

نظام مراکز شهری

احمد سعیدنیا

جلد ششم

انتشارات سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

۱۳۸۳

دیباچه

امروزه آموزش نیروی انسانی بعنوان گامی موثر در جهت بهسازی و نوسازی توانمندی کارکنان مورد تایید سازمان ها خصوصا "سازمان های یادگیرنده و پویاست. آموزش به عنوان فعالیتی حرفه ای به منظور افزایش کارایی و اثر بخشی سازمان ها و ارتقاء کیفیت کار نیروی انسانی و کسب مهارت های تخصصی به حساب می آید و از قلمرو هزینه ، به سرمایه گذاری برای توسعه سازمانی وارد شده است. با توجه به اینکه ما در عصری زندگی می کنیم که تغییرات و تحولات سریع و روزافزون در حوزه های گوناگون اقتصادی ، اجتماعی ، فرهنگی و سیاسی، دائما "وضع موجود را در هم می نوردند و موقعیتی جدید را به منصفه ظهور می نشانند. آموزش جوابگوی این تغییرات بوده و نیاز سازمان ها را مرتفع خواهد ساخت.

بدون شک سرمایه گذاری های آموزشی، هم سبب ایجاد سرمایه انسانی می گردد و هم شرایط بهبود کیفیت این سرمایه ها را فراهم می آورد. از اینجاست که کشورهای جهان به ویژه کشورهای در حال توسعه مقادیر متنابهی از بودجه خود را به امور آموزشی نیروی انسانی خود اختصاص می دهند.

در این راستا **دفتر آموزش و مطالعات کاربردی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور** بر اساس بند ۱۲ و ۱۶ شرح وظایف خود که برنامه ریزی برای ارتقاء دانش شهرداری ها و دهیار یها برای رسیدن به شاخص های مدیریتی و انتشار یافته های علمی و پژوهشی می باشد اقدام به تهیه، تدوین و انتخاب کتب آموزشی شهرداری ها و دهیاری ها بر اساس نیاز آموزشی ایشان نموده است که اکنون تعداد ۸۰ کتاب و جزوه آموزشی به صورت فایل دیجیتال قابل جستجو با همکاری دانشگاه علم و صنعت ایران تهیه گردیده است،

امید است کتب دیجیتال حاضر بتواند گامی موثر در جهت افزایش بهره وری کارکنان شهرداری ها و دهیار یها و سایر پژوهشگران علوم شهری و روستایی داشته باشد. در پایان لازم است از تلاش صمیمانه همکاران دست اندر کار تهیه کتب دیجیتال خصوصا "جناب آقای دکتر مزینی و مهندس سید عارف موسوی تقدیر و تشکر به عمل آید.

حسین رجب صلاحي

مدیر کل دفتر آموزش و مطالعات کاربردي

پیشگفتار چاپ سوم

گسترش روز افزون شهرها و واگذاری وظایف و فعالیت های جدید به مدیریت های شهری (شهرداری ها) نگاهی نوین، عالمانه، و جامع به این مقوله را می طلبد و بدون شک این حوزه وسیع بدون استفاده از تجارب دیگران در زمینه های نظری و عملی به موفقیت کامل دست نخواهد یافت.

هدف اصلی مجموعه کتاب های سبز شهرداری، تدوین یک مرجع یک کامل شهرسازی برای شهرداری ها و مدیران، با نگاه کلان به مجموعه اهداف این سازمان می باشد که این خود حساسیت نظارت بر چاپ های بعدی کتاب سبز را دو چندان می نماید.

استقبال شهرداری ها و مراکز ذی ربط از مجلدات چاپ شده این سری کتاب ها، باعث شد تا انتشارات سازمان اقدام به چاپ دوم و سوم آنها نماید.

بدون تردید، چاپ تمامی این مجموعه، منبعی غنی در اختیار شهرسازان و مدیران شهر قرار خواهد داد و راهنمایی شما مشوق ما در این مسیر خواهد بود.

پیش گفتار چاپ اول

در اغلب کشورهای جهان، کتاب راهنمای شهرداری (کتاب سبز) خوانده می شود. این نوع کتب به طور رسمی از طرف مؤسسات برنامه ریزی و مدیریت شهری آن کشورهای تهیه می شود. مشهورترین آنها کتاب "اصول و مبانی برنامه ریزی شهری" است که توسط انستیتو آموزش مدیریت شهرداری، مؤسسه بین المللی مدیران شهری، تهیه شده است. از ویژگی های این کتب، انطباق با قوانین و مقررات شهرسازی و مدیریت شهری آن کشور است. هر چند مباحث عمومی این کتابها دارای جنبه کلاسیک بوده و در همه جا مشترک است، لیکن مطالب اختصاصی آن ها جنبه ضابطه و دستور داشته و کاملاً برای شهرداریهای ایران کاربرد ندارد.

تاکنون جزوات و گزارش های موردی متعددی از طرف مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری این دفتر انتشار یافته است. این نشریات به تنهایی جوابگوی نیازهای گوناگون شهرداران و مسئولین شهرسازی شهرداری ها نیستند. بنابراین به منظور طرح مباحث و مفاهیم شهرسازی از نظر کاربردی، کتابی جامع که به طور یک جا و هماهنگ مباحث و موضوعات اصلی مدیریت و برنامه ریزی شهری را مطرح سازد، تهیه شد تا به عنوان مرجع مورد استفاده قرار گیرد.

ضرورت وجود چنین کتابی در مبانی شهرسازی و تدوین دیدگاه ها و موضوعات برنامه ریزی و مدیریت شهری، با توجه به جدیدترین پیشرفتهای در این رشته، برای نهادهای برنامه ریزی شهری آشکار است. هدف از نگارش این کتاب، تهیه یک دستورالعمل یا کتابی درسی نیست؛ بلکه هدف اصلی آن طرح دیدگاه ها و موضوعات برنامه ریزی، طرح ریزی و مدیریت شهری با توجه به نیازهای واقعی شهرداران کشور است.

توالی فصل ها و قسمت های مختلف کتاب به گونه ای تعیین شده، که در صورت مطالعه سیستماتیک، به استفاده کنندگان کمک می کند تا به تدریج از مسائل عام و کلی شهرسازی با مسائل خاص و علمی شهری آشنا شوند. در عین حال، هر بخش نیز به تنهایی دارای این ویژگی می باشد، زیرا ممکن است برخی استفاده کنندگان بدون مطالعه سیستماتیک کتاب، در مواقع ضروری به عنوان مرجع، به موضوع خاصی رجوع کنند. در آن صورت نیز هر بخش و هر فصل کتاب باید پاسخگوی این نیاز باشد.

جدول زیر مجموعه مباحث مورد بررسی در کتاب سبز را دربرمی گیرد:

جلد	عنوان
۱	شهرسازی
۲	کاربری زمین شهری
۳	حمل و نقل شهری
۴	نظام مراکز شهری و فضای مسکونی
۵	طرحهای شهری
۶	ساخت و سازهای شهری
۷	مواد زاید جامد شهری

۸	تأسیسات خدمات شهری
۹	فضای سبز شهری
۱۰	فضاهای فرهنگی، ورزشی و تفریحی
۱۱	مدیریت شهری
۱۲	طراحی فضاها و مبلمان شهری

در پایان، مراتب قدردانی، نسبت به مجری طرح آقای مهندس احمد سعیدنیا، استاد دانشگاه تهران و همچنین از کارشناسان مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری، آقایان: حمید جلالیان، رجبعلی مختارپور و اسماعیل عاشری که امر نظارت بر تحقق مطلوب پروژه را برعهده داشته اند، ابراز می گردد.

۱۳۷۸

دفتر برنامه ریزی عمرانی

مقدمه

گزارش حاضر مجلد ششم از مجموعه کتاب سبز "راهنمای شهرداریها" می باشد که به مقوله ساخت و سازهای شهری اختصاص یافته و در آن ابعاد گوناگون این امر مهم که شامل مقررات کنترل ساختمان، صدور پروانه ساختمان، قوانین مؤثر

در کنترل ساختمان، تخلفات ساختمانی و اصول مدیریت کنترل ساختمان می باشد، مورد بحث و بررسی قرار گرفته و مسائل و راهکاری هر یک از موضوعات تشریح و تبیین گردیده است.

نخستین مبحث این گزارش مربوط به مقررات کنترل ساختمان است که در آن چارچوب و نظام ساخت و سازهای شهری شکل می گیرد؛ این بخش دربرگیرنده مصوبات، اهداف کنترل ساختمان، عناصر و نهادهای مؤثر در کنترل ساختمان بوده و به مفاهیم و مبانی ساخت و سازهای شهری می پردازد.

مبحث صدور پروانه ساختمان که در آن اهداف و مراحل این مهم تبیین و ارائه گردیده، دیگر مقوله ایست که بدان پرداخته می شود و پس از آن قوانین مؤثر در کنترل ساختمان که شامل موضوعاتی چون قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مقررات ملی ساختمان، آیین نامه ها و استانداردها، ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری می باشد، مورد مطالعه قرار گرفته و چگونگی تأثیر گذاری این ابزارها در فرآیند ساخت و سازهای شهری تبیین و ارایه شده است.

تخلفات ساختمانی از جمله مفاهیم پایه در مقوله ساخت و سازهای شهری است که در مبحثی خاص بدان پرداخته شده تا وجود گوناگون آن مورد شناسایی واقع گردد.

مفهوم تخلفات ساختمانی و انواع آن، چگونگی اطلاع و مراحل رسیدگی، مجموعه موضوعاتی است که در این مبحث به آن پرداخته شده و جوانب گوناگون امر مورد بررسی قرار گرفته است. اصول مدیریت کنترل ساختمان که چگونگی هدایت توسعه کالبدی شهر را ترسیم می نماید و شامل مباحثی چون کنترل ایمنی ساختمان، کنترل منظر ساختمان و سیمای شهر،

کنترل تراکم و ارتفاع ساختمان، حداقل مساحت قطعات تفکیکی، میزان فضای آزاد نسبت به کل سطح زمین و حداکثر تعداد طبقات می باشد از اهم موضوعات مورد توجه در نظام ساخت و سازهای شهری به شمار می روند که باید با دقتی درخور، شناخته و رعایت گردند.

پیوست گزارش نیز به یکی از موضوعات بسیار ارزشمند توسعه کالبدی شهرها که همانا نوسازی شهری است می پردازد و با ذکر برخی از تجارب، اصول و مبانی این مهم را تبیین و راهکاری مؤثر در تحقق مطلوب فرآیند نوسازی شهری را تدوین و ارائه نموده است.

۱۳۷۸

مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری

چکیده

اهداف اصلی کتاب، تدوین بنیادهای نظری و عملی برنامه ریزی شهری و مدیریت شهری به عنوان راهنمای شهرسازی برای شهرداران بوده است، بنابراین از تعاریف پایه شهرسازی و مبانی و اصول شهرسازی آغاز شده و به ضوابط و معیارهای مختلف در زمینه های گوناگون می انجامد و به تناسب وظایف شهرداری ها، موضوعات و مباحث متعددی مورد بحث و تحلیل قرار می گیرد. کتاب شامل ۱۲ مبحث است.

مجلد نخست، شامل تعریف شهرسازی است. پیدایش علم شهرسازی در عصر حاضر و عوامل مؤثر بر شهرسازی، رشته ها یا شاخه های اصلی شهرسازی یعنی برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، برنامه ریزی محیطی و برنامه ریزی منطقه ای تعریف و توضیح داده شده است و رابطه این رشته ها با مبانی علمی برنامه ریزی فیزیکی و فضایی مورد بحث قرار گرفته است. فصل چهارم این بخش به بحث در مبانی برنامه ریزی شهری اختصاص یافته است.

مجلدات دوم تا چهارم به تشریح نظامات بنیادی برنامه ریزی شهری می پردازد موضوعات چهارگانه این مجلدات عبارتند از موضوع کاربری زمین شهری به عنوان بنیان برنامه ریزی شهری، نظام ارتباطات و حمل و نقل شهری که از دیدگاه برنامه ریزی شهری و در رابطه با موضوع کاربری زمین شهری و مسایل انسانی مورد بحث و تحلیل قرار گرفته است.

برنامه ریزی مراکز شهری، یکی از اساسی ترین مسائل برنامه ریزی و طرح ریزی شهری است که هویت و شخصیت شهرها به چگونگی و کیفیت کارکردی و کالبدی آن ها مربوط می شود. این موضوع بخش نخست مجلد چهارم مطرح شده است و نظام تشکل محله های مسکونی و نظام کاربری مسکونی و مشخصات و معیارهای فضای مسکونی در بخش دوم مجلد چهارم مورد بحث قرار گرفته است.

چهار مجلد اول کتاب، به عنوان اصول نظری و عملی شهرسازی تلقی شده و پایه و مبنای سایر بخش ها محسوب می شود. بدون توجه به مبانی نخستین، مباحث بعدی مفهوم شهرسازی خود را از دست می دهند.

طرح‌های شهری در ایران موضوع مجلد پنجم است. در این مبحث تاریخچه برنامه ریزی شهری در ایران، مشخصات تهیه انواع طرح‌های شهری مانند طرح جامع، طرح هادی و سایر طرح‌ها مورد بررسی قرار گرفته است. یکی از مباحث مهم این بخش، چگونگی فرایند تهیه طرح‌های شهری و مراحل ابلاغ و اجرای طرح‌هاست که به جنبه رسمی و کاربردی شهرسازی در ایران پرداخته است.

در مجلد ششم، نظام کنترل ساخت و ساز مورد بحث قرار گرفته و مراحل، ضوابط، آئین نامه‌های کنترل ساختمان مطرح و معیارهای حفاظت و ایمنی و تراکم و ارتفاع و نقش آنها در کنترل سیمای شهر و سلامت محیط مورد بحث قرار گرفته است. مجلد هفتم، شامل برنامه ریزی و مدیریت بهداشت و نظافت شهری است. وظایف شهرداری‌ها در زمینه روش‌ها، معیارها و مدیریت جمع‌آوری، دفع و بازیافت مواد زائد مطرح شده است. یکی از مباحث بسیار جدید در این بخش، پاکیزگی و نظافت شهری است که نقش شهرداری‌ها را در چارچوب حفاظت محیط زیست شهری مشخص می‌سازد.

در مجلد هشتم مبانی مکانیابی، برنامه ریزی و مدیریت تأسیسات خدمات شهری شامل گورستان، کشتارگاه، میادین میوه و تره بار و پایانه مورد بررسی قرار گرفته و وظایف شهرداری در این زمینه بیان شده است.

در مجلد نهم، مبانی برنامه ریزی و مدیریت فضاهای سبز شهری و جایگاه قانونی شهرداری‌ها در توسعه، بهسازی و نگهداری فضاهای سبز، پارک‌های شهر و پیرامون شهری با توجه به گونه‌شناسی گیاهان در رابطه با شرایط اقلیمی براساس منابع معتبر در این زمینه مطرح و روش‌های آبیاری، کاشت و نگهداری نیز پرداخته است.

وظایف نوین شهرداری ها در برنامه ریزی و مدیریت فضاهای فرهنگی - تفریحی در زمینه کتابخانه ها شهری، زمین های ورزشی و تفرجگاههای طبیعی پیرامون شهرها در مجلد دهم به تفصیل بیان شده و ضوابط مکانیابی و معیارهای برنامه ریزی آنها بحث شده است.

مجلد یازدهم در اصول و مبانی مدیریت شهری بحث می کند و شامل دو بخش است. در بخش اول در زمینه اصول نظری و عملی مدیریت شهری و فرایند تصمیم گیری و ابعاد اجرائی آن بحث شده و در بخش دوم، مدیریت مالی واداری شهرداری ها مطرح گردیده است. یکی از مباحث مهم این بخش طرح مسائل مدیریت شهری براساس جدیدترین پژوهش های علمی و ارائه پیشنهادهای اصلاحی در زمینه مدیریت شهری است.

مجلد دوازدهم این مجموعه به اثاثیه و تجهیزات فضاهای شهری می پردازد. در این بحث با تأکید بر طراحی فضاهای شهری و بهبود کیفیت محیطی، ویژگیها و معیارهای تجهیز و زیباسازی شهری تبیین گردیده اند.

● مقررات کنترل ساختمان

مقررات کنترل ساختمان

۱- مصوبات

امروزه اگرچه نمی توان ادعا کرد که تمامی ساخت وسازها تحت کنترل رسمی دولتها قرار دارند، اما در اغلب شهرهای جهان، کمابیش بر ساخت و ساز بناها نظارت می شود و همواره شهرداریها اصلی ترین نقش را در اعمال کنترل بر ساخت و ساز ایفا می کنند.

در قوانین شهرداری که در سالهای ۱۲۸۶، ۱۳۲۸، ۱۳۰۹ و ۱۳۳۱ تصویب شده است، و همچنین در قانون توسعه معابر (۱۳۱۲) و اصلاح قانون مذکور (۱۳۲۰)، ترتیب قابل ذکری برای لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری بر فعالیتهای و عملیات ساختمانی در شهرها مقرر نگردیده است. برای اولین بار در قانون شهرداری مصوب (سال ۱۳۳۴ ضمن بند ۲۴ ماده ۵۵) صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر ساخته می شوند، جزو وظایف شهرداریها ذکر شده است، اما در این قانون پیش بینی و مقرر نگردیده است که برای عملیات ساختمانی و شهرسازی اطراف شهرها که موجب توسعه در آینده می شود، پروانه ساختمانی صادر گردد. همچنین بر عملیات ساختمانی بعد از صدور پروانه، نظارتی صورت نمی گیرد تا ساختمان برخلاف مشخصات و شرایط مقرر در پروانه یا بدون تحصیل پروانه ساخته نشود.

در سال ۱۳۴۵ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری تصویب شد. در ماده صد این قانون آمده است که مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام قانونی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری به وسیله مأموران خود می تواند از عملیات ساخت و ساز ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور و یا غیرمحصور واقع باشد، جلوگیری کند.

براساس مصوبات جدید، در ماده ۹۹ قانون شهرداری، این نهاد افزون بر آنکه مکلف به تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی برای آن شد، تهیه مقررات برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و ... را نیز در دستور کار قرار داد.

در قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب آذر ۱۳۴۷ نیز به اختیارات شهرداری در کنترل ساختمان اشاره شده است. در ماده ۲۳ این قانون آمده است: "شهرداریها دارای اختیار نظارت برطرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر، از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمانها براساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن؛ با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین و به وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد، هستند و با استفاده از اختیارات فوق مکلف به مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و تأمین تسهیلات لازم برای زندگی اجتماع خواهند بود".

همچنین در تبصره ۴ از ماده ۲۶ قانون نوسازی، وزارتخانه ها و مؤسسات دولتی وابسته به دولت و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان و مؤسسات خود مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری (مصوب ۱۳۴۵) و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداریها شدند.

۲- اهداف کنترل ساختمان

فعالیت‌های ساختمانی بخش عمده ای از کل فعالیت‌های اقتصادی و تولیدی کشور را تشکیل می دهند. مقایسه ارقام سرمایه گذاری ملی در بخش‌های گوناگون تولیدی برنامه های عمرانی نشان می دهد که سهم عظیمی از این سرمایه ها در پروژه های ساختمانی و صنایع وابسته به آن به کارگرفته می شوند. این سرمایه ها یا به صورت مستقیم در پروژه های مسکونی، تجاری، بهداشتی، آموزشی، فرهنگی و نظایر آن به کار رفته و یا به صورت غیرمستقیم در قالب مستحقات جنبی سایر پروژه های عمرانی به ساختمان سازی اختصاص داده شده است. اگر سرمایه های ملی به کار گرفته شده در صدها رشته از صنایع و خدمات غیرساختمانی را - که در خدمت ساختمان قرار می گیرند- نیز به این ارقام بیفزاییم، بزرگی حجم ثروت ملی در این بخش بیشتر روشن می شود.

با توجه به نسبت شهرنشین کشور و همچنین تمرکز فعالیت‌های اداری، صنعتی، بهداشتی و ... در شهرها، بخش عمده و اصلی ساختمان‌های کشور در شهرها احداث می شوند.

در سالهای اخیر توجه به صنعت ساختمان در کشور، افزون بر رفع ضروری ترین نیازهای انسان، به عنوان یکی از بهترین و مناسبترین فعالیت‌های اقتصادی، مورد توجه کسانی که به دنبال فعالیت‌های سودآور اقتصادی هستند، نیز واقع شده است. در چنین شرایطی کنترل و نظارت بخش‌های دولتی و عمومی بر بخش صنعت ساختمان - که محصول تولیدی آن به عنوان کالا عرضه می شود- ضرورت پیدا می کند و لازم است از سرمایه عظیمی که در این زمینه به جریان افتاده است، بهره برداری بهینه صورت گیرد و محصول تولید آن از حداقل کیفیت‌های مورد انتظار برخوردار باشد.

