

منتخب کتابهای کارشناسی رسمی

فهرست مطالب:

- ۱- منتخب کتاب راهنمای آزمونهای کانون (صفائیان)
 - معماری، شهرسازی و شهرداری (صفحه ۲ الی ۷۷ فایل)
 - شرایط پیمان، فهرست بهاء، متره و بیمه (صفحه ۷۸ الی ۱۲۱ فایل)
 - قوانین کارشناسی، امور ثبتی، عمر و ترک در ساختمان (صفحه ۱۲۲ الی ۱۶۹ فایل)
- ۲- منتخب کتاب مرجع آزمونهای کارشناسی رسمی (امیرحسین خلوتی و امیرعلی خلوتی) (صفحه ۱۷۰ الی ۱۹۷ فایل)
- ۳- منتخب کتاب مقررات، قوانین و ضوابط حقوقی و انتظامی مرتبط با ساخت و سازها (سرمد نهري) (صفحه ۱۹۸ الی ۲۴۶ فایل)
- ۴- منتخب کتاب قوانین و ضوابط حقوقی و انتظامی مرتبط با مسئولیت مجری (سرمد نهري) (صفحه ۲۴۷ الی ۲۵۱ فایل)
- ۵- منتخب کتاب ارزیابی املاک (غفوریان) (صفحه ۲۵۲ الی ۲۸۲ فایل)
- ۶- منتخب کتاب همراه کارشناس (ابراهیمی قاجار) (صفحه ۲۸۳ الی ۴۶۰ فایل)
- ۷- منتخب کتاب درسنامه آزمونهای کارشناسی رسمی-رشته امور ثبتی (عظیمی آقداش) (صفحه ۴۶۱ الی ۵۰۸ فایل)

GdPİİ

راهنمای آزمون های کانون کارشناسان رسمی دادگستری

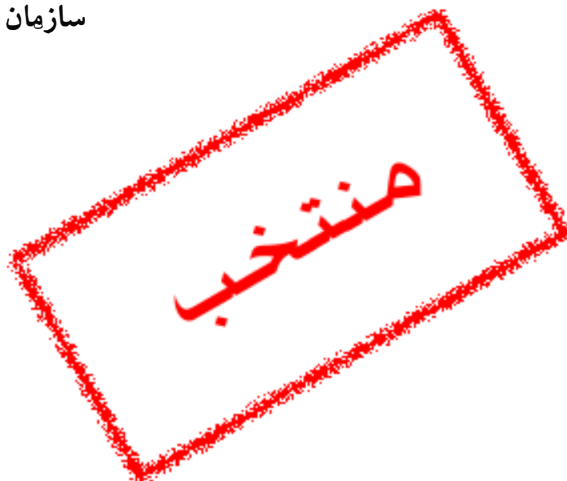
رشته راه و ساختمان و معماری

مجموعه کامل و طبقه بندی شده سوالات
بهمراه پاسخ های تشریحی و مراجع آنها
از سال ۱۳۶۸ تا ۱۳۸۸

مؤلف: مهندس فرداد صفائیان

کارشناس رسمی عمران

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران



منتخب کتاب راهنمای آزمون های کانون (صفائیان)

• معماری و شهرسازی:

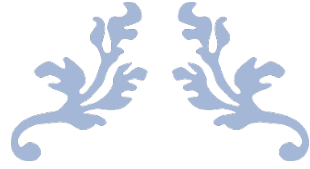
- انواع مدارک فنی (۴)
- اقلیم ها در ایران (۱۰)
- تغییر نام وزارت مسکن (۱۶)
- تعاریف محدوده و حریم (۱۹)
- بزرگراه و شاهراه (۲۳)
- عایقکاری (۲۶)
- قوانین و ضوابط شهرداری (۳۳)
- شهرسازی (۵۳)

• شرایط پیمان، فهرست بهاء و بیمه:

- شرایط عمومی پیمان (۷۸)
- فهرست بهاء و متره (۱۰۳)
- قراردادها (۱۱۲)
- بیمه (۱۱۶)

• قوانین امور ثبتی، کارشناسی، عمر و ترک در ساختمان:

- قانون مدنی (۱۲۲)
- قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرایی (۱۲۸)
- اجاره بهاء، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت (۱۳۲)
- تفکیک و افراز (ملک مشاع و مفروز) (۱۳۸)
- امور ثبتی (۱۴۲)
- تشخیص عمر ساختمان (۱۵۶)
- ترک در راه و ساختمان (۱۵۸)



انواع مدارک فنی



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست اول

انواع مدارک فنی و ضوابط کنترلی و قلمروی آنها^۱

فصل اول

آشنایی با مدارک فنی در بخش ساختمان

مدارک حاوی ضوابط و مقررات فنی بطور کلی شامل دو دسته می‌باشند: ۱- ضوابط فنی ۲- ضوابط کنترلی

۱- ضوابط فنی :

مدارکی که این گونه ضوابط را پیشنهاد می‌کنند، از لحاظ شکل و محتوا به سه گروه تقسیم می‌شوند که مشخصات هر گروه از نظر حدود تفصیلی بودن، اجباری یا اختیاری بودن، قلمرو حوزه شمول هر یک با گروه دیگر متفاوت است.

۱-۱- مقررات ملی ساختمان

مجموعه ضوابطی است که بعنوان یک مبنای حداقل باید در طراحی، اجرا و نگهداری ساختمان توسط طراحان، اجرا کنندگان و بهره برداری رعایت شود. این ضوابط بر هر گونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، نوسازی، تغییر کاربری، توسعه بنا، افزایش یا کاهش طبقات، جابجایی، تعمیر اساسی و نظایر آن حاکم است و دارای اصول مشترک و متحد الشکل در سطح کشور است که به این اعتبار به آن مقررات ملی اطلاق می‌شود. فروع تفصیلی آن ممکن است بر حسب مقتضیات محلی و اقلیمی از منطقه‌ای به منطقه دیگر فرق کند.

۱-۱-۱- **حدود تفصیل:** بسیار محدود است و در آن دستورالعمل‌های مستقیم و طراحی و اجرا وجود ندارد، بلکه بصورت کاملاً اجمالی آنچه را که اجباراً باید رعایت شود ذکر می‌کند.

۱-۱-۲- **اجبار یا اختیار در استفاده:** مقررات ملی ساختمان در قلمرو خود قابل اجرا است و به همین جهت لحن آن آمرانه بوده، فاقد جنبه‌های ارشادی و آموزشی است.

۱-۱-۳- **قلمرو:** قلمرو مقررات ملی ساختمان کل کشور است و باید قابلیت اجرا در کلیه مناطق شهری با هر

نوع وضعیت اقتصادی و نیروی انسانی را داشته باشد. لذا در این مقررات تفاوت‌های اقلیمی، اقتصادی و نظایر آن باید رعایت و ملحوظ شود.

۲-۱- آئین نامه‌ها و مشخصات فنی:

مدارکی هستند که در آنها دستورالعمل‌های مستقیم برای طراحی، اجرا و نگهداری ساختمانها و کیفیت فنی کارهای ساختمانی را معین می‌کنند و مشخصات آنها به شرح زیر است:

۱-۲-۱- **حدود تفصیل:** این ضوابط و دستورالعمل‌ها به میزانی که اقتضای موضوع باشد، تفصیلی خواهد بود و در آنها توضیحاتی برای روشن شدن مواد و ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان ارائه می‌شود.

۲-۲-۱- **اجبار یا اختیار در استفاده:** آئین نامه‌ها و مشخصات فنی به خودی خود اجباری نیستند، مگر آنکه در مدارک قانونی دیگر (نظیر مقررات ملی ساختمان) به آنها ارجاع داده شود از این طریق تمام یا بخشی از آنها به میزانی که در مقررات ملی و مدارک لازم الاجرای دیگر ذکر شده، اجباری خواهد بود یا اینکه در قانون خاصی از آئین نامه‌ها الزامی گردند.

۳-۲-۱- **قلمرو:** قلمرو حاکمیت آئین نامه‌ها و مشخصات فنی تابع مدارک قانونی است که آنها را الزامی می‌کند، در غیر این صورت فاقد قلمرو خواهد بود.

۳-۱- استانداردها:

استانداردها حاوی ضوابط برای سه نوع الزام خاص می‌باشند:

الف- ارائه ضوابطی برای تعیین حداقل مرغوبیت کالاهای و مواد و مصالح، اجزا و قطعات ساختمانی

ب- ارائه روش‌های آزمایش و کنترل مواد و مصالح

ج- ارائه آئین کاربرد و نحوه استفاده از مواد و مصالح

۱-۳-۱- **حدود تفصیل:** استاندارد تفصیلی‌ترین نوع مدارک فنی هستند و نباید هیچ گونه سکوت و ابهامی در تعیین مشخصات کالاهای و روش‌های آزمایش در آنها باقی مانده باشد.

۲-۳-۱- **اجبار یا اختیار در استفاده:** استانداردها به خودی خود اجباری نیستند، مگر آنکه مکانیزم‌های قانونی جداگانه‌ای آنها را اجباری کنند.

۳-۳-۱- **قلمرو:** قلمرو استانداردهای کل کشور است، مگر آنکه در مدارک دیگری تعیین شود.

در کنار مدارک فوق مدارک ارشادی، آموزشی وجود دارد که برخی از آنها عبارتند از:

۴-۱- شرح و تفسیر

در این مدارک به شرح و بسط مدارک یاد شده فوق می‌پردازند. بندهای مختلف مباحث مقررات ملی یا آئین نامه‌ها و مشخصات فنی بطور مشروح بررسی می‌شود و جزئیات اجرایی و طراحی برای نیل به هدف اصلی مدرک مورد بررسی، بطور کامل بیان می‌شود. از نظر خصوصیات سه گانه یاد شده، تابع مدارک اولیه خواهد بود.

۵-۱- مدارک اقناعی

این مدارک اختصاص به ارائه راه کارها و راه حل‌های مختلف طراحی و اجرا برای حصول به هدف مدارک فنی و بر آورده ساختن هر یک از بندهای آن دارد. در برخی موارد ممکن است که راه کارهای مختلفی ارائه شود و حتی مثالهای توضیحی نیز ذکر گردد. خصوصیات سه گانه این مدارک نیز تابع مدارک اولیه خواهد بود.

۲- ضوابط کنترلی

۲-۱- نظامات اداری

مجموعه مدارکی هستند که ضمن فراهم ساختن ضمانت اجرایی برای مدارک فنی لازم الاجراء نظیر مقررات ملی ساختمان، روابط عناصر دخیل در امر ساختمان و مراحل قانونی اقدامات احداث، توسعه بنا، تغییر کاربری، و سایر موارد به ساختمان را بیان می‌کنند.

بخشی از نظامات اداری ممکن است به عنوان مقررات ملی ساختمان ملحوظ شود.

۲-۱-۱- **حدود تفصیل:** نظامات اداری بطور تفصیلی تهیه می‌شود، به نحوی که کلیه روابط و ضوابط قانونی در آن تعیین شده باشد.

۲-۱-۲- **اجبار و یا اختیار در استفاده:** این مدارک نه تنها لازم الاجراء هستند، بلکه خود ناظر بر اجرای سایر مدارک لازم الاجراء نیز می‌باشند، بنابر این جزء مدارک اجباری هستند.

۲-۱-۳- **قلمرو:** قلمرو نظامات اداری کل کشور است و در صورت لزوم مقررات منطقه‌ای ویژه‌ای نیز با توجه به مسائل اقلیمی، اقتصادی و نظایر آن پیش بینی خواهد شد.

۲-۲- فهرستهای باز بینی (چک لیستها)

برگه‌هایی هستند که بطور خلاصه چگونگی اجرای هر یک از مدارک لازم الاجراء و کاربرد بندهای آن در طراحی، اجرا و... ساختمان در آن ذکر می‌شود. بیان این امر عمدتاً جنبه پاسخ گویی به خواسته فهرست را دارد.

۲-۲-۱- **حدود تفصیل:** فهرست‌های بازبینی بصورت اختصاصی تهیه می‌شوند و حداکثر از چند برگ تجاوز نمی‌کند اما دامنه وسعت محتوای آنها، کل مدارکی است که کنترل آن مورد نظر است.

۲-۲-۲- **اجبار یا اختیار در استفاده:** این امر برای فهرست بازبینی هر یک از مدارک فنی توسط نظامات اداری مشخص می‌شود. اما فهرست‌های بازبینی عموماً اجباری هستند.

۲-۲-۳- **قلمرو:** قلمروی فهرست‌های بازبینی، قلمروی مدارک اصلی آنهاست.

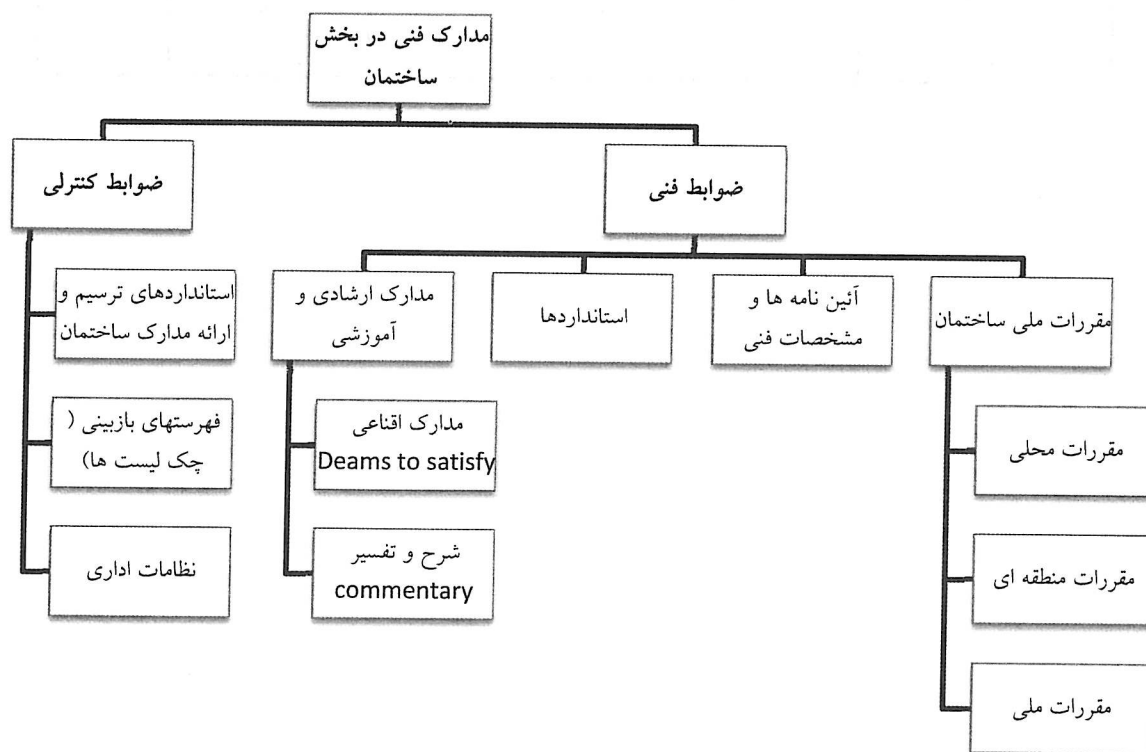
۲-۳- استانداردهای ترسیم و ارائه مدارک ساختمانی

این استانداردها، روش‌های ترسیم و ارائه نقشه‌ها و مشخصات مختلف و ارائه سایر مدارک ساختمانی از جمله دفترچه‌های محاسبات، گزارش‌های فنی مانند گزارش مکانیک خاک را یکسان می‌سازد.

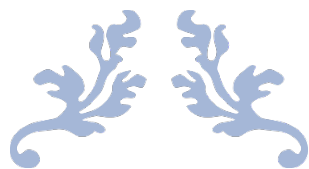
۲-۳-۱- **حدود تفصیل:** این حدود در مورد استانداردهای یاد شده به گونه‌ای است که کلیه ترسیمات، نقشه‌ها و مدارک را پوشش دهد. به عبارت دیگر باید کاملاً تفصیلی باشد.

۲-۳-۲- **اجبار یا اختیار در استفاده:** به لحاظ لزوم رعایت رویه واحد و ارائه نقشه‌ها، مشخصات و مدارک فنی ساختمان، رعایت این استانداردها اجباری است.

۲-۳-۳- **قلمرو:** قلمرو این استانداردها کل کشور است و بر کلیه طرح‌ها، نقشه‌ها، دفترچه‌های محاسبات و گزارش‌های فنی به هر منظوری که تهیه شود حاکم است.



گروه	عنوان	حدود تفصیل	اجبار یا اختیار در استفاده	قلمرو و حوزه شمول
ضوابط فنی	مقررات ملی ساختمان	بسیار محدود	لازم الاجرا	کل کشور
	آیین نامه ها و مشخصات فنی	به اقتضای موضوع نامحدود	در صورت ارجاع از طریق مقررات ملی یا قانون خاص	تابع وضعیت الزام
	استانداردها	کاملاً تفصیلی و بدون هیچگونه سکوت و ابهام	اجباری یا اختیاری (تشویقی) با توجه به مصوبه هر استاندارد	کل کشور
	مدارک ارشادی و آموزشی	کاملاً تفصیلی با ذکر جزئیات	اختیاری	تابع مدارک اصلی
ضوابط کنترلی	نظامات اداری	کاملاً تفصیلی	لازم الاجرا	کل کشور و در حکم قانون
	فهرستهای بازرینی (چک لیستها)	مختصر در محدوده کل مدرک اصلی	اجباری	تابع مدرک اصلی
	استانداردهای ترسیم و ارائه مدارک ساختمانی	تفصیلی	اجباری	کل کشور



اقلیم ها در ایران



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

۱. مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان قدیم، اقلیم ها در ایران

بند ۱۹-۲-۱-۲- اقلیم معتدل و مرطوب

الف- ویژگی های عمومی اقلیم

اعتدال درجه حرارت، رطوبت زیاد و بارندگی فراوان عمده ترین ویژگیهای این اقلیم هستند و از نظر جغرافیایی در ایران شامل جلگه های پست سواحل جنوبی دریای خزر می باشد که هرچه به طرف شرق پیشروی می کند تا حدی از رطوبت و اعتدال هوا کاسته می شود.

ب- توصیه های طراحی

ب-۱- فرم ساختمان: در این مناطق فرم ساختمان محدودیتی ندارد و صرفاً توصیه می شود در جهت شرقی- غربی گسترش یابد و ساختمانها با مقطع افقی کشیده و باریک طراحی شوند.

ب-۲- تهویه: در این گونه مناطق برقراری و تداوم جریان هوا یکی از مهمترین عوامل آسایش در داخل بنا می باشد.

بنابراین توصیه می شود با استفاده حداکثر از بادهای مفید محلی و با تعبیه بازشوهای مقابل هم و ایجاد دالان های عبور هوا در حد فاصل بخش های مختلف ساختمان با ایجاد فضای باز بین دو ساختمان مجاور این امکان فراهم شود.

ب-۳- سطوح بازشوها: به دلیل استفاده از جریان هوا بازشوهای با سطوح نسبتاً زیاد و سقف های بلند و ایوان های عریض در اطراف ساختمان ها توصیه می شود.

ب-۴- رنگ سطوح خارجی بنا محدودیت ندارد.

بند ۱۹-۲-۱-۳- اقلیم گرم و خشک

الف- ویژگی های عمومی اقلیم

تابستانهای گرم با شدت زیاد تابش آفتاب، کمی باران و هوای خشک، با زمستانهای سرد، نیمه سرد و گاه خنک همراه با نوسان زیاد درجه حرارت هوا در روز و شب و فصول مختلف، مشخصه اصلی این نوع اقلیم محسوب می شود. مه و طوفان و گرد و خاک نیز از دیگر ویژگی های آن است. از نظر جغرافیایی در ایران، این منطقه فلات مرکزی ایران را در بر می گیرد که خود شامل دامنه های شمالی و جنوبی است که به داخل فلات ختم می شود و کوههای منفرد مرکزی و ارتفاعات نامنظم شرقی فلات از یکطرف و مناطق پست مرکزی، شرقی و جنوب شرقی ایران از طرف دیگر بوده که آب و هوای دامنه ها و مناطق نسبتاً مرتفع از رطوبت و اعتدال بیشتری نسبت به مناطق پست تر برخوردار است.

ب) توصیه های طراحی**ب-۱- فرم ساختمان**

ب-۱-۱- انتخاب شکل های کالبدی مناسب برای کاهش سطوح خارجی مشرف به شرق و غرب (گسترش پلان ساختمان در جهت محور شرقی و غربی) توصیه می شود.

ب-۱-۲- محصور نمودن ساختمان با دیوار های یکپارچه و نسبتا بلند یا پیش بینی فرم هایی با حیاط مرکزی و گشودن فضاهای داخلی به این حیاط توصیه می گردد.

ب-۱-۳- احداث زیر زمین و استفاده از عناصر محوطه و آب نما های واقع در سایه و در مسیر حرکت هوا برای خنک سازی تبخیری پیشنهاد می شود.

ب-۲- تهویه

ب-۲-۱- استفاده از بادگیر به منظور خنک کردن هوای داخل بنا و افزایش رطوبت آن توصیه می شود.

ب-۲-۲- سطوح و تعداد بازشوها در این مناطق به حداقل ممکن کاهش یافته و در قسمتهای فوقانی دیوارها نصب گردند.

ب-۳- اثر تابش خورشید

ب-۳-۱- در پوشش سطوح خارجی ساختمان از رنگهای روشن و سطوح نه چندان خشن در سطح بام و دیوارهای خارجی که در معرض آفتاب تابستان قرار دارند، استفاده شود.

ب-۳-۲- پیش بینی پنجره های کوچک و به حداقل رساندن آنها و اجتناب از ایجاد پنجره های شرقی و بخصوص غربی (در صورت اجبار وجود چنین پنجره هایی سایه بان عمودی برای آنها پیش بینی گردد).

بند ۱۹-۲-۱-۴- اقلیم گرم و مرطوب**الف - ویژگی های عمومی اقلیم**

تابستانهای بسیار گرم و مرطوب با شدت تابش زیاد آفتاب که در هوای مرطوب باعث خیرگی و ناراحتی چشم می شود، زمستان های نسبتا معتدل با رطوبت زیاد، نسیم ملایم دریا در نوار ساحلی و هوای آرام در مناطق دور از ساحل همراه با دامنه نوسان کم درجه حرارت هوا در شب و روز و فصول مختلف سال از ویژگی های عمده اقلیمی این منطقه محسوب می شوند.

از نظر جغرافیایی در ایران این منطقه عمدتا سواحل خلیج فارس و دریای عمان را که توسط رشته کوه های زاگرس از فلات مرکزی جدا شده اند، شامل می گردند.

ب - توصیه‌های طراحی

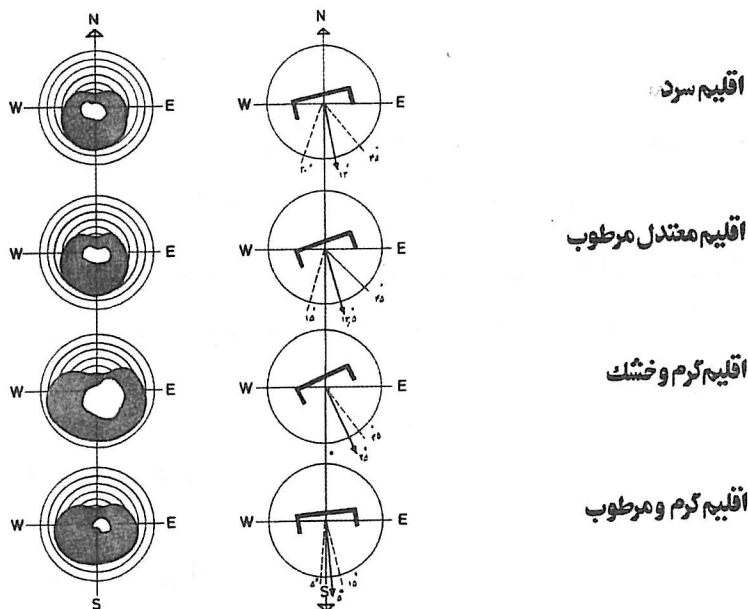
ب - ۱ - فرم ساختمان

فرم‌های ساختمانی کشیده که به صورت مکعب مستطیل در امتداد محور شرقی - غربی گسترش یافته مناسبترین فرم در این مناطق می‌باشد. در صورتی که ساختمان در سایه کامل قرار گیرد، پلان آن می‌تواند آزاد باشد. توصیه می‌شود ساختمان در جهت وزش بادهای مطلوب قرار گرفته و سقف آن بلند باشد.

ب - ۲ - به حداکثر رساندن جریان هوا در اطراف ساختمان‌ها با ایجاد فاصله مناسب در بین آنها توصیه می‌شود.

ب - ۳ - اجتناب از ایجاد پنجره در نماهای شرقی و بخصوص غربی، در غیر این صورت محدود نمودن تعداد و مساحت چنین پنجره‌هایی و پیش‌بینی سایه بان عمودی برای آنها توصیه می‌شود.

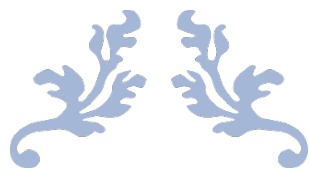
ب - ۴ - استفاده از شیشه‌های دو جداره توصیه می‌گردد.

جهت ساختمان در رابطه با اقلیم^۱

کتاب «اقلیم و معماری» - مرتضی کسمایی - شرکت خانه سازی ایران - ۱۳۶۳

اصول رعایت شده در معماری بومی مناطق اقلیمی چهارگانه ایران^۱

نوع اقلیم	نوع مصالح	نوع پلان	نوع بام	جهت استقرار	نحوه ارتباط ساختمان به زمین	سطح و تعداد پنجره	میزان استفاده از تهویه طبیعی	بافت مجموعه	نوع رنگ خارجی
گرم و خشک	ظرفیت حرارتی زیاد	فشرده	طاق گنبد	جنوب تا جنوب شرقی	روی زمین	کم	کم	متراکم	روشن
سرد	ظرفیت و مقاومت حرارتی زیاد	فشرده	مسطح	جنوب شرق تا جنوب غربی	روی زمین	کم	کم	متراکم	تیره
معتدل	ظرفیت حرارتی کم	گسترده	شیبدار	شرق تا جنوب	روی پایه های چوبی یا کرسی چینی بنایی	زیاد	زیاد	پراکنده	آزاد
گرم و معتدل	ظرفیت حرارتی کم	گسترده	مسطح	جنوب تا جنوب شرق	روی زمین	متوسط	کم	پراکنده	روشن



تغیر نام وزارت مسکن



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست سوم

قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی

ماده ۱- تعاریف از نظر اجرای این قانون، تعاریف و اصطلاحات بطور کلی، همچنین مصادیق ساختمانهای دولتی به شرح زیر است :

۱- طرح جامع سرزمین

طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی کنند.

۲- طرح جامع شهر

طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

۳- طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هریک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین

می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۴- طرح هادی

عبارت است از طرحی است که در آن جهت گسترش اتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهر هایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌گردد.

ویژگی های طرح جامع

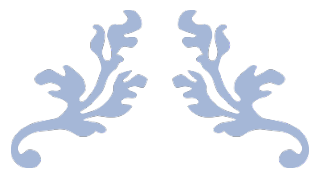
با توجه به تعاریف مذکور ویژگی های اساسی طرح جامع شهری را چنین می توان برشمرد:

الف) طرح جامع، طرحی است کالبدی فضایی که بهره گیری از تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی جامعه شهری، به بهبود سازمان فضایی شهر و رفاه اجتماعی مردم می پردازد.

ب) طرح جامع از نظر زمان میان مدت و به لحاظ مقیاس برخورداری کلی است، سیاست های کلی توسعه شهر را تا مدت ده سال تعیین می نماید.

پ) در طرح جامع نه تنها خود طرح بلکه منطقه آن نیز مورد توجه قرار می گیرد

ت) طرح جامع وسیله ای است برای سهل کردن تصمیم گیری و سیاست گذاری و نقش هدایتی آن از جنبه های با ارزش طرح است.



تعاريف محدوده و حریم



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست چهارم

تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و شهرک

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها ۱۳۸۴/۱۰/۱۴

ماده ۱ - محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم‌الاجراء میباشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند

ماده ۲ - حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز نماید

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوط میباشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳ - محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط میرسد. دهیارها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود

تبصره ۱ - روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲ - روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع می‌شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و

مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳ - محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان میرسد.

تبصره ۴ - درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار میگیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران واریز میگردد.

تبصره ۵ - در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت مینماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری میباشد.

ماده ۴ - محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرحهای مصوب آنها تعیین و تصویب میگردد.

تبصره ۱ - محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتیکه بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشد تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲ - هرگونه ساخت و ساز در شهرکهای یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵ - محدوده شهر در طرحهای جامع شهری و تا تهیه طرحهای مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور میرسد. این محدوده حد اکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتیکه کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیر خانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاههای اجرایی ذی ربط ابلاغ میگردد.

تبصره ۱ - چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲ - پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود.

تبصره ۳ - در تهیه طرحهای جامع و هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶ - حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

ماده ۷ - محدوده روستا بر اساس طرحهای هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی می‌رسد. این محدوده حد اکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجراء به دهیاری و دستگاههای اجرایی ذی ربط ابلاغ می‌شود

ماده ۸ - محدوده‌ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرکهای مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹ - محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

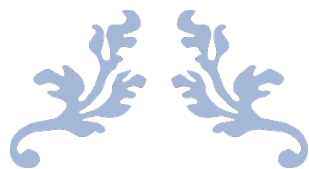
ماده ۱۰ - هیچیک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچیک از روستاها و شهرکها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحفاظی»، «حوزه استحفاظی»، «حریم استحفاظی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره - تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریمهای مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ - می‌شود.

ماده ۱۱ - محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرکهای مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریمهای خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راهها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲ - هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.



بزرگراه و شاهراه



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست پنجم

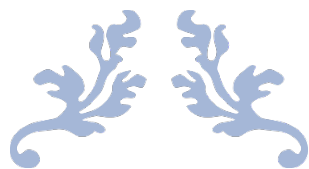
بزرگراه و شاهراه

مشخصات فنی (ماخذ سازمان ترافیک تهران)

اسم	بزرگراه درون شهری
اسمهای مترادف	تندراه Expressway - Highway/Stadtautobahn
عملکرد خیابان	برقراری ارتباط سریع بین نواحی عمده شهری *
سرعت طرح (سرعت پیش‌بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۸۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳-۴ نوار عبوری
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳-۴ نوار ۳/۵ متری به اضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرفِ طرفین هر جهت حرکت
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	فضای سبز صرفاً کاربریهای مربوط به تسهیلات شبکه (پمپ بنزین و استراحتگاه)
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق رامپ کاهش و افزایش سرعت
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	وجود ندارد
نوع تقاطع ها	غیر همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۲۰۰۰ - ۱۰۰۰ متر
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	به طور غیر همسطح
سیستم‌های مجاز به استفاده از شبکه	وسایل نقلیه شخصی، بارکش شهری، اتوبوس و مینی‌بوس و کامیون
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	فقط در خارج از مسیر سواره وجود دارد
امکان پارکینگ حاشیه‌ای و توقف	مطلقاً ممنوع است
چراغ راهنمایی	ندارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	مطلقاً ممنوع
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	صرفاً برای سوارشدن به اتوبوس و پیاده‌شدن از آن مجاز است
ورود موتور سیکلت	برای موتورسیکلت‌های با ظرفیت کمتر از ۱۲۵ ممنوع است
ورود دوچرخه	مطلقاً ممنوع
پارکینگ اضطراری	بدون فضاسازی و یا پیش‌بینی نوار مخصوص
عامل جداکننده (نوار میانی)	رفوژ محوری با حداقل ۴ متر عرض
* چنانچه بزرگراه از مسیر جنگلی یا تفریحی عبور کند آنرا پیش‌راه می‌نامند. واژه معادل آن Park - Way است.	

خیابان اصلی عبوری (شاهراه)
مشخصات فنی (ماخذ سازمان ترافیک تهران)

اسم	خیابان اصلی درجه یک عبوری یا شاهراه
اسمهای مترادف	Mijor Arterial/Schnell Verkehr Strasse
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین بزرگراهها و خیابانهای جمع و پخش کننده شهر ۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی ثقل یا نواحی شهری *
سرعت طرح (سرعت پیش‌بینی شده)	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت (در صورت فقدان سیستم چراغ سنکرونیزه)
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ نوار عبوری به اضافه دو خط کندرو (یک نوار کندرو میتواند به یک نوار توقف اختصاص یابد)
حداقل عرض سواره‌رو در هر جهت حرکت	۳ نوار ۳ متری در تندرو و ۲ نوار ۳ متری در کندرو
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	انواع کاربری شهری
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	با استفاده از ضوابط رامپ
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	از طریق کندرو
نوع تقاطع ها	همسطح (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۱۰۰۰ تا ۵۰۰ متر
امکان دورزدن (تغییر جهت حرکت رفت و برگشت)	بطور همسطح و به کمک جزیره‌های تفکیک حرکات از طریق نوار عبور راست‌گرد یا چپ‌گرد و به کمک چراغ راهنمایی
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلیه وسایل نقلیه شهری بغیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو یا نوار ویژه است.
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	در کندرو وجود دارد
امکان پارکینگ حاشیه‌ای و توقف	در کندرو وجود دارد
چراغ راهنمایی	دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	به کمک چراغ راهنمایی و بر اساس ضوابط گذرگاه ویژه عابر پیاده
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
ورود موتور سیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	در کندرو مجاز است
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده (نوارمیان)	رفوژ محوری
* چنانچه خیابان اصلی درجه یک عبوری محدوده مرکزی شهر را به صورت حلقه دربرگیرد ، آنرا خیابان حلقوی می‌نامند.	



عایقکاری



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

سوال ۳۶۷ - نحوه عایق کاری رطوبتی با قیر و گونی را شرح دهید : (نوع قیر مشخص شود)
(سال ۷۷ و ۷۶)

پاسخ :

نشریه ۵۵

بند ۸-۱-۴ اجرای عایق رطوبتی

۸-۱-۴-۱ عایقکاری رطوبتی بامهای تخت (با شیب تا ۶:۱)، تراسها و بالکنها

ب: عایقکاری با قیر و گونی

معمول‌ترین روش آب‌بندی بامها و سایر قسمت‌های ساختمان، استفاده از قیر و گونی است که در استاندارد شماره ۱۳۴۵-۲۱۱ مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، تحت عنوان "عایقکاری ساختمان به وسیله قیر" جزئیات آن شرح داده شده است. در عایقکاری با قیر و گونی رعایت نکات زیر علاوه بر مراعات مفاد استاندارد ۲۱۱ الزامی است.

- عایقکاری به هنگام بارندگی مجاز نیست.

- عایقکاری بر روی سطوح مرطوب مجاز نیست، زیرا در غیر این صورت حبابهایی در زیر قشر عایقکاری تشکیل می‌شود که با گرم و سرد شدن هوا و حرکات جزئی اجزای ساختمان و یا وارد شدن ضربه به سطوح عایق، ممکن است دچار پارگی و صدمه گردند.

- قیرهای جامد را تا هنگامی که گرم و روانند، باید به مصرف رساند.

- عایقکاری در دمای کمتر از $+4^{\circ}\text{C}$ درجه سلسیوس، نباید انجام شود.

- قیرهای مورد مصرف را نباید بیش از $+177^{\circ}\text{C}$ درجه سلسیوس گرما داد، زیرا مواد فرار آنها جدا شده و ویژگیهای مطلوب قیر از دست می‌روند.

- راه رفتن روی سطوح عایقکاری شده و مصالح عایق پیش‌ساخته، باید با احتیاط و با استفاده از کفشهای بدون میخ انجام شود، در صورتی که کفش مخصوص در دسترس نباشد، می‌توان با یک قطعه گونی زیر و روی کفشهای عادی را پوشاند و از آنها استفاده کرد.

- مصرف میخ برای محکم کردن لایه‌های عایقکاری، به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد.

- از افتادن اشیاء بر روی سطوح عایقکاری شده، باید جداً جلوگیری نمود.

- لایه‌های عایق باید از هر طرف حداقل ده سانتیمتر همدیگر را بیوشانند و با قیر مناسب کاملاً به هم

چسبانده شوند. در همپوشانی لایه‌ها باید دقت نمود که لایه‌های رویی در سمتی قرار گیرند که مطابق شیب‌بندی انجام شده، آب از روی آنها به سمت لایه زیری سرازیر گردد.

- هنگامی که عایقکاری در بیش از یک لایه انجام می‌شود لایه‌های متوالی عایق، باید عمود بر هم قرار گیرند. هر لایه از عایقکاری پس از تکمیل و پیش از شروع لایه بعدی، باید مورد بازدید و تأیید دستگاه نظارت قرار گیرد. سطوح عایقکاری شده باید در هنگام اجرای کارهای ساختمانی از هر گونه آسیب و رویارویی با عوامل مضر و مصالح خورنده مانند آهک محافظت گردند و چنانچه صدمه‌ای دیده باشند، با دستور و زیر نظر دستگاه نظارت به نحو مطلوب تعمیر و مرمت گردند.

- سطوح عایقکاری شده باید پس از تکمیل با لایه محافظی پوشانده شوند.

ایجاد زیرسازی مناسب برای انجام عایقکاری ضروری است.

پس از ایجاد شیب جزئی [بین (۱٪) تا (۳٪)] با بتن سبک، پوکه و نظایر اینها، باید زیرسازی عایقکاری بام با اندود ماسه سیمان نرم به نسبت ۳ : ۱ یا با ماسه آسفالت نرم به ضخامت ۱/۵ تا ۲ سانتیمتر انجام شود و سطح آن کاملاً صاف گردد. سطوح زیر عایقکاری باید کاملاً محکم، صاف و تمیز باشند، زیرا جزئی از عایقکاری به شمار می‌روند.

عایقکاری بامهای تخت، تراسها و بالکنها به ترتیب زیر است:

۱- سطح زیرسازی سیمانی یا ماسه آسفالت باید کاملاً تمیز شود.

۲- یک قشر قیر ۶۰/۷۰ به صورت مذاب و به میزان حدود ۲ کیلوگرم در مترمربع به طور یکنواخت بر روی سطوح افقی و قائم بام پخش گردد، به نحوی که این سطوح را کاملاً بپوشاند. مصرف قیر مایع زودگیر RC2 در هوای سرد بهتر از قیر مذاب است.

۳- یک گونی خشک تمیز بر روی سطح قیراندود پهن نموده و پس از رفع چروک خوردگیهای احتمالی آن را بر روی سطح بام فشار دهند، به قسمی که در همه جا کاملاً به لایه قیر بچسبد.

۴- لایه‌ای از مخلوط هموژن قیر ۶۰/۷۰ و قیر دمیده (برای اقلیمهای معتدل و سرد قیر ۸۵/۲۵ و برای نواحی گرمسیر و نقاط گرم ساختمان قیر ۹۰/۱۵) به حالت مذاب و به اندازه ۱/۵ کیلوگرم در هر مترمربع به صورت یکنواخت بر روی گونی پخش گردد.

۵- یک لایه گونی دیگر با شرایطی که در بند ۳ گفته شد، عمود بر لایه زیرین بر روی سطح قیراندود گسترده شود.

۶- چنانچه عایقکاری مطابق نقشه‌ها و مشخصات بیش از ۲ لایه گونی و سه قشر قیر باشد، لایه‌های بعدی قیر و گونی بر طبق بندهای ۳ و ۴ اجرا گردند.

۷- قشری از مخلوط قیر مذاب $۶۰/۷۰$ و قیر دمیده به نسبت ۱ به ۲ به میزان $۱/۵$ کیلوگرم در مترمربع بر روی آخرین لایه گونی پخش گردد.

۸- لایه‌های عایق قائم دیوارهای دست‌انداز پیرامون بام، دور محل عبور کانالهای کولر و هواکشها و دودکشها و لوله‌های تأسیسات و مانند اینها را باید حداقل ۳۰ سانتیمتر بالاتر از سطح بام اجرا نموده و به عرض حداقل ۱۰ سانتیمتر به طور افقی روی دیوار برگرداند و لایه محافظ عایق روی آنها را اجرا کرد. برای جلوگیری از تماس لایه‌های عایق قائم با سطوح گرم و دودکشها، باید قبل از عایقکاری دور دودکشها را با یک لایه عایق حرارتی یا مصالح مجوف پوشانده و سپس اقدام به عایقکاری قائم نمود.

۹- در لبه‌های بالکنها و تراسها در نقاطی که به جای دیوار جان‌پناه، نرده پیش‌بینی شده است، باید ماهیچه‌ای از ملات سیمان ۳ : ۱ به ضخامت حداقل ۵ سانتیمتر ایجاد گردد و عایقکاری روی آن اجرا شود.

۱۰- عایقکاری محل لگنچه، ناودان باید با دقت کافی انجام گیرد و در این محل لایه اول عایق باید تا داخل لوله آبرو ناودان اجرا شود، سپس کف‌خوابی به ابعاد حداقل ۵۰×۵۰ سانتیمتر از ورق مسی یا فولاد گالوانیزه بر روی این لایه عایق قرار داده شود، لایه‌های بعدی عایق روی این کف‌خواب، اجرا و تا داخل لوله کف‌خواب ادامه یابد و بالاخره صافی آبرو بر روی آنها قرار داده شود. چنانچه محل ناودان در گوشه بام قرار گیرد، کف‌خواب باید به شکل هندسی مناسب بوده و در محل برخورد با دست‌انداز یا دیوار دارای لبه‌های قائم باشد.

۸-۱-۶ حفظ و مراقبت عایقهای رطوبتی

عایقهای رطوبتی را در حین اجرا و در دوره بهره‌برداری از ساختمان باید از سرمای زیاد (یخزدگی)، گرمای زیاد و اشعه ماوراء بنفش خورشید، اوزون، شعله حریق، صدمات مکانیکی و حرکات سازه‌ای و ساختمانی، صدمات شیمیایی (معدنی و آلی)، ریشه دوانی گیاهان، فشار آب و بخار آب حفظ کرد.

سرمای زیاد باعث ترک‌خوردگی عایق می‌شود، به ویژه اگر از قیر نامناسب که دارای خاصیت آنگمی مطلوب نیست، استفاده شده باشد. قیر مورد مصرف در عایق مخصوصاً در لایه نهایی، باید مناسب منطقه انتخاب شود.

گرمای زیاد سبب روان شدن قیر می‌شود. در مناطق گرم خصوصاً در لایه نهایی باید قیر مناسبی انتخاب شود که در گرمای زیاد روان نشود. در مناطقی که اختلاف درجه حرارت روز تابستان با شب زمستان زیاد باشد، باید از قیرهای دمیده R 90/15 یا R 80/25 در عایقکاری لایه آخر و از مخلوطی از این قیرها با قیر $۸۰/۱۰۰$ یا $۶۰/۷۰$ یا $۴۰/۵۰$ استفاده کرد. در صورت دسترسی به قیر معدنی از این قیر نیز می‌توان به جای قیر اکسیده بهره برد. (در مناطقی که گرمای هوا در فصل تابستان در سایه حداکثر به ۵۰ درجه سلسیوس و بیشتر برسد، باید از قیر خالص $۴۰/۵۰$ استفاده شود، چنانچه حداکثر گرما به ۴۰ درجه برسد، باید از قیر خالص $۶۰/۷۰$ استفاده گردد و در حالی که حداکثر گرما به ۳۰ درجه برسد، باید قیر خالص $۸۰/۱۰۰$ مصرف شود).

تابش مستقیم خورشید که دارای اشعه ماوراء بنفش است، سبب تجزیه مواد قیری و قطرانی و از دست رفتن

ویژگیهای مطلوب آنها می‌شود.

اوزون که در لایه‌های بالایی جو وجود دارد باعث حفاظت بسیاری از موجودات و مواد از اشعه ماوراء بنفش می‌شود، ولی وجود آن در نواحی کوهستانی بر اثر رعد و برق یا در شهرها در اثر سوخت ناقص موتورهای درون‌سوز بر قیر اثر نامطلوب دارد و آن را تجزیه می‌کند.

شعله و حریق نیز سبب سوختن مواد قیری و قطرانی شده و باعث خرابی عایق رطوبتی می‌شود، صدمات مکانیکی و حرکات سازه‌ای و ساختمانی نیز در صورتی که جدی باشند، می‌توانند به پارگی قشر عایق منجر شوند. بسیاری از مواد شیمیایی مانند حلالها و روغنهای معدنی، قیر و قطران را در خود حل می‌کنند، همچنین قلیاهای قوی و اسیدها و گازهای اسیدی باعث خرابی عایق می‌شوند.

ریشه‌دوانی گیاهان نیز علاوه بر فساد عایق، به خاطر جابه‌جایی آن می‌تواند مخاطره‌انگیز باشد، چنانچه فشار آب وارده بر سطح عایق از حدی تجاوز کند (این حد به نوع عایق، ضخامت و تعداد لایه‌های آن بستگی دارد)، می‌تواند منجر به پارگی عایق شود. چنانچه بخار یا جریان آب دائماً روی عایق جاری شود، آن را از آب‌بندی می‌اندازد.

محافظت عایق

برای محافظت عایق از عوامل یاد شده باید به ترتیب زیر عمل شود:

۸-۱-۶-۱- لایه محافظ در مورد سطوح افقی بام می‌تواند از موزائیک فرش یا حدود ۳ سانتیمتر ماسه آسفالت انتخاب گردد. چون در نواحی گرم و خشک روغنهای موجود در قیر پس از مدت کوتاهی می‌پزند و قشر ماسه آسفالت ترک می‌خورد و به تدریج خرد و از هم متلاشی می‌گردد، بهتر است در این مناطق از پوشش موزائیک به رنگ روشن روی ماسه آسفالت به عنوان یک اقدام احتیاطی و اضافی استفاده گردد. بدیهی است در این صورت ماسه آسفالت را می‌توان به ضخامت ۱/۵ تا ۲ سانتیمتر اجرا کرد و از ضخامت ملات یا ماسه زیر موزائیک کاست. به هر حال بار مرده ناشی از اجرای هر نوع عایق با قشرهای محافظ آن باید در محاسبات ایستایی منظور گردد.

۸-۱-۶-۲- استفاده از پوشش کاهگل در بام نواحی گرم و خشک مشروط بر اینکه مراقبت مداوم و مستمر در نگهداری آن منظور گردد و آمد و شد زیادی روی آن صورت نگیرد، بلااشکال است.

۸-۱-۶-۳- آجر فرش با ملات گل نیمچه کاه نیز در نواحی گرم و خشک پوشش مطلوبی برای بامهای تخت، شبیدار، قوسی و گنبدها به شمار می‌رود.

۸-۱-۶-۴- در سرویسها، حمام و آشپزخانه، کفپوش و کاشی دیوارپوش نقش محافظ عایقکاری را ایفا می‌کنند.

۸-۱-۶-۵- عایق قائم دست‌انداز بام، دیوار زیرزمین، دیوار شالوده و نظایر آن را با اجرای تیغه آجری به ضخامت ۱۱ سانتیمتر و بیشتر محافظت می‌کنند، در مواردی که فضای کافی برای آجرچینی به ضخامت ۱۱

سانتیمتر وجود نداشته باشد، ممکن است از تیغه ۶ سانتیمتری و یا اندود ماسه سیمان استفاده شود.

۸-۱-۶-۶- در صورتی که عایق قائم با تیغه نازک، اندود سیمانی، کاشی دیواری یا سرامیک (در سرویسها) محافظت شود، برای جلوگیری از ترک خوردگی قشر محافظ و جابه‌جایی آن به ویژه هنگام گرما، قبل از پوشش عایق، باید از توری سیمی به عنوان نگهدارنده آن استفاده شود.

۸-۱-۶-۷- فلزات به ویژه مس بهترین محافظ عایق برای بامهای قوسی و گنبدی به شمار می‌روند.

۸-۱-۶-۸- انجام کاشیکاری روی قشر عایق گنبدها، علاوه بر زیبایی، محافظت کافی را برای عایق تأمین می‌کند.

۸-۱-۶-۹- استفاده از شن ریزدانه برای محافظت عایق بامهای تخت که رفت و آمد روی آنها کم است نیز مرسوم می‌باشد، در این صورت باید با نصب توری جلو آبرو ناودانها از ورود دانه‌های شن به داخل لوله ناودان جلوگیری شود.

۸-۱-۶-۱۰- برخی عایقهای پیش‌ساخته با قشر نازکی از ماسه نرم یا خرده سنگ ریز به رنگهای متنوع روشن پوشانده می‌شوند، در این صورت پس از عایقکاری بام نیازی به محافظت عایق وجود ندارد.

۸-۱-۶-۱۱- چنانچه عایق بام با رنگهای مخصوص منعکس کننده نور و گرما پوشانده شود، در این حالت نیز اجرای قشر محافظ اضافی روی آن لازم نیست.

۸-۱-۶-۱۲- برای جلوگیری از سوراخ شدن عایق باید از بارگذاری زیاد روی آن خودداری شود. از وارد شدن ضربه به آن جلوگیری گردد و ماسه تیز گوشه در ملات مجاور آن مصرف نگردد.

۸-۱-۶-۱۳- باید از ریخته شدن مواد شیمیایی مضر به ویژه روغن‌ها و چربیها و حلالها بر روی عایق، جلوگیری به عمل آید. همچنین اجتناب از تماس ملاتهای آهکی با عایق ضرورت دارد، زیرا در صورت تماس، گونی عایق می‌پوسد و پاره می‌شود.

۸-۱-۶-۱۴- در مناطق مرطوب که امکان رویش گیاهان و رشد خزه و مانند اینها وجود دارد، باید از سموم علف‌کش که در فرمولاسیون آنها مواد مضر برای عایق و پوشش آن وجود نداشته باشد، به منظور جلوگیری از رویش و رشد گیاهان استفاده شود.

سوال ۳۶۸ - هرگاه برای عایقکاری در بام، عایق رطوبتی و حرارتی ضروری باشد، از نظر فنی کدام عایق در زیر و کدام عایق در رو بایستی اجرا شود.

(سال ۷۷/۱/۲۱)

پاسخ :

بطور معمول، عایق حرارتی در زیر و عایق رطوبتی در روی آن اجرا می‌گردد. در بام وارونه، عایق حرارتی در رو اجرا می‌شود.

سوال ۳۶۹ - اگر ابعاد کاغذ A4 برابر 210×297 م.م. باشد، ابعاد نقشه ای مساوی A1 چند سانتیمتر است؟

(سال ۷۱/۲/۲۵)

پاسخ :

$$1 - 84 \times 59/4$$

$$2 - 89/1 \times 63$$

$$3 - 90 \times 70$$

$$4 - 118/8 \times 84$$

پاسخ : (۱)

$$A4 = 210 \times 297 \text{ mm}$$

$$A3 = 297 \times 420 \text{ mm}$$

$$A2 = 420 \times 594 \text{ mm}$$

$$A1 = 594 \times 840 \text{ mm}$$

مساحت هر اندازه، دو برابر اندازه قبلی است و طول اندازه قبلی برابر عرض اندازه بزرگتر است.

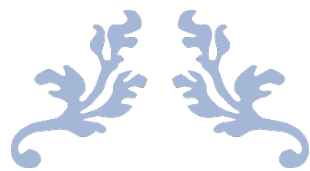
سوال ۳۷۰ - اگر پشت بام شیب داشته باشد برای انجام عایق کاری با قیر و گونی تا چند درصد شیب، مجاز به انجام این کار هستیم؟

(سال ۷۱/۲/۲۵)

پاسخ : تا شیب ۶ : ۱ مجاز به انجام قیر و گونی هستیم .

نشریه ۵۵

بند ۸-۱-۴-۲- عایقکاری رطوبتی بامهای شیبدار، قوسی و گنبد



قوانین و ضوابط شهرداری



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

بخش نوزدهم

قوانین و ضوابط

شهرداری

سوال ۴۵۹ - با عنایت به ضوابط و مقررات شهرسازی، مدارک لازم برای تشکیل پرونده به منظور اخذ پروانه ساختمان را شرح دهید :

(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ :

مدارک لازم برای تشکیل پرونده طبق ضوابط شهرداری عبارتند از :

۱ - اصل و تصویر شناسنامه مالکین ۲- اصل و تصویر نوسازی سال جاری ۳- اصل و تصویر نوسازی سال جاری ۴- اصل و تصویر صورت مجلس تفکیکی برای املاکی که دارای سند آپارتمانی می باشند. ۵- اصل و تصویر گواهی انحصار وراثت (در صورت فوت مالک) ۶- ارایه گواهی ۶ و ۸ قانون زمین شهری (در صورتی که ملک فاقد ساختمان باشد) ۷- نقشه GIS محل ملک توسط مالک بر روی آن مشخص گردد (نقشه GIS در واحد طرح تفصیلی ارایه می گردد) مسئولیت جابجایی و شناسایی اشتباه به عهده مالک می باشد. ۸- حضور کلیه مالکین یا وکیل قانونی الزامی است ۹- اصل و تصویر وکالتنامه و شناسنامه وکیل در صورت مراجعه وکیل ۱۰- فیش های برق، آب، گاز و تلفن

سوال ۴۶۰ - حداقل مساحت حیاط خلوت هایی که برای نورگیری اتاق های اصلی ساختمان احداث می شود؟ حداقل عرض آنها چه مقدار است؟

(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ :

مبحث ۴ سال ۱۳۸۷

بند ۴-۲-۵-۹- حداقل مساحت حیاط خلوت اتاقهای اصلی

در ساختمان های گروه ۱ تا ۵، حیاط های داخلی که برای تامین نور و تهویه فضاها در طبقات پیش بینی می شوند، باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با حداقل ۳ متر عرض باشند.

بند ۴-۲-۵-۱۱- حداقل مساحت حیاط خلوت آشپزخانه ها

در ساختمانهای گروه ۱ تا ۵، اگر حیاط های داخلی فقط برای تامین نور و تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش بینی شود، باید دارای حداقل ۶ مترمربع مساحت با حداقل ۲ متر عرض باشند. برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، مساحت حداقل حیاط داخلی به اندازه ۳٪ مساحت زمین، با رعایت بندهای ۴-۲-۵-۱۵ و ۴-۲-۵-۱۶

الزامی است.

بند ۴-۲-۵-۱۴- حداقل عرض حیاط خلوت ها

حداقل عرض حیاط خلوت در زمین های بزرگتر از ۲۰۰ مترمربع با رعایت مقررات سطح امداد رسانی، ۳ متر و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ متر مربع، حداقل عرض ۲ متر الزامی است.

بند ۴-۲-۵-۱۵- حداقل فاصله پنجره اطاقهای خواب

در مواردی که فضاهای اقامت اصلی از دو تصرف مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت داخلی نور و هوا میگیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد.

بند ۴-۲-۵-۱۶- حداقل فاصله پنجره آشپزخانه ها

در مواردی که فضاهای آشپزخانه و اقامت از دو تصرف مسکونی مستقل و یا آشپزخانه های آنها از یک حیاط داخلی نور می گیرند، فاصله دیوارهای پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۴ متر باشد.

بند ۴-۱-۴-۱-۲- گروه بندی جزئی ساختمان ها

الف) ساختمان های ۱ و ۲ طبقه

گروه ۱ : ساختمان های ردیفی و متصل

گروه ۲ : ساختمان های مجزا و منفصل

گروه ۳ : ساختمان های ترکیبی با الگوی حیاط مرکزی

ب) ساختمان های ۳ و ۴ طبقه

گروه ۴ : ساختمان های ردیفی و متصل

گروه ۵ : ساختمان های مجزا و منفصل

ج) ساختمان های بیش از ۴ طبقه :

گروه ۶ : ساختمان های ردیفی و متصل

گروه ۷ : ساختمان های مجزا و منفصل

سوال ۴۶۱ - حداکثر ارتفاع پارکینگ چند متر است؟ و حداقل ارتفاع ورودی چند متر است؟ و برای مساحت پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ارتفاع تا چند متر تعدیل می شود؟

(سال ۸۶، ۷۳، ۷۵ و ۷۵ معماری)

پاسخ :

ارتفاع پارکینگ

ملاک عمل شهرداری، کتاب صدور پروانه، صفحه ۲۵۴ (و یا خلاصه ای از ضوابط و مقررات و آیین نامه های ساختمانی و تفکیک اراضی شهرداری تهران، سال ۱۳۶۸، صفحه ۲۳ و ۲۴)

بند ۳: ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است و در صورتیکه زیرزمین احداث نگردد، ارتفاع اولیه تا ۲/۶۰ متر به شرط اینکه سطح فونداسیون تا ۶۰ سانتیمتر پایین تر از گذر باشد، بلامانع است.

در صورتیکه پروانه ساختمانی، جهت احداث پیلوت و زیرزمین تواما صادر شود، ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر بلامانع می باشد. در این حالت ارتفاع زیر زمین به جهت لوله کشی های مورد لزوم، به شرط استفاده بر اساس پروانه تا ۳ متر و ارتفاع تمام شده ۲/۶۰ متر بلامانع است.

خلاصه ای از ضوابط و مقررات و آیین نامه های ساختمانی و تفکیک اراضی شهرداری تهران، سال ۱۳۶۸، صفحه ۱۵ بند ۸

چنانچه مساحت پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع باشد، ارتفاع پارکینگ را میتوان تا ۲/۵ متر پیش بینی کرد. ۱۰۰۰ متر مربع پارکینگ برابر ۴۰ پارکینگ (به ازای هر پارکینگ ۲۵ مترمربع) خواهد شد که معادل توقفگاه بزرگ (بیشتر از ۲۵ عدد) می شود.

مبحث ۴

بند ۴-۱-۴-۳-۱۰- فضاهای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان

توقفگاه های مختص وسایل نقلیه ساکنان در ساختمان های مسکونی، توقفگاه های خصوصی محسوب گردیده و توقفگاه های مختص تصرف های عمومی و توقفگاه هایی که امکان استفاده عموم از آنها میسر است، توقفگاه عمومی محسوب می گردند.

توقفگاه‌های خودرو به ۳ گروه کوچک (دارای حداکثر ۳ محل توقف خودرو)، متوسط (دارای ۴ تا حداکثر ۲۵ محل توقف خودرو) و بزرگ (دارای بیش از ۲۵ محل توقف خودرو) در انواع خصوصی و عمومی تقسیم می‌شوند.

بند ۴-۲-۸- الزامات فضاهای توقفگاه وسایل نقلیه

بند ۴-۲-۸-۱۲- ارتفاع توقفگاه‌ها

ارتفاع توقفگاه‌های کوچک خودرو از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیساتی در زیر سقف، تا پایین‌ترین سطح تاسیسات سقف حداقل ۲۲۰ سانتیمتر می‌باشد. در توقفگاه‌های متوسط و بزرگ ارتفاع از کف تا زیر سقف حداقل ۲۴۰ سانتیمتر است.

بند ۴-۲-۸-۱۳: در توقفگاه‌های عمومی حداقل ارتفاع آزاد درب خروجی خودرو به میزان ۲۱۰ سانتیمتر الزامی است.

بند ۴-۲-۸-۱۴: در توقفگاه‌های خصوصی در صورت وجود ورودی مجزای دیگری برای اشخاص، پیش‌بینی ورودی سواره به میزان حداقل ۱۸۰ سانتیمتر الزامی است. در غیر این صورت تابع حداقل ارتفاع الزامی فضا در بند ۴-۳-۲-۶ خواهد بود.

بند ۴-۳-۲-۶: حداقل ارتفاع آزاد زیر چهارچوب درها، تیرها، لوله‌ها و کانال‌ها و سایر عناصر سازه‌ای در فضاهای اقامت و اشتغال که از زیر آنها عبور صورت می‌گیرد، نباید از ۲/۰۵ متر کمتر باشد. رعایت این حداقل ارتفاع آزاد در زیر پله‌ها و پاگردها نیز الزامی است و بصورت قائم اندازه‌گیری می‌شود.

سوال ۴۶۲ - حداقل عرض رامپ برای تامین ۱۹ واحد پارکینگ چقدر است؟

(سال ۸۶، ۷۳، ۷۵ و ۷۵) معماری

۱- ۳ متر

۲- ۵ متر

۳- ۳/۵ متر

۴- ۵/۵ متر

پاسخ: (۳)

مبحث ۴ سال ۱۳۸۷

بند ۴-۲-۸-۳- عرض رامپ

معبر ورودی و عرض شیبراهه در توقفگاه های بزرگ نباید کمتر از ۵ متر و در توقفگاه های متوسط نباید کمتر از ۳/۵۰ متر باشد. حداقل عرض ورودی برای توقفگاه های کوچک ۲/۵۰ متر است.

(انواع توقفگاه ها در بند ۴-۱-۳-۴-۱۰ و نیز توضیحات سوال قبل شرح داده شده اند)

سوال ۴۶۳ - احداث پیش آمدگی و بالکن در : الف - گذرگاه های کمتر از ۱۲ متر ب - در گذرگاه های ۱۲ تا ۲۰ متری پ - در گذرگاه های بیش از ۲۰ متر، تا چه حد مجاز است؟
(سال ۷۱، ۷۳ و ۷۱)

پاسخ :

۱- کتاب ملاک عمل شهرداری : صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۵۵

ضوابط بالکن ها

یک- احداث بالکن و پیش آمدگی در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی باشد .

دو- احداث پیش آمدگی در خیابانهای ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتیمتر مجاز است.

سه - برای خیابان های ۲۰ متر به بالا، پیش آمدگی به عرض ۱۲۰ سانتیمتر مجاز می باشد.

۲- مبحث ۴ مقررات ملی ساختمان سال ۱۳۸۷

بند ۴-۲-۷ الزامات پیش آمدگی های بنا

۴-۲-۷-۱ پیش آمدگی های مجاز در معابر عمومی به شرح زیر می باشند:

الف) سایبان بام به عرض ۰/۹۰ متر پیش آمدگی، در صورتی که حد زیرین آن از بالاترین نقطه کف معبر حداقل ۳/۵۰ متر ارتفاع داشته باشد و حد پیش آمدگی آن از لبه سواره رو حداقل ۰/۹۰ متر فاصله افقی داشته باشد .

ب) درگاهی و لبه پنجره، نیم ستون چسبیده به دیوار، قرنیز ها، لوله های آب باران، و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع کمتر از ۳/۵۰ متر از کف معبر مجاور باشند، نمی توانند بیش از ۰/۱۰ متر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.

ج) در کلیه ساختمان ها، پله ورودی و شیبراهه ها، نباید بیش از ۰/۱۰ متر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشد.

د) در ساختمان ها و تصرف هایی که درهای آنها به سمت بیرون و معبر عمومی باز می شوند، ضمن لزوم نصب

علایم احتیاط، در حالت باز نباید بیش از ۰/۱۰ متر وارد حریم معبر شوند.

۴-۲-۷-۲ محدودیت های کلی پیش آمدگی ها در معبر عمومی عبارتند از:

الف) مقدار پیش آمدگی های ساختمان ها باید تابع ضوابط طرح های توسعه شهری، و در انطباق با مبحث ششم و هشتم مقررات ملی ساختمان باشند.

ب) لبه خارجی پیش آمدگی بنا و الحاقات آن (مانند تابلو، سایبان، و جز آن) با لبه جدول سواره رو نباید کمتر از ۰/۹۰ متر فاصله افقی داشته باشند.

ج) هیچ گونه لوله کشی تاسیساتی نباید در جدار خارجی پیش آمدگی در معابر عمومی تعبیه شود.

د) ایجاد ساباط و پل هوایی بین ساختمان ها بر روی کوچه ها و معابر فرعی، با اخذ مجوز از شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، در صورتی مجاز است که ارتفاع حداقل ۳/۵۰ متر رعایت شده باشد.

سوال ۴۶۴ - ارتفاع پیش آمدگی و بالکن نسبت به کف پیاده رو از چه اندازه ای نباید کمتر باشد؟

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ :

کتاب ملاک عمل شهرداری : صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۵۶

ضوابط بالکن ها - بند ۳

ارتفاع بالکن از کف پیاده رو نباید کمتر از ۳/۵۰ متر باشد

سوال ۴۶۵ - پیش آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مالکیت به چه میزان است؟ و با چه شرایطی

مجاز است؟

(سال ۷۱ و ۷۱)

پاسخ :

کتاب ملاک عمل شهرداری، بخش صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۵۶، بند ۵

پیش آمدگی روی پخ دو گذر

یش آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مالکیت به میزان حداکثر ۱/۵۰ متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۳/۵۰ متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است

سوال ۴۶۶ - حد مجاز ارتفاع ساختمان (یا اشکوب) در مناطق مسکونی : در تراکم ۱۰۰٪ و ۱۲۰٪ چقدر است؟

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ :

کتاب ملاک عمل شهرداری، بخش صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۴۷

ارتفاع ساختمان

در اراضی با تراکم ۱۲۰٪ احداث سه طبقه بنای مسکونی روی زیر زمین و یا دو طبقه روی پیلوت و زیر زمین ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.

نتیجه :

در تراکم ۱۲۰٪، جمعا حداکثر ۴ طبقه مجاز است (۴ سقف)

سوال ۴۶۷ - حد مجاز ارتفاع ساختمان (یا اشکوب) در مناطق مسکونی : در تراکم ۱۸۰٪ چقدر است؟
(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ :

در تراکم ۱۸۰٪ حداکثر ۵ طبقه مجاز است :

۱- زیرزمین + ۴ طبقه روی آن

۲- زیر زمین + پیلوت + ۳ طبقه روی آن

سوال ۴۶۸ - در مناطق مسکونی با تراکم ۱۲۰٪ و ۱۸۰٪ سطح اشغال در طبقه همکف چند درصد مساحت

زمین است ؟

سال (۷۳، ۷۳، ۷۱ و ۷۱)

حداکثر سطح اشغال برای هردو حالت ۶۰٪ است بعلاوه ۲ متر پیش آمدگی با پخ ۴۵ درجه .

سوال ۴۶۹ - در صورتیکه مساحت زمین در منطقه مسکونی و تراکم ۱۲۰٪ و ۱۸۰٪ از ۱۲۰ مترمربع کمتر باشد، این سطح اشغال تا چه میزان می تواند افزایش یابد؟
(سال ۷۳، ۷۳، ۷۱ و ۷۱)

پاسخ :

کتاب ملاک عمل شهرداری : صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۴۴

شرط افزایش سطح اشغال در املاک با مساحت کمتر ۱۲۰ مترمربع

سطح زیر بنای ۶۰٪ در طبقه همکف، برای کلیه پلاک های واقع در مناطق مسکونی که مساحت شش دانگ آنها حداکثر ۱۲۰ مترمربع می باشد و در محدوده ۵ ساله خدمات شهری و مناطق آزاد شده قراردارند، در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین، حداکثر تا ۸۰٪ مساحت زمین افزایش داده شده است. ضمناً اراضی دارای مشخصات بالا که قبلاً در آنها تا حد ۶۰٪ احداث بنا شده نیز مشمول مفاد این مصوبه خواهند بود .

میزان تراکم ساختمانی مجاز و درصد سطح اشغال زمین با توجه به نوع کاربری

ردیف	نوع کاربری	درصد اشغال	تراکم ساختمانی مجاز
۱	مسکونی با تراکم ۱۲۰٪	۶۰٪	۱۲۰٪
۲	مسکونی با تراکم ۱۸۰٪	۶۰٪	۱۸۰٪
۳	اداری	۶۰٪	۱۲۰٪
۴	تجاری	۶۰٪	۱۰۰٪
۵	بهداشتی	۵۰٪	۲۰۰٪
۶	بیمارستان	۵۰٪	۲۵۰٪
۷	آموزش	۵۰٪	۲۰۰٪
۸	صنعتی	۵۰٪	۲۰۰٪
۹	کشاورزی	۵۰٪	۵۰٪
۱۰	دولتی	۵۰٪	۲۵۰٪

سوال ۴۷۰ - در مناطق تجاری و مختلط سابق، احداث تجاری چه حدی مجاز است؟

(سال ۷۳، ۷۱ و ۷۱)

پاسخ:

تا حد پیش بینی شده در تراکم میتوان تجاری یا اداری ساخت.

سوال ۴۷۱ - ایجاد پله فرار برای ساختمان های از چه ارتفاعی یا چند اشکوب به بالا از کف زیر زمین

ضروری است؟

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ:

کتاب ملاک عمل شهرداری: صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۵۷

پله فرار

در کلیه ساختمانهای شش طبقه و بیشتر علاوه بر پله های ورودی پیش بینی پله فرار که مستقیماً به فضای باز ساختمان ارتباط داشته باشد الزامی است.

سوال ۴۷۲ - آیا مساحت پله فرار جزو تراکم ساختمانی محسوب می شود؟

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ:

خیر

سوال ۴۷۳ - پیش بینی آسانسور برای ساختمان های بیش از چند متر یا چند اشکوب ضروری است؟

(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ:

کتاب ملاک عمل شهرداری: صدور پروانه ساختمانی، ص ۲۵۶

نصاب ارتفاع و طبقات جهت نصب آسانسور

مالکین ساختمان های بیشتر از ۴ طبقه و ساختمانهایی که ارتفاع آنها بیشتر از ۱۵ متر باشد، ملزم به احداث آسانسور می باشند.

در این زمینه کف ورودی ساختمان ملاک عمل بوده و کف طبقه همکف می تواند با حفظ مشخصات طبقه زیر زمین، حداکثر ۱/۲۰ متر بالاتر از کف ورودی منظور گردد

سوال ۴۷۴ - مساحت سایه بان (کنسول) که سه طرف آن باز است چگونه و چه مقدار در محاسبه سطح منظور می شود؟

(سال ۶۸/۱۲/۱۹)

پاسخ :

کتاب ملاک عمل شهرداری: صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۵۶

ضوابط بالکن ها، بند ۶

طریقه محاسبه زیر بنا و تراکم پیش آمدگی ها در داخل فضای باز بقرار زیر است :

الف- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان بعنوان باران گیر جزو زیر بنا محسوب نمی شود .

ب- بالکن ها و تراسهای مسقف تا عمق ۳ متر، چنانچه ۳ طرف آن باز باشد، ۱/۲ مساحت آن جزو زیر بنا محسوب می گردد. بدیهی است مازاد بر ۳ متر تماماً زیر بنا محسوب می شود .

ج- در صورتیکه پیش آمدگی سه طرف بسته باشد، ۲/۳ مساحت آن جزو زیر بنا محاسبه می گردد (کتابچه ضوابط سال ۱۳۶۷) .

سوال ۴۷۵ - تعریف زیرزمین چیست ؟

(سال ۷۳ و ۷۱)

پاسخ :

زیر زمین

مبحث ۳، صفحه ۷

"طبقه" بخشی از ساختمان است که بین دو کف متوالی واقع شود.

در مواردی که فاصله کف تمام شده از سطح زمین طبیعی از ۱۲۰ سانتیمتر بیشتر نباشد، فضای زیر آن طبقه به عنوان "زیر زمین" منظور می شود.

کتاب ملاک عمل شهرداری: صدور پروانه ساختمانی، صفحه ۲۴۸

زیر زمین

زیر زمین از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه ای از ساختمان است که بیشتر از نیمی از ارتفاع آن پایین تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر از کف گذر بالاتر باشد.

استاندارد ۲۸۰۰

ضوابط ساختمان های با مصالح بنایی غیر مسلح، بند ۱-۲-۳

زیر زمین طبقه ای است که تراز روی سقف آن نسبت به متوسط تراز زمین مجاور از ۱/۵۰ متر بیشتر نباشد. در غیر اینصورت این طبقه نیز به حساب تعداد طبقات ساختمان منظور می گردد. حداکثر تعداد طبقات زیر زمین یک طبقه خواهد بود.

سوال ۴۷۶ - سه روش ازنحوه جمع آوری آبهای سطح خیابانها را نام ببرید

(سال ۷۷ و ۷۱)

پاسخ :

کانیو و روباز، جوی آب، کانال آب زیر زمینی با دریچه چدنی

سوال ۴۷۷ - عرض رامپ پارکینگ یک مجموعه مسکونی ۳/۵۰ متر است. حداکثر تعداد پارکینگ

مطابق مقررات شهرداری چه تعدادی است؟

(سال ۷۵/۱۲/۳ معماری)

۱- ۱۰ واحد پارکینگ

۲- ۲۰ واحد پارکینگ

۳- ۲۵ واحد پارکینگ

۴- ۳۵ واحد پارکینگ

پاسخ: (۳)

مبحث ۴ سال ۱۳۸۷

بند ۴-۱-۴-۳-۱۰ - فضای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان

توقفگاه های مختص وسایل نقلیه ساکنان در ساختمان های مسکونی، توقفگاه های خصوصی محسوب گردیده و توقفگاه های مختص تصرف های عمومی و توقفگاه هایی که امکان استفاده عمومی از آنها میسر است، توقفگاه عمومی محسوب می گردند.

انواع توقفگاه های خودرو به سه گروه توقفگاه کوچک (دارای حداکثر ۳ محل توقف خودرو) توقفگاه متوسط (دارای ۴ تا ۲۵ واحد محل توقف خودرو) و توقفگاه بزرگ (بیش از ۲۵ محل توقف خودرو)، در انواع خصوصی و عمومی تقسیم می شوند.

مبحث ۴

بند ۴-۲-۸-۳ - معبر ورودی و عرض شیب راه در توقفگاه ها

معبر ورودی و عرض شیب راه در توقفگاه بزرگ نباید کمتر از ۵ متر، و در توقفگاه متوسط نباید کمتر از ۳/۵۰ متر باشد و حداقل عرض ورودی برای توقفگاه کوچک ۲/۵۰ متر است.

سوال ۴۷۸ - باتوجه به مقررات شهرداری، عرض رامپ ورود به پارکینگ یک ساختمان ۵ متر است.

حداکثر شیب آن چه مقدار می باشد؟

(سال ۸۶، ۷۳، ۷۵ و ۷۵) معماری

۱- ۱۰٪

۲- ۱۵٪

۳- ۱۷٪

۴- ۲۰٪

پاسخ: (۲)

مبحث ۴

بند ۴-۲-۸-۲۱- حداکثر شیب در شیبراهه

حداکثر شیب در شیبراهه در توقفگاه‌ها ۱۵٪ است. یک متر ابتدا و انتهای آن نیز باید مساوی یا کمتر از شیب ۱۰٪ باشد.

سوال ۴۷۹ - ضریب اشغال عبارتست از نسبت سطح :

(سال ۱۳۸۴) معماری

۱- زیر بنا به سطح قطعه زمین

۲- زیر بنا طبقه همکف به کل سطح قطعه زمین

۳- زیر بنای طبقه همکف به کل زیر بنا

۴- زیر زمین به سطح قطعه زمین

پاسخ: (۲)

پاسخ شماره یک، همان تعریف تراکم است.

سوال ۴۸۰ - کدامیک از مواد قانون شهرداری‌ها، ادارات ثبت و دادگاه‌ها را مکلف می‌نماید در موقع تقاضای تفکیک اراضی واقع در محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که به تصویب شهرداری رسیده باشد ؟

(سال ۸۶ و ۸۴) معماری

۱- ماده ۵۵

۲- ماده ۱۰۰

۳- ماده ۱۰۱

۴- ماده ۱۱۰

پاسخ: (۳)

قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، جهانگیر منصور، ۱۳۸۷

قانون شهرداری ماده ۵۵ - وظایف شهرداری به شرح زیر است :

بند ۲۴ - صدور پروانه برای ساختمانهایی که در شهر می‌شود:

تبصره - شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده، مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی، نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون مطرح مینماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دوماه تجاوز نماید، در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم می نماید.

این تصمیم وسیله مامورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از ششماه تا دو سال و جزای نقدی از پنجهزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل میشود.

دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن، باید قبل از هرگونه اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند .

شهرداری می تواند عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، بوسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری کند.

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌کند و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند باید حداکثر ظرف دوماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتبا به مالک ابلاغ شود.

در صورتیکه در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید، مراجع مذکور در فوق مکلفند

پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه ای که مالک ارائه می نماید عمل تفکیک را انجام دهند. معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوانی وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد.

ماده ۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود، ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز راسا اقدام خواهد کرد.

ماده ۱۱۰ قانون شهرداری

نسبت به زمین یا بنای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند....

(همچنین رجوع شود به مرجع: کتاب "ملاک عمل شهرداری"، "تفکیک اراضی و املاک"، صفحه ۱ و نیز "خلاصه ای از ضوابط و مقررات و آیین نامه های ساختمانی و تفکیک اراضی" شهرداری تهران، ۱۳۶۸، صفحه ۴۱ و ۴۸)

سوال ۴۸۱ - قیمت منطقه ای زمین در شهرها عبارت است از :

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

- ۱- حداقل قیمت روز زمین در هر منطقه از شهر
- ۲- متوسط قیمت روز زمین در هر منطقه از شهر
- ۳- حداکثر قیمت روز زمین در هر منطقه از شهر
- ۴- ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی هر شهر بوده و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم تعیین و ابلاغ می گردد

پاسخ: (۴)

۱- ملاک عمل شهرداری، کتاب عوارض پذیره، صفحه ۷۳

قیمت منطقه ای

قیمت منطقه ای عبارتست از آخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی هر شهر بوده و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین و ابلاغ می‌گردد.

۲- ارزش معاملاتی املاک تهران، شمیران، شهرری و حومه بانضمام نقشه بلوکها، وزارت اموراتصادی و دارایی، سازمان امور مالیاتی کشور، معاونت فنی و حقوقی، دفتر خدمات مالیاتی، خرداد ۱۳۸۴

صورتجلسه، صفحه ۱: در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه های بعدی آن، .. ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۸۴ حوزه تهران، شمیران، شهرری و حومه به شرح مجموعه ضمیمه تعیین و در تاریخ ۸۴/۲/۲۰ به تصویب نهایی کمیسیون موصوف رسید و از تاریخ ۸۴/۳/۲۱ لازم الاجراست.

سوال ۴۸۲ - چنانچه زمین دارای چند بر باشد، در محاسبه عوارض پذیره :

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

- ۱- قیمت منطقه ای ارزاترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه می‌شود
- ۲- متوسط قیمت منطقه ای برهای مختلف ملک که مشرف به معبر هستند، محاسبه می‌گردد
- ۳- قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه می‌شود
- ۴- قیمت منطقه ای بر اساس متوسط عرض معابر مجاور محاسبه می‌شود

پاسخ: (۳)

ملاک عمل شهرداری: عدم خلاف و پایان کار و پذیره، صفحه ۷۳

عوارض پذیره

در محاسبه عوارض پذیره چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد.

طبق ضوابط شهرداری

بر = حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر باشد .

سوال ۴۸۳ - عوارض پذیره یک واحد تجاری به مساحت ۱۰۰ مترمربع در طبقه همکف بانضمام یک طبقه زیر زمین با کاربری تجاری و با مساحتی معادل طبقه همکف و همچنین یک نیم طبقه به مساحت ۵۰ مترمربع، در مجاورت خیابانی که قیمت منطقه ای زمین در کنار آن معادل ۱۰,۰۰۰ ریال است، برابر کدامیک از مبالغ زیر خواهد بود؟

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

۱- ۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال

۲- ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال

۳- ۸,۲۵۰,۰۰۰ ریال

۴- ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال

پاسخ: (۳)

ملاک عمل شهرداری، عوارض پذیره، صفحه ۷۱ و ۷۲

نحوه محاسبه عوارض پذیره، بند ۲ - واحد تجاری

واحد تجاری عبارتست از کلیه ساختمانهایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشند.

بند ۵ - نحوه محاسبه عوارض پذیره

جدول ۱-۵ عوارض پذیره یک متر مربع از واحد (تجاری، اداری، صنعتی)				
ردیف	طبقات	تجاری (۱)	اداری (۲)	صنعتی (۳)
۱	همکف	۵ P	۳ P	P
۲	زیرزمین	۳ P	۲/۵ P	۰/۵ P
۳	اول	۲/۵ P	۲ P	۰/۳۵ P
۴	دوم	۲/۲۵ P	۱/۵ P	
۵	سوم به بالا	۱/۷۵ P		
۶	انباری	P	P	
۷	نیم طبقه	۰/۵ P	۰/۵ P	

بند ۴-۵- چنانچه تعداد مغازه ها از یک باب بیشتر باشد برای محاسبه از فرمول کلی زیر استفاده می کنیم :

نحوه محاسبه عوارض پذیره برای واحدهای تجاری و اداری

$$S \times \text{یک مترمربع} = \left(1 + \frac{L - L_0}{10} + \frac{H - H_0}{10} + \frac{N}{10} \right) \times M \times P \times 5$$

S = مساحت ناخالص تجاری

توجه: (1) مساحت ناخالص تجاری: علاوه بر بنای مفید تجاری، راهرو، راه پله و آسانسورهای مربوطه نیز جزو زیر بنای ناخالص محسوب می گردد. ضمناً صرفاً بنای مفید انباری های تجاری در زیر زمین محاسبه می گردد (0.55).

P = قیمت منطقه ای به ریال

M = ضریب درصد طبقات طبق جدول

L = دهنه واحد تجاری به متر

L₀ = طول دهنه مجاز به متر (۳ متر)

H = ارتفاع واحد تجاری به متر

H₀ = ارتفاع مجاز تجاری به متر (۴ متر)

N = تعداد واحدهای تجاری یا اداری

جدول میزان ضریب M در طبقات

جدول میزان ضریب M در طبقات				
ردیف	طبقات	تجاری (۱)	اداری (۲)	صنعتی (۳)
۱	همکف	٪۱۰۰	٪۶۰	٪۱۰۰
۲	زیرزمین	٪۶۰	٪۵۰	٪۵۰
۳	اول	٪۵۰	٪۴۰	بقیه حالات ٪۳۵
۴	دوم	٪۴۵	٪۳۰	
۵	سوم به بالا	٪۳۵	٪۲۰	
۶	انباری	٪۲۰	٪۲۰	
۷	نیم طبقه	٪۱۰	٪۱۰	



معاونت شهرسازی و معماری

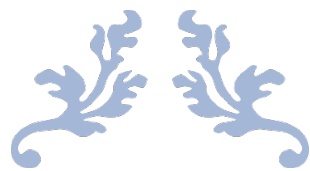
بنابراین با توجه به جدول ۱-۵ خواهیم داشت :

پذیره همکف ریال ۵,۰۰۰,۰۰۰ = ریال ۵,۰۰۰ × ۱۰۰ × ۱۰,۰۰۰ × ۵

پذیره نیم طبقه ریال ۲۵۰,۰۰۰ = ریال ۵۰ × ۱۰,۰۰۰ × ۵ × ۰/۵

پذیره زیرزمین ریال ۳,۰۰۰,۰۰۰ = ریال ۱۰۰ × ۱۰,۰۰۰ × ۳

جمع کل عوارض = ۸,۲۵۰,۰۰۰ ریال



شهرسازی



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

بخش بیستم

شهرسازی

سوال ۴۸۴ - با عنایت به ضوابط و مقررات شهرسازی، انواع کاربری های متداول برای اراضی را بیان

کنید:

(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ :

انواع کاربری های متداول در طرح تفصیلی شهر تهران

مسکونی - تجاری - اداری - بهداشتی - بهداشتی درمانی - فرهنگی - فرهنگی مذهبی - آموزشی - ورزشی - فضای سبز - پارک عمومی - تجهیزات شهری - خدمات شهری - خدمات عمومی - پارکینگ - پارکینگ عمومی - صنعتی - حمل و نقل - جهانگردی - کشاورزی

سوال ۴۸۵ - بر اساس ضوابط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ :

ضوابط مکان یابی شهرهای جدید و شهرک های غیرروستایی و اصول کلی آنرا بیان فرمایید

(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ :

کتاب مقررات شهر سازی و معماری و طرح های توسعه و عمران، مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، مسکن و شهر سازی ، صفحه ۲۱

ضوابط مکانیابی شهر های جدید، مصوب ۲۵/۱۰/۱۳۶۸

بر پایه ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی در مورد تعیین محل شهر و شهرک غیر روستائی اصول کلی مکانیابی شهر های جدید به منظور جلوگیری از رشد شهرهای بزرگ و همچنین رفع نیاز اسکان در مراکز جدید توسعه اشتغال بر پایه امکانات و قابلیت های موجود کشور در زمینه کشاورزی، صنعت و معدن، فرهنگ و آموزش به شرح زیر در تاریخ ۶۸/۱۰/۲۵ در شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب شد :

۱- محاسبه میزان افزایش جمعیت شهر اصلی در ۲۰ سال آینده (برآورد تقریبی)

۲- تعیین مقدار جمعیتی که باید سعی شود به شهر یا شهرهای جدید منتقل گردد.

۳- بررسی امکانات دسترسی به اشتغال در شهر یا شهرهای جدید

۴- ضوابط مکانیابی بهینه :

۴-۱- حفظ زمین های کشاورزی و همچنین زمین هایی که از حیث نوع خاک، شیب و وجود آب، مستعد کشاورزی باشد.

۴-۲- حداکثر استفاده از اراضی دولتی

۴-۳- فاصله کافی از شهر اصلی که مانع اتصال شهر جدید به آن بشود.

۴-۴- تامین آب مورد نیاز بر پایه جمعیت

۴-۵- ناسب بودن شکل (ناهمواری ها) و ابعاد و مسائل تکتونیکی (زمین ساختاری) بطور کلی .

۴-۶- شرایط مناسب آب و هوایی و زیست محیطی و مسائل آب های زیر زمینی و دفع آب های سطحی بطور کلی

۴-۷- رعایت ملاحظات امنیتی، سیاسی و نظامی.

۵- بررسی صرفه های اقتصادی - اجرائی تاسیس شهر جدید حسب شاخص ها و توجیهات فنی و اقتصادی نسبت به مفاد برنامه پنجساله توسعه اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

۶- در صورتی که طرح جامع شهر اصلی تحت بررسی می باشد، بررسی مربوط به احداث شهر جدید به پس از تصویب مطالعات مربوط به طرح جامع شهر اصلی موکول گردد.

۷- طرح جامع شهر جدید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری خواهد رسید.

۸- شهر جدید از زمان شروع تا قبل از شهر شدن تابع مقررات مربوط به شهرک بوده و پس از شهر شدن تابع مقررات طرح های جامع شهری خواهد بود .

سوال ۴۸۶ - بر اساس ضوابط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، دستور العمل تشخیص اساسی طرح جامع شهر ها مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳، کلیات محتوای طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح های جامع شهر ها بعنوان مبانی بکار می رود را بیان کنید :

(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ :

کتاب مقررات شهر سازی و معماری و طرح های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، مسکن و شهر سازی، صفحه ۱۴

کلیات طرح جامع سرزمین عبارت است از:

- ۱- هر طرح ملی که در شهر یا حریم استحفاظی آن اجرا شود. در صورت مغایرت یا عدم پیش بینی طرح جامع .
- ۲- دستور العمل‌ها و تغییر سیاست‌های هریک از دستگاه‌های اجرایی که در چگونگی رشد و توسعه و اساس طرح جامع هر شهر تاثیر خواهد گذاشت.
- ۳- هرگونه طرح یا سیاست گذاری یا مقرراتی که عملکرد و تاثیر منطقه ای و ملی داشته و در واقع جزئی از طرح جامع سرزمین محسوب می‌شود .

سوال ۴۸۷ - بر اساس ضوابط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و بر اساس دستور العمل تشخیص اساسی طرح جامع شهرها مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳: محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر از نظر: ۱- ساخت شهر (و توسعه)، ۲- جهات و حدود کلی ظرفیت ۳- تهیه معیارها و ضوابط و مقررات برای چه مواردی ضروری است؟ این موارد را بیان کنید
(سال ۷۳/۶/۱۴)

پاسخ:

کتاب مقررات شهر سازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهر سازی، صفحه ۱۲ و ۱۳

دستور العمل تشخیص اساس طرح جامع شهر

از آنجاییکه در تشخیص اساس طرح جامع موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تاکنون ابهامات و اشکالاتی وجود داشته است، " دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر " که مبتنی بر تعاریف مندرج در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، مصوب بیست و دو اسفند ۱۳۵۱ می‌باشد، به شرح ذیل تصویب می‌گردد:

الف - کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح‌های جامع شهرها به عنوان مبانی به کار می‌رود به شرح زیر است:

- ۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه
- ۲- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه ناشی از آنها، مثل کمبود آب به عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره‌وری ۳
- ۳- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)، صنعتی، کشاورزی، خدماتی، جهانگردی، مختلط و غیره

و اهمیت آن در منطقه و کشور

۴- برنامه های هماهنگ عمرانی بخش های عمومی و خصوصی

۵- ضرورت ها و مبانی دیگر

ب- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر

۱- ساخت شهر (و توسعه)

۱-۱- مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)

۱-۲- تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری های عمده و موثر شهر)

۱-۳- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری و عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و

غیره)

۱-۴- نظام تقسیمات واحد های شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۱-۵- تعیین عناصر و بافت های خاص (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

۲-۲- منابع و محاسبات ظرفیت زیر بناهای شهری

۲-۳- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

۲-۴- محدوده استحفاظی یا حریم شهر

۳- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد :

۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحد های تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۳-۳- چگونگی توزیع تراکم جمعیت

۳-۴- عناصر و بافت های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

۳-۵- حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

۳-۷- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی های اقلیمی

۳-۸- حفاظت محیط زیست

سوال ۴۸۸ - براساس ضوابط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹ :

قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (با اصلاحات بعدی)

ماده ۱- تعاریف از نظر اجرای این قانون، تعاریف و اصطلاحات بطور کلی همچنین مصادیق ساختمانهای دولتی به شرح زیر است :

۱- طرح جامع سرزمین

طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی کنند .

۲- طرح جامع شهر

طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بندر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولیویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود .

۳- طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هریک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

۴- طرح هادی

عبارت است از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهر

هایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌گردد.

سوال ۴۹۳ - در مواردیکه طرح هادی و یا جامع در دست تهیه می‌باشد تا زمان ابلاغ طرح مصوب کدام ضوابط شهرسازی و ساختمانی ملاک عمل است؟

(۸۴، ۸۱، ۸۱، ۷۹، ۷۸، ۷۷ و ۷۵) رشته معماری

۱- ضوابط و مقررات طرح‌های هادی یا جامع در دست تهیه

۲- ضوابط و مقررات طرح مصوب قبلی یا اگر شهر فاقد طرح باشد، ضوابط و مقررات قبلی ملاک عمل شهرداری

۳- نظر سازمان مسکن و شهرسازی استان در هر مورد

۴- نظر دستگاه تهیه کننده طرح (مهندس مشاور) در هر مورد

پاسخ: (۲)

به توضیحات سوال قبل مراجعه شود.

سوال ۴۹۴ - کدامیک از طرح‌های زیر به جزئیات بیشتری در طراحی شهری می‌پردازد؟

(۸۴، ۸۱، ۸۱، ۷۹، ۷۸، ۷۷ و ۷۵) رشته معماری

۱- طرح جامع

۲- طرح هادی

۳- طرح تفصیلی

۴- طرح تفکیکی

پاسخ: (۳)

طبق توضیحات سوال ۴۹۲ مراجعه شود.

سوال ۴۹۵ - بر اساس ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها :

(۸۴، ۸۱، ۸۱، ۷۹، ۷۸، ۷۷ و ۷۵)

- ۱- هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح های هادی و جامع تازمانی که تراکم ناخالص مسکونی شهر در محدوده فعلی طرح بر اساس طرح های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد، ممنوع است
- ۲- هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح های هادی و جامع تازمانی که تراکم ناخالص جمعیتی شهر در محدوده فعلی طرح بر اساس طرح های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد، ممنوع است
- ۳- هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح های هادی و جامع تازمانی که تراکم خالص مسکونی شهر در محدوده فعلی طرح بر اساس طرح های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد، ممنوع است
- ۴- هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح های هادی و جامع تازمانی که تراکم خالص جمعیتی شهر در محدوده فعلی طرح بر اساس طرح های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد، ممنوع است

پاسخ: (۲)

مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه و عمران، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، صفحه ۴۹

ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها - مصوب ۷۸/۸/۱۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۸/۸/۱۰ به شرح زیر می باشد :

- ۱- از تاریخ تصویب این مصوبه، هرگونه افزایش در محدوده مصوب طرح های هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم ناخالص جمعیتی شهر (یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب) در محدوده فعلی طرح (یعنی محدوده طرح مصوب به اضافه کلیه تغییرات احتمالی قانونی و مصوب بعدی تا این تاریخ) بر اساس طرح های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد، ممنوع است .

سوال ۴۹۶ - تراکم خالص و ناخالص شهری را توضیح دهید :

(سال ۸۴، ۷۹ و ۷۷) رشته معماری

پاسخ :

کتاب " کارگاه برنامه ریزی شهری "، دکتر اسماعیل شیعیه، دانشگاه علم و صنعت، صفحه ۸ و ۹

بند ۱-۵- تراکم و سرانه جمعیتی

- ۱- سرانه عبارت است از مقدار زمینی که بطور متوسط از هریک از کاربری های زمین به ساکنان می رسد. اگر مساحت اراضی مسکونی یک محله ۴,۰۰۰ نفری برابر ۱۸۰,۰۰۰ مترمربع باشد، سرانه آن به قرار زیر است:

$$\text{سرانه مسکونی مترمربع} = 45 = (180,000 / 4,000)$$

برای شهرهای ایران معمولاً سرانه برحسب مترمربع است.

۲- تراکم عبارت است از پراکندگی متوسط جمعیت در یک واحد سطح. (که در مراکز زیستی ایران معمولاً بر حسب هکتار است).

تراکم بر دو نوع است :

۱-۲ تراکم خالص

برابر است با تعداد جمعیت ساکن در حوزه تقسیم بر مساحت زمین تحت کاربری مسکونی به هکتار (مقدار زمینی که صرفاً تحت استفاده خانه‌ها است)

۲-۲ تراکم ناخالص

برابر است با نسبت جمعیت (تعداد ساکنین حوزه) به کل مساحت یک محدوده یا تمام شهر و شامل انواع کاربری‌ها و مساحات زمین اعم از مسکونی و تجاری و اداری و امثال آنها می‌باشد. (یعنی مقدار زمینی که تحت استفاده خانه هاست + کوچه‌های درجه اول مسکونی + خیابانهای جمع کننده و تاسیسات وابسته به مسکن) مثلاً اگر تعداد جمعیت یک محله برابر ۴,۰۰۰ نفر و مساحت کل محله برابر ۳۶۰,۰۰۰ مترمربع و مساحت مسکونی برابر ۱۸۰,۰۰۰ مترمربع باشد، تراکم خالص و ناخالص آن به شرح زیر است :

الف - $(\text{مساحت زمین مسکونی به هکتار}) / \text{جمعیت} = \text{تراکم خالص}$

ب - $(\text{کل مساحت زمین مسکونی و غیر مسکونی به هکتار}) / \text{جمعیت} = \text{تراکم ناخالص}$

$$(\text{تراکم خالص} = \text{حدود } 222 \text{ نفر در هکتار}) = (18 \text{ هکتار}) / (4,000 \text{ نفر})$$

$$(\text{تراکم ناخالص} = \text{حدود } 111 \text{ نفر در هکتار}) = (36 \text{ هکتار}) / (4,000 \text{ نفر})$$

(در این مورد مرجع زیر نیز دیده شود: کتاب مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، دکتر شیعیه، صفحه ۱۶۲)

سوال ۴۹۷ - تراکم خالص مسکونی شهر عبارت است از خارج قسمت تقسیم:

(سال ۸۴، ۷۹ و ۷۷ رشته معماری)

۱- جمعیت ساکن در شهر بر کل مساحت شهر

۲- جمعیت ساکن در شهر بر مساحت مناطق مسکونی شهر

۳- کل مساحت شهر بر جمعیت ساکن در شهر

۴- مساحت مناطق مسکونی شهر بر جمعیت ساکن در شهر

پاسخ: (۲)

به توضیحات پاسخ سوال قبل مراجعه شود.

سوال ۴۹۸ - تراکم ناخالص نفر در هکتار در طرحهای شهرسازی عبارتست از پیش بینی شده یا موجود در هر هکتار.....:

(سال ۸۴، ۷۹ و ۷۷) رشته معماری

۱- تعداد خانوار - در سطح کل شهر

۲- تعداد جمعیت - زمین مسکونی

۳- تعداد جمعیت - در سطح کل شهر

۴- تعداد خانوار - زمین مسکونی

پاسخ: (۳)

طبق توضیحات سوال ۴۹۶

سوال ۴۹۹ - تراکم ناخالص جمعیتی شهر عبارت است از :

(سال ۸۴، ۷۹ و ۷۷) رشته معماری

۱- نسبت جمعیت به مساحت اراضی ساخته شده در شهر

۲- نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی ساخته شده در شهر

۳- نسبت جمعیت به سطح کل اراضی (محدوده مصوب) شهر

۴- نسبت جمعیت به سطح کل اراضی مسکونی شهر

پاسخ: (۳)

به توضیحات سوال ۴۹۶ مراجعه شود

سوال ۵۰۰ - محدوده خدماتی شهر کدامیک از محدوده های زیر است؟

(سال ۷۸/۱۲/۲۰) رشته معماری

- ۱- محدوده ای که در آن فقط اراضی ساخته شده شهر قرار می گیرد
- ۲- محدوده ای کوچکتر از محدوده قانونی شهر که در آن شهرداری موظف به ارائه خدمات شهری است
- ۳- محدوده ای بزرگتر از محدوده قانونی شهر که در آن شهرداری موظف به ارائه خدمات شهری می باشد
- ۴- محدوده ای که تنها در آن شهرداری دارای وظایف و اختیارات قانونی می باشد

پاسخ: (۲)

کتاب کارگاه برنامه ریزی شهری، دکتر اسماعیل شیعه، صفحات ۱۰ و ۱۱

۱- بند ۱-۸- حوزه نفوذ شهر

طبق ضوابط ایران، حوزه نفوذ مستقیم شهر با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری (مانند مدرسه، درمانگاه، مرکز خرید و غیره) تعیین میشود. این کار باید با توجه به شرایط فرهنگی و اجتماعی و اقتصادی و امکانات ارتباطی موجود انجام شود. در مواردی که بنا به دلایل ویژه، انتخاب معیارهای دیگر برای تعیین حوزه نفوذ ضرورت داشته باشد، این کار بر اساس شرایط ویژه آن حوزه - یک روش علمی - اجرایی صحیح - انجام می گیرد.

۲- بند ۱-۹- حریم شهر - حوزه استحفاظی

طبق ضوابط ایران، آن قسمت از مناطق خارج از محدوده قانونی شهر که در آن نظارت بر فعالیتهای عمرانی از قبیل تفکیک اراضی، احداث و تعریض معابر و ایجاد ساختمان زیر نظر شهرداری بوده و بر اساس قوانین مربوط به شهرداری انجام می شود، حریم شهر به حساب می آید. (سازمان برنامه و بودجه - سال ۱۳۶۳)

۳- بند ۱-۱۰- محدوده قانونی شهر

براساس ضوابط ایران، محدوده ای است که طبق قانون شهرداری یا قوانین مربوط به شهرداری ها تعیین شده و مناطق واقع در آن بر اساس قانون جزو مناطق شهری محسوب می شوند. (سازمان برنامه و بودجه - سال ۱۳۶۳)

۴- بند ۱-۱۱- محدوده خدماتی شهرداری

طبق ضوابط ایران، محدوده ای است که در داخل آن شهرداری درمورد ارائه خدمات شهری و همچنین صدور پروانه ساختمانی برای یک دوره معین اقدام می کند. (سازمان برنامه و بودجه - سال ۱۳۶۳)

مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، دکتر شیعه، صفحه ۱۶۷

حریم شهر

حریم شهر عبارت است از همان خط کمربندی یا منطقه ای که تحت نفوذ مستقیم گسترش شهر قرار دارد، و یا این که حریم شهر عبارتست از: اراضی و املاک متصل به حد خارجی محدوده قانونی شهر که حدود آن طبق تشریفات مقرر در قانون شهرداری ها تعیین می شود و شهرداریها موظف به اعمال نظارت در این محدوده می باشند.

مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه و عمران، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صفحه ۱۰۲

آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
فصل اول - کلیات و تعاریف: ماده یک

بند ۱ - محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد، شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است، خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیعتر از آن باشد که در اینصورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می گردد.

بند ۲ - در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرح های مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است، حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح های مذکور تعیین نشده باشد، حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.

(محدوده قانونی شهر، محدوده ای است که این محدوده معمولاً توسط مشاور ذی صلاح وزارت مسکن و شهرسازی انتخاب و با همکاری شهرداری و سایر ارگانها در طرح ۲۵ ساله رشد یک شهر تعیین می شود و به تصویب کمیسیون ماده ۵ آن شهر و شورای عالی شهرسازی وزارت مسکن و شهرسازی برسد. و سپس این محدوده به شهرداری ابلاغ می گردد که زیر نظر کمیسیون ماده ۵ آن شهر به لحاظ رعایت ضوابط شهر سازی در اختیار شهرداری قرار گرفته و شهرداری و سایر ارگانهای مربوطه در آن اختیار و مسئولیت های معین دارند)

سوال ۵۰۱ - محدوده قانونی شهر کدامیک از محدوده های زیر است؟

(سال ۷۸/۱۲/۲۰ رشته معماری)

- ۱- محدوده ای که در آن شهرداری موظف به ارائه خدمات شهری میباشد
- ۲- محدوده ای که در آن شهرداری دارای وظائف و اختیارات قانونی میباشد
- ۳- محدوده ای که در آن مرزهای اراضی و مالکیت شهرداری مشخص می شود
- ۴- محدوده ای که در خارج از آن شهر توسعه می یابد

پاسخ: (۲)

به توضیحات پاسخ سوال قبل مراجعه شود.

سوال ۵۰۲ - شهرکها از نظر استقرار در کدامیک از محدوده های زیر قرار می گیرند؟

(سال ۷۸/۱۲/۲۰ رشته معماری)

- ۱- در داخل محدوده خدماتی شهر
- ۲- در داخل محدوده قانونی شهر
- ۳- در خارج از محدوده قانونی و در داخل محدوده استحفاظی یا حریم شهر
- ۴- در خارج از محدوده قانونی و حریم شهر

پاسخ: (۴)

۱- مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه و عمران، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صفحه ۱۰۳

آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
ماده ۲ - ساختمان ها و تاسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردند به یکی از دو صورت زیر خواهند بود:

الف - شهرک

شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه بصورت مجتمع برای سکونت و تامین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور یا بصورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور بوجود آمده است و امور آن بوسیله هیاتی که ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خود یاری ساکنان و مالکان اداره

می شود .

ب- غیر شهرک

غیر شهرک به ساختمانها و تاسیساتی اطلاق می شود که برای تامین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی و آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمان های دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تاسیسات مذکور ایجاد شود واحد علیحده محسوب نمی شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

۲- کارگاه برنامه ریزی شهری، دکتر شیعه، صفحه ۲۷۳

بند ۸-۲-۱۵ طرح سایر شهرکها

طرح هایی است که برای ایجاد شهرک های غیر مسکونی، عملکردهای خاص نظیر صنعتی، گردشگری، تفریحی و مانند آنها و براساس مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می شود.

یادآوری می نماید که به موجب آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده و حریم شهرها، شهرک به موجب آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی و ایجاد ساختمانها و تاسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی و برای شاغلین بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی و به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از رشد بی رویه شهرهای اصلی، احداث می شود.

ضمناً توضیحات سوال قبل نیز دیده شود.

سوال ۵۰۳ - شهرک هایی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردد، دارای خصوصیات

به شرح زیر هستند :

(سال ۷۹/۱۱/۱۴ رشته معماری)

۱- حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل

تملك شخصی باضافه ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه

۲- حداکثر ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل

تملك شخصی باضافه ساختمان ها و تاسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه

۳- ساختمان ها و تاسیساتی که برای تامین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی،

تفریحی، آموزشی و نظایر آن و همچنین ساختمان های دیگری که به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت

تاسیسات مذکور ایجاد گردد و واحد علیحده محسوب نشده و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نباشد

۴- ساختمان ها و تاسیساتی که برای تامین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن و همچنین ساختمان های دیگری که به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تاسیسات مذکور ایجاد گردد و واحد علیحده محسوب نشده و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک باشد

پاسخ: (۱)

پاسخ یک همان تعریف شهرک است

پاسخ ۳، همان تعریف غیر شهرک است.

به توضیحات پاسخ سوال قبل مراجعه شود.

سوال ۵۰۴ - حداقل و حداکثر عرض معابر شهری به ترتیب برای معابر ذیل را بیان فرمائید: شریان -

اصلی - ارتباطی - فرعی - دسترسی

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ:

عرض معابر شهری به قرار زیر هستند:

شریان ۲۴ تا ۴۵ متر، اصلی ۱۸ تا ۲۴ متر، ارتباطی ۱۲ تا ۱۸ متر، فرعی ۸ تا ۱۲ متر، دسترسی ۶ تا ۸ متر

سوال ۵۰۵ - در طراحی های کلان معماری ساختار سازه ای چه تاثیری می تواند در فرم معماری داشته

باشد؟

(سال ۷۵/۱۰/۱۴)

۱- هیچگونه تاثیری

۲- تاثیر مثبت در شکل گیری حجم

۳- تاثیر منفی در نما

۴- سازه را تقویت خواهد کرد

پاسخ: (۲)

سوال ۵۰۶ - دقیق ترین روش برای پیش بینی جمعیت یک شهر کدام است؟

(سال ۸۴ و ۷۵)

۱- پیش بینی موالید + پیش بینی مهاجرت به شهر + پیش بینی مهاجرت از شهر + پیش بینی مرگ

و میر

۲- متناسب ساختن پیش بینی شهر یا شهرستان، یا ناحیه و یا کشور

۳- در نظر گرفتن عوامل اقتصادی و اجتماعی که در گذشته باعث افزایش جمعیت شده و تعمیم آن

به سالهای آینده

۴- روش بقای جمعیت موسوم به کهرت Cohort

پاسخ: (۱)

مفاهیمی از برنامه ریزی مجتمع های زیستی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت،
دکتر اسماعیل شیعه:

(جمعیت میانه آن سال) / (موالید یکسال معین) $\times 1,000$ = میزان موالید

$$\text{Natality} = \text{Birth} / \text{Population}$$

(تعداد جمعیت) / (تعداد موات) $\times 1,000$ = نرخ موات یا مرگ و میر

$$\text{Mortality} = \text{Death} / \text{Population}$$

مثال: در شهری به جمعیت ۸۰,۰۰۰ نفر که در سال ۴۰۰ نفر متولد می شوند و ۱۰۰ نفر فوت می کنند، میزان

موالید و نرخ موات برابر است با:

$$5 = 1,000 \times (400 / 80,000) = \text{میزان موالید}$$

$$1 / 25 = 1,000 \times (100 / 80,000) = \text{نرخ موات یا مرگ و میر}$$

$$\{(\text{تعداد جمعیت}) / ((\text{تعداد مرگ و میر}) - (\text{تعداد تولد}))\} \times 1,000 = \text{افزایش طبیعی جمعیت}$$

$$\{(\text{مهاجرین خروجی} + \text{موات}) - (\text{مهاجرین ورودی} + \text{متولدین})\} \times 1,000 = \text{افزایش مطلق جمعیت}$$

مثال: در شهری که تعداد جمعیت آن ۶۰,۰۰۰ نفر است و در سال ۱,۰۰۰ نفر متولد می شوند و ۴۰۰ نفر فوت

می کنند، افزایش طبیعی جمعیت برابر است با:

$$10 = \{1,000 - 400\} / 60,000 \times 1,000 = \text{افزایش طبیعی جمعیت}$$

سوال ۵۰۷ - لوکوربوزیه کدامیک از موارد زیر را درجه توسعه پیشنهاد می‌کند؟

(سال ۷۵/۱۰/۱۴)

۱- تعاون بین شهر و روستا

۲- توسعه خطی شهر

۳- توسعه عمودی شهر

۴- توسعه محوری شهر

پاسخ: (۳)

مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، دکتر شیعه، صفحه ۵۴

طرح لوکوربوزیه

با توجه به عصر ماشین و در نظر گرفتن نیازهای جوامع شهری در دوران پس از انقلاب صنعتی، لوکوربوزیه طرحی را در رابطه با ساخت شهرها در سال ۱۹۲۲ ارائه داد. در طرح لوکوربوزیه، بخش مرکزی شهر پاسخگوی مناسبی جهت تراکم ترافیک شهر بشمار می‌رود و جابجایی مردم را میسر می‌سازد که در آن فضای سبز و فضای باز به اندازه کافی است. وی طرح خود را برای یک شهر پر جمعیت ارائه داده است. جمعیتی که یا در شهر زندگی کرده و در همان جا کار می‌کنند و یا ساکنین حومه‌ها بوده که در بیرون شهر کار می‌کنند و بالاخره کسانی که در شهر کار کرده ولی بیرون شهرها زندگی می‌کنند.

شهر یک مرکز تجاری محسوب می‌شود و بایستی نقشه‌های خود را در فضای فشرده و متراکم ایفا کند. در این طرح به سبب نیاز فراوان به هوای تازه، فضای باز به میزان کافی تعبیه شده و توسعه عمودی شهر نیز در قسمتی از آن دارای اهمیتی خاص است.

سوال ۵۰۸ - در یک منطقه که با اصول فنی و رعایت ضوابط شهرداری قطعه بندی شده است، تقسیم

یک قطعه به دو قطعه یا بیشتر چه اثراتی در طرح منطقه خواهد گذارد ؟

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

۱- فقط در ترافیک اثر می‌گذارد

۲- در ترافیک محل اختلال بوجود می‌آید و در سرانه‌های محاسبه شده در کاربری‌ها اثر منفی

خواهد داشت

۳- در سرانه های کاربری محاسبه شده اثر مثبت می گذارد

۴- اثر نمی گذارد

پاسخ: (۲)

سوال ۵۰۹ - دسترسی سواره به پلاک های مجاور بزرگراه ها به چه صورت باید پیش بینی شود ؟

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

۱- فقط با پیش بینی جاده سرویس در کنار بزرگراه

۲- ارتباط از طریق شانه بزرگراه

۳- با نصب علائم رانندگی

۴- احداث جزیره های مخصوص گردش به راست

پاسخ: (۱)

سوال ۵۱۰ - برای ایجاد ساختمانها و تاسیسات غیر شهرک، حداقل عرض مدخل هر ساختمان باید در

چه گذرگاهی و با چه شرطی باشد؟

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

۱- حداقل ۲۰ متر با شرط ارتباط با شبکه معابر عمومی درجه یک

۲- حداقل ۱۶ متر با شرط ارتباط با شبکه معابر عمومی درجه دو

۳- حداقل ۱۲ متر با شرط ارتباط با شبکه معابر عمومی شریانی

۴- حداقل ۸ متر با شرط ارتباط با شبکه معابر عمومی

پاسخ: (۴)

مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

ایران، صفحه ۱۰۴

آیین نامه مربوط به استفاده اراضی، احداث بنا و تاسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

فصل دوم - ایجاد ساختمانها و تاسیسات غیر شهرک

ردیف ۲ - مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

سوال ۵۱۱ - هدف اصولی از ایجاد شهرهای جدید کدام است؟

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

- ۱- انتقال بخشی از جمعیت ساکن در شهرهای بزرگ به نقاط شهری جدید
- ۲- اسکان بخشی از جمعیت ناشی از رشد جمعیت شهری در آینده به نقاط شهری جدید با پیش بینی زمینه اشتغال برای آنها
- ۳- ایجاد مراکز سکونتی جدید در کنار شهرهای بزرگ
- ۴- جلوگیری از مهاجرت روستائیان به شهرهای بزرگ

پاسخ: (۲)

سوال ۵۱۲ - سهم زمین برای خدمات عمومی که صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی (پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری) باید واگذار نمایند. در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته اند. چقدر است؟

(سال ۷۸/۱۲/۲۰) معماری

۱- ۵۰٪

۲- ۵۵٪

۳- ۶۰٪

۴- ۷۰٪

پاسخ: (۱)

مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ویرایش دوم، صفحه ۲۳

ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳

ضوابط و مقررات مربوط به سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات خدمات عمومی که صاحبان اراضی اعم از دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی پس از رعایت مقررات قانون شهری باید واگذار نمایند به شرح زیر است :

۱- نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته اند، ۵۰٪ و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵٪ و در تهران ۷۰٪ آن به معابر و تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰٪ موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ مجلس شورای اسلامی تعلق می گیرد.

سوال ۵۱۳ - چنانچه صاحب زمین یک قطعه زمین خصوصی به مساحت ۱۰ هکتار برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری، در شهری که جمعیت آن طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر است زمین خود را نسبت به مازاد ۱,۰۰۰ مترمربع با در نظر گرفتن یک سوم ($\frac{1}{3}$) سطح زمین جهت معابر و تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، به قطعات ۳۰۰ مترمربعی تفکیک نماید، سهم قطعات متعلق به وی (مالک)، کدامیک از تعداد زیر خواهد بود ؟

(۷۹/۱۱/۱۴) معماری

۱- ۲۲۰ قطعه

۲- ۱۶۵ قطعه

۳- ۱۱۰ قطعه

۴- ۵۵ قطعه

پاسخ: (۱)

مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری،
صفحه ۱۰۸

آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

بند فصل سوم - احداث شهرک

ماده ۱۱- در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است:

بند ۴- منظور داشتن حداقل ۳۰٪ کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین

و تاسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشد.

مازاد بر ۱,۰۰۰ مترمربع $۹۹,۰۰۰ = ۱,۰۰۰ - ۱۰۰,۰۰۰$

سهم زمین متعلق به مالک مترمربع $۶۶,۰۰۰ = (۲/۳) \times ۹۹,۰۰۰$

تعداد قطعات متعلق به مالک $۲۲۰ = ۶۶,۰۰۰ / ۳۰۰$

سوال ۵۱۴ - بر اساس تعریف قانونی، طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن موارد زیر تهیه و تنظیم می‌گردد:

(۸۱/۲/۲۷) معماری

- ۱- نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مختلف (کاربری های اصلی شهر) و خطوط کلی ارتباطی و محل ترمینال ها، فرودگاه ها و بنادر
- ۲- نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مختلف (کاربری های اصلی شهر) و ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی
- ۳- نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مختلف (کاربری های اصلی شهر) و خطوط کلی ارتباطی و محل ترمینالها، فرودگاه ها و بنادر و ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی
- ۴- نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مختلف (کاربری های اصلی شهر) و سطح لازم برای ایجاد آنها و ضوابط و مقررات مربوط به آنها

پاسخ (۳)

مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران،
صفحه ۹۷

قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳
ماده ۲ - طرح جامع شهر

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهای خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت های مربوط به آن تعیین

می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

سوال ۵۱۵ - نقش اصلی کمیسیون ماده ۵ چیست ؟

(سال ۸۱/۲/۲۷ معماری)

- ۱- تصویب نهایی طرح جامع شهر در هر استان
- ۲- تصویب طرح جامع شهر قبل از تصویب نهایی در شورای عالی شهر سازی و معماری
- ۳- تصویب طرح تفصیلی و تغییرات غیر اساسی و اساسی آن
- ۴- تصویب طرح تفصیلی و تغییرات غیر اساسی آن و بررسی تغییرات اساسی و ارسال آن به شورای عالی شهر سازی و معماری برای تصویب نهایی

پاسخ: (۴)

۱- کتاب مقررات شهر سازی و معماری، شورای عالی شهر سازی و معماری، ویرایش دوم: صفحه ۱۱

تفسیر ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران مصوب ۲۷/۲/۵۷

الف - کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، طرح تفصیلی طرح جامع شهری را که مهندسین مشاور شهر ساز بر اساس اصول طرح جامع مصوب تهیه می نمایند از نقطه نظر فنی بررسی و در صورت صحت مطالعات و جوابگویی به نیازهای محلی، آنرا به تصویب می رسانند. رعایت طرح مزبور به این ترتیب برای همگان لازم الاجراست

ب- انجمن شهر آن قسمت از نقشه های طرح تفصیلی مصوب را که از وظایف مشخص شهرداری بوده و ضمناً اجرای آن برای شهرداری از نظر مالی تعهد آور و یا امکان پذیر است با توجه به اولویت ها و خصوصاً تامین منابع مالی برای اجرا تصویب می نماید که بدین ترتیب اجرای این نقشه های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ برای شهرداری مربوطه لازم الاجرا خواهد بود.

طبق ماده ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، شهرداری مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهر سازی (منجمله طرح جامع مصوب) می باشد و عدم تصویب یا تاخیر در تصویب انجمن شهر در مورد برخی از نقشه های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ رافع مسئولیت های وی در قبال رعایت نمودن طرح های مذکور در هنگام صدور پروانه های ساختمان، تفکیک و یا سایر اقدامات شهر سازی نمی باشد.

۲- کمیسیون ماده ۵ کاربری زمینها را تعیین می کند و یا تغییر میدهد مثل کاربری مسکونی و تجاری و اداری و

فضای سبز.

سوال ۵۱۶ - اراضی موات و اراضی بایر شهری از نظر قانون زمین شهری دارای چه خصوصیات هستند؟

(۸۱/۲/۲۷) معماری

- ۱- اراضی موات و بایر شهری هردو از اراضی بلا استفاده شهری هستند
- ۲- اراضی موات و بایر شهری هردو سابقه عمران و احیا دارند
- ۳- هیچکدام از اراضی موات و بایر شهری سابقه عمران و احیا ندارند
- ۴- اراضی موات شهری سابقه عمران و احیا ندارند ولیکن اراضی بایر دارند

پاسخ: (۴)

انواع اراضی واقع در محدوده شهرها

۱- زمین های ملی یا اراضی ملی شده

مانند جنگل ها که جزو اموال عمومی محسوب می شوند .

۲- اراضی موات

زمین هایی که سابقه عمران و احیا قبل از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ (تاریخ تصویب قانون) نداشته باشد. این

زمین ها در اختیار دولت می باشند.

۳- اراضی بایر

زمین هایی هستند که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است، اعم از آنکه

صاحب مشخص داشته و یا نداشته باشد.

۴- اراضی دایر

زمینی است که در آن عمران و آبادی بعمل آمده و در زمان تشخیص نیز مورد بهره برداری بوده و اگر

مزروعی است، در حال کشت یا آیش باشد. ممکن است زمین هیچگونه آثار و مستحدثاتی نداشته باشد

ولی دایر محسوب گردد. مانند زمین با کاربری پارکینگ که فقط تابلوی پارکینگ و بدون حصار باشد.

کمیسیون ماده ۱۲ تعیین کننده نوع زمین از نظر دایر و بایر و موات بودن آن می باشد.

(همینطور قانون اراضی شهری - سال ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ از مجموعه قوانین شهرداری، مواد ۲ تا ۵ دیده شود)

سوال ۵۱۷ - بر اساس بند ۳ مصوبه ۱/۳/۱۳۶۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات تا چه عمقی از بر حریم قانونی راه در طرفین راههای بین شهری واقع در محدوده حوزه استحفاظی شهرها ممنوع است؟

(سال ۱۳۸۴) معماری

۱- ۱۰۰ متر

۲- ۱۵۰ متر

۳- ۲۰۰ متر

۴- ۲۵۰ متر

پاسخ: (۲)

مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صفحه ۱۷

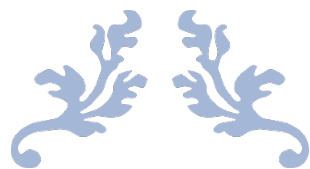
ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راهها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها مصوب ۱/۳/۱۳۶۸ (اصلاح شده بر اساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳)

(و نیز کتاب ملاک عمل شهرداری، کتاب صدور پروانه ساختمانی، فصل ضوابط و مقررات حریم، صفحه ۳۲۵)

۱- اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده‌های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرح‌های مصوب جامع یا هادی واقع شده اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فیما بین به حدی باشد که در طول عمر طرح تاثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیر ممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های هادی حسب مورد خواهد بود.

۲- ایجاد هرگونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه، در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و همچنین ایجاد هرگونه راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

۳- احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانون راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.



شرایط عمومی پیمان



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

بخش هشتم

شرایط عمومی

پیمان

سوال ۱۳۴ - طبق اسناد و مدارک مصوب سازمان برنامه و بودجه برای طرح های عمرانی : برای فسخ پیمان ردیف ها و بندهای مختلفی پیش بینی شده است، آنها را نام ببرید.

(سال ۷۱ و ۶۸)

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۶ - موارد فسخ پیمان

- الف) کارفرما می تواند در صورت تحقق هر یک از موارد زیر، پیمان را طبق ماده ۴۷ فسخ کند.
- ۱) تاخیر در تحویل گرفتن کارگاه از جانب پیمانکار بیش از مهلت تعیین شده در بند ب ماده ۲۸.
- ۲) تاخیر در ارائه برنامه زمانی تفصیلی به مدت بیش از نصف مهلت تعیین شده برای تسلیم آن.
- ۳) تاخیر در تجهیز کارگاه برای شروع عملیات موضوع پیمان، بیش از نصف مدت تعیین شده در بند ج ماده ۴ موافقتنامه فسخ پیمان در این حالت، در صورتی مجاز است که کارفرما قسمتی از پیش پرداخت را که باید بعد از تحویل کارگاه پرداخت کند، پرداخت کرده باشد.
- ۴) تاخیر در شروع عملیات موضوع پیمان، بیش از یک دهم مدت اول پیمان یا دو ماه، هر یک کدام که کمتر است.
- ۵) تاخیر در اتمام هر یک از کارهای پیش بینی شده در برنامه زمانی تفصیلی، بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار با توجه به ماده ۳۰.
- ۶) تاخیر در اتمام کار به مدت بیش از یک چهارم مدت پیمان با توجه به ماده ۳۰.
- ۷) عدم شروع کار پس از رفع وضعیت قهری موضوع ماده ۴۳ و ابلاغ شروع کار از سوی کارفرما
- ۸) بدون سرپرست گذاشتن کارگاه یا تعطیل کردن کار، بدون اجازه کارفرما، بیش از ۱۵ روز.
- ۹) عدم انجام دستور مهندس مشاور برای اصلاح کارهای انجام شده معیوب، طبق بند د ماده ۳۲.
- ۱۰) انحلال شرکت پیمانکار.
- ۱۱) ورشکستگی پیمانکار یا توقیف ماشین آلات و اموال پیمانکار از سوی محاکم قضایی، به گونه ای که موجب توقف یا کندی پیشرفت کار شود.
- ۱۲) تاخیر بیش از یک ماه در پرداخت دستمزد کارگران، طبق بند و ماده ۱۷.
- ۱۳) هرگاه ثابت شود که پیمانکار برای تحصیل پیمان یا اجرای آن به عوامل کارفرما حق العمل، پاداش یا هدایی داده است، یا آنها یا واسطه های آنها را در منافع خود سهیم کرده است.

ب) در صورت احراز موارد زیر، کارفرما پیمان را فسخ می‌کند.

(۱) واگذاری پیمان به شخص ثالث.

(۲) پیمانکار مشمول ممنوعیت قانونی ماده ۴۴ گردد، به استثنای حالت پیش بینی شده در بند ب آن، برای شمول ماده ۴۸.

سوال ۱۳۵ - آیا جهت فسخ پیمان تحقق کلیه آن ردیف‌ها و بندهای ذکر شده در سوال قبل ضروری

است یا خیر؟

(سال ۷۱ و ۶۸)

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۶ - موارد فسخ پیمان

"الف) کارفرما می‌تواند در صورت تحقق هر یک از موارد زیر، پیمان را طبق ماده ۴۷ فسخ کند. "

بنابر این تحقق یکی از موارد برای فسخ کافی است .

سوال ۱۳۶ - در حالات فسخ یا خاتمه قرارداد نسبت به مصالح موجود در پای کار به چه نحو اقدام

می‌گردد؟

(سال ۷۸، ۷۷، ۷۱ و ۶۸)

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۷ - اقدامات فسخ پیمان

"بند ه) کارفرما از مصالح و تجهیزات پای کار آنچه طبق مشخصات بوده و برای اجرای پیمان تهیه شده است قبول می‌کند و بهای آن را بر اساس نرخ متعارف روز در تاریخ خرید که مورد توافق دو طرف باشد، به حساب طلب پیمانکار منظور می‌نماید. "

ز) هرگاه پیمانکار ظرف دو هفته از تاریخ ابلاغ کارفرما، به منظور توافق در اجرای بندهای ج، د و ه حاضر نشود یا توافق بین طرفین حاصل نگردد، کارفرما یک یا چند کارشناس رسمی دادگستری انتخاب می‌نماید. نظر

این کارشناس یا کارشناسان برای طرفین قطعی است و حق الزحمه آنان را کارفرما می‌پردازد و به حساب بدهی پیمانکار منظور می‌کند.

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۸ - خاتمه پیمان

بند ج) در مورد مصالح و تجهیزات موجود و سفارش شده، به شرح زیر، اقدام می‌شود.

۱) مصالح و تجهیزات موجود در کارگاه طبق مشخصات فنی بوده و برای اجرای موضوع پیمان تهیه شده است، اندازه‌گیری و بهای آنها بر اساس نرخ متعارف روز در تاریخ خرید، که مورد توافق دو طرف باشد، در صورت وضعیت قطعی منظور می‌شود.

۲) پیمانکار با دریافت ابلاغ خاتمه پیمان، بی‌درنگ فهرست مصالح و تجهیزات سفارش شده برای اجرای کار را همراه با شرایط خرید آنها برای کارفرما ارسال می‌نماید. کارفرما تا ده روز از دریافت فهرست پیشگفته، اقلامی از مصالح و تجهیزات سفارش شده را که مورد نیاز تشخیص می‌دهد به پیمانکار اعلام می‌نماید تا پیمانکار قرارداد خرید آنها را به کارفرما منتقل نماید. مبالغی که بابت خرید این مصالح و تجهیزات از سوی پیمانکار تادیه شده است، در مقابل تسلیم اسناد و مدارک آن به حساب طلب پیمانکار منظور می‌گردد و تادیه بقیه بهای خرید و هر نوع تعهد مربوط به آنها به عهده کارفرما خواهد بود.

۳) پیمانکار باید بی‌درنگ پس از دریافت ابلاغ خاتمه پیمان، تمام قراردادهای خود با پیمانکاران جزء و اشخاص ثالث را خاتمه دهد. خاتمه قراردادهای خرید مصالح و تجهیزاتی که مورد نیاز کارفرما نیست پس از اعلام نظر کارفرما طبق بند ۲، انجام می‌شود.

بند د) در صورتی که پیمانکار به منظور اجرای موضوع پیمان، در مقابل اشخاص ثالث تعهداتی کرده است و در اثر خاتمه دادن به پیمان ملزم به پرداخت هزینه و خسارتهایی به آن اشخاص گردد، این هزینه‌ها و خسارتهای، پس از رسیدگی و تایید کارفرما، به حساب بستانکاری پیمانکار منظور می‌شود.

سوال ۱۳۷ - در صورت خاتمه پیمان یک طرح عمرانی توسط کارفرما، نسبت به مصالح و تدارکات موجود در کارگاه به چه ترتیب اقدام می‌شود ؟

(سال ۷۸، ۷۷، ۷۶ و ۶۸)

- ۱ - این مصالح متعلق به پیمانکار بوده و موظف است حداکثر ظرف سه ماه آنها را از کارگاه خارج کند
- ۲ - آنچه از این مصالح در صورت وضعیتهای موقت منظور شده باشد، متعلق به کارفرما و مازاد بر آن هرچه باشد متعلق به پیمانکار و بایستی ظرف سه ماه از کارگاه خارج شود

- ۳- کلیه مصالح و تدارکات، که طبق مشخصات بوده و برای اتمام کار لازم باشد اندازه گیری شده و براساس موازین پیمان تقویم و در صورت وضعیت قطعی منظور می شود
- ۴- کلیه مصالح و تدارکات متعلق به پیمانکار بوده و در صورت توافق کارفرما و پیمانکار، به قیمت روز توسط کارشناس رسمی ارزیابی و در صورت وضعیت قطعی منظور می شود

پاسخ: (۳)

طبق توضیحات در سوال قبل: شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۸ بند ج-۱

- سوال ۱۳۸ - فرق فسخ پیمان و خاتمه دادن پیمان و تعلیق کار چیست؟ بطور اختصار مرقوم فرمایید.
(سال ۷۱ و ۶۸)

پاسخ:

شرایط عمومی پیمان، ماده ۶۶ - فسخ پیمان

- الف - کارفرما می تواند در صورت تحقق هریک از موارد ذکر شده در این بند، پیمان را طبق ماده ۴۷ فسخ کند.
طبق این ماده، پیمانکار مقصر است و ضمانتنامه اش ضبط می شود.

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۸ - خاتمه پیمان

- هرگاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد، به پیمانکار ابلاغ می کند.
در این شرایط پیمانکار مقصر نیست و ضمانتنامه ها ضبط نمی شوند.

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۹ - تعلیق کار

- بند الف) کارفرما می تواند در مدت پیمان، اجرای کار را برای یک بار و حداکثر سه ماه معلق کند، در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به پیمانکار اطلاع دهد. در مدت تعلیق، پیمانکار مکلف است که تمام کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تاسیسات و ساختمانهای موقت را بر اساس پیمان به طور

شایسته، حفاظت و حراست کند.

بند ب) کارفرما هزینه‌های بالاسری پیمانکار را در دوران تعلیق، به میزان تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان، به پیمانکار می‌پردازد. اگر در اسناد و مدارک پیمان، تعیین هزینه‌های یاد شده، به توافق طرفین در زمان ابلاغ تعلیق موکول شده باشد، کارفرما در مورد میزان آن با پیمانکار توافق می‌نماید. در صورتی که در اسناد و مدارک پیمان، هیچ نوع پیش‌بینی برای پرداخت هزینه‌های بالاسری پیمانکار در دوره تعلیق نشده باشد، کارفرما ماهانه مبلغی معادل ۱۰ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه را به پیمانکار می‌پردازد. اگر به دستور کارفرما، قسمتی از کار متوقف شود، بابت هزینه‌های پیش‌گفته در مدت تعلیق، ماهانه مبلغی معادل ۱۰ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه، به تناسب مبلغ کار متوقف شده، به پیمانکار پرداخت می‌شود. برای تعیین هزینه تعلیق، کسر ماه به تناسب محاسبه می‌شود.

تبصره - در صورتی که پیش از آغاز عملیات موضوع پیمان، تعلیق پیمان از سوی کارفرما ابلاغ شود ۸۰ درصد هزینه تعلیق محاسبه شده طبق این بند، به پیمانکار پرداخت می‌شود.

د) در صورتی که تعلیق بیش از سه ماه ضروری باشد، کارفرما می‌تواند با موافقت پیمانکار، مدت تعلیق را برای یک بار و حداکثر سه ماه، با شرایط پیش‌گفته افزایش دهد. در صورت عدم موافقت پیمانکار با تعلیق بیش از سه ماه، پیمان خاتمه یافته و طبقه ماده ۴۸ عمل می‌شود.

سوال ۱۳۹ - در صورتیکه یک طرح عمرانی بصورت ناتمام از طرف کارفرما براساس ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان از پیمانکار تحویل گرفته شود، کدام یک از طرق زیر عمل می‌شود؟
(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

- ۱- کلیه کارها اعم از ناقص و یا کامل شده تحویل قطعی گرفته می‌شود
- ۲- کلیه کارها اعم از ناقص یا کامل شده تحویل موقت گرفته می‌شود
- ۳- بخش‌های ناتمام بصورت موقت و بخش‌های کامل شده تحویل قطعی گرفته می‌شود
- ۴- بخش‌های ناتمام و ناقص بصورت قطعی و بخش‌های کامل شده بصورت موقت تحویل گرفته می‌شود

پاسخ: (۴)

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۸ - خاتمه پیمان

اقدامات پس از خاتمه دادن پیمان، به شرح زیر است:

الف) کارفرما آن قسمت از کارها را که ناتمام است، طبق مقررات درج شده در ماده ۴۱ تحویل قطعی و آن قسمت را که پایان یافته است طبق مقررات تعیین شده در ماده ۳۹ تحویل موقت می‌گیرد. اگر معایبی در مورد کارهای ناتمام مشاهده شود، پیمانکار مکلف است به هزینه خود در مدت مناسبی که با توافق کارفرما تعیین می‌شود، رفع عیب نماید و سپس تحویل قطعی دهد. در صورتی که پیمانکار باید نقشه‌ها، کاتالوگها، قراردادهای با پیمانکاران جزء و سایر مدارک اجرای کار را تحویل کارفرما دهد.

سوال ۱۴۰ - در قراردادهای تیپ سازمان برنامه و بودجه برای اجرای طرح‌های عمرانی، شرایط خاتمه پیمان توسط کارفرما عبارت است از :

(سال ۷۸/۱۲/۲۰)

- ۱- میزان کارکرد پیمانکار کمتر از ۷۵٪ و انصراف کارفرما از ادامه کار
- ۲- تشخیص کارفرما به ضعف فنی و مالی پیمانکار برای ادامه و خاتمه کار
- ۳- میزان کارکرد پیمانکار بیش از ۷۵٪ و کمتر از ۸۵٪، درخواست کتبی پیمانکار و موافقت کارفرما
- ۴- اثبات اینکه پیمانکار مشمول قانون منع مداخله، مصوبه ۲۲ دیماه ۱۳۳۷ می‌باشد.

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۸ - خاتمه پیمان

"هرگاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد، به پیمانکار ابلاغ می‌کند. کارفرما کارهایی را که ناتمام ماندن آنها موجب بروز خطر یا زیان مسلم است در این ابلاغ تعیین می‌کند و مهلت بیشتری به پیمانکار می‌دهد تا پیمانکار بتواند در آن مهلت، این گونه کارها را تکمیل کند و کارگاه را آماده تحویل نماید."

پاسخ ۱ نزدیکترین به جواب صحیح می‌باشد ولی به طور کامل صحیح نیست. در شرایط عمومی پیمان موجود اشاره ای به محدودیت مقدار کارکرد پیمانکار جهت خاتمه پیمان (۷۵٪) نکرده است.

پاسخ‌های ۲ و ۴ مربوط به فسخ پیمان طبق ماده ۴۶ می‌باشد.

سوال ۱۴۱ - در قراردادهای تیپ سازمان برنامه و بودجه برای اجرای طرح‌های عمرانی، رعایت چه شرایطی برای خاتمه دادن پیمان توسط کارفرما ضروری است؟

(سال ۷۷/۴/۵)

پاسخ :

به توضیحات سوال قبل رجوع شود .

سوال ۱۴۲ - بر اساس مفاد پیمان، شرایط عمومی پیمان، بخشنامه ها و دستور العمل های مصوب سازمان برنامه و بودجه مربوط به طرح های عمرانی اصطلاح ضریب انطباق را تعریف کنید :

(سال ۷۷/۴/۵)

پاسخ :

این ضریب هنگامی استفاده می شود که فهرست بها هر ساله منتشر نمی گردید و برای انطباق قیمت فهرست بها و با زمان پیشنهاد قیمت، استفاده می گردید. در حال حاضر این ضریب وجود ندارد.

سوال ۱۴۳ - بر اساس قراردادهای مصوب برای طرح های عمرانی، در صورت تناقض یا مغایرت در مورد قیمت های بین مواد و فصول اسناد و مدارک پیمان، در درجه اول کدامیک از اسناد و مدارک زیر در اولویت قرار دارند؟

(سال ۱۳۸۶ و ۱۳۷۱)

۱- پیمان

۲- شرایط عمومی پیمان

۳- فهرست بها

۴- مشخصات فنی خصوصی

پاسخ : (۳)

پیمان، مجموعه است که همه را در بر میگیرد، بنابراین از اولویت گفته شده، خارج می باشد. طبق توضیحات زیر، فهرست بها بر دیگر مدارک قیمت، اولویت دارد.

موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان، نشریه ۴۳۱۱، سازمان برنامه و بودجه، معاونت امور فنی، چاپ سوم ۱۳۷۸

بند اول موافقتنامه پیمان

این موافقتنامه به همراه شرایط عمومی و دیگر مدارک الحاقی آن که یک مجموعه غیر قابل تفکیک است، پیمان نامیده می شود....

ماده دو موافقتنامه پیمان : اسناد و مدارک

این پیمان، شامل اسناد و مدارک زیر است :

الف) موافقتنامه.

ب) شرایط عمومی.

ج) شرایط خصوصی.

د) برنامه زمانی کلی.

ه) فهرست بها و مقادیر کار.

و) مشخصات فنی (مشخصات فنی عمومی، مشخصات فنی خصوصی)، دستورالعملها و استانداردهای فنی

ز) نقشه ها

اسناد تکمیلی که حین اجرای کار و به منظور اجرای پیمان، به پیمانکار ابلاغ می شود یا بین طرفین پیمان مبادله می گردد نیز جزو اسناد و مدارک پیمان به شمار می آید. این اسناد باید در چارچوب اسناد و مدارک پیمان تهیه شود. این اسناد ممکن است به صورت مشخصات فنی، نقشه، دستور کار و صورت مجلس باشد.

در صورت وجود دوگانگی بین اسناد و مدارک پیمان، موافقتنامه پیمان بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد.

هرگاه دوگانگی مربوط به مشخصات فنی باشد، اولویت به ترتیب با مشخصات فنی خصوصی، نقشه های اجرایی، و مشخصات فنی عمومی است.

اگر دوگانگی مربوط به بهای کار باشد، فهرست بها بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد.

سوال ۱۴۴ - در پیمان هایی که بر طبق ضوابط سازمان برنامه و بودجه تنظیم می شوند، کدامیک از

اقدامات زیر مستقیماً به دلیل قصور پیمانکار است؟

(سال ۷۱/۲/۲۵)

۱- خاتمه دادن پیمان

۲- تعلیق کار به مدت بیش از ۳ ماه

۳- فسخ پیمان

۴- هر سه مورد

پاسخ: (۳)

طبق مواد شرایط عمومی پیمان و توضیحات زیر، خاتمه پیمان و تعلیق کار از اختیارات کارفرما است که بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد، خود تصمیم به اجرای آنها می‌گیرد و به پیمانکار ابلاغ می‌کند. ولی فسخ پیمان به دلیل قصور پیمانکار اجرا می‌شود.

پاسخ ۱: ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان - خاتمه پیمان: هرگاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد، به پیمانکار ابلاغ می‌کند ...

پاسخ ۲: ماده ۴۹ شرایط عمومی پیمان - تعلیق: الف) کارفرما می‌تواند در مدت پیمان، اجرای کار را برای یک بار و حداکثر سه ماه معلق کند، در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به پیمانکار اطلاع دهد ...

د) در صورتی که تعلیق بیش از سه ماه ضروری باشد، کارفرما می‌تواند با موافقت پیمانکار، مدت تعلیق را برای یک بار و حداکثر سه ماه، با شرایط پیش‌گفته افزایش دهد. در صورت عدم موافقت پیمانکار با تعلیق بیش از سه ماه، پیمان خاتمه یافته و طبقه ماده ۴۸ عمل می‌شود... ..

پاسخ ۳: ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان - موارد فسخ پیمان: الف) کارفرما می‌تواند در صورت تحقق هر یک از موارد زیر، پیمان را طبق ماده ۴۷ فسخ کند (موارد ذکر شده در این بند همگی تقصیرات پیمانکار هستند).

سوال ۱۴۵ - حداکثر مدت تاخیر مجاز تحویل زمین از طرف کارفرما به پیمانکار بدون پرداخت خسارت

چه میزان است؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

۱- پنج درصد زمان قرارداد

۲- ده درصد زمان قرارداد

۳- سی درصد زمان قرارداد

۴- بیست و پنج درصد زمان قرارداد

پاسخ: (همه غلط هستند)

طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان مورخ ۱۳۷۸/۳/۳ (که قبل از انجام آزمون سال ۱۳۷۹ ابلاغ شده است)، کارفرما در تحویل کارگاه بدون پرداخت خسارت فقط ۳۰ روز میتواند تاخیر کند. بنابراین هیچکدام از پاسخهای فوق صحیح نیستند.

شرایط عمومی پیمان، ماده ۲۸ - تحویل کارگاه

بند ب) کارفرما پس از مبادله پیمان، تاریخ تحویل کارگاه را که نباید بیشتر از ۳۰ روز از تاریخ مبادله پیمان باشد، به پیمانکار اعلام می کند. پیمانکار باید در تاریخ تعیین شده در محل کار حاضر شود و طی صورتمجلس هایی، اقدام به تحویل گرفتن کارگاه نماید. در صورتی که حداکثر ۳۰ روز از تاریخ تعیین شده برای تحویل گرفتن کارگاه حاضر نشود، کارفرما حق دارد که طبق ماده ۴۶، پیمان را فسخ کند.

اگر تحویل کارگاه به طور یکجا میسر نباشد، کارفرما باید کارگاه را به ترتیبی تحویل دهد که پیمانکار بتواند عملیات موضوع پیمان را طبق برنامه زمانی تفصیلی انجام دهد. در این حالت نیز مهلت کارفرما برای تحویل دست کم اولین قسمت از کارگاه که برای تجهیز کارگاه و شروع عملیات موضوع پیمان لازم است، حداکثر ۳۰ روز است.

بند ج) هرگاه کارفرما نتواند کارگاه را به ترتیبی تحویل دهد که پیمانکار بتواند کار را طبق برنامه زمانی تفصیلی انجام دهد. و مدت تاخیر در تحویل کارگاه بیش از یک ماه شود، کارفرما به منظور جبران خسارت تاخیر در تحویل کارگاه، هزینه های اضافی ایجاد شده برای پیمانکار را (طبق روابط این ماده) پرداخت می کند، مشروط به اینکه با تایید مهندس مشاور، پیمانکار در محلهای تحویل شده تاخیر غیر مجاز نداشته باشد.

$$A = \frac{7.5}{100} (B) \left(\frac{C}{D} \right) (E)$$

A = مبلغ خسارت تاخیر تحویل کارگاه

B = متوسط کارکرد فرضی ماهانه

C = مبلغ کارهایی که در تحویل محل اجرای آنها تاخیر شده است

D = مبلغ اولیه پیمان

$E =$ مدت تاخیر به ماه پس از کسر یک ماه

اگر مدت تاخیر از ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است بیشتر شود، حقوقی به پیمانکار تعلق می‌گیرد، بدین ترتیب که اگر مبلغ کارهای پیش‌بینی شده در محلهای تحویل نشده تا ۲۵٪ مبلغ اولیه پیمان باشد، پیمانکار می‌تواند با اطلاع قبلی ۱۵ روزه آن قسمت از کار را از تعهدات خود حذف کند ولی اگر این مبلغ بیشتر از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، در صورت اعلام خاتمه پیمان از سوی پیمانکار، پیمان خاتمه یافته و طبق ماده ۴۸ عمل می‌شود. هر گاه پیمانکار در محلهایی که در تحویل آنها بیش از مدت پیش گفته تاخیر شده است کار اجرایی را شروع نماید حق حذف تعهدات در آن قسمت از کار را از خود سلب می‌نماید.

تبصره: اگر کارفرما نتواند هیچ قسمت از کارگاه را به پیمانکار تحویل دهد، برای تاخیر بیش از یک ماه تا ۳۰٪ مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است، نسبت به تاریخ مبادله پیمان، ماهانه معادل مبلغ ۲/۵٪ متوسط کارکرد فرضی ماهانه را به پیمانکار پرداخت می‌کند. اگر پیمانکار پس از انقضای ۳۰٪ مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است، مایل به ادامه یا اجرای کار نباشد، با اعلام او، قرارداد طبق ماده ۴۸ خاتمه می‌یابد و پیمانکار هیچگونه دعاوی دیگری نمی‌تواند مطرح نماید.

خسارت تاخیر در تحویل تمام یا قسمتی از کارگاه، برای مدت مازاد بر یک ماه، حداکثر تا ۳۰٪ مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر باشد، قابل پرداخت است.

سوال ۱۴۶ - اگر پیمانکاری مشمول جریمه تاخیر شود، نحوه محاسبه ریالی کارهای باقیمانده ای که در اجرای آنها تاخیر شده چگونه است؟
(سال ۱۳۷۷/۴/۵)

پاسخ:

شرایط عمومی پیمان، ماده ۵۰ - هزینه تسریع کار و خسارت تاخیر کار

خسارت تاخیر در تحویل کار طبق بندهای ۱ تا ۶ می‌باشد:

۱- هرگاه جمع مدت تاخیر غیر مجاز از یک دهم مدت پیمان بیشتر نشود، برای هر روز تاخیر، ۱/۲۰۰۰ (یک دو هزارم) مبلغ باقیمانده کار که در اجرای آن تاخیر شده است.

۲- هرگاه جمع مدت تاخیر غیر مجاز از ۱/۱۰ (یک دهم) مدت پیمان بیشتر شود، تا ۱/۱۰ (یک دهم) مدت پیمان طبق بند ۱ و برای مازاد بر آن تا ۱/۴ (یک چهارم) مدت پیمان، برای هر روز تاخیر ۱/۱۰۰۰ (یک هزارم) مبلغ باقیمانده کار که در اجرای آن تاخیر شده است.

۳- هرگاه باز هم پیمان ادامه یابد، جمع خسارت‌های قابل دریافت از پیمانکار به مقدار بند ۲ محدود می‌شود.

سوال ۱۴۷ - چنانچه کمیسیون تحویل موقت دیرتر از موعد مقرر (۲۰ روز از تاریخ اعلام آمادگی کار از سوی پیمانکار و تأیید مشاور) در محل حاضر شود و کار دارای نقصی نباشد و یا نقایص در مدت مقرر برطرف گردد، تاریخ تحویل موقت کدام است؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

۱- تاریخ رفع نقص

۲- تاریخ تقاضای پیمانکار

۳- تاریخ تشکیل کمیسیون تحویل در محل کارگاه

۴- بیست روز بعد از اعلام آمادگی پیمانکار و تأیید مشاور

پاسخ: (۳)

شرایط عمومی پیمان، ماده ۳۹ - تحویل موقت

اگر هیات تحویل موقت دیرتر از موعد مقرر (۲۰ روز از تاریخ اعلام آمادگی کار از سوی پیمانکار که به تایید مهندس مشاور رسیده است) در محل حاضر شود و برای تحویل موقت اقدام نماید، تاریخ تحویل موقت، تاریخ تشکیل هیات در محل و تحویل کار به کارفرماست.

در این حالت اگر هیات نقصی در کار مشاهده نکند یا نقایص در مهلتی که از سوی هیات تعیین شده است رفع شود، تاریخ شروع دوره تضمین، ۲۰ روز پس از تاریخ اعلام آمادگی کار از سوی پیمانکار که به تایید مهندس مشاور رسیده است می‌باشد،

مگر آنکه زمانی که پیمانکار صرف رفع نقص می‌کند، بیش از مهلت تعیین شده باشد که در این صورت تاریخ شروع دوره تضمین، برابر تاریخ رفع نقص که به تایید مهندس مشاور رسیده است، منهای مدت تأخیر تشکیل هیات در محل (نسبت به مهلت ۲۰ روز)، می‌باشد. کارفرما باید هزینه‌های حفظ و نگهداری از کار را برای مدت تأخیر در تحویل موقت (نسبت به مهلت ۲۰ روز) به پیمانکار پرداخت کند.

سوال ۱۴۸ - پس از اتمام چند درصد از عملیات ساختمانی یک طرح عمرانی، تحویل موقت صورت

می‌گیرد؟

(سال ۷۹ و ۷۷)

۱- ۱۰۰٪

۲- ۹۷٪

۳- ۹۵٪

۴- ۹۰٪

پاسخ:

شرایط عمومی پیمان، ماده ۳۹ - تحویل موقت

" پس از آنکه عملیات موضوع پیمان تکمیل گردید و کار آماده بهره برداری شد، پیمانکار از مهندس مشاور تقاضای تحویل موقت می‌کند و نماینده خود را برای عضویت در هیأت تحویل معرفی می‌نماید ... "

طبق مطالب ذکر شده، در شرایط عمومی پیمان شرط تحویل موقت کار " تکمیل کار و آماده بهره برداری بودن آن " می‌باشد و اشاره ای به " درصد پیشرفت کار " نشده است. بنابر این نزدیکترین پاسخ صحیح شماره یک است. (در شرایط عمومی پیمان قدیم، شرط ۹۷٪ وجود داشته است که اکنون حذف شده است)

سوال ۱۴۹ - در قراردادهای تیپ سازمان برنامه و بودجه برای اجرای طرح‌های عمرانی، تحویل موقت عملیات موضوع پیمان مشروط است به :

(سال ۷۹ و ۷۷)

۱- صد در صد عملیات طبق نقشجات و مشخصات و سایر اسناد مدارک ضمیمه پیمان انجام شده باشد.

۲- نود و هفت درصد عملیات موضوع پیمان طبق مشخصات و نقشجات و سایر اسناد منضم به پیمان انجام شده و نقایص و باقیمانده کارها مربوط به قسمت عمده ای از یک کار اساسی و یا بصورتی نباشد که بهره برداری از آن غیر ممکن باشد.

۳- منحصرأ عملیات انجام شده قابل بهره برداری باشد.

۴- درخواست تحویل موقت پیمانکار به تائید مهندس ناظر مقیم رسیده باشد.

پاسخ: (۳)

با توجه به توضیحات سوال قبل، پاسخ ۳ صحیح می‌باشد.

سوال ۱۵۰ - فرق بین تضمین انجام تعهدات و تضمین حسن اجرای کار چیست و هریک چند درصد مبلغ پیمان می باشد؟

(سال ۶۸/۱۲/۱۹)

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۳۴ - تضمین انجام تعهدات

موقع امضای پیمان، برای تضمین انجام تعهدات ناشی از آن، پیمانکار باید ضمانتنامه‌ای معادل ۵ درصد مبلغ اولیه پیمان، صادر شده از طرف بانک مورد قبول کارفرما و طبق نمونه‌ای که ضمیمه اسناد مناقصه بوده است، تسلیم کارفرما کند. ضمانتنامه یاد شده باید تا یک ماه، پس از تاریخ تحویل موقت موضوع پیمان، معتبر باشد. تا هنگامی که تحویل موقت انجام نشده است، پیمانکار مکلف است برای تمدید ضمانتنامه یاد شده اقدام کند و اگر تا ۱۵ روز پیش از انقضای مدت اعتبار ضمانتنامه، پیمانکار موجبات تمدید آن را فراهم نکرده و ضمانتنامه تمدید نشود، کارفرما حق دارد که مبلغ ضمانتنامه را از بانک ضامن دریافت کند و وجه آن را به جای ضمانتنامه، به رسم وثیقه نزد خود نگه دارد. کارفرما تضمین انجام تعهدات را پس از تصویب صورتمجلس تحویل موقت، با توجه به تبصره یک این ماده آزاد می کند.

شرایط عمومی پیمان، ماده ۵ - تضمین حسن انجام کار

از مبلغ هر پرداخت به پیمانکار، معادل ۱۰ درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر و در حساب سپرده نزد کارفرما نگهداری می شود. نصف این مبلغ پس از تصویب صورت وضعیت قطعی طبق ماده ۴۰ و نصف دیگر آن پس از تحویل قطعی، با رعایت مواد ۴۲ و ۵۲ مسترد می گردد.

سوال ۱۵۱ - بر اساس دستورالعمل ها، بخشنامه ها، ضوابط و مقررات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، برای اجرای طرحهای عمرانی، اصطلاح " تعدیل " را تعریف کنید :

(سال ۸۰، ۷۱ و ۶۸)

پاسخ :

بخشنامه " نحوه محاسبه تعدیل آحاد بهای پیمانها " شماره ۱۷۳۰۷۳/۱۰۱ مورخ ۸۲/۹/۱۵

تعدیل عبارت است از جبران افزایش قیمتها در زمان اجرای کار نسبت به زمان شاخص مبنای پیمان

شاخص مبنای پیمان در مناقصه : یک دوره سه ماهه قبل از دوره سه ماهه ای که آخرین روز مهلت تعیین شده توسط کارفرما برای تسلیم پیشنهاد قیمت پیمانکار در آن واقع شده است.

سوال ۱۵۲ - بر اساس دستورالعمل ها، بخشنامه ها، ضوابط و مقررات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، برای اجرای طرحهای عمرانی، اصطلاحات زیر را تعریف کنید : دوره پایه و عدد شاخص آن (سال ۸۰، ۷۹ و ۷۷)

پاسخ :

بخشنامه " نحوه محاسبه تعدیل آحاد بهای پیمان ها " شماره ۱۷۳۰۷۳/۱۰۱ مورخ ۸۲/۹/۱۵

دوره پایه دوره ای است که تمام شاخص های مربوط به آن عدد ۱۰۰ است.

سوال ۱۵۳ - بر اساس مفاد پیمان، بخشنامه ها و دستورالعمل های مصوب سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، برای اجرای طرح های عمرانی، کدامیک از تعاریف مندرج در ذیل صحیح می باشد؟ (سال ۸۱، ۸۰، ۷۹ و ۷۷)

- ۱- شاخص عددی است که تغییر قیمت را نسبت به دوره قبل نشان می دهد.
- ۲- دوره پایه سه ماهه ای است که پیشنهاد پیمانکار طی آن سه ماهه تسلیم شده است.
- ۳- دوره پایه، دوره ای است که شاخص آن ۱۰۰ است.
- ۴- شاخص مبنای، شاخص سه ماهه ای است که پیمان طی آن سه ماهه مبادله شده است.

پاسخ : (۳)

به پاسخ سوالهای ۱۵۱، ۱۵۳ و ۱۵۵ مراجعه شود.

سوال ۱۵۴ - بر اساس دستورالعمل ها، بخشنامه ها، ضوابط و مقررات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، برای اجرای طرحهای عمرانی، اصطلاحات زیر را تعریف کنید : شاخص (سال ۸۰ و ۷۷)

پاسخ :

بخشنامه تعدیل شماره ۱۷۳۰۷۳/۱۰۱ مورخ ۸۲/۹/۱۵

شاخص عددی است که متوسط تغییرات قیمت هر دوره را نسبت به دوره پایه نشان می‌دهد.

سوال ۱۵۵ - بر اساس مفاد پیمان، شرایط عمومی پیمان، بخشنامه ها و دستورالعمل های مصوب سازمان برنامه و بودجه مربوط به طرح های عمرانی اصطلاحات زیر را تعریف کنید : شاخص دوره عملکرد
(سال ۷۷/۱۲/۲۱)

پاسخ :

بخشنامه تعدیل شماره ۱۷۳۰۷۳/۱۰۱ مورخ ۸۲/۹/۱۵

بند ۱-۹- شاخص دوره انجام کار : شاخص دوره انجام عملیات اجرایی مربوط به آن دوره .

سوال ۱۵۶ - بر اساس دستورالعمل ها، بخشنامه ها، ضوابط و مقررات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، برای اجرای طرح های عمرانی، اصطلاحات زیر را تعریف کنید : شاخص مبنا
(سال ۸۰، ۷۷ و ۷۱)

پاسخ :

بخشنامه شماره ۱۷۳۰۷۳/۱۰۱ مورخ ۸۲/۹/۱۵

بند ۱-۸- شاخص مبنای پیمان

۱-۸-۱- در مناقصه : یک دوره سه ماهه قبل از دوره سه ماهه ای که آخرین روز مهلت تعیین شده توسط کارفرما برای تسلیم پیشنهاد قیمت پیمانکار در آن واقع شده است.

۱-۸-۲- در ترک مناقصه : یک دوره سه ماهه قبل از دوره سه ماهه ای که پیشنهاد نهایی پیمانکار بصورت کتبی تسلیم کارفرما شده است.

سوال ۱۵۷ - منظور از شاخص مبنا :

(سال ۸۰، ۷۷ و ۷۱)

- ۱- عددی است که تغییرات قیمت را نسبت به دوره پایه نشان می دهد
 - ۲- عددی که بعد از پایان شهریور ماه و اسفند ماه هر سال اعلام می شود
 - ۳- شاخص متوسط سه ماهه ای است که پیشنهاد قیمت طی آن سه ماهه تسلیم شده است
 - ۴- شاخص آن عدد صد فرض شده است
- پاسخ : -

به توضیحات سوال قبل مراجعه شود. طبق بخشنامه جدید، همه پاسخ ها غلط هستند. طبق بخشنامه قبلی، پاسخ ۳ صحیح بوده است.

سوال ۱۵۸ - جبران خسارات ناشی از حوادث قهری به چه ترتیب انجام می شود ؟

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۳ - بروز حوادث قهری

جنگ، اعم از اعلام شده یا نشده، انقلابها و اعتصابات عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، زلزله، سیل و طغیانهای غیر عادی، آتش سوزیهای دامنهدار و مهار نشدنی، طوفان، و حوادث مشابه خارج از کنترل دو طرف پیمان که در منطقه اجرای کار وقوع یابد و ادامه کار را برای پیمانکار ناممکن سازد، جزو حوادث قهری به شمار می رود و در صورت بروز آنها، به ترتیب زیر عمل می شود. در بروز حوادث قهری، هیچ یک از دو طرف، مسئول خسارتهای وارد شده به طرف دیگر در اثر این حوادث نیست.

الف) پیمانکار موظف است که حداکثر کوشش خود را برای حفاظت از کارهای اجرا شده که در وضعیت قهری رها کردن آنها منجر به زیان جدی می شود و انتقال مصالح و تجهیزات پای کار به محل های مطمئن و ایمن، به کاربرد. کارفرما نیز باید تمام امکانات موجود خود را در محل، در حد امکان، برای تسریع در این امر، در اختیار پیمانکار قرار دهد.

ب) در مورد خسارتهای وارد شده به کارهای موضوع پیمان، تاسیسات و ساختمانهای موقت، ماشین آلات و ابزار و وسایل پیمانکار، به شرح زیر عمل می شود :

- ۱- هرگاه خسارتهای وارد شده به کارهای موضوع پیمان، مشمول بیمه موضوع بند ج ماده ۲۱ باشد، برای جبران آن، طبق همان ماده اقدام می شود.

۲) اگر خسارتهای وارد شده به کارهای موضوع پیمان، مشمول بیمه موضوع بند ج ماده ۲۱ نیست یا میزان آن برای جبران خسارتهای کافی نباشد، جبران خسارت به عهده کارفرماست.

۳) جبران خسارتهای وارد شده به ساختمانها و تاسیسات موقت، ماشین آلات و ابزار و وسایل پیمانکار، با توجه به بند د ماده ۲۱، به عهده پیمانکار است.

منظور از جبران خسارتهای یاد شده در بندهای «ب-۱» و «ب-۲»، اعاده کارها به صورت پیش از وقوع حادثه است. پس از رفع وضعیت قهری، اگر کارفرما اعاده کارها را به حالت پیش از وقوع حادثه لازم و میسر بداند، پیمانکار مکلف است که اجرای کارها را بی درنگ آغاز کند. در این صورت، تمدید مدت مناسبی برای اعاده کارها به وضع اولیه، از سوی پیمانکار پیشنهاد می شود که پس از رسیدگی و تایید مهندس مشاور و تصویب کارفرما، به پیمانکار ابلاغ می گردد.

ج) اگر کارفرما ادامه یا اعاده کارها به وضع اولیه را ضروری تشخیص ندهد، یا اگر وضعیت قهری بیش از شش ماه ادامه یابد، بدون رعایت بند د ماده ۴۸، طبق ماده ۴۸ به پیمان خاتمه می دهد.

کارفرما هزینه های توقف کار پیمانکار را برای مدت مازاد بر یک ماه اول، طبق بندهای ب و ج ماده ۴۹ پرداخت می کند.

سوال ۱۵۹ - براساس مفاد مدارک پیمان (موافقتنامه، شرایط عمومی پیمان و شرایط خصوصی پیمان) مصوب سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مخصوص طرح های عمرانی، پس از دعوت و برگزاری مناقصه، انتخاب پیمانکار، مبادله پیمان، ابلاغ پیمان و شروع عملیات، کدامیک از تاریخ های مشروحه در زیر تاریخ شروع پیمان می باشد: تاریخ دعوت به مناقصه یا انتخاب پیمانکار یا مبادله پیمان یا ابلاغ پیمان یا تحویل کارگاه یا شروع عملیات؟

(سال ۸۲، ۷۹ و ۷۷)

پاسخ:

تاریخ شروع عملیات همان تاریخ تحویل کارگاه است.

سوال ۱۶۰ - بر اساس مفاد مدارک پیمان (موافقتنامه، شرایط عمومی پیمان و شرایط خصوصی پیمان)، مصوب سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، مخصوص طرح های عمرانی، پس از برگزاری مناقصه، انتخاب پیمانکار، مبادله پیمان و شروع اجرای عملیات یک طرح عمرانی، کدامیک از تاریخ های مذکور در ذیل

تاریخ شروع مدت پیمان می باشد ؟

(سال ۸۲، ۷۹ و ۷۷)

۱- تاریخ دعوت برای شرکت در مناقصه

۲- تاریخ جلسه مناقصه، بررسی پیشنهادات و انتخاب پیمانکار

۳- تاریخ مبادله پیمان

۴- تاریخ اولین صورتجلسه تحویل زمین

پاسخ : (۴)

سوال ۱۶۱ - در قرارداد های واگذاری طرح های عمرانی به پیمانکاران، تاریخ شروع قرارداد چه تاریخی می باشد؟

(۸۲، ۷۹ و ۷۷)

پاسخ :

تاریخ تحویل زمین

سوال ۱۶۲ - صورت وضعیت قطعی پیمانکار در شرایط عادی در چه زمانی و توسط کدام شخصیت حقوقی تهیه و تنظیم می شود؟

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ :

شرایط عمومی پیمان، ماده ۴۰ - صورت وضعیت قطعی

پیمانکار باید حداکثر تا یک ماه از تاریخ تحویل موقت، صورت وضعیت قطعی کارهای انجام شده را بر اساس اسناد و مدارک پیمان، بدون منظور نمودن مصالح و تجهیزات پای کار تهیه کند و برای رسیدگی به مهندس مشاور تسلیم نماید. مهندس مشاور صورت وضعیت دریافت شده را رسیدگی نموده و ظرف مدت سه ماه برای تصویب کارفرما ارسال می نماید.

کارفرما صورت وضعیت دریافت شده را ظرف مدت دو ماه از تاریخ وصول رسیدگی می‌کند و نظرنهایی خود را ضمن ارسال یک نسخه از آن به پیمانکار، اعلام می‌دارد.

در صورتی که پیمانکار، ظرف مهلت تعیین شده، برای تهیه صورت وضعیت قطعی اقدام نکند، با تایید کارفرما، مهندس مشاور به هزینه پیمانکار، اقدام به تهیه آن می‌کند و پس از امضای پیمانکار برای تصویب کارفرما ارسال می‌دارد. در صورتی که پیمانکار از امضای صورت وضعیت خودداری کند، مهندس مشاور بدون امضای پیمانکار، صورت وضعیت را برای کارفرما می‌فرستد.

سوال ۱۶۳ - بر اساس مفاد پیمان، شرایط عمومی پیمان، بخشنامه‌ها و دستور العمل‌های مصوب سازمان برنامه و بودجه مربوط به طرح‌های عمرانی اصطلاحات زیر را تعریف کنید: مابه‌التفاوت قیمت مصالح (سال ۷۷/۱۲/۲۱)

پاسخ:

مابه‌التفاوت قیمت مصالح عبارت است از مابه‌التفاوت نرخ برخی از مصالح که در انحصار یا کنترل دولت است، از مبنای پیمان (سه ماهه قبل از پیشنهاد قیمت یا لیست مصالح توافق شده در پیمان) به قیمت زمان خرید مورد تایید کارفرما (زمان قید شده در برنامه تفصیلی یا زمان پذیرفته شده بعد از تاخیر مجاز).

سوال ۱۶۴ - انواع نقشه‌هائی را که در یک قرارداد می‌تواند وجود داشته باشد نام برده و شرح مختصری از کاربرد آنها را بیان نمائید. (سال ۷۷/۴/۵)

پاسخ:

۱- نقشه‌های اجرایی (شامل معماری، سازه، مکانیک و برق و...) و نقشه‌های جزئیات آنها که توسط مشاور تهیه می‌شود

۲- نقشه‌های کارگاهی Shop Drawing که شامل نقشه‌های جزئیات ساخت قطعات و قسمتهایی از کار است و توسط پیمانکار تهیه می‌شود. (طبق ماده ۲۲ شرایط عمومی پیمان بند د)

۳- نقشه‌های چون ساخت As Built، که نقشه‌های کارهای انجام شده به نحوی که اجرا شده‌اند، می‌باشد و شامل تمام نقشه‌های اجرایی، اعم از تغییر یافته یا بدون تغییر است، توسط پیمانکار تهیه می‌شود. (طبق ماده ۲۲ شرایط عمومی پیمان بند ه)

سوال ۱۶۵ - چنانچه پیمانکار نسبت به مشخصات ابلاغی پیشنهادات اصلاحی داشته باشد و اجرای مشخصات اولیه را بعلت شرایطی که خود به آنها اشاره می‌کند باعث خرابی و خسارت از آنها بداند (در زمینه پلها، ابنیه فنی، زیر سازی، ارتفاع خاکریز و نظایر آن) و از اجرای آنها خودداری کند، چه اقدامی از طرف کارفرما لازم خواهد بود ؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

۱- پیمانکار می‌تواند در صورتیکه تائید مجدد کارفرما برای اجرای عملیات ابلاغ گردد از اجرای عملیات خودداری نماید

۲- در صورت تائید کارفرما بررعايت مشخصات ابلاغی اولیه، پیمانکار ملزم به اجرای آنها بوده و دعاوی خود را می‌تواند طبق مقررات پیمان مطرح نماید

۳- پیمانکار می‌تواند در قسمت‌های مربوط به پیشنهاد، از اجرای عملیات خودداری کند

۴- پیمانکار می‌تواند طبق پیشنهادات اصلاحی خود، عملیات را اجرا نماید و کارکرد آنرا مطالبه نماید

پاسخ: (۲)

شرایط عمومی پیمان، ماده ۲۲ - ترتیب گردش مدارک، نقشه‌ها و ابلاغ دستور کارها

ج) هرگاه پیمانکار در مورد درستی بعضی نقشه‌ها و محاسبات یا دستور کارها یا مشخصات مصالح و تجهیزاتی که بنا به دستور کارفرما از منابع معینی تحصیل می‌شود ایرادی داشته باشد، باید با توجه به برنامه زمانی تفصیلی، مراتب را با ذکر دلیل به اطلاع مهندس مشاور برساند. در صورتی که مهندس مشاور، درستی مدارک پیشگفته را تایید کند، ولی پیمانکار همچنان نسبت به آنها ایراد داشته باشد، پیمانکار باید موضوع را به کارفرما منعکس نماید و پس از دریافت نظر کارفرما، طبق نظر او انجام دهد. در چنین حالتی، پیمانکار فقط مسئول اجرای درست کار است و در مورد صحت نقشه‌ها، مشخصات، محاسبات و دستور کارهای مربوط مسئولیتی ندارد. هزینه رفع عیب و نقص در چنین مواردی به عهده پیمانکار نمی‌باشد.

سوال ۱۶۶ - تعدیل کار انجام شده در مدت تاخیر غیر مجاز چگونه محاسبه می‌شود؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴) معماری

۱- تعدیل به دوره غیر مجاز تعلق نمی‌گیرد.

۲- متوسط شاخص های دوره های سه ماهه مربوط به مدت پیمان تعدیل می شود.

۳- نود و پنج درصد متوسط شاخص های دوره های سه ماهه زمان انجام کار در نظر گرفته می شوند.

۴- متوسط شاخص های دوره سه ماهه زمان انجام کار در نظر گرفته می شوند.

پاسخ: (۲)

دستور العمل نحوه تعدیل آحاد بهای پیمانها، بخشنامه شماره ۱۰۱/۱۷۳۰۷۳ مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۵

بند ۴ - شاخص تعدیل کارکرد در دوره تاخیر

۴-۱- تاخیر مجاز: عملیات اجرا شده در مدت تاخیر مجاز، با شاخص های دوره مربوط به انجام کار، تعدیل می شود.

۴-۲- تاخیر غیر مجاز: عملیات اجرا شده در مدت تاخیر غیر مجاز، با متوسط شاخص های دوره های مربوط به مدت پیمان (مدت درج شده در پیمان و مدت های تمدید شده) تعدیل می شود.

بند ۱-۱۵- مدت پیمان

مدت پیمان برابر است با مدت اولیه پیمان با احتساب تاخیرهای مجاز (تمدید مدت) خارج از قصور پیمانکار.

سوال ۱۶۷ - بر اساس مفاد پیمان، شرایط عمومی پیمان، بخشنامه ها و دستور العمل های مصوب سازمان برنامه و بودجه مربوط به طرح های عمرانی اصطلاح زیر را تعریف کنید: قیمت های پایه
(سال ۷۷/۱۲/۲۱)

پاسخ:

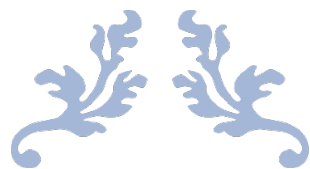
قیمت های فهرس بهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی را قیمت پایه می نامند.

سوالات تکمیلی شرایط عمومی پیمان

سوال ۱۶۸ - بر اساس دستورالعمل ها، بخشنامه ها، ضوابط و مقررات سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، برای اجرای طرحهای عمرانی، اصطلاحات زیر را تعریف کنید: شاخص متوسط سه ماهه (سال ۸۰ و ۷۷)

سوال ۱۶۹ - بر اساس مفاد پیمان، شرایط عمومی پیمان، بخشنامه ها و دستورالعمل های مصوب سازمان برنامه و بودجه مربوط به طرح های عمرانی اصطلاح زیر را تعریف کنید: تسری قیمت ها (سال ۷۷/۱۲/۲۱)

تسری قیمت ها عبارتست از شمول تعدیل بر قیمت های پایه و ستاره دار و جدید و ...



فهرست بهاء و متره



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

بخش سیزدهم

فهرست بها و متره

سوال ۲۸۴ - اولین فهرست بهای قیمت های پایه در چه سالی توسط سازمان برنامه و بودجه ابلاغ شده است؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

۱- ۱۳۵۵

۲- ۱۳۴۸

۳- ۱۳۵۷

۴- ۱۳۶۲

پاسخ: (۱)

سوال ۲۸۵ - اضافه بهای پی کنی یا گودبرداری در زیر تراز سطح آب در چه صورتی قابل پرداخت است؟
(سال ۶۸/۱۲/۱۹)

پاسخ :

فهرست بهای ابنیه ۱۳۸۷

بند ۱۶ ، کلیات

ردیف هایی که بصورت اضافه بهای اجرای کار زیر تراز آب زیر زمینی پیش بینی شده است، شامل هزینه های کندی پیشرفت کار در محیط آبدار و تخلیه آب با تلمبه موتوری است و در صورتی پرداخت می شود که لزوم استفاده از تلمبه موتوری یا وسیله مشابه آن، به تایید مهندس مشاور برسد و پس از انجام کار صورت مجلس شود. ردیف های یاد شده، به آن قسمت از عملیات که زیر تراز آب زیرزمینی انجام شود، تعلق می گیرد.

ردیف ۳۰۶۰۲ فهرست بهای ابنیه : اضافه بها به ردیف های ۳۰۵۰۱، ۳۰۵۰۲ و ۳۰۵۰۴، هرگاه پی کنی، کانال کنی و گود برداری زیر تراز آب زیر زمینی انجام شود و آبکشی با تلمبه موتوری الزامی باشد.

سوال ۲۸۶ - گرانترین سنگ پلاک برای نما و کفسازی موجود در بازار را که می شناسید نام ببرید

(سال ۷۰/۸/۲۸)

پاسخ :

در حال حاضر طبق فهرست بهای سال ۱۳۸۷، سنگ گرانیت مشکی توپسراکان (مترمربعی ۵۱۰,۰۰۰ ریال) گرانترین سنگ پلاک برای نما می باشد.

سوال ۲۸۷ - حجم ماسه مصرفی در یک مترمکعب بتن معمولی چند لیتر است؟

(سال ۷۰/۸/۲۸)

پاسخ :

طبق جداول طرح اختلاط بتن که توسط آزمایشگاه وزارت راه برای پروژه های مختلف تهیه شده است مقدار ماسه مورد نیاز برای ساخت یک مترمکعب بتن معمولی بطور متوسط حدود ۵۲۰ لیتر است که این مقدار متناسب با کیفیت و اندازه و نوع مصالح مختلف مورد استفاده تغییر می کند.

سوال ۲۸۸ - در قیمت های واحد پایه سازمان برنامه و بودجه، هزینه های ناشی از اجرای قوانین کار و

بیمه های اجتماعی :

(۷۸/۱۲/۲۰)

۱- بر اساس معیارها و حدود نصاب و ضوابط زمان انعقاد قرارداد جزو قیمت های واحد منظور شده است، مابه التفاوت نسبت به تغییرات حاصله در دوران قرارداد توسط کارفرما به پیمانکار پرداخت می گردد

۲- کلا بعهد پیمانکار است

۳- کلا بعهد کارفرما است

۴- هیچگونه پرداخت دیگری علاوه بر قیمت های واحد به پیمانکار نخواهد شد

پاسخ : (۲)

سوال ۲۸۹ - به هنگام حفاری و ساخت تونل های راه آهن یا راه آهن خارج از شهر جهت تامین روشنایی موقت از قبیل موتور برق و کابل ها و سایر وسایل مورد لزوم در تمام دوران حفاری و ساخت، پرداخت چگونه

انجام می‌شود؟

(سال ۷۵/۱۰/۱۴)

۱- قیمت تهیه و نصب وسایل و لوازم جهت روشنایی طبق فاکتور به اضافه کیلووات ساعت نیروی

برق مصرفی

۲- یکبار بر حسب متر طول تونل

۳- بر حسب خاک حفاری شده بصورت اضافه بها

۴- یکبار بر حسب سطح مقطع تونل در طول $L/50$ تونل

پاسخ: (۲)

فهرست بهای راه و باند فرودگاه و زیر سازی راه آهن ، سال ۱۳۸۷، فصل ۱۷

تاسیسات تونلها، پلها، نقاط مه گیر و سطوح پروازی

بند ۲ مقدمه : بهای ردیف ۱۷۰۲۰۱، شامل تهیه و نصب وسایل روشنایی تونل، مانند موتور برق، کابل، لامپ و سایر وسایل لازم و تامین روشنایی تونل در تمام دوران ساختمان، بدون در نظر گرفتن طول تونل روباز، پیش بینی شده است. بهای این ردیف، تنها برای یک بار و به نسبت پیشرفت کار، به تدریج تا اتمام کار تونل پرداخت می‌شود.

ردیف ۱۷۰۲۰۱۰ - تهیه و نصب وسایل لازم و تامین روشنایی تونل برای دوره ساخت (بر اساس متر طول

تونل)

سوال ۲۹۰ - اجزای تشکیل دهنده هزینه اجرای عملیات ساختمانی عبارتست از :

(سال ۷۱/۲/۲۵)

۱- بهای مصالح و کرایه ماشین آلات و دستمزد

۲- قیمت‌های واحد فهرست بها

۳- مبلغ اولیه قرارداد

۴- قیمت های واحد با اعمال تعدیل مربوط

پاسخ: (۱)

سوال ۲۹۱ - یک نفر بنای گچکار با یک نفر کارگر در ۸ ساعت کار چند مترمربع دیوار را گچکاری می‌کنند؟ شمشه گیری و اندود گچ و خاک قبلا انجام شده است

(سال ۷۰/۸/۲۸)

پاسخ :

آنالیز بهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی ، چاپ سال ۱۳۸۰

شماره ردیف آنالیز ۱۸۰۲۰۴ ردیف سفیدکاری چنین آنالیز شده است : " سفید کاری روی سطوح قائم که در آن ابزار گچی ساده (چفت) به کار رفته و پرداخت آن با گچ کشته باشد : مقدار گچکار درجه یک مورد نیاز برای یک متر مربع گچکاری برابر است با ۰/۲ نفر ساعت ."

مترمربع ۴۰ = (۰/۲ نفر ساعت برای هر مترمربع) / (۸ ساعت) = راندمان گچکار در روز

بنابر این به ازای ۸ ساعت کار یک نفر گچکار می‌تواند ۴۰ مترمربع سفید کاری انجام دهد.

سوال ۲۹۲ - وزن یک پنجره معمولی به ابعاد ۲ x ۱ متر که با پروفیل آلومینیومی ساخته شده است، تقریباً چند کیلوگرم است؟

(سال ۷۰/۸/۲۸)

پاسخ :

وزن یک پنجره آلومینیومی معمولی حدود ۸ تا ۱۰ کیلوگرم بر مترمربع می‌باشد. پس پنجره ۲ مترمربعی مذکور حدود ۱۸ کیلوگرم خواهد بود.

سوال ۲۹۳ - بطور تقریب و عرف معمول، سطح رنگ آمیزی یک فضا برابر است با :

(سال ۷۵/۱۲/۳ معماری)

۱- سطح زیر بنا و سقف ها

۲- جمع کل دیوارهای رنگ شده

۳- سه برابر زیر بنای رنگ شده

۴- چهار برابر زیر بنای رنگ شده

پاسخ (۳)

سوال ۲۹۴ - متراژ رنگ آمیزی شده یک اطاق ۶×۴ متر و به ارتفاع $۲/۷۰$ متر و دری به ابعاد $۱ \times ۲/۱۰$ متر و پنجره به ابعاد $۲ \times ۱/۲۰$ متر با مشخصات زیر چه مقداری می باشد؟

الف - دیوار و سقف یکسان از نظر قیمت

ب - در و پنجره یکسان از نظر قیمت (لازم به ذکر است که در و پنجره دورو محاسبه می شود)

(سال ۷۵/۱۲/۳ معماری)

۱- الف - $۷۳/۵۰$ مترمربع ب - ۹ مترمربع

۲- الف - $۹۷/۵۰$ مترمربع ب - $۴/۵۰$ مترمربع

۳- الف - $۵۴/۲۰$ مترمربع ب - ۵ مترمربع

۴- هیچکدام

پاسخ: (۱)

محاسبه سطح رنگ دیوار و سقف :

$$(۶ + ۴ + ۴ + ۶) \times ۲/۷۰ - ۶ \times ۴ - (۱ \times ۲/۱۰ + ۲ \times ۱/۲۰) = ۷۳/۵$$

محاسبه سطح رنگ در و پنجره (دورو) :

$$۲ \times (۱ \times ۲/۱ + ۲ \times ۱/۲) = ۹ \text{ مترمربع}$$

نزدیکترین جواب شماره ۱ است.

سوال ۲۹۵ - ابعاد کلاف درهای چوبی شبکه با روکش سه لایه، کدام اندازه صحیح است؟

(سال ۷۵/۱۲/۳ معماری)

۱- $۶ \times ۴/۵$ سانتیمتر

۲- ۳×۸ سانتیمتر

۳- ۵×۱۰ سانتیمتر

۴- $۳/۵ \times ۵/۵$ سانتیمتر

پاسخ: (۱)

طبق فهرست بهای ابنیه سال ۱۳۸۷، ردیف ۱۹۰۲۰۱ و ۱۹۰۲۰۲، ابعاد کلاف در چوبی برابر $۶ \times ۳/۸$ سانتیمتر است و نزدیکترین جواب به آن شماره یک می باشد.

سوال ۲۹۶ - برای تهیه و نصب عضو اصلی ستون، قیمت های داده شده در فهرست بها شامل کدامیک از موارد زیر است؟

(سال ۱۳۸۴) معماری

۱- تهیه، بریدن، جوشکاری و نصب عضو اصلی

۲- تهیه، بریدن و جوشکاری عضو اصلی

۳- تهیه و بریدن عضو اصلی

۴- تهیه و جوشکاری عضو اصلی

پاسخ: (۱)

سوال ۲۹۷ - برای تهیه صورت وضعیت علاوه بر نقشه های اجرایی، کدامیک از مدارک زیر لازم است ؟

(سال ۱۳۸۴) معماری

۱- لیست مصالح پای کار

۲- نقشه های چون ساخت، لیست مصالح پای کار، دستور کارها و صورت جلسات مصوب، فهرست بها

۳- دستور کارها و صورت جلسات مصوب

۴- نقشه های چون ساخت و دستور کارها

پاسخ: (۲)

سوالات تشریحی فهرست بها و متره

سوال ۲۹۸ - قیمت زمین ظرف ۵ سال اخیر حدودا چند درصد افزایش داشته است؟

(سال ۷۰/۸/۲۸)

سوال ۲۹۹ - چاهی به قطر ۸۰ سانتیمتر در زمین دج به عمق ۱۸ متر حفر گردیده است و در عمق ۱۸

متری، ۵۰ مترمکعب انباری احداث گردیده است. هزینه آنرا با توجه به مفروضات زیر حساب کنید:

۱- چاه کنی (میله در زمین دج) تا عمق ۱۰ متر و خارج نمودن خاک و ریختن آن تا فاصله ۲۰ متری چاه

مترمکعبی ۲۰۵۰ ریال.

۲- انبار کنی و کوره کنی در زمین دج تا عمق ۱۰ متر بانضمام خارج نمودن خاک و ریختن آن به فاصله

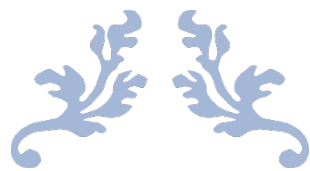
تا ۲۰ متری اطراف چاه مترمکعبی ۲۶۰۰ ریال.

۳- اضافه بها به ردیف ۱ و ۲ هرگاه عملیات چاه کنی و کوره کنی و انبار کنی پائینتر از عمق ۱۰ متر

باشد (برای عمق ۱۰ متر تا ۱۱ متر یکبار و ۱۱ متر تا ۱۲ متر دوبار و به همین ترتیب برای عمق های بیشتر)

مترمکعب ۷۸ ریال.

(سال ۶۸/۱۲/۱۹)



قراردادها



بخش چهاردهم

قرارداد

سوال ۳۰۰ - در سرمایه گذاری برای اجرای یک طرح عمرانی اصطلاح B.O.T. یعنی :

(سال ۸۱/۲/۲۷)

۱- سرمایه گذاری برای طرح، نظارت و ساخت

۲- سرمایه گذاری برای طرح، نظارت، ساخت و بهره برداری

۳- سرمایه گذاری برای طرح، نظارت، ساخت، بهره برداری برای یک دوره معین و برگشت سرمایه

از محل درآمد حاصل از بهره برداری و سپس واگذاری

۴- سرمایه گذاری برای طرح، نظارت و برگشت سرمایه از طریق بهره برداری

پاسخ : (۳)

B.O.T. = Build , Operate & Transfer

ساخت، راه اندازی و بهره برداری در مدت معین و سپس انتقال و واگذاری

قراردادهای مهندسی، محمد خسروانی، صفحه ۲۳

تعاریف قراردادها از نظر نوع بهره برداری و انتقال مالکیت و یا ارائه خدمات مختلف :

BOO=Build, Operate & Own ساخت پروژه، بهره برداری و مالکیت طرح

BLT=Build , Lease & Transfer ساخت، اجاره و انتقال

BLO= Build , Lease & Operate ساخت، اجاره و بهره برداری

ROT=Repair , Operate & Transfer تعمیر، بهره برداری و انتقال

ROO= Repair , Operate & Own تعمیر، بهره برداری و مالکیت

DOT= Develope , Operate & Transfer توسعه، بهره برداری و انتقال

EPC= Engineering, Procurement & Construction انجام خدمات مهندسی

تدارکات و تهیه مصالح کالا و تجهیزات، انجام عملیات ساخت

در EPC فقط دو عامل کارفرما و پیمانکار وجود دارند.

سوال ۳۰۱ - گستره فعالیت‌های طرح‌های بزرگ چنین است : سرمایه گذاری و انجام

کامل طرح یا B.O.T. = Build , Operate, Transfer و روش مهندسی، مدیریت و

یا E.P.C. = Engineering, Procurement, Construction و روش طرح و ساخت یا D.B. = Design & Build، و روش متعارف یا S.D.B. = Sequential, Design & Build، به نظر شما کدام گزینه معقول تر و صحیح تر است؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

- ۱- در روش B.O.T خدمات عرضه شده میل به افزایش و رقابت میل به کاهش دارد
- ۲- سود دهی در روش S.D.B. بیش از سود دهی در روش B.O.T است
- ۳- در روش B.O.T خدمات و رقابت هردو میل به کاهش دارند
- ۴- این روش ها خارجی است و بایستی روشهای جدید ایرانی ابداع کرد

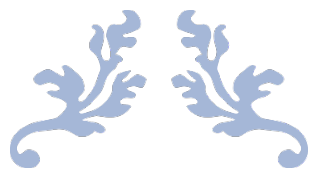
پاسخ: (۱)

سوال ۳۰۲ - صاحب کاری ادعا می نماید که ساختمان نو ساز وی بطور درست توسط نقاش طرف قرارداد نقاشی نشده است، در اینگونه موارد درست کدام است؟

(سال ۷۵/۱۲/۳ معماری)

- ۱- دو دست آستر و یک دست رویه
- ۴- یک دست آستر و یک دست رویه
- ۳- دو دست آستر و دو دست رویه
- ۴- آنچه در قرارداد ذکر شده است

پاسخ: (۴)



پیام



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست پانزدهم

بیمه

ردیف	طبقه بندی قراردادهای	شرایط قرارداد	کل بیمه قرارداد مشاوره با احتساب بیمه بیکاری			کل بیمه قرارداد پیمانکاری با احتساب بیمه بیکاری		
			کل بیمه	سهام کارفرما	سهام پیمانکار	کل بیمه	سهام کارفرما	سهام پیمانکار
۱	قراردادهای مشمول ضوابط طرحهای عمرانی	۱- قرارداد براساس فهرست بهای پایه سازمان بودجه (قراردادهای پیمانکاری) با ضوابط تیب سازمان مزبور (قراردادهای مشاوره ای) منعقد شده باشد. ۲- تمام یا قسمتی از بودجه عملیات از محل اعتبارات عمرانی دولت (اعتبارات عمرانی ملی، منطقه ای، استانی) تامین شده باشد.	% ۱۵/۶	% ۱۲	% ۳/۶	% ۶/۶	% ۵	% ۱/۶
۲	قراردادهای طرح های غیرعمرانی	تهیه مصالح مصرفی کلا به عهده و هزینه پیمانکار و اجرا با وسایل مکانیکی باشد.	-	-	-	% ۷/۸	صفر	% ۷/۸
۳	غیرعمرانی	قراردادهای دستمزدی و خدماتی غیر مکانیکی	% ۱۶/۶۷	صفر	% ۱۶/۶۷	% ۱۶/۶۷	صفر	% ۱۶/۶۷
۴	موارد خاص قراردادهای غیر عمرانی	متناسب با شرایط متغیر است						

حق بیمه قراردادهای پیمانکاری و مشاور، در طرح های عمرانی و غیر عمرانی

خلاصه بخشنامه شماره ۱۴ جدید درآمد مورخ ۱۳۸۰/۵/۶

رئیس هیات مدیره و مدیر عامل سازمان تامین اجتماعی

فصل اول: مواد قانونی

۱ - ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی

در مواردی که انجام کار بطور مقطعه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می شود کارفرما باید در قراردادی که منعقد می کند مقطعه کار را متعهد نماید که کارکنان خود و همچنین کارکنان مقطعه کاران فرعی را نزد سازمان تامین اجتماعی بیمه نماید و کل حق بیمه را به ترتیب مقرر در ماده ۲۸ قانون تامین اجتماعی بیمه نماید و کل حق بیمه را به ترتیب مقرر در ماده ۲۸ قانون تامین اجتماعی بپردازد. پرداخت پنج درصد بهای کل کار مقطعه از طرف کارفرما موقوف به ارائه مفصاحساب از طرف سازمان خواهد بود. در مورد پیمانکارانی که صورت مزد و حق بیمه کارکنان خود را در موعد مقرر به سازمان تسلیم و پرداخت نمایند، معادل حق بیمه پرداختی بنا به درخواست سازمان از مبلغ مذکور آزاد خواهد شد. هرگاه کارفرما آخرین قسط مقطعه کار را بدون مطالبه مفصاحساب سازمان بپردازد مسئول پرداخت حق بیمه مقرر و خسارات مربوطه خواهد بود و حق دارد وجوهی را که از این بابت به وازتخانه ها و موسسات و شرکتهای دولتی همچنین شهرداریها و اتاق اصناف (سابق) و موسسات دولتی و غیر دولتی و موسسات خیریه و عام المنفعه مشمول این ماده می باشند.

تبصره الحاقی به ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی مصوب جلسه مورخ ۷۲/۲/۲۶ مجلس شورای اسلامی

کلیه کارفرمایان موضوع ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی و ۲۹ قانون بیمه های اجتماعی (سابق) مکلفند مطالبات سازمان تامین اجتماعی از مقطعه کاران و مهندسين مشاورى که حداقل یکسال از تاریخ خاتمه، تعلیق یا فسخ قرارداد آنان گذشته و در این فاصله جهت پرداخت حق بیمه کارکنان شاغل در اجرای قرارداد و ارائه مفصاحساب سازمان تامین اجتماعی مراجعه ننموده اند را ضمن اعلام فهرست مشخصات مقطعه کاران و مهندسين مشاور از محل ۵٪ کل کار و آخرین قسط نگهداری شده به این سازمان پرداخت نمایند. میزان حق بیمه پس از قطعی شدن طبق قانون و براساس آراء هیات تجدیدنظر موضوع ماده ۴۳ قانون تامین اجتماعی اعلام خواهد شد. مهلت مقرر جهت واريز مورد مطالبه توسط واگذارندگان حداکثر بیست و پنج روز تعیین گردیده است.

۲ - ماده ۴۱ قانون تامین اجتماعی

در مواردی که نوع کار ایجاب کند سازمان تامین اجتماعی می تواند به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب شورایعالی سازمان نسبت مزد را به کل کار انجام یافته تعیین و حق بیمه متعلقه را به همان نسبت مطالبه و وصول نماید.

فصل دوم: طبقه بندی قراردادهای

قراردادهای مشمول ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی از نظر احتساب حق بیمه به سه دسته تقسیم می‌گردند:

بخش اول: قراردادهای مشمول ضوابط طرحهای عمرانی

بخش دوم: قراردادهای غیرعمرانی

بخش سوم: موارد خاص قراردادهای غیر عمرانی

بخش اول: قراردادهای مشمول ضوابط طرحهای عمرانی:

الف: شرایط لازم

طبق مصوبات ۱۳۳ و ۱۳۹ شورای عالی تامین اجتماعی (پیوست شماره یک) قراردادهای مشمول ضوابط طرحهای عمرانی تلقی می‌گردند که دو شرط زیر را توأماً دارا باشند:

۱ - قرارداد براساس فهرست بهاء پایه سازمان برنامه و بودجه (قراردادهای پیمانکاری) با ضوابط تیپ سازمان مزبور (قراردادهای مشاوره‌ای) منعقد شده باشد.

۲ - تمام یا قسمتی از بودجه عملیات از محل اعتبارات عمرانی دولت (اعتبارات عمرانی ملی، منطقه‌ای، استانی) تامین شده باشد.

ب: نحوه احتساب حق بیمه پیمانهای طرحهای عمرانی

ماخذ حق بیمه کلیه قراردادهای مشمول ضوابط طرحهای عمرانی براساس مصوبات ۱۳۹ و ۱۴۳ شورای عالی تامین اجتماعی از تاریخ ۶/۴/۶۳ به بعد بشرح ذیل می‌باشد:

۱ - حق بیمه قراردادهای مشاوره‌ای مقطوعاً ۱۴ درصد ناخالص کارکرد بعلاوه ۱/۶ درصد بعنوان حق بیمه بیکاری جمعا به میزان ۱۵/۶ درصد ناخالص کارکرد می‌باشد. (سهم پیمانکار ۳/۶ درصد و سهم کارفرما ۱۲ درصد)

۲ - حق بیمه قراردادهای پیمانکاری (اجرایی) مقطوعاً ۶ درصد ناخالص کارکرد بعلاوه ۶ دهم درصد بعنوان بیمه بیکاری جمعا به میزان ۶/۶ درصد ناخالص کارکرد می‌باشد (۱/۶ درصد سهم پیمانکار و ۵ درصد سهم کارفرما)

تذکر ۳ - طبق نظریه کتبی دفتر فنی سازمان مدیریت و برنامه ریزی (سازمان برنامه و بودجه سابق) کلیه قراردادهایی که به منظور اجرای عملیات ساختمانی با مترائز زیر بنا مطابق بخشنامه ۵۴/۲۰۰۰/۱۰۲ مورخ مرداد ۷۵ (حداکثر ۲۰۰ مترمربع) منعقد شوند براساس فهرست بهاء سازمان برنامه و بودجه تلقی می‌شوند بنابراین در صورتی که بودجه آنها از محل اعتبارات طرحهای عمرانی تامین گردد مشمول مصوبات ۱۳۹ و ۱۴۳ شورای عالی تامین اجتماعی بوده و حق بیمه و بیمه بیکاری آنها به ترتیب به ماخذ ۶ درصد و ۰/۶ درصد (جمعا ۶/۶ درصد) خواهد بود

بخش دوم: قراردادهای غیر عمرانی:

الف - مشمولین

کلیه قراردادهای فاقد شرایط اشاره شده در بخش طرحهای عمرانی، قراردادهای غیر عمرانی تلقی شده و حق بیمه این قبیل قراردادها برابر مقررات و مصوبات شورای عالی تامین اجتماعی بشرح آتی محاسبه و وصول می گردد.

ب - نحوه و چگونگی احتساب حق بیمه.

نحوه احتساب قراردادهای غیر عمرانی با توجه به مصوبات شورای عالی تامین اجتماعی بشرح زیر می باشد.

فصل سوم: قراردادهای منعقد شده از ۷۰/۱/۲۴ به بعد

(به موجب مصوبات مورخ ۷۰/۱/۲۴ و ۷۳/۹/۷ (پیوستهای شماره ۴ و ۵) شورای عالی تامین اجتماعی، ضرائب واحدهای همانند طرحهای عمرانی برای محاسبه قراردادهای غیر عمرانی در نظر گرفته شده است، که این امر تسهیلات زیادی را در جهت وصول حق بیمه و صدور مفاصاحساب پیمانکاران فراهم آورده است و به استناد مصوبه مورخ ۷۰/۱/۲۴ حق بیمه قراردادهای پیمانکاری و مهندسین مشاور از تاریخ مذکور به بعد با توجه به تعهد طرفین و نحوه اجرای کار به ترتیب زیر محاسبه می گردد.

۳-۱ - حق بیمه قراردادهائی که در اجرای آنها تهیه مصالح مصرفی کلا بعهده و هزینه پیمانکار می باشد و یا موضوع قرارداد ارائه خدمات بوده و نوع کار ایجاب نماید که کلا بصورت مکانیکی انجام گیرد به میزان هفت درصد ناخالص کل کارکرده می باشد (موضوع ماده دوم مصوبه مورخ ۷۰/۱/۲۴)

$$۷\% \times \text{کل ناخالص کارکرد} = \text{حق بیمه}$$

$$\frac{1}{9} \times \text{اصل حق بیمه} = \text{بیمه بیکاری} = ۰/۷۸$$

$$\text{کل حق بیمه} = ۷\% + ۰/۷۸ = ۷/۷۸\%$$

۳-۲ - حق بیمه کلیه قراردادهای دستمزدی و خدماتی غیر مکانیکی به میزان پانزده درصد ناخالص کل کارکرد می باشد.

$$۱۵\% \times \text{کل ناخالص کارکرد} = \text{حق بیمه}$$

$$\frac{1}{9} \times \text{اصل حق بیمه} = \text{بیمه بیکاری} = ۱/۶۷$$

$$\text{کل حق بیمه} = ۱۵\% + ۱/۶۷ = ۱۶/۶۷\%$$

۳-۳ - در مواردی که تهیه قسمتی از مصالح بعهده و هزینه پیمانکار و قسمتی بعهده و هزینه واگذارنده کار می باشد، ارزش مصالح واگذاری به پیمانکار به ناخالص کل کرد افزوده می شود و سپس حق بیمه طبق بند ۱-۳ می باشد.

محاسبه می گردد.

بخش سوم: حالات خاص قراردادهای غیر عمرانی

۱- پیمانکارانی که دارای کارگاه تولیدی، صنعتی و فنی می باشد.

اشخاص حقیقی

اشخاص حقوقی - مطابق دفاتر قانونی

۲- قراردادهای خرید و فروش

۳- قرارداد گازرسانی

۴- قراردادهای خدمات شهری و نگهداری فضای سبز (۱۵٪)

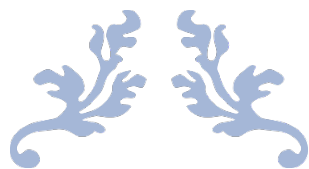
۵- قراردادهای طراحی و ساخت نرم افزار و ارائه خدمات رایانه ای

۶- قراردادهای تحقیقاتی و پژوهشی

۷- قراردادهای حسابرسی

فصل چهارم: وظایف واگذارندگان کار، پیمانکاران و سازمان تامین اجتماعی

- ۱- پیمانکاران را موظف نمایند تا پرسنل شاغل در اجرای پیمانها را نزد سازمان تامین اجتماعی بیمه نمایند و لیست حقوق و دستمزد و حق بیمه مقرر را برابر مواد ۲۸ و ۲۹ در مهلت مقرر به سازمان ارسال و پرداخت نمایند.
- ۲- همزمان با ابلاغ قرارداد به پیمانکاران، یک نسخه از آن را به سازمان تامین اجتماعی ارسال نمایند.
- ۳- پنج درصد هر صورت وضعیت یا صورتحساب پرداختی به پیمانکاران را کسر و نگهداری و پرداخت مبالغ مکسوره و آخرین قسط پیمانکاران را موکول به صدور مفاسا حساب سازمان تامین اجتماعی نمایند.



قانون مدنی



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست چهاردهم

قوانین مختلف

۱- قانون مدنی

ماده ۱۰ - قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

مبحث اول - در حق ارتفاق نسبت به ملك غير

ماده ۹۳ - ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری.

ماده ۹۷ - هرگاه کسی از قدیم در خانه یا ملک دیگری مجرای آب به ملک خود یا حق مرور داشته صاحب خانه یا مالک نمی تواند مانع آب بردن یا عبور او از ملک خود شود و همچنین است سایر حقوق از قبیل حق داشتن در و شبکه و ناودان و حق شرب و غیره.

ماده ۹۸ - اگر کسی حق عبور در ملک غیر ندارد ولی صاحب ملک اذن داده باشد که از ملک او عبور کنند هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کرده و مانع عبور او بشود و همچنین است سایر اتفاقات.

مبحث دوم - در احکام و آثار املاك نسبت به املاك مجاور

ماده ۱۰۹ - دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود، مگر اینکه قرینه یا دلیلی برخلاف آن موجود باشد.

ماده ۱۱۰ - بنا به طور ترصیف و وضع سر تیر از جمله قرائن است که دلالت بر تصرف و اختصاص می کنند.

ماده ۱۱۱ - هرگاه از دو طرف بنا متصل به دیوار بطور ترصیف باشد و یا از هر دو طرف به روی دیوار سر تیر گذاشته شده باشد آن دیوار محکوم به اشتراک است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۱۱۲ - هرگاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد تمام دیوار محکوم به ملکیت صاحب آن طرف خواهد بود، مگر اینکه خلافش ثابت شود.

