

## هدف از صدور پروانه ساختمان

پروانه ساختمان مجوزی رسمی است که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان محل صادر می‌کند و به موجب آن اجازه می‌دهد بر روی یک قطعه زمین، ساختمان یا محوطه یا مستحدثاتی با کاربری، استقرار و مشخصات هندسی و فنی معین مصوب ساخته شود یا در ساختمان، تأسیسات، محوطه و مستحدثات موجود تغییراتی ایجاد شود. پروانه ساختمان، پروانه ساختمانی یا پروانه‌ای که در قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ ذکر شده به همین معنا است (فصل اول از آیین‌نامه کنترل ساختمان، مصوب مرداد ۱۳۹۶) به طور خلاصه، پروانه ساختمانی اجازه‌نامه شهرداری به مالک و یا وکیل قانونی وی است برای احداث بنا، تجدید بنا، تغییر و تعمیر اساسی در ساختمان.

در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، به گرفتن پروانه ساختمانی از سوی مالکان اشاره شده و در تبصره یک ماده ۱۰۰ نیز آمده است که چنانچه اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی در ساختمان رعایت نشود، موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ است. بنابراین پروانه ساختمانی به منزله اعلام ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی است که در ساختمان‌ها باید رعایت گردد. تا دهه پیش هدف عمده بسیاری از شهرداری‌ها از صدور پروانه ساختمانی در موارد زیر خلاصه می‌شد:

الف) وصول عوارض پروانه ساختمانی و سایر عوارض معوقه.

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

اخیراً با تأکیدی که بر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی می‌شود، 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.

## شناسنامه ساختمان و آغاز فعالیت‌های هماهنگ شهرداری‌های کشور در صدور پروانه

تا اوایل دهه ۱۳۷۰، شهرداری‌های کشور از فرایند یکپارچه و مشخصی در صدور پروانه ساختمان برخوردار نبودند تا اینکه تلاش چندین ساله دفتر فنی وزارت کشور در این ارتباط به ثمر رسید. شورای عالی اداری در جلسه ۱۳ آبان ۱۳۷۱ برای بهبود سیستم‌ها و روش‌های مربوط به صدور پروانه در سطح شهرداری‌های کشور، سندی با عنوان «اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها» را تصویب کرد. براساس این مصوبه شهرداری‌های کشور مکلف شدند که از زمان تصویب و ابلاغ این سند، 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. در متن مصوبه مدارک موردنیاز و مراحل صدور پروانه ساختمان به تفکیک بیان شد و شهرداری‌ها مکلف شدند حداکثر ۱۴ روز پس از دریافت مدارک از مالک یا مالکین، نسبت به صدور پروانه ساختمان اقدام کنند و به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز کاهش دهند. شناسنامه ساختمان در جهت تحقق اهدافی چون یکنواخت نمودن فرم پروانه‌های ساختمانی در سطح شهرداری‌های کشور و به منظور ایجاد سهولت در کار ارباب رجوع، حذف اقدامات بی‌فایده و وقت‌گیر، استفاده مناسب از اطلاعات مندرج در آن و به‌ویژه امکان استخراج ماشینی آن‌ها و بها دادن به اصل پروانه‌های ساختمانی به عنوان یک مدرک با ارزش شناسنامه‌ای برای واحد ساختمانی تنظیم گردید. شناسنامه ساختمان در پنج بخش تهیه شده است که عبارتند از:

(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،

همچنین در صفحه آخر شناسنامه توضیحاتی درباره شناسنامه ساختمان، وظایف مالک، ناظر و... آمده است. وزارت راه و شهرسازی در سال ۱۳۹۳ «دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان» را نیز منتشر کرد بر اساس ماده ۲ این دستورالعمل، شهرداری هر شهر و سایر مراجع قانونی صدور پروانه ساختمان، شناسنامه فنی را برای هر واحد به‌طور جداگانه صادر می‌کند. این شناسنامه هنگام صدور پروانه ساختمانی صادر می‌شود و مطابق پیوست دستورالعمل شناسنامه فنی ساختمان شامل ۴ جدول جداگانه است:

جدول (۱) اطلاعات عمومی ساختمان (شماره پروانه ساختمان، نشانی ملک، نوع کاربری زمین، مساحت زمین طبق سند، تعداد طبقات و واحدها و...);

جدول (۲) مشخصات کلی معماری (نمای خارجی، پوشش نهایی بام، سیستم دسترسی طبقات، تعداد پارکینگ و...);

جدول (۳) مشخصات کلی سازه (گروه ساختمانی از نظر اهمیت، نوع پی، نوع اسکلت، نوع سقف);

جدول (۴) مشخصات کلی تأسیسات (سیستم گرمایش، سیستم سرمایش، سیستم دفع فاضلاب و سیستم اتصال).

براساس سایر مواد این دستورالعمل، مهندسان طراح معمار و عمران مکلفاند در زمان طراحی، حسب مورد اطلاعات مربوط به جداول شناسنامه فنی ساختمان را در نقشه‌های مربوط درج کنند (ماده ۵) و مهندسان ناظر هماهنگ‌کننده نیز مکلفاند اطلاعات مندرج در شناسنامه فنی ساختمان را با پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوبه ضمیمه آن تطبیق داده و آن را مهر و امضا نمایند (ماده ۶).

