

## " مفاهیم تخلفات ساختمانی و نحوه برخورد با آن "

### (۱) مقدمه

تخلف از مصدر تفعل به معنای خلاف کردن است و در تقسیم بندی جرائم ، برحسب شدت و ضعف مجازات های خلاف، در مقابل جنایت و جنحه در پایین ترین سطح قرار گرفته و بر آن دسته از جرایمی اطلاق می شود ، که عمدتاً دارای جزای نقدی باشند. ساختمان نیز به معنای هر بنای سرپوشیده ای است که برای مسکن ، زندگی و یا فعالیت انسان و نگهداری حیوان ، کالا ، ماشین آلات و غیره در نظر گرفته شده است. در نهایت « تخلفات ساختمانی » را می توان عدول از موازین فنی و ضوابط و مقررات ملی ساختمان دانست که رعایت آن ها در چارچوب طرح های شهرسازی و معماری ، امری ضروری است.

یکی از عواملی که در توسعه شهرها باید مورد نظارت دقیق قرار گیرد، وضعیت ساخت وسازهای شهری است. این امر با توجه به عدم رعایت اصول ساختمانی ، هر ساله خسارات زیادی را به مبلمان شهری وارد نموده ، ضمن ایجاد ناامنی ذاتی ، در ارائه خدمات رسانی موثر نیز ایجاد مشکل می نماید. همه این موارد قابل پیشگیری است. برای اینکه مجبور نباشیم ، متعاقب ساخت و ساز ، خسارت زیادی را جبران نماییم. یکی از معضلات اساسی مربوط به امر ساخت و ساز که مسئولین جامعه را درگیر نموده است ، مسأله ای تحت عنوان «تخلفات ساختمانی» می باشد. امروزه شاهد احداث ساختمان هایی با طرح ها و نماهای متفاوت و گاهی بدون مجوز های لازم هستیم. وزارتخانه های راه و شهرسازی ، دادگستری ، کشور ، جهاد کشاورزی ، نیرو ، میراث فرهنگی ، استانداری ها ، فرمانداری ها و شهرداری ها ، از جمله ارگان های دولتی و عمومی هستند که هر یک ، حسب تکالیف قانونی خود با مسأله تخلفات ساختمانی درگیرند. و اجباراً بایستی بخش قابل توجهی از وقت پرسنل و اعتبارات سازمان خود را صرف بررسی ، مبارزه و رسیدگی به این معضل نمایند.

اولین قانونی که در مورد تخلفات ساختمانی و ضمانت اجرای برخورد با این موضوع در ایران وجود دارد مربوط به قانون مجازات اسلامی سال ۱۳۰۴ است. که در آن هر گونه ساخت و ساز مغایر با پروانه صادره را جرم تلقی و مجازات آن را منوط به تصویب آیین نامه ای توسط دولت کرده که متعاقباً در آیین نامه امور خلافی سال ۱۳۲۴ مجازات جریمه و حبس برای آن در نظر گرفته شده است. علاوه بر این مجازات مقرر ، متعاقباً در سال ۱۳۳۴ به منظور رسیدگی به امر تخلف ، کمیسیونی تشکیل شد تا در مورد ماهیت بنای غیر مجاز نیز تصمیم گیری نماید.

آمارهای رو به رشد تخلفات ساختمانی در شهرهای بزرگ کشورمان و صرف نیروی کار پرسنلی قابل توجه ، جهت جلوگیری از چنین تخلفاتی ایجاد نموده ، تا این مشکل بیشتر مورد توجه واقع شده و ابعاد آن از هر جهت مورد بررسی قرار گیرد . لذا می طلبد تا مدیران ذیربط ، برنامه نظارتی دقیقی داشته و اجرا کنند. علاوه بر آن نظارت بر اجرای آرای کمیسیون های ماده صد مربوط به هر گونه تخلفات ساختمانی ، در کنار سایر موضوعات تخلفاتی نیز با جدیت مورد رسیدگی و پیگیری قرار گیرد. چنانکه ضرورت دارد ، تا تخلفات بزرگ ساختمانی نیز در الویت رسیدگی و برخورد قانونی به موقع و جدی قرار گیرند.

## ۲) مفهوم تخلفات ساختمانی

بر اساس ماده صد قانون شهرداری ها ، 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 ، شهرداری ها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر، از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان ها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن ، با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین خواهد شد ، هستند. شهرداری ها کنترل های پیش بینی شده را براساس پروانه ساختمانی انجام می دهند.

تخلفات ساختمانی به علل زیر انجام می پذیرد :

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

**ب :** نادیده گرفتن بخش یا بخش هایی از پروانه ساختمانی از سوی شهرداری هنگام احداث بنا و یا پس از آن.

با بیان دیگر، **تخلف ساختمانی عبارت است از :** بی اعتنایی به قانونمندی های موجود در عرصه ساخت و سازه های شهری ، قانون شکنی در ساختمان سازی و عدول مقررات ساختمان سازی. اگر چه در بسیاری موارد ، علت بروز تخلف ساختمانی ، سودجویی متخلفین و ترجیح دادن منافع شخصی است. اما عدم وضوح مقررات ، قوانین و ضوابط شهرسازی ، ناآشنایی شهروندان با اصول لازم الرعایه ، نبود نظارت و کنترل دقیق و مستمر ، مشکلات و ناتوانی بعضی از شهروندان در اجرای اصول و قوانین ، از عوامل تخلفات ساختمانی و یا تشدید کننده آن به شمار می آیند.

