

## Analyzing the Challenges of Building Compliance with Urban Development Regulations (Part Two)

Abdolrahim Rashidipour<sup>1</sup>  

Official expert of the judiciary in the field of urban planning, member of the board of directors of the Khuzestan Urban Planning Engineers Association.

### ABSTRACT

formation of unstable informal settlements with minimal health, technical, and urban planning standards. Despite the approval of Article 100 of the Municipal Law in 1977 to address violations, its effective implementation faced obstacles after the revolution, with no efficient oversight of construction until the second half of 1988. Although Article 100 commissions are now active in addressing building violations, their approach primarily focuses on the technical and safety aspects of structures and collecting fines, often neglecting key urban planning principles such as the proportionality of density with service per capita, street width, parking, and physical alignment with urban development plans. This is compounded by the fact that many municipal technical staff lack urban planning expertise, and urban planners have no effective role in the process of preparing, supervising, and issuing building permits. Using a library research and interview method, this article argues that for urban reorganization and violation prevention, the expert opinions of urban planning specialists must be referenced as valid evidence in Article 100 commissions and judicial authorities. Developing and communicating minimum shared urban planning regulations for these commissions and requiring owners and builders to present expert urban planning opinions to defend their projects are essential steps to reduce violations, decrease complaints, and guide cities toward rational and principled development.

### ARTICLE HISTORY

Received 14 November 2025  
Received in revised form 28  
January 2026  
Accepted 30 January 2026  
Available online 22 June  
2026

### KEYWORDS

Article Commission  
Construction Violations  
Urban Planning Principles  
Article 100 Commission

**CONTACT** Abdolrahim Rashidipour  [a.rashidi.p@gmail.com](mailto:a.rashidi.p@gmail.com)


<sup>1</sup> Rashidipour, A. (2026). Analyzing the Challenges of Building Compliance with Urban Development Regulations (Part Two). *Journal of Bonyan: Strategic Research in Islamic Architecture and Urbanism*, 1(2), 80-95.

DOI: <http://doi.org/10.22091/bonyan.2026.15493.1014>

© 2026 The Author(s). Published by University of Qom.

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>), which permits non-commercial re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited, and is not altered, transformed, or built upon in any way. The terms on which this article has been published allow the posting of the Accepted Manuscript in a repository by the author(s) or with their consent.

## تحلیل چالش‌های انطباق ساختمان‌ها با ضوابط شهرسازی (قسمت دوم)

عبدالرحیم رشیدی پور<sup>۱</sup> 

نویسنده مسئول، کارشناس رسمی دادگستری در رشته برنامه‌ریزی شهری، عضو هیئت مدیره انجمن مهندسان شهرساز خوزستان.

## چکیده

رشد بی‌برنامه و نامتوازن شهرهای ایران در دهه‌های گذشته، تحت‌تأثیر عوامل متعددی از جمله فقدان طرح‌های توسعه شهری جامع، مهاجرت گسترده روستاییان پس از اصلاحات ارضی و ساخت‌وسازهای فاقد مجوز یا مغایر با ضوابط رخ داده است. این روند منجر به شکل‌گیری بافت‌های ناپایدار حاشیه‌ای با حداقل استانداردهای بهداشتی، فنی و شهرسازی شد. با وجود تصویب تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در سال ۱۳۵۶ برای مقابله با این تخلفات، اجرای مؤثر آن پس از انقلاب با موانعی مواجه گردید و تا نیمه دوم سال ۱۳۶۷ نظارت کارآمدی بر ساخت‌وسازها وجود نداشت. اگرچه امروزه کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ به‌عنوان مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی فعال هستند، اما رویکرد غالب آن‌ها معطوف به بررسی ابعاد فنی و ایمنی بنا و اخذ جریمه است و اصول کلان شهرسازی مانند: تناسب تراکم با سرانه‌های خدماتی، عرض معابر، پارکینگ و هماهنگی کالبدی با طرح‌های توسعه شهری، اغلب نادیده گرفته می‌شود. این در حالی است که بسیاری از نیروهای فنی شهرداری‌ها فاقد تخصص شهرسازی هستند و شهروندان نیز در فرایند تهیه، نظارت و صدور مجوزهای ساختمانی نقش مؤثری ندارند. این مقاله با روشی کتابخانه‌ای و مصاحبه، بر این باور است که برای سامان‌دهی شهری و پیشگیری از تخلفات لازم است نظرات کارشناسی متخصصان شهرساز در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و مراجع قضایی به‌عنوان دلیل معتبر مورد استناد قرار گیرد. تدوین و ابلاغ ضوابط مشترک حداقلی شهرسازی برای این کمیسیون‌ها و الزام مالکان و سازندگان به ارائه نظریه کارشناسی شهرسازی جهت دفاع از پروژه، گامی ضروری برای کاهش تخلفات، کاهش شکایات و هدایت شهرها به سوی توسعه‌ای منطقی و اصولی است.

## اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۸/۲۳  
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۱۱/۰۸  
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۱۰  
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۴/۰۱

## کلیدواژه‌ها

کمیسیون ماده ۱۰۰  
تخلفات ساختمانی  
اصول شهرسازی

CONTACT Abdolrahim Rashidipour  [a.rashidi.p@gmail.com](mailto:a.rashidi.p@gmail.com)

“رشیدی پور، ع. (۱۴۰۵). تحلیل چالش‌های انطباق ساختمان‌ها با ضوابط شهرسازی (قسمت دوم). فصلنامه پژوهشی بنیان: پژوهش‌های راهبردی معماری و شهرسازی اسلامی، ۲(۱)، ۸۰-۹۵.”

DOI: <http://doi.org/10.22091/bonyan.2026.15493.1014>

© 2026 The Author(s). Published by University of Qom.

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>), which permits non-commercial re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited, and is not altered, transformed, or built upon in any way. The terms on which this article has been published allow the posting of the Accepted Manuscript in a repository by the author(s) or with their consent.

## ۱. انواع و علل تخلف ساختمانی

ضوابط ساختمانی حد و حدود اقدامات مجاز را تعیین می‌کنند و اگر امکان عدول از این حدود نبود؛ تعیین این قوانین و ضوابط ضرورتی نداشت.

بنابراین، تقریباً ممکن است خلاف همه ضوابط ساختمانی که توسط مسئولین مدیریت شهری تدوین می‌شوند عمل شود؛ لذا بسته به نوع ضوابط ساختمانی مصوب و مورد اجرا در یک شهر، طیف مختلفی از تخلفات ساختمانی می‌تواند وجود داشته باشد. تخلفات ساختمانی با توجه به قوانین ساختمانی شهرداری به پنج دسته کلی تقسیم می‌شوند که به شرح زیر است:



شکل ۱. نمودار علل تخلفات ساختمانی

- عدم رعایت ضوابط شهرداری مربوط به نمای ساختمان؛
- عدم رعایت نکات ایمنی و استحکام ساختمان؛
- بی‌توجهی به نکات بهداشتی مربوط به ساخت‌وساز؛
- بی‌توجهی به مقررات ساخت‌وساز شهرداری؛
- سایر تخلفات ساختمانی.

## ۲. تغییر نگرش نسبت به مسئله تخلفات ساختمانی

همان‌طور که در فصل اول مورد بحث قرار گرفت، یک سیستم شهری تا زمانی که در شرایط نسبی تعادل به سر می‌برد می‌تواند در جهت مطابقت با شرایط به سازگاری سیستم خود اقدام کند. گسترش بیش از اندازه آسیب‌های شهری تا مرز به هم خوردن تعادل شهری و تبدیل وضعیت آن به بحران، زنگ خطری برای تغییر نگرش نسبت به نظام موجود کنترل ساخت‌وسازهای شهری و رسیدگی به تخلفات ساختمانی است که این نظام از یک طرف با تنوع خواست و استطاعت متفاوت متقاضیان (تنوع تقاضا) سروکار دارد و از طرف دیگر با عرضه موجود در بازار سروکار دارد.

