

آشنایی با انواع تخلفات ساختمانی

مقدمه :

تخلفات ساختمانی در ایران شامل تخلفات مربوط به ماده ۱۰۰ شهرداری و تبصره های ۱۱ گانه آن می باشد. این تخلفات شامل مواردی چون عدم رعایت اصول شهرسازی، احداث ساختمان بدون پروانه، تغییر کاربری ساختمان، عدم رعایت مسایل بهداشتی و ایمنی و غیره می باشد.

تعریف تخلف ساختمانی :

تخلف ساختمانی به معنی نقض قوانین و ضوابط شهرسازی و عدم در نظر گرفتن مقررات الزامی ساخت و ساز و همچنین عدم رعایت نکات ایمنی، بهداشتی و فنی در احداث ساختمان است. بنابراین چنانچه سازندگان بدون در نظر گرفتن قوانین ساخت و ساز و نکات ایمنی مبادرت به ساخت و ساز نمایند، مرتکب تخلفات ساختمانی شده اند و البته این تخلفات آن ها قابل پیگیری خواهد بود. مبنای رسیدگی به تخلفات ساختمانی، بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها و تبصره های ۱۱ گانه آن می باشد .

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها:

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید .

انواع تخلفات ساختمانی در احداث ساختمان ها بطور کلی :

- ۱- تفکیک اعیانی تجاری بدون مجوز یا مغایر ضوابط
- ۲- قطعه بندی زمین بدون مجوز یا خلاف ضوابط تفکیک عرصه
- ۳- تفکیک بدون مجوز یک واحد ساختمانی یا خلاف ضوابط تفکیک اعیانی
- ۴- تغییرات در آپارتمان ها
- ۵- تغییرات کاربری
- ۶- تغییر دادن نوع استفاده از ساختمان
- ۷- تغییر استفاده از باغ
- ۸- تبدیل پارکینگ به مسکونی یا تجاری و
- ۹- استفاده مشاغل پزشکی از واحدهای مسکونی
- ۱۰- احداث ساختمان در مناطق ممنوعه
- ۱۱- احداث ساختمان بیش از سطح اشغال مجاز
- ۱۲- ساخت بالکن
- ۱۳- احداث ساختمان بدون پروانه
- ۱۴- احداث ساختمان در اراضی فاقد کاربری
- ۱۵- احداث ساختمان مغایر با نقشه ها و پروانه ساختمانی
- ۱۶- احداث ساختمان مغایر با تراکم مجاز در پروانه (کمتر یا بیشتر)

۱۷- احداث ساختمان بیش از ارتفاع مندرج در پروانه و یا خلاف ضوابط

۱۸- احداث ساختمان مطابق نقشه اما در ملک دیگر یا در ضلع دیگر همان ملک

۱۹- عدم رعایت عقب نشینی املاک از بره‌های اصلاحی و تجاوز به معابر و خیابان‌ها

۲۰- عدم رعایت بهداشت و ایمنی در ساختمان‌ها

۲۱- اشراف به ساختمان‌های مجاور

۲۲- عدم رعایت استحکام بنای ساختمان

انواع تخلفات ساختمانی در مناطق شهری بدون در نظر گرفتن داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی در شهرداری به ۵ گروه به شرح زیر تقسیم می‌شوند :

۱- عدم رعایت اصول شهرسازی و مقررات ساخت و ساز

۲- عدم رعایت نکات ایمنی و اصول استحکام بنا

۳- عدم رعایت نکات بهداشتی ساخت و ساز

۴- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

۵- سایر تخلفات ساختمانی

۶- در ادامه تخلفات فوق بررسی می‌گردد .