## ۳) مسائل مربوط به تخلفات ساختمانی

۳-۱) تقسیمات عمومی تخلفات

**الف ( تخلفات مطابق ضوابط :** مطابق مقررات شهرسازی کسانی که می خواهند ساختمان احداث نمایند ، می بایستی از شهرداری پروانه ساختمان اخذ نمایند . در صورتی که مالکی ، ساختمان خود را بدون پروانه و یا با پروانه و بیشتر از مشخصات پروانه احداث نماید ، لیکن با ضوابط طرح های مصوب و سایر مقررات شهرداری مغایرت نداشته باشد ، مقدار زیربنای بدون پروانه ، مطابق ضوابط محسوب شده و ساختمان موجود پس از رسیدگی و اخذ جرایم متعلقه ، قانونی خواهد بود .

**مثال)** شخصی که ملک او در کاربری مشخصی واقع بوده ، اگر بدون اخذ پروانه و یا برخلاف پروانه صادره اقدام به احداث ساختمان در حد ضوابط نماید ، این قبیل ساختمان ها خلاف داخل ضوابط محسوب می گردد.

**ب ( تخلفات خارج از ضوابط :** هرگاه زیربنای احداثی بدون پروانه یا مازاد بر پروانه ، مغایر با ضوابط و مقررات طرح های مصوب و دستورالعمل های موجود باشد و یا این که نوع استفاده از ساختمان نسبت به پروانه تغییر یافته باشد ، کلاً تخلفات خارج از ضوابط تلقی گردیده و با تشکیل پرونده تخلف توسط شهرداری های مناطق ، به کمیسیون های ماده صد شهرداری ارجاع خواهد شد .

### ۲-۳) گروه های پنج گانه تخلفات ساختمانی در نواحی شهری

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

### ۳-۳) مصادیق گروه های عمده تخلفات ساختمانی

۱-۳-۳) عدم رعایت اصول شهرسازی

**الف- عدم رعایت کاربری مصوب طرح های توسعه شهری**

۱- احداث بنای مسکونی در کاربری های غیر مسکونی

۲- احداث بنای غیر مسکونی در کاربری مسکونی و یا کاربری های مغایر

۳- تخریب بنای قدیمی و نوسازی بنا در کاربری های مغایر

۴- تبدیل کاربری ساختمان (بعد از احداث بنا) بر خلاف مصوبات طرح های شهری و پروانه های ساختمانی

### ب- رعایت نکردن تراکم مصوب طرح های توسعه شهری

- ۱- احداث ساختمان با زیر بنای بیش از حد تعیین شده در پروانه و تراکم مجاز طرح های توسعه شهری
- ۲- نادیده گرفتن سطح فضای باز مورد نیاز
- ۳- رعایت نکردن حداکثر تعداد طبقات
- ۴- توسعه ساختمان بیش از تراکم تعیین شده
- ۵- تخریب نکردن ساختمان های قدیمی در ملک نوسازی شده

### ج- رعایت نکردن حدود شبکه های ارتباطی

- ۱- احداث بنا در مسیر شبکه های ارتباطی پیشنهادی
- ۲- رعایت نکردن عقب نشینی برای تعریض خیابان های موجود
- ۳- تجاوز به شبکه های ارتباطی

### د- حذف پارکینگ و یا نامناسب بودن آن

اگر چه 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 شهرداری ها، 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 مطلوب تری صورت می گیرد.

### ۲-۳-۳) رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا

#### الف- تخلفات مربوط به استحکام بنا

کلیه 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، معمولاً به اشکال زیر مشاهده می شوند:

- ۱- نادیده گرفتن مقررات ساختمانی لازم الراعیه نظیر آیین نامه ۲۸۰۰

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

۳- 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 در برابر حریق هدف های زیر دنبال می شود:

۱- پیشگیری از بروز حریق

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

۳- تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش

۴- فراهم آوردن تسهیلات لازم برای عملیات اطفای حریق

در کشور ما اگر چه 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 بر اساس پروانه صادره

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

### ۳-۳-۳ عدم رعایت اصول بهداشتی

۱- نبود امکانات تهویه مناسب

۲- نبود نور گیری مناسب

۳- پیگیری نکردن از نم و رطوبت

### ۳-۳-۴ نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

اگر چه در ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷) اختیار نظارت بر نمای ساختمان های شهر بر عهده شهرداری ها گذاشته شده است، اما تا زمان تصویب ضوابط و مقررات نمای شهری در شورای عالی شهرسازی (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 نماسازی به منزله عدم اتمام فعالیت ساختمانی است و عدم استفاده از مصالح تعیین شده نیز تخلف است.

#### ۵-۳-۳) سایر تخلفات ساختمانی

- ۱- استفاده نامناسب از ساختمان، نظیر استفاده از پیلوتی و انباری برای سکونت
- ۲- عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمان های با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی، اداری)
- ۳- تصرف فردی مشاعات
- ۴- توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه پله و بالکن

#### ۴) انواع دیگری از تخلف ساختمانی

##### ۴-۱) جانمایی بنا برخلاف مشخص شده در پروانه ساختمانی

- ۱- پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین
- ۲- عدم رعایت سطح اشغال مجاز
- ۳- احداث بنای جدا ساز
- ۴- احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه
- ۵- عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری
- ۶- عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو
- ۷- عدم رعایت درز انقطاع

##### ۴-۱-۱) پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین

برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پلاکهای با قواره مشخص به شکل مستطیل - مربع یا ذوزنقه که امکان محاسبه ۶۰٪ طول زمین با محاسبه ۶۰٪ میانگین مجموع دو طول زمین وجود داشته باشد، چنانچه ساختمان احداث گردد، محدوده ای که خارج از مقدار مشخص شده قرار می گیرد، شامل سطح پیشروی مجازی در همکف و همچنین سطح طبقات در محدوده پیشروی شده، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

##### ۴-۱-۲) عدم رعایت سطح اشغال مجاز

برخلاف مدلول پروانه افزایش سطح اشغال مجاز در همکف تخلف ساختمانی محسوب می گردد. افزایش سطح اشغال مجاز محدود به بازده پروانه و در حد ۶۰٪ طول زمین خواهد بود.

