

فرایند صدور پروانه ساختمانی بخش اول: درخواست پروانه ساختمانی

اولین مرحله از روند صدور پروانه ساختمانی را می‌توان 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 می‌کنند.

مدارکی که در این مرحله از متقاضیان درخواست می‌شود عبارتند از: فرم تکمیل شده درخواست پروانه، نقشه یا کروکی نشان‌دهنده محل وقوع ملک، اصل و فتوکپی سند مالکیت رسمی، اصل و فتوکپی شناسنامه و کارت ملی ذینفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، اصل و فتوکپی وکالت‌نامه محضری، اصل و کپی انحصار وراثت (در صورت فوت مالک)، اصل و کپی فیش پرداخت عوارض نوسازی سال جاری و فیش آب، برق، گاز و تلفن. ضمناً در این مرحله حضور کلیه مالکین یا وکیل قانونی آن‌ها الزامی است.

مطالعه انجام شده درباره چگونگی صدور پروانه ساختمانی در کشورهای فرانسه، آلمان، بلژیک و ایالات متحده آمریکا، نشان می‌دهد که در آن کشورها نیز همواره اولین مرحله، درخواست است که با تکمیل اطلاعات مقدماتی درباره طرح جامع، طرح تفصیلی، موقعیت زمین در طرح توسعه شهری و ضوابط حاکم بر صدور پروانه قبل از مرحله درخواست در اختیار شهروندان قرار می‌گیرد. وضعیت زمین‌های شهری در نقاط مختلف و همچنین ضوابط انواع ساخت‌وساز در قالب نقشه‌ها و کتابچه‌های راهنما، همواره در دسترس شهروندان قرار دارد. این اطلاعات در بعضی کشورها به‌طور رایگان در اختیار شهروندان قرار می‌گیرد 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 می‌نمایند، یا اینکه این بررسی را با پرداخت مبلغی توسط مهندسين مشاور خصوصی انجام می‌دهند. اطلاع شهروندان از وضعیت زمین و مقررات ساخت‌وساز موجب تسهیل اقدامات بعدی می‌شود.

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

نکته: اگر مرحله تهیه و تنظیم تقاضای پروانه ساختمان و مدارک مربوط به آن، به‌ویژه تحویل گرفتن تقاضا و نقشه و مدارک کار به‌درستی و با دقت انجام گیرد، رسیدگی به تقاضا و صدور پروانه ساختمانی بدون اشکال صورت می‌گیرد. بنابراین برای کاهش مدت زمان رسیدگی به تقاضاهای پروانه ساختمان، لازم است کوشش عمده کارشناسان واحد صدور پروانه و نظارت ساختمانی در این مرحله بر راهنمایی متقاضیان در تنظیم تقاضا و ارائه مدارک موردنظر متمرکز شود.

صدور پروانه ساختمان در زمین‌های فاقد سند مالکیت

در بعضی از شهرها، زمین‌های حاشیه شهرها به واسطه اینکه در موقع تشکیل اداره ثبت املاک جزو روستاهای مجاور شهر و زمین زراعی بوده‌اند، 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.

با توجه به عمومیت مشکلات ذکر شده، شورای عالی اداری در جلسات ۴ شهریور ۱۳۷۱ و ۲۲ مهر ۱۳۷۱ به منظور ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی در اراضی و املاک در مواردی که سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد، تصویب نمود:

(۱) نحوه صدور پروانه ساختمانی یا مجوز تعمیرات برای ساختمان‌های احداث شده: در مورد ساختمان‌هایی که تا تاریخ ۱ فروردین ۱۳۷۰ احداث گردیده و متصرف هیچ‌گونه مدرک و سند رسمی نسبت به مورد تصرف خود در دست نداشته لکن مدعی مالکیت آن است، شهرداری‌ها مکلف‌اند ضمن اخذ تعهد و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره) با قید این موضوع در هامش مجوز صادره که «صدور پروانه یا مجوز تعمیرات هیچ‌گونه تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» با رعایت کامل طرح‌های مصوب شهری و ضوابط طرح جامع، تفضیلی یا هادی مصوب، حسب مورد مجوز تعمیرات یا پروانه ساختمانی صادر نمایند.

(۲) نحوه صدور پروانه ساختمانی برای اراضی: در مورد زمین‌های با مساحت تا دو برابر حداقل نصاب تفکیکی مناطق هر شهر که ابعاد و حدود آن به معابر عام یا ساختمان و مستحدثات ایجاد شده محدود است و متقاضی سند عادی در دست داشته و مدعی مالکیت زمین است، شهرداری‌ها مکلف‌اند با استعلام از سازمان زمین شهری در خصوص نوع زمین، با اخذ تعهدنامه از متقاضی و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره) و قید این موضوع در هامش پروانه ساختمانی صادره که «صدور پروانه ساختمانی هیچ‌گونه تعهدی تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» در صورتی که این قبیل اراضی با طرح‌های مصوب شهری تداخل نداشته و پاسخ زمین شهری دال بر غیردولتی و غیر موات بودن زمین موردنظر باشد مطابق ضوابط طرح جامع و تفضیلی یا هادی مصوب نسبت به صدور پروانه ساختمانی بنام متقاضی اقدام نمایند.

