

تخلّفات ساختمانی

عدم رعایت اصول شهرسازی

الف) عدم رعایت کاربری مصوب طرح‌های توسعه شهری نظیر:

- احداث بنای مسکونی در کاربری‌های غیرمسکونی
- احداث بنای غیرمسکونی در کاربری مسکونی و یا کاربری‌های مغایر
- تخریب بنای قدیمی و نوسازی بنا در کاربری‌های مغایر
- تبدیل کاربری ساختمان (بعد از احداث بنا) برخلاف مصوبات طرح‌های شهری و پروانه‌های ساختمانی.

ب) رعایت نکردن تراکم مصوب طرح‌های توسعه شهری نظیر:

- احداث ساختمان با زیربنای بیش از حد تعیین شده در پروانه ساختمانی و تراکم مجاز طرح‌های توسعه شهری
- نادیده گرفتن سطح فضای باز موردنیاز
- عدم رعایت حداکثر تعداد طبقات
- توسعه ساختمان بیش از تراکم تعیین شده
- تخریب نکردن ساختمان‌های قدیمی در ملک نوسازی شده

پ) رعایت نکردن شبکه‌های ارتباطی

- احداث بنا در مسیر شبکه‌های ارتباطی پیشنهادی
- عدم رعایت عقب‌نشینی برای تعریض خیابان‌های موجود
- تجاوز به شبکه‌های ارتباطی.

ت - حذف پارکینگ و یا نامناسب بودن آن

هزینه احداث پارکینگ می‌تواند در افزایش قیمت فروش یا اجاره واحد مسکونی و یا افزایش هزینه کالاها در واحدهای تجاری بازتاب داشته باشد، لذا، بعضی از مالکین یا سازندگان تمایل دارند، تا در صورت امکان، تمام یا بخشی از فضای پارکینگ در ساختمان را کاهش داده و به فضای سکونت یا اشتغال اختصاص دهند. تخلّف کسری پارکینگ معمولاً به سه طریق به وجود می‌آید:

(۱) جایگزینی فضای پارکینگ با کاربری‌های دیگر، از جمله تبدیل پارکینگ به مغازه یا واحد سکونتی

(۲) عدم تأمین تعداد پارکینگ موردنیاز با توجه به مساحت، کاربری و تعداد واحد ساختمان

(۳) نامناسب بودن فضای پارک خودرو یا ورودی آن که با طراحی و اجرای نامناسب طرح به وجود می‌آید.

اگرچه سازندگان بنا با رعایت نکردن اصول شهرسازی در بعضی موارد موجبات سلب آسایش و آرامش ساکنان همان بنا را فراهم می‌کنند، اما مشخصه اصلی این گروه از تخلّفات ساختمانی؛ نادیده گرفتن و یا زیر پا گذاشتن حقوق شهروندان به‌طور کلی است.

مشخصه دیگر این گروه از تخلفات، نمایان بودن، سهولت تشخیص و قابلیت اندازه‌گیری آن است. تا چند سال پیش در بسیاری از شهرداری‌ها، بخش اصلی پرونده‌های تخلفات ساختمانی مربوط به این گروه از تخلفات بود. با تصویب قانون نظام مهندسی و انجام کنترل مضاعف توسط مهندسان ناظر، کنترل سایر تخلفات نیز به نحو مطلوب‌تری صورت می‌گیرد.

رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا

الف) تخلفات مربوط به استحکام بنا

همه تخلفاتی که در اثر آن پایداری ساختمان در برابر حوادث کاهش می‌یابد و یا باعث ناپایداری ساختمان شده و از عمر مفید آن می‌کاهد، در این گروه جای می‌گیرند و معمولاً به اشکال زیر مشاهده می‌شوند:

- نادیده گرفتن مقررات ساختمانی لازم‌الرعایه نظیر آیین‌نامه ۲۸۰۰؛
- رعایت نکردن محاسبات فنی و پیشنهادهای فنی ناظر در هر مرحله؛
- استفاده از مصالح ساختمانی نامناسب.

اگرچه کلیه محاسبات در آغاز و بقیه امور در مراحل گوناگون احداث بنا، توسط کارشناسان شهرداری کنترل می‌شود، اما شناسایی و پیشگیری از تخلفات این گروه تا حدی به وسیله مهندسان ناظر انجام می‌شود و آن‌ها به‌طور مداوم از ابتدا تا انتهای فعالیت ساختمانی بر آن نظارت دارند.

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.