### ۳-۱-۴) احداث بنای جداساز

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان به صورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده بصورت تجاری و یا بارانداز و پارکینگ را نداشته و تصرفهای دیگری نظیری مسکونی، بهداشتی و ... داشته باشد، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

### ۴-۱-۴) احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان بصورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده فقط بصورت پارکینگ و بارانداز را داراست. این نوع بنا عموماً مسقف و حداقل از یک طرف فاقد دیوار است. تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

### ۵-۱-۴) عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری

برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی، در صورت عدم رعایت ۲ متر حیاط خلوت سرتاسری، سطح حیاط خلوت به عرض ۲ متر و در حیاط خلوت سرتاسری ضربدر تعداد طبقات، سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

### ۶-۱-۴) عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو

برخلاف مدلول پروانه عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو ( ۱۲ متر مربع و با حداقل بعد ۳ متر برای نورگیری اتاقهای اصلی و ۶ متر مربع با حداقل بعد ۲ متر جهت نورگیری آشپزخانه و سرویس ) به ترتیب به میزان ۱۲ متر مربع و ۶ متر مربع ضربدر تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

### ۷-۱-۴) عدم رعایت درز انقطاع

برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و نقشه های فنی ساختمانی به واسطه عدم رعایت درز انقطاع از روی زمین بکسر سطح درز انقطاع برابر نقشه های ساختمانی ضربدر تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد. (۱:۲۰۰ ارتفاع)

### ۲-۴) افزایش زیربنا

۱- احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه

۲- احداث بیش از یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه

۳- احداث کنسول غیر مجاز به شارع

۴- احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه

۵- افزایش زیربنا خارج از مدلول پروانه بدون افزایش طبقه

۶- افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز

#### ۱-۲-۴) احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه

احداث بنا برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و تعداد طبقات مشخص شده در آن در صورت افزایش یک طبقه کل سطح زیربنا به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

#### ۲-۲-۴) احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه

مانند بند فوق در صورت احداث بنای بیش از یک طبقه مازاد ، سطح زیربنای طبقات افزوده شد بر یک طبقه مازاد به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

#### ۳-۲-۴) احداث کنسول غیرمجاز به شارع

احداث کنسول در خیابانهای کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر ممنوع بوده و سطح پیش آمده به سمت شارع در کلیه طبقات تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۲-۴) احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه

آن قسمت از سطح کنسول در طبقات در خیابانهای ۱۲ تا ۲۰ متر که خارج از سطح مدلول پروانه احداث شده باشد تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۵-۲-۴) افزایش زیربنا خارج از مدلول پروانه بدون افزایش طبقه

افزایش سطح زیربنا در طبقات برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و در بازه تراکم مجاز پروانه صادره تا حد ۶۰٪ طول زمین تخلف ساختمانی است .

#### ۶-۲-۴) افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز

هرگونه افزایش سطح بالکن تجاری بیش از سطح مندرج در پروانه ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۳-۴) تبدیل



۱- تبدیل پارکینگ به مغازه

۲- تبدیل پیلوت به مسکونی

۳- تبدیل زیر شیروانی به طبقه

۴- تبدیل بام زیر شیروانی به تراس

۵- تبدیل واحد مسکونی به تجاری

۶- تبدیل محوطه به محوطه تجاری

۷- تبدیل محوطه به مغازه جداساز

۱-۳-۴) تبدیل پارکینگ به مغازه

برخلاف مدلول پروانه تبدیل سطح پارکینگ به مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

۱-۳-۴) تبدیل پیلوت به مسکونی

برخلاف مدلول پروانه تبدیل سطح پیلوت به مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

۱-۳-۴) تبدیل زیر شیروانی به طبقه

برخلاف مدلول پروانه در صورت داشتن مجوز احداث زیر شیروانی برابر ضوابط ، سطحی که به زیر شیروانی افزوده می شود ، و آن را از حالت زیر شیروانی به یک طبقه مشابه پایین تر می سازد ، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

۱-۳-۴) تبدیل بام شیروانی به تراس

چنانچه بام شیروانی که در نقشه های اجرایی مشخص شده ، در زمان احداث تبدیل به سقف تراسی گردد ، کل سطح تراسی ایجاد شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

۱-۳-۴) تبدیل واحد مسکونی به تجاری

برخلاف مدلول پروانه تبدیل واحد مسکونی به مکان تجاری تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

۱-۳-۴) تبدیل محوطه به محوطه تجاری

چنانچه محوطه بناها و فضای باز تبدیل به محوطه تجاری شود ، سطح تبدیل شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

۱-۳-۴) تبدیل محوطه به مغازه جداساز

چنانچه در محوطه یک بنا مغازه جداساز احداث شود، سطح مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۴) افزایش یا کاهش ارتفاع

- ۱- افزایش ارتفاع مغازه و بالکن مغازه
- ۲- افزایش ارتفاع پیلوت
- ۳- عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع

#### ۴-۴-۱) افزایش تبدیل پارکینگ به مغازه

برخلاف مدلول پروانه افزایش ارتفاع مغازه و ارتفاع بالکن مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد. ارتفاع مغازه برابر ضوابط حداکثر ۵/۴۰ متر و حداقل ۳/۴۰ متر می باشد.