- ماده ۱۱۳ -** مخارج دیوار مشترک برعهده کسانی است که در آن شرکت دارند.
- ماده ۱۱۴ -** هیچ‌یک از شرکاء نمی‌تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید مگر اینکه دفع ضرر به نحو دیگر ممکن نباشد.
- ماده ۱۱۵ -** در صورتی که دیوار مشترک خراب شود واحد شریکین از تجدید بناء و اجازه تصرف در مبنای مشترک امتناع نماید، شریک دیگری تواند در حصه خاص خود تجدید بنای دیوار کند.
- ماده ۱۱۶ -** هرگاه احد شرکاء راضی به تصرف دیگری در مبنای باشد ولی از تحمل مخارج مضایقه نماید شریک دیگر می‌تواند بنای دیوار را تجدید کند و در این صورت اگر بنای جدید با مصالح مشترک ساخته شود دیوار مشترک خواهد بود والا مختص به شریکی است که بنا را تجدید کرده است.
- ماده ۱۱۷ -** اگر یکی از دو شریک دیوار مشترک را خراب کند در صورتی خراب کردن آن لازم نبوده باید آنکه خراب کرده مجدداً آن را بنا کند.
- ماده ۱۱۸ -** هیچ‌یک از دوشریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سرتیر بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید مگر به اذن شریک دیگر.
- ماده ۱۱۹ -** هر یک از شرکاء بر روی دیوار مشترک سرتیر داشته باشد نمی‌تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و بجای دیگر از دیوار بگذارد.
- ماده ۱۲۰ -** اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که به روی دیوار او سرتیر بگذارد یا روی آن بنا کند هر وقت بخواهد می‌تواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد.
- ماده ۱۲۱ -** هرگاه کسی به اذن صاحب دیوار بر روی دیوار سرتیری گذارده باشد و بعد آن را بردارد نمی‌تواند مجدداً بگذارد مگر به اذن جدید از صاحب دیوار و همچنین است سایر تصرفات.
- ماده ۱۲۲ -** اگر دیواری متمایل به ملک غیر یا شارع ونحو آن شود که مشرف به خرابی گردد صاحب آن اجبار می‌شود که آن را خراب کند.
- ماده ۱۲۳ -** اگر خانه یا زمینی بین دو نفر تقسیم شود یکی از آنها نمی‌تواند دیگری را مجبور کند که باهم دیواری مابین دو قسمت بکشد.
- ماده ۱۲۴ -** اگر از قدیم سرتیر عمارتی روی دیوار مختصی همسایه بوده و سابقه این تصرف معلوم نباشد باید بحال سابق باقی بماند و اگر به سبب خرابی عمارت و نحو آن سرتیر برداشته شود صاحب عمارت می‌تواند آن را تجدید کند و همسایه حق ممانعت ندارد مگر اینکه ثابت نماید وضعیت سابق به صرف اجازه او ایجاد شده بوده است.
- ماده ۱۲۵ -** هرگاه طبقه تحتانی مال کسی باشد و طبقه فوقانی مال دیگری هر یک می‌تواند بطور متعارف در حصه اختصاصی خود تصرف بکند لیکن نسبت به سقف بین دو طبقه هر یک از مالکین طبقه فوقانی و تحتانی

می‌تواند در کف یا سقف طبقه اختصاصی خود بطور متعارف آن اندازه تصرف نماید که مزاحم حق دیگری نباشد.

ماده ۱۲۶ - صاحب اطاق تحتانی نسبت به دیوارهای اطاق و صاحب فوقانی نسبت به دیوارهای غرفه بالا اختصاص و هر دو نسبت به سقف مابین اطاق و غرفه بالاشتراک متصرف شناخته می‌شوند.

ماده ۱۲۷ - پله فوقانی ملک صاحب طبقه فوقانی محسوب است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

ماده ۱۲۸ - هیچ‌یک از صاحبان طبقه تحتانی و غرفه فوقانی نمی‌تواند دیگری را اجبار به تعمیر یا مساعدت در تعمیر دیوارها و سقف بنماید.

ماده ۱۲۹ - هرگاه سقف واقع مابین عمارت تحتانی و فوقانی خراب شود در صورتی که بین مالک فوقانی و مالک تحتانی موافقت در تجدید بنا حاصل نشود و قرارداد ملزومی سابقاً بین آنها موجود نباشد هر یک از مالکین اگر تبرعاً سقف را تجدید نموده چنانچه با مصالح مشترک ساخته شده باشد سقف مشترک است و اگر با مصالح مختصه ساخته شده باشد متعلق به بانی خواهد بود.

ماده ۱۳۰ - کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود.

ماده ۱۳۲ - کسی نمی‌تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضرر همسایه شود مگر تصرفی که بقدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.

باب اول - در عقود و تعهدات بطور کلی

ماده ۱۸۳ - عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.

(توضیح مولف: جوهر عقد، تراضی طرفین است.)

فصل اول - در اقسام عقود و معاملات

ماده ۱۸۴ - عقود و معاملات به اقسام ذیل منقسم می‌شوند:

لازم، جائز، خیاری، منجّز و معلق.

ماده ۱۸۵ - عقد لازم آن است که هیچ‌یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه.

ماده ۱۸۶ - عقد جائز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند.

ماده ۱۸۷ - عقد ممکن است به یک طرف لازم باشد و نسبت بطرف دیگر جائز.

ماده ۱۸۸ - عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.

ماده ۱۸۹ - عقد منجز آنست که تاثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق خواهد بود.

ماده ۱۹۰ - برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است :

۱ - قصد طرفین و رضای آنها.

۲ - اهلیت موضوع.

۳ - موضوع معین که مورد معامله باشد.

۴ - مشروعیت جهت معامله.

مبحث دوم - در اتلاف

ماده ۳۲۸ - هر کس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل و یا قیمت آن را بدهد اعم از اینکه از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه عین باشد یا منفعت و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است.

ماده ۳۲۹ - اگر کسی خانه یا بنای کسی را خراب کند باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت برآید.

مبحث سوم - در تسبیب

ماده ۳۳۳ - صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می شود مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است.

مبحث پنجم - در خیارات واحکام راجعه به آن

ماده ۳۹۶ - خیارات از قرار ذیل می باشند :

۱ - خیار مجلس.

۲ - خیار حیوان.

۳ - خیار شرط.

۴ - خیار تاخیر ثمن.

۵ - خیار رویت و تخلف وصف.

۶ - خیار غبن.

۷ - خیار عیب.

۸ - خیار تدلیس.

۹ - خیار تبعض صفقه.

۱۰ - خیارتخلف شرط.

تعدی و تفریط

ماده ۴۸۷ - هرگاه مستاجر نسبت به عین مستاجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده ۴۹۳ - مستاجر نسبت به عین مستاجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستاجره بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود ولی مستاجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.

ماده ۹۵۱ - تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری.

ماده ۹۵۲ - تفریط عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است.

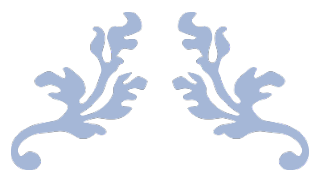
ماده ۹۵۳ - تقصیر اعم است از تفریط و تعدی.

۲ - قانون تملک آپارتمانها - مصوب ۱۶ اسفند ۱۳۴۳

ماده ۱ - مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محل های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترک.

ماده ۲ - قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد.

به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده، از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به



قانون تملک آپارتمانها و آیین نامه اجرائی



۵ - خیار رویت و تخلف وصف.

۶ - خیار غبن.

۷ - خیار عیب.

۸ - خیار تدلیس.

۹ - خیار تبعض صفقه.

۱۰ - خیارتخلف شرط.

تعدی و تفریط

ماده ۴۸۷ - هرگاه مستاجر نسبت به عین مستاجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده ۴۹۳ - مستاجر نسبت به عین مستاجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستاجره بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود ولی مستاجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.

ماده ۹۵۱ - تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری.

ماده ۹۵۲ - تفریط عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است.

ماده ۹۵۳ - تقصیر اعم است از تفریط و تعدی.

۲ - قانون تملک آپارتمانها - مصوب ۱۶ اسفند ۱۳۴۳

ماده ۱ - مالکیت در آپارتمانهای مختلف و محل های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمتهای مشترک.

ماده ۲ - قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد.

به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده، از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به

قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ - تبصره ۳ - چنانچه چگونگی استقرار حیات ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد.

۳- آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ هیات وزیران

فصل اول - قسمت‌های اختصاصی

ماده ۱ - قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

فصل دوم - قسمت‌های مشترک

ماده ۳ - قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگهداری حیوان در قسمت‌های مشترک ممنوع است.

قسمت‌های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است، هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت‌ها عبور نماید.

ماده ۴ - قسمت‌های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمانها عبارت است از :

الف: زیر زمین بنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب: تاسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رخت‌شویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه

آسانسور و محل آن چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل: (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاه های زباله و محل جمع آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان

تبصره - جدارهای فاصل بین قسمت های اختصاصی مشترک بین آن قسمت ها است مشروط بر اینکه جزء اسکلت ساختمان نباشد.

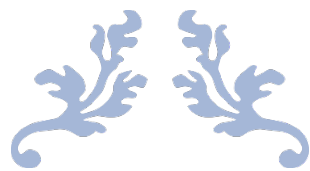
ت - درها و و پنجره ها، راهروها، پله ها، پاگردها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند.

ث - تاسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تامین کننده روشنائی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تاسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن های اختصاصی، شیرهای آتش نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی.

ج - بام و کلیه تاسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.



اجاره بهاء سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت



IV- اجاره بها، سرقتی، حق کسب و پیشه و تجارت^۱

۱- اجاره بها :

اجاره بها، اجاره روز است.

قانون مدنی، ماده ۴۶۶- اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می شود. اجاره دهنده را "موجر" و اجاره کننده را "مستأجر" و مورد اجاره را "عین مستأجره" گویند.

مال الاجاره بر دو نوع است : اجرت المسمى و اجرت المثل.

۲- اجرت المثل و اجرت المسمى :

۲-۱- اجرت المسمى ارزش منافع مال مورد اجاره است که با توافق بین طرفین تعیین می شود. به عبارت دیگر اجاره بهایی است که بین موجر و مستأجر توافق شده است و جنبه قراردادی دارد. وقتی در اجاره نامه تعیین می کنند که اجاره بها فلان مبلغ است، این مبلغ را اجرت المسمى می گویند. و اجرت المسمى برای مدت اجاره اعتبار دارد (اجرت المسمى،

۱. حقوق کارشناسی، دکتر یوسف زاده / جزوه آموزشی پذیرفته شدگان کارشناسی ماده ۲۷ نظام مهندسی، بخش سوم

مال الاجاره در مدت معین است).

۲-۲- اجرت المثل: هرگاه کسی بر حسب اذن صریح یا ضمنی از مال غیر استیفا منفعت کند، صاحب مال مستحق اجرت المثل است.

اجرت المثل موضوع عوض منافع املاک و اموالی است که یکطرف دعوی، طرف دیگر را از آن محروم نموده است و دادگاه ها تعیین آنرا بر عهده کارشناس می گذارند.

اجرت المثل مال الاجاره دوره ای است که در آن زمان ملک اجاره نامه ندارد یا زمان اجاره آن تمام شده است. برای کارشناسی میزان اجرت المثل حتماً محدوده زمانی و اتمام عقد اجاره مستاجر (تاریخ شروع و پایان) باید مشخص و معین باشد.

ماده ۴۹۴ قانون مدنی مقرر می دارد:

« عقد اجاره به محض انقضاء مدت برطرف می شود و اگر پس از انقضاء آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود، اگرچه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد، وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد. مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.»

۳- سرقفلی^۱:

قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶، ماده ۶

« هرگاه مالک ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند مگر آنکه ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد.

۱. حقوق کارشناسی، دکتر یوسف زاده، جزوه آموزشی پذیرفته شدگان ماده ۲۷ نظام مهندسی، صفحه ۱۱۷

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید، پس از پایان مدت اجاره، مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲- در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلۀ روز را دارد.»

ماده ۷ همان قانون :

« هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد، مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید، در این صورت مستأجر می تواند از موجر یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حق خود دریافت نماید.»

ماده ۸ همان قانون مقرر می دارد:

« هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه کند.»

۴- حق کسب و پیشه و تجارت یا حقوق تجاری :

حقوق تجاری حقوقی است که با انعقاد عقد اجاره برای کاسب یا تاجر یا پیشه ور به موجب قانون ایجاد می شود و در اثر آن مستأجر تحت شرایط قانون مذکور، موقعیت کسبی با ثباتی پیدا می کند و می تواند حق اساسی خود را که عبارت از حق کار کردن است تحت یکی از عناوین کسب یا پیشه یا تجارت، اعمال کند. این حق تاحدی، شبیه حقی است که کارگر مشمول قانون

کار دارد که بر اساس آن موقعیت شغلی باثباتی پیدا می کند و در صورتی که به علتی از کار کنار گذاشته شود حق مطالبه خسارت پیدا می کند. ولی دامنۀ شمول آن همه مشاغل نیست بلکه مشاغلی است که تحت سه عنوان مذکور قرار می گیرند.

با توجه به آنچه که گفتیم **فرق های اساسی سرقفلی با حق کسب یا پیشه یا تجارت** که در اینجا به اختصار از آن تحت عنوان حقوق تجاری نام می بریم به شرح زیر است :

۱- **حقوق تجاری** فقط در قلمرو قانون روابط موجر و مستاجر (ر.م.م) ایجاد می شود و قلمرو این قانون جاهایی است که توسط وزارت دادگستری آگهی شده باشد. به عبارت دیگر ایجاد حقوق تجاری با محدودیت مکانی مواجه است و در جاهایی که اجرای قانون ر.م.م. آگهی نشده، حقوق تجاری به وجود نمی آید هر چند که اجاره به منظور کسب یا پیشه یا تجارت باشد.

در حالیکه **سرقفلی** محدودیت مکانی ندارد و با توجه به عرف حاکم و با توجه به مقررات قانون ر.م.م. مصوب ۱۳۷۶، در تمام نقاط کشور قابل تصور است.

۲- با توجه به پاراگراف دوم همچنین تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون مذکور حقوق تجاری قبل از عقد اجاره وجود ندارد بلکه با عقد اجاره برای مستاجر ایجاد می شود.

ولی سرقفلی امتیازی است که موجر ضمن عقد اجاره به مستاجر می دهد و در ازاء آن پولی دریافت می کند. یعنی قیمت آن امتیاز است که قبل از عقد اجاره وجود داشته و به مستاجر واگذار شده است. به عبارت دیگر **حقوق تجاری مبنای قانونی دارد و سرقفلی مبنای قراردادی دارد.**

۳- با توجه به تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون ر.م.م. حقوق تجاری اختصاص به مستاجر دارد و آن را فقط با سند رسمی می توان منتقل کرد در حالیکه سرقفلی چنین قیدی ندارد و با قرارداد عادی هم قابل انتقال است.

۴- با توجه به ماده ۳۰ قانون ر.م.م. که دلالت بر امری بودن مقررات قانون مذکور دارد، حقوق تجاری را نمی توان اسقاط نمود. یعنی طرفین نمی توانند در ضمن عقد اجاره شرط کنند که برای مستاجر حقوق تجاری ایجاد نشود و یا مستاجر این حقوق را از خود اسقاط نماید ولی

سرقفلی وقتی که در اثر قرارداد به مستأجر منتقل شد مستأجر می تواند مانند هر حق دیگری آن را اسقاط نماید.

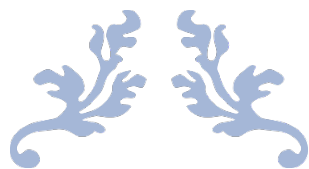
بطور خلاصه :

سرقفلی مربوط به ملک و جزء ذاتی ملک است و بستگی دارد به :

- ۱- موقعیت و مرغوبیت محل
- ۲- شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است
- ۳- وضع محل مورد اجاره از نظر نوع بنا.

حق کسب و پیشه و تجارت مربوط به رونق کار و درآمد است. نکات موثر در حق کسب و پیشه و تجارت عبارتند از :

- ۱- محل و میزان سرمایه گذاری
- ۲- نوع کسب
- ۳- طول مدت اشتغال به کسب
- ۴- درآمد و سود خالص



تفکیک و افراز

ملک مشاع و مفروز



منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست دوازدهم

تفکیک، افراز و تقسیم^۱

تفکیک :

تفکیک در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن است.

در اصطلاح حقوق ثبت، تفکیک عبارت است از تجزیه کردن مال غیر منقول به قطعات کوچکتر.

عناصر تفکیک عبارتند از :

- ۱- غیر منقول اعم از خانه، دکان، زمین
 - ۲- عدم اشاعه در آن، و در صورت اشاعه، عدم افراز سهم مشاع یعنی قطعات مفروز شده (تفکیک شده) هم مشاع باقی می ماند.
- مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت است.

افراز :

عبارتست از جدا کردن سهم مشاع شریک با شرکا، به عبارت دیگر تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنان.

به عبارت دیگر افراز تقسیم ارزشی ملک طبق سهام مالکین مختلف است.

"افراز در غیر منقول بکار می رود و تقسیم عموم و شمول دارد نسبت به هر گونه مال"

در افراز اقدام با واحد ثبتی محلی است که ملک در آنجا قرار دارد و در صورت وصول اعتراض نسبت به تصمیم واحد ثبتی اقدامات بعدی در دادگاه خواهد بود. تصمیم واحد ثبتی در مورد افراز ظرف مدت ۱۰ روز قابل اعتراض در دادگاه است. ضمناً اگر جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد، مرجع اقدام اداره ثبت است و اگر جریان ثبتی خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی دادگاه حقوقی محل است.

تقسیم :

تقسیم اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن (مثل ترکه متوفی که بین ورثه تقسیم می‌شود) و می‌تواند شامل اموال منقول و غیر منقول باشد.

در اصطلاح حقوق مدنی تقسیم عبارت است از جداسازی سهم شرکا در مال، و تقسیم نامه سند رسمی یا عادی است که بیان کننده تقسیم مال مشاع باشد.

در مورد افراز با توجه به اینکه سهم هریک از شرکا مشخص شده و سند مالکیت آن بنام وی صادر می‌شود، تقسیم موضوعیت ندارد و آنچه بیشتر مصطلح است، تقسیم بعد از تفکیک است و نحوه عمل به این ترتیب است که شرکای ملک پس از تنظیم صورتمجلس تفکیکی و ارسال آن به دفتر اسناد رسمی، می‌توانند با حضور در دفترخانه و با تنظیم و امضای تقسیم‌نامه رسمی قطعات تفکیکی را به نسبت سهم مشاعی خود بین هم تقسیم نمایند و اداره ثبت به استناد تقسیم نامه مذکور، اسناد مالکیت بنام شرکا صادر می‌نماید.

ملک مشاع، ملک مفروز، عرصه، اعیان

ملک مشاع :

ملک مشاع عبارتست از ملکی که چند مالک دارد که سهم هریک از ۶ دانگ کل مشخص است ولی این سهم از ملک جدا و مشخص نشده است و همه شرکا به نسبت سهم خود در هر ذره از ملک شریک هستند.

ملک مفروز :

مفروز یعنی محدود شده، به این معنی که سهم هر مالک با توجه به دانگ آن و موقعیت محل مفروز، مشخص می‌شود. در این حالت شخص درخواست افراز می‌نماید.

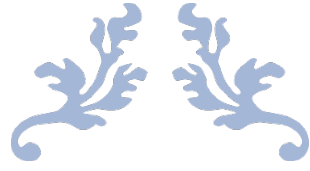
عرصه^۱ :

منظور از عرصه زمین مملوک است.^۲ منظور از زمین مملوک زمینی است که مالک دارد. زمین را از این جهت «عرصه» هم نامیده اند که محلی است برای استقرار اعیان. عرصه در مقابل اعیانی یا اعیان قرار می‌گیرد منظور از اصطلاح اعیانی که در مقابل عرصه به کار می‌رود جمع «عین» نیست بلکه مراد اصلی از اعیان، اموال غیر منقولی است که توسط متصرف در عرصه مستقر شده است^۳ مانند خانه، چاه، قنات، درخت، استخر و غیره.^۴

اعیان^۵:

گاهی کلمهٔ اعیان را با «باء نسبت» یعنی «اعیانی» به کار می‌برند. اعیانی اصطلاحی است در مقررات ثبتی و در حقوق ثبت که بیشتر در مقابل عرصه به کار می‌رود و منظور از آن تمام آثار غیرمنقولی است که توسط انسان در عرصه پدید آمده اعم از اینکه طبیعی باشد مانند درخت یا مصنوعی باشد مانند ساختمان و اعم از اینکه در ارتفاع باشد مانند بنا یا در عمق باشد مانند چاه و در برخی موارد به حق ایجاد اعیان هم اطلاق می‌شود به این معنی که وقتی گفته میشود شخصی در زمینی حق اعیانی دارد چنین تلقی می‌کنند که حق ایجاد اعیان در آن زمین متعلق به آن شخص است.

-
۱. حقوق کارشناسی، اطلاعات عمومی حقوقی جهت کارشناسان و داوران، کتاب آموزشی پذیرفته شدگان کارشناسی عمومی سازمان نظام مهندسی، دکتر مرتضی یوسف زاده
 ۲. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، اعیانی
 ۳. حتی گاهی دیده شده که فضای مجازی عرصه را هم اعیانی بنامند بدون اینکه واقعاً مال غیر منقولی روی عرصه وجود داشته باشد.
 ۴. ر.ک. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق
 ۵. حقوق کارشناسی، اطلاعات عمومی حقوقی جهت کارشناسان و داوران، کتاب آموزشی پذیرفته شدگان کارشناسی عمومی سازمان نظام مهندسی، دکتر مرتضی یوسف زاده



امور ثبتي



منتخب كتاب كانون و كتاب نظام

بخش هشتم

امور ثبتی و ارزیابی
زمین و مسکن - مسائل
و موارد کارشناسی

سوال ۱۸۳ - اجاره بها، اجرت المثل، اجور گذشته را تعریف کنید

(سال ۸۶ و ۷۱/۱۲/۲) معماری

پاسخ :

اجاره بها

اجاره بها، اجاره روز است.

قانون مدنی

ماده ۴۶۶ - اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره‌دهنده را "موجر" و اجاره‌کننده را "مستأجر" و مورد اجاره را "عین مستأجره" گویند.

اجرت المثل و اجرت المسمی

هرگاه کسی بر حسب اذن صریح یا ضمنی از مال غیر استیفا منفعت کند، صاحب مال مستحق اجرت المثل است.

اجرت المثل موضوع عوض یا منافع املاک و اموالی است که یکطرف دعوی، طرف دیگر را از آن محروم نموده است و دادگاه‌ها تعیین آنرا بر عهده کارشناس می‌گذارند.

اجرت المثل مال الاجاره دوره ای است که در آن زمان ملک اجاره نامه ندارد یا زمان اجاره آن تمام شده است. برای کارشناسی میزان اجرت المثل حتماً محدوده زمانی و اتمام عقد اجاره مستاجر (تاریخ شروع و پایان) باید مشخص و معین باشد.

حقوق کارشناسی، دکتر یوسف زاده، جزوه آموزشی پذیرفته شدگان ماده ۲۷ نظام مهندسی، صفحه ۱۲۵

گفتار هفتم - کارشناسی در تعیین اجرت المثل

قبل از شروع بحث لازم است معنی اجرت المثل را بدانیم: اجرت در اینجا به معنای کرایه (مال الاجاره) یا قیمتی است که در مقابل استفاده از منافع (عین مال یا خدمتی) بر عهده شخصی مستقر می‌شود. جمع اجرت، اجور نامیده می‌شود. (اجور جمع مکسر اجرت است)

مال الاجاره بر دو نوع است: اجرت المسمی و اجرت المثل

اجرت المسمی ارزش منافع مال مورد اجاره است که با توافق بین طرفین تعیین می‌شود. به عبارت دیگر اجاره بهایی است که بین موجر و مستأجر توافق شده است و جنبه قراردادی دارد. وقتی در اجاره نامه تعیین می‌کنند

که اجاره بها فلان مبلغ است، این مبلغ را اجرت المسمی می‌گویند. و اجرت المسمی برای مدت اجاره اعتبار دارد. (اجرت المسمی، مال الاجاره در مدت معین است).

اجرت المثل ارزش منافع امثال و نظایر محل مورد اجاره است که جنبه غیر قراردادی دارد. یعنی بعد از پایان مدت اجاره که قانوناً اجاره منتفی می‌شود و اجاره بهای قراردادی بین طرفین وجود ندارد و ادامه تصرف مستأجر چه با اذن باشد و چه بدون اذن نمی‌تواند مجانی باشد و مستأجر باید در صورت ادامه تصرف اجاره ای را که برای امثال این گونه محلها نوعاً تعیین می‌شود، به مالک بپردازد و این اجاره اجرت المثل نام دارد.

(اجرت المثل = اجرت المسمی + تعديلات اجاره در طول مدتی که قرارداد اجاره پایان یافته است)

ماده ۴۹۴ قانون مدنی مقرر می‌دارد

« عقد اجاره به محض انقضاء مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضاء آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود، اگر چه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد، وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد. مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.»

اجور گذشته همان اجاره های گذشته است .

سوال ۱۸۴ - سرقفلی، حق کسب، حق پیشه، حق تجارت را تعریف کنید

(سال ۸۶ و ۷۱/۱۲/۲) معماری

پاسخ :

حقوق کارشناسی، دکتر یوسف زاده، جزوه آموزشی پذیرفته شدگان ماده ۲۷ نظام مهندسی، صفحه ۱۱۷

سرقفلی

قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶، ماده ۶

« هرگاه مالک ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند مگر آنکه ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید، پس از پایان مدت اجاره، مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

تبصره ۲- در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.»

ماده ۷ همان قانون

«هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد، مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید، در این صورت مستأجر می تواند از موجر یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حق خود دریافت نماید.»

ماده ۸ همان قانون مقرر می دارد

«هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه کند.»

حق کسب و پیشه و تجارت یا حقوق تجاری

حقوق تجاری حقوقی است که با انعقاد عقد اجاره برای کاسب یا تاجر یا پیشه ور به موجب قانون ایجاد می شود و در اثر آن مستأجر تحت شرایط قانون مذکور، موقعیت کسبی با ثباتی پیدا می کند و می تواند حق اساسی خود را که عبارت از حق کار کردن است تحت یکی از عناوین کسب یا پیشه یا تجارت، اعمال کند. این حق تاحدی، شبیه حقی است که کارگر مشمول قانون کار دارد که بر اساس آن موقعیت شغلی با ثباتی پیدا می کند و در صورتی که به علتی از کار کنار گذاشته شود حق مطالبه خسارت پیدا می کند. ولی دامنه شمول آن همه مشاغل نیست بلکه مشاغلی است که تحت سه عنوان مذکور قرار می گیرند.

با توجه به آنچه که گفتیم فرق‌های اساسی سرقفلی با حق کسب یا پیشه یا تجارت که در اینجا به اختصار از آن تحت عنوان حقوق تجاری نام می بریم به شرح زیر است :

۱- حقوق تجاری فقط در قلمرو قانون روابط موجر و مستأجر (ر.م.م.) ایجاد می شود و قلمرو این قانون جاهایی است که توسط وزارت دادگستری آگهی شده باشد. به عبارت دیگر ایجاد حقوق تجاری با محدودیت مکانی مواجه است و در جاهایی که اجرای قانون ر.م.م. آگهی نشده، حقوق تجاری به وجود نمی آید هر چند که اجاره به منظور کسب یا پیشه یا تجارت باشد. در حالیکه سرقفلی محدودیت مکانی ندارد و با توجه به عرف حاکم و با توجه به مقررات قانون ر.م.م. مصوب ۱۳۷۶، در تمام نقاط کشور قابل تصور است.

۲- با توجه به پاراگراف دوم همچنین تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون مذکور حقوق تجاری قبل از عقد اجاره وجود ندارد بلکه با عقد اجاره برای مستأجر ایجاد می شود. ولی سرقفلی امتیازی است که موجر ضمن عقد اجاره به مستأجر می دهد و در ازاء آن پولی دریافت می کند. یعنی قیمت آن امتیاز است که قبل از عقد اجاره وجود داشته و

به مستأجر واگذار شده است. به عبارت دیگر حقوق تجاری مبنای قانونی دارد و سرقفلی مبنای قراردادی دارد.

۳- با توجه به تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون ر.م.م. حقوق تجاری اختصاص به مستأجر دارد و آن را فقط با سند رسمی می توان منتقل کرد در حالیکه سرقفلی چنین قیدی ندارد و یا قرارداد عادی هم قابل انتقال است.

۴- با توجه به ماده ۳۰ قانون ر.م.م. که دلالت بر امری بودن مقررات قانون مذکور دارد، حقوق تجاری را نمی توان اسقاط نمود. یعنی طرفین نمی توانند در ضمن عقد اجاره شرط کنند که برای مستأجر حقوق تجاری ایجاد نشود و یا مستأجر این حقوق را از خود اسقاط نماید ولی سرقفلی وقتی که در اثر قرارداد به مستأجر منتقل شد مستأجر می تواند مانند هر حق دیگری آن را اسقاط نماید.

بطور خلاصه :

سرقفلی مربوط به ملک و جزو ذاتی ملک است و بستگی دارد به :

۱- موقعیت و مرغوبیت محل

۲- شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است

۳- وضع محل مورد اجاره از نظر نوع بنا

حق کسب و پیشه و تجارت مربوط به رونق کار و درآمد است. نکات موثر در حق کسب و پیشه و تجارت عبارتند از :

۱- محل و میزان سرمایه گذاری

۲- نوع کسب

۳- طول مدت اشتغال به کسب

۴- درآمد و سود خالص

سوال ۱۸۵ - عرصه و اعیان و ملک مفروز و ملک مشاع را تعریف کنید

(سال ۷۱ و ۶۸)

پاسخ :

تعریف های منابع مختلف کمی متفاوت هستند:

۱- حقوق کارشناسی، دکتر یوسف زاده، جزوه آموزشی پذیرفته شدگان ماده ۲۷ نظام مهندسی،

عرصه

منظور از عرصه زمین مملوک است منظور از زمین مملوک زمینی است که مالک دارد. زمین را از این جهت عرصه هم نامیده اند که محلی است برای استقرار اعیان. عرصه در مقابل اعیانی یا اعیان قرار می‌گیرد منظور از اصطلاح اعیانی که در مقابل عرصه به کار می‌رود جمع «عین» نیست بلکه مراد اصلی از اعیان، اموال غیر منقولی است که توسط متصرف در عرصه مستقر شده است. مانند خانه، چاه، قنات، درخت، استخر و غیره.^۳

اعیان

گاهی کلمه اعیان را با «یاء نسبت» یعنی «اعیانی» به کار می‌برند. اعیانی اصطلاحی است در مقررات ثبتی و در حقوق ثبت که بیشتر در مقابل عرصه به کار می‌رود و منظور از آن تمام آثار غیرمنقولی است که توسط انسان در عرصه پدید آمده اعم از اینکه طبیعی باشد مانند درخت یا مصنوعی باشد مانند ساختمان و اعم از اینکه در ارتفاع باشد مانند بنا یا در عمق باشد مانند چاه و در برخی موارد به حق ایجاد اعیان هم اطلاق می‌شود به این معنی که وقتی گفته میشود شخصی در زمینی حق اعیانی دارد چنین تلقی می‌کنند که حق ایجاد اعیان در آن زمین متعلق به آن شخص است.

ملک مشاع

ملک مشاع عبارتست از ملکی که چند مالک دارد که سهم هریک از ۶ دانگ کل مشخص است ولی این سهم از ملک جدا و مشخص نشده است.

ملک مفروز

مفروز یعنی محدود شده، به این معنی که سهم هر مالک با توجه به دانگ آن و موقعیت محل مفروز، مشخص می‌شود. در این حالت شخص درخواست افراز مینماید.

۲- ارزیابی املاک، مهندس شاهرخ ابراهیمی، کانون کارشناسان رسمی دادگستری، صفحه ۴ و ۱۲

زمین: به ملکی اطلاق می‌شود که مالک آن حق احداث اعیان و انجام هر نوع تغییرات مجاز مانند تقسیم به قطعات مختلف و غیره را در زمین داشته باشد.

۱- دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق. اعیانی

۲- حتی گاهی دیده شده که فضای محاذی عرصه را هم اعیانی بنامند بدون اینکه واقعاً مال غیر منقولی روی عرصه وجود داشته باشد.

۳- ر.ک. دکتر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق.

عرصه : به ملکی گفته میشود که لزوما مالک زمین و اعیان یکی نباشند. مانند املاک وقفی که مالک اعیان حتما مالک عرصه نیست و در واقع عرصه بصورت استیجاری و در اختیار مالک اعیان قرار می گیرد.

املاک مشاع : املاکی هستند که چند نفر شریک بصورت مشاع و جدا نشده مالکیت آنرا دارند و همه شرکا به نسبت سهم خود در هر ذره از ملک شریک هستند.

افراز : تقسیم ارزشی ملک طبق سهام مالکین مختلف است.

سوال ۱۸۶ - برای ارزیابی و تعیین بهای دقیق یک واحد آپارتمان از یک مجموعه ساختمانی دارای سند مالکیت اختصاصی و بررسی کلیه عوامل موثر، حداقل مدارکی که باید در دسترس کارشناس قرار گیرد در کدامیک از گزینه های زیر درج شده است ؟

(سال ۸۱/۲/۲۷)

- ۱- سند مالکیت مادر، سند مالکیت اختصاصی، گواهی پایان کار، قبض های آب و برق و گاز و تلفن
 - ۲- سند مالکیت اختصاصی، صورت جلسه تفکیکی، گواهی پایان کار، قبض های آب و برق و گاز و تلفن
 - ۳- سند مالکیت اختصاصی، بنچاق، صورتجلسه تفکیکی، قبض های عوارض نوسازی، آب و برق و گاز و تلفن
 - ۴- سند مالکیت اختصاصی، قبض های عوارض نوسازی، آب و برق و گاز و تلفن
- پاسخ (۲)

سوال ۱۸۷ - چهار نفر مشترکا مالک شش دانگ یکدستگاه آپارتمان به مساحت ۱۲۰ مترمربع در بخش دو تهران می باشند که میزان اجاره بهای توافق شده جهت آن ۱,۳۵۰,۰۰۰ ریال در ماه می باشد. میزان مالکیت احدی از شرکا (۲/۷۵) سهم از ۴۵ سهم چهار و نیم دانگ مشاع از شش دانگ آپارتمان مزبور می باشد. میزان سهم نامبرده از کل اجاره بهای ماهیانه را تعیین فرمائید

(سال ۷۰/۸/۲۸)

۱- ۶۵,۰۰۰ ریال

۴- ۱۳۵,۰۰۰ ریال

۳- ۵۵,۰۰۰ ریال

۴- ۱۲۵,۰۰۰ ریال

پاسخ:

$$۶۱,۸۷۵ \text{ ریال} = ۱,۳۵۰,۰۰۰ \times \frac{۲/۷۵}{۴۵} \times \frac{۴/۵}{۶}$$

نزدیکترین پاسخ شماره (۱) است.

سوال ۱۸۸ - اگر ارزش یک قطعه زمین به مساحت ۵,۰۰۰ مترمربع برابر با ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال باشد، ارزش قطعه زمین دیگری به مساحت ۵۰۰ مترمربع که دارای موقعیت مشابه باشد، چقدر است؟
(سال ۷۰/۸/۲۸)

پاسخ:

هرچند که تجربیات شخصی و طولانی در امر کارشناسی و آزمون و خطاهای مکرر منتج به جداولی مانند بند ۲ گردیده است، ولی در نهایت آنچه که قیمت زمین کوچک و بزرگ را مشخص میکند، "بازار" است.

ارزیابی املاک، مهندس شاهرخ ابراهیمی، کانون کارشناسان رسمی دادگستری، تیر ماه ۱۳۸۶، صفحه ۲۴

۱۲-۱- ارزیابی زمین ها :

چنانچه شرایط دو زمین کاملاً یکسان باشند، با دو برابر شدن مساحت زمین، واحد بهای قیمت زمین بزرگتر کمتر از واحد بهای قیمت زمین کوچکتر خواهد بود. ضریب تقلیل برابر است با :

برای املاک با مرغوبیت کم ضریب تقلیل قیمت = ۰/۸۵

برای املاک با مرغوبیت متوسط ضریب تقلیل قیمت = ۰/۹۰

برای املاک خیلی مرغوب ضریب تقلیل قیمت = ۰/۹۵

حداکثر کاهش قیمت تا ۹۰٪ اعمال می گردد (برای زمینهای خیلی بزرگ). قیمت نهایی زمین با در نظر گرفتن دیگر شرایط زمین بزرگتر تعیین می گردد (وضعیت خیابانها و دسترسی های زمین، تعداد "بر" های زمین و غیره)

با در نظر گرفتن فرض فوق می توان قیمت زمین بزرگتر را حساب کرد:

ردیف	مساحت مترمربع	ضریب واحد بهای قیمت نسبت به ردیف بالاتر	قیمت واحد مترمربع تومان
۱	۵۰۰	۱.۰۰	X
۲	۱.۰۰۰	۰/۹۰	۰/۹۰X
۳	۲.۰۰۰	۰/۹۰	۰/۸۱X
۴	۴.۰۰۰	۰/۹۰	۰/۷۲۹X
۵	۸.۰۰۰	۰/۹۰	۰/۶۵۶X

بنابر این واحد بهای قیمت زمین ۵,۰۰۰ متری نسبت به ۵۰۰ متری برابر خواهد شد با:

$$(0/729 - (0/656 - 0/729) \times (1,000 / 4,000)) X = 0/711 X$$

بنابر این نسبت واحد بهای قیمت زمینی که ۱۰ برابر بزرگ شده باشد برابر با ۰/۷۱۱ برابر قیمت زمین کوچکتر است. پس برای این زمین خواهیم داشت:

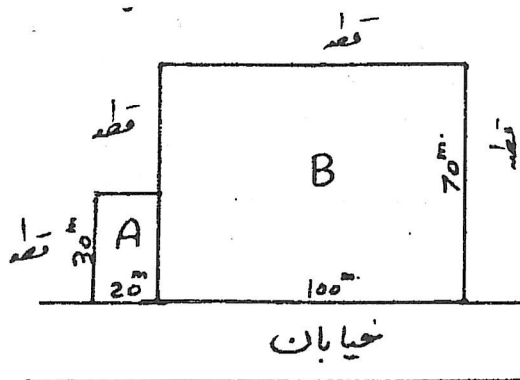
قیمت هر مترمربع زمین ۵,۰۰۰ متری = ۵,۰۰۰ / ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۲۰۰,۰۰۰ ریال بر مترمربع

قیمت هر مترمربع زمین ۵۰۰ متری = (۰/۷۱۱) / ۲۰۰,۰۰۰ = ۲۸۱,۲۹۴ ریال بر مترمربع

قیمت کل زمین ۵۰۰ متری = ۲۸۱,۲۹۴ × ۵۰۰ = ۱۴۰,۶۴۷,۰۰۰ ریال

سوال ۱۸۹ - قطعه زمین A به مساحت ششصد مترمربع از قرار مترمربعی ده هزار تومان به طور عادلانه جدیداً بفروش رفته است. ارزش کل قطعه زمین B به مساحت هفت هزار مترمربع را محاسبه کنید. (دو زمین در کنار هم و در یک شرایط هستند)

(سال ۶۸/۱۲/۱۹)



پاسخ :

ردیف	مساحت مترمربع	ضریب نسبت قیمت نسبت به ردیف بالاتر	نسبت قیمت واحد مترمربع	قیمت واحد تومان
۱	۶۰۰	۱/۰۰	X	۱۰.۰۰۰
۲	۱.۲۰۰	۰/۹۰	۰/۹۰ X	۹.۰۰۰
۳	۲.۴۰۰	۰/۹۰	۰/۸۱ X	۸.۱۰۰
۴	۴.۸۰۰	۰/۹۰	۰/۷۲۹ X	۷.۲۹۰
۵	۹.۶۰۰	۰/۹۰	۰/۶۵۶ X	۶.۵۶۰

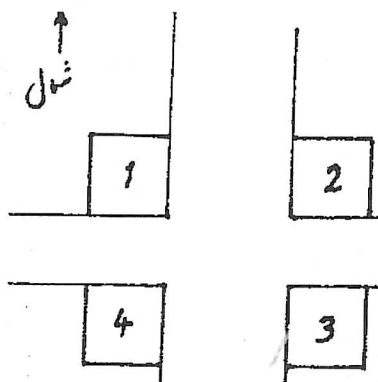
قیمت هر مترمربع زمین ۷,۰۰۰ متری برابر خواهد بود با :

$$۶,۵۶۰ + (۷,۲۹۰ - ۶,۵۶۰) \times ((۹,۶۰۰ - ۷,۰۰۰) / (۹,۶۰۰ - ۴,۸۰۰)) = ۶,۹۵۵$$

$$۷,۰۰۰ \times ۶,۹۵۵ = ۴۸,۶۸۵,۰۰۰ \text{ تومان}$$

سوال ۱۹۰ - کدامیک از این ۴ قطعه زمین در ۴ طرف چهارراه مرغوبتر است؟

(سال ۷۰/۸/۲۸)



۱. شمال شرق

۲. شمال غرب

۳. جنوب شرق

۴. جنوب غرب

پاسخ: (۴)

عوامل موثر در مرغوبیت ملک عبارتند از :

- ۱- نور آفتاب غرب در زمین های واقع در شرق خیابان، از مرغوبیت آنها می کاهد (۱ و ۴ مرغوبترند)
- ۲- قطعه زمین های شمالی، بعلت نیاز به ایجاد حیاط خلوت در شمال زمین (برای نورگیری)، نسبت به زمین های واقع در جنوب خیابان مرغوبیت کمتری دارند (۳ و ۴ از این نظر مرغوبترند).
- ۳- زمین هایی که بعلت " بَر " خیابان بودن و امکان افزایش متراژ بصورت بالکن و کنسول در سمت خیابان در آنها، ارزش افزوده ای خواهند داشت. هرچه این امکان کنسول شدن بیشتر باشد، ملک مرغوبتر است. (زمین ۴ و ۳ از دو بَر این امکان را دارند) .
- ۴- بنابراین مرغوبترین زمین شماره ۴ است.

سوال ۱۹۱ - خانه ای قیمت عرصه و اعیان آن ۸,۰۰۰,۰۰۰ تومان است و قیمت اعیانی آن ۱,۸۴۰,۰۰۰ تومان است. بهای مقدار ۵ سهم از ۷ سهم از دو دانگ از شش دانگ آنرا به کسر ثمنیه اعیان محاسبه کنید:

سال (۶۸/۱۲/۱۹)

پاسخ :

سهم ارث زن برابر یک هشتم از اعیان است (ثمنیه اعیان). بنابر این سهم زن خواهد شد :

$$\text{تومان } ۵۴,۷۶۱ = ۱,۸۴۰,۰۰۰ \times \frac{۱}{۸} \times \left(\frac{۱}{۸}\right) \times \left(\frac{۲}{۶}\right) \times \left(\frac{۵}{۷}\right)$$

سهم بقیه وراث برابر است با

$$\text{تومان } ۱,۸۵۰,۰۰۰ = ۱,۹۰۴,۷۶۱ - ۵۴,۷۶۱ = ۱,۹۰۴,۷۶۱ \times \left(\frac{۵}{۷}\right) \times \left(\frac{۲}{۶}\right) \times \left(\frac{۵}{۷}\right)$$

سوال ۱۹۲ - اگر شماره پلاک ثبتی ملک بوسیله عدد ۱۸/۱۶ مشخص شده باشد، کدام عدد مربوط به

پلاک اصلی است؟

(سال ۷۰/۸/۲۸)

پاسخ:

شانزده فرعی از هجده اصلی

سوال ۱۹۳ - در یک ساختمان سه طبقه سه واحد آپارتمان جنوبی دارای حیاط مشاعی هستند ولی دسترسی به حیاط مشاعی فقط از آپارتمان طبقه همکف امکان پذیر است. کدام یک از پاسخ های زیر صحیح است؟

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)

- ۱- دسترسی به حیاط، فقط در انحصار طبقه همکف خواهد بود
- ۲- طبقه اول و دوم می توانند با هزینه خود بانصب پلکان آهنی از طبقه خود به حیاط دسترسی پیدا نمایند
- ۳- مالکین طبقه اول و دوم می توانند درخواست احداث راهرو در آپارتمان طبقه همکف برای دسترسی به حیاط بنمایند
- ۴- هیچکدام از روشهای فوق

پاسخ (۱)

دستورالعمل تفکیک آپارتمانها، قوه قضائیه، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شماره ۱/۴۱/۱۴۲۲۱ مصوب ۱۳۸۲/۵/۲۰

بند ۱۰- هرچند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمانها به بام و حیاط که جزو مشترکات می باشند ضروری است، لکن با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایان کار صادره از شهرداریها مبادرت به انجام تفکیک می نمایند، عدم دسترسی بعضی از آپارتمانها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی باشد، ولی باید موضوع اشتراک و عدم دسترسی در صورتجلس تفکیکی توضیح داده شود و در موقع انتقال آپارتمانها به خریداران تفهیم و در اسناد انتقال و اسناد مالکیت ذکر گردد.

سوال ۱۹۴ - یک مجموعه مسکونی شامل ۸ واحد آپارتمان هر یک به مساحت ۱۲۰ مترمربع و عرصه به مساحت ۳۲۰ مترمربع می باشد. قدرالسهم هریک از آپارتمانها از عرصه را تعیین کنید

(سال ۷۱/۱۲/۲)

پاسخ :

سهم هر واحد از زمین به نسبت مساحت آپارتمان آنها می باشد.

$$\text{سهم هر واحد از عرصه} = \frac{۳۲۰}{۸} = ۴۰ \text{ مترمربع}$$

سوال ۱۹۵ - عمر ساختمان را چگونه تشخیص می دهید؟

(سال ۶۸/۱۲/۱۹)

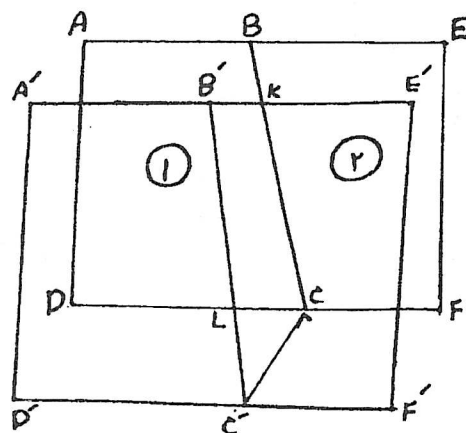
پاسخ :

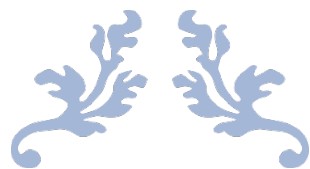
عوامل تشخیص عمر ساختمان

- ۱- طراحی معماری ۲- طرح نما ۳- نوع استفاده از مصالح ساختمانی ۴- نحوه اجرای تاسیسات ۵- سیستم سازه و باربری ۶- فرسودگی ساختمان و میزان ترک ها (نوع و میزان فرسودگی) ۷- مدارک شامل پروانه ساختمان و تاریخ نصب کنتورهای آب و برق و گاز ۸- نوع مصالح تاسیسات برقی و مکانیکی و یراق آلات و درو پنجره ۹- موقعیت مکانی بنا در بافت شهری ۱۰- نوع تاسیسات سرمایش و گرمایش و تامین آب شرب

سوال ۱۹۶ - محل واقعی دو ملک ثبت شده به پلاکهای ۱ و ۲ با نقاط ABCD و BEFC در کروکی مشخص شده و در محل موجود است. ولی مالکین دو ملک بصورت A'B'C'D' & B'E'F'C' تصرف دارند. مقدار تعارض بین دو پلاک ۱ و ۲ چقدر است؟

(سال ۷۱/۲/۲۵)





تشخیص عمر ساختمان



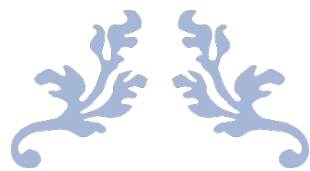
منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

پیوست نهم

تشخیص عمر ساختمان

عوامل تشخیص عمر ساختمان عبارتند از :

- ۱- طراحی معماری
- ۲- طرح نما
- ۳- نوع استفاده از مصالح ساختمانی
- ۴- نحوه اجرای تاسیسات
- ۵- سیستم سازه و باربری
- ۶- فرسودگی ساختمان و میزان ترک ها (نوع و میزان فرسودگی)
- ۷- مدارک شامل پروانه ساختمان، تاریخ نصب کنتورهای آب و برق و گاز
- ۸- نوع مصالح تاسیسات برقی و مکانیکی و یراق آلات و در و پنجره
- ۹- موقعیت مکانی بنا در بافت شهری
- ۱۰- نوع تاسیسات سرمایشی و گرمایشی و تامین آب شرب



تَرک در راه و ساختمان



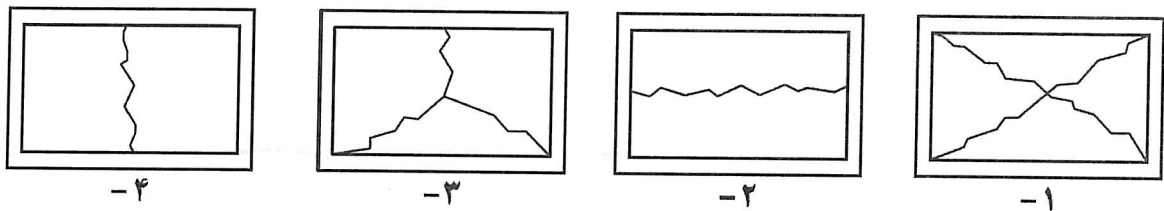
منتخب کتاب کانون و کتاب نظام

بخش هفتم

تَرک در راه و
ساختمان

سوال ۱۷۰ - حالت کلی شکست یک دیوار آجری محصور بین کلافهای قائم و افقی تحت بار زلزله شبیه کدامیک از اشکال زیر است ؟

(سال ۱۳۸۴)

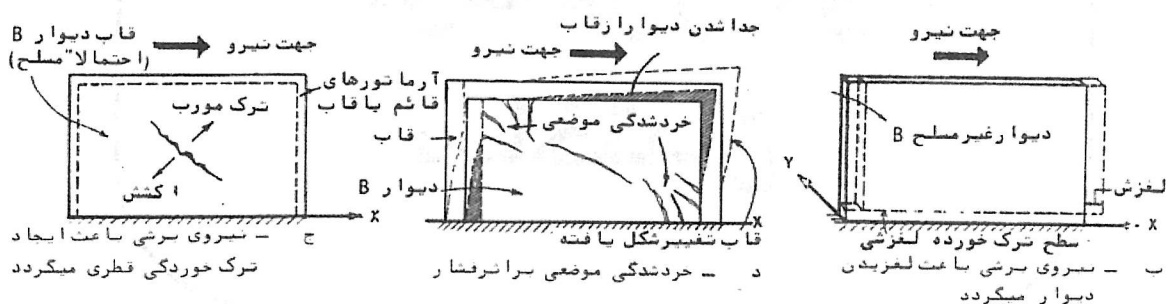


پاسخ: (۱)

نیروهای ناشی از زلزله بصورت رفت و برگشت خواهند بود و بنابراین ترکهای ایجاد شده نیز باید متقارن باشند. همانطوریکه در شکل‌های زیر دیده می‌شوند، این ترکها در امتداد عمود بر قطرها که تحت کشش قرار میگیرند، ایجاد می‌گردند.

زلزله و ساختمانهای متداول، روشهای پایدارسازی ساختمانها در برابر زلزله، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن ۵۵، چاپ سوم، صفحه ۱۰

شکل نحوه خرابی دیوارهای مجزا



سوال ۱۷۱ - علت اصلی ترکهای پوست سوسماری (موزائیکی) در روسازی‌های آسفالته چیست؟

(سال ۷۶، ۷۱، ۷۱ و ۶۸)

۱- ضعیف بودن زیرسازی راه

۲- عدم رعایت نحوه پخش و کوبیدن آسفالت

۳- پایین بودن درجه نفوذ قیر

۴- هیچکدام

پاسخ: (۱)

نشریه ۵۵

فصل ۲۴ بند ۲۴-۲-۲-۳ ترکهای آسفالت

بند ب- ترکهای پوسته سوسماری یا موزائیکی

این ترکها به صورت چند ضلعیهای کوچکی به شکل نقش روی پوست سوسمار ایجاد می‌شوند، در اکثر موارد علت موزائیکی شدن آسفالت، عدم مقاومت کافی قشرهای زیرین و یا عدم تکافوی ضخامت آسفالت است، برای ترمیم آنها باید آسفالتهای ترک خورده را برداشته و قشرهای زیرین را که اغلب آب در آنها نفوذ نموده است، بیرون آورد و با مصالح مرغوب زیرسازی پر کرد و خوب کوبید و پس از اجرای پریم‌کت با قیر MC2 با مخلوط لکه‌گیری پیش‌ساخته، به نحوی که در بند ۲۴-۲-۲-۱ گفته شده است، آن را پر کرد.

سوال ۱۷۲ - اگر قسمتی از سطح آسفالت نشست کرده و بصورت موزائیکی در آمده باشد، برای مرمت

آن به چه نحو باید عمل کرد؟

(سال ۷۶، ۷۱، ۷۱ و ۶۸)

پاسخ:

به پاسخ سوال ردیف قبل مراجعه شود.

سوال ۱۷۳ - ترکهای موزاییکی آسفالت در اثر چه عواملی بوجود می‌آید؟

(سال ۷۶، ۷۱، ۷۱ و ۶۸)

پاسخ:

به پاسخ سوال ردیف قبل مراجعه شود.

سوال ۱۷۴ - علت ایجاد ترکهای هلالی آسفالت در جاده‌ها عبارت است :

(سال ۷۹/۱۱/۱۴ و ۱۳۸۶)

۱- نیروهای مماسی حاصل از ترمز وسائط نقلیه و فقدان چسبندگی کافی بین لایه‌های آسفالت

۲- نشست غیر مجاز بستر راه

۳- نشست‌های حاصل از تغییرات دما

۴- عدم اجرای همزمان آسفالت خطوط مجاور هم

پاسخ: (۱)

نشریه ۵۵

بخش ۲۴-۲-۳- ترکهای آسفالت

بند ت- ترکهای هلالی شکل

این ترکها به علت عدم چسبندگی قشر آسفالت گرم به زیرسازی آن و یا در اثر نچسبیدن قشرهای آستر و رویه به یکدیگر، ایجاد و در نتیجه در اثر فشار افقی حاصله از حرکت چرخهای وسائط نقلیه ظاهر می‌شوند، برای مرمت این قبیل ترکها باید آسفالت اطراف ترک را آنقدر برداشت تا چسبندگی کافی بین آسفالت و سطح زیرین آن مشاهده شود و آنگاه گودال را برابر بند ۲۴-۲-۲، آماده و با قیر MC۲ پریمکت و سپس با مخلوط لکه‌گیری پیش‌ساخته، پر نمود و خوب کوبید.

سوال ۱۷۵ - در یک تیر بتن آرمه با مقطع مستطیلی تحت اثر لنگر پیچشی امتداد و موقعیت ترکهای

حاصله چه خواهد بود ؟

(سال ۷۹ و ۸۴)

۱- ترکها عمود بر محور تیر به طور مجزا در طول تیر

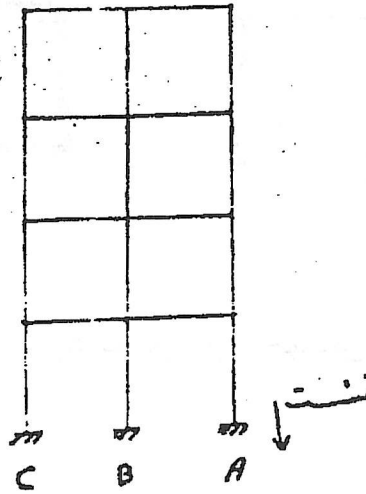
۲- ترک‌های مورب به طور مجزا در طول تیر

۳- ترک‌های پیوسته مارپیچی در طول تیر

۴- هیچکدام

پاسخ: (۳)

سوال ۱۷۶ - در یک ساختمان چهار طبقه که با اسکلت فلزی و با دیوارهای آجری در داخل قاب‌ها ساخته شده و دارای پی‌های منفرد و با شناژ بین پایه‌ها است، چنانکه ساختمان در پایه A دچار نشست بشود:



الف - سیستم ترک‌هایی که در دیوارهای بین قاب‌های این ساختمان بوجود خواهد آمد در همه طبقات ترسیم نمایید.

ب - آیا ضخامت ترک‌ها در همه طبقات به یک اندازه هستند؟ به چه دلیل؟ شرح دهید.

(سال ۷۵/۵/۲۵ اصفهان)

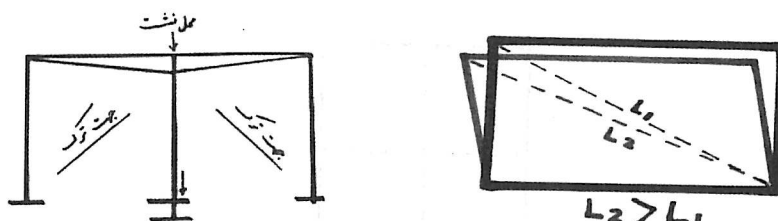
پاسخ:

الف - بعلت نشست پایه A، طول قطر گذرنده از نقطه A افزایش یافته و باعث بروز ترک‌هایی عمود بر این قطر میشود. ب - بعلت آنکه سازه دارای اسکلت فلزی است، در تمام طبقات ضخامت ترک‌ها به یک اندازه خواهد بود. پ - فقط در ساختمان‌های آجری باربر ممکن است عرض ترک‌ها در طبقات کم شود.

کتاب نشست و ترک‌های ساختمان، شاهرخ ابراهیمی، کانون کارشناسان دادگستری، آذر ۱۳۸۸، صفحه ۴ و ۵

در شکل زیر تغییر شکل یک قاب مستطیلی شکل و ازدیاد طول یکی از قطرهای آن نشان داده شده است. بدیهی است که پس از تغییر شکل، قاب بصورت متوازی الاضلاع در می‌آید و در نتیجه طول قطر قاب، بعد از تغییر شکل، بیشتر از طول قطر اولیه و لذا $L_1 < L_2$ خواهد بود. وقوع نشست در ساختمان معمولاً باعث ایجاد حداقل

دو ترک با جهت های متفاوت در دیوارهای مجاور محل نشست میشود



سوال ۱۷۷ - ترک خوردگی ۴۵ درجه نسبت به افق و ترک خوردگی ضربدری ۴۵ درجه نسبت به افق در دیوارها علامت چیست؟
(سال ۱۳۸۲ خراسان)

پاسخ :

- ۱- ترک ۴۵ درجه نسبت به افق، حاصل از برش ناشی از نشست ستونها می باشد.
- ۲- ترک ضربدری ۴۵ درجه نسبت به افق، ناشی از اعمال نیروی افقی زلزله (درجهت صفحه دیوار) به دیوار محصور در داخل شناژها است.
- ۳- چنانچه در جهت عمود بر صفحه دیوار، نیرویی به دیوار اعمال گردد (مانند ضربه بار جرثقیل به دیوار) میتواند در آن ترک ضربدری ایجاد کند.

سوال ۱۷۸ - ترکهای کوتاه در گوشه کف پنجره روی سفیدکاری ها در اثر چیست؟
(سال ۶۹/۱۱/۱۴)

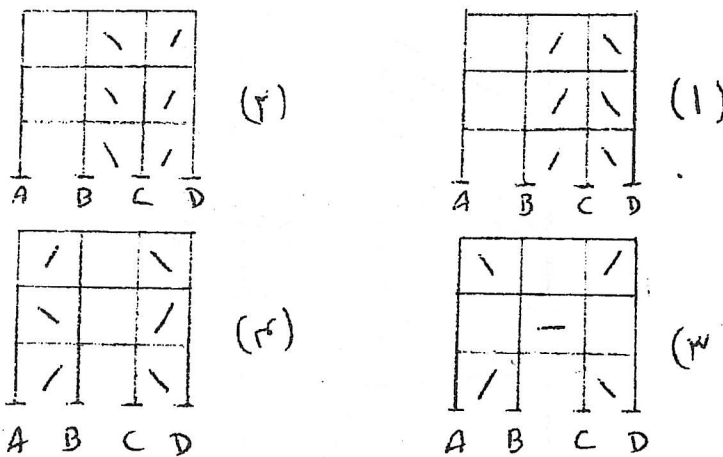
- ۱- نشست پی
- ۲- اختلاف نیروی عکس العمل ناشی از وزن دیوار
- ۳- انقباض و انبساط سازه
- ۴- هیچکدام

پاسخ : (۴)

این ترکها بعلت اختلاف جنس مصالح پنجره و اندود گچ و و یکسان نبودن ضریب انبساط حرارتی شان و انقباض و انبساط آنها، ایجاد می شود.

سوال ۱۷۹ - در ساختمانی که با اسکلت فلزی، بدون بادبند و با سقف تیر آهن و طاق ضربی و با پی های منفرد ساخته شده است، پایه مربوط به ستون "C" نشست نموده، انتظار می رود در دیوارهای ساختمان کدام ترکها دیده شوند؟

(سال ۶۹/۱۱/۱۴)

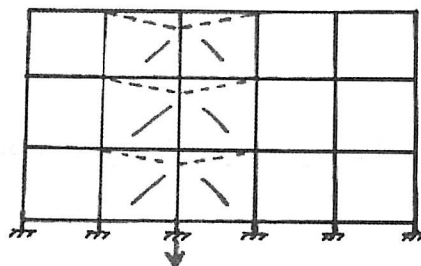


پاسخ: (۱)

کتاب نشست و ترک های ساختمان، شاهرخ ابراهیمی، کانون کارشناسان دادگستری، آذر ۱۳۸۸، صفحه ۴ و ۶

وقوع نشست در ساختمان معمولاً باعث ایجاد حداقل دو ترک با جهت های متفاوت (و متقارن) در دیوارهای مجاور محل نشست میشود.

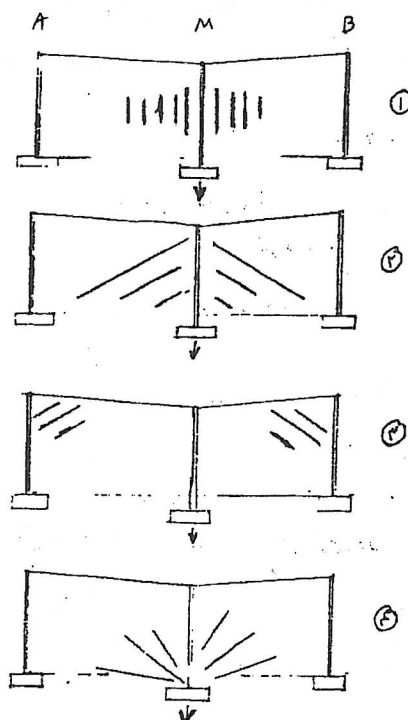
در شکل زیر جهت ترک های ایجاد شده در نتیجه وقوع نشست در یک ستون در یک ساختمان سه طبقه ملاحظه میشود.



محل ایجاد نشست

سوال ۱۸۰ - ساختمانی با ستونهای فلزی و فونداسیون بتنی مربع شکل جداگانه برای هر ستون احداث گردیده است. اگر ستون میانی M نسبت به دو ستون کناری A و B نشست نماید، در دیوارهای دو طرف ستون نشست کرده کدامیک از سیستم‌های ترک نشان داده شده در اشکال مقابل در دیوارهای جانبی بوجود خواهد آمد؟

(سال ۷۱/۲/۲۵)

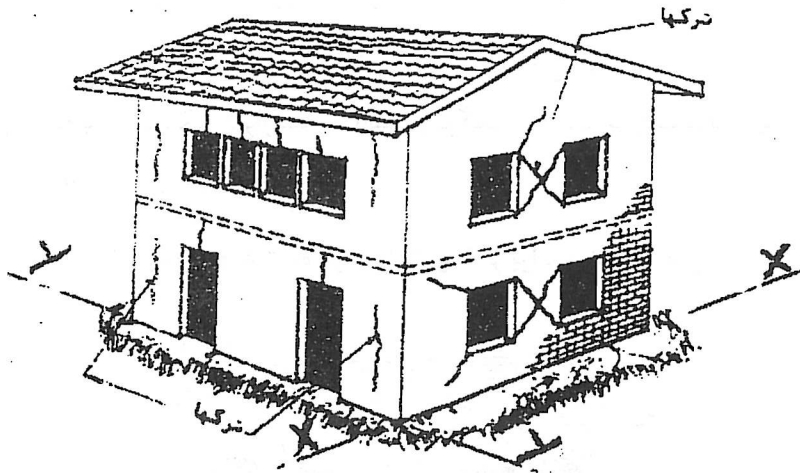


- ۱- ترک‌های قائم در دو طرف ستون نشست کرده
- ۲- ترک‌های مورب در نزدیکی ستون نشست کرده
- ۳- ترک‌های مورب در دورترین گوشه از محل نشست کرده
- ۴- ترک‌های موربی که از محل نشست شروع می‌شود

پاسخ: (۲)

سوال ۱۸۱ - امتداد ترکهای ایجاد شده در دیوارهای باربر یک ساختمان آجری مطابق شکل در امتداد:

(سال ۷۹/۱۱/۱۴)



۱- محور X ها است

۲- محور Y ها است

۳- محور X ها و سپس Y ها است

۴- محور Y ها و سپس X ها است

پاسخ: (۱)

سوال به غلط طرح شده است. سوال صحیح آن است که: "امتداد ترکهای ایجاد شده در ساختمان، ناشی از حرکت افقی زلزله در امتداد محور X است یا در امتداد محور Y است؟"

کتاب زلزله و ساختمانهای متداول، روشهای پایدار سازی ساختمانها در برابر زلزله، هوشنگ عبدشریف آبادی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن ۵۵، چاپ سوم، ۱۳۷۰ صفحه ۲۶

بند ۲-۶-۱- خرابی دیوارهای باربر

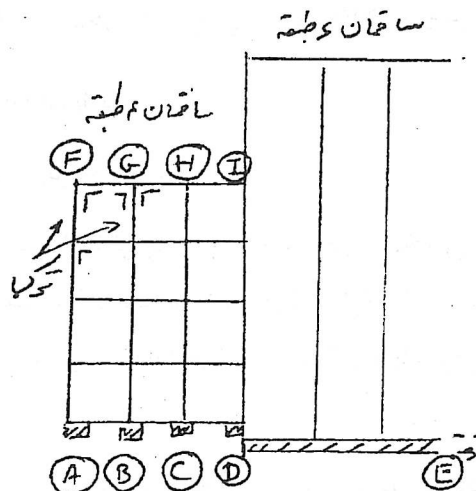
نحوه خرابی در دیوارهای باربر به شرح زیر است:

بند ۲- خرابی ناشی از برش که با ترکهای مورب ضربدری تشخیص داده می‌شوند. این ترکها بر اثر کشش و فشار مورب در داخل عضو ساختمان ایجاد می‌شوند. اینگونه ترکها از گوشه‌های بازشوها یا از وسط جرزها شروع می‌شوند و توسعه می‌یابند. ممکن است این قبیل شکستگی‌ها باعث فروریختن تمام و یا قسمتی از ساختمان گردند (شکل زیر)

بند ۳- هنگامی که نیروی زلزله عمود بر سطح دیوار است، دیوار ممکن است در اثر خمش خراب شود. در اینحالت ترکهای ناشی از تنش کششی بصورت قائم در وسط، دو انتها و در گوشه‌های دیوار پدید می‌آید و هرچه

از آنجایی که نیروی زلزله در دو امتداد ساختمان بطور هم زمان اثر می‌کند، تنش خمشی و تنش برشی با یکدیگر جمع شده و شکستگی دیوار معمولاً ناشی از ترکیب دو حالت می‌باشد. بنابراین خرابی دیوارها و جرزها نتیجه ترکیب دو عمل خمش و برش است.

(سال ۱۴۰۱/۷۵)



۱- نشست در پایه A

۲- نشست در پایه D

۳- نشست فونداسیون گسترده DE

۴- انقباض و انبساط یکی از ستونهای BG یا AF

پاسخ: (۴)

شکل ترکها مشابه با ترکهای ناشی از انقباض و انبساط اسکلت می باشند .

ترکهای ناشی از نشست سازه، عمود بر جهت تنشهای کششی ایجاد شده در دیوار و با زاویه ۴۵ درجه نسبت به افق شکل می گیرند.

مرجع آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری

رشته راه و ساختمان | عمران و معماری

نویسندگان:

دکتر امیر حسین خلوتی

مهندس امیر علی خلوتی

منتخب



درسنامه کامل، حاوی نکات مهم و پر کاربرد از مباحث کلیدی آزمون‌ها
پاسخ تشریحی آزمون‌های ۸۶، ۸۸ و ۹۰ بر اساس آخرین ویرایش مقررات ملی

منتخب کتاب مروری بر مفاهیم حقوقی کارشناسان رسمی

- قانون کارشناس رسمی دادگستری (۱۷۳)
- مروری بر قانون مدنی (۱۷۸)
- مسئولیت مدنی (۱۸۱)
- آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (۱۸۲)
- مروری بر قوانین پیش فروش (۱۸۴)
- تملک آپارتمانها (۱۸۷)
- روابط موجر و مستاجر (۱۸۸)
- مروری بر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (۱۹۲)

۶ فصل

مروری بر مفاهیم حقوقی مرتبط با کارشناسان رسمی دادگستری رشته راه و ساختمان

■ در این فصل سعی گردیده است تا تعریف مهم و نکات کاربردی حقوقی که در قوانین مختلف بکار برده شده‌اند در چهار بخش مطابق ذیل طبقه‌بندی و گردآوری شود. لازم به توضیح است قوانینی که در بخش‌های مختلف این فصل استفاده شده‌اند، قوانینی می‌باشند که در آنها به حدود وظایف و اختیارات کارشناسان رسمی اشاره شده است و براساس تحلیل آماری دوره‌های قبلی آزمون، بیشترین سوالات از این منابع بوده‌اند.

۱-۶. قانون کارشناس رسمی دادگستری به همراه آیین‌نامه اجرایی

۲-۶. آشنایی با مفاهیم حقوقی برای مهندسان (مروری بر قانون مدنی، مسئولیت مدنی و آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی)

۳-۶. مروری بر قوانین پیش‌فروش ساختمان، تملک آپارتمان‌ها و روابط موجر و مستاجر

۴-۶. مروری بر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

۱-۶. قانون کارشناس رسمی دادگستری به همراه آیین نامه اجرایی

۱-۱-۶. قانون: «قانون کارشناسان رسمی دادگستری».

۱-۱-۱-۶. کانون استان در مراکز استان‌ها با وجود حداقل سی نفر کارشناس رسمی مقیم تشکیل می‌گردد.

۱-۱-۲-۶. اهداف هر کانون به شرح زیر است:

الف) ایجاد زمینه لازم برای شکل و جذب نیروهای متخصص و متعهد به منظور ارائه خدمات کارشناسی و تلاش در جهت تأمین و تعمیم عدالت در امور مربوطه.

ب) فراهم آوردن موجبات تعالی علمی و تجربی کارشناسان عضو.

پ) تنظیم و اداره امور کارشناسان عضو در کارهای مربوط به کارشناسی در حدود مقررات.

ت) نظارت مستمر بر نحوه عمل و رفتار کارشناسان عضو جهت حصول اطمینان از حسن جریان امور کارشناسی.

ث) ایجاد ارتباط و مبادله اطلاعات تخصصی و فنی بین کارشناسان عضو از طریق شورای عالی کارشناسان با مؤسسات مشابه در سایر کشورها با رعایت مقررات موضوعه.

۱-۱-۳-۶. ارکان هر کانون به شرح زیر است:

الف) مجمع عمومی؛

الف-۱. اعضای مجمع عمومی هر کانون از کارشناسان رسمی آن کانون و همچنین کارشناسان رسمی نزدیکترین استان مجاور که به لحاظ فقدان کانون مستقل عضو آن کانون هستند و دارای پروانه کارشناسی معتبر بوده و در حال تعلیق نباشند تشکیل می‌گردد.

الف-۲. وظایف و اختیارات مجمع عمومی عادی به شرح زیر است:

۱- بررسی گزارش سالیانه عملکرد کانون و اتخاذ تصمیم درباره آن پس از استماع گزارش بازرسان.

۲- بررسی و تصویب صورت‌های مالی سالیانه کانون پس از استماع گزارش بازرسان.

۳- بررسی و تصویب خط مشی و برنامه و بودجه سال آینده کانون به پیشنهاد هیأت مدیره.

۴- رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به سایر موارد پیشنهادی که در محدوده وظایف کانون توسط هیأت مدیره در دستور جلسه قرار گیرد.

۵- تصویب اخذ وام و اعتبار برای کانون به پیشنهاد هیأت مدیره.

۶- گزارش عملکرد و صورت‌های مالی سالانه پس از تصویب مجمع عمومی، توسط هیأت مدیره هر کانون برای شورای عالی کارشناسان ارسال خواهد شد.

۷- انتخاب اعضای هیأت مدیره و بازرسان و دادستان انتظامی کانون.

ب) هیأت مدیره

ب-۱. هیأت مدیره در کانون تهران دارای یازده نفر عضو اصلی و سه نفر عضو علی‌البدل و در سایر کانون‌ها دارای پنج نفر عضو اصلی و دو نفر عضو علی‌البدل خواهد بود که برای مدت چهار سال انتخاب می‌شوند. جلسات هیأت مدیره در کانون تهران با حضور حداقل هفت نفر و در سایر کانون‌ها با حضور حداقل سه نفر تشکیل و رسمیت خواهد یافت.

ب-۲. وظایف هیأت مدیره هر کانون به قرار زیر است:

۱- اداره امور کانون

۲- اتخاذ تصمیم درخصوص اجازه صدور و تمدید پروانه کارشناسی و نیز ابلاغ کارآموزی برای افراد واجد شرایط.

۳- دعوت برای تشکیل مجامع عمومی و اجرای تصمیمات آنها.

۴- قبول شکایات و عندالاجتضاء ارجاع به دادسرای انتظامی کانون برای تعقیب کارشناس رسمی.

ب-۳. وظایف هیئت رئیسه و هیئت نظارت مجامع عمومی عبارتند از:

۱- ایجاد نظام در برگزاری انتخابات.

۲- توزیع اوراق اخذ رأی پس از امضاء و مهر نمودن.

۳- مراقبت در جمع‌آوری، شمارش و قرائت آراء.

۴- تنظیم و امضاء صورتجلسه برگزاری انتخابات و تهیه فهرست متخبران به ترتیب تعداد آراء مکسبه.

۵- اعلام نتیجه انتخابات به شورای عالی جهت صدور احکام مربوط.

۶- اعلام تخلف به دادسرای انتظامی در صورت اطلاع از وقوع تخلف کارشناس رسمی.

۷- اظهار نظر مشورتی نسبت به مسایل و موضوعات ارجاعی از طرف کلیه دستگاه‌ها اعم از وزارتخانه‌ها و

مؤسسات و شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی.

۸- تصویب معاملات جاری، استخدام و عزل و نصب کارکنان.

۹- اجرای سایر وظایفی که در این قانون برای هیأت مدیره پیش‌بینی شده است.

ب-۴. رئیس هر کانون بالاترین مقام اداری و اجرایی آن کانون بوده و دارای وظایف ذیل است:

۱- ابلاغ مصوبات هیأت مدیره کانون و اجرای آنها برحسب مورد.

۲- نظارت بر حسن جریان کلیه امور اجرایی و اداری.

۳- حفظ حقوق و منافع و اموال کانون.

- ۴- امضای پروانه کارشناسان رسمی و صدور آن بعد از تصویب هیأت مدیره کانون مربوطه.
- ۵- نمایندگی کانون در نزد مراجع قانونی و اشخاص حقیقی.
- ۶- ارجاع به داوری و صلح و سازش پس از تصویب هیأت مدیره کانون.
- ۷- تهیه و تنظیم بودجه سالانه و پیشنهاد به هیأت مدیره.
- ۸- اخذ وام و اعتبار پس از پیشنهاد هیأت مدیره کانون و تصویب مجمع عمومی.
- ۹- انجام امور اداری و مالی و معاملاتی و استخدامی و عزل و نصب کارکنان کانون با رعایت مقررات مربوط.
- ۱۰- امضای قراردادهای و اسناد تعهدآور کانون مربوط، به اتفاق یک نفر از اعضای هیأت مدیره با انتخاب هیأت مدیره کانون مذکور.

پ) بازرسان

- پ-۱. وظایف و اختیارات بازرسان در شورای عالی عبارتست از:
 - ۱- مانند سایر اعضای شورای عالی در جلسات شورای مزبور با داشتن حق رأی شرکت نموده و در تعیین خط‌مشی و سایر تصمیمات سهم می‌باشند.
 - ۲- هر زمان که لازم بدانند می‌توانند امور مالی شورای عالی را مورد بررسی و حسابرسی قرار داده و اگر در زمینه نگهداری حساب‌ها و مسائل مالی به مواردی از وجود نقص و یا سوء جریان برخورد نمودند موضوع را به رئیس شورای عالی جهت طرح در جلسات آن شورا گزارش نمایند و چنانچه رئیس شورای عالی از طرح موضوع خودداری نماید، بازرسان می‌توانند موضوع نواقص احتمالی را مستقیماً در شورای عالی مطرح نمایند.
- پ-۲. وظایف و اختیارات بازرسان در هیئت مدیره کانون‌ها به شرح زیر است:
 - ۱- بازرسان می‌توانند در جلسات هیئت مدیره بدون داشتن حق رأی شرکت نمایند.
 - ۲- بازرسان اختیار دارند بدون دخالت در امور اجرایی بر عملیات کانون نظارت داشته و دفاتر و اسناد و مدارک و اطلاعات مورد نیاز را بدون آنکه وقفه‌ای در فعالیت‌های اجرایی کانون ایجاد شود مطالبه و مورد بررسی قرار دهند.
 - ۳- بازرسان موظفند صورت‌های مالی مصوب هیئت مدیره کانون را که حداقل دو هفته قبل از تشکیل مجمع عمومی سالیانه تهیه و در اختیارشان قرار می‌گیرد، مورد رسیدگی قرار داده و نظر خود را ظرف حداکثر پنج روز قبل از تشکیل مجمع عمومی در اختیار هیئت مدیره جهت طرح در مجمع عمومی قرار دهند و گزارش سالیانه خود را بر اساس ماده (۲۰) قانون به مجمع عمومی ارائه نمایند.

جدول ۶-۱. تخلفات و مجازات‌های انتظامی

تخلف	مجازات
عدم حضور در مراجع صالحه در وقت مقرر بدون عذر موجه	درجه ۱. توبیخ با درج در پرونده کارشناس در کانون.
توسل به معاذیری که خلاف بودن آنها بعداً ثابت شود.	درجه ۲. محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت یک سال.
مسامحه و سهل‌انگاری در اظهارنظر، هر چند مؤثر در تصمیمات مراجع صلاحیتدار باشد یا نباشد.	درجه ۳. محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال.
تسلیم اسناد و مدارک به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن را ندارند و یا امتناع از تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت دارند.	درجه ۳. محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال.
سوءرفتار و اعمال خلاف شئون‌ات شغلی.	درجه ۴. محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از سه ماه تا یک سال.
نقض قوانین و مقررات در اظهارنظر کارشناسی.	درجه ۵. محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از یک ماه تا سه سال.
انجام کارشناسی و اظهارنظر با وجود جهات رد قانونی.	درجه ۵. محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از یک ماه تا سه سال.
انجام کارشناسی و اظهارنظر در اموری که خارج از صلاحیت کارشناس است.	
انجام کارشناسی و اظهارنظر برخلاف واقع و تبانی.	
انجام کارشناسی و اظهارنظر با پروانه‌ای که اعتبار آن منقضی شده باشد.	درجه ۶. محرومیت دائم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی.
افشاء اسرار و اسناد محرمانه	درجه ۶. محرومیت دائم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی.
اخذ وجه یا مال یا قبول خدمت مازاد بر تعرفه دستمزد و هزینه مقرر در قوانین یا دستورات مراجع صلاحیتدار.	
انجام کارشناسی و اظهارنظر در زمان تعلیق، محرومیت از حقوق اجتماعی و یا اثبات فقد شرایط موضوع ماده (۱۵) این قانون.	

پ-۳. هیأت مدیره هر کانون مکلف است از تمدید پروانه کارشناسی رسمی کسانی که سه بار ظرف سه سال به مجازات‌های انتظامی محکوم می‌شوند خودداری کند. اینگونه کارشناسان رسمی می‌توانند پس از مدت دو سال از تاریخ لغو پروانه مجدداً تقاضای تمدید پروانه کارشناسی رسمی نمایند مگر اینکه به مجازات انتظامی محرومیت دائم یا موقت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی محکوم شده باشند.

ت) دادسرا و دادگاه انتظامی

ت-۱. مرجع رسیدگی به تخلفات انتظامی کلیه کارشناسان هر استان، دادگاه انتظامی مربوطه می‌باشد. شرایط اعضا:

۱- یک نفر حقوقدان که حداقل ده سال سابقه کار داشته باشد به انتخاب رئیس قوه قضائیه.

۲- رئیس هیأت مدیره کانون مربوطه یا یکی از اعضای هیأت مدیره به انتخاب رئیس کانون.

۳- یک نفر کارشناس رسمی در رشته مربوط به انتخاب رئیس کانون مربوطه.

۲- مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای قابل تجدیدنظر، دادگاه تجدیدنظر کارشناسان رسمی می‌باشد که در تهران مستقر می‌گردد و اعضای آن به شرح ذیل انتخاب می‌گردند:

۱- یک نفر حقوقدان با ده سال سابقه کار به انتخاب رئیس قوه قضائیه.

۲- رئیس شورای عالی کارشناسان یا نماینده وی.

۳- یک نفر کارشناس در رشته مربوطه به انتخاب شورای عالی کارشناسان.

ث) شورای عالی: «شورای عالی کارشناسان رسمی»

ث-۱. شورای عالی کارشناسان متشکل از هیجده نفر عضو به انتخاب کارشناسان کل کشور به تناسب تعداد کارشناسان عضو هر کانون در تهران تشکیل می‌گردد.

ث-۲. وظایف و اختیارات شورای عالی کارشناسان به قرار زیر است:

۱- اقدامات لازم برای ارتقاء سطح خدمات کارشناسی در سراسر کشور از طریق سیاستگذاری، برگزاری دوره‌های آموزشی، بازآموزی، گردهمایی، هم‌اندیشی و همچنین برگزاری آزمون سالیانه براساس نیاز مناطق کشور و تدوین مقررات مربوط به رشته‌ها و گروه‌ها.

۲- تدوین مقررات و ضوابط صلاحیت علمی و فنی متقاضیان کارشناسی و نیز ضوابط ارتقاء صلاحیت عملی، جغرافیایی و نقل و انتقال کارشناسان رسمی برابر مقررات این قانون.

۳- تدوین نظامنامه‌های مربوط به تشکیل و شرح وظایف کمیسیون‌های مشورتی علمی و فنی و سایر کمیسیون‌های خاص.

۴- تعیین تعرفه عضویت و پیشنهاد حق‌الزحمه کارشناسی جهت ارائه به مراجع ذیربط.

۵- بررسی و تصویب یا رد پیشنهادات کانون‌ها در محدوده ضوابط و مقررات.

۶- تدوین و تصویب نظامنامه‌های مالی، معاملاتی و استخدامی کانون‌ها.

۷- تدوین و بازنگری در ضوابط و روش‌های کارشناسی و اظهارنظر در خصوص استعلامات و ارائه رویه واحد در امور کارشناسان.

۸- نظارت بر حسن انجام انتخابات کانون‌ها در حوزه‌های انتخابات استانی با رعایت مقررات مربوطه.

۹- نظارت بر اجرای مقررات توسط ارکان هر کانون و اعلام تخلفات آنان به مراجع ذی‌ربط.

۱۰- تعیین نماینده جهت شرکت در مجامع بین‌المللی و مجامع داخلی از قبیل قانون‌گذاری، اجرایی و قضائی.

۱۱- صدور احکام انتصاب اعضای هیات مدیره، رؤسا و دادستان‌های انتظامی هر کانون.

۱۲- انجام سایر وظایف مقرر در قوانین و مقررات.

۲-۶. آشنایی با مفاهیم حقوقی برای مهندسان (مروری بر قانون مدنی و مسئولیت مدنی و آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی)

۱-۲-۶. قانون مدنی

اموال بر دو قسم است: منقول و غیرمنقول

۱-۲-۶-۱. در اموال غیرمنقول

۱- مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از این که استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.

۲- حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.

انتفاع، در لغت به معنای نفع گرفتن و سود بردن بوده و در اصطلاح فقه نیز این واژه دارای دو معنی است. در معنای نخست به مفهوم حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از ملک غیربهره‌مند شود و در معنای دوم نیز، به مفهوم بهره‌مندی است. از اتفاق نیز در لغت به معنای رفاقت کردن است و در اصطلاح حقوقی عبارت از حق کسی در ملک دیگری، برای کمال استفاده از ملک خود است. در قانون مدنی، حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد، استفاده کند. در حق انتفاع، مال در مالکیت شخصی و منافع نیز ملک شخص دیگری است و فقط شخص دارای حق انتفاع، حق استفاده و بهره‌برداری از آن را دارد، نه حق مالکیت بر آن. حق انتفاع یکی از شاخه‌ها و مراتب مالکیت است که طی قراردادی به شخص واگذار می‌شود؛ پس جزء اموال وی محسوب می‌شود.

۳- حق انتفاع از اشیای غیرمنقول، مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر، از قبیل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجعه به اموال غیرمنقوله، از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن، تابع اموال غیرمنقول است.

۴- ارتفاق، حقی است برای شخص، در ملک دیگری.

۵- صاحبان املاک می‌توانند در ملک خود هر حقی را که بخواهند نسبت به دیگری قرار دهند در این صورت، کیفیت استحقاق، تابع قرارداد و عقدی است که مطابق آن، حق داده شده است.

تفاوت حق ارتفاق با حق انتفاع

۱- حق ارتفاق اختصاص به مال غیرمنقول دارد اما حق انتفاع ممکن است به مال منقول یا غیرمنقول اختصاص یابد.

۲- حق ارتفاق برای ملک است اما حق انتفاع برای شخص.

۳- حق ارتفاق دایمی است اما حق انتفاع جز در موارد خاص، موقت است.

۶- دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می‌شود مگر این‌که قرینه یا دلیلی برخلاف آن موجود باشد.

۷- مخارج دیوار مشترک بر عهده کسانی است که در آن شرکت دارند.

۸- حریم، مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد.

۹- اشیایی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون این‌که به خود یا محل آن خرابی وارد آید، منقول است.

۱۰- کلیه دیون، از قبیل قرض و ثمن مبیع و مال‌الاجاره عین مستأجره از حیث صلاحیت محاکم، در حکم منقول است ولو این‌که مبیع یا عین مستأجره از اموال غیرمنقوله باشد.

۱۱- مصالح بنایی از قبیل سنگ و آجر و غیره، که برای بنایی تهیه شده یا به واسطه خرابی از بنا جدا شده باشد مادامی که در بنا به کار نرفته داخل منقول است.

۱۲- اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد و افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه به هر یک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحات نامیده می‌شود مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد.

۱۳- عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر متنفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد.

۱۴- رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد.

۱۵- وقف عبارت است از این‌که عین مال، حبس و منافع آن تسبیل شود.

۱۶- تملک حاصل می‌شود:

۱- به احیا اراضی موات و حیا از اشیا مباحه

۲- به وسیله عقود و تعهدات

۳- به وسیله اخذ به شفعه

۴- به ارث

۶-۲-۱. در احیای اراضی موات و مباحه

۱- مراد از احیای زمین آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف، آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت، درختکاری، بنا ساختن و غیره قابل استفاده نمایند.

۲- مقصود از حیا از تصرف و وضع ید است یا مهیا کردن وسایل تصرف و استیلا.

۳- دفینه، مالی است که در زمین یا بنایی دفن شده و برحسب اتفاق و تصادف پیدا می‌شود.

- ۴- عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.
- ۵- عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله، حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه.
- ۶- عقد جایز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد آن را فسخ کند.
- ۷- عقد ممکن است که نسبت به یک طرف لازم باشد و نسبت به طرف دیگر جایز.
- ۸- عقد خیار آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.
- ۹- عقد منجز آن است که تأثیر آن برحسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود.
- ۱۰- اقاله به هر لفظ یا فعلی واقع می‌شود که دلالت بر به هم زدن معامله کند.

فرق اقاله با فسخ

- ۱- فسخ از ایقاعات به شمار می‌آید ولی اقاله از عقود.
- ۲- اقاله عقدی است با توافق و رضایت به همراه اراده طرفین و موضوع آن انهدام عقد اول است در حالی که فسخ به علت قانونی است و شاید رضایت طرف دیگر حائز اهمیت نباشد.
- ۳- اقاله را می‌توان با توافق طی سند عادی یا رسمی اجرا نمود ولی در فسخ حکم دادگاه منبعث از جواز قانونی اصل صحت آن است.
- ۴- اقاله با انعقاد عقد دوم صورت می‌گیرد ولی فسخ عقد دوم ندارد.
- ۵- فسخ به علت قانون است ولی اقاله علتش رضایت طرفین و اراده و قصد آنان است.

- ۱۱- ابرا عبارت از این است که دائن از حق خود به اختیار صرف‌نظر نماید.
- ۱۲- غصب، استیلا بر حق غیر است به نحو عدوان اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است.
- ۱۳- بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم.
- ۱۴- بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است و یا چیزی که مالیت و یا منفعت عقلایی ندارد یا چیزی که بایع، قدرت بر تسلیم آن ندارد باطل است مگر این که مشتری، خود قادر بر تسلیم باشد.
- ۱۵- تدلیس عبارت است از عملیاتی که موجب فریب طرف معامله شود.
- ۱۶- معاوضه عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، مالی می‌دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می‌کند بدون ملاحظه این که یکی از عوضین مبیع و دیگری ثمن باشد.
- ۱۷- اجاره عقدی است که به موجب آن، مستأجر، مالک متافع عین مستأجره می‌شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.
- ۱۸- مضاربه عقدی است که به موجب آن احد متعاملین سرمایه می‌دهد با قید این که طرف دیگر با آن تجارت کرده و در سود آن شریک باشند. صاحب سرمایه، مالک و عامل، مضارب نامیده می‌شود.

۱۹- جماعه عبارت است از التزام شخصی به ادای اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از این که طرف، معین باشد یا غیرمعین.

۲۰- شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه.

۲۱- کسی که در ملک دیگری حق ارتفاق دارد نمی‌تواند مانع از تقسیم آن ملک بشود ولی بعد از تقسیم، حق مزبور به حال خود باقی می‌ماند.

۲۲- ودیعه عقدی است که به موجب آن یک نفر مال خود را به دیگری می‌سپارد برای آن که آن را مجاناً نگاه دارد. ودیعه‌گذار مودع و ودیعه‌گیر را مستودع یا امین می‌گویند.

۲۳- عاریه عقدی است که به موجب آن احد طرفین به طرف دیگر اجازه می‌دهد که از عین مال او مجاناً متفع شود. عاریه‌دهنده را معیر و عاریه‌گیرنده را مستعیر گویند.

۲-۲-۶. قانون مسئولیت مدنی

۱- اگر در اثر آسیبی که به بدن یا سلامتی کسی وارد شده در بدن او نقصی پیدا شود یا قوه کار زیان‌دیده کم گردد و یا از بین برود و یا موجب افزایش مخارج زندگانی او بشود وارد کننده زیان مسئول جبران کلیه خسارات مزبور است. دادگاه جبران زیان را به رعایت اوضاع و احوال قضیه به طریق مستمری و یا پرداخت مبلغی دفعتهً واحده تعیین می‌نماید و در مواردی که جبران زیان باید به طریق مستمری به عمل آید تشخیص این که به چه اندازه و تا چه میزان و تا چه مبلغ می‌توان از وارد کننده زیان تأمین گرفت با دادگاه است. اگر در موقع صدور حکم تعیین عواقب صدمات بدنی به طور تحقیق ممکن نباشد دادگاه از تاریخ صدور حکم تا دو سال حق تجدید نظر نسبت به حکم خواهد داشت.

۲- کارمندان دولت و شهرداری‌ها و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارت وارده می‌باشند ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسایل ادارات و یا موسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا موسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هرگاه اقداماتی که برحسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارات نخواهد بود.

۳- کارفرمایی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می‌باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است مگر این که محرز شود تمام احتیاط‌هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می‌نموده به عمل آورده و یا این که اگر احتیاط‌های مزبور را به عمل می‌آورند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی‌بود کارفرما می‌تواند به وارد کننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.

۴- کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارده از ناحیه آن به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

۶-۲-۳. آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی

۱- دادگاه می‌تواند رأساً یا به درخواست هر یک از اصحاب دعوا قرار ارجاع امر به کارشناس را صادر نماید. در قرار دادگاه، موضوعی که نظر کارشناس نسبت به آن لازم است و نیز مدتی که کارشناس باید اظهار عقیده کند، تعیین می‌گردد.

۲- دادگاه باید کارشناس مورد وثوق را از بین کسانی که دارای صلاحیت در رشته مربوط به موضوع است، انتخاب نماید و در صورت تعدد آنها، به قید قرعه انتخاب می‌شود. در صورت لزوم تعدد کارشناسان، عده منتخبین باید فرد باشد تا در صورت اختلاف نظر، نظر اکثریت ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره. اعتبار نظر اکثریت در صورتی است که کارشناسان از نظر تخصص با هم مساوی باشند.

۳- ایداع دستمزد کارشناس به عهده متقاضی است و هرگاه ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ آن را پرداخت نکند، کارشناسی از عداد دلایل وی خارج می‌شود.

هرگاه قرار کارشناسی به نظر دادگاه باشد و دادگاه نیز نتواند بدون انجام کارشناسی اثناء رأی نماید، پرداخت دستمزد کارشناسی در مرحله بدوی به عهده خواهان و در مرحله تجدیدنظر به عهده تجدیدنظرخواه است، در صورتی که در مرحله بدوی دادگاه نتواند بدون نظر کارشناس حتی با سوگند نیز حکم صادر نماید، دادخواست ابطال می‌گردد و اگر در مرحله تجدیدنظر باشد تجدیدنظر خواهی متوقف ولی مانع اجرای حکم بدوی نخواهد بود.

۴- پس از صدور قرار کارشناسی و انتخاب کارشناس و ایداع دستمزد، دادگاه به کارشناس اخطار می‌کند که ظرف مهلت تعیین شده در قرار کارشناسی، نظر خود را تقدیم نماید. وصول نظر کارشناس به طرفین ابلاغ خواهد شد، طرفین می‌توانند ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ به دفتر دادگاه مراجعه کنند و با ملاحظه نظر کارشناس چنانچه مطلبی دارند نفیاً یا اثباتاً به طور کتبی اظهار نمایند. پس از انقضای مدت یاد شده، دادگاه پرونده را ملاحظه و در صورت آماده بودن، مبادرت به انشای رأی می‌نماید.

۵- کارشناس مکلف به قبول امر کارشناسی که از دادگاه به او ارجاع شده می‌باشد، مگر این که دارای عذری باشد که به تشخیص دادگاه موجه شناخته شود، در این صورت باید قبل از مباشرت به کارشناسی مراتب را به طور کتبی به دادگاه اعلام دارد. موارد معذور بودن کارشناس همان موارد معذور بودن دادرس است.

۱-۳-۲-۶. جهات رد کارشناس رسمی

- ۱- قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه بین دادرس با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.
- ۲- دادرس قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و یا یکی از طرفین مباشر یا متکفل امور دادرس یا همسر او باشد.
- ۳- دادرس یا همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.
- ۴- دادرس سابقاً در موضوع دعوی اقامه شده به عنوان دادرس یا داور یا کارشناس یا گواه اظهارنظر کرده باشد.
- ۵- بین دادرس و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او دعوی حقوقی یا جزایی مطرح باشد و یا در سابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم قطعی دو سال نگذشته باشد.
- ۶- دادرس یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطرح باشد.

۲-۳-۲-۶. کارشناس باید در مدت مقرر نظر خود را کتباً تقدیم دارد، مگر این که موضوع از اموری باشد که اظهارنظر در آن مدت میسر نباشد. در این صورت به تقاضای کارشناس دادگاه مهلت مناسب دیگری تعیین و به کارشناس و طرفین اعلام می‌کند. در هر حال اظهارنظر کارشناس باید صریح و موجه باشد. هرگاه کارشناس ظرف مدت معین نظر خود را کتباً تقدیم دادگاه ننماید، کارشناس دیگری تعیین می‌شود. چنانچه قبل از انتخاب یا اخطار به کارشناس دیگر نظر کارشناس به دادگاه واصل شود، دادگاه به آن ترتیب اثر می‌دهد و تخلف کارشناس را به مرجع صلاحیت‌دار اعلام می‌دارد.

۳-۳-۲-۶. در صورت لزوم تکمیل تحقیقات یا اخذ توضیح از کارشناس، دادگاه موارد تکمیل و توضیح را در صورت مجلس منعکس و به کارشناس اعلام کارشناس را برای ادای توضیح دعوت می‌نماید. در صورت عدم حضور، کارشناس جلب خواهد شد.

هرگاه پس از اخذ توضیحات، دادگاه کارشناسی را ناقص تشخیص دهد، قرار تکمیل آن را صادر و به همان کارشناس یا کارشناس دیگر محول می‌نماید.

۱- دادگاه حق الزحمه کارشناس را با رعایت کمیت و کیفیت و ارزش کار تعیین می‌کند. هرگاه بعد از اظهار نظر کارشناس معلوم گردد که حق الزحمه تعیین شده متناسب نبوده است، مقدار آن را به طور قطعی تعیین و دستور وصول آن را می‌دهد.

۲- در صورتی که نظر کارشناس با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت نداشته باشد، دادگاه به آن ترتیب اثر نخواهد داد.

۳- اگر یکی از کارشناسان در موقع رسیدگی و مشاوره حاضر بوده ولی بدون عذر موجه از اظهار نظر یا حضور در جلسه یا امضاء امتناع نماید، نظر اکثریت کارشناسانی که از حیث تخصص با هم مساوی باشند ملاک عمل خواهد بود. عدم حضور کارشناس یا امتناعش از اظهار نظر یا امضای رأی، باید از طرف کارشناسان دیگر تصدیق و به امضاء برسد.

۴- هرگاه یکی از اصحاب دعوا از تخلف کارشناس متضرر شده باشد.

در صورتی که تخلف کارشناس سبب اصلی در ایجاد خسارات به متضرر باشد می تواند از کارشناس مطالبه ضرر نماید. ضرر و زیان ناشی از عدم النفع قابل مطالبه نیست.

۵- طرفین دعوا در هر مورد که قرار رجوع به کارشناس صادر می شود، می توانند قبل از اقدام کارشناس یا کارشناسان منتخب، کارشناس یا کارشناسان دیگری را با تراضی، انتخاب و به دادگاه معرفی نمایند.

در این صورت کارشناس مرضی الطرفین به جای کارشناس منتخب دادگاه برای اجرای اقرار کارشناسی اقدام خواهد کرد. کارشناسی که به تراضی انتخاب می شود ممکن است غیر از کارشناس رسمی باشد.

۶- اگر لازم باشد که تحقیقات کارشناسی در خارج از مقر دادگاه رسیدگی کننده اجرا شود و طرفین کارشناس را با تراضی تعیین نکرده باشند، دادگاه می تواند انتخاب کارشناس را به طریق قرعه به دادگاهی که تحقیقات در مقر آن دادگاه اجراء می شود واگذار نماید.