از سوی دیگر "ساختمان" در بسیاری از موارد، نه تنها گرانترین کالایی است که شهروندان در طول حیات خود خریداری می کنند، بلکه یکی از حیاتی ترین کالاها در زندگی افراد محسوب می شود. تأمین رفاه، بهداشت و ایمنی افراد در مقابل حوادث غیرمترقبه، از مهمترین وظایف دولت در قبال ملت است. حفظ این ارزشها تا حدود زیادی به میزان توجه به طراحی، ساخت و بهره برداری از ساختمانها بستگی دارد. بنابراین برای حفظ منافع عمومی و حقوقی افراد و همچنین برای تأمین رفاه، آسایش، ایمنی و بهداشت شهروندان، نظارت و کنترل بر فعالیتهای ساختمانی الزامی است.

۳- عناصر و نهادهای مؤثر در کنترل ساختمان

۱- صاحبکاران، کارفرمایان و سرمایه گذاران اصلی: ساختمان با پول و تصمیم این گروه احداث می شود. آگاهی این گروه نسبت به مسائل کنترل ساختمان و جلب علاقه و اعتقادشان به رعایت اصول فنی و شهرسازی، تأثیر زیادی در کنترل ساختمان دارد.

۲- مهندسان طراح: این عناصر مسؤول تهیه نقشه های معماری، سازه، تأسیسات و ... هستند. نقشه ها و مشخصات فنی کار را تهیه و هزینه های احداث بنا را برآورد می کنند و معمولاً مسؤولیت نظارت عالی کار نیز بر عهده آنهاست.

۳- پیمانکاران و سازندگان: اجرای ساختمان به عهده پیمانکاران و سازندگان است که قسمتی را خودشان می سازند و قسمتهایی را نیز به پیمانکاران جزء محوّل می کنند. گاهی سازنده خود صاحبکار است و در اغلب موارد پیمانکار، مسؤول اجرا می باشد.

۴- مهندس مجری: اغلب از سوی صاحبکار تعیین می شود و مسؤول فنی انجام کار است. او به نمایندگی از طرف صاحبکار مسؤولیت کنترل هزینه پرداخت شده به فروشندگان مصالح، پیمانکاران و... را نیز برعهده دارد.

۵- دستگاه نظارت یا مهندس ناظر: در اغلب موارد مهندس ناظر مستقیماً از طرف صاحبکار به شهرداری معرفی می شود و گاهی وظایف مهندس مجری هم به او واگذار می شود. در پروژه های مهم، مهندس ناظر باید مورد تأیید مهندسان طراح باشد. مهندس اکنون اختیار اساسی در طرح ندارد و اغلب فقط طی چند مرحله - به صورت مقطعی - مسؤول بررسی ساختمان ها و کنترل وضعیت آنهاست.

۶- شهرداری: براساس قانون، مسؤول اصلی و مجری کنترل ساختمان است و مسؤولیت حفظ و منافع همگانی را در احداث ساختمان به عهده دارد. دایره بازرسی فنی شهرداری با صدور پروانه ساختمانی، صدور کارت مصالح، ملزم کردن کارفرما به تعیین مهندس ناظر، جلوگیری از تخلفات براساس قوانین موجود و انطباق نقشه ها با ضوابط و مقررات طرحهای هادی، جامع و تفصیلی از لحاظ ضوابط معماری و شهرسازی و آیین نامه های مصوب مانند مقررات ملی ساختمانی ایران و مصوبات شورای عالی شهرسازی، این مسؤولیت را انجام می دهد.

۷- وزارت مسکن و شهرسازی: این وزارتخانه با توجه به وظایف و رسالت عظیم قانونی خود در امر مسکن و شهرسازی و با استناد به قانون نظام مهندسی، از طریق سازمانهای نظام مهندسی در سطح کشور می تواند ضوابط قانونی خود را برای ظرفیت ارجاع کار به مهندسان در بخشهای مختلف ساخت و ساز اعم از طراحی، اجرا، نظارت و ... تنظیم کند. به طوری که

امور ساخت و ساز به دست طراحان، ناظران و سازندگان مجاز و آموزش دیده به انجام برسد. همچنین اهرمهای قانونی برای ملزم ساختن کارفرمایان بخش خصوصی به منظور اجرای قانون مقررات ساختمانی و شهرسازی و دیگر آیین نامه های ساختمانی و شهرسازی ضروری را فراهم آورد؛ تا مهندسان - که براساس قانون یاد شده مسئولیت فنی و حقوقی اجرای این مقررات را به عهده دارند - ضمانت اجرایی برای اعمال مسئولیت خود در اختیار داشته باشند.

سیاستگذاری مسکن و شهرسازی و نقش ارشادی و کنترل کننده این وزارتخانه در زمینه ارتقای تکنولوژی ساخت، صنعتی شدن فن ساختمان سازی، الگوی مسکن، ضوابط شهرسازی و انبوه سازی و... در ارتقای کیفیت ساختمان نقش تعیین کننده ای دارد.

۸- وزارت کشور: در شرایط کنونی، با نبود اتحادیه شهرداریها، وزارت کشور توزیع اطلاعات فنی و اداری و پیشرفتهای جدید در اداره و ایمنی شهر، مسئولیت ارتقای کیفیت کار شهرداریها را در زمینه مسائل مختلف و از جمله کنترل ساختمان برعهده دارد. با احیای اتحادیه شهرداریها، این وظیفه از طریق آن اتحادیه انجام می گیرد. افزون بر این وزارت کشور از طریق معاونت فنی و دفاتر فنی استانداریها؛ با تقویت توان علمی و فنی بازرسان فنی شهرداریها، میزان کنترل برکیفیت ساختمانهای شهری و رعایت مقررات ملی ساختمانی را گسترش می دهد. صدور گواهی پایان کار منوط به ارائه گواهی قابل قبول بودن آن از طرف مهندسان ناظر است و با همکاری سازمان نظام مهندسی، مانع از هر گونه سهل انگاری از طرف صاحبکار، پیمانکار و یا ناظر می شود.

۹- وزارت کار و امور اجتماعی: وزارت کار و امور اجتماعی، براساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی ایران، مسئولیت آموزش کارگران ساختمانی، بناها و معماران دانشگاه ندیده را عهده دار است. همچنین این وزارتخانه افزون بر تشکیل کلاسهای آموزشی لازم، با همکاری صاحبکاران دولتی و خصوصی و تقویت صندوق کارآموزی و انجام امتحانات و برگزاری دوره های نظری - عملی، سطح مهارت و دانش فنی جریان واقعی کارهای ساختمانی - از کارگر ساده تا سربنا - را بهبود می بخشد.

وزارت کار و امور اجتماعی باید سیستمی ایجاد کند تا صاحبکاران و پیمانکاران بتوانند با مراجعه به آن و انتخاب کارگر و بنا توسط آن دستگاه از کیفیت کار این افراد مطمئن گردند.

۱۰- سازمان نظام مهندسی ساختمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان با توجه به قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، (مصوب اسفند سال ۱۳۷۴) در کشور تأسیس شده است. با توجه به حوزه شمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی، حدود وظایف و اختیارات این سازمان بسیار گسترده و مهم است. برنامه ریزی به منظور رشد و اعتلای حرفه های مهندسی ساختمان، ارتقای سطح دانش فنی و کیفیت کار کارکنان در بخشهای ساختمان و شهرسازی، همکاری با مراجع مسؤول در امر کنترل ساختمان، نظارت بر حسن انجام کار خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه ای اعضا، از مهمترین وظایف این سازمان است. به منظور تأمین مشارکت هر چه وسیعتر مهندسان در انتظام امور حرفه ای و تحقق اهداف قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، در هر یک از استانهای کشور نیز سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان با حضور کارشناسان رشته های اصلی مهندسی (شامل: معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، نقشه برداری و ترافیک) تأسیس شده است.

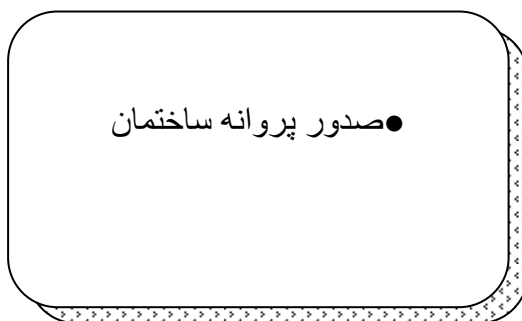
۱۱- مراکز تحقیقات کاربردی: مراکزی نظیر تحقیقات ساختمان و مسکن می توانند با بررسی نواقص و آسیب پذیری ساختمانهای موجود و تهیه دستورالعملهای فنی برای برطرف کردن آن، دانش مهندسی زلزله و طرز ساخت ساختمانهای مقاوم در برابر زلزله را در سطح همگانی توسعه دهند و مطالب درسی لازم را برای آموزش کارگران، بناها، مهندسان و دست اندرکاران ساختمان تهیه کنند.

افزون بر موارد ذکر شده، در شرایط مطلوب سازمان و نهادهای زیر نیز در کنترل ساختمان نقش مؤثری ایفا می کنند:

۱۲- سازمانهای اعتباری و تأمین وام: با استفاده از اهرم پولی می توان ساختمانهایی با کیفیت و مرغوبیت مناسب و با نظارت قابل قبول احداث نمود و اعطای وام و تسهیلات اعتباری به پروژه های ساختمانی را می توان به مقررات ملی ساختمان و دیگر آیین نامه ها و استفاده از خدمات مهندسی در مراحل طراحی، اجرا، نظارت کاربرد مصالح استاندارد منضم کرد.

۱۳- سازمانهای بیمه: با اهرم بیمه و نرخ بیمه می توان تا حدودی کیفیت ساختمانها را بهبود بخشید. اگر ساختمانها در برابر زلزله بیمه شوند، باید حق بیمه ساختمانهای مقاوم کمتر و حق بیمه ساختمانهای پرخطر بیشتر باشد.

۱۴- رسانه های گروهی: رادیو، تلویزیون، مطبوعات و دیگر رسانه ها می توانند با تهیه برنامه ها و گزارشهای مستند، و ارائه مقالات، اهمیت کنترل و نظارت و کاربرد روشها و استانداردها، رعایت مقررات ملی و آیین نامه های ساختمانی و غیره را به کارفرمایان و بهره برداران نشان دهند.



صدور پروانه ساختمان

مقدمه

صدور پروانه ساختمان یکی از فعالیتهای مهم شهرداریهاست. شهردار مجری و ناظر اصلی بر اجرای طرحهای توسعه شهری است. منطقه بندی، بخش مهمی از این طرحهاست که نظارت بر آن عمدتاً از طریق صدور پروانه های ساختمانی صورت می گیرد. قطعاً بدون استفاده از ابزار پروانه ساختمانی، کنترل تراکمها در مناطق گوناگون شهری و هدایت انواع فعالیتها در بخشهای مختلف شهری امکانپذیر نیست.

از سوی دیگر، همواره تعداد زیادی از شهروندان، برای پیگیری کارهای "ساختمان" خود به شهرداری مراجعه می کنند؛ زیرا ساختمان، مهمترین، پرمشغله ترین و گرانترین کالایی است که بسیاری از شهروندان در طول حیات خود خریداری و یا احداث می کنند. از این رو حساسیت زیادی در این باره وجود دارد. شیوه انجام این بخش از امور شهرداری قطعاً در چگونگی ارتباط شهرداری و شهروندان و تصویر مثبت یا منفی شهرداری در ذهن شهروندان مؤثر است.

برای تسهیل در انجام مراحل گوناگون صدور پروانه ساختمانی و کنترل فعالیتهای مربوط به آن، توجه به دو موضوع، اهمیت بسیار دارد: وجود نیروی انسانی متخصص به اندازه کافی و آموزش مردم.

هم اکنون در هرشهری واحد سازمانی یا مسؤول و متصدی مشخصی برای صدور پروانه و نظارت برامور ساختمانی وجود دارد. افراد و کارشناسانی که در این واحد مشغول به فعالیت هستند، باید تخصص و آگاهی بسیار داشته باشند و در عین حال صبورانه، با حوصله و به دقت، توضیحات و راهنماییهای لازم را به متقاضیان پروانه ساختمانی ارائه بدهند و باید فرصت بررسی همه جانبه پرونده های محوّل را نیز داشته باشند. از این کافی بودن نیروی انسانی متخصص با توجه به حجم فعالیتهای ساختمانی، اهمیت بسیار دارد.

ارتقای اطلاعات و آشنایی شهروندان با مقررات ساختمانی یکی از اهداف اصلی مدیریت شهرداری در عمران و نوسازی اصولی و علمی شهر است. این گونه آگاهیها، میزان اقدامات غیرقانونی ساختمانی را - که عملاً باعث سلب آسایش و رفاه و

بروز خطرات جانی و مالی جبران ناپذیر می شود - کاهش می دهد و از هرگونه فساد سوداگران و سودجویان که ریشه در عدم آگاهی مردم از مقررات و حقوق آنها دارد، جلوگیری می کند.

ارتقای آگاهی مردم شهر از اصول و ضوابط ساختمانی با بحث و مذاکره در مجامع عمومی، چاپ و انتشار نشریات توسط شهرداری، درج آگاهی و یا مقالات در روزنامه ها- مخصوصاً روزنامه های محلی - بحث در رادیو و تلویزیون و ... امکانپذیر است. در بعضی از کشورها افزون بر رعایت ضوابط و مقررات، بخشی از نام ضوابط و مقررات ارشادی در نظر گرفته شده است. ارائه این ضوابط راهی برای آموزش غیرمستقیم سازندگان محسوب می شود. همچنین از این طریق از سیاست تشویقی و مثبت در کنار سیاستهای تنبیهی در اجرای ضوابط ساختمانی استفاده می شود.

۲- هدف از صدور پروانه ساختمان

تا دهه پیش هدف عمده بسیاری از شهرداریها از صدور پروانه ساختمانی در موارد زیر خلاصه می شود:

الف - وصول عوارض پروانه ساختمانی و سایر عوارض معوقه.

ب - جلوگیری از تجاوز مالکین به املاک مجاور و خیابانهای احداث شده.

اخيراً با تأکیدی که بررعایت ضوابط و مقررات شهرسازی می شود، افزون بر موارد یاد شده، مهمترین هدف صدور پروانه ساختمان، اطمینان از رعایت حقوق شهروندان است. در حال حاضر پروانه ساختمان از مهمترین ابزارها برای اعمال نظارت و کنترل نهادهای رسمی و قانونی بر احداث ساختمان و صدور آن به منزله دادن مجوز و تعیین چارچوبها برای احداث بناست.

۳- مراحل کنترل ساختمان

تا اوایل دهه ۱۳۷۰، مراحل مختلف کنترل ساختمان در شهرداریهای کشور با شدت و ضعف متفاوتی انجام می شد. تا اینکه تلاش چندین ساله دفتر فنی وزارت کشور به ثمر رسید. مصوبه ۱۳۷۱/۸/۱۹ شورای عالی اداری برای بهبود سیستمها و روشها و گردش کار در ادارات با جهت گیری بالا بردن کارایی دستگاههای اجرایی، در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در شهرداریهای کشور به تصویب رسید و شهرداریهای کشور مکلف شدند که از زمان تصویب و ابلاغ مصوبه، صدور پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را در قالب " شناسنامه ساختمان " که در سرتاسر کشور دارای مشخصات یکسانی است، انجام دهند. همچنین براساس این مصوبه مراحل صدور شناسنامه ساختمان و زمان رسیدگی به تقاضاها نیز مشخص شد و کلیه شهرداریها مکلف به اجرای آن شدند. از این رو در این نوشتار، مبنای بحثهای مختلف این فصل مربوط به کنترل ساختمانی و شناسنامه مورد نظر است.

مشخصات شناسنامه ساختمان

شناسنامه ساختمان در جهت تحقق اهدافی چون یکنواخت نمودن فرم پروانه های ساختمانی در سطح شهرداریهای کشور و به منظور ایجاد سهولت در کار ارباب رجوع، حذف اقدامات بی فایده و وقت گیر، استفاده مناسب از اطلاعات مندرج در آن و بویژه امکان استخراج ماشینی آنها و بها دادن به اصل پروانه های ساختمانی به عنوان یک مدرک با ارزش شناسنامه ای برای واحد ساختمانی احداث و ... تنظیم گردید.

شناسنامه ساختمان در پنج بخش:

۱- پروانه ساختمان،

۲- اصلاحات و تغییرات پروانه ساختمان،

۳- تمدید مهلت پروانه (نوبت اول و نوبت دوم)،

۴- گواهی عدم خلاف،

۵- گواهی پایان ساختمان،

تهیه شده است. همچنین در صفحه آخر شناسنامه توضیحاتی درباره شناسنامه ساختمان، وظایف مالک، ناظر و ... آمده است.

۴- مراحل صدور پروانه ساختمانی

مرحله اول: درخواست

اولین مرحله از روند صدور پروانه ساختمانی را می توان مرحله درخواست صدور پروانه ساختمانی از جانب مالک و یا موکل وی ذکر کرد. در این مرحله مالک یا موکل وی با حضور در اداره شهرسازی و ارائه مدارک لازم، فرم درخواست پروانه ساختمانی را تکمیل می کند.

مطالعه انجام شده درباره چگونگی صدور پروانه ساختمانی در کشورهای فرانسه، آلمان، بلژیک و ایالات متحده آمریکا، نشان می دهد که در آن کشورهای نیز همواره اولین مرحله، "درخواست" است که با تکمیل اطلاعات مقدماتی درباره طرح جامع،

طرح تفصیلی، موقعیت شهرسازی زمین و ضوابط حاکم بر صدور پروانه قبل از مرحله درخواست در اختیار شهروندان قرار می گیرد. وضعیت زمینهای شهری در نقاط مختلف و همچنین ضوابط انواع ساخت و ساز در قالب نقشه ها و کتابچه های راهنما، همواره در دسترس شهروندان قرار دارد. این اطلاعات در بعضی کشورها به طور رایگان در اختیار شهروندان قرار می گیرد و در بعضی موارد نیز افراد با حضور در اداره ساختمان، با ارائه نقشه یا شماره زمین خود، جایگاه آن را در نقشه شهر مشاهده نموده و شخصاً مسائل مربوط به توسعه ملک خود را بررسی می نمایند، یا اینکه این بررسی را با پرداخت مبلغی توسط مهندسين مشاور خصوصی انجام می دهند. اطلاع شهروندان از وضعیت زمین و مقررات ساخت و ساز موجب تسهیل اقدامات بعدی می شود.

در فرم درخواست صدور پروانه در فرانسه، جزئیات دقیق مربوط به ساختمان نظیر: کاربری ملک، تراکم بنا، ارتفاع، پارکینگ و زیربنای مورد نظر و مصالح مورد استفاده نیز گنجانده شده است. همچنین نقشه های محوطه، مقاطع و نقشه ها، نماها که توسط معماران مجاز ترسیم شده است، همراه فرم درخواست تحویل می گردد. مرحله درخواست صدور پروانه ساختمانی در کشورهای آلمان، بلژیک و آمریکا نیز از نظر دارا بودن اطلاعات دقیق پیرامون ملک و ارائه نقشه های دقیق ساختمانی به همراه درخواست، مانند انجام این مرحله در کشور فرانسه است.

دقت در اخذ مدارک

اگر مرحله تهیه و تنظیم تقاضای پروانه ساختمان و مدارک مربوط به آن، بویژه تحویل گرفتن تقاضا و نقشه و مدارک کار بدرستی و با دقت انجام گیرد، رسیدگی به تقاضا و صدور پروانه ساختمانی بدون اشکال صورت می گیرد. بنابراین برای کاهش مدت زمان رسیدگی به تقاضاهای پروانه ساختمان، کوشش عمده شهرداری و واحد صدور پروانه و نظارت ساختمانی باید در مرحله اول، یعنی راهنمایی متقاضیان در تنظیم تقاضا و مدارک و نقشه ساختمانی متمرکز گردد.

