهرداری و سایر ارگانها - بررسی وضعیت تاسیسات آب وبرق و گاز و تلفن و سایر انشعابات. بررسی وضعیت پارکینگ - انباری- مشاعت ساختمان- اطمینان از عدم وجود هرگونه مشکلات حقوقی و نسبتی ملک.
مورد بعدی در مورد پروانه ساخت یا جواز ساخت سندی است که توسط شهرداری یا مراجع ذی صلاح صادر می شود و به مالک اجازه می دهد تا عملیات ساختمانی را آغاز کند.
پروانه ساخت شامل اطلاعاتی مانند مشخصات ملک ، نوع سازه ، مهندس ناضر و تاریخ انقضا است.
مراحل دریافت پروانه ساخت : تهیه مدارک -تشکیل پرونده - ارائه نقشه - بازدید مامور شهرداری - بررسی مدارک - پرداخت عوارض و هزینه ها - صدور پروانه .
پروانه ساخت نشان دهنده قانونی بودن و ساخت و ساز و رعایت مقررات قانونی است.
پروانه ساخت معمولا تا دو سال اعتبار دارد و ممکن است نیاز به تمدید هم داشته باشد.
عدم دریافت پروانه منجر به جریمه و تخریب بنا و مشکلات قانونی می شود.
پروانه ساخت برای املاک قولنامه ای نیز قابل امکان است ولی ممکن است چالش هایی همراه داشته باشد.

در ادامه به طرح تفکیک ملک پرداخته شد. تفیکی ملک به فرآیندی گفته می شود که طی آن یک قطعه زمین به چند قطعه کوچکتر تقسیم می شود و برای هر کدام سند مالکیت جدا صادر می گردد.
مراحل کلی تفکیک ملک : درخواست تفکیک - تهیه نقشه تفکیکی - بررسی و تائید شهرداری و اخذ مجوز های لازم. صدور سند مالکیت - محدودیت های متراژ ر برخی مناطق و با توجه به نوع کاربری ملک (مسکونی - تجاری - کشاورزی و غیره) ممکن است محدودیت هایی برای حداقل متراژ قطعات تفکیکی وجود داشته باشد.
و همینطور انواع سند ها که به دوصورت عدی و رسمی منگوله دار می باشد.
اسناد رسمی در اداره ثبت اسناد ملکی و دفاتر اسناد رسمی حدود صلاحیت آن ها طبق مقررات قانونی تنظیم شده است ، رسمی می باشد.
در ادامه با توجه به نوع کاربری زمین و طرح تفصیلی منطقه تعیین می شود . پلاک های مسکونی و تجاری و اداری و صنعتی و کشاورزی هر کدام دارای قوانین و ضوابط خاصی است.
زمین های دولتی و نحوه تفکیک و میزان سرانه های شهری و شهرداری از زبان قانونگذار، تفکیک زمین های دولتی شامل مراحل قانونی و مقررات خاصی است که باید با دقت رعایت شود. در ابتدا متقاضی باید به شهرداری بااداره ثبت اسناد و املاک مراجعه کرده و درخواست خود را اراده دهد . بر اساس قوانینی و مقررات شهرداری موظف است نقشه تفکیکی پیشنهادی را بررسی و نظر خود را اعلام کند در صورت تائید با پرداخت حق السهم شهرداری و سایر هزینه ها عملیات تفکیک در اداره ثبت انجام می شود و اسناد جدید برای هر قطعه صادر می گردد.
مراحل تفکیک زمین دولتی :
مراجعه به شهرداری یا اداره ثبت :

متقاضی باید با در دست داشتن کمدارک مالکیت و درخواست تفکیک به شهرداری یا اداره ثبت مراجعه کند.
ارائه نقشه تفکیک خود را مالک باید طبق ضوابط طرح تفصیلی و جامع شهری مطابقت کرده و ارائه دهد.
بررسی نقشه توسط شهرداری موظف است ظرف مدت معینی معمولا ۳ ماه نقشه پیشنهادی خود را بررسی و نظر خود را اعلام کند.
پرداخت حق السهم و هزینه ها که در صورت تائید نقشه مالک باید حق السهم شهرداری و یا سایر هزینه های مربوطه را پرداخت نماید.
تنظیم صورت مجلس تفکیکی و صدور اسناد پس از پرداخت هرینه ها اداره ثبت اقدام به تنظیم صورت جلسه تفکیکی و صدور اسناد جدید برتی هر قطعه زمین می کند.
تفکیک زمین های دولتی تابع قوانین و مقررات خاصی است که باید با دقت رعایت شود .
حق السهم شهرداری بر اساس قوانین و مقررات تعیین می شود.
حدنصاب تفکیک مانند متراژ قطعه تفکیک و عرض آن در طرح های تفصیلی و جامع شهری وجود دارد که باید رعایت شود.

اصل متن ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۴۵
اداره ثبت اسناد و دادگاه ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه انجام دهند که قبلا به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک نقشه زمین خود تهیه می نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم کند باید حداکثر ظرف دو یا سه ماه از طرف شهرداری تفکیک قطعی آن معلوم و کتبا به مالک ابلاغ شود. درصورتیکه در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به

مالک اعلام ننماید مراجع مذکور عمل فوق مکلفند که استعلام از شهرداری طبق تقشه ای که مالک ارائه می دهد عمل تفکیک را انجام دهند و از معابر و شوارع که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود که متعلق به شهرداری است وشهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهند کرد (تا قبل از سال ۹۰)

ماده ۱۰۱ و اهمیت آن :
ماده ۱۰۱ ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده وحریم شهرها از سوی مالکین عمل تفکیک یا افراز را بر اساس نقشه ای انجام دهند که قبلا به تایید شهرداری مربوطه رسیده باشد . نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبل رسید تسلیم شهرداری می نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف شهرداری حداکثر ظرف ۳ ماه تایید و کتبا به مالک ابلاغ شود.
در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد متر مربع که دارای سند شش دانگ است شهرداری برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی تاسقف ۲۵ درصد و برای تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افرازدین اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵ درصد از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید و شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ٤ : کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی

خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.
در مواردی که امکان تامین انواع سرانه شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز مسیر نباشد شهرداری می تواند با با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت کند.
هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی جرم تلقی شده و متخلفین طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.
جایگاه یا مراجع قانونی دخیل در ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و طرح تفکیکی :
کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری
دوگانگی غیر بنیادی (مغایرت غیر اساسی)
تبدیل یا تغییر کاربری بسیار جزیی (انبار- تجاری- فراموشی کاربری ها و اشتباه در حقوق بدست آمده (مکتسبه) شهروندان بدون نیاز به تغییر و تملک برای اجرای طرح خاص)
ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می شود:
تبصره۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حرنصاب ها ضوابط و آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل در تهیه و تایید کلیه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است.

در یک خلاصه کلی شرح و تفسیر ماده ۱۰۱ قانون شهرداری از این قرار است که ادارات ثبت و دادگاه ها تقاضای تفکیک اراضی در محدوده و حریم شهرها دریافت می کنند باید عمل تفکیک را بر اساس نقشه ای انجام دهند که

توسط شهرداری تایید شده است.
در راستای تایید نقشه تفکیک زمین توسط شهرداری متقاضی باید مالک زمین و دارای سند رسمی بوده و از قبل نقشه ای برای تفکیک زمین خود تهیه کرده باشد سپس با تقدیم نقشه و رسید پرداخت حق الزحمه ارایه این خدمت (تصویر نقشه تفکیک) از شهرداری مربوطه بخواهد عمل تصویب نقشه را انجام دهد.
شهرداری ظرف سه ماه باید اقدام به تصویب نقشه ارایه شده نماید و نتیجه را کتبا به متقاضی ابلاغ کند.
سوال : عمل تفکیک و افراز برای اراضی بر اساس طرح های توسعه شهری به کاربری ها آموزشی بهداشتی و ... تخصیص یافته است به چه صورت انجام می شود؟
پاسخ) چنانچه مالک متقاضی تفکیک یا افراز املاک مذکور وفق کاربری مصوب طرح های توسعه شهری باشند با رعایت حدنصاب تفکیک برای کاربری مصوب مطابق ضوابط و مقررات مربوطه تفکیک اراضی یاد شده بلامانع است.
سوال:آیا اراضی وقفی مشمول تبصره های ۳ یا ٤ این قانون می شوند؟
پاسخ : با توجه به نظریه شماره ۴۴۵۹۹۰/۳۰/۹۰ مورخ ۹۰/۹/۳ شورای محترم نگهبان کسری تبصره ۱۴ این قانون به موقوفات خلاف موازین شرعی تشخیص داده شده است و در هر صورت اجرای ضوابط و مقررات طرح های توسعه یافته انجام می‌گیرد.
سوال : آیا تفکیک یا افراز اراضی که دارای سند ششدانگ نباشد براساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها امکان پذیر است ؟
پاسخ : خیر صرفا اراضی دارای سند شش دانگ می‌توانند بر اساس قانون مذکور تفکیک گردند .
سوال : آیا اراضی حال از اجرای ماده ۱۰۱ برای تفکیک مجدد مشمول اجرای

این ماده قانونی می‌شوند؟
پاسخ : بله هرگاه مالک زمینی با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع و دارای سند ششدانگ که در عملیات تفکیک قبلی حقوق قانونی شهرداری را طبق ضوابط پرداخت نموده است متقاضی تفکیک به رعایت سایر قوانین و مقررات و لحاظ نمودن حقوق طرفین در تعیین سرانه ها واگذاری سرانه های قبلی به عنوان بخشی از سرانه تامین شده لحاظ گردد . مشمول ماده ۱۰۱ می‌گردند .
ضوابط تشویقی گروه چهارم : نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع شروط بهره مندی : پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حدنصاب و حداقل مساحت ۵۰ متر مربع پس از اصلاحی و غیر قابل تجمیع مجاورت با معبر با کاربری های عمومی و ساختمان نوساز ضوابط تشویقی :
امکان پیشروی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز ۷۵/۰
امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد امکان احداث واحدهای مسکونی با زیر بنای کمتر از حدنصاب تعیین شده در طرح مصوب عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

روز اول و دوم
دوره آموزشی ملی شهرسازی
ضوابط، قوانین و مقررات
گروه A و B

مدرس: جناب آقای علی ایرانشاهی

۱۴۰۴/۰۲/۳۰

ضوابط، قوانین و مقررات شهرسازی شامل مجموعه‌ای از قواعد و مقررات است که برای ساماندهی و مدیریت شهرها و مناطق شهری تعیین می‌شود. این ضوابط و مقررات در زمینه های مختلفی مانند ساخت و ساز، کاربری اراضی، زیرساخت ها، حمل و نقل، فضای سبز و ... اعمال می شوند. هدف اصلی از این ضوابط و مقررات، ایجاد یک محیط شهری منظم، ایمن، پایدار و با کیفیت برای ساکنین است.

