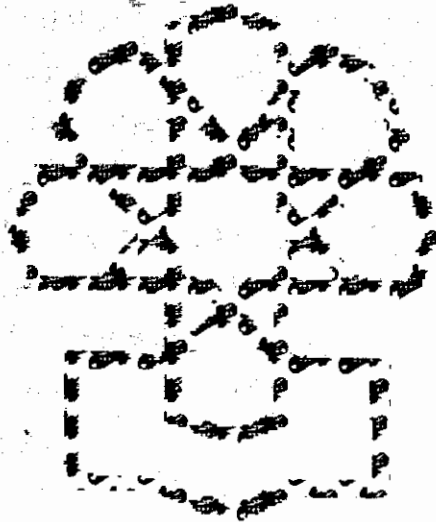


درباره طرح نحوه ساخت و ساز ساختمانها



معاونت پژوهشی
آذر ماه ۱۳۷۴

کار: دفتر بررسیهای حقوقی
دفتر امور زیربنایی

کد گزارش: ۱۹۰۱۰۴۳

عنوان طرح

نحوه ساخت و ساز ساختمانها

مشخصات طرح

مرکز پژوهش، مجلس شورای اسلامی

کتابخانه و واحد اسناد و اطلاع‌رسانی

شماره: ۶۶۴۸

تاریخ: ۱۳۷۴/۷/۱۶

شماره ترتیب چاپ: ۱۷۲۲

شماره چاپ سابقه: —

شماره دفتر ثبت: ۵۴۷

تاریخ چاپ: ۱۳۷۴/۸/۳

کمیسیونهای ارجاعی: مسکن و شهرسازی و راه و ترابری -
شوراها و امور داخلی کشور - نهاد های انقلاب

الف - هدف از تقدیم طرح

طرح فوق با هدف ممنوعیت ساخت و ساز ساختمانهای با ارتفاع بیش از سه طبقه و جلوگیری از تخریب ساختمانهایی که از نظر کارشناسی بادوام است تقدیم شده است. آنچه ارائه این طرح را توجیه می کند ظاهراً عملکرد شهرداریها در فروش تراکم می باشد که منتهی به ساخت و سازهای بی رویه و خلاف ضوابط طرح جامع شهری گردیده است که در نهایت موجب بروز مسائل اجتماعی، اخلاقی، اقتصادی و سیاسی شده و از حیث مسائل امنیتی، ترافیک و ... نیز معضلاتی را باعث شده است. بر این اساس طراحان طرح ظاهراً روند برج سازی در شهرهای بزرگ را در راستای ایجاد مسائل یاد شده مناسب تشخیص نداده و در این راستا طرح مذکور به منظور جلوگیری از این ساخت و سازها ارائه شده است.

ب - طرح موضوع

طرح مذکور در واقع دو مطلب اساسی را مدنظر دارد:

- ۱- ممنوعیت ساخت و ساز ساختمانهای مرتفع بیش از سه طبقه روی زیرزمین و یا روی پیلوت: که در واقع به منظور جلوگیری از مشکلات پدید آمده ناشی از برج سازی و نهایتاً مهاجرت به شهرهای بزرگ پیشنهاد شده است. آنچه در این راستا عملاً در جریان است تخلف از ضوابط طرح جامع شهری و صدور مجوز برای ساخت برجها و فروش تراکم بدون در نظر گرفتن سایر مسائل است که توسط شهرداریها صورت می گیرد که به این ترتیب طرح مذکور می تواند جلو این امر را بگیرد.
- ۲- به لحاظ اینکه در عمل و در بسیاری از موارد ساختمانهای موجود که قابل استفاده و بادوام می باشند تخریب شده و برجها و ساختمانهای مرتفع به جای آنها ساخته می شود، همچنین به منظور جلوگیری از زیانهای اقتصادی به کشور و اتلاف منابع موجود، مناسب دیده شده تا از تخریب ساختمانهایی که از نظر کارشناسی با دوام هستند جلوگیری شود.

اظهار نظر کارشناسی**الف - جلوگیری از ساخت و سازهای بی رویه و فروش تراکم:**

آنچه به نظر روشن می باشد مشکلاتی است که از حیث ساخت و ساز بی رویه و برجها در شهرهای بزرگ حاصل شده است و بر این اساس ضروری می باشد به نحوی از بروز این مشکلات جلوگیری شود. با وجود این، در این راستا توجه به نکاتی ضروری است:

- ۱- به لحاظ وجود مشکل مسکن در کشور، دولت جمهوری اسلامی ایران در برنامه پنجم ساله دوم یکی از اهداف خود را رفع این مشکل می داند و بدین لحاظ است که وزارت مسکن و شهرسازی عملاً با ایجاد شهرکهای جدید و ساخت مسکن انبوه سعی در حل این مشکل عمده دارد. بر این اساس با عنایت به این امر که نیاز به مسکن در کشور زیاد است و با توجه به کمبود امکانات موجود، عملاً با انبوه سازی و در کنار آن مرتفع سازی این مشکل رفع می گردد، طرح مذکور با محدودیت ساخت حداکثر سه طبقه در واقع دست دولت و بخش خصوصی را برای تأمین مسکن مورد نیاز مردم خواهد بست.