بنابراین در صورت وجود نشانه‌های آسیبی در این نظام، باید در کیفیت و کفایت کل سیستم دچار تردید شد.

از سیاست‌های عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد و پاسخگویی و هدایت نیاز متمولان به مسکن دوم گرفته تا سیاست‌های کنترل و بازرسی کیفیت ساخت‌وسازهای شهری و مطابقت آن‌ها با استانداردها و شرایط مناسب ساختمانی و سیاست‌های کنترل بازار مسکن و ساختمان جهت کنترل قیمت‌ها، ثبت مشخصات املاک و معاملات ملکی. به عبارت دیگر، در جایی که به‌ازای هر پروانه ساختمانی، دو تخلف ساختمانی مشاهده می‌شود یا در شهری که در حدود نیمی از ساختمان‌های آن، به‌صورت غیرقانونی و

نسبتاً غیرمجاز ساخته شده‌اند، بیش از نیاز به بهبود نظام اجرای قوانین و مقررات لازم است به فکر اصلاح نظام پاسخگویی به ساختمان موردنیاز شهروندان و هدایت صحیح سرمایه‌گذاری‌های شهروندان بود.

حجم زیاد تخلفات ساختمانی، به همان اندازه که عدم برنامه‌ریزی و هدایت توسعه، برای یک شهر خطرناک است، می‌تواند خطر آفرین و حتی آسیب‌رساننده‌تر باشد، زیرا علاوه بر این که، موجی از ساخت‌وسازهای غیرقانونی مشابه خود را ایجاد خواهد کرد، هزینه مالی، زمانی و نیروی انسانی صرف‌شده برای تهیه طرح‌های شهری را بی‌نتیجه و تلف‌شده می‌سازد.

ادامه رشد تخلفات ساختمانی در یک شهر، کالبد شهر را بیمار ساخته، پیش‌بینی‌های انجام‌شده و پروژه‌های زیرساختی و تسهیلاتی شهر را بی‌نتیجه و نامعتبر می‌سازد. بنابراین، ضروری است با این موضوع به‌طور اساسی برخورد نمود و باید برای پاسخگویی به انگیزه‌ها و ریشه‌های تخلفات ساختمانی راه‌حل‌هایی جستجو کرد. از سوی دیگر، تخلفات ساختمانی مانند بسیاری از تخلفات عمومی دیگر، در برخی از جوامع می‌توانند نشانه اعتراض شهروندان به سیاست‌ها و کارایی چارچوب‌های قانونی موجود باشد. همان‌طور که در مطالعات اجتماعی، در مورد برخی جرایم شهری از جمله وندالیسم چنین دیدگاهی وجود دارد؛ لذا، تخلف ساختمانی خصوصاً در جامعه‌ای که بسیاری از شهروندان، تخلف از ضابطه را حق قطعی خود می‌دانند، نشان‌دهنده کمبودها است. عدم کفایت مسکن عرضه‌شده، کمبود مسکن قابل‌استطاعت، فرصت‌های شغلی مناسب و ارزشمند برای اقتصاد ملی، ناسازگاری قوانین و ضوابط با شرایط اجرایی، عدم سازگاری نظام ارزشی و نظام قانونی و از این جمله، کمبودهایی است که در این راستا می‌توان مطرح کرد. بنابراین، اگر به موضوع تخلف ساختمانی برای مثال در شهر تهران و بسیاری از شهرهای بزرگ ایران از این جهت نگرسته شود که نتیجه ورود افراد غیرمتخصص و ناآشنا به اهمیت و چگونگی قوانین و مقررات ساختمانی به عرصه ساخت‌وساز شهری و همچنین سودآوری زیاد چنین ساخت‌وسازهایی باعث افزایش تعداد افراد درگیر در این حرفه است. به این ترتیب، باید برای اصلاح نظام اقتصادی و شغلی کشور چاره‌ای اندیشید.

سودآوری زیاد حرفه سازوبفروشی و منفعت زیاد افراد درگیر در این حرفه و معاملات پشت‌میزی مربوط به آن، جریان مالی نامناسبی را ایجاد کرده است که هم به کوتاه‌شدن عمر ساختمان‌ها و افزایش تقاضای ساخت‌وساز دامن می‌زند و هم به تعداد زیادی ساختمان باکیفیت نامناسب و خارج از استاندارد در شهر منتهی شده است.

علاوه بر این، می‌توان موضوع را از زاویه دیگری نیز نگریست. برخی از محققین در حوزه دموکراسی شهری و قدرت در شهر، معتقد هستند که وجود جریان تقاضای تغییر و اعتراض در یک جامعه شهری نشانه فرصت‌های طرح نظرات و عقاید مخالف در یک شهر، سطح آگاهی بالای شهروندان است. در صورتی که جریان اعتراض بتواند به تغییر مثبتی بینجامد، می‌توان جامعه شهری را در حال نزدیک‌شدن به دموکراسی دانست. بنابراین اگر تخلفات ساختمانی را اعتراض عملی شهروندان به ضوابط و مقررات ساختمانی بدانیم، نحوه برخورد با این اعتراض اهمیت زیادی می‌یابد!

### ۳. تخلفات ساختمانی از آسیب نا نشانه

شهر یک آزمایشگاه دائمی برای بررسی رفتارهای حاصل از سیاست‌ها، اقدامات و رفتارهای کنشگران مختلف شهر است. تخلف ساختمانی را به‌عنوان رفتار برخی از کنشگران شهری می‌توان دانست که در برابر سیاست‌ها، مقررات و ضوابط شهری بروز می‌کنند. با عمیق‌شدن در موضوع، مسئول رفتار تخلف ساختمانی تنها فرد متخلف نیست، بلکه سیاست‌ها، دستورالعمل‌ها، ضوابط و کمبودهایی است که برخی کنشگران را ترغیب، تشویق یا وسوسه به تخلف می‌سازد. بی‌تردید، تخلف ساختمانی را می‌توان به‌عنوان آسیب و چالش برای توسعه شهر قلمداد کرد.

تخلف به‌معنای نادیده‌انگاری پیش‌بینی‌ها، نیازسنجی‌ها، استانداردها و چشم‌اندازهای مطلوب شهر است. به همین دلیل باعث دورشدن شهر از وضع مطلوب، و وضعیت متعادل و پایدار خواهد شد. ترویج و تکثیر تخلف و بروز جامعه‌ای مبتنی بر فرهنگ تخلف، شاید مهم‌ترین آسیب حاصل از تخلفات ساختمانی باشد.

عادی‌شدن تخلف و حاکمیت فرهنگ تخلف‌سازی، به‌معنای ساخت کالبدی مبتنی بر دروغ است و در چنین کالبدی، نمی‌توان رشد جامعه و نسلی سالم و قانون‌مدار را انتظار داشت. از کودکی که در ساختمانی زندگی می‌کند که چندطبقه آن حاصل زیر پا

گذاشتن ضوابط ساختمانی است و ساختمان‌های هم‌جوار آن همه به‌نوعی مرتکب خلاف ساختمانی شده‌اند، نمی‌توان انتظار داشت که در آینده به استانداردها و قوانین جامعه‌اش احترام بگذارد و بالتبع نسلی که شاهد قانون‌شکنی افراد نخبه، افراد صاحب اعتبار و مسئولین حکومتی و محلی است، ارزشی برای مقررات و ضوابط قائل نخواهد بود.