اصول اساسی ضوابط و مقررات شهرسازی:

•کاربری اراضی:

تعیین نوع استفاده از اراضی مختلف (مسکونی، تجاری، صنعتی، آموزشی و ...) با توجه به نیازهای شهر و منطق آن.

•ساخت و ساز:

تعیین ضوابط و مقررات مربوط به ساخت و ساز ساختمان ها، با توجه به ارتفاع، مساحت، تراکم و ...

•زیرساخت ها:

تامین زیرساخت های لازم برای شهر (آب، برق، گاز، فاضلاب، معابر و ...)

•حمل و نقل:

مدیریت و ساماندهی حمل و نقل عمومی و شخصی در شهر.

•فضای سبز:

توسعه و حفظ فضاهای سبز در شهر برای بهبود کیفیت محیط زیست و ایجاد فضاهای تفریحی.

•توسعه پایدار:

برنامه ریزی و مدیریت شهر به گونه ای که نیازهای فعلی و آینده ساکنین را برآورده کند، بدون آسیب رساندن به منابع طبیعی و محیط زیست.

مراحل دریافت پروانه ساختمانی:

۱.تشکیل پرونده: ارائه مدارک لازم به شهرداری (پلاک ثبتی، نقشه و ...)

۲.بررسی نقشه: بررسی نقشه توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ برای اطمینان از مطابقت با ضوابط شهرسازی.

۳.طراحی نقشه: طراحی نقشه ساختمان توسط مهندس ناظر بر اساس ضوابط و مقررات.

٤.پرداخت عوارض: پرداخت عوارض شهرداری مربوط به پروانه ساختمانی.

٥.گردآوری مدارک: جمع آوری مدارک لازم برای دریافت پروانه.

٦.چاپ پروانه: دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری.

پیامدهای تخطی از ضوابط و مقررات:

•تخریب:

در صورت تخطی از ضوابط ساختمانی، ساختمان ممکن است تخریب شود.

•جریمه:

در صورت عدم امکان تخریب، جریمه نقدی از متخلف دریافت می شود.

نکات مهم:

• ضوابط شهرسازی در هر شهر و منطقه بر اساس شرایط آن منطقه و نیازهای شهروندان تعیین می شود.

• سازمان مسکن و شهرسازی استان وظیفه ابلاغ ضوابط شهرسازی به شهرداری ها را دارد.

• ساخت و ساز بدون پروانه ساختمانی غیرقانونی است و با آن برخورد می شود.

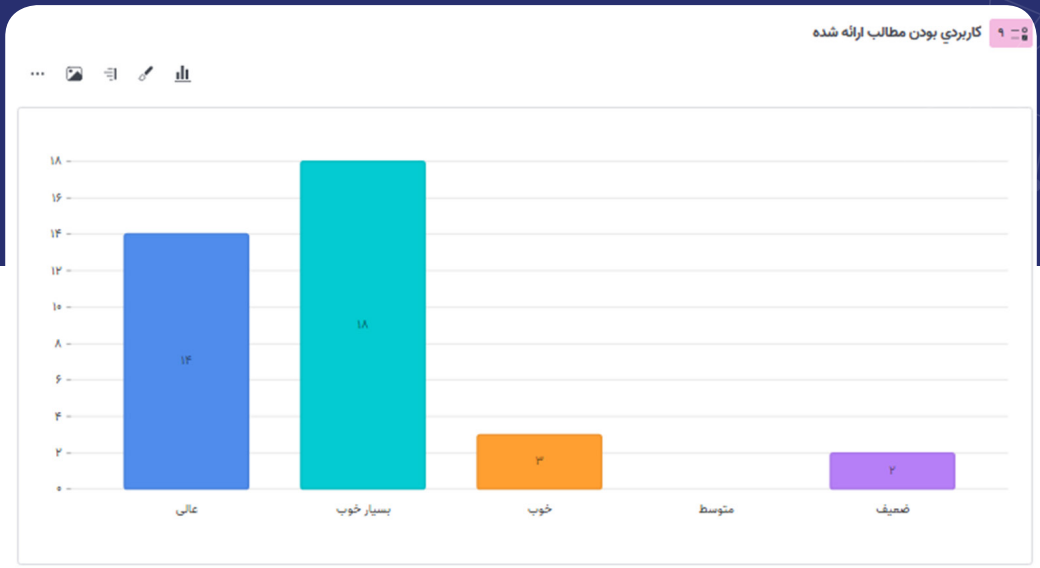
• ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به شهرداری ها وظیفه رسیدگی به تخلفات ساختمانی را داده است.

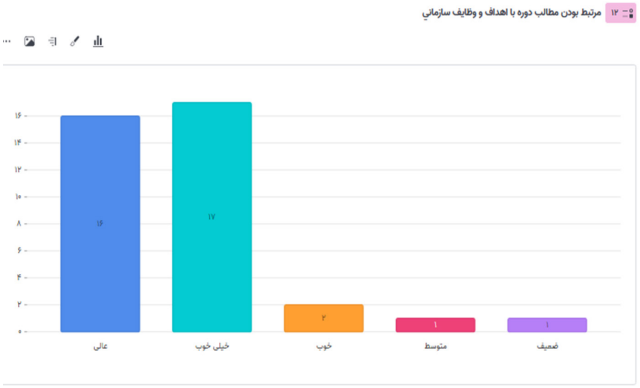
• ساختمان هایی که قبل از تصویب نقشه جامع شهر ساخته شده اند، مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نیستند.

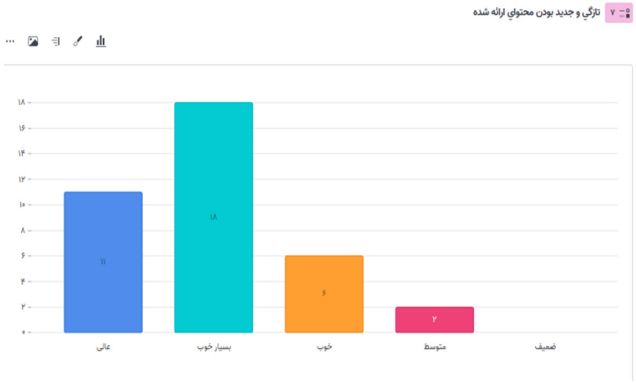




نمودار نظرسنجی آقای ایرانشاهی







سرفصل های کارگاه آموزشی

عنوان:تخلفات ساختمانی

استاد: علی ایرانشاهی

در خصوص شهرسازی در ایران مفاهیم و کلیات اصلی را ذکر می کنیم. ابتدا باید نظام شهرسازی در پهنه سرزمینی و منابعی که ارئه می دهند در شهرداری را بیان کنیم .
نظام شهرسازی ایران مجموعه ای از قوانین و مقررات استان ها و طرح هایی است که با توجه به هدف توسعه و ساماندهی فضاهای شهری و منطقه ای کشور تدوین اجرا می شود.
این نظام شامل جنبه های مختلفی از جمله برنامه ریزی شهری ، طراحی شهری ، مدیریت شهری و مسکن می شود و توسط نهاد های مختلفی مانند وزارت راه و شهرسازی شهرداری و شوراهای شهر پیگیری می شوند.

پهنه سرزمینی در نظام شهرسازی به تقسیم بندی و دسته بندی اراضی شهری بر اساس کاربری های مختلف اطلاق می شود. این پهنه بندی ها با هدف جلوگیری از تداخل کاربری ها ارتقای کارایی فضاهای شهری و مدیریت بهینه منابع صورت

می گیرد. در واقع پهنه بندی یکی از ارکان اصلی طرح ها ی جامع و فصیلی شهری است که مبنای اصلی ساخت و ساز ها و فعالیت های شهری را تعیین می کند و به طور خلاصه در جدول ذیل آمده که به توضیح این مطالب می پردازیم :

محل ملک	مسئول صدور و مجوز ساخت و ساز	مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی	بر اساس ضوابط
داخل محدوده قانونی یا خدماتی	شهرداری	کمیسیون ماده صد	طرح توسعه شهری مصوب جامع تفصیلی هادی
حریم شهر ماده 99 قانون شهرداری ها	شهرداری	کمیسیون ماده صد	طرح جامع حریم با مصوبه کارگزوه امور زیربنایی و شهرسازی
خارج از حریم	بر اساس ماده10 آیین نامه صدور مجوز خارج از حریم مرجعی که استانداری تعیین کرده است	کمیسیون تبصره 2 ذیل بند 3 ماده 99 قانون شهرداری ها	مصوبه کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی
روستا	دهیاری	کمیسیون تبصره 2 ذیل بند 3 ماده 99 قانون شهرداری ها	طرح هادی

به استناد بند ۲ مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/٤٥٧۳۱ مورخ ۸۹/۹/۹ شورای عالی شهرسازی معماری کمیسیون ماده ٥ تصمیم گیری خارج از محدوده شهر ها را ندارد. در کشور ایران بر اساس تقسیمات استانی ۳۱ راستان و هر استان دارای تعدادی شهر و هر شهر دارای تعدادی بخش و هر بخش شامل دهستان می باشد.

