

تخلفات ساختمانی در ایران

نویسنده:

مهندس سعید عبدی

کارشناس ارشد شهرسازی



سرشناسه	: عبدی، سعید، ۱۳۵۹-
عنوان و نام پدیدآور	: تخلقات ساختمانی در ایران / نویسنده سعید عبدی.
مشخصات نشر	: تهران: کاوش هنر، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۳ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۷۳۳۰-۱۸-۲
وضعیت فهرست نویسی: فیپا	
موضوع	: ساختمان سازی -- ایران
موضوع	: Building -- Iran :
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Building laws -- Iran :
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- انگلستان
موضوع	: Building laws -- Great Britain :
موضوع	: ساختمان سازی -- ایران -- صنعت و تجارت -- فساد
موضوع	: Construction industry -- Corrupt practices -- Iran :
رده بندی کنگره	: H۱۴۵
رده بندی دیویی	: ۹۰/۰۱۸۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۶۶۴۸۱۱۷۱

آدرس انتشارات: تهران - خ انقلاب - تالاب فروردین - پلاک ۱۳۱۴ - طبقه سوم - واحد ۱۲ -
نشر کاوش هنر تلفن: ۶۶۴۸۱۱۷۱

عنوان کتاب: تخلقات ساختمانی در ایران

مؤلف: سعید عبدی

ناشر: انتشارات کاوش هنر

طراح جلد: حامد کاوش

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۹

شمارگان: ۱۰۰ جلد

حروفچینی، صفحه‌آرایی، لیتوگرافی، چاپ، صحافی: موسسه دیجیتال کاوش

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۳۳۰-۱۸-۲

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

۶	مقدمه:
۷	فصل اول: کلیات
۸	۱-۱ مقدمه
۸	۲-۱ پیشینه برنامه ریزی و تخلفات ساختمانی:
۱۱	۳-۱ مفهوم برنامه ریزی
۱۲	۳-۲-۱ نظم هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری
۱۳	۳-۳-۱ ویژگی های اصلی نظام مدیریت توسعه شهری ایران:
۱۴	۳-۳-۲ انواع طرح ها و برنامه ها:
۱۴	۳-۳-۳-۱ تصمیم گیری طرح ها:
۱۴	۳-۳-۳-۲ تصمیم گیری در راه اصلاحات انواع طرح های توسعه:
۱۷	۴-۱ مشخصات عمومی طرح تفصیلی موضوعی و موضوعی
۲۲	۵-۱ آشنایی با تشکیلات مراجع صدور پروانه ساختمانی:
۲۴	۶-۱ املاک فاقد کاربری در طرح تفصیلی
۲۴	۷-۱ نحوه صدور پروانه تجدید بنا برای برخی کارها:
۲۵	۸-۱ نحوه صدور پروانه تعویض سقف:
۲۵	۹-۱ صدور مجدد شناسنامه ساختمان:
۲۸	۱۰-۱ معاونت شهرسازی و معماری دستگاه های صادر کننده پروانه (سازمان راه و
۲۸	شهرسازی، نظام مهندسی ساختمان، شهرداریها)
۲۹	۱۱-۸ فناوری اطلاعات:
۳۰	۱۲-۸ مشارکت الکترونیکی:
۳۰	۱۳-۸ شهر الکترونیکی:
۳۰	۱۴-۸ شهروند الکترونیکی:
۳۰	۱۵-۸ گذراندن کار در دفاتر خدمات الکترونیک:
۳۳	فصل دوم: تخلفات ساختمانی در ایران
۳۴	۱-۲ مقدمه:
۳۵	۲-۲ تعریف تخلف ساختمانی

- ۳-۲ بررسی مفهوم و ماهیت تخلفات ساختمانی ۳۸
- ۳-۲-۱ تخلف ساختمانی از جنبه حقوقی ۴۱
- ۳-۲-۴ مرور تحقیقات قبلی ۴۲
- ۳-۲-۵ چهارچوب نظری ۴۳
- ۳-۲-۶ انواع تخلفات ساختمانی ۴۴
- الف) عدم اخذ پروانه ۴۴
- ب) نقض مفاد پروانه ساختمانی و عدم تمدید آن ۴۴
- ۳-۲-۷ ابزارهای کنترل تخلفات ساختمانی ۴۵
- ۳-۲-۷-۱ منطقه بندی ۴۶
- ۳-۲-۷-۲ تفکیک اراضی ۴۷
- ۳-۲-۷-۳ مقررات فنی ساختمان ۴۷
- ۳-۲-۷-۴ ضوابط صدور پروانه ساخت ۴۸
- ۳-۲-۸ بررسی علل بروز تخلفات ساختمانی ۴۸
- ۳-۲-۸-۱ علل زیست محیطی ۴۹
- ۳-۲-۸-۲ علل اجتماعی ۵۰
- ۳-۲-۸-۳ علل حقوقی - قانونی ۵۲
- ۳-۲-۸-۴ علل اقتصادی ۵۳
- ۳-۲-۸-۵ علل مدیریتی - سیاسی ۵۴
- ۳-۲-۸-۶ علل نظارتی و اجرایی ۵۶
- ۳-۲-۸-۷ علل ناشی از طرح‌های توسعه شهری ۵۷
- ۳-۲-۸-۸ آثار زیست محیطی تخلفات ساختمانی ۵۸
- ۳-۲-۳ آثار اجتماعی - بهداشتی تخلفات ساختمانی ۵۹
- ۳-۲-۳ آثار فرهنگی تخلفات ساختمانی ۵۹
- ۳-۲-۴ آثار اقتصادی تخلفات ساختمانی ۶۰
- ۳-۲-۵ آثار اداری - سیاسی تخلفات ساختمانی ۶۱
- ۳-۲-۶ آثار کالبدی تخلفات ساختمانی ۶۱
- ۳-۲-۸ راهکارهای کاهش تخلفات ساختمانی ۶۳
- ۳-۲-۹ روش تحقیق ۶۵

