

تخلفات ساختمانی

ب - تخلفات مربوط به ایمنی ساختمان در برابر حریق

در کشورهای پیشرفته با وضع مقررات ایمن‌سازی بنا در برابر حریق هدف‌های زیر دنبال می‌شود:

- پیشگیری از بروز حریق؛

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

- تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش؛

- فراهم آوردن تسهیلات لازم برای عملیات اطفای حریق.

در کشور ما اگرچه حفاظت در مقابل حریق به عنوان یکی از مباحث مجموعه مقررات ملی ساختمان پیش‌بینی شده است، اما به علت نبود ضوابط شفاف و مشخص برای نظارت، تخلفات مربوط به حریق، تنها شامل موارد زیر می‌گردد:

۱- احداث نکردن پله فرار؛

۲- تعبیه نکردن امکانات مربوط به اطفای حریق در ساختمان براساس پروانه صادره.

گفتنی است که احداث پله فرار و تعبیه امکانات مربوط به اطفای حریق، تنها شامل ساختمان‌های بیش از پنج طبقه می‌گردد، لذا این تخلفات نیز فقط در ارتباط با آن ساختمان‌ها کنترل می‌شود.

عدم رعایت اصول بهداشتی

○ ناکافی و نامناسب بودن وضعیت نورگیری بنا؛

○ سایه‌اندازی بر واحدهای همجوار؛

○ نبود امکان تهویه مناسب؛

○ عدم پیش‌بینی تمهیدات مناسب برای آب‌بندی و عایق‌کاری رطوبتی؛

○ عدم دسترسی مناسب به شبکه آب بهداشتی؛

○ عدم رعایت حریم‌های مصوب (به‌ویژه حریم مسیرهای برق فشارقوی)؛

○ عدم رعایت اصول بهداشتی در نگهداری از دام در محیط مسکونی.

نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

در ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷) اختیار نظارت بر نمای ساختمان‌های شهری بر عهده شهرداری‌ها گذاشته شده است، اما تا زمان تصویب ضوابط و مقررات نمای شهری در شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوب ۱۳۶۹/۸/۲۸) انجام ندادن نماسازی تخلف محسوب نمی‌شد. همچنین در ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری (مصوبه ۱۳۸۷/۹/۲۵) ضوابط متعددی به تفصیل برای سیما و منظر شهری، ساماندهی کالبدی فضاهای شهری، ساماندهی زیرساخت‌های شهری و... ارائه شده که نادیده گرفتن آن‌ها تخلف به شمار می‌رود. علاوه بر موارد ذکر شده، اکنون در شناسنامه ساختمان، مصالح مورد استفاده در نمای شهر تعیین می‌شود. عدم انجام نماسازی به منزله عدم اتمام فعالیت ساختمانی است و عدم استفاده از مصالح تعیین شده نیز تخلف است.

سایر تخلفات

- استفاده نامناسب از ساختمان، نظیر استفاده از پیلوتی و انباری برای سکونت
- عدم رعایت ضوابط مربوط به بروز اشرافیت به ملک مجاور
- عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمان‌های با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی، اداری)
- تخلفات موردی مربوط به قانون تملک ساختمان‌ها نظیر:
- تصرف فردی مشاعات
- توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه‌پله و بالکن.