#### ۴-۴-۲) افزایش ارتفاع پیلوت

برخلاف مدلول پروانه افزایش ارتفاع پیلوت از ۲/۴۰ متر به بالاتر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۴-۳) عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع

احداث کنسول به سمت شارع در حد ارتفاع کمتر از ۳/۳۰ متر از سطح معبر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۵) طرح تفصیلی

- ۱- احداث بنای بدون مجوز
- ۲- احداث بنای بدون مجوز برخلاف کاربری طرح تفصیلی
- ۳- عدم رعایت عقب نشینی از معبر
- ۴- عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه

#### ۴-۵-۱) احداث بنای بدون مجوز

احداث بنای بدون مجوز ( پروانه ساختمانی ) تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۵-۲) احداث بنای بدون مجوز برخلاف کاربری طرح تفصیلی

احداث بنای بدون مجوز دارای کاربری برخلاف کاربری طرح تفصیلی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۵-۳) عدم رعایت عقب نشینی از معبر

احداث بنا برخلاف عقب نشینی اعلام شده و یا بدون مجوز در مسیر خیابان تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ۴-۵-۴) عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه

برخلاف مدلول پروانه عدم رعایت تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمان مشخص شده در ضوابط طرح تفصیلی رشت تخلف ساختمانی است و ساختمان مشمول کسری پارکینگ می گردد.

#### ۴-۶) تبدیل و افزایش

۱) تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه

۲) تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

۳) تبدیل قسمتی از راه پله به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

#### ۴-۶-۱) تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه

تبدیل پیلوت برخلاف مدلول پروانه به مغازه و یا افزایش تعداد مغازه برخلاف مدلول پروانه ساختمانی است.

#### ۴-۶-۲) تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

چنانچه در نقشه های ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی مسکونی تراس در نظر گرفته شده باشد تبدیل بالکن به مسکونی و افزایش آن به سطح مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می شود.

#### ۴-۶-۳) تبدیل قسمتی از راه پله مصوب در نقشه های ساختمانی

تبدیل قسمتی از راه پله مصوب در نقشه های ساختمانی و افزودن آن به زیربنای مسکونی ، که در این صورت کل سطح راه پله ، تخلف مجازی ساختمانی خواهد بود.

#### ۵) موارد دیگری از تخلف ساختمانی

##### ۵-۱) عدم استحکام بنا

«تخلف عدم استحکام بنا از دید فنی می تواند در برگیرنده مجموعه وسیعی از امور مربوط به ساختمان شامل مراحل و موارد: پی و پی سازی و بررسی ژئوتکنیکی و شناسایی خاک های محل احداث و نحوه اجرای شالوده ها ، ستون های ساختمان و دیوارهای باربر ، پله ها و خرپاها و فاصله و تناسب آنها با هم و ارتفاع ساختمان ، مصالح مورد استفاده در ساختمان و مقاومت آن ها باشد که می بایست بر اساس ضوابط شناخته شده مهندسی و معماری لحاظ شود. شهرداری طبق قوانین کشور ، می بایست در تمامی مراحل طراحی ، کنترل و در جریان احداث بنا نیز نظارت نماید. چرا که نظارت در مرحله احداث و جلوگیری از ایجاد بنای غیرمستحکم مسلماً منطقی تر و مفیدتر

از مواردی است که احیاناً ساختمان غیرمستحکم ساخته شود و پس از پایان ساخت بخواهند در مورد آن تصمیم گیری نمایند.

طبق قانون شهرداری ها ، اتخاذ تدابیر مؤثر در ارتباط با بناهای خطرناک واقع در معابر از جمله وظایف دیگر شهرداری است که هم شامل ساختمان‌های مجاز و هم غیرمجاز می‌شود. بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در این خصوص اشعار می‌دارد: اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و ...

همچنین طبق تبصره یک ماده صد قانون شهرداری ایران «موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا ، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان ، رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده صد است. به نظر می‌رسد در مورد تخلف عدم استحکام بنا ، کمیسیون می‌تواند با توجه به روح قانون و قواعد حقوقی مستنبط از آن ، تصمیمات زی را اتخاذ نماید:

**الف)** رأی به اصلاح و رفع عیب در صورت امکان. چنانچه نقصان راجع به عدم استحکام، اعم از آنکه در جریان احداث یا بعد از پایان ساختمان بوده و از لحاظ فنی قابل رفع باشد ، کمیسیون رأی به رفع نقص یا تعیین مهلت مناسب خواهد داد». به نظر می‌رسد که اتخاذ چنین تصمیمی و عدم صدور رأی تخریب اصولاً تأمین کننده منافع جامعه و ذینفع است و در صورت امکان ابقاء نباید تخریب شود.

**ب)** رأی تخریب ساختمان غیرمستحکم. چنانچه از لحاظ فنی امکان رفع نقص وجود نداشته باشد و یا ذینفع به مفاد رأی صادره در خصوص رفع نقص و مهلت تعیین شده عمل نکند رأی تخریب صادر می‌شود. لازم به ذکر است که کمیسیون در هیچ حالتی نمی‌تواند با صدور رأی پرداخت جریمه موجبات بقاء ساختمان غیر مستحکم را فراهم آورد.

## ۲-۵) تغییر کاربری

طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها «شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده ، مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند . در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب و پیشه یا تجارت دایر شود ، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده صد این قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. این تصمیم به وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عملاً از

محل مزبور، پس از تعطیلی برای کسب و پیشه یا تجارت استفاده کند ، به حبس جنحه‌ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود.

**تغییر کاربری** در واقع عبارتست از استفاده از ساختمان بعد از احداث ، به نوعی غیر از آنچه در محتوای طرح‌ها و پروانه ساختمان قید گردیده است.

