

## 6مرحله برخورد با انواع تخلفات ساختمانی

با افزایش صنعت ساختمان سازی در جهان، برای افزایش استانداردهای ساختمان ها، ضوابط و قوانینی نهاده شد که به هنگام اقدام به ساخت و ساز، باید آنها را کاملاً رعایت کرد. این ضوابط و قوانین شامل همه بخش های ساختمان سازی اعم از استحکام، نما، موارد بهداشتی، ارتفاع، مساحت، تعداد طبقات، موارد مربوط به پروانه ساختمانی، نوع کاربری، تغییر، تبدیل و افزایش ساختمان و مواردی از این دست می شود. در صورتی که این موارد در ساختمان سازی نقض شود تخلف خوانده شده و با آن به صورت قانونی مقابله می شود. هدف از ادامه این مطلب دسته بندی انواع تخلفات و معرفی آنها است؛ همچنین چگونگی برخورد با تخلفات نیز در 6 مرحله و در ادامه همین مطلب بررسی شده که افراد در صورت مشاهده هرگونه تخلف می توانند با مراجعه به مراجع ذیربط، آن را گزارش دهند.

### منظور از تخلفات ساختمانی چیست؟

بر اساس ماده ۱۰۰ موجود در قانون شهرداری ها همه مالکین زمین های واقع در شهر و اطراف آن که قصد هر گونه ساخت و ساز، تفکیک و یا اقدام عمرانی را دارند، باید قبل از هر کاری پروانه ساختمانی دریافت کنند. بر اساس قوانین نوسازی و عمران شهری، شهرداری ها حق دارند تا بر تمامی روند ساختمان سازی که در شهر و اطراف آن در حال انجام است نظارت کامل داشته باشند.

براساس همین قوانین، شهرداری ها بر چگونگی ساخت و ساز، تعداد طبقات، ظاهر نما، ارتفاع و کیفیت ساختمان که باید طبق برنامه جامع شهری باشد نظارت می کنند. در صورتی که فردی بخواهد بدون توجه به دریافت پروانه ساختمانی اقدام به ساختمان سازی کند و یا اینکه بندهای موجود در پروانه را نادیده بگیرد، متخلف حساب شده و با وی طبق مقررات شهرسازی برخورد می شود. با وجود این که در اکثر مواقع دلیل تخلفات سودجویی افراد است اما به طور کلی نا آشنایی مردم با مقررات ساختمانی دلیل بروز تخلفات است.

## ۶ مرحله برخورد با انواع تخلفات ساختمانی



www.markazeahan.com

### انواع تخلفات ساختمانی

به طور کلی انواع تخلفات ساختمانی به قرار زیر هستند:

- رعایت نکردن اصول ساختمان سازی از نظر فنی، ایمنی و بدون توجه به مشخصات درج شده در پروانه ساختمانی
- انجام هر گونه عملیات ساختمانی و شهرسازی قبل از اقدام به گرفتن پروانه ساختمانی و همچنین عدم رعایت اصول فنی و ایمنی
- ساخت ساختمان در اراضی مسکونی با اضافه بنای زائد بر مساحتی که در پروانه ساختمانی درج شده است.
- ساخت هرگونه ساختمان در اراضی تجاری، اداری و صنعتی با اضافه بنای زائد بر مساحتی که در پروانه ساختمان سازی مندرج شده است.
- اقدام به احداث هر گونه ساختمان در اراضی مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی بدون در دست داشتن پروانه ساختمانی و بدون رعایت اصول ایمنی و فنی.
- عدم احداث پارکینگ در ساختمان هایی که نیاز به آن دارند و یا غیر قابل استفاده بودن آن. همچنین عدم اصلاح پارکینگ در ساختمان مربوطه و یا عدم امکان اصلاح آن.
- احداث ساختمان در صورتی که باعث تجاوز به معابر شهری شود.
- احداث هر گونه ساختمانی که استحکام بنای کافی نداشته باشد.

# انواع تخلفات ساختمانی بدون توجه به پروانه ساختمانی

## عدم رعایت اصول شهرسازی

اصول شهرسازی به طور کلی در چهار دسته قرار می گیرند.

1. رعایت نکردن کاربری هایی که در طرح توسعه شهری به تصویب رسیده اند نظیر:

- اقدام به ساخت بناهای مسکونی و استفاده از آنها در کاربری های غیرمسکونی
- اقدام به ساخت بناهای غیرمسکونی و استفاده از آنها به عنوان بنای مسکونی یا هر گونه کاربری که با اصل کاربری بنا مغایرت داشته باشد.
- اقدام به تخریب بنا و نوسازی آن در یک کاربری مغایر.
- اقدام به تغییر کاربری بنا پس از تکمیل احداث آن و بدون توجه به طرح های شهری و پروانه ساختمانی.