صدور پروانه در مرحله تهیه طرحهای توسعه شهری

در طول مدت تهیه طرح جامع و تفصیلی، محدودیت در صدور پروانه ساختمان برای مدتی به نسبت کوتاه - که نباید از چند ماه تجاوز کند - اجتناب ناپذیر است. در این مرحله به علت روشن نبودن وضع شبکه اصلی ارتباطی و ضوابط گذر بندی در تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمان و همچنین روشن نبودن دقیق ضوابط منطقه بندی و نحوه استفاده از اراضی و ساختمان ایجاب می کند که دقت بیشتری نسبت به تقاضای پروانه ساختمان صورت گیرد. بویژه در مناطق حساس شهر و درمورد ساختمانهای خیلی بزرگ و اساسی چه بسا تقاضاهای مذکور در کمیسیونهایی با شرکت مسؤولان و کارشناسان مربوطه مطرح و مورد رسیدگی دقیق و همه جانبه قرار گیرد.

سند مالکیت

در بعضی از شهرها، اراضی حاشیه شهرها به واسطه اینکه در موقع تشکیل اداره ثبت املاک جزو دهات مجاور شهر و زمین زراعی بوده اند، به صورت مشاع به ثبت رسیده و سند مالکیت تفکیکی برای هر یک از مالکان صادر نگردیده است. بنابراین

اکثر قریب به اتفاق مالکان و متقاضیان پروانه ساختمانی در این گونه مناطق شهر، فاقد سند مالکیت تفکیکی برای هر قطعه زمین هستند. در حالی که چه بسا یک قطعه زمین، چندین بار با قید مشاع حتی در دفاتر اسناد رسمی مورد معامله قرار گرفته و دست به دست گشته است. اغلب مالکین متقاضی در این نواحی از شهر به استناد بنچاقی که در دست دارند و از نظر سایر مالکان آن منطقه، کاملاً محرز است، تقاضای صدور پروانه ساختمان دارند. در حالی که متقاضی، سند مالکیت تفکیکی و مشخص در اختیار ندارد. اگرچه در این موارد لازم است سازمان ثبت اسناد و املاک، تدبیری اندیشیده و این اشکالات را رفع نماید، ولی تا آن زمان شهرداری باید ترتیبی اتخاذ نماید که در صورت احراز مالکیت مشاع تصرفی، متقاضی بتواند پروانه ساختمانی را کسب نماید و حداکثر احتیاط این است که در پروانه ساختمانی قید گردد که "چون ملک به صورت مشاع تصرفی بوده و فاقد سند مالکیتی تفکیکی است، لذا شهرداری در قبال خسارتهای احتمالی آینده متقاضی پروانه به نام او صادر شده و یا در قبال فسادهای احتمالی ناشی از معاملات انجام شده وادعای متقاضی نسبت به مالکیت زمین، هیچ گونه مسؤولیتی را به عهده نمی گیرد".

مرحله دوم: بررسی

قبل از صدور پروانه ساختمان، درخواست از جنبه های مختلف مورد بررسی قرار می گیرد. این بررسیها در سه مرحله صورت می گیرد:

۱- بازدید از ملک: در بازدیدی که توسط مأموران شهرداری انجام می شود، ابعاد زمین با مدارک مالکیت موجود، موقعیت وضع موجود زمین، موقعیت زمین نسبت به املاک مجاور و شیب زمین نسبت به گذرهای مجاور مورد بررسی و کنترل قرار می گیرد. این مرحله از اهمیت ویژه ای برخوردار است و کارشناس بازدیدکننده باید با تجهیزات مورد نیاز و فرم کامل تمامی اطلاعات و مشاهدات و متر کردن زمین و برداشت خود را انجام دهد، تا در همه مراحل مورد استفاده و استناد قرار گیرد به بازدید مجدد نیاز نباشد.

۲- تعیین ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر ملک: با استفاده از نقشه موقعیت ملک برروی نقشه های وضع موجود، کارشناس مسؤول طرحهای شهرسازی، موقعیت ملک در طرح مصوب شهرسازی را از نظر تعیین نوع کاربری زمین، تعیین میزان تراکم مجاز، تعیین تعداد طبقات مجاز، تعیین عرض گذرهای اطراف مورد بررسی قرار می دهد. در بعضی کشورها مقررات طرحهای شهری و ضوابط ساختمانی بسیار گسترده هستند. به عنوان مثال: "در ایالات متحده هزاران نوع ضابطه و مقررات شهرسازی وجود دارد... مقررات ساختمانی غالباً در رابطه با موضوعات زیر تدوین شده اند: نوع و کیفیت بناها، کیفیت مصالح، مقدار تحمل بار بناها، پنجره ها، تهویه بناها، میزان مقاومت بنا در مقابل آتش سوزی، وسایل اطفای حریق، وسایل حرارتی بناها، راه پله و آسانسورها، تأسیسات آب و برق بناها، حداکثر ارتفاع ساختمانها، سطح زیربنا و...".

۳- استعلام از سازمانهای ذی ربط: هدف این استعلامها در نظر گرفتن منافع بهره برداران از ساختمان و کلیه نهادهای و افرادی است که در این تصمیم گیری ذی نفع هستند. همچنین افزون بر مقررات شهرسازی، ملاحظات بهداشت و ایمنی از اهداف اصلی این استعلامهاست.

برخی از مهمترین مواردی که انجام استعلام آنها ضروری است، عبارتند از:

- تعیین حریم لازم الرعایه مسیل یا رودخانه یا شعبات آن
- تعیین حریم لازم الرعایه مسیر کابلهای فشار قوی
- نیاز یا عدم نیاز به ایجاد پست برق در ملک مورد نظر
- تعیین وضعیت ملک از نظر تشخیص باغ و یا غیرباغ بودن
- تعیین وضعیت حریم چاهها و قنوات
- تعیین وضعیت زمینهایی که در سند مزروعی ثبت شده و یا طبق رأی ماده ۱۲ قانون زمین شهری، زمین کشاورزی تشخیص داده شده اند
- تعیین و تصحیح حدود، مساحت و سایر مشخصات مندرج در سند.

انجام این گونه استعلامها در اغلب شهرداریهای جهان نیز معمول است. برای مثال در فرانسه "کتابچه سال ۱۹۸۱ اجازه صدور پروانه، برای بررسی پروانه ها تا ۹۰ نوع مشورت از ارگانهای مختلف را محتمل می داند و در فهرست خود آورده است، در پاریس به طور معمول و متوسط، نظر ۲۵ ارگان خواسته می شود".

در آلمان با همسایه ها نیز در پاره ای موارد برای درخواست اجازه ساختمان مشورت می شود، اما این امر از ایالتی به ایالت دیگر متفاوت است و جنبه عام ندارد. در جایی که با همسایه ها مشورت می شود، معمولاً آگهی اعلام درخواست اجازه ساختمان در نزدیکی ملک مورد نظر نصب می گردد. عدم موافقت همسایه مانع از اعطای اجازه ساختمان به متقاضی از طرف شهرداری نمی شود، لیکن همسایه مورد نظر را از امکان اعتراض به حکم صادره برخوردار می سازد.

در شهرداریهای کشور نیز قبل از صدور پروانه ساختمان، از سازمانهای متعددی استعلام می شود، اما در بعضی موارد دریافت پاسخ استعلامها به درازا می کشد. در مصوبه شورای عالی اداری، درباره هماهنگ کردن کار صدور پروانه چنین آمده است: "به منظور جلوگیری از استعلامهای متعدد شهرداریها از دستگاههای اجرایی، کلیه دستگاهها مکلفند در پایان هر سال طرحها و پروژه های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر، به شهرداریها گزارش نمایند".

مرحله سوم: صدور دستور تهیه نقشه های معماری و محاسباتی

تهیه نقشه های فنی، محاسباتی و معماری برای کسب اطمینان از کیفیت کار و ایجاد هماهنگی در بافت شهری کاملاً ضروری است. مالکین، تهیه این نقشه ها را به مهندسی که صلاحیت آنها توسط سازمانهای ذی ربط تأیید شده است

واگذار می کنند. آنها نیز با توجه به سفارشهای مالک در چارچوب ضوابط و مقررات اعلام شده از سوی شهرداریها نسبت به تهیه نقشه اقدام می کنند.

در بعضی موارد، مالکان به دلیل منافع اقتصادی و بی اطلاعی از عواقب عدم رعایت ضوابط فنی، بیشتر به وسعت زیربنا اهمیت می دهند و مسأله پایداری و استحکام بنا را فدای منافع اقتصادی می کنند. حتی گاه از مهندسين طراح و ناظر درخواست چشم پوشی از این گونه موارد را دارند. در مرحله صدور دستور تهیه نقشه معماری، آموزش شهروندان و ارتقای آگاهی آنها در زمینه استحکام بنا، می تواند نقش مؤثری در اجرای درست ضوابط و مقررات مربوط داشته باشد. این آموزشها را می توان به وسیله پوستر، بروشور و فیلم به متقاضیان پروانه ساختمان ارائه کرد.

مرحله چهارم: تصویب

براساس ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: "شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل نظارت براین گونه طرحها در مناطق و شهرهای مشمول ماده ۴ این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزهای تنها نقشه هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیتهای کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

در نقشه هایی که به شهرداری ارائه می شود، مراعات کلیه ضوابط شهرداری حاکم بر ملک و همچنین اصول و قواعدی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری از ساختمان مؤثر است. به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره برداری مناسب، آسایش و رفاه الزامی است.

بعد از دریافت نقشه دفترچه محاسبات فنی و انطباق آن با اصول و ضوابط لازم الرعایه، کلیه برگهای پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلق به ملک مورد تقاضا، دریافت می شود و سپس پروانه ساختمانی صادر می گردد. در گذشته، یکی از مشکلات صدور پروانه ساختمانی، طولانی شدن دوره صدور پروانه بود که همواره موجب نارضایتی مردم از اقدامات شهرداری می شد. در مصوبه شورای عالی اداری، حداکثر زمان صدور پروانه چهارده روز در نظر گرفته شد و شهرداریها موظف شدند تدریجاً زمان را به هفت روز تقلیل دهند.

تعیین سقف زمانی برای بررسی درخواست احداث بنا، در دیگر کشورهای جهان نیز رایج است. چنان که در آلمان، اگر مدت زمان صدور پروانه بیش از سه ماه به طول انجامد، متقاضی حق دارد از مسؤولین شکایت کند. در فرانسه چنانچه تا مدت تعیین شده، تصمیم گیری نهایی انجام نگیرد، متقاضی از مجوزی به نام "بی چون و چرا" برخوردار خواهد شد.

مدت احداث بنا

در صفحه اول شناسنامه ساختمان آمده است: "اعتبار این پروانه جهت شروع عملیات ساختمانی یک سال می باشد". علاوه براین در تبصره ۲ از ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷) تعیین زمان حداکثر برای پایان ساختمان

ضروری شمرده شده است. در این قانون آمده است: "در پروانه ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می کنند، ظرف مدت مقرر در پروانه ها، ساختمان را به اتمام برسانند. در صورتی که تا دو سال بعد از مدت قید شده در پروانه، باز هم بنا ناتمام بماند، عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر کار تمام ساختمان پایان نپذیرد، برای هر دو نفر سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به چهار درصد بالغ گردد. ابنیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود."

اعتبار پروانه جهت شروع، در پروانه ساختمانی یک سال ذکر شده است. برای آنکه اتمام فعالیتهای ساختمانی به درازا نکشد، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی نیز ذکر می شود. در راهنمای تکمیل شناسنامه ساختمان، با استناد به قانون نوسازی درباره حداکثر مدت برای پایان یافتن ساختمان آمده است: این مدت زمان می تواند با توجه به شرایط اختصاصی هر شهر و نیز موقعیت قرارگیری ملک نسبت به گذرهای مجاور در شهر و همچنین میزان و حجم عملیات ساختمانی حداکثر دو سال در نظر گرفته شود که با توجه به مدت یک سال اعتبار پروانه و دوباره تمدید مهلت پروانه، در هر دو بار دو سال، این مدت جمعاً به پنج سال بالغ می گردد. یک ساختمان به جهت حفظ سیمای شهر و زیبایی محیط نباید برای مدت نامعلوم و طولانی ناتمام بماند، بنابراین در صورت عدم تکمیل ساختمان در مدت زمان تعیین شده در پروانه، طبق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی با مالک رفتار خواهد شد.

مرحله پنجم: نظارت بر عملیات ساختمانی

نظارت و کنترل بر این که دارنده پروانه، عملیات ساختمانی یا شهرسازی را طبق شرایط و مشخصات مندرج در پروانه و نقشه مصوب انجام دهد، امری ضروری است و هرگاه چنین نظارت و کنترلی اعمال نگردد، صدور پروانه ساختمانی کاری عبث و بی فایده است.

برای آنکه ساختمان با رعایت کلیه ضوابط فنی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی احداث شود، فعالیتهای ساختمانی با نظارت مهندس ناظر انجام می شود. از این رو مالک ساختمان در هنگام درخواست پروانه ساختمانی، ناظر ساختمان را معرفی می کند. ناظر از بین مهندسين دارای پروانه اشتغال انتخاب می شود.

برگ تعهد نظارت توسط ناظر و مالک تکمیل می گردد. در این برگه ناظر متعهد می شود:

- بر اجرای عملیات ساختمانی طبق نقشه های مصوبه و پروانه صادره با رعایت کلیه ضوابط فنی و ایستایی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی، با توجه به مقررات ساختمانی ایران نظارت کامل داشته و هرگونه خلافی را که خارج از مندرجات پروانه انجام گیرد به اطلاع شهرداری برساند.

- مراحل گوناگون عملیات ساختمانی را با تکمیل طرحهایی که به او تحویل داده می شود، علاوه بر مراحل مندرج در ظاهر پروانه، هنگام صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار به شهرداری گزارش نماید.

- در صورت انصراف از ادامه نظارت، مراتب را با ذکر دلایل، ضمن گزارش کاملی از عملیات ساختمانی انجام شده تا تاریخ انصراف، کتباً به شهرداری اعلام و گواهی حسن انجام کار دریافت نماید.
- همچنین مالک نیز متعهد می گردد:
- کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام کار با اطلاع و نظارت مهندس ناظر انجام داده و از اجرای هرگونه ساختمانی غیرمجاز خودداری نماید.
- در صورتی که مهندس ناظر از نظارت ساختمانی خودداری نماید و یا در اجرای آن تعلل ورزد و برخلاف مندرجات پروانه صادره اقدام نماید، مراتب را کتباً به شهرداری اعلام و نسبت به معرفی مهندس ناظر دیگری اقدام نماید.
- افزون بر این براساس موارد ذکر شده در انتهای شناسنامه ساختمان، مالک مکلف است:
- شروع عملیات ساختمانی را کتباً به اطلاع مهندس ناظر رسانیده و رسید دریافت نماید.
- در صورت وجود بنای قدیمی در زمین، قبل از انجام عملیات ساختمانی، تخریب بنا را زیر نظر مهندس ناظر انجام دهد.
- در هنگام پی کنی و گودبرداری، کلیه اقدامات ایمنی را زیر نظر مهندس ناظر انجام دهد و پس از آن نیز کلیه عملیات اجرایی ساختمان را تحت نظارت مهندس ناظر به اتمام رساند.
- همچنین ناظر نیز مکلف است گزارش عملیات ساختمانی را در مراحل شروع عملیات، اتمام فونداسیون، اتمام سقف هر طبقه، اتمام سفت کاری و اتمام ساختمانی، برابر فرمهایی که به او تحویل داده می شود به شهرداری گزارش نماید. علاوه بر این،

مالک نیز مکلف می گردد که تکمیل هر یک از مراحل ذکر شده را به تأیید شهرداری رسانده و سپس مرحله بعد را شروع نماید.

چنانچه در هر مرحله از انجام فعالیت ساختمانی، ادامه نظارت بر اجرای ساختمان توسط مهندس ناظر معرفی شده به هر دلیل مقدور نباشد، مالک ملزم به اخذ گواهی لازم از ایشان مبنی برانجام عملیات ساختمانی طبق نقشه و ضوابط پروانه و استحکام بنا تا زمان نظارت ایشان و ارائه آن به شهرداری و معرفی مهندس ناظر جدید می باشد و بدیهی است تا رسیدگی به عملیات انجام شده و معرفی و اخذ تعهد لازم توسط مهندس ناظر جدید، ادامه کار به هیچ وجه مجاز نیست و صدور گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر و یا مهندس ناظر (در صورت تغییر مهندس ناظر) مبنی بر اجرای ساختمان براساس نقشه و ضوابط پروانه و گواهی استحکام بنا در زمان نظارت هر یک از مهندسين ناظر به شهرداری می باشد.

براساس ماده ۳۵ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: "مالکان و کارفرمایانی که اقدام به احداث ساختمان می کنند، موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از نقشه ساختمان ممهور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان، در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران کنترل ساختمان در اختیار آنها گذاشته شود. برای اطلاع مالکان و کارفرمایان، در بند چهارم از توضیحات در پشت شناسنامه ساختمان به این موضوع اشاره شده است. توجه به این مسأله برای انجام بازرسیهای اتفاقی توسط

کارشناسان فنی از اهمیت زیادی برخوردار است. در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، افزون بر نظارت کارشناسان شهرداری، نظارتهای دیگری نیز پیش بینی شده است. براساس ماده ۳۶ آیین نامه اجرایی این قانون، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمانها و دستگاههای دولتی و غیردولتی می توانند در هر موردی که با تخلف مواجه شده و یا احتمال تخلف از ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان می دهند، شکایت نموده یا اطلاعات خود را به وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در استان ارسال یا تسلی نمایند."

همچنین در ادامه براساس ماده ۳۷ آمده است: وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، ساختمانها را رأساً به صورت کنترل نمونه ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می دهد. در صورت احراز تخلف از مقررات ... با ذکر دلایل و مستندات، دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به شهرداریها و مراجع صدور پروانه ساختمان و مهندس مسؤول نظارت ذی ربط ابلاغ می نماید.

گواهی پایان ساختمان

صدور گواهی پایان ساختمان آخرین از کنترل و نظارت بر احداث ساختمان است. در این مرحله مهندس ناظر مراتب را گواهی نموده و شهرداری حسب تقاضای مالک ساختمان و پس از بررسی و احراز این مطلب که بنا کاملاً منطبق با پروانه صادره ساخته شده است؛ گواهی پایان ساختمان را صادر می کند. صدور این گواهی به منزله آماده بودن ساختمان برای بهره برداری است. دفاتر اسناد رسمی مکلف اند پس از انجام معامله قطعی، در مورد ساختمانهای گواهی ساختمان و در مورد

ساختمانهای نیمه تمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده ملاحظه و مراتب را در سند قید کنند. بنابراین کلیه ساختمانهایی که خرید و فروش آنها از مجاری قانونی صورت می گیرد به این گواهی نیاز دارند. به این منظور مالک با در دست داشتن مدارک لازم و همچنین گزارش مهندس ناظر به شهرداری مراجعه و رسماً تقاضای صدور گواهی پایان ساختمان می نماید. مأموران شهرداری از ساختمان بازدید می کنند و بنای ساخته شده با مفاد پروانه صادره، گزارش مهندس ناظر و اظهار نظر طرحهای تفصیلی و مسائل مربوط به بر و کف کنترل می کند. چنانچه که بنا با مدارک ذکر شده عیناً مطابق باشد، عوارض متعلقه محاسبه و دریافت می شود و سپس گواهی ساختمان صادر می گردد. در این مرحله عدم تطابق بنای ساخته شده با پروانه صادره بر دو نوع است:

۱- تخلفاتی که رسیدگی به آنها در حدود اختیارات شهرداری است.

۲- تخلفاتی که رسیدگی به آنها در حدود اختیارات شهرداری نیست.

موارد مربوط به تخلفات در بخش همین گزارش تشریح شده است. شهرداری معمولاً مدت اعتباری برای گواهی پایان کار تعیین می کند که پس از انقضای آن مدت بایستی مجدداً گواهی تمدید شود. زیرا ممکن است پس از اخذ گواهی ساختمان، خلاقی صورت گیرد و ساختمان با داشتن خلاف، در هنگام فروش به دیگری منتقل شود.

تابلو شماره ۲

در سیستم کنترل ساختمان فرانسه، معمار و مقاطعه کار به هنگام پایان عملیات ساختمانی موظف به امضای به سندی

هستند که به موجب آن متعهد می شوند که براساس ضوابط ساختمانی و مجوز داده شده عمل نموده اند. افزون بر این در هنگام احداث بنای نیز بازرسی های اتفاقی توسط کارشناسان فنی انجام می گیرد و چنانچه مطابق دستورات مسؤولین صدور پروانه، عمل نشده باشد، تصمیم گیریهای مقتضی شامل تخریب بنا انجام می شود. افزون بر بازرسی های اتفاقی، نظارت عمده و اصلی جهت تطبیق با مقررات و ضوابط شهرسازی از طریق خریداران بعدی ساختمان، بیمه گران و بالاخره [قانون درخواست خسارت و زیان از مقاطعه کاران و معماران عملی می گردد].