وقتی راه‌های کسب ثروت، اعتبار و قدرت در یک جامعه، تخلف از ضوابط و مقررات، یا به بیانی محترمانه‌تر، فروش قوانین و ضوابط و به حراج گذاشتن تراکم‌فروشی و تجاری‌سازی باشد، اعتبار ضابطه، مقررات، استاندارد و قانون‌مداری زیر سؤال می‌رود. در چنین اجتماعی، دروغ‌گویی رواج می‌یابد، هنجارشکنی در همه حوزه‌ها عادی می‌شود.

حتی تخلف و حتی محکومیت و زندان رفتن، خود عامل کسب اعتبار و افتخار می‌شود؛ لذا می‌توان گفت ضابطه و قانونی که در جامعه پذیرفته شده نیست، ارزش نیست یا به‌نوعی بر ضد آن عمل کردن ارزش می‌شود.

چنین وضعیتی را واکنش اجتماع شهری در برابر مسائل حل‌نشده اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌توان دانست. در توضیح این مطلب می‌توان گفت اقتصاد ضعیف در یک نظام اجتماعی، افزایش قابل‌توجه قیمت زمین و ساختمان، کافی نبودن درآمدهای حاصل از مشاغل معمول و گرایش شهروندان غیرمتخصص به ساخت‌وساز برای درآمدزایی، ساخت سرپناه و حل مسائل معیشتی خانواده، موجب گرایش شهروندان یک جامعه به تخلفات ساختمانی مختلف می‌شود. در واقع، تخلفات ساختمانی در شهرهای ناپایدار و با تخلفات زیاد را می‌توان خلایقیت سازمان‌دهی‌شده جامعه شهری در برابر الگوی ناکارآمد کنترل توسعه دانست. حاکمیت فرهنگ تخلف و تخلف‌سازی، به ترویج بیشتر و بیشتر و عادی‌شدن این زوال می‌افزاید و بی‌تردید ارزش رعایت استاندارد و ضوابط برای سایرین (سایر ساختمان‌ها و بخش‌ها) را کاهش می‌دهند.

چنین وضعیتی نشانگر سیستم نامتعادلی است که از طریق تشدید نابرابری‌ها، ایجاد محرک‌های موقت و بروز ناهنجاری‌های جدید و جدی‌تر، به دنبال برقراری وضعیت تعادل بر اساس گرایشی طبیعی و ذاتی در یک سیستم است که در نهایت تعادلی پایدار را به همراه نخواهد داشت. به این معنا که برخی کنشگران مرتکب تخلف در برخی حوزه‌ها شده‌اند، پس کنشگران دیگر هم برای کسب قدرت، منفعت و درآمد، به دنبال تخلف در حوزه‌هایی دیگر می‌روند تا بتوانند وضعیت بهتری برای خود به وجود آورند و این وضعیت بین کنشگران دیگر نیز به همین ترتیب دنبال می‌شود. تا جایی که به قیمت تضعیف کنشگرانی تمام می‌شود که از این دایره به‌دور بوده‌اند و مرتکب تخلف نشده‌اند.

رفتار و عکس‌العمل کنشگران مختلف، بی‌تردید مبتنی بر خواست و دغدغه آن‌ها و تحت‌تأثیر سایر نیروهای حاکم بر آن‌ها است. این نیروها شامل شرایط اجتماعی و اقتصادی، سیاست‌ها و قوانین داخلی، نگرش‌های کلان و رویکردهای جهانی، تمایلات گروه‌ها و افراد صاحب قدرت، محدودیت‌های طبیعی و نظیر آن است. بر اساس یک گرایش طبیعی، افراد به دنبال پاسخگویی به نیازها و دغدغه‌های خود هستند و برای دستیابی به آن‌ها تلاش می‌کنند ولی آنچه که آن‌ها را قادر به این پاسخگویی و نتیجه‌بخش بودن تلاش آن‌ها می‌کند، به قدرت، اختیار و حدودی بستگی دارد که آن‌ها بهره‌مند از آن هستند. سیر تحول تاریخی نظام قدرت در جوامع شهری مختلف نشان می‌دهد که ساختار قدرت در یک اجتماع شهری هیچ‌گاه ثابت و بدون تغییر باقی نمانده است و تحت‌تأثیر تجارب گذشته، وقوع بحران‌ها و خواست گروه‌های مختلف می‌تواند تغییر یابد. تخلفات ساختمانی را می‌توان نتیجه اعتراض ضمنی، واکنش یا برخورد برخی گروه‌ها در ساختار قدرت کنونی یک جامعه شهری، بهانه منطقی و قابل‌قبولی برای تشدید ناهنجاری‌ها برای برگرداندن تعادل به زندگی کنشگران جامعه شهری نیست. چرا که این وضعیت تعادلی ناپایدار بوده و دامن همه افراد جامعه شهری را خواهد گرفت.

طی سال‌های اخیر، در مجامع و متون علمی به طور مکرر از مفهوم شهر اسلامی سخن رانده می‌شود. اگر شهر اسلامی را در معنای عام خود شهری بدانیم که مبتنی بر اصول اسلام حکمروایی می‌شود و ارزش‌های اسلامی نظیر عدالت، وحدت، اجتماع اسلامی و رعایت احکام اسلامی در آن مورد تأکید قرار می‌گیرند. بنابراین شاید کمترین و حداقل معیار برای یک شهر اسلامی، رعایت مقررات، قوانین و عدالت باشد؛ لذا، رعایت عدالت و مقررات در مباحث توسعه شهری و مفهوم توسعه کالبدی شهر به معنی توسعه‌ای موزون و تأمین دسترسی عادلانه به امکانات، زیرساخت‌ها و خدمات شهری خواهد بود. به همین ترتیب، رعایت ضوابط و مقررات فیزیکی ساخت‌وساز شهری مهم‌ترین نمود توسعه فیزیکی یک شهر اسلامی باید باشد. با این وجود، باتوجه به شدت قانون

فروشی و تخلفات ساختمانی، کم‌تر توجهی به موضوع ماهیت اسلامی شهرهای ایران می‌شود و لازم است که چنین موضوعی در رأس توجه نهادهای مدیریتی، برنامه‌ریزی و دانشگاهی و فراتر از شاخص‌های نمادینی نظیر مرکزیت، مسجد محوری، طراحی شهری نمادین، قدسی بودن فضای شهری و نظیر آن قرار گیرد.

تخلف نشانهٔ جامعه‌ای ناسالم، ناپه‌نچار و ناپایدار است و سرپوش گذاشتن بر آن با بحث‌هایی نظیر ناکارایی طرح‌ها و ضوابط شهری، مشکلات مالی شهرداری، مسامحه‌گری با جامعهٔ ضعیف شهری، سازمان‌دهی شدن تخلف و فروش قوانین، راه‌حل‌هایی نافرجام، ضعیف و ناپایدار است.

تخلف را باید به‌مثابه آسیب و چالشی قابل وقوع نگرست و برای کنترل آن زوایا و ابعاد مختلف را در نظر داشت. درعین‌حال، تخلف را باید به‌مثابه نشانه، تلنگر یا علامتی بر عدم تعادل در سیستم‌های مختلف شهری (نظام اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، نظام قوانین و مقررات، نظام مدیریت و...) دانست و برای حل ریشه‌ای آن‌ها اقدام کرد. راه‌حل‌های مقطعی و در ماه‌های موقت و ناهماهنگی نظیر سازمان‌دهی شدن تخلف و فروش قوانین، وام‌های موقت به کم‌درآمدها، روش‌های قهری رفع ساختمان‌های متخلف، افزایش هزینه‌های تخلف و نظیر آن راه به جایی نمی‌برند و نمی‌توان بر آن‌ها اتکا کرد. چرا که برگرداندن تعادل به شیوه‌ای ناپایدار در بخشی از سیستم ضعیف شهری، باعث بروز مشکل در بخشی دیگر می‌گردد.