۲- ضروری است که برجها و ساختمانهای مرتفع در قالب مقررات موجود در طرح جامع شهری و با در نظر گرفتن کلیه مسائل و مقررات موجود ساخته شود. بر این اساس در کنار ضرورت ساخت ساختمانهای مرتفع، ضرورت وجود مقررات دقیق در طرح جامع شهری و ضوابط و مقرراتی در این راستا ضروری می شود که وظیفه وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شهرداری است تا به این مهم بپردازند.

۳- در کنار ضرورت وجود مقررات، نظارت و اجرای دقیق آنها نیز ضروری می باشد. بر این اساس شهرداری تهران با فروش تراکم به این مشکلات دامن می زند عملاً باید با تصویب روشهای نظارتی و اقدامات مناسب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جلوی این اقدامات گرفته شود. بهتر این اساس تصویب چنین اقداماتی که عملاً خود می تواند مشکلات عدیده ای را ایجاد کند ضرورتی نخواهد داشت.

۴- در تبصره ۱ طرح پیشنهادی نیز مقرر شده که ساختمانهای آموزشی و خوابگاههای دانشجویی در محوطه های خاص مستثنی می باشد و بر این اساس حتی امضا کنندگان طرح به این نکته توجه داشته اند که اطلاق دایره شمول طرح در عمل می تواند مشکلاتی را ایجاد کند. اما به نظر می رسد که در آینده باید برای سایر اماکن آموزشی، اداری و ... حتی در نهایت مجتمع های تجاری و ... نیز استثنائاتی قائل شد، زیرا اینها ضروریاتی است که در عمل با منع ساخت و ساز بیش از سه طبقه با مشکل روبرو می گردد.

ب- جلوگیری از تخریب ساختمانهای با دوام:

آنچه به عنوان تبصره ۲ طرح پیشنهادی مقرر گردیده که «تخریب ساختمانهایی که از نظر کارشناسی ساختمانهای بادوام تشخیص داده شوند ممنوع است مگر در موارد استثنایی که توسط شورای عالی شهرسازی تعیین می شود» نکته مهمی است که در عمل می تواند روند گرایش به ساخت و ساز ساختمانهای مرتفع را- که ایجاد این مشکلات را در پی دارد - کند نموده و در عین حال از به هدر رفتن منابع و سرمایه های کشور جلوگیری نماید. با وجود این به نظر می رسد که اگر چه این مطلب امری ضروری است ولی در عمل شهرداریها باید در حین صدور جواز ساخت و ساز به این نکته توجه نمایند و ضرورتی به وجود مقرراتی مستقل نخواهد بود. بر این اساس به جای تصویب تبصره ۲ با ملزم ساختن شهرداریها به صدور مجوز برای ساخت و ساز ساختمان تنها در مواردی که ساختمان قدیمی از نظر کارشناسی عمر مفید خود را نموده باشد، در عمل هدف جلوگیری از اتلاف منابع نیز تأمین خواهد شد. بدیهی است که باید ضوابطی را برای انجام کارشناسی مربوطه در موارد استثنایی پیش بینی نمود و در عین حال بر این فعالیت شهرداری نیز نظارت دقیق داشت.

پیشنهاد

۱- طرح پیشنهادی برای ممنوعیت ساخت و ساز ساختمانهای بیش از سه طبقه در عمل مشکلاتی را برای تأمین مسکن و برنامه های دولت ایجاد خواهد کرد و بر این اساس پیشنهاد می شود طرح مزبور رد گردد.

۲- آنچه ظاهراً از مقدمه طرح و اهداف تهیه کنندگان استفاده می شود این است که در تقدیم آن در واقع وضعیت فعلی و عملکرد شهرداریها در فروش تراکم و صدور مجوزهای ساخت برجها و مشکل

عديده‌اي که در پي آنها حاصل شده مدنظر قرار گرفته است و براي حل اين مشکلات بهتر است شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران مکلف شود تا ضوابط دقيقي را براي ساخت و ساز ساختمانهاي مرتفع در طرح جامع شهري در نظر گرفته و بر نحوه عملکرد شهرداري نيز نظارت دقيق داشته باشد و در صورت ضرورت شهرداري به نحو مقتضي از فروش تراکم منع گردد.

۳- جلوگيري از تخریب ساختمانهاي که از نظر کارشناسي بادوام مي باشند در عمل مي تواند از هزينه رفتن سرمايه هاي کشور و اتلاف منابع موجود جلوگيري نمايد، با وجود اين بهتر است که اين امر به عنوان ضوابط صدور مجوزهاي ساختمان در دستور کار شهرداري قرار گيرد که اين امر نيز ظاهراً از طريق شوراي عالي شهرسازي امکان پذير مي باشد.

۴- در صورتي که شوراي عالي شهرسازي به هر دليل از انجام موضوع مورد اشاره طفره برود بديهي است الزام آن شورا به انجام وظيفه محوله با کمک اهرمهاي قانوني که در اختيار نمايندگان محترم هست (از قبيل سؤال، تذکر، استيضاح، تطبيق و مقتضي) امکان پذير مي باشد. بنا بر اين توصيه مي گردد که با استفاده از اهرمهاي مذکور به نحوي سريعتر به مشکلات موجود در زمينه فروش تراکم و ساخت بي رويه برجها و تخریب ساختمانهاي بادوام خاتمه داده شود.