

آشنایی با انواع تخلفات ساخت و ساز غیرمجاز

تعریف تخلف ساختمانی:

تخلف ساختمانی به معنی نقض قوانین و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی و بهداشتی در احداث ساختمان است و ابهام در قوانین و مقررات ناظر بر ساخت و ساز از جمله علل تخلف ساختمانی است و مینا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداریها و تبصره های یازده گانه آن در خارج از حریم مصوب شهرها کمیسیون بند ۳ تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداریها که منبذ به اختصار کمیسیون ماده ۹۹ نامیده میشود، میباشد.

تعاریف:

الف. مشخصات:

مساحت زمین: مساحت یک قطعه زمین را می گویند (عمدتاً در سند یا صورت مجلس تفکیک قید شده است یا آن دسته از اراضی که ابعاد آن ها بدون اندازه و حد حدودی بوده و مساحت در سند قید نشده، مساحت زمین از برداشت وضع موجود محاسبه می گردد.

مساحت زیربنا: مساحت هر طبقه از بنا را گویند.

مساحت کل بنا: مجموع سطح طبقات یک ساختمان اعم از روی زمین یا زیرزمین.

ضریب سطح اشغال: سطح اشغال شده در طبقه همکف یک ساختمان نسبت به کل مساحت زمین مورد نظر (طبق سند و یا مساحت وضع موجود بشرطی که بدون کسر اصلاحی کمتر از سند مالکیت باشد).

مساحت کل طبقات و زیرزمین: مجموع مساحت کل طبقات احداث شده (مطابق مساحت کل بنا) با احتساب مساحت زیرزمین.

تعداد طبقات: طبقات احداث شده از روی شالوده تا پشت بام را شامل می گردد (خریشته جزء طبقات محسوب نمی شود.

مساحت مفید: برای ایجاد شده و قابل استفاده بدون در نظر گرفتن راهروهای ارتباطی، راه پله، چاهک آسانسور، شوت زباله، نورگیرها، پارکینگ و انبارهای مجزا بخصوص در زیر زمین وتاسیسات و فضاهای مشاعی دیگر.

صفر طبقه: ایجاد خریشته یا انباری یا توسعه بنا در طبقات موجود که منجر به طبقه اضافی نشود.

تراکم: درصد بنایی که نسبت به مساحت زمین در طبقات قابل احداث می باشد که در طرح تفصیلی برای کاربری های مختلف تعریف گردیده است. (به جز سطوح پارکینگ و مشاعات در همکف و زیرزمین ها و انباری در زیرزمین

ب. کاربری:

کاربری زمین: نحوه استفاده زمین را براساس سلسله مراتب انواع فعالیت ها و طرحهای هادی و تفصیلی، کاربری ملک گویند.

مسکونی: اراضی که صرفاً برای سکونت افراد با تراکم مختلف پیش بینی شده (بسیار کم = ویلایی، زیاد = بلندمرتبه و ...).

تجاری: اراضی که برای احداث مغازه، پاساژ بازار در نظر گفقت شود (عمده فروشی و خرده فروشی و دفاتر تجاری و ..)

اداری: اراضی که برای احداث ادارات مختلف دولتی و خصوصی پیش بینی گردد.

آموزشی: اراضی که برای احداث ساختمانهای مورد نیاز آموزش و پرورش تعلیم و تربیت و نیز آموزش عالی و آموزش غیرانتفاعی و آموزشی

رسمی و غیررسمی و ...پیش بینی می شود .

صنعتی: اراضی که برای احداث ساختمانهای صنعتی در نظر گرفته می شود (مانند انبارها کارگاهها، کارخانجات، سردخانه ها و تعمیرگاههای بزرگ)

کشاورزی: اراضی که (معمولاً خارج از محدوده) برای کشت و زرع پیش بینی شده و ساخت و ساز در آنجا ممنوع می باشد .
فرهنگی و مذهبی: اراضی که برای احداث اماکن مذهبی از قبیل مسجد ، حسینیه کلیسا،کنیسه ، و ...یا برای سینما و تئاتر وفرهنگسرا و... در نظر گرفته می شود .