آنچه مهم است، سهمی است که همهٔ کنشگران جامعهٔ شهری می‌توانستند در قبال کنترل تخلفات ساختمانی ایفا کنند و از آن غفلت ورزیده‌اند. از یک‌سو محققان، برنامه‌ریزان و طراحان شهری، با غور در نظریه‌ها و رویکردهای جدید جامعهٔ جهانی، از تمرکز بر راه‌حل‌های درون‌زا و متکی بر بحث جمعی غافل شده‌اند. مسئولان، مدیران و سیاست‌مداران با اتکا به آگاهی محدود از خواست گروه‌های مختلف و منافع شهر و با وحشت از قدرت شهروندان، به کنترل شهر بر اساس تصمیمات اتخاذ شده در جلسات مدیریتی و تخصصی می‌پردازند. سرمایه‌گذاران و مشاغل با غفلت از آینده‌نگری و منافع بلندمدت خود، سازمان یا شرکت خود در بازار ناهنچار، بی‌ثبات و وسوسه‌برانگیز به دنبال راه‌حل‌های کوتاه‌مدت کسب درآمد و منافع کوتاه‌مدت هستند. شهروندان نیز با پذیرفتن فرهنگ تخلف، تشویق و ترغیب هم به آن، به ارزش‌های انسانی و منافع بلندمدت جامعهٔ شهری نمی‌اندیشند و به‌جای ایجاد حرکت‌ها، تشکیل گروه‌ها و بی‌قراری جنبش‌های مردمی در راستای تحقق شهر سالم، و کیفیت زندگی بالاتر، تخلف را حق فردی خود می‌دانند و نسبت به تخلفات ساختمانی پیرامون سکوت می‌کنند.

#### ۴. انطباق شهری ساختمان‌ها و اهداف آن

در گذشته که رشد شهرها از وسعت چندانی برخوردار نبودند، معمولاً نظارت‌های اجتماعی تا حد قابل‌قبولی مانع از بی‌نظمی در توسعه یافت کالبدی شهرها می‌شد، لیکن امروزه با شدت گرفتن رشد شهرها و کاهش نظارت‌های اجتماعی، استفاده از کنترل‌های اداری و استفاده از ضوابط و مقررات شهرسازی ضرورت یافته است.

انطباق شهری ساختمان‌ها باهدف بهبود شکل (فرم) شهرها گامی در جهت رفع کاستی‌های طرح‌های جامع و تفصیلی در پاسخگوئی مناسب به نیازهای روز و کمک به توسعه پایدار شهری است. انتظار می‌رود مشارکت شهرسازان در ارائه خدمات فنی مناسب در قالب انطباق شهری ساختمان‌ها بتواند این نقیصه را برطرف نموده و با بررسی‌های میدانی و تدقیق ضوابط و مقررات شهرسازی و مشارکت در تهیه دستور نقشه، شهرداری‌های کشور را در ایجاد فرم مناسب شهری یاری دهند.

لذا هدف انطباق شهری ساختمان‌ها را می‌توان به شرح زیر دسته‌بندی نمود:

- هماهنگی ساختمان‌های شهری با منظر و سیمای شهر؛
- هماهنگی ساختمان‌های شهری با بستر طبیعی محیط؛
- هماهنگی ساختمان‌های شهری با بافت شهر؛
- پاسخگوئی به نیازهای روز جامعه؛
- دستیابی به فرم پایدار شهری.

#### ۱.۴. مراحل انجام طرح انطباق شهری ساختمان‌ها توسط کارشناس برنامه‌ریزی شهری

الف) جمع‌آوری اطلاعات پایه انطباق شهری ساختمان‌ها:

- جمع‌آوری اطلاعات پایه مربوط به برنامه و طرح‌های مصوب (شهری) و جاری در رابطه با زمین موردنظر؛
- دریافت اسناد و تأییدیه‌های شهرداری برای آگاهی از موافقت‌ها و دستورات در مورد نوع کاربری، تراکم مجاز و سایر ضوابط و مقررات مجاز، مشروط و ممنوع ناظر بر ساخت‌وساز در زمین موردنظر؛
- داده‌ها و اطلاعات مربوط به سند مالکیت زمین شامل: ابعاد و اندازه‌ها، مساحت، جهت محاسبه تراکم؛
- تعیین مراجعی که نیاز به استعلام از آن‌ها است و اعلام آن به شهرداری؛
- بررسی دستور نقشه به‌منظور کنترل ابعاد باقیمانده اعلام شده از سوی شهرداری؛
- بررسی کاربری، تراکم، بر، کف و ضوابط و مقررات دیگر اعلام شده از ناحیه شهرداری؛
- دریافت و بررسی تقاضای کارفرما درباره کاربری، تراکم، کف، و سایر ضوابط.

تبصره ۱: در صورت تطبیق تقاضا با موارد اعلام‌شده از سوی شهرداری عملیات ادامه خواهد یافت.

تبصره ۲: در صورت عدم تطبیق تقاضا با موارد اعلام‌شده از ناحیه شهرداری، تنظیم گزارش توجیهی به‌منظور امکان تغییر کاربری و غیره به مراجع ذیصلاح انجام خواهد شد.

#### بررسی و تشخیص نیازهای خدماتی و همکاری در زمینه استقرار تأسیسات زیر بنائی

مرحله اول دو بخش دیگر به‌صورت بررسی‌های میدانی صورت می‌گیرد. ابتدا لازم است تا وضعیت زمین به‌ویژه در ارتباط با هم‌جواری‌ها مورد بررسی قرار گیرد تا از آن اطلاعات لازم برای انطباق ساختمان با مجموعه پیرامون از نظر تراکم، سیما و موقعیت بنا استخراج گردد. شرح خدمات این بخش به شرح زیر است.

ب) برداشت‌های مربوط به زمین:

- برداشت هم‌جواری‌های زمین شامل معبر یا میدان، اراضی و بناهایی که بدون واسطه با زمین موردنظر مجاورت دارند؛
- برداشت کاربری قطعات هم‌جوار با زمین؛
- برداشت بافت موجود از نظر پر و خالی بودن، جهت‌گیری بناها نسبت به شمال (جغرافیائی)؛
- برداشت ابعاد زمین و اندازه (طول و عرض و ارتفاع) و مساحت زمین، بناها و اراضی هم‌جوار با زمین؛
- برداشت مصالح به‌کاررفته در بناهای هم‌جوار (جنس، رنگ، صیقلی بودن، و...)
- برداشت بر و کف بناهای موجود زمین موردنظر و سایر اراضی هم‌جوار با زمین (کلیه رئوس موردنظر است)؛
- برداشت ساخت و بافت و فرم مجموعه هم‌جوار به‌منظور تعیین تکلیف زمین موردنظر (برداشت هم به شکل دوعدی و هم به‌صورت سه‌بعدی انجام خواهد گرفت)؛
- برداشت محورهای مجموعه هم‌جوار شامل: محور دسترسی، حرکتی، بصری، توجه و هندسی؛
- برداشت قدمت بناهای مجموعه هم‌جوار؛
- برداشت طبقات و سطوح اشغال و باز عناصر مجموعه هم‌جوار؛
- برداشت جمعیت مجموعه هم‌جوار؛

پس از بررسی میدانی وضعیت زمین و بناهای هم‌جوار شایسته است تا وضعیت شبکه دسترسی پیرامون زمین نیز مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد. این اطلاعات نیز می‌تواند در شناسایی مزیت‌ها و تنگناها در اتصال بنا با شبکه پیرامون مورد استفاده قرار گیرد. محور مطالعه این بخش آشنائی با کلیه کانال‌های ارتباطی و تأسیساتی پیرامون زمین اعم از شبکه‌های دسترسی، پیاده‌روها،

کانال‌های تأسیساتی وضعیت جداره اطراف محورهای ارتباطی، خط آسمان و نوع مصالح بکار رفته است. بندهای شرح خدمات در دو بخش به شرح زیر انجام می‌گیرد.

