

حقوق ساخت و سازها

(در حیطه‌ی عمل دهیاری، شورای اسلامی روستا و بخشداری)

فریبرز صارمی نوری

انتشارات نوید شیراز

بسم الله الرحمن الرحيم

سرشناسه	: صارمی نوری، فریبرز، ۱۳۴۶ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق ساخت و سازها/فریبرز صارمی نوری .
مشخصات نشر	: شیراز: نوید شیراز، ۱۳۹۴ .
مشخصات ظاهری	: ۱۱۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۲-۴۸۸-۰۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه .
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: شوراهای اسلامی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: دهیاری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: ایران -- تقسیمات کشوری -- آیین نامه ها
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۳ ح ۲ ص ۳۴۰/۲ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۳/۵۵۰۷۸۶۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۷۵۷۰۶۱



حقوق ساخت و سازها

(در حیطه‌ی عمل دهیاری، شورای اسلامی روستا و بخشداری)

فریبرز صارمی نوری

صفحه آرای: نجمه اسکندری ○ طرح جلد: فرزاد تیموری ○ لیتوگرافی و چاپ: واصف

تیراز: ۱۵۰۰ جلد ○ چاپ اول: ۱۳۹۴ ○ حق چاپ محفوظ

ناشر: انتشارات نوید شیراز

دفتر شیراز- تلفن ۶۲-۳۲۲۲۶۶۶۱-۳۲۲۲۹۶۷۶ نمابر

دفتر تهران- تلفن ۵۹۴۵-۸۸۹۰۵۹۴۵ نمابر ۱۵۲۲-۸۸۹۲۱۵۲۱-۰۲۱

پست الکترونیکی: Navideshiraz.Pub@Gmail.com

وب سایت: www.navideshiraz.com

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۹۲-۴۸۸-۰۰ ISBN: 978-600-192-488-0

۸۰۰۰ تومان

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين

به: شیدا، شیوا

سیاسگزاری

علاوه بر ضرورت های موجود که منجر به تألیف این کتاب گردید بی شک حمایت های بزرگوارانی که مرتبط یا غیر مرتبط با حوزه مدیریت محلی و سیاسی می باشند نقش ارزنده ای در این راستا داشته است. لذا بر خود فرض می دانم از توجهات آنان قدر دانی نمایم به ویژه از آقای جوانشیر کدخداپور معاون سیاسی امنیتی استانداری فارس (که در سمت های سابقشان در وزارت کشور و سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور نیز منشاء اثر در جهت تدوین موازین مرتبط با دهیاری ها بوده اند) ، آقای سید یداله حسینی فرماندار شهرستان مرودشت ، خانم زهرا سپهرزادگان ، خانم رضیه سپهرزادگان ، آقای دکتر رضا زارعی رییس دانشکده علوم تربیتی دانشگاه آزاد مرودشت ، خانم ها مهین ترابی و ثریا ناصری که عهده دار تایپ این مجموعه بودند و دیگر عزیزانی که از الطافشان بهره مند گردیدم .

فهرست مطالب

مقدمه:	۹
فصل اول: کلیات	۱۳
مبحث اول: یکجانشینی	۱۵
مبحث دوم: روستاها و قانون تقسیمات کشوری (در دوره معاصر)	۱۶
گفتار اول: اولین قانون تقسیمات کشوری	۱۷
گفتار دوم: دومین قانون تقسیمات کشوری	۱۷
گفتار سوم: سومین قانون تقسیمات کشوری (تقسیمات کشوری پس از انقلاب اسلامی)	۱۷
گفتار چهارم: روستا در قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری (۱۳۶۲/۴/۱۵) و آئین نامه اجرایی (۶۳/۷/۲۲)	۱۸
گفتار پنجم: مدیریت روستا در قانون و آئین نامه اجرایی	۱۸
گفتار ششم: حوزه انتخابیه و قانون تقسیمات کشوری	۱۹
مبحث سوم: حقوق حاکم بر مدیریت روستایی	۲۰
مبحث چهارم: شوراهای اسلامی	۲۴
گفتار اول: انقلاب اسلامی و شوراهای اسلامی (اهداف تأسیس شوراهای اسلامی)	۲۴
گفتار دوم: انواع شوراهای اسلامی	۲۵
گفتار سوم: شورای اسلامی روستا:	۲۶
فصل دوم: ساخت و سازها در حوزه عمل بخشداری و دهیاری	۲۹
مبحث اول: طرح هادی روستایی	۳۱
گفتار اول: چگونگی تهیه و تصویب طرح هادی روستایی (روش سابق):	۳۲