● قوانین مؤثر در کنترل ساختمان

قوانین مؤثر در کنترل ساختمان

۱- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

این قانون از جدیدترین و مهم ترین قوانین در زمینه کنترل ساختمانی است حوزه عملکرد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی از گستردگی زیادی برخوردار است و مجموعه قوانین ، مقررات آیین نامه ها ، استانداردها و تشکلهای مهندسی ، حرفه ای و صنفی را شامل می شود.

بر اساس ماده ۲ این قانون ، اهداف و خط مشی های آنجین بر شمرده شده است :

- ۱- تقویت و توسعه فرهنگ ارزشهای اسلامی در معماری و شهرسازی.
- ۲ - تنصیق امور مربوط به مشاغل و حرفه های فنی و مهندسی در بخشهای ساختمانی و شهرسازی
- ۳ - تأمین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور
- ۴ - ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره وری
- ۵ - بالا بردن کیفیت خدمات مهندس و نظارت در حسن اجرای خدمات
- ۶ - ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه ها در این بخش
- ۷ - وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی و بهداشت ، بهره دهی مناسب ، آسایش و صرفه اقتصادی و اجرا و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره برداران از ساختمان و فضاهای شهری و ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره وری از منابع ، مواد و انرژی و سرمایه های می
- ۸ - تهیه و تنظیم مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی

۹ - الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط ومقررات شهرسازی و مفاد طرحهای جامع وتفصیلی وهادی از سوی دستگاههای دولتی ، شهرداریها ، سازندگان ، مهندسان ، بهره برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیتهای آنها و فراهم ساختن و زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی ، شهرداریها وتشکلهای مهندسی و حرفه ای وصنوف ساختمان

۱۰ - جلب مشارکت حرفه ای مهندسان و صاحبان حرفه ها و صنوف ساختمانی در تهیه و اجرای طرحهای توسعه و آبادانی کشور

سازمان نظام مهندسی ساختمان و همچنین سازمان نظام مهندسی ساختمان استان برای تأمین مشارکت هر چه وسیعتر مهندسان در انتظام امور حرفه ای خود و تحقق اهداف این قانون تأسیس شده اند.

بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و در جهت انتظام دادن به وضعیت ساختمان در کشور ، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی دست اندر کار در امور ساختمانی ، ملزم به داشتن صلاحیت های حرفه ای احراز شده هستند.

در این راستا وزارت مسکن وشهرسازی و وزارت کار وامور اجتماعی موظف شده اند که با استفاده از همکاری شهرداریها ظرف ۱۰ سال پس از بالاغ این قانون شرایطی را فراهم آورند که مهندسان به سازمانها وتشکلهای حرفه ای و صنفی شاغل در این بخشها دامنه اجرای این ماده را به کل کشور توسعه دهند .

۲ - مقررات ملی ساختمان

مقررات ساختمانی نیز جنبه ملی دارند و برای تمامی شهرهای کشور یکسان هستند این مقررات اصولاً زیر نظر کمیته ای متشکل از صاحب نظران رشته های نختفی نظیر سازه ، ساختمانهای بتن آرمه، ساختمانهای فولادی ، مکانیک خاک و مهندسی پی ، معماری، تأسیسات مکانیکی ، تأسیسات برقی و سایر تخصصهای مرتبط با مقررات ساختمانی تدوین شده است . مقررات ساختمانی اصولی را در بر می گیرد که به عنوان حداقل کیفیت در همه انواع ساختمانها در سراسر کشور لازم الرعایه اند. و تفاوتهای منطقه ای ناشی از وضعیت اقلیمی ، میزان نیروی انسانی ماهر موجود در هر منطقه و وفور ویژگی های مصالح بومی در هر استان به عنوان مقررات ویژه همان استان به مقررات ملی افزوده می شود.

وزارت مسکن و شهرسازی از سال ۱۳۶۶ با تشکیل کمیته فنی تدوین مقررات ملی ساختمانی در این زمینه فعالیت می نماید. این کمیته ثر آغاز طرح کلی مجموعه مقررات را که حاوی ۲۱ مبحث متفاوت بود ، تنظیم کرد. بر اساس ماده ۳۳ قانون مهندسی و کنترل ساختمان : " سازمانهای (نظام مهندسی ساختمان) استانها می توانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان قابل اجرا در آن استان بدهد. این پیشنهادها پس از تأیید شورای فنی استان زیر ربط و با تصویب وزارت مسکن و شهرسازی قابل اجرا خواهد بود" .

تابلو شماره ۳

مقررات ساختمانی افزون بر موازین علمی و فنی ، متناسب با شرایط اقتصادی - اجتماعی هر کشور ، سطح مهارت فنی افرادی که با این مقررات سروکار دارند ، هماهنگ با نیازها و امکانات مادی و معنوی و. بالاخره در چارچوب شناختهای علمی

و فنی موجود تنظیم و تدوین می شود. و در یک رابطه تأثیر و تأثر متقابل با عوامل فوق راه اعتلا را می پیمایند.

براساس ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان " شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی ، مجریان و ساختمانها و تأسیسات دولتی و عمومی ، صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکن و کارفرمایان در شهرها و شهرکها و شهرستانها سایر نقاط واقع در حوزه مشمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی ، مکلف اند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یادشده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب می شود. "

گفتنی است امروزه در بسیاری از کشورهای جهان تهیه و تصویب مقررات ساختمانی در سه سطح مختلف ملی ، منطقه ای و محلی انجام می شود. به این ترتیب که اصول و استانداردهای کلی ساختمانی که در سراسر کشور قاب اجرا است ، به عنوان مقررات ملی ساختمان تصویب می شوند. سپس ، در هر منطقه با توجه به وضعیت خاص جغرافیایی و اقلیمی و گاهی شرایط اقتصادی و اجتماعی ، ضوابط ساختمانی خاصی مقرر می گردد. افزون بر آن در هر یک از شهرها یا نواحی محلی نیز ممکن است ضوابط و مقررات محلی وضع گردد. ولی در هر حال ، ضوابط منطقه ای نباید بر خلاف مقررات ملی بوده و ضوابط و مقررات محلی نیز نباید ناقض مقررات ملی و منطقه ای باشد.

۳ - آیین نامه ها و استانداردها

پس از تدوین مقررات ساختمانی و یا همزمان بر آن لازم است آیین نامه ها و استانداردهای ساختمانی نیز تدوین و تکمیل و منتشر شود. آیین نامه ها بسیار تفصیلی تر از مقررات ساختمان تدوین می شوند و معمولاً جنبه توصیه ای و ارشادی دارند؛ مگر آنکه در متن مقررات ساختمانی به آنها ارجاع شده باشد. در این صورت این آیین نامه ها مانند خود مقررات جنبه الزامی دارند.

استانداردها در ایران توسط کمیته ملی استاندارد تصویب می شوند. و ماهیت حقوقی آنها با آیین نامه ها و مقررات ساختمانی متفاوت است. علاوه بر این، حوزه مشمول هر یک با دیگری فرق می کند. استانداردها فقط به سه موضوع زیر می پردازند:

الف: تعیین حداقل کیفیت فرآورده ها

ب: روش آزمایش

پ: آیین کاربرد فرآورده ها و روشهای آزمایش

۴ - ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری

در شهر خدمات تهیه طرحهای هادی، جامع و تفصیلی، به ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی (دستورالعمل اجرایی) شامل ضوابط و مقررات مربوط به نحو استفاده از اراضی در کاربریهای مختلف، تراکمها، تفکیک زمین، احداث بنا و... اشاره شده است.

همچنین در " الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع وهادی " پیوست مصوبه ۱۳۷۰/۲/۹ شورای عای

شهرسازی و معماری ضوابط مربوط به تفکیک زمین واحداث ساختمانها در این طرحها به شرح زیر ذکر شده است :

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱ - حداقل اندازه قطعات

۲ - ابعاد وتناسب قطعات

۳ - نحوه دسترسی ها

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱ - حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

۲ - حداکثر سطح اشغال ساختمنا در زمین

۳ - حداکثر ارتفاع ساختمان

۴ - حداقل ابعاد حیاط

۵ - نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

۶ - حداقل تعداد پارکینگ

۷ - سایر فضاهاى باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

۸ - مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

۹ - ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاطها و حیاط خلوتها

۱۰ - مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری نتیجه مطالعات جامع این طرحهاست و توسط تهیه کنندگان طرح و با توجه به شرایط خاص هر شهر ارائه می شود و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی ، شورای شهرسازی استان ، کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، و کمیته فنی بررسی طرحهای هادی شهری ، ازمم الاجرا می شود. این ضوابط نسبت به قوانین ، مقررات ساختمانی و آیین نامه ها و استانداردها از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار اند و در شرایط خاص و در صورت وجود دلایل موجه ، شهرداری و سازمانهای زیر ربط می توانند از طریق مراجع ذکر شده ، ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری را تغییر دهند. این تغییرات البته دارای حد و مرز مشخصی است و ارائه دلایل توجیهی کافی و همچنین تصویب توسط مراجع قانونی مرتبط الزامی است .

● تخلفات ساختمانی

تخلفات ساختمانی

۱ - مفهوم تخلفات ساختمانی

بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداری " 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." همچنین بر اساس ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری: " شهرداریها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نوسازی و کیفیت ساختمانها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن ، با رعایت ضوابط و معیارهای که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین و بوسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد ، هستند. " شهرداریها کنترلهای پیش بینی شده را بر اساس پروانه ساختمانی انجام می دهند . تخلفهای ساختمانی به اشکال و علل زیر انجام می پذیرد :

الف : عدم دریافت پروانه ساختمان برای احداث بنا و یا ایجاد تغییراتی در بنا که بر اساس قانون برای انجام آن تغییرات دریافت مجوز از شهرداری الزامی است .

ب : نادیده گرفتن بخش یا بخشهای از پروانه ساختمان صادره از سوی شهرداری در هنگام احداث بنا و یا پس از آن .

به بیان دیگر " تخلف ساختمانی عبارت از بی اعتنائی به قانونمندیهای موجود در عرصه ساخت و سازهای شهری، قانون شکنی در ساختمان سازی و عدول از مقررات ساختمان سازی."

اگر چه در بسیاری از موارد ، علت بروز تخلف ساختمانی سودجویی متخلفین و ترجیح دادن منافع شخصی است ، اما ناروشتنی مقررات ، قوانین و ضوابط شهرسازی ، نا آشنایی شهروندان با اصول و قوانین لازم الرعایه ، نبود نظارت و کنترل دقیق و مستمر ، مشکلات اجتماعی و ناتوانی بعضی از شهروندان در اجرای اصول و قوانین ، از عوامل تخلفات ساختمانی و یا تشدید کننده آن به شمار می آیند.

۲: انواع تخلفات ساختمانی

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های ذیل آن ، انواع تخلفات ساختمانی را به شرح زیر مشخص ساخته است :

۱ - عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه وبدون رعایت اصول شهرسازی ، فنی و بهداشتی(تبصره یک) .

۲ - عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی برخلاف مشخصات مندرج در پروانه(تبصره یک)

۳ - اضافه بنایی زاید بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی(تبصره سه)

۴ - اضافه بنای زاید بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری، صنعتی و

اداری(تبصره سه)

۵ - احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهر سازی رعایت

نشده باشد(تبصره چهار)

۶ - عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح(تبصره پنج)

۷ - تجاوز به معابر شهر (تبصره شش)

۸ - عدم استحکام بنا (تبصره شش)

در تبصره های مختلف ماده ۱۰۰ تلاش قانونگذاران بر این بوده است که انواع تخلفات ساختمانی مطرح و چگونگی برخورد با آن تخلفات نیز تشریح گردد. با گذشت بیش از سه دهه از تصویب قانون مورد نظر و افزایش دامنه کنترل و نظارت بر فعالیتهای ساختمانی، به نظر میرسد که تقسیم بندی فوق در بعضی موارد نظیر عدم رعایت اصول شهرسازی، به نظر میرسد که تقسیم بندی فوق در بعضی موارد نظیر عدم رعایت اصول شهرسازی، بسیار کلی و در مواردی نظیر عدم احداث پارکینگ بسیار جزئی است. افزون بر این در بعضی موارد حوزه های مختلف تصمیم گیری دارای پوشش مشترک با هم بوده و قابل ادغام در یکدیگر هستند.

انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری، بدون در نظر گرفتن داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی، به پنج گروه اصلی تقسیم میشود:

۱ - عدم رعایت اصول شهرسازی

۲- عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا

۳- عدم رعایت اصول بهداشتی

۴- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

۵- سایر تخلفات.

مصادق هر گروه از تخلفات بالا به شرح زیر برشمرده می شود:

۱-۲- عدم رعایت اصول شهرسازی

الف - عدم رعایت کاربری مصوب طرحهای توسعه شهری نظیر:

- احداث بنای مسکونی در کاربریهای غیرمسکونی

- احداث بنای غیرمسکونی در کاربری مسکونی و یا کاربریهای مغایر

- تخریب بنای قدیمی و نوسازی بنا در کاربریهای مغایر

- تبدیل کاربری ساختمان (بعد از احداث بنا) برخلاف مصوبات طرحهای شهری و پروانه های ساختمانی.

ب - رعایت نکردن تراکم مصوب طرحهای توسعه شهری نظیر:

- احداث ساختمان با زیربنای بیش از حد تعیین شده در پروانه ساختمانی و تراکم مجاز طرحهای توسعه شهری

- نادیده گرفتن سطح فضای باز مورد نیاز

- رعایت نکردن حداکثر تعداد طبقات

- توسعه ساختمان بیش از تراکم تعیین شده

- تخریب نکردن ساختمانهای قدیمی در ملک نوسازی شده

پ - رعایت نکردن شبکه های ارتباطی

- احداث بنا در مسیر شبکه های ارتباطی پیشنهادی

- رعایت نکردن عقب نشینی برای تعریض خیابانهای موجود

- تجاوز به شبکه های ارتباطی.

ت - حذف پارکینگ و یا نامناسب بودن آن

اگرچه سازندگان بنا با رعایت نکردن اصول شهرسازی در بعضی موارد موجبات سلب آسایش و آرامش ساکنان همان بنا را فراهم می کنند، اما مشخصه اصلی این گروه از تخلفات ساختمانی؛ نادیده گرفتن و یا زیر پا گذاشتن حقوق شهروندان به طور کلی است.

مشخصه دیگر این گروه از تخلفات، نمایان بودن، سهولت تشخیص و قابلیت اندازه گیری آن است. تا چند سال پیش در بسیاری از شهرداریها، بخش اصلی پرونده های تخلفات ساختمانی مربوط به این گروه از تخلفات بوده است. با تصویب قانون نظام مهندسی و انجام کنترل مضاعف توسط مهندسان ناظر، کنترل سایر تخلفات نیز به نحو مطلوبتری صورت می گیرد.

۲-۲- رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا

الف - تخلفات مربوط به استحکام بنا

همه تخلفاتی که در اثر آن پایداری ساختمان در برابر حوادث کاهش می یابد و یا باعث ناپایداری ساختمان شده و از عمر

مفید آن می کاهد، در این گروه جای می گیرند و معمولاً به اشکال زیر مشاهده می شوند:

- نادیده گرفتن مقررات ساختمانی لازم الرعایه نظیر آیین نامه ۲۸۰۰

- رعایت نکردن محاسبات فنی و پیشنهادهای فنی ناظر در هر مرحله

- استفاده از مصالح ساختمانی نامناسب.

اگرچه کلیه محاسبات در آغاز و بقیه امور در مراحل گوناگون احداث بنا، توسط کارشناسان شهرداری کنترل می شود، اما

شناسایی و پیشگیری از تخلفات این گروه تا حدی به وسیله مهندسان ناظر انجام می شود و آنها به طور مداوم از ابتدا تا

انتهای فعالیت ساختمانی بر آن نظارت دارند.

ب - تخلفات مربوط به ایمنی ساختمان در برابر حریق

در کشورهای پیشرفته با وضع مقررات ایمن سازی بنا در برابر حریق هدفهای زیر دنبال می شود:

- پیشگیری از بروز حریق

- مهار حریق و ممانعت از گسترش افقی و عمودی آن در بنا

- تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش

- فراهم آوردن تسهیلات لازم برای عملیات اطفای حریق

در کشور ما اگرچه "حفاظت در مقابل حریق" به عنوان یکی از مباحث مجموعه مقررات ملی ساختمان پیش بینی شده است، اما به علت نبود ضوابط روشن و مشخص برای نظارت تخلفات مربوط به حریق، تنها شامل موارد زیر می گردد:

۱- احداث نکردن پله فرار

۲- تعبیه نکردن امکانات مربوط به اطفای حریق در ساختمان براساس پروانه صادره.

گفتنی است که احداث پله فرار و تعبیه امکانات مربوط به اطفای حریق، تنها شامل ساختمانهای بیش از پنج طبقه می گردد، لذا این تخلفات نیز فقط در ارتباط با آن ساختمانها کنترل می شود.

۲-۳- عدم رعایت اصول بهداشتی

- نبود امکان تهویه مناسب

- نبود نورگیری مناسب

- پیشگیری نکردن از نم و رطوبت

۲-۴- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

اگرچه در ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷) اختیار نظارت برنمای ساختمانهای شهری بر عهده شهرداریها گذاشته شده است، اما تا زمان تصویب ضوابط و مقررات نمای شهری در شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوب ۱۳۶۹/۸/۲۸) انجام ندادن نماسازی تخلف محسوب نمی شد. اکنون در شناسنامه ساختمان، مصالح مورد استفاده در

نمای شهر تعیین می شود. عدم انجام نماسزای به منزله عدم اتمام فعالیت ساختمانی است و عدم استفاده از مصالح تعیین شده نیز تخلف است.

۵-۲- سایر تخلفات

- استفاده نامناسب از ساختمان، نظیر استفاده از پیلوتی و انباری برای سکونت

- عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمانهای با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی، اداری)

- تخلفات موردی مربوط به قانون تملک ساختمانها نظیر:

- تصرف فردی مشاعات

- توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه پله و بالکن.

۳- چگونگی اطلاع از تخلفات ساختمانی

۳-۱- مراجعه مالک

مالکینی که دارای پروانه ساختمانی هستند، قاعدتاً تخلفشان تا آخرین مرحله از پایان ساختمان پوشیده نمی ماند، زیرا این تخلفات توسط مهندسان ناظر در مراحل مختلف به شهرداری گزارش می شود و یا در مراجعات کارشناسان شهرداری مشخص خواهد شد، مگر آنکه ناظر و یا کارشناسان مربوطه در شهرداری برخلاف ضوابط و مقررات موجود، تخلفات مالک را نادیده بگیرند. در این صورت آنها نیز متخلف محسوب شده و در چارچوب قوانین درباره آنها تصمیم گیری می شود. از این

رو اطلاع از تخلفات ساختمانی با مراجعه مالک، عموماً مربوط به بناهای فاقد پروانه ساختمان است. در صورتی که این گونه تخلفات در طول دوره احداث ساختمان، توسط مالکین به شهرداری منعکس نشوند؛ با تمهیدات اتخاذ شده، پس از اتمام بنا مالک وادار به مراجعه به شهرداری می شود زیرا:

الف: براساس تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری "دفتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

ب: براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۳/۵/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری، "کلیه سازمانها، مؤسسات و شرکتهای مکلفند واگذاری خطوط و انشعابات، ساختمانهای واقع در داخل محدوده شهرها را که آغاز سال ۱۳۷۳ شروع به احداث شده اند، براساس مراحل گوناگون عملیات ساختمانی، فقط در مقابل ارائه پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادره توسط شهرداری و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری انجام دهند.

واگذاری خطوط و انشعابات خدمات مذکور به واحدهای مسکونی و صنفی که به طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای مصوب و مقررات ملاک عمل شهرداریها در محدوده استحقاقی یا حریم شهرها ایجاد شده است اکیداً ممنوع است".