ج) برداشت فضای دسترسی به زمین موردنظر شامل:

- برداشت و ارائه پلان و مقطع عرضی و طولی معبر (یا میدان) به نحوی که پیاده‌روها، جوی، جدول، باغچه‌ها، عناصر تأسیساتی و تجهیزاتی قابل‌رؤیت با ارائه مشخصه‌های مربوط مانند ابعاد، اندازه‌ها (طول، عرضی و ارتفاعی) مشخص شود؛
- برداشت جداره‌های معبر (یا میدان) شامل: پر و خالی جداره‌ها، ابعاد و اندازه آنها، نسبت پر و خالی، خطوط قائم و افقی، گشودگی‌ها (بازشوها)، خطوط آسمان و ساختمان با کلیه مشخصه‌های کمی و کیفی ارائه گردد. مصالح بکار گرفته شده در بخش‌های صلب و شفاف.

در مرحله دوم وظیفه مهندسان شهرساز پاسخ به چارئی‌ها از طریق تجزیه و تحلیل اطلاعات گردآوری شده در مرحله اول است. این مرحله نیز مشابه مرحله اول شامل سه بخش است. بخش اول اطلاعات پایه مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد تا مهندسان شهرساز به چارئی ضوابط و مقررات موجود اشراف کامل پیدا کرده و در صورت لزوم اصلاحات، دلایل توجیهی آن مشخص و مستند شود. استفاده از مبانی نظری می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای را در این بخش از مطالعه داشته باشد. شرح خدمات این مرحله به شرح زیر است.

د) بررسی و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده

- بررسی و تحلیل اطلاعات پایه حقوقی - مالکیتی مربوط به برنامه‌ها و طرح‌های مصوب و جاری در رابطه با زمین موردنظر؛
- بررسی و تحلیل اطلاعات مربوط به برنامه‌ها و طرح‌های مصوب و جاری در رابطه با زمین موردنظر؛
- بررسی و تحلیل داده‌ها و اطلاعات مالکیتی زمین؛
- بررسی و تحلیل اسناد و تأییدیه‌های شهرداری؛
- بررسی [نظر] مراجعی که نیاز به استعلام از آنان است؛
- بررسی دستور نقشه به منظور کنترل ابعاد باقیمانده، کاربری، تراکم، دسترسی و...؛
- بررسی و تحلیل تقاضای کارفرما در خصوص کاربری، طبقات و... به منظور؛
- ادامه عملیات در صورت تطبیق تقاضا و استعلامات و بررسی‌ها؛
- تهیه؛ آلبوم و گزارش‌های توجیهی به منظور انجام تغییرات موردنظر با ارائ؛ آن به مراجع ذی‌صلاح.

تجزیه و تحلیل بافت پیرامونی و هم‌جواری‌ها: در این بخش فرم‌های پیرامونی و دلایل شکل‌گیری آن‌ها، ابعاد و اندازه بناهای موجود و عوامل مؤثر در شکل‌گیری آنها، محرکه‌ای جمعیت‌پذیری بافت و کاربری‌های مجاور به‌ویژه در طبقات مختلف ساختمان مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد. شرح تفصیلی بندهای مطالعاتی در این بخش به شرح زیر خواهد بود.

بررسی و تحلیل زمین موردنظر و هم‌جواری زمین شامل:

- فرم، ساختار، بافت، محورها، (هندسی، دسترسی، بصری، توجه) مجموعه هم‌جوار، جداره‌های آن‌ها؛
- بافت پر و خالی، جهت‌گیری، کشیدگی، ابعاد و اندازه، (طول، عرض، ارتفاع، جنس مصالح، رنگ مجموعه و جداره‌های آن)؛
- خطوط ناظم شامل: خط آسمان، خطوط افقی و عمودی نیروها جداره‌های مجموعه هم‌جوار؛
- بر و کف زمین موردنظر و سایر عناصر مجموعه هم‌جوار با آن به منظور: تعیین شیب، تعیین کف و ارتفاع ساختمان موردنظر و سایر موارد مرتبط هم‌جوار و جداره‌های آن‌ها؛
- کاربری‌ها (در سطح و طبقات)، طبقات، دسترسی (سواره و پیاده)، پارکینگ؛
- جمعیت‌پذیری ساختمان.

تجزیه و تحلیل عوامل مؤثر در شکل‌گیری فضاهای دسترسی شامل ابعاد، شکل‌گیری جداره‌ها و وضعیت عناصر تأسیساتی پرداخته خواهد شد. موارد مورد مطالعه در این بخش نیز به شرح زیر پیشنهاد می‌شود.

بررسی و تحلیل اطلاعات مرتبط به فضای دسترسی به زمین مجاور:

بررسی تحلیل اطلاعات مربوط به: سواره‌رو، پیاده‌رو، جوی‌ها و جداول و باغچه‌ها، عناصر تأسیساتی و تجهیزات قابل‌رؤیت و مستقر در فضای دسترسی؛

بررسی و تحلیل خطوط مطرح در جداره‌ها و اثرات آنها بر کف و برعکس؛

ارائه پیشنهادها و توصیه‌ها همراه با آلبوم و گزارش‌های توجیهی؛

بایستی به ارائه پیشنهادها و توصیه‌ها در زمینه جمعیت، تراکم، فرم بنا، موقعیت استقرار بنا، جهت ساختمان و غیره بپردازند. شرح خدمات این بخش نیز به شرح زیر است.

#### ه) پیشنهادها و توصیه‌ها

- پیشنهاد و توصیه‌ها باتوجه به مجموعه هم‌جوار؛
- پیشنهاد جمعیت‌پذیری ساختمان باتوجه به جمعیت مجموعه هم‌جوار؛
- پیشنهاد فرم مناسب برای زمین موردنظر در مجموعه هم‌جوار در دو مقیاس کلان و پر و خالی؛
- تعیین و پیشنهاد ساختار و بافت مناسب ساختمان (زمین موردنظر) در مجموعه هم‌جوار در دو مقیاس کلان و پر و خالی؛
- پیشنهاد محورهای مناسب برای زمین موردنظر در مجموعه هم‌جوار در دو مقیاس کلان و پر و خالی شامل محورهای هندسی، دسترسی، بصری، توجه و ...؛
- پیشنهاد مشخصات، ویژگی‌ها و خصوصیات بنا و نحوه استقرار آن در زمین؛
- پیشنهاد جهت مناسب استقرار در ساختمان؛
- پیشنهاد نسبت پر و خالی ساختمان و تعیین ابعاد و اندازه‌های آنها (طول، عرض، ارتفاع)؛
- تعیین تعداد طبقات ساختمان؛
- پیشنهاد کاربری مناسب برای ساختمان موردنظر و در صورت لزوم طبقات آن؛
- تعیین تعداد واحدهای قابل استقرار در ساختمان؛
- پیشنهاد تعداد پارکینگ‌های موردنیاز ساختمان؛
- پیشنهاد محل استقرار ورودی ساختمان؛
- پیشنهاد مصالح مصرفی ساختمان باتوجه به بناهای هم‌جوار؛
- پیشنهاد مشخصات، ویژگی‌ها و خصوصیات فضای دسترسی و عناصر تشکیل‌دهنده آن شامل ساختار، بافت، خطوط قائم (خطوط نیروی افقی و قائم خط ساختمان و خط آسمان)؛
- پیشنهاد مشخصات، ویژگی‌ها و خصوصیات جداره‌های فضای دسترسی؛
- ساختار جداره‌ها، بافت جداره‌ها؛
- پیشنهادها و توصیه‌های راجع به جداره فضای دسترسی شامل:
- پر و خالی جداره‌ها ابعاد و اندازه آنها نسبت به پر و خالی جداره، خطوط ناظم جداره (خط ساختمان، خط آسمان خطوط افقی و قائم نیروها)؛
- ساختار جداره - بافت جداره‌ها، مصالح؛
- پیشنهاد میزان شفافیت جداره‌های فضای دسترسی؛
- پیشنهاد محل استقرار ورودی‌ها (پیاده و سواره)؛