۶۵.....	۱۰۹۰۲ روش تحقیق از منظر روش انجام (روش علی پس از وقوع)
۶۷.....	۱۱۰۱۱ اثر تخلفات ساختمانی
۷۵.....	فصل سوم: مقایسه تطبیقی ایران با بریتانیا
۷۶.....	مقدمه:
۷۷.....	۱-۳ مدیریت و قانونگذاری
۷۸.....	۲-۳ نظام مدیریت (تشکیلات اجرایی)
۷۸.....	۳-۳ برنامه های توسعه
۷۹.....	۴-۳ بررسی تطبیقی صدور پروانه و عناصر مداخله گر
۸۲.....	۵-۳ آثار تخلفات ساختمانی در شهرها
۸۳.....	۶-۳ تخلفات بعد از صدور پروانه
۸۴.....	۷-۳ وضعیت در دیگر کشورهای اروپایی
۸۵.....	فصل چهارم: انتقادات و پیشنهادات از روند صدور پروانه ساختمانی در ایران
۸۶.....	۱-۴ انتقادات حقوقی
۸۷.....	۲-۴ نتیجه گیری
۸۷.....	۳-۴ جمع بندی کلی
۸۸.....	۱-۳-۴ دسته بندی تخلفات ساختمانی براساس جنبه های گوناگون آن
۹۱.....	۲-۳-۴ دسته بندی تخلفات کدهای ۱۲ ماده ای براساس دامنه اثرگذاری تخلف
۹۱.....	۳-۳-۴ طبقه بندی تخلفات ساختمانی براساس میزان مطابقت با قانون
۹۱.....	۴-۳-۴ طبقه بندی تخلفات ساختمانی براساس زمان وقوع تخلف
۹۲.....	۵-۳-۴ انواع تخلفات ساختمانی براساس اهمیت تاثیر آنها
۹۲.....	۶-۳-۴ انواع تخلفات ساختمانی براساس کیفیت ساخت آنها
۹۳.....	۴-۴ راهبردهای اصلاح نظام درآمدی شهرداری
۹۳.....	۱-۴ کاربری هایی که شامل تخلف تغییر کاربری نمی شوند
۹۵.....	۲-۴ انتقادات نظام مقررات شهرسازی ایران
۹۶.....	۳-۴ انتقادات نظام مدیریتی و اجرایی
۹۷.....	فهرست منابع و مآخذ
۹۷.....	فهرست منابع و مآخذ (فارسی و غیر فارسی)

مقدمه:

مدیریت و برنامه ریزی در نظام شهرسازی و معماری کشور به دلیل گستردگی فضایی، تعدد متغیرهای تأثیرگذار و تضاد منافع ذینفعان و ذینفوذان، با پیچیدگی‌های بسیاری روبروست. حل و فصل مشکلات و تعارضات در چنین سطحی از پیچیدگی‌ها، نیازمند یک ساختار منسجم، هدفمند و انعطاف پذیر مدیریتی است تا به خوبی توسط ساختار قانونگذاری کلان کشور حمایت شود و از اختیار قانونی کافی برای تنظیم روابط و کنترل و هدایت برنامه در سطح کلان برخوردار باشد. با توسعه سریع شهرنشینی و افزایش روزافزون ساخت و ساز در چند دهه اخیر، شاهد تغییرات اساسی در منظر و اساسا معماری شهری هستیم که شهرها محل خود نمایی هر یک از تک بناها در ارتفاع، رنگ، نوع مصالح و... در جداره ممتد خیابان‌ها شده‌اند. در این روند ساخت و ساز، مدیران و مسئولین شهر با تصویب و لازم الاجرا کردن قوانین و آئین نامه‌های مختلف سعی در کنترل کردن شرایط نامناسب این دوره داشته‌اند. تصویب قانون، شتابزدگی از شدت‌آبان ساختمان سازی، خود منجر به افزوده شدن مصائب گذشته شده است و نتوانسته را کاهش مشکلات باشد. (بقل از سایت نوسازی شهرداری تهران) یکی از مباحث قابل طرح در این باره شهرسازی و معماری، نظم بخشیدن به آشفتگی‌هایی است که در پی هر دگرگونی کالبدی در شهر ایجاد می‌آید، توجه بیشتر به محیط، در مقیاسی که ساختمان را به محیط در بردارنده‌اش می‌پیوندد و آن را همچون جزئی وابسته به کل می‌بیند، از وظایف طراحی شهری و معماری است. معماری که در واقع پیوند دهنده طرح‌های بالادست و پایین دست و مکمل طرح‌های موضعی- موضعی اجرایی و معماری است. جایگاه معماری در ضوابط شهرسازی-معماری عمدتا از جانب ارکان مدیریت شهری صورت می‌پذیرد سازمانهای راه و شهرسازی، شهرداری‌ها عمدتا جایگاه تصمیمی داشته و نقش اساسی در "حکمرانی شهری" برعهده دارند. سازمانهای NGO نظیر سازمان نظام مهندسی و شهرداری‌ها... وظیفه کنترل‌های اولیه و مضاعف را بر اصول طراحی و ساخت و اجرا بر عهده دارند. امید است با کار کرد صحیح هریک جلوی تخلفات شهری گرفته شود و استبداد شهر دارای جسم و روح متوازن گردد.