

فرایند صدور پروانه ساختمانی بخش سوم: درخواست پروانه ساختمانی بررسی‌های کارشناسی

صدور دستور تهیه نقشه‌های معماری و محاسباتی

در مرحله پایانی بررسی‌های کارشناسی، ضوابط طرح توسعه شهری درباره ملک (کاربری، تراکم، عرض گذر و...) مشخص می‌شود. علاوه بر آن بعد از اِعمال عقب‌نشینی‌های احتمالی ملک، اطلاعاتی از قبیل مساحت و ابعاد باقی‌مانده ملک پس از اصلاحیه‌ای موردنظر شهرداری، با توجه به دو عامل عرض گذر و نوع تراکم، تعداد طبقات و سطح اشغال هر طبقه تعیین و به دنبال آن دستور تهیه نقشه صادر می‌شود.

«دستور تهیه نقشه» مجوزی است که شهرداری یا مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای تهیه طرح و نقشه ساختمان صادر می‌کند و در آن کلیه شرایط احداث، تغییر یا توسعه ساختمان در یک ملک معین و کاربری‌ها و بهره‌برداری‌های قانونی ممکن از آن تعیین و تصریح شده و به متقاضی پروانه ساختمان تحویل می‌شود (با استفاده از فصل اول از آیین‌نامه کنترل ساختمان).

در فرم دستور نقشه که گاه از آن با عنوان «فرم اصول و ضوابط تهیه نقشه» نیز نام برده می‌شود، کلیه ضوابط و مقرراتی که باید در تهیه نقشه برای آن ملک مورد توجه قرار گیرد بیان می‌شود. در نمونه‌های نسبتاً کامل‌تر این فرم، به ضوابط شهرسازی، نقشه‌های معماری، نقشه‌های سازه‌ای، ضوابط تأسیسات مکانیکی، ضوابط تأسیسات الکتریکی، ضوابط مربوط به ساختمان‌های چهار طبقه و بیشتر و وضعیت طراحی آسانسور اشاره شده است.

فرم تیپ صدور نقشه برای شهرداری‌ها در رده‌های متفاوت جمعیتی وجود ندارد. قاعداً مدیران ذی‌ربط در هر شهرداری باید با توجه به ویژگی‌های شهر و متناسب با ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری خود نسبت به طراحی یا این فرم‌ها اقدام کنند.

تهیه نقشه‌های فنی، محاسباتی و معماری برای کسب اطمینان از کیفیت کار و ایجاد هماهنگی در بافت شهری کاملاً ضروری است. مالکین، تهیه این نقشه‌ها را به مهندسی که صلاحیت آن‌ها توسط سازمان نظام مهندسی تأیید شده است واگذار می‌کنند. آن‌ها نیز با توجه به سفارش‌های مالک در چارچوب ضوابط و مقررات اعلام شده از سوی شهرداری‌ها نسبت به تهیه نقشه اقدام می‌کنند.

مطابق ماده ۳۰ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک‌سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل نظارت بر این گونه طرح‌ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده ۴ این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها، تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط

اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضا شده باشد و برای انجام فعالیت‌های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

همچنین، از آنجا که مسئولیت نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آن‌ها الزامی است، بر عهده وزارت راه و شهرسازی خواهد است، به منظور اعمال این نظارت، شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان موظفند در صورت درخواست، حسب مورد اطلاعات و نقشه‌های فنی لازم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید، با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذی‌ربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است (ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان).