در مواردی که مالک با اخذ پروانه ساختمان اقدام به احداث بنا می نماید، مهمترین مرجع برای اطلاع از تخلفات ساختمانی مهندسین ناظر هستند. براساس تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده، در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندسین ناظر برخلاف واقع گواهی نمایند و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکنند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمان منعکس نماید.

افزون بر این براساس ماده ۹۱ در آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب بهمن ۱۳۷۵) " خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هر یک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالح و کیفیت انجام کار با توجه به مفاد قراردادهای مربوطه و ضوابط و مقررات ساختمانی: " صدور گواهیهای خلاف واقع و تأیید غیرواقعی میزان علمیات انجام شده؛ " تخلف انضباطی و حرفه ای محسوب شده و برای هر یک از آنها مجازاتهای انتظامی در نظر گرفته شده است.

با توجه به همین اصل، در بند ۱۵ از موارد ذکر شده در آخرین صفحه شناسنامه ساختمان: "مهندس ناظر مکلف است گزارش عملیات ساختمانی را در مراحل شروع عملیات، اتمام فونداسیون، اتمام سقف هر طبقه، اتمام سفت کاری و اتمام ساختمان به شهرداری برابر فرم تحویلی گزارش نماید".

همچنین مهندس ناظر در برگ تعهد نظارت، تعهد می نماید که نظارت کامل بر اجرای عملیات ساختمانی براساس نقشه های مصوبه و پروانه صادره با رعایت کامل ضوابط فنی و ایستایی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی را با توجه به مقررات ملی ساختمانی ایران به عهده داشته و هرگونه خلافی را که خارج از مندرجات پروانه انجام گیرد، به اطلاع شهرداری برساند".

۳-۳- مأموران شهرداری

مأموران شهرداری در کلیه مراحل احداث بنا - از تقاضای صدور پروانه ساختمان تا صدور گواهی پایان ساختمان - وضعیت انطباق فعالیتهای ساختمانی در دست انجام با مفاد پروانه ساختمانی را کنترل و تخلفات احتمالی را گزارش می کنند. بر اساس تبصره ۷ (اصلاحیه ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: "مأموران شهرداری نیز مکلف اند نیز در امور ساختمانها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیر شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنها رسیدگی می شود."

بازدید و کنترل مأموران شهرداری افزون بر اتمام مراحل مشخص شده در پروانه ساختمانی به طور تصادفی نیز در هر زمانی قابل انجام است. از این رو بر اساس بند ۴ از توضیحات صفحه آخر شناسنامه ساختمان: " پروانه و نقشه ارائه شده به شهرداری و یا فتوکپی شده آنها باید همیشه در محل کارگاه در دسترس باشد. "

۳-۴. پلیس ساختمان

در بعضی از شهرها افرادی با عنوان پلیس ساختمان به طور مداوم ساخت و سازه های در دست انجام را کنترل می کنند. نیروهای این پلیس در شناسایی ساختمانهای که بدون دریافت پروانه ساختمانی در دست احداث هستند، بسیار مؤثرند. افزون بر این، کارکنان سایر بخشهای شهرداری - نظیر رفتگران - نیز در بعضی از شهرها ساخت و سازه های در دست انجام را به شهرداری گزارش می کنند. این نوع گزارشها نیز در جلوگیری از تخلف مؤثر است. گسترش فعالیت پلیس ساختمان و شناسایی بناهای که پروانه ساخت ندارند، به دلایل زیر از اهمیت ویژه ای برخوردار است.

- ساختمانهای بدون پروانه اغلب بدون نظارت متخصصین ساختمان و بدون رعایت موازین فنی احداث می شوند.
- سنجش میزان انطباق ساختمانهای که بدون نظارت کارشناسان احداث می شوند، با موازین مربوط به استحکام بنا، در بسیاری از شهرهای کشور به آسانی امکان پذیر نیست.

ساکنان این گونه ساختمانها بعد از احداث بنا برای دریافت پایانه کار، به شهرداری مراجعه می کنند و در واقع شهرداری را در مقابل عمل انجام شده قرار می دهند. کمیسیونهای ماده ۱۰۰ نیز کمتر بر تخریب این گونه ساختمانها رأی می دهند.

افزون بر موارد یادشده ، گزارش کتبی یا شفاهی شهروندان از ساخت وسازهایی در دست انجام نیز ، می توانند از منابع شناسایی تخلف ساختمانی - بویژه شناخت ساختمانهای بدون پروانه - باشد .

۴- مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی

با توجه به اینکه شهرداری حق کنترل و نظارت بر فعالیتهای ساختمانی را دارد، در هر مرحله از احداث بنا چنانچه شهرداری از وقوع تخلف ساختمانی آگاه شود ؛ می تواند از ادامه تخلف جلوگیری کند. بعد از شناسایی تخلف ساختمانی ، مراحل رسیدگی به موضوع تخلف به شرح زیر است :

۱ - تشکیل پرونده : بلافاصله بعد از تشخیص تخلف ، واحد مربوطه در شهرداری نسبت به تشکیل پروانه اقدام می نماید. بطور واضح و مشخص مکان و موقعیت ملک ، مالکیت و نوع تخلف در پرونده ذکر می شود. نکته مهم و قابل توجه در این مرحله ، دقت در تکمیل پرونده است . کامل بودن مدارک مورد نیاز و همچنین وضوح و روشنی گزارشهای تخف ، موجب تسریع در روند تصمیم گیری و سهولت انجام آن است .

۲ - ارجاع پرونده به کمیسیون : پرونده تشکیل شده بلافاصله به دبیر خانه کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع داده می شود. بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰ " زمانی که شهرداری از ادامه تخلف ساختمان بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند ؛ مکف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری ، موضوع را در کمیسیون مذکور (ماده ۱۰۰) مطرح نماید . در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد. "

۳ - اعلام موضوع تخلف به مالک : کمیسیون بعد از دریافت پروانه، موضوع را به ذی نفع اعلام می کند. و از وی می خواهد

که ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را به دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ اعلام نماید.

۴ - بررسی پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ : پس از انقضای مدت مذکور، کمیسیون مکلف است ظرف مدت ۱ ماه تصمیم مقتضی را بر حسب مورد اتخاذ نماید.

۵ - آراء کمیسیون : بر اساس تبصره های مختلف ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ، رأی کمیسیون می تواند به شاکال زیر باشد:

- جلوگیری از تخلفات ساختمانی

- حکم قع (تخریب) قسمتی از بنا و یا کل آن

- ملزوم کردن متخلف به انجام اصلاحات و یا تغییرات (رفع تعرض)

- اخذ جریمه متناسب با نوع خلاف

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام بنا و یا قسمتی از بنا باشد ، مهلتی مناسب (که نباید از دو ماه تجاوز کند) تعیین می گردد.

۵ - ابلاغ رأی کمیسیون به مالک : شهرداری مکلف است تصمیم کمیسیون را به مالک ابلاغ کند. هر گاه مالک در

مهلت مقرر اقدام به قلع بنا نکند ، شهرداری رأساً اقدام کرده وهزینه آنرا طبق مقررات ایین نامه اجرا وصول عوارض از

مالک دریافت خواهد نمود.

۶ - اجرای رأی کمیسیون : در مواردی که شهرداری دستور جلوگیری از عملیات ساختمانی را بدهد و این دستور اجرا نشود ، شهرداری می تواند با استفاده از مأموران اجرایی خود و در صورت لزوم با همکاری مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

۷ - رسیدگی به تخلفات حین انجام فعالیت ساختمانی : در مواردی که رسیدگی به تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ قبل از اتمام فعالیت ساختمانی صورت گرفته باشد ، بعد از اعمال اصلاحات لازم توسط مالک ، مأموران شهرداری پس از بازدید و بررسی ، چنانچه اجرای حکم کمیسیون را تأیید نمایند ، مجوز ادامه عملیات ساختمانی صادر می شود.

۸ - اعتراض مالک به حکم کمیسیون ماده ۱۰۰ : چنانچه پس از صدور حکم توسط کمیسیون ، مالک یا شهرداری به رأی صادره اعتراض داشته باشد ، تا ۱۰ روز فرصت دارد که اعتراض خود را به دبیرخانه کمیسیون منعکس کنند . در این صورت پرونده به همراه اعتراض مالک و یا شهرداری به کمیسیون تجدید نظر ارسال می شد که اعضای آن غیر از افرادی هستند که در صدور قبلی شرکت داشته اند. رأی کمیسیون قطعی شمرده می شود ، اما مالک همچنان از این حق برخوردار است که اعتراض خود را به رأی کمیسیون تجدید نظر را به دیوان عدالت اداری تسلیم کند. در این صورت چنانچه دیوان عدالت اداری لازم بداند ، پرونده به آن دیوان ارسال می شود.

در دیوان عدالت اداری در صورت تأیید رأی قطعی کمیسیون ، موضوع حکم به اجرا گذاشته می شود. و در صورت عدم تأیید نیز موضوع مجدداً در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می شود.

۵ - رسیدگی به تخلفات جزئی در کمیسیون داخلی شهرداری

در سال ۱۳۷۳ وزارت کشور به عنوان جانشین انجمن و شورای اسلامی شهر ، به منظور تسریع و تسهیل در رسیدگی به کار ارباب رجوع و با استناد به تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ، موافقت کرد که تخلفات جزئی بدون ارجاع به کمیسیون ماده ۱۰۰ ، را سا توسط شهرداری رسیدگی و در مورد آن تصمیم گیری شود. بر اساس این نامه وزارت کشور موافقت نمود که :

آن تعداد از ساختمانهای مسکونی واقع در محدوده قانونی شهر که بر اساس کاربری مجاز و در حد تراکم ساختمانی اجازه داده شده در طرح ، قب از تاریخ ۱۳۶۶/۱/۱ ساخته شده اند و تخلفات ساختمانی در آن به صورت زیر باشد ؛ بدون ارجاع پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ ، با وصول کلیه عوارض مربوط به میزان تخلف ، رفع اشکال شده و پایان کار صادر گردد :

۱ - ساختمان بدون پروانه ساختمانی و یا مازاد بر پروانه احداث شده است .

۲ - توسعه واحد مسکونی از لحاظ طبقات و یا عدم رعایت ۶۰ درصد طول و مساحت مجاز.

۳ - عدم احداث پارکینگ واحدهای مسکونی که مالک طبق پروانه ساختمانی ملزم به احداث آن بوده است.

۴ - احداث اضافه اشکوب که به صورت بی رویه انجام گیرد.

۵ - احداث باریکه سازی در یک طبقه و یا بیش از آن .

همچنین بر اساس بند دوم این نامه مقرر شد که بعد از تصویب این موضوع در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی معماری و شهرسازی و یا کمیسیون تغییر طرحهای هادی ، در جهت اجرای بند ۱ مورخ ۱۳۶۹/۱/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، تخلفات ساختمانی مسکونی مغایر با تراکم طرح تفصیلی و یا هادی شهر در حد ۵۰ متر مربع برای هر واحد مسکونی زاید بر تراکم مجاز که در کاربری مربوطه احداث شده باشد ، رأساً از طریق شهرداری حل و فصل گردد.

● اصول مدیریت کنترل ساختمان

اصول مدیریت کنترل ساختمان

۱ - کنترل ایمنی ساختمان

مشروعیت مقررات ساختمانی از انجا ناشی می شود که دولتها مسؤولیت دارند بر صنعت ساختمان نظارت کنند. یا شرایط آنرا فراهم سازند تا از حصول اهداف خاصی اطمینان حاصل نمایند. این اهداف که در مورد مقررات ساختمانی در کشورهای مختلف و از جمله کشور ما طبقه بندی شده و تقریباً یکسان است، در چهار هدف عمده خلاصه میشوند که عبارتند از: ایمنی، بهداشت، آسایش و صرفه اقتصادی.

ایمنی دیرینه ترین و مهمترین هدف در کنترل ساختمان است و اکنون نیز همواره در اولویت قرار دارد. زیرا با نبود آنجان و مال استفاده کنندگان از بنا با خطر جدی مواجه میشود. ایمنی ساختمان با مسائل گسترده ای ارتباط دارد و تقریباً شامل تمام مواردی است که کنترل ساختمان باید مورد توجه قرار گیرد. به بیانی دیگر برای کنترل عمومی ساختمان باید نکات زیر رعایت مراعات شود:

- مقررات ساختمانی، آیین نامه ها و استانداردها با توجه به شرایط ملی و منطقه ای و محلی تهیه و تصویب شود و مورد استفاده قرار گیرد.

- کسانی که در امور ساختمانی فعالیت دارند، در سطوح مختلف: مهندسان، تکنسین ها و کارگران از صلاحیتهای لازم برخوردار باشند.

- طرحها و نقشه های ساختمانی از نظر فنی، معماری و شهرسازی بر اساس موازین علمی تهیه شوند.

- بر چگونگی اجرای نقشه ها و احداث بنا به طور مداوم و مستمر نظارت شود.

- مصالح و قطعات مورد استفاده در ساختمان از کیفیت مطلوب و مناسبی برخوردار باشند.

- پس از اتمام کار ، میزان مطابقت بنای احداث شده با نقشه های اولیه کنترل شود.

- از بنای مطابق همان اهدافی که بر اساس آن ساخته شده است ، استفاده شود.

بنابراین برای کنترل ایمنی ساختمان ، به فعالیتهای گسترده ای نیاز است که انجام بخشی از آنها به عهده سازمانهای غیر از شهرداری است : "تهیه و تصویب مقررات ساختمانی ، آیین نامه ها و استانداردها" ، تشخیص صلاحیت مهندسان و نیروی ماهر فنی " و کنترل کیفیت مصالح و قطعات " از این گونه موارد هستند که شهرداری از مصوبات و در دستور العمل های تهیه شده توسط آن سازمان و نهادهای برای کنترل ساختمان بهره می گیرد . اما نظارت بر انجام مراحل " طراحی ساختمان از نظر فنی ، معماری و شهرسازی " ، " اجرای ساختمان " ، کنترل نهایی و همچنین کنترل ونحوه کاربری ملک ، بر عهده شهرداری است.

۱-۱- کنترل طراحی و محاسبه (از نظر فنی ، معماری و شهرسازی)

قبل از شروع عملیات ساختمانی ، نقشه های اجرایی که توسط مهندسين طراح تهیه شده است ، توسط کارشناسان فنی شهرداری بررسی و کنترل می شود . و پس از آن پروانه ساختمانی صادر می شود. نکته قابل توجه در این مرحله این است که : کنترل نقشه ها صرفا از نظر معماری و شهرسازی انجام نمی شود. بلکه مسائل فنی و انطباق نقشه ها با مقررات ملی نیز باید کنترل شود . بدین منظور لازم است دفترچه های محاسباتی دقیقا کنترل و چک لیستهای که

مربوط به مباحث مختلف مقررات ساختمانی است تهیه شوند ، و پس از تکمیل توسط مهندس طراح ، عوامل کنترل آن بررسی و تأیید گردد. علاوه بر این ، چک لیستهای مزبور به عنوان بخشی از مدارک فنی ، ضمیمه نقشه ها ، در پرونده شهرداری ضبط می گردد.

معمولاً در این قسمت از کار ، چون نقشه ها در هر مقطعی قابل کنترل است ، در جهت اجرای ضوابط و مقررات ساختمان دقت و توجه بیشتری توسط مهندس طراح صورت می گیرد.

۱-۲- نظارت بر اجرای ساختمان

نظارت بر اجرای ساختمان حلقه میانی نظارت بر طراحی و کنترل نهایی و از مهمترین اجزای کنترول ایمنی است . حتی در صورت انجام بهترین محاسبات و طراحی ساختمان به همراه کنترل دقیق آن توسط شهرداری ، چنانچه ساختمان دارای اجرای مناسبی نباشد ، ایمنی ساختمان تضمین نمی شود. در شرایط کنونی در بسیاری از شهرداریها ، در مرحله کنترل نهایی نیز عملاً بسیاری از جنبه های کنترلهای مربوط به ایمنی ساختمان امکانپذیر نیست . برای اطمینان از ایمنی ساخت در مرحله ساخت ، نظارت یک مهندس ناظر بر ساخت الزامی است. در شرایط حاضر اگر چه مهندس ناظر فقط در مقاطع خاص ملزم به کنترل چگونگی احداث بناست و شروع مراحل مختلف احداث بنا منوط به تأیید مهندس ناظر و اخذ مجوز لازم از شهرداری است . اما نظارت مهندس ناظر - بویژه در مورد پروژه های ساختمانی کوچک - مستمر نیز و ناظر به طور تمام وقت در محل کارگاه حضور ندارد.

برای رعایت مقررات و اعمال ضوابط فنی در این مرحله توجه به چند نکته ضروری است :

الف : " از آنجا که معمولاً اعمال و اجرای مقررات ، متضمن هزینه های اضافی است ، متأسفانه ، اکثر سازندگان می کوشند برای فرار از پرداخت این هزینه ها ، از اجرای مقررات شانه خالی کنند و. اما اگر به آنان تفهیم شود که منافع رعایت مقررات که بخشی از آن عاید جامعه و بخشی دیگر عاید سرمایه گذار می شود ، بیشتر از هزینه ی رعایت آن است، در این صورت شاید انگیزه لازم برای اجرای مقررات فراهم شود. کمااینکه در جریان حادثه دلخراش زلزله منجیل دیدیم که مردم منطقه ، اصرار داشتند ساختمانهای برایشان ساخته شود که حتما در مقابل زلزله مقاوم باشد ، زیرا اجرای درست ساختمانها را از نظر اقتصادی به نفع خود می دانستند. ایجاد چنین باوری نیاز به کار گسترده فرهنگی دارد. "

ب : یکی از راهای مؤثر در کنترل صحت ساخت ، بررسی ساختمانهای در حال ساخت به طور تصادفی در هر ناحیه تحت پوشش شهرداری منطقه است .

طراح موظف است که یک نسخه از دفترچه محاسبات را به شهرداری منطقه تحویل نماید و این دفترچه می تواند مبنای کنترل باشد . کارشناسان شهرداری می توانند در هر مرحله از کار به طور تصادفی با در دست داشتن اطلاعات مندرج در دفترچه ؛ به کارگاه مراجعه و در صورت وقوع تخلف ، از انجام یا ادامه آن جلوگیری کنند .

۳-۱- کنترل نهایی

پس از تکمیل ساختمان قبل از صدور گواهی پایان کار ، باید ساختمان اجرا شده تکمیل گردد تا انطباق آن با نقشه ها و محاسبات مصوب محرز شود. اکنون این کنترل تنها شامل ضوابط شهرسازی است و ضوابط فنی مربوط به ایمنی و ایستایی ساختمان - که از اهمیت ویژه ای برخوردار است - کمتر مورد توجه قرار می گیرد.

۴-۱- کنترل بهره برداری

از آنجا که صدور پایانه کار ، از یکسویه معنی پایان عملیات ساختمانی و از سوی دیگر به معنی اجازه بهره برداری از ساختمان است .چنانچه نوع بهره برداری از آن تغییر کند ، ممکن است مشکلات فراوانی ایجاد گردد. و در ارتباط با نحوه استفاده از فضاها و ایمنی ایستایی بنا نیز مشکلاتی بوجود آورد، بنابراین کنترل در نحوه بهره برداری از بنا و ساختمان امری ضروری است.

تصمیم به تبدیل یک ساختمان مسکونی به ساختمان آموزشی و یا اداری ، تجاری یا خدماتی از نظر تغییر در مقررات شهرسازی ، در شورای عالی شهرسازی یا کمیسیون ماده ۵ اتخاذ می شود. لیکن در رابطه با ایمنی و ایستایی آن ، چنین مراعاتی تصمیم نمی گیرند و موضوع به پذیرش مسئولیت توسط مهندس ناظر ختم می گردد.

۲ - کنترل منظر ساختمان و سیمای شهر

شهرهای ایران در گذشته با رشد بسیار کند و متکی بر سنتی ریشه دار شکل می گرفتند. در این شهرها ، تجربه های جالبی از نظر طراحی شهری و سیمای شهر ارائه شده است. چه فضاهای طراحی و از پیش اندیشیده شده نظیر میدان

نقش جهان اصفهان ، ارک شیراز و بخشهایی از مرکز قدیمتهران ، تبریز ، کرمان ، کاشان و... . چه فضاهای خودرو بدون طرح ، بازارها ، بازارچه ها و مراکز محلات شهرهای کوچک و بزرگ کشور ، همگی به علت یکپارچگی و هماهنگی ، سیمای زیبا و همگون را بوجود می آورند.