۳-۶. مروری بر قوانین پیش فروش ساختمان، تملک آپارتمان ها و روابط موجر و مستاجر

۱-۳-۶. قانون پیش فروش ساختمان

۱-۳-۶. اشخاص ذیل نیز می تواند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می گیرد اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند:

۱- سرمایه گذاری که در ازاء سرمایه گذاری از طریق حداث بناء بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنا احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.

۲- مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

۲-۱-۳-۶. در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳- اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاق ها، شماره طبقه، شماره واحد، توقف گاه (پارکینگ) و انباری

۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.

۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط نحوه پرداخت.

۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی

۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش‌فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

۹- تعهدات پیش‌فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰- معرفی داوران

۳-۱-۳-۶. چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند (۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر اینکه به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش‌خریدار نیست.

۱- در صورتی که واحد پیش‌فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقف‌گاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده.

۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی، روزانه به میزان نیم‌درصد بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار.

۳- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار.

۴- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد.

۳-۱-۳-۶. در صورتی که مساحت بناء براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج در صد افزون بز زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچ‌کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارد و در صورتی که بیش از پنج درصد باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.

چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد مقدار توافق شده باشد پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بناء و بر اساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند.

۵-۱-۳-۶. در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد از بها هم‌زمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

۶-۱-۳-۶. در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

۷-۱-۳-۶. در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفتر خانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۸-۱-۳-۶. در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

۹-۱-۳-۶. کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش‌فروش توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی‌الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند. آئین‌نامه اجرایی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیأت وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب خواهد بود.

۱۰-۱-۳-۶. شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

۱۱-۱-۳-۶. اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

۱۲-۱-۳-۶. مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

۶-۳-۲. قانون تملک آپارتمان‌ها

۶-۳-۲-۱. مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل دو قسمت است. مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

۶-۳-۲-۲. قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

۶-۳-۲-۳. حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

۶-۳-۲-۴. حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام مالکان به جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیر بنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا اینکه مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

۶-۳-۲-۵. در صورتی که به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید ساختمان به پایان رسیده و یا به هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمت‌های اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند براساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده، سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان، وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

تبصره ۱. مدیر یا مدیران مجموعه به نمایندگی از طرف مالکان می‌توانند اقدامات موضوع این ماده را انجام دهند.

تبصره ۲. چنانچه مالک خودداری کننده از همکاری اقدام به تخلیه واحد متعلق به خود به منظور تجدید بنا نکند، حسب درخواست مدیر یا مدیران مجموعه، رئیس دادگستری یا رئیس مجتمع قضایی محل با احراز تأمین مسکن مناسب برای وی توسط سایر مالکان، دستور تخلیه آپارتمان یاد شده را صادر خواهد کرد.

۳-۳-۶. قانون روابط موجر و مستاجر

تعریف سرقفلی

۱-۳-۳-۶. هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستاجر دریافت نماید. همچنین مستاجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

۲-۳-۳-۶. تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد، به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزیین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستاجر خواهد بود. مگر آنکه در قرارداد به صورت دیگری شرط شده باشد.

۳-۳-۳-۶. مستاجر مکلف است در موعد معین در اجاره‌نامه اجرت‌المسمی و پس از انقضای مدت اجاره اجرت‌المثل را به میزان اجرت‌المسمی آخر هر ماده اجاری ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد و هرگاه اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد اجاره‌بها را به میزانی که بین طرفین مقرر و یا عملی شده و در صورتیکه میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت‌المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می‌دهد برای هر ماه تا دهم ماه بعد به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت یا در صندوق ثبت و یا بانکی که از طرف سازمان ثبت تعیین می‌شود سپرده و قبض رسید را اگر اجاره نامه رسمی است به دفترخانه تنظیم کننده سند هرگاه اجاره نامه عادی بود یا اجاره‌نامه‌ای در بین نباشد قبض رسید را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد.

دفترخانه باید متهی ظرف ده روز به وسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند که برای دریافت وجه تودیع شده با دفترخانه مزبور مراجعه نماید.

اجرت المثل: اگر کسی از مال دیگری منتفع شود و عین مال باقی باشد و برای مدتی که منتفع شده بین طرفین مال الاجاره‌ای معین نشده باشد آنچه که بابت اجرت منافع استیفاء شده باید به صاحب مال (برای مثال ملک) مزبور بدهد. اجرت المثل نامیده می‌شود خواه استیفاء مزبور با اذن مالک باشد خواه بدون اذن او. در صورت اخیر، اجرت المثل جنبه خسارت را هم دارد.

اجرت المسمی: اجرت ذکر شده در عقد اجاره را اجرت المسمی گویند.

۳-۳-۶. در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد والا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کنند سند اجاره‌نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفتر خانه مربوطه ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.

تبصره ۱. در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

تبصره ۲. حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

سرقفلی: پولی است که در ابتدای عقد اجاره به هر علتی، توسط مالک از مستأجر دریافت می‌شود. حق کسب و پیشه و تجارت: حق است که تاجر و کاسب نسبت به محلی پیدا می‌کند. این حق ناشی از تقدیم در اجاره، حسن شهرت، جمع‌آوری مشتری و رونق‌کشی است که بر اثر عملکرد مستأجر محل به وجود آمده است.

سه تفاوت عمده سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت:

الف) سرقفلی فقط در اول عقد اجاره به مالک پرداخت می‌شود. لذا، کسب اعتبار و شهرت تجاری و... هیچ تأثیری در این زمینه نمی‌تواند داشته باشد. در حالی که اساس حق کسب و پیشه و تجارت، بر شهرت و جلب مشتری است.

ب) با تعریفی که از این دو واژه به عمل آمد و به مفهومی که بیان شد، فقها فقط با سرقفلی موافقت و حق کسب و پیشه را شرعی نمی‌دانند. این مطلب، دلیلی بر تفاوت ماهوی آنهاست.

پ) برخلاف حق کسب و پیشه و تجارت، مبلغ و میزان سرقفلی با توجه به موقعیت محلی، کیفیت بنا و تجهیزات عین مستأجره تعیین می‌شود. و مبلغ نهایی را موجر تعیین می‌کند.

۵-۳-۳-۶. رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است. در صورتی که موجر

تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده و مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

۶-۳-۳-۶. در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم مهلتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید حکم تخلیه مداری که با اجازه رسمی مقامات صلاحیت‌دار تأسیس شده در تعطیلات تابستان اجرا خواهد شد.

تبصره ۱. در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد.

تبصره ۲. در مواردی که حکم تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها صادر می‌شود حداکثر مهلت ۱۵ روز خواهد بود.

۷-۳-۳-۶. وزارت دادگستری از بین کارشناسان رسمی عده‌ای را به منظور اجرای این قانون حداکثر برای دو سال انتخاب و به دادگاه‌ها معرفی می‌نماید و تا زمانی که تجدید انتخاب به عمل نیامده دادگاه‌ها از کارشناسان مزبور استفاده خواهند کرد.

طرز تعیین و شرایط انتخاب و میزان حق‌الزحمه کارشناسان به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری است. در نقاطی که وزارت دادگستری کارشناس معرفی ننماید طبق مقررات عمومی مربوط به کارشناسی عمل خواهد شد.

در اجرای ماده ۲۹ (شماره ۷) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ آیین‌نامه زیر تصویب می‌شود:

۸-۳-۳-۶ کارشناسانی ممکن است به کارشناسی در امور مربوط به قانون روابط موجر و مستأجر انتخاب شوند که دارای شرایط زیر باشند:

۱- پروانه کارشناسی آنها مربوط به امور مذکور در قانون روابط موجر و مستأجر باشد.

۲- حداقل ۵ سال از تاریخ صدور پروانه کارشناسی آنها گذشته باشد.

۳- سابقه محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا نداشته به علاوه طی دو سال منتهی به زمان انتخاب هیچ‌گونه محکومیت انتظامی نداشته باشد.

۹-۳-۳-۶ اداره فنی وزارت دادگستری هر دو سال یک بار در بهمن‌ماه اسامی کارشناسان واجد شرایط هر حوزه را با توجه به ضوابط مذکور در ماده فوق تهیه می‌کند.

۱۰-۳-۳-۶ کمیسیونی مرکب از رئیس کل دادگاه استان مرکز و رئیس کل دادگاه شهرستان تهران و مدیر کل قضایی و مدیر کل دفتر تشکیلات و بودجه و رئیس اداره فنی وزارت دادگستری پس از بررسی گزارش اداره فنی اسامی کارشناسان لازم مربوط به هر حوزه را تعیین می‌کند و اداره فنی قبل از گزارش اداره فنی اسامی کارشناسان لازم مربوط به هر حوزه را تعیین می‌کند و اداره فنی قبل از پایان سال صورت اسامی آنان را به دادگاه‌ها اعلام می‌نماید.

۱۱-۳-۳-۶ نام هر یک از کارشناسان منتخب که محکومیت انتظامی پیدا کند از صورت مزبور حذف می‌شود و این حذف نام هم به وسیله اداره فنی به دادگاه‌های حوزه قضایی مربوط اعلام می‌گردد.

۱۲-۳-۳-۶ حق‌الزحمه کارشناسان در دعاوی موجر و مستأجر از طرف دادگاه با توجه به کمیت و کیفیت و شرایط کار و خواسته دعوی در حدود تعرفه زیر تعیین خواهد شد:

الف) برای تعیین اجاره‌بها در موارد نامعلوم بودن میزان اجاره از سه هزار ریال تا یکصد و بیست هزار ریال.

ب) در مورد تعمیرات از پنج هزار ریال تا یکصد و پنجاه هزار ریال.

پ) در مورد تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت از شش هزار ریال تا دویست هزار ریال.

۶-۴. مروری بر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

۶-۴-۱. تشکیلات، ارکان، وظایف و اختیارات سازمان نظام مهندسی

ارکان سازمان عبارت است از هر یک از سازمان استان‌ها، هیأت عمومی سازمان، شورای مرکزی سازمان، رئیس سازمان، شورای انتظامی نظام مهندسی.

۶-۴-۱-۱. مجمع عمومی

مجمع عمومی سازمان استان از اجتماع تمامی اشخاص حقیقی عضو دارای حق رأی سازمان که منحصر به دارندگان مدرک تحصیلی در رشته‌های اصلی مهندسی ساختمان و رشته‌های مرتبط است تشکیل می‌شود و وظایف و اختیارات آن به شرح زیر است:

۱- انتخاب اعضای هیأت مدیره.

۲- استماع گزارش عملکرد سالیانه هیأت مدیره و اعلام نظر نسبت به آن.

۳- بررسی و تصویب ترازنامه سالانه «سازمان استان» و بودجه پیشنهادی «هیأت مدیره».

۴- تعیین و تصویب حق ورودیه و حق عضویت سالانه اعضاء و سایر منابع درآمد برای سازمان براساس پیشنهاد «هیأت مدیره».

۵- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به سایر اموری که طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به عهده سازمان استان و در صلاحیت مجمع عمومی می‌باشد.

۶-۴-۱-۲. هیأت مدیره

هر یک از سازمان‌های استان دارای هیأت مدیره‌هایی خواهد بود که از بین اعضای داوطلب واجد شرایط در رشته‌های اصلی مهندسی ساختمان برای یک دوره سه ساله انتخاب خواهد شد و انتخاب مجدد اعضای هیأت مدیره بلامانع است.

- اهم وظایف و اختیارات هیأت مدیره به شرح زیر است:

۱- برنامه‌ریزی در جهت تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش‌های اسلامی در معماری و شهرسازی.

۲- برنامه‌ریزی به منظور رشد و اعتلای حرفه‌های مهندسی ساختمان و مشاغل مرتبط با آن.

۳- ارتقای دانش فنی و کیفیت کار شاغلان در بخش‌های ساختمان و شهرسازی از طریق ایجاد پایگاه‌های علمی، فنی، آموزش و انتشارات.

- ۴- همکاری با مراجع مسئول در امر کنترل ساختمان از قبیل اجرای دقیق و صحیح مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی شهرها توسط اعضای سازمان حسب درخواست.
- ۵- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در طرح‌ها و فعالیت‌های غیردولتی در حوزه استان و تعقیب متخلفان از طریق مراجع قانونی ذیصلاح.
- ۶- مشارکت در امر ارزشیابی و تعیین صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار شاغلان در امور فنی مربوط به فعالیت‌های حوزه‌های مشمول این قانون.
- ۷- دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه‌ای اعضا و تشویق و حمایت از فعالیت‌های با ارزش و برگزاری مسابقات حرفه‌ای و تخصصی و معرفی طرح‌های ارزشمند.
- ۸- تنظیم روابط بین صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و کارفرمایان و کمک به مراجع مسئول در بخش ساختمان و شهرسازی در زمینه ارجاع مناسب کارها به صاحبان صلاحیت و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت در امور فنی.
- ۹- کمک به ترویج اصول صحیح مهندسی و معماری و همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی در زمینه تدوین، اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان و استانداردها و معیارها.
- ۱۰- کمک به ارتقای کیفیت طرح‌های ساختمانی، عمرانی و شهرسازی در محدوده استان و ارائه گزارش برحسب درخواست، شرکت در کمیسیون‌ها و شوراهای تصمیم‌گیری در مورد این‌گونه طرح‌ها و همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها در زمینه کنترل ساختمان و اجرای طرح‌های یاد شده با استفاده از خدمات اعضای سازمان استان.
- ۱۱- ارائه خدمات کارشناسی فنی به مراجع قضایی و قبول داورى در اختلافاتی که دارای ماهیت فنی است.
- ۱۲- همکاری با مراجع استان در هنگام بروز سوانح و بلایای طبیعی.
- ۱۳- تأیید ترازنامه سازمان و ارائه آن به مجمع عمومی.
- ۱۴- معرفی نماینده هیأت مدیره سازمان استان جهت عضویت در کمیسیون‌های حل اختلاف مالیاتی در رسیدگی و تشخیص مالیات فنی و مهندسی اعضاء سازمان.
- ۱۵- تهیه و تنظیم مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی در استان و پیشنهاد به وزارت مسکن و شهرسازی، مرجع تصویب مبانی و قیمت خدمات مهندسی در آیین‌نامه اجرایی تعیین می‌گردد.
- ۱۶- سایر مواردی که برای تحقق اهداف این قانون در آیین‌نامه اجرایی معین می‌شود.

۶-۴-۳. شورای انتظامی

هر سازمان استان دارای یک شورای انتظامی متشکل از یک نفر حقوقدان به معرفی رئیس دادگستری استان و دو تا چهار نفر مهندس خوشنام که به معرفی هیأت مدیره و با حکم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسان ساختمان برای مدت ۳ سال منصوب می‌شوند خواهد بود و انتخاب مجدد آنان بلامانع است. رسیدگی بدوی به شکایات اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تخلفات حرفه‌ای و انضباطی و انتظامی مهندسان و کاردان‌های فنی به عهده شورای یاد شده است. چگونگی رسیدگی به تخلفات و طرز تعقیب و تعیین مجازات‌های انضباطی و موارد قابل تجدیدنظر در شورای انتظامی نظام مهندسی در آئین‌نامه اجرایی تعیین می‌شود.

۶-۴-۴. بازرس

هر سازمان استان حسب مورد دارای یک یا چند بازرس می‌باشد که موظفند در چارچوب قانون و آئین‌نامه اجرایی آن و آئین‌نامه مالی سازمان به حساب‌ها و ترازنامه سازمان استان رسیدگی و گزارش‌های لازم را جهت ارائه به مجمع عمومی تهیه نمایند و نیز تمامی وظایف و اختیاراتی را که به موجب قوانین و مقررات عمومی به عهده بازرس محول است انجام دهند.

بازرسان مکلفند نسخه‌ای از گزارش خود را پانزده روز پیش از تشکیل مجمع عمومی به هیأت مدیره تسلیم کنند. بازرسان با اطلاع هیأت مدیره حق مراجعه به کلیه اسناد و مدارک سازمان را دارند بدون اینکه در عملیات اجرایی دخالت کنند و یا موجب وقفه در عملیات سازمان شوند.

- وظایف و اختیارات بازرس (بازرسان) به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- اظهارنظر درباره صحت و درستی صورت دارایی‌ها و صورت حساب دوره عملکرد و ترازنامه‌ای که هیأت مدیره برای ارائه به مجمع عمومی تهیه نموده است و تهیه گزارش و تسلیم آن به هیأت مدیره حداقل ۱۵ روز قبل از تشکیل مجمع عمومی.

۲- اظهارنظر درباره صحت مطالب و گزارش‌ها و اطلاعاتی که هیأت مدیره برای ارائه به مجمع عمومی تنظیم نموده است.

۳- بازرسان باید اطمینان حاصل نمایند اقدامات و عملکرد هیأت مدیره در حدود قانون و آئین‌نامه‌های اجرایی آن بوده و حقوق اعضا در حدودی که قانون و آئین‌نامه‌های آن تعیین کرده به طور یکسان رعایت شده باشد و در صورتی که هیأت مدیره تخلف یا تخطی از قانون و آئین‌نامه داشته و یا اطلاعاتی برخلاف حقیقت در اختیار مجمع عمومی قرار دهند بازرس یا بازرسان مکلفند که مجمع عمومی را از آن آگاه نمایند.

۴- بازرس یا بازرسان با اطلاع هیأت مدیره حق دارند، در هر موقع هرگونه رسیدگی و بازرسی لازم را انجام داده و استاد و مدارک و اطلاعات مربوط به نظام مهندسی استان را از هیأت مدیره مطالبه کرده و مورد رسیدگی قرار دهند. این رسیدگی نباید به گونه‌ای باشد که موجب وقفه در عملیات جاری شود.

۵- بازرس یا بازرسان می‌توانند به مسئولیت خود در انجام وظایفی که بر عهده دارند از نظر کارشناسان استفاده کنند، مشروط بر اینکه آنها را از قبل به طور رسمی و کتبی به نظام مهندسی استان معرفی کرده باشند. این کارشناسان در موارد و حدودی که بازرس یا بازرسان تعیین می‌کنند مانند خود بازرس حق هر گونه تحقیق و رسیدگی را خواهند داشت.

۶-۴-۱-۵. شورای مرکزی

شورای مرکزی متشکل از ۲۵ نفر عضو اصلی و ۷ نفر عضو علی‌البدل با ترکیب رشته‌های یاد شده در آئین‌نامه است که از بین اعضای هیأت مدیره سازمان‌های استان معرفی شده از سوی هیأت عمومی و توسط وزیر مسکن و شهرسازی برای مدت ۳ سال انتخاب می‌شوند.

اعضای شورای مرکزی باید علاوه بر عضویت در هیأت مدیره سازمان استان، خوشنام و دارای سابقه انجام کارهای طراحی یا اجرایی یا علمی و تحقیقی و آموزشی برجسته و ارزنده باشند.

- اهم وظایف و «اختیارات شورای» مرکزی به این شرح است:

۱- برنامه‌ریزی و فراهم آوردن زمینه اجرای اهداف و خط‌مشی‌های این قانون با جلب مشارکت سازمان استان‌ها و هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی.

۲- بررسی مسائل مشترک سازمان‌های استان و سازمان نظام مهندسی و تعیین خط‌مشی‌های کوتاه مدت، و درازمدت و ابلاغ آنها.

۳- ایجاد زمینه‌های مناسب برای انجام وظایف ارکان سازمان از طریق مذاکره و مشاوره با مراجع ملی و محلی، در امور برنامه‌ریزی، مدیریت، اجرا و کنترل طرح‌های ساختمانی و شهرسازی و با مراجع قضایی در مورد اجرای مواد این قانون که به امور قضایی و انتظامی مربوط می‌باشد.

۴- حل و فصل اختلافات بین ارکان داخلی سازمان‌های استان، یا بین سازمان‌های استان با یکدیگر یا بین اعضای سازمان‌های استان با سازمان خود از طریق داوری.

۵- همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی در امر نظارت بر عملکرد سازمان‌های استان و اصلاح خط مشی آن سازمان‌ها از طریق مذاکره و ابلاغ دستورالعمل‌ها.

- ۶- همکاری با مراکز تحقیقاتی و علمی و آموزشی و ارائه مشورت‌های لازم در زمینه تهیه مواد درسی و محتوای آموزش علوم و فنون مهندسی در سطوح مختلف به وزارتخانه‌ها آموزش و پرورش و فرهنگ و آموزش عالی.
- ۷- همکاری با وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های اجرایی در زمینه تدوین مقررات ملی ساختمان و ترویج و کنترل اجرای آن و تهیه «شناسنامه فنی و ملکی ساختمان‌ها» و برگزاری مسابقات حرفه‌ای و تخصصی.
- ۸- همکاری با وزارت کار و امور اجتماعی در زمینه ارتقای سطح مهارت کارگران ماهر شاغل در بخش‌های ساختمانی و شهرسازی و تعیین استاندارد مهارت و کنترل آن.
- ۹- تلاش در جهت جلب مشارکت و تشویق به سرمایه‌گذاری اشخاص و مؤسسات در طرح‌های مسکن و تأسیسات و مستحدثات عمرانی عام‌المنفعه و همکاری با دستگاه‌های اجرایی در ارتقای کیفیت اینگونه طرح‌ها.
- ۱۰- جمع‌آوری کمک‌های داخلی و بین‌المللی جهت کمک به دستگاه‌های مسئول در امر امداد و نجات در زمان وقوع حوادث غیرمترقبه.
- ۱۱- همکاری در برگزاری آزمون‌های تخصصی مهندسين، کاردانان فنی و کارگران ماهر و آموزش‌های تکمیلی برای بهنگام نگاه‌داشتن دانش فنی و همچنین شناسایی و تدارک فرصت‌های کارآموزی و معرفی به دانشگاه‌ها.
- ۱۲- حمایت اجتماعی از اعضای سازمان‌های استان و دفاع از حیثیت و حقوق حقه آنها و همچنین دفاع از حقوق متقابل جامعه به عنوان مصرف‌کنندگان محصولات، تولیدات و خدمات مهندسی در بخش‌های ساختمان، عمران و شهرسازی.
- ۱۳- مشارکت در برگزاری کنفرانس‌ها و گردهمایی‌های تخصصی در داخل کشور و در سطح بین‌المللی.
- ۱۴- ارائه گزارش عملکرد به هیأت عمومی و وزیر مسکن و شهرسازی.
- ۱۵- ارائه نظرات مشورتی سازمان نظام مهندسی به دولت و دستگاه‌های اجرایی در زمینه برنامه‌های توسعه و طرح‌های بزرگ ساختمانی، عمران و شهرسازی حسب درخواست دستگاه‌های مربوط. انجام وظایف شورای مرکزی در سطح کشور، مانع از اقدام هیأت مدیره سازمان‌های استان در زمینه برخی از وظایف فوق که در مقیاس استانی قابل انجام باشد، نخواهد بود.
- ۶-۱-۴-۶. در ماده ۲۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان عنوان گردیده است که وزارتخانه، مؤسسات دولتی، نهادهای، نیروهای نظامی و انتظامی، شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها می‌توانند در ارجاع امور کارشناسی با رعایت آئین‌نامه خاصی که به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری به تصویب هیأت وزیران می‌رسد به جای کارشناسان رسمی دادگستری از مهندسان دارای پروانه اشتغال که به وسیله سازمان استان معرفی می‌شوند استفاده نمایند.

آیین‌نامه اجرایی ماده ۲۷

- مرجع درخواست‌کننده می‌تواند به موجب ضوابط این آیین‌نامه برای خدمات مهندسی کارشناسی از سازمان استان درخواست معرفی مهندس یا مهندسان واجد شرایط نماید. در این صورت سازمان استان فرد یا افرادی را براساس دستورالعمل خاصی که از سوی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی پیشنهاد و به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد، انتخاب و به مرجع درخواست‌کننده معرفی می‌کند.

- معرفی مهندس یا مهندسان واجد شرایط به مرجع درخواست‌کننده، تنها توسط سازمان استان با رعایت ماده (۷۴) آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان صورت می‌گیرد و مراجع درخواست‌کننده برای خدمات مهندسی کارشناسی، مجاز به مراجعه مستقیم به مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی موضوع این آیین‌نامه نیستند.

- نظریه مهندس یا مهندسان معرفی شده از طرف سازمان استان، پس از ثبت در دفتر سازمان استان توسط هیأت مدیره سازمان استان به مرجع درخواست‌کننده ارسال یا تسلیم خواهد شد.

- تعرفه حق الزحمه خدمات مهندسی کارشناسی موضوع این آیین‌نامه، عیناً معادل تعرفه مربوط به دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری است و در مواردی که تعرفه خاصی وجود ندارد در چهارچوب بند (۱۵) ماده (۱۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به پیشنهاد هیأت مدیره سازمان استان و تصویب وزیر مسکن و شهرسازی تعیین خواهد شد.

- مرجع درخواست‌کننده مهندس یا مهندسان واجد شرایط مجاز به پرداخت مستقیم حق الزحمه خدمات مهندسی کارشناسی به فرد یا افراد معرفی شده نیستند و باید حق الزحمه مربوط را به حساب سازمان استان واریز و یک نسخه از فیش بانکی را به سازمان استان مذکور تسلیم کنند. سازمان استان پس از وصول اصل نظریه مهندس یا مهندسان معرفی شده، حق الزحمه را بعد از کسر کسورات زیر به مهندس یا مهندسان معرفی شده پرداخت می‌کند.

الف) پنج درصد (۵٪) بابت مالیات علی‌الحساب موضوع ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم به حساب وزارت امور اقتصادی و دارایی.

ب) پنج درصد (۵٪) به حساب سازمان استان بابت ارجاع کار در چهارچوب ماده (۳۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.

مقررات، قوانین و ضوابط حقوقی و انتظامی مرتبط با ساخت و سازها

- ▶ ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز ▶ ضوابط مربوط به صدور پروانه ساختمان
- ▶ قوانین و مقررات ساخت و ساز ▶ ماده ۱۰ قانون شهرداری ▶ کلیات محتوی طرح جامع
- ▶ نظارت اصولی بر ساخت و ساز ▶ اصول ایمنی در ساختمان سازی ▶ کنترل مشخصات فنی

مهندس

منتخب کتاب ضوابط حقوقی ساخت

- ضوابط و مقررات عمومی ساخت و ساز و صدور پروانه ساختمان (۲۰۰)
- قوانین و مقررات ساخت و ساز، قانون شهرداری و طرح جامع (۲۱۵)
- نظارت اصولی بر ساخت و ساز، ایمنی در ساختمان سازی و کنترل مشخصات فنی (۲۴۳)

اقداماتی همچون طراحی، اجرا و ساخت و ساز، توسعه و تغییر کاربری‌ها و نظارت و کنترل بر این گونه عملکردها در شهرهای بزرگ مستلزم ضوابط و مقرراتی است که توسط وزارت کشور و وزارت مسکن و شهرسازی تدوین می‌شود و باید توسط استانداری‌ها، فرمانداری‌ها، بخشداریه‌ها، شهرداری‌ها و صاحبان حرفه‌های مهندسی وابسته و موسسه‌های حقوقی و مالکان رعایت شود. در این رابطه احداث واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و ... و صنایع وابسته با بهره برداری مناسب از ثروت ملی، رعایت اصول فنی و استانداردهای کیفیت در طراحی، تولید و مصرف مصالح مرغوب و نیز استفاده از نیروی انسانی ماهر و متخصص بتواند موجب اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی گردد.

ضوابط عمومی شهرسازی، تجمیع و تفکیک اراضی، کاربری و صدور پروانه‌ی ساخت

انجام امور ساخت و ساز ابنیه‌ی ساختمانی با رعایت قوانین شهرسازی و روی زمین‌های با سند معتبر و به ازای اخذ پروانه و جواز ساخت از مراجع قانونی و شهرداری‌ها صورت می‌گیرد. این امور بر اساس طرح جامع شهری و در حوزه‌های مصوب زمانی ۵ ساله و با در نظر گرفتن نوع کاربری بناهای مزبور طبق ضوابط فوق الذکر و پهنه‌بندی مجاز باید انجام شود. مگر آن که اقداماتی نظیر موارد زیر در مد نظر متقاضی باشد که نیازمند اخذ پروانه نیست.

۱- اقداماتی که نیازمند کسب مجوز از شهرداری‌ها نیست.

مرمت پشت بام و کف پوش و راه پله‌ها، نماسازی داخلی و خارجی، محوطه سازی و باغچه‌بندی و احداث حوض و استخر به شرط عدم حذف پارکینگ؛ تعمیر، نصب و تعویض سرویس‌های بهداشتی؛ تعویض در و پنجره بدون تغییر کاربری و نظام فنی و معماری؛ لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوقاژ و احداث منبع گازوییل زیر حیاط، مشروط بر این که محل موتورخانه نیازمند ساختمان جدید نباشد؛ حفر چاه فاضلاب و تخلیه‌ی آب‌های سطحی؛ احداث سرویس (توالت) مجزا از ساختمان حداکثر به مساحت ۲ متر مربع و ترمیم و تعویض دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.

۲- تجمیع و تفکیک اراضی و تعیین کاربری

هر گونه عملیات ساخت و ساز روی اراضی تفکیک شده و دارای سند مالکیت شش دانگ (انفرادی یا شرکاتی) با بر و کف معلوم (حدود چهار گانه ملکی از جهات شمال، جنوب، غرب و شرق و تراز ارتفاعی زمین) و بر اساس نوع کاربری مجاز طبق طرح جامع و تفصیلی با دوره‌ی ۵

ساله مجاز است در این رابطه، ارائه گواهی از اداره‌ی ثبت اسناد کشور و سند مالکیت معتبر و رعایت عرض گذرهای اصلاحی الزامی است.

انواع کاربری‌های مجاز بر اساس طرح جامع و تفصیلی در سطوح شهری می‌تواند به صورت‌های مجاز و طبق نظر شورای عالی شهرسازی و معماری به شرح موارد ورزشی، فرهنگی، مسکونی، اداری، نظامی، صنعتی، بهداشتی، درمانی، تجاری، تاریخی، مذهبی، کشاورزی (مزروعی و باغات)، آموزشی، هنری، سیاحتی، تفریحی، خدماتی، فضای سبز (باغ، جنگل، بوستان و ...)، دامداری و مرغداری، مسیل و قنات، راکد و متروکه و فاقد کاربری و یا موارد متعدد خاص دیگر در نظر گرفته شده باشد. آنچه مسلم است جدای از رعایت کاربری مجاز در هنگام اخذ جواز ساخت باید حریم تأسیسات زیربنایی همچون حاشیه‌ی طرح جامع، برق فشار قوی، لوله‌های گاز و آب، مسیرهای راه و راه آهن شهری و جاده‌ها، اماکن تاریخی و مذهبی مراکز نظامی، جایگاه‌های فروش سوخت (گاز مایع و پمپ بنزین) رعایت شود. البته رعایت ضوابط ساخت و ساز در مورد نانوایی‌ها، جایگاه‌های فروش سوخت، ساختمان‌های مخصوص معلولین و جانبازان، حمام‌ها، شهرک‌ها و ساختمان‌های بلند مرتبه، مساجد و تکایا و حسینیه‌ها و مراکز مذهبی، آموزشی و اماکن خاص الزامی است.

۳- ضوابط کلی مربوط به صدور پروانه ساختمان

پروانه‌ی ساختمان بر اساس تقاضای مالک و بر اساس ضوابطی صادر می‌شود که این ضوابط عبارتند از:

- ✓ ارائه‌ی سند مالکیت
- ✓ تعیین موقعیت ملک از نظر ثبتی و روی نقشه‌های هوایی با مقیاس (۱:۲۰۰۰)
- ✓ پرداخت بدهی‌های مربوط به نوسازی شهری
- ✓ بازدید از وضعیت موجود ملک
- ✓ تسویه حساب مالیاتی مربوط به ملک
- ✓ ارائه نقشه‌های معماری و سازه‌ای و برخی موارد تأسیساتی که به مهر و امضای مهندسین مجاز رسیده باشد.
- ✓ پرداخت عوارض مربوط به تراکم ساختمانی مورد درخواست.
- ✓ ایجاد پارکینگ‌های لازم
- ✓ اخذ تعهدات مربوطه از مالک در زمینه عقب نشینی
- ✓ بر اصلاحی

✓ پخ اصلاحی و معرفی مهندس ناظر مربوطه
 ✓ طبق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری به منظور رعایت اصول فنی، بهداشتی، مقررات شهرسازی، ضوابط مربوط به کیفیت مصالح مصرفی و روش ساخت.
 ✓ حضور و نظارت اصولی مهندسین مجاز در حین احداث الزامی است.
 در این رابطه ضوابط منطبق با شرایط طرح جامع و تفصیلی، طرح‌های اجرایی و گذربندهای مجاز، نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد پارکینگ، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز بایستی رعایت شود و نقشه‌های تهیه شده از هر حیث بدون اشکال باشند.
 به عبارت دیگر در طرح جامع شهری ضمن رعایت ضوابط مربوط به گسترش، توسعه، نوسازی، بهسازی و ارتباطات شهری، تعیین حریم‌های ۲۵ ساله و وضعیت سطح اشغال و نوع کاربری مجاز و عرض کلی معابر تعیین می‌شود. در حالی که برای طرح تفصیلی در دوره‌های ۵ ساله طرح جامع مزبور با دقتی در حد (۱:۲۰۰۰) با در نظر گرفتن وضعیت پلاک‌بندی ثبتی طبق نقشه‌های هوایی معابر و گذرهای لازم و حریم‌های ۵ ساله توسعه شهری ترسیم و عرض و طول معابر و گذرهای اصلاحی تعیین می‌گردد.

در طرح‌های اجرایی وضعیت دقیق پلاک‌های ثبتی تفکیکی با موقعیت معلوم و تراز ارتفاعی مشخص و حتی با مقاطع طولی و شیب معلوم در حد (۱:۵۰۰) تعیین و ترسیم می‌شوند. نقشه‌های تصویری نهایی برای پلان موقعیت با دقت (۱:۵۰۰) و برای دیگر موارد با دقت (۱:۱۰۰) ترسیم و ارائه می‌شوند. بنابراین، تأمین شرایط و ضوابط لازم در رابطه با طول و سطح اشغال، کاربری، تعداد و ارتفاع طبقات و زیر زمین، عقب نشینی، بر اصلاحی و پخی، تراکم مجاز، حیاط خلوت‌ها، بالکن‌ها پله فرار و آسانسور، پارکینگ، پست برق، عرض و شیب رمپ‌ها، درزهای انقطاع و دیگر موارد فنی و اصولی مربوطه برای صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

تعاریف مربوط به طول و سطح اشغال، تراکم مجاز (ضریب سطح، بالکن‌ها، حیاط خلوت و)

به منظور گواهی و صدور مجوز ساخت و ساز رعایت ضوابط طراحی و اجرا مطابق قوانین شهرسازی و معماری الزامی است. لذا قبل از بیان مقررات مربوطه به شرح مختصری از تعاریف زیر می‌پردازیم:

الف) قطعه زمین: زمینی که دارای سند مالکیت شش دانگ است و به وسیله‌ی یک خیابان یا معبر مجزا (تفکیک) نشده باشد را گویند.

ب) ساختمان: هر بنای سرپوشیده که برای اسکان، زندگی یا فعالیت انسان یا نگهداری حیوان، کالا، ماشین آلات و غیره به کار گرفته شود را گویند.

ج) واحد مسکونی: ساختمانی که مشتمل بر یک یا چند اتاق مرتبط به هم باشد و امکان اشغال دائمی یک خانواده، تغذیه و آسایش را فراهم آورد؛ را گویند.

د) سطح ناخالص طبقات: به جمع کل مساحت طبقات یک ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی آن گفته می‌شود.

ه) سطح خالص طبقات: به سطح ناخالص طبقات ساختمان منهای تمام فضای مربوط به پارکینگ و تردد؛ مانند راهرو، راه پله، آسانسور و غیره و سطح دیوارها و فضاهای غیر مرتبط؛ گفته می‌شود.

و) تراکم ساختمانی (ضریب سطح طبقات): نسبت سطح ناخالص طبقات ساختمان به سطح کل قطعه زمین را تراکم ساختمانی گویند.

ز) عمران: اقدام به ساخت، تغییر در ساختمان موجود یا سایر فعالیت‌های مشابه اعم از زیر زمین یا رمی زمین عمران نامیده می‌شود.

ح) اضافه اشکوب: به هر گونه اقدامی که سطح ناخالص طبقات را در طبقات بالاتر اضافه کند اضافه اشکوب گفته می‌شود.

ط) تعمیرات اساسی: هر نوع تغییر پایه یا سقف و ستون دیوار باربری که از نظر ایمنی ساختمان ضروری باشد گفته می‌شود.

ی) تغییرات اساسی: به هر نوع تغییر در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که از لحاظ ایمنی ضروری نباشد و به واسطه‌ی استفاده‌ی زیاد یا تغییر کاربری به وجود می‌آید، (لوله کشی، سیم کشی، گچ کاری، تعویض درب و پنجره و رنگ آمیزی تغییرات اساسی محسوب نمی‌شود) مانند ناماسازی و تغییرات فضابندی و تغییرات اساسی گفته می‌شود.

ک) ارتفاع ساختمان: فاصله‌ی عمودی پشت بام تا شیب متوسط خیابان را ارتفاع ساختمان گویند.

ل) زیرزمین: هر طبقه که حداکثر ارتفاع سقف آن از کف متوسط گذر ۹۰ سانتی متر باشد یا این که ۵۰٪ ارتفاع آن پایین تر از سطح خیابان یا معابر مجاور باشد را گویند.

م) حیاط خلوت (داکت‌های نورگیری): به روزه‌های نورگیری که در سطح بنا برای تأمین نور اتاق‌های اصلی یا آشپزخانه ساخته می‌شوند، گفته می‌شود.

ن) بالکن‌ها (تراس‌ها): به برآمدگی (پیش آمدگی)^(۱) یا پس رفتگی) دارای کف ساختمانی مرتبط با کاربری ساختمان را گویند که می‌تواند از یک تا سه طرف آن باز و بدون دیوار چینی باشد بالکن گویند. در اشکال (۲) انواع بالکن نمایش داده شده اند.

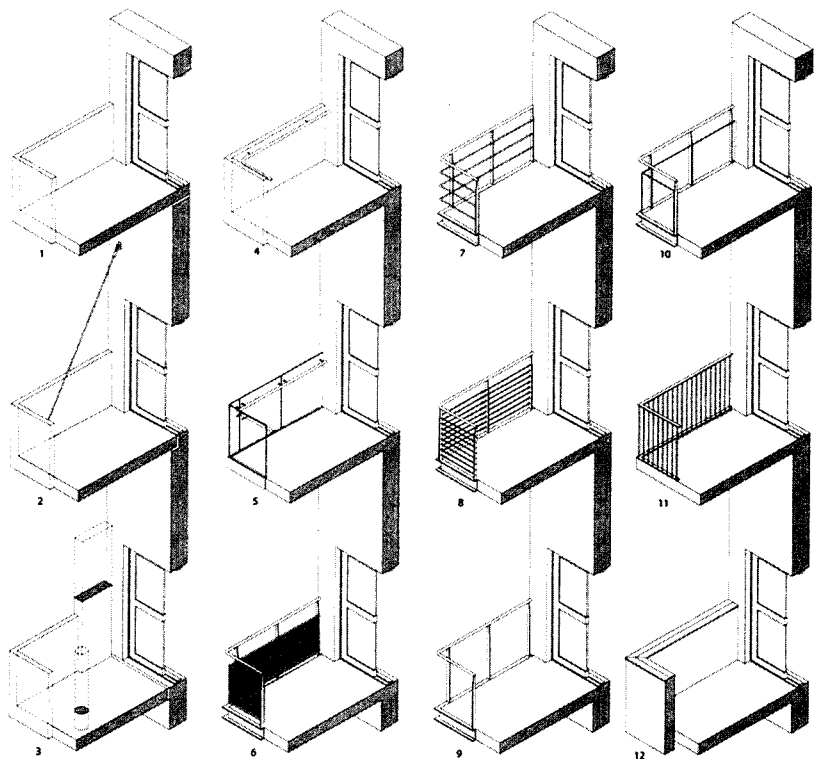
س) پله فرار: به راه پله‌ای که هنگام بروز حوادث آتش سوزی و غیره به آن دسترسی وجود دارد و حائز شرایط ایمنی است، پله فرار گفته می‌شود. شکل (۱)



شکل ۱ / نمونه‌ای از پله فرار

ع) طول و سطح اشغال: میزان طول یا سطح بنای مورد ساخت را نسبت به طول یا سطح قطعه‌ی زمین میزان اشغال گویند که به صورت درصد بیان می‌شود.

(۱) پیش آمدگی آخرین سقف به عنوان باران گیر جزء تراکم و زیر بنا محسوب نمی‌شود ولی بالکن‌های مسقف تا عمق ۳ متر اگر سه طرف آن باز باشد (۱:۴) سطح بالکن و مازاد بر عمق سه متر کل سطح جزء تراکم محسوب میشود و اگر پیش آمدگی بالکن از سه طرف بسته باشند (۲:۴) مساحت آن جزء تراکم محاسبه می‌شود.



شکل ۲ / انواع بالکن

ضوابط مربوط به طول و سطح اشغال، تراکم، بالکن‌ها، حیاط خلوت‌ها، پارکینگ‌ها و غیره

قبل از اخذ پروانه‌ی ساختمانی در نقشه‌های معماری ارائه شده بایستی ضوابط زیر رعایت شده باشند:

(الف) تراکم مجاز و سطح اشغال: بر اساس نوع کاربری زمین‌ها میزان تراکم مجاز و سطح اشغال مجاز تعریف می‌شود و حداکثر طول اشغال ۶۰٪ طول زمین به اضافه ۲ متر حق استفاده از بالکن می‌باشد.

(ب) حیاط خلوت‌ها و روزنه‌های تأسیساتی: حیاط خلوت مربوط به اطاق‌های اصلی با عرض حداقل ۳ متر و مساحت حداقل ۱۲ متر بایستی ساخته شوند و برای زمین کمتر از ۲۰۰

مترمربع حداقل ۶٪ مساحت زمین کافی است و حیاط خلوت مربوط به آشپزخانه‌ها و یا انباری‌ها بیش از ۶ مترمربع بایستی حداقل به عرض ۲ متر و برای زمین کمتر از ۲۰۰ متر مربع حداقل ۳٪ مساحت زمین کافی است. چنانچه دو آشپزخانه روبروی هم از حیاط خلوت نور می‌گیرند بایستی حداقل فاصله ۴ متر بین آنها رعایت شود. حیاط خلوت زمین‌های شمالی بایستی حداقل با سه متر عرض باشند؛ مگر زمین‌های کمتر از ۲۰۰ متر مربع که حداقل ۲ متر عرض لازم دارند. تأمین روزه‌های تأسیساتی مربوط به لوله‌ها و کانال‌ها بر اساس ابعاد لازم صورت می‌گیرد و در صورتی که از حداقل ابعاد مجاز حیاط خلوت‌های اعلام شده درفوق کمتر باشند؛ سطح روزه، مزبور جزء تراکم محاسبه می‌شود.

ج) بالکن‌ها: احداث پیش آمدگی و بالکن در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نیست. ولی در خیابان‌های با عرض ۱۲ تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی متر و در خیابان‌های ۲۰ متر به بالا به عمق ۱۲۰ سانتی متر مجاز است. در هر حال نبایستی ارتفاع پیش آمدگی نسبت به کف پیاده رو کمتر از ۳/۵ متر باشد. پیش آمدگی ساختمان در طبقه همکف و طبقات اضافه بر ۶۰٪ طول مجاز و در داخل زاویه ۴۵ درجه حداکثر به عمق ۲ متر بلامانع است. ولی اگر پیش آمدگی بر روی پخی مربوط به تقاطع دو گذر باشد، در محدوده‌ی سند مالکیت مربوطه به عمق حداکثر ۱/۵ متر عمود بر پخ و به شرط رعایت حداقل ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده رو مجاز خواهد بود.

جدول (۱) تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز

نوع کاربری	سطح اشغال مجاز	تراکم ساختمانی مجاز
مسکونی با تراکم ۱۲۰٪	۶۰٪	۱۲۰٪ مساحت زمین
مسکونی با تراکم ۱۸۰٪	۶۰٪	۱۸۰٪ مساحت زمین
تجاری و مختلط (اداری)	۶۰٪	۱۲۰٪ مساحت زمین
بهداشتی و آموزشی و صنعتی	۵۰٪	۲۰۰٪ مساحت زمین
بیمارستان	-	۲۵۰٪ مساحت زمین
دولتی	۵۰٪	۲۵۰٪ مساحت زمین
کشاورزی	۵۰٪	۵۰٪ مساحت زمین
تجاری	۶۰٪	۱۰۰٪ مساحت زمین

د) پله فرار و آسانسور: کلیه‌ی ساختمانهایی که ارتفاع آنها از سطح گذر ۱۵ متر به بالا است، یا حداقل ۵ اشکوب دارند؛ باید در نقشه هایشان آسانسور طراحی و تأمین شود. به منظور



حفظ شرایط ایمنی ساکنین ساختمان‌های ۶ طبقه به بالا که در هر طبقه بیش از ۲ واحد مسکونی و حداقل ۳۰۰ متر مربع بنا داشته باشد، تأمین راه پله اضطراری و فرار در مواقع بروز آتش سوزی و حوادث غیر مترقبه با دسترسی سریع الزامی است. ولی در ساختمانهای حداکثر ۶ طبقه با مساحت حداکثر ۳۰۰ متر مربع در هر طبقه و کمتر از ۲ واحد مسکونی در هر طبقه اگر راه پله اصلی در فضای باز احداث شود می‌تواند به عنوان راه پله فرار محسوب شود. ضمناً دستورالعمل‌های سازمان آتش نشانی برای راه پله فرار و موسسه استاندارد و کنترل کیفیت برای طراحی و تأمین آسانسورها باید رعایت شوند.

ه) پست برق و اعلام و اطفای حریق: در ساختمانهای بلند مرتبه و مواردی که مساحت کل زیر بنای آنها با محاسبه‌ی پارکینگ و زیر زمین از ۲۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد، احداث پست برق طبق دستورالعمل وزارت نیرو و تأمین تجهیزات و منابع آب اضطراری مربوط به اعلام و اطفای حریق طبق دستورالعمل سازمان آتش نشانی الزامی است.

و) پارکینگ: صدور پروانه‌ی جدید و یا احداث اضافات ساختمانی تنها با احداث تعداد پارکینگ طبق معیارهای پیش بینی شده قابل قبول است و در صورتی که به دلایل فنی (مثلاً عدم امکان دسترسی و مانور اتومبیل در معابر با عرض کمتر از ۶ متر) امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد عوارض مربوط به احداث پارکینگ عمومی به صندوق شهرداری‌ها واریز می‌شود.

تأمین پارکینگ در فضای باز به شرط عدم قطع اشجار به صورت ۱۵ مترمربع برای هر واحد پارکینگ مورد نیاز بلامانع است. احداث پیلوت و زیرزمین برای پارکینگ ساختمان بلامانع است و سطح آن جزء تراکم محاسبه نمی‌شود. در هر حال در ساختمان‌های مسکونی برای هر آپارتمان یا واحد مسکونی تا ۲۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ و برای متراژ بیشتر ۱/۵ واحد پارکینگ بایستی تأمین شود و برای ساختمانهای تک واحدی مسکونی با بنای ناخالص حداکثر ۱۵۰ مترمربع تأمین پارکینگ الزامی نیست ولی اگر متراژ آنها ۲۰۰ - ۱۵۰ مترمربع باشد یک واحد پارکینگ و برای بیشتر از ۲۰۰ متر مربع ۲ واحد پارکینگ باید احداث شود. مکان‌های تجاری و اداری باید بر اساس تعداد مراجعات خود دارای پارکینگ لازم باشند. مراکز مخابرات و مساجد می‌توانند بدون پارکینگ طراحی شوند؛ گرمابه‌ها به ازای هر نمره‌ی خصوص ۱/۶ - ۱/۱ واحد پارکینگ؛ خوابگاه و پانسیون‌ها به ازای هر ۱۵ متر مربع خوابگاه ۰/۱ واحد پارکینگ، بیمارستان‌ها برای هر ۱۲ - ۴ تخت یک واحد پارکینگ و سینماها برای هر ۴۰ - ۱۰ نفر یک واحد پارکینگ نیاز دارد.

دانشگاه‌ها برای هر استاد یک واحد برای هر یکصد دانشجو یک واحد پارکینگ احتیاج دارند،

کارخانجات برای هر صد متر مربع ۲ واحد و کارخانه به ۵ واحد نیاز دارند. واحدهای تجاری خرده فروش برای هر صد متر مربع ۳-۵ واحد و عمده فروش ۲ واحد پارکینگ و در مدارس برای هر معلم و ناظم مدیر ۵/۰ - ۱۰/۰ از واحد پارکینگ لازم است. ابعاد هر واحد پارکینگ باید به گونه‌ای طراحی شود که حداقل ۵/۲ * ۵ متر مربع را جهت داخل یا خارج شدن تأمین نماید. بنابراین، در فضای باز برای هر واحد پارکینگ ۱۵ متر مربع به شرط تأمین امکان حرکت و در فضای بسته برای هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع در نظر گرفته می‌شود. البته در طراحی پارکینگ حداکثر دو واحد پارکینگ پشت سر هم می‌توان منظور نمود.

ز) نحوه‌ی استقرار، عقب نشینی، پیشروی و پخی: همان گونه که گفته شد معمول بر آن است که ساختمان در ضلع شمالی زمین و با حداکثر طول و سطح اشغال ۶۰٪ طراحی و ساخته می‌شود، ولی اضافه تراکم باقی مانده از تراکم مجاز را می‌توان به صورت واحدی مستقل در اضلاع و قسمت‌های غیر شمالی زمین احداث نمود، به شرط آن که سطح حیاط باقی مانده کمتر از ۴۰٪ زمین نباشد و واحد مورد نظر حداکثر یک طبقه و ارتفاع دست انداز تا کف حداکثر ۳/۵ متر باشد و کاربری پزشکی، مهندسی یا تجاری از آن نشود. در رابطه با افزایش سطح اشغال تنها در صورتی که مزاحمتی برای مجاورین ملک وجود نداشته باشد تا ۸۰٪ سطح زمین بلامانع چنان چه مالک از همسایه‌ی مجاور بتواند رضایت نامه محضری دریافت کند، می‌تواند ۲ متر اضافه بر ۶۰٪ در قسمت جنوبی پیشروی کند. در مورد عقب نشینی‌ها و بری‌های اصلاحی و به ویژه پخی‌ها با توجه به نحوه‌ی تعریض گذرها، که در گفتار بعدی ارائه خواهد شد، املاکی که در جانب گذرهای اصلاحی قرار دارند در هنگام اخذ جواز جدید و یا تغییرات اضافی باید میزان عقب نشینی لازم را انجام دهند.

در طرفین آزاد راه‌ها و جاده‌های شهری سریع السیر که دارای عرض ۴۵ متر می‌باشند، باید به عمق حداقل ۱۰ متر و حداکثر ۳۰ متر بر اساس محدوده‌ی املاک ساخته شده، از لبه بزرگ راه عقب نشینی و به فضای سبز اختصاص یابد.

ولی اگر ملک مجاور بزرگراه باغ و مزرعه و برآن حداکثر ۲۰۰ متر باشد؛ عقب نشینی الزامی نیست. در آینده برای خیابان‌های به عرض ۳۵ متر نیز حریم ۳۰ متر از لبه آن به عنوان فضای سبز در نظر گرفته می‌شود.

در ضمن در محل تقاطع بزرگراه و آزادراه‌ها ایجاد پخ با زاویه‌ی مناسب به منظور گردش مناسب وسایل نقلیه الزامی است که در این رابطه بر اساس زاویه‌ی تقاطع بزرگراه‌ها عقب نشینی صورت می‌پذیرد. در مورد احداث ساختمان در قسمت پخی نیز باید حداکثر پیش آمدگی پلان در تقاطع

معابر به میزان ۱۵۰ سانتی متر عمود بر ضلع پخی در نظر گرفته شود و پیش آمدگی نیز با رعایت ارتفاع حداقل ۳/۵ متر از کف خیابان انجام پذیرد.

در صورتی که تعریض گذر موجب بر اصلاحی در ملکی شود و در تأمین ۶۰٪ طول به علاوه ۲ متر در مجاورت گذر اصلاحی مزبور اجرای پخ ۴۵ درجه الزامی نیست. در ضمن اگر ساختمان املاک مجاور و همسایه دارای طولی بیشتر از بنای درخواستی باشند یا پلاک مجاور بایر باشد نیازی به اخذ رضایت محضری از همسایه نبوده و طراحی بر اساس ۶۰٪ طول به علاوه ۲ متر و بدون رعایت پخ ۴۵ درجه می‌تواند انجام پذیرد.

ح) گذرها، رمپ‌ها، دستیابی‌ها و ورودی پارکینگ‌ها، ارتفاع و تعداد طبقات

ساختمانی: بر اساس کاربری محدوده‌ی ساختمان و ساختمان‌های مجاور، ابعاد و نوع وسایل نقلیه عبوری از معابر و ضوابط خاص هر منطقه وضعیت ابعاد و تعداد طبقات و ارتفاع طبقات ساختمانی تعیین می‌شود و به ویژه بن باز یا بسته بودن معابر نیز در این امر دخیل است. به عنوان مثال حداقل عرض گذرها بر اساس بن آنها و طول گذر تعیین می‌شود.

۱. حداقل عرض گذرها: برای گذرهای بن باز بین ۸ - ۱۲ متر، برای گذرهای بن بسته تا طول ۳۰ متر ۶ متر عرض، تا طول ۶۰ متر ۸ - ۶ متر عرض، تا طول ۱۰۰ متر ۸ - ۱۰ متر عرض و از طول ۱۰۰ متر به بالا عرض ۱۰ - ۱۲ متر به عنوان حداقل عرض لازم در گذر مطرح است.

۲. حداقل عرض پیاده‌روها: راه‌های ارتباطی بدون عبور ماشین آلات را پیاده‌رو گویند.

حداقل عرض پیاده‌روهای اصلی ۱/۵ متر، فرعی ۱/۲ متر و برای عبور دو خانوار ۱/۲ متر و برای عبور یک خانوار ۰/۹ متر می‌باشد و جزییات اجرایی آنها باید مطابق نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی مربوط به هر پروژه باشد.

۳. حداکثر شیب مجاز گذرها در مجتمع‌سازی: گذر ۳۵ متری حداکثر ۶٪ و گذر ۲۰ متری حداکثر ۷٪ و گذر ۱۶ متری حداکثر ۹٪ شیب مجاز دارند.

۴. تعداد طبقات مجاز ساختمانی: در مناطق مسکونی نیز بر اساس میزان تراکم مجاز هر منطقه تعیین می‌شود. در این رابطه برای تراکم ۱۰۰٪ و ۱۲۰٪ حداکثر ۲ طبقه روی زیرزمین و پیلوت، یا سه طبقه بر روی زیرزمین؛ برای تراکم ۱۸۰٪ حداکثر سه طبقه روی زیرزمین و پیلوت یا چهار طبقه بر روی زیر زمین و در مورد اراضی کشاورزی، باغات و تراکم‌های کمتر ضوابط خاص اجرا می‌شود.

۵. تعریض گذرهای شهری: به منظور اخذ پروانه ضرورت تأمین دسترسی سواره و ارائه‌ی مفید خدمات آتش نشانی به کلیه‌ی پلاک‌های ساختمانی، حداقل عرض گذرهای بن باز و بسته ۶ متر تعیین شده است. این محدوده به هنگام ساخت بر اصلاحی نیز در نظر گرفته می‌شود.

۶. عرض گذرهای سریع السیر: آزادراه‌ها باید حداقل ۲۴ متر عرض با دو مسیر ۱۲ متری و بزرگراه‌ها حداقل ۴۵ متر عرض داشته باشند.

۷. حریم گذرهای سریع السیر: در سطوح شهری اراضی مجاور راه‌های سریع السیر شهری و جاده‌های بین شهری در محدوده‌ی استحقاقی شهری و کمربندی‌ها به منظور جلوگیری از توسعه بی رویه ساخت و ساز ابنیه، حریم بندی شده‌اند. به عبارتی اراضی موجود در فی مابین جاده‌های کمربندی و محدوده‌ی قانونی شهرها تا عمق ۱۵۰ متر و اراضی طرفین راه‌های بین شهری تا عمق ۱۵۰ متر از هر طرف لبه‌ی جاده، جزء حریم راه محسوب می‌شوند و هر گونه تأسیسات، کارگاه، کارخانه صنعتی و مراکز تجاری و خدماتی موجود در حریم باید به مکان جدید منتقل شوند.

۸. رمپ‌ها و دستیابی به پارکینگ و شیب و عرض آنها: اگر چه دسترسی مستقیم زیرزمین یا پیلوت به طبقات باید توسط پله یا آسانسور تأمین شود، ولی برای دسترسی سواره سطوح شیبدار برای زیرزمین‌ها به کار گرفته می‌شود که شیب مجاز حداکثر رمپ‌ها (سطوح شیبدار) ۱۵٪ است. عرض حداقل رمپ‌ها برای حداکثر ۲۵ واحد پارکینگ ۳/۵ متر و برای بیشتر از ۲۵ واحد پارکینگ ۵ متر است. البته در صورتی که برای پارکینگ با تعداد ۲۵ واحد به بالا دو راه دسترسی تأمین شود عرض ۳/۵ متر رمپ کافی است. البته باید توجه شود که عرض ورودی مطروحه محور به محور ستون‌ها می‌باشد و حداقل عرض آزاد برای معبر ۵ متری ۴/۵ متر خواهد بود و برای معبر ۳/۵ متری ۳/۲ متر خواهد بود.

۹. ارتفاع پارکینگ‌ها و ساختمان: حداکثر ارتفاع پارکینگ مسکونی ۲/۲۰ متر و حداکثر ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۸ متر است. البته چنانچه میزان مساحت پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ متر مربع باشد ارتفاع پارکینگ می‌تواند تا ۲/۵ متر افزایش یابد. ارتفاع حداکثر پیلوت‌ها ۲/۴۰ متر و ارتفاع حداکثر واحدهای مسکونی ۲/۹۰ متر و واحدهای تجاری ۴ متر و خرپشته ۲/۲۰ متر است. در صورتی که زیرزمین احداث نشود ارتفاع پیلوت تا ۲/۶۰ متر قابل افزایش خواهد بود، به شرط آن که شالوده‌ها ۶۰ سانتیمتر زیر سطح زمین باشند. ارتفاع تمام شده اطلاق تأسیساتی در زیر زمین تا سه متر بلامانع است و نورگیری در زیر زمین حداکثر ۹۰ سانتی متر از کف مجاز خواهد بود.

ضوابط مربوط به درزهای ساختمانی (انقطاع) و نحوه مجاورت ابنیه

فواصل ایجاد شده در بین مقاطع اجرایی، ساختمان‌ها و ابنیه که به عنوان درزهای ساختمانی شناخته می‌شوند به دو دسته تقسیم می‌شوند.

الف) درزهای ساخت (اجرایی)

ب) درزهای حرکتی (تغییر شکل)

چون درزهای اجرایی ارتباطی به نحوه بهره برداری و عملکرد محیطی ندارند و در اثر انقطاع عملیات اجرایی ایجاد می‌شوند، لازم است پیوستگی میان بتن و آرماتور و اجزای فولادی دو طرف درز اجرایی کاملاً برقرار باشد. در حالی که درزهای حرکتی برای همساز کردن حرکت‌های نسبی قسمت‌های مختلف ساختمان طرأخی و تعبیه می‌شوند و این حرکت‌ها می‌توانند تحت اثر تغییرات درجه حرارت، افت بتن، نشست‌های نامساوی و یا باد و زلزله بوجود آیند.

۱. محل درزهای ساخت در مقاطع بتنی: هر گاه عملیات بتن ریزی بخواهد بیش از ۳۰

دقیقه قطع شود؛ محل قطع عملیات به عنوان یک درز اجرایی تعیین می‌شود و جهت و زاویه اجرای آن اهمیت ویژه‌ای دارد. به عنوان مثال، در تیرها و شاه تیرها بایستی درز ساخت تقریباً عمود بر محور اعضا باشد و به هیچ وجه با محور عضو موازی نباشد و سعی شود که در ثلث میانی طول عضو خمشی اتفاق افتد و از نزدیکی با تکیه گاه به واسطه‌ی برش پرهیز شود. تیرها و شاه تیرها، دال‌ها و ستون‌ها باید به عنوان کف یکپارچه محسوب و به صورت هم زمان بتن‌ریزی شوند.

۲. محل درزهای حرکتی: این گونه درزها می‌توانند به شکل انواع انقباضی، انبساطی،

لغزشی، نشست، انقطاعی یا لولایی و ... باشند.

درزهای انقباضی: برای جلوگیری از ترک حاصل از گیرش بتن در سطح روسازی‌ها ایجاد

می‌شوند و در باندهای به عرض کمتر از ۷۵ متر به فاصله‌ی ۶ - ۹ متر برای سنگدانه آهکی و گرانیتی و برای سنگدانه‌ی سیلیسی و روبره‌ای بین ۴/۸ - ۶ متر قرار می‌گیرند و در حالت کنترل نشده و مشکوک در فاصله‌ی ۳۰ متر از انتهای آزاد روسازی و ۱۸ متر از هر درز انبساط طراحی می‌شوند و در پیاده روها و کف‌های موزاییکی در فواصل ۱/۲ - ۱/۸ و در طول نرده‌ها و جان پناه‌ها هر ۳ - ۶ متر یک درز انقباض در نظر گرفته می‌شود.

درزهای انبساطی: برای جلوگیری از خرابی روسازی، ساختمان‌ها و قطعات تحت تأثیر حرارت

تأمین می‌شوند که باید محاسبه شوند و به طور مستمر در سرتاسر سازه وجود داشته باشند.

درزهای کنترل: به منظور هدایت و کنترل ترک‌های انبساطی انقباضی در سازه‌های بتنی تعبیه می‌شوند و برای کارهای بزرگ حداکثر فاصله ۱۸ متر است.

درزهای نشست: برای جلوگیری از خرابی حاصل از نشست ناهمگون در ساختمان تعبیه می‌شوند که بر اساس مطالعات ژئوتکنیک تعبیه و تعیین می‌شوند که در سازه‌های مجاور قدیمی و جدید، وزین و سبک، بلند و کوتاه و پی‌های با ارتفاع متفاوت و خاک‌های گوناگون الزامی است.

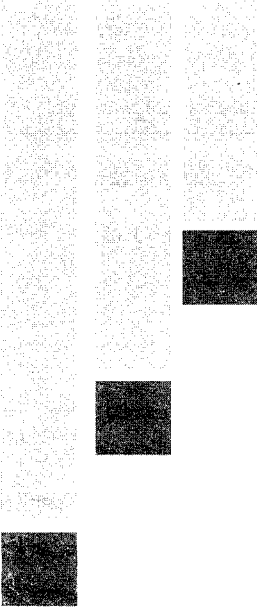
درزهای لغزشی: به درزهایی که امکان لغزش دو قسمت مجاور درز را بدون انتقال برش فراهم می‌کنند، گفته می‌شود. این درزها معمولاً در مخازن تحت اثر تغییرات دما کاربرد دارند.

درزهای انفکاک: درزهایی که برای جلوگیری از ضربات ناشی از حرکت ساختمان‌های تحت اثر زلزله یا باد تعبیه می‌شوند و برای ساختمان‌های با ارتفاع بیشتر از ۸ متر و یا بلند تر از دو طبقه از تراز پایه الزامی است. ابعاد عرض درز انقطاع به نسبت (۱:۱۰۰) ارتفاع از تراز پایه تعیین می‌گردد.

ضوابط مربوط به کنترل، نظارت و بازرسی فنی در ساخت و ساز

در جایی که نقشه جامع شهری تهیه شده است، شهرداری‌ها مکلف اند در پروانه‌های ساختمانی با توجه به طرح جامع و تفصیلی نوع کاربری، تعداد طبقات، ارتفاع، ابعاد، بر و کف مجاز، میزان عقب نشینی، بر اصلاحی، تعداد پارکینگ و مدت زمان اعتبار پروانه‌ی ساختمانی را قید کنند و از هر گونه تغییر کاربری غیر مجاز جلوگیری کنند. مالکین و متقاضیان ساخت و ساز و تغییرات و اضافه بنا نیز مکلف اند قبل از هر گونه اقدامی همچون تخریب، تغییرات و ساخت و ساز؛ پروانه‌ی ساختمانی اخذ نمایند و با ارائه‌ی نقشه‌های گواهی شده توسط مهندسین مجاز و معتبر از نظر شهرداری، مهندس ناظر صاحب صلاحیتی را برای کنترل و نظارت بر صحت اجرای مفاد پروانه‌ی ساخت صادره به شهرداری‌ها معرفی کنند و متعهد به رعایت مفاد جواز صادره تا پایان کار مربوطه باشند. در این رابطه طبق قانون (ماده‌ی ۱۰۰ و ماده‌ی ۵۵ اصلاح قانون شهرداری و تبصره‌های آن) در صورت بروز، مشاهده یا گزارش تخلف از موازین صادره مانند تغییر کاربری، به ویژه ایجاد کسب و پیشه، ساخت و ساز بدون اخذ و پروانه ساخت ایجاد اضافه بنا مازاد بر متراژ پروانه‌ی ساختمان؛ ایجاد اضافه اشکوب مازاد غیر مجاز؛ توسعه در سطح بدون اخذ جواز؛ عدم احداث پارکینگ یا کاهش تعداد واحد پارکینگ لازم؛ تجاوز به معابر شهر؛ یا عدم استحکام بنا بر اثر عدم مصرف مصالح مرغوب یا کارگران غیر ماهر؛ عدم اجرای صحیح یا عدم تبعیت از نقشه‌های صادره؛ عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی؛ عدم گزارش به موقع توسط

مهندسین مجاز شهرداری درباره‌ی نقص قوانین معماری و شهرسازی؛ عدم گزارش به موقع مأموران شهرداری و مسئولین بازرسی فنی و کنترل کیفیت ساخت و ساز؛ عدم تبعیت از قانون توسط دفاتر اسناد رسمی (انجام معاملات ملکی قطعی بدون اخذ گواهی پایان کار معتبر از شهرداری) عدم تبعیت از رأی دادگاه بدوی یا تجدید نظر در مورد اثبات جرم خلاف قانون؛ عدم اجرای ضوابط طرح جامع شهری به تناسب جرم مربوطه برای افراد خلاف کار (مالک، مأمور شهرداری، مسئولین مربوطه، مهندس ناظر) جریمه، حبس، توبیخ در پرونده، اغو امضاء الزام به تخریب، تقویت، مرمت یا بازداشت عملیات (پلمپ) حکم صادر و توسط مراجع ذی ربط دادگستری به اجرا در آورده می‌شود. بنابراین مالکین مکلف به رعایت مفاد پروانه‌ی ساختمانی صادره تحت نظارت مهندس مجاز شهرداری و اخذ گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمانی از مهندس ناظر مربوطه و شهرداری می‌باشند تا بتوانند نسبت به تملیک ثبتی قانونی یا تفکیک قانونی و معاملات ملکی به صورت مجاز اقدام کنند. البته در این رابطه مسائلی همچون ساختمان نیمه تمام، انصراف یا تعویض مهندس ناظر، سهمیه سالانه مهندسین ناظر و ضوابط معماری و سازه‌ای تهیه نقشه، ضوابط ایمن سازی و حفاظتی و سد معبر، بیمه کارگزاران نیز مطرح است که بحث در مورد آنها موکول به قانون است. ولی آنچه مسلم است در احداث اضافه اشکوب و توسعه بنا در طبقات، سطح افق؛ تغییر کاربری، تغییرات اساسی و به ویژه تغییرات معماری و دیوارچینی جدید؛ تغییرات ساختاری و سازه‌ای در زمینه‌های تقویت، تعمیر، مرمت، بازسازی اساسی؛ حضور مهندسین مجاز الزامی است. البته واحدهای مسکونی با سطح بنای زیر یکصد متر مربع که در یک طبقه احداث شوند، با رعایت ضوابط ایمنی، کنترل و نظارت عوامل فنی شهرداری‌ها نیاز به نظارت مهندسین مجاز ندارد. ولی برای تغییرات و اضافه اشکوب مجدد طی مراحل ذکر شده فوق الزامی است.



فصل دوم

قوانین و مقررات ساخت و ساز

۱-۱- کلیات و مفاهیم

آماده سازی زمین: عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد که شامل موارد زیر می‌باشد:

الف) عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب و غیره
ب) عملیات روبنایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز اداره آتش‌نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن.

اراضی بایر: زمین‌هایی است که سابقه احیا دارند ولی به دلیل اعراض ملک بیشتر از ۵ سال متوالی بدون دلیل موجه بلا کشت مانده یا بماند.

اراضی دایر: زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

اراضی مشاعی: در اصطلاحات ثبتی به سه دسته از اراضی گفته می‌شود:
الف) اراضی بیابانی.

ب) اراضی موات که حریم ده را تشکیل می‌دهند و اهل ده برای تعلیف دواب و کندن بوته و نظایر این امور از آنها استفاده می‌کنند.

ج) اراضی دیمکار که اهالی ده با هم آن را حیاء کرده و هر ساله با تقسیم موقت عده ای در آنها کشت دیم می‌کنند و بطور مشاع مالک عین آن اراضی هستند. نتیجه این تقسیم را (برزگر بخشی) می‌نامند. در مقابل اراضی مفروزی استعمال می‌شود.

ارتفاع مفید: عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از دو طبقه تا پایین‌ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

اصول شهرسازی و معماری شامل:

✓ رعایت کاربری‌های تعیین شده در طرح‌های شهرسازی، جامع و هادی.

✓ رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های شهرسازی.

✓ رعایت میزان تراکم مجاز.

✓ رعایت میزان سطح اشغال مجاز.

✓ رعایت در تعداد طبقات مجاز.

✓ رعایت حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان.



- ✓ رعایت برو کف تعیین شده در طرح‌های تفصیلی.
- ✓ رعایت میزان عقب نشینی‌های تعیین شده.
- ✓ رعایت میزان مجاز پیش آمدگی‌ها در معابر همجوار.
- ✓ رعایت میزان ارتفاع مجاز پیش آمدگی نسب به کف معبر همجوار.
- ✓ رعایت ضوابط و مقررات گذر بندی.
- ✓ رعایت کلیه حرایم قانونی فاقد دکل‌های برق - نهادهای عمومی - مسیل‌ها و جاده‌ها و..
- ✓ عدم حفر چاه فاضلاب در معابر همجوار.
- ✓ عدم احداث پلکان و سطح شیبدار در معابر همجوار.
- ✓ رعایت و اجرای حفاظ در جلو پنجره‌ها و بالکن‌های مشرف به معابر.
- ✓ عدم اجرای واحدهای تجاری در حوزه اراضی مسکونی.
- ✓ رعایت پارکینگ مورد لزوم.
- ✓ رعایت ضوابط و مقررات احداث بنا در مجاور جاده‌های عبوری داخل محدوده قانونی شهرها.
- ✓ رعایت حداقل مساحت مجاز حیاط خلوت جهت دزدگیری اطاق‌های مسکونی، آشپزخانه، حمام و سرویس‌ها.

اصول فنی شامل

- ✓ رعایت اصول ایمنی ساختمان از نظر مقاومت در برابر زلزله.
 - ✓ رعایت دفع رطوبت، استحکام پی و مقاومت مصالح.
 - ✓ رعایت مصالح مقاوم در مقابل آتش سوزیها.
 - ✓ رعایت ضخامت مناسب در دیوارهای باربر.
 - ✓ رعایت شیب مناسب در پارکینگ ها.
 - ✓ رعایت مصالح مناسب درنماسازی.
- اضافات:** هر نوع اقدامی که سطح ناخالص طبقات را اضافه نماید اعم از اینکه در داخل ساختمان صورت گیرد یا در مجاورت آن و یا در ارتباط با آن در قطعه زمین مربوط به ساختمان باشد.
- افراز:** در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء، به نسبت سهم آنان.

ایمینی: حالتی که در آن احتمال خطر آسیب جانی یا خسارت مادی به میزان قابل قبولی محدود شده باشد.

بالکن تجاری: کلیه سطوحی که در زیربنای تجاری واقع شده و راه دسترسی آن صرفاً از داخل واحد تجاری باشد اطلاق می‌گردد از اینگونه فضاها نیابستی بصورت تجاری استفاده شود. همچنین سطوحی که سقف کاذب و صرفاً جهت کاهش ارتفاع واحد تجاری می‌باشند، مشروط بر آنکه هیچگونه راه دسترسی به آن وجود نداشته باشد به عنوان بالکن محسوب نمی‌گردد.

بالکن: سطح سرپوشیده ای در طبقه ساختمانی که حداقل یک طرف آن باز بوده و جزء اتاق‌ها نباشد.

بام پشتسته: اتاق یا فضایی به ارتفاع حداکثر $3/60$ متر و مساحتی کمتر از $1/3$ مساحت بام، که بر روی بام ساخته می‌شود.

بنا: فضاهایی محدود به دیوار و پنجره که به منظور سکونت انسان، سر پناه، یا محل نگهداری حیوانات و اموال، طراحی، ساخته و استفاده شوند.

بنای آپارتمانی: یک بنا با هر ابعاد و هر اندازه ارتفاع که دارای حداقل سه آپارتمان یا بیشتر بوده و در گروه هتل‌ها دسته بندی نشود.

تراکم ساختمانی مسکونی: نسبت سطح زیربنای ساختمان‌های مسکونی به مساحت منطقه.

تغییر کاربری (بهره برداری): تغییر کاربری عبارتست از استفاده از ساختمان بعد از احداث به نوعی غیر از آنچه در محتوای طرح‌ها و پروانه ساختمان قید گردیده است.

تفکیک آپارتمان: آپارتمان‌های یک ساختمان را اداره ثبت می‌تواند تفکیک کند اما عرصه بنای شامل بر آپارتمان‌ها به حالت اشاعه باقی می‌ماند و قیمت عرصه نباید مآخذ احتساب هزینه تفکیک باشد.

تفکیک املاک و اراضی: اصلاح تفکیک در حقوق ایران پس از مشروطه پدید آمده است و به مفهوم افراز و تقسیم نزدیک است، لکن با آن متفاوت است. در عرف ثبتی تبدیل ملک به چند قطعه با مشخصات معین را تفکیک گویند. تفکیک ملک هم در مورد املاک مشاع صورت می‌گیرد و هم در مورد املاک غیر مشاع. در افراز و تقسیم حالت اشاعه باید وجود داشته باشد اما در مورد تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد. مثلاً کسی که یک قطعه زمین بزرگی دارد و می‌خواهد آن را به قطعه‌های کوچک تفکیک نماید، بحث اشاعه در این

مورد نیست. بنابراین در ماده ۱۰۶ آیین نامه قانون ثبت املاک تفکیک در مفهوم صحیح آن به کار گرفته شده است. که هم شامل اراضی مشاع می‌شود و هم شامل اراضی غیر مشاع اما اگر بخواهیم تفکیک را از حیث ماهیت حقوقی بررسی نماییم باید بگوییم تفکیک اگر در رابطه بین دو شخص واقع شود همان افراز است، به شرط این که افراز به تراضی به عمل آید.

حریم املاک: ماده ۱۳۶ قانون مدنی حریم را این چنین تعریف نموده «حریم مقداری از اراضی اطراف ملک و قنات و نهر و امثال آن است که برای کمال انتفاع از آن ضرورت دارد» وقتی شخصی مجاز می‌شود که با احیاء اراضی موات، باغ خانه، چاه آب، قنات احداث کند مقداری از اراضی موات که نزدیک آن است و برای کمال انتفاع لازم است به خودی خود حریم آن می‌شود.

زیربنای مفید آپارتمان: هر قسمت از بنای یک ملک که دارای مالکیت منفک و مستقلی باشد یک واحد آپارتمانی محسوب می‌شود. تفکیک ملک به آپارتمان‌های مجزا طبق صورت مجلس تفکیکی (ارایه شده از طریق اداره ثبت اسناد و املاک) انجام می‌شود هر آپارتمان دارای در ورودی مجزا و تسهیلات (سرویس) و مشترکات می‌باشد تعداد و متراژ آپارتمان‌ها (به صورت ریز شامل مساحت زیر بنا و مساحت مشترکات) در صورت مجلس تفکیکی قید می‌گردد. منظور از زیر بنای مفید آن قسمت از آپارتمان است که وقتی درب آپارتمان باز می‌شود و وارد آن می‌شویم دارای استقلال باشد در مورد آپارتمان‌هایی که تفکیک مجاز شده باشند زیر بنای مفید آن‌ها در سند قید شده است. آپارتمان‌ها دارای زیر بنای مشترک نیز هستند مشترکات آپارتمان‌ها عبارتند از: انباری‌ها، تاسیسات، پارکینگ، راه‌پله‌ها، راهروها، حیاط (اگر در سند جزء مشترکان منظور شده باشد) و غیره که مساحت این مشترکات بایستی به صورت ریز به مساحت زیر بنای مفید آپارتمان اضافه شود: اگر در اسناد آپارتمان مساحت سهم پارکینگ، زیرزمین و انباری برای هر آپارتمان مشخص شده باشد که همان مساحت منظور می‌شود.

در غیر این صورت همه مشترکات به نسبت تعداد آپارتمان‌ها بین آنها تقسیم می‌گردد حیاط و فضای باز آپارتمان‌ها در زمین‌های شمالی یا غربی بین همه آپارتمان‌ها مشترک است و بابت سهم العرصه آپارتمان‌ها در سند منظور شده است اما در بعضی آپارتمان‌ها مخصوصاً زمینهای جنوبی و شرقی که ساختمان در حاشیه خیابان قرار می‌گیرد و بجز ساکنین آپارتمان همکف بقیه دسترسی به حیاط ندارند ممکن است مساحت حیاط به مساحت سهم العرصه آپارتمانی که اختصاصاً از حیاط استفاده می‌کند اضافه شده باشد، اما بدیهی است که طبق قانون نحوه تملک

آپارتمان‌ها، مالک حق احداث هیچگونه ساختمان یا مستحدثاتی را در فضای حیاط نخواهد داشت.

تراس‌ها و ایوان‌هایی که حداقل از سه طرف دیوار داشته و دارای سقف باشند زیر بنا محسوب می‌گردد پیش آمدگی‌ها و باران گیر لبه پشت بام جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد پیش آمدگی‌های ساختمان در هر طبقه که از فضای خیابان با حیاط به عنوان زیر بنای ساختمان در طبقات بالای همکف استفاده شده جزء زیر بنا محسوب می‌شود ولی در مورد پیش آمدگی در قسمت خیابان علاوه بر زیر بنا به عنوان مساحت بالکن روبسته یا رو باز که جزء زیر بنا محسوب نمی‌شود.

زیربنای مفید (خالص) ساختمان مسکونی: زیربنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی، عبارتست از مجموع سطح زیر بنای اختصاصی کل واحدهای مسکونی ساختمان، در این محاسبه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها و پارکینگ‌های اختصاصی هر چند که قابل تفکیک و واگذاری به مالکین واحدهای مسکونی می‌باشند ولی جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌گردد.

زیربنای مفید (خالص) واحد مسکونی: عبارت است از سطح زیربنای اختصاصی آن واحد که در آن سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی‌گردد.

ساختمان تمام شده: عبارتست از مجموع مستحدثاتی که معمولاً در یک قطعه زمین شش‌دانگ بمنظور سکونت و یا محل پیشه و یا کارخانه و یا هر منظور دیگری احداث شده و در تاریخ ممیزی مورد استفاده بوده و یا آماده بهره برداری باشد باید توجه داشت که روکاری و تزیینات داخل ساختمان مشخصه‌های عدم اتمام بنا محسوب نمی‌شوند، بنابراین ساختمان‌هایی که فقط از این دو نظر تکمیل نشده‌اند را می‌توان ساختمان تمام شده محاسبه نمود.

سند رسمی: سندی که در اداره ثبت اسناد و املاک یادفاتر رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و برطبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است.

سند شش دانگ: زمانی که کل مالکیت یک ملک مربوط به یک نفر باشد اصطلاحاً می‌گویند آن فرد مالکیت شش‌دانگ ملک را دارد.

سند عادی: اگر سندی یکی از شرایط سند رسمی را از قبیل صلاحیت مأمور رسمی یا رعایت مقررات قانونی و یا دخالت مأمور رسمی را دارا نباشد سند عادی است. سند عادی نوشته‌ای است که به نحوی می‌تواند بر وقوع امری دلالت کند و پس از اثبات صحت

مندرجات آن، حقانیت شخص ثابت می‌گردد. در سند عادی امضاء در ذیل نوشته اماره‌ای بر صحت واقعی امضاء کننده و رضای او بر تعهد انشا شده در عقد است حتی ممکن است امضای متعهد در قرار داد درج نشده بلکه در نوشته‌ای جدای از آن با تصریح به وجود قرارداد و تأیید آن امضاء گردیده باشد.

شش‌دانگ مفروز: کلمه شش‌دانگ مفروز بیشتر در مکاتبات اداری استعمال می‌شود و مراد از آن املاک شش‌دانگی است که محدوده مشخص و معلومی دارند. از آنجا که بعضی از املاک شش‌دانگ بوده ولی در محل محدوده مشخص ندارند که قابل تفکیک و تشخیص باشد، این گونه املاک را اصطلاحاً حدی به حدی نیز گویند.

شناسنامه ساختمان: مجوزی است مکتوب که از طرف شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح صادر می‌گردد و به موجب آن مالک حق احداث ساختمان، تجدید بنا، تعمیر و تغییر اساسی در ساختمان را کسب می‌کند بر طبق مصوبه جلسه مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را شامل می‌گردد.

طبقه همکف: طبقه ایست که با ورود به آن دسترسی به سایر طبقات ساختمان اعم از طبقات زیرین (پایین تر از سطح معبر) و طبقات فوقانی (بالا تر از همکف) امکان پذیر می‌گردد، و در شماره گذاری طبقات، عدد اختصاص یافته باین طبقه معمولاً صفر و شماره طبقات زیرین به ترتیب از همکف به پایین از ۱- شروع (۱- و ۲- و ۳- و) و ادامه می‌یابد و نیز طبقات فوقانی از همکف بالا از شماره ۱ شروع (۱ و ۲ و ۳ و) و ادامه می‌یابد.

عدم خلافی: گواهی شهرداری برای ساختمان‌هایی که در حد سفت کاری مطابق مندرجات پروانه و رعایت ضوابط احداث شده باشد.

عرصه: به مالکیت ملکی اطلاق می‌شود که زمین آن متعلق به یک نفر و ساختمان و یا بنایی که در آن احداث شده و یا اشجاری که در آن کاشته شده است متعلق به دیگری باشد اعم از اینکه مالک عرصه یک نفر و یا متعدد باشد.

عقب نشینی (اصلاحی): عبارت است از آن میزان پس نشستگی، حد قطعه زمین یا ملک نسبت به حد سند که با الزام طرح‌های شبکه بندی مصوب یا سایر کاربری‌های طرح‌های تفصیلی و یا ضوابط تعریض گذرها انجام می‌گردد.

عملیات ساختمانی: عبارت است از:

- ۱- گودبرداری (عملیات خاکی) شامل حفاری چاه‌ها و مجاری آب و فاضلاب، خاکبرداری، خاکریزی، حفاری و پی کنی با وسایل دستی و ماشین آلات مکانیکی. احداث و تجدید بنا

۲- هرگونه تغییر یا جابه جایی در دیوارها یا اعضای اصلی سازه ای و نیز توسعه بنا یا اضافه کردن.

قسمت‌های مشترک آپارتمانها: قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی برطبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

قولنامه: قولنامه نوشته‌ای است که غالباً عادی حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد صبحتی که ضمانت اجراء تخلف از آن پرداخت مبنای است. این توافقات شامل ماده ۱۰ قانون مدنی است. در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی مقدمات کار را فراهم نکرده‌اند. و به جهت اطمینان دو نفر با همدیگر در یک سند با نوشته عادی توافق می‌کنند ملک یا اموال معینی را با مبلغ مشخصی در مدت معینی بفروشند و بخرند این تعهدنامه و عده قرارداد و یا پیش قرارداد را عرفاً به آن قولنامه می‌گویند.

کاربری اداری: سطح اختصاص یافته به کاربری‌های اداری اعم از: استانداری، شهرداری، فرمانداری، مراکز اداری سازمان‌ها و نهادها و

کاربری بهداشتی و درمانی: سطح اختصاص یافته به کاربری بهداشتی یا درمانی اعم از: درمانگاه، مراکز بهداشت، کلینیک، پلیکلینیک مراکز خدمات حمایت بهداشتی، بیمارستان و

کاربری تأسیسات شهری و پایانه‌ها: سطح اختصاص یافته به انبارها، مراکز پست و تلگراف و تلفن، سردخانه، گورستان، میدان تره بار، مراکز گازرسانی، پست برق و پایانه‌های باربری، ترمینال بزرگ مسافری و

کاربری مختلط: عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین، عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلف باید دسترسی مستقل و جداگانه داشته باشد.

کاربری: کاربری در ارتباط با طرح جامع، تفصیلی و یا هادی دارای مفهوم و کاربرد می‌باشد بطور کلی تعیین نحوه استفاده از زمین را کاربری زمین می‌نامند. تعیین کاربری براساس مطالعات پایه‌ای در جهت شناخت از شهر و آشنایی با نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهری استوار است. بعبارتی باید بدانیم در وضع موجود پراکندگی انواع فعالیت‌های شهری مانند



مسکونی، درمانی، راه‌ها و معابر، آموزشی و مانند آنها به چه صورتی است و از کل مساحت شهر و یا منطقه نسبت هر یک از کاربری‌های زمین به چه میزان و هر یک از فعالیت‌ها در چه مساحتی و به چه کیفیتی در سطح شهر پراکنده‌اند و رابطه آنها با یکدیگر چیست و تا چه اندازه‌ای دارای یک ارتباط منطقی هستند.

مالک / مالکین: با توجه به اهمیت این واژه برای شهرداری و مسئولین ذیربط جهت صدور مجوز تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی اشتقاقیات و انواع مالکیت و مالکین بیان می‌گردد. بر اساس اصل چهل و چهارم قانون اساسی نظام اقتصادی جمهوری اسلامی ایران مالکیت بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی، خصوصی با برنامه ریزی منظم و صحیح استوار است. **مساحت زیر بنا:** زیر بنای ساختمان‌های معمولی را در هر طبقه پشت تا پشت دیوار ساختمان را متر و مساحت زیر بنا را محاسبه می‌کنند که در بعضی مواقع ضرورت دارد برای به دست آوردن زیربنای دقیق از روی پشت بام مترآژ به عمل آید. در مورد آپارتمان‌ها زیر بنای مفید محاسبه می‌شود.

مساحت نیم طبقه: اگر در داخل طبقه‌ای از ساختمان اعم از تجاری و مسکونی سقف دیگری احداث و از آن قسمت از ساختمان بصورت دو طبقه زیربنا استفاده شود مساحت زیربنای نیم طبقه در هر طبقه‌ای که احداث شده باشد محاسبه شده و به مساحت آن طبقه اضافه می‌شود.

مشاع: کلمه مشاع را می‌توان اینگونه تعریف کرد که عده‌ای به صورت مساوی یا غیر مساوی مشترکاً ملکی را خریده و با هم شراکت کرده باشند به نحوی که مقدار سهم هر کدام از کل ملک مشخص باشد ولی حد و حدود قسمت مالکیت مشخص نباشد. این نوع مالکیت را مالکیت مشاع می‌گویند و در مقابل زمانیکه کل مالکیت یک ملک مربوط به یک نفر باشد اصطلاحاً می‌گویند، آن فرد شش‌دانگ ملک را مالک است. بر اساس این تعریف وضعیت مالکیت یک ملک می‌تواند مشاعی یا شش‌دانگ باشد که شامل انباری لابی، نگهبانی و باشند.

مفهوم زمین: زمین در برنامه‌ریزی شهری دو مفهوم متضاد دارد:

- ۱- زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای سکونت و زندگی، و حفاظت آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد.
- ۲- زمین به عنوان نوعی دارایی که در چارچوب مالکیت حقوقی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و در آمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است.

ملک عمومی: اراضی کوچه‌های عمومی و میدان‌ها و پیاده‌روها و خیابان‌ها و به طور کلی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و باغ‌های عمومی و گورستان‌های عمومی و درخت‌های معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است. ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه‌ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداری‌ها نیز مکلفند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه‌ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند.

نوسازی: عبارت است از احیاء و یا تجدید بنای محله‌های موجود براساس یک طرح هماهنگ و کنترل شده همراه با پاکسازی زاغ‌ها و ساختمان‌های نامناسب و مزاحم.

۱-۲- قوانین و مقررات ساخت و ساز

برای ساخت و ساز در کشور که باید ضوابط و مقررات شهرسازی و ایمنی در آن رعایت گردد، قوانین متعددی تصویب گردیده است با توجه به محدودیت صفحات کتاب اهم قوانین مرتبط با ساخت و ساز شرح ذیل قید می‌گردد.

- ۱- قانون شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۲- قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۳- قانون نوسازی و عمران مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۴- قانون سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ با اصلاحیه بعدی
- ۵- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷/۲/۱۸ با اصلاحیه‌های بعدی
- ۶- قانون مسئولیت مدنی مصوب ۱۳۳۹/۴/۷ با اصلاحیه‌های بعدی

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های ۱۱ گانه آن

ماده ۱۰۰- مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نمایند.

تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات

و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هائی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید. در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری راساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه‌های بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده

از اراضی تجارتي و صنعتي و اداري كميسيون مي‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعيت ملك از نظر مكاني (در بر خيابان‌هاي اصلي يا خيابان‌هاي فرعي و يا كوچه بن باز يا بن بست) راي به اخذ جرime‌اي كه متناسب با نوع استفاده از فضاي ايجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفي باشد، تعيين و شهرداري مكلف است براساس آن نسبت به وصول جرime اقدام نمايد (جرime نبايد از حداقل دو برابر كمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتي ساختمان براي هر مترمربع بناي اضافي ايجاد شده بيشتر باشد) در صورتي كه دينفع از پرداخت جرime خودداري نمود شهرداري مكلف است مجدداً پرونده را به همان كميسيون ارجاع و تقاضاي صدور راي تخریب را بنمايد. كميسيون در اين مورد نسبت به صدور راي تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بناي بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضي مربوطه در صورتي كه اصول فني و بهداشتي و شهرسازي رعایت شده باشد كميسيون مي‌تواند با صدور راي بر اخذ جرime به ازاي هر مترمربع بناي بدون مجوز يك دهم ارزش معاملاتي ساختمان يا يك پنجم ارزش سر قفلي ساختمان، در صورتي كه ساختمان ارزش دريافت سر قفلي داشته باشد هر كدام كه مبلغ آن بيشتر است از دينفع، بلامانع بودن صدور برگ پايان ساختمان را به شهرداري اعلام نمايد. اضافه بنا زائد بر تراكم مجاز براساس مفاد تبصره‌هاي ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پاركنگ و يا غير قابل استفاده بودن آن و عدم امكان اصلاح آن كميسيون مي‌تواند با توجه به موقعيت محلي و نوع استفاده از فضاي پاركنگ راي به اخذ جرime‌اي كه حداقل يك برابر و حداكثر دو برابر ارزش معاملاتي ساختمان براي هر مترمربع فضاي از بين رفته پاركنگ باشد. (مساحت هر پاركنگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع مي‌باشد) شهرداري مكلف به اخذ جرime تعيين شده و صدور برگ پايان ساختمان مي‌باشد.

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالكين موظف هستند در هنگام نوسازي براساس پروانه ساختمان و طرح‌هاي مصوب رعایت برهاي اصلاحي را بنمايند. در صورتي كه برخلاف پروانه و يا بدون پروانه تجاوزي در اين مورد انجام گيرد شهرداري مكلف است از ادامه عمليات جلوگیری و پرونده امر را به كميسيون ارسال نمايد. در ساير موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فني و بهداشتي و

شهرداری در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده صد تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به 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 و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام مهندسی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام مهندسی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام مهندسی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیر انتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام

معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری‌ها ۱۳۵۵/۱۱/۲۴ معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

تبصره ۹- ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره یک ماده صد قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نماید مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند. رای این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است. و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.

موادی از قانون مدنی

ماده ۹۱۰- قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

ماده ۱۰۹- دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می‌شود مگر اینکه قرینه یا دلیلی بر خلاف آن موجود باشد.

ماده ۱۱۳- مخارج دیوار مشترک بر عهده کسانی است که در آن شرکت دارند.

ماده ۱۱۸- هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سر تیر بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید مگر به اذن شریک دیگر.

ماده ۱۱۹- هر یک از شرکا بر روی دیوار مشترک سر تیر داشته باشد نمی‌تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و به جای دیگر از دیوار بگذارد.

ماده ۱۳۰- کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن او خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود.

ماده ۱۳۳- کسی نمی‌تواند از دیوار خانه خود به خانه همسایه در باز کند اگر چه دیوار ملک مختصی او باشد لیکن می‌تواند از دیوار مختص خود روزنه یا شبکه باز کند و همسایه حق منع او را ندارد، ولی همسایه هم می‌تواند جلوی روزنه و شبکه دیوار بکشد یا پرده بیاویزد که مانع رویت شود.

موادی از قانون مسئولیت مدنی

ماده ۱۱- کارمندان دولت و شهرداری‌ها و موسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارات وارده می‌باشند ولی هرگاه خسارات قوانین و مقررات ساخت و ساز و نظارت اصولی بر آنها وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسائل ادارات و موسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا موسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هرگاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تامین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

ماده ۱۲- کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می‌باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارده شده است مگر اینکه محرز شود تمام احتیاط‌هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می‌نموده، به عمل آورده یا اینکه اگر احتیاط‌های مزبور را به عمل می‌آورند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی‌بود، کارفرما می‌تواند به وارد کننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.

ماده ۱۳- کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارات وارده از ناحیه آنان به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

ماده ۱۴- در مورد ماده ۱۲ هرگاه چند نفر مجتمعاً زانی وارد آورند متضامناً مسئول جبران خسارات وارده هستند. در این مورد میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به

نحوه مداخله هر یک از طرف دادگاه تعیین خواهد شد.

ماده ۹۵ قانون کار: مسئولیت اجرای مقررات و ضوابط فنی و بهداشت کار بر عهده کارفرما یا مسئولین واحدهای موضوع ذکر شده در ماده ۸۵ این قانون خواهد بود. هرگاه بر اثر عدم رعایت مقررات مذکور از سوی کارفرما یا مسئولین واحد حادثه‌ای رخ دهد شخص کارفرما یا مسئول مذکور از نظر کیفری و حقوقی و نیز مجازات‌های مندرج در این قانون مسئول است.

ضوابط مربوط به صدور پروانه ساختمانی

اصلاح روش‌های صدور پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان در شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری

شورای عالی اداری در سی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳ بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور جهت بهبود سیستم‌ها و روش‌ها و گردش کار در ادارات با جهت‌گیری بالابردن کارایی دستگاه‌های اجرایی در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری‌های کشور موارد ذیل را تصویب نمود:

- ۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری‌های کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می‌باشد انجام می‌گردد:
- ۲- شهرداری‌ها مکلفند بر اساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد اقدام و به متقاضی تسلیم نمایند:

الف) حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مدارک مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذینفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، فتوکپی وکالتنامه، از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهرسازی حاکم بر ملک (شامل نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحویل نقشه‌های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نمایند در غیر این صورت لازم است علت عدم آمادگی تحویل نقشه‌ها را کتباً به ذینفع اعلام نمایند.

تبصره: به منظور جلوگیری از استعلام‌های متعدد شهرداری‌ها از دستگاه‌های اجرایی کلیه دستگاه‌ها مکلفند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به

منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری‌ها گزارش نمایند. نقشه‌های شهر باید به گونه‌ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

ب) حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه‌های مربوطه با رعایت ضوابط اعلام شده در بند الف و نیز مفاده ماده ۱۷ نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارائه کلیه برگ‌های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.

ج) حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق‌الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می‌باشد اقدام نمایند.

تبصره: شهرداری‌ها مکلفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز تقلیل دهند.

۳- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتباً به ذینفع اعلام گردد.

۴- شهرداری‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی ساختمان، به ذینفع اعلام شود.

۵- وزارتخانه‌های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر می‌باشند اقدام نمایند.

۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعلام‌های دستگاه‌ها و ارگان‌هایی از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانک‌ها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی و مورد استناد می‌باشد.

تبصره ۱) هر گونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می‌شود و پیگرد قانونی دارد.
تبصره ۲) شهرداری‌ها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند حسب درخواست متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.

۷- شهرداری‌ها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیت‌های اجرایی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را با هماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده‌اند فراهم نمایند.

تبصره ۱) این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می‌تواند از طریق شهرداری‌ها نسبت به موارد فوق‌الذکر اقدام نماید.

تبصره ۲) نظارت بر حسن جریان امور و کنترل‌های لازم در چهارچوب مقررات به عهده شهرداری‌ها خواهد بود.

۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب طرح‌های شهرسازی زمین‌های موات شهری را در طرح‌های مصوب مشخص نماید.

تبصره) وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بند فوق پس از وصول استعلام از شهرداری‌ها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نماید.

۹- شهرداری‌ها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

۱۰- وزارت کشور و شهرداری‌ها مسئول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه راهرسه ماهیکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.

ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردی که سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد (مصوب ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲ شورای عالی اداری)

شورای عالی اداری در سی و دومین و سی و سومین جلسات خود در مورخه‌های ۱۳۷۱/۶/۴ و ۱۳۷۱/۷/۲۲، بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور و به منظور ایجاد تسهیلات در نحوه صدور پروانه ساختمانی به اراضی و املاک در مواردیکه سند مالکیت رسمی ارائه نمی‌گردد، موارد زیر را تصویب نمود:

۱- نحوه صدور پروانه ساختمانی یا مجوز تعمیرات برای ساختمان‌های احداث شده:

در مورد ساختمان‌هایی که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث گردیده و متصرف هیچگونه مدرک و سند رسمی نسبت به مورد تصرف خود در دست نداشته لکن مدعی مالکیت آن است شهرداری‌ها مکلفند ضمن اخذ تعهد (طبق فرم پیوست) و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره) با قید این موضوع در مجوز صادره که «صدور پروانه یا مجوز تعمیرات هیچگونه تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» با رعایت کامل طرح‌های مصوب شهری و ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی مصوب، حسب مورد مجوز تعمیرات یا پروانه ساختمانی صادر نمایند.

۲- نحوه صدور پروانه ساختمانی برای اراضی

در مورد زمین‌های با مساحت تا دو برابر حداقل نصاب تفکیکی مناطق هر شهر که ابعاد و حدود آن به معابر عام یا ساختمان و مستحدثات ایجاد شده محدود است و متقاضی سند عادی در دست داشته و مدعی مالکیت زمین است، شهرداری‌ها مکلفند با استعلام با سازمان زمین شهری در خصوص نوع زمین با اخذ تعهدنامه (مطابق فرم پیوست) از متقاضی و با وصول حقوق خود متعلق به قطعه مربوطه (اعم از عوارض نوسازی و زیربنا و غیره) و قید این موضوع در هامش پروانه ساختمانی صادره که « صدور پروانه ساختمانی هیچگونه تعهدی تأییدی بر مالکیت متقاضی نیست» در صورتیکه این قبیل اراضی با طرح‌های مصوب شهری تداخل نداشته و پاسخ زمین شهری دال بر غیر دولتی و غیر موات بودن زمین مورد نظر باشد مطابق ضوابط طرح جامع و تفصیلی یا هادی مصوب نسبت به صدور پروانه ساختمانی بنام متقاضی اقدام نمایند.