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در مورد طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.
شهرداری علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و احداث تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوطه به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز بر عهده دارد.
حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل در پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری ها در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر ها با رعایت اولویت خفظ اراضی کشاورزی باغات و جنگل ها هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات 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 تاسیسات 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 شهر ها و قانون شهرداریها مستثنی می باشد بر به عهده شهرداری مربوط می باشد و هر گونه

ساخت وساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب می شود.
در طرح تفصیلی در تقسیم بندی شهر امکانات طوری قرار گرفته اند که اکثر افراد به حقوق عمومی و خصوصی خود در سطح شهر به خوبی دسترسی داشته باشند.
در طرح هادی که هدف آن ساماندهی و اصلاح بافت موجود شهر یا روستا و میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکرد مختلف مانند مسکونی تجاری کشاورزی تاسیات و تجهیزات و نیازمندی های عمومی را مشخص می کند.
این طرح به عنوان مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونتگاه های روستایی یا طرح جامعه ناحیه ای تنظیم شده است و یک راهبرد برایس آبادانی و توسعه شهر یا روستا است که توسط کارشناسان بنیاد مسکن تهیه و مشخص می گردد.
ساخت وساز خارج از حریم شهر بایستی بر اساس پروانه احداث بنا و تاسیات صادره از مراجع قانونی انجام پذیرد و تعیین کاربری و ضوابط ساخت وساز برای هر یک از انواع کاربری ها و فعالیت ها اعم از عرض گذر نحوه استقرار بنا ، سطح اشتغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان برسد.

در خصوص روستاهای فاقد طرح هادی ضوابط موقت با رعایت طرح توسعه و عمران ناحیه ای مربوط به مصوبات عالی شورای شهرسازی و معماری ایران توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ملاک صدور پروانه ساختمانی قرار می گیرد.
در طرح تفصیلی شهرسازی مفاد ۵ از قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها بر عهده کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی نهاده شده است عبارت است از طرحی که بر اساس

معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهری نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور میزان وتراکم جمعیت - تراکم ساختمانی در واحدهای شهری اولویت های مربوط به بهسازی و نوسازی و توسعه حل مشکلات شهری و موقعیت تمام عوامل مختاف شهری در آن تعیین می شود.
در نظام شهرسازی زمین ها براساس کاربری و وضعیت مالکیت به دسته های مختلفی تقسیم می شوند از جمله دسته ها می توان به زمین های دایر (آباد) بایر (خالی) موات (بدون استفاده) ، دولتی منابع طبیعی و شهری اشاره کرد.
زمین های بایر زمین هایی هستند که تحت عمران و آبادانی قرار گرفته اند و معمولا دارای کاربری مشخصی هستند مانند مسکونی - تجاری- صنعتی یا کشاورزی هستند این زمین ها معمولا دارای تاسیسات و امکانات زیربنایی هستند و بهره برداری از آنها ادامه دارد.
زمین های بایر زمین هایی بوده اند که قبلا آباد بوده اند اما در حال حاضر متروکه و بدون بهره برداری هستند . این زمین ها ممکن است به دلیل عدم استفاده تغییر کاربری یا دلایل دیگر از حالت دایر خارج شده باشد.
زمین های موات زمین هایی هستند که سابقه عمران و آبادانی ندارند و مالک شخصی برای آنها وجود ندارد و مالکیت این زمین ها بطور کلی در اختیار دولت است .
در گسترش شهرها و اهمیت مفاهیمی مانند مدیریت شهری چگونگی استفاده از یک بنا بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است .

هرگونه ساخت و ساز در حریم شهر و خارج از حریم شهری هر دو تابع ضوابط و مقررات خاصی هستند که توسط شهرداریها و سایر مراجع ذیصلاح تعیین

می شوند. در حریم شهر ساخت وساز نیازمند اخذ مجوز از شهرداریها و رعایت طرح جامع و تفصیلی است . خارج از حریم شهر نیز ساخت و ساز تابع ضوابطی است که توسط مراجع بالادستی مانند سازمان ملی زمین و مسکن و یا وزارت راه و شهرسازی تعیین می شود .
کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها به تخلفات ساختمانی در حریم شهر رسیدگی می کنند .
منظور از تراکم ساختمانی این است که چه تعداد ساختمان در واحد سطح وجود دارد.
تراکم ساختمانی بصورت درصد بیان می شود.
شهرداریها بر حسب منطقه و تراکم ساختمانی مجوز ساخت و ساز صادر میکند مثلا اگر در یک شهر کوچک ساختمان های زیادی ساخته شود افزایش تعداد ساختمان و افزایش جمعیت در آن منطقه را نیز در پی خواهد داشت و باعث بروز مشکلاتی مانند آلودگی صوتی - ترافیکی و مشکلات حمل و نقل و غیره را خواهد داشت بنابراین شهرداریها سعی می کنند که تراکم مناطق را بر عهده داشته باشند .
مثلا زمینی که ۱۰۰ متر مربع هست ٦۰ درصد آن به بنا و ٤۰ درصد آن به حیاط اختصاص می یابد .
که اگر تراکم ۱۲۰ درصد باشد دو طبقه ٦۰ درصد خواهد بود که در آن موقع بحث تعداد پارکینگ ها و یا به ازای چند متر نورگیر و غیره.
اصل سه گانه ماده ۱۰۰ معیار تعیین کننده در تصمیم با رای کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است .
بر اساس تبصره یک ماده صد قانون در مورد تخلفات ساختمانی که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع

در کمیسیونهایی 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 شود .
بنابراین احراز تحقق هر یک یا هر سه اصل مذکور که در رویه قضایی بدان ها اصول ثلاثه هم گفته می شود شروط اولیه صدور حکم قلع می باشد.
اما در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تعریفی از اصول سه گانه ارائه نشده است پرسش این است که منظور از اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری چیست ؟
در این باره گفتنی است که شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۵/۹/۲۲ درخصوص بررسی اصول شهرسازی تبصره یک ذیل ماده فوق الذکر را با عنوان اصول شهرسازی یا فتی یا بهداشتی و ... مصوب نمود.
که منظور از اصول شهرسازی فنی و بهداشتی اصول و ضوابط طرحهای جامع و تفصیلی و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات ملی ساختمان میباشد.
کمیسیون ماده ۱۰۰ به تخلفات زیر رسیدگی می‌کند. مثلاً ساخت تاسیسات بدون مجوز یا عدم رعایت معافیت مربوط به انتقال و نوسازی بر اساس پروانه ساختمانی .
تخلف تراکم بیش از حد باشد و یا عدم ساخت پارکینگ و تخلفات د معابر شهر و یا رعایت نکردن در اصول مقاومت و استحکام بنا - عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی یا تغییر غیرمجاز کاربری - تخلف از مهندس ناظر .

شهرداری موظف است که از ساخت و ساز های غیر مجاز جلوگیری کند و موضوع تخلف را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع کند و تصمیمات کمیسیون را به مالک یا ذینفع ابلاغ کند و در غیر این صورت باید جریمه نقدی پرداخت گردد و اگر انجام ندهد صدور حکم تخریب صادر می‌شود.
در ادامه بحث بخشنامه انتظام بخشی به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری

ها با عنوان اعلام بخشنامه انتقام بخشی به فرایند و عملکرد های کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها ابلاغ شده که بر اساس آن تخلیه مالکان اراضی و واقع در محدوده شهر یا حریم شهر می بایست قبل از هرگونه اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه کسب دریافت کنند .
منظور از اقدام عمرانی شامل کلیه عملیات ساختمانی از جمله گود برداری ، پیکنی - خاک برداری دیوار کشی حصار کشی و ساخت و ساز و ... است .
جلوگیری از هرگونه بروز تخلفات ساختمانی و ساخت و ساز غیرمجاز در داخل محدوده و یا حریم شهر به استثنای محدوده روستاهای دارای دهیاری از وظایف شهرداری ها میباشد .
لازم به ذکر است اداره جهاد کشاورزی نیز بر اساس قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۸۵ از ساخت و ساز غیرمجاز در اراضی کشاورزی و باغات در حریم شهر جلوگیری می‌کند.
رسیدگی به تخلفات ساختمانی با هر نوع و میزان در صلاحیت اعضای کمیسیون ماده صد می باشد و شهرداری اختیار مجاز نمودن تخلفات ساختمانی را رأساً حتی با تصویب شورای اسلامی شهر ندارد .

به استناد به تبصره ۳۰۲ و ۴ ماده صد قانون شهرداری بنای غیرمجاز به شرط رعایت اصول سه گانه و سایر مقررات مربوط به رسیدگی و جریمه توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ اعلام شده است .
به عبارت دیگر تخلفات ساختمانی که به مرحله ایجاد بنا نرسیده اند قابلیت جریمه نداشته و علی الاصول رای تخریب برای آنها صادر می‌شود . مستفاد از قسمت ۴ـ۲ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان تعریف واحد تصرف یکی از شروط اصلی بنا مسقف بودن آن می باشد .
بنابراین تخلفات ساختمانی که فاقد سقف می باشد قابلیت جریمه در کمیسیون ماده ۱۰۰ را ندارد . بر اساس مصوبه شماره ۴۹۶۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری منظور از اصول شهرسازی فنی و بهداشتی می باشد و

اصول شهرسازی مانند کاربری - تراکم سطح اشتغال ارتفاع حریم ها و عرض گذر ، تأمین پارکینگ و ... می باشد که کنترل و نظارت به رعایت و اعلام به موقع تخلف از آنها از وظایف مشترک ماموران شهرداری و مهندسان ناظر ساختمانی می باشد مصادیق اصول فنی مانند ضوابط فنی احداث سازه و مفاد نقشه های محاسباتی ساختمان می باشد که کنترل و نظارت و اعلام به موقع تخلف از آنها صرفاً از وظایف مهندسان ناظر ساختمان می باشد .
اصول بهداشتی مانند تأمین نور کافی - جریان هوا ناشی از رعایت تراکم و سطح اشتغال مجاز و ... که کنترل و نظارت بر رعایت و اعلام به موقع تخلف از آنها از وظایف ماموران شهرداری و مهندسان ناظر ساختمان می باشد و یکی دیگر از اصول بهداشتی ساختمان نقشه های تأسیساتی ساختمان است .

رسیدگی به تخلفات اراضی کشاورزی و باغات واقع در حریم شهر در صورتی که رای کمیسیون مبنی بر جریمه باشد اخذ موافقت کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات نیز ضروری است .
همچنین در مورد پرونده ساختمانی که هر نوع ساخت و ساز در حوزه ساخت و ساز شهری و روستایی برای اینکه مغایر با طرح تفصیلی شهر ها یا طرح هادی روستا ها نباشد نیاز هست که مالک یا مالکان با مراجعه به مرجع صددر پروانه مجوزی به عنوان پروانه ساخت دریافت نماید .
که پروانه ساخت مجوزی است که پیش از هر نوع اقدام ساخت و ساز باید از مراجع مربوطه مانند شهردار دریافت کنند که شامل مراحلی می باشد مرحله اول تشکیل پرونده - آماده سازی دستور نقشه - طراحی نقشه - پرداخت عوارض آماده سازی مدارک پیش نویس به لیست مدارک پیش نویس - چاپ پروانه .

