

فرایند صدور پروانه ساختمانی

بخش چهارم: نظارت بر عملیات ساختمانی

تمهید دیگری که برای نظارت بر عملیات ساختمانی اتخاذ شده، فعالیت واحد کنترل و نظارت شهرداری است که به عنوان واحد اجرائیات و یا پلیس ساختمان نیز شناخته می‌شوند. واحد صدور پروانه به‌طور مستمر نشانی و اطلاعات پروانه‌های ساختمانی صادره را به واحد کنترل و نظارت شهرداری اعلام می‌کند. این واحد با توجه به وسعت شهر و امکانات شهرداری، اکیپ‌های سیاری دارد که وظیفه گشت‌زنی در محدوده‌های تعیین شده را دارند. مأموران این واحد موظفند عملیات در دست انجام را با مفاد پروانه‌های صادره مطابقت دهند و در صورت وجود تخلف، موارد را به شهرداری اعلام کنند. آن‌ها همچنین موظفند در صورت برخورد با فعالیت‌های ساختمانی بدون پروانه، اطلاعات مربوط به آن‌ها را به شهرداری اعلام کنند تا از فعالیتشان جلوگیری و پرونده آن‌ها به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال شود.

مدت احداث بنا

یک ساختمان به جهت حفظ سیمای شهر و زیبایی محیط نباید برای مدت نامعلوم و طولانی ناتمام بماند، به همین دلیل، در پروانه ساختمانی، اعتبار این سند جهت شروع، یک سال ذکر شده است. برای آنکه اتمام فعالیت‌های ساختمانی به درازا نکشد، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی نیز ذکر می‌شود.

علاوه بر این 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 شهرداری صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدان‌ها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند، باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها، ساختمان خود را به اتمام برسانند. در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم بنا را ناتمام بگذارند، عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر کار ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند، برای هر دو سال که بگذرد عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به چهار برابر بالغ گردد. اینبه‌ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

با این همه در دهه‌های گذشته، اغلب شهرداری‌ها با مشکل ساختمان‌های نیمه‌کاره‌ای که گاه سال‌ها به حال خود رها می‌شوند روبرو بوده‌اند. در سال‌های اخیر شوراهای اسلامی شهر و شهرداری‌ها برای برخورد با این مشکل تمهیدات متفاوتی اندیشیده‌اند که از آن جمله می‌توان به مصوبه شورای اسلامی شهر تهران اشاره کرد.

در خرداد سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر تهران ماده واحده‌ای با عنوان «مجاز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره» تصویب کرد. بر اساس این ماده واحده: با استناد تبصره یکم ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش‌افزوده و با عنایت به مفاد بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، به منظور کاهش زیان و خسارات ناشی از عملیات ساختمانی بر محیط‌زیست، سیما و منظر شهری، ایمنی عابرین و امنیت شهر و همچنین پیشگیری از آسیب‌های اجتماعی، شهرداری تهران موظف است از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه از کلیه ساختمان‌های دولتی، عمومی، خصوصی و شهرداری تهران که پس از گذشت یک سال از مهلت قانونی مندرج در پروانه ساختمانی، عملیات ساختمانی آن‌ها به اتمام نرسیده است، عوارض تطویل دریافت نماید. این قبیل ساختمان‌ها تا یک سال پس از انقضای مهلت قانونی مندرج در پروانه ساختمانی، مشمول عوارض تطویل نمی‌باشند و در سال دوم عوارض مذکور بر اساس فرمول و جدول [پیش‌بینی شده در این مصوبه] محاسبه و اخذ می‌شود در سنوات بعد از آن به ازای هر سال تطویل ۵ درصد به مبالغ محاسبه شده اضافه می‌گردد.

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 بر انجام عملیات ساختمانی طبق نقشه و ضوابط پروانه و استحکام بنا تا زمان نظارت ایشان و ارائه آن به شهرداری و معرفی مهندس ناظر جدید می‌باشد و بدیهی است تا رسیدگی به عملیات انجام شده و معرفی و اخذ تعهد لازم توسط مهندس ناظر جدید، ادامه کار به هیچ‌وجه مجاز نیست و صدور گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر و یا مهندسین 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 مهندسین ناظر به شهرداری می‌باشد.

براساس ماده ۳۵ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: مالکان و کارفرمایانی که اقدام به احداث ساختمان می‌کنند، 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 پیش‌بینی شده است. براساس ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی این قانون، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی و غیردولتی می‌توانند در هر موردی که با تخلف مواجه شده و یا احتمال تخلف از ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان می‌دهند، شکایت نموده یا اطلاعات خود را به وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در استان ارسال یا تسلیم نمایند.

همچنین در ماده ۳۷ آیین‌نامه اجرایی پیش‌گفته آمده است: وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، ساختمان‌ها را رأساً به صورت کنترل نمونه‌ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می‌دهد. 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 مسئول نظارت ذی‌ربط ابلاغ می‌نماید.