طبق قانون مذکور در فوق ، پس از آنکه محل مورد استفاده تجاری به موجب رأی کمیسیون تعطیل شد. هیچ کس حق استفاده از آن را ندارد. و تعدی از این امر جرم محسوب می‌شود. همان طور که می‌دانیم تحقق جرم نیاز به وجود عناصر سه گانه مادی ، معنوی و قانونی دارد. عنصر مادی این جرم عبارت است از فعلی مثبت مرتکب دائر بر فک پلمپ یا برداشتن مانع و استفاده از محلی که قبلاً توسط مأمورین شهرداری تعطیل شده است مرتکب این جرم ممکن است مستأجر یا هر شخص دیگر باشد. در واقع تکرار عمل خلاف لزوماً نباید از ناحیه متخلف باشد و استفاده از واژه «هرکس» در این تبصره نشان دهنده این است که فرقی نمی‌کند که بعد از تعطیلی ابتدایی ، دائر کردن بعدی به وسیله دائر کننده نخستین باشد ، یا اشخاص دیگر . عنصر روانی این جرم نیز سوء نیت و قصد مجرمانه فردی است که مرتکب تغییر کاربری می‌گردد.

همان گونه که در ماده فوق الذکر نیز ذکر شده است موارد عملی تبدیل و تغییر غیر از مورد پارکینگ و تغییر کاربری به تجاری غالباً مربوط می‌شود به تبدیل مسکونی به اداری یا خدماتی و تبدیل زیرزمین ساختمان به مسکونی و موارد دیگر در عمل کمتر دیده می‌شود. به طور مثال به ندرت ممکن است کسی واحد تجاری خود را به مسکونی تبدیل نماید تا تجاری را به اداری و خدماتی تغییر دهد . علت این امر سودآور نبودن اینگونه تبدیل و تغییر و متضمن ضرر برای مالک است. با اینحال نمی‌توان ادعا نمود ، که چنین تغییر کاربری خلاف نیست . اما عملاً چون مشکلی از لحاظ شهرسازی برای شهر و شهروندان ایجاد نمی‌کند . و موجب تقلیل درآمد شهرداری‌ها نمی‌شود. لذا شهرداری مدعی آن نمی‌گردد.

در پایان این تبصره نیز تصریح شده است که ، دائر کردن دفتر و کالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود

### ۳-۵) مهندس ناظر

یکی از شرایط صدور پروانه ساختمان وجود نقشه ساختمانی است که توسط مهندس عضو سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان تهیه می‌شود. مهندس ناظر در واقع شخصی است حقیقی یا حقوقی که بر طبق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت مسکن و شهرسازی است و در حدود صلاحیت خود ، مسئولیت نظارت بر تمام یا قسمتی از عملیات ساختمانی را بر عهده می‌گیرد . طبق تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری های کشور ، مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساخت مانی که به

مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. اگر مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند، چه باید کرد؟

طبق تبصره ۷ ماده فوق‌الذکر، موضوع در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها طرح می‌گردد و منتهی به صدور رأی جریمه یا تخریب ساختمان می‌گردد و بالاخره شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نیز مکلف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد، به حداکثر مجازات محکوم کند. و در نهایت مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می‌گردد.

شهرداری نیز مکلف است تا زمان صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. تخلف تراکم اضافی که عبارت است از اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی از سوی مالک، یکی دیگر از انواع تخلفات داخل در صلاحیت کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها می‌باشد.

### ۱-۳-۵) تخلفات و نحوه جلوگیری از عملیات ساختمانی

۱- هرگاه مهندس ناظر، تخلف مالک از قبیل عدم بکارگیری مصالح با مشخصات فنی لازم و در نتیجه عدم ایستایی ساختمان و یا هرگونه تخلفات ساختمانی مغایر با نقشه مصوب با ضوابط و مقررات ملی ساختمان اعلام نماید، شهرداری منطقه باید به محض وصول گزارش، از هرگونه ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری و اقدام قانونی بعمل آورد.

۲- در مواردی که مهندس ناظر، نسبت به عملیات اجرایی پروژه تحت نظارت، اعلام تخلف نماید، شهرداری منطقه باید به محض وصول اعلام تخلف، از ادامه عملیات خلاف جلوگیری و اقدامات قانونی را بعمل آورد.

۳- تخلفات انجام شده توسط مالک پس از صدور پایان کار، خلاف انجام شده بدون مجوز تلقی گردیده و مهندس ناظر در قبال آن مسئولیتی ندارد. پس از انجام کلیه اقدامات قانونی، مالک ملزم به ارائه تأییدیه مهندس ذیصلاح نسبت به استحکام ساختمان خواهد بود.

### ۲-۳-۵) عدم خلاف و پایان کار

صدور گواهی عدم خلاف با ارائه گزارش پایان کار ، در مورد ساختمانهای نیمه تمام و دارای پروانه ، با گزارش مهندس ناظر مربوط بلامانع بوده و نیاز به بازدید از طرف شهرداری ندارد.

#### ۴-۵) تخلفات ساختمانی در حریم

با هر گونه تخلف در ساخت و ساز در حریم ، هر گونه فعل و انفعال غیررسمی و غیرقانونی و تخلف اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی، دولتی و غیردولتی، تعاونی های مسکن وابسته به دستگاه های دولتی، عمومی، قوه قضائیه، شهرداری، نیروهای مسلح (نظامی و انتظامی) و نهادهای انقلاب اسلامی ، نهادها ، ستادها و مؤسسات عمومی که املاک و اراضی بزرگ در نقاط مختلف واقع در محدوده و حریم در اختیار دارند ، برخورد جدی ، همه جانبه و بدون اغماض خواهد شد و از آنجا که بخش عمده ای از این تخلف ها به تعاونی های مسکن ارتباط داده می شود ، لازم است همه اعضا و مسئولان این تعاونی ها با آگاهی کامل از قوانین و مقررات وارد معاملات شوند. در غیر این صورت علاوه بر این که دستگاه های دولتی ذیربط و شهرداری هیچ مسئولیتی از قبیل تامین زمین معوض یا تغییر کاربری نخواهند داشت ، مسئولان تعاونی ها و دیگر اشخاص حقیقی و حقوقی متخلف احتمالی ملزم به جبران خسارت های وارده هستند.