پروانه ساختمان معمولا ۲ سال پس از صدور حکم اعتبار دارد . که در هر

ساختمانی برای گرفتن امتیاز آب و برق و اجازه ساخت و ساز نیاز به تاییدیه دارد که همان پروانه ساخت است . این پروانه باید قبل از شروع ساختمان سازی گرفته شود . درصدر پروانه مسئله پارکینگ هم بسیار مهم و قابل بررسی می باشد.

روز سوم
دوره آموزشی ملی شهرسازی
تخلفات در شهرسازی
گروه A و B

مدرس: جناب آقای رضا مهدی زاده

۱۴۰۴/۰۲/۳۱

تخلفات در شهرسازی به معنای عدم رعایت قوانین، مقررات، و ضوابط مربوط به ساخت‌وساز و توسعه شهری است. این تخلفات می‌توانند شامل تجاوز به معابر عمومی، عدم رعایت تراکم ساختمانی، عدم رعایت ارتفاع مجاز، عدم رعایت عقب‌نشینی، عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز، عدم رعایت نمای ساختمان، و عدم رعایت اصول فنی، ایمنی و بهداشتی باشند.

حتما شما هم شنیده‌اید که سازنده‌ای در حین ساخت و ساز مرتکب تخلفات ساختمانی شده و این اتفاق دردسرهای زیادی از جمله توقف پروژه یا جریمه‌های سنگین را به همراه داشته است. حتی در مواردی ممکن است جریمه تخلفات ساختمانی به اندازه‌ای باشد که سود سازنده را تحت تاثیر قرار دهد. اما منظور از تخلفات ساختمانی چیست؟ به طور کلی در صورتی که سازنده، اجرای ساختمان را بدون توجه به ضوابط شهرسازی و مقررات ساختمان سازی انجام دهد و ساخت ساختمان خلاف اصول انجام گیرد، تخلفات ساختمانی انجام شده است.

تخلفات ساختمانی

بنابراین با توجه به قوانین موجود برای ساختمان سازی، تمامی مالکین و سازندگان ملزم به رعایت ضوابط شهرسازی بوده و در صورت عدم رعایت این قوانین و انجام تخلفات ساختمانی، مشمول جریمه توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ خواهند شد. شهرداری به عنوان نهاد ناظر بر رعایت قوانین، به مراحل اجرای ساختمان نظارت کرده و در صورت مشاهده تخلف، پرونده ساختمان را به کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌فرستد.

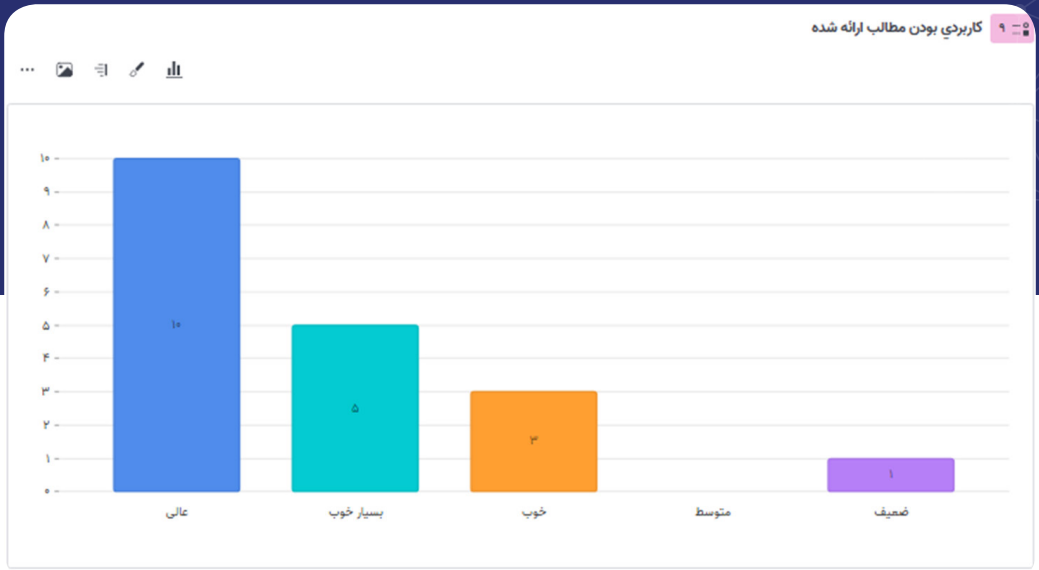
شهرداری طبق ماده ۱۰۰ به مواردی از جمله نحوه ساخت ساختمان، طبقات، ضوابط نما و ارتفاع ساختمان نظارت می‌کند. شاید برایتان جالب باشد که بدانید دلایل انجام تخلفات ساختمانی توسط سازندگان چیست؟ در پاسخ می‌توان اصلی‌ترین دلیل را کاهش هزینه ساخت ساختمان و افزایش سود ساخت مطرح کرد. البته از دیگر عوامل مهم، عدم آگاهی مالک و سازنده از قوانین و ضوابط شهرسازی است.

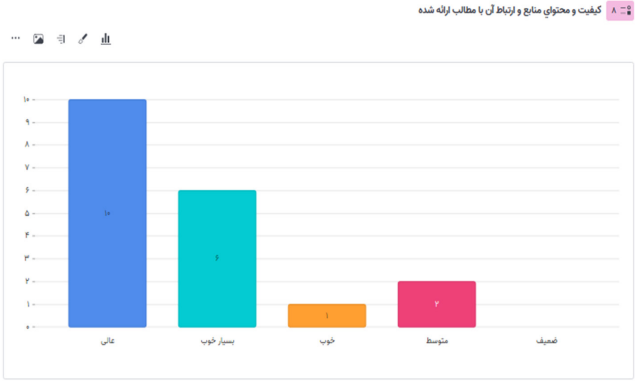
البته در بسیاری از موارد تخلف توسط سازنده به عمد انجام شده چرا که حتی با وجود پرداخت جریمه سودآوری مناسبی برای پروژه دار

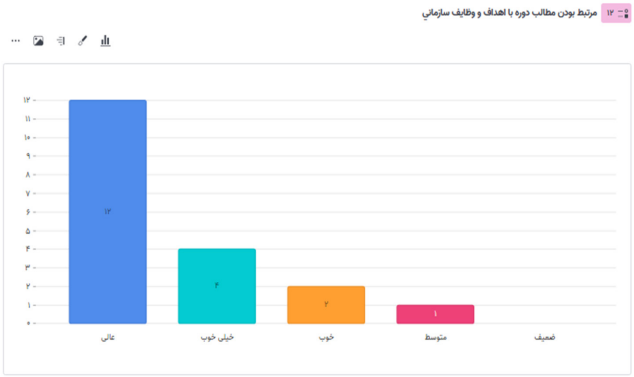

انواع طرحهای توسعه
موضعی
موضوعی
محلی
منطقه ای
ملی



نمودار نظرسنجی آقای مهدی زاده







سرفصل های کارگاه آموزشی

عنوان:ضوابط و مقرارت ملاک عمل شهرداری

استاد: رضا مهدی زاده

قوانین جدیدی که در حوزه شهری تصویب شده اند و نظارت عمومی بر امور شهر و روستا الزامات مربوط است مربوط به طرح های تفصیلی و جامع شهری و همچنین مقررات مربوط به شهرهای جدید هستند این قوانین به موجب بهبود مدیریت شهری و ارتقای سطح خدمات رسانی شهروندان تدوین شده اند.

قوانین و مقررات کلیدی در حوزه شهری شفافیت و نظارت عمومی باید جلسات شوراها علنی باشد و شهروندان حق حضور در این جلسات را دارند.

طرح های تفصیلی و جامع شهری که شهرداریها موظف به رعایت این طرح ها هستند و باید طرح های خود را به کمیسیون ماده ۵ ارائه دهند.

شهر های جدید و روستاهای در حوزه شهرها که بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف به تهیه و یا بازنگری طرح های هادی روستایی در حوزه شهرهای جدید با هماهنگی سازنده آن شهر هستند .

ساخت و ساز در باغها در قالب ماده ۱۴ قانون زمین شهری همچنین ضوابط ساخت ساز در پهنه های مختلف تجاری اداری و خدمات نیز از مواردی است که در قوانین شهری به آن پرداخته است.
عوارض شهری که شهرداری موظف به رعایت لوایح برقراری با لغو عوارض شهری و همچنین تغییر نوع و میزان آن هستند
که به طور چند صله در ذیل آمده است:
موضعی ، موضوعی، محلی، منطقه ای که شامل طرح کالبدی منطقه ای ، طرح توسعه و عمران ناحیه ای - طرح مجموعه شهری - طرح ساماندهی سکونت گاه های روستایی ـ ملی شامل طرح کالبدی ملی - طرح آزمایش سرزمین
که در قسمت موضعی موضوعی: طرح های باز آفرینی شهری - طرح حمل و نقل طرح آماده سازی - در محلی طرح تفصیلی - طرح هادی - طرح جامع طرح کالبدی منطقه ای - طرح توسعه و عمران ناحیه ای - طرح مجموعه شهری - طرح ساماندهی سکونت گاه های روستایی
ملی : طرح کالبدی ملی - طرح آزمایش سرزمین

ضوابط و مقررات ملاک عمل شهرداری شامل قوانین آیین نامه ها و دستورالعمل ها و مصوباتی هستند که شهرداریها برای مدیریت امور شهری و ساخت و سازها از آنها پیروی می کنند این و ضوابط چارچوبی فعالیت مقررات و ضوابط چارچوبی برای فعالیت های عمرانی شهر سازی ترافیکی زیست محیطی و سایر حوزه های مرتبط با زندگی شهری فراهم می آورند.
مهم ترین ضوابط و مقررات ملاک عمل شهرداری ها قانون شهرداری ها - قانون توسعه و عمران شهری - آیین نامه های اجرایی قوانین - مصوبات شورای اسلامی شهری
طرح های تفصیلی و جامع شهری بخشنامه ها و دستور العمل های شهر داری استانداردهای فنی و مهندسی اهمیت نظم انضباط شهری ایمنی