توسعه سریع شهرنشینی و پیدایش مشکل مسکن در شهرها موجب شد که بسیاری از شهروندان در درجه اول به فکر تأمین سرپناهی برای خود باشند و به نمای ساختمان و یا سیمای شهر توجه نکنند.

از سوی دیگر با مقایسه با معماری و سیمای شهر در گذشته ، به کارگیری مصالح ، روشها و تکنولوژیهای جدید در احداث بنا، موجب پیدایش مجموعه ای از ساختمانهای شهری شده که هیچ گونه هماهنگی در نمای ساختمانها ، ارتفاع ، حجم ، مصالح ، رنگ و... وجود ندارد.

در شرایط کنونی در حالی که صنعت ساختمان در کشور هنوز از وضع و اجرای مقررات لازم ، در مورد ایجاد فضای شهری امن و سالم به دور است ، شاید سخن گفتن درمورد مطلوبیت سیمای شهر نوعی تجمل گرایی و یا سخن از سذر آسودگی باشد ، اما ایجاد محیط و فضای مطلوب شهری ، در سامت روان شهروندان به اندازه ایجاد ساختمانهای امن و سالم حایز اهمیت است.

در قانون شهرداری ، آنجا که به صدور پروانه برای کلیه ساختمانهای شهری اشره می شود به جزئیات ساختمان پرداخته شده است. از این رو در این قانون اشاره ای هم به کنترل نمای ساختمان نشده ، اما در ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران

شهری ، مستقیماً بر " نماسازی " به عنوان یکی از مصادیق نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر اشاره شده است. همچنین با توجه به اینکه ظاهر ساختمانهایی که به حالت نیمه تمام رها می شوند ، از جلوه های آلودگی بصری است ، در تبصره ۲ از ماده ۲۹ این قانون ، شهرداری موظف است ، حداکثر مدت را برای پایان ساختمان قید نماید. این قانون را می توان به نوعی با اهمیت نمای ساختمان مرتبط دانست. بویژه که در این تبصره بر ساختمانهایی که در " میدانها و معابر اصلی شهر " احداث می شدند تأکید شده است.

افزون بر این ، مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی ، با عنوان ضوابط ومقررات نمای شهری در ۶ بند کلی به یان موضوع اختصاص دارد. بر اساس این مصوبه : " کیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها وشهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است ، اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی ، نمای شهری محسوب شده ، ازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود. " بر اساس این قانون " صدور گواهی پایان کار ساختمان ، مشروط به انجام نماسازی فضاها ی اصلی و جانبی است . "

همچنین برای ضابطه مند شدن نمای ساختمانها در بخشهای مختلف شهر ، کلیه شهرهای دارای طرح جامع وتفصیلی و هادی وشهرکسازی ، موظف شده اند ظرف مدت ۶ ماه ، ضوابط ومشخصات نماسازی هماهنگ تهیه کرده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسانند. همچنین مقرر شده همراه طرحهای جامع وتفصیلی و هادی و شهرکسازی ، بعد از تاریخ مصوبه نیز ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ به تصویب برسد. در آخرین بند این

مصوبه ، مهندسان مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی مکلف شده اند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرحهای ساختمانی ، نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

در مجموعه مباحث کنترل ساختمانی ، نظارت بر جنبه های نظیر ایمنی و تراکم ، با اندازه گیریهای کمی و محاسبات فنی تا حد زیادی امکان پذیر است. اما مسائل مربوط به نمای ساختمان و ظاهر شهر از ویژگیهای برخورداری است که کنترل و نظارت بر آن را مشکل می سازد، تا جایی که حتی بعضی مواقع نظارت پذیر بودن آن برای عده ای مورد تردید قرار می گیرد.

اگر چه در مصوبه شورای عالی شهرسازی ، تهیه کنندگان انواع طرحهای توسعه شهری موظف شده اند که ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ را تهیه و به تصویب برسانند ، اما نظارت بر نماهای ساختمانها را نمی توان تنها به استفاده از ضوابط و مقررات مربوط به نوع و یا رنگ مصالح ساختمانی بکار رفته در نمای ساختمان محدود کرد و فقط در یک فصل خاص به آن پرداخت.

واقعیت آن است که کنترل فرم و شکل شهر از نظر بصری شامل عرصه وسیعی می شود که تقریباً تمام ضوابطی که برای توسعه شهری موجود است ، مانند مقررات حوزه بندی ، ضوابط مربوط به تفکیک اراضی در شهر، مقررات ساختمان و مقررات مربوط به آتش سوزی، بر ظاهر و نمای شهر تأثیر دارد . " تراکم ، محل ساختمان / درزمین / و ملزومات فضای باز ، مقررات مربوط به خیابانها ، بلوک ساختمانها و هندسه قطعات تفکیکی ، ضوابط مربوط به

پارکینگ، تابلوها و علائم، مقررات منظر سازی، نرده ها، خاکبرداری و ایمنی و سرو صدا، همه بر ظاهر و نمای شهر تأثیر می گذارند."

همچنین گروهی که ضوابط و مقررات طرح توسعه نما و ظاهر شهر را تدوین می کنند و یا تصویب کنندگان آن، افزون بر آنکه به نع و جنس مصالح بنای ساختمان توجه دارند، لازم است موارد زیر را نیز در نظر داشته باشند:

- ۱ - ایجاد خط افقی یکسان و نظم مناسب در یک فضا (کنار یک خیابان اصلی، یک معبر، یک میدان و...)
- ۲ - حفظ تراکم ساختمانی برابر در یک ناحیه که حاصل آن همگونی ارتفاع ساختمانها در فضاهای مورد نظر است
- ۳ - به کارگیری مصالح یکسان یا حداقل هماهنگ در فضاهای همجوار
- ۴ - کاربرد ارتفاع یکسان و متناسب با اجزای ساختمانها در نمای اصلی (در فضای عمومی)، مانند خط زیر و بالای پنجره ها، بالکنها و...

۵ - به کارگیری رنگ یکسان (یا حداقل هماهنگ) در نماهای اصلی

۷ - کاربری مشابه یا هماهنگ در زمینههای همجوار

۸ - ناحیه بندی شهر برای اعمال موارد فوق بر حسب وضعیت هر ناحیه

عموم شهروندان - که سازندگان بناهای شهری هستند - نظارت سازمانهای مسؤو بر ایمنی، بهداشت، آسایش و صرفه اقتصادی ساختمانهای در دست احداث را تقریباً به راحتی می پذیرند. از این رو نظارت بر رعایت اصول و مقررات در این

زمینه نیز نسبتاً آسانتر است اما درباره ارزش زیبایی ساختمان ، کسانی هستند که حتی ثانوی بودن این ارزش را انکار می کنند ، در این صورت نظارت در این زمینه با مشکل مواجه می شود. این مشکل در شرایطی که شهروندان برای ساخت مسکن با مشکلات اقتصادی دست به گریبان هستند ، تشدید می شود. در اینجا ، توجه به چند نکته مهم است :

- با آموزش و ارتقاء سطح زیبایی شناسی ، علاقه عموم شهروندان به ارزشهای زیبایی بنا جلب شود.
- ارائه ضوابط و مقررات دست و پا گیر ، اجرای نظارت را مشکل می کند . ضوابط و مقررات مربوط به نما حتی الامکان باید سهل باشد. و به موارد بسیار جزئی نپردازد.
- امکانات اقتصادی عموم مردم برای ضوابط و مقررات مربوطه مورد توجه قرار گیرد
- در تعیین ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ ، در هر بخش از شهر ، عناصر مثبت در وضع موجود در بناها شناسایی شده و از آن حداکثر استفاده به عمل آید.
- در به کارگیری معیارهای مربوط به نما و ظاهر شهر مشکلات دیرینه ای وجود دارد .
- درک محیط نته تنها وابسته به فرم قابل رویت مظاهر شهر و ماهیت عینی آن است ، بلکه به طبیعت مشاهده گر ، زمینه های زندگی و همچنین نیازها و مقاصد و محیط اجتماعی او بستگی دارد. یک چیز واحد را دو شخص از دو طبقه اجتماعی مختلف ممکن است به دو صورت متفاوت مشاهده کنند.

شهروندانی از طبقه پایین جامعه را ممکن است عواملی چون علائم ایمنی ، ثبات ، تازگی ، تحرک و پیشرفت به خود بخواند و فرمهایی ایشان را بوجد آورد که به دیده طبقات بالای جامعه خشن و سخت می آید. محیطی نیکو باید هر دو دسته را راضی کند ، در حالی که امکانات تازه ای بدست می دهد تا امیال هر دو گروه وسعت یابد.

- ساختمانهای شهری که در کنار یکدیگر قرار دارند ، دارای کارکردهای گوناگونی هستند و طبیعتاً نمای هر ساختمان با توجه به کارکرد و ابعاد آن طراحی می شود.

از سوی دیگر چنانچه طراحی نمای هر ساختمان بدون در نظر گرفتن نمای ساختمانهای دیگر صورت گیرد ، هماهنگی نمای شهری به آشفتگی می گراید ؛ بنابراین ضوابط ومقررات مربوط به نمای ساختمان باید به گونه ای تنظیم شود که تناقض بین جنبه عمومی خصوصی نماها از بین برود.

۳ - کنترل تراکم و ارتفاع ساختمان

سطح ثابت و شمنخصی از زمین با کاربری مسکونی ، پذیرای میزانی متفاوت از جمعیت است . بدیهی است که اندازه قطعات زمین مسکونی ، مساحت زیر بنا، سطح فضای باز ، تعداد واحدهای مسکونی درهر ساختمان و تعداد طبقات بر میزان جمعیت پذیری مناطق مسکونی مؤثر است . این مسأله یکی از بحثهای مهم واساسی در برنامه ریزی شهری وتهیه طرحهای توسعه شهری است.

تراکم عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به میزان معینی از زمین که در شهرها به هکتار بیان می شود. در برنامه ریزی کالبدی هر شهر، کنترل تراکم از جهاتی چند اهمیت دارد. توزیع فضای مناسب با خدمات از مهمترین این موارد است.

یکی از اهداف اصلی برنامه ریزی شهری، رسیدن به وضعیتی است که انواع امکانات و فضاهای شهری به اندازه کافی و به نحو مطلوب در دسترس شهروندان قرار گیرد و آنها با کمترین مشکل به انواع امکانات شهری دسترسی داشته باشند. این کار با توزیع سلسه مراتب انواع کاربریهای شهری در سطوح محلات، نواحی و مناطق صورت می گیرد. در مکانیابی انواع فضاهای شهری و محاسبه میزان سطوح انواع فضاها در محلات مختلف، تنها به انواع خدمات (آموزشی، بهداشتی، تجاری و...) در فواصل مکانی مشخص توجه و بسنده نمی شود. زیرا هدف اصلی، ایجاد تعادل منطقی بین جمعیت و امکانات است. در صورتی که بر چگونگی توزیع و اسکان جمعیت در نواحی مختلف شهری نظارت نشود، با متراکم شدن جمعیت در بخشی از شهر، تعادل مورد نظر بین جمعیت و امکانات به هم می خورد.

برخی از مناطق شهری بنا به دلایلی نظیر مطلوبیت چشم انداز، کیفیت آب و هوا، دسترسی به زیر ساختها و کاربریهای عام المنفعه، همجواری با مراکز اقتصادی و... از جاذبه بیشتری برای سکونت برخوردارند. در صورتی که بر میزان جمعیت پذیری اینگونه نواحی نظارت نشود، بزودی این گونه نواحی تبدیل به محلاتی شلوغ و پرتراکم می شوند.

رعایت نکات ایمنی و بهداشتی از قبیل جوگیری از انتشار امراض و یا تسهیل تخلیه و انتقال مردم در موقع حدوث سوانح و بلایای طبیعی و غیر طبیعی از دیگر دلایل قابل توجه در زوم کنترل تراکم ساختمانی است. چنین کسانی که جنبه های انسانی شهرنشینی را مورد مطالعه قرار می دهند اعلام می کنند که سرو صدا و دیگر عوارض تراکم زیاد، موجب اختلالات روانی و رفتار غیر متعارف می گردد.

افزون بر این، مسائلی نظیر نامناسب بودن جنس خاک برای احداث ساختمانهای بلند مرتبه، نامناسب بودن شبکه های ارتباطی و عدم امکان توسعه آن، جلوگیری از اشراف ساختمانها بر یکدیگر، مسائل بهداشتی و... از دلایل لزوم کنترل تراکم ساختمانی در مناطق مختلف شهری است.

برای انتخاب تراکمهای مختلف مسکونی در مناطق مختلف شهر، مسائل زیر مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار می گیرند:

- بررسی تراکمهای موجود مناطق مسکونی و دستیابی به علل اجتماعی و فیزیکی آنها
- مطالعه سیستم شبکه بندی موجود مناطق مسکونی و انطباق آن با تراکمهای مسکونی موجود در مناطق مختلف شهری و تعیین ظرفیت قدرت و کشش شبکه های ارتباطی در رابطه با تراکم پیشنهادی.
- مطالعه امکانات توسعه معابر موجود و یا احداث شبکه بندی جدید در مناطق عمران شده، در رابطه با عمر ساختمانهای موجود و کیفیت ساختمانها و هزینه اجرایی آنها با در نظر گرفتن بودجه سازمانهای اجرایی.

- بررسی امکان تغییر بافت محلات و نواحی موجود، در رابطه با تغییر تراکم و بهره گیری بهتر و بیشتر از مناطق مسکونی موجود، با در نظر گرفتن اوضاع اقتصادی و اجتماعی هر محله
- بررسی قیمت زمین در ارتباط با بهره گیری بیشتر از افزایش تراکم در مناطقی از شهر که به دلایل گوناگون در وضع موجود، قیمت زیادی دارند.
- بررسی وضع طبیعی زمین از نظر توپوگرافی و شیبهای مؤثر، در رابطه با تعیین سیستم شبکه بندی معابر
- بررسی مقاومت زمین در مناطق مختلف شهری در ارتباط با تعیین تعداد طبقات
- بررسی اوضاع اجتماعی و فرهنگی شهر در ارتباط با آپارتمان نشینی و زندگی اجتماعی در مجموعه های مسکونی و تقسیم بندی شهر به صورت محلات و یا مناطق در رابطه با عوامل فوق
- مطالعه نوع ماکیت در ارتباط با تعیین سیستم و نوع سرمایه گذاری در بخش مسکن
- مطالعه و بررسی سیستم تجهیزات و تسهیلات شهری از نظر کیفیت - کمیت و ظرفیت موجود سیستم برق، تلفن، آب، گاز، فاضلاب و امکانات عملی گسترش آنها در ارتباط با تغییر و ازدیاد تراکم در مناطق مختلف مسکونی.
- مطالعه و بررسی و تعیین سهم سرانه برای سکونت در ارتباط با قدرت اقتصادی و مالی شهروندان و امکانات و وسعت زمینهای مسکونی در کل و ابعاد قطعات مسکونی در وضع موجود.
- مطالع اوضاع اقلیمی شهر در ارتباط با تعیین تراکم و مرفولوژی شهری

به طور کی انواع تراکمهای مسکونی که در شهرهای مختلف کشور اعمال می گردد به صورت زیر است :

۱ - تراکم بسیار کم، برای سکونت ۴۵ الی ۶۰ نفر در هکتار

۲ - تراکم کم ، برای سکونت ۶۰ الی ۱۵۰ نفر در هکتار

۳ - تراکم متوسط، برای سکونت ۱۵۰ الی ۳۰۰ نفر در هکتار

۴ - تراکم زیاد ، برای سکونت ۳۰۰ الی ۵۰۰ نفر در هکتار

۵ - تراکم بسیار زیاد ، برای سکونت بیش از ۵۰۰ نفر در هکتار .

وضعیت تراکم مسکونی بخشهای مختلف شهر در نقشه های طراحی توسعه شهری مشخص می شود و در بخش ضوابط و مقررات طرح نیز مشخصا هر کدام از تراکمها تعیین می گردد و با استفاده از همان ضوابط ومقررات ، تراکم ساختمانها در هر بخش کنترل می شود.

کنترل تراکم مسکونی با نظارت بر موارد زیر صورت می گیرد:

۴ - حداقل مساحت قطعات تفکیکی

" اگرچه تفکیک زمین مستقیما یک فعالیت ساختمانی و فیزیکی نیست ، ولی بدون تردید عامل اصلی ومقدمه کار ساختمان است و در صورتی که تفکیک اراضی در شهرها به نحو صحیحی انجام نشود ، و کنترل صحیحی بر آن اعمال نگردد، کنترلهای ساختمانی نیز بی نتیجه خواهد بود و یا حداقل نتایج چشم گیری دربر نخواهد داشت."

در بخش ضوابط و مقررات طرحهای توسعه شهری ، حداقل قطعات تفکیکی در تراکمهای مختلف شهری مشخص می شود . این ضوابط موجب می شود که از تفکیک زمین به قطعات بسیار کوچک که افزون بر بالا رفتن میزان جمعیت پذیری در هر قسمت شهر، مشکلات ناشی از ازدحام بی ریه را نیز ر پی دارد ، جلوگیری شود.

البته حداقلهای تعیین شده برای قطعات تفکیکی دقیقاً لازمالاتجرا هستند . اما در بعضی موارد خاص چنانچه اندازه قطعات تفکیکی ، دارای تفاوت چشمگیری با ضوابط تعیین شده نباشد و تفکیک پایینتر از حد نصاب موجب بروز مشکلات فنی خاصی نشود، شهرداری موضوع را در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عای شهرسازی ومعماری و کمیته فنی طرحهای هادی مطرح نموده و در آن باره تصمیم گیری می کنند.

در تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی ، قیمت زمین در منطقه و همچنین وضعیت اقتصادی ساکنان از اهمیت ویژه ای برخوردار است . حداقل قطعات تفکیکی باید به گونه ای تعیین شود که ساکنان آن منطقه قادر به خریداری آن باشند.

نوع معیشت نیز از عوامل مهم در تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی است. بدیهی است در شهرهای کوچک که هنوز نقش غالب شهر ، فعالیتهای کشاورزی است و بخشی از فضاهای سکونت به نگهداری از ماشینهای کشاورزی و یا انبار کردن محصولات اختصاص می یابد، نمی توان از الگوهای تعیین شده حداقل قطعات تفکیکی در شهرهای

بزرگتر و یا مناطقی که چنین فاعیتهایی ندارند ، استفاده کرد. افزون بر این میزان زمینهای ساخته نشده ، الگوهای ساخت مسکن و... نیز از مسائل مهم در تعیین حداقل مساحت قطعات تفکیکی و نظارت بر آنها است.

۵ - میزان فضای آزاد نسبت به کل سطح زمین

در بخش ضوابط ومقررات احداث ساختمان ، تمامی طرحهای توسعه شهری، حاکثر سطح زیر بنا در طبقه همکف وحداقل فضای آزاد قطعه زمین بعد از احداث بنا در آن مشخص می گردد. تعیین حداقل فضای آزاد درهر قطعه زمین و نظارت بر اجرای آن توسط سازندگان بنا از چند جهت دارای اهمیت است:

۱ - کنترل تراکم جمعیت در مناطق مختلف شهر

۲ - تأمین نور وهوا و آرامش مطلوب برای سکنه

۳ - تقلیل خطرات آتش سوزی و تأمین نوری محیط سالم برای زندگی مردم

در شرایطی که به دلایل مشکل کمود زمین و همچنین تأمین آسان امکانات شهری ، رشد عمومی شهرها اجتناب ناپذیر شده است کنترل سطح فضای آزاد از اهمیت حیاتی برخوردار است.

در نیمه اول قرن کنونی با توجه به ضوابط یاد شده ، در برخی از کشورها نظارت دقیق ساخت و سازهای شهری با سختگیریهای شدیدی همراه بود ودقیقا اندازه ی حیاطهای جلوی ساختمان ، کنار ساختمان و عقب ساختمان و همچنین ارتفاع دقیق ساختمان تعیین می گردد و به هیچ کس امکان تخلف داده نمی شد ولی بتدریج ضوابط مذکور بر

اثر اعتراض و نارضایتی مردم وعدم امکان اعمال سلیقه توسط مالکان ومعماران و مهندسان ساختمان تعدیل گردید در حال حاضر فقط هدفهای کلی در تأمین رفاه و آسایش مردم وراحتی ساختمانها مورزد نظر قرار می گیرد.

روشی که هم اکنون برای کنترل اندازه و وسعت مورد عمل قرار می گیرد بیشتر در محاسبه درصد زیربنا نسبت به مجموعه قطعه زمین تکیه دارد ومالک می تواند با رعایت ضوابط مذکور و همچنین با ضابطه حداقل فضای باز ، ساختمان خود را طرح ریزی کند به شرط آنکه مزاحمتی برای همسایگان فراهم ننماید.

