

اصول حاکم بر کنترل ساختمان

نخستین تلاش‌های جدی برای انتظام بخشیدن به امور ساختمانی در ایران با تصویب قانون شهرداری‌ها در سال ۱۳۳۴ و شروع صدور پروانه ساختمانی توسط این نهاد شروع شد. در این زمان، اگرچه صدور پروانه ساختمانی به عنوان یکی از وظایف شهرداری ذکر شد، اما هنوز نحوه برخورد شهرداری با شهروندانی که پروانه دریافت نمی‌کردند و یا در احداث بنا موارد ذکر شده در پروانه را رعایت نمی‌کردند، مشخص نشده بود. تا اینکه در سال ۱۳۴۵ با تصویب «قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری» (به‌ویژه ماده ۹۹ و ۱۰۰)، مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان ملزم به دریافت پروانه شدند و به این ترتیب بر نقش نظارتی شهرداری بر امور ساختمانی تأکید شد.

در تبصره‌های ۱، ۴ و ۶ ماده ۱۰۰ بر ضرورت رعایت سه اصل در احداث بنا تأکید شد که عبارتند از: اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی.

در تبصره یک ماده ۱۰۰ آمده است: 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 و به بیانی دیگر، می‌توان گفت پروانه ساختمانی عبارت است از برگ اعلام ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی برای احداث بنا در یک مکان خاص. این سه اصل، تاکنون تقریباً در همه متونی که به موضوعات کنترل ساختمانی و تخلفات ساختمانی در ایران پرداخته‌اند به عنوان مبنای مطالعه پذیرفته شده‌اند و کلیه معیارهای نظارت بر فعالیت‌های ساختمانی ذیل این سه اصل گنجانده می‌شوند. علی‌رغم اهمیت سیما و منظر شهری، متأسفانه تاکنون در کشور ما به این مهم کمتر توجه شده است.

اصول شهرسازی (بخش اول)

اصول شهرسازی مرتبط با ساخت‌وسازهای شهری از طریق طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی هر شهر بیان می‌شوند. طرح‌های توسعه شهری با این هدف تهیه می‌شوند که شهروندان را در جهت پدید آوردن یک محیط کالبدی مدنی برای زندگی راهنمایی کنند، لذا می‌توان گفت که مجموعه ضوابط شهرسازی برای تضمین توزیع عادلانه منابع در سطح شهر، هماهنگی ساختار، روابط و کاربری‌های شهری و تأمین تسهیلات، زیرساخت‌ها، خدمات و دسترسی‌های لازم برای فعالیت‌های مختلف شهری تدوین می‌شوند.

تحقق بخش مهمی از اهداف طرح‌های توسط شهری وابسته به ساخت‌وسازهای شهری است و عدم رعایت ضوابط شهرسازی، این طرح‌ها را از حیز انتفاع خارج می‌کند. تراکم و کاربری مهم‌ترین اصول شهرسازی در ساخت‌وسازهای شهری هستند که در ادامه به آن‌ها پرداخته می‌شود، البته ضوابط شهرسازی مؤثر تنها به این دو موضوع محدود نمی‌شود لذا به‌طور گذرا به برخی از آن‌ها نیز اشاره خواهد شد.