اسایش شهرواندان حفاظت از محیط زیست توسعه پایدار شهری - جلوگیری از تخلفات

برخی مفاهیم مهم در طرح های توسعه شهری
کاربری : نحوه توزیع فضایی عملکردهای مختلف شهری (مسکونی، خدماتی - شبکه معابر ...)
سرانه : عبارت است از تقسیم ساعت بر جمعیت سرانه مقدار زمینی است که به طور متوسط از هر کدام از کاربری ها شهربه هر نفر جمعیت شهر می رسد.
محدوده شهر: عبارت از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح های شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم الاجرا است.
حریم شهر : عبارتست از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدود شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .
حد نصاب تفکیک : حداقل مساحتی است که هر قطعه زمین برای تفکیک باید داشته باشد تفکیک اراضب به کمتر از مساحت مذکور مجاز نیست.
مغایرت اساسی و غیر اساسی سطح اشتغال - تراکم مجاز - تراکم پایه - عرصه - اعیان ـ حفظ آسمان - تفکیک و افراز و ...
طرح جامع شهری یک برنامه ریزی بلند مدت برای توسعه فیزیکی شهرهاست که معمولا ۱۰ تا۱۵سال را پوشش می دهد این طرح شامل نحوه استفاده از زمین ها، منطقه بندی (مسکونی تجاری، صنعتی و ...)و همچنین خطوط ارتباطی و تاسیساتی شهری است. هدف اصلی طرح جامع هدایت و کنترل توسعه شهرها و بهبود شرایط زندگی شهروندان است. طرح جامع طرح دارای ویژگی های زیر است:

بلند مدت- جامع- هدایت کننده-پویا
طرح جامع شهری شامل تحلیل وضع موجود تعیین اهداف توسعه تدویت سیاست ها تهیه طرح های تفصیلی و به طور خلاصه طرح جامع شهری یک ابزار مهم است.

طرح جامع شهر:
تعریف کلی: عبارت است از طرحی که حاوی منطقه بندی نحوه استفاده از زمین تعیین مناطق صنعتی بازرگانی اداری مسکونی تاسیسات عمومی فضای سبز و سایر نیاز مندیهای عمومی شهر برای یک مدت طولانی (عموما۳۰ ساله)
مستند قانونی : بند ۲ ماده ۲ قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران(مصوب ۱۳۵۱)
مرجع تهیه و تصویب : تهیه راه و شهرسازی استان
تصویب: شورایعالی شهرسازی و معماری و مرجع ابلاغ استانداری
مجری طرح : شهرداریها محلیه دستگاههای اجرایی دولتی، بخش خصوصی و تعاون ذینفع
ناظر طرح : نظارت دستگاههای دولتی وزارت راه و شهر سازی و شورای برنامه ریزی استان و نظارت نهادهای عمومی و مردمی (شوراهای اسلامی سمن ها - دانشگاه ها - نظام مهندسی که قابل ذکر است در قسمت مجری طرح که شهرداریها و کلیه دستگاههای متولی کاربری های تعیین شده هستند این کاربری ها شامل:
۱- ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک
۲ - ماده ۱۵ قانون نوسازی و عمران شهری
۳ - ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار

در ادامه راهکارهای آگاهی از ضوابط و مقررات شهرداری
مراجعه به شهرداری مطالعه قوانین و مقررات - استفاده از وب سایت های شهر داری شرکت در دوره های آموزشی - در نهایت همکاری شهروندان با شهرداریها در رعایت ظوابط مقررات به ساختن شهری بهتر و پایدار تر خواهد کرد.
در ادامه آشنایی با قوانین ثبت اسناد غیر منقول یا قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول: ماده ۸ مراجع قضایی کمیسیون ها شوراها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هر گونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رای از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام نماید.
تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۹۷/۲/۱ می شود.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ۱۴۰۳/۲/۲۶
ماده ۱۴ سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی صادر شده است. امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت اکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه شناسه یکتا تخصیص دهد تنظیم صند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است .تبصره یک مراجع صادرکنند پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات سطح

اشغال مجاز و تعداد واحد های هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.
تبصره ۲ -سازمان مکلف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانون صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیکی اسناد ایجاد نماید.

قانون شفافیت قوای سه گانه : ۱۴۰۳/۲/۹
ماده ۳ مجلس شورای اسلامی هیئت وزیران - شوراهای اسلامی شهر و روستا هیئت های عمومی وهیئت های تخصصی دیوان عدالت اداری هیئت عمومی دیوان عالی کشور مراجع اختصاصی اداری و شوراهای موضوع این قانون موظفند مشروح مذاکرات خود اعم از صحن و کمیسیون ها نو کمیسیون های تابع آنها و آرای ماخوذه از اعضا را به به تفکیک اسامی موافقت مخاف و ممتنع و کسانی که در رای گیری شرکت نکرده اند حداکثر ظرف یکماه در پایگاه اطلاع رسانی خود با قابلیت خوانش رایانه ای منتشر نمایید.
که در مراجع اختصاصی اداری تبصره ۴ منظوراز مراجع اختصاصی اداری کلیه مراجع هیئت ها و کمیسیون هایی است که به موجب قوانین و مقررات قانونی خارج از مراجع قضایی تشکیل می شوند و اقدام به رسیدگی به اختلافات تخلفات و امور تشخیص می کنند که در صلاحیت آنها قرار داده شده است. نظیر هیئت های رسیدگی به اختلافات اداری کمسیون های ماده ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری هیئت های حل اختلاف .

قانون ساماندهی بازار زمین ، مسکن و اجاره بها (مصوب ۱۴۰۳/۲/۱۰)
تبصره ۵ ماده ۲ : شهرداری های شهرهای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و

اطلاعات آنها را در اختیار وزارت راه و شهر سازی قرار دهند وزارت مذکور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور اطلاعات دریافتی را صحت سنجی نماید و پس از تایید جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی نماید
صد درصد درآمد حاصل از مالیات بر خانه های خالی شناسایی شده توسط شهرداری ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات در قالب بودجه سنواتی صرفا جهت احیای بافت های فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت طبق ردیف ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ واریز می شود.
آیین نامه اجرایی این تبصره توسط وزارت کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی سازمان امور مالیاتی کشور و وزارت راه و شهر سازی ظرف مدت یک ماه از لازم الاجرا شدن این حکم تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

بند ث ماده ۸۳ قانون برنامه هفتم پیشرفت:
وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی مکلف است با دستی مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سایر دستگاه های مربوط با رعایت قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار نسب به ساماندهی صدور مجوز ایجاد طرح های گردشگری یا یا کاربری ترکیبی (تجاری یا اداری یا مسکونی یا گردشگری) و فراهم نمودن امکان فروش و پیش فروش تاسیسات و واحد ها بر اساس طرح مصوب در محدوده و حریم شهر ها و روستاها با اخذ مجوز از دستگاه های اجرایی ذیربط.
صرفاً در اراضی با کاربری گردشگری مندرج در طرح های جامع و تفصیلی شهر یا طرح هادی روستا با لحاظ بر قراری مشوق های لازم در چارچوب قوانین در تعیین تعرفه برای کلیه کاربری های یک پروژه ترکیبی اقدام نماید.

آیین نامه اجرایی این بند حداکثر ظرف مدت سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی با همکاری وزارت راه و شهر سازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

سهم بافت های ناکارآمد از شهرهای کشور :
نسبت جمعیت ساکن در محلات هدف بازآفرینی شهری به کل جمعیت شهرنشین ۳۳ درصد جمعیت شهری ساکن در محدوده های مصوب هستند ۲۳ درصد از سطح شهرها شامل بافت های ناکار آمد می باشند که به شرح ذیل است بافت فرسوده ۱۸ در صد و سکونتگاه های غیر رسمی ۱۱ درصد
در نموداری نبست مساحتهای بافتهای ناکارآمد نسبت به مساحت شهرها به شرح ذیل است:
سکونتگاههای غیر رستی ۸ درصد - بافت فرسوده ۱۰ درصد
ضوابط تشویقی گروه اول: باز آفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری :
شروط بهره مندی : ضوابط این گروه فقط کاربری مسکونی ، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محل ها در کل مساحت یک بلوک شهری و بیشتر را شامل می شود.
مشوق های تعیین شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ استان است.
در راستای پیشگیری از شکل گیری مگا پروژه ها با توده گذاری عظیم الجثه می بایست توده گذاری با لفاف قضایی با تقسیمات کالبدی فرد متناسب با مورفولوژی بافت انجام شود. احراظ این شرایط به عهده کمیسیون ماده ۵ استان است.
مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر

ضوابط تشویقی :
اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور به تامین بخشی از پارکینیک های موردنیان امکان استفاده از مساحت معابرین که براثر تجمیع کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری.
امکان تسهیل در ظوابط معماری از مجله نحوه توده گذاری و بنا .
ضوابط تشویقی گروه دوم : نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای :
شروط بهره مندی: دارای حد نصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله (مطابق طرحهای توسعه و عمران شهری)
ضوابط تشویقی : اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تامین ورودی مستقل عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
کاهش ضریب تامین پارکینگ مورد نیاز به ۰,۷۵ مشروط به وجود پارک حاشیه ای در معبر امکان استفاده از مساحت معابر بن بستی که براثر تجمیع کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت
ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری
ضوابط تشویقی گروه چهارم : نوسازی قطعات غیر قابل تجمیع
شروط بهره مندی: پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ متر مربع پس از اصلاحی و غیر قابل تجمیع مجاورت با معبر با کاربری های عمومی و ساختمان نوساز

ضوابط تشویقی :
امکان پیشروی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی
کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینک مورد نیاز به ۰٫۷۵
امکان احداث حداکثر یک درب اضافه یه درب اضافه مشروط به تامین ضریب تامین یک پارکینگ برای هرواحد امکان احداث واحدهای مسکونی با زیر بنای کمتر از حد نصاب تعیین شده در طرح مصوب عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی.