2. رعایت نکردن تراکمی که در طرح توسعه شهری به تصویب رسیده است نظیر:

- اقدام به احداث هر گونه ساختمان با زیربنای بیش از حد تعیین شده و تراکم مجاز در پروانه ساختمانی و طرح های توسعه شهری.
- عدم رعایت تعداد طبقات ذکر شده در پروانه ساختمانی
- عدم تخریب بناهای قدیمی در یک منطقه نوسازی شده
- عدم توجه به سطح فضای باز مورد نیاز ساختمان
- توسعه دادن ساختمان مورد نظر بیشتر از تراکم تعیین شده

3. رعایت نکردن شبکه های ارتباطی

- اقدام به ساخت بناهایی در مسیر شبکه های پیشنهاد شده از طرف شهرداری
- عدم رعایت حد عقب نشینی برای عریض تر کردن خیابان ها
- اقدام به ساخت بنا روی شبکه های ارتباطی در حال استفاده

4. نبود پارکینگ و یا مناسب نبودن آن

متأسفانه در بیشتر موارد سازندگان ساختمان با انجام یک سری تخلفات موجبات سلب آسایش و آرامش ساکنان همان ساختمان را فراهم می کنند که یکی از این تخلفات حذف پارکینگ یا نامناسب بودن آن است.

## دسته بندی کلی تخلفات ساختمانی



### عدم رعایت استحکام بنا و اصول فنی و ایمنی

این دسته از تخلفات نیز در دو دسته قرار می گیرند:

1. تخلفات مربوط به استحکام بنای ساختمان

در اینگونه تخلفات معمولاً استحکام بنا زیر سوال می رود؛ به طوری که عمر مفید آن کاهش پیدا کرده و پایداری کافی را ندارد. با وجود اینکه محاسبات فنی ساختمان باید قبل و در حین فرآیند ساخت و ساز انجام گیرد، اما نظارت مهندس ناظر در طول فرآیند و ارائه برخی پیشنهادهای به جلوگیری از تخلفات کمک می کند. به طور کلی تخلفات مربوط به استحکام بنا به شکل های زیر خود را نشان می دهند:

- عدم رعایت محاسبات فنی و پیشنهادهایی که مهندس ناظر در طول ساختمان سازی ارائه می دهد.
- عدم رعایت مقررات ساختمانی لازم الاجرا
- استفاده از مصالح بی کیفیت و نامناسب

2. تخلفات مربوط به ایمنی ساختمان در برابر آتش سوزی

در بیشتر کشورهای پیشرفته قوانین سختی برای مقابله با آتش سوزی در ساختمان ها و افزایش ایمنی ساختمان در برابر حریق نهاده شده است. در صورت نقض هر کدام از قوانینی که در ادامه گفته می شود، تخلف صورت گرفته و با آن برخورد قانونی خواهد شد. این قوانین شامل موارد زیر هستند:

- پیشگیری از به وجود آمدن آتش سوزی
- کنترل و ممانعت از گسترش آتش به صورت افقی و عمودی
- فراهم کردن ابزار لازم برای اطفاء حریق در زمان آتش سوزی
- در نظر گرفتن راهی برای فرار از آتش سوزی یا همان پله های فرار

لازم به ذکر است که در ایران نقض دو مورد آخر فقط شامل تخلف می شود و برای موارد دیگر مقررات روشنی وجود ندارد.

### **رعایت نکردن اصول بهداشتی**

تخلفات مربوط به این حوزه شامل موارد زیر هستند:

- عدم وجود تهویه مناسب برای ساختمان
- عدم وجود نورگیری مناسب در ساختمان
- عدم بررسی ساختمان برای ردیابی نم و رطوبت

### **عدم توجه به مقررات مربوط به نمای ساختمان**

نمای ساختمان یکی از بخش های ساختمان سازی به شمار می رود و بنابراین عدم تکمیل آن تخلف به حساب می آید. بنابراین طبق مقررات و ضوابط شهرسازی در صورتی که مالک، ساختمان خود را بدون نما رها کند متخلف است و با وی برخورد قانونی می شود.

## سایر تخلفات ساختمانی

- اقدام به توسعه آپارتمان با احداث بالکن و راه پله
- تصرف خودسرانه مشاعات
- رعایت نکردن ضوابط و مقررات ویژه برای بناهای با کاربری عمومی مثل آموزشگاه و اداره
- اقدام به استفاده نادرست از کاربری ساختمان. به عنوان مثال استفاده از شیروانی و انباری به عنوان محلی برای زندگی.

## انواع تخلفات ساختمانی با توجه به پروانه ساختمانی

برخی تخلفات را هیئت بررسی در محدوده پروانه ساختمان طبقه بندی می کند. به این ترتیب که اگر مالک بدون توجه به مندرجات پروانه ساختمانی اقدام به ایجاد تغییراتی کند، طبق ضوابط و مقررات با وی برخورد می شود.