عدم رعایت اصول شهرسازی و مقررات ساخت و ساز شامل :

- ۱- احداث بنای مسکونی در کاربری های غیر مسکونی و بالعکس
- ۲- تبدیل کاربری ساختمان (پس از احداث) خلاف مصوبات طرح های شهری و پروانه های ساختمانی
- ۳- احداث ساختمان بیش از تراکم مجاز در طرح های توسعه شهری یا زیر بنای بیش از حد مشخص شده در پروانه ساختمانی
- ۴- عدم در نظر گرفتن سطح فضای باز مورد نیاز
- ۵- عدم توجه به حداکثر تعداد طبقات مجاز جهت احداث
- ۶- توسعه ساختمان بیشتر از تراکم تعیین شده
- ۷- عدم تخریب ساختمان های قدیمی در ملک نوسازی شده
- ۸- احداث بنا در مسیر شبکه های ارتباطی پیشنهادی
- ۹- عدم رعایت عقب نشینی برای تعریض خیابان ها
- ۱۰- ورود و تجاوز به شبکه های ارتباطی
- ۱۱- عدم احداث پارکینگ و یا نامناسب بودن آن

رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا :

الف - تخلفات مربوط به استحکام بنا :

تخلفاتی که در نتیجه آن ناپایداری ساختمان را به دنبال داشته و همچنین در اثر این تخلفات از عمر مفید ساختمان کاسته می شود. و پایداری ساختمان در برابر حوادث نیز کاهش می یابد. به عنوان مثال تخلفاتی همچون :

۱- عدم توجه به آیین نامه ها و مقررات ساختمانی همچون آیین نامه ۲۸۰۰

۲- عدم رعایت محاسبات فنی و دستورالعمل ها و پیشنهادهای فنی ناظران در کلیه مراحل ساخت

۳- عدم استفاده از مصالح ساختمانی مرغوب و مناسب

با وجود کنترل کلیه محاسبات در مراحل گوناگون احداث ساختمان توسط کارشناسان شهرداری، اما همچنان انتظار می رود که مهندسان ناظر در راستای شناسایی و جلوگیری از وقوع این تخلفات بر کلیه مراحل ساخت نظارت داشته باشند.

ب - تخلفات مربوط به ایمنی ساختمان در مقابل حریق :

در ایران حفاظت ساختمان ها در برابر حریق بر اساس مبحث سوم مقررات ملی ساختمان می باشد. و اما به علت عدم وجود نظارت کافی و نبود ضوابط مشخص در این بخش، تخلفات مربوط به حریق تنها شامل موارد زیر می شود :

۱-عدم احداث پله فرار

۲- عدم تامین تجهیزات مربوط به اطفای حریق، در ساختمان

لازم به ذکر است احداث پله فرار و تعبیه امکانات مربوط به اطفای حریق، تنها شامل ساختمان های بیش از ۵ طبقه می شود. این تخلفات نیز تنها در این ساختمان ها کنترل می شود.

عدم رعایت اصول بهداشتی شامل :

- ۱-عدم وجود تهویه مناسب
- ۲- عدم وجود نورگیری مناسب
- ۳- پیگیری نکردن از نم و رطوبت

نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

در شناسنامه ساختمان مصالح مورد استفاده در نما تعیین می شود و عدم انجام نماسازی به منزله عدم اتمام فعالیت ساختمانی است. همچنین عدم استفاده از مصالح تعیین شده نیز تخلف است .

سایر تخلفات

- ۱-استفاده نامناسب از ساختمان، مثل استفاده از پیلوت و انباری برای سکونت
- ۲-عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمان های با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی، اداری)
- ۳- تصرف فردی از مشاعات
- ۴- توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه پله و بالکن

تخلف مهندس ناظر :

مهندس ناظر ساختمان مکلف است 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 مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای به جریمه یا تخریب ساختمان گردد، ماده ۱۰۰ شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمان منعکس نماید .

مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی :

مرحله اول: احراز تخلف ساختمانی و تشکیل پرونده

تخلف ساختمانی معمولا در اثر مراجعه مالک یا بر اساس گزارش مأمورین شهرداری، مهندس ناظر، اداره کل راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان و یا بر اساس شکایات اشخاص حقیقی و حقوقی، به شهرداری و بررسی آن احراز می شود.

۱-تخلف ساختمانی با بازدید مأمورین شهرداری محرز می گردد.

۲- شهرداری نسبت به تشکیل پرونده تخلفات ساختمانی مربوط اقدام می نماید .

۳- پرونده تخلفات ساختمانی بعد از تشکیل بلافاصله به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع می شود.