روز سوم
دوره آموزشی ملی شهرسازی
تخلفات در شهرسازی
گروه A و B

مدرس: جناب آقای فرزاد رحیمی

۱۴۰۴/۰۲/۳۱

منظور از ضوابط شهرسازی قواعدی است که شهرداری هر منطقه برای اجرای ساختمان در آن تعیین کرده و بر اجرای آن‌ها نظارت می‌کند. ملاک ما در ضوابط شهرسازی شهر تهران است. همانطور که می‌دانید دستورالعمل‌ها و استانداردهای زیادی در حوزه ساخت و ساز وجود دارند که سه تا از اصلی‌ترین آن‌ها نظام فنی و اجرایی کشور، مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرداری‌هاست. سوالی که پیش می‌آید این است که از بین این سه مورد کدام یک ملاک عمل است.

پیش از پاسخ به این سوال این سه مورد را بررسی می‌کنیم.

۱) آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۴ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور (نظام فنی و اجرایی یکپارچه کشور)

در ماده ۳ این آیین نامه گفته شده که دامنه کاربرد نظام طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری تمام دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم و یا ماده ۲۲۲ برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه گذاری مشارکتی آنان با بخش خصوصی است.

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

در ماده ۳ و ٤ این قانون داریم:

ماده ۳) برای تأمین مشارکت هر چه وسیع‌تر مهندسان در انتظام امور حرفه‌ای خود و تحقق اهداف این قانون در سطح کشور «سازمان نظام مهندسی ساختمان» که از این پس در این قانون به اختصار «سازمان» خوانده می‌شود و در هر استان یک سازمان به نام «سازمان نظام مهندسی ساختمان استان» که از این پس به اختصار «سازمان استان» نامیده می‌شود، طبق شرایط یاد شده در این قانون و آئین نامه اجرائی آن تأسیس می‌شود. سازمان‌های یاد شده غیرانتفاعی بوده و تابع قوانین و مقررات عمومی حاکم بر مؤسسات غیرانتفاعی می‌باشند.

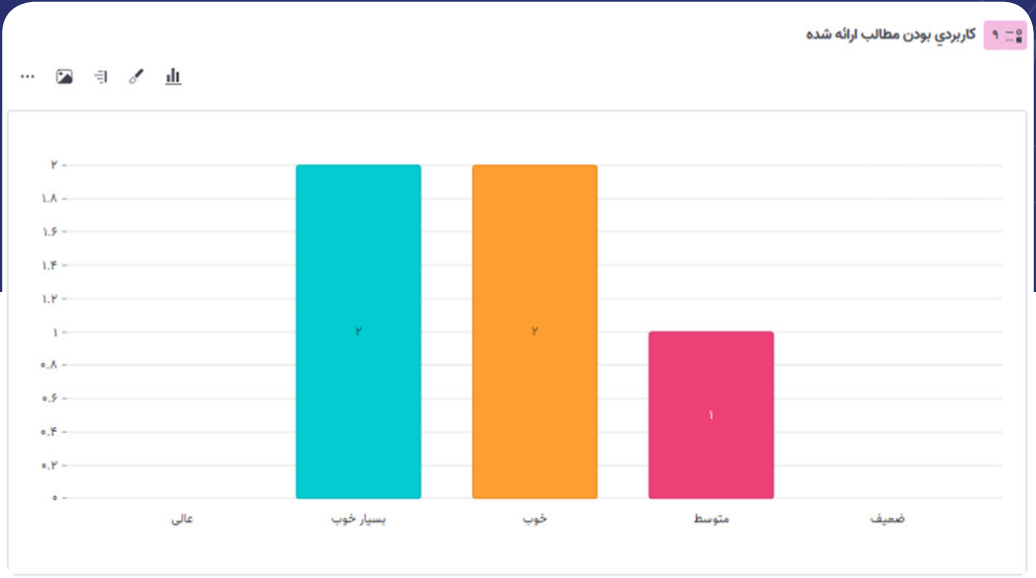
ماده ۴ (اصلاحی۰۸/۰۴/۱۳۹۰) از تاریخی که وزارت راه و شهرسازی با کسب نظر از وزارت کشور در هر محل حسب مورد اعلام نماید، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش‌های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت یاد شده تعیین می‌شود مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است. این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی و در مورد کاردان‌های فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت فنی احراز می‌شود. مرجع صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی و پروانه اشتغال به کار کاردانی و تجربی وزارت راه و شهرسازی و مرجع صدور پروانه مهارت فنی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تعیین می‌گردد.

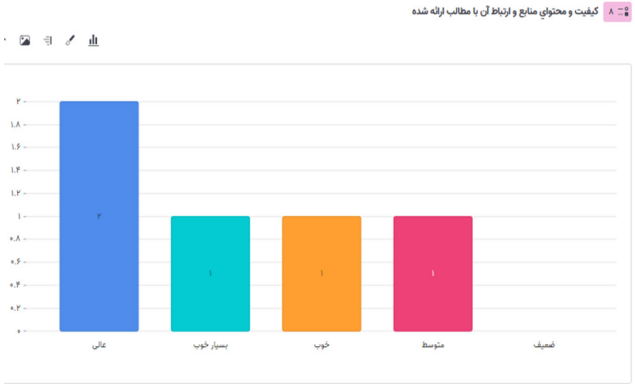
ضوابط شهرسازی مجموعه‌ای از قوانین و مقرراتی است که شهرداری هر منطقه بر رعایت آن‌ها نظارت می‌کند تا اجرای ساختمان‌ها طبق این ضوابط انجام گیرد. آموزش ضوابط شهرسازی از جمله مباحثی است که نیاز به تجربه و دانش عمرانی به صورت توامان دارد و کمتر آموزشی در این زمینه وجود دارد که به طور کامل سرفصل‌های آموزش ضوابط

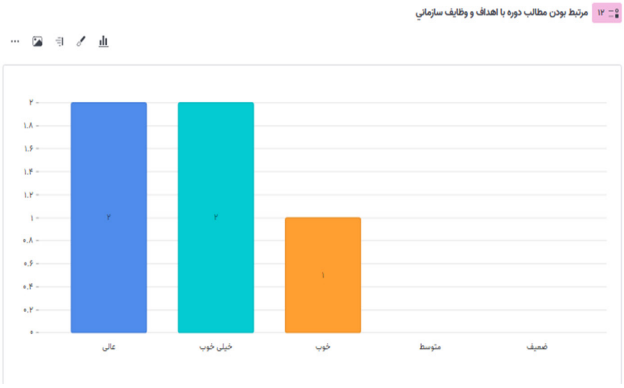
شهرسازی را پوشش دهد.
ما در آموزش اجرای ساختمان آکادمی عمران تمام مراحل ساختمان سازی را از تخریب و گودبرداری، اجرای اسکلت بتنی یا فلزی، دیوارچینی و نازک کاری را بررسی کردیم. در گام آخر این دوره جامع به آموزش ضوابط شهرسازی و حقوق ساختمان سازی پرداختیم. در واقع با دیدن این آموزش علاوه بر اینکه دانش فنی کامل برای ساخت ساختمان را پیدا می‌کنید، تمام اقداماتی که در ارتباط با شهرداری باید انجام دهید را از گرفتن پروانه ساخت تا پایان کار به صورت گام به گام توضیح دادیم. همچنین ضوابط شهرسازی را در اجرای ساختمان مطرح کردیم. برای مثال ضوابط پارکینگ و نمای ساختمان که از موارد مهم در اجرای ساختمان هستند را بررسی کردیم.



نمودار نظرسنجی آقای رحیمی







سرفصل های کارگاه آموزشی

عنوان: تخلفات و نقض قوانین در ساخت و سازهای شهری

استاد: فرزاد رحیمی

اگر سازنده ای در حین ساخت و ساز در یک تخلفات ساختمانی شده و این اتفاق در دردسرهای زیادی از جمله توقف پروژه یا جریمه های سنگین را به همراه داشته است.منظور از تخلفات ساختمانی عدم رعایت قوانین و مقرراتی است که در ساختمان سازی با توجه به ضوابط شهرسازی باید رعایت شود. در صورتی که سازندگان بر ساخت ساختمان بدون در نظر گرفتن ضوابط شهرسازی بپردازند تخلفات ساختمانی انجام داده که رسیدگی به آنها به کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها است.

شهرداری طبق ماده ۱۰۰ به مواردی از جمله نحوه ساخت ساختمان طبقات ،ضوابط نما ارتفاع ساخته ان نظارت می کند و یکی از دلایل انجام این تخلفات کاهش هزینه ساختمان و افزایش سود ساخت و ساز همه باشد و عوامل دیگری مانند عدم آگاهی مالک و سازنده از قوانین و عنوانها شهرسازی است. برای بررسی دقیق تخلفات ساختمانی این تخلفات به چند دسته تقسیم می شود :

تخلفات مربوط به مقررات ساختمان سازی و ضوابط شهر سازی
تخلفات مربوط به استهکام بنا
تخلفات مربوط به نکات بهداشتی در ساخت و ساز
تخلفات مربوط به تامین پارکینگ و یا سایر تتخلفات ساختمانی

در تخلفات ساختمانی مربوط به ساختمان سازی و ضوابط شهر سازی :
عدم دریافت پروانه تخریب و نوسازی
عدم توجه به کاربری ساختمان و تغییر آن
ساختمان سازی بیشتر از تراکم مجاز
ساخت طبقات اضافی برای ساختمان
عدم تخریب ساختمان قدیمی در ملکی که نوسازی شده است
عدم رعایت عقب نشینی یا اصلاحی طبق دستور نقشه

در تخلفات ساختمانی مربوط به استحکام بنا توجه نکردن به آیین نامه و استانداردها، عدم توجه به محاسبات فنی و دستور العمل مهندس ناظر در مراحل ساخت عدم استفاده از مصالح ساختمانی با کیفیت و استاندارد.
در تخلفات ساختمانی مربوطه به نکات بهداشتی مثلاً تهویه نامناسب، عدم رعایت ضوابطه نورگیری واحدها، عایق نبودن در برابر رطوبت
تخلفات ساختمان مربوط به تامین پارکینگ عدم تامین پارکینگ به تعداد کافی - عدم رعایت نکردن به ابعاد پارکینگ و عدم توجه به ضوابط شیب رمپ پارکینگ
در ادامه تخلفات ساختمانی مربوط به نمای پارکینک عدم توم به مصوبات کمیسیون نما تحت عنوان ضوابط نما عدم اجرایی نما - عدم استفاده از مصالح استاندارد برای نما سایر تخلفات ساختمانی عدم تامین تجهیزات اطفای حریق در ساختمان استفاده نامناسب از برخی قسمتهای ساختمان بعنوان مثال استفاده از پیلوت برای احداث ساختمان در مناطق ممنوعه

