

تخلفات ساختمانی

چگونگی اطلاع از تخلفات ساختمانی

(۱) مراجعه مالک

مالکینی که دارای پروانه ساختمانی هستند، قاعداً تخلفشان تا آخرین مرحله از پایان ساختمان پوشیده نمی‌ماند، زیرا این تخلفات توسط مهندسان ناظر در مراحل مختلف به شهرداری گزارش می‌شود و یا در مراجعات کارشناسان شهرداری مشخص خواهد شد، مگر آنکه ناظر و یا کارشناسان مربوطه در شهرداری برخلاف ضوابط و مقررات موجود، تخلفات مالک را نادیده بگیرند. در این صورت آن‌ها نیز متخلف محسوب شده و در چارچوب قوانین درباره آن‌ها تصمیم‌گیری می‌شود. از این رو اطلاع از تخلفات ساختمانی با مراجعه مالک، عموماً مربوط به بناهای فاقد پروانه ساختمان است. در صورتی که این گونه تخلفات در طول دوره احداث ساختمان، توسط مالکین به شهرداری منعکس نشوند؛ با تمهیدات اتخاذ شده، پس از اتمام بنا مالک وادار به مراجعه به شهرداری می‌شود زیرا:

الف) براساس تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری دفاتر اسناد رسمی مکلفاند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

ب) براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۳/۵/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری، کلیه سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌ها مکلفاند واگذاری خطوط و انشعابات، ساختمان‌های واقع در داخل محدوده شهرها را که آغاز سال ۱۳۷۳ شروع به احداث شده‌اند، براساس مراحل گوناگون عملیات ساختمانی، فقط در مقابل ارائه پروانه ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادره توسط شهرداری و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری انجام دهند.

واگذاری خطوط و انشعابات خدمات مذکور به واحدهای مسکونی و صنفی که به‌طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب و مقررات ملاک عمل شهرداری‌ها در محدوده استحفاظی یا حریم شهرها ایجاد شده است اکیداً ممنوع است.

(۲) مهندسین ناظر

در مواردی که مالک با اخذ پروانه ساختمان اقدام به احداث بنا می‌نماید، مهم‌ترین مرجع برای اطلاع از تخلفات ساختمانی مهندسین ناظر هستند. براساس تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مهندسان ناظر ساختمانی مکلف‌اند بر عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آن‌ها احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده، در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندسین ناظر برخلاف واقع گواهی نمایند و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکنند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمان منعکس نماید.

افزون بر این براساس ماده ۹۱ در آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب بهمن ۱۳۷۵) خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هر یک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالح و کیفیت انجام کار با توجه به مفاد قراردادهای مربوطه و ضوابط و مقررات ساختمانی: صدور گواهی‌های خلاف واقع و تأیید غیرواقعی میزان عملیات انجام شده؛ تخلف انضباطی و حرفه‌ای محسوب شده و برای هر یک از آن‌ها مجازات‌های انتظامی در نظر گرفته شده است.

با توجه به همین اصل، در ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند.

همچنین مهندس ناظر در برگ تعهد نظارت، تعهد می‌نماید که نظارت کامل بر اجرای عملیات ساختمانی براساس نقشه‌های مصوبه و پروانه صادره با رعایت کامل ضوابط فنی و ایستایی و نیز ضوابط معماری و شهرسازی را با توجه به مقررات ملی ساختمانی ایران به عهده داشته و هرگونه خلافی را که خارج از مندرجات پروانه انجام گیرد، به اطلاع شهرداری برساند.