- بهداشتی و درمانی: اراضی که برای احداث بیمارستان ، درمانگاه و سایر ساختمان هایی که در ارتباط با بهداشت و درمان شهروندان باشد .
 - ورزشی : اراضی که مختص ورزش و تفریح شهروندان برای احداث فضاها و استادیوم های انواع ورزشها باشد .
 - حمل و نقل : به اراضی اطلاق می گردد که برای احداث ترمینال، پایانه، فرودگاه، پارکینگ عمومی روباز و طبقاتی در نظر گرفته شوند .
 - پست : اراضی که برای ایجاد مراکز و دفاتر پستی پیش بینی گردیده است .
 - حریم: اراضی که بدلیل نیاز به فاصله ایمنی لازم است حفظ گردد و در آن بنایی ایجاد نگردد و یا مقررات خاصی رعایت شود .
 - تاسیسات شهری: اراضی که در اختیار تاسیسات شهری مانند نیروگاه ، پست برق، پست گاز ، ایستگاه رادیو و تلویزیون و غیره قرار گیرد .
 - نظامی : اراضی که برای احداث پادگان ها و عملیات نظامی در اختیار ارتش و نیروهای انتظامی قرار دارد و یا نیاز به تامین میباشد .
- داخل طرح اجرایی : اراضی واقع در طرح های در دست اقدام..(که عمدتاً طرحهای شبکه گذرها و میداين می باشند)
کلاً داخل طرح : اراضی که کلاً در طرح واقع شوند .
انبارها: اراضی که بعنوان بارانداز و احداث انبار اختصاص یابد .
خدمات: اراضی با کاربری خدماتی مانند: آتش نشانی، مرکز جمع آوری زباله،تجهیزات شهری و روستایی
فاقد کاربری : اراضی که فاقد هرگونه کاربری هستند .

مرجع و نحوه رسیدگی به تخلف های ساختمانی در خارج از حریم شهرها:

هرگاه تاسیسات و بناهایی برخلاف اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مندرج در پروانه ساخته شود به تقاضای مرجع صدور پروانه موضوع در کمیسیون مرکب از نماینده وزارت کشور (با انتخاب وزیر کشور) و نماینده دادگستری و نماینده وزارت راه و شهرسازی مطرح می شود و پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور دبیر کمیسیون که بدون حق رأی برای اداء توضیح در جلسه شرکت می کند، ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردیکه مرجع صدور پروانه از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع رسیدگی خواهد کرد در صورتیکه تصمیم کمیسیون به قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می نماید.

دبیر خانه کمیسیون مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ نماید. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید مرجع صدور پس از طی تشریفات قانونی رأساً اقدام به قلع بنا مینماید.

نکته قابل توجه در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداریها این است که رای صادره در کمیسیون قطعی و غیر قابل اعتراض میباشد . در صورتی که ذینفع دارای مدارک قابل استنادی دال بر اجحاف در رای صادره بر علیه او باشد تنها از طریق دیوان عدالت اداری قابل پیگیری میباشد.

انواع تخلفات:

۱- بنای فاقد پروانه:

به هرگونه ساخت و سازی که فاقد مجوز کتبی از مرجع صدور پروانه باشد بنای فاقد پروانه گفته می شود حتی اگر مراحل صدور پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض نیز توسط مؤدی انجام گرفته باشد لیکن مبادرت به اخذ پروانه ننموده باشد و شروع به احداث ساختمان خود نماید باز هم اطلاق بدون پروانه به آن ساختمان تسری دارد

حسب قانون چنانچه پلاکی فاقد پلاک ثبتی باشد و در آن ملک اقدام به احداث بنای غیرمجاز شده باشد نداشتن سند مالکیت مانع رسیدگی و طرح موضوع در این کمیسیون مربوطه نمی گردد.

۲- تخلف اضافه بنا در منطقه مسکونی و تجاری:

در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی و تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی، رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد (که در تعیین قیمت اعیانی آن تاثیر گذار است) تعیین و مرجع صدور مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کند مرجع صدور مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

۳- عدم احداث پارکینگ:

عدم احداث پارکینگ در شهرها بر اساس بند های ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها از انواع تخلفات ساختمانی محسوب میگردد ولی در خارج از حریم مصوب شهرها بدلیل نبود قانون و ابتر بودن آن قابل اقدام و طرح در کمیسیون ماده ۹۹ نمیباشد.

در هر حال با توجه به روند رو به رشد روستاها در سنوات آتی و احتمال تبدیل وضعیت به شهر، مرجع صدور حتی المقدور میبایستی در هنگام صدور پروانه تامین پارکینگ را در دستور کار قرار داده و در پروانه درج نماید. در این صورت عدم احداث و تامین پارکینگ مسقف از مصادیق تخلف بوده و قابل طرح در کمیسیون مربوطه خواهد بود.