اشـرافیت بـه سـاختمان هـای کنـاری تجـاوز بـه شـبکه هـای ارتباطی معابر،تعبیـه نکـردن پلـه فـرار بـرای سـاختمان هایـی کـه الزامـی اسـت.
تخلفـات مهنـدس ناظـر یکـی از مباحثـی اسـت کـه بایـد بـه ان توجـه کـرد. وظیفـه مهنـدس ناظـر ایـن اسـت کـه بـه اجـرای ساختمان در تمامـی مراحـل بـا توجـه بـه مشـخصات سـاختمان کـه در پروانـه و نقشـه ذکـر شـده نظـارت کنـد.
حـال اگـر مهندسـی بـر خـلاف واقعیـت گواهـی هـا صـادر کنـد و یـا اینکـه تخلـف سـازنده را بـه هـر دلیلـی بـه شـهرداری اعـلام نکنـد شـهرداری بایـد ایـن تخلـف مهنـدس ناظـر را بـه سـازمان نظـام مهندسـی اعـلام نمایـد.
مراحـل رسـیدگی به تخلفات ساختمانی :
تشـکیل پرونـده و ارجـاع بـه کمیسـیون مـاده ۱۰۰ کـه معمـولاً بـا گـزارش مامـوران شـهرداری یـا مهندسـین ناظـر و یـا بـر اسـاس شـکایت افـراد ماننـد مالـک بـه شـهرداری اعـلام می شـود. سـپس بررسـی مـدارک سـاختمان می باشـد کـه با توجـه بـه نـوع تخلـف رای صـادر مـی شـود در صورتـی کـه رای بـه تخریـب یـا جریمـه یـا هـر دو باشـد بـه ذینفـع اعـلام مـی شـود کـه اگـر ذینفـع اعتراضـی نداشـته باشـد رای کمسـیون اجـرای شـود.
اعتـراض به رای و رای تجدید نظر و همینطور بعد از آن عـدم تمکیـن ذینفـع از رای قطعـی در صورتـی کـه مالـک یـا ذینفـغ رای مـورد داده شـده را اجـرا نکنـد دو حالـت پیـش می آیـد کـه بایـد سـاختمان تخریـب شـود.
در آخـر اعتـراض ذینفغـان به دیـوان عالـی عدالـت کـه مجـدد ا پرونـده در کمیسـیون تجدیـد نظـر مـاده ۱۰۰ بررسـی می شـود تـا رای جدیـد صـادر گـردد.
مرجـه رسـیدگی به تخلفـات اداری نیـز کمیسـیون مـاده ۱۰۰ شـهر داری می باشـد.
رای ایـن کمیسـیون می توانـد تخریـب یـا جریمـه باشـد کـه جریمـه بـه عواملـی ماننـد موقعیـت ملـک بسـتگی دارد.
و در جمـع بنـدی اینکـه سـازنده سـاختمان در اجـرای سـازه مطابـق بـا ضوابـط شهرسـازی عمـل نکنـد و مرتکـب یکـی از تخلفاتـی کـه در بـالا ذکـر کردیـم شـود بـا

توجه به نوع تخلف باید جریمه یا تخریب گردد.
در ادامه بحث برای کاهش این تخلفات دو نوع سیاستگذاری داریم که می توان انجام داد
.یکی در راستای کاهش زمینه های بروز تخلف و دیگری اقدامات جدی در مواجعه با تختلف:
برای این مهم اقداماتی در حوزه های مدیریتی - برنامه ریزی شهری- نظارت و اجرا - قانونگذاری و آموزش قابل اجرا است.
برای بهبود این شرایط وزارت راه و شهر سازی، وزارت کشور ،مرکز تحقیقات راه مسکن و شهرسازی، سازمان مهندسی کشور سازمان شهرداری دهیاری ها و سازمان صدا و سیما باید با همکاری یکدیگر و با آموزش و اطلاع رسانی عمومی انگیزه های متخلف را کاهش دهند.

باید در ساخت و سازها و نظارت کافی بر این مسئله و بر طرف کردن نقاط ضعف قانونی و تنظیم کردن مجدد قوانین و دستور العمل ها است که به صورت زیر میباشد:
ارزیابی و برخورد با تخلفات: دسته بندی شامل: فنی و ایمنی ،بهداشت، شهرسازی
نوع خسارت: جانی، مالی، حقوق عامه،
شدت اثر: خفیف، متوسط، شدید
دامنه تأثیر: واحد، ساختمان، منطقه یا شهر
ذینفعان: شهرداری،مالک یا مهندس ناظر، مامور شهرداری
عاملین تخلف: نظارت ،اجرا، مالک یا سازنده ، دستگاه
زمینه های تخلف: منفعت طلبی،ضعف مالی و ....
زمان شناسایی : حین تخلف ، پس از بهره برداری
نوع برخورد : اخذ جریمه، درج در پرونده و ...

در ادامه راهکارهای جلوگیری از تخلفات ساختمانی:
نظارت بر اجرای ساخت و سازها: رعایت کامل آیین نامه اجرایی ماده ۳۳قانون نظام مهندسی ساختمان در راستای اعمال مفاد بند های ۵،٦،۷،۹ ذیل ماده ۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوبه ۲۲ اسفند ۱۳۷٤.
توجه ویژه به تبصره ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان وزارتخانه مسکن و شهرسازی کشور صنایع مکلفند با توجه به امکانات و موقعیت در محل آن دسته از مصالح و اجرا ساختمان که به تأیید موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران برسد را طی فهرستی احصا کند. از تاریخ این اعلام کلیه تولید کنندگان و وارد کنندگان مصالح و اجزای ساختمانی موظفند به تولید و توزیع واستفاده از مصالح استاندارد شده
.در تبصره یک ذیل این قانون چهار نکته مهم وجود دارد:
با توجه دقیق به مفاهیم اصول سه گانه فنی ،بهداشتی و شهر سازی تخلفات ساخت و ساز شامل احداث بنا بدون مجوز و یا ساخت و ساز خلاف مفاد پروانه صادره می باشد.
مباحث حقوقی مربوط به تشکیل پرونده تخلفات ساختمانی اعلام به ذینفع فرایند رسیدگی وصدور حکم و نحوه برخورد با ذینفع رای نهایی اجرا مورد توجه جدی قرار گیرد.
در خصوص تبصره ٤ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها نکات ذیل دارای اهمیت می باشد:
در خصوص اینکه اگر احداث بنا بدون اخذ پروانه صورت پذیرد و لیکن اصول سه گانه فنی، بهداشتی و محکم سازی بنا رعایت نشده باشد کمیسیون می تواند رای به جریمه بدهد . الحاقی ٥٦/٦/٨- اصلاحی ٥٨/٦/١٧)

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری:
این ماده از قانون شهرداریها اصلی ترین مبنای قانونی در بیان ضرورت اخذ

مجوزبرای هرگونه عملیات عمرانی و نحوه جلوگیری و یا برخورد با تخلفات ساخت و سازها در محدوده قانونی و حریم شهر ها است.
در خصوص اجرای مفاد این قانون و تبصره های ۱۱گانه ذیل آن نکات مهمی بشرح ذیل وجود دارد:
در خصوص مفاد تبصره ۲ این قانون می تواند به موارد ذیل اشاره نمود:
دقت نظر اعضا کمیسیون در اعمال ضرایب تعیین شده (۰٫۵ الی ۳) برا بر ارزش معاملاتی در تعیین مبالغ جریمه درج جزئیات دقیق و نحوه محاسبه جریمد در احکام صادره از سوی کمیسیون در خصوص تبصره ۴ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها نکات زیر دارای اهمیت است :
در خصوص اینکه اگر احداث بنا بدون اخذ پروانه صورت گیرد ولیکن اصول سه گانه فنی ،بهداشتی،شهر سازی رعایت نشده باشد کمیسیون می تواند رای به جریمه دهد.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها (مصوب ۱۳۴۵ و اصلاحیه ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی) نحوه اقدام در خصوص اراضی که پس از مهلت قانونی (۳ماهه) بصورت فرعی تفکیک شده اند چگونه است .
نحوه محاسبه تصبره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی وشهرداریها چگونه است و آیا مازاد بر تبصره۳ قانون اصلاح ماده۱۰۱ می باشند، دقت نظر در خصوص حد نصاب های مقرر در تبصره ۳ اصلاح قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها:
پرهیز جدی از تصمیمات غیر قانونی از قبیل در نظر گرفتن میزان ثابت سهم تفکیک بر اساس نوع معابر و غیره
ارجاع پرونده به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (دفتر نمایندگی آنها) جهت تهیه نقشه های اجرایی (سازه،معماری،مکانیک، برق)
تعیین مهندس ناظر سازه،برق، مکانیک و معمار ها و مجری ذیصلاح و تایید

توسط آن سازمان.
نکاتی که در این مرحله می بایست مورد توجه قرار گیرد:
فرآیند ارجاع و تعیین مهندس ناظر و مجری در تمامی رشته ها براسای ضوابط مندرج در آیین نامه ماده۳۳ نظام مهندسی ساختمان می باشد.
صدور پایان کار عملیات ساختمانی:
اجرای کامل ماده ب۳۵ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۷ شهریور ماه ۱۳۸۳ هیئت وزیران در خصوص صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قبل ازصدور پایان کار.
از اخذ هر گونه تعهد محضری فنی و مالی از مالکین (کارفرمایان) مبنی بر واگذری انجام اموری به آینده (بعد از صدور گواهی پایان کار) می نماید جدا خودداری نمایید.
گواهی پایان کار حتما به امضا رسمی.(ثبت شده در دفتر اسناد رسمی) مهندس ناظر(هماهنگ کننده) برسد.
در صورت تغییر در نقشه های اجرایی مصوب اولیه نقشه های ساخت نهایی توسط کار فرما(مالک) تهیه وتا قبل از صدور گواهی پایان کار به شهرداری ارائه شود .