- پیشنهاد اجزای تشکیل‌دهنده کف با مشخصات و خصوصیات هر یک شامل: پیاده‌رو، جوی، باغچه‌ها، عناصر تأسیسات و تجهیزات قابل‌رویت و مستقر در فضای دسترسی، پل، درخت و گل‌و گیاه؛

## ۵. پیشنهاد مطالب قابل‌ارائه در گزارش و نظریه کارشناس رسمی برنامه‌ریزی شهری برای انطباق ساختمان از نظر اصول شهرسازی برای کمیسیون ماده ۱۰۰ و سایر مراجع قضاوتی<sup>۱</sup>

عنوان مقام درخواست‌کننده کارشناسی

**موضوع:** مشکل مهم مطروحه جهت کارشناسی به‌همراه نشانی و بیان مالکیت (مادی، معنوی) با سلام و احترام؛

### یکم - توضیحات اولیه:

بازگشت به نامه/ ابلاغیه شماره ..... مورخ ..... آن مقام محترم در خصوص پرونده به شماره بایگانی ..... مورد شکایت آقای/ خانم/ اشخاص حقوقی ..... به نمایندگی ..... با معرفی‌نامه ..... آقای/ خانم/ اشخاص حقوقی ..... و تصمیم مورخ ..... آن مقام محترم، مضبوط در پرونده مذکور در خصوص ..... به استحضار می‌رساند:

### دوم - موضوع کارشناسی:

اینجانب پس از اخذ ابلاغیه، در مورخ ..... جهت مطالعه پرونده به دفتر آن مرجع محترم مراجعه و با مشاهده اوراق موجود در پرونده، اوامر مندرج در تصمیم دادگاه برای تعیین کارشناسی را به شرح ذیل یافته:

(۱) سؤال یک

(۲) سؤال دو

(۳) سؤال سه

(۴) سؤال چهار

### سوم - مشخصات فنی موضوع کارشناسی:

در اجرای قرار کارشناسی، پس از مطالعه پرونده و هماهنگی لازم، به همراه ..... در تاریخ ..... به نشانی ..... مراجعه و ضمن بازدید و معاینه محل و استماع اظهارات طرفین و رویت مدارک ابرازی آنان که رونوشتی از آن به ضمیمه همین گزارش تقدیم می‌گردد - و با مراجعه به شهرداری و مذاکره با مسئول محترم شهرسازی شهرداری ..... و اخذ یک نسخه تصویر ضوابط و مقررات و آخرین نقشه مصوب طرح جامع/ تفصیلی/ آماده سازی سال ..... به انضمام تصویر پروانه ساختمانی و بررسی وضعیت پیش‌آمدگی/ عقب‌نشینی، در معیت طرفین دعوا پس از بررسی‌های لازم درخصوص موضوع، موارد ذیل را به استحضار می‌رساند:

### الف) وضعیت اسناد مالکیت و تطبیق حدود اربعه با محل

. مشخص نمودن حقوق ارتفاعی همسایگان؛

. رعایت حقوق مکتسبه افراد؛

. تطبیق ساختمان با سند؛

. بررسی انباری در پشت‌بام ساختمان؛

<sup>۱</sup>. (پیرو دستورالعمل ابلاغی ۹۸۱/ش مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۳ شورایی کارشناسان رسمی).

- بررسی نوعیت و مالکیت محل ساختمان؛
- بررسی عمومی ملک معترض در وضع موجود.

### ب) پروانه ساختمانی صادره و سوابق قبل و بعد از آن

- نوع پروانه ساختمانی مشخص گردد:
- توسعه، تخریب، نوسازی یا احداث بنا؛
- تعمیرات اساسی و تقویت اسکلت و پی؛
- تعمیرات غیراساسی؛
- تعویض سقف؛
- دیوارکشی؛
- تبدیل و تغییر کاربری (از کاربری مصوب به غیر)؛
- تغییر نقشه؛
- تعویض ناظر، محاسب، معمار، مجری؛
- تمدید یا ابطال پروانه.

### ج) نوع کاربری و ضوابط شهرسازی و معماری مترتب بر آن

- ضوابط شهرسازی ساختوساز در محدوده شهری: (مورد عمل شهرداری از صدور مجوز، نظارت، بهره‌برداری) عبارت‌اند از:

- قوانین حقوقی و حاکمیتی؛
- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران؛
- طرح جامع، هادی و تفصیلی شهر؛
- مصوبات شورای برنامه‌ریزی استان و کمیسیون ماده پنج؛
- مقررات ملی ساختمان (مباحث ۲۲ گانه).

### د) مکاتبات مرتبط با موضوع

- مکاتبات شهرداری، اداره ثبت‌اسناد و راه شهرسازی در باره موضوع و نکات تأکیدی استعلامات؛
- مکاتبات و آرای صادره در شعب مختلف دادگاه‌های عمومی و انقلاب و دیوان عدالت اداری؛
- رؤیت اصل ابرازی و یا رونوشت برابر با اصل این مکاتبات، الزامی است.

تکمیل فرم ذیل بر کیفیت کار می‌افزاید:

ضوابط و مقررات شهرسازی وفق طرح‌های مصوب ملاک عمل

معماری و شهرسازی		کاربری	
تعداد فضای پارک موردنیاز	نوع کاربری	مقیاس کاربری	فعالیت
دسترسی‌های مجاز به معبر	مقیاس کاربری	مجاز	مشروط
سواره	ممنوع		
پیاده	سطح اشغال		
معلولین	تراکم ساختمانی		
	تعداد طبقات		
	تعداد واحد		
حرایم طبیعی			
شبکه آب			
شبکه برق			
شبکه گاز			
حریم میراث فرهنگی			

ارتفاع مجاز کل بنا	حرایم خاص اداره اطلاعات و یا مراکز امنیتی
جهت استقرار بنا در پلاک	
فضای باز	
عمق و یا مساحت حیاط خلوت اجباری	
میزان و نحوه عقب‌نشینی در طبقات	
میزان پیش‌آمدگی مجاز	
ضوابط مربوط به بازشو	

نحوه استقرار ساختمان

### ه) نقشه مصوب طرح جامع / تفصیلی / آماده سازی

یک نسخه بریده تصویر از نقشه‌های مصوب و ترجیحاً فایل آن اخذ و در نگارش انعکاس یابد؛ بررسی حذف، تبدیل یا تغییر کاربری تمام یا قسمتی از ساختمان؛ بررسی وضعیت عمومی ملک در طرح توسعه شهری و وضع موجود آن با تأکید بر ضوابط.