۶- حداکثر تعداد طبقات

اکنون که پیشرفتهای فنی وساختمانی امکان توسعه عمودی شهرها و افزایش تعداد طبقات را فراهم کرده است به گونه ای که می توان چند هزار نفر جمعیت را در داخل یک برج جای داد، تعیین ارتفاع ساختمانها به حداکثر تعداد طبقات نقش قابل توجهی در نظارت بر تراکم و توسعه منطقی شهرها دارد. در تعیین حداکثر تعداد واحدها در بخشهای متفاوت شهر و ارتفاع ساختمانها رعایت موارد زیر اهمیت دارد:

- ارتفاع و تعداد طبقات ساختمانها در ارتباط با سیما و فرم شهر ، استفاده از دید ومنظر عمومی شهر در نظر گرفته می شود.

- مسأله طبقات ساختمان و زندگی در آنها از نظر اجتماعی و در رابطه با سنتهای محلی وخصوصیات دیگر اجتماعی و فرهنگی مورد مطالعه قرار می گیرد. همانگونه که بی توجهی به ارزش اقتصادی زمین و گیرایش عمومی به

ساختمانهای مرتفع می تواند موجب برزو تخلفات ساختمانی به صورت افزایش غیر قانونی تعداد طبقات و یا افزایش سطح زیر بنا شود، همچنین بی توجهی به عدم تمایل شهروندان به زندگی در ساختمانهای مرتفع نیز می تواند به گسترش افقی شهر در زمینها و مسیرهای ناخواسته بیانجامد.

– به طبقات ساختمانها در رابطه به مشرف بودن ساختمان ونواحی مجاور، به مسأله پوشیدگی زندگی و آرامش و آسایش خانوادها توجه شود.

در طرحهای توسعه شهری گاه کمتر مورد نظر از طریق تعیین حداکثر ارتفاع ساختمان مشخص می گردد. بدیهی است هنگامکه ضابطه ارتفاع بر حسب متراژ تعیین شود، باید مشخص شود که ارتفاع از چه نقطه ای نسبت به کف خیابان محاسبه گردد. این ضوابط باید چنان وضوحی داشته باشد که صاحب زمین نتوند برای ایجاد تعداد طبقات بیشتر، ارتفاع خیلی کمی برای هر یک از طبقات ساختمان منظور نماید.

● منابع و مأخذ

منابع و مأخذ

- ۱- اعتماد، گیتی، مقاله "سیمای شهری و مقررات کنترل ساختمان"، مندرج در "مجموعه مقالات نخستین کنفرانس ملی مقررات و کنترل ساختمان"، دفتر نظارت مهندسی وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵.
- ۲- افشار، سیروس، "برنامه ریزی مسکن و حاشیه نشینی" (جزوه درسی)، دانشگاه تبریز - دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، ۱۳۶۵.
- ۳- بهرام غفاری، محسن، مقاله "کنترل ساختمانی" (پیش درآمدی بر طرح فراگیر ملی)، مندرج در مجله "آبادی"، شماره ۲، پاییز ۱۳۷۰.
- ۴- بهشتی روی، مجید، "بررسی آثار کالبدی تخلفات ساختمانی" (پایان نامه دوره کارشناسی ارشد)، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، گروه شهرسازی، ۱۳۷۲.
- ۵- تقی زاده، عزت الله، مقاله "کنترل ساختمان و تأثیر آن بر تأمین عمومی و حفظ سرمایه های ملی"، مندرج در "مجموعه مقالات نخستین کنفرانس ملی مقررات و کنترل ساختمان"، ۱۳۷۵.
- ۶- حبیبی، میترا، مقاله "ایمن سازی بنا در برابر حقوق"، مندرج در "مجموعه مقالات نخستین کنفرانس ملی مقررات و کنترل ساختمان"، ۱۳۷۵.
- ۷- دفتر فنی وزارت کشور، "قرارداد تهیه طرحهای هادی شهرها"، ۱۳۷۲.

- ۸- رازانی، رضا، مقاله "روش سیستمی برای بالا بردن کیفیت ساختمانها در ایران"، مندرج در مجله "آبادی"، شماره ۱۵، زمستان ۱۳۷۳.
- ۹- سازمان برنامه و بودجه، "قرارداد تیپ ۱۲ (تهیه طرحهای جامع و تفصیلی)"، ۱۳۶۳.
- ۱۰- شهرداری تهران، "خلاصه ای از ضوابط، مقررات و آیین نامه های ساختمانی شهر تهران"، ۱۳۶۸.
- ۱۱- شهرداری تهران، "طرح نظام هدایت و نظام کنترل ساختمان".
- ۱۲- شیعه، اسماعیل، "مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری"، دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۷۵.
- ۱۳- فدایی رضوی، باقر، مقاله "کنترل کیفیت ساختمان"، مندرج در "مجموعه مقالات نخستین کنفرانس ملی مقررات و کنترل ساختمان"، ۱۳۷۵.
- ۱۴- قائم، گیسو، "افزایش جمعیت، مشکل مسکن و معماری بی هویت"، مندرج در "مجموعه مقالات دومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن"، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۷۴.
- ۱۵- قالیبافان، مهدی، مقاله "سیر تکاملی مقررات و ضوابط ساختمانی در گذشته و ضرورت حیاتی آن در شرایط فعلی کشور"، مندرج در مجله "پیام آبادگران"، شماره ۹۳، خرداد و تیر ۱۳۷۳.
- ۱۶- لاکودیان، ا. و پرودیسیو، "خانه سازی در جهان سوم"، ترجمه مینو رفیعی، وزارت برنامه و بودجه، ۱۳۶۴.
- ۱۷- مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران، "مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری".

۱۸- مزینی، منوچهر، "مقالاتی در باب شهر و شهرسازی"، دانشگاه تهران، ۱۳۷۳. مؤسسه تحقیقات شهری و امور محلی، "بررسی قوانین و مقررات و روشهای مورد عمل در امور شهر و شهرسازی، زمین، ساختمان و مسکن"، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۵۶.

۱۹- مهندس مشاور آتک، طرح جامع شهر تهران (ضوابط و مقررات اجرایی)، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۱.
۲۰- وحیدی، منوچهر، "موانع و مشکلات اجرایی مقررات ساختمانی"، مندرج در "مجموعه مقالات نخستین کنفرانس ملی مقررات و کنترل ساختمان"، ۱۳۷۵.

۲۱- هاشمی، سیدرضا، مقاله "قلمرو رو به گسترش نظام کالبدی"، مندرج در مجله "آبادی"، شماره ۸، بهار ۱۳۷۲.
۲۲- هاشمی، فضل الله، "حقوق شهری و قوانین شهرسازی"، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۷۱.

۲۳- هاشمی، فضل الله، کنترل ساختمانی و سازمان دادن به آن، مندرج در "مجموعه مقالات نخستین کنفرانس ملی مقررات و کنترل ساختمان"، ۱۳۷۵.

● پیوست: نوسازی شهری

پیوست: نوسازی شهری

۱- تعریف نوسازی

نوسازی شهری، یک اصطلاح جامع است که به هر نوع تغییر و دگرگونی در بافت‌های شهری، به منظور بهبود شرایط زندگی و کالبدی گفته می‌شود و اشکال گوناگون بازسازی، مرمت، تعویض، تغییر وضعیت، اصلاح، حفاظت، نگهداری از انبیه و محوطه‌های شهری را در برمی‌گیرد.

سیاست نوسازی شهری، عبارت است از احیا یا تجدیدبنای نواحی موجود شهری براساس یک طرح هماهنگ و کنترل شده، همراه با پاکسازی نواحی مخروبه و ساختمانهای نامناسب و کاربریهای مزاحم. نتیجه نهایی این سیاست به جابه جایی کاربری شهری کارگاهها و مغازه های مزاحم می انجامد. این فرایند به "متوسط سازی" هم معروف است. سیاست نوسازی شهری می تواند در هر منطقه از شهر که توسعه نیافته، یا در موقعیت نامطلوب قرار گرفته است. انجام پذیرد؛ مانند همجواری نواحی مسکونی با اتوبان، قرارگاه، کارخانه ها و مراکز حمل و نقل و تقاطعهای بزرگ ترافیک. عوامل گوناگونی، از جمله عوامل زیر در وجوب نوسازی دخیلند.

- اختلاط کاربریهای ناسازگار؛ مانند اختلاط محله های مسکونی با صنایع و انبارها.

- تراکم ترافیک و عبور شبکه بزرگراهها و سیستمهای حمل و نقل، فرودگاه، ترمینالها و تقاطعهای بزرگ.

- ساختمانهای فرسوده و کهنه قدیمی یا ساختمانهای بسیار نامطلوب آلودگیهای شهری.

- تراکم شدید مصارف زمین؛ مانند آپارتمانهای به هم فشرده و بافتهای فشرده با خانه های خیلی کوچک.

- شرایط غیربهداشتی و وضعیت ناسالم زیست محیطی که معلول انباشتن آلودگیها.

- شرایط نامطلوب زندگی؛ مانند مزاحمتها، ازدحام، سر و صدا و آشتگی.

- کمبود تسهیلات اجتماعی و خدمات شهری و زیر ساختهای مناسب.

- کمبود فضای باز شهری؛ مانند پارکها و زمینهای بازی.

هر یک از این وضعیتهای می توانند موجبات نوسازی را فراهم کنند. در بسیاری از موارد برخی از محوطه های شهری دارای تمام یا بعضی از وضعیتهای بالا هستند. معمولاً بافتهای قدیمی به گونه ای خاص، از وضعیت بد محیطی رنج می برند. بافتهای حاشیه ای در شهرهای بزرگ که به طور خودرو پدید آمده اند نیز دارای بدترین وضعیت کالبدی و اجتماعی هستند.

۲- بازسازی

بازسازی به معنی تخریب و از نو ساختن ابنیه یا بافتهای شهری است که شامل محله های مخروبه، زاغه ها و محوطه های آلودگی درون یا حاشیه شهرها می شود. بازسازی، جانشین کردن نظام یافته عناصر جدید به جای عناصر قدیمی است و هدف آن انطباق با شرایط جدید شهر، و ارضای نیازهای تازه شهروندان است.

برای به دست آوردن زمین در درون بافت‌های شهری، و ایجاد کاربری‌های تجاری یا مسکونی با کیفیت بهتر در آنها، یا برای احداث پارک و مراکز فرهنگی و اجتماعی جدید، بافت‌های مخروبه درون شهرها، نواحی صنعتی، گاراژها، ایستگاه‌های راه آهن و فرودگاه‌های قدیمی، شناسایی و تخریب می‌شوند و از نو ساخته می‌شوند. این اقدامات طی دهه ۸۰ در پاریس و طی سال‌های اخیر در تهران در مقیاسی وسیع اجرا گردیده که اصطلاحاً به آن "بافت زمین شهری" گفته می‌شود. از میان این طرح‌ها در تهران، می‌توان به طرح "نواب"، "قلعه مرغی" و مانند آنها اشاره کرد. اجرای این طرح‌ها در نواحی صنعتی که مملو از کاربری‌های مزاحم هستند، به نتایجی بسیار موفق و مطلوب می‌انجامد و سلامت محیط و غنای فضا‌های شهری را افزایش می‌دهد. لیکن در محله‌های مسکونی، به ویژه در بافت‌های کهن، نتایج اجتماعی و روانی خاصی را پدید می‌آورد که اصطلاحاً "شهرسازی تعویضی" خوانده می‌شود. بازسازی محله "لومار" در پاریس (سال ۱۹۶۶) و بازسازی اطراف حرم حضرت رضا (ع) در مشهد مقدس (در سال ۱۳۵۴) از جمله نمونه‌هایی است که در صحبت از شهرسازی تعویضی می‌توان به آنها اشاره کرد.

فرایند بازسازی، از فعالیتهای متعدد تشکیل می‌شود که برخی جنبه عادی و برخی نقش اساسی دارند. عوامل اساسی در موفقیت طرح‌های بازسازی عبارتند از:

- ۱- امکانپذیری مالی (Financial feasibility) در تأمین منابع مالی و اعتباری، برای اجرای پروژه.
- ۲- ظرفیت جابه‌جایی (Telocation capability) در تأمین جا و مکان برای انتقال جمعیت و اسکان و اشتغال آنها.

اجرای این دو عامل معمولاً زمان زیادی را می طلبد که منجر به دشواری عملیات و حتی شکست در برنامه های بازسازی می شود.

۳- باززنده سازی (توانبخش)

احیا یا تجدید حیات بناها و بافتهای شهری عبارت است از تقویت زندگی اجتماعی- اقتصادی ساکنان محله های مسکونی، همراه با مرمت و بهسازی کالبدی. در باززنده سازی یا احیای بافتهای شهری، تجدید حیات اجتماعی به نسبت تجدید بنا، اهمیت دارد.

بازرنده سازی پیچیده ترین سیاست نوسازی است، زیرا تقویت و توانبخشی فعالیتها و روابط اجتماعی امری پیچیده است و اصولاً از میان برداشتن عناصر مزاحم و محو عوامل مخرب یا فاسد در میان بافتهای شهری، به دشواری انجام می پذیرد.

شکل مثبت توان بخشی این است که افراد، مالکیت خود را بر خانه و مغازه حفظ کرده، ملک خویش را مرمت و بهسازی کنند. این کار به کمک و حمایت و دولت و ایجاد انگیزه برای بهسازی، نیاز مبرم دارد. گاهی از طریق اجارهای قانونی نیز می توان این سیاست را اجرا کرد.

برخلاف طرحهای بهسازی و حفاظت و مرمت که جنبه های تکنیکی و فنی دارند، طرحهای توانبخشی دارای جنبه اجتماعی، اقتصادی و حقوقی هستند و به مدیریت کارآمد و هوشیار نیازمندند. نتایج به دست آمده از مشارکت مردم در باززنده سازی عبارتند از:

- ۱- تغییر نقش سازند؛ در این زمینه مالک زمین یا ملک با به کارگیری سرمایه عمومی، اقدام به نوسازی یا بهسازی می کند تا جامعه نیز سود برده باشد.
- ۲- تجهیز زمینهای شهری؛ با مشارکت مردم از طریق عرضه کردن زمین معوض برای بناهای مخروبه و گسترش املاک عمومی، می توان زمینهای شهری را تجهیز کرد.
- ۳- ایجاد تعاونیهای نوسازی؛ تعاونیهای نوسازی می توانند با تصاحب زمینهای سهل الوصول به صورت تجمع، ذخیره اراضی را برای تولید مسکن یا تسهیلات عمومی افزایش دهند.
- ۴- ساماندهی زمینهای معوض یا یکپارچه کردن و تجمیع بلوکهای فرسوده، با بهره گیری از امکانات مشارکتی مردم.
- ۴- عوامل فرسودگی و تخریب بافتهای شهری

بخشهای قدیمی شهرها، روزگاری مهمترین و بهترین محله های مسکونی شهرها بوده اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارد. بازارها که قلب اقتصادی و اجتماعی شهر به شمار می روند، در بافت قدیمی شهرها دایر هستند و هنوز در آنها جنب و جوش مردم، تراکم روابط اجتماعی، و سرزندگی فضاهای عمومی و رفتارهای مذهبی

به چشم می خورد. لیکن چند اتفاق مهم موجب فرسودگی و از کار افتادن بافت شهری در بخش قدیمی شهرها شده است.

۱- تغییر سیمای مسکونی بافت قدیمی به علت انتقال جمعیت اصلی از این بخش به سایر بخش های شهر و جایگزینی گروه های اجتماعی مهاجر و غیربومی، و همچنین فزونی تراکم سکونتی در واحد مسکونی.

۲- تغییر کاربری واحدهای مسکونی به انبار و کارگاه، به دلیل کمبود فضا در ناحیه مرکزی شهری و ضرورت توسعه واحدهای تجاری و خدمات جانبی.

۳- مشکلات دسترسی و تنگناهای شبکه ارتباطی و تأسیسات زیربنایی.

عوامل اقتصادی، اجتماعی، حقوقی، کالبدی و مدیریت و برنامه ریزی که در زیر مختصراً به آنها اشاره می شود، از مهمترین عوامل فرسودگی بافتهای کهن شهری و ناحیه مرکزی شهرها هستند:

۴-۱ عوامل اقتصادی

مهمترین عامل اقتصادی در فرسودگی بافتهای کهن، کاهش سرمایه گذاری است. سرمایه گذاری به دو بخش خصوصی و عمومی تقسیم می شود:

سرمایه گذاری خصوصی: در بافتهای قدیمی به دلیل انتقال جمعیت اصلی به سایر بخشهای شهر و جایگزینی لایه فقیر و مهاجر به صورت مستأجر، عملاً هیچ گونه اقدامی برای مرمت، نگهداری و توسعه واحدهای مسکونی انجام نمی گیرد.

مغازه ها و واحدهای تجارتي - خدماتی داخل بازارها و بافت قدیمی نیز به دلیل کمبود منافع اقتصادی، توسط مالکین

نوسازی نمی گردند، زیرا به واسطه سرقتی، مالکین اصلی عملاً منفعتی از ابنیه تجاری نمی برند.

سرمایه عمومی: سرمایه گذاری دولتی یا عمومی برای ایجاد تسهیلات عمومی توسط نهادهای گوناگون، به ویژه

شهرداری، در منطقه قدیمی، به دلیل مشکلات فیزیکی بسیار دشوار است. اما از این سرمایه ها معمولاً در ساختن

مدرسه، درمانگاه، مراکز فرهنگی جدید و همچنین توسعه و نوسازی تأسیسات زیربنایی آب، برق، گاز و تلفن، و اصلاح

شبکه های ارتباطی - که به علت مشکلات کالبدی در بافت قدیمی، به سختی اجرا می شود - استفاده می گردد.

تخریب محله های بافت قدیمی فرایندی مستمر است. این فرایند هنگامی به اوج می رسد که سرمایه گذاری لازم در

زمینه عمرانی و خدماتی، در مدتی طولانی انجام نگرفته باشد.

سرمایه گذاری مستمر در بافتهای کهن، از سقوط ارزشهای کیفی آنها پیشگیری می کند و نگهداری آنها را امکانپذیر

می سازد. اگر سرمایه گذاری به طور مداوم انجام نگیرد و بافت قدیمف به تدریج رو به فرسودگی بگذارد دیگر هر گونه

سرمایه گذاری بی اثر بوده، در باززنده سازی بافت مؤثر نمی افتد. در این حالت تنها راه حل، بهسازی بافتهای کهن،

تخریب و یا بازسازی آنهاست.

۲-۴- عامل اجتماعی

بخش عمده ساکنین بافتهای کهن شهری را مهاجران تشکیل می دهند. این مهاجران فرهنگهای بومی متفاوتی دارند و اغلب از لایه های اجتماعی فقیر و روستایی، به شهرها آمده اند. بافتهای کهن در برخی شهرهای بزرگ، به علت فقر و بیکاری مهاجران، مرکز وقوع جرمهای اجتماعی می شوند و پدیده نامساعد همزیستی و روابط نامتعادل اجتماعی، با افزایش تراکم مسکونی در محله های قدیمی ظهور می کند. به دلیل ازدحام جمعیت مهاجر و اسکان گروههای بزهکار امنیت در بافت کهن کاهش می یابد و روابط اجتماعی و همزیستی ساکنان بافت قدیم به حداقل می رسد.

تراکم بالای جمعیتی نیز ضمن ایجاد ازدحام، موجب تغییر شکل روابط و گسیختگی سازمانهای اجتماعی متعارف می گردد. بافتهای سنتی و کهن از نظر فیزیکی، ظرفیت پذیرش تراکم جمعیتی بیش از حد را ندارند. اسکان چندین خانوار در یک واحد مسکونی و حتی یک خانوار در یک اتاق از تحمل فیزیکی بافتهای قدیمی خارج است. این پدیده نیز به تخریب فیزیکی بافت منجر می شود.