تبصره: وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است پس از وصول استعلام‌های موضوع بند ۲ مراتب را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز به شهرداری اعلام نماید. در صورت عدم ارائه پلاک ثبتی از سوی مدعی مالکیت مهلت مذکور حداکثر تا چهار ماه خواهد بود.

مشخصات پهنه بندی اقلیمی ایران و روش‌های کلی طراحی

مشخصات پهنه بندی اقلیمی ایران و روش‌های کلی طراحی مسکن، ساختمان و شهرسازی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۷۰/۰۳/۱۳ مطالعات پهنه بندی اقلیمی

ایران را که توسط مراکز تحقیقات ساختمان و مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و نتایج آن در قالب پهنه بندی اقلیمی و جدولهای مربوط به حدود تقریبی درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روشهای کلی برای نیل به اهداف عمده طراحی اقلیمی در مسکن، ساختمان و شهرسازی تنظیم گردیده مورد بررسی قرار داده ضمن تایید ارزش و اعتبار این مطالعات کاربرد نتایج آن را به شرح زیر اعلام نمود:

- ۱- در کلیه مطالعات شهرسازی و معماری و ساختمان درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روشهای پیشنهادی برای دستیابی به اهداف عمده طراحی اقلیمی موضوعت این مصوبه مورد توجه کامل تهیه کنندگان و تصویب کنندگان طرحها قرار گیرد.
- ۲- در کلیه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و آماده سازی که منبع تهیه می شود، پهنه بندی و مشخصات اقلیمی و روشهای کلی طراحی موضوع این مصوبه می تواند جایگزین مطالعات عمومی مربوط به اقلیم و آب و هوا گردد. تهیه کنندگان طرحها برای کسب اطلاعات بیشتر می توانند از گزارش پایه این مطالعات شامل آمار و اطلاعات آب و هوایی و بررسی وضعیت حرارتی استفاده نمایند بدیهی است در صورتیکه مطالعات محلی و تفصیلی اقلیمی مورد نیاز باشد طبق شرح خدمات خاص انجام خواهد شد.

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربری های شهری

با توجه به اهمیت آشنایی بهره برداران محترم از قوانین و مقررات ساخت و ساز در شهرداری فلذا قسمتی از ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک در کاربری های مختلف بعنوان نمونه درج می گردد. بدیهی است کارشناسان محترم در هر شهر باید بر اساس ضوابط طرح تفصیلی یا طرح هادی شهر خود عمل نمایند. اجرای طرحهای شهرسازی بدون داشتن مجموعه ای از ضوابط و مقررات مربوط به آن عملاً امکان پذیر نمی باشد. مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور تدقیق و اجرایی کردن پیشنهادات طرحهای شهرسازی و برای تسهیل در فرایند تهیه نقشه طرح، نظارت و پیاده سازی ساخت و سازها مورد استفاده قرار می گیرد.

دسته بندی پهنه های شهر

تراکم های پیشنهاد شده در سه دسته ارائه گردیده است. سه دسته راجع ارائه شده تراکم کم، متوسط و زیاد می باشد. محدوده تراکم کم قسمتهایی از شهر را شامل می شود که پوشیده از

اراضی کشاورزی و باغی می‌باشد. تلاش بر این است تا این بخش از شهر اساساً توسعه کالبدی نیابد و به زیر ساخت و ساز ساختمانها نرود؛ این امر در راستای حفظ اراضی باغی و زراعی به عنوان یکی از منابع درآمدی اصلی شهر می‌باشد. از این رو سیاستهای سخت گیرانه‌ای در خصوص توسعه کالبدی در این بخش از شهر لحاظ گردیده است تا برای مالکان و سازندگان، ساخت و ساز ابنیه به صرفه نباشد. محدوده تراکم متوسط بخش اصلی بافت ساخته شده شهر و محدوده قابل توسعه آتی شهر را شامل می‌شود؛ تلاش بر این است تا توسعه کالبدی و نوسازی بافت ساخته شده موجود سریعاً صورت پذیرد. همچنین محدوده تراکم زیاد اختصاص به بافت فشرده شهر دارد که به عنوان هسته‌های اولیه شکل گیری شهر قلمداد می‌شوند. در این منطقه به منظور نوسازی سریع، سیاستهای تراکمی مناسبی برای سازندگان در نظر گرفته شده است. عامل محدود کننده در مناطق با تراکم متوسط و زیاد، محدودیت شبکه معابر می‌باشد.

جدول (۱) تراکم پیشنهادی در مناطق مختلف شهر

محدوده‌های تراکمی		تراکم کم	تراکم متوسط	تراکم زیاد
تراکم ساختمانی	تراکم پایه	۶۰٪	۱۰۰٪	۱۳۰٪
	تراکم مجار	۱۲۰٪	۲۷۵٪	۳۹۰٪
سطح اشغال پایه	min	۳۰٪	۴۵٪	۶۰٪
	max	۴۰٪	۶۵٪	۷۵٪
تعداد طبقات مجاز		۶	۶	۶

علت استفاده از راهبرد افزایش تراکم در نواحی ساخته شده شهر را بیش از هر چیز می‌توان در ارائه ضمانت‌های اجرایی و تحقق پیشنهادات طرح، حفظ اراضی باغی و زراعی، صرفه اقتصادی برای سازندگان و جستجو کرد. البته در بسیاری از نواحی نیز به دلیل عدم وجود محدودیتهای کالبدی تراکم ویژه اعمال گردید.

معرفی انواع طرح‌های شهرسازی و معماری

۱- طرح‌های ملی منطقه‌ای

طرح جامع سرزمین: طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدف‌ها و خط مشیهای ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز

جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.

طرح کالبدی ملی: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور

طرح کالبدی منطقه‌ای: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور.

۲- طرح ناحیه‌ای

طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای

این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوی ۱۳۵۳ - و تصویبنامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

طرح مجموعه شهری

این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

۳- طرح‌های شهری

طرح جامع شهر: طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده

از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

طرحهای بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها: طرحهای بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مساله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

طرح آماده سازی توسعه‌های جدید در شهرها: طرح آماده سازی توسعه‌های جدید در شهرها این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

طراحی شهری: طراحی شهری دانشی است که ارتقای کیفیت محیط را بر اساس ادراک و رفتار مردم کارشناسان و مدیران ملحوظ دارد.

طرح تفصیلی موضوعی: طرح موضوعی نیز طرحی است که برای احیاء برخی از مکانهای متروک و با عملکردهای قبلی خاص و ناحیه‌هایی وسیع (مثل معادن) یا حفاظت چند ناحیه با ارزش معماری در محورها حومه‌ها و سواحل و یا برای فعالیتهای تفریحی و گردش و نیز فضای سبز یا کمربند سبز تهیه می‌شود و همانطوریکه از معنای لغوی آن برمی آید معطوف به موضوعات خاص برنامه ریزی و در واقع برای تکمیل طرحهای تفصیلی پایه و موضوعی

می‌باشد و مشخصات عمومی چنین طرحی عبارت است از زمان محدود تغییر در موضوع خاص محدوده‌هایی خاص در بخشی از شهر یا در سطح تمام شهر و همراه با ویژگیهای قابل تغییر یا اصلاح بودن از نظر مشخصات اجرایی نیز این طرح می‌تواند توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مرتبط با موضوع اجرا شود. وظایف خاص طرح ساماندهی جنبه‌های خاص تقویت سایر طرحهای شهری و تعیین وظایف نهادهای ذیربط بوده و اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادات گزارش مکتوب برای ضرورت‌ها و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی می‌باشد.

طرح تفصیلی موضعی: طرح موضعی طرحی است که هم از نظر زمانی و هم از نظر مکانی با محدودیت همراه بوده و شامل طراحی توسعه جدید شهر با تجدید نظر در طرحهای توسعه قبلی و یا بهسازی مناطقی از شهر و یا ترکیبی از اینها خواهد بود. از نظر مشخصات عمومی این طرح برا یحداکثر مدت ده سال و همراه با قابلیت تغییرات عمیق در محدوده نسبتاً کوچکتر تهیه شده و قابل تغییر و اصلاح می‌باشد.

اجرای آنها توسط بخش عمومی یا خصوصی یا ترکیبی از هر دوی آنها صورت گرفته و با همکاری نهادهای مختلف به ویژه بخش‌های مرکزی یا نواحی بزرگ جدید انجام خواهد شد. وظایف خاص چنین طرح ساماندهی مراکز شهری ساماندهی نواحی مسکونی قدیم و یا جدید و ساماندهی نواحی صنعتی تجاری تفریحی گردشگری و غیره بوده اسناد آن نیز شامل نقشه پیشنهادات سند پیشنهادات و سیاستهای اجرایی و سایر مطالب توضیحی و تشریحی همراه با برآوردهای مالی می‌باشد.

طرح هادی شهری: طرح هادی شهری عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود.

طرح شهرهای جدید: عبارت است از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

طرح شهرک‌های مسکونی: طرح شهرک‌های مسکونی طرحی که برای ایجاد یک مرکز

جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ تهیه می‌شود.
طرح سایر شهرک‌ها: طرح سایر شهرک‌ها طرحهایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

کلیات محتوی طرح جامع

- با توجه به اهمیت آشنایی کارشناسان محترم شهرداری‌ها با محتوای طرح جامع شهرها، فلذا ذیلاً قسمتی از ضرورت‌ها جهت آگاهی درج می‌گردد.
- ۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه
 - ۲- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه ناشی از آنها مثل کمبود آب به عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره‌وری.
 - ۳- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده) صنعتی کشاورزی خدماتی جهانگردی مختلت و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور.
 - ۴- برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی
 - ۵- ضرورت‌ها و مبانی دیگر

انواع فعالیت‌های مجاز، مشروط، ممنوع در کاربری مسکونی

فعالیت‌های مجاز: در فضاهای با کاربری مسکونی احداث ساختمانهای مسکونی با تراکم پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی تعریف شده است. ولی باتوجه به این که ساختمان‌های مسکونی نیازمند فضاهای خدماتی و عمومی جهت سرویس رسانی به شهروندان می‌باشند کاربری‌های دیگری نیز می‌توانند در این مناطق ایجاد شوند که از آنها بعنوان کاربری‌های مجاز یاد می‌کنیم و عبارتند از:

- احداث فضاهای آموزشی در سطح محله‌ای شامل:
- ✓ مهد کودک، دبستان، راهنمایی، هنرستان.
 - ✓ در سطح ناحیه ای سایر مراکز واحدهای آموزشی تا مقطع متوسطه و نیز احداث مدارس غیر انتفاعی و فنی و حرفه ای هنرستان
 - ✓ مراکز فرهنگی، هنر و مذهبی
 - ✓ احداث واحدهای بهداشتی، درمانی در سطح محله مانند، حمام، درمانگاه، تزریقات و مراکز بهداشت و ...

- ✓ احداث سرای سالمندان و مراکز نگهداری از کودکان معلول
 - ✓ احداث جاده فضای سبز و پارک و زمین‌های بازی کودکان و خدمات مشابه
 - ✓ احداث تأسیسات و تجهیزات شهری در مقیاس محله ای و ناحیه ای مانند.
 - ✓ پست برق . مخابرات . منابع آبی . تأسیسات گاز رسانی شهری با رعایت ضوابط دستگاه‌های ذیربط
 - ✓ احداث پارکینگ‌های عمومی در مقیاس ناحیه
 - ✓ احداث مراکز اداری در مقیاس ناحیه
 - ✓ احداث واحدهای ورزشی در صورت دارا بودن ضوابط مربوط به کاربری ورزشی
- تبصره: موارد فوق الاشاره بعد از درخواست از کمیسیون ماده ۵ و اخذ مصوبه قابل اقدام خواهد بود.

فعالیت‌های مشروط

- ✓ احداث کارگاه‌های مجاز خانگی در منطقه مسکونی در صورتی مجاز است که ضمن کسب مجوز از محیط زیست مساحت محل فعالیت مورد نظر حداقل از ۱۵ متر مربع و حداکثر از ۲۰ متر مربع تجاوز نکند. همچنین مکان چنین فعالیتی با فضای مسکونی در یک فضای محصور مشترک قرار نگیرد و پارکینگ مورد نیاز برای فعالیتهای فوق نیز تامین شود.

فعالیت‌های ممنوع

- در اراضی با کاربری مسکونی هرگونه استفاده دیگر غیر از استفاده‌های مجاز و مشروط کلاً ممنوع است.
- تبصره: صدور پروانه ساختمانی تنها در قبال ارائه سند مالکیت مجاز میباشد.

ضوابط و مقررات تفکیک

- تراکم کم: حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محدوده تراکم کم ۱۵۰ مترمربع است.
- تراکم متوسط: حداقل مساحت قطعات تفکیک در محدوده تراکم متوسط ۲۰۰ مترمربع است.
- تراکم زیاد: حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محدوده تراکم زیاد ۳۰۰ متر مربع است.

گزیده ای از مقررات صدور پروانه ساختمان و چگونگی انجام عملیات ساختمانی

- مقررات ذیل بعنوان نمونه قید گردیده است. بدیهی است بهره برداران محترم باید ضوابط و مقررات ضوابط طرح جامع و هادی شهر خود را نیز رعایت نمایند.

- ۱- پروانه ساختمانی بر مبنای محل مشخص شده در نقشه و با کروکی ۱:۲۰۰۰ سازمان نقشه برداری که توسط مالک تسلیم و تأیید گردیده صادر می‌شود و فقط برای ساختمان در محل مذکور معتبر است و هر آینه معلوم گردد که محل مورد ساخت غیر از محل مشخص شده به شرح مذکور در این پروانه می‌باشد این پروانه از شخصی که از هر طریق قانونی قائم مقام متقاضی این پروانه می‌گردد نیز جاری است.
- ۲- این پروانه صرفاً از لحاظ شهرسازی صادر شده و از نظرا حراز مالکیت و هرنوع دعوی حقوقی و سایر مراحل دیگر هیچگونه سندیتی نخواهد داشت و در صورتی که محل مورد تقاضا قبل از ساختمان در اجاره باشد صدور پروانه مجوز تخلیه ملک نخواهد بود.
- ۳- هرگاه مشخصات تعیین شده در نقشه‌های مصوبه با مندرجات این پروانه از نقطه نظرجزییات فنی و اجرایی تفاوت داشته باشد فقط مندرجات این پروانه معتبر خواهد بود.
- ۴- این پروانه و نقشه ارائه شده به شهرداری و یا فتوکپی آنها باید همیشه در محل کارگاه در دسترس باشد.
- ۵- در مدت عملیات ساختمانی باید پیش‌بینی‌های لازم از نظر ایمنی کارگران و عابران و ساختمانها و تاسیسات مجاور توسط مالک بعمل آمده و مهندس ناظر مکلف بر نظارت بر حسن انجام عملیات است.
- ۶- مالک مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی کتبا تقاضای تعیین برو کف نموده و بر مبنای گواهی صادره عملیات ساختمانی را انجام دهد.
- ۷- مالک مکلف می‌باشد شروع عملیات ساختمانی را کتبا به اطلاع مهندس ناظر رسانده و رسید دریافت نماید.
- ۸- چنانچه پروانه به منظور احداث بنا صادر شود و در صورت وجود بنای قدیمی قبل از انجام عملیات ساختمانی، تخریب بنا زیر نظر مهندس ناظر الزامی است.
- ۹- کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید تحت نظر مهندس ناظر قید شده در پروانه که از طرف مالک به شهرداری معرفی شده انجام گیرد و چنانچه ادامه نظارت بر اجرای ساختمان توسط مهندس ناظر معرفی شده بهر دلیلی مقدور نباشد مالک ملزم به اخذ گواهی از ایشان مبنی بر انجام عملیات ساختمانی طبق نقشه و ضوابط پروانه و استحکام بنا تا زمان نظارت ایشان و ارائه آن به شهرداری و معرفی مهندس ناظر جدید می‌باشد و بدیهی است تا رسیدگی به عملیات انجام شده و معرفی و اخذ تعهد

لازم توسط مهندس ناظر جدید ادامه کار به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد و صدور گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری منوط به ارائه تایید به مهندس ناظر و یا مهندسین ناظر در صورت تغییر مهندس ناظر مبنی بر اجرای ساختمان بر اساس نقشه و ضوابط پروانه و گواهی استحکام بنا در زمان نظارت هر یک از مهندسين ناظر به شهرداری می‌باشد.

۱۰- اگر مالک عملیات اجرایی را بر طبق نقشه‌های مصوب شهرداری و پروانه صادره اجرا ننماید پس از اعلان موارد خلاف توسط مهندس ناظر هر گونه تصمیم‌گیری در مورد تخلفات به عهده شهرداری می‌باشد.

۱۱- مالک مکلف است در هنگام پی‌کنی و گود برداری کلیه اقدامات ایمنی را زیر نظر مهندس ناظر بعمل آورد و اگر در اثر سهل‌انگاری خساراتی به مالکین مجاور وارد شود و یا حادثه‌ای رخ دهد کلیه مسئولیتها متوجه مالک خواهد بود.

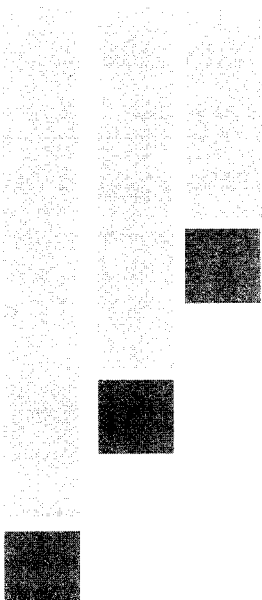
۱۲- مهندس ناظر مکلف است گزارش عملیات ساختمانی را در مراحل شروع عملیات، اتمام فونداسیون، اتمام سقف هر طبقه، اتمام سفتکاری و اتمام ساختمان به شهرداری برابر فرم تحویلی گزارش نماید و مالک نیز مکلف است تکمیل هر یک از مراحل فوق را به تأیید شهرداری رسانده و سپس مرحله بعد را شروع نماید.

۱۳- مصالح ساختمانی و مازاد آن و ابزار کار ساختمانی نباید بیش از یک سوم گذرگاه عمومی را اشغال نماید. در مواردیکه اجرای عملیات ساختمانی ضرورت استفاده موقت بیش از یک سوم عرض پیاده‌رو را ایجاد نماید مالک مکلف است قبلاً اجازه نامه لازم را از شهرداری دریافت دارد.

۱۴- صدور برگ عدم خلاف و پایان کار بدرخواست مالک همراه با ارائه گزارش عملیات صورت گرفته توسط مهندس ناظر مورد رسیدگی قرار گرفته و اقدام لازم معمول می‌گردد.

۱۵- مالک و ناظر هر دو موظفند به منظور دریافت یک نسخه از پروانه ساختمان در شهرداری حضور یافته و ذیل نسخ رونوشت پروانه را جهت ضبط در پرونده امضاء نمایند.

۱۶- چنانچه مالک در مدت تعیین شده در پروانه برای اتمام عملیات ساختمانی اقدام به تکمیل ساختمان خود ننماید در پایان مهلت مقرر ملزم به تمدید پروانه و یا اخذ پروانه جدید می‌باشد در غیر اینصورت پروانه قبلی فاقد اعتبار قانونی می‌باشد.



فصل سوم

نظارت اصولی بر ساخت و ساز

نظارت اصولی بر ساخت و ساز

نظارت بر ساخت و سازها در محدوده و حریم شهر از طریق ۲ نهاد اعمال می‌گردد.

۱- شهرداری

۲- سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان

شهرداری

شهرداری‌ها به استناد مواد قانونی ذیل وظیفه دارند تا بر ساخت و سازهای سطح شهر نظارت لازم معمول دارند تا مالکین نکات ایمنی و استحکام بنا را رعایت نمایند. بدیهی است در هر موردی که مالکین ضوابط ایمنی و استحکام بنا را رعایت ننمایند شهرداری مکلف است برابر قوانین مربوطه برخورد قانونی بعمل آورد.

۱- بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری

بند ۱۴: اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و هم چنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌ها واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان‌ها و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شده باشد.

تبصره: در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت‌های مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهردار در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود شهرداری رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد. مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها، گرمابه‌ها، مهمانخانه‌ها، داکاین، قهوه خانه‌ها، کافه و رستورانها، پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است نیز می‌باشد.

۲- بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری

ماده ۲۴: صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر احداث می‌شود.

تبصره: شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه

مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری، محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. این تصمیم به وسیله مأمورین شهرداری اجرا می‌شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیل محل کسب و پیشه یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود.

۳- تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

(اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی 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 و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند.

هر گاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام مهندسی ساختمان منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد، به حداکثر مجازات محکوم کند، مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام مهندسی ساختمان در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد، شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی اعضاء مهندس ناظر مربوط برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید.

مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب

تقصیر می‌شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشند از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأمورین اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

۴- ماده ۷ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده ۷: شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرداری و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می‌باشند.

تبصره: در مواردی که ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵، مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم الاجرا خواهد بود.

سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان

سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان نیز مسئولیت نظارت اصولی بر ساخت و سازهای سطح کشور را دارد. با توجه به اهمیت موضوع و نظر به محدودیت صفحات کتاب فلذا قسمت‌های مهمی از قانون فوق جهت آگاهی بهره برداران ذیلأ درج می‌گردد.

۱- موادی از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴

فصل اول- کلیات، اهداف و خط مشی

ماده ۱ تعریف: نظام مهندسی و کنترل ساختمان عبارت است از مجموعه قانون، مقررات، آیین‌نامه‌ها، استانداردها و تشکلهای مهندسی، حرفه‌ای و صنفی که در جهت رسیدن به اهداف منظور در این قانون تدوین و به مورد اجراء گذاشته می‌شود.

ماده ۲- اهداف و خط مشی این قانون عبارتند از:

- ۱- تقویت و توسعه فرهنگ و ارزشهای اسلامی در معماری و شهرسازی.
- ۲- تنسيق امور مربوط به مشاغل و حرفه‌های فنی و مهندسی در بخشهای ساختمان و شهرسازی.
- ۳- تأمین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور.
- ۴- ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره‌وری.

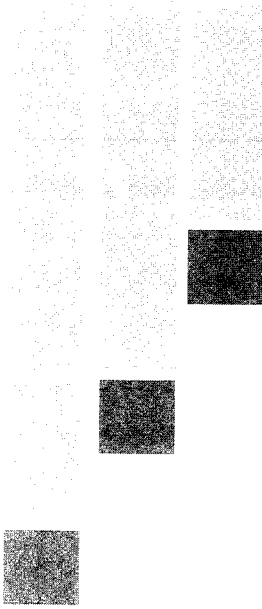
قوانین و ضوابط حقوقی و انتظامی

مرتبط با مسئولیت مجری

- ▶ مسئولیت قانونی مهندسان ▶ اختیارات و تعهدات مجری ▶ پرسش و پاسخ
- ▶ شرح وظایف و مسئولیت‌های مجریان ساختمانی ▶ قرارداد اجرای ساختمان
- ▶ حدود و صلاحیت و ظرفیت اشتغال مجری ▶ مقررات حاکم بر فعالیت مجریان

منتخب کتاب قوانین و ضوابط حقوقی و انتظامی مرتبط با مسئولیت مجری

- مسئولیت های قانونی مهندسان (۲۴۹)



فصل اول

مسئولیت‌های قانونی مهندسان

مسئولیت حقوقی مهندسان چیست؟

اگر به طور خلاصه مسئولیت را تعهد قانونی شخص بر رفع ضرری بدانیم که شخص دیگری وارد کرده است، خواه این ضرر ناشی از تقصیر وی باشد یا ناشی از فعالیت او باشد. این مسؤولیت به طور عمده می‌تواند دارای دو جنبه کلی باشد که عبارت اند از:

مسئولیت حقوقی و مسئولیت جزایی.

با این توضیح که هر گاه شخصی به طور مستقیم یا غیر مستقیم موجب ورود ضرر و خسارت به دیگری شود و به وی زیان بزند از زاویه حقوقی گفته می‌شود که دارای مسؤولیت حقوقی است و باید زیان وارده را جبران کند در این زمینه قانون گذار تصریح داشته است «هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتي یا به هر حق دیگری که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده است لطمه‌ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگر شود، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می‌باشد. به عبارت روشن تر اگر مهندسی در ارائه خدمات مهندسی خود به گونه‌ای عمل کند که موجب ضرر به بهره بردار شود اعم از آنکه وظیفه قرار دادی خود را خوبی انجام ندهد و یا در ارائه خدمات حرفه‌ای بایدهای فنی را که در قالب مقررات ملی ساختمان می‌باشند، رعایت نکند باید پاسخگوی خسارت وارده به بهره بردار باشد و چه بسا که در این خصوص مهندسان جوان نادانسته در میدان قدم می‌گذارند که تعهد نظارت بر اجرای یک ساختمان را بر عهده دارد. چنانچه وظیفه قانونی خود مبنی بر نظارت مستمر بر انطباق عملیات اجرایی با مفاد پروانه و نقشه‌های اجرایی را به خوبی انجام ندهد و به موقع گزارش لازم را به مرجع مربوط-که شهرداری است، منعکس نسازد، باید پاسخگوی تمامی پیامدهایی باشد که در اثر کوتاهی از وظیفه تخصصی وی بوجود آمده است و چه بسا جنبه مالی آن در برخی موارد آن قدر سنگین است که جبران آن برای مهندس جوانی که تازه پا به عرصه اشتغال حرفه‌ای گذارده است مقدور نباشد. افزون بر این نوع مسئولیت، نوع دیگری وجود دارد که تحت عنوان مسئولیت کیفری نامیده می‌شود و آن عبارت است از پاسخگویی به آسیب‌های جانی که در اثر اقدام مهندس به دیگران وارد می‌آید در این راستا قانون گذار تصریح کرده است که تقصیر اعم است از بی احتیاطی، بی مبالائی، عدم مهارت، عدم رعایت نظامات دولتی به عبارت دیگر هر گاه مهندسی در ارائه خدمات حرفه‌ای خود به گونه‌ای عمل کند که مشمول یکی از عناوین گفته شده شود از نظر قانون گذار مقصر است و باید حسب

موازين قانونی مجازات شود. در همین بخش از نوشتار به اختصار توضیح داده می‌شود که در ادبیات حقوق جزا به عملی جرم گفته می‌شود که دارای سه ویژگی باشد. نخست آن عنصر مادی گفته می‌شود دوم آن که در قانون مجازاتی برای آن تعیین شده باشد که به آن عنصر قانونی می‌گویند و سوم آنکه شخص مرتکب قصد انجام عمل مجرمانه را داشته باشد که به آن عنصر روانی می‌گویند. هرگاه عملی واجد این سه عنصر باشد، به آن عمل بزه یا جرم گفته می‌شود و بدیهی است که مرتکب آن باید مجازات شود. در خصوص ارائه خدمات تخصصی هر چند عنصر روانی عمل که همان قصد ارتکاب جرم است وجود ندارد ولیکن از نظر قانون گذار چون خدمات تخصصی مذکور دارای اهمیت و تأثیری است که کوچک ترین بی‌توجهی به آن می‌تواند حادثه ساز باشد و امنیت جانی بهره بردار را با خطر مواجه می‌سازد لذا اصل را بر این قرار داده است که حرفه‌مند تخصصی با علم و آگاهی به این موضوع باید آن چنان عمل کند که هیچ‌گاه در اثر عرضه خدمات حرفه‌ای وی آسیبی به دیگران وارد نشود و اگر غیر از این شد دلالت بر این حالت اصطلاحاً خطای حرفه‌ای گفته می‌شود و از آن به جای عنصر روانی عمل مجرمانه استفاده می‌شود و به میزان اثری که خطای مذکور ایجاد می‌کند مجازات مربوط اعمال می‌گردد در این خصوص قانون گذار تصریح داشته است که هر گاه بر اثر بی‌احتیاطی یا بی‌مبالاتی یا عدم مهارت و عدم رعایت مقررات مربوط به امری قتل یا جرح واقع شود به نحوی که اگر آن مقررات رعایت می‌شد حادثه‌ای اتفاق نمی‌افتاد. قتل و یا ضرب و یا جرح در حکم شبه عمد خواهد بود. همان گونه که مشهود است از نظر مقنین شخصی که مرتکب یکی از حالات گفته شده شود، باید مجازات شود زیرا شبه عمد در تقسیم بندی اعمال از مواردی است که مشمول مجازات می‌شود.

راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک

برای کارشناسان رسمی دادگستری و نظام مهندسی ساختمان
جلد اول

جایگاه، نیازهای حقوقی و قضایی کارشناسان رسمی
و نکات تخصصی مورد نیاز کارشناسان رسمی راه و ساختمان

تألیف، گردآوری و تدوین: مهندس سید ایمان غفوریان
کارشناس رسمی دادگستری و عضو هیأت علمی دانشگاه

منتخب کتاب راهنمای ارزیابی املاک (غفوریان)

- آیین نامه استفاده از اراضی خارج از محدوده (۲۵۴)
- قانون نوسازی و عمران شهری (۲۵۸)
- قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۲۶۸)
- قانون شهرداری ها (۲۷۰)
- آیین نامه تعیین، تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت (۲۷۸)
- قوانین متفرقه (۲۸۰)

قسمت سوم:

موضوع: آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

تاریخ تصویب: ۱۳۵۵/۲/۲۲

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۱	ماده ۱	<u>تعریف محدوده قانونی(حالت ۱):</u> در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد.	محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهری که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است، مگر این که حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیع تر از آن باشد که در این صورت محدوده ذکر شده محدوده قانونی شناخته می شود.
۲	ماده ۱	<u>تعریف محدوده قانونی(حالت ۲):</u> در مواردی که شامل ردیف یک نمی شود.	همان حدود حوزه شهرداری که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می گردد.
۳	ماده ۱	<u>تعریف محدوده استحقاضی- حالت ۱، نفوذی):</u> در شهرهایی که طرح جامع یا هادی بر آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد.	همان محدوده استحقاضی یا نفوذی است.
۴	ماده ۱	<u>تعریف محدوده استحقاضی- حالت ۲، نفوذی):</u> در مواردی که شامل ردیف ۳ نمی شوند	حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.
۵	ماده ۲	ساختمان ها و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می شوند چه نام دارند و به چه صورتی تعریف می گردند؟	<u>الف) شهرک:</u> در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی(قابل تملک شخصی) به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی برای تأمین نیازهای عمومی، اجتماعی و رفاهی و ... یک منطقه برای رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی ثبات شهرهای مجاور که امور آن توسط هیأتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خود یاری اداره می شود.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
			ب) غیر مشترک: به ساختمان و تأسیساتی اطلاق می‌شود که برای تأمین نیازمندیها عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی و ... در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می‌گردد. در ضمن در صورتی که ساختمانهای دیگری در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد و واحد جداگانه‌ای محسوب نمی‌شوند از نظر ثبتی قابل تفکیک و تجزیه نمی‌باشد، جزو این گروه محسوب می‌شوند.
۶	فصل دوم	تعدادی از ضوابط ایجاد ساختمانها و تأسیسات غیر مشترک نام برده شود؟	۱- رعایت حریم نسبت به راهها، قنوات، سیل‌ها، پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری و ... ۲- منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد، عدم تجاوز مساحت کل زیر بنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین. ۳- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آیین نامه و ارایه طرحی که به تصویب مراجع ذی‌ربط دولتی رسیده باشد.
۷	تبصره ۴ فصل دوم	حریم راه ذکر شده در بند یک ماده قانونی حاضر، که احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در آن ممنوع می‌باشد برای کلیه: الف) راههای بین شهری ب) مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساخت و ساز قرار گیرند را تعریف نماید؟	الف) تا عمق (۱۵۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی راه، در طرفین ورودی آن‌ها، به طول ۵ تا ۲۰ کیلومتر از انتهای محدوده استحفاظی هر شهر. ب) به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه و تا عمق ۱۵۰ متر در طرفین تمام طول جاده‌های کمربندی که خارج از محدوده استحفاظی شهرها واقع گردند.
۸	ماده ۵	در اراضی خارج از محدوده قطب کشاورزی که مساحت آن ۵۰۰۰ مترمربع باشد، ایجاد ساختمان تا چه محدوده‌ای مجاز است؟	به میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط به این که مساحت زیر بنای ساختمان از ۶۰۰۰ مترمربع تجاوز نکند، نیازی به اخذ مجوز نمی‌باشد و بدون نیاز به بند ۵ ماده ۴ پروانه ساختمان صادر می‌گردد.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۹	ماده ۶	مسئولیت صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت بر قوانین این آیین نامه، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده کیست؟	بر عهده هر مرجعی است که از طریق استاندار تعیین می‌گردد.
۱۰	ماده ۹	احداث هر گونه ساختمان در محدوده مسکونی روستاها در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها است و تا زمانی که قوانینی از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد نشده باشد، با مجوز چه واحدی است؟	تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها می‌باشد.
۱۱	فصل سوم- احداث شهرک ماده ۱۱	در خصوص احداث و ایجاد شهرک دریافت گواهی از چه مراجعی و بابت چه موضوع‌های الزامی است؟	۱- ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستایی محل، مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین. ۲- شهرکهای آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.
۱۲	فصل سوم- احداث شهرک ماده ۱۱	در احداث شهرک حداقل چند درصد کل مساحت زمین مورد نیاز برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و شهری است که غیر قابل تملک است؟	حداقل ۳۰ درصد
۱۳	فصل سوم- احداث شهرک ماده ۱۱	احداث شهرک مستلزم دریافت چه مجوزی است و انتقال آن با مجوز کدام ارگانی است؟	پروانه- وزارت مسکن و شهرسازی
۱۴	فصل سوم- احداث شهرک ماده ۱۴	انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرک‌ها منوط به انجام چه کارهایی است؟	- منوط به اتمام عملیات زیر بنایی و صدور پروانه بهره برداری می‌باشد - تذکر: بر حسب مورد ممکن است به مراحل مختلف تقسیم گردیده و پس از خاتمه عملیات

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
			هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تکفیک نسبت به آن قسمت صادر گردد.
۱۵	فصل سوم- احداث شهرک ماده ۱۶	وظایف و اختیاراتی که در این آیین نامه برای استاندار یا سایر مقامها در استان تعیین شده بر عهده کیست؟	به عهده فرماندار کل و سایر مقامهای مربوطه در فرمانداری کل خواهد بود.

قسمت چهارم:

موضوع: قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۲

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
۱	ماده یک	وظیفه اصلی شهرداریها چیست؟	نوسازی، عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد و حفظ پارکها و پارکینگها، میدانها و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها و طرح نقشه جامع.
۲	ماده ۲	در شهر تهران از چه تاریخی برای کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر، عوارض خاص سالانه اخذ گردید و به چه میزان، ضمناً محل مصرف این عوارض در چه محلی است؟	- از تاریخ: ۱۳۴۸/۱/۱ - عوارض سالانه: ۵ در هزار هر موضوع. - محل مصرف آن: منحصرأ در نوسازی و عمران شهری است.
۳	تبصره ۵ ماده ۲	برای تأمین هزینه های اداری و وصول عوارض موضوع این ماده و تجهیز کادر فنی و اداری حداکثر چند درصد درآمد وصولی استفاده می شود؟	حداکثر تا ۱۰ درصد طبق بودجه ای که به تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور خواهد رسید.
۴	ماده ۴	۱- بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات مذکور در ماده ۲ این قانون بر چه اساس تعیین می شود؟ ۲- بهای اراضی بر چه اساس و توسط چه ارگانی تعیین می شود؟ ۳- بهای ساختمانها و مستحدثات توسط چه ارگانی تعیین می شود؟ ۴- در مورد کارخانه ها و مؤسسات صنعتی و اقتصادی و علمی چگونه عوارض پرداخت	۱- در زمان وضع قانون مقرر شده بود که بر مبنای ممیزی شهرداری تعیین و اعلام خواهد شد (ظرف ۲ سال). ۲- قیمت منطقه ای به وسیله وزارت کشور و دارایی و تصویب هیأت وزیران. ۳- بر اساس ضوابطی که وزارت کشور و آبادانی و مسکن تعیین و به تصویب هیأت وزیران رسیده باشد. ۴- فقط قیمت زمین و ساختمان ملاک پرداخت عوارض خواهد بود. ۵- توسط مالکان یا نمایندگان قانونی آنها ۶- بابت هر یک از آنها که تأمین نشده ۲۵ درصد از عوارض مقرر کسر می گردد، ولی

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
		می‌شود؟ ۵- مادامی که ممیزی به عمل نیامده بود بهای آنها چگونه تعیین گردید؟ ۶- در مناطقی از محدوده شهر که آب لوله کشی و برق یا یکی از آنها در دسترس ساکنین آن منطقه نباشد عوارض چگونه اخذ می‌گردد؟	زمینهای بایر واقع در آن مناطق مشمول این بخشودگی نخواهد شد.
۵	ماده ۵ و ۶	وظایف مالک یا مالکان یا نماینده قانونی آنها جهت اعلام بهای کامل ملک چه بوده و در چه مدتی، درضمن اگر بهای اعلام شده از طرف آنها کمتر از ۷۰ درصد قیمت ملک (طبق ماده ۴ این قانون) باشد چه اقدامی صورت می‌پذیرد؟	- پس از اعلام شهرداری ظرف مدت ۶ ماه مشخصات کامل ملک را با تعیین به تفکیک هر قطعه اعلام نمودند. - کسانی که در این مدت اقدام ننمایند عوارض متعلقه برای مدت تأخیر، دو برابر افزایش یافت. - اگر قیمت اعلام شده از ۷۰ درصد قیمت ملک کمتر باشد، مابه التفاوت عوارض از تاریخ برقراری تا تاریخ قطعیت ممیزی به ۲ برابر افزایش خواهد یافت.
۶	ماده ۷	اگر مؤیدیان نسبت به ممیزی عوارض خود اعتراض داشته باشند، ظرف چه زمانی و به کدام کمیسیون می‌باید مراجعه نماید؟	- ظرف چهار ماه از تاریخ نشر آگهی در جراید - دلایل و مدارک خود را به کمیسیون ماده ۸ این قانون ارائه نموده، درضمن قبول اعتراض مؤدی راجع به ممیزی در کمیسیون ماده ۸ موکول به آن است که عوارض ملک خود را بر اساس اعلام بهایی که خود مالک طبق ماده ۴ اعلام نموده بپردازد (ماده ۸).
۷	ماده ۹	مدت اعتبار ممیزی شهرداری طبق مقررات این قانون چقدر است، و در چه صورت تغییر می‌کند؟	۵ سال و در صورت تغییرات کلی در اعیان ملک به نحوی که قیمت آن را بیش از ۵۰ درصد افزایش یا کاهش دهد.
۸	ماده ۹	شهرداری هر چند سال یکبار ممیزی انجام می‌دهد؟	هر ۵ سال یکبار.
۹	ماده ۱۰	۱- زمان اخذ عوارض سالانه در چه زمانی صورت می‌گیرد و در چه حالتی شامل تخفیف	۱- از اول فرودین هر سال تا آخر سال، درضمن اگر به موقع پرداخت شود تا ده درصد تخفیف دارد.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
		می‌گردد؟ ۲- ساختمانهای اساسی که به جای ساختمان کهنه و قدیمی تجدید بنا می‌شوند تا چه مدتی از پرداخت عوارض و نوسازی معاف هستند؟ ۳- عوارض بهای اعیانی پارکینگ اختصاصی در هر سال برای یک ساختمان چگونه محاسبه می‌شود؟	۲- سه سال از تاریخ اتمام بنا عوارض محاسبه نمی‌شود. تذکر: ساختمان اساسی ساختمانی است که ارزش آن بر اساس ضوابط ماده ۴ این قانون برابر حداقل ۲۰ درصد بهای کل زمین باشد) تبصره ۲ ماده ۱۱)
۱۰	ماده ۱۱	بعد از چه مدتی به مالکینی که نسبت به اراضی واقع در محدوده شهر که فاقد ساختمان اساسی بوده، یا باغ شهری به آن اطلاق نشود، فرصت داده می‌شود که عوارض خود را پرداخت نمایند؟	ظرف مدت یکسال، در غیر این صورت ملک به تصرف قانونی شهرداری در می‌آید. تذکر: قبل از این فرصت یکساله، طبق ماده ۵ این قانون ۶ ماه قبل از آن نیز تذکر داده شده است.
۱۱	ماده ۱۱	املاکی که مطابق ماده ۱۱ قانون به تصرف شهرداری در می‌آید چگونه به فروش می‌رسد؟	- از طریق مزایده و به قیمت منطقه‌ای به فروش می‌رسد و شهرداری مطالبات خود را به انضمام جرایم و ۵ درصد قیمت ملک از محل بهای ملک برداشت می‌نمایند و مابقی را در حساب سپرده ثابت شهرداری در بانک نگهداری می‌کند.
۱۲	ماده ۱۱	ظرف چه مدتی مالک یا مالکان که ملک آن به تصرف شهرداری در آمده است مراجعه نمایند، وجوه اخذ شده آن‌ها به حساب درآمد نوسازی منظور خواهد شد، درضمن اگر مالکیت ملک مورد نظر مورد اختلاف باشد، مدت زمان فوق از چه تاریخی شروع می‌شود؟	- ۱۰ سال - از تاریخ صدور حکم نهایی مبنی بر رفع اختلاف شروع می‌شود.
۱۳	تبصره ۴- ماده ۱۱	مالکان اراضی ذکر شده در ماده ۱۱ چه کاری باید انجام دهند تا ملک به تصرف شهرداری در نیاید؟	- اگر مالکان قبل از انتقال قطعی ملک بهای ملک خود را به شهرداری پرداخت نمایند، عملیات شهرداری در هر مرحله‌ای که باشد متوقف خواهد شد.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
۱۴	ماده ۱۲	با کسانی که در مهلت مقرر در ماده ۱۰ عوارض ملک خود را پرداخت ننمایند چه برخوردی می شود؟	ظرف مدت ۲ ماه به اداره برق و گاز اعلام و برق و گاز آنها قطع خواهد شد.
۱۵	ماده ۱۳	در هر مورد که عوارض یا حق مرغوبیت موضوع این قانون به یک ملک تعلق گیرد و قطعی شود، چه کسی مسؤول پرداخت عوارض است؟	- علاوه بر مالک که مسؤول پرداخت است، عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و اگر طبق مهلت مقرر عوارض پرداخت نشود، با صدور اجرائیه نسبت به وصول طلب خود از مالک یا استیفاء آن از عین ملک اقدام کند. تذکر: مطابق تبصره ۲ ماده ۳ در قبال اجرائیه های صادره مربوط به این ماده بازداشت شخص مؤدی مجاز نیست.
۱۶	ماده ۱۴	در صورتی که مالک تا پایان سال عوارض مقرر را پرداخت ننماید، سال آینده چگونه جریمه می شود و بعد از چه مدتی امکان اجرای ماده ۱۳ فوق میسر است؟	- از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت صدی نه زیان و دیرکرد در سال به نسبت مدت تأخیر است. - پس از پایان شش ماه اول سال بعد، امکان تحقق ماده ۱۳ فراهم است.
۱۷	ماده ۱۵	شهرداریها موظف هستند برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهری را برای چه مدتی و بر چه اساسی تنظیم نمایند؟	۵ سال، نقشه جامع شهری
۱۸	ماده ۱۶	وظیفه شهرداری برای هر یک از طرح های نوسازی و عمران و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و احداث و اصلاح معابر چیست؟	ابتدا نقشه کاملی تهیه و سپس توسط هیأت های ارزیابی فهرست جامعی حاوی مقدار مساحت، تعداد درخت ها و میزان حق ریشه هر ملک که در عرض عملیات قرار می گیرد و تصرف می شود و بهای آنها را تعیین و تأمین اعتبار نموده و به مرجع ذی ربط ارسال کند.
۱۹	ماده ۱۷	پس از تأیید طرح نوسازی و عمران توسط انجمن شهر و وزارت کشور: - شهرداری موظف است در چه مدتی جزئیات طرح و تاریخ	- یکماه

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
		شروع مدت تقریبی اجرای آن را به اطلاع عموم برساند؟ - ظرف چه مدتی پس از اعلام مزبور نسبت به پرداخت قیمت اراضی و اماکن و مستحقات مشمول طرح مصوب اقدام نماید؟ - چه مدتی به مالکان جهت تخلیه ملک مهلت داده می‌شود؟	- ظرف مدت ۳ ماه - ۲ ماه
۲۰	ماده ۱۷	در صورت عدم مراجعه مالکان جهت دریافت بهای ملک آیا اجرای طرح با تأخیر مواجه می‌شود؟	خیر، لیکن در مواردی که مالک به ارزیابی اعتراض دارد و در مهلت مقرر اعتراض نموده باشد، شهرداری مکلف است قبل از تخریب بنا وضع اعیان را با حضور مالک یا نماینده ایشان و نماینده دادستان شهروصورت جلسه نماید و در صورت عدم حضور نماینده مالک حضور نماینده دادستان برای تنظیم صورت مجلس کافی می‌باشد.
۲۱	ماده ۱۸	ارزیابی املاک و تعیین غرامت و پرداخت آن به مالکینی که تمام یا قسمتی از ملک آنها در اجرای طرح فوق الذکر مورد تصرف قرار می‌گیرد و دریافت حق مرغوبیت از کسانی که ملک آنها بر اثر اجرای طرحهای مذکور مرغوب می‌شود چگونه محاسبه می‌شود؟	تذکر: جهت استفاده در این قسمت به قانون لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت سال ۱۳۸۵/۱۱/۱۷ و اصلاحیه‌های مربوطه مراجعه گردد.
۲۲	تبصره ماده ۱۸	در صورتی که صدور پروانه ساختمان بر اثر اجرای طرح در باقی مانده ملک از مقررات برای شهرداری مقدور نباشد و مالک پیشنهاد فروش آن را به شهرداری بدهد وظیفه شهرداری چیست؟	شهرداری مکلف است باقی مانده ملک را به بهای قطعی شده خریداری و تصرف کند که در این صورت دیگر مطالبه و دریافت حق مرغوبیت موضوعاً منتفی است (اصلاحی مصوب ۱۳۵۸/۷/۲۴)

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
۲۳	ماده ۱۹	هرگاه در نتیجه اجرای طرح‌های شهرداری تمام یا قسمتی از معابر به صورت متروک درآید، آن قسمت متعلق به کیست؟	متعلق به شهرداری و هر گاه شهرداری قصد فروش آن را داشته باشد، مالک مجاور در خرید آن حق تقدم خواهد داشت.
۲۴	ماده ۲۰	نحوه پرداخت بهای عرصه و اعیان ابنیه و اماکن و مستحدثات مشمول طرح‌های عمرانی و نوسازی و هم‌چنین حق و کسب و پیشه چگونه است؟	نقدی می‌باشد.
۲۵	ماده ۲۱	نحوه برخورد با املاکی که به موجب سند رسمی قبل از تصرف شهرداری مورد معاملات شرطی و رهنی واقع گردیده چگونه است؟	۱- در صورتی که تمام مساحت ملک به تصرف شهرداری در آمده و موعد پرداخت طلب دائن نرسیده باشد موعد آن حال می‌شود و پس از اجرای مقررات این قانون موقع تنظیم سند انتقال اگر مالک دین خود را نپرداخته و ملک آزاد نشده باشد شهرداری طلب دائن را حداکثر تا میزان بهای ملک مورد تصرف به دائن پرداخت می‌نماید و به این ترتیب معامله رهنی یا شرطی فک رهن می‌شود و در صورتی که بهای املاک مورد نظر تصرف زائد بر اصل طلب دائن باشد مازاد به مالک پرداخت و ملک به شهرداری منتقل می‌شود. ۲- در صورتی که شهرداری قسمتی از ملک را تصرف نماید، پرداخت غرامت به مالک موکول به توافق مالک و دائن خواهد بود و در صورت عدم توافق غرامت در صندوق ثبت تودیع و اداره ثبت ملک است به درخواست شهرداری نسبت به قسمتی که به تصرف شهرداری درآمده سند تفکیکی به نام شهرداری صادر و بقیه ملک در رهن دائن باقی خواهد ماند.
۲۶	ماده ۲۲	شهرداریها باید اراضی و املاکی که طبق این قانون به مالکیت خود در می‌آورند (به استثناء اراضی و املاک موضوع ۲۴ این قانون) به چه ارگانی واگذار نمایند؟	به منظور نوسازی به موجب قرارداد و در قبال اخذ تصمیم‌های کافی به شرکت‌ها و مؤسسه‌ای که با سرمایه کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته‌اند واگذار کنند، درضمن صلاحیت فنی آن‌ها از طرف شهرداری پیشنهاد و انجمن شهر آن را تصویب و وزارت کشور تأیید می‌نماید.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
۲۷	ماده ۲۲	شرکتها و مؤسسات ذکر شده در ماده ۲۲ بهای اراضی و املاک را چگونه پرداخت می‌نماید و آیا حق واگذاری تمام یا قسمتی از آن‌ها را به غیر دارند؟	۱- بهای این گونه املاک و هزینه‌های پرداختی را به ترتیبی که پرداخت و تعهد نموده‌اند به علاوه ۱۰ درصد دریافت می‌نمایند. ۲- حق واگذاری تا زمانیکه طرح مصوب را طبق قرارداد منعقدہ اجرا ننموده‌اند را ندارند. تذکر: به آیین نامه نحوه واگذاری املاک به شرکتها و مؤسسات و شرایط فسخ قراردادها مورخ ۱۳۸۴/۴/۱ مراجعه شود.
۲۸	ماده ۲۳	نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر از جمله تعداد طبقات و ارتفاع و نما سازی و کیفیت ساختمانها بر اساس نقشه جامع شهر و... با چه ارگانی است؟	شهرداریها می‌باشد.
۲۹	تبصره یک ماده ۲۳	در صورتی که نقشه جامع شهر تهیه نشده باشد، شهرداریها چه وظیفه‌ای در قبال آن دارند؟	شهرداریها مجازند، فقط یک بار و با ذکر علت از تاریخ اجرای قانون نوسازی حداکثر برای مدت ۳ سال از احداث هر گونه بنا و تأسیسات در قسمتی از محدوده شهر ممانعت بعمل آورند.
۳۰	تبصره یک ماده ۲۳	نحوه پرداخت عوارض اراضی بایر و مزروعی و باغها واقع شده در بین طرحهای خدمات شهری که اجازه ساخت وساز ندارند چگونه است؟	از پرداخت عوارض نوسازی معافند.
۳۱	ماده ۲۴	وظیفه شهرداریها در موقع تنظیم و اجرای طرحهای نوسازی و هم‌چنین توسعه یا احداث در معابری که عرض آنها حداقل ۲۰ متر باشد چیست؟	با رعایت نقشه جامع یا هادی شهر طرحهای مربوط را به تناسب موقعیت محل و ضوابط وزارت کشور وسیع تر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد را از طریق مزایده به فروش رسانیده، درضمن وجوه حاصله را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری قرار داده و هم‌چنین باید راه عبور متعارفی برای باقی مانده ملک تأمین نماید.
۳۲	ماده ۲۵	در صورتی که مقرر گردید بر اساس قانون فوق ملکی به شهرداری منتقل گردد و به هر	دادستان یا نماینده ایشان دفاتر مربوط را امضاء نموده و پول به صندوق ثبت سپرده می‌شود (برای طرحهای نوسازی).

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
		دلیلی مالک از امضاء سند انتقال ملک استنکاف نماید و ملک به نحوی از انحاء متنازع فیه بوده و مالک شخص نباشد چه اتفاقی رخ می‌دهد؟	تذکر: متنازع فیه به معنی این است که صاحب ملک شخصی نمی‌باشد.
۳۳	ماده ۲۶	چه ارگانهایی معاف از پرداخت عوارض شهرداری هستند؟	- مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت‌های مذهبی - مدارس قدیم طلاب - ساختمانهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و تأسیسات سازمان تربیت بدنی و پیشاهنگی ایران و کتابخانه‌های عمومی شهر - آن قسمت از اراضی و املاک شرکتها و مؤسسات آب، برق، گاز و تلفن متعلق به دولت که برای فعالیتهای مربوطه استفاده می‌شود - اراضی، املاک و متسحذات ملک متعلق به موقوفات خاندان شاه معدوم و سازمان خدمات اجتماعی و هلال احمر - مؤسسات خیریه منوط به پیشنهاد شهرداری است - موقوفات عام و موقوفاتی که تولیت آنها با نایب ولی عصر است - شرکتها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت که با اصول بازرگانی اداره می‌شود یا مشمول پرداخت مالیات هستند باید عوارض پرداخت نمایند - خانه یا اماکن که در تصرف یا مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی است و طبق قانون حفظ آثار ملی مصوب است در صورتی که محل حق کسب و پیشه نباشد معاف هستند. - وزارت خانه‌ها و مؤسسات دولتی وابسته به آنها و مؤسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مکلف به دریافت پروانه می‌باشند.
۳۴	ماده ۲۷	پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت اشخاص (اعم از مستأجر	بر عهده شهرداری است، مشروط بر این که قبل از اعلام مقرر در ماده ۱۶ این قانون ملک محل

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
		یا متصرف یا خود مالک) که محل کار آنان در اثر اجرای طرح‌های احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می‌رود بر عهده چه ارگانی است؟	کسب و پیشه یا تجارت باشد، درضمن غرامت زمین زیر بنای ملک کسب و پیشه با توجه به این که حق و کسب و پیشه آن پرداخت تعیین و به مالک پرداخت می‌شود.
۳۵	ماده ۲۹	عوارض اراضی واقع در محدوده شهری که آب لوله کشی و برق آن تأمین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد چگونه تعیین می‌شود؟	۲ برابر میزان مقرر در ماده ۲ این قانون خواهد بود، مگر این که مالکان این اراضی طبق نقشه شهرداری به نرده کشی و ایجاد فضای سبز در اراضی مزبور اقدام نمایند که عوارض آن طبق ماده ۲ این قانون خواهد بود.
۳۶	تبصره ۲ ماده ۲۹	عوارض زمینهایی که پروانه ساخت و ساز در میدانها و معابر اصلی شهر دریافت می‌نمایند، لیکن در مهلت مقرر ساختمان را به اتمام نرسانده یا تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ساخت و ساز آن‌ها ناتمام بگذارند چگونه تعیین می‌شود؟	به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان به همان حالت باقی بماند، برای هر سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد بالغ گردد (اینبه ناتمام که از طرف مقام‌های قضایی توقیف شده باشند مشمول این ماده نمی‌باشند)
۳۷	ماده ۳۱	شهرداری برای تأمین نیازمندی‌های شهری و عمومی و عمران و نوسازی (با تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور) اراضی و املاک واقع در بین حد مصوب فعلی هر شهر تا حد نهایی مشخص در نقشه جامع آن شهر را ظرف چه مدتی پس از تصویب جامع باید تملک نماید؟	۵ سال
۳۸	ماده ۳۱	هر گاه تمام یا قسمتی از اراضی و املاکی که در اجرای ماده ۳۱ این قانون خریداری می‌شود، در مناطق صنعتی که در نقشه جامع شهر منظور شده است واقع شده است شهرداری موظف	شهرداری می‌تواند برای انتقال کارگاه و کارخانجات و امثال آن‌ها از داخل شهر به مناطق صنعتی از اراضی مزبور به میزانی که برای استقرار آن‌ها ضروری تشخیص می‌شود به صاحب‌های مؤسسات مذکور منتقل نماید و بهای آن را به مأخذ تمام شده به اضافه ۵

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	شرح
		است چه اقدامی انجام دهد؟	درصد از آنان دریافت نماید، درضمن مرجع رسیدگی به حل اختلاف ناشی از این ماده کمیسیون ماده ۸ این قانون است و طرح اختلاف در کمیسیون مزبور مانع از تصرف شهرداری نمی‌باشد.
۳۹	ماده ۳۲	کیفر ممیزین و ارزیابانی که در اجرای این قانون قیمت ملک را بیش از ۲۰ درصد بیشتر یا کمتر از بهای عادلانه منظور نمایند چیست؟	حبس جنحه‌ای از ۳ تا ۶ ماه محکوم خواهند شد.

تذکر ۱: حق ریشه: معمولاً یک چهارم قیمت زمین قبل از طرح می‌باشد (ظاهراً یعنی در صورتی که مالک یا معارض سند نداشته باشد).

تذکر ۲: انحای متنازع فیه: یعنی صاحب ملک مشخص نباشد.

قسمت پنجم:

موضوع: قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲
تصویب مجلس سنا

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۱	ماده ۱	دلایل تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران چیست؟	شرح ماده یک قانون (هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر، اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبکهای مختلف معماری سنتی و ملی و ...)
۲	ماده ۲	وظایف این شورا چیست و ریاست آن به عهده چه شخصی می‌باشد؟	۱- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاستهای کلی شهرسازی ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای مربوط به طرح‌های جامع شهری (منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی، اداری، مسکونی، فضای سبز و ...) ۳- بررسی و تصویب طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها ۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه‌های شهرسازی ۵- ریاست آن با وزیر مسکن و شهر سازی می‌باشد.
۳	ماده ۵	در این شورا بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آن وظیفه چه کمیونی است و اعضای آن چه اشخاصی هستند؟	کمیون ماده ۵، در هر استان تغییرات آن به وسیله کمیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رئیس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان فرهنگ و هنر و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندسان مشاور تهیه کننده طرح انجام می‌شود.
۴	ماده ۶	چه ارگانی مکلف است در شهرهایی که دارای نقشه جامع شهری می‌باشد در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری (نقشه تفکیکی) بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأکید کرده است اقدام به تفکیک نماید؟	ثبت کل اقدام می‌نماید.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۵	ماده ۶	در مورد بند ۴ - ماده ۶ فوق وظیفه <u>افراز بر عهده کیست؟</u>	وظیفه دادگاه می باشد.
۶	ماده ۶	اگر شهرداری ظرف مدت ۴ ماه نقشه تفکیکی را به ثبت یا دادگاه جهت تحقق ماده ۶ این قانون ارایه ندهد چه اقدامی صورت می گیرد؟	دادگاه یا ثبت نسبت به افراز یا تفکیک رأساً اقدام خواهد نمود. تذکر: مطابق قانون اصلاح و حذف پاره ای از موارد قانون ثبت و اسناد و املاک مصوب ۶۵/۵/۷ مدت ۴ ماه به ۲ ماه کاهش پیدا کرده است.
۷	ماده ۷	چه ارگانی مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است؟	شهرداری ملکف است.
۸	ماده ۸	در صورت اختلاف در خصوص اجرای طرح جامع و تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون حاضر نظر چه ارگانی لازم الاجرا است؟	شورای عالی شهر سازی و معماری ایران
۹	تبصره یک ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶	تطبیق و تصویب نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح های جامع تفصیلی و هادی بر عهده چه ارگانی است؟	وزارت مسکن و شهرسازی

قسمت ششم:

موضوع: خلاصه‌ای از قوانین شهرداریها مورد نیاز کارشناسان

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۱	۵۶	وظایف شهرداری خارج از حدود مصوب شهری چیست؟	شهرداری خارج از حدود مصوب شهر حق تعهد تهیه و توزیع آب، برق و سایر تأسیسات شهرداری را ندارد.
۲	ماده ۷۷	رفع اختلاف در مورد قیمت عوارض تعیین شده چگونه است؟	رفع هر گونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض به کمیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور دادگستری و انجمن شهر ارجاع می‌شود. نکته: به رأی این کمیون اعتراض وارد نیست.
۳	ماده ۷۸	دریافت عوارض و مالیات به وسیله اداره مالیات به چه صورت است؟	عوارضی که توأم با مالیاتهای دولتی اخذ می‌شود به وسیله دارایی وصول می‌گردد و اداره دارایی موظف است هر ۱۵ روز یکبار صورت درآمد شهرداری را به شهرداری ارسال دارد.
۴	ماده ۸۰	کمک به بهداری و امور فرهنگی چگونه است؟	شهرداریها مکلف هستند ده درصد از کلیه درآمد مستمر وصولی سالیانه خود را برای کمک به امور بهداری و ۵ درصد از کلیه درآمد مستمر سالیانه خود را برای کمک به امور فرهنگی شهر اختصاص دهد.
۵	ماده ۹۱	نحوه برخورد با تخلف اعضاء انجمن یا شهرداران غیر کارمند دولت چگونه است؟	هر گاه اعضاء انجمن یا شهرداران غیر کارمند دولت مرتکب جرایم در قانون اصلاح ماده ۱۹ اصلاحی قانون کیفر عمومی شوند، مانند کارمندان دولت برای آنها اعمال می‌شود.
۶	ماده ۹۲	آیا نوشتن هر مطلبی روی دیوار شهر مجاز است؟	نوشتن هر نوع مطلبی یا الصاق هر نوشته‌ای بر روی دیوار شهر ممنوع، مگر محلهای مشخص شده.
۷	ماده ۹۵	چه ارگانهایی باید قانون شهرداری را اجرا نمایند؟	وزارتهای کشور و دادگستری مأمور اجرای این قانون است.
۸	ماده ۹۶	مالکیت اماکن و معابر عمومی با چه ارگانی است؟	اراضی کوچه‌های عمومی، میدان‌ها، پیاده روها و خیابان به طور کلی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاری فاضلاب شهرها و باغهای عمومی و گورستانهای عمومی و درخت معابر

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
			عمومی واقع در محدوده هر شهرک که مورد استفاده عموم است، ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.
۹	ماده ۹۶	آیا ایجاد تأسیسات آبیاری در بستر رودخانه‌ها توسط وزارت آب و برق مجاز است؟	ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه‌ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است، شهرداری‌ها نیز مکلف هستند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند.
۱۰	ماده ۹۶	تصویب نقشه‌های عمرانی و شهرسازی برعهده کیست؟	تا زمانی که نقشه‌های جامع شهر تهیه و به تصویب شورای‌های شهر نرسیده نقشه عمرانی و شهرسازی باید به تصویب وزارت کشور برسد
۱۱	ماده ۹۹	وظایف شهرداری‌ها در حریم شهرها چیست؟	۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی ۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدام‌های عمرانی از قبیل قطعه بندی، تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ و بهداشت عمومی مخصوص، حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر تذکر: عوارضی که از عقد قراردادهای عاید می‌گردد، باید تماماً به شهرداری محل اجرای قرارداد پرداخت گردد.
۱۲	ماده ۹۹	جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها بر عهده چه کسانی هستند؟	به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به امور تخلف، کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و مسکن و شهرسازی در استانداری تشکیل می‌شود و نسبت به صدور رأی قطع بنا یا حریم معادل ۵۰٪ درصد تا ۷۰٪ قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود.
۱۳	ماده ۹۹	نحوه هزینه کرد عوارض و درآمدهای که از حریم استحفاظی شهرها کسب	شهرداری‌های سراسر کشور مکلف هستند علاوه بر اعتبارات دولتی حداقل ۷۰٪ از عوارض و درآمدهایی که از حریم استحفاظی شهرها

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
		می‌شود چگونه است؟	کسب می‌نماید با نظارت فرمانداری و بخشداری در جهت عمران و آبادانی روستاها و شهرکهای واقع در حریم به خصوص در جهت راه سازی، آموزش و پرورش و بهداشت هزینه نماید.
۱۴	ماده ۹۹	حکم ساخت و ساز غیر قانونی در خارج از حریم شهرها چیست؟	هر گونه ساخت و ساز غیرقانونی در خارج از حریم شهرها مطابق نظر نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه، وزارت مسکن و شهرسازی باید قطع بنا یا جریمه معادل ۵۰٪ تا ۷۰٪ قیمت روز اعیانی تکمیل شده می‌باشد.
۱۵	ماده ۱۰۰	آیا اخذ پروانه ساختمانی الزامی است؟	مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. تذکر: اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ عبارتند از نماینده وزارت کشور، یکی از قضات دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر.
۱۶	ماده ۱۰۰	حکم اضافه بنای زائد خارج از پروانه مسکونی ساختمانی چیست؟	هر گونه اضافه بنا زائد بر ساخت و ساز زیر بنای مندرج در پروانه مسکونی، با حضور نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و نمایندگان انجمن شهر با قطع یا جریمه حداقل یک دوم و حداکثر ۳ برابر ارزش معاملات برای هر مترمربع و صدور حکم ظرف ۲ ماه است.
۱۷	ماده ۱۰۰	حکم اضافه بنای زائد خارج از پروانه با کاربری تجاری، صنعتی و اداری چیست؟	رأی کمیسیون در این خصوص قطع یا جریمه به میزان حداقل ۲ برابر و حداکثر ۹ برابر ارزش معاملات برای صرف ترویج
۱۸	ماده ۱۰۰	حکم احداث بنای بدون پروانه چیست؟	در صورت احداث بنای بدون پروانه در حوزه اراضی که اصول فنی و بهداشتی رعایت شده باشد، جریمه به ازای هر مترمربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان در صورتیکه ساختمان ارزش سرقفلی داشته باشد هرکدام که مبلغ آن بیشتر باشد.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۱۹	ماده ۱۰۰	جریمه عدم احداث پارکینگ چیست؟	جریمه عدم احداث پارکینگ یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم اصلاح آن، حداقل یک برابر و حداکثر ۲ برابر ارزش معاملات برای هر مترمربع فضای از بین رفته است، با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع است.
۲۰	ماده ۱۰۰	روند اجرایی کمیسیون ماده ۱۰۰ را نام ببرید؟	۱- کمیسیون به ذینفع اعلام می‌نماید، ظرف مدت ۱۰ روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد. ۲- بعد از آن تاریخ کمیسیون در جلسه‌ای با حضور نماینده شهرداری (بدون حق رأی) ظرف مدت یکماه تصمیم‌گیری می‌نماید (در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری کند مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید). ۳- در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قطع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلتی مناسب می‌دهد (نباید از ۱۲ ماه تجاوز کند). ۴- در صورتی که در مهلت مقرر مالک اقدام به قطع بنا نماید، شهرداری رأساً اقدام و هزینه آن در قبال عوارض از مالک اخذ خواهد شد، در ضمن مالک می‌تواند ظرف ۱۰ روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید.
۲۱	ماده ۱۰۰	در صورت تجاوز به معابر شهر چه اقدامی صورت می‌گیرد؟	مالکان موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌ای اصلاحی را بنمایند و در صورتی که رعایت نشود شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید (مانند سایر تخلف‌ها مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی، شهرسازی و ...).

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۲۲	ماده ۱۰۰	نحوه برخورد با تخلفات مهندسان ناظر چگونه است؟	تخلفات مهندسان و نحوه برخورد با آن در این ماده شرح داشته شده است.
۲۳	ماده ۱۰۰	در مواردی که از اجرای دستور شهرداری مبنی بر ممانعت در اجرای عملیات ساختمانی جلوگیری بعمل آید چه اقدامی صورت می‌پذیرد؟	در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود و می‌تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.
۲۴	ماده ۱۰۰	معافیت از ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شامل چه ساختمانهایی است؟	ساختمانی که پروانه ساختمان آن‌ها قبل از تاریخ تصویب نقشه‌ها جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف است.
۲۵	ماده ۱۰۰	وظایف دفاتر اسناد رسمی در خصوص شهرداریها چیست؟	دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان کار و ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف اخذ نمایند.
۲۶	ماده ۱۰۰	نحوه اعتراض به رأی اولیه کمیسیون ماده ۱۰۰ چگونه است؟	مرجع رسیدگی به اعتراض ذی‌نفع به رأی کمیسیون ماده ۱۰۰، کمیسیون دیگری از ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی هستند که در صدور قبلی شرکت داشته است و رأی آن کمیسیون قطعی است.
۲۷	ماده ۱۰۰	ارزش معاملات ساختمانی برای کمیسیون ماده ۱۰۰ چگونه تعیین می‌شود؟	آئین‌نامه ارزش معاملات ساختمانی پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است و این ارزش معاملات سالی یکبار قابل تجدید نظر است.
۲۸	ماده ۱۰۱	چه ارگانی تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن را انجام می‌دهد؟	اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلف هستند، تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن را طبق نقشه‌هایی انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری رسیده باشد تذکر: مالک نقشه‌ای که می‌خواهد تفکیک کند به شهرداری می‌دهد و شهرداری باید ظرف ۲ ماه تکلیف قطعی آن را معلوم نماید و اگر این کار انجام نشود، اداره ثبت طبق نقشه‌ای که مالک ارائه می‌کند تفکیک را انجام می‌دهد.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۲۹	ماده ۱۰۱	معايير و شوارع عمومى حاصل از تفكيك متعلق به چه ارگانى است؟	معايير و شوارع عمومى كه در اثر تفكيك اراضى احداث مى شود متعلق به شهردارى است و شهردارى در قبال آن به هيچ عنوان به صاحب آن پرداخت نخواهد كرد.
۳۰	ماده ۱۰۲	در صورت برخورد با آثار باستانى در موقع طرح و اجراى برنامه هاى توسعه شهرى چه اقدامى انجام مى شود؟	اگر در موقع طرح و اجراى برنامه مربوط به توسعه معابر تأمین سایر احتیاجات شهری به آثار باستانی برخورد شود، شهرداری مکلف است از وزارت فرهنگ و هنر استعلام لازم را بعمل آورد و آن وزارتخانه باید ظرف ۳ ماه از تاریخ مراجعه وزارت کشور نظر قطعی خود را به شهرداری اعلام نماید.
۳۱	ماده ۱۰۳	ترميم هرگونه خرابى و زيان به آسفالت يا ساختمانهاى معابر عمومى توسط ساير ادارات چگونه است؟	۱- كليه وزارتخانه ها و مؤسسات دولتى و خصوصى موظف هستند قبل از هر گونه اقدام عمرانى رعايت نقشه هاى جامع شهرسازى را نموده و موافقت كتبى شهردارى را بگيرد. ۲- هر گونه خرابى در زمانى كه آسفالت يا ساختمان معابر عمومى در اثر بند يك ايجاد شود، آن ارگان موظف است در زمان مشخص خرابى ها را ترميم نموده و به وضع اول برگرداند، در غير اين صورت شهردارى ترميم نموده و با ۱۰ درصد اضافه از طريق اجراى ثبت و اسناد وصول خواهد كرد.
۳۲	ماده ۱۰۹	حق ثبت املاك و ماليات در شهرداريها چگونه است؟	شهرداريها از پرداخت حق ثبت املاك و ماليات معاف هستند و موسساتى كه تمام يا قسمتى از سرمايه آن متعلق به شهردارى است نسبت به سهم از ماليات معاف هستند.
۳۳	ماده ۱۱۰	ترميم وضعيت زمين يا بناهاى مخروبه به چه صورت انجام مى شود؟	شهردارى نسبت به زمين يا بناهاى مخروبه و غير مناسب با وضع محل يا نيمه تمام واقع در محدوده شهر كه در خيابان يا كوچه يا ميدان قرار گرفته و منافى با پاى و پاكي زگى شهر هستند به مالك احضار دارد و اگر ظرف ۲ ماه به ايجاد نرده يا ديوار انجام ندهد، شهرداری رأساً انجام داده (به اضافه صدی ده كه از مالك دریافت می نماید)، هر گونه اعتراض ذی نفع در ماده ۷۷ مطرح خواهد شد.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۳۴	ماده ۱۱۲	چه ارگانهایی از پرداخت عوارض مستغلات در سطح شهر معاف می‌باشند؟	ادارات و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت به نسبت سهمی که متعلق به دولت است و همچنین باشگاههای ورزشی غیر انتفاعی که وابسته به سازمان تربیت بدنی بوده از پرداخت عوارض مستغلات و سطح شهر معافاند، ولی مکلف به پرداخت سایر عوارض شهرداری‌ها خواهد بود.
۳۵	ماده ۷ فضای سبز- آلودگی هوا	تشخیص باغ از غیر باغ چگونه است؟	تشخیص باغ از غیر باغ بر عهده کمیسیون ماده ۷ است که اعضای آن نماینده شورای شهر، مدیرعامل سازمان پارکها، نماینده فنی شهرداری و مدت زمان اعتراض مالکان ذی‌نفع به رأی کمیسیون ۱۵ روز است و چنان چه مالک به مفاد کمیسیون ماده ۷ اعتراض داشته باشد مرجع رسیدگی شورای شهر است.

تذکر ۱: در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه یا تجارت دایر شود، شهرداری موضوع را در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و مهلت ۲ ماهه به مالک یا مستأجر در صورت احراز تخلف می‌دهد.

تذکر ۲: استقراض به معنای استفاده از وجوه حاصله از درآمدها قبل از منظور داشتن آن‌ها به حساب قطعی درآمد شهرداریها می‌باشد.

تذکر ۳: سهم آموزش و پرورش (۳ در صد) و بهداری ۱۰ در صد از محل درآمدهای مستمر شهرداری است .

تذکر ۴: آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان توسط شهرداری تهیه و توسط انجمن شهر تصویب می‌گردد .

تذکر ۵: در صورت عدم ضرورت قلع بنا با توجه به رأی کمیسیون مذکور رأی به قلع بنا خواهد داد.

تذکر ۶: کمیسیون ماده ۱۰۰ ظرف مدت ۲ ماه بایستی رأی خود را صادر نماید .

تذکر ۷: میزان تراکم پایدار املاک ۱۲۵ درصد است .

تذکر ۸: در صورتی که مالک درختان را قطع کند و زمین را تفکیک و خانه سازی کند، شهرداری باید زمین را به نفع شهرداری ضبط نماید و به مصرف خدمات عمومی شهر و مستضعفان برساند.

تذکر ۹: جزای کسی که موجبات قطع یا از بین رفتن درختان را فراهم می‌کند علاوه بر جریمه نقدی در صورتی که قطع درخت بیش از سی اصله باشد، به حبس تعزیری از ۶ ماه تا ۳ سال می‌باشد.

تذکر ۱۰: مالکان باغها و محلهایی که به صورت باغ شناخته می‌شود مکلف هستند به ازای درخت‌هایی که اجازه قطع آنان از سوی شهرداری صادر می‌شود، به تعداد معدل ۲ برابر محیط درختان قطع شده در همان محل یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد درخت بکارند.

تذکر ۱۱: باغ محلی است که مساحت آن ۵۰۰ مترمربع باشد و اگر ساختمانی در آن احداث نشده باشد در هر ۲۵ مترمربع یک اصله درخت و در صورت وجود ساختمان هر ۱۶ مترمربع یک اصله درخت وجود داشته باشد.

تذکر ۱۲: شهرداری هر منطقه مکلف است که قبل از صدور پروانه ساختمانی برای املاک ۵۰۰ مترمربع و بیشتر وضعیت ملک را از کمیسیون عالی موضوع ماده هفت استعلام نماید.

تذکر ۱۳: در چه صورت بنا به تقاضای مالک با قطع درخت موافقت می‌شود:

الف- درخت غیر مثمری که به سن بهره برداری رسیده باشد.

ب- درخت به علت آفت زدگی بیمار باشد.

ج- درخت در محل احداث ساختمان و مسیر راه و کانال باشد یا در معابر یا میدان‌ها مانع عبور و مرور باشد.

تذکر ۱۴: تفکیک قطعات اراضی باغات بزرگتر از ۵۰۰ مترمربع با رعایت ضوابط شهرسازی مجازات شده، لیکن قطع درخت در قطعات تفکیک شده به هر حالت که باشد بدون اجازه طبق مقررات این قانون ممنوع است.

تذکر ۱۵: در پروانه ساختمانی که تعداد قطع درختان مشخص است، اگر مالک درخت را قطع نماید، لیکن ساختمان سازی شروع نشود مجازات گردد.

تذکر ۱۶: کلیه اراضی و املاکی که طبق رأی کمیسیون ماده هفت باغ شناخته شود، با رعایت سطح اشغال ۳۰٪ مساحت زمین، مجوز ساخت حداکثر احداث یک ساختمان یک طبقه داده می‌شود.

تذکر ۱۷: در مواردی که سطح اشغال ۳۰ درصد کل مساحت ملک (قبل از اصلاح) معادل یا بیشتر از ۵۵٪ مساحت باقی مانده (بعد از اصلاح) شود ملک به صورت غیر باغ تلقی گردیده و مطابق ضوابط شهرسازی برای مساحت باقیمانده بعد از اصلاح عمل می‌گردد.

قسمت هفتم:

موضوع: آیین نامه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت مصوب

۱۳۴۸/۴/۱

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۱	ماده ۱	پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت اشخاص (اعم از مستأجر یا متصرف یا خود مالک) در چه صورتی انجام می شود؟	در صورتی که محل کار آنان در اثر اجرای طرح های احداث و توسعه معابر و نوسازی و عمران شهری از بین می رود مطابق ضوابط این قانون پرداخت می شود.
۲	ماده ۲	منظور از مستأجر چه افرادی هستند؟	اشخاصی هستند که تصرف آنان در ملک به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد تصرف سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده یا تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او عنوان اجاره باشد.
۳	ماده ۵	نکاتی و ضوابطی که هیأت های ارزیابی باید در هنگام تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت در نظر بگیرند کدام است؟	۱- موقعیت و مرغوبیت محل. ۲- شرایط و کیفیت اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است. ۳- طول مدت اشتغال به کسب در محل و حسن شهرت او که در معروفیت محل قید شده مؤثر افتاده است. ۴- وضع محل کسب و پیشه از نظر بنا. ۵- مخارجی که صاحب کسب و پیشه به منظور آماده نمودن محل قید شده از حیث تزئینات داخلی و قفسه بندی و تهیه اشیاء مورد لزوم متحمل گردیده است ۶- نوع کسب و پیشه
۴	ماده ۶	مرجع رسیدگی به اعتراضات مربوط به حق کسب و پیشه یا تجارت چه کمیونی است؟	کمیسیون ماده ۸ قانون نوسازی و عمران شهری

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۵	ماده ۸	در صورتی که تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به نحوی از انحاء متنازع فیه بوده و صاحب حق مشخص نباشد بهای حق کسب و پیشه یا تجارت تا صدور حکم قطعی از مراجع دادگستری چگونه پرداخت می‌شود؟	- در صندوق شهرداری به عنوان سپرده باقی خواهد ماند - اگر ذی حق اعتراض داشته باشد ظرف مدت یکماه پس از ابلاغ حکم دادگستری می‌تواند اعتراض را به کمیسیون ماده ۸ بدهد.
۶	ماده ۹	هرگاه در اثر اجرای طرح‌های توسعه و اصلاح معابر ملکی که دارای حق کسب و پیشه و تجارت می‌باشد، کلاً مورد تخریب قرار نگیرد و خرابی به کیفیتی باشد که لطمه به محل کسب و پیشه یا تجارت وارد نسازد و ادامه همان کسب به تشخیص شهرداری در آن مسیر باشد آیا حق کسب و پیشه یا تجارت به شخص تعلق می‌گیرد؟	حق کسب و پیشه و تجارت تعلق نخواهد گرفت.

قسمت هشتم:

موضوع: قوانین متفرقه

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
۱	تبصره ۱، ضوابط بهای اراضی و ساختمانها و مستحدثات موضوع ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۶۴/۵/۲	بهای اراضی که در شهرها برای آن ارزش معاملاتی تعیین نشده است یا املاک پشت جبهه‌ای که در اثر طرح‌های جدید شهرداری بر معبر جدید الاحداث واقع می‌شوند و در ارزش معاملاتی قیمتی برای آن معبر پیش بینی نشده است چگونه تعیین می‌گردد؟	بهای آن مطابق بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت عدم وجود معبر هم عرض در منطقه مربوط به بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق هم جوار محاسبه می‌گردد.
۲	آیین نامه اجرایی ماده ۱۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۰/۳/۳۰ (نحوه قطع برق و گاز)	خلاصه مراحل اجرایی آیین نامه مربوط در خصوص قطع برق و گاز مؤدیانی که عوارض خود را پرداخت نمی‌نمایند چگونه است؟	۱- شهرداری مشخصات مؤدیانی که عوارض قطعی خود را نپرداخته‌اند به اداره برق اعلام می‌نماید. ۲- اداره برق اخطار به مدت ۲ ماه می‌دهد. ۳- اگر به اخطار فوق توجه نشد، برق قطع می‌شود. ۴- اگر ظرف یک ماه از تاریخ قطع برق مؤدی بدهی خود را پرداخت ننمود، گاز هم قطع می‌شود.
۳	ماده ۷، آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۸/۴/۱ (نحوه تشکیل هیأت ارزیابی)	کسانی که به ارزیابی املاک (جهت اخذ عوارض نوسازی) خود معترض می‌باشند چه اقدامی باید انجام دهند؟	ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ نشر اولین آگهی درج‌راید اعتراض خود را به دفتر شهرداری یا محل تعیین شده در آگهی تقدیم و رسید دریافت می‌نماید و شهرداری ظرف یک هفته سوابق را به کمیسیون ماده ۸ جهت حل و فصل موضوع ارسال می‌نماید.
۴	قانون راجع به لغو حق مرغوبیت مصوب ۶۰/۸/۲۸	بر اساس این قانون نحوه خرید املاک و اراضی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی ایران در خصوص حق مرغوبیت از املاک و یا مالکینی املاکی که در	این قانون لغو شده است.

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
		اثر توسعه معابر یا میدین و امثال آن به املاک آن‌ها تعلق می‌گرفته چگونه است؟	
۵	مصوبه شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداریه‌ها شود (مصوب ۱۳۷۱/۸/۱۹ شماره ۱۶۵۵/دش)	خلاصه نکات مهم مصوبه شوراهای اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه‌های گواهی عدم خلاف و ... در سطح کشور را بیان نمایید:	۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداریهای کشور طبق شناسنامه ساختمان انجام می‌گردد. ۲- ظرف یک هفته پس از دریافت مدارک، شهرداری آمادگی نقشه‌های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نماید. ۳- به منظور جلوگیری از استعمال‌های متعدد شهرداریها از دستگاههای اجرایی کلیه دستگاهها مکلف هستند در پایان هر سال طرح‌ها و پروژه‌های مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهرداری گزارش نمایند. ۴- شهرداری ظرف مدت ۵ روز پس از دریافت نقشه‌های مربوطه، کلیه برگهای پرداخت عوارض را به مالک می‌دهد و پس از پرداخت مالک، حداکثر ظرف مدت ۲ روز شناسنامه ساختمان صدر می‌شود. ۵- شهرداری موظف است حداکثر ظرف مدت ۲ روز پس از درخواست مالک گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان اقدام نماید، در غیر این صورت گواهی عدم صدور شرح داده شود.
۶	ماده واحده، لایحه قانون راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک	در دعاوی راجع به رفع تجاوز و قلع ابنیه و مستحدثات غیر مجاز در املاک مجاور هر گاه محرز شود، که طرف دعوی قصد تجاوز نداشته و به هر دلیلی ایجاد کننده بناء یا	۱- دادگاه حکم به پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارده و اصلاح اسناد مالکیت طرفین می‌دهد، در غیر این صورت حکم به خلع ید و قلع بنا مستحدثات غیر مجاز داده

ردیف	شماره ماده قانونی	موضوع	اقدام لازم و نتیجه امر
		مستحذات از آن بی اطلاع بوده و تجاوز واقع شده و میزان ضرر مالک هم با مقایسه خسارتی که از خلع ید و قلع بنا و مستحذات متوجه طرف می شود (به نظر دادگاه به نسبت جزیی می باشد)، در صورتی که طرف دعوی قیمت اراضی مورد تجاوز را طبق نظر کارشناس منتخب دادگاه تودیع نماید، دادگاه چه حکمی را صادر می نماید؟	خواهد شد. ۲- منظور از قیمت اراضی در این خصوص بالاترین قیمت آن از تاریخ تجاوز تا تاریخ صدور حکم خواهد بود. ۳- در صورتیکه تجاوز به اراضی مجاور موجب کسر قیمت باقی مانده آن نیز بشود در احتساب ضرر مالک اراضی، منظور خواهد شد.

کتاب همراه کارشناس

برای
کارشناسان رسمی دادگستری
در
رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری

منتخب

شامل مباحثی درمورد

ارزیابی، تعیین اجاره بها، سرقفلی و حق کسب و پیشه، تقصیر و مسئولیت،
تشخیص منشأ ترک ها در ساختمان، نحوه ی گزارش نویسی، نکاتی برای
کارشناسان راهنما، قوانین و سایر نکات مفید برای کارشناسی

مؤلف: مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار
کارشناس رسمی دادگستری

منتخب کتاب همراه کارشناس

- آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها
(۴۱۴)

- قانون روابط موجر و مستاجر (۴۱۶)

- قانون محل مطب پزشکان (۴۱۸)

- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
(۴۱۸)

- ایمنی (مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان)
(۴۲۳)

- قانون شهرداری (ماده ۵۵ / ماده ۱۰۰ / ماده
(۱۰۱) (۴۳۴)

- قانون کار (۴۴۰)

- آیین نامه حفاظت کارگاهها (۴۴۲)

- قانون تامین اجتماعی (۴۴۴)

- قانون رفع تجاوز و جبران خسارات به
املاک (۴۴۵)

- قانون خرید و تملک اراضی (۴۴۶)

- قوانین ثبت (ماده ۱۴۷ و ۱۴۸) (۴۴۷)

- قانون مجازات اسلامی (۴۵۷)

- قانون بستر و حریم رودخانه (۴۵۸)

• نکات ثبتی (۲۸۵)

• بررسی اسناد مالکیت و تطبیق آنها با محل (۲۹۲)

• اندازه گیری مساحت املاک (۲۹۹)

• بررسی ترک در ساختمان (۳۰۱)

• کلیاتی درباره تهیه گزارش کارشناسی (۳۲۷)

• اهم نکات آموزشی برای کارآموزی کارشناسی (۳۶۰)

• منتخبی از قوانین مرتبط با کارشناسی (۳۸۰)

- قانون کارشناسان رسمی دادگستری (۳۸۵)

- آیین دادرسی مدنی / تامین دلیل (۳۹۵)

- اظهارنامه (۳۹۶)

- رجوع به کارشناس (۳۹۶)

- حق ارتفاق (۴۰۰)

- عقود و تعهدات (۴۰۴)

- خسارات عدم اجرای تعهدات (۴۰۵)

- اتلاف (۴۰۵)

- تسبیب (۴۰۶)

- خیارات (۴۰۶)

- تعدی و تفویض (۴۰۷)

- قرابت (۴۰۷)

- اسناد (۴۰۸)

- قانون شوراهای حل اختلاف (۴۰۹)

- قانون مسئولیت مدنی (۴۱۱)

- قانون تملک آپارتمانها (۴۱۳)

از پرداخت مابه التفاوت حقوق و عوارض پارکینگ (از اداری به تجاری) ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

توضیح: املاکی که کاربری آنها در این کتاب آورده نشده‌اند، معمولاً به نظر شهرداری در زمان استعلام بستگی دارد و لازم است در مورد آنها تحقیقات مورد نیاز به عمل آورده شود.

توجه: در هر حال بر اساس ضوابط شهرداری، "اجاره نامه برای استفاده‌ی اداری" دلیل "کاربری اداری" و "اجاره نامه برای استفاده‌ی تجاری" دلیل "کاربری تجاری" ملک از لحاظ شهرداری، نیست.

یعنی، اگر آپارتمانی که دارای کاربری مسکونی است، توسط مالک برای استفاده به عنوان "دفتر اداری" با شرایطی اجاره داده شده باشد که "سرقفلی محلّ اداری" به مستأجر تعلق گیرد؛ به این مفهوم است که مالک، "کاربری اداری" را برای این ملک گرفته است یا خواهد گرفت. بنابراین، اگر به هر دلیل و معمولاً بر اساس قرار دادگاه، نیاز به تخلیه‌ی مورد اجاره ایجاد شود؛ برای حفظ حقوق مستأجر، لازم است "سرقفلی محلّ به صورت اداری" محاسبه و منظور شود.

۲-۱- نکات ثبتی

معمولاً شهرها و مناطق اطراف آن را از لحاظ ثبتی قسمت‌بندی می‌نمایند. این قسمت‌بندی‌ها به بخش، پلاک‌های اصلی، پلاک‌های فرعی، پلاک فرعی از فرعی‌های مختلف و "قطعه" تقسیم می‌شوند. در تصویر شماره‌ی ۱-۱۱ "به صورت یک مثال" تقسیم‌بندی بخش‌ها و پلاک‌های اصلی نشان داده شده است.

بخش ۱	بخش ۲	بخش ۳				بخش ۴		بخش ۵
بخش ۱۰	بخش ۹	بخش ۸				بخش ۷		بخش ۶
بخش ۱۱	بخش ۱۲	بخش ۱۳ اصلی ۱	بخش ۱۳ اصلی ۲	بخش ۱۳ اصلی ۳	بخش ۱۳ اصلی ۴	بخش ۱۳ اصلی ۵	بخش ۱۳ اصلی ۶	بخش ۱۳ اصلی ۷
تصویر ۱-۱۱		بخش ۱۳ اصلی ۱۴	بخش ۱۳ اصلی ۱۳	بخش ۱۳ اصلی ۱۲	بخش ۱۳ اصلی ۱۱	بخش ۱۳ اصلی ۱۰	بخش ۱۳ اصلی ۹	بخش ۱۳ اصلی ۸
		بخش ۱۳ اصلی ۱۴	بخش ۱۳ اصلی ۱۳	بخش ۱۳ اصلی ۱۲	بخش ۱۳ اصلی ۱۱	بخش ۱۳ اصلی ۱۰	بخش ۱۳ اصلی ۹	بخش ۱۳ اصلی ۸

توجه: در شکل بالا، کل شهر یا منطقه به ۱۵ بخش و بخش ۱۳ آن به ۱۴ پلاک اصلی تقسیم شده است.

معمولاً حد فاصل بخش های هر شهر، خیابان یا عوارض طبیعی مشخصی می باشند. ولی ممکن است از لحاظ مساحت، هیچ ارتباطی بین مساحت بخش های مختلف یک شهر وجود نداشته باشد، مانند بخش های ۹، ۱۰ و ۱۱ در شکل بالا (تصویر ۱-۱۱). بخش ها، بعداً به تعدادی پلاک اصلی تقسیم می شوند که بازهم، ممکن است از لحاظ مساحت هیچ ارتباطی بین آنها نباشد و مساحت ها به طور کامل با هم تفاوت داشته باشند.

پلاک های اصلی نیز می توانند به تعدادی پلاک فرعی تفکیک شوند. برای نمونه، در شکل ۱-۱۲ پلاک ۲ اصلی در بخش ۱۳ می تواند به چند پلاک فرعی تقسیم شود، که ممکن است از لحاظ مساحت و موقعیت ارتباطی بین آنها وجود نداشته باشد. همچنین مساحت هریک از پلاک های

فرعی می تواند چندین هزار متر مربع باشد که بعداً به قسمت های کوچک تری "تفکیک" یا "افراز" شده باشد. در شکل (۱-۱۲) تقسیم بندی یک پلاک اصلی (پلاک ۲ اصلی از بخش ۱۳ در نقشه ی تصویر ۱-۱۱) نشان داده شده است.

خیابان	۱ فرعی از ۲ اصلی	۲ فرعی از ۲ اصلی	۳ فرعی از ۲ اصلی
--------	------------------------	------------------------	------------------

خیابان

	کوچه	۸ فرعی از ۲ اصلی	۷ فرعی از ۲ اصلی	۶ فرعی از ۲ اصلی
--	------	------------------	------------------------	------------------------

تصویر ۱-۱۲- تقسیم پلاک ۲ اصلی از بخش ۱۳ به پلاک های فرعی

پلاک های فرعی نیز می توانند مجدداً به قطعه های کوچک تری تقسیم شوند. مانند تصویر ۱-۱۳ که تقسیم بندی نمادین پلاک ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ را نشان می دهد.

خیابان	فرعی ۱ از اصلی ۲	فرعی ۲ از اصلی ۲	فرعی ۳ از اصلی ۲
--------	------------------------	------------------------	------------------

خیابان

		۱	۲	۳	۴
کوچه	فرعی ۷ از اصلی ۲	۸	۷	۲۶	۵
		کوچه			
		۹	۱۰	۱۱	۱۲

تصویر ۱-۱۳- تقسیم ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ به ۱۲ قسمت فرعی دیگر

برای مثال، پلاک ۲/۸ (۸ فرعی از ۲ اصلی) بخش ۱۳ سلامت آباد، ممکن است به قطعه های کوچک تری تقسیم شود. در تصویر ۱-۱۳، قطعه ی ۶ در این تقسیم بندی دارای پلاک ثبتی "۲۶ فرعی از ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ سلامت آباد" خواهد بود. تقسیم بندی های فرعی، ممکن است تعداد بیشتری پلاک فرعی ایجاد نمایند.

برای نمونه، در همین پلاک فرعی (۲۶) ممکن است ساختمانی با تعدادی آپارتمان ساخته شود که هریک از واحدها دارای شماره ی قطعه و پلاک ثبتی جداگانه ای خواهد بود.

۱-۲-۱- پاره ای تعاریف: زمین - عرصه - اعیان - افراز - تفکیک - تقسیم

۱-۲-۱-۱- زمین و عرصه

تعریف های مختلفی درباره ی زمین و عرصه وجود دارند. مانند:

تصحیح شماره‌ها در تصویر و متن صفحه ۵۷ کتاب همراه کارشناس

پلاک های فرعی نیز می‌توانند مجدداً به قطعه های کوچک تری تقسیم شوند. مانند تصویر ۱-۱۳ که تقسیم بندی نمادین پلاک ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ را نشان می دهد.

خیابان	فرعی ۱ از ۲ اصلی	فرعی ۲ از ۲ اصلی	فرعی ۳ از ۲ اصلی
--------	---------------------	---------------------	------------------

خیابان

کوچه	تقسیم ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ به ۱۲ قسمت فرعی دیگر			
	۹	۱۰	۱۱	۱۲
	۱۶	۱۵	۲۶	۱۳
کوچه				
فرعی ۶ از ۲ اصلی				
فرعی ۷ از ۲ اصلی				
کوچه				
فرعی ۸ از ۲ اصلی				
فرعی ۹ از ۲ اصلی				
فرعی ۱۰ از ۲ اصلی				
فرعی ۱۱ از ۲ اصلی				
فرعی ۱۲ از ۲ اصلی				

تصویر ۱-۱۳- تقسیم ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ به ۱۲ قسمت فرعی دیگر

برای مثال، پلاک ۲/۸ (۸ فرعی از ۲ اصلی) بخش ۱۳ سلامت آباد، ممکن است به قطعه های کوچک تری تقسیم شود. در تصویر ۱-۱۳، قطعه ی ۱۴ در این تقسیم بندی دارای پلاک ثبتی "۲۶ فرعی از ۸ فرعی از ۲ اصلی بخش ۱۳ سلامت آباد" خواهد بود. تقسیم بندی های فرعی، ممکن است تعداد بیشتری پلاک فرعی ایجاد نمایند.

۱-۱-۱-۲-۱- "زمین": به ملکی اطلاق می شود که مالک آن بدون نیاز به گرفتن مجوز از شخص حقیقی یا حقوقی دیگری، حق احداث اعیان و انجام دادن هر نوع تغییرات مجاز مانند تقسیم به قطعه های مختلف، احداث بنا و... را در زمین خود داشته باشد.

۱-۲-۱-۱-۲-۱- به صورت عام زمینی را که دارای اعیان باشد، "عرصه" نیز می گویند.

۱-۲-۱-۱-۳-۱- بر اساس مقررات ثبت، اسنادی که تحت عنوان زمین صادر شده اند، شامل عرصه و اعیان می باشند.

۱-۲-۱-۱-۴-۱- "عرصه": به ملکی که لزوماً مالک زمین و اعیان آن یکی نباشد، عرصه گفته می شود. مانند املاک وقفی که مالک اعیان، مالک عرصه نمی باشد. در این گونه املاک "عرصه" به صورت استیجاری در اختیار مالک "اعیان" قرار می گیرد یا به موجب سند رسمی، مجوز احداث بنا و درخواست گرفتن سند مالکیت اعیان از اداره ی ثبت به مستأجر داده می شود (موضوع ماده ی ۱۰۴ مکرر قانون ثبت)^۱.

توجه:

۱- در صورتی که در سندی "عرصه" نوشته شود، لازم به بررسی خواهد بود که آیا شخص حقیقی یا حقوقی دیگری مالک "اعیان" می باشد یا خیر؟

۱. ماده ی ۱۰۴ مکرر ثبت - الحاقی مصوب ۱۳۲۴ - چنانچه پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک آن به موجب سند رسمی قرارداد نماید که بالنتیجه اعیان احداثی در آن ملک به ملکیت طرف قرارداد مجاز در احداث اعیانی بوده، مستقر گردد خلاصه سند قرارداد او را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواهد. اداره ثبت وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می نماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه را تنظیم که هرگاه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه گواهی رجوع به دادگاه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تا سی روز از صدور سند مالکیت تا صدور حکم نهایی خودداری می شود.

۲- در مواردی که مالکین ملکی بیش از یک نفر باشند و بخواهند سهام مشاعی خود را تبدیل به شش دانگ و به عبارتی مفروز نمایند، به چنین عملی، تبدیل سهام مشاعی مالکین به شش دانگی، "افراز" اطلاق می شود.

۳- هرگاه یک ملک به قطعه های کوچک تری تبدیل گردد، در اصطلاح گفته می شود ملک دارای چندین قطعه ی تفکیکی است.

۱-۲-۱-۲- اعیان: به آنچه به فرض بقا در طبیعت از زمین روییده شود یا توسط بشر در زمین ایجاد شده باشد، "اعیان" اطلاق می شود.

۱-۲-۱-۳- افراز: این واژه در اصطلاح، به معنای تقسیم ارزشی ملک مشاع، طبق سهام مالکین مختلف است. یعنی، چنانچه دو شریک دارای سهم با ارزش های مساوی باشند، ملک هایی که به آنها تعلق می گیرد، با وجود این که از لحاظ مساحت برابر نیستند، ولی دارای ارزش برابر خواهند بود.

۱-۲-۱-۴- تفکیک: تفکیک به معنای جدا نمودن قسمت های مختلف ملک است. مثلاً در مورد آپارتمان های موجود در یک مجموعه ی ساختمانی مسکونی، "تفکیک" به معنی "تعیین محدوده و موقعیت هر آپارتمان و مساحت آن"، بدون در نظر گرفتن میزان سهم هریک از شرکا، می باشد.

در عمل تفکیک، مالکیت می تواند متعلق به یک نفر یا بیشتر باشد. مالکیت قطعه های کوچک تر هیچ گونه تغییری در مالکیت ایجاد نمی نماید. یا به عبارتی، نسبت مالکیت قطعه های تفکیک شده برابر نسبت مالکیت قطعه ی اولیه قبل از تفکیک است.

۱-۲-۱-۵- تقسیم: مشخص نمودن سهم هریک از افراد را به نسبت آنچه توافق شده،

تقسیم گویند؛ مانند ماترک متوفی که بین ورثه تقسیم می شود. تقسیم می تواند شامل اموال منقول و غیر منقول باشد.

در اصطلاح حقوق مدنی، جداسازی سهم شرکا را تقسیم گویند. تقسیم نامه، سند رسمی یا عادی ای است که بیان کننده ی تقسیم مال مشاع باشد.

۱-۲-۲- بررسی اسناد مالکیت و تطبیق آنها با محل

۱-۲-۲-۱- سند مالکیت

سند مالکیت علاوه بر مشخص نمودن ویژگی های ملک، نشان دهنده ی مالکیت شخص یا اشخاصی است که نام آنها در سند نوشته شده است. در صورت گم شدن سند مالکیت، با شرایطی، سند مالکیت "المثنی" توسط اداره ی ثبت و اسناد و املاک صادر خواهد شد، که روی آن کلمه ی "المثنی" نوشته می شود. در نظریه های کارشناسی لازم است مشخص شود که با استناد به سند مالکیت ارائه شده، المثنی سند مالکیت یا تصویر آن اظهارنظر کارشناسی انجام شده است. شایان ذکر است که به تازگی "اسناد مالکیت یک برگی" توسط اداره ی ثبت اسناد و املاک صادر می شود.