۳۳	گفتار دوم: شورای تصویب طرح‌های هادی روستایی (روش سابق).....
۳۴	گفتار سوم: اعضای کمیته فنی.....
۳۴	گفتار چهارم: چگونگی تهیه و تصویب طرح هادی روستایی در حال حاضر.....
۳۵	مبحث دوم: محدوده روستا.....
۳۷	مبحث سوم: محدوده و حریم شهر.....
۳۷	گفتار اول: محدوده شهر.....
۳۸	گفتار دوم: حریم شهر.....
۳۹	گفتار سوم: نقش شورای اسلامی شهر و شهرداری در تهیه طرح جامع و طرح تفصیلی شهر:.....
۴۰	گفتار چهارم: نحوه اقدامات شهرداری در حریم شهر (بند ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری ها):.....
۴۱	مبحث چهارم: ساخت و ساز در محدوده روستا (دهیاری و صدور پروانه ساختمانی).....
۴۱	گفتار اول: نحوه صدور پروانه ساختمانی.....
۴۴	گفتار دوم: فرم‌های پروانه ساختمانی.....
۴۷	مبحث پنجم: ساخت و ساز در خارج از محدوده و حریم شهرها و خارج از محدوده روستاها.....
۴۷	گفتار اول: مناطق مشمول صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت (آئین نامه ۱۳۵۵/۲/۲۷).....
۵۰	گفتار سوم: ضوابط تفکیک در شهرک‌ها (آئین نامه ۱۳۵۵/۲/۲۷).....
۵۱	گفتار چهارم: عوارض صدور پروانه ساختمانی (آئین نامه ۱۳۵۵/۲/۲۷).....
۵۱	گفتار پنجم: نظارت بر ساخت و ساز و جلوگیری از تخلفات ساختمانی (آئین نامه ۱۳۵۵/۲/۲۷).....
۵۱	
۵۲	گفتار ششم: آئین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیأت وزیران).....
۶۱	فصل سوم: امور مشترک در حیطه ی عمل دهیاری ها و بخشداری ها.....
۶۳	مبحث اول: تفکیک اراضی در محدوده روستا.....
۶۴	گفتار اول: تفکیک اراضی و طرح هادی روستایی.....
۶۴	گفتار دوم: مقررات ساخت و ساز روستایی مرتبط با تفکیک اراضی (در محدوده روستاها).....
۶۵	ضوابط تفکیک اراضی روستایی.....
۶۸	گفتار سوم: اختلاف دیدگاهها در خصوص نقش دهیاری و بنیاد مسکن و بخشداری در تفکیک اراضی در محدوده روستاها.....
۷۱	گردشکار تفکیک و افزاز اراضی روستایی در محدوده روستاهای دارای دهیاری.....
۷۳	گفتار چهارم: آماده سازی و هزینه‌های تفکیک اراضی.....

۷۳	بند اول: آماده سازی اراضی تفکیکی
۷۵	بند دوم: هزینه‌های تفکیک برای متقاضی
۷۷	گفتار پنجم: نتیجه بحث:
۷۷	مبحث دوم: عوارض
۷۸	گفتار اول: مستند قانونی اخذ عوارض صدور پروانه ساختمانی:
۸۰	گفتار دوم: تعرفه عوارض و فرم‌های مربوطه
۸۱	فرمول تعیین اعیانی مجاز:
۸۱	فرمول عوارض صدور پروانه ساختمانی:
	گفتار سوم: وظیفه شوراهای اسلامی در هنگام وضع و تصمیم‌گیری در خصوص عوارض صدور پروانه ساختمانی:
۸۳	
۸۴	گفتار چهارم: قیمت منطقه بندی (P)
۸۵	مبحث سوم: نظارت بر ساخت و سازها
۸۸	مبحث چهارم: ساخت و سازهای غیر مجاز (تخلفات ساختمانی)
۸۸	گفتار اول: تعاریف
۸۸	بند اول: تعریف تخلف ساختمانی
۹۱	گفتار دوم: کمیسیون ماده ۹۹
۹۵	گفتار سوم: نحوه اخذ جرایم ناشی از تخلفات ساختمانی
۱۰۰	گفتار چهارم: چگونگی اجرای آرای کمیسیون ماده ۹۹
۱۰۳	فصل چهارم: راهکارها
۱۰۵	راهکارها
۱۱۱	منابع و مآخذ

