

پروانه ساختمانی

مؤلف

دکتر قدار محمد بزی

عضو هیأت علمی دانشگاه زابل

سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی

۱۳۹۰

سرشناسه	پژ، خدارحم
عنوان و نام پدیدآور	پروانه ساختمانی / خدارحم پژ.
مشخصات نشر	تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	۷۲ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۱۰۲-۱۹۲-۳
وضعیت فهرست نویسی	نیا
موضوع	ساختمان سازی- ایران- پروانه ها
شناسه افزوده	سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی
رده بندی کنگره	۱۳۹۰، ۴۹، ۱۵۷/۹۷۱۵ HD
رده بندی دیویی	۳۸۱/۴۵۶۹، ۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	۲۱۷۸۹۹۲

پروانه ساختمانی

مؤلف: خدارحم پژ

ناشر: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی

چاپ: اول - ۱۳۹۰

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۲۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۰۲-۱۹۲-۳

این اثر مشمول قانون حمایت مولفان و مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ است. هر کس تمام یا قسمتی از این اثر را بدون اجازه مؤلف (ناشر) نشر یا پخش یا عرضه نماید مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.



سازمان انتشارات

نشانی سازمان انتشارات: تهران، خیابان انقلاب اسلامی، خیابان فخررازی، خیابان شهدای ژاندارمری، پلاک ۷۲، تلفن: ۶۶۹۵۲۷۲۶

مرکز پخش:

تهران، خیابان انقلاب، بین فلسطین و چهارراه ولیعصر، جنب مؤسسه نمایشگاه‌های فرهنگی ایران، تلفن: ۶۶۲۸۷۶۲۵-۶

پست الکترونیکی: info@isba.ir

پایگاه اطلاع‌رسانی: www.isba.ir

فهرست

صفحه	عنوان
۹	مقدمه
۹	ضرورت مساله
۱۱	فصل اول: تعاریف و مفاهیم
۱۱	پروانه
۱۱	ساختمان
۱۲	پروانه ساختمانی
۱۲	پیشینه پروانه ساختمانی
۱۳	مدت زمان اعتبار پروانه ساختمانی
۱۳	پایان کار
۱۳	مالک
۱۳	سند مالکیت
۱۴	مشاع (Collective)
۱۴	افراز (Partition)
۱۴	قانون
۱۵	کمیسیون (Commission)
۱۵	قلع و قمع
۱۵	محدوده یا حریم شهر
۱۵	قطعه زمین
۱۵	آماده سازی زمین
۱۶	اراضی شهری
۱۶	ارتفاع بنا
۱۶	ارتفاع مفید
۱۶	اضافات بنا
۱۷	بر

۱۷	کف
۱۷	بر اصلاحی
۱۷	پخی (Beveled)
۱۷	پوسته طرح
۱۷	بلوک شهری
۱۷	تأسیسات شهری
۱۸	تفکیک
۱۸	تجمیع
۱۸	تراکم ساختمانی
۱۸	سطح زیر بنا
۱۸	تغییرات اساسی
۱۸	تعمیرات اساسی
۱۹	کاربری
۲۰	مسکن
۲۰	واحد مسکونی
۲۰	تعریف واحد مسکونی مناسب
۲۱	فضاهای اصلی ساختمان های مسکونی
۲۱	سطح ناخالص طبقات
۲۱	سطح خالص طبقات
۲۲	سطح مجاز احداث بنا
۲۲	ضریب اشغال
۲۲	پیلوت
۲۲	زیر زمین
۲۲	خط ساختمان
۲۲	سقف شیب دار
۲۳	شهرداری (Municipality)
۲۳	شهردار
۲۳	شورای اسلامی شهر یا انجمن شهر (City council)
۲۴	مالیات (Tax)
۲۴	عوارض شهری

۲۴	تفاوت عوارض با مالیات
۲۵	عوارض دریافتی توسط شهرداری
۲۵	سر قفلی
۲۶	حق سر قفلی
۲۷	فصل دوم: صدور پروانه ساختمانی
۲۷	ضرورت ساخت و ساز جدید در شهرها
۲۷	مراحل صدور پروانه ساختمانی
۲۹	چه فعالیت‌های ساختمانی نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارند
۳۰	چه فعالیت‌های ساختمانی نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارند
۳۰	فواید اخذ پروانه ساختمانی
۳۳	فصل سوم: تخلفات ساختمانی
۳۳	مفهوم تخلفات ساختمانی
۳۴	انواع تخلفات ساختمانی
۳۵	تخلفات مربوط به عدم رعایت اصول شهر سازی
۳۵	تخلفات مربوط به رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا
۳۶	تخلفات مربوط به عدم رعایت اصول بهداشتی
۳۶	تخلفات مربوط به نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان
۳۷	سایر تخلفات
۳۷	برخورد با تخلفات ساختمانی
۳۷	تعریف تخلف
۳۸	شیوه های برخورد با تخلفات ساختمانی
۳۸	الف- ممانعت و جلوگیری از تخلف
۳۸	ب- تخریب بنا
۳۹	ج- اعاده به وضع سابق (اصلاح)
۳۹	د- جریمه
۴۰	انواع جریمه و میزان آن در تخلفات ساختمانی
۴۰	الف- میزان جریمه به دلیل احداث بنای بدون پروانه
۴۰	۱- میزان جریمه در بناهای مسکونی
۴۰	۲- میزان جریمه در بناهای تجاری، صنعتی و اداری
۴۱	ب- میزان جریمه به دلیل احداث بنای زاید بر پروانه