شکل ۲. نمونه استفاده از تصویر نقشه های مصور

### و) بررسی وضعیت تفکیک / تجمیع ملک مورد بررسی

بررسی بره‌های اصلاحی و یخ تقاطع، درب اضافه ورودی احداثی به حیاط، تفکیک عرصه حیاط به هر نحو تعیین موارد ذیل هم مناسب است:  
اضافه بنا (مساحت و ارتفاع) و بررسی در انقطاع؛  
موانع پاگیر و سرگیر در ورودی و بره‌های مشرف به معابر و بررسی ارتفاع کف‌سازی و همسان‌سازی معابر برای تردد آسان معلولین و عابران.



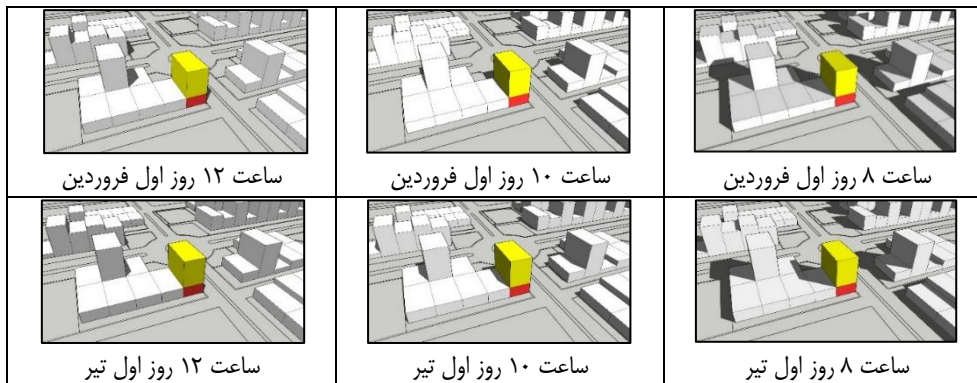
شکل ۲. موقعیت پلاک در طرح تفصیلی مصوب و کاربریهای اطراف و کروکی محل و وضع موجود

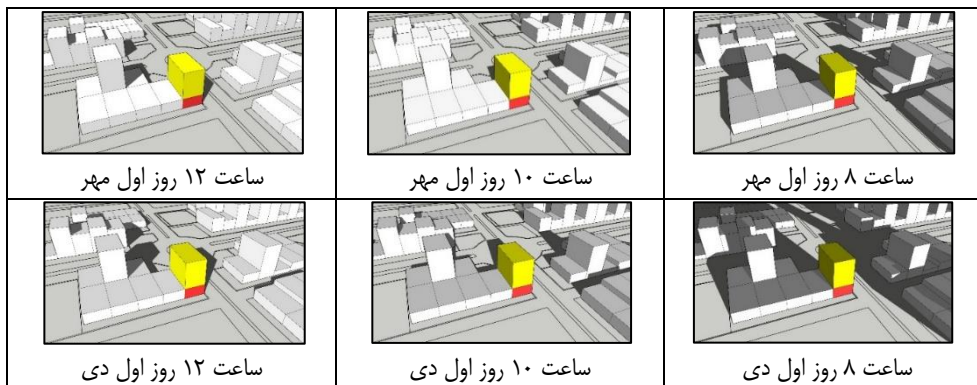
ز) بررسی ساختمان از نظر رعایت نقشه‌های ساختمانی و اجرایی و نحوه نظارت بر ساخت و ساز

مشخصات پروژه		
کد نوسازی:	نوع درخواست پروانه:	
نام مالک: و شریک	کد ملی:	
آدرس پلاک:	وضعیت سند: دانگ	
شماره پلاک ثبتی:	نوع مالکیت: ملکی/امشاعی	
مساحت عرصه	طبق سند: مترمربع	طرح تفصیلی مالک عمل:
	پس از رعایت بر اصلاحی: مترمربع	توضیحات

ح) بیان تصویری وضعیت موجود ملک خصوصاً مشکل و موضوع قابل بررسی با در نظر گرفتن دارایی‌های منقول و تجهیزات و منصوبات در محل و انعکاس تصاویر ماهواره‌ای و نقشه‌ها و تصاویر هوایی (شناسایی بافت کناری)

- بررسی وضعیت اشتراکات آب، برق و... جهت تدقیق محل مورد معاینه هم در گزارش آورده شود
- کاشت درخت مناسب و نرده‌های مورد نیاز و روشنایی لازم در جلوی ساختمان
- بررسی مشرفیت و سایه‌اندازی و ارتفاع باتوجه به مجاوران





شکل ۳. بررسی مشرفیت و سایه‌اندازی و ارتفاع باتوجه به مجاوران

### چهارم - مشخصات قانونی و حقوقی دارایی‌های موضوع کارشناسی

۱. نام و مشخصات مالک یا مالکان دارایی‌ها، طبق اسناد ارائه شده به کارشناس و بیان میزان سهم هریک از آنان؛
۲. نام و مشخصات بهره‌برداران یا ذی‌نفعان (تصویر کارت ملی اشخاص مالک/ به نام)؛
۳. بیان رابطه قانونی و حقوقی میان مالک و بهره‌بردار و وضعیت بهره‌برداری براساس مدارک ارائه شده و اسناد رسمی. بیان وضعیت سند مالکیت مربوط به دارایی‌ها، تاریخ و شماره سند مالکیت و مواردی از قبیل: وجود سند قطعی، سند توثیق شده، سند بازداشتی، موقوفه، سابقه مصادره، وجود انواع حقوقی صلح عمری، بلامعارض بوده یا وجود معارض، باتوجه به مدارک ابرازی توسط مالکین و اصحاب دعوی. چنانچه مدارکی دال بر ادعای نهادهای دولتی و حاکمیتی روی دارایی‌ها، بر اساس اسناد و مدارک در دسترس کارشناس قرار می‌گیرد باید در گزارش آورده شود؛
۴. اشاره به موافقت‌ها و مجوزهای قانونی، پروانه‌ی بهره‌برداری یا در جریان صدور و مصوب کمیسیون‌های مرتبط با موضوع از طرف مراجع ذیربط قانونی صادر شده و امتیازات یا محدودیت‌های حقوقی و قانونی مترتب به دارایی‌ها به انضمام یک نسخه تصویر آن‌ها به ضمیمه‌ی نظر درج گردد.
۵. نظارت و کنترل بر ساخت‌وساز توسط اشخاص ذیل به موجب قانون صورت می‌پذیرد؛ لذا پیگیری این مکاتبات نیز بر کیفیت کار می‌افزاید:

- . مهندس ناظر: در مراحل طراحی و محاسبه، اجرا تا پایان کار (ماده ۱۳ قانون نظام‌مهندسی)؛
- . شهرداری: تقاضا و صدور پروانه تا پایان کار (ماده ۳۰ و ۳۴ قانون نظام‌مهندسی و قانون شهرداری)؛
- . راه و شهرسازی: نظارت عالی بر کلیه ساخت‌وسازها (ماده ۳۵ قانون نظام‌مهندسی).
- ۵. اموال و دارایی‌های منقول که عرفاً دارای سند و مدارک هستند با ذکر مشخصات فنی و حقوق مالکانه، در گزارش کارشناس با بیان مشاهدات و معاینه‌ی محل، انعکاس یابد.