مقدمه:

دستیابی به توسعه مستلزم وجود فرآیندی است که در برگیرنده برنامه‌ای منسجم مبتنی بر شناخت گذشته، حال و آینده، همراه با مدیریت توانا و مشارکت فعالانه مردمیست. نظامهای سیاسی مختلف تعاریف گوناگون و رویکردهای متفاوتی نسبت به توسعه دارند، هر نظام سیاسی آرمان‌هایش را در برنامه‌های توسعه‌ای مرتبط دخیل داشته و در صدد اجرایی نمودن منویات خودمی‌باشد. حال اگر حاکمیت برآمده از مردم باشد و مشروعیت و یا حداقل مقبولیت خود را از مردم کسب کرده باشد (در حکومت‌های دینی مشروعیت از خدا و شریعت و مقبولیت از سوی مردم) بالطبع عنصر اصلی توسعه که همان مشارکت فعالانه اقشار مختلف است با خود به همراه خواهد داشت.

معمولاً سیاست‌های توسعه‌ای (در اصطلاح عام) در برنامه‌های بلند مدت کشورها لحاظ می‌گردد، زیرا که توسعه فرآیندی است که نیاز به سرمایه‌گذاری در امور مختلف و تأمین زیرساخت‌های گوناگون دارد. از توسعه آنچه به ذهن متبادر می‌گردد، حرکتی است رو به جلو به همراه توازن و تعادل. همانگونه که افزایش اشتغال، صنعت، رشد تولید و... اهدافی است که در اینگونه برنامه‌ها دیده می‌شود، باید دستاوردهایی چون حفظ محیط زیست، آسایش روحی و روانی قاطبه مردم، عدالت همراه با رفاه، توزیع عادلانه ثروت و... را در پی داشته باشد. برای مثال برنامه اصلاحات ارضی قبل از انقلاب صرف نظر از اهداف سیاسی و تبلیغاتی آن (که در جهت حفظ پایه‌های رژیم گذشته بوده - اگر موثر بوده باشد) - سبب ایجاد تغییراتی در جامعه روستایی از جمله نظام بهره برداری از زمین، آب و... شده، به دلیل عدم مشارکت همه

جانبه مردم و فقدان شناخت کافی از ساختار اجتماعی، فرهنگی، خانوادگی، بسنده نبودن کشت و زرع سنتی در جهت تأمین اشتغال حال و آینده و در پی بی توجهی به نظام اقتصاد سنتی روستا و... موجب شد این طرح ثمره‌ای جز تشدید مهاجرت روستاییان به شهر و رشد روز افزون حاشیه نشینی در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ، بدهکار تر شدن دهقانان کم زمین، تکه تکه شدن اراضی کشاورزی، اخلاف در اجرای الگوهای کشت و... نداشته باشد.

بی شک آنچه که در برنامه ها و الگوهای توسعه کشور باید مد نظر داشت این است که آیا در این قرن روستا به شکل سنتی و فعلی خود می‌تواند به حیات خود ادامه دهد و یا روستایی تواند با برنامه‌های توسعه این سده هماهنگ باشد و انتظارات را برآورده سازد. چه بسیار روستاهایی که علیرغم ایجاد زیرساخت‌های کلیشه‌ای در آنها (از قبیل جاده، برق، آب و...) خالی از سکنه شده اند. آیا باید سیاست‌های راجع به تجمیع روستاها دنبال شود یا اینکه با ایجاد دهیاری در هر روستا زمینه تجمیع روستاها را از بین برد و یا اینکه باید برنامه‌ای تدوین نمود که منجر به ایجاد شهرک‌های مسکونی به منظور مهاجرت آرام روستائیان در این نقاط مسکونی که هم می‌تواند خدمات مورد نیاز را همانند شهرها ارائه دهند و هم بتوان در کنار آنها شهرک‌های صنعتی نیز تأسیس نمود و جوابگوی نیازهای آتی باشد، گردد.