۴- تجاوز به معابر و عدم رعایت اصول فنی:

در مورد تجاوز به معابر مالکین موظفند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت برهه های اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه برخلاف پروانه یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد، مرجع صدور پروانه مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال نماید.

۵- تخلف مهندس ناظر:

مهندس ناظر ساختمان مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می شود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبه فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به رج صدور پروانه اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون و صدور رأی به جریمه یا تخریب ساختمان گردد، مرجع صدور پروانه مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمانی، نظام فنی روستایی و بنیاد مسکن منعکس نماید. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و نظام فنی روستایی موضوع را در کمیسیون متشکل از نماینده راه و شهرسازی، رئیس بنیاد مسکن شهرستان، نماینده تام الاختیار فرماندار و نماینده نظام مهندسی میباید مطرح و در صورت تایید و تاکید بر اهمال مهندس ناظر موضوع به مراجع مربوطه برای اتخاذ تصمیم مناسب ارسال میگردد.

۶- احداث ساختمان مغایر با کاربری:

احداث بنا مغایر با کاربری مندرج در طرح های

دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج، طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود. اما هر نوع احداث بنا مغایر با کاربری تعیین شده برای زمین مصداق تغییر کاربری محاسبه و قابل طرح در کمیسیون مربوطه میباشد.

۷- تخلف تراکم ساختمانی

تخلف تراکم اضافی اصولاً تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و بعضاً از ضوابط فنی و یا بهداشتی قابل رسیدگی می باشد مرجع صدور پروانه بعد از اخذ جریمه می بایست گواهی پایان ساخت را صادر نماید. در هر مورد که مرجع صدور پروانه حکم صادره درباره جریمه را به اجرا گذارد احداث بنای مازاد که قبل از آن غیر مجاز محسوب می شده مجاز شناخته میشود.

اعتبار رأی بقاء جریمه کمیسیون بر تراکم اضافه تنها تا زمانی است که آن ساختمان پا برجاست و در صورت تخریب و تجدید بنا، استناد به رأی صادر شده برای استفاده از تراکم مازاد در ساخت مجدد به هیچ وجه قابل قبول نمی باشد.

۸- عدم استحکام بنا:

در صورتیکه نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد کمیسیون رأی به رفع نقص در یک دوره زمانی تعیین شده می دهد.

اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد و یا ذینفع در زمان تعیین شده نسبت به مقاوم سازی اقدام ننماید. رأی قلع بنا صادر و به اجراء گذاشته می شود و کمیسیون نمی تواند در چنین موردی با صدور رأی جریمه موجبات بنای ساختمان غیرمستحکم را که خطر آفرین است فراهم نماید.

در صورتی که در خصوص گزارش عدم استحکام بنا بین شهرداری و ذینفع اختلاف حاصل شود و یا مهندس ناظر گزارش مرجع صدور پروانه را مبنی عدم استحکام بنا قبول نداشته باشد مراتب به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می گردد.

۹- احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی

پیشروی طولی به معنای میزان حدود جهت احداث بنا ضربدر طول عرصه است که نسبت به سطح ساختمان معمولاً شصت به چهل است. به این معنی که می توان در ۶۰٪ طول زمین احداث بنا نمود و الباقی می بایست به عنوان فضای آزاد باز باشد اعم از با پروانه یا بدون پروانه بودن و عدم رعایت این امر در سطح شهرها بنا به ضوابط مندرج تخلف محسوب می گردد. رعایت این امر در روستاها نیز مناسب میباشد.

تخلف فوق تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و بعضاً تخلف از ضوابط فنی و یا بهداشتی قابل رسیدگی در کمیسیون مرتبط میباشد.

مطابق مقررات طرح هادی مصوب نوع کاربری زمین و ضابطه درصد اشغال مصوب و تراکم ساختمان در روستاها متفاوت میباشد.

۱۰- مرجع رسیدگی به اعتراض اشخاص:

افرادی که به هر دلیلی پرونده آنها در کمیسیون ماده ۹۹ مطرح می‌باشد حتی الامقدور میبایستی کلیه مستندات و دفائیات خود را در جلسه کمیسیون ارائه نمایند. آراء صادره در کمیسیون ماده ۹۹ بر خلاف کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها قابل اعتراض و رسیدگی مجدد نمیباشد و تنها مرجع رسیدگی به اعتراض در صورت وجود مدارک مستند و قابل استناد دیوان عدالت اداری می باشد.