### پنجم - اقدامات کارشناس برای انجام کار

۱. تهیه فهرست و ضمیمه نمودن تصویر مدارک تحویلی از مراجع ذی‌صلاح و ذی‌نفع و مطالعه پرونده و سایر مستندات موجود و تلاش برای حصول اطمینان از کفایت و صحت اسناد و مدارک.
۱. رؤیت اصل و در صورت عدم ارائه، ذکر دلیل آن با پرسش از اصحاب دعوی یا ذی‌نفعان؛
۲. اگر از کپی مدارک استفاده می‌شود به صراحت در گزارش قید شود، تصحیح می‌گردد، چنانچه مغایرتی میان اصل اسناد و این کپی‌ها وجود داشته یا به وجود آید، این «نظریه» قابل‌اتکا نخواهد بود و باید بر اساس اسناد اصیل تجدیدنظر شود؛
۳. تعداد و زمان جلسات با اصحاب دعوی و ذی‌نفعان و بازدیدهای محلی در گزارش نوشته شود؛
۴. محدودیت‌ها و مشکلاتی که در نظریه کارشناسی تأثیرگذار بوده‌اند و نحوه مواجهه و حل آن‌ها در گزارش آورده شود؛
۵. مبانی محاسبات و روش مورد استفاده انتخابی توسط کارشناس در نظریه درج گردد؛

۶. اظهار نظر در موارد خارج از قرار کارشناسی ممنوع است.

### ششم - جمع بندی و ارائه نظریه کارشناس

بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰، تخریب تخلف ساختمانی انجام شده (اعماز ساخت بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه) در صورتی است که از نظر اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی (که به اصول ثلاثه نیز مشهور هستند)، موضوع تخریب، ضرورت داشته باشد. در واقع مطابق رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۵۷۷ مورخ ۱۳۹۳/۴/۲۳، کمیسیون موضوع این قانون با احراز این که اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی در ساختمان احدائی رعایت نشده است، می تواند قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه را طی تشریفات مورد حکم قرار دهد. شورای عالی شهرسازی و معماری در مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۹/۲۲ خود، منظور از اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را اصول و ضوابط طرح های جامع و تفصیلی و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مقررات ملی ساختمان دانسته است.

ضوابط طرح ها یکی از مصادیق اصول شهرسازی است که عدم رعایت آن ها می تواند منجر به قلع بنای احدائی گردد؛ اما خود مفهوم ضوابط در منابع و متون تخصصی شهرسازی، واجد تعریف و چارچوب مشخصی نیست و تنها با مراجعه به نمونه های طرح های انجام شده می توان دریافت که ضوابط چگونه و در چه مواردی و به چه شکلی تدوین می شوند.

تقریباً تمامی ضوابط احداث بنای تدوین شده در طرح های مختلف، به نوعی تکرار ضوابط طرح جامع تهران ۱۳۴۹ بوده است و ضوابط این طرح بدون هیچ تحلیلی و تقریباً هیچ تغییری در بالغ بر چهار دهه در بیشتر طرح های شهری تکرار شده است. رویه قضایی نیز در این باب، تشخیص موضوع را به کارشناس رسمی دادگستری واگذار کرده و در مجموع، مبنای مشخصی جهت ارزیابی رعایت یا عدم رعایت ضوابط تدوین نشده است. موضوعات و شاخص های مختلفی در طرح های شهرسازی مشمول ضابطه گذاری واقع می شوند که لازم است در صدور نظریه های کارشناسی ماده ۱۰۰ و دیگر موضوعات اختلافی، مورد مداخله قرار گیرند. از مطالعه قانون شهرداری موارد ذیل به عنوان تخلف قابل برداشت است:

- . ساخت و سازهای بدون مجوز در محدوده شهر
  - . ساخت و سازهای با مجوز که در حین اجرا تخلف می کنند
  - . عدم رعایت ضوابط شهرسازی، فنی و بهداشتی کنترل ضوابط به عهده مهندس ناظر و تأیید آن با شهرداری است و مرجع رسیدگی به اختلاف بین ناظر و شهرداری، شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی است
  - . حذف پارکینگ به هر طریق و یا کسر آن
  - . تجاوز به معبر که به استناد تبصره ۶ ماده ۱۰۰ باید رفع شود
  - . محل کسب غیرمجاز که به استناد بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری باید رفع شود:
  - . عدم رعایت کاربری مصوب طرح توسعه شهری (جامع و تفصیلی یا هادی)؛
  - . عدم رعایت تراکم مصوب در کاربری مربوطه (مسکونی و غیرمسکونی)؛
  - . احداث کاربری مسکونی یا غیر از آن در کاربری مغایر؛
  - . احداث بنای بدون مجوز در حریم شهر (در کاربری مصوب و یا مغایر با آن)؛
  - . عدم رعایت بر اصلاحی و پخ بر روی تقاطع؛
  - . احداث دیوار در اطراف ملک بدون مجوز (که به استناد بند ۱۴ ماده ۵۵) باید رفع شود؛
  - . عدم رعایت همجواری (سطح اشغال) جلوگیری از هوا، تابش نور برای همسایه (باید اصلاح گردد)؛
  - . عدم رعایت مقررات ملی ساختمان (باید اصلاح شود)؛
  - . عدم رعایت نمای مناسب شهری (باید اصلاح شود).
- علاوه بر این موارد، بررسی حرایم ذیل نیز لازم است:

رعایت منظر و حریم محوطه و بناهای تاریخی و بارزش؛  
رعایت حریم خطوط انتقال برق، گاز، آب، چاه‌ها، قنوات و رودخانه‌ها؛  
نهایتاً این که لازم است: به صورت صریح و شفاف پس از بررسی‌های شهرسازانه به سؤالات مرجع محترم پاسخ دهد.

### هفتم - حق الزحمه کارشناسی

محاسبه، اعلام و درخواست حق الزحمه کارشناسی طبق آخرین تعرفه مصوب ابلاغی رئیس قوه قضاییه انجام شود. هرچند با توجه به گزارش شهرسازی، حق الزحمه فعلی بسیار ناچیز است.  
در رشته شهرسازی ممکن است به کارشناسان دیگر رشته‌ها مانند نقشه‌برداری هم نیاز باشد که با درخواست و هماهنگی با مرجع درخواست‌کننده کارشناسی انجام می‌گیرد.

### هشتم - مستندسازی و تأیید

کلیه صفحات گزارش ماشین‌نویسی و شماره‌گذاری ممه‌ور به مهر و امضای کارشناس برسد و مدارک لازم و استنادی گزارش ضمیمه شود.

### منابع

- Bakhtar, Seyed Ahmad; 2008, "Complete Collection of Laws and Regulations for Official Judiciary Experts," *Isfahan Bar Association*. (In Persian)
- Gholamreza, Kamyar; 2021, "Urban Rights and Urban Planning," *Majd Scientific and Cultural Assembly*. (In Persian)
- Iranshahi, Ali; 2012, 'Successful Mayors', Fadak Isatis. (In Persian)
- Layegh, Mahdi; 2020, 'Principles and Rules Governing Expert Evaluation in the Legal System of Iran', *Peyk Farhang*. (In Persian)
- Mohammadi, Omid; 2019, 'Municipal Commissions', *Javidaneh*. (In Persian)
- Pakzad, Jahanshah; 2005, "Urban Design Guide in Iran", Urban Development Department of the Ministry of Housing and Urban Development, Tehran Rafieian-Sarkhili, Mojtaba-Elnaz; 2017, "Construction Violations from an Urban Planning Perspective", *Arman Shahr*. (In Persian)
- Set of Urban Planning and Architecture Regulations of the Supreme Council, 2009,' *Urban Planning Department, Ministry of Housing and Urban Development*, Tehran. (In Persian)