در مورد تخلف احداث بنا بدون پروانه در حریم یا محدوده شهر نسبت به ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها بعد از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده بنا به تقاضای شهرداری موضوع در کمسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن « شورای اسلامی شهر » مطرح می شود .

#### ۶) جلوگیری از تخلفات ساختمانی

در ارتباط با بحث جلوگیری از تخلفات ساختمانی با سه عامل مواجه هستیم گفت :

۱- **نخستین عامل** ، مرحله پیشگیری است که مطابق صدر ماده صد قانون شهرداری ها مأمورین شهرداری بدون نیاز به کسب دستور مقام قضایی می توانند از هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز جلوگیری نمایند.

همچنین تبصره هفت ماده صد در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از تخلفات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نمی شود اجازه داده است که با استفاده از مأمورین اجرائیات (و در صورت لزوم مأمورین انتظامی) برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نمایند.

بنابراین نه تنها قانونگذار، مأمورین شهرداری را مکلف به جلوگیری نموده است بلکه استثنائاً صدور حکم قضایی را لازم ندانسته و پرسنل اجرائیات شهرداری و مأمورین انتظامی را نیز مکلف به همکاری نموده است.

از سوی دیگر، مطابق تبصره هفت ماده صد «مهندسان ناظر» را نیز مکلف به اعلام به موقع تخلف و خودداری از گواهی انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات حتی در پایان کار نموده است و چنانچه مهندسان ناظر مراتب تخلف را به موقع اعلام نمایند و یا نسبت به صدور گواهی بر خلاف واقع اقدام نمایند ضمانت اجرای شدیدی در نظر گرفته شده است. بنابراین در این مرحله قانون گذار ضمانت اجرای بسیار قوی را برای پیشگیری از هر گونه تخلفات ساختمانی در نظر داشته است.

**۲- عامل دوم** ، تکلیف شهرداری منطقه جهت ارسال به موقع پرونده تخلف به کمیسیون ماده صد است. به طوری که مطابق تبصره یک ماده صد در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نماید. این در حالی است که بعضاً مشاهده می شود که مدت های مدید از تاریخ ابلاغ دستور جلوگیری به مالک بعضاً پرونده بلا اقدام در منطقه باقی می ماند و این موضوع موجب تجری متخلفان می شود.

**۳- عامل سوم** در خصوص بحث جلوگیری از تخلفات ساختمانی ، رسیدگی قانونی به ساخت و سازهای غیر مجاز در کمیسیون های ماده صد میباشد تقاضای شهرداری در خصوص تخلفات در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها مطرح می شود ، تا موضوع تخلف مورد رسیدگی قرار گیرد. چنانچه موضوع تخلف از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مورد توجه قرار گیرد تصمیم کمیسیون مبنی بر قلع خواهد بود. لیکن در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه و یا احداث بنای بدون پروانه و یا عدم احداث پارکینگ باشد کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بر بنا با توجه به موقعیت ملک رأی بر اخذ جریمه نماید. بدیهی است برخورد قاطع و صدور آراء منجز و متناسب از سوی کمیسیون مذکور (فارغ از نگاه درآمدی) می تواند نقش مؤثری در جلوگیری از ساخت و ساز داشته باشد.

## ۷) راه های پیشگیری و تقلیل تخلفات ساختمانی

### ۷-۱) نقشه های ساختمانی و تحلیل آن

با ارائه درخواست صدور پروانه توسط متقاضی و متعاقب صدور دستور نقشه از سوی شهرداری منطقه مربوطه (براساس فرایند تعریف شده در سیستم شهرسازی) تهیه نقشه های ساختمانی از مرحله ابتدائی تا مرحله بهره برداری از سوی متقاضی به شرح ذیل خواهد بود :

الف) اولین قدم تهیه نقشه های فاز صفر خواهد بود ، که به صورت مطالعاتی و تحقیقاتی است.

ب) بعد ، تهیه نقشه های فاز یک است که شامل نقشه های معماری ، برق و مکانیک خواهد بود.



ج) تهیه نقشه های فاز دو مرحله بعدی آن بوده که نقشه های معماری با سازه (به همراه کلیه جزئیات داده شده ، مطابق متره برآورد) تطبیق داده می شود.

د) آخرین مرحله ، تهیه نقشه های فاز سه شامل نقشه های اجرایی است. این نقشه ها پس از تایید و تصویب شهرداری ، نظام مهندسی و مراجع ذی صلاح اجرایی ( همچون سازمان آتش نشانی) قابل استفاده و بهره گیری بوده و در قالب نقشه های مصوب و منطبق با پروانه های ساختمانی صادره از سوی شهرداری قانونی و ملاک عمل خواهد بود.

## ۷-۲) کنترل فنی ساخت و سازها

- ۱- رعایت مقررات ساختمانی لازم الرعایه نظیر آیین نامه ۲۸۰۰
- ۲- رعایت کردن محاسبات فنی و پیشنهادهای فنی ناظر در هر مرحله
- ۳- استفاده از مصالح ساختمانی مناسب
- ۴- پیشگیری از بروز حریق
- ۵- مهار حریق و ممانعت از گسترش افقی و عمودی آن در بنا
- ۶- تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش
- ۷- فراهم آوردن تسهیلات لازم برای عملیات اطفای حریق
- ۸- احداث پله فرار
- ۹- تعبیه امکانات و تجهیزات مربوط به اطفای حریق در ساختمان بر اساس پروانه صادره