ساخت و سازها هم متأثر از سیاست‌های توسعه ایست و هم می‌تواند در توسعه نقش آفرین باشد. برخلاف ساخت و سازهای درون محدوده روستاها و در درون محدوده و حریم شهرها که قانون گذار به صراحت مرجع صدور پروانه ساختمانی را تعیین نموده (دهیاری - پس از انقلاب اسلامی - و شهرداری) در خارج از محدوده روستا و خارج از محدوده و حریم شهر، چه قبل از انقلاب چه پس از انقلاب مرجع صدور پروانه ساختمانی بر اساس آئین نامه مصوب هیأت وزیران تعیین شده است و تعیین نهایی آن در هر استان وابسته به نظر استانداری است. (در حال حاضر مرجع صدور پروانه ساختمانی در اینگونه نقاط بر اساس « ماده ۱۰ آئین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدود و روستاها (مصوب ۹۱/۲/۱۰) » بنا به نظر معاون امور عمرانی هر استان تعیین می‌گردد). برای روستا طرح هادی و برای شهرها طرح جامع و تفصیلی تهیه می‌گردد و مهمترین کارکردی که این گونه طرح ها دارند، تعیین کاربری اراضی و ضابطه‌های ساخت و ساز است، این امر به همراه وجود ساختار قانونی دستگاه متولی صدور پروانه ساختمانی این امکان را می‌دهد که بتوان بر اساس ضابطه ها

نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و بر اساس مقررات و به واسطه ناظرین سازمان نظام مهندسی بر ساخت و سازها نظارت و در صورت بروز تخلفات ساختمانی موارد را در شهرها به کمیسیون ماده صد و در روستاها به کمیسیون ماده ۹۹ ارجاع دهند. اما درخصوص نقاط خارج از محدوده روستا و خارج از محدوده و حریم شهرها اینگونه طرح هایی که بتوان ملاک عمل مرجع صدور پروانه ساختمانی باشد و بتوان به راحتی از آن بهره برد و برابر مقررات به این مرجع ابلاغ شود وجود ندارد. از طرفی بخشداری (نماینده عالی دولت در بخش) که معمولاً به عنوان مرجع صدور پروانه ساختمانی تعیین می گردد هم فاقد ساختار سازمانی مناسب جهت صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و سازهاست و هم اینکه مرجع دولتی است نه نهاد عمومی غیردولتی و نه دارای راهکارهای قانونی اخذ عوارض و همچنین نحوه هزینه ی درآمدهای ناشی از صدور پروانه ساختمانی برای این مؤسسه دولتی تعریف نشده است. از طرفی بیشترین ساخت و سازهای مجاز و یا غیر مجاز که به طور فزاینده زیست محیط کشور را در معرض خطر قرار داده در نقاطی است که باید این مرجع نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام نماید. (کافیست به مناظر خارج از حریم شهرها نظر انداخت تا به راحتی ساخت و سازهای غیرمجاز، پراکنده و بی قواره را دید).

از دیگر نقصانهای موجود در امر ساخت و سازها در محدوده روستاها و خارج از محدوده و حریم شهرها فقدان ابزار و راهکارهای قانونی جهت توقف عملیات ساخت و ساز غیرمجاز و نیز اطلاع رسیدهگی به تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹ می باشد. در این کتاب سعی شده ضمن توصیف حقوق حاکم بر ساخت و سازهای درون محدوده روستاها و خارج از محدوده و حریم شهرها نقصان ها، تضادها و خلاءهای قانونی نیز بیان و نهایتاً پیشنهادات کاربردی ارائه گردد. بدیهی است این مجموعه خالی از کاستی ها نیست. لذا نظرات صائب دوستان و خوانندگان گرامی را صمیمانه پذیرائیم.

فربرز صارمی نوری

Sarm19007@gmail.com

پاییز ۱۳۹۳