### 1. جانمایی بنا برخلاف مفاد مشخص شده در پروانه: نمونه ای از تخلفات این چنینی نظیر:

- اقدام به احداث بنای جداساز
- پیشروی ساختمان بیش از حدود ۶۰ درصد طول زمین
- رعایت نکردن سطح اشغال تعیین شده
- اقدام به احداث بارانداز یا پارکینگ
- رعایت نکردن فاصله دو متر در حیاط خلوت
- رعایت نکردن درزهای انقطاع
- رعایت نکردن سطح و ابعاد پاسیو

### 2. افزایش زیربنا

هر گونه افزایش زیربنا که مغایر با پروانه ساختمانی باشد در دسته [تخلفات ساختمانی](#) قرار می گیرد. نمونه این تخلفات شامل موارد زیر است:

- اقدام به احداث طبقه اضافه بر مندرجات پروانه ساختمانی
- افزایش بالکن و تعریف آن مغایر با مندرجات پروانه ساختمانی

- اقدام به افزایش زیربنا بدون اضافه کردن طبقات

### **3.تبدیل**

تبدیل کاربری ساختمان یا محوطه بدون در نظر گرفتن

- تبدیل محوطه ساختمان به محوطه تجاری
- تبدیل پیلوت به خانه مسکونی
- تبدیل زیرشیروانی به طبقه اضافه
- تبدیل پارکینگ به مغازه
- تبدیل کاربری ساختمان از تجاری به مسکونی و بالعکس
- تبدیل بام زیرشیروانی به تراس

### **4.کاهش یا افزایش ارتفاع بنا**

هر گونه کاهش یا افزایش ارتفاع بنا که با مندرجات پروانه همخوانی نداشته باشد، تخلف تلقی می گردد.

- افزایش یا کاهش ارتفاع پیلوت
- افزایش ارتفاع مغازه یا بالکن مغازه
- رعایت نکردن ارتفاع کنسول از سمت خیابان

### **5.ایجاد تغییرات برخلاف طرح تفصیلی**

اگر فرآیند ساخت و ساز مغایر با طرح تفصیلی انجام شود نیز تخلف تلقی می شود. چرا که پروانه ساختمانی بر اساس طرح تفصیلی نوشته شده و بنابراین مغایر بودن ساختمان با آن خلاف قانون شهرسازی است.

- اقدام به احداث بنا بدون گرفتن مجوز
- اقدام به احداث بنای بدون مجوز و همچنین مغایر با کاربری طرح تفصیلی
- رعایت نکردن عقب نشینی از معابر

## ۶ مرحله برخورد با تخلفات ساختمانی

ارجاع موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰  
ارسال کتبی موضوع به کمیسیون توسط نماینده شهرداری  
توقف ساخت توسط نماینده شهرداری  
صدور دستور قلع ساختمان توسط کمیسیون  
ارسال ابلاغیه کمیسیون به مالک  
قلع ساختمان و اخذ جریمه توسط شهرداری در صورت عدم اجرای دستور

### نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی

در صورتی که شهرداری تخلفی را ضبط کند، می بایست طبق مراحل زیر با آن برخورد نماید.

۱. در **مرحله اول** موضوع را به کمیسیون ماده ۱۰۰ که متشکل از نماینده وزارت کشور، یکی از قضات دادگستری و همچنین یکی از اعضای شورای شهر است ارجاع می دهد.
۲. در **مرحله دوم** نماینده شهرداری باید مورد مذکور را ظرف مدت تعیین شده کتبا جهت بررسی به کمیسیون ارسال نماید. در صورتی که مورد تخلف کتبا ارسال نشود، نماینده شهرداری ملزم به حضور و ارائه توضیحات در این رابطه است.
۳. در **مرحله سوم** نماینده شهرداری باید اقدام به متوقف کردن فرآیند ساختمان سازی کند و پس از یک هفته مجددا این اطلاع را به کمیسیون ارجاع دهد.
۴. در **مرحله چهارم** هم کمیسیون دستوری مبنی بر قلع تمام یا بخشی از ساختمان متخلف و یا حکم جریمه را صادر می نماید. فرصت قلع ساختمان در حدود دو ماه است.
۵. در **مرحله پنجم** نماینده شهرداری ابلاغیه کمیسیون را به مالک ارسال کرده و فرد باید به آن عمل کند.
۶. در **مرحله ششم** در صورتی که مالک اقدام به اجرای دستور ننماید، نماینده شهرداری موظف به اخذ جریمه و عوارض از مالک می شود و خود نیز به جهت قلع ساختمان اقدام می نماید.

**جمع بندی**



دسته بندی تخلفات به فهم و درک آنها کمک می کند. همچنین در صورتی که همه از تخلفات ساختمانی آگاه باشند، هیچ مالکی اقدام به انجام آنها و در معرض خطر گذاشتن جان ساکنین آنها نمی کند. برخی تخلفات ساختمانی خطرناک ترین نوع تخلفات هستند چرا که ایمنی مردم ساکن در آنجا را با مشکل مواجه می کنند. از این جهت نیز برخورد با آنها الزامی و ضروری می باشد.