پیشنهاد می شود که در گزارش کارشناسی، از نوشتن عبارت "طبق اصل سند" پرهیز شود، چون این عبارت می تواند به تأیید اصالت سند مالکیت تعبیر شود که جزء صلاحیت های کارشناس رشته ی راه و ساختمان نیست.

۱-۲-۲-۱- اسناد بدون مساحت و طول ابعاد

در ارزیابی املاکی که طول ابعاد یا مساحت آنها در سند مالکیت نوشته نشده یا حدود آنها به املاک یا عوارض طبیعی (مانند دره، آبراه و ...) محدود شده، باید توجه خاص به کار برد. این نوع املاک به چند دسته تقسیم می شوند:

۱-۲-۲-۲-۱- املاکی که در صورت مجلس تفکیکی دارای حدود تعریف شده می باشند.

املاکی که در صورت مجلس تفکیکی دارای حدود یا مساحت می باشند، ولی این اطلاعات در سند مالکیت آورده نشده اند. در صورت عدم ارائه ی سایر مدارک مانند گواهی پایان ساختمان و پروانه ی ساختمانی که ممکن است نکات مربوطه را در مورد این نوع املاک روشن نماید، لازم است موارد مورد نیاز را از اداره ی ثبت اسناد و املاک استعلام نموده و از مالک خواسته شود تا نسبت به تصحیح سند مالکیت اقدام نماید. تصحیحات مورد نیاز در قسمت "ملاحظات" سند مالکیت نوشته می شوند. باید توجه داشت که (در مواردی مانند تفکیک یا افراز) ادارات ثبت، اسنادی را که در آنها مساحت و یا ابعاد نوشته نشده اند را تبدیل به اسناد جداگانه نمی نمایند.

۱-۲-۲-۲-۱- املاک در محله های قدیمی

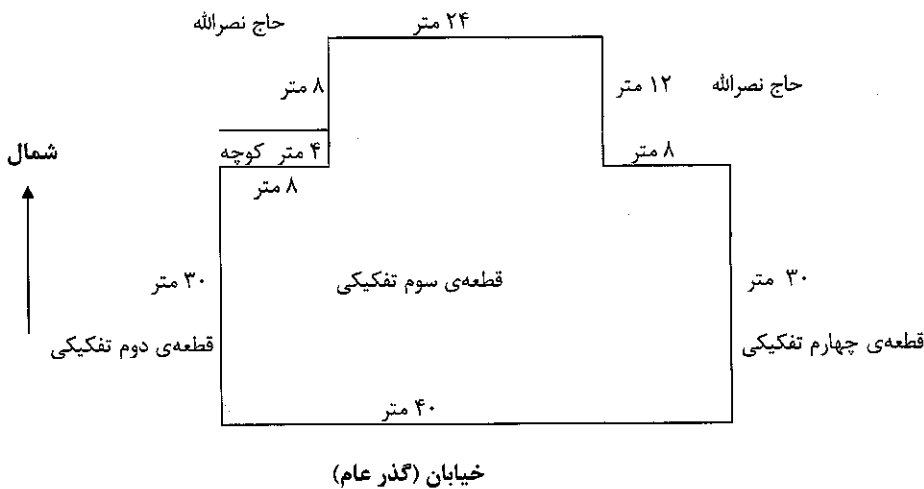
برای املاکی که در محله های قدیمی شهرها قرار دارند، ممکن است اسناد مالکیتی ارائه شوند که فاقد طول اضلاع بوده و حد و حدود ملک را به املاک افراد خاص و گذرهای مجاور تعیین نموده باشند. برای ارزیابی این گونه املاک، نیاز به اعمال دقت خیلی زیاد در بررسی حدود ذکر شده می باشد. فقط پس از اندازه گیری مساحت ملک و با استعلام از سازمان ثبت اسناد و املاک و تأیید آن سازمان، می توان این گونه املاک را ارزیابی کرد. همچنین در صورت داشتن گواهی پایان ساختمان (قبل از سال ۴۹) یا مدرک دیگری مانند برگه ی کامپیوتری عوارض نوسازی شهرداری (که از روی آن بتوان مشخصات ثبتی ملک، نشانی و مساحت را به دست آورد)، نیز می توان این گونه املاک را ارزیابی نمود.

۱-۲-۳- نحوه ی ذکر حدود ملک و ترسیم کروکی

حدود زمین مربوط به بعضی از املاک می تواند به صورت چند ضلعی های نامنظم باشد. نوشتن حدود ملک معمولاً از شمال غرب شروع و در جهت عقربه های ساعت ادامه داده می شود.

مثال: شمالاً اول ۸ متر دیوار یست به کوچه بن بست، دوم که غربی است در دو قسمت اول ۴ متر دیوار یست به کوچه و دوم ۸ متر، سوم ۲۴ متر، چهارم که شرقی است به طول ۱۲ متر، پنجم ۸ متر، کلاً دیوار یست به دیوار خانه حاج نصرالله. شرقاً ۳۰ متر دیوار اشتراکی به قطعه ی چهارم تفکیکی، جنوباً ۴۰ متر در و دیوار یست به گذر عام، غرباً ۳۰ متر دیوار یست به قطعه ی دوم تفکیکی.

شکل عمومی ملک مورد نظر، در کروکی زیر (تصویر ۱-۱۴) نمایش داده شده است.



تصویر ۱-۱۴- کروکی حدود ملک

برای تعیین جهت حدّ مورد نظر، می‌توان فرض نمود که فرد در داخل ملک و کنار ضلع مورد نظر ایستاده است و به بیرون ملک نگاه می‌نماید. بنابراین، چنانچه در توصیف حدّ شمالی ملک، فرد با نگاه کردن به طرف آن ضلع، به طرف شرق نگاه می‌نماید، آن ضلع شرقی است.

۱-۲-۴- در برگه‌های عوارض نوسازی که هر سال به صورت کامپیوتری برای املاک صادر می‌شود، اطلاعات بسیار مفیدی در مورد پلاک ثبتی، نشانی و مساحت ملک نوشته شده که می‌تواند در اظهارنظرهای کارشناسی مورد استفاده قرار گیرند.

۱-۲-۵- برای تعیین سهم مشاعی از کلّ ملک لازم است نکاتی در نظر گرفته شود. این نکات عبارتند از:

۱-۲-۵-۱- برای تعیین ارزش سهم مشاعی از ارزش آپارتمان‌ها، معمولاً (بدون در نظر گرفتن نکات مثبت و منفی سهام مشاعی سایر افرادی که در ملک شریک می‌باشند چون ممکن است هر یک از شرکا، دارای خلق و خوی و رفتار مناسب یا نامناسب باشند) پیشنهاد می‌شود به صورت نسبت سهم از شش دانگ از ارزش آپارتمان در نظر گرفته شود. یعنی، ارزش یک دانگ مشاع از شش دانگ آپارتمان می‌تواند بدون در نظر گرفتن سایر عوامل، به صورت یک ششم ارزش کلّ آپارتمان در نظر گرفته شود. به هر حال، برای این نوع ارزیابی لازم است دو حالت در نظر گرفته شود:

الف- سایر مالکین راضی به انجام شدن ارزیابی و فروش سهم مشاعی به یکی از شرکا می‌باشند. در این حالت، لازم است ارزیابی کلّ ملک به قیمت روز انجام شود و سپس سهم مشاعی به نسبت سهم اختصاصی از کلّ سهام محاسبه شود.

ب- سایر مالکین راضی به انجام شدن ارزیابی و فروش ملک نمی باشند. مانند حالاتی که یکی از شرکا، مالک یک دانگ مشاع از شش دانگ یک آپارتمان می باشد و سایر شرکا مایل به خرید سهم یک دانگی او نمی باشند. در این موارد، لازم است ارزش ملک حدود ۲۰٪ کمتر از قیمت روز محاسبه و سپس یک ششم ارزش محاسبه شده، برای ملک، به عنوان ارزش یک دانگ مشاع از شش دانگ تعیین شود.

لازم به توجه است که اعمال نکات مثبت و منفی در میزان ارزش سهم یکی از شرکا، نیاز به قضاوت هایی درمورد اخلاق، رفتار و عادات شریک دیگر یا سایر شرکا دارد که خارج از صلاحیت های کارشناسی می باشد. به هر حال، چنانچه ارزیابی برای تعیین سهم الارث یکی از وراثت یا برای توقیف سهم یکی از شرکا یا برای فروش سهم شریکی به شریک دیگر و موارد مشابه باشد، نتیجه ی ارزیابی ها به طور کامل با یکدیگر تفاوت خواهند داشت.

۱-۲-۲-۵-۲- با توجه به آنچه در قسمت های قبلی آورده شد، درمورد املاکی که به صورت زمین با حدود مشخصی می باشند و نسبت سهم مشاعی یکی از شرکا از شش دانگ، به میزان یک دهم ارزش ملک است، پس از افراز ممکن است به همان نسبت از عین مساحت زمین، سهم او نباشد. یعنی، یک سهم از ده سهم شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۰,۰۰۰ مترمربع ممکن است ۱,۰۰۰ مترمربع نباشد. چون آن مقدار از مساحت ملک که مربوط به "یک سهم از ده سهم مشاع" است، فقط پس از افراز مشخص خواهد شد. همچنین اگر مالک مشاعی فوق الذکر، سهم خود را بدون جلب رضایت بقیه ی مالکین، به صورت ۱,۰۰۰ متر مربع از کل ملک جدا نموده باشد، نوعی تصرف تلقی شده، ممکن است "در نهایت" به دنبال شکایت مالکین مشاعی، در دعاوی طرح شده در دادگستری، رأی بر تخریب مستحذات صادر شود. در چنین شرایطی، به احتمال زیاد ملک مورد نظر به همان شکل و اندازه ای که مورد تصرف خرده مالک است، به او تعلق نخواهد گرفت.

مثال ۱: مالکیت مشاعی ۸ سهم از ۱۰ سهم شش دانگ یک ملک برابر با چند درصد از ارزش ملک است؟

پاسخ: ارزش مالکیت برابر چهار پنجم از شش دانگ و معادل ۸۰٪ ارزش ملک می باشد.

مثال ۲: ارزش ۱۲ سهم از ۳۶ سهم از نیم دانگ از شش دانگ ۳۶۰۰ مترمربع معادل ارزش چند مترمربع است؟

پاسخ: نیم دانگ = ۳۰۰ مترمربع

۱۲ سهم از ۳۶ سهم = یک سوم

بنابراین، ارزش مساحت مورد نظر برابر با یک سوم ضرب در ۳۰۰ مترمربع = ارزش ۱۰۰ مترمربع خواهد بود. این در صورتی است که ملک به صورت کل ارزیابی شود.

۱-۲-۲-۶- در ارزیابی هر ملک، لازم است حدود اربعه ی کل ملک در گزارش آورده شود و طبق حدود مندرج در سند مالکیت، با توجه به موقعیت محل، بخصوص از لحاظ گذرها، بررسی کامل حدود ملک انجام گیرد. در صورتی که شکّی در موقعیت زمین، نشانی، پلاک ثبتی و ... وجود داشته باشد، لازم است ارزیابی موکول به رفع موارد ابهام مانند رجوع به نقشه ی تفکیکی اداره ی ثبت و اصلاح حدود مندرج در سند مالکیت از طریق دایره ی ثبت اسناد محل شود.

۱-۲-۲-۷- در مواردی که یک آپارتمان از ساختمانی که شامل چند آپارتمان، باشند مالکیت "زمین" (سند مادر) برای ارزیابی (مثلاً برای وثیقه گذاری) ارائه می شود، حتّی با داشتن گواهی پایان ساختمان از شهرداری ولی بدون صورت مجلس تفکیکی و تقسیم نامه ی محضری، همچنین به صورت "مورد تصرّف آقای علی ثروتمند" یا به عنوان سهم معینی از کل ساختمان، قابل ارزیابی نمی باشد مگر به دستور دادگاه یا با توافق کتبی محضری سایر مالکین همان مجموعه.

ولی در صورت وجود صورت مجلس تفکیکی و تقسیم نامه‌ی رسمی محضری، می‌توان آپارتمان مورد نظر را که در سهم مالک مشاعی، شخصی که نام او به عنوان مالک آن آپارتمان در تقسیم نامه آورده شده، ارزیابی نمود.

۱-۲-۸- به دلیل وجود اسناد مالکیت جعلی، اختلافات ثبتی و ... احراز مالکیت شخص، حتی از روی سند مالکیت ممکن نیست؛ بنابراین، لازم است کارشناسان فقط به ذکر آنچه عینیّت دارد، اکتفا نمایند. در اینجا پیشنهاد می‌شود همکاران محترم در نظریه‌های کارشناسی، مشخصات ثبتی را به استناد تصویر سند به صورت زیر بنویسند:

بر اساس تصویر سند مالکیت ارائه شده، ملک پلاک ثبتی فرعی از اصلی، بخش که ذیل شماره ی دفتر صفحه در تاریخ با حدود (.....) به نام ثبت و صادر شده است یا بر اساس تقسیم نامه ی شماره ی مورخ دفتر اسناد رسمی شماره ی تهران برای پلاک ثبتی / بخش تهران، سهم "آقای " از این ملک، آپارتمان واقع در غرب طبقه ی سوّم به مساحت ۱۶۵ متر مربع تعیین شده است.

در ارزیابی‌ها لازم است از واژه‌هایی که دارای بار حقوقی هستند مانند آپارتمان "متعلق به" آقای است، خودداری شود. چون ممکن است شرایط حقوقی دیگری حکمفرما باشد که در نتیجه، آپارتمان متعلق به این شخص نباشد و تعیین مالکیت آپارتمان بستگی به رأی دادگاه داشته باشد.

۱-۲-۹- لازم است تا حدود اربعه ی املاک، بر اساس مندرجات سند مالکیت به طور کامل با محل تطبیق داده شده، در صورت وجود مغایرت، موارد در گزارش نوشته شود. در صورت وجود مغایرت‌های اساسی، بهتر است قبل از ارائه ی گزارش، از طریق اداره ی ثبت اسناد، نسبت به تصحیح یا تعیین تکلیف حدود ملک، اقدام شود.

توجه: امکان دارد، تحت شرایطی، به دلیل اشتباهی که در تحویل آپارتمان در یک مجموعه ی آپارتمانی رخ داده است، افرادی وجود داشته باشند که آپارتمان مربوط به سند مالکیت خودشان را در تصرف نداشته باشند! یعنی، این افراد بدون آن که بدانند و توجه کرده باشند، در آپارتمان یا ملک همسایه زندگی می نمایند. بنابراین، به صرف اینکه افرادی آپارتمان را در تصرف خود دارند، دلیل مالکیت آنها نیست. در صورت نیاز به هرگونه اقدام قضایی در مورد این گونه آپارتمان ها، مشکلاتی ایجاد خواهد شد. به این دلیل لازم است در احراز حدود و موقعیت املاک مورد کارشناسی، با مطالعه ی صورت مجلس و نقشه ی تفکیکی یا افزازی، در انجام کارشناسی دقت زیاد به عمل آید. در صورت عدم تطبیق حدود ملک با حدود مندرج در سند مالکیت، تا رفع ابهام (مانند این که ملک مجاور ملک مورد نظر در گذر عام قرار گرفته است، دیگر یک حد ملک به قطعه ای نیست بلکه به گذر عام است) از انجام ارزیابی پرهیز شود.

در صورت نیاز می توان با مراجعه به قبض عوارض نوسازی ملک که در آن پلاک ثبتی، نشانی و پلاک شهرداری آورده شده، نسبت به تطبیق ملک با حدود مندرج در سند اطمینان حاصل نمود.

در اسناد مالکیت یک برگی جدید که کروکی و نشانی ملک نیز در آنها آورده شده، تطبیق حدود مندرج در سند با محل ساده تر شده است.

۱-۲-۳- اندازه گیری مساحت املاک

۱-۲-۳-۱- پس از مشخص شدن صحت موقعیت ملک ارائه شده، مساحت آپارتمان ها بر اساس مفاد سند مالکیت ارائه شده، ملاک قرار داده می شوند. در صورتی که شکّی در مساحت نوشته شده در سند وجود داشته باشد، لازم است آپارتمان اندازه گیری شود. در صورت وجود مغایرت زیاد، باید موضوع مورد بررسی بیشتر قرار بگیرد و در صورت نیاز، اظهار نظر کارشناسی به تصحیح سند مالکیت توسط اداره ی ثبت اسناد و املاک موکول شود.

۱-۲-۳-۲- در ارزیابی زمین‌ها، لازم است به طور دقیق حدود ملک در محل، با حدود مندرج در سند مالکیت تطبیق داده شده و مساحت زمین اندازه گیری شود. در صورت وجود مغایرت با مندرجات سند مالکیت، لازم است موارد مغایرت، بخصوص مقادیری که به علت اصلاح گذرها از مساحت املاک کسر شده یا می‌شوند، به صراحت در گزارش نوشته شوند. معمولاً اندازه گیری املاک با متر فلزی معمولی (۱۰ متر به بالا) انجام می‌شود. به دلیل تغییر طول مترهای غیر فلزی، توصیه می‌شود از مترهای غیر فلزی برای اندازه گیری‌هایی که نیاز به دقت زیاد دارند، استفاده نشود و برای کم کردن خطای اندازه گیری، توصیه شده است که اندازه گیری به صورت رفت و برگشت انجام شود. با اندازه گیری طول اضلاع و در صورت لزوم قطرهای ملک و تعیین زوایای داخلی یا خارجی به وسیله متر، می‌توان مساحت املاک را محاسبه نمود. روشن است که در مورد املاک بزرگ و با حدود چند ضلعی، ممکن است لازم باشد در تعیین مساحت، از دوربین‌های نقشه برداری و خدمات مهندسی نقشه بردار استفاده شود.

۱-۲-۳-۳- اندازه گیری املاک تجاری و مغازه‌ها برای تعیین حق سرقفلی

محاسبه‌ی مساحت مغازه‌های تجاری، براساس مساحت خالص واحد صورت می‌گیرد. این مساحت عبارت است از: مساحت فضای داخلی مغازه‌ها یعنی، برابر مساحت مغازه بدون درنظر گرفتن سهم مساحت دیوارهای به طرف خارج واحد تجاری و در واقع، فضایی است که می‌توان در آن به کسب و کار اقدام نمود. بنابراین، در تعیین میزان ارزش حق سرقفلی، مساحت دیوارها به حساب نمی‌آید.

به عبارت دیگر، در واحدهای تجاری، مساحت خالص برای تعیین حقوق تجاری ولی مساحت کل برای تعیین ارزش ملک مورد استناد قرار می‌گیرد.

فصل هفتم

بررسی ترک‌ها در ساختمان

۷- بررسی ترک‌ها در ساختمان

مقدمه

یکی از عوامل مؤثر در ارزیابی هر ساختمان، بررسی استحکام بنا می باشد. چون ترک‌های ایجاد شده در ساختمان می توانند نشانگر ضعف‌های موجود در ساختمان باشند، بنابراین، در ارزیابی هر ساختمان باید نحوه ی ساخت اسکلت ساختمان و میزان استحکام آن تا حد امکان مورد بررسی قرار گیرد. ترک‌های موجود در هر ساختمان با منشأ ضعف در بارپذیری اسکلت بنا و یا استحکام بنا، بر اثر عوامل مختلفی ایجاد می شوند. یکی از این عوامل، نشست می باشد. ترک ناشی از نشست، می تواند نشان دهنده ی شرایط خطرناک ساختمان باشد. البته وجود هر ترک، خطرناک نیست؛ چرا که معمولاً سایر ترک‌ها هر چند با ظاهر نامطلوب، از لحاظ ایمنی و بهره‌برداری ساختمان مشکل ساز نمی باشند. در هر حال، شناخت ترک‌ها ممکن است به شناخت منشأ ترک، اهمیت و نیز تأثیرگذاری آنها در بررسی استحکام ساختمان کمک نموده و مؤثر واقع شود.

۷-۱- شناخت استحکام ساختمان

برای شناخت استحکام ساختمان، لازم است استحکام ساختمان‌ها برای انواع ساختمان‌های قدیمی و جدید مورد بررسی قرار گیرد.

۷-۱-۱- ساختمان‌هایی که در سال‌های قبل از تدوین ضوابط لرزه‌ای ساختمان ساخته شده‌اند

در مورد ساختمان‌هایی که با دیوارهای باربر ساخته شده‌اند، می توان با توجه به ترک‌های ترمیم شده در دیوارهای بین ستون‌های آجری و ترک‌های مورب بین کاشی‌ها و موارد مشابه، از ضعف پی یا ضعف قسمتی از پی‌های ساختمان آگاه شد. به طور کلی، در سازه‌ی ساختمان‌های قدیمی ضوابط طراحی لرزه‌ای رعایت نشده است؛ و گرچه این گونه بناها

در حال حاضر پابرجا هستند، اما در صورت وقوع زلزله‌های شدید، نمی‌توان نسبت به پابرجا ماندن آنها اطمینانی داشت.

۷-۱-۲- ساختمان‌های جدیدی که بعد از تدوین مقررات ملی ساختمان احداث شده‌اند

متأسفانه با اتمام نازک‌کاری در ساختمان‌های تازه‌ساز، اسکلت ساختمان پوشانده شده، مواردی مانند متخلخل بودن بتن، ضعف جوشکاری، استفاده از اجزا و اتصالات غیر استاندارد و ناکافی دیگر دیده نخواهند شد.

بدیهی است، شخصی که بدون توجه به استانداردهای معمول و فقط با هدف صرف کمترین هزینه به ساختمان‌سازی اقدام می‌نماید، معمولاً صرفه‌جویی‌های غیر متعارف را در تمام بخش‌های مختلف ساختمان به کار می‌برد. مهندس بازدیدکننده، با توجه به تجربیات به دست آمده از بازدید ساختمان‌های در حال احداث، می‌تواند با در نظر گرفتن شرایط عمومی ساختمان در مراحل اجرا، نقشه و استاندارد اجرای کار، تا حدود زیادی به کیفیت مصالح و کیفیت اجرای ساخت تمامی قسمت‌ها واقف شود.

۷-۲- شناخت ترک‌های ساختمان

به طور کلی، ترک‌های بسیاری در هر ساختمان می‌تواند وجود داشته باشد. تنها بعضی از این ترک‌ها، ناشی از نشست قسمتی از ساختمان بوده و ممکن است نشان‌دهنده‌ی آن باشد که ساختمان از لحاظ ایمنی و بهره‌برداری در شرایط مطلوبی قرار ندارد و یا ساختمان به توجه خاص نیازمند است.

یکی از مسایل مهمی که برای اظهار نظر کارشناسان رشته‌ی راه و ساختمان در ارزیابی و بررسی ساختمان وجود دارد، بررسی انواع ترک‌های ایجاد شده در ساختمان می‌باشد و مهم‌ترین وظیفه‌ی اولیه‌ی یک کارشناس، بررسی و تشخیص علل وجود ترک‌های ساختمان و تفکیک منشأ ترک‌ها، خصوصاً ترک‌هایی با منشأ نشست و تورم جدا از سایر ترک‌ها می‌باشد.

به دلیل اهمیت فوق العاده‌ی این موضوع، لازم است در ساختمان‌های مورد نظر، جهت و موقعیت هر ترک مورد بررسی دقیق قرار گیرد. شایان ذکر است که اظهار نظر دقیق در مورد نشست ساختمان‌ها بدون شناخت کامل "مکانیزم ایجاد نشست در آنها" ممکن نمی‌باشد.

هدف این بخش از کتاب، ارائه‌ی روشی ساده برای تعیین مکانیزم تغییر شکل سازه (معمولاً به علت نشست یا ندرتاً به علت متورم شدن خاک زیر پی) در هر نوع ساختمان، با استفاده از بررسی ترک‌های موجود در ساختمان می‌باشد. در این روش با مطالعه‌ی جهت ترک‌ها نسبت به ستون‌های اطراف و محل نشست در ساختمان، علت وقوع نشست یا تغییر شکل سازه مشخص می‌گردد.

۷-۲-۱- منشأ انواع ترک در ساختمان

لازم به ذکر است که وجود ترک در ساختمان نشانه‌ی خوبی نبوده، در واقع هر ترک بیانگر وجود وضعی در یک یا چند قسمت از ساختمان می‌باشد.

ترک‌های موجود در هر نوع ساختمان می‌تواند به دلیل بروز یکی یا تعدادی از عوامل زیر باشد:

۷-۲-۱-۱- ترک‌های ناشی از نشست

ترک‌های ناشی از نشست، معمولاً به خاطر متراکم شدن (یا تحکیم) خاک زیر پی بر اثر بار وارد شده یا کاهش رطوبت خاک به وجود می‌آیند؛ که این دو عامل، از رایج‌ترین و مهم‌ترین عوامل ایجاد ترک در ساختمان‌ها شناخته شده‌اند. همچنین ترک‌های ناشی از جابجایی حجم قابل توجهی از خاک زیر پی مانند ریزش خاک به داخل چاه‌های فاضلاب ساختمان یا چاه‌های قنات‌های متروکه که در اطراف و زیر پی وجود دارند؛ می‌توانند از عوامل ایجاد نشست در ساختمان‌ها به شمار روند.

۷-۲-۱-۲- ترک‌های ناشی از متورم شدن خاک زیر پی

عبور ریشه درختان تنومند از زیر پی و یا افزایش میزان رطوبت در بعضی از انواع خاک‌ها (مانند مارن گچ‌دار)، باعث افزایش حجم خاک، متورم شدن خاک و در نتیجه، ایجاد ترک در ساختمان می‌شود.



تراز خاک باغچه

تصویر ۱-۷ - تَرَک ایجاد شده توسط
ریشه‌ی درخت تنومند در دیوار آجری



تراز خاک باغچه

تصویر ۲-۷ - تَرَک ایجاد شده توسط
ریشه‌ی درخت تنومند در دیوار آجری
محل: آلمان، شمال غربی شهر دوسلدوف،
کنار رودخانه راین

۷-۲-۱-۳- ترک های ناشی از یخ بندان

چنانچه به دلیل تغییرات درجه ی حرارت، ترک بر اثر یخ زدگی رطوبت خاک و ذوب شدن آن ایجاد شده باشد؛ اثر آن معمولاً فقط در قسمت های جانبی ساختمان دیده می شود. یخ بندان و ذوب شدن متناوب در خاک زیر پی با افزایش تخلخل خاک و به هم ریختگی ساختاری در خاک همراه بوده، که در نهایت ایجاد نشست در پی را به دنبال خواهد داشت.

۷-۲-۱-۴- ترک های ناشی از انقباض و انبساط

تغییرات درجه ی حرارت محیط موجب انقباض و انبساط اجزای ساختمان می گردد. این انقباض و انبساط، ترک هایی را به وجود می آورند که اثر آنها بر روی اندود دیوار یا در اطراف تیرها و در دیوارها، در محل اتصال دیوارها با ستون های فلزی، روی مسیرهای لوله بخاری، مسیر عبور رایزرها (لوله های عمودی تأسیسات) و در بعضی از موارد حتی روی محل عبور لوله های برق و تلفن نیز مشاهده می شوند. همچنین اکسیده شدن میلگرد در بتن باعث ایجاد انبساط در بتن و ایجاد ترک در آن می شود.

۷-۲-۱-۵- ترک های ناشی از ورود ضربه و یا فشار

در مواردی که ضربه یا فشار به دیوار وارد می شود، معمولاً در محل برخورد به دیوار ترک هایی ملاحظه می شود که شکل آنها قابل پیش بینی نیست. اغلب این ترک ها در جهت های مختلف منتشر شده، ولی در داخل یک قاب اسکلت ساختمان محدود می شوند.

۷-۲-۱-۶- ترک های ناشی از زلزله

زلزله باعث ایجاد ترک های خاصی می شود که ناشی از حرکت رفت و برگشتی کل سازه و تغییر شکل در اجزای ساختمان است.

۷-۲-۱-۷- ترک‌های ناشی از ارتعاش حاصل از کارکرد ماشین آلات

ماشین آلات نصب شده در ساختمان یا عبور ماشین آلات سنگین باعث ایجاد ترک‌هایی، بخصوص در کنار پنجره‌ها و بعضی از ستون‌ها می‌شوند.

شایان ذکر است که در بررسی ترک‌های ایجاد شده در ساختمان، لازم است علاوه بر تعیین نوع اسکلت ساختمان، نوع فونداسیون، محل و جهت ترک‌ها با دقت برداشت شود.

۷-۲-۱-۸- اثر نشست خاک زیر پی در پی‌های گسترده

در ساختمان‌هایی که از پی‌های بتنی یک پارچه استفاده شده، امکان ایجاد "نشست موضعی" در سازه وجود ندارد. بنابراین، در این نوع سازه، با وجود نشست موضعی در قسمتی از خاک زیر پی، اثر نشست فقط می‌تواند به صورت نشست کلی در ساختمان دیده شود. در نتیجه، در ساختمان‌هایی که دارای پی گسترده می‌باشند، ترک‌های موجود در این ساختمان‌ها، به طور کلی ناشی از عوامل دیگری به جز نشست موضعی در خاک زیر پی می‌باشد.

قابل توجه این که در مورد ساختمان‌هایی با پی گسترده، اگر خاک زیر پی در خط کناری فونداسیون نشست کرده، باعث دوران کل پی شود، چرخش پی گسترده همچنین موجب دوران ساختمان خواهد شد. همین امر، باعث ایجاد نیروهای افقی در اسکلت ساختمان شده، در نتیجه ترک‌هایی از نوع ترک‌های ناشی از حرکت افقی قاب ایجاد خواهد شد. ترک‌هایی که به این دلیل در ساختمان‌هایی با اسکلت انعطاف‌پذیر ایجاد می‌شوند (تصویر شماره ۷-۴) با ترک‌های ناشی از نشست موضعی تفاوت دارند.

۷-۲-۱-۹- نشست ساختمان در اثر بارگذاری غیر متعارف، ضعف سازه و افت

پیش‌بینی نشده ی تیرها

در مواردی که یک دیوار در جهت تیرهای فرعی که به ستون منتهی نمی‌شوند، بر روی سقف تیرچه بلوک ساخته شود و پیش‌بینی‌های لازم در طراحی تیرهای فرعی، تیرچه‌هایی که دیوار بر روی آنها قرار می‌گیرد، انجام نشده باشد؛ وجود دیوار،

باعث ایجاد افت در تیرچه ها شده، در نتیجه، روی دیوار ترک هایی ایجاد خواهد شد. در صورتی که علاوه بر دیوار، ابنیه ی دیگری مانند شومینه با مصالح بنایی در روی این تیرهای فرعی نصب شده باشد، این ترک ها به صورت تشدید شده دیده خواهند شد.

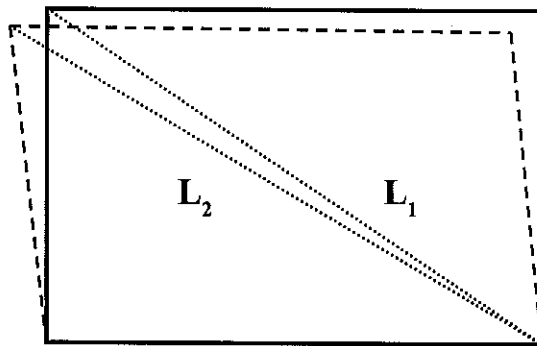
۷-۲-۲- روش ساده ی تشخیص حرکت قائم و افقی قسمتی از ساختمان (نشست یا متورم شدن خاک و حرکت جانبی)

با توجه به موارد ذکر شده، حرکت "قائم" موضعی ساختمان می تواند به علت "نشست" یا "متورم شدن" خاک زیر پی (به هر علت شامل: یخ بندان، متورم شدن خاک های ماری حاوی آهک یا گچ یا عبور ریشه درختان تنومند) باشد. رایج ترین عامل به وجود آمدن ترک های مورب در ساختمان های با قاب های قابل انعطاف، ایجاد حرکت قائم در زیر پی یک یا چند ستون در ساختمان است. لازم به توجه است که این پدیده معمولاً در ساختمان هایی با پی های منفرد یا نواری مشاهده می شود.

به طور کلی، می توان چنین استنباط نمود که ترک در اثر وقوع تنش کششی بیش از حد مقاومت کششی نهایی، در جسم ایجاد می شود. باید توجه داشت که ملات به کار برده شده در دیوارهای آجری مقاومت چندانی در مقابل "کشش" از خود نشان نمی دهند و در نتیجه، ترک ناشی از نشست و ... که به علت ایجاد تنش کششی به وجود می آید، (بدون تغییر جهت) به راحتی از میان مصالح بنایی دیوار عبور می نماید.

در قسمت های زیر کلیاتی در زمینه ی شناخت مکانیزم ایجاد ترک (بر اثر وقوع حرکت) در قاب های ساختمان، مورد بررسی قرار می گیرد.

چنانکه مشاهده می شود، در تصویر شماره ۷-۳ تغییر شکل یک قاب مستطیلی شکل و ازدیاد طول یکی از قطرهای آن نشان داده شده است. بدیهی است، پس از تغییر شکل، قاب مستطیلی شکل به صورت متوازی الاضلاع درمی آید و در نتیجه طول L_1 (قطر اولیّه قاب)، بعد از تغییر شکل به L_2 (قطر ثانویه قاب) تغییر می نماید و $L_2 > L_1$ خواهد بود.

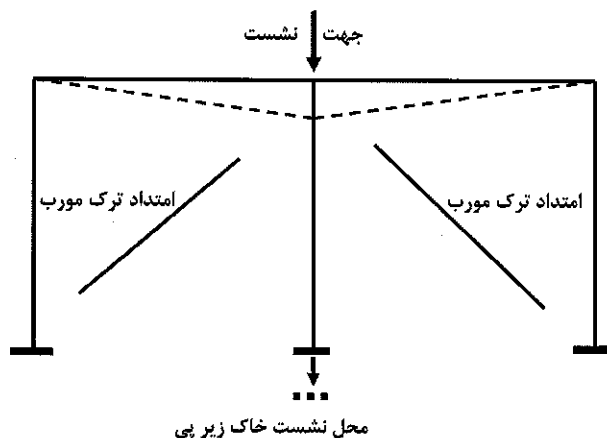


$$L_2 > L_1$$

تصویر ۷-۳- تغییر شکل یک دیوار

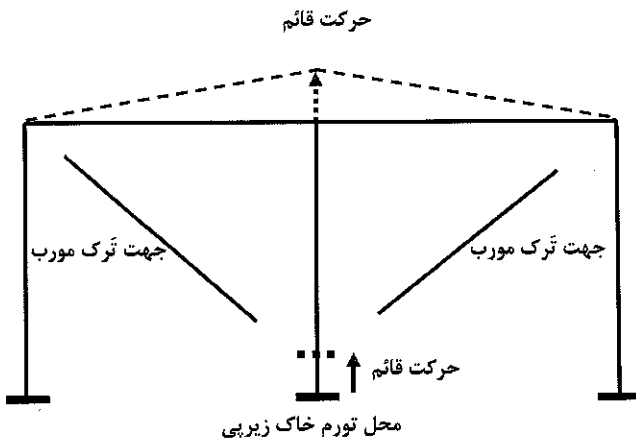
لازم به توجه است که در صورت وقوع نشست در یک ستون ساختمان که در مجاورت دو دیوار قرار گرفته، معمولاً حداقل دو ترک مورب با جهت‌های متفاوت در دیوارهای مجاور محل نشست ایجاد می‌گردد (تصویر ۷-۴).

بنابراین، اگر چهار دیوار در اطراف ستونی که نشست نموده، وجود داشته باشد، حداقل یک ترک مورب در هر دیوار، با جهت‌های مشابه نسبت به ستون وجود خواهد داشت. یعنی، قسمت فوقانی هر ترک نزدیک به ستون و قسمت تحتانی هر ترک دور از ستون خواهد بود.

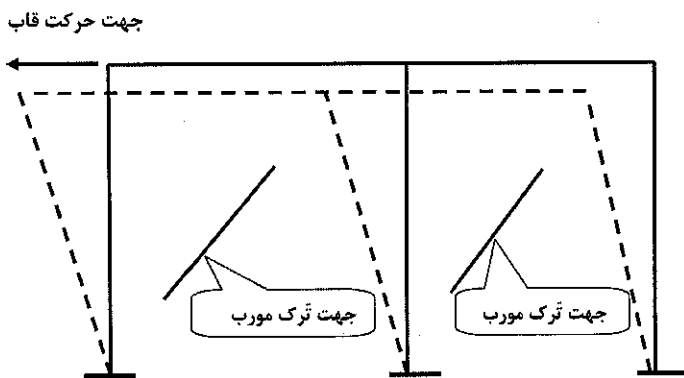


تصویر ۷-۴- ترک‌های مورب ایجاد شده در دیوارهای مجاور یک ستون در اثر نشست

لازم به توجه است که در صورت ایجاد تورم در خاک زیر پی یک ستون از ساختمان که در مجاورت آن دو دیوار وجود دارد، معمولاً حداقل دو ترک مورب با جهت های متفاوت در دیوارهای مجاور محل تورم ایجاد می گردد (تصویر ۵-۷).



تصویر ۵-۷- ترک های مورب ایجاد شده در دیوارهای مجاور یک ستون در اثر تورم

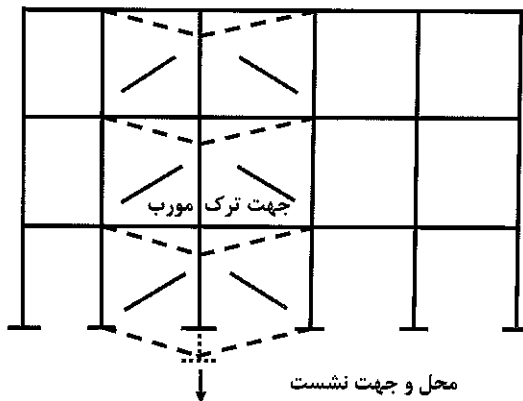


تصویر ۶-۷- ترک های مورب ناشی از حرکت افقی قسمت فوقانی یک قاب

در تصویر ۶-۷، ترک‌های مورب ناشی از حرکت افقی قسمت فوقانی یک قاب نشان داده شده است.

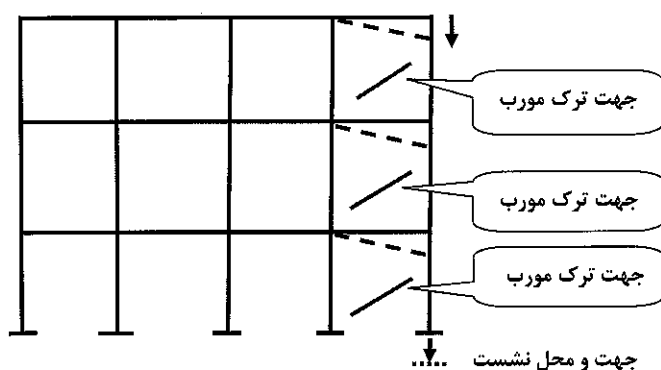
با توجه به موارد فوق الذکر و با بررسی ترک‌های یک ساختمان، می‌توان چگونگی حرکت را تعیین نموده و بر مبنای آن تشخیص داد که عامل ایجاد ترک، نشست ساختمانی بوده است، یا عوامل دیگر در ایجاد آن نقش دارند. مثال‌هایی از ترک‌های دیگری که می‌توانند در ساختمان به وجود آیند در قسمت ۱-۲-۷ آورده شده و در تصویرهای ۷-۷ الی ۹-۷ نشان داده شده‌اند.

در تصویر ۷-۷ جهت ترک‌های مورب ایجاد شده در نتیجه ی وقوع نشست، در یکی از ستون‌ها، در یک ساختمان سه طبقه ملاحظه می‌شود.



تصویر ۷-۷- نشست یک ستون میانی و ترک‌های مورب دیوارهای اطراف

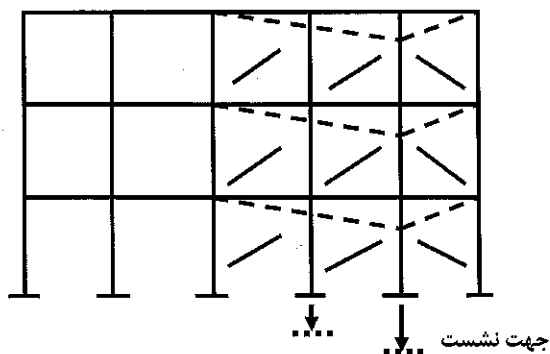
همان‌طور که در تصویر ۷-۷ نشان داده شده، به علت نشست یک ستون، ترک‌های مورب در دیوارهای مجاور آن ستون و در همه ی طبقه‌ها ایجاد خواهد شد.



تصویر ۷-۸- نشست یک ستون کناری و ترک های مورب قاب مجاور

در تصویر ۷-۸ ترک های مورب ایجاد شده در اثر نشست آخرین ستون یک ساختمان نشان داده شده است.

در تصویر ۷-۹، جهت ترک های مورب ایجاد شده در نتیجه ی وقوع نشست در دو ستون مجاور یکدیگر که مقدار نشست آنها به یک اندازه نیست، در ساختمانی سه طبقه ملاحظه می شود.



تصویر ۷-۹- نشست دو ستون مجاور با اندازه های متفاوت و ترک های اطراف

۷-۲-۳- علت ایجاد ترک در فرش کف با موزاییک سیمانی

برخی از خاک‌ها و نخاله‌های ساختمانی با جذب رطوبت، متورم می‌شوند و ممکن است باعث ایجاد ترک در سطوح متکی بر خود شوند.

از این رو، در بعضی از ساختمان‌های قدیمی که کف سازی اتاق‌ها در طبقه ی همکف بر روی بستری از خاک و نخاله‌های ساختمانی انجام شده، با گذشت زمان، کف اتاق متورم می‌شود. این پدیده، در مواردی که کف اتاق با موزاییک‌های سیمانی مفروش می‌باشند، به صورت ترک‌هایی در کنار اتاق و موزایی با دیوار در کف سازی مشاهده می‌شود. این نوع ترک در طبقه‌های فوقانی ساختمان ملاحظه نمی‌شوند.

۷-۳- تخمین میزان خسارت اعتباری وارده به ساختمان

در تهیه ی گزارش‌های کارشناسی، تخمین میزان خسارت وارده به ساختمانی که دچار نشست شده، می‌تواند یکی از موارد اختلاف نظر بین همکاران کارشناس رشته ی راه و ساختمان باشد. به طور معمول، یکی از نکاتی که برای تعیین میزان خسارت در نظر گرفته می‌شود، فقط هزینه ی ترمیم ترک‌های ایجاد شده، می‌باشد. در بیشتر مواردی که میزان نشست‌ها جزئی بوده، ممکن است میزان خسارت در نظر گرفته شده، کافی باشد؛ ولی در مواردی که مثلاً، به علت نشت آب از لوله ی آب شهری، نشست زیادی در ساختمان ایجاد شده که باعث خرابی قسمتی از ساختمان یا به وجود آمدن ترک‌های عریض شده، علاوه بر خسارت مستقیم وارد شده به ساختمان (هزینه ی ترمیم ظاهری و تقویت سازه در صورت لزوم)، خسارت‌های دیگری به علت تلقی عموم از حضور ترک به عنوان عامل ضعف در ساختمان نیز وارد می‌شود که رابطه ی مستقیم با میزان خسارت وارده دارد. در این کتاب، این نوع خسارت، "خسارت اعتباری" نامیده شده است.

بنا بر عرف جامعه، همان گونه که برای اموالی که دچار صدمه شده و سپس ترمیم شده‌اند، ارزش کمتری نسبت به نوع خسارت ندیده آن در نظر گرفته می‌شود؛ مثلاً، برای اتومبیلی که تصادف نموده

و سپس صافکاری و رنگ شده است، ارزش کمتری نسبت به اتومبیلی مشابه که تصادف ننموده، قایل می شوند؛ در مورد ساختمان ها نیز همین نکته در نظر گرفته می شود. یعنی، به علت ورود صدمه به "اعتبار" ساختمان در اثر وقوع نشست در قسمتی از آن، خریداران حاضر نیستند آپارتمان را به قیمت روز خریداری نمایند. ولی اگر آپارتمان قابل سکونت باشد، بالاخره خریداری پیدا خواهد شد که با قیمتی کمتر (به علت ورود صدمه به اعتبار ساختمان) آپارتمان را خریداری نماید. بدیهی است، در صورتی که محل مورد نظر قابل استفاده نباشد، به دستور ارجاع کننده ی کار کارشناسی ممکن است هزینه ی تأمین محل مشابه، اسباب کشی و ... نیز جزء خسارت وارده محاسبه شود.

لازم به توجه خاص است در این مبحث، فقط ترک های ناشی از نشست های موضعی در ساختمان و نشست ستون ها نسبت به یکدیگر، مد نظر می باشند. هنگامی که ساختمان دچار نشست های یکنواخت شود، موضوع از این بحث خارج خواهد بود.

۷-۳-۱- روش ساده ی تخمین میزان خسارت اعتباری (مراحل تکمیل شدن روش)

در این بخش، سیر تکامل فرمول پیشنهادی برای بررسی خسارات اعتباری ناشی از نشست ستون ها در قسمت های مختلف ساختمان، مطرح می شود.

در ابتدا، یکی از روش هایی که می توانست برای تخمین میزان خسارت اعتباری وارده به ساختمان مورد استفاده قرار گیرد، رابطه ای است که با در نظر گرفتن نسبت تعداد ستون های نشست نموده به تعداد کل ستون های ساختمان (بدون در نظر گرفتن محل ستون های نشست نموده و اثر آنها در خسارت اعتباری) تخمین زده شود.

$$M = \left(\frac{n}{N} \right) \cdot P$$

M = میزان خسارت اعتباری وارد شده به ساختمان

n = تعداد ستون هایی که نشست کرده اند

N = تعداد ستون های ساختمان

P = ارزش ساختمان

۷-۳-۱-۱- مثال

ساده‌ترین شکل یک بنا، ساختمانی است که دارای چهار ستون می‌باشد. یعنی $N = 4$ و

در چنین ساختمانی اگر دو ستون دچار نشست بشوند، یعنی $n = 2$

با استفاده از فرمول پیشنهادی $M = (2/4) \times P = 0.5 P$



تصویر ۷-۱۰- پلان ساختمان - با چهار ستون

یعنی "خسارت اعتباری" ساختمان برابر ۵۰٪ ارزش کل ساختمان خواهد بود.

به همین ترتیب، ساختمان‌هایی با پلان‌های مختلف می‌توانند مورد بررسی قرار گیرند. اما، این فرمول برای ساده‌ترین شکل یک ساختمان کاربرد دارد و در آن موقعیت وقوع نشست در ساختمان از لحاظ بر به گذر، پشت جبهه و بر به املاک مجاور در نظر گرفته نشده است. بنابراین، برای در نظر گرفتن سایر موارد این فرمول نیاز به بازنگری دارد.

۷-۳-۲- ایجاد رابطه‌ی جامع برای تخمین خسارت اعتباری

برای ایجاد فرمول جامع‌تر که در آن نکاتی مانند محل وقوع نشست در ساختمان و نیز ضخامت ترک‌ها در نظر گرفته شوند، لازم است اثر این موارد در تخمین خسارت اعتباری در نظر گرفته شود.

بدیهی است، اگر نشست در ستون‌هایی ایجاد شود که منجر به ترک خوردگی، درنمای اصلی ساختمان گردند، این نشست بیشترین اثر منفی (خسارت) را در ارزش ساختمان خواهد داشت. همچنین ضخامت ترک ایجاد شده و محل آن در ساختمان نیز رابطه‌ی مستقیمی با کاهش

ارزش ساختمان خواهد داشت.

در برآورد خسارت اعتباری (M)، برای اعمال نکات گفته شده، می توان هریک از موارد ضخامت ترک و محل ترک در ساختمان را به صورت جداگانه در نظر گرفت.

۷-۳-۲-۱ اثرات محل وقوع ترک در تخمین خسارت اعتباری

برای اعمال اثر محل وقوع ترک، فرمول می تواند به صورت زیر اصلاح شود:

$$M = \left(\frac{n}{N}\right) \cdot K \cdot P$$

در این فرمول، K ضریب مربوط به موقعیت محل ایجاد ترک در ساختمان است و مقادیر آن به شرح زیر پیشنهاد می شود:

الف - ترک در دیوار نمای ساختمان به گذر اصلی $K=1$

ب - ترک در دیوار نمای ساختمان به طرف حیاط $K=0.9$

پ - ترک در دیوار نمای ساختمان به طرف ملک غیر در طرفین ساختمان $K=0.8$

ت - ترک در دیوار داخل ساختمان $K=0.6$

۷-۳-۲-۲ اثر ترک ناشی از نشست در خسارت اعتباری

چنانچه بخواهیم در فرمول پیشنهاد شده در بند ۷-۳-۲-۱، اثر ضخامت ترک یا میزان اختلاف ارتفاع بین دو ستون را برای تخمین میزان خسارت اعتباری نیز اعمال کنیم، می توان رابطه ی ۷-۳-۲-۱ را به صورت زیر مطرح نمود:

$$M = \left(\frac{n}{N}\right) \cdot K \cdot C \cdot P$$

M = میزان خسارت اعتباری وارد شده به ساختمان

n = تعداد ستون هایی که نشست کرده اند

N = تعداد ستون‌های ساختمان

K = ضریب محل وقوع نشست

C = ضریب عرض ترک

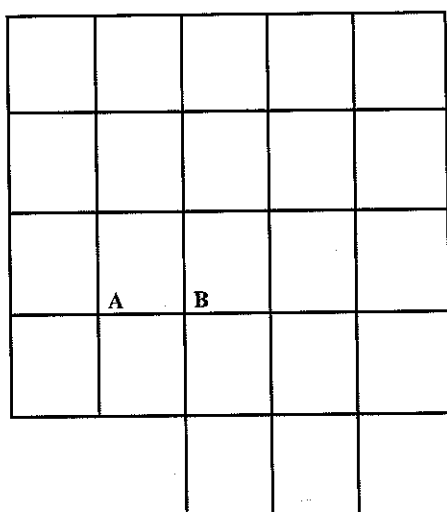
P = ارزش ساختمان

همچنین می‌توان مقادیر زیر را برای C ، ضریب ضخامت ترک در نظر گرفت:

ردیف	مجموع عرض ترک میلیمتر	ضریب پیشنهادی C
۱	۲ و کمتر	۰٫۱
۲	۴	۰٫۲
۳	۶	۰٫۳
۴	۸	۰٫۴
۵	۱۰	۰٫۵
۶	۱۵	۱
۷	۲۰	۱٫۱
۸	۲۵	۱٫۱
۹	۳۰	۱٫۲
۱۰	۳۵	۱٫۲
۱۱	۴۰	۱٫۳
۱۲	۵۰	۱٫۴
۱۳	۶۰	۱٫۵
۱۴	۷۰	۱٫۶
۱۵	۸۰	۱٫۸

مثال ۷-۳-۲-۳

در شکل زیر ساختمان دارای ۳۴ ستون با دهانه های ۵ متری می باشد. با فرض وجود یک ستون در محل تلاقی هریک از محورها و وجود نشست در محل ستون های A و B و همچنین مجموع عرض ۱۰ میلی متری ترک ها بر هر دیوار در اطراف محل نشست نسبی دو ستون مجاور، می توان خسارت اعتباری را محاسبه کرد.



تصویر ۷-۱۱

با استفاده از فرمول پیشنهادی، حدود ضریب "خسارت اعتباری" وارده به ساختمان مورد نظر عبارت است از:

$$M = \text{میزان خسارت اعتباری وارد شده به ساختمان}$$

$$P = \text{ارزش ساختمان}$$

$$N = \text{تعداد ستون های ساختمان} = 34$$

$$n = \text{تعداد ستون هایی که نشست کرده اند} = 2$$

$$C = \text{ضریب ضخامت ترک} = 0.5 \text{ (از جدول بند ۷-۳-۲-۲)}$$

$$K = \text{ضریب موقعیت نشست} = 0.6 \text{ (داخل ساختمان از بند ۷-۳-۲-۱)}$$

با استفاده از فرمول خواهیم داشت:

$$M = \left(\frac{n}{N}\right) \cdot K \cdot C \cdot P$$

$$M = (2 / 34) \times 0.6 \times 0.5 \times P = 1.7\% P$$

بر این اساس، حدود ۱٫۷٪ از ارزش کل ساختمان، به ساختمان "خسارت اعتباری" وارد آمده است که برای تعیین خسارت کل وارد ناشی از نشست، لازم است هزینه ی ترمیم ساختمان را نیز به آن اضافه نمود. در صورت وجود دستور مقام ارجاع کننده، لازم است سایر هزینه ها، مانند تأمین مسکن و... نیز در نظر گرفته شوند.

لازم به توجه خاص است که روش ارائه شده، پیشنهادی برای تخمین حدود "خسارت اعتباری" وارد بر مبنای ارزش روز کل ساختمان می باشد و هر کارشناس می تواند بر مبنای سایر اطلاعات به دست آمده، همچنین تجربیات خود نسبت به تعیین میزان خسارت وارد اعم از اعتباری و ترمیم ساختمان و... اقدام نماید.

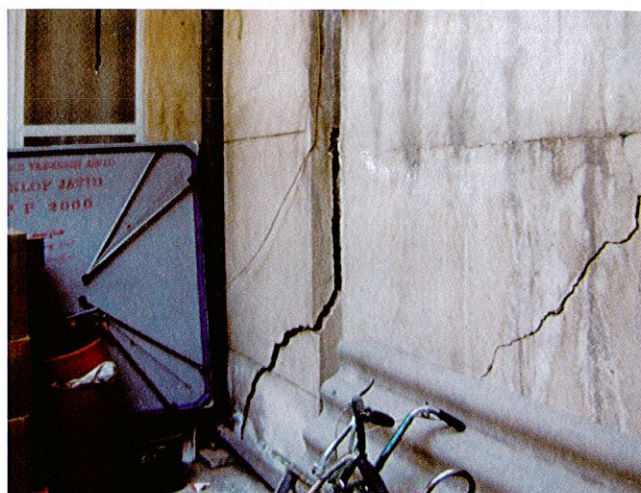
چنانچه میزان "خسارت اعتباری" وارد (به طریقی که پیشنهاد شده است) از حدود ۵۰٪ ارزش کل ساختمان تجاوز بنماید، به نظر مؤلف، با احتساب سایر خسارت های وارد، می توان مجموع خسارات وارد به ساختمان را "خسارت کلی" یا ۱۰۰٪ ارزش ساختمان فرض نمود (یعنی، ساختمان را بی ارزش تلقی کرد).



تصویر ۷-۱۲- ترک های ایجاد شده در دیوار حیاط، ناشی از نشست ساختمان



تصویر ۷-۱۳- ترک ایجاد شده در ساختمان قدیمی در مجاورت ساختمان جدید



تصویر ۷-۱۴- ترک‌های ناشی از نشست ساختمان در دیوار حیاط و در ساختمان مجاور



تصویر ۷-۱۵- ترک ایجاد شده در ساختمان موجود، در کنار ساختمان جدید



تصویر ۷-۱۶- ترک ایجاد شده در دیوار خارجی ساختمان، در مجاورت شکستگی لوله آب



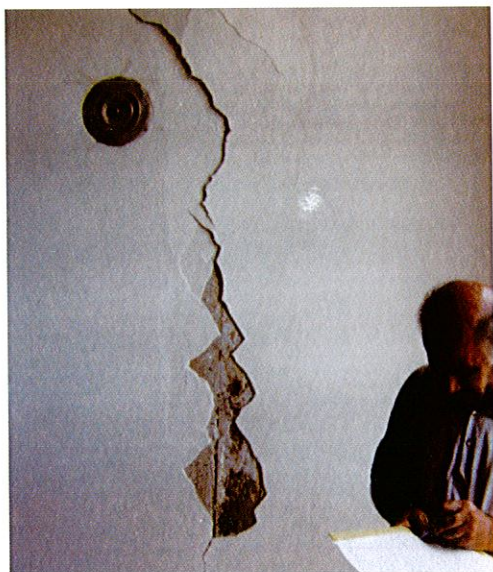
تصویر ۷-۱۷- ترک ایجاد شده در دیوار بعثت ایجاد نشست در دیوار به طرف خارج ساختمان،
با دید از داخل ساختمان، همچنین حفره ایجاد شده در داخل ساختمان در نتیجه ی نشت آب
از لوله ی آب شهری



تصویر ۷-۱۸- ترک ایجاد شده در دیوار به علت نشست



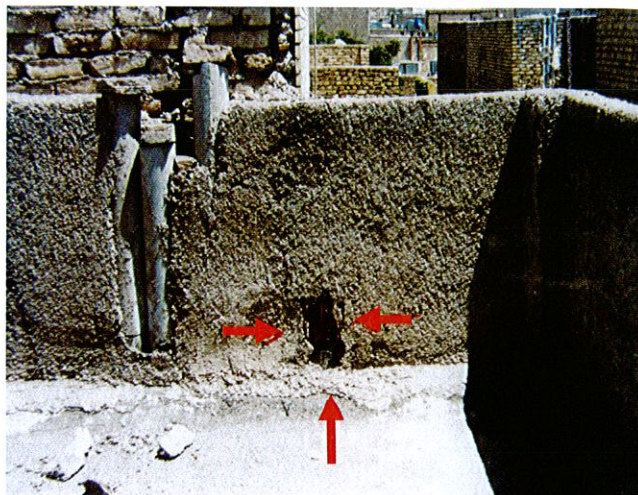
تصویر ۷-۱۹- ترک ایجاد شده در قسمتی از آرک تزئینی که ارتباطی با نشست قسمتی از ساختمان ندارد.



تصویر ۷-۲۰- ترک در دیوار، ناشی از انقباض و انقباض ستون فلزی ساختمان



تصویر ۷-۲۱- توجه: ستون های فلزی که در دو عکس بالا ملاحظه می شوند دارای اندود گچی بسیار کم هستند.



تصویر ۷-۲۲- نمونه‌ی پوشش ناکافی برای ستون فلزی در سطح بام ساختمان که منجر به ریزش اندود سیمانی دیوار شده است

فصل هشتم

کلیّاتی درباره‌ی تهیّی گزارش کارشناسی

۸- کلیّاتی درباره ی تهیّه ی گزارش کارشناسی

مقدمه

"گزارش کارشناسی" متنی است که به وسیله ی آن "کارشناس" بر اساس قرار دادگاه نظر خود را درباره ی نکات فنی بررسی شده، در یک پرونده ارائه می نماید. معمولاً نظریّه ی کارشناسی برای اصحاب دعوی، سرنوشت ساز می باشد و ممکن است این نظریّه در تمام مدّت مطرح بودن پرونده مورد استناد قضّات، اصحاب دعوی و وکلای دادگستری قرار گیرد. بنابراین، نظریّه ی کارشناسی از برگه های بسیار مهمّ پرونده می باشد که لازم است هنگام تهیّه ی آن توسط کارشناس، دقّت زیادی در مفاد آن به کار گرفته شود.

در حال حاضر، صلاحیّت های مربوط به رشته ی راه و ساختمان و نقشه برداری دارای گرایش های بسیاری می باشند و کلیّات تهیّه شده در این قسمت شامل همه ی صلاحیّت ها می گردد. در این بخش، مطالبی درباره ی نکات عمومی و همچنین نکات خاصّی که بهتر است برای تهیّه ی یک گزارش جامع رعایت شوند، آورده شده اند:

۸-۱- "مطالب عمومی ای" که لازم است در همه ی گزارش ها در نظر گرفته شوند

مطالب عمومی مشترک بین انواع کارشناسی به شرح ذیل آورده شده اند و پیشنهاد می شود تا حدّ امکان، این نکات در همه ی گزارش های کارشناسی رعایت شوند:

۸-۱-۱- در صورتی که گزارش به صورت دست نویس تهیّه شده باشد، لازم است کاملاً خوانا و بدون خط خوردگی باشد. به هر حال برای این که مطالعه ی متن برای خواننده آسان باشد، بهتر است که گزارش ها به صورت تایپی تهیّه شوند.

۸-۱-۲- از جمله های ساده، کامل، با مفهوم جامع و مؤدبانه استفاده شود.

۸-۱-۳- لازم است نظریّه ی کارشناسی خلاصه، شفاف، صریح و غیر قابل تفسیر به گونه های مختلف باشد.

۸-۱-۴- بر اساس مصوبه‌ی هیئت مدیره‌ی کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران، گزارش کارشناسی باید در برگه‌هایی نوشته شود که علاوه بر نام و نام خانوادگی کارشناس، رشته‌ی کارشناسی، آرم کانون، شماره‌ی گزارش، تاریخ، شماره‌ی عضویت در کانون و شماره‌ی تلفن کارشناس نیز در آنها ذکر شده باشد.

۸-۱-۵- تا جایی که امکان دارد از تکرار مطالب خودداری شود.

۸-۱-۶- لازم است گزارش توسط کارشناس امضاء شود و نام کارشناس در محل امضاء نوشته شود.

۸-۱-۷- اگر گزارش کارشناسی تاییدی باشد، لازم است که همه‌ی صفحه‌ها مهر و امضاء شوند.

۸-۱-۸- استفاده از مهر در کنار امضاء بسیار خوب است، ولی پیشنهاد می‌شود که همه‌ی صفحه‌ها به شکلی مهر و امضاء شوند که امضاء و نام کارشناس و نوشته‌های مهر "همگی" به وضوح دیده شوند.

۸-۱-۹- گزارش‌هایی که توسط هیئت‌های کارشناسی تهیه می‌شوند، لازم است توسط همه‌ی اعضای هیئت امضاء و مهر شوند.

۸-۱-۱۰- در موارد عدم امکان توافق بر نظریه‌ای مشترک، کارشناسانی که در هیئت کارشناسی در اقلیت قرار دارند، لازم است که ضمن درج این مطلب در زیر گزارش اکثریت و ذکر این که با کدام یک از قسمت‌های نظر اکثریت موافق نیستند، مطلب را توضیح دهند. در صورت نیاز، گروه اقلیت می‌توانند نظریه‌ی مشترک کارشناسی خود را به صورت گزارش جداگانه، تقدیم دادگاه نمایند.

توجه: بر اساس تبصره‌ی ماده‌ی ۲۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی، اعتبار نظر اکثریت در صورتی است که کارشناسان از نظر تخصص، با هم مساوی باشند.^۱

۱. ماده ۲۵۸ - دادگاه باید کارشناس مورد وثوق را از بین کسانی که دارای صلاحیت در رشته مربوط به موضوع است، انتخاب نماید و در صورت تعدد آنها، به قید قرعه انتخاب می‌شود. در صورت لزوم تعدد کارشناسان، عده منتخبین باید فرد باشد تا در صورت اختلاف نظر، نظر اکثریت ملاک عمل قرار گیرد. تبصره - اعتبار نظر اکثریت در صورتی است که کارشناسان از نظر تخصص با هم مساوی باشند.

۸-۲- توصیه‌هایی برای رعایت در همه‌ی گزارش‌های کارشناسی

۸-۲-۱- عنوان صحیح ارجاع‌کننده‌ی کارشناسی.

۸-۲-۲- شماره‌ی پرونده و یا نامه‌ی ارجاع کار کارشناسی (اگر پرونده دارای شماره‌ی دیگری نیز بوده است، بهتر است که آن شماره هم نوشته شود).

۸-۲-۳- نام طرفین پرونده (خواهان و خوانده یا شاکی و متشاکی).

۸-۲-۴- نشانی کامل محل اجرای قرار کارشناسی با نام کامل فرد و یا افرادی که همراه آنان از محل بازدید شده است.

۸-۲-۵- شماره و تاریخ دادخواست در پرونده‌های مربوط به تعدیل اجاره بها.

۸-۲-۶- تاریخ و متن کامل قرار (یا قرارهای) کارشناسی.

۸-۲-۷- درج نکات استنتاج شده از مدارک و ذکر این که در پرونده بوده اند یا خیر؟ همچنین نوشتن این که کدام یک از طرفین پرونده، آن را ارائه نموده است. (در صورتی که با موافقت دادگاه از مدارک ارائه شده توسط یکی از طرفین پرونده استفاده شود، لازم است تصویر این مدارک به ضمیمه‌ی گزارش، توسط کارشناس تقدیم دادگاه گردد).

۸-۲-۸- درج اظهارات طرفین، در صورتی که در اجرای قرار مؤثر باشد.

۸-۲-۹- کلیه‌ی ارقام مهم (مانند مساحت و ارزش) لازم است که هم با عدد و هم با حروف نوشته شوند.

۸-۲-۱۰- در مواردی که در قرار دادگاه، موضوعی (یا مواردی) خارج از "صلاحیت‌های مصوب کارشناس" وجود دارد و یا جنبه‌ای دارد که فقط دادگاه باید درباره‌ی آن تصمیم بگیرد (مانند تعدی و تغریب، کلاهبرداری، تصرف عدوانی و سایر موارد مشابه) و اظهارنظر درباره‌ی آن ممکن است که دخالت در امور قضایی تلقی شود، لازم است از اظهارنظر در این مورد و یا این گونه موارد جداً خودداری شود و مراتب عدم صلاحیت اظهارنظر

در این باره به صورت: "اظهارنظر در مورد..... خارج از صلاحیت های کارشناسی این جانب می باشد"، به صراحت در نظریه‌ی کارشناسی به استحضار دادگاه رسانده شود.

۸-۲-۱۱- لطفاً توجه شود که "تخریب" جرم است. بنابراین، باید از واژه‌ی "تخریب" خیلی با احتیاط استفاده شود. در بیشتر موارد، می توان با استفاده از واژه هایی مانند برداشتن، فروریختن، باز نمودن و... موضوع را شرح داد. دادگاه با توجه به گزارش کارشناس در مورد موضوع تخریب تصمیم خواهد گرفت.

۸-۲-۱۲- برای کارشناس ضرورت دارد که یک کپی از گزارش خود را به علاوه‌ی کلّ اسناد و مستندات مربوطه را تا مدت زمانی پس از تقدیم گزارش کارشناسی نگهداری نمایند. (مدّت تعیین شده بر اساس ماده‌ی ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری، مصوّب ۱۳۸۱/۲/۵ حدّاق ۵ سال است).

۸-۲-۱۳- تقاضای دستمزد کارشناسی باید بر مبنای آخرین تعرفه‌ی کانون محاسبه گردد و در انتهای گزارش های کارشناسی مبلغ آن برای دادگاه نوشته شود و برای سایر موارد طی نامه‌ی جداگانه تهیّه و به ارجاع کننده‌ی کارشناسی ارائه شود.

۸-۲-۱۴- برای رفع مشکل دریافت دستمزد کارشناسی در بخش خصوصی، می توان بر اساس ماده‌ی ۵ تعرفه‌ی سال ۱۳۸۹ دستمزد کارشناسان رسمی^۱ اقدام نمود و از متقاضی خواست که دستمزد کارشناسی را به صورت علی الحساب به صندوق کانون کارشناسان رسمی دادگستری واریز نماید.

۸-۲-۱۵- پیشنهاد می شود در صورت ارسال گزارش کارشناسی توسط "پیک" یا "نامه رسان"، رسید آن همراه سایر مدارک کارشناسی نگهداری شود.

۱. تعرفه‌ی دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری سال ۱۳۸۹ - ماده‌ی ۵- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی مکلفند در صورت درخواست کارشناس یا کارشناسان مربوطه، دستمزد کارشناسی را طبق این تعرفه و در صورتی که قبلاً قابل برآورد نباشد به طور علی الحساب به حساب مخصوص تودیع و قبض آن را در پرونده مربوطه پیوست نمایند در این صورت کارشناسان رسمی مکلفند پس از تودیع دستمزد نسبت به انجام کارشناسی اقدام نمایند.

۸-۳- نکاتی که لازم است در تهیه ی گزارش "ارزیابی املاک" در نظر گرفته شود

موارد مورد نیاز در تهیه ی یک گزارش کارشناسی رشته ی راه و ساختمان و نقشه برداری به شرح زیر می باشند:

۸-۳-۱- نشانی پستی

نوشتن نشانی کامل محلّ مورد بازدید به صورت نشانی کامل پستی.

۸-۳-۲- مشخصات کامل سند مالکیت

مشخصات کامل سند مالکیت (معمولاً بر اساس اصل سند مالکیت) شامل: شماره ی چاپی دفترچه، شماره ی پلاک ثبتی (که به صورت شماره ی ملک در اسناد مالکیت نوشته می شود)، شماره ی ثبت سند، شماره ی صفحه، شماره ی دفتر، تاریخ صدور سند مالکیت، نام اولین و آخرین مالک (یا مالکین و میزان سهم آنها نسبت به شش دانگ ملک)، نوع ملک بر اساس سند (زمین، آپارتمان، کارخانه، زمین با ساختمان و ...)، مساحت ملک (عرصه، اعیان آپارتمان)، شماره ی قطعه و سایر مشخصات ملک مانند وقفی یا انتقالی بودن از بعضی سازمان های دولتی (مانند سازمان زمین شهری) و در رهن و یا بازداشت قرار داشتن ملک.

به تازگی سند مالکیت یک برگه ی جدیدی توسط اداره ی ثبت اسناد و املاک صادر می شود که علاوه بر مشخصات کامل ملک و مالک (یا مالکین)، نشانی و نقشه ی موقعیت محلّ ملک نیز در آنها آورده می شود.

توجه: نوشتن این که "ملک متعلق به است، در واقع تصمیم گیری قضایی است و باید از نوشتن آن پرهیز نمود، چون ممکن است مالک واقعی ملک با فردی که نامش در سند مالکیت آورده شده است، متفاوت باشد.

۸-۳-۳- مشخصات کامل ملک

مشخصات کامل ملک مورد بازدید شامل: تعداد طبقه‌های ساختمان، نوع ساختمان، (اسکلت و سقف)، نما، مساحت‌ها اعم از زمین و ساختمان بر اساس اندازه‌گیری انجام شده یا بر اساس مدارک مثبته مانند گواهی پایان ساختمان، برگه‌ی عوارض‌نوسازی و... که مساحت‌های مجاز زیربنا را تعیین می‌نماید (توجه: جز مساحت مندرج در سند مالکیت، در سایر موارد هرکدام که کمتر است ملاک ارزیابی قرار می‌گیرد). درباره‌ی آپارتمان‌ها، محل وقوع آن در طبقه‌ی ساختمان و جهت آن، نوع بهره‌برداری (مسکونی، اداری، صنعتی، کارگاه و گاهی تجاری)، مشخصات عمومی ساختمان شامل مشاعات و امکانات ورزشی مانند استخر سربوشیده، سونا، جکوزی و... به طوری که بتوان از این اطلاعات به مرغوبیت و امکانات ملک پی برد.

۸-۳-۴- تطبیق موقعیت محل مورد بازدید با سند مالکیت

تطبیق موقعیت محل مورد بازدید با سند مالکیت به وسیله‌ی بررسی برگه‌ی عوارض‌نوسازی یا مدرک دیگری که پلاک ثبتی و نشانی محل در آن قید شده باشد انجام می‌گیرد و با تطبیق حدود ملک با محل از لحاظ حدود اربعه (و در مورد آپارتمان‌ها، همچنین طبقه و جهت آن)، نتیجه‌گیری می‌شود که حدود مندرج در سند مالکیت و ملک با یکدیگر مطابقت دارند یا خیر؟

۸-۳-۵- قرار گرفتن قسمتی از زمین در طرح تعریض گذر

چنانچه به علت قرار گرفتن قسمتی از ملک در طرح تعریض گذرهای مجاور، مقداری از مساحت ملک کسر شده باشد، لازم است مطلب به صراحت نوشته شود و "مساحت باقی‌مانده‌ی زمین" ملاک ارزیابی قرار گیرد.

۸-۳-۶- املاک سهل البیع برای وثیقه گذاری

فقط املاک سهل البیع^۱ می توانند برای وثیقه گذاری مورد قبول قرار گیرند. بنابراین، نکات زیر لازم است مدّ نظر قرار گیرند:

۸-۳-۶-۱- سرقفلی و حقّ کسب و پیشه املاک تجاری قابل قبول برای وثیقه گذاری نمی باشند، حتی اگر مغازه در اختیار مالک ملک باشد. مگر در شرایط خاص و با دستور کتبی مسئولین یا ارجاع کننده ی کارشناسی.

۸-۳-۶-۲- بدون رأی کمیسیون ماده ی ۱۲ زمین شهری مبنی بر دایر یا بایر بودن، ملک ارائه شده به صورت "زمین قابل قبول برای وثیقه گذاری نمی باشد. زمین های دایر و بایر پس از مشخص شدن کاربری، قابل ارزیابی می باشند. با توجه به متغیر بودن نظر شهرداری درباره ی زمین هایی که از دید شهرداری "فاقد کاربری" می باشند، لازم است فقط پس از اطمینان از هدف شهرداری از ذکر این مطلب و با لحاظ آن ارزیابی شوند.

۸-۳-۶-۳- اگر به هردلیل (مانند وجود متصرف، وجود مستأجر یا فقط بسته بودن ملک) اجازه ی ورود به داخل ملک داده نشود یا امکان ورود به آن فراهم نشود، تا فراهم آمدن امکان ورود به داخل ملک، ملک به طور کلی قابل ارزیابی جهت وثیقه گذاری یا غیره، نمی باشد.

(توجه: ممکن است از طریق سند عادی یا المثنی سند مالکیت، ملک واگذار شده باشد و مالک قبلی بخواهد موضوع را مخفی نماید).

۸-۳-۶-۴- اگر ملک در رهن قرار دارد یا در اختیار مالک نیست و مثلاً به اجاره داده شده است یا متصرف دارد، لازم است مطلب در گزارش نوشته شود.

۱. سهل البیع: امکان فروش ملک با قیمت عرضه شده در شرایط عادی و در زمان هایی که معمولاً املاک مشابه در آن مدّت به فروش می رسند.

۸-۳-۷- نوشتن اعداد

ارقام مهم مانند مساحت ها و مبالغ ارزیابی، لازم است علاوه بر عدد با حروف نیز نوشته شوند. مانند: ۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ (هشتصد و پنجاه میلیون) ریال

۸-۳-۸- گرد کردن اعداد

در محاسبه‌ی ارزش ها ممکن است با ارقام ریز مواجه شویم مانند ۳,۱۹۹,۱۶۲,۵۰۰ ریال. روشن است که در مبلغ سیصد میلیون تومان، تخمین مبلغ با دقت ۱۶۲,۵۰۰ ریال ساده و حتی ممکن نیست و در خرید و فروش املاک نیز به چنین مبالغی برخورد نمی شود. در نتیجه، پیشنهاد می شود این گونه ارقام به صورت منطقی گرد شوند. یعنی، به جای مبلغ بالا، رقم ۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (سه میلیارد و دویست میلیون) ریال نوشته شود.

۸-۳-۹- شرایط طرفین پرونده

شرایط طرفین پرونده، بخصوص شرایط مالی، اجتماعی، سلامتی و سایر شرایط طرفین پرونده در ارزش ملک مؤثر نیست. "به عبارتی، ملک ارزیابی می شود و نه شخص".

۸-۳-۱۰- توصیه هایی برای حفظ شئون کارشناسی

در گزارش های کارشناسی لازم است بعضی از نکاتی که می توانند بار مالی یا حقوقی برای خریدار یا وثیقه گیرنده داشته باشند، آورده شوند که بعضی از آنها در پایین آورده می شوند: نکته ی اول: برای همه نوع ملک: ارزش این ملک به صورت تخلیه و بدون در نظر گرفتن تعهدات و دیونی که ممکن است وجود داشته باشد، برابر ریال است.

نکته ی دوم: برای تأیید دوام ساختمان برای سال های آینده می توانیم بنویسیم:

... در شرایط عادی و بدون در نظر گرفتن اثرات حوادث و بلایای طبیعی انتظار می رود که این ساختمان در برابر بار ثقلی برای مدت ... سال پابرجا باشد.

نکته ی سوم: در گزارش کارشناسی از نوشتن جمله ی "طبق اصل سند" خودداری شود، چون این جمله می تواند به تأیید اصالت سند مالکیت تعبیر گردد. در گزارش می توان نوشت ... بر اساس سند مالکیت ارائه شده ... (یا ... بر اساس تصویر سند مالکیت ارائه شده) ... !

تشخیص جعلی بودن یا اصالت سند در حیطه ی صلاحیت کارشناس راه و ساختمان و نقشه برداری نمی باشد.

نکته ی چهارم: در گزارش برای کارهای خصوصی و برای افراد حقیقی نوشته شود:

این گزارش به تقاضای شماره ی مورخ آقا/خانم
(جهت تعیین قیمت پایه ی مزایده، استفاده ی شخصی و ...) با توجه
به مدارک ابرازی و با توجه به این که اعلام شده است موضوع این
گزارش کارشناسی در مراجع قضایی مطرح نبوده است و طرح نخواهد
شد، تهیّه و به شرح زیر ارائه می شود ...

نکته ی پنجم: به دلیل ابهاماتی که در بعضی از موارد در تعریف حق کسب یا پیشه وجود دارد، در قرارهای صادره، می تواند تعیین "سرقفلی" یا "حق کسب یا پیشه" از کارشناس خواسته شود که این موارد، در واقع تعیین حقوق مکتسبه ی مستأجر در مورد اجاره است.

در مواردی که سرقفلی پرداخت شده است و به علت معروفیت و درآمد زیاد مستأجر، لازم است حق کسب یا پیشه نیز در نظر گرفته شود. لذا برای تعیین حقوق مکتسبه ی مستأجر در مورد اجاره لازم است "حق سرقفلی" به علاوه ی "حق کسب یا پیشه" در نظر گرفته شود.

در مواردی که به دلیل درآمد کم ملک تجاری نسبت به سرمایه گذاری انجام شده، به تعبیر موادّ سال ۱۳۳۹ قانون روابط موجر و مستأجر، حقّ کسب یا پیشه ایجاد نشده باشد، می توان برای پاسخ دادن به دادگاه به جای نوشتن "حقّ کسب یا پیشه"، از جمله ی "حقوق مکتسبه ی مستأجر در مورد اجاره" استفاده نمود که جمع حقّ کسب یا پیشه و سرقفلی می باشد. (در این شرایط کاسب در ملک تجاری فاقد حقّ کسب یا پیشه است).

نکته ی ششم: در صورت تقاضای دادگاه درباره ی اظهارنظر کارشناس در مورد تعدّی و تفریط و تصرف عدوانی و کلاهبرداری و لازم است از اظهارنظر کارشناسی در این موارد خودداری و در گزارش نوشته شود:

"اظهارنظر در مورد خارج از صلاحیت های کارشناسی اینجانب می باشد".

۸-۴- مشخصات اجاره نامه ی رسمی

مشخصات اجاره نامه ی رسمی شامل تاریخ تنظیم سند، شماره ی سند، شماره ی دفتر خانه و حوزه ی آن، شروط اجاره که ممکن است در تعدیل اجاره بها مؤثر باشند، تاریخ شروع اجاره و مدت آن، مبلغ اجاره بهای ماهانه می شود. در مورد اماکن تجاری و اداری نوشتن این مطلب که آیا مبلغی به عنوان سرقفلی پرداخت شده است یا خیر؟

۸-۴-۱- تاریخ تعدیل اجاره بها

توجه: تعدیل اجاره بها باید برای تاریخ تقدیم دادخواست انجام شود مگر این که دادگاه قرار دیگری را صادر نموده باشد.

۸-۵- نکات مربوط به متن گزارش

بهتر است هر گزارش شامل حداقل سه قسمت متمایز از یکدیگر باشد، مانند:

۱- مقدمه (چرا گزارش تهیه می شود؟)

۲- متن (چگونه موارد مورد بررسی قرار گرفته اند؟)

۳- نتیجه گیری

۸-۵-۱- در قسمت "مقدمه ی گزارش" موارد زیر آورده می شوند:

۸-۵-۱-۱- عنوان صحیح ارجاع کننده ی کارشناسی.

۸-۵-۱-۲- نکاتی مانند شماره و تاریخ نامه ی ارجاع کار، نام متقاضی یا ارجاع کننده ی کارشناسی (شماره ی شعبه ی دادگاه)، مرجع قضایی (دادگاه تجدید نظر، دادگاه حقوقی، بازپرسی، شورای حل اختلاف، اداره ی ساختمان، اداره ی حقوقی و...)، نشانی محلّ مورد بازدید و در صورت امکان نام کامل فرد و یا افرادی که همراه آنان از محل بازدید شده است و سایر مطالب عمومی در این قسمت نوشته می شود.

۸-۵-۱-۳- درج کامل قرار (یا قرارهای) دادگاه با ذکر تاریخ آن (یا آنها)، در صورتی که کار کارشناسی برای دادگاه انجام می شود. درباره ی کارهای کارشناسی که به وسیله ی سایر متقاضیان ارجاع می شود، مواردی که برای اظهارنظر از کارشناس خواسته شده است لازم است که نوشته شوند.

۸-۵-۱-۴- درج اظهارات متقاضی (یا متقاضیان)، در صورتی که در کار کارشناسی مؤثر باشد.

۸-۵-۲- در قسمت "متن گزارش" موارد زیر می توانند آورده شوند:

اطلاعات عمومی به دست آمده مانند مشخصات ثبتی مندرج در سند مالکیت (با توجه به اصلاحات سند)، نام مالک (یا مالکین) اولیه و آخرین مالک (یا مالکین)، مساحت ها،

مشخصات کامل ساختمان یا محل مورد بررسی، مشخصات پروانه‌ی ساختمانی، گواهی پایان ساختمان و موارد مشابه. تمامی ارقام مهم (مانند مساحت و ارزش) بهتر است که هم با عدد و هم با حروف نوشته شوند. در صورتی که مغایرتی در حدود ثبتی و حدود موجود در محل وجود دارد، لازم است این مغایرت‌ها به صراحت نوشته شوند. چنانچه علت ایجاد مغایرت مشخص نباشد، ممکن است لازم باشد از انجام کارشناسی تا رفع ابهام یا مغایرت پرهیز شود.

۸-۵-۳- در قسمت "نتیجه‌گیری گزارش" موارد زیر آورده می‌شوند:

۸-۵-۳-۱- حاصل بررسی‌های انجام شده به صورت خلاصه نوشته می‌شود و نظریه‌ی کارشناسی درباره‌ی موضوع کارشناسی انجام شده، بر اساس قرار دادگاه با رعایت نکات مربوط به خواسته‌ی متقاضی خصوصی ارائه می‌شود. بهتر است نظر کارشناسی درباره‌ی هر قسمت از قرار کارشناسی به صورت واضح و جداگانه در گزارش آورده شود.

۸-۵-۳-۲- در صورتی که موضوع کارشناسی تعدیل اجاره بها باشد، لازم است که تاریخ و شماره‌ی دادخواست نوشته شود. (توجه: تعدیل اجاره بها برای تاریخ ثبت دادخواست انجام می‌شود) مگر این که دادگاه در قرار خود تاریخ دیگری را تعیین نموده باشد.

۸-۵-۳-۳- در گزارش نوشته شود: ارزش این ملک بدون در نظر گرفتن تعهدات و دیونی که ممکن است وجود داشته باشد مبلغ..... ریال است.

۸-۵-۳-۴- در مواردی که متقاضی به صورت شخص حقیقی درخواست انجام کارشناسی را دارد و از آنجایی که ممکن است همین موضوع در مراجع قضایی نیز مطرح باشد، لازم است که به نحوی اطمینان حاصل شود که این نظریه‌ی کارشناسی در دادگاه مورد استفاده قرار نخواهد گرفت. بنابراین، بهتر است که در گزارش کارشناسی این مطلب نوشته شود که:

"... این گزارش به تقاضای شماره ی..... مورّخ.... آقا/خانم..... با توجّه به مدارک ابرازی و با توجّه به این که متقاضی اعلام نموده است که موضوع این کارشناسی در مراجع قضایی مطرح نمی باشد، انجام و به شرح زیر ارائه می شود...."

۸-۶- جدول برداشت در مراجعه به محلّ مورد کارشناسی

در مراجعه به املاک، می توان از فرمی که در صفحه ی بعد آورده شده است، برای برداشت نکات عمومی استفاده کرد و سایر جزئیات را در پشت صفحه یادداشت نمود.

شاهرخ ابراهیمی		تلفن: ۰۲۱-۲۲۲۲ ۷۸۸۲	
کارشناس رسمی دادگستری		تاریخ بازدید از محل: ۱۳ / /	
پرونده کلاسه:		رئیس دادگاه:	
مجتمع قضائی:		تلفن:	
اعضاء هیأت کارشناسی:		دستمزد:	
خواهان:		وکیل خواهان:	
خوانده:		وکیل خوانده:	
آدرس محل:			
شماره چایی	پلاک ثبتی	بخش	شماره ثبت
تاریخ ثبت سند:	اولین مالک:	آخرین مالک:	
قطعه:	مساحت ها:	عرصه:	اعیان:
پارکینگ:	تعداد طبقات:	طبقه:	آسانسور:
نوع سازه:		نوع سقف:	
نوع نما:		نوع در:	
پوشش داخلی سقف:		نوع حفاظ:	
فرش کف:		ارتفاع سقف:	
نوع تهویه:		ارتفاع زیرزمین:	
آب:	برق:	فاز	آمپر
در بازکن تصویری برای آپارتمان		در بازکن از راه دور برای پارکینگ	
اولین اجاره نامه شماره:		مورخ:	
آخرین اجاره نامه شماره:		مورخ:	
مبلغ اجاره ماهانه فعلی:		ریال ، سرقفلی پرداخت شده/ نشده	
ملک شامل: (قسمتهای داخلی ملک مانند تعداد اتاق خواب، سالن، آشپزخانه، تعداد سرویسها و غیره شرح داده شوند)			
خواسته:			
قرار مورخ		دادگاه:	
کروکی:			

تصویر ۸-۱- فرم برداشت از محل

۸-۷- محتوای سربرگ

۸-۷-۱- مصوبه‌ی هیئت مدیره‌ی قانون درباره‌ی سربرگ

مصوبه‌ی هیئت مدیره‌ی قانون کارشناسان رسمی استان تهران جهت تهیه‌ی سربرگ اوراق کارشناسی و استفاده در گزارش‌های کارشناسی، عیناً به شرح زیر می‌باشد:

دستورالعمل مربوط به محتوای سربرگ اوراق کارشناسی

ضمیمه‌ی صورت جلسه‌ی مورخ ۱۳۸۷/۲/۸ هیئت مدیره

۱- مواردی که "لازم است" در سر برگ گزارش کارشناسی آورده شود: (اجباری)

۱-۱- آرم قانون

۱-۲- نام و نام خانوادگی کارشناس

۱-۳- ذکر "کارشناس رسمی دادگستری" به فارسی

۱-۴- رشته‌ی کارشناسی

۱-۵- ذکر عضویت در قانون کارشناسان رسمی دادگستری و ذکر شماره‌ی عضویت

۱-۶- شماره‌ی گزارش

۱-۷- تاریخ شمسی

۱-۸- حداقل یک شماره تلفن برای تماس

۱-۹- شماره‌ی صفحه

۲- مواردی که "می‌تواند" در سر برگ کارشناسی آورده شود: (اختیاری)

۲-۱- شماره‌ی تلفن همراه، شماره‌ی تلفن، شماره فکس و Email (پست الکترونیکی)

۲-۲- نشانی (منزل یا دفتر) با کدپستی

۳-۲- ذکر بالاترین سطح تحصیلی مانند: لیسانس (کارشناسی)، فوق لیسانس (کارشناسی ارشد) و دکتری با ذکر رشته

۴-۲- پیوست

۳- مواردی که "ممنوع است" در سر برگ گزارش کارشناسی آورده شود:

۱-۳- صلاحیت های کارشناسی

۲-۳- عکس کارشناس

۳-۳- آرم به جز آرم کانون

۴-۳- عضویت در ارکان کانون و عضویت در سایر سازمان ها

۵-۳- ذکر پروژه هایی که در آن فعالیت دارند شامل تدریس در دانشگاه

۶-۳- ذکر دانشگاهی که از آن مدرک تحصیلی اخذ شده است

۷-۳- هر مطلبی که جنبه‌ی تبلیغ شخصی داشته باشد

۸-۷-۲- نمونه‌ی سر برگ های گزارش کارشناسی

۸-۷-۲-۱- سر برگ اختصاصی کارشناس

تلفن ۰۲۱-۲۲۲۲ ۷۸۸۲

تاریخ ۱۳ / ۰۰ / ۰۰

صفحه از



شاهرخ ابراهیمی

کارشناس رسمی دادگستری عضو کانون تهران

رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری

شماره‌ی عضویت ۱۱-۰۰-۴۱-۰۲۹۲

تصویر ۸-۲- نمونه‌ی سر برگ کارشناس

۸-۷-۲-۲- سربگ برای استفاده در گزارش هیئت کارشناسی



اسامی کارشناسان

کارشناسان رسمی دادگستری عضو کانون تهران

رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری

تاریخ .../.../۱۳

صفحه از

تصویر ۸-۳- نمونه‌ی سربگ هیئت کارشناسی

۸-۸- نمونه‌ی گزارش برای دادگاه

۸-۸-۱- مثال شماره‌ی ۱

ریاست محترم شعبه - دادگاه عمومی تهران

مجتمع قضایی

موضوع: پرونده کلاسه -/ -/

با احترام درباره‌ی کارشناسی اینجانب در پرونده کلاسه/..... آن دادگاه، دعوی " آقای " به طرفیت " آقای و خانم ها و "، با توجه به قرار مورخ .../.../... دادگاه و پس از مراجعه به محلّ مغازه‌ی مورد نظر واقع در تهران، خیابان ولیعصر، جنوب چهارراه جمهوری پلاک که دارای تابلوی "....." است، پس از انجام بررسی‌های لازم، نظریه‌ی کارشناسی به شرح زیر تقدیم می‌شود:

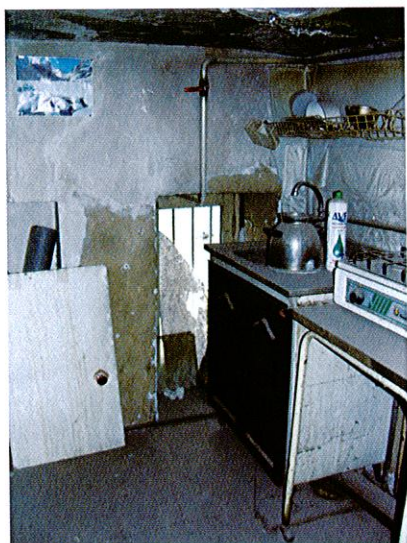
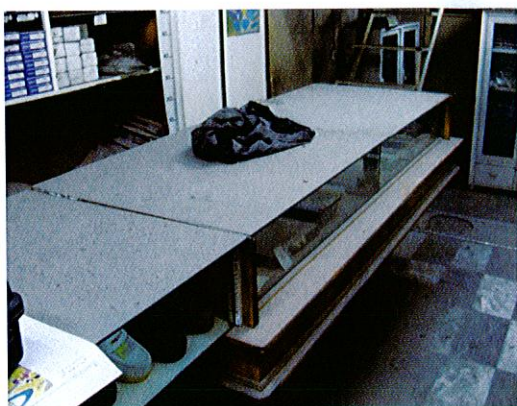
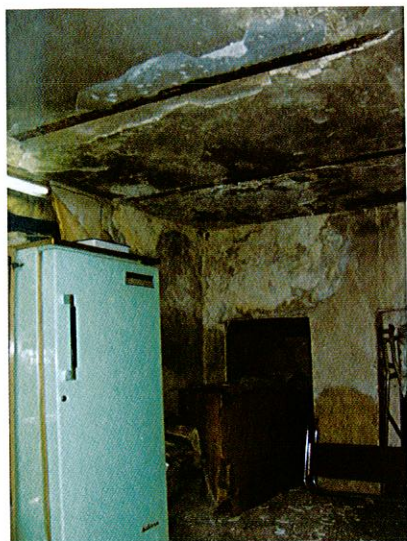
الف - مشخصات اعیان و شرایط مغازه

مغازه‌ی مورد نظر در طبقه‌ی همکف ساختمانی دو طبقه قرار گرفته است که با دیوارهای باربر، سقف تیرآهن و طاق ضربی در بیشتر از ۴۰ سال پیش با نمای سیمانی ساخته شده و اخیراً به صورت فروشگاه کالای پزشکی مورد استفاده قرار داشته است.

این مغازه، به مساحت مجموع زیربنای داخلی حدود ۴۴ متر مربع (شامل حدود ۳۰٫۹۰ متر مربع مغازه و حدود ۱۴٫۱ متر مربع نیم طبقه) به علاوه‌ی سه پیش رفتگی در دیوار، هریک به ابعاد حدود ۳ × ۰٫۴ متر که می‌توانند برای نصب گنجه مورد استفاده قرار گیرند، دارای فرش کف با سنگ‌های سفید و سیاه که به صورت شطرنجی فرش شده است. ارتفاع سقف مغازه حدود ۲٫۷۵ متر تا سقف کاذب و در غرب مغازه (که سطح کف آن پایین‌تر از سمت شرقی است) یک سرویس بهداشتی و یک اتاق "پرو" ساخته شده است. شرایط مغازه در تاریخ مراجعه به محل (/ /) نشان می‌دهد که مدتی است مغازه دایر نبوده و مورد استفاده قرار نگرفته است.



ارتباط مغازه با نیم طبقه از راه پله فلزی برقرار می‌شود و نیم طبقه (به مساحت حدود ۱۴٫۱ متر مربع) در شرایط بد تعمیر و نگهداری قرار دارد، به طوری که شیشه‌ی تنها پنجره‌ی آن شکسته است و نشأت آب از سقف بر روی دیوارهای جنوبی و غربی آن اثر گذارده است.



این ملک دارای آب لوله کشی شهری، انشعاب برق سه فاز ۱۵ آمپر، گاز لوله کشی شهری و فاقد سیستم گرمایش مرکزی است.

ب- قرار مورخ دادگاه

کارشناس مرقوم، با مطالعه ی دقیق پرونده و بازدید از ملک مورد نظر، نسبت به خسارت وارده به کالاهای پزشکی، خسارت توقیف مغازه و عواید و غیره نظریه ی خود را ارائه نماید.

ج- نظریه

به استحضار می رسانم که بررسی و تعیین خسارات وارده به کالاهای پزشکی خارج از صلاحیت های کارشناسی اینجانب می باشد.

بر اساس اجاره نامه ی شماره ی مورخ ۱۳۷۳/۱۲/۱۶ دفتر اسناد رسمی شماره تهران، این مغازه توسط موقوفه ی به آقای (خواهان) و آقای و خانم ها و (خواندگان) اجاره داده شده است.

بر اساس محتویات پرونده، در تاریخ ۱۳۸۱/۷/۳ آقای و خانم، طی نامه ای از اتحادیه ی تجهیزات پزشکی و طبی بیمارستانی تقاضای "استرداد و بایگانی پروانه ی کسب محلّ فروشگاه لوازم پزشکی و بیمارستانی " را نموده اند که بر اساس اظهار خواهان، به دلیل لغو جواز کسب مغازه، از تاریخ ۱۳۸۲/۱/۱ امکان انجام کسب در این مغازه وجود نداشته است.

با توجه به نکات فوق الذکر، به نظر اینجانب خسارت توقیف مغازه از لحاظ عواید آن، حداقل برابر اجاره بهای مغازه در شرایطی می باشد که مغازه بدون پرداخت مبلغی به عنوان سرقفلی در اختیار مستأجر قرار گرفته باشد. بنابراین، به نظر اینجانب اجاره بهای مربوطه برای فاصله ی زمانی از ۱۳۸۲/۱/۱ تا تاریخ تقدیم این نظریه، مبلغ ۳۷۵,۵۰۰,۰۰۰ ریال و به شرح جدول زیر و سهم خواهان از این مبلغ برابر ۹۳,۸۷۵,۰۰۰ ریال است.

ردیف	تاریخ		مدت (ماه)	اجاره‌بهای ماهانه	مبلغ اجاره دوره (ریال)
	از	تا			
۱	۱۳۸۲/۱/۱	۱۳۸۲/۱۲/۲۹	۱۲	۶,۵۰۰,۰۰۰	۷۸,۰۰۰,۰۰۰
۲	۱۳۸۳/۱/۱	۱۳۸۳/۱۲/۲۹	۱۲	۷,۰۰۰,۰۰۰	۸۴,۰۰۰,۰۰۰
۳	۱۳۸۴/۱/۱	۱۳۸۴/۱۲/۲۹	۱۲	۸,۰۰۰,۰۰۰	۹۶,۰۰۰,۰۰۰
۴	۱۳۸۵/۱/۱	۱۳۸۵/۱۲/۲۰	۱۱٫۷۵	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۷,۵۰۰,۰۰۰
			جمع		۳۷۵,۵۰۰,۰۰۰

دستمزد این کارشناسی بر اساس تعرفه‌ی جاری قانون کارشناسان رسمی دادگستری، مبلغ ۳,۹۵۰,۰۰۰ ریال می‌باشد. بنابراین، خواهشمندم موافقت نموده، دستور فرمایید دستمزد سپرده به اینجانب پرداخت شود و جهت تودیع تتمه دستمزد کارشناسی و پرداخت آن به اینجانب اقدامات لازم به عمل آید.

با تقدیم احترام
کارشناس رسمی دادگستری
شاهرخ ابراهیمی

۸-۲-۸- مثال شماره ی ۲

ریاست محترم شعبه

دادسرای ناحیه تهران

موضوع : پرونده کلاسه / ۱۶۴۱

حادثه ی سقوط شخصی از کناره ی بزرگراه در حال احداث

با احترام، درباره ی کارشناسی اینجانب در پرونده کلاسه / ، آن دادیاری دعوی "آقای " به طرفیت "شهرداری منطقه تهران"، با توجه به قرار مورخ / / آن دادیاری و پس از بازدید از محل وقوع حادثه واقع در تهران، شمال میدان رسالت، خیابان ، انتهای خیابان و پس از انجام بررسی های لازم، نظریه ی کارشناسی به شرح زیر تقدیم می شود:

الف- قرار مورخ دادیاری

..... کارشناس در خصوص علت تامه ی موضوع، اظهارنظر نماید.

ب- شرح حادثه

بر اساس مندرجات پرونده و مطالب عنوان شده توسط پدر آقای (شخص حادثه دیده)، در حدود ساعت ۱۴ روز حادثه (..... / /) "آقای " که جوانی است با دید کم چشم و به حدی که برای عبور از خیابان احتیاج به کمک سایرین دارد، در حالی که از هیچ گونه عصایی برای بررسی مسیر عبور استفاده نمی نموده است، پس از عبور از خیابان وارد کوچه شده و پس از عبور از طول آن، به انتهای غربی کوچه و محل اجرای دیوار شرقی بزرگراه می رسد که در شرایط تکمیل بتن ریزی و آرماتوربندی بوده است. بر اساس محتویات پرونده، آقای اظهار داشته است، به قسمتی از دیواره ی بتنی

رسیده (که دارای ارتفاع حدود ۳۰ سانتی متر بوده) و پس از بالارفتن از آن، جهت ادامه ی مسیر قدم دیگری بر می دارد که به سطح بزرگراه در حال احداث سقوط می نماید.

ج- بازدید از محل

در تاریخ در بازدید از محل که به همراه پدر فرد حادثه دیده انجام شد، نکات ذیل مورد توجه قرار گرفت:

۱- با توجه به این که شیب طبیعی زمین از شمال به جنوب است، قسمت بالایی دیواره ی بزرگراه در طول های حدود ۱۲ متر ساخته شده است. در محل وقوع حادثه، قسمت های جنوبی دیوار در حدود ۳۵ سانتی متر از قسمت های مجاور شمالی خود کوتاه تر و حدود ۵۰ سانتی متر مرتفع تر از کف گذر مجاور می باشند (تصویرهای ۱ و ۲).



تصویر ۱

۲- به طوری که در تصویر ۲ دیده می شود، در ادامه ی ارتفاع دیوار، در بالای آن، آرماتورهای انتظار به ارتفاع آزاد حدود ۱۷ سانتی متر وجود دارند.

در تصویر ۲، آرماتورهای انتظار به ارتفاع آزاد حدود ۱۷ سانتی متر و اختلاف ارتفاع حدود ۳۵ سانتی متر بین دو قسمت از دیوار که مجاور یکدیگر می باشند، دیده می شود.