نتایج زیر، براساس تحقیقاتی در زمینه چگونگی نوسازی منطقه قدیمی شیراز به دست آمده است:

به علت کمبود امکانات در مناطق تاریخی و قدیمی شهر، اقشار اجتماعی با درآمد بالاتر به تدریج این مناطق را ترک می کنند و این نقل مکان، باعث پایین آمدن امکانات رفاهی و اقتصادی مناطق یاد شده می شود. این چرخه نامطلوب، ترکیب اجتماعی موزون منطقه را بر هم می زند و افت درآمد اقتصادی در مناطق تاریخی - که به سبب وجود بازارها و برخی عناصر دیگر از نسبت بالایی در سطح شهر برخوردار بوده است - به میزانی بسیار محدود به ضرر همین مناطق

تاریخی تمام می شود. بررسیهای انجام شده در زمینه محل اسکان شاغلان منطقه (بافت کهن شیراز) نشان می دهند که بیشتر این شاغلان در بیرون از منطقه زندگی می کنند و تنها شاغلان خرده پای منطقه در آنجا ساکن هستند. در این بررسی مشخص شده که اکثر ساکنان بافتهای کهن، کاستیهای منطقه را، در عدم دسترسیهای مناسب، کمبود خدمات شهری، وجود آسیبهای اجتماعی و نظایر آن دانسته اند. نه قدیمی بودن فضای کالبدی منطقه.

۳-۴- عامل حقوقی

مالکیت خصوصی ابنیه و اماکن در بافت کهن، اغلب به صورت مشاعی موروثی، و متعلق به چند مالک است. بخشی از آن واحدها موقوفه اند و بسیاری از مراکز کسب و کار به علت اجاره دادن سرقفلی، عملاً از اختیار مالکین خارج است. وضع مالکیت و مشکلات حقوقی آن، یکی از مهمترین موانع بهسازی و نگهداری ساختمانهای بافت قدیمی است. وجوب حفظ میراثهای فرهنگی و ارزشهای معماری نیز مانع دخل و تصرف در ابنیه و بافتهای مجاور می گردد و برخی، قوانین و مقررات میراث فرهنگی را مانعی عملی در راه نوسازی و بهسازی بخشهایی از بافت قدیمی شهرها می دانند.

۴-۴- عامل کالبدی

وضعیت کالبدی ابنیه بافتهای قدیمی و کهن، یکی از عوامل تخریب و فرسودگی به شمار می رود. نوع مصالح ساختمان (خشت و گل) در ابنیه بافتهای کهن به گونه ای است که مرمت مستمر و همیشگی این ابنیه را ایجاب می

کند، اما عوامل اقتصادی، اجتماعی و حقوقی یاد شده، کار مرمت و نگهداری بخشهای وسیعی از بافتهای کهن را با دشواری رو به رو کرده است.

تراکم ساختمانی در بافتهای کهن که سبب فشردگی بافت و چسبندگی واحدها شده است، امکان دخل و تصرف و مرمت در آنها را مشکل می سازد و از آن گذشته، وجود معابر باریک و پرپیچ و خم نیز، حمل و نقل مصالح را با وسایل نقلیه محدود می کند.

بناهای مخروبه و فرسوده بر بافتهای همجوار اثر تخریبی می گذارند و نه تنها سبب فرسودگی بیشتر بناهای همسایه می شوند بلکه ارزش سرمایه گذاری و نگهداری از آنها را نیز کاهش می دهند.

"اگر به این نکته توجه کنیم که به علت وجود اقشار مهاجر یا کم درآمد و بالا بودن هزینه نگهداری این واحدها، نوع بهره برداری از آنها نیز در پایین ترین سطح ممکن قرار می گیرد، ضعف کیفی واحدهای مسکونی آشکارتر می شود".

خصوصیات معماری مسکن و ابنیه تجاری(بازار) که متناسب با روش معیشت و زندگی سنتی شکل گرفته اند، به سختی با شیوه های جدید زندگی و کار انطباق می یابند، زیرا تغییر بنیادی در فضاهای معماری امکانپذیر نیست.

شبکه معابر و دسترسیها، امکان استفاده از اتوبومی را منتفی کرده، در صورت عبور و مرور اتومبیل، بناهای فرسوده و ساخته شده از خشت و گل در بافت کهن صدمه می بینند.

تأمین تأسیسات و تجهیزات شهری در بافتهای قدیمی و کهن، به دلیل مشکلات ناشی از وضعیت معابر، با هزینه و زحمت بیشتر انجام می پذیرد و به اقدامات ویژه ای نیاز دارد که معمولاً از طرف نهادهای مربوط مراعات نمی گردد. این مسائل، شرایط نامساعد فیزیکی در بافت کهن را تشدید می کنند.

۵-۴. عامل برنامه ریزی

اگر چه عوامل اقتصادی، اجتماعی، حقوقی و کالبدی، بنیانهای فرسودگی بافت قدیمی شهرها را تشکیل می دهند، شهرسازی نوین بدون توجه به ویژگیهای بافتهای کهن موجبات این فرسودگی را افزایش داده است. طرحها و برنامه های میراث فرهنگی، اغلب موانعی برای نوسازی بافتهای قدیمی فراهم می آورند و گاهی مقررات میراث فرهنگی در برخی از شهرها، تمامی یک بافت را در حالت کمون نگاهداشته، محدودیتهای اساسی در راه نوسازی به وجود می آورند. در برخی از طرحهای شهری، بخش قدیمی شهر به وسیله محدوده ای معین، از قلمرو برنامه ریزی و طراحی شهری خارج شده، تصمیم گیری و اقدامات عمرانی در آن منوط به اجازه میراث فرهنگی شده است. در برخی طرحهای جامع و هادی شهری نیز، بدون توجه به تفاوتیهای اجتماعی، اقتصادی بافتهای کهن با بافتهای جدید شهری، برای کل شهر برنامه ریزی یکسانی انجام شده، سیاستهای یگانه ای بر آنها اعمال گردیده است. در حالی که بافتهای کهن و سنتی، از نظر اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و کالبدی دارای مشکلات و دشواریهای خاص خود می باشند و راههایی که برای حل مشکلات آنها مطرح می شوند. در چارچوب یک طرح عمومی نمی گنجند.

در برخی از طرحهای شهری، بدون توجه به ارزشها و یا ویژگیهای بافت کهن، معابر و کاربریهای نامناسبی در این بخش از شهر ساخته شده اند، که نتیجه آن، متلاشی شدن نظام کالبدی و ارزشهای اقتصادی آن، و پدید آمدن اوضاع جبران ناپذیر بوده است.

۵- روش برخورد نوسازی شهری

سه عامل اصلی یا سه طرف تعیین کننده در شکل گیری طرحهای باززنده سازی شهری، در رابطه با یکدیگر، یک معادله را شکل می دهند:

- ۱- فضای ساخته شده و کلیه ویژگیهایی که - چه مثبت و چه منفی - در آن وجود دارد.
- ۲- مردم ساکن محلات و محوطه های تاریخی با همه الفتها و پیوندهای فرهنگی - اجتماعی، و با همه ناآشناییهایی که می توانند با ایده و نحوه مشارکت در تصمیم گیریها داشته باشند.
- ۳- مقررات و مجموعه امکانات سازنده یا بازدارنده در راه سرمایه گذاری روی عرصه و اعیان محلات قدیمی شهرها، از طرف بخش خصوصی و بخش عمومی.

آنچه به عنوان یکی از مسائل در بازسازی شهرهای اروپا پس از جنگ مطرح شد و در کشور ما نیز به چشم می آید، "شهرسازی تعویضی" است. این امر همیشه می تواند در دو حد نهایی یا به دو شک متضاد بروز کند. یکی تخریب

برای اینکه در هیچ زمینه ای دلیلی برای پابرجا نگهداشتن بخشی از شهر قدیمی وجود ندارد و دوم، تخریب برای اینکه دلائل اقتصادی - بازرگانی برای تعویض کاربری محله مورد نظر تدوین و ارائه گردیده است.

نمونه این بخش، بازسازی محله "لوماره" در پاریس است که بناهای زیبا و محلات مسکونی با ارزش فرهنگی و اجتماعی، همانند بناهای موجود در محله "نیومارک" آمستردام به دلایل اقتصادی تخریب گردیدند.

همین اتفاق در تخریب بافت اطراف حرم حضرت رضا(ع) در مشهد (۱۳۵۴خ) اتفاق افتاده، که سالهاست به عنوان "منطقه در حال نوسازی" به صورت کارگاه ساختمانی درآمده و مشکلات شهری و اجتماعی خاصی برای شهروندان و زائران فراهم آورده است.

تجربیات اروپاییان نشان داده که برخورد ریشه ای (رادیکال) در بازسازی محله های قدیمی شهر چندان موفقیت آمیز نبوده استف جراحیهای شهری حاد و شدید فقط به سبب ناچاری صورت گرفته است و نه تنها برنامه ریزی آنها بسیار پردرد و پرزحمت بوده، بلکه نتایج بد و خطرناک نیز به جای گذاشته است. این گفته، به معنی عقب نشینی از هر نوع بازسازی نیست، منظور این است که باید در بازسازی اضطراری مانند پاکسازی زاغه های شهری و محله های رو به زوال (Twilight) با برنامه ریزی جامع عمل کرد.

روش برخورد درست عبارت است از پذیرش معقول و آگاهانه واقعیات و درک مسائل مردمی و مدیریتی، روش برخورد در این زمینه ها چند گونه است.

در "روشهای ترکیبی" که از بهسازی، بازسازی و توانبخشی منطقه کهنه و فرسوده شهری تشکیل شده، نتایج مطلوبتری به دست آمده است. اهداف زیست محیطی در پاکسازی آلودگیهای محیطی و کالبدی و تقلیل بیماریها و خطرات بهداشتی نقش مؤثری دارد و با جلب همکاری همراه است.

اما وقتی علاوه بر سالم سازی محیط، در راه بهسازی مسکن و تأمین تسهیلات شهری (مانند آموزش و پرورش، درمان، و تفریح) در درون یک محیط شهری نیز اقداماتی صورت گیرد، بر غنای زندگی افزوده می شود. این شیوه برخورد، "روش فروتنانه" خوانده می شود. به عبارت دیگر روش فروتنانه بر بازسازی فعاليتها، بیشتر از بازسازی کالبدی تأکید می ورزد.

در بهسازی وضع مسکن و فعالیت، "روش ترکیبی باززنده سازی" همراه با شناسایی مکانهای تخریبی و نوسازی مناطق فرسوده، نتایج مطلوبتر از روش کامل بازسازی به دست داده است.

در نوسازی مناطق زاغه ای و مناطق فرسوده نیز بجای "روش پاکسازی بنیادی" (یا جارو کردن بافت)، "روش جامع"، یعنی ترکیبی از روش توانبخشی، و روش تخریب و روش بهسازی محیطی (تأمین زیرساختها و تسهیلات شهری) مؤثرتر است. در برخی از محوطه های شهری خودرو (حاشیه نشینی)، مانند "خاک سفید تهران" این روش با مشارکت مردمی و مدیریت شهرداری نتایج مطلوبی به دست داده است.

سیاست بخشودگی عوارض نوسازی توأم با اقدامات عمرانی، مانند اصلاح شبکه و تأسیسات زیربنایی و همچنین اجرای طرحهای زیباسازی شهری در خاک سفید از طرف شهرداری منطقه ۴ تهران منجر به بهسازی محیطی و کالبدی شهر و جلب مشارکت همگانی گردیده است.

ع- سیاستهای نوسازی بافتهای قدیم شهری

بهسازی بافتهای قدیمی، به معنای تهیه برنامه ای است برای ترمیم و بهبود نواحی شهری از طریق جایگزین ساختن ساختارهای فرسوده، احیای ساختمانهای روبه زوا، و ایجاد مراکز خرید و خیابانهای بهتر. هدف از بهسازی بافتهای قدیمی، ایجاد انگیزه اقامت برای ساکنان اصلی، تقلیل تنگناها و کمبودهای موجود، و احیای فعالیتهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در آن بخش از شهر است. طبق نظریه احیای شهری، کاهش کیفیت برخی از نواحی معین شهری را می توان از طریق توسعه جدید یا ساختمان مجدد بهبود بخشید. اما در نظریه احیای شهری این واقعیت که فرسودگی ساختمانها، خود علامت فیزیکی مشکلات اجتماعی و اقتصادی است و احداث ساختمانهای جدید به تنهایی نمی تواند مشکلات اجتماعی و اقتصادی را حل کند، نادیده گرفته شده است. در بهسازی بافتهای قدیمی اجرای سیاستهای زیر، بسیار مهم است:

- ایجاد امکانات برای بهره مندی از شیوه های جدید زندگی از لحاظ ارتباطات، بهداشت و تسهیلات شهری، با حفظ اصالت های سنتی و استخوان بندی کلی بافت.

- استفاده از الگوی معماری بافت قدیم برای بازسازی و نوسازی بناها و فضاهای شهری قدیمی، با شیوه های جدید ساختمانی.

- هماهنگی بین بافت جدید و قدیم به منظور حفظ هویت و اصالت معماری و شهرسازی در بافتهای شهری.

- پیشگیری از تبدیل واحدهای مسکونی قدیمی به کارگاه و انبار و کاربری تجاری، به منظور نگهداشتن اجتماع ساکن در محل، و جلوگیری از تخلیه ساکنان اصلی بافت، از طریق ایجاد تسهیلات شهری و تأسیسات زیربنایی مورد نیاز ساکنان.

- ایجاد تسهیلات اقتصادی برای مشاغل و حِرَف سنتی، و تقویت پیشه وران و افزارمندان برای ادامه سبک و کار سنتی.

- ارتقای سطح فعالیت های تجارتنی - خدماتی و ایجاد امکانات دسترسی و ایمنی.

- تجدید ساختمان شریانهای اصلی در بافتهای قدیمی، آسفالت و کف فرش خیابانها و کوچه ها، و ایجاد پارکینگهای مورد نیاز ساکنان در محلهای مناسب.

- احیای عناصر معماری قدیم در داخل بافت و مرمت و بهسازی ساختمانهای باارزش و اصیل برای تقویت و حفاظت از هویت فرهنگی بافتهای کهن.

- احیای محورها یا مراکز تاریخی شهرها، و ایجاد فضاهای مناسب برای فعالیت عملکردهای جدید در محورها و مراکز تاریخی شهرها.

۷- مشارکت مردمی در بازسازی

یکی از مهمترین مسائل در بازسازی بافتهای کهن و مخروبه شهری، جابه جایی ساکنان بومی است. پس از تخریبات اروپاییان در نوسازی شهری، مشخص شد که اغلب ساکنان بومی محلات قدیم به دلیل تعلق خاطر به زیستگاه خود، دوست ندارند به محلات جدید منتقل شوند.

مشکلات بازسازی محله مسکونی سارسلیم در شمال شهر پاریس و نقل مکان جمعیت ساکن در آن به حومه شهر، یکی از مباحث مهم روان شناسی شهری، شناخته شده است. واژه "سارسلیم" به تدریج به عنوان نوعی بیماری روانی - شهری مورد استفاده پژوهشگران قرار گرفته است.

این تجارب حاکی از آن است که ساکنان بومی، جزء جدانشدنی فرهنگ محیطی به شمار می آیند و نباید انجام کارهای حفاظتی و احیای بافت کالبدی، در ترکیب اجتماعی آن تغییرات مهمی به وجود آورد.

این موضوع در عین حال که مورد توجه مدافعان بقای فرهنگهای محلی و تمامیت مدنی شهروندان است، هشدارى به تهیه کنندگان طرحهای بهسازی تلقی می شود تا در طرحهای بازسازی به وضعیت مالی و خواستههای جمعی ساکنان توجه کنند.

وضعیت بازسازیهای بعد از جنگ در اروپا به علت بی اعتنایی به این نکات بسیار اسفناک بود. همین اوضاع در فرانسه منجر به وضع قانون "مالرو" در سال ۱۹۶۲ گردید که طبق این قانون، مداخله دولت در بازسازی بخشهایی از شهر به نام "بخشهای قابل نگهداری" تضمین شد.

به همین منوال، در انگلستان نیز "قانون سازگاری و هماهنگی شهری" به راهنمایی دونکان ساندیر، راه را برای مشارکت مردم و دولت در جریان بازسازی به مقیاسی که قبلاً میسر نبود، باز کرد. ساندیز همچنین در سال ۱۹۵۲ سازمانی به نام "سازمان اعتماد شهروندان" بنیان نهاد که محرک و مشوق مردم و ایجاد اعتماد در میان شهروندان برای رسیدگی به آثار و حفظ آنها بود.

۸- سرمایه گذاری و مدیریت

تحقق برنامه ها و پیشنهادهای نوسازی، به تأمین منابع مالی، و تدارک و سازماندهی تشکیلات ضروری برای گردش کار مالی و اجرایی طرحهای نوسازی بستگی دارد. بدیهی است که نمی توان منابع مالی را بی حد و حصر در نظر گرفت و تصور کرد که دولت، شهرداری یا دیگر مؤسسات عمومی باید تمام آن منابع مالی را تأمین کنند، بلکه باید نیاز مالی به کمترین میزان برسد و تا حد امکان از درون منطقه و با استفاده از توانهای اقتصادی نهفته در آن به دست آید.

بیانهای هزینه - منفعت تهیه شده برای مناطق تاریخی اصفهان و شیراز نشان می دهند که تراز هزینه و منفعت در این مناطق برقرار است در مواردی حتی به حدی مثبت رسیده است. این امر، تحقق پذیری طرحهای نوسازی و باززنده

سازی را تضمین می کند. اما نباید از نظر دور داشت که مسائل و مشکلات اجتماعی و اجرایی فروانی در امر احیای مناطق تاریخی وجود دارد که به رغم ترازهای مثبت، مسأله را بغرنج و پیچیده می کنند.

موضوع دیگر، تشکیات سرمایه گذاری و اجرای بهسازی و نوسازی منطقه است که باید به دقت بررسی شود. برای این تشکیلات نمی توان تنها به نهادهای محدود موجود بسنده کرد، بلکه موجود مجموعه ای از نهادهای دولتی، نیمه دولتی، خصوصی و تعاونی ضروری است. زیرا این مجموعه باید پاسخگوی تنوع و پیچیدگی بیش از حد بهسازی و نوسازی مناطق تاریخی باشد.

مهمتر از همه اینها، مشارکت ساکنان و شاغلان مناطق تاریخی در احیاء و تأمین منابع مالی برای اجرای بهسازی و نوسازی در این مناطق است. بدین منظور، مشارکت باید به صورت تشکیلات متنوع مردمی درآید و در مقیاس واحدهای همسایگی، محله ای و شاخه های صنفی و ترکیبات آنها تحقق یابد.

بررسیها نشان می دهند که بدون مشارکت مردم نه تنها تأمین سرمایه، بلکه اقدامات اجرایی در بهسازی یا نوسازی، حتی با سرمایه گذاری گسترده عمومی نیز امکانپذیر نیست. باید اشاره کرد که احیای مناطق تاریخی تنها یک بار در طول زمان رخ نمی دهد، بلکه امری است مداوم و در نهایت باید به شیوه و سیستمی خود به خود تبدیل شود. این کاری است که تنها با حضور کامل ساکنان و شاغلان مناطق امکانپذیر می شود.

مشکلات گوناگون شهری، راه حلی خاص و انفرادی ندارند و همه به هم مربوط می شوند. همه گروههای اجتماعی باید به گونه ای در حل مشکلات شریک شوند و سرمایه داران بخش خصوصی، سازمانهای دولتی، سازمانهای غیردولتی (NGO)، انجمنهای محلی، مؤسسات مختلط، گروههای اجتماعی و افراد باید در راه رفع مشکلات با همدیگر همکاری کنند. در تجربه نوسازی شهر "کوری چییا" در برزیل بحثهای موافق و مخالف "خصوصی سازی" در پرتو یک حقیقت ساده حل شده اند: هر یک از بازیگران در عرصه فعالیتهای جامعه و شهر، نقشی به عهده دارند که می تواند مکمل دیگری باشد.

نوآوری، تا حدی زیاد می تواند کمبود منابع مالی را جبران کند. کمال مطلوب در شهرها این است که مسائل موجود، خود به منابع مورد نیاز تبدیل شوند. برای مثال بیکاری، کمبود وسایل رفت و آمد همگانی و مشکل حمل زباله همیشه از مسائل مهم شهرها بوده است، اما همین مسائل منبعی بالقوه در ایجاد مشاغل جدید به شمار می روند. اندیشه های نوآورانه و کاربر می توانند تا حدی زیاد جایگزین روشها و فنون سرمایه بر شوند. در این راه، ایجاد یک نظام اطلاع رسانی خوب ضرورت دارد. هر چه شهروندان، شهر خود را بهتر بشناسند، با مسائل آن بهتر رفتار خواهند کرد. یک گروه متعهد از مأموران شهرداری که شهر را به خوبی می شناسند، می توانند چنین نظامی را تحقق بخشند.