## ۷-۳) رعایت بروکف

- ۱- عدم احداث بنا در مسیر شبکه های ارتباطی پیشنهادی
- ۲- رعایت عقب نشینی برای تعریض خیابانهای موجود
- ۳- عدم تجاوز به شبکه های ارتباطی

## ۷-۴) رعایت تراکم

- ۱- احداث ساختمان با زیر بنای تعیین شده در پروانه ساختمانی و تراکم مجاز طرح های توسعه شهری
- ۲- رعایت سطح فضای باز مورد نیاز
- ۳- رعایت حداکثر تعداد طبقات
- ۴- عدم توسعه ساختمان بیش از تراکم تعیین شده
- ۵- تخریب ساختمانهای قدیمی در ملک نوسازی شده

## ۷-۵) رعایت زیربنا

- ۱- عدم پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین

- ۲- رعایت سطح اشغال مجاز
- ۳- عدم احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه
- ۴- رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری
- ۵- رعایت سطح و ابعاد پاسیو
- ۶- رعایت درز انقطاع

#### ۶-۷) نظارت بر عملیات اجرایی بعد از صدور پروانه ساختمانی

- ۱- دریافت پروانه ساختمان برای احداث بنا و یا ایجاد تغییراتی در بنا بر اساس قانون برای انجام آن تغییرات دریافت مجوز از شهرداری الزامی است.
- ۲- نظارت بر اجرای مفاد پروانه ساختمانی از سوی شهرداری در هنگام احداث بنا و پس از آن.

### ۸) موضوعات مرتبط در زمینه کاهش تخلفات ساختمانی

#### ۸-۱) شاخص های کیفیت مسکن

به طور کلی عواملی در مسکن وجود دارد که کیفیت را تعریف می کنند. اینگونه عوامل در مقیاس محله به شرح زیر هستند:

- ۱) فرم مطلوب مسکن
- ۲) استحکام مسکن
- ۳) امنیت مسکن
- ۴) ایمنی، راحتی و میزان دسترسی و نیز فاصله مناسب ساکنان به تسهیلات و خدمات کالبدی محله
- ۵) دسترسی به طبیعت و فضاهای سبز باز
- ۶) تامین تجهیزات و تاسیسات (زیرساخت ها) مورد نیاز مسکن
- ۷) همجواری مسکن با کاربری های سازگار

عوامل هفتگانه فوق از مهم ترین معیارها و شاخص ها در تعریف و تبیین کیفیت مناسب مسکن هستند که توجه به آنها در ساخت و ساز، انجام تمامی فعالیت های زندگی ساکنان را به سهولت و کارایی مطلوب امکان پذیر ساخته

و کمکی در جهت یافتن حیات زندگی پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر و مناطق شهری محسوب می شوند.

### ۸-۱-۱) فرم مطلوب مسکن

مسکن یکی از نیازهای اصلی انسان است، از این رو به منظور تامین آن و رسیدن به فرم مطلوب بایستی ۵ عامل اساسی را مدنظر قرار داد که عبارتند از : زمین، منابع مالی، نیروی انسانی و فن آوری، مصالح ساختمانی و مدیریت و نظارت.

زمین و چگونگی (وسعت و شکل قطعات) آن تعیین کننده فرم مسکن است، همچنین نیروی انسانی، تعیین کننده کیفیت ساخت و ساز بوده و منابع مالی بر کیفیت و چگونگی ساخت و ساز و چگونگی استفاده از مصالح و نوع آن موثر است. به منظور حرکت صحیح عوامل در سه راس مثلث و برقراری ارتباط مابین آنها، مدیریت و کنترل صحیح و قوانین مدون مورد نیاز است، هماهنگی تمامی این عوامل موجب رسیدن به فرم مطلوب مسکن و بالا بردن سطح ارتقای کیفی می شود.

### ۸-۱-۲) استحکام مسکن

رعایت مسائل فنی و اصول و قضاوت مهندسی در طراحی و اجرای سازه ها بایستی همواره مد نظر مهندسان و معماران باشد، به همین جهت لزوم بررسی ژئوتکنیکی ، بررسی مصالح ساختمانی مقاوم ، شناسایی گسل های موجود، شیوه های مقاوم سازی و لزوم تجدیدنظر در آئین نامه ها و مقررات ، کاملاً محسوس است. علاوه بر مسائل فوق ، با آشنایی مهندسان به تکنیک های مقاوم سازی مدرن و به روز کُودن اطلاعات مهندسان ، می توان الگو های مقاوم ، ارزان و مناسب طراحی کرد.

### ۸-۱-۳) امنیت مسکن

امنیت ، در واقع حفاظت از مسکن و وسایل آن در مقابل عوامل مستقیم و غیرمستقیم است که موجب ضرر رساندن به مسکن و در واقع عدم امنیت آن می شود. عوامل مستقیم که امنیت را به خطر می اندازند شامل دزدی ، آتش سوزی و... هستند. عوامل غیرمستقیم نیز ، آلوده کردن آب ، هوا و زمین است. البته در این مقوله می توان از عوامل طبیعی همچون سیل ، زلزله ، توفان ، حرکت ماسه های روان و... نیز نام برد که تمامی این عوامل مخل امنیت مسکن و ساکنان آن است و در واقع بر کیفیت مسکن تاثیر سوء می گذارد ، پس معیار مصونیت در مقابل سوانح طبیعی از دیگر عوامل مطرح است. مقوله دیگری که در امنیت بایستی مد نظر قرار گیرد ، امنیت نحوه

تصرف مسکن است. امنیت نحوه تصرف سبب می شود که خانوار ساکن در واحد مسکونی ، از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کند و این امر آسایش روانی بیشتری برای آنها ایجاد می کند.