تصویر ۲

۳- در تصویر ۳، شرایط فعلی محل وقوع حادثه دیده می شود.

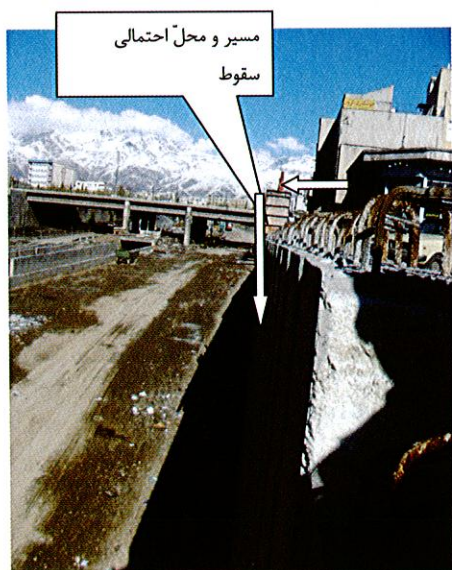
به ظاهر، در زمان وقوع حادثه قسمتی به طول حدود ۱۲ متر قالب بندی نشده بوده است و آرماتورهای انتظار به ارتفاع حدود ۱۰۷ متر وجود داشته اند که خواهان از کنار آنها و از روی قسمت بتن ریزی شده عبور نموده است.

(توجه: هیچ گونه نرده ی حفاظتی موقت نصب نشده است.)



تصویر ۳

۴- در تصویر ۴، دیواره ی بتنی و بزرگراه در حال ساخت و مسیر احتمالی منجر به سقوط خواهان دیده می شود. در محل وقوع حادثه، ارتفاع لبه ی بتنی دیوار تا کف خاکی بزرگراه در حال احداث، حدود ۷٫۲۰ متر (یعنی، همان ارتفاعی که خواهان از آن سقوط نموده است) اندازه گرفته شد.



تصویر ۴

د - نظریه‌ی کارشناسی

با توجه به نکات فوق الذکر، به نظر اینجانب، خواهان که فردی تقریباً نابینا است، بدون توجه به محدودیت‌هایی که در حرکت داشته است، در محیطی نا آشنا و بدون استفاده از عصا برای بررسی مسیر عبور و بدون توجه به وجود آرماتورهای انتظار در لبه‌ی دیوار که وجود شرایط غیر عادی را به فرد تقریباً نابینا منعکس می نموده است، از لبه‌ی کوتاه دیوار بتنی عبور و به داخل محل بزرگراه سقوط نموده است.

در بازدید به عمل آمده، مشاهده شد که هنوز هم هیچ گونه پیش بینی برای جلوگیری از صدمه‌های ناشی از سقوط افراد از بالای دیوار به داخل محلّ احداث بزرگراه به عمل نیامده است و بنابراین، در محلّ احداث دیواره‌ی شرقی بزرگراه حداقل مفاد بندهای ۱۲-۲-۳-۱ در مورد سقوط افراد و ۱۲-۵-۱-۱ در مورد نرده حفاظتی موقت، (مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان سال ۱۳۸۵ "ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا" رعایت نشده است.

در بند ۱۲-۲-۳-۱ مقررات ملی ساختمان آورده شده است: قسمت‌های مختلف کارگاه ساختمانی و محوطه اطراف آن از قبیل پلکان‌ها، سطوح شیب دار، دهانه‌های باز در کف طبقات، چاله‌های آسانسور، اطراف سقف‌ها و دیوارهای باز نیمه تمام طبقات، کانال‌ها، اطراف گود برداری‌ها، گودال‌ها، حوض‌ها، استخرها و غیره که احتمال خطر سقوط افراد را در بردارد، باید تا زمان پوشیده شدن و محصور شدن نهائی یا نصب حفاظ‌ها و نرده‌های دائم و اصلی، با رعایت بخش‌های ۱۲-۵-۱ و ۱۲-۵-۵، به وسیله پوشش‌ها یا نرده‌های حفاظتی محکم و مناسب و حسب مورد با استفاده از شبرنگ‌ها، چراغ‌ها و تابلوهای هشدار دهنده مناسب قابل رؤیت در طول شب و روز به طور موقت حفاظت گردند.

در بند ۱۲-۵-۱-۱ مقررات ملی ساختمان آورده شده است: نرده حفاظتی موقت، حفاظی است قائم که باید برای جلوگیری از سقوط افراد و در موارد مندرج در بند ۱۲-۳-۱ که ارتفاع سقوط بیش از ۱۲۰ سانتیمتر باشد نصب گردد.

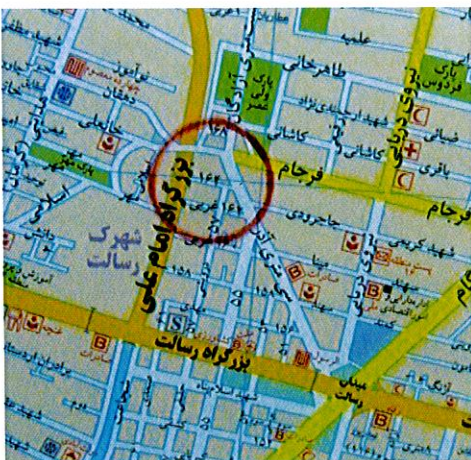
الف: ارتفاع نرده حفاظتی موقت از کف طبقه یا سکوی کار نباید از ۹۰ سانتیمتر کمتر و از ۱۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

ب: نرده حفاظتی باید در فواصل حداکثر ۲ متر، دارای پایه‌های عمودی بوده و ساختمان و اجزای سازه آن دارای چنان مقاومتی باشد که بتواند در مقابل حداقل صد کیلوگرم نیرو بر متر مربع مقاومت نماید.

ج: در اجزای نرده حفاظتی نباید قسمت‌های تیز و برنده وجود داشته باشد.

در فیلم ویدیویی ارائه شده توسط نماینده‌ی خواهان از شرایط محل وقوع حادثه، مشاهده می‌شود که هیچ‌گونه پیش‌بینی حفاظتی مؤثری برای جلوگیری از سقوط افراد به داخل گودال انجام نشده بوده است. با توجه به وضع مالی نامساعد خواهان، این کارشناسی به صورت رایگان و بلاعوض انجام شد.

با تقدیم احترام
کارشناس رسمی دادگستری
شاهرخ ابراهیمی



موقعیت محل وقوع حادثه

پرونده کلاسه / /

۸-۸-۳- مثال شماره ی ۳

کانون کارشناسان رسمی دادگستری

ریاست محترم هیئت مدیره

موضوع: بررسی علّت ریزش ساختمان مجاور ملک مربوط به آقای

با احترام عطف به نامه ی شماره ی مورّخ کانون درباره ی بررسی علّت ریزش ساختمان واقع در جنوب محلّ خاکبرداری شده در ملک مربوط به آقای, پس از مراجعه به محل های مورد نظر واقع در تهران، خیابان, خیابان, کوچه, پلاک و ساختمان فروریخته، در همان نشانی، پلاک و پس از انجام بررسی های لازم، نظریّه ی کارشناسی به شرح زیر تقدیم می شود:

الف- بازدید از محل

در بازدید از محل مشاهده شد که جهت احداث ساختمان در پلاک (مربوط به آقای)، خاکبرداری به عمق حدود ۲٫۴ متر از سطح کوچه انجام شده است و برای حفاظت از ساختمان های مجاور، از پشت بند آجری (در مجموع در دو محل) و تیرآهن هایی به عنوان شمع استفاده شده است که در عکس های شماره ی ۱، ۲ و ۳ نشان داده شده اند.



تصویر ۱

تصویر ۱ نحوه ی حفاظت از ساختمان واقع در غرب محلّ خاکبرداری را نشان می دهد.



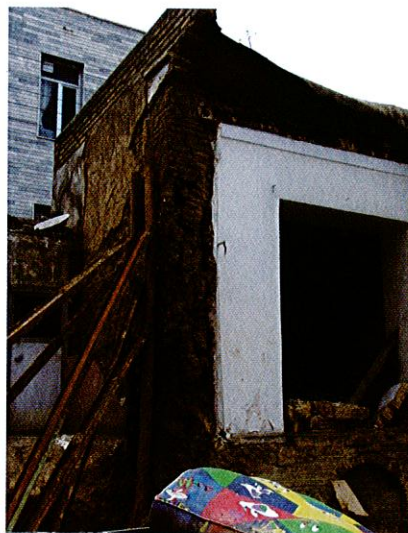
تصویر ۲

در تصویر ۲، نحوه ی حفاظت از قسمت غربی دیوار شمالی ساختمانی که قسمتی از آن فروریخته (واقع در جنوب ملک مربوط به آقای) مشاهده می شود.



تصویر ۳

در تصویر ۳، نحوه‌ی حفاظت از قسمت شرقی از دیوار شمالی ساختمانی که قسمتی از آن فروریخته (واقع در جنوب ملک مربوط به آقای) و نیز در عکس‌های شماره‌ی ۲ و ۳، ارتفاع خاک سربار سقف اطاق فرو ریخته دیده می‌شود.



تصویر ۴

در تصویر ۴، قسمت باقیمانده از دیوار خشت و گلی فروریخته واقع در جنوب محل خاکبرداری و نیز ارتفاع خاک روی سقف دیده می‌شود.



تصویر ۵

در تصویر ۵، جزئیات بیشتری از قسمت باقیمانده ی دیوار خشت و گلی فروریخته و نحوه ی قرار گرفتن سرتیرهای آهنی بر روی دیوار خشت و گلی دیده می شود. به طوری که در این عکس دیده می شود، دیوار فروریخته دارای قسمتی است که به صورت منحنی ساخته شده بوده است.

ج - نظریه ی کارشناسی بررسی علت ریزش ساختمان مجاور ملک مربوط به آقای

با توجه به نکات فوق الذکر، این طور نتیجه گرفته می شود که :

- ۱- پشت بند حفاظتی مناسب برای شرایط ساختمان فروریخته احداث نشده بوده است.
- ۲- به هر حال دیوار خشت و گلی فروریخته از استحکام کافی برخوردار نبوده است و با توجه به انحنای استفاده شده در ساخت دیوار خشت و گلی، این دیوار نمی توانسته بار سقف (که به دلیل وجود سربار زیاد، بسیار سنگین تر شده بود) را تحمل نماید و دلیل باقی ماندن آن

در مدت زمان قبل از برداشتن دیوار جنوبی ملک مربوط به آقای ، تکیه نمودن دیوار خشت و گلی (فروریخته) به دیوار ملک مربوط به آقای بوده است.

۳- به طوری که شواهد امر نشان می‌دهد، در زمان‌های گذشته، برای ایجاد عایق بیشتر سقف اتاق فروریخته، بدون برداشتن لایه‌ی خاکی که معمولاً در ساختمان‌های خشت و گلی بر روی سقف وجود دارد که وزن بیشتری را به سقف وارد می‌نموده است از تیرآهن استفاده شده بوده و انتهای این تیرآهن‌ها نیز به طور غیر فنی بر روی دیوار خشت و گلی (دیوار فروریخته) قرارداده شده بوده است که سنگینی بیش از معمول سقف نیز در ایجاد شرایط فرو ریختن دیوار خشت و گلی مؤثر بوده است.

۴- بدیهی است، چنانچه (بر اساس اظهار آقای) زلزله‌ای نیز در این شرایط به وقوع پیوسته باشد، ساختمان بیشتر ضعیف شده و در نهایت فروریخته است.
خواهشمندم دستور فرمایید دستمزد تودیع شده به اینجانب پرداخت شود.

با تقدیم احترام

کارشناس رسمی دادگستری

شاهرخ ابراهیمی

فصل دهم

اهمّ نکات آموزشی برای
دوره‌ی کارآموزی کارشناسی

۱۰- اهم نکات آموزشی برای دوره‌ی کارآموزی کارشناسی

برای آشنایی داوطلبان ورود به کارشناسی رسمی دادگستری رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری

این بخش حاوی کلیات مطالبی است که "کارشناسان راهنما" می‌توانند در "دوره‌ی کارآموزی" به متقاضیان کارشناسی در رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری آموزش دهند. در بیشتر موارد، فقط به ذکر سرفصل مطالب اکتفا شده است که لازم است در این موارد "کارشناسان محترم راهنما" جزئیات مورد نیاز هر مطلب را به صورت مفصل بیان کنند و در مراجعه‌های خود به دادگاه‌ها، در بازدیدها و در تهیه‌ی گزارش‌های کارشناسی نیز توجه کارآموزان را به نکات عملی این موارد جلب نمایند. در بعضی از موارد، جزئیات بیشتری ذکر شده است که امید آن می‌رود از توضیحات کافی برخوردار باشد.

افرادی که در آزمون‌های ورودی رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری کانون کارشناسان رسمی دادگستری شرکت کرده‌اند و با موفقیت به مرحله‌ی کارآموزی وارد شده‌اند، همگی حداقل دارای لیسانس در یکی از رشته‌های مربوط به راه و ساختمان می‌باشند؛ لیکن مطالب و نکات مربوط به امور کارشناسی در هیچ یک از درس‌های دانشگاهی و کتاب‌های درسی گنجانده نشده و آموزشی در این زمینه در دانشگاه‌ها داده نشده است. بنابراین، دوره‌ی کارآموزی مرحله‌ی بسیار مهم و حساسی برای متقاضیان ورود به جرگه‌ی کارشناسان رسمی دادگستری است. این دوره که جهت دسترسی کارآموزان به اطلاعات مورد نیاز برای انجام کارشناسی‌ها در مراحل بعدی می‌باشد، به مقدار زیاد تعیین کننده‌ی کیفیت کارشناسی‌هایی است که در آینده توسط کارآموز کارشناسی انجام می‌شود. بنابراین، برای هماهنگی و اطلاع بیشتر از مراحل که به تهیه‌ی گزارش‌های کارشناسی منجر خواهد شد، فهرست مواردی که لازم است کارآموزان با آنها آشنا شوند، می‌تواند به شرح زیر مورد توجه قرار گیرد:

۱۰-۱- آشنایی با موارد ارجاعی توسط مراجع مختلف

آشنایی با مواردی که از طریق کلانتری، بازپرسی، شوراهای حل اختلاف، دادگاه عمومی، دادگاه‌های تجدید نظر، اجرای احکام، دادگاه‌های انقلاب و... (به وسیله‌ی ابلاغ، اخطار یا تلفن) به کارشناس ارجاع می‌شود.

۱۰-۲- معنی لغات

معنی واژه‌هایی مانند: خواهان، خوانده، شاکی (شکایت کننده)، مشتکی عنه (یک مرد که از او شکایت شده باشد)، مشتکی عنهما (دو مرد یا دو زن که از آنها شکایت شده باشد)، مشتکی عنهم (بیش از دو مرد که از آنها شکایت شده باشد)، مشتکی عنها (یک زن که از او شکایت شده باشد)، متهم، وکیل خواهان، وکیل خوانده، کارشناس، هیئت کارشناسی، کارشناس مرضی الطرفین، داور، حکم و مسئولیت هریک از این افراد، بازپرس، رئیس دفتر دادگاه، نماینده‌ی دادگاه، قاضی، دادیار، مصالح، متصالح، مال الصلح و سایر واژه‌هایی که در کارهای کارشناسی به آن برخورد می‌شود، مطرح و شرح داده شود.

۱۰-۳- آشنایی با "اظهارنامه"

آشنایی با اظهارنامه و تأثیر یا عدم تأثیر مفاد آن در پرونده و در کار کارشناسی



جمهوری اسلامی ایران
برگ اظهارنامه

تاریخ:

شماره:

پیوست:

بتعیین

مشخصات و اقامتگاه اظهارکننده	موضوع اظهارنامه	مشخصات و اقامتگاه مخاطب
خلاصه اظهارات		خلاصه جواب

۱۰-۴- آشنایی با نحوه‌ی ایجاد پرونده‌ی شکایت

۱۰-۵- آشنایی با مفاد برگ دادخواست

آشنایی با مفاد برگ دادخواست (آشنایی با نکاتی که در این برگه آورده می‌شود، بخصوص تاریخ تقدیم دادخواست، نشانی خوانده که معمولاً محلّ مورد شکایت است و "خواسته"، شرح موضوع خواسته و اهمّیت آن، مستندات و ضمایم پرونده).

۱۰-۶- قرار دادگاه

آشنایی با قرار دادگاه (توجّه به تاریخ قرار دادگاه، متن کامل قرار دادگاه شامل میزان دستمزد علی‌الحساب یا قطعی و مهلت انجام کارشناسی و اهمّیت آن).

۱۰-۷- اختاریّه (برای کارشناس)

آشنایی با نکات مهم در برگه‌ی اختاریّه برای کارشناس، شامل:

۱۰-۷-۱- شماره‌ی پرونده که نشان دهنده‌ی شماره‌ی شعبه‌ی دادگاه یا دادیاری،

شماره‌ی پرونده در دادگاه و سال تنظیم پرونده‌ی شکایت است.

۱۰-۷-۲- تاریخ و وقت حضور در دادگاه برای اجرای قرار یا مهلت انجام کارشناسی.

۱۰-۷-۳- معمولاً نام خواهان (یا خواهان‌ها) و خوانده‌ی (یا خوانده‌های) پرونده.

۱۰-۷-۴- گاهی نام سایر اعضای هیئت کارشناسی (در صورتی که کارشناسی به صورت هیئت باشد).

۱۰-۷-۵- گاهی موضوع کارشناسی

۱۰-۷-۶- توجّه: امضای اختاریّه توسط کارشناس به منزله‌ی ابلاغ واقعی است و مهلت

انجام کارشناسی از روز بعد از ابلاغ شروع می‌شود. (مواد ۶۸ و ۶۹ و ۷۰ آئین دادرسی مدنی).

۱۰-۸- جهات ردّ کارشناسی

۱۰-۸-۱- جهات ردّ کارشناسی عبارتند از: قرابت سببی یا نسبی نزدیک، دوستی نزدیک یا رابطه‌ی مالی با یکی از اصحاب دعوی و اگر قبلاً در مورد همین موضوع و بدون تغییر شرایط (مانند تغییر وضعیت یا تغییر ارزش) اظهارنظر شده باشد. بر اساس ماده‌ی ۳۳ قانون کارشناسان رسمی دادگستری، کارشناسانی که مستخدم شاغل دولت یا مؤسسات دولتی و وابسته به دولت یا شهرداری‌ها باشند، نمی‌توانند در دعاوی مربوط به دستگاه متبوع خود به عنوان کارشناس رسمی مداخله و اظهارنظر نمایند. کارشناس نمی‌تواند در اموری که خارج از صلاحیت‌های کارشناسی او است همچنین در طول مدّتی که پروانه‌ی کارشناسی او فاقد اعتبار لازم است، به کارشناسی اقدام نماید.

۱۰-۸-۲- الزام به قبول امر کارشناسی

بر اساس ماده‌ی ۲۶۱ قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی "کارشناس مکلف به قبول امر کارشناسی که از دادگاه به او ارجاع شده می‌باشد، مگر این که دارای عذری باشد که به تشخیص دادگاه موجب شناخته شود، در این صورت باید قبل از مباشرت به کارشناسی، مراتب را به طور کتبی به دادگاه اعلام دارد. موارد معذور بودن کارشناس، همان موارد معذور بودن دادرس است."

۱۰-۸-۳- ماده‌ی ۹۱ قانون نیز موارد امتناع رسیدگی از سوی دادرس را تشریح نموده است که عبارتند از:

۱۰-۸-۳-۱- قرابت نسبی یا سببی تا درجه‌ی سوّم از هر طبقه، بین دادرس با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.

۱۰-۸-۳-۲- دادرس، قیّم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و یا یکی از طرفین مباشر یا متکفّل امور دادرس یا همسر او باشد.

۱۰-۸-۳-۳- دادرسی یا همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.

۱۰-۸-۳-۴- دادرسی سابقاً در موضوع دعوی اقامه شده به عنوان دادرسی یا داور یا کارشناس یا گواه اظهارنظر کرده باشد.

۱۰-۸-۳-۵- بین دادرسی و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او، دعوی حقوقی یا جزایی مطرح باشد و یا در سابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم قطعی، دو سال نگذشته باشد.

۱۰-۸-۳-۶- دادرسی یا همسر یا فرزند او، دارای نفع شخصی در موضوع مطروح باشند.

۱۰-۹- مراجعه به دفتر دادگاه

مراجعه به دفتر دادگاه که طی آن با ارائه ی برگه ی اخطاریه، با تقاضای شفاهی یا در موارد استثنایی تقاضای کتبی از رئیس دادگاه، پرونده برای مطالعه از رئیس دفتر یا بایگانی گرفته می شود و در همان دفتر دادگاه مطالعه می شود.

۱۰-۱۰- نحوه ی مطالعه ی پرونده

در مطالعه ی پرونده نکاتی که در انجام کارشناسی و اظهارنظر مؤثر می باشند و لازم است مورد توجه قرار گیرند، شامل:

۱۰-۱۰-۱- ابتدا آخرین برگ های پرونده مطالعه و اطمینان حاصل شود که تغییری در بعضی از موارد پرونده مانند، تغییر در اعضای هیئت کارشناسی، یا تغییری در قرار کارشناسی ایجاد شده است یا خیر؟ همچنین اطمینان حاصل شود که نام کارشناس هنوز در قرار کارشناسی یا تصمیمات بعدی دادگاه وجود دارد. بخصوص اهم مطالبی که توسط اصحاب دعوی یا وکلای آنها در رد یا نسبت به اظهارنظرهای کارشناسی در مراحل قبلی عنوان شده است، لازم است کاملاً مورد بررسی قرار گیرند.

۱۰-۱۰-۲- لازم است قرار دادگاه که بر اساس آن شخص یا اشخاصی به عنوان هیئت کارشناسی انتخاب شده اند، مطالعه شود و با دقت کامل عین متن قرار دادگاه یادداشت شود (لازم است توجه شود که "قرار دادگاه" در واقع صورت مسئله ای است که کارشناس باید با اظهارنظر خود آن را حل نماید و به تمام موارد آن به روشنی پاسخ دهد).

۱۰-۱۰-۳- اطمینان حاصل شود که موضوع کارشناسی با صلاحیت های مصوب کارشناس مطابقت دارد.

۱۰-۱۰-۴- بررسی شود که دستمزد کارشناسی (به صورت علی الحساب یا قطعی) به صندوق کانون واریز شده است.

۱۰-۱۰-۵- در صورت عدم تناسب دستمزد تعیین شده با موضوع کارشناسی، می توان به صورت کتبی از رئیس دادگاه تقاضای افزایش دستمزد تا مبلغ مورد نظر را نمود. در صورت مشخص نبودن میزان کار مورد نیاز برای اظهارنظر، می توان از رئیس دادگاه تقاضا نمود که مبلغ دستمزد به صورت "علی الحساب" در نظر گرفته شود. لازم است توجه شود که تعیین میزان دستمزد با قاضی است که با رعایت تعرفه و کم و کیف کار تعیین می شود و در هر حال، به علت کمی دستمزد تعیین شده، نمی توان از انجام کارشناسی خودداری نمود.

۱۰-۱۰-۶- نشانی محلی که باید به آن مراجعه شود به دقت یادداشت شود و پس از مراجعه به محل، اگر نشانی احتیاج به اصلاح داشت، نشانی درست در گزارش کارشناسی آورده شود.

۱۰-۱۰-۷- شماره ی تلفن های خواهان و خوانده (در صورت وجود) و وکلای آنها، از مکاتبات موجود در پرونده یادداشت شود.

۱. ماده ۲۶۴ آئین داری مدنی: دادگاه حق الزحمه کارشناس را با رعایت کمیت و کیفیت و ارزش کار تعیین می کند. هرگاه بعد از اظهارنظر کارشناس معلوم گردد که حق الزحمه تعیین شده متناسب نبوده است، مقدار آن را به طور قطعی تعیین و دستور وصول آن را می دهد.

۱۰-۱-۸- در صورتی که مهلت تعیین شده برای انجام آنچه در قرار کارشناسی معین شده کافی نیست، می‌توان به صورت کتبی تقاضای استمهال (تمدید مهلت کارشناسی) نمود. توجه شود که معمولاً انتظار می‌رود در هر پرونده فقط یک بار تقاضای استمهال شود.

۱۰-۱۱-۱۱- مراجعه به محل

۱۰-۱۱-۱- در صورت امکان، بهتر است مراجعه به محل، با قرار قبلی از طریق تماس تلفنی یا با تعیین تاریخ "اجرای قرار" از طریق دادگاه و در ساعت‌های معمول روزهای غیر تعطیل و تا حد امکان در ساعتی بین ۸ صبح الی ۶ بعد از ظهر انجام شود.

۱۰-۱۱-۲- در صورت عدم امکان برقراری ارتباط با خواهان برای بازدید از محل، لازم است به صورت کتبی از دادگاه خواسته شود که به خواهان اطلاع دهند تا برای "اجرای قرار کارشناسی" با کارشناس تماس بگیرد و حتماً به صورت کتبی از رئیس دادگاه درخواست شود که موافقت فرماید مهلت اظهارنظر از "تاریخ اجرای قرار" (بازدید از محل) تعیین شود. چون ممکن است فاصله‌ی زمانی تا اجرای قرار، بیشتر از مهلت کارشناسی باشد.

۱۰-۱۱-۳- در صورتی که به هر دلیل توسط مالک، متصرف یا هر کس دیگری که محل در اختیار او است اجازه‌ی ورود به ملک و بررسی محل داده نشود، باید از ورود به محل خودداری کرد و با اعلام کتبی موضوع به دادگاه، از رئیس دادگاه کسب تکلیف شود. در هر حال، نباید هیچ اصراری برای ورود به محل بشود. بدیهی است که تصمیم نهایی برای نحوه‌ی بررسی از محل به عهده‌ی دادگاه یا مقام قضایی ارجاع‌کننده‌ی کار است که در صورت لزوم ممکن است با حمایت قوای انتظامی انجام شود که دستور آن توسط مقام قضایی صادر می‌شود.

۱۰-۱۱-۴- در مراجعه به محل توسط آقایان کارشناس از خانه‌ها، در شرایطی که فقط یک خانم در محل مورد بررسی حضور دارد، تا حضور شخص دیگری که ترجیحاً از آشنایان

یا محارم آن خانم باشد، بهتر است به تنهایی از ورود محل خودداری نماید. لازم است کارشناس تا آمدن شخص اخیرالذکر در خارج از محل مورد نظر منتظر بماند. بدیهی است که خانم‌های کارشناس نیز در مراجعه به محل‌ها، موارد ایمنی شخصی خود را در نظر گرفته و اعمال خواهند نمود.

۱۰-۱۱-۵- بازدید از هر اتاق یا هر قسمت، بهتر است به نحوی انجام شود که کارشناس همیشه در معرض دید افراد حاضر در محل باشد.

۱۰-۱۱-۶- اگر پذیرایی انجام شد (چه در شهر، خانه، مغازه، دفتر، کارگاه و چه در سفر و...)، از آن فقط به اندازه‌ی متعارف استفاده شود. در صورت نیاز کارشناس به آب خوردن معمولی، میوه، بستنی و... خود کارشناس بهتر است آن را خریداری نماید. در سفرها تأمین وسیله و هزینه‌ی رفت و آمد، غذا و محل اقامت به عهده‌ی متقاضی پرونده است. به هر حال، لازم است رفتار کارشناس با طرفین پرونده به نحوی باشد که نمایانگر بی‌طرفی کارشناس است.

۱۰-۱۱-۷- اگر تهیه‌ی کپی از اسناد و مدارکی که در پرونده وجود دارد مورد نیاز کارشناس باشد، این کپی‌ها را می‌توان از طریق تقاضا از رئیس دادگاه تهیه نمود. در صورت ارائه‌ی اسناد یا مدارکی توسط خواهان یا خوانده که کپی آنها در پرونده موجود نباشد، لازم است این برگه‌ها فقط از طریق دادگاه به کارشناس ارائه شود، مگر در مواردی که دادگاه اجازه‌ی بررسی سایر اسناد و مدارک ابرازی را داده باشد. در مواردی که المثنی یا کپی مدارک ارائه شده‌اند، لازم است این مطلب در گزارش منعکس شود که نظریه‌ی کارشناسی به استناد المثنی یا کپی سند مالکیت تهیه شده است.

۱۰-۱۱-۸- در مراجعه به محل، لازم است از درستی نشانی، با توجه به شماره‌ی پلاک آبی املاک مجاور (و تسلسل آنها)، نشانی و شماره‌ی پلاک آبی شهرداری که روی قبض عوارض نوسازی نوشته شده است، اطمینان حاصل شود (دیده شده است که پلاک‌های آبی شهرداری از محل دیگری آورده شده است که شماره‌ی ردیف آن با املاک مجاور مطابقت ندارد!).

۱۰-۱۱-۹- لازم است مراجعه به محل به طریقی انجام شود که باعث خجالت معرفی کننده‌ی ملک یا ساکنین آن نزد همسایگان نشود. بنابراین، برای بررسی اسناد مالکیت و تطبیق آنها با محل، حتی المقدور از تقاضای بررسی اسناد مالکیت املاک مجاور خودداری شود.

۱۰-۱۱-۱۰- لازم است به مشخصات کامل مورد کارشناسی، شامل موارد زیر، توجه کامل نمود و موارد به دقت یادداشت شوند:

۱۰-۱۱-۱۰-۱- شماره‌ی پرونده و نام مجتمع قضایی.

۱۰-۱۱-۱۰-۲- تاریخ مراجعه به محل و نام افرادی که برای همراهی کارشناسی در محل حضور دارند، یا سمت آنها.

۱۰-۱۱-۱۰-۳- نشانی کامل محل.

۱۰-۱۱-۱۰-۴- مشخصات ملک مورد نظر شامل موارد زیر که مورد توجه قرار گرفته اند، یادداشت شوند:

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۱- در صورت لزوم ابعاد و مساحت زمین و طول برآن به گذرهای مجاور و عرض گذر.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۲- در مورد ارزیابی زمین هایی که بدون پیشینه‌ی ساخت و ساز می باشند، و بعد از سال ۱۳۵۸ انتقال داده شده اند، گواهی کمیسیون ماده‌ی ۱۲ مورد نیاز نیست.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۳- مدارک تأیید احداث ساختمان و نوع کاربری مانند: پروانه‌ی ساختمان، گواهی عدم خلاف، گواهی پایان کار ساختمان و عمر بنا.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۴- تعداد طبقه ها (که شامل زیرزمین ها هم می شود).

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۵- نوع ساختمان (اسکلت فلزی، بتنی و... همچنین نوع سقف).

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۶- مشخصات نما.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۷- نوع پنجره ها و شیشه های خاص مانند رفلکس و دو جداره، نوع درهای ورودی و درهای داخلی.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۸- پوشش کف و کف سازی ها (موزاییک سیمانی، سرامیک، پارکت، موکت و...) .

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۹- تزیینات داخلی شامل ابزار کاری گچی، گچ بری دستی و پیش ساخته، رابیتس کاری حجمی، شومینه، چوب کاری و...

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۱۰- مشخصات آشپزخانه یا آبدارخانه با ذکر نوع کابینت ها و رویه ی آنها و مشخصات کاسه ی ظرفشویی و ارتفاع کاشی کاری دیوارها.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۱۱- تعداد و مشخصات سرویس های بهداشتی شامل حمام و توالت و نوع آنها.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۱۲- سیستم های گرمایشی و سرمایشی مورد استفاده در ملک.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۱۳- وجود انشعاب های آب، برق با میزان قدرت یا آمپر انشعاب، گاز لوله کشی شهری، چاه آب، محوطه سازی و... در صورت شرایط خاص که داشتن تلفن امتیاز زیادی است، ذکر تعداد انشعاب های تلفن ثابت لازم است.

۱۰-۱۱-۱۰-۴-۱۴- در مجتمع های مسکونی وجود آسانسور، هال ورودی به ساختمان (لابی) و قسمت های ورزشی مانند استخر، سونا، جکوزی و...

۱۰-۱۲- سند مالکیت و قسمت های مختلف آن

۱۰-۱۲-۱- انواع سند مالکیت: مانند رسمی، عادی، بنچاق، سند اعیان، اسناد وقفی برای اعیان یا عرصه و المثنی سند. ممکن است که سند مالکیت از چند جلد و هر جلد برای مقداری از شش دانگ ملک صادر شده باشد. در صورتی که در قرار کارشناسی چنین موردی

وجود داشته باشد، لازم است تمام اسناد مالکیت بررسی شود و میزان سهم هریک از مالکین در گزارش نوشته شود. توجه شود که جمع مالکیت‌ها بالغ بر شش دانگ می‌شود یا خیر؟

۱۰-۱۲-۲- مشخصات سند مالکیت: شامل شماره‌ی چاپی دفترچه، شماره‌ی پلاک ثبتی، شماره‌ی دفتر ثبت، شماره‌ی ثبت، شماره‌ی صفحه ثبت و تاریخ ثبت سند، نام اولین مالک و میزان سهم او از شش دانگ، نام انتقال دهنده‌ی ملک (بخصوص در مورد املاکی که از طریق بنیادها و غیره انتقال داده شده‌اند) و نام آخرین مالک، مساحت ملک و حدود اربعه‌ی آن به علاوه‌ی سایر قسمت‌های مربوط به آن (در مورد آپارتمان‌ها، مانند بالکن، پیشرفتگی به طرف خیابان، انباری و پارکینگ با نوشتن مساحت آنها).

توجه: در صفحه‌ی "توضیحات" سند مالکیت ممکن است مطالبی وجود داشته باشد که توجه به آن در اظهارنظر کارشناسی مؤثر باشد.

۱۰-۱۲-۳- تعریف "عرصه و زمین"، موارد به کار بردن این واژه‌ها و تفاوت آنها.

۱۰-۱۲-۴- لازم است موارد انتقال سند به صورت قطعی، در رهن بودن ملک، توقیف بودن ملک، در اجاره بودن ملک و سایر شرایطی که ممکن است ایجاد و در سند درج شده باشد، در گزارش آورده شود.

۱۰-۱۳- تأیید مالکیت به عهده‌ی کارشناس نمی‌باشد و در گزارش کارشناسی فقط نوشته می‌شود که سند مالکیت به نام چه شخص حقیقی یا حقوقی صادر شده و به چه شخص حقیقی یا حقوقی انتقال داده شده است. ذکر این که این ملک متعلق به فرد خاصی است در واقع، اظهارنظری قضایی است که خارج از صلاحیت‌های کارشناسی می‌باشد.

۱۰-۱۴- وکالت بلاعزل با حق انتقال ملک به خود وکیل، به تنهایی دلیل مالکیت نمی‌باشد، مگر این که علاوه بر وکالتنامه، بیع‌نامه نیز به نام وکیل تنظیم شده باشد.

۱۰-۱۵- انجام تحقیقات محلی بخصوص برای به دست آوردن معیاری برای ارزیابی که لازم است با دقت کامل انجام شود و لازم به توجه خاص است؛ زیرا افراد حرفه ایی که مورد سؤال قرار می گیرند (مانند آژانس های معاملات املاک) به سرعت تشخیص می دهند که مراجعه کننده به آنان، خریدار یا فروشنده ی واقعی است یا خیر. بنابراین، در مراجعه به بنگاه های معاملات ملکی بهتر است ذکر شود که به عنوان "کارشناس رسمی دادگستری" مراجعه شده است (نه به عنوان خریدار یا فروشنده) و تقاضای راهنمایی و کسب اطلاعات بشود.

توجه: فقط هنگامی می توان انتظار پاسخ صادقانه داشت که از اظهار نکات غیر واقعی خودداری شده باشد.

۱۰-۱۶- نحوه ی نگارش نظریه ی کارشناسی

گزارش کارشناسی مطلوب، گزارشی است که به صورت جامع، کامل، خلاصه (پرهیز از زیاده نویسی)، واضح و خطاب به ارجاع کننده ی کار کارشناسی تهیه شده و به صورت منجز^۱ نتیجه گیری شده باشد. برای دسترسی ساده به اطلاعات ارائه شده در گزارش، به طور کلی می توان گزارش را به چند قسمت اصلی شامل مقدمه، متن و نتیجه گیری تقسیم نمود که در بعضی از گزارش ها، هر قسمت خود می تواند شامل قسمت های فرعی بسیاری باشد.

۱۰-۱۶-۱- مقدمه ی گزارش

در این قسمت از گزارش، کلیاتی نوشته می شود که خواننده بتواند از آن استنباطی از موضوع پرونده به دست آورد. این قسمت می تواند شامل شماره ی پرونده، نام خواهان و خواننده، تاریخ قرار دادگاه (که بر اساس آن، کارشناسی انجام شده است)، نشانی محل مورد کارشناسی و مشخصات عمومی آن و مواردی از این نوع باشد.

۱. قانون مدنی ماده ۱۸۹- عقد منجز آنست که تأثیر آن برحسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود.

۱۰-۱۶-۲- متن گزارش

در این قسمت از گزارش، کلیّاتی نوشته می شود که خواننده بتواند از آن استنباطی از موضوع دعوا، محتویات پرونده و بررسی های انجام شده به دست آورد. این قسمت می تواند متناسب با موضوع کارشناسی و قرار صادره، شامل چندین قسمت مانند فرازهایی از عین قرار کارشناسی و تاریخ آن، مشخصات سند مالکیت و مدارک ارائه شده و... همچنین مواردی از این نوع باشد.

۱۰-۱۶-۳- نتیجه گیری در گزارش

این قسمت می تواند به صورت جداگانه و با تیتر "نظریه" نوشته شود و شامل نکات اصلی بررسی های انجام شده، اظهارنظر درباره ی نکاتی که در قرار دادگاه مشخص شده است و هریک از قسمت های "قرار کارشناسی" که لازم است به صورت جداگانه پاسخ داده شود، باشد. در صورتی که اختلافی در حدود یا ابعاد ملک (به طوری که در سند مالکیت آورده شده است) با آنچه در محل موجود است؛ وجود داشته باشد، لازم است در این قسمت شرح داده شود. در ضمن، لازم است به مندرجات صفحه ی "توضیحات" سند مالکیت توجه شود، چون ممکن است اختلاف حدود، ابعاد یا مساحت در این قسمت شرح داده شده باشد.

۱۰-۱۶-۴- ضمیمه نمودن کروکی و عکس در روشن تر شدن مطالب مندرج در نظریه ی کارشناسی تأثیر مثبت زیادی دارد. آنچه را در یک عکس می توان دید، شاید با شرح چند صفحه ای موضوع در گزارش، ممکن نباشد.

۱۰-۱۶-۵- برای دریافت دستمزد کارشناسی می توان در زیر گزارش ارائه شده، از دادگاه محترم تقاضای پرداخت آن را نمود که این تقاضای پرداخت می تواند به یکی از صورت های زیر باشد:

۱۰-۱۶-۵-۱- با نوشتن جمله ی "با تقدیم نظریه ی کارشناسی، پرداخت دستمزد سپرده مورد تقاضا است".

۱۰-۱۶-۵-۲- محاسبه‌ی میزان دستمزد بر اساس تعرفه و تقاضای پرداخت دستمزد سپرده به صورت علی‌الحساب و تقاضای انجام اقدامات لازم جهت تودیع تنمه دستمزد. ۱۰-۱۶-۵-۳- نوشتن میزان دستمزد با توجه به میزان کار انجام شده و تقاضای پرداخت دستمزد سپرده به صورت علی‌الحساب و تقاضای انجام اقدامات لازم جهت تودیع تنمه دستمزد.

۱۰-۱۶-۶- در استفاده از مهر برای مهر نمودن گزارش‌ها، لازم است به نحوی از مهر استفاده شود که نام و امضای کارشناس به صورت جدا و کاملاً قابل تشخیص باشد.

۱۰-۱۷- نوع کاربری

در تهیه‌ی گزارش کارشناسی، لازم است به نوع کاربری ملک که توسط شهرداری تعیین می‌شود، شامل فضای سبز، خدماتی، آموزشی، صنعتی، مسکونی، اداری و تجاری و پهنه‌بندی طرح تفصیلی توجه نمود و نیز به بعضی از نکات دیگر مانند فرق بین یک باب مغازه و یک دهانه مغازه توجه گردد.

۱۰-۱۸- نکاتی که تصمیم‌گیری درباره‌ی آنها بر عهده‌ی مرجع قضایی است:

بسیار مهم است که توجه شود در بعضی از مواردی که نظر کارشناس در مورد آنها خواسته می‌شود، مانند تعدی و تفریط، کلاهبرداری، تصرف عدوانی و سایر مواردی که جنبه‌ی حقوقی دارند، کارشناس نباید درباره‌ی آنها اظهارنظر نماید و تصمیم‌گیری راجع به آنها به عهده‌ی قاضی است.

۱۰-۱۸-۱- اهمیت بعضی از تعریف‌ها: لازم به توجه است که استفاده از واژه‌ی "تخریب" می‌تواند جنبه‌ی "عمدی بودن" عمل را نشان دهد. بنابراین، در مواردی که اظهارنظر راجع به عمدی بودن حادثه ضرورت ندارد، از واژه‌هایی مانند، برداشتن، فرو ریختن، ریزش و... استفاده می‌شود.

۱۰-۱۸-۲- اظهارنظر در اموری که مربوط به رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری نیستند، مجاز نمی باشد؛ ولو این که کارشناس کاملاً با آن امور آشنا باشد. مثلاً می توان از درختان مثمر و غیر مثمر نام برد، چون تشخیص این که درخت، درخت گیلاس، هلو، سیب، گردو و... است (حتی اگر از میوه‌ی سر درخت بتوان نوع آن را تشخیص داد!) بر عهده‌ی کارشناسان رشته‌ی کشاورزی است.

۱۰-۱۹- تأمین دلیل

تأمین دلیل (که فعلاً توسط شوراهای حل اختلاف ارجاع می شود و ممکن است لازم باشد تا به دستور مقام قضایی به همراه نماینده دادگاه یا شورای حل اختلاف مراجعه به محل انجام شود) برای مواردی است که ممکن است با گذشت زمان دلایل مورد استناد از بین برود؛ مانند خرابی های ایجاد شده در اثر نشست آب، ریزش یک دیوار در اثر اصابت اتومبیل، خاکبرداری غیراصولی و موارد مشابه که لازم است برای تأمین امنیت یا آسایش افراد ذینفع، در حداقل زمان ممکن تعمیرات مورد نیاز انجام شوند.

توجه: لازم است تا این نوع کارشناسی ها در حداقل زمان ممکن (حداکثر حدود یک هفته) انجام شوند.

۱۰-۲۰- ارزیابی املاک برای وثیقه گذاری

ارزیابی املاک برای وثیقه گذاری دادگاه ها معمولاً برای مواردی است که نظر قاضی بر این قرار گرفته است که با اخذ وثیقه‌ی کافی می توان زندانی را آزاد نمود یا متهم را به زندان نفرستاد. بنابراین، لازم است ارزیابی ملک برای وثیقه گذاری در حداقل زمان ممکن (همان روز یا حداکثر تا صبح روز بعد) انجام شود.

توجه: وثیقه گذار موظف است هر زمان که دادگاه اعلام نمود، متهم مورد نظر را به دادگاه معرفی نماید. در صورت فرار متهم، ملک مورد وثیقه پس از طی مراحل قانونی از طریق مزایده

به فروش خواهد رسید. در نتیجه، در صورتی که دادگاه نتواند به قیمت تعیین شده توسط کارشناس، ملک را به فروش برساند، کارشناس در مظان اتهام قرار خواهد گرفت و ممکن است بازداشت شود.

تعیین ارزش املاک برای قبول به عنوان وثیقه توسط بانک‌ها یا سایر سازمان‌ها نیز به طور کلی مشمول کلیات مشابه فوق الذکر می‌باشند. چنانچه متقاضی به تعهد خود عمل ننماید، بانک برای تأمین مطالبات خود، پس از طی مراحل قانونی، ملک مورد وثیقه را به تملک بانک یا مؤسسه‌ی مربوطه در خواهد آورد یا ملک را از طریق مزایده به معرض فروش خواهد گذارد.

۱۰-۲۱- امانت داری در اطلاعات کارشناسی

گزارش کارشناسی متعلق به ارجاع کننده‌ی کار (دادگاه، دادسرا یا شورای حل اختلاف، سازمان‌ها، بانک‌ها، افراد حقیقی یا حقوقی و...) است و نباید راجع به مفاد آن با طرفین پرونده، مذاکره و تبادل نظر کرد یا اطلاعات پرونده را در اختیار آنان گذاشت.

۱۰-۲۲- نحوه‌ی رفتار با اصحاب دعوی یا با ارباب رجوع

نحوه‌ی رفتار با اصحاب دعوی یا ارباب رجوع باید مؤدبانه و جدی باشد و لازم است به این موضوع توجه شود که کارشناس، قاضی نیست و تعیین خاطی به عهده‌ی قاضی است که مجازات مناسب را اعمال خواهد نمود. بنابراین، بدرفتاری یا تندى کارشناس با اصحاب دعوی (حتی اگر مشخص باشد که یکی از طرفین خاطی است) در واقع، تنبیه اضافه بر آنچه قاضی اعمال خواهد نمود، می‌باشد که منصفانه و صحیح نیست.

۱۰-۲۳- قوانین مورد نیاز کارشناس

قوانینی که کارشناس رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری لازم است در ارتباط با رشته‌ی کارشناسی خود آنها را مطالعه کند و با آنها آشنا باشد، شامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین نامه‌ی اجرایی آن، قوانین مالک و مستأجر، قوانین و مقررات جاری مربوط به شهرداری‌ها و قوانین زمین شهری و... می باشد.

تعدادی از قوانین مربوط به رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه برداری که می توانند مورد استفاده‌ی کارشناسان قرار گیرند، در فصل ۱۱ این کتاب آورده شده اند.

به هر حال، لازم است کارشناس آشنایی کامل با کاربری زمین و قوانین مربوط به زمین با کاربری‌های بایر، دایر، موات، زمین‌های با کاربری باغ، مسکونی، فضای سبز، زمین محصور، داخل طرح‌های عمرانی، طرح تعریض معابر و آشنایی مختصری با تقسیم ارث داشته باشد.

۱۰-۲۴- لباس کارشناس

معمولاً آقایان قضات و وکلای دادگستری با کت شلوار در مراجع قضایی و جلسه‌های دادگاه شرکت می نمایند و به تبع آن، شرایط ظاهری کارشناس در موقع حضور در مراجع قضایی و مراجعه به محل مورد نظر برای کارشناسی حایز اهمیت می باشد. به این دلیل، بهتر است که کارشناس نیز در جلسه‌های دادگاه با لباس آراسته (ترجیحاً با کت و شلوار) حضور پیدا نماید.

۱۰-۲۵- موارد تخلف و مجازات‌های انتظامی کارشناسان

موارد تخلف و مجازات‌های انتظامی کارشناسان در ماده‌ی ۲۶ قانون کارشناسان رسمی دادگستری، مصوب ۱۳۸۱/۲/۲ آورده شده است که لازم است برای دوری از هرگونه تخلف، کارشناسان کاملاً با آن آشنا باشند (رجوع شود به بند ۱۱-۲ این کتاب).

۱۰-۲۶- عکس برداری

ضمیمه نمودن عکس در گزارش های کارشناسی می تواند نکات مورد نظر را به صورت واضح و روشن ارائه نماید. لیکن عکس برداری از داخل خانه ها ممکن است پیامدهایی داشته باشد که بهتر است به آن توجه شود. برای مثال، اگر عکس قسمتی از داخل منزل برای گزارش لازم است، از اموال عتیقه و تابلوهای نقاشی و ... عکس برداری نشود و در این حالت، عکس به صورت عام و طوری گرفته شود که اجناس قیمتی و عتیقه در آن دیده نشوند. در صورت نیاز، فقط عکس خاص گرفته شود، مانند نما یا شومینه یا گچ بری و موارد مشابه.

فصل یازدهم

منتخبی از قوانین مختلف در ارتباط با کارشناسی

۱۱- منتخبی از قوانین مختلف در ارتباط با کارشناسی

برای کار کارشناسی و تهیه‌ی یک گزارش کارشناسی جامع و کامل، نه تنها نیاز به آگاهی و آشنایی کامل به نکات علمی و فنی می‌باشد، بلکه لازم است کارشناس درباره‌ی قوانین مختلف مربوط به موضوع کارشناسی نیز اطلاع کافی داشته باشد. در این فصل، تعدادی از قوانینی که می‌توانند مورد نیاز کارشناسان قرار گیرند، آورده شده‌اند.

۱-۱۱- قوانین مورد نیاز کارشناسان

قوانینی که بعضی از موارد آن در این کتاب آورده شده‌اند، صرفاً جهت اطلاع عمومی کارشناس می‌باشد و اظهارنظر درباره‌ی آنها، خارج از صلاحیت‌های کارشناس رسمی دادگستری در رشته‌ی راه و ساختمان و نقشه‌برداری است.

۱- قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب سال ۱۳۳۹

۲- اسامی شهرها و بخش‌هایی که از جهت اماکن کسب یا پیشه مشمول قانون مالک و مستأجر، مصوب ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ می‌شود.

۳- قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶

۴- قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۲

۵- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۵/۸/۱۵

۶- تبصره‌ی ۱۲ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۶۹

۷- آئین‌نامه‌ی اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۸/۲/۱۹

۸- قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب سال ۱۳۷۶/۵/۲۶

۹- لایحه‌ی قانونی راجع به مستثنی شدن شهردای تهران در مورد واگذاری قسمتی از

پارک ها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قانون مالک و مستأجر، مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱.

۱۰- ماده واحده ی تقلیل اجاره بهای واحدهای مسکونی، مصوب ۷ آبان ۱۳۵۸ شورای انقلاب.

۱۱- لایحه ی قانونی نحوه ی تخلیه ی ساختمان های استیجاری به وسیله ی وزارتخانه و شرکت ها و سازمان های دولتی، مصوب ۱۳۵۸/۵/۶ و الحاقیه ی مصوب ۱۳۵۸/۸/۲۹.

۱۲- لایحه ی قانون واگذاری و تخلیه ی اماکن و محل ها در فرودگاه های کشور.

۱۳- دستورالعمل اجرایی تبصره ی ۳ ماده ی ۱۴ قانون روابط مالک و مستأجر (مصوب جلسه ی ۴۴۵ مورخ ۱۹ مهر ۱۳۶۲ شورای عالی قضایی).

۱۴- قانون تملک آپارتمان های مصوب سال ۱۳۴۲ با الحاقات و اصلاحات بعدی.

۱۵- آئین نامه ی اجرایی قانون تملک آپارتمان ها، مصوب ۸ اردیبهشت ۱۳۴۷ هیئت وزیران با اصلاحات بعدی.

۱۶- قانون لغو مالکیت اراضی موات و کیفیت عمران آن، مصوب ۵ تیر ۱۳۵۸ شورای انقلاب اسلامی.

۱۷- اصلاحیه ی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن.

۱۸- لایحه ی قانونی الحاق سه ماده و دو تبصره به قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن.

۱۹- لایحه ی قانونی مربوط به لغو مالکیت اراضی موات بین محدوده ی ۲۵ ساله ی قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن، مصوب ۶ فروردین ۱۳۶۲ شورای انقلاب.

۲۰- لایحه ی قانونی نحوه ی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی عمرانی و نظارت دولت.

- ۲۱- لایحه‌ی قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد تصرف سازمان های عمران اراضی شهری استان های کشور، مصوب ۲۲ دی ۱۳۵۸ شورای انقلاب.
- ۲۲- لایحه‌ی قانونی راجع به واگذاری اراضی تملک شده به مستضعفین، مصوب ۴ آذر ۱۳۵۸ شورای انقلاب.
- ۲۳- قانون اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی، مصوب آذرماه ۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی.
- ۲۴- قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمان هایی که کلاً و یا بعضاً به طور قانونی تصرف و احداث شده اند، مصوب ۱۳۶۲.
- ۲۵- قانون واگذاری ساختمان هایی که در مناطق مختلف کشور احداث شده و یا می شود.
- ۲۶- لایحه‌ی قانونی انتقال مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری.
- ۲۷- قانون لغو حق مرغوبیت، مصوب ۲۸ آبان ۱۳۶۰.
- ۲۸- قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲ (شهرهای مشمول ضرورت).
- ۲۹- قانون اصلاح قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۸/۴/۲۸.
- ۳۰- قانون واگذاری زمین های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته، مصوب ۱۳۶۵/۸/۸.
- ۳۱- قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، مصوب ۱۳۶۵/۹/۳۰.
- ۳۲- لایحه‌ی قانونی اصلاح لایحه‌ی واگذاری و احیای اراضی در حکومت اسلامی ایران، مصوب ۱۳۶۸/۶/۲۵ و مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶.
- ۳۳- قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده‌ی ۵۶ قانون جنگل ها و مراتع.
- ۳۴- آئین نامه‌ی قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب

۲۲- مرداد ۱۳۵۸ هیئت وزیران با الحاقات بعدی.

۳۵- آئین نامه ی اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۷/۴/۱۵ هیئت وزیران با الحاقات بعدی.

۳۶- آئین نامه ی اجرایی قانون واگذاری زمین های دایر و بایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است، مصوب ۲۹ بهمن ۱۳۶۵ با الحاقات بعدی.

۳۷- آئین نامه ی اجرایی قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار باستانی و تاریخی.

۳۸- آئین نامه ی مربوط به اراضی برای احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده ی قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیئت وزیران با اصلاحات بعدی.

۳۹- ماده ی ۱۰۰ قانون شهرداری با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۴۰- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹.

۴۱- قانون نحوه ی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها، مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸.

۴۲- آئین دادرسی مدنی فصل دهم، مبحث ششم (رجوع به کارشناس)، فصل هفتم تأمین دلیل و اظهارنامه.

۴۳- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مصوب سال ۱۳۷۴.

۴۴- مقررات ملی ساختمان.

۴۵- قانون مسئولیت مدنی.

۴۶- آئین نامه ی حفاظتی کارگاه های ساختمانی، مصوب ۱۳۸۱، وزارت کار و امور اجتماعی.

۴۷- مجموعه ی استانداردها و آئین نامه های ساختمانی و نشریات دفتر معاونت راهبردی نهاد ریاست جمهوری (سازمان برنامه و بودجه).

۱۱-۲- موادی از قانون کارشناسان رسمی دادگستری ۱۳۸۱

ماده ۱۸- در تمامی مواردی که رجوع به کارشناسی لازم باشد به استثنای مواردی که در قوانین و مقررات جاری کشور به گونه دیگری برای وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر دستگاه‌های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام می‌باشد، تعیین تکلیف شده است و یا مواردی که تابع قوانین و مقررات خاص می‌باشد. دستگاه‌های یاد شده در این ماده باید از وجود کارشناسان رسمی استفاده نمایند.

تبصره ۱- ارجاع امر کارشناسی از ناحیه مراجع قضایی به کارشناس، تابع قانون آئین دادرسی می‌باشد.

تبصره ۲- کارشناسان رسمی مکلفند در امور ارجاعی در صورت وجود جهات رد، موضوع را به طور کتبی اعلام و از مبادرت به کارشناسی امتناع نمایند، در غیر این صورت متخلف محسوب و به مجازات انتظامی موضوع این قانون محکوم می‌شوند. جهات رد کارشناس رسمی همان جهات رد دادرسی مندرج در قانون آئین دادرسی مدنی می‌باشد (ماده ۹۱ - آئین دادرسی مدنی).

ماده ۱۹- اظهار نظر کارشناسی باید مستدل و صریح باشد و کارشناسان رسمی مکلفند نکات و توضیحاتی که برای تبیین نظریه ضروری است و یا توسط شورای عالی کارشناسان مشخص می‌گردد به طور کامل در آن منعکس نمایند. کارشناس رسمی موظف است در حدود صلاحیت خود نظر کارشناسی را به طور کتبی و در مهلت مقرر به مراجع ذی‌ربط تسلیم و نسخه‌ای از آن را تا مدت حداقل پنج سال بعد از تاریخ تسلیم نگهداری نماید.

تبصره- در مواردی که انجام معاملات مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از طرف کارشناس رسمی است، نظریه اعلام شده حداکثر تا شش ماه از تاریخ صدور معتبر خواهد بود.

تخلّفات کارشناس و مجازات های انتظامی

ماده ۲۶- تخلّفات و مجازات های انتظامی به قرار ذیل است:

الف - تخلّفات:

- ۱- عدم حضور در مراجع صالحه در وقت مقرر بدون عذر موجه.
- ۲- توسّل به معاذیری که خلاف بودن آنها بعداً ثابت شود.
- ۳- مسامحه و سهل انگاری در اظهارنظر، هر چند مؤثر در تصمیمات مراجع صلاحیت دار باشد یا نباشد.
- ۴- تسلیم اسناد و مدارک به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن را ندارند و یا امتناع از تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت دارند.
- ۵- سوء رفتار و اعمال خلاف شئونات شغلی.
- ۶- نقض قوانین و مقررات در اظهارنظر کارشناسی.
- ۷- انجام کارشناسی و اظهارنظر با وجود جهات ردّ قانونی.
- ۸- انجام کارشناسی و اظهارنظر در اموری که خارج از صلاحیت کارشناس است.
- ۹- انجام کارشناسی و اظهارنظر بر خلاف واقع و تبانی.
- ۱۰- انجام کارشناسی و اظهارنظر با پروانه ای که اعتبار آن منقضی شده باشد.
- ۱۱- افشاء اسرار و اسناد محرمانه.
- ۱۲- اخذ وجه یا مال یا قبول خدمت مازاد بر تعرفه دستمزد و هزینه مقرر در قوانین یا دستورات مراجع صلاحیت دار.
- ۱۳- انجام کارشناسی و اظهارنظر در زمان تعلیق، محرومیت از حقوق اجتماعی و یا اثبات فقد [ان] شرایط موضوع ماده (۱۵) این قانون.

ب - مجازات ها به ترتیب درجه:

۱- توبیخ با درج در پرونده کارشناس در کانون.

۲- محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت یک سال.

۳- محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال.

۴- محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از سه ماه تا یک سال.

۵- محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از یک تا سه سال.

۶- محرومیت دائم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی.

تبصره ۱- مرتکبین هر یک از تخلفات ردیف های (۱)، (۲) و (۳) حسب مورد به

مجازات درجه یک تا سه انتظامی محکوم می گردند.

مرتکبین هر یک از تخلفات ردیف های (۴)، (۵) و (۶) حسب مورد به

مجازات درجه سه تا پنج انتظامی محکوم می گردند.

مرتکبین هر یک از تخلفات ردیف های (۷)، (۸)، (۹)، (۱۰)، (۱۱) و (۱۲)

حسب مورد به مجازات درجه پنج تا شش انتظامی محکوم می گردند.

مرتکبین هر یک از تخلفات ردیف (۱۳) به مجازات درجه شش انتظامی

محکوم می گردند.

تبصره ۲- اعمال ارتكابی کارشناس، چنانچه علاوه بر تخلف انتظامی، واجد وصف

کیفری باشد، دادگاه انتظامی مکلف است پرونده امر را عیناً به مرجع قضایی

صلاحیت دار ارسال نماید.

تبصره ۳- هیئت مدیره هر کانون مکلف است از تمدید پروانه کارشناسی رسمی

کسانی که سه بار ظرف سه سال به مجازات های انتظامی محکوم

می شوند خودداری کند. این گونه کارشناسان رسمی می توانند پس از مدت دو سال از تاریخ لغو پروانه مجدداً تقاضای تمدید پروانه کارشناسی رسمی نمایند، مگر این که به مجازات انتظامی محرومیت دائم یا موقت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی محکوم شده باشند.

ماده ۳۳ - کارشناسانی که مستخدم شاغل دولت یا مؤسسات دولتی یا شرکت های دولتی و وابسته به دولت یا شهرداری ها یا سایر نهادهای عمومی غیر دولتی و یا سایر شرکت های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام است، می باشند، نمی توانند در دعاوی و سایر امور مستلزم امر کارشناسی رسمی که مربوط به دستگاه متبوع آنهاست به عنوان کارشناس رسمی مداخله و اظهارنظر کنند مگر این که در آن رشته کارشناس رسمی دیگری وجود نداشته و یا مرضی الطرفین باشند یا آن که کارمند مذکور طبق مقررات مربوط به آن دستگاه قانوناً ملزم به اظهارنظر باشد. هیچ کدام از مراجع قضائی و ادارات دادگستری و ثبت اسناد و املاک نمی توانند امر کارشناسی رسمی را به کارشناسانی که کارمند شاغل قضائی یا اداری دادگستری یا ثبت اسناد و املاک می باشند ارجاع کنند مگر این که در آن رشته جز قاضی و یا کارمند شاغل، کارشناس دیگری وجود نداشته باشد.

ماده ۳۶ - در هر یک از رشته های کارشناسی که اظهارنظر کارشناس رسمی نسبت به موضوع ارجاع شده لزوماً محتاج به کسب اطلاعاتی است که تنها در اختیار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و وابسته به دولت، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر شرکت های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام است می باشد، کارشناس مذکور مکلف به مراجعه به دستگاه یا دستگاه های ذی ربط بوده و دستگاه یا دستگاه های یادشده نیز موظف به در اختیار گذاشتن اطلاعات مورد نیاز برای اظهارنظر کارشناسی رسمی می باشند.

تبصره- اطلاعات طبقه‌بندی شده و غیر قابل انتشار دستگاه‌های مورد اشاره در این ماده از حکم مذکور مستثنی می‌باشد و طبق مقررات قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ در اختیار کارشناس ذی‌ربط قرار خواهد گرفت.

کارشناس مزبور تنها این اطلاعات را در حیطه وظایف و مسئولیت‌های خود در رابطه با امر ارجاع شده اعمال خواهد کرد و به کارگیری و یا افشای آن در غیر مورد مذکور ممنوع است در غیر این صورت مشمول قانون مجازات انتشار و افشای اسناد محرمانه و سری دولتی - مصوب ۱۳۵۳/۱۱/۲۹ در قسمت‌های ذی‌ربط آن خواهد بود.

ماده ۳۷ - هرگاه کارشناس رسمی با سوء نیت ضمن اظهار عقیده در امر کارشناسی بر خلاف واقع چیزی بنویسد و یا در اظهار عقیده کتبی خود راجع به امر کیفری و یا حقوقی تمام مآوقع را ذکر نکند و یا بر خلاف واقع چیزی ذکر کرده باشد جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌گردد و همچنین هرگاه کارشناس رسمی در چیزی که برای آزمایش در دسترس او گذاشته شده با سوء نیت تغییر بدهد به مجازات‌های مقرر در قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شود و اگر گزارش خلاف واقع و اقدامات کارشناس رسمی در حکم دادگاه مؤثر واقع شده باشد کارشناس مذکور به حداکثر مجازات تعیین شده محکوم خواهد شد. حکم یاد شده در مورد خبرگان محلی نیز لازم‌الرعایه می‌باشد.

۱۱-۳- موادی از قانون آئین دادرسی مدنی

۱۱-۳-۱- ابلاغ

ماده ۶۷ - پس از دستور دادگاه دایر به ابلاغ اوراق دعوا، مدیر دفتر یک نسخه از دادخواست و پیوست‌های آن را در پرونده بایگانی می‌کند و نسخه دیگر را با ضمایم آن و اخطاریه جهت ابلاغ و تسلیم به خواننده ارسال می‌دارد.

ماده ۶۸ - مأمور ابلاغ مکلف است حداکثر ظرف دو روز اوراق را به شخص خوانده تسلیم کند و در برگ دیگر اخطاریه رسید بگیرد. در صورت امتناع خوانده از گرفتن اوراق، امتناع او را در برگ اخطاریه قید و اعاده می نماید.

تبصره ۱- ابلاغ اوراق در هر یک از محل سکونت یا کار به عمل می آید. برای ابلاغ در محل کار کارکنان دولت و مؤسسات مأمور به خدمات عمومی و شرکت ها، اوراق به کارگزینی قسمت مربوط یا نزد رئیس کارمند مربوط ارسال می شود. اشخاص یاد شده مسئول اجرای ابلاغ می باشند و باید حداکثر به مدت ده روز اوراق را اعاده نمایند، در غیر این صورت به مجازات مقرر در قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می گردند.

تبصره ۲- در مواردی که زن در منزل شوهر سکونت ندارد ابلاغ اوراق در محل سکونت یا محل کار او به عمل می آید.

ماده ۶۹- هر گاه مأمور ابلاغ نتواند اوراق را به شخص خوانده برساند باید در نشانی تعیین شده به یکی از بستگان یا خادمان او که سن و وضعیت ظاهری آنان برای تمیز اهمیت اوراق یاد شده کافی باشد، ابلاغ نماید و نام و سمت گیرنده اخطاریه را در نسخه دوم قید و آن را اعاده کند.

ماده ۷۰- چنانچه خوانده یا هر یک از اشخاص یادشده در ماده قبل در محل نباشند یا از گرفتن برگ های اخطاریه استنکاف کنند، مأمور ابلاغ این موضوع را در نسخه اخطاریه قید نموده نسخه دوم را به نشانی تعیین شده الصاق می کند و برگ اول را با سایر اوراق دعوا عودت می دهد. در این صورت خوانده می تواند تا جلسه رسیدگی به دفتر دادگاه مراجعه و با دادن رسید، اوراق مربوط را دریافت نماید.

ماده ۷۱- ابلاغ دادخواست در خارج از کشور به وسیله مأموران کنسولی یا سیاسی ایران به عمل می آید. مأموران یادشده دادخواست و ضمایم آن را به وسیله مأمورین سفارت و یا هر وسیله ای که امکان داشته باشد برای خوانده می فرستند و مراتب را از طریق وزارت امور خارجه به اطلاع دادگاه می رسانند. در صورتی که در کشور محل اقامت خوانده، مأموران کنسولی یا سیاسی نباشند این اقدام را وزارت امور خارجه به طریقی که مقتضی بداند انجام می دهد.

ماده ۷۲- هرگاه معلوم شود محلی را که خواهان در دادخواست معین کرده است نشانی خوانده نبوده یا قبل از ابلاغ تغییر کرده باشد و مأمور هم نتواند نشانی او را پیدا کند باید این نکته را در برگ دیگر اختاریه قید کند و ظرف دو روز اوراق را عودت دهد. در این صورت برابر ماده ۵۴ رفتار خواهد شد مگر در مواردی که اقامتگاه خوانده برابر ماده (۱۰۱۰) قانون مدنی تعیین شده باشد که در همان محل ابلاغ خواهد شد.

ماده ۷۳- در صورتی که خواهان نتواند نشانی خوانده را معین نماید یا در مورد ماده قبل پس از اخطار رفع نقص از تعیین نشانی اعلام ناتوانی کند بنا به درخواست خواهان و دستور دادگاه مفاد دادخواست یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار به هزینه خواهان آگهی خواهد شد. تاریخ انتشار آگهی تا جلسه رسیدگی نباید کمتر از یک ماه باشد.

ماده ۷۴- در دعاوی راجع به اهالی معین اعم از ده یا شهر یا بخشی از شهر که عده آنها غیر محصور است علاوه بر آگهی مفاد دادخواست به شرح ماده قبل، یک نسخه از دادخواست به شخص یا اشخاصی که خواهان آنها را معارض خود معرفی می کنند ابلاغ می شود.

ماده ۷۵- در دعاوی راجع به ادارات دولتی و سازمان های وابسته به دولت و مؤسسات مأمور خدمات عمومی و شهرداری ها و نیز مؤسساتی که تمام یا بخشی از سرمایه آنها متعلق به دولت است اوراق اختاریه و ضمایم به رئیس دفتر مرجع مخاطب یا قائم مقام او ابلاغ و در نسخه اول رسید اخذ می شود. در صورت امتناع رئیس دفتر یا قائم مقام او از اخذ اوراق، مراتب در برگ اختاریه قید و اوراق اعاده می شود. در این مورد استنکاف از گرفتن اوراق اختاریه و ضمایم و ندادن رسید تخلف از انجام وظیفه خواهد بود و به وسیله مدیر دفتر دادگاه به مراجع صالحه اعلام و به مجازات مقرر در قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم خواهد شد.

تبصره- در دعاوی مربوط به شعب مراجع بالا یا وابسته به دولت به مسئول دفتر شعبه مربوط یا قائم مقام او ابلاغ خواهد شد.

ماده ۷۶- در دعاوی راجع به سایر اشخاص حقوقی دادخواست و ضمایم آن به مدیر یا قائم مقام او یا دارنده حق امضاء و در صورت عدم امکان به مسئول دفتر مؤسسه یا رعایت مقررات مواد (۶۸ - ۶۹ - ۷۲) ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- در مورد این ماده هرگاه ابلاغ اوراق دعوا در محل تعیین شده ممکن نگردد، اوراق به آدرس آخرین محلی که به اداره ثبت شرکت ها معرفی شده ابلاغ خواهد شد.

ماده ۷۷- اگر خواننده در حوزه دادگاه دیگری اقامت داشته باشد دادخواست و ضمایم آن توسط دفتر آن دادگاه به هر وسیله ای که ممکن باشد ابلاغ می شود و اگر در محل اقامت خواننده دادگاهی نباشد توسط مأمورین انتظامی یا بخشداری یا شورای اسلامی محل یا با پست سفارشی دو قبضه ابلاغ می شود. اشخاص یادشده برابر مقررات، مسئول اجرای صحیح امر ابلاغ و اعاده اوراق خواهند بود. در صورتی که خواننده در بازداشتگاه یا زندان باشد، دادخواست و اوراق دعوا به وسیله اداره زندان به نامبرده ابلاغ خواهد شد.

ماده ۷۸- هر یک از اصحاب دعوا یا وکلای آنان می توانند محلی را برای ابلاغ اوراق اختاریه و ضمایم آن در شهری که مقر دادگاه است انتخاب نموده، به دفتر دادگاه اعلام کنند در این صورت کلیه برگ های راجع به دعوا در محل تعیین شده ابلاغ می گردد.

ماده ۷۹- هرگاه یکی از طرفین دعوا محلی را که اوراق اولیه در آن محل ابلاغ شده یا محلی را که برای ابلاغ اوراق انتخاب کرده تغییر دهد و همچنین در صورتی که نشانی معین در دادخواست اشتباه باشد باید فوری محل جدید و مشخصات صحیح را به دفتر دادگاه اطلاع دهد. تا وقتی که به این ترتیب عمل نشده است، اوراق در همان محل سابق ابلاغ می شود.

ماده ۸۰- هیچ یک از اصحاب دعوا و وکلای دادگستری نمی توانند مسافرت های موقتی خود را تغییر محل اقامت حساب کرده، ابلاغ اوراق دعوای مربوط به خود را در محل نامبرده درخواست کنند. اعلام مربوط به تغییر محل اقامت وقتی پذیرفته می شود که محل اقامت برابر ماده (۱۰۰۴) قانون مدنی به طور واقعی تغییر یافته باشد. چنانچه بر دادگاه معلوم شود که اعلام تغییر محل اقامت برخلاف واقع بوده است اوراق به همان محل اولیه ابلاغ خواهد شد.

ماده ۸۱- تاریخ و وقت جلسه به خواهان نیز برابر مقررات این قانون ابلاغ می گردد.

تبصره- تاریخ امتناع خوانده از گرفتن اوراق یادشده در ماده ۶۷ و ندادن رسید به شرح مندرج در ماده ۶۸، تاریخ ابلاغ محسوب خواهد شد.

ماده ۸۲- مأمور ابلاغ باید مراتب زیر را در نسخه اول و دوم ابلاغ نامه تصریح و امضاء نماید:

۱- نام و مشخصات خود را به طور روشن و خوانا.

۲- نام کسی که دادخواست به او ابلاغ شده با تعیین این که چه سمتی نسبت به مخاطب اختاریه دارد.

۳- محل و تاریخ ابلاغ با تعیین روز، ماه و سال با تمام حروف.

ماده ۸۳- در کلیه مواردی که به موجب مقررات این مبحث اوراق به غیر شخص مخاطب ابلاغ شود در صورتی دارای اعتبار است که برای دادگاه محرز شود که اوراق به اطلاع مخاطب رسیده است.

ماده ۹۱- دادرس در موارد زیر باید از رسیدگی امتناع نموده و طرفین دعوا نیز می‌توانند او را رد کنند.

الف- قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه بین دادرس با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.

ب- دادرس قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و یا یکی از طرفین مباشر یا متکفل امور دادرس یا همسر او باشد.

ج- دادرس یا همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.

د- دادرس سابقاً در موضوع دعوی اقامه شده به عنوان دادرس یا داور یا کارشناس یا گواه اظهار نظر کرده باشد.

ه- بین دادرس و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او دعوی حقوقی یا جزایی مطرح باشد و یا در سابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم قطعی دو سال نگذشته باشد.

و- دادرس یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطروح باشند.

۱۱-۳-۲- آئین دادرسی مدنی - فصل هفتم - تأمین دلیل و اظهارنامه

۱۱-۳-۲-۱- مبحث اول - تأمین دلیل

ماده ۱۴۹- در مواردی که اشخاص ذی نفع احتمال دهند که در آینده استفاده از دلایل و مدارک دعوی آنان از قبیل تحقیق محلی و کسب اطلاع از مطلعین و استعلام نظر کارشناسان یا دفاتر تجاری یا استفاده از قرائن و امارات موجود در محل و یا دلایلی که نزد طرف دعوا یا دیگری است، متعذر یا متعسر خواهد شد، می توانند از دادگاه درخواست تأمین آنها را بنمایند.

مقصود از تأمین در این موارد فقط ملاحظه و صورت برداری از این گونه دلایل است.

ماده ۱۵۰- درخواست تأمین دلیل ممکن است در هنگام دادرسی و یا قبل از اقامه دعوا باشد.

ماده ۱۵۱- درخواست تأمین دلیل چه کتبی یا شفاهی باید حاوی نکات زیر باشد:

۱- مشخصات درخواست کننده و طرف او.

۲- موضوع دعوایی که برای اثبات آن درخواست تأمین دلیل می شود.

۳- اوضاع و احوالی که موجب درخواست تأمین دلیل شده است.

ماده ۱۵۲- دادگاه طرف مقابل را برای تأمین دلیل احضار می نماید ولی عدم حضور او مانع از تأمین دلیل نیست. در اموری که فوریت داشته باشد دادگاه بدون احضار طرف، اقدام به تأمین دلیل می نماید.

ماده ۱۵۳- دادگاه می تواند تأمین دلیل را به دادرس علی البدل یا مدیر دفتر دادگاه ارجاع دهد مگر در مواردی که فقط تأمین دلیل مبنای حکم دادگاه قرار گیرد در این صورت قاضی صادر کننده رأی باید شخصاً اقدام نماید یا گزارش تأمین دلیل موجب وثوق دادگاه باشد.

ماده ۱۵۴- در صورتی که تعیین طرف مقابل برای درخواست کننده تأمین دلیل ممکن نباشد، درخواست تأمین دلیل بدون تعیین طرف پذیرفته و به جریان گذاشته خواهد شد.

ماده ۱۵۵- تأمین دلیل برای حفظ آن است و تشخیص درجه ارزش آن در موارد استفاده، با دادگاه می باشد.

۱۱-۳-۲- اظهارنامه

ماده ۱۵۶- هر کس می تواند قبل از تقدیم دادخواست، حق خود را به وسیله اظهارنامه از دیگری مطالبه نماید، مشروط بر این که موعد مطالبه رسیده باشد. به طور کلی هر کس حق دارد اظهاراتی را که راجع به معاملات و تعهدات خود با دیگری است و بخواهد به طور رسمی به وی برساند، ضمن اظهار نامه به طرف ابلاغ نماید.

اظهارنامه توسط اداره ثبت اسناد و املاک کشور یا دفاتر دادگاه ها ابلاغ می شود.

تبصره- اداره ثبت اسناد و دفتر دادگاه ها می توانند از ابلاغ اظهارنامه هایی که حاوی مطالب خلاف اخلاق و خارج از نزاکت باشد، خودداری نمایند.

۱۱-۳-۳- آئین دادرسی مدنی - مبحث ششم - رجوع به کارشناس

ماده ۲۵۷- دادگاه می تواند رأساً یا به درخواست هر یک از اصحاب دعوا قرار ارجاع امر به کارشناس را صادر نماید. در قرار دادگاه، موضوعی که نظر کارشناس نسبت به آن لازم است و نیز مدتی که کارشناس باید اظهار عقیده کند، تعیین می گردد.

ماده ۲۵۸- دادگاه باید کارشناس مورد وثوق را از بین کسانی که دارای صلاحیت در رشته مربوط به موضوع است، انتخاب نماید و در صورت تعدد آنها، به قید قرعه انتخاب می شود. در صورت لزوم تعدد کارشناسان، عده منتخبین باید فرد باشد تا در صورت اختلاف نظر، نظر اکثریت ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره- اعتبار نظر اکثریت در صورتی است که کارشناسان از نظر تخصص با هم مساوی باشند.

ماده ۲۵۹- ایداع دستمزد کارشناس به عهده متقاضی است و هر گاه ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ آن را پرداخت نکند، کارشناسی از عداد دلایل وی خارج می شود. هرگاه قرار کارشناسی به نظر دادگاه باشد و دادگاه نیز نتواند بدون انجام کارشناسی انشاء رأی نماید، پرداخت دستمزد کارشناسی در مرحله بدوی به عهده خواهان و در مرحله تجدید نظر به عهده تجدید نظر خواه است، در صورتی که در مرحله بدوی دادگاه نتواند بدون نظر کارشناس حتی با سوگند نیز حکم صادر نماید، دادخواست ابطال می گردد و اگر در مرحله تجدید نظر باشد تجدید نظر خواهی متوقف ولی مانع اجرای حکم بدوی نخواهد بود.

ماده ۲۶۰- پس از صدور قرار کارشناسی و انتخاب کارشناس و ایداع دستمزد، دادگاه به کارشناس اخطار می کند که ظرف مهلت تعیین شده در قرار کارشناسی، نظر خود را تقدیم نماید. وصول نظر کارشناس به طرفین ابلاغ خواهد شد، طرفین می توانند ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ به دفتر دادگاه مراجعه کنند و با ملاحظه نظر کارشناس چنانچه مطلبی دارند نقیاً یا اثباتاً به طور کتبی اظهار نمایند. پس از انقضای مدت یاد شده، دادگاه پرونده را ملاحظه و در صورت آماده بودن، مبادرت به انشای رأی می نماید.

ماده ۲۶۱- کارشناس مکلف به قبول امر کارشناسی که از دادگاه به او ارجاع شده می باشد، مگر این که دارای عذری باشد که به تشخیص دادگاه موجه شناخته شود، در این صورت باید قبل از مباشرت به کارشناسی مراتب را به طور کتبی به دادگاه اعلام دارد. موارد معذور بودن کارشناس همان موارد معذور بودن دادرس است.^۱

۱. رجوع شود به ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی دادگاه ها در امور مدنی

ماده ۲۶۲- کارشناس باید در مدت مقرر نظر خود را کتباً تقدیم دارد، مگر این که موضوع از اموری باشد که اظهارنظر در آن مدت میسر نباشد. در این صورت به تقاضای کارشناس دادگاه مهلت مناسب دیگری تعیین و به کارشناس و طرفین اعلام می کند. در هر حال اظهارنظر کارشناس باید صریح و موجه باشد.

هرگاه کارشناس ظرف مدت معین نظر خود را کتباً تقدیم دادگاه ننماید، کارشناس دیگری تعیین می شود. چنانچه قبل از انتخاب یا اخطار به کارشناس دیگر نظر کارشناس به دادگاه واصل شود، دادگاه به آن ترتیب اثر می دهد و تخلف کارشناس را به مرجع صلاحیت دار اعلام می دارد.

ماده ۲۶۳- در صورت لزوم تکمیل تحقیقات یا اخذ توضیح از کارشناس، دادگاه موارد تکمیل و توضیح را در صورت مجلس منعکس و به کارشناس اعلام و کارشناس را برای ادای توضیح دعوت می نماید. در صورت عدم حضور، کارشناس جلب خواهد شد. هرگاه پس از اخذ توضیحات، دادگاه کارشناسی را ناقص تشخیص دهد، قرار تکمیل آن را صادر و به همان کارشناس یا کارشناس دیگر محول می نماید.

ماده ۲۶۴- دادگاه حق الزحمه کارشناس را با رعایت کمیّت و کیفیت و ارزش کار تعیین می کند. هرگاه بعد از اظهارنظر کارشناس معلوم گردد که حق الزحمه تعیین شده متناسب نبوده است، مقدار آن را به طور قطعی تعیین و دستور وصول آن را می دهد.

ماده ۲۶۵- در صورتی که نظر کارشناس با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت نداشته باشد، دادگاه به آن ترتیب اثر نخواهد داد.

ماده ۲۶۶- اگر یکی از کارشناسان در موقع رسیدگی و مشاوره حاضر بوده ولی بدون عذر موجه از اظهارنظر یا حضور در جلسه یا امضاء امتناع نماید، نظر اکثریت

کارشناسانی که از حیث تخصص با هم مساوی باشند ملاک عمل خواهد بود. عدم حضور کارشناس یا امتناعش از اظهارنظر یا امضای رأی، باید از طرف کارشناسان دیگر تصدیق و به امضاء برسد.

ماده ۲۶۷- هرگاه یکی از اصحاب دعوا از تخلف کارشناس متضرر شده باشد در صورتی که تخلف کارشناس سبب اصلی در ایجاد خسارت به متضرر باشد می تواند از کارشناس مطالبه ضرر نماید. ضرر و زیان ناشی از عدم النفع قابل مطالبه نیست.

ماده ۲۶۸- طرفین دعوا در هر مورد که قرار رجوع به کارشناس صادر می شود، می توانند قبل از اقدام کارشناس یا کارشناسان منتخب، کارشناس یا کارشناسان دیگری را با تراضی، انتخاب و به دادگاه معرفی نمایند. در این صورت کارشناس مرضی الطرفین به جای کارشناس منتخب دادگاه برای اجرای قرار کارشناسی اقدام خواهد کرد. کارشناسی که به تراضی انتخاب می شود ممکن است غیر از کارشناس رسمی باشد.

ماده ۲۶۹- اگر لازم باشد که تحقیقات کارشناسی در خارج از مقر دادگاه رسیدگی کننده اجرا شود و طرفین کارشناس را با تراضی تعیین نکرده باشند، دادگاه می تواند انتخاب کارشناس را به طریق قرعه به دادگاهی که تحقیقات در مقر آن دادگاه اجرا می شود واگذار نماید.

ماده ۵۲۲- در دعاوی که موضوع آن دین و از نوع وجه رایج بوده و با مطالبه داین و تمکن مدیون، مدیون امتناع از پرداخت نموده، در صورت تغییر فاحش شاخص قیمت سالانه از زمان سررسید تا هنگام پرداخت و پس از مطالبه طلبکار، دادگاه با رعایت تناسب تغییر شاخص سالانه که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می گردد محاسبه و مورد حکم قرار خواهد داد مگر این که طرفین به نحوه دیگری مصالحه نمایند.

۱۱-۴- قانون مدنی

ماده ۱۰- قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

ماده ۳۸- مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا که بالا رود و همچنین است نسبت به زیرزمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فراز گرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثنا کرده باشد.

۱۱-۴-۱- قانون مدنی - مبحث اول - در حق ارتفاق نسبت به ملک غیر

ماده ۹۳- ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری.

ماده ۹۷- هرگاه کسی از قدیم در خانه یا ملک دیگری مجرای آب به ملک خود یا حق مرور داشته صاحب خانه یا ملک نمی تواند مانع آب بردن یا عبور او از ملک خود شود و همچنین است سایر حقوق از قبیل حق داشتن در و شبکه و ناودان و حق شرب و غیره.

ماده ۹۸- اگر کسی حق عبور در ملک غیر ندارد ولی صاحب ملک اذن داده باشد که از ملک او عبور کنند هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کرده و مانع عبور او بشود و همچنین است سایر ارتفاقات.

۱۱-۴-۲- قانون مدنی - مبحث دوم - در احکام و آثار املاک نسبت به املاک مجاور

ماده ۱۰۹- دیواری که مابین دو ملک واقع است مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود مگر این که قرینه یا دلیلی برخلاف آن موجود باشد.

ماده ۱۱۰- بنا به طور ترصیف^۱ و وضع سر تیر از جمله قرائن است که دلالت بر تصرف و اختصاص می کنند.

ماده ۱۱۱- هرگاه از دو طرف بنا متصل به دیوار به طور ترصیف باشد و یا از هر دو طرف به روی دیوار سر تیر گذاشته شده باشد آن دیوار محکوم به اشتراک است مگر این که خلاف آن ثابت شود.

ماده ۱۱۲- هرگاه قرائن اختصاصی فقط از یک طرف باشد تمام دیوار محکوم به ملکیت صاحب آن طرف خواهد بود مگر این که خلافش ثابت شود.

ماده ۱۱۳- مخارج دیوار مشترک برعهده کسانی است که در آن شرکت دارند

ماده ۱۱۴- هیچیک از شرکاء نمی تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید مگر این که دفع ضرر به نحو دیگر ممکن نباشد.

ماده ۱۱۵- در صورتی که دیوار مشترک خراب شود و آخذ شریکین از تجدید بناء و اجازه تصرف در مبنای مشترک امتناع نماید شریک دیگر می تواند در حصه خاص خود تجدید بنای دیوار کند.

ماده ۱۱۶- هرگاه آخذ شرکاء راضی به تصرف دیگری در مبنا باشد ولی از تحمل مخارج مضایقه نماید شریک دیگر می تواند بنای دیوار را تجدید کند و در این صورت اگر بنای جدید با مصالح مشترک ساخته شود دیوار مشترک خواهد بود و الا مختص به شریکی است که بنا را تجدید کرده است.

۱. ترصیف: پیوستگی منظم، در اصطلاح عبارت است از نظام متصل اجزای مادی یک دیوار مثلاً به طوری که زینتی را به وجود آورده و حاکی از به کار بردن ذوقی یا اندیشه خاصی در آن باشد. وجود آن در یک طرف دیوار مشترک دلیل مالکیت آن دیوار به نفع مالک محوطه ای است که در آن طرف قرار دارد. کنگره های دیوار مصداقی از ترصیف است و طاقچه ها مصداق دیگر آن است.

ماده ۱۱۷- اگر یکی از دو شریک دیوار مشترک را خراب کند در صورتی خراب کردن آن لازم نبوده باید آن که خراب کرده مجدداً آن را بنا کند.

ماده ۱۱۸- هیچ یک از دو شریک حق ندارد دیوار مشترک را بالا ببرد یا روی آن بنا سرتیر بگذارد یا دریچه و رف باز کند یا هر نوع تصرفی نماید مگر به اذن شریک دیگر.

ماده ۱۱۹- هریک از شرکاء بر روی دیوار مشترک سرتیر داشته باشد نمی تواند بدون رضای شریک دیگر تیرها را از جای خود تغییر دهد و به جای دیگر از دیوار بگذارد.

ماده ۱۲۰- اگر صاحب دیوار به همسایه اذن دهد که به روی دیوار او سرتیر بگذارد یا روی آن بنا کند هر وقت بخواهد می تواند از اذن خود رجوع کند مگر این که به وجه ملزومی این حق را از خود سلب کرده باشد.

ماده ۱۲۱- هرگاه کسی به اذن صاحب دیوار بر روی دیوار سرتیری گذارده باشد و بعد آن را بردارد نمی تواند مجدداً بگذارد مگر به اذن جدید از صاحب دیوار و همچنین است سایر تصرفات.

ماده ۱۲۲- اگر دیواری متمایل به ملک غیر یا شارع و نحو آن شود که مشرف به خرابی گردد صاحب آن اجبار می شود که آن را خراب کند.

ماده ۱۲۳- اگر خانه یا زمینی بین دو نفر تقسیم شود یکی از آنها نمی تواند دیگری را مجبور کند که با هم دیواری مابین دو قسمت بکشند.

ماده ۱۲۴- اگر از قدیم سرتیر عمارتی روی دیوار مختصی همسایه بوده و سابقه این تصرف معلوم نباشد باید به حال سابق باقی بماند و اگر به سبب خرابی عمارت و نحو آن

سر تیر برداشته شود صاحب عمارت می تواند آن را تجدید کند و همسایه حق ممانعت ندارد مگر این که ثابت نماید وضعیّت سابق به صرف اجازه او ایجاد شده بوده است.

ماده ۱۲۵- هرگاه طبقه تحتانی مال کسی باشد و طبقه فوقانی مال دیگری هر یک می تواند به طور متعارف در حصّه اختصاصی خود تصرف بکند لیکن نسبت به سقف بین دو طبقه هریک از مالکین طبقه فوقانی و تحتانی می تواند در کف یا سقف طبقه اختصاصی خود به طور متعارف آن اندازه تصرف نماید که مزاحم حق دیگری نباشد.

ماده ۱۲۶- صاحب اطاق تحتانی نسبت به دیوارهای اطاق و صاحب فوقانی نسبت به دیوارهای غرفه بالا اختصاص و هر دو نسبت به سقف مابین اطاق و غرفه بالاشتراک متصرف شناخته می شوند.

ماده ۱۲۷- پله فوقانی ملک صاحب طبقه فوقانی محسوب است مگر این که خلاف آن ثابت شود.

ماده ۱۲۸- هیچ یک از صاحبان طبقه تحتانی و غرفه فوقانی نمی تواند دیگری را اجبار به تعمیر یا مساعدت در تعمیر دیوارها و سقف بنماید.

ماده ۱۲۹- هرگاه سقف واقع مابین عمارت تحتانی و فوقانی خراب شود در صورتی که بین مالک فوقانی و مالک تحتانی موافقت در تجدید بنا حاصل نشود و قرارداد ملزومی سابقاً بین آنها موجود نباشد هریک از مالکین اگر تبرعاً سقف را تجدید نموده چنانچه با مصالح مشترک ساخته شده باشد سقف مشترک است و اگر با مصالح مختصّه ساخته شده باشد متعلّق به بانی خواهد بود.

ماده ۱۳۰- کسی حق ندارد خانه خود را به فضای خانه همسایه بدون اذن او خروجی بدهد و اگر بدون اذن خروجی بدهد ملزم به رفع آن خواهد بود.

ماده ۱۳۲- کسی نمی تواند در ملک خود تصرفی کند که مستلزم تضییع همسایه شود مگر تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود باشد.

۱۱-۴-۳- قانون مدنی - باب اول - در عقود و تعهدات به طور کلی

ماده ۱۸۳- عقد عبارت است از این که یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.

۱۱-۴-۴- قانون مدنی - فصل اول - در اقسام عقود و معاملات

ماده ۱۸۴- عقود و معاملات به اقسام ذیل منقسم می شوند:

لازم، جائز، خیاری، مُنَجَز و معلق

ماده ۱۸۵- عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه.

ماده ۱۸۶- عقد جائز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند.

ماده ۱۸۷- عقد ممکن است به یک طرف لازم باشد و نسبت به طرف دیگر جائز.

ماده ۱۸۸- عقد خیاری آن است که برای طرفین یا یکی از آنها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد.

ماده ۱۸۹- عقد مُنَجَز آنست که تأثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود.

ماده ۱۹۰- برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است:

۱- قصد طرفین و رضای آنها.

۲- اهلیت موضوع.

۳- موضوع معین که مورد معامله باشد.

۴- مشروعیت جهت معامله.

۱۱-۴-۵- قانون مدنی - مبحث دوم - در خسارات حاصله از عدم اجرای تعهدات

ماده ۲۲۶- در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از متعاملین طرف دیگر نمی تواند ادعای خسارت نماید، مگر این که برای ایفاء تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد، و اگر برای ایفاء تعهد مدتی مقرر نبوده طرف وقتی می تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است.

ماده ۲۳۰- اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف، متخلف مبلغی به عنوان خسارت تأدیه نماید، حاکم نمی تواند او را به بیشتر یا کمتر از آنچه ملزم شده است محکوم کند.

۱۱-۴-۶- قانون مدنی - مبحث دوم - در اتلاف

ماده ۳۲۸- هرکس مال غیر را تلف کند ضامن آن است و باید مثل و یا قیمت آن را بدهد اعم از این که از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از این که عین باشد یا منفعت و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است.

ماده ۳۲۹ - اگر کسی خانه یا بنای کسی را خراب کند باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت برآید.

۱۱-۴-۷ - قانون مدنی - مبحث سوم - در تسبیب

ماده ۳۳۳ - صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می شود مشروط بر این که خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است.

۱۱-۴-۸ - قانون مدنی - مبحث پنجم - در خیارات و احکام راجع به آن

فقره اول - در خیارات

ماده ۳۹۶ - خیارات از قرار ذیل هستند:

- ۱- خیار مجلس
- ۲- خیار حیوان
- ۳- خیار شرط
- ۴- خیار تأخیر ثمن
- ۵- خیار رؤیت و تخلف و صف
- ۶- خیار غبن
- ۷- خیار عیب
- ۸- خیار تدلیس
- ۹- خیار تبعض صفقه
- ۱۰- خیار تخلف شرط

۱۱-۴-۹- قانون مدنی - تعدی و تفریط

ماده ۴۸۷ - هرگاه مستأجر نسبت به عین مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.

ماده ۴۹۳ - مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست به این معنی که اگر عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی او کلاً یا بعضاً تلف شود مسئول نخواهد بود ولی اگر مستأجر تفریط یا تعدی نماید ضامن است اگرچه نقص در نتیجه تفریط یا تعدی حاصل نشده باشد.

ماده ۹۵۱ - تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری.

ماده ۹۵۲ - تفریط عبارت است از ترک عملی که به موجب قرارداد یا متعارف برای حفظ مال غیر لازم است.

ماده ۹۵۳ - تقصیر اعم است از تفریط و تعدی.

۱۱-۴-۱۰- قانون مدنی - در قرابت

ماده ۱۰۳۱- قرابت بر دو قسم است: قرابت نسبی و قرابت سببی.

ماده ۱۰۳۲- قرابت نسبی به ترتیب طبقات ذیل است:

طبقه اول پدر و مادر و اولاد و اولاد اولاد،

طبقه دوم اجداد و برادر و خواهر و اولاد آنها،

طبقه سوم اعمام و عمات و احوال و خالات و اولاد آنها،

در هر طبقه درجات قرب و بعد قرابت نسبی به عدّه نسل ها در آن طبقه معین می گردد، مثلاً در طبقه اول، قرابت پدر و مادر با اولاد در درجه اول و نسبت به اولاد اولاد در درجه دوم خواهد بود و هکذا در طبقه دوم، قرابت برادر و خواهر و جد و جده در درجه اول از طبقه دوم و اولاد برادر و خواهر و جد و پدر در درجه دوم از طبقه دوم خواهد بود و در طبقه سوم، قرابت عمو و دایی و عمه و خاله در درجه اول از طبقه سوم و درجه اولاد آنها در درجه دوم از آن طبقه است.

۱۱-۴-۱۱- قانون مدنی - در اسناد

ماده ۱۲۸۴- سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

ماده ۱۲۸۵- شهادتنامه سند محسوب نمی شود و فقط اعتبار شهادت را خواهد داشت.

ماده ۱۲۸۶- سند بر دو نوع است رسمی و عادی.

ماده ۱۲۸۷- اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی، در حدود صلاحیت آنها و برطبق مقررات قانونی، تنظیم شده باشند "رسمی" است.

ماده ۱۲۸۸- مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.

ماده ۱۲۸۹- غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.

ماده ۱۲۹۰- اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.

ماده ۱۲۹۱- اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته و درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است:

- ۱- اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید.
- ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

ماده ۱۲۹۲- در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

ماده ۱۲۹۳- هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده؛ لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است.

ماده ۱۲۹۴- عدم رعایت مقررات راجع به حق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد، سند را از رسمیت خارج نمی کند.

۱۱-۵- قانون شوراهای حل اختلاف

مبحث اول: مقررات عمومی

ماده ۱- به منظور حل اختلاف و صلح و سازش بین اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی شوراهای حل اختلاف که در این قانون به اختصار شورا نامیده می شود، تحت نظارت قوه قضائیه و با شرایط مقرر در این قانون تشکیل می گردد.

مبحث چهارم: صلاحیت شورا

ماده ۸- در موارد زیر شورا با تراضی طرفین برای صلح و سازش اقدام می نماید:

الف- کلیه امور مدنی و حقوقی

ب- کلیه جرائم قابل گذشت

ج- جنبه خصوصی جرائم غیرقابل گذشت

تبصره- در صورتی که رسیدگی شورا با درخواست یکی از طرفین صورت پذیرد و طرف دیگر تا پایان جلسه اول عدم تمایل خود را برای رسیدگی در شورا اعلام نماید شورا درخواست را بایگانی و طرفین را به مرجع صالح راهنمایی می نماید.

ماده ۹- شورا در موارد زیر رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید:

الف- در جرائم بازدارنده و اقدامات تأمینی و تربیتی و امور خلافی از قبیل تخلفات راهنمایی و رانندگی که مجازات نقدی قانونی آن حداکثر و مجموعاً تا سی میلیون (۳۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و یا سه ماه حبس باشد.

ب- تأمین دلیل

تبصره- شورا مجاز به صدور حکم حبس نمی باشد.

ماده ۱۰- دعاوی زیر قابلیت طرح در شورا را حتی با توافق طرفین ندارد.

الف- اختلاف در اصل نکاح، اصل طلاق، فسخ نکاح، رجوع، نسب

ب- اختلاف در اصل وقفیت، وصیت، تولیت

ج- دعاوی راجع به حجر و ورشکستگی

د- دعاوی راجع به اموال عمومی و دولتی

ه- اموری که به موجب قوانین دیگر در صلاحیت مراجع اختصاصی یا مراجع قضائی غیر دادگستری می باشد.

ماده ۱۱- قاضی شورا در موارد زیر با مشورت اعضاء شورای حل اختلاف رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.

۱- دعاوی مالی در روستا تا بیست میلیون (۲۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و در شهر تا پنجاه میلیون (۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال.

۲- کلیه دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره به جز دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه.

۳- صدور گواهی حصر وراثت، تحریر تزکه، مهر و موم تزکه و رفع آن.

۴- ادعای اعسار از پرداخت محکوم به در صورتی که شورا نسبت به اصل دعوی رسیدگی کرده باشد.

۱۱-۶- قانون مسئولیت مدنی

ماده ۱- هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتی یا به هر حق دیگری که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد.

ماده ۲- در موردی که عمل واردکننده زیان موجب خسارت مادی یا معنوی زیان دیده شده باشد دادگاه پس از رسیدگی و ثبوت امر او را به جبران خسارات مزبور محکوم می نماید

و چنانچه عمل واردکننده زیان موجب یکی از خسارات مزبور باشد دادگاه او را به جبران همان نوع خساراتی که وارد نموده محکوم خواهد نمود.

ماده ۳ - دادگاه میزان و طریقه و کیفیت جبران آن را با توجه به اوضاع و احوال قضیه تعیین خواهد کرد، جبران زیان را به صورت مستمری نمی شود تعیین کرد مگر آن که مدیون تأمین مقتضی برای پرداخت آن بدهد یا آن که قانون آن را تجویز نماید.

ماده ۴ - دادگاه می تواند میزان خسارات را در موارد زیر تخفیف دهد:

۱- هرگاه پس از وقوع خسارت، واردکننده زیان به نحو موثری به زیان دیده کمک و مساعدت کرده باشد.

۲- هرگاه وقوع خسارت ناشی از غفلی بوده که عرفاً قابل اغماض باشد و جبران آن نیز موجب عسرت و تنگدستی واردکننده زیان شود.

۳- وقتی که زیان دیده به نحوی از انحاء موجبات تسهیل ایجاد زیان را فراهم نموده یا به اضافه شدن آن کمک و یا وضعیّت واردکننده زیان را تشدید کرده باشد.

ماده ۵ - اگر در اثر آسیبی که به بدن یا سلامتی کسی وارد شده در بدن او نقصی پیدا شود یا قوه کار زیان دیده کم گردد و یا از بین برود و یا موجب افزایش مخارج زندگانی او بشود واردکننده زیان مسئول جبران کلیّه خسارات مزبور است.