۴۱	۱- میزان جریمه اضافه بنای مسکونی
۴۲	۲- میزان جریمه اضافه بنای تجاری، صنعتی و اداری
۴۲	ج- میزان جریمه احداث بنای زاید بر تراکم
۴۳	د- میزان جریمه به دلیل عدم احداث توقفگاه (پارکینگ) یا غیر قابل استفاده بودن آن
۴۵	فصل چهارم: کمیسیون ماده ۱۰۰
۴۵	سابقه و ساختار کمیسیون ماده ۱۰۰
۴۶	صلاحیت‌های کمیسیون ماده ۱۰۰
۴۷	نحوه رسیدگی و صدور رأی در کمیسیون ماده ۱۰۰
۴۸	اعتراض به آراء کمیسیون ماده ۱۰۰
۴۹	فصل پنجم: کارآمدی سازی پروانه ساختمانی
۴۹	پیش درآمد
۴۹	ضرورت آگاه سازی شهروندان در زمینه اخذ پروانه ساختمانی
۵۰	راهکارهای عملی جهت کارآمد سازی پروانه ساختمانی
۵۰	- استفاده از مدل PUA یا ارزیابی مشارکت شهری
۵۱	- برگزاری کارگاه های آموزشی (جلسات سخنرانی)
۵۱	- مشاهده تجارب دیگران
۵۲	- توانمند سازی زنان
۵۴	- رویکرد اطلاع رسانی
۵۵	- برگزاری همایش تقدیر از شهروندان فعال و نمونه
۵۵	- دعوت از مردم هر محله جهت حضور در جلسات شورای شهر و شهرداری
۵۵	- راه اندازی شهرداری الکترونیک
۵۶	- سایر راهکارها
۵۷	منابع
۵۹	واژه نامه

مقدمه

با توجه به اینکه امروزه گسترش شهرها و مسایل آنها یکی از چالش‌های اساسی زندگی بشری به شمار می‌رود، لازم است تا ابعاد و مسایل شهرها از جمله آنچه مربوط به ساخت و سازهای شهر است مورد توجه قرار گیرد. در این میان پروانه ساختمانی، نقش، جایگاه، ابعاد و چارچوب و دلایل ناکارآمدی و کارآمد سازی آن از اهمیت خاصی برخوردار است، زیرا می‌توان گفت اهمیت کنترل و نظارت بر توسعه و گسترش شهرها بالاخص ساخت و ساز شهری بقدری اهمیت دارد که بسیاری از متخصصان شهری را عقیده بر این است که: «آجری که بر روی آجر دیگر گذاشته می‌شود در منظر شهری تأثیر گذار است».

بنابراین با توجه به اهمیت نظارت فنی، بهداشتی و زیست محیطی دقیق بر امر ساختمان سازی در شهرها، مجوز ساخت یا همان پروانه ساختمانی (Building permit) از عوامل بسیار تأثیر گذار در این زمینه می‌باشد و لازم است به صورت دقیق مورد بررسی قرار گرفته و هر چه بهتر و بیشتر اهمیت آن به شهروندان معرفی شده و به عبارت دیگر آن را وارد زندگی روزمره آنان کرده تا نیل به داشتن یک سر پناه مستحکم و مطمئن که از اساسی ترین نیازهای بشر است، محقق گردد. لذا در این کتاب سعی شده تا از راه های متعدد و به ویژه ایجاد تحرک در مشارکت شهروندان به پویایی نقش پروانه ساختمانی کمک کرده و آن را بیش از پیش فراگیر ساخت تا از این راه شاهد محیط و منظر مطلوب شهری بوده و جلوی ساخت و ساز های غیر مجاز گرفته شود.

ضرورت مساله

اخذ پروانه ساختمانی اولین قدم در راه ساخت یک ساختمان به حساب می‌آید. از آنجا که متقاضیان ساخت بنا برای صدور پروانه ساختمانی باید مراحل زیادی را همراه با تهیه مدارک لازم طی کنند، شناخت و مرور کلی این مراحل می‌تواند افراد را در پشت سر گذاشتن هر چه سریع تر این مراحل کمک کند.