#### ۴-۱-۸) ایمنی، راحتی و میزان دسترسی

در نظر گرفتن تسهیلات و خدمات مناسب، موجب افزایش سطح ارتقای بهداشت مسکن و در نتیجه سلامتی ساکنان آن می شود ، از جمله عوامل موثر در این مقوله را می توان درصد برخورداری واحدهای مسکونی از یک ، دو و سه اتاق خواب ، میزان برخورداری از خدمات اساسی همچون شبکه برق سراسری ، گاز لوله کشی ، تسهیلات آشپزخانه ، تلفن ، کولر، سیستم فاضلاب و ... دانست.

#### ۵-۱-۸) دسترسی به طبیعت و فضاهای سبز باز

می توان گفت فضای سبز از مهم ترین ابزارهای دستیابی به توسعه پایدار است ؛ باید توجه داشت که افزایش جمعیت نیاز به تامین فضای سبز عمومی را افزایش می دهد. با همه اهمیتی که فضای سبز مفید در محلات شهری دارد ، باید این واقعیت را پذیرفت که اهمیت حیاتی فضای سبز را نباید در رویارویی با دیگر کاربری های حیاتی شهری قرار داد.

به طور کلی باید رابطه و تناسبی معقول بین فضاهای ساخته شده و فضاهای طبیعی در محلات شهری وجود داشته باشد. فضاهای سبز در زندگی شلوغ ، پپچیده و ناآرام شهرها ، گویی تنها عنصر آرامش بخش و پالاینده هستند. استفاده از درخت و فضای سبز باید به عنوان جزء لاینفک طراحی فضای محلات شهری مورد توجه طراحان قرار گیرد. به طور کلی استفاده از درخت بخصوص برای بالا بردن کیفیت فضاهای کالبدی ، مکمل سکونت یا به عبارتی موقعیت نسبی مسکن، می بایست مورد توجه قرار گیرد.

#### ۶-۱-۸) زیرساخت های مورد نیاز مسکن

تاسیسات و زیرساخت های شهری، طیف وسیعی از عناصر شهری را که اکثرا احداث شده ، ثابت و ساختمانی اند، در برمی گیرد. در نگاهی کلی ، می توان زیرساخت های شهری را شامل تمامی عناصری دانست که تامین نیازهای مختلف ساکنان محلات شهری را در زمینه های مختلف سکونت، فعالیت ، استراحت ، فراغت و به طور کلی بالا بردن کیفیت زندگی شهری بر عهده دارند. به عبارتی، مجموعه عناصر فیزیکی موجود و لازمی که کارکردهای مختلف شهری را میسر می سازند و باعث ترکیب و تشکیل فضاهای شهری می شوند، زیرساخت شهری نامیده می شوند.

تاسیسات زیربنایی در محلات شهری در راس مسائل کیفی زندگی است . تاسیسات و زیرساخت های شهری از معیارهای اصلی بررسی و تعریف شهر سالم است. مقوله تاسیسات زیربنایی شهری مستقیماً با کیفیت سکونت شهری ارتباط می یابد و مفاهیم متفاوتی همچون سرپناه، خانه و مسکن را پیش می آورد ؛ در مقایسه اینها با هم، فرق سرپناه با خانه مشخص می شود . سرپناه صرفاً انسان را از عوامل طبیعی محافظت می کند ، ولی فاقد مشخصات لازم برای تامین آسایش و پاسخگویی به نیازهای مختلف است. خانه هم از نظر طراحی و هم از نظر فیزیکی می تواند کامل باشد و نیازهای انسان و خانوار را در داخل فضای خود تامین کند. اما برای اینکه خانه به مسکن یا محیط مسکونی تبدیل شود، باید شرایطی دیگر هم داشته باشد. حلقه اتصال خانه به مسکن ، تاسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری است ؛ یعنی چنانچه شبکه فاضلاب برای محیط مسکونی تاسیس نشود ، یا دسترسی خانه به محل کار یا به محل سایر فعالیت های اجتماعی به نحو درست و مطلوب تامین نشود ، باید گفت هنوز معیارهای مسکن و محیط مسکونی تحقق نیافته است. بدین ترتیب تاسیسات زیربنایی تبدیل کننده خانه به مسکن بوده و ملاحظه می شود که تاسیسات شهری بخش تعیین کننده ای از کالبد محلات شهری را تشکیل می دهند که زمینه و بستر مناسبی را برای کارکردهای مختلف اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی محلات فراهم ساخته ، موجب آسایش و راحتی ساکنان محلات شهر می شوند.

#### ۷-۱-۸) همجواری با کاربری های سازگار

به طور کلی کاربری هایی که در حوزه نفوذ یکدیگر قرار می گیرند باید از نظر سنخیت و همخوانی فعالیت با یکدیگر منطبق بوده ، موجب مزاحمت و مانع انجام فعالیتی دیگر نشوند.

عمده ترین تلاش شهرسازی ، باید جداسازی کاربری های ناسازگار با کاربری مسکونی در محلات شهری باشد. کاربری هایی که دود ، بو ، صدا و شلوغی تولید می کنند ، باید از کاربری های دیگر، بویژه کاربری مسکونی ، فرهنگی و اجتماعی جدا شون د. این جدایی مطلق نیست ، بلکه در برخی مواقع می توان با تمهیداتی ، اثرات سوء کاربری های مزاحم را محدود کرد. در جدایی فضایی کاربری ها ، فاکتورهای هزینه ، سود و خودبسندگی نسبی آن ها مورد نظر قرار می گیرد. جدایی فضایی عملکردها فقط به فعالیت های شخصی نظیر کشتارگاه ، چرم سازی و فلزکاری اختصاص ندارد ، بلکه در مورد کاربری های کوچک مزاحم نیز صدق می کند (مانند یک مغازه چوب بری یا در و پنجره سازی و حتی یک دکه فروش نفت ) در یک محله مسکونی که امکان دارد مورد اعتراض ساکنان آن محل قرار گیرد.