مرحله دوم: بررسی مدارکی از سوابق نحوه احداث ساختمان و ابلاغ تخلفات به ذینفع

۱-بررسی پرونده توسط دبیرخانه کمیسیون، تعیین موارد تخلف ساختمانی و صدور اخطاریه

۲- ارسال موارد تخلف ساختمانی به عنوان اخطاریه به ذینفعان

۳- رسیدگی به پرونده و صدور رای از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰

۴- ابلاغ رای به ذینفع

چنانچه رای مبتنی بر تخریب اعیانی خلاف و یا جریمه و یا هر دو نوع فوق هم باشد و از سوی ذینفع ها مورد اعتراض واقع نشود و ذینفعان نسبت به اجرای رای با تخریب و رفع آثار تخلف و یا نسبت به پرداخت جریمه اقدام نمایند، در این صورت با اجرای رای، اقدامات خاتمه می یابد.

مرحله سوم: اخذ اعتراض و انشای رای تجدید نظر، ابلاغ و اجرای رای

۱- اعتراض به رای بدوی توسط ذینفعان یا ارائه اعتراض به رای بدوی از ذینفعان و یا همه آنها

۲- ارائه پرونده و لایحه اعتراضیه به کمیسیون تجدید نظر

۳- بررسی پرونده توسط کمیسیون تجدید نظر و صدور رای

۴- ابلاغ رای تجدید نظر به مالک و ذینفعان

حکم توسط ذینفع اجرا می شو، اعم از اینکه حکم تخریب و یا جریمه و یا دارای هر دو نوع تکلیف فوق باشد. در هر حال مالک رای اجرا نموده و با اجرای رای اقدامات خاتمه است .

مرحله چهارم: اعتراض ذینفع به رای اولین کمیسیون ماده ۱۰۰ (رای بدوی)

چنانچه مالک و ذینفع یا متصرف به رای کمیسیون ماده ۱۰۰ اعتراض داشته باشد می تواند تا ۱۰ روز از دریافت رای، اعتراض خود را به طور مستدل و مستند به دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ تحویل و رسید دریافت نماید. تا در کمیسیون تجدیدنظر مطرح و اتخاذ تصمیم شود رای تجدید نظر قطعی است و توسط ذینفع باید به اجرا گذاشته شود.

مرحله پنجم: عدم تمکین ذینفع به رای قطعی

چنانچه مالک و ذینفع یا متصرف به اجرای رای قطعی تمکین ننماید، در این صورت پیگیری امور پرونده دو حالت زیر را پیدا می نماید :

الف) اگر رای مبتنی بر قلع اعیانی باشد، شهرداری مربوطه مالک را ملزم به تخریب خواهد نمود و در صورت خودداری ذینفع از اجرای رای، شهرداری بر اساس تبصره های ۱ و ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری رأساً نسبت به اجرای رای اقدام خواهد نمود .

ب) اگر رای مبتنی بر جریمه باشد، در صورت خودداری ذینفع از اجرای رای، پرونده به کمیسیون صادر کننده رای برگشت داده خواهد شد تا رای جریمه به رای قلع تبدیل و برای اجرا ابلاغ نماید .

در هر حال اعم از اینکه رای اولیه کمیسیون قلع و قطعی شده باشد و یا بر حسب عدم پرداخت جریمه، تبدیل به رای قلع شود، مالک ملزم به اجرا بوده و در صورت تمرد از اجرای رای، شهرداری به استناد قسمت آخر تبصره ۷ ماده ۱۰۰، رأساً نسبت به اجرای رای اقدام خواهد نمود .

مرحله ششم: اعتراض ذینفعان به دیوان عدالت اداری

گاهها بعضی از مالکین و ذینفعان شخص حقیقی و حقوقی غیر دولتی نسبت به ارایه اعتراضیه به آرای به دیوان عدالت اداری اقدام می نمایند و شعب دیوان عدالت اداری قطعی کمیسیون های ماده ۱۰۰ یا آراء را تایید و یا نسبت به نقض آنها برای طرح مجدد پرونده در کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰ رای صادر و به شهرداری و کمیسیون مربوطه ابلاغ می نماید .