سوال یک :شهر داریها به موجب تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی می توانند از کلیه زمینهایی که وارد محدوده خدماتی شهرها می شوند طی ضوابط خاص علاوه بر تامین اراضی مورد نیاز جهت تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی تا ۲۰ درصد اراضی مالکین را نیز به صورت مجانی دریافت نمایند و از طرفی بموجب ماده ۱۰۱ اصلاحی نیز آیا تبصره ٤ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها نسخ شده است یا خیر؟
و اگر نسخ نگردیده تکلیف شهرداریها جهت اجرای این ۲ قانون چیست؟

پاسخ:
تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین و ضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری ها مصوب (۶۷/۸/۲۸) و اصلاحات بعدی ان تحت شرایط مقرر در ماده ۴ و در مقابل موافقت یا تقاضای صاحبان اراضی برای حد نصاب با اجازه شهرداریها انجام شود .

سوال: آیا اراضی موضوع تبصره ۴ ماده واحده یاد شده مازاد بر نصاب معابر ۳ است؟

خیر کلیه اراضی و معابر شورای عمومی و خدماتی فقط در قالب تبصره ۳ این قانون از مودیان دریافت می شود و شهرداریها مازاد بر سرانه های اعلام شده در تبصره ۳ نمی توانند هیچگونه در خواستی هنگام تفکیک اراضی مشمول ماده۱۰۱ داشته باشند.

بازدید از
پروژه های عمرانی
و سرمایه گذاری
شهر قزوین







بازدید از
پروژه های عمرانی
و سرمایه گذاری
شهر محمدیه







بازدید از
پروژه های عمرانی
و سرمایه گذاری
شهر تاکستان







مهم ترین چالش در حوزه شهرسازی شهرداری ها از دیدگاه شما کدام است؟
سلیقه ای بودن انجام کار با قوانین، ورود گاها شورا به مسائل شهرداری
دوره آموزشی کوتاه و فشرده بود
عدم امکان اجرای طرح های تفصیلی به دلیل عدم تامین مالی در تملک و اجرا
طرح جامع
نبود قوانین جامع
کمبود نیرو شهرسازی تعدد و گستردگی قوانین
کنترل ساخت وساز واصلاح تغییرات در جرائم کمیسیون ماده صد
قانون ماده واحده ماده ۱۰۱ ماده ۱۰۰ عدم پذیرش و طرح پرونده ها در کمیسیون ماده ۵ بدلیل قولنامه ای و اوقافی بودن بودن و نداشتن سند تک برگ
رسیدگی به تخلفات ساختمانی
زمان بر بودن کارگروه‌های امور زیربنایی و شورای برنامه ریزی استان
دخالت اعضا شورای شهر-نبود وحدت روحیه در شهرداریها در اجرای قوانین-اعمال نفوذ ارگانها و مقامات بر شهردار و اجرای قوانین شهرسازی بصورت سلیفه ای-کمبود منابع
کمیسیون های بدوی و تجید نظر. و توافقات ماده ۵
عدم تحقق طرح ها نقص قانون و مقررات شهرسازی
عدم اشرافیت دستگاه های نظارتی با قوانین و مقررات شهرسازی عدم به روز رسانی طرح های توسعه شهری طولانی بودن و بروکراسی کشنده روند تهیه طرح های توسعه شهری و ضوابط و مقررات
عدم پاسخگویی قوانین و ضوابط به مشکلات مردم و شهرداری
۱. مدیریت رشد بی رویه و اسکان غیر رسمی ۲. تامین زیر ساخت ها و خدمات شهری ۳. ترافیک و حمل و نقل عمومی ناکارآمد ۴. تخریب محیط زیست و تغییرات اقلیمی ۵. فقدان برنامه ریزی یکپارچه و بلند مدت ۶. مالیات و درآمد پایدار شهرداری ها ۷. حفظ هویت تاریخی و معماری شهرها

۱. مدیریت رشد بی رویه و اسکان غیر رسمی ۲. تامین زیر ساخت ها و خدمات شهری ۳. ترافیک و حمل و نقل عمومی ناکارآمد ۴. تخریب محیط زیست و تغییرات اقلیمی ۵. فقدان برنامه ریزی یکپارچه و بلند مدت ۶. مالیات و درآمد پایدار شهرداری ها ۷. حفظ هویت تاریخی و معماری شهرها
حوزه عمرانی و فنی از مهم‌ترین چالش در حوزه شهرداری ها نی باشد
عدم همکاری مدیران و شهرداران در اجرای صحیح قانون و دخالت شوراهای اسلامی
ماده ۱۰۱
طولانی بودن زمان تایید نقشه ها توسط سازمان نظام مهندسی
باهم همفکری کردن در باره مشکلات شهرداری
تخلفات ساختمانی ماده ۱۰۰
تفاوت میان قوانین و شرایط و نحوه برخورد در اجرا با توجه به شرایط پیش رو
تخلفات ساختمانی
ماده ۱۰۱
کمسیون ماده ۱۰۰

بنظر شما سازمان شهرداری ها در حوزه شهرسازی شهرداری ها چه کمکی میتواند انجام دهد؟
مهمترین مشکل قوانین شهرداری ها هست که بعضا سلیقه ای عمل میشه متناسب با آن محل ، سارمان بتواند نظم و راهکار درستی از قوانین اجرا کنه
برگزاری دوره های آموزشی و همچنین تنظیم بخشی و وحدت رویه در شهرداری ها برای برنامه های شهرسازی
اصلاح طرح های تفصیلی و جایگزینی طرح های موضعی
نظرخواهی واحد شهرسازی در طرح
کامل و جامع و نظارت کلی در امور
تدوین برنامه منظم وآموزش مدیران شهری
با برگزاری مستمر کلاس ها و دوره های آموزشی و همچنین ارسال پکیج جامع بخشنامه ها و ویدئوهای آموزشی برای مسئولین واحدهای مختلف شهرداری
شفاف سازی قوانین و جلوگیری از تضیبع حقوق شهرداری ها توسط ارگان های دولتی
انسجام بخشی به قوانین و نظارت شدید بر اجرای قوانین در شهرداریها-محدود کردن دخالت اعضا شورای شهربا ابزارهای قانونی بصورت ملموس
برگزاری دوره های تخصصی برای افراد جهت دریافت تجارت بیشتر
راه اندازی سامانه مشترک شهرسازی برگزاری جلسات تخصصی واجرایی تخصیص اعتبار صرفا جهت ارتقای شهرسازی در شهر ها
برگزاری جلسات آموزشی برای کلیه عناصر ذیمدخل اعم از دستگاه های نظارتی، ادارت کل راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی، شهرداری و مثلهم
نظر سنجی و اعمال نظر شهرداری ها در طرح هادی و ضوابط و قوانین شهری

نظر سنجی و اعمال نظر شهرداری ها در طرح هادی و ضوابط و قوانین شهری
۱. تقویت برنامه ریزی محلی با رویکرد مشارکتی ۲. نظارت و اجرای دقیق طرحهای مصوب ۳. بهبود زیر ساخت ها و خدمات شهری ۴. حمایت از توسعه پایدار و تاب آوری شهری ۵. درآمدزایی پایدار و کاهش وابستگی به تراکم فروشی ۶. هماهنگی بین سازمانی و حکمروایی خوب شهری ۷. ارتقاء کیفیت زندگی محله ای و باید توجه داشت که اگر ، شهرداری‌ها اگر از رویکرد سنتی (ساخت‌وسازمحور) به سمت مدیریت یکپارچه و پایدار شهری حرکت کنند، می‌توانند : طرح‌های شهرسازی را از حالت تئوریک به اجرایی نزدیک کنند شهرها را به مکان‌های قابل زندگی، عادلانه و مقاوم تبدیل کنند اعتماد عمومی را با شفافیت و پاسخگویی افزایش دهند کلید موفقیت، ترکیب دانش تخصصی، مدیریت کارآمد و مشارکت مردمی است
برگزاری دوره های تخصصی و ابلاغ بخشنامه ها و دستورالعمل ها
ابلاغ دوره ای بخشنامه ها و تیتر بخشنامه ها بصورت خلاصه و جداول و یا چک لیست
برگذاری کلاس های اموزشی و داه اندازی یک رویه جامع و کلی
اصلاح اصولی در تغییر طرح بصورت کارشناسی
تهیه و ابلاغ قوانین و مقررات بصورت مدون و یکپارچه و یکجا و یکسان بصورت کتاب به کلیه شهرداری ها
برگزاری بیشتر دوره ها
راهنمایی و اجرای دوره ها
کمک به بازخوانی طرح تفضیلی در مدت زمان اندک تزریق بودجه جهت آبادی شهرک ها نوساخته

مهم ترین ایراد و اشکال طرح های توسعه شهری(جامع تفضیلی و هادی) از دیدگاه شما چیست؟
عدم تطابق طرح با وضع موجود
عدم تطابق با نیازمندی های شهری
اعمال سلیقه
نقشه برداری و جانمایی های غیر بابت نوع کاربری ها براساس وضع موجود
عدم انطباق طرح ها با وضع موجود و عدم امکان اجرا به دلیل نبود پیوست اقتصادی
عدم حضور مشاورین طرح در شهر مورد نظر و اعمال نفوذ افراد فاقد صلاحیت و ذی نفوذ در طرح و نوع کاربری و الحاقات، و رفع تکلیف کاربری ها در طرح
عدم کارایی کانل و جامع آن
عدم توجه مشاور ها در خصوص وضعیت موجود شهر
عدم توسعه شهری
کمبود فضای مسکونی
زیاد بودن سال جهت بازنگری
دقت پایین در تهیه طرح ها و عدم همخوانی طرح ها با شرایط و فرهنگ آن شهر
ضوابط در طرح هادی دقیق نیست طرح اجرای نمی باشد
مغایرت وضع موجود با طرح مصوب
کاربری ها
تراکم



تقدیر و تشـکر از زحمات جناب آقای مجابی معاون محترم مدیریت و توسعه منابع و سرپرست مرکز مطالعات راهبردی و آموزش شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشـور و همچنین همکاران محتـرم آن مرکز آقایان موسـوی و نیک نام .

دفترامورشهری و شوراهای استانداری قزوین
اردیبهشت ماه ۱۴۰۴


وزارت کشور
استانداری قزوین