

## ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

### فرایند صدور پروانه ساختمانی بخش دوم: درخواست پروانه ساختمانی

#### بررسی‌های کارشناسی

قبل از صدور پروانه ساختمان، درخواست از جنبه‌های مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد. این بررسی‌ها در سه مرحله صورت می‌گیرد:

۱) **بازدید از ملک:** در نخستین بازدید که توسط مأموران شهرداری انجام می‌شود، تهیه گزارش مشخصات ملک، تطبیق سند مالکیت با محل، تهیه گزارش موقعیت ملک نسبت به املاک مجاور، شیب زمین نسبت به گذرهای مجاور، تعیین موقعیت ملک روی نقشه هوایی، وضعیت و تعیین عرض گذر موجود از جمله بررسی‌هایی است که صورت می‌گیرد. همچنین در صورت وجود بنا در ملک، موقعیت آن در زمین ثبت می‌شود. این مرحله از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و کارشناس باید با در دست داشتن اسناد، فرم‌ها و تجهیزات موردنیاز از ملک بازدید و برداشت خود را انجام دهد، تا در همه مراحل مورد استفاده و استناد قرار گیرد و به بازدید مجدد نیاز نباشد.

۲) **تعیین ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر ملک:** با استفاده از نقشه موقعیت ملک بر روی نقشه‌های وضع موجود، کارشناس مسئول طرح‌های شهرسازی، موقعیت ملک در طرح مصوب شهرسازی را از نظر نوع کاربری زمین، میزان تراکم مجاز، سطح اشغال، تعداد طبقات مجاز، عرض گذرهای اطراف، بر و کف و دیگر ضوابط طرح‌های شهرداری مورد بررسی قرار می‌دهد. چنانچه تقاضای مالک برای احداث بنا با ضوابط و مقررات منطبق باشد، عملیات صدور پروانه با تشکیل و ثبت پرونده‌ای با همین عنوان شروع می‌شود.

۳) **استعلام از سازمان‌های ذی‌ربط:** هدف این استعلام‌ها در نظر گرفتن منافع بهره‌برداران از ساختمان و کلیه نهادها و افرادی است که در این تصمیم‌گیری ذی‌نفع هستند. همچنین افزون بر مقررات شهرسازی، ملاحظات بهداشتی و ایمنی از اهداف اصلی این استعلام‌هاست. برخی از مهم‌ترین مواردی که انجام استعلام آن‌ها ضروری است، عبارتند از:

- تعیین حریم لازم‌الرعايه مسيل یا رودخانه یا شعبات آن؛
- تعیین حریم لازم‌الرعايه مسير کابل‌های فشارقوی؛
- نیاز یا عدم نیاز به ایجاد پست برق در ملک موردنظر؛
- تعیین وضعیت ملک از نظر تشخیص باغ و یا غیر باغ بودن؛
- تعیین وضعیت حریم چاه‌ها و قنوت؛
- تعیین وضعیت زمین‌هایی که در سند مزروعی ثبت شده و یا طبق رأی ماده ۱۲ قانون زمین شهری، زمین کشاورزی تشخیص داده شده‌اند؛

- تعیین و تصحیح حدود، مساحت و سایر مشخصات مندرج در سند.

شهرداری‌های کشور نیز قبل از صدور پروانه ساختمان، از سازمان‌های متعددی استعلام اخذ می‌کنند، اما در بعضی موارد دریافت پاسخ استعلام‌ها به درازا می‌کشد. بر اساس تبصره ذیل بند ۲ از مصوبه «اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها»: به منظور جلوگیری از استعلام‌های متعدد شهرداری‌ها از دستگاه‌های اجرایی، کلیه دستگاه‌ها مکلف‌اند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری‌ها گزارش نمایند. نقشه‌های شهر باید به‌گونه‌ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان‌دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

### 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) اجتناب‌ناپذیر است. در این مرحله به علت روشن نبودن وضع شبکه اصلی ارتباطی و ضوابط گذربندی در تفکیک زمین‌ها و صدور پروانه ساختمان و همچنین روشن نبودن دقیق ضوابط منطقه‌بندی و نحوه استفاده از زمین‌ها و ساختمان‌های ایجاب می‌کند که دقت بیشتری نسبت به تقاضای پروانه ساختمان صورت گیرد. به‌ویژه در مناطق حساس شهر و در مورد ساختمان‌های خیلی بزرگ و اساسی چه بسا تقاضاهای مذکور در کمیسیون‌هایی با شرکت مسئولان و کارشناسان مربوطه مطرح و مورد رسیدگی دقیق و همه‌جانبه قرار گیرد.

بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی (۹ دی ۱۳۷۰) در مواردی که طرح هادی و یا جامع در دست تهیه می‌باشد تا زمان ابلاغ طرح مصوب، ضوابط و مقررات طرح مصوب قبلی یا اگر شهر فاقد طرح باشد، ضوابط و مقررات قبلی مورد عمل شهرداری‌ها ملاک عمل خواهد بود. در مواردی که بر اساس طرح جامع مصوب قبلی، طرح تفصیلی در دست تهیه می‌باشد به جز در قسمت‌هایی که لازم است احتیاطاً تا قبل از تعیین موقعیت و مساحت دقیق زمین برای کاربری‌های عمومی و خدماتی و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور مورد حفاظت قرار گرفته و تفکیک و ساخت‌وساز در آن‌ها اجازه داده نشود؛ در بقیه قسمت‌ها، تفکیک زمین و احداث ساختمان طبق ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع مجاز خواهد بود.

