

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

پیشینه کنترل ساخت‌وسازهای شهری در ایران

در طول تاریخ، موضوع ساخت‌وساز از چنان اهمیتی برای انسان برخوردار بود که مدیران جامعه را و می‌داشت تا برای نظام مند کردن آن تلاش کنند. از منشور حمورابی به عنوان قدیمی‌ترین سندی نام برده می‌شود که در آن یک فرمانروا مجموعه کامل قوانین را به‌طور عمومی برای ملت خود اعلان کند. قسمتی از این منشور یا قانون‌نامه که در ۲۸۲ ماده در سال ۱۷۶۰ قبل از میلاد (حدود ۳۷۸۰ سال پیش) تنظیم شده بود تأکید صریحی بر بنا کردن ساختمان‌های محکم دارد تا جایی که طبق این قانون اگر اشکالی ناشی از سهل‌انگاری در ساخت به آن بنا وارد شود، سازنده باید به شدت مجازات گردد.

آیین‌نامه ساختمانی در قانون‌نامه حمورابی

اگر معماری برای شخصی خانه‌ای ساخت، اما در استحکام کار خود دقت نکرد و در نتیجه خانه‌ای که او ساخته بود فرو ریخت و موجب مرگ صاحب‌خانه شد، معمار باید به قتل برسد [...] اگر این امر باعث تخریب اموال شده است، باید عوض هر آنچه از اموال را که نابود شده است بدهد، علاوه بر این چون او خانه را مستحکم نساخته است و آن خانه خراب شده است، او باید به خرج خود خانه‌ای را که تخریب شده است بسازد. اگر معمار برای شخص خانه‌ای ساخته اما کار خود را به نحو مناسبی انجام نداد و در نتیجه دیوار نامطمئن و سست شد، معمار باید دیوار را به خرج خود مستحکم سازد.



در یکصد سال گذشته با روند روزافزون گسترش شهرنشینی بنا به دلایلی چون محدودیت زمین و افزایش ارزش آن، همچنین استفاده از مصالحی که بوم‌آورد نیستند و همچون گذشته به رایگان در دسترس همگان قرار ندارند، استفاده از فناوری

و نیروهای متخصص در ساخت‌وساز، توجه به بهداشت و ایمنی و... بر اهمیت ساختمان افزوده شد. امروزه اگرچه نمی‌توان ادعا کرد که تمامی ساخت‌وسازها تحت کنترل رسمی دولت‌ها قرار دارند، اما در اغلب شهرهای جهان، کمابیش بر ساخت‌وساز بناها نظارت می‌شود و همواره شهرداری‌ها اصلی‌ترین نقش را در اعمال کنترل بر ساخت‌وساز ایفا می‌کنند.

در دو قانون بلدیہ (مصوب ۲۰ ربیع‌الثانی ۱۳۲۵ قمری و ۳۰ اردیبهشت ماه ۱۳۰۹)، قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات (۴ مرداد ۱۳۲۸)، قانون لایحه شهرداری (۱۱ آبان ماه ۱۳۳۱) و همچنین در قانون توسعه معابر (۱۳۱۲) و اصلاح قانون مذکور (۱۳۲۰)، اشاره‌ای به لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی در شهرها نشده بود.

اولین قانون ناظر بر ساخت‌وساز در سال ۱۳۲۴ به تصویب رسید. ردیف ۵ ماده ۳ آیین‌نامه خلافی وزیر دادگستری ناظر، به ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی بیان می‌دارد: «کسانی که بدون پروانه شهرداری و نقشه تصویب شده اقدام به ساختمان نمایند که مشرف به معابر عمومی و خیابان باشد» به ۷ روز تا ۱۰ روز حبس تکدیوری و از یکصد تا دویست ریال غرامت محکوم می‌گردند. در این زمان، هنوز شهرداری الزاماً چنین وظیفه‌ای را به عهده نداشت.

برای اولین بار در قانون شهرداری مصوب (سال ۱۳۳۴) در بند ۲۴ ماده ۵۵ «صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر ساخته می‌شود»، به عنوان یکی از وظایف شهرداری‌ها ذکر شده است، اما در این قانون پیش‌بینی و مقرر نشده بود که برای عملیات ساختمانی و شهرسازی اطراف شهرها که موجب توسعه در آینده می‌شود، پروانه ساختمانی صادر شود. همچنین بر عملیات ساختمانی بعد از صدور پروانه، نظارتی صورت نمی‌گیرد تا ساختمان برخلاف مشخصات و شرایط مقرر در پروانه یا بدون تحصیل پروانه ساخته نشود.