

# مدارک لازم جهت تشکیل یک پرونده ساختمانی



## مدارک لازم جهت تشکیل یک پرونده ساختمانی

مناطقى كه رسماً<sup>۱</sup> تحت تبعیت یک شهرداری می باشد و تراکم و یزگی های اقتصادی، اجتماعى معین داشته و جمعیتى بالای ۱۰ هزار نفر در خود جای داده است در واقع تشکیل یک شهر را می دهد.

برای ساخت و ساز و احداث بنا در چنین شهری میبایست متقاضیان احداث ساختمان،

یک پرونده ساختمانی در شهرداری شهر تشکیل دهند،

برای تشکیل پرونده ساختمانی

، مدارک لازم است که بر اساس قانون، این مدارک باید به شهرداری محل طبق ضوابط موجود ارائه و تسلیم گردد.

## مدارک لازم جهت تشکیل یک پرونده ساختمانی

## اجمالاً<sup>۵</sup> به شرح زیر است:

- ۱- ارائه تقاضا به وسیله مالک یا وکیل قانونی او
- ۲- در صورتی که تقاضا از طرف یک شرکت یا یک سازمان باشد، نماینده رسمی آن شرکت یا آن سازمان باید برگ معتبر مثبت سمت خود را ارائه نماید
- ۳- تصویر مصدق دلائل و اوراق اسناد مالکیت متقاضی باید ارائه شود
- ۴- در صورتی که زمین مورد نظر که قصد احداث بنا در آن میباشد به صورت مشاع دارای مالکین متعددی باشد باید از هر کدام از اسناد مشاعی کپی تهیه و ضمیمه پرونده ساختمانی شود
- ۵- در خصوص زمین های تفکیک شده که هنوز سند جدید صادر نشده باید صورتجلسه تفکیکی و فتوکپی سند مادر ارائه شود
- ۶- اصول اسناد مالکیت جهت تطبیق باید ارائه شود
- ۷- ارائه مفاصا حساب مالیاتی و مفاصا حساب نوسازی و در صورت لزوم گواهی انحصار وراثت و سایر مدارکی که لازم است باید توسط متقاضی برای تشکیل پرونده ساختمانی ارائه و تقدیم گردد.

## پس از تشکیل پرونده ساختمانی، مقامات مسئول شهرداری مربوطه برای صدور پروانه ساختمان، مطالعات و بررسی های لازم را معمول میدارد

- و با مطالعه در مدارک موجود در پرونده مربوطه در پرونده ساختمانی از محل مورد نظر بازدید و گزارش تهیه میگردد و نسبت به طرح تفضیلی اظهار نظر می شود
- و در خصوص تعیین بر و کف زمین مورد نظر

اقدامات لازم به عمل می آید و برای تهیه نقشه، دستورات لازم صادر می گردد

و متقاضی باید ضمن معرفی مهندس ناظر نقشه مورد نظر خود را ارائه کند،

نقشه ارائه شده توسط مقامات شهرداری کنترل و محاسبات لازم در اطراف آن به عمل می آید

و عوارض مربوطه باید توسط متقاضی به شهرداری پرداخت گردد

و پس از انجام این مراحل پیش نویس پروانه ساختمانی تهیه و توسط مهندس ناظر و امضاء پروانه به مالک تحویل داده خواهد شد

تا مالک کار ساختمانی را بر اساس پروانه صادره شروع نماید.

تراکم ساختمانی و درصد زیربنای مجاز باید توسط شهرداری محاسبه گردد و حد مجاز ارتفاع ساختمان در مناطق مسکونی نیز با رعایت تراکم توسط شهرداری صادر کننده پروانه باید معین گردد. رکت

## **لازم به یادآوری است که تعیین مهندس ناظر و حضور مهندس ناظر جهت دریافت پروانه ساختمانی ضروری است.**

پس از انجام تشریفات مذکور و صدور پروانه ساختمانی، عملیات ساختمانی مطابق نقشه مصوب و تحت نظارت مهندس ناظر و شهرداری، شروع خواهد شد و تا مرحله صدور گواهی پایان کار ساختمان این نظارت ادامه خواهد داشت.

اضافه مینماید که در کلیه پروانه های ساختمانی صادره، باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد

زیرا در صورتی که مالک ظرف مدت مقرر ساختمان مورد نظر را احداث ننماید، عوارضی از مالک اخذ خواهد شد و پروانه تخریب و نوسازی هم توأم و در یک پروانه صادر می شود.

بدیهی است صدور پروانه پایان کار موقوف به عدم تخلفات ساختمانی خواهد بود، زیرا صدور گواهی پایان کار

موکول است به صدور گواهی عدم خلاف ، در مجتمع های مسکونی صدور گواهی عدم خلاف و یا پایان کار منوط به رعایت و اجرای فضاهای خدماتی خواهد بود.

## **مدت اعتبار عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان مدت معینی از تاریخ صدور می باشد.**

بدین معنا که خریداران ساختمان ها باید با تطبیق گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف با وضعیت ملک در صورت وجود مقایرت ، اصلاح آن را از فروشندگان درخواست نمایند.

مکانیسم و مراحل فوق الذکر خلاصه ای بود از تشریفات که برای تشکیل پرونده ساختمانی، صدور پروانه ساختمانی، شروع کار و پایان کار ساختمانی قانوناً لازم و ضروری است.

به هر حال ایجاد بنا و احداث ساختمان در زمان حاضر تابع ضابطه و قانون بوده و تکالیف متقابل برای شهرداری ها و مالکین ایجاد نموده است،

مالکین هم قبل از احداث ساختمان و هم در حین احداث ساختمان و هم پس از احداث ساختمان تکالیف قانونی عدیده ای بر عهده دارند

که تخلف از این تکالیف مسئولیت هایی را در بر دارد و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مرجع رسیدگی به این نوع تخلفات است.

امید است که در مقاله ای دیگر این موضوعات را مورد بحث و بررسی قرار دهیم.

**سید امیر آل محمد-وکیل پایه یک دادگستری و دانشجوی مقطع دکتری  
حقوق عمومی**