دادگاه جبران زیان را با رعایت اوضاع و احوال قضیه به طریق مستمری و یا پرداخت مبلغی دفعه‌تاً واحد، تعیین می نماید و در مواردی که جبران زیان باید به طریق مستمری به عمل آید تشخیص این که به چه اندازه و تا چه مبلغی می توان از واردکننده زیان تأمین گرفت با دادگاه است.

اگر در موقع صدور حکم تعیین عواقب صدمات بدنی به طور تحقیق ممکن نباشد دادگاه از تاریخ صدور حکم تا دو سال حق تجدید نظر نسبت به حکم خواهد داشت.

ماده ۱۱ - کارمندان دولت و شهرداری و مؤسسات وابسته به آنها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارات وارده می باشند ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسائل ادارات و مؤسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت بر عهده اداره یا مؤسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هرگاه اقداماتی که بر حسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارت نخواهد بود.

ماده ۱۲ - کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند مسئول جبران خساراتی می باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارده شده است مگر این که محرز شود تمام احتیاط هائی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می نموده، به عمل آورده یا این که اگر احتیاط های مزبور را به عمل می آوردند باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدور نمی بوده کارفرما می تواند به وارد کننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.

ماده ۱۳ - کارفرمایان مشمول ماده ۱۲ مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارات وارده از ناحیه آنان به اشخاص ثالث بیمه نمایند.

ماده ۱۴ - در مورد ماده ۱۲ هرگاه چند نفر مجتمعاً زیانی وارد آورند متضامناً مسئول جبران خسارات وارده هستند. در این مورد میزان مسئولیت هریک از آنان با توجه به نحوه مداخله هریک از طرف دادگاه تعیین خواهد شد.

۱۱-۷- قانون تملک آپارتمان ها - مصوب ۱۶ اسفند ۱۳۴۳

ماده ۱ - مالکیت در آپارتمان های مختلف و محل های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است: مالکیت قسمت های اختصاصی و مالکیت قسمت های مشترک.

ماده ۲ - قسمت های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می گیرد به طور کلی قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ - تبصره ۳ - چنانچه چگونگی استقرار حیات ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده کننده یا استفاده کنندگان است.

ماده ۱۰ - هر کس آپارتمانی را خریداری می نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهیم می گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد.

۱۱-۸ - آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ هیئت وزیران

فصل اول - قسمت های اختصاصی

ماده ۱ - قسمت هائی از بنا اختصاصی تلقی می شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

فصل دوم - قسمت های مشترک

ماده ۳ - قسمت هائی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می باشد قسمت های مشترک محسوب می گردد و نمی توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره - گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگاهداری حیوان در قسمت های مشترک ممنوع است.

قسمت های مشترک در ملکیت مشاع تمام شرکاء ملک است، هر چند که در قسمت های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت ها عبور نماید.

ماده ۴ - قسمت های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان ها عبارت است از:

الف: زیر زمین بنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب: تأسیسات قسمت های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رخت شویخانه، تابلوهای برق، کنتورها، تلفن مرکزی، انبار عمومی ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه های فاضلاب، لوله ها از قبیل: (لوله های فاضلاب، آب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش ها، لوله های بخاری) گذرگاه های زباله و محل جمع آوری آن و غیره.

پ - اسکلت ساختمان

تبصره - جدارهای فاصل بین قسمت های اختصاصی مشترک بین آن قسمت ها است مشروط بر این که جزء اسکلت ساختمان نباشد.

ت - درها و پنجره ها، راهروها، پله ها، پاگردها که خارج از قسمت های اختصاصی قرار گرفته اند.

ث - تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین کننده روشنائی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن های اختصاصی، شیرهای آتش نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله های ایمنی.

ج - بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا در آن احداث گردیده است.

ح - نمای خارجی ساختمان.

خ - محوطه ساختمان، باغ ها و پارک ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده باشد.

۹-۱۱- قانون روابط موجر و مستأجر

۱-۹-۱۱- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می شود، در رأس انقضاء مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می باشد مگر آن که مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف دوائر ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز پنجشنبه پانزدهم آبان ماه یکهزار و سیصد و شصت و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۵/۸/۲۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

۱۱-۹-۲- مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص "حق کسب یا پیشه یا تجارت" در تاریخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۵

ماده واحده- در مورد "حق کسب یا پیشه یا تجارت" مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود.

ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب پانزدهم آبان ماه ۱۳۶۵ به قوت خود باقی است.

موضوع "حق کسب یا پیشه یا تجارت" در اجرای بند هشتم اصل یکصد و دهم قانون اساسی در جلسه مورخ بیست و پنجم دی ماه یکهزار و سیصد و شصت و نه مجمع تشخیص مصلحت نظام بررسی و به شرح ماده واحده فوق به تصویب رسید.

۱۱-۹-۳- قانون الحاق یک بند به عنوان بند ج و دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ در تاریخ ۱۳۷۲/۱۱/۲۴

قانون الحاق یک بند به عنوان بند ج و دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲

ماده واحده - بند زیر به عنوان بند ج با دو تبصره به ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ اضافه می گردد:

ج - محل کار پزشکان که تابع قرارداد فیما بین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی است.

تبصره ۱- وصول هر نوع وجهی تحت عنوان سرقفلی در مطب های استیجاری و واگذاری محل مطب به غیر در صورتی که در متن قرارداد بین موجر و مستأجر ذکر نشده باشد ممنوع است.

تبصره ۲ - استفاده از محل های مسکونی در محل هایی که در قرارداد موجر و مستأجر عنوان استفاده از مطب قید نگردیده بدون رضایت مالک ممنوع است.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده (شامل الحاق یک بند و دو تبصره) در جلسه روز یکشنبه بیست و چهارم بهمن ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۲/۱۱/۲۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی اکبر ناطق نوری

۱۱-۹-۴- قانون محلّ مطب پزشکان

ماده واحده - فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف و وابسته در ساختمان های مسکونی و تجاری ملکی و اجاری بلامانع است.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه بیستم دی ماه یک هزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

۱۱-۱۰- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

۱۱-۱۰-۱- مقررات ملی ساختمان - مبحث ۲- نظامات اداری

بند ۲-۴ - اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

بند ۲-۴-۱- کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت

مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند.

بند ۲-۴-۲ - مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

تبصره: شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

بند ۲-۴-۳ - مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

بند ۲-۴-۴ - رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

بند ۲-۴-۵ - مجری موظف است برنامه زمان بندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده

خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

بند ۲-۴-۶- مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی را ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

بند ۲-۴-۷- مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردان‌های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

بند ۲-۴-۸- مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه‌ها استفاده نموده و در صورتی که مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

بند ۲-۴-۹- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی "نقشه‌های چون ساخت" اعم از معماری، سازه‌ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

بند ۲-۴-۱۰ - مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

بند ۲-۴-۱۱ - سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می‌توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هرگونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.

تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذی صلاح رسیده است جبران نماید.

بند ۲-۴-۱۲ - اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانائی طراحی و اجرای پروژه را به صورت توأم دارند، می‌توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند.

بند ۲-۵ - ناظر

بند ۲-۵-۱ - ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته‌های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می‌نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان‌های مشمول ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.

بند ۲-۵-۲ - ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

بند ۲-۵-۳ - ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

الف) پی سازی

ب) اجرای اسکلت

پ) سفت کاری

ت) نازک کاری

ث) پایان کار

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

بند ۲-۵-۴ - ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می گردد. ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادرکننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود.

تبصره ۱- تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام می دهند.

تبصره ۲- دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی استان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

بند ۲-۵-۵ - ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی تواند هیچ گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافی در پروژه گردد.

۱۱-۱۰-۲- مقررات ملی ساختمان - مبحث ۱۲ - فصل یکم تعاریف

بند ۱۲-۱-۳-۱-۱-۱ ایمنی

ایمنی عبارت است از:

الف: مصون و محفوظ بودن، سلامت و بهداشت کلیه کارگران و افرادی که به نحوی در محیط کارگاه با عملیات ساختمانی ارتباط دارند.

ب: مصون و محفوظ بودن، سلامت و بهداشت کلیه افرادی که در مجاورت یا نزدیکی (تا شعاع مؤثر) کارگاه ساختمانی، عبور و مرور، فعالیت یا زندگی می کنند.

ج: حفاظت و مراقبت از ابنیه، خودروها، تأسیسات، تجهیزات و نظایر آن.

د: حفاظت از محیط زیست در داخل و مجاور کارگاه ساختمانی.

بند ۱۲-۱-۳-۶ - مرجع رسمی ساختمان

مرجع رسمی ساختمان مرجعی است که طبق قانون، مسئول صدور پروانه ساختمان و نظارت و کنترل بر امر ساختمان سازی در محدوده مورد عمل خود باشد.

بند ۱۲-۱-۳-۷ - مرجع ذی صلاح

مرجع ذی صلاح مرجعی است که طبق قانون، صلاحیت تدوین، تصویب یا ابلاغ ضوابط و مقررات مشخصی را داشته باشد.

بند ۱۲-۱-۳-۸ - شخص ذی صلاح

شخص ذی صلاح شخصی است که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی یا کاردانی در رشته مربوطه از وزارت مسکن و شهرسازی، یا پروانه مهارت فنی از سازمان آموزش فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی در رشته مربوطه و یا گواهی ویژه تردد و کار با ماشین آلات ساختمانی از راهنمایی و رانندگی باشد.

بند ۱۲-۱-۳-۹ - مهندس ناظر

مهندس ناظر شخصی حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید.

بند ۱۲-۱-۳-۱۰ - مجری

مجری شخصی است حقیقی یا حقوقی که در زمینه اجرای ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و به عنوان پیمانکار کل و مطابق با قراردادهای همسان که با صاحب کار منعقد می نماید، اجرای عملیات ساختمانی

را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

بند ۱۲-۱-۳-۱۱ - صاحب کار

صاحب کار شخصی است حقیقی یا حقوقی که مالک یا قائم مقام قانونی مالک کارگاه ساختمانی بوده و انجام عملیات ساختمانی و مسئولیت ایمنی آن را بر طبق قرارداد کتبی به مجری واگذار می نماید. در صورتی که صاحب کار دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا باشد و خود رأساً عملیات اجرایی را عهده دار شود، مجری نیز محسوب می شود.

بند ۱۲-۱-۳-۱۲ - پیمانکار

پیمانکار شخصی است حقیقی یا حقوقی که اجرای تمام یا قسمتی از عملیات ساختمانی را بر طبق قرارداد کتبی که مابین وی و مجری منعقد شده، عهده دار می شود.

بند ۱۲-۱-۳-۱۳ - خویش فرما

خویش فرما شخصی است ذی صلاح که در کارگاه ساختمانی بدون به کارگیری کارگران دیگر و بر طبق قرارداد کتبی پیمانکاری، مسئولیت انجام تمام یا قسمتی از عملیات ساختمانی را با وسایل و ابزار کار متعلق به خود بر عهده می گیرد. خویش فرما در کارگاه ساختمانی پیمانکار جزء محسوب می شود.

بند ۱۲-۱-۳-۱۴ - کارفرما

کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که یک یا چند نفر کارگر را در کارگاه ساختمانی به حساب خود و با پرداخت مزد به کار می گمارد، اعم از این که پیمانکار، مجری یا صاحب کار باشد.

بند ۱۲-۱-۵ مسئولیت ایمنی

بند ۱۲-۱-۵-۱ - در هر کارگاه ساختمانی مجری موظف است اقدامات لازم به منظور حفظ و تأمین ایمنی را به عمل آورد.

بند ۱۲-۱-۵-۲ - هرگاه یک یا چند کارفرما یا افراد خویش فرما به طور همزمان، در یک کارگاه ساختمانی مشغول به کار باشند، هر کارفرما در محدوده پیمان خود مسئول اجرای مقررات ایمنی و حفاظت کار می باشد. کارفرمایی که به طور همزمان در یک کارگاه ساختمانی مشغول فعالیت هستند، باید در اجرای مقررات مذکور با یکدیگر همکاری نموده و مجری یا پیمانکار اصلی نیز مسئول ایجاد هماهنگی بین آنها می باشد. برقراری بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث از مسئولیت های مجری، کارفرما و مسئولین مربوطه نمی کاهد.

بند ۱۲-۱-۵-۳ - کارفرمایان کارگاه های ساختمانی موظفند از شخص ذی صلاح دارای پروانه اشتغال یا مهارت فنی و یا گواهی ویژه در عملیات ساختمانی استفاده نمایند.

بند ۱۲-۱-۵-۴ - مجری و کارفرمایان کارگاه های ساختمانی موظفند برای تأمین سلامت و بهداشت کارگران در کارگاه ساختمانی، وسایل و تجهیزات لازم را بر اساس مقررات این مبحث تهیه و در اختیار آنها قرار داده، چگونگی کاربرد این وسایل را به کارگران آموخته و در مورد کاربرد وسایل و تجهیزات و رعایت مقررات مذکور نیز نظارت نمایند. کارگران نیز ملزم به استفاده و نگهداری از وسایل مذکور و اجرای دستورالعمل های مربوطه خواهند بود.

بند ۱۲-۱-۵-۵ - در کارگاه ساختمانی بناهای با زیربنای بیش از ۳۰۰۰ مترمربع و یا با ارتفاع بیش از ۱۸ متر از روی پی و یا داشتن حداقل ۲۵ نفر کارگر و همچنین در گودبرداری بیش از ۳ متر از کف گذر، مجری موظف به تعیین مسئول ایمنی و معرفی وی به کارکنان و مهندس ناظر می باشد. تعیین و حضور مسئول ایمنی در کارگاه رافع مسئولیت های قانونی مجری و مسئولین مربوطه نمی باشد.

بند ۱۲-۱-۵-۶ - در صورت احتمال وقوع حادثه، مجری موظف است تا تأمین ایمنی لازم از ادامه عملیات ساختمانی در موضع خطر خودداری نماید. در صورت وقوع حادثه منجر به خسارت، جرح یا فوت، مجری موظف است پس از انجام اقدامات فوری برای رفع خطر، مراتب را حسب مورد به مراجع ذیربط اعلام نماید.

بند ۱۲-۱-۵-۷ - کارفرما نباید به هیچ کارگری اجازه دهد که خارج از ساعت عادی کار، به تنهایی مشغول به کار باشد. در صورت انجام کار در ساعت غیر عادی، باید روشنایی کافی و امکان برقراری ارتباط و نیز تمام خدمات مورد نیاز کارگران فراهم شود.

بند ۱۲-۱-۵-۸ - مهندس ناظر نیز موظف به نظارت بر عملیات ساختمانی موضوع بند ۱۲-۱-۳-۲ می باشد.^۱ هرگاه مهندس ناظر در ارتباط با عملیات ساختمانی، مواردی را خلاف این مبحث مشاهده نماید، باید ضمن تذکر کتبی به مجری، مراتب را به مرجع رسمی ساختمان اعلام نماید.

بند ۱۲-۱-۵-۹ - شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و همچنین سازمان نظام مهندسی ساختمان موظف به نظارت بر عملکرد مجری و مهندس ناظر می باشند. در صورت بروز تخلف باید مراتب به شورای انتظامی نظام مهندسی ساختمان گزارش گردد.

۱. مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۱-۳-۲ عملیات ساختمانی

عملیات ساختمانی عبارت است از:

تخریب، گودبرداری، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت بنا، خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی.

بند ۱۲-۲ - ایمنی

بند ۱۲-۲-۱ - کلیات

بند ۱۲-۲-۱-۱ کارگاه ساختمانی باید به طور مطمئن و ایمن محصور و از ورود افراد متفرقه و غیر مسئول به داخل آن جلوگیری به عمل آید. همچنین در اطراف کارگاه ساختمانی نصب تابلوها و علائم هشدار دهنده، که در شب و روز قابل رؤیت باشد، ضروری است.

بند ۱۲-۲-۲ - ایمنی عابران و مجاوران کارگاه ساختمانی

بند ۱۲-۲-۲-۱ - مسدود یا محدود نمودن پیاده روها و سایر معابر و فضاهای عمومی، برای انبار کردن مصالح یا انجام عملیات ساختمانی با رعایت مفاد بندهای ۱۲-۱-۴ و ۱۲-۱-۴-۲ و موارد زیر امکان پذیر می باشد:

الف: وسایل، تجهیزات و مصالح ساختمانی باید در جایی قرار داده شوند که

۱. مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۱-۴ - اجازه های مخصوص (مجوزهای خاص) و اقدامات قبل از اجرا

بند ۱۲-۱-۴-۱ - قبل از شروع عملیات ساختمانی اقدامات زیر بایستی توسط مجری انجام شود:

الف: کلیه پروانه ها و مجوزهای لازم به منظور اجرای عملیات ساختمانی، انبار کردن مصالح در پیاده روها، خیابان ها و سایر فضاهای عمومی، استفاده از تسهیلات عمومی، تخلیه مصالح و کار در شب از مراجع ذی ربط اخذ شود. مسدود یا محدود نمودن پیاده روها و معابر عمومی با رعایت بند ۱۲-۲-۱ مجاز خواهد بود.

ب: طرح تجهیز کارگاه، نحوه حفاظت از درختان داخل و مجاور کارگاه و همچنین پلان و عمق گودبرداری و نحوه حفاظت و پایداری دیواره های گود به تأیید مرجع رسمی ساختمان رسیده و یک نسخه از آن جهت نظارت در اختیار ناظر قرار گیرد.

ج: نقشه های اجرایی بررسی و در صورت مشاهده اشکال نظرات پیشنهادی برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام شود.

د: برنامه زمان بندی کارهای اجرایی کتباً به اطلاع مهندس ناظر برسد.

ه: بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث کارگاه برقرار گردد.

بند ۱۲-۱-۴-۲ - مجری موظف است کلیه نقشه ها و مشخصات فنی (از نظر ایستایی) راهروهای سرپوشیده، گذرگاه ماشین آلات، جرقیل ها، بالابر ها، شمع ها و سپرها، پایه های پل ها، حصارها، حفاظ ها و دست اندازها و وسایل و تجهیزاتی از این قبیل را قبل از ساخت، نصب و به کارگیری به تأیید شخص ذی صلاح دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی (در حدود صلاحیت مربوطه) برساند و یک نسخه از آن را جهت نظارت در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

حوادثی برای عابران، خودروها، تأسیسات عمومی، ساختمان‌ها، ابنیه و درختان مجاور به وجود نیاورند. مصالح و وسایل فوق شب‌ها نیز باید به وسیله علائم درخشان و چراغ‌های قرمز احتیاط مشخص شوند.

ب: در مواردی که نیاز به تخلیه مصالح ساختمانی در معابر عمومی یا مجاور آن باشد، باید مراقبت کافی به منظور جلوگیری از لغزش، فرو ریختن یا ریزش احتمالی آنها به عمل آید.

ج: در مواردی که پایه‌های داربست (موضوع فصل ۱۲-۷) در معابر عمومی قرار گیرد، باید با استفاده از وسایل مؤثر از جا به جا شدن و حرکت پایه‌های آن جلوگیری شود.

بند ۱۲-۲-۲-۲ - هنگامی که بر اثر انجام عملیات ساختمانی خطری متوجه رفت و آمد عابران و یا خودروها باشد، باید با رعایت مفاد بند ۱۲-۲-۲-۱ و با کسب نظر از مراجع ذیربط یک یا چند مورد از موارد زیر به کار گرفته شود:

الف: گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم اعلام خطر در فاصله مناسب

ب: قرار دادن نرده‌های حفاظتی متحرک در فاصله مناسب از محوطه خطر و نصب چراغ‌های چشمک زن یا سایر علائم هشدار دهنده

ج: نصب علائم آگاهی دهنده و وسایل کنترل مسیر در فاصله مناسب

د: روشنایی محوطه خطر در تمام طول شب

بند ۱۲-۲-۲-۳ - در موارد زیر در تمام طول و عرض مجاور بنا، احداث راهروی سرپوشیده موقت در راه عبور عمومی با رعایت مفاد بخش ۱۲-۵-۳ الزامی است:

الف: در صورتی که فاصله بنای در دست تخریب از معابر عمومی کمتر از ۴۰ درصد ارتفاع آن باشد.

ب: در صورتی که فاصله بنای در دست احداث یا تعمیر و بازسازی از معابر عمومی کمتر از ۲۵ درصد ارتفاع آن باشد.

بند ۱۲-۲-۲-۴ - در صورتی که راه عبور عمومی محدود یا مسدود شده باشد، باید راه عبور موقت در محل مناسبی که به تأیید مراجع ذیربط برسد، ایجاد گردد.

بند ۱۲-۲-۲-۵ - بر روی محل های حفاری که در معابر عمومی برای استفاده از تسهیلات عمومی یا نصب انشعابات مربوط صورت می گیرد، باید یک پل موقت عبور عابر پیاده با مقاومت و ایستایی لازم با عرض حداقل ۱٫۵ متر یا عرض پیاده رو و با نرده حفاظتی مناسب ایجاد شود. در صورتی که حفاری در خیابان صورت گرفته باشد، باید موقتاً پلی با مقاومت کافی و با عرض مناسب که به تأیید مرجع رسمی ساختمان می رسد، برای عبور خودروها ایجاد شود.

بند ۱۲-۲-۲-۶ - بیرون زدگی هریک از اجزاء سازه های موقت از قبیل حصار حفاظتی موقت کارگاه، سرپوش حفاظتی، داربست و... از محدوده بنای در دست ساخت ممنوع است مگر با رعایت مفاد بندهای ۱۲-۲-۲-۱ و ۱۲-۲-۲-۲ و شرایط زیر:

الف- فاصله عمودی بیرون زدگی از روی سطح پیاده رو نباید کمتر از ۲۵۰ سانتی متر و از روی سطح سواره رو کمتر از ۴۵۰ سانتی متر باشد.

ب- درب ها و پنجره ها نباید از داخل کارگاه به سمت گذر عمومی باز شوند.

بند ۱۲-۲-۳ - جلوگیری از سقوط افراد

بند ۱۲-۲-۳-۱ - قسمت های مختلف کارگاه ساختمانی و محوطه اطراف آن از قبیل پلکان ها، سطوح شیبدار، دهانه های باز در کف طبقات، چاه های آسانسور، اطراف سقف ها و دیوارهای باز و نیمه تمام طبقات، محل های عبور لوله های عمودی تأسیسات، چاه های در دست حفاری آب و فاضلاب، کانال ها، اطراف گودبرداری ها، گودال ها، حوض ها، استخرها و غیره، که احتمال خطر سقوط افراد را در بر دارد، باید تا زمان پوشیده شدن و محصور شدن نهایی یا نصب حفاظ ها و نرده های دائم و اصلی، با رعایت مفاد بخش های ۱۲-۵-۱ و ۱۲-۵-۵ به وسیله پوشش ها یا نرده های حفاظتی محکم و مناسب و حسب مورد با استفاده از شبرنگ ها، چراغ ها و تابلوهای هشداردهنده مناسب و قابل رؤیت در طول روز و شب، به طور موقت حفاظت گردند.

۱. مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۵-۱ نرده حفاظتی موقت در کارگاه ساختمانی

۱۲-۵-۱ نرده حفاظتی موقت حفاظی است قائم که باید برای جلوگیری از سقوط افراد در موارد مندرج در بند ۱۲-۲-۳-۱ که ارتفاع سقوط بیش از ۱۲۰ سانتیمتر باشد نصب گردد.

الف: ارتفاع نرده حفاظتی موقت از کف طبقه یا سکوی کار نباید از ۹۰ سانتیمتر کمتر و از ۱۱۰ سانتیمتر بیشتر باشد. همچنین ارتفاع نرده حفاظتی موقت راه پله و سطوح شیبدار نباید از ۷۵ سانتیمتر کمتر و از ۸۵ سانتیمتر بیشتر باشد.

ب: نرده حفاظتی باید در فواصل حداکثر ۲ متر، دارای پایه های عمودی بوده و ساختمان و اجزای آن دارای چنان مقاومتی باشد که بتواند در مقابل حداقل صد کیلوگرم نیرو بر مترمربع و ضربه وارده در تمام جهات مقاومت نماید. به علاوه نرده باید مقاومت لازم را برای مواقعی که در معرض برخورد با وسایل نقلیه و سایر وسایل متحرک قرار می گیرد، داشته باشد. ج: در اجزای نرده حفاظتی نیایستی قسمت های تیز و برنده وجود داشته باشد.

۲. مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۵-۵ پوشش موقت فضاهای باز

۱۲-۵-۵-۱ کلیه پرتگاهها و دهانه های باز در قسمت های مختلف کارگاه ساختمانی و محوطه آن که احتمال خطر سقوط افراد را در بر دارند، باید تا زمان محصور شدن یا پوشیده شدن نهایی و یا نصب حفاظ ها، پوشش ها و نرده های دائمی و اصلی، به وسیله نرده ها یا پوشش های موقت به طور محکم و مناسب حفاظت گردند.

۱۲-۵-۵-۲ پوشش حفاظتی موقت باید دارای شرایط زیر باشد:

الف: در مورد دهانه های باز با ابعاد کمتر از ۴۵ سانتیمتر، تخته های چوبی با ضخامت حداقل ۲٫۵ سانتیمتر.

ب: در مورد دهانه های باز با ابعاد بیشتر از ۴۵ سانتیمتر تا ۲۵۰ سانتیمتر، تخته های چوبی با ضخامت حداقل ۵ سانتیمتر.

۱۲-۵-۵-۳ برای جلوگیری از ریزش مصالح و ابزار و همچنین حفظ محیط زیست باید جداره خارجی ساختمان در دست احداث با استفاده از پرده های برزنتی یا پلاستیکی مقاوم پوشانده شود.

در کلیه موارد فوق، چنانچه احتمال سقوط و ریزش ابزار کار یا مصالح ساختمانی وجود داشته باشد، باید موقتاً نسبت به نصب پاخورهای مناسب طبق شرایط مندرج در بخش ۱۲-۵-۲ اقدام گردد.^۱

بند ۱۲-۲-۳-۲ - بارگذاری بیش از حد ایمنی بر روی هرگونه اسکلت، چوب بست، حفاظ، نرده، پوشش های موقتی، سرپوش دهانه ها و گذرگاه ها و نظایر آن مجاز نیست.

بند ۱۲-۲-۳-۳ - برای جلوگیری از بروز خطرهایی که نمی توان به طرق دیگر ایمنی را تضمین نمود و همچنین برای جلوگیری از ورود افراد متفرقه به محوطه محصور شده یا منطقه خطر و نیز برای حفظ علائم نصب شده، باید مراقب یا مراقبینی در تمام طول روز و شب به کار گمارده شوند. به علاوه کارگاه ساختمانی یا قسمت های ساخته شده آن، در شرایطی که خطری ایمنی را تهدید کند، نباید به حال خود رها شود.

بند ۱۲-۲-۳-۴ - جابجایی و حمل و نقل مصالح ساختمانی از قبیل تیرآهن و چوب و همچنین ضایعات ساختمانی باید با رعایت مفاد بند ۱۲-۳-۶-۴ صورت گیرد.^۲

بند ۱۲-۵-۳ - راهرو سرپوشیده موقت

بند ۱۲-۵-۳-۱ - راهرو سرپوشیده موقت سازه ای است حفاظتی که به صورت موقت در پیاده روها یا سایر معابر عمومی برای جلوگیری از خطرهای ناشی از پرتاب شدن مصالح، وسایل و تجهیزات ساختمانی ایجاد می شود.

۱. مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۵-۲ پاخورهای چوبی
۱۲-۵-۲-۱ پاخور چوبی حفاظی است قرنیز مانند که باید در طرف باز سکوها یا کار و سایر موارد مندرج در بند ۱۲-۳-۱ جهت جلوگیری از لغزش و ریزش ابزار کار و مصالح ساختمانی نصب گردد. پاخورها باید از چوب مناسب به ضخامت حداقل ۵ سانتیمتر و به ارتفاع ۱۵ سانتیمتر باشند. در صورت استفاده از ورق فلزی لبه های آن نباید تیز و برنده باشد.

۲. مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، بند ۱۲-۳-۶-۴ بارگیری بیش از ظرفیت مجاز وسایل موتوری یاد شده ممنوع است. کلیه بارها باید با وسایل ضروری از قبیل زنجیر، کابل، طناب، توری، چادر برزنت و نظایر آن محکم به بدنه وسیله نقلیه بسته شود، تا مانع از سقوط و ریزش احتمالی آنها گردد و نیز با نصب علائم هشدار دهنده و آگاه کننده نظیر چراغ چشمک زن یا پرچم قرمز از بروز هرگونه حادثه جلوگیری شود.

الف: ارتفاع راهروی سرپوشیده نباید کمتر از ۲٫۵ متر و عرض آن نیز نباید کمتر از ۱٫۵ متر باشد مگر آن که عرض پیاده روی موجود کمتر از آن باشد که در این صورت، هم عرض پیاده رو خواهد بود.

ب: راهرو باید فاقد هرگونه مانع بوده و دارای نور کافی در تمام اوقات باشد.

ج: سقف راهرو باید توانایی تحمل هرگونه ریزش و سقوط احتمالی مصالح ساختمانی با حداقل مقاومت ۷۰۰ کیلوگرم بر مترمربع را داشته باشد. به علاوه سایر قسمت های آن نیز باید تحمل بار مذکور و نیروی وارده را داشته باشد.

د: لبه های بیرونی سقف راهرو باید دارای دیواره شیب داری از چوب یا شبکه فلزی مقاوم به ارتفاع حداقل یک متر باشد. زاویه این حفاظ را نسبت به سقف می توان حداکثر ۴۵ درجه به طرف خارج اختیار کرد.

هـ: در صورت استفاده از تخته چوبی در سقف راهرو باید ضخامت آنها حداقل ۵ سانتی متر بوده و به ترتیبی در کنار هم قرار گرفته باشند که از ریزش مصالح ساختمانی به داخل راهرو جلوگیری به عمل آید. به کار بردن مصالح غیر مقاوم مانند توری سیمی، گونی و از این قبیل ممنوع می باشد. در هر صورت باید تدابیری اتخاذ شود تا از ریزش هرگونه مواد و مصالح، آب و ضایعات از سقف و دیواره بیرونی راهروی سرپوشیده جلوگیری به عمل آید.

و: اطراف راهروی سرپوشیده موقت که در مجاورت کارگاه ساختمانی قرار دارد، باید دارای حفاظ یا نرده ای به ارتفاع لازم مطابق مشخصات و ویژگی های مذکور در بخش ۱۲-۵-۱ باشد.

بند ۱۲-۵-۴ - سرپوش حفاظتی

بند ۱۲-۵-۴-۱ - سرپوش حفاظتی، پوششی است حفاظتی، از قبیل توری فلزی یا تخته چوبی که برای جلوگیری از آسیب ناشی از اثر سقوط اشیاء در دیواره اطراف ساختمان در حال احداث نصب می شود. سرپوش حفاظتی باید چنان طراحی و ساخته شود که در مقابل نیروهای وارده مقاوم بوده و در اثر ریزش مصالح یا ابزار بر روی آن خطری متوجه افراد، تجهیزات و مستحذاتی که در زیر آن قرار دارند نگردد.

بند ۱۲-۶-۲ - دستگاه ها و وسایل موتوری بالابر

بند ۱۲-۶-۲-۱۴ - از روی معابر و فضاهای عمومی مجاور کارگاه ساختمانی نباید هیچ باری به وسیله دستگاه های بالابر عبور داده شود و چنانچه انجام این کار اجتناب ناپذیر باشد، باید با رعایت مفاد بند ۱۲-۲-۲-۱ این معابر و فضاها با استفاده از وسایل مناسب محصور، محدود و یا مسدود گردیده و همچنین علائم هشدار دهنده مؤثر از قبیل تابلوها، پرچم های مخصوص یا چراغ های چشمک زن به کار برده شود.

۱۱-۱۱ - قانون شهرداری

۱۱-۱۱-۱ - ماده ۵۵ قانون شهرداری

وظایف شهرداری به شرح ذیل است:

بند ۱۴ - اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه ها و اماکن عمومی و دالان های عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه ها و چاله های

واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیا در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان‌ها و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد. (اصلاحی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)

تبصره - در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمت‌های مندرج در ماده فوق، شهرداری پس از کسب نظر مامور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود شهرداری رأساً با مراقبت مامورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد.

مقررات فوق شامل کلیه امکن عمومی مانند سینماها - گرمابه‌ها - مهمانخانه‌ها - دکانین - قهوه‌خانه‌ها - کافه رستوران‌ها - پاساژها و امثال آن که محل رفت و آمد مراجعه عمومی است نیز می‌باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)

بند ۲۴ - صدور پروانه برای ساختمان‌هایی که در شهر می‌شود.

تبصره - شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده، مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی، نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید، در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم می‌نماید.

این تصمیم وسیله مأمورین شهرداری اجرا می شود و کسی که عالماً از محلّ مزبور پس از تعطیل برای کسب یا پیشه یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنجهزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محلّ کسب نیز مجدداً تعطیل می شود.

دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

۱۱-۱۱-۲- ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن، باید قبل از هرگونه اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، به وسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری کند.

۱۱-۱۱-۳- تبصره ۷ ماده ۱۰۰

مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار، مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند.

هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف

است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود، می تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تذکر مؤلف: استنباط برخی از دادگاه ها درباره ی "نظارت مستمر" و برابر دانستن آن با "مسئولیت مهندس ناظر مقیم کارگاه"، با نحوه ی عملکرد شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی و ارجاع نظارت بر چندین هزار مترمربع ساختمان در یک سال برای یک مهندس و در مکان های مختلف شهری که امکان حضور همزمان در آن کارگاه ها برای مهندس ناظر وجود ندارد، به طور آشکاری در تناقض می باشد.

از مجموعه ی قوانین و مقررات چنین بر می آید که " نظارت مستمر " به مفهوم آن چنان نظارتی است که مهندس ناظر از نحوه ی پیشرفت کار و مراحل اجرایی به طور مستمر و دقیق اطلاع کافی داشته باشد و نظارت خود را بر آن اعمال نماید و لزوماً به معنی حضور مستمر در کارگاه نمی باشد.

۱۱-۴- ماده اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

ماده واحده - ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه ها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف ۳ ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

کمیسیون ماده ۵ حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می نماید.

تبصره ۱- رعایت حدّ نصاب های تفکیک و ضوابط و مقرّرات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوّب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدّ نصاب ها، ضوابط، آئین نامه ها و دستورالعمل ها مرتبط با قوانین از جمله ذیل، در تهیّه و تأیید کلیّه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداری ها الزامی است:

- موادّ ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوّب سال ۱۳۶۶.

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوّب سال ۱۳۸۱.

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوّب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوّب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن.

- ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن.

تبصره ۲- درمورد اراضی دولتی، مطابق تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوّب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد ۲۵٪ و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد ۲۵٪ از باقیمانده

اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴ - کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵ - هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۲/۷ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۱۱-۱۲- قانون کار

ماده ۲ قانون کار: کارگر از لحاظ این قانون کسی است که به هر عنوان در مقابل دریافت حق السعی اعم از مزد، سهم سود و سایر مزایا به درخواست کارفرما کار می کند.

ماده ۳ قانون کار: کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که کارگر به درخواست و به حساب او در مقابل دریافت حق السعی کار می کند.

ماده ۴ قانون کار: کارگاه محلی است که کارگر به درخواست کارفرما یا نماینده او در آنجا کار می کند از قبیل مؤسسات صنعتی، کشاورزی، معدنی، ساختمانی، ترابری، مسافربری، خدماتی، تجاری، تولیدی، اماکن عمومی و امثال آنها.

ماده ۸۵ قانون کار - برای صیانت نیروی انسانی و منابع مادر کشور، رعایت دستورالعمل هائی که از طریق شورای عالی حفاظت فنی (جهت تأمین حفاظت فنی) و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی (جهت جلوگیری از بیماری های حرفه ای و تأمین بهداشت کار و کارگر و محیط کار) تدوین می شود، برای کلیه کارگاه ها، کارفرمایان، کارگران و کارآموزان الزامی است.

تبصره - کارگاه های خانوادگی نیز مشمول مقررات این فصل بوده و مکلف به رعایت اصول فنی و بهداشت کار می باشند.

ماده ۹۱ قانون کار: کارفرمایان و مسئولان کلیه واحدهای موضوع ماده ۸۵ این قانون مکلفند بر اساس مصوبات شورای عالی حفاظت فنی برای تأمین حفاظت و سلامت و بهداشت کارگران در محیط کار، وسایل و امکانات لازم را تهیه و در اختیار آنان قرار داده و چگونگی کاربرد وسایل فوق الذکر را به آنان بیاموزند و درخصوص رعایت مقررات حفاظتی و بهداشتی نظارت نمایند. افراد مذکور نیز ملزم به استفاده و نگهداری از وسایل حفاظتی و بهداشتی فردی و اجرای دستورالعمل های مربوطه کارگاه می باشند.

ماده ۹۵ قانون کار: مسئولیت اجرای مقررات و ضوابط فنی و بهداشت کار برعهده کارفرما یا مسئولین واحدهای موضوع ذکر شده در ماده ۸۵ این قانون خواهد بود. هرگاه بر اثر عدم رعایت مقررات مذکور از سوی کارفرما یا مسئولین واحد، حادثه‌ای رخ دهد، شخص کارفرما یا مسئول مذکور از نظر کیفری و حقوقی و نیز مجازات‌های مندرج در این قانون، مسئول است.

۱۱-۱۳- آیین نامه‌ی حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی مصوب ۱۳۸۱ - وزارت کار و امور اجتماعی

۱۱-۱۳-۱- تعاریف

ج - صاحب کار در کارگاه ساختمانی

صاحب کار شخصی است حقیقی یا حقوقی که مالک یا قائم مقام قانونی مالک کارگاه ساختمانی بوده و انجام یک یا چند نوع از عملیات ساختمانی را به یک یا چند پیمانکار محول می نماید و یا خود رأساً یک یا تعدادی کارگر را در کارگاه ساختمانی متعلق به خود، بر طبق قانون کار به کاری گمارده که در حالت دوم کارفرما محسوب می شود.

د - تعریف کارفرما در کارگاه ساختمانی

کارفرما در کارگاه ساختمانی شخصی است حقیقی یا حقوقی که یک یا تعدادی کارگر را در کارگاه ساختمانی بر طبق مقررات قانون کار و به حساب خود به کار می گمارد اعم از این که پیمانکار اصلی، پیمانکار جزء و یا صاحب کار باشد.

ه - تعریف مهندس ناظر

مهندس ناظر شخصی است حقیقی یا حقوقی که بر طبق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت مسکن و شهرسازی است و در حدود صلاحیت خود، مسئولیت نظارت بر تمام یا قسمتی از عملیات ساختمانی را بر عهده می گیرد.

و- تعریف حادثه ناشی از کار

حادثه ناشی از کار به استناد ماده ۶۰ قانون تامین اجتماعی حادثه‌ای است که در حین انجام وظیفه و به سبب آن برای کارگر اتفاق می افتد و موجب صدماتی بر جسم و روان وی می گردد. حوادثی که برای کارگر در حین اقدام به منظور نجات سایر افراد حادثه دیده در کارگاه و مساعدت به آنان روی می دهد نیز حادثه ناشی از کار محسوب می گردد.

ز- تعریف شخص ذی صلاح

شخص ذی صلاح از لحاظ این آئین نامه شخصی است که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی یا کاردانی از وزارت مسکن و شهرسازی و یا پروانه مهارت فنی از سازمان آموزش فنی و حرفه ای از وزارت کار و امور اجتماعی در رشته مربوطه باشد.

۱۱-۱۳-۲- مسئولیت ها

ماده ۳ - مسئولیت اجرای مقررات این آئین نامه بر اساس مواد ۹۱ و ۹۵ قانون کار بر عهده کارفرما است.

ماده ۴ - هرگاه صاحب کار اجرای کلیه عملیات ساختمانی از ابتدا تا پایان کار را کلاً به یک پیمانکار محول نماید، پیمانکار مسئول اجرای مقررات این آئین نامه در کارگاه خواهد بود.

ماده ۵ - هرگاه صاحب کار اجرای قسمت های مختلف عملیات ساختمانی خود را به پیمانکاران مختلف محول نماید، هر پیمانکار در محدوده پیمان خود، مسئول اجرای مقررات این آئین نامه خواهد بود و پیمانکارانی که به طور همزمان در یک کارگاه ساختمانی مشغول فعالیت هستند، باید در اجرای مقررات مذکور با یکدیگر همکاری نمایند و صاحب کار مسئولیت ایجاد هماهنگی بین آنها خواهد بود.

ماده ۶ - هرگاه پیمانکار اصلی اجرای قسمت های مختلف عملیات ساختمانی را به پیمانکار یا پیمانکاران دیگر محول نماید، هر پیمانکار جزء در محدوده پیمان خود مسئول اجرای مقررات این آئین نامه بوده و پیمانکار اصلی مسئول نظارت و ایجاد هماهنگی بین آنها خواهد بود.

ماده ۷ - هرگاه مهندس ناظر در ارتباط با نحوه اجرای عملیات ساختمانی ایراداتی مشاهده نمایند که احتمال خطر وقوع حادثه را در بر داشته باشد، باید فوراً مراتب را همراه با راهنمایی ها و دستورالعمل های لازم، کتباً به کارفرما یا کارفرمایان مربوطه اطلاع داده و رونوشت آن را به واحد کار و امور اجتماعی محل و مرجع صدور پروانه ساختمان تسلیم نمایند. کارفرما موظف است فوراً کار را در تمام یا قسمتی از کارگاه که مورد ایراد و اعلام خطر واقع شده متوقف و کارگران را از محل خطر دور و اقدامات مقتضی درمورد خطر به عمل آورد.

۱۱-۱۴- قانون تأمین اجتماعی

۱۱-۱۴-۱- حادثه

ماده ۲ قانون تأمین اجتماعی - بند ۸ - حادثه از لحاظ این قانون اتفاقی است پیش بینی نشده که تحت تأثیر عامل یا عوامل خارجی در اثر عمل یا اتفاق ناگهانی رخ می دهد و موجب صدماتی بر جسم یا روان بیمه شده می گردد.

۱۱-۱۴-۲- حوادث ناشی از کار

ماده ۶۰ قانون تأمین اجتماعی - حوادث ناشی از کار حوادثی هستند که در حین انجام وظیفه و به سبب آن برای بیمه شده اتفاق می افتند. مقصود از حین انجام وظیفه، تمام اوقاتی است که بیمه شده در کارگاه یا مؤسسات وابسته یا ساختمان ها و محوطه آن

مشغول به کار باشد. اوقات مراجعه به درمانگاه یا بیمارستان و یا برای معالجات درمانی و توانبخشی و اوقات رفت و برگشت بیمه شده از منزل به کارگاه جزء اوقات انجام وظیفه محسوب می گردند، مشروط بر این که حادثه در زمان عادی رفت و برگشت به کارگاه اتفاق افتاده باشد. حوادثی که برای بیمه شده حین اقدام برای نجات دیگر بیمه شدگان و مساعدت به آنان اتفاق می افتد، حادثه ناشی از کار محسوب می شود.

۱۱-۱۵- لایحه ی قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک

مصوب ۲۷ آذر ۱۳۵۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

روزنامه رسمی شماره ۱۰۱۷۷ مورخ ۱۳۵۸/۱۱/۹

ماده واحده - در دعاوی راجع به رفع تجاوز و قلع ابنیه و مستحذات غیر مجاز در املاک مجاور هر گاه محرز شود که طرف دعوی یا ایادی قبلی او قصد تجاوز نداشته و در اثر اشتباه در محاسبه ابعاد یا تشخیص موقع طبیعی ملک یا پیاده کردن نقشه ثبتی یا به علل دیگری که ایجادکننده بنا یا مستحذات از آن بی اطلاع بوده تجاوز واقع شده و میزان ضرر مالک هم با مقایسه با خساراتی که از خلع ید و قلع بنا و مستحذات متوجه طرف می شود به نظر دادگاه نسبتاً جزئی باشد در صورتی که طرف دعوی قیمت اراضی مورد تجاوز را طبق نظر کارشناس منتخب دادگاه تودیع نماید دادگاه حکم به پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارده و اصلاح اسناد مالکیت طرفین دعوی می دهد و در غیر این صورت حکم به خلع ید و قلع بنا و مستحذات غیر مجاز داده خواهد شد.

تبصره ۱ - منظور از قیمت اراضی در این ماده بالاترین قیمت آن از تاریخ تجاوز تا تاریخ صدور حکم خواهد بود.

تبصره ۲ - در صورتی که تجاوز به اراضی مجاور موجب کسر قیمت باقیمانده آن نیز بشود در احتساب ضرر مالک اراضی، منظور خواهد شد.

تبصره ۳ - مقررات این قانون نسبت به دعاوی مطروحه‌ای که تا تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به حکم قطعی منتهی نشده لازم‌الرعايه است و هرگاه حکم قطعی صادر شده و اجراء نشده باشد ذینفع می‌تواند با استناد به این قانون ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تقاضای اعاده دادرسی نماید.

۱۱-۱۶- لایحه‌ی قانونی خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب

ماده ۵ - ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

تبصره ۱ - در مواردی که ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تبصره ۳ - چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم "دستگاه اجرایی" محل کسب و پیشه بوده باشد.

۱۱-۱۷- قانون نحوه ی تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها - تاریخ ۱۳۷۰/۹/۶

ماده واحده - در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداریها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.

تبصره ۷ - از تاریخ تصویب و لازم الاجرا شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ "لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت" مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می باشد در مورد شهرداری ها لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و هفت تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و هشتم آبان ماه یک هزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰/۹/۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی

۱۱-۱۸- قوانین ثبت اسناد و املاک - مواد ۱۴۷ و ۱۴۸

قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵،۴،۳۱ و الحاق موادی به آن

ماده ۱- ماده ۱۴۷ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۱۴۷- برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین هایی ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغات اعم

از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:

۱- در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

۲- هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر این که مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۳- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به آن گونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

۴- اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

۵- چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود.

۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موکل به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

۷- بند ۷ طبق الحاقی سال ۱۳۷۶ اضافه شد.

ماده ۲ - ماده ۱۴۸ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۱۴۸ - در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود. اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله

ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می باشند در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱ - هیأت ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رای خود را صادر نمایند.

تبصره ۲ - در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متوالی مخصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقف نامه و در صورتی که متوالی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف رعایت مفاد وقف نامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رای صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳ - تبصره ۳ طبق اصلاحی مصوب سال ۱۳۷۶ تغییر یافت.

تبصره ۴ - چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با در خواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می شود.

تبصره ۵ - اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ - در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می‌بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری بنام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷ - رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸ - چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتباهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

ماده ۳ - ماده ۳ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۳ - هرگاه تعداد متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند به سازمان ثبت اجازه داده می‌شود که با دریافت هزینه کارشناسی مناسب و انتخاب هیأتی از کارشناسان و خبرگان ثبتی حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک برداشت و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید.

نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد اجرایی مطابق آئین‌نامه این قانون خواهد بود.

تبصره - در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن نخواهد بود.

ماده ۴ - ماده زیر به عنوان ماده ۶ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۶ - از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت و هزینه های مربوط به هیأت ها و کارشناسی معادل ۵۰ در هزار بر مبنای ارزش منطقه ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می شود.

تبصره - چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات به حساب مربوطه واریز می گردد.

ماده ۵ - ماده زیر به عنوان ماده ۷ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۷ - نسبت به درخواست هایی که طبق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد یک و دو قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد و نیاز به تجدید تقاضا ندارد.

تبصره ۱ - در مورد تقاضاهایی که قبلاً تسلیم شده و به علت عدم حضور متقاضی یا مالک رأی منفی صادر شده است در صورت وصول تقاضای مجدد مطابق مقررات این قانون قابل رسیدگی است.

تبصره ۲ - ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع مردم برسانند که ظرف مدت یک سال در خواست خود را به ضمیمه رونوشت مُصدّق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند.

تبصره ۳ - کلیه درخواست های واصله به ترتیب وصول در دفتر اداره ثبت می گردد به علاوه ادارات ثبت مکلفند مراتب را در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد شد ثبت نموده و یکی از دو دفتر را به اداره کل امور املاک سازمان ثبت ارسال نمایند.

ماده ۶ - ماده زیر به عنوان ماده ۸ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۸ - ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت ها، چگونگی انتخاب کارشناس یا خبره ثبتی و تعیین هزینه های هیأت ها و کارشناسان و هزینه آنها و موارد دیگر اجرایی این قانون مطابق آئین نامه ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

ماده ۷ - ماده زیر به عنوان ماده ۹ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۹ - در صورت امتناع اولیاء صغار شهدا نسبت به انجام عملیات ثبتی، نماینده ولی فقیه در بنیاد شهید انقلاب اسلامی می تواند پس از احراز امتناع و غیبه صغار ۴۵ روز پس از انقضاء مدت مقرر در قانون نسبت به انجام عملیات ثبتی به قائم مقامی از ولی قهری و قیم صغار اقدام به انجام تمهیدات لازم و ثبت نماید.

ماده ۸ - ماده زیر به عنوان ماده ۱۰ به قانون مزبور الحاق می گردد:

ماده ۱۰ - اولویت رسیدگی به تقاضاهای رسیده در هیأت های رسیدگی به ترتیب با صغار و خانواده های شهدا، مفقودین، آزادگان و جانبازان انقلاب اسلامی خواهد بود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و سیزده تبصره در جلسه علنی روز پنجشنبه مورخ بیست و یکم شهریور ماه یک هزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی

قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۱ - متن زیر به عنوان بند ۷ به ماده ۱۴۷ اصلاحی موضوع ماده ۱ قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن - مصوب ۱۳۷۰ - اضافه می شود:

بند ۷ - در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغ ها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی - حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی - باشد و با رعایت مقررات تبصره ۱ ماده ۴ قانون "حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت - مصوب ۱۳۵۲ -" مشمول این قانون نخواهد بود."

ماده ۲ - تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی موضوع ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن - مصوب ۱۳۷۰ - به شرح زیر اصلاح می شود:

تبصره ۳ - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آنها در اراضی دولت یا شهرداریها ایجاد شده باشد هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع، به شرح زیر رأی به انتقال ملک صادر می نماید:

الف - در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنانچه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت ۲۵۰ مترمربع زمین به قیمت تمام شده و نسبت به مازاد ۲۵۰ مترمربع تا سقف ۱۰۰۰ مترمربع به قیمت عادلانه روز.

ب - تمامی مستحقات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.

ج - هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.

د - تصرفات مازاد ۱۰۰۰ مترمربع در صورتی که دارای تأسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادله روز و در غیر این صورت، متصرف براساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.

ه - بند هـ طبق قانون مصوب ۱۳۸۱/۵/۲۶ تغییر یافت.

و - هیأت‌ها باید قیمت تمام شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه صاحب زمین سند انتقال را بنام متصرف صادر نماید.

ز - قیمت عادله زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیأت، تعیین خواهد شد.

ح - در تمامی موارد بالا، چنانچه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربری‌های خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آنها و خطوط فشارقوی برق قرارداشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنی می‌باشد.

ط - به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداریها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث مستحقات و بنا شده باشد.

ی - آئین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تاریخ تصویب ۱۳۷۶/۵/۲۶

تاریخ تأیید شورای نگهبان ۱۳۷۶/۵/۲۹

قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک کشور

ماده واحده - مهلت مذکور در تبصره (۲) ماده (۷) قانون اصلاح مواد (۱) و (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ به مدت پنج سال دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون تمدید می شود.

تبصره - سازمان ثبت اسناد و املاک موظف است با افزایش تعداد کمیسیون های موضوع قانون فوق ترتیبی اتخاذ نماید که به کلیه پرونده ها در مدت پنج سال رسیدگی شود.

تاریخ تصویب ۱۳۷۸/۸/۱۸

تاریخ تأیید شورای نگهبان ۱۳۷۸/۸/۱۹

قانون اصلاح بند (ه) تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی از قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۶

ماده واحده - بند ه تبصره ۳ ماده ۱۴۸ اصلاحی از قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ - به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ه - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر این که متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جزء اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی.

تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیأت حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است.

پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می باشد.

تبصره ۱ - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.

تبصره ۲ - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.

تبصره ۳ - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تأمین خواهد شد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ نوزدهم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۱/۳/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - مهدی کروبی

۱۱-۱۹- قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰/۹/۷

ماده ۳۳۶ - هر گاه در اثر برخورد دو سوار، وسیله نقلیه آنها مانند اتومبیل خسارت ببیند

در صورتی که تصادم و برخورد به هر دو نسبت داده شود و هر دو مقصر باشند یا هیچکدام مقصر نباشند هر کدام نصف خسارت وسیله نقلیه دیگری را ضامن خواهد بود خواه آن دو وسیله از یک نوع باشند یا نباشد و خواه میزان تقصیر آنها مساوی یا متفاوت باشد و اگر یکی از آنها مقصر باشد فقط مقصر ضامن است.

تبصره - تقصیر اعم است از بی احتیاطی، بی مبالائی، عدم مهارت، عدم رعایت نظامات دولتی.

ماده ۳۶۵ - هرگاه چند نفر با هم سبب آسیب یا خسارتی شوند، به طور تساوی عهده دار خسارت خواهند بود.

۱۱-۲۰ - قوانین مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار و ...

قانون توزیع عادلانه آب، مصوب تاریخ ۱۳۶۱/۱۲/۱۶

فصل اول - مالکیت عمومی و ملی آب

ماده ۱ - بر اساس اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آب‌های دریاها و آب‌های جاری در رودها و انهار طبیعی و دره‌ها و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیر زمینی و سیلابها و فاضلابها و زه‌آبها و دریاچه‌ها و مردابها و برکه‌های طبیعی و چشمه‌سارها و آبهای معدنی و منابع آبهای زیرزمینی از مشترکات بوده و در اختیار حکومت اسلامی است و طبق مصالح عامه از آنها بهره‌برداری می‌شود. مسئولیت حفظ و اجازه و نظارت به بهره‌برداری از آنها به دولت محول می‌شود.

ماده ۲ - بستر انهار طبیعی و کانال‌های عمومی و رودخانه‌ها اعم از این که آب دائم یا فصلی داشته باشند و مسیل‌ها و بستر مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران است و همچنین است اراضی ساحلی و اراضی مستحذثه که در اثر

پائین رفتن سطح آب دریاها و دریاچه‌ها و یا خشک شدن مرداب‌ها و باتلاق‌ها پدید آمده باشد در صورت عدم احیاء قبل از تصویب قانون نحوه احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی.

تبصره ۱ - تعیین پهنای بستر و حریم آن در مورد هر رودخانه و نهر طبیعی و مسیل و مرداب و برکه طبیعی در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژی رودخانه‌ها و انهار و داغاب در بستر طبیعی آنها بدون رعایت اثر ساختمان تأسیسات آبی با وزارت نیرو است.

تبصره ۲ - حریم مخازن و تأسیسات آبی و همچنین کانال‌های عمومی آبرسانی و آبیاری و زهکشی اعم از سطحی و زیر زمینی به وسیله وزارت نیرو تعیین و پس از تصویب هیأت وزیران قطعیت پیدا خواهد کرد.

تبصره ۳ - ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه‌ها و انهار طبیعی و کانال‌های عمومی و مسیل‌ها و مرداب و برکه‌های طبیعی و همچنین در حریم قانونی سواحل دریاها و دریاچه‌ها اعم از طبیعی و یا مخزنی ممنوع است مگر با اجازه وزارت نیرو.

تبصره ۴ - وزارت نیرو در صورتی که اعیانی‌های موجود در بستر و حریم انهار و رودخانه‌ها و کانال‌های عمومی و مسیل‌ها و مرداب و برکه‌های طبیعی را برای امور مربوط به آب یا برق مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهد کرد.

خسارات به ترتیب مقرر در مواد ۴۳ و ۴۴ این قانون تعیین و پرداخت می‌شود.^۱

۱. ماده ۴۴ مربوط به خسارات وارده به قنوات و چاه‌ها و تأسیسات بهره‌برداری از منابع آب می‌باشد.

فصل پنجم - جبران خسارات - تخلّفات و جرائم و مقرّرات مختلفه جبران خسارت

ماده ۴۳ - در موارد ضرورت اراضی، مستحدثات، اعیانی و املاک متعلّق به اشخاص که در مسیر شبکه آبیاری و خطوط آبرسانی واقع باشند با رعایت حریم مورد نیاز در اختیار دولت قرار می‌گیرند و قیمت عادله با توجّه به خسارت وارده به مالکین شرعی پرداخت می‌شود.



درس نامه آزمون های

کارشناسی رسمی

ویژه آزمون های کارشناسان رسمی
دادگستری و قوه قضائیه

رشته امور ثبتی

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش

منتخب

منتخب کتاب درس نامه ثبت آزمون

- تفکیک و افراز (۴۶۳)
- شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان (۴۶۹)
- مباحث کارشناسی (۴۷۳)
- پرسش و پاسخ (۱۱۵ سوال مهم) (۴۸۵)

بخش هشتم

تفکیک و افراز

ضوابط و مقررات تفکیک

تفکیک: واژه تفکیک به مرحله پیچیده‌ای از تقسیم و قطعه‌بندی زمین گفته می‌شود که قطعات زمین متعدد را به وجود می‌آورد و اختصاص زمین به خیابان و گذر را نیز شامل می‌شود.

تقسیم: واژه تقسیم زمین یا تقسیم به قطعات کوچک‌تر شامل اختصاص زمین به خیابان و گذرهای دسترسی نمی‌شود.
زمین پرچمی: زمینی است که مستقلاً به خیابان یا معبر دسترسی ندارد ولی به وسیله یک راه باریک از میان سایر قطعات به معبر اصلی وصل می‌شود.

زمین نواری: زمینی است که به طور ممتد در کنار مسیری یا گذری قرار گرفته و مانع دسترسی قطعات پشت به معبر شده است.
زمین قناس: قطعه زمینی است که شکل هندسی منظم و اندازه متعارف ندارد و در واقع جزء زوائد زمین است که بین قطعات منظم و راه‌ها پدید می‌آید.

مقررات تفکیک: مقررات تفکیک، روش‌هایی هستند که به وسیله آن زمین‌ها، قطعه‌بندی شده، خیابان‌ها و مسیر تأسیسات عمومی مشخص می‌شوند. با قطعه‌بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می‌شود.

کنترل تفکیک زمین: کنترل چگونگی تفکیک زمین، وسیله‌ای است که شبکه‌ها و عناصر شهری را شکل می‌دهد و برعکس، عدم معیار و اصول لازم در تفکیک زمین، از مشخصات مجموعه‌های خودرو و بدون نقشه به شمار می‌رود.

اهمیت کنترل تفکیک اراضی: مسئله تفکیک اراضی از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرح‌های تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح‌های مذکور می‌باشد. در حقیقت می‌توان با به کار بردن ضوابط و روش‌های اصولی، از طریق کنترل و نظارت بر تفکیک اراضی و ساختمان‌ها و منظور داشتن اختیار برای مراجع ذیربط در امور شهرسازی در مورد بررسی و اصلاح نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی توسط مالکان اراضی قبل از اقدامات ثبتی حداقل ۶۰ درصد نظرات اصلاحی طرح‌های جامع و تفصیلی را اعمال نمود و به آنها تحقق بخشید.

عوامل مؤثر در تفکیک اراضی

عمده عوامل مؤثر در تفکیک زمین‌های شهری عبارتند از:

- ۱- توپوگرافی زمین
- ۲- شکل هندسی اراضی
- ۳- نوع کاربری
- ۴- گذربندی معابر
- ۵- مسیر تأسیسات زیربنایی

مراحل تفکیک زمین

به طور کلی مراحل تفکیک زمین در توسعه شهری به قرار زیر می‌باشد:

- ۱- نقشه‌برداری زمین برای مشخص شدن حدود آن، خیابان‌های مجاور، خطوط تراز و تعیین شبکه‌ها و تأسیسات و مستحقات موجود.
- ۲- بررسی نقشه‌های شهری برای مشخص کردن مسیر فاضلاب، گاز، برق، شریان‌های عبوری و کانال‌های مسیل در زمین مورد نظر و اراضی پیرامون آن.
- ۳- بررسی جنس خاک، گسل‌های زلزله، آب‌های تحت‌الارضی، جریان آب‌های سطحی و شیب زمین.
- ۴- بررسی جهت تابش آفتاب و جهت وزش بادهای جهت‌گیری قطعات تفکیک.

- ۵- مشخص کردن تعداد مدارس، فضاهای سبز، کاربری‌های فرهنگی و مذهبی و جانمایی و مکانیابی آنها.
- ۶- مراعات ضوابط و مقررات شهرسازی در تفکیک اراضی طبق طرح جامع یا تفصیلی در داخل محدوده قانونی شهرها و همچنین رعایت ضوابط و آیین‌نامه‌های استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهر.
- ۷- تهیه نقشه‌های تفکیکی توسط مهندس شهرساز، برای تهیه طرح‌های مقدماتی.

مراحل اداری تفکیک زمین^۱

عمده مراحل اداری برای انجام تفکیک زمین عبارتند از:

- ۱- تشکیل پرونده
- ۲- بازدید محل (طول، عرض و مساحت)
- ۳- اظهار نظر طرح‌های تفصیلی
- ۴- تعیین بر و کف (تعیین رقوم زمین، شیب نسبت به خیابان)
- ۵- ارائه طرح پیشنهادی تفکیک زمین توسط مالک
- ۶- بررسی از نظر مقررات تفکیک
- ۷- ترسیم نقشه تفکیک توسط مهندس شهرساز دارای مجوز لازم
- ۸- امضاء نقشه تفکیک توسط مسئولین مربوطه (مسئول تفکیک، معاون شهرسازی و شهردار)
- ۹- اخذ عوارض تفکیک هر مترمربع برای کاربری مسکونی ۱۰ درصد و برای کاربری تجاری ۱۰۰ درصد قیمت روز منطقه
- ۱۰- تهیه نامه و ارسال آن به اداره ثبت

آیین‌نامه تفکیک اراضی

آیین‌نامه تفکیک اراضی، برنامه‌ای است که برای راهنمایی در تفکیک زمین توسط دستگاه‌های مسئول در امور عمومی همانند دفاتر شهرسازی‌ها یا شهرداری‌ها و اهم مواردی که در آن باید مد نظر قرار گیرد به طور کلی عبارتند از:

- ۱- منطبق بودن با طرح جامع.
- ۲- نظم طول و عرض کوچه‌ها و خیابان‌های پیشنهادی و فاصله در رابطه با خیابان‌های اصلی.
- ۳- طول و عرض قطعات تفکیکی.
- ۴- طول و عرض مجموعه‌ای از این قطعات که در فاصله چهار خیابان اصلی قرار می‌گیرد.
- ۵- پیش‌بینی زمین برای فضاهای باز مانند پارک، زمین بازی و ساختمان‌های عمومی.
- ۶- سیستم شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات (آب، فاضلاب و ...)
- ۷- شیب و سطح اراضی تفکیکی.
- ۸- خیابان‌های داخلی باید مناطق مسکونی را به مراکز عمومی مانند خرید و سایر محله‌ها پیوند دهد.
- ۹- نظم، محل و عرض خیابان‌های داخلی باید طوری باشد که میان بر خیابان‌های اصلی را اجازه ندهد.
- ۱۰- از زوایای نامنظم بین خیابان‌ها اجتناب شود.
- ۱۱- تعداد خیابان‌هایی که به یک نقطه می‌رسند باید به حداقل ممکن کاهش یابند.
- ۱۲- تقاطع خیابان‌های داخلی یا خیابان‌های خارجی باید به حداقل ممکن برسد تا ترافیک عبوری و ترافیک داخلی با هم تداخل ننمایند.
- ۱۳- نام خیابان‌های جدید نباید تکرار خیابان‌های گذشته باشد.
- ۱۴- ترافیک خیابان‌های کوچک و کوچه‌ها به خیابان‌های اصلی وصل شده و خیابان‌های اصلی ترافیک را به شریان‌ها یا اتوبان‌ها منتقل کند.
- ۱۵- امتداد خیابان‌ها، یعنی آنکه خیابانی که از یک جانب مجموعه تفکیکی به جانب دیگر ادامه پیدا می‌کند کور یا بن‌بست نشود.
- ۱۶- در مناطقی که به سبب پستی و بلندی زمین یا اجتناب از سر و صدای ترافیک با تعیین دسترسی برای زمینی که شکل نامرتب دارد بهتر است از راه‌های بن‌بست استفاده شود. در این صورت طول این راه‌ها معمولاً نباید از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر بیشتر باشد تا اتومبیل‌ها بتوانند به راحتی دور بزنند.
- ۱۷- در مورد خیابان‌هایی که فقط جنبه استفاده مسکونی دارند، فاصله بر ساختمان‌ها بایستی ۲۶ متر و عرض سواره در حدود ۸ تا ۹ متر باشد و در مورد خیابان‌های برگردان یا بن‌بست، عرض خیابان ۱۲ متر و عرض ماشین‌رو بین ۶ و ۸ متر متغیر خواهد بود.
- ۱۸- شیب طولی خیابان معمولاً باید ۵ درصد باشد تا آب باران در سطح خیابان نماند. در شرایط استثنایی حداکثر شیب طولی خیابان‌های

۱. معمولاً تفکیک زمین‌های بیش از ده هزار مترمربع نیاز به رعایت سرانه‌های شهرسازی و همچنین تصویب کمیسیون ماده ۵ دارد.

- اصلی بین ۶ تا ۷ درصد و خیابان‌های فرعی ۱۰ تا ۱۲ درصد می‌باشد و شیب عرضی خیابان معمولاً ۱/۵ تا ۲ درصد باید باشد.
- ۱۹- طول بلوک‌بندی‌های مطلوب بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر و عرض آنها بین ۳۰ تا ۴۰ متر مناسب می‌باشد. حداقل دو قطعه زمین با عرض کلی بلوک نیز بهتر است بین ۶۰ تا ۸۰ متر باشد.
- ۲۰- ارتفاع و حجم ساختمان‌ها باید مشخص شود.
- ۲۱- میزان و درصدی که از هر قطعه زمین باید به زیربنا اختصاص داده شود با ابعاد آن مشخص گردد.
- ۲۲- تراکم جمعیت باید مشخص شود.
- ۲۳- انواع کاربری‌ها با مقاصد تجاری، اداری، صنعتی و مسکونی باید مشخص گردند.
- ۲۴- باید از کاربری‌های ناسازگار جلوگیری شود.
- ۲۵- مساحت زمین برای ساختمان‌های تک خانواری بیش از حد معمول نباشد.
- ۲۶- حیاط‌ها به اندازه‌ای باشد که از نور و هوای مطلوب برخوردار باشند و فضا برای بازی کودکان وجود داشته باشد.
- ۲۷- پارکینگ به اندازه کافی برای کلیه ساکنین خانه‌ها منظور شود و در هر محله نیز چنین فضایی در نظر گرفته شود.
- ۲۸- تراکم لحاظ شده باید مطابق تراکم پیش‌بینی در طرح جامع باشد.

طرح‌های آماده‌سازی زمین

بنیادی‌ترین هدف پروژه‌های آماده‌سازی زمین، تحقق توسعه شهری از پیش اندیشیده شده و یا طراحی شده برای افزایش عرضه مسکن در بازار عرضه و تقاضای مسکن شهری است که اهداف راهبردی طرح‌های آماده‌سازی زمین به طور خلاصه عبارتند از:

- ۱- تغییر نقاط ثقل شهری و ایجاد تعادل میان مراکز جمعیتی.
 - ۲- تنظیم مدیریت اجرایی برنامه‌های توسعه شهری.
 - ۳- مشارکت مردم در ایجاد محیط زندگی جمعی خود.
 - ۴- تأمین خدمات عمومی از طریق سرمایه‌گذاری‌ها و مدیریت‌های مردمی.
 - ۵- تهیه زمین مناسب با کاربری مسکونی.
 - ۶- هدایت و جابه‌جایی و استقرار جمعیت و جلوگیری از ایجاد زاغه‌نشینی.
 - ۷- ایجاد تعادل میان سکونتگاه‌ها، ایجاد اشتغال.
 - ۸- تهیه زمین در مقیاس انبوه برای ساخت مسکن مورد نیاز جامعه.
 - ۹- توسعه مطالعه شده شهر و جلوگیری از توسعه بی‌برنامه آن.
 - ۱۰- صرفه جویی و یا حذف هزینه‌های دولت در بخش خدمات شهری و به کار گرفتن این سرمایه‌ها در آموزش و تولید.
 - ۱۱- ممانعت از تبدیل زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها به کاربری مسکونی و صنعتی.
 - ۱۲- جلوگیری از رکود اقتصادی ناشی از فعالیت‌های ساختمانی.
 - ۱۳- ایجاد زمینه مناسب برای فعالیت بخش خصوصی در ساخت و ساز مسکن درون اراضی تحت پوشش برنامه‌ها.
 - ۱۴- ایجاد محیط مسکونی مناسب از نظر برنامه‌ریزی شهری، معماری، تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری و تجهیزات روبنایی.
 - ۱۵- کمک به گروه‌های کم درآمد در دستیابی به مسکن مناسب، با حداقل هزینه برای دولت.
 - ۱۶- استفاده حداکثر از منابع مالی سازمان زمین شهری.
- بر اساس الگوی راهنمای وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص آماده‌سازی‌ها می‌بایست قبل از هر گونه اقدام اجرایی، مطالعات مکانیابی به شرح زیر صورت گیرد:
- ۱- بررسی موقعیت جغرافیایی اراضی مورد نظر.
 - ۲- بررسی مسایل هواشناسی.
 - ۳- مطالعات کلی خاک‌شناسی.
 - ۴- حریم‌ها.
 - ۵- منابع و نحوه امکان تأمین آب و برق.
 - ۶- عدم قابلیت اراضی جهت کشاورزی.
 - ۷- بررسی سیستم حرکت آب‌های سطحی.
 - ۸- بررسی نحوه دسترسی‌های موجود و یا امکان ایجاد دسترسی جدید.
 - ۹- توجیه اقتصادی آماده‌سازی.

روش افراز املاک

به طور کلی مراحل افراز به قرار زیر می باشد:

- ۱- تسلیم درخواست افراز از طرف احد یا عده ای از شرکای ملک به ثبت محل.
- ۲- قبول درخواست و دستور ثبت در دفتر اندیکاتور و ارجاع به نماینده وسیله مسئول اداره.
- ۳- ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور.
- ۴- ارسال تقاضا به بایگانی جهت پیوست نمودن پرونده برای تحویل به نماینده.
- ۵- بررسی نماینده و اعلام نظر در خصوص امکان یا عدم امکان افراز از لحاظ پرونده ثبت به مسئول اداره.
- ۶- بررسی و تصمیم رئیس ثبت مبنی بر قبول یا رد دادخواست افراز و تعیین تاریخ روز معاینه محل بر فرض قبول.
- ۷- ابلاغ تصمیم رئیس ثبت به متقاضی در صورت رد دادخواست افراز با توجه به محل اقامت متقاضی.
- ۸- ارجاع به نقشه بردار جهت تهیه اخطار روز معاینه محلی در صورت امکان ادامه افراز.
- ۹- تهیه اخطار و تعیین روز معاینه محلی و دعوت از شرکاء به وسیله نقشه بردار.
- ۱۰- بررسی و امضای اخطارهای تهیه شده وسیله مسئول مربوطه.
- ۱۱- صدور اخطارهای تهیه شده از دفتر اندیکاتور و تسلیم آنها به مأمور مربوطه.
- ۱۲- ابلاغ اخطار روز معاینه محلی و افراز به کلیه مالکین مشاعی با توجه به محل اقامت مالکین.
- ۱۳- برگشت اخطارهای ابلاغ شده به ثبت و ضبط آن در پرونده مربوطه.
- ۱۴- عزیمت نماینده و نقشه بردار به اتفاق متقاضی به محل جهت معرفی و صدور ترسیم نقشه افراز با توجه به بعد مسافت.
- ۱۵- معرفی ملک وسیله متقاضی و تشخیص تطبیق حدود توسط نماینده و برداشت نقشه وسیله نقشه بردار با توجه به حجم کار.
- ۱۶- ترسیم نقشه وسیله نقشه بردار و امضای نماینده و حاضرین با توجه به حجم کار.
- ۱۷- ارسال نقشه به شهرداری در خصوص املاک شهری و سایر مراجع مقرر در قانون در مورد املاک خارج از محدوده جهت تأیید عندالزوم.
- ۱۸- برگشت نقشه از شهرداری یا مراجع مقرر در قانون به اداره ثبت و ارجاع آن به بایگانی جهت پیوست نمودن پرونده و ارسال نزد نماینده و نقشه بردار.
- ۱۹- پیوست نمودن پرونده وسیله بایگانی و ارسال نزد نماینده و نقشه بردار.
- ۲۰- تنظیم صورت مجلس افراز و امضاء آن وسیله نماینده و نقشه بردار و حاضرین.
- ۲۱- ارسال صورت مجلس افراز و نقشه برداری و سوابق امر نزد رئیس ثبت جهت اتخاذ تصمیم.
- ۲۲- بررسی پرونده و سوابق وسیله رئیس ثبت و اتخاذ تصمیم نسبت به صورت مجلس و نقشه ترسیمی افراز.
- ۲۳- تهیه اخطار مربوط به ابلاغ تصمیم مسئول اداره همراه با فتوکپی صورت جلسه افراز و نقشه ترسیمی جهت ابلاغ به کلیه مالکین مشاعی.
- ۲۴- تسلیم اخطار فوق الذکر و سوابق امر به مأمور مربوطه جهت ابلاغ.
- ۲۵- ابلاغ اخطار همراه با فتوکپی صورت جلسه افراز و نقشه افراز و تصمیم مسئول ثبت به کلیه مالکین مشاعی با توجه به محل اقامت طرفین.
- ۲۶- برگشت پرونده به بایگانی جهت ضبط تا وصول اخطارهای ابلاغ شده.
- ۲۷- وصول اخطارهای ابلاغ شده و ضبط آن در پرونده مربوطه تا انقضای مهلت اعتراض.

- ۲۸- قبول درخواست صدور سند مالکیت سهم افرازی از طرف متقاضی یا متقاضیان به ضمیمه گواهی لازم مبنی بر عدم تقدیم اعتراض در مهلت مقرر از مراجع قضایی مربوطه.
- ۲۹- دستور ثبت تقاضا در دفتر اندیکاتور توسط مسئول اداره.
- ۳۰- ارجاع پرونده به نماینده جهت تهیه پیش نویس سند مالکیت قطعات افرازی در صورت عدم وصول اعتراض.
- ۳۱- بررسی و تهیه پیش نویس سند مالکیت مفروز شده به وسیله نماینده.
- ۳۲- بررسی و گواهی دفتر املاک بازداشتی مبنی بر بازداشت یا عدم آن.
- ۳۳- ارسال پرونده به شعبه حسابداری جهت وصول هزینه افراز نسبت به سهم متقاضی یا متقاضیان و بهاء دفترچه مالکیت و سایر حقوق دولتی متعلقه.
- ۳۴- ارسال پرونده به دفتر املاک پس از وصول حقوق ثبتی و بهاء دفترچه سند مالکیت.
- ۳۵- ثبت پیش نویس اسناد مالکیت در دفاتر املاک و ابطال سند مالکیت اولیه متقاضی یا متقاضیان و تحریر سند مالکیت و تنظیم بخشنامه مبنی بر عدم ابطال سند یا اسناد مشاعی مربوط دفاتر اسناد رسمی تابعه.
- ۳۶- بررسی و امضای ثبت دفاتر املاک و سند مالکیت و بخشنامه تنظیمی وسیله مسئول اداره.
- ۳۷- صدور بخشنامه مذکور از دفتر اندیکاتور جهت ارسال به دفاتر اسناد رسمی تابعه.
- ۳۸- ارسال پرونده به بایگانی جهت ثبت سند در دفتر تسلیم سند و پلمپ آن و تسلیم به متقاضی در قبال اخذ رسید پس از احراز هویت.
- ۳۹- ضبط پرونده در ردیف مربوطه توسط بایگانی.

تفاوت افراز و تفکیک

به طور کلی تفاوت افراز و تفکیک به شرح جدول زیر می باشد:

تفاوت افراز و تفکیک

تفکیک	افراز
هم در مورد ملک مشاع صورت می گیرد، و هم در مورد ملک غیر مشاع، پس در تفکیک، وجود حالت اشاعه ضرورتی ندارد و ملک با داشتن مالک واحد، تفکیک است.	فقط در مورد املاک مشاع است پس در افراز، وجود حالت اشاعه ضروری است.
پس از تفکیک در املاک مشاع، حالت اشاعه باقی است.	پس از افراز، حالت اشاعه از بین می رود.
در تفکیک، تعیین تکلیف نهایی با اداره ثبت است.	در افراز، تعیین تکلیف نهایی با دادگاه است.
مرجع درخواست تفکیک، اداره ثبت محل وقوع ملک است.	مرجع درخواست افراز، هم می تواند «اداره ثبت» و هم «دادگاه مربوطه» باشد.
تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع امکان پذیر است.	لازمه افراز، عدم تفاهم و وجود اختلاف نسبت به حصه یکدیگر (شرکاء = مالکان) است.
در تفکیک لزومی به توجه به مقدار سهم مالکان در کل شش دانگ نیست و بعد از تنظیم تقسیم نامه، رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکان مشاع مطرح می گردد.	در افراز، رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکان مشاعی ضروری است.
در تفکیک [پس از عملیات تفکیک] اعتراض نیست و با صدور صورت مجلس تفکیکی، عملیات تفکیک پایان می پذیرد.	افراز [پس از عملیات افراز]، قابل اعتراض است و در صورت اعتراض، دادگاه رسیدگی می کند.
در صورت اعتراض به تفکیک [در حین عملیات] از طرف یکی از شرکاء ادامه عملیات متوقف می شود. و با رضایت معترض می توان ادامه اقدام را شروع کرد.	اعتراض به افراز [در حین عملیات] از شرکاء دیگر پذیرفته نیست و پس از افراز [پس از عملیات افراز] می توانند در وجه قانونی اعتراض کنند.
در تفکیک، مالک یا مالکان می توانند ابتدائاً از «اداره ثبت»، سند مالکیت دریافت کنند.	در افراز، صورت مجلس افراز به «دفتر اسناد رسمی» ارسال می شود، تا مطابق آن، تقسیم نامه تنظیم شود.

شیوه‌نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان

در راستای سیاست‌های کلی سازمان مبنی بر برون‌سپاری تهیه و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان‌ها با هدف تسهیل و تسریع در امور توأم با سرعت، دقت و کیفیت و پیش‌گیری از کندی کار در واحدهای ثبتی به موجب تفاهم‌نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹-۱۳۸۹/۱۱/۳ مسئولیت تهیه نقشه تفکیک آپارتمان‌ها به نقشه‌برداران سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور تفویض گردیده‌است لذا به منظور پیش‌گیری از اعمال سلايق و رویه‌های مختلف «شیوه‌نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان» تهیه گردیده و کلیه اشخاصی که مبادرت به تهیه نقشه می‌نمایند مکلفند با رعایت مفاد این شیوه‌نامه و با در نظر گرفتن استانداردهای نرم افزار واسط سازمان اقدام نمایند و مدیران کل و روسای واحدهای ثبتی مکلفند بر نحوه اجرای امور نظارت کامل داشته باشند.

بخش اول - کلیات

۱- کلیه نقشه‌های تهیه شده بایستی علاوه بر نسخه چاپ شده کاغذی، به صورت فایل رقومی ترسیمی در نرم افزارهای Autocad و ویرایش ۲۰۰۴ به بالا یا Microstation و منطبق با نرم افزارهای واسط سازمان ثبت تهیه و ارسال گردد.

۲- در عنوان نقشه حداقل موارد ذیل باید ذکر گردد:

۱-۲ مشخصات ملک شامل پلاک ثبتی، آدرس ملک، شماره پایان کار شهرداری

۲-۲ مشخصات مالک و یا مالکین

۳-۲ مشخصات تهیه و ترسیم کننده نقشه

۳- موقعیت ملک بر روی نقشه‌های ۱/۲۰۰۰، جانمایی و تعیین گردد در صورت نبود نقشه‌های ۱/۲۰۰۰، نقشه عرصه ملک در سیستم مختصات UTM بر مبنای بیضوی WGS84 تهیه و ارائه گردد.

۴- نقشه‌ها بایستی در هر ۲ قالب ذیل تهیه و ارائه گردد:

۱-۴ ترسیم نقشه مطابق خروجی برنامه واسط، چاپ و گواهی آن

۲-۴ ترسیم نقشه در محیط نرم افزارهای واسط سازمان ثبت جهت ذخیره در بانک جامع املاک و تهیه صورت‌مجلس تفکیکی

تذکره: نقشه‌های مذکور در لایه‌های تعریف شده نرم افزار واسط با قابلیت انطباق ترسیم و نقشه عرصه و نقشه‌های هر طبقه در فایل‌های جداگانه ارائه گردد.

۵- نقشه‌های تفکیکی به استناد گواهی پایان کار صادره شهرداری و با رعایت محدوده سند مالکیت تهیه و در صورت مغایرت محل با گواهی پایان کار یا عدم مطابقت طول ابعاد و مساحت موجود عرصه و عرض گذر با سند مالکیت، جزئیات مغایرت یا عدم تطابق در قسمت توضیحات نقشه ذکر و گواهی گردد.

۶- لازم است کلیه مفروضات اعم از واحدهای تفکیکی، پارکینگ‌ها و انباری‌ها با هر نوع کاربری به شرح ذیل شماره‌گذاری شود:

۶-۱ کلیه قسمت‌های اختصاصی به غیر از انباری و پارکینگ مانند آپارتمان‌ها با هر نوع کاربری و واحدهای تجاری و یا دارای عناوین خاص مانند کارگاه، آرایشگاه، هنرکده و ... به عنوان قطعه تفکیکی محسوب و شماره قطعه تخصیص داده شده از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتیب طبقات از پایین‌ترین طبقه به بالاترین طبقه ختم گردد.

۶-۲ برای منضعات قطعات تفکیکی مانند انباری‌ها و پارکینگ‌ها شماره یک از نقطه شمال غرب شروع و در جهت عقربه‌های ساعت به ترتیب از بالاترین طبقه به پایین‌ترین طبقه به صورت مجزا صورت پذیرد. در مورد جهت شماره‌گذاری بلوک‌های ساختمانی نیز ملاک، روش فوق می‌باشد.

۷- کلیه صفحات نقشه‌ها علاوه بر مهر و امضاء تهیه کننده ذیصلاح قانونی باید دارای اثر انگشت و امضای مالک و یا کلیه مالکین و یا قائم مقام قانونی آنها به عنوان ارائه کننده نقشه‌ها بوده و به همراه لوح فشرده فایل‌های رقومی مربوط در لفافه یا پاکت در بسته مضمون به مهر تهیه کننده نقشه ارائه گردد.

بخش دوم - نحوه برداشت و ترسیم نقشه عرصه

برای تهیه نقشه عرصه رعایت موارد زیر الزامی است:

- ۱- تهیه و ترسیم نقشه وضع موجود عرصه و چاپ آن در مقیاس مناسب (کاغذ A^4 یا A^3)
تذکر- در برداشت و تهیه نقشه به شکل هندسی و زوایای رئوس جهت محاسبه دقیق مساحت توجه لازم به عمل آید.
- ۲- تعیین عرض گذرهای مشرف به ملک و همچنین نام معبر و گذر و درج آنها بر روی نقشه
- ۳- تعیین طول ابعاد باقیمانده ملک پس از اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد) با توضیح اینکه ابتدا طول ابعاد سندی ترسیم و مقدار اصلاحی بر روی آن با هاشور مشخص و اصلاحی طول ابعاد باقیمانده با قید مساحت مشخص گردد.
- ۴- درج مقدار دقیق اصلاحی (در مواردی که ملک اصلاحی دارد)
- ۵- تطبیق ابعاد و مساحت ملک برابر حدود سند مالکیت و انعکاس موارد اختلاف بین سند مالکیت و موقعیت محل
- ۶- تعیین حد فاصل‌های موجود ملک با مجاورین و درج آن بر روی نقشه عرصه
- ۷- در صورت مغایرت بین سند مالکیت و وضع موجود، گواهی نوع مغایرت و نمایش وضع سند و موقعیت محل بر روی نقشه مانند:
الف- تبدیل دیوار مشترک به دیوار جداگانه و موارد مشابه
ب- عقب‌نشینی ملک.
ج- تعریض گذر و یا اجرای پخ
- ۸- نمایش میزان تعریضی گذر که در پایان کار پیش‌بینی شده و تاکنون در محل اجرا نشده، بر روی نقشه با ذکر طول ابعاد و مساحت
- ۹- نمایش میزان درز انقطاع و ذکر مساحت آن
- ۱۰- ذکر طول ابعاد و شماره پلاک‌های مجاور و شماره پلاک ثبتی در نقشه و گواهی مطابقت وضعیت فعلی مجاورین با پلاک‌های ذکر شده در سند مالکیت و ذکر موارد اختلاف بین سند و محل
- ۱۱- نمایش حد فاصل مورد تفکیک با پلاک‌های مجاور و قطعات مورد تفکیکی و قسمت‌های پیرامونی

بخش سوم - نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی

برای تهیه نقشه تفکیکی اعیانی رعایت موارد ذیل الزامی است.

- ۱- تهیه و ترسیم نقشه تفکیکی اعیانی به تفکیک طبقات و چاپ آن در مقیاس مناسب به نحوی که کلیه شکستگی‌ها و طول ابعاد بر روی نقشه مشخص و خوانا باشد. (حتی‌الامکان در کاغذ A^4 یا A^3)
- ۲- نمایش محیطی قسمت‌های اختصاصی و مشاعات با ذکر طول ابعاد در هر ضلع و قید مساحت نظیر مساحت آپارتمان، تراس و بالکن اختصاصی و منضعات از قبیل انباری، پارکینگ و درج مساحت و طول ابعاد تراس و بالکن و ...
- ۳- احتساب دیوار حد فاصل بین بنا مفروزی و مشاعات جزء مساحت بنای مفروزات.
- ۴- تعیین موقعیت مکانی منضعات مفروزی آپارتمان‌ها (شامل انباری‌ها و پارکینگ‌ها) و قسمت‌های مکمل قطعات تفکیکی و نمایش محل استقرار آنها و قید مساحت و طول اضلاع آنها بر روی نقشه با ذکر نوع کاربری و گواهی رعایت استاندارد لازم جهت پارک خودرو با توجه به نقشه اجرایی و بدون ایجاد مزاحمت برای دیگر مالکین و تعیین میزان ارتفاع آن قسمت از سطح قطعه تفکیکی که دارای فضای غیر همسطح می‌باشند و همچنین مشخص نمودن پارکینگ‌های مزاحم و پارکینگ و یا پارکینگ‌هایی که از یکدیگر حق عبور دارند.
- ۵- تهیه پلان جداگانه برای نیم طبقه‌هایی که داخل در محدوده آپارتمان قرار دارد و تعیین موقعیت و نمایش محیطی آنها در پلان همان طبقه به صورت خط چین و همچنین نمایش موقعیت راه پله مربوط به آن.
- ۶- ترسیم نقشه جداگانه نیم طبقه‌ای که خارج از حدود آپارتمان واقع است و جزء متعلقات آپارتمان محسوب می‌گردد.
- ۷- ارائه نقشه کلیه طبقات به صورت جداگانه برای مواردی که طبقات تپ نیستند.
- ۸- مشخص نمودن طول ابعاد، مساحت و موقعیت مکانی بالکن‌های احداثی در واحد‌های تجاری بر روی نقشه.
- ۹- ترسیم نقشه جداگانه برای آپارتمان‌های دوبلکس و چند سطحی و مشخص نمودن قسمت‌های تحتانی و فوقانی و ذکر مساحت کلی آن در قسمت تحتانی.
- ۱۰- نمایش موقعیت راه پله و پاگردی که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است و عملاً جزء محدوده آپارتمان می‌باشد و در پروانه ساختمان و گواهی پایان کار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده‌است.
- ۱۱- ترسیم دسترس‌های اختصاصی به قسمت‌های مشاعی مانند کف نورگیر مشاعی.
- ۱۲- تعیین واحدهایی که به برخی از قسمت‌های مشاعی (مانند بام و حیاط) دسترسی ندارند.
- ۱۳- نمایش میزان پیشرفتگی بنا به فضای حیاط یا گذر.

۱۴- نمایش میزان پیشرفتگی بالکن به فضای حیاط یا گذر.

۱۵- تأیید و گواهی عدم دسترسی سایر طبقات به بالکن های غیر مسقف و قید مساحت آن با قید موضوع و توصیف آن در توضیحات نقشه.

۱۶- درج طول ابعاد و مساحت دقیق مشاعات و نمایش آن بر روی نقشه شامل: کل عرصه، نورگیرها، داکت ها، راهروهای اشتراکی، راه پله، آسانسورها، تأسیسات، انبارهای مشاعی، حیاط مشاعی، پشت بام مشاعی، درزهای انقطاع، ریزرهای عمومی و کانال های کولر، حیاط خلوت، لابی، سالن اجتماعات، قسمت های ورزشی، رفاهی و خدماتی مشاعی مجتمع ها، سرایداری و سایر قسمت های مشاعی.

۱۷- تعیین موقعیت تراس هایی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تأسیسات روی آن نصب است.

۱۸- نمایش محیطی محل درهای ورود به قسمت های اختصاصی و اشتراکی و همچنین محل درب و پنجره قسمت های اختصاصی که به سایر قسمت های اشتراکی و معابر یا فضای آنها باز می شوند.

۱۹- گواهی مطابقت جمع مساحت قطعات مفروزی و مشاعی با مساحت کل عرصه.

۲۰- نمایش فاصله بین پارکینگ ها با فضاهای ارتباطی مشاعات مانند راهروها، لابی ها و راه پله ها و آسانسورها و نیز نمایش فاصله بین پارکینگ ها با ورودی انباری ها.

۲۱- گواهی مطابقت نقشه تفکیکی تهیه شده با نقشه اجرایی و تأیید رعایت فضاهای مشاعی پیش بینی شده و عدم تجاوز به مشاعات.

۲۲- نمایش محل ستون ها بر روی پلان طبقه ای که پارکینگ ها در آن قرار دارد.

۲۳- کنترل دقیق مجتمع آپارتمانی و رعایت کلیه موارد قید شده و اظهار نظر صریح و شفاف بدون هر گونه ابهام در رابطه با اقدامات انجام شده، علی الخصوص مساحت مفید آپارتمان ها پس از کسر داکت ها و کانال های کولر و تأیید قدرت مانور پارکینگ ها.

درخواست ناشر از خوانندگان محترم: انتشارات نوآور از تمامی خوانندگان گرامی این کتاب تقاضا دارد که در صورتی که متنی را که اکنون در حال مطالعه آن هستید به هر شکلی غیر از نسخه چاپی در اختیار شما قرار گرفته است از قبیل فایل ورد، فایل اسکن شده، فایل پی دی اف، تصویر و غیره و یا بصورت کپی، جزوه و یا چاپ بی کیفیت و مواردی اینچنین، مراتب را از طریق تلفن های انتشارات نوآور به شماره ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۱ و ۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸ و یا از طریق ایمیل info@noavarpub.com و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت www.noavarpub.com به این انتشارات ابلاغ نمایند تا از تضییع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود مخاطبان محترم جلوگیری به عمل آید. و نیز به عنوان تشکر و قدردانی از کتب انتشارات نوآور هدیه دریافت نمایید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیر اصل کتاب شرعاً حرام است.

بخش دهم

مباحث کارشناسی

مباحث کارشناسی

تعاریف

- ۱- کارشناسی، شخصی که به مناسبت علم یا شغل یا کسب دارای معلومات و تشخیص لازم باشد.
- ۲- کارشناسی عملی است که در آن اشخاص صلاحیتداری به نام کارشناس مأمور می‌گردند تا امر مورد اختلاف را که رسیدگی به آن اطلاعات فنی خاص لازم دارد مورد بررسی قرار دهند و نظر خود را به دادگاه اعلام دارند.^۱ کارشناسی عبارتند از تخصص و دانش و اطلاعات کاربردی یک یا چند شخصی برای حل یک مجهول قضایی یا غیرقضایی را گویند.
- ۳- کارشناسی یکی از وسایلی که برای اثبات دعوی به کار گرفته می‌شود و آن اقدامی است تخصصی، تحقیقی، علمی که بر اساس سوابق تجربی و اطلاعات عملی و علمی نسبت به موردی صورت می‌گیرد. کارشناس شخصی است که به مناسبت تخصص، علم و فن و اطلاعاتی که دارد می‌تواند نیازمند به نظریه کارشناسی را کمک و یاری نماید یا دادگاه را در صدور حکم کمک و یاری کند.
- ۴- کارشناس رسمی به آن دسته از کارشناسان می‌گویند که علاوه بر اطلاعات و تخصص با قبول در آزمون قانون کارشناسان دادگستری با دارا بودن شرایط خاص به عنوان کارشناس پذیرفته و معرفی شده‌اند.
- ۵- رکن اول تشکیل دهنده پرونده حقوقی خواهان است. به طور مطلق خواهان کسی است که دادخواست را تقدیم می‌کند و در واقع خواستار صدور حکم بر مبنای خواسته‌ای که به موجب قانون تعیین آن به عهده خود اوست می‌شود. این خواهان ممکن است خواهان دعوای اصلی یا خواهان دعوای طاری باشد.
- ۶- علی‌الاصول هر دعوای حقوقی که در دادگستری اقامه می‌شود دو طرف در آن شرکت دارند که به آنها خواهان و خوانده، متداعیین، طرفین پرونده یا اصحاب دعوی گفته می‌شود. هر یک از طرفین پرونده ممکن است یا چند نفر باشند.
- ۷- «هر دعوایی که در اثنای رسیدگی به دعوای دیگر از طرف خواهان یا خوانده یا شخص ثالث یا از طرف متداعیین اصلی بر ثالث اقامه شود، دعوای طاری نامیده می‌شود...» این دعوی هر گاه از طرف خواهان اقامه شود موسوم به دعوای اضافی یا ضمیمه است و هر گاه از طرف خوانده در مقابل ادعای خواهان اقامه گردد، موسوم به دعوای متقابل و چنانچه از طرف شخص ثالث یا بر علیه ثالث اقامه شود، آن را دعوای ورود ثالث یا جلب ثالث گویند.
- ۸- شهادت در لغت به معنای «گواهی دادن» آمده و در اصطلاح عبارت از اظهار آگاهی کردن به امری به نفع یکی از طرفین و به زیان طرف دیگر است. با توجه به این تعریف معلوم می‌گردد که شاهد شخص خارج از دعوی است که امر مورد اختلاف را دیده یا شنیده و شخصاً از آن آگاه شده است.
- ۹- تحقیق در لغت به معنای «رسیدگی و واریسی کردن» آمده و در حقوق اسلام شیاع یا استفاضه نامیده می‌شود. تحقیق محلی در شماره ادله اثبات مذکور در ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی نیامده است و این امر را حقوقدانان به دلیل پیروی قانونگذار از قانون مدنی فرانسه دانسته‌اند.
- ۱۰- معاینه در لغت به معنای «به چشم دیدن» آمده و در اصطلاح حقوقی به بازدید مراجع قضایی از محل وقوع جرم یا مورد دعوی و اختلاف یا موضوع حق، تعریف شده است.
- ۱۱- اجرای اسناد رسمی تنظیم شده به وسیله ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سایر مأمورین در حدود صلاحیت و بر وفق مقررات را اجرای اسناد رسمی می‌گویند.

۱۲- سند لازم‌الاجراء همان طور که از نامش پیدا است سندی است که بدون نیاز به گرفتن حکم از دادگاه بر طبق مفاد آن، قابل اجراء است.

۱۳- سند رسمی، لازم‌الاجراء است و پاره‌ای از اسناد عادی هم به طور استثناء لازم‌الاجراء هستند مانند چک‌های صادره بر عهده بانک‌ها.

۱۴- ابلاغ به شخص محکوم‌علیه یا وکیل او را ابلاغ واقعی می‌نامند. ابلاغ واقعی به دو دسته تقسیم می‌شود که عبارتند از:

الف- ابلاغ واقعی به اشخاص حقیقی

ب- ابلاغ واقعی به اشخاص حقوقی

۱۵- هر گونه ابلاغی که مطابق مقررات قانونی بوده ولی به صورت ابلاغ واقعی نباشد را ابلاغ قانونی یا عادی می‌گویند. اگر متعهد در اقامتگاه خود حضور نداشته‌باشد یا کسان و خادمان ساکن در محل نیز رسید ندهند و یا در محل نباشند، مأمور اجراء باید اجرائیه را به اقامتگاه متعهد الصاق کند و مراتب را در نسخه دیگر صورت جلسه نماید که این نوع ابلاغ، ابلاغ قانونی محسوب می‌شود. بنابراین در مرحله اول، مورد ابلاغ باید به خود مخاطب تحویل داده شود و در صورت نبود مخاطب باز هم قانون گذار برای فراهم نمودن روال اجرائی و به تأخیر نیفتادن عملیات اجرائی تشریفات خاصی را پیش‌بینی کرده است که همان ابلاغ قانونی می‌باشد که در حالت کلی دو نوع به شرح زیر است:

الف- ابلاغ قانونی به اشخاص حقیقی

ب- ابلاغ قانونی نسبت به اشخاص حقوقی

رجوع به کارشناس

مواعد مطروحه در «رجوع به کارشناس»

ردیف	مخاطب	موضوع	مهلت	ماده و قانون
۱	مشترک بین خواهان و خوانده (متقاضی کارشناس)	ایـداع دسـتمزد کارشناسی	ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ ایداع دستمزد	ماده ۲۵۹ قانون آئین دادرسی مدنی
۲	مشترک بین خواهان و خوانده	ملاحظه نظر کارشناس و اظهار نظر به طور کتبی نفیاً یا اثباتاً	ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ وصول نظریه کارشناسی	ماده ۲۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی
۳	کارشناس	اظهار نظر کارشناسی	ظرف مدت تعیین شده در قرار ارجاع به کارشناسی توسط قاضی دادگاه و در صورت استمهال و پذیرش آن در مهلت مقرر شده توسط قاضی دادگاه	تبصره ماده ۲۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی

روش‌های ارجاع به کارشناس

ارجاع به کارشناس صور مختلف دارد که عبارتند از:

الف- در صورتی که یکی از اصحاب دعوی یا هر دو طرف دعوی درخواست ارجاع به کارشناس را کرده باشند صرف درخواست اصحاب دعوی برای دادگاه ایجاد تکلیف نمی‌کند. بلکه باید مورد درخواست از موارد ارجاع به کارشناس باشد و تشخیص این امر که یک تشخیص موضوعی است بسته به نظر دادگاه است نه اصحاب دعوی.

ب- ارجاع به کارشناس به تشخیص دادگاه و بدون درخواست اصحاب دعوی یا یکی از آنان.

قرار کارشناسی دادگاه

در دعاوی که بنا به تقاضای طرفین و یا به تشخیص دادگاه ارجاع موضوع به کارشناس ضرورت داشته باشد، دادگاه «قرار کارشناسی» یا «قرار جلب نظر کارشناس» یا «قرار ارجاع موضوع به کارشناس» صادر می‌کند و به حکم ماده ۲۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی کارشناس مربوط به رشته مورد نظر را با قرعه انتخاب می‌کند.

انتخاب کارشناس

۱- انتخاب کارشناس به دو صورت ممکن است:

الف- انتخاب توسط دادگاه از میان کارشناسان رسمی

ب- به تراضی اصحاب دعوا

۲- «دادگاه باید کارشناس مورد وثوق را از بین کسانی که دارای صلاحیت در رشته مربوط به موضوع است، انتخاب نماید و در صورت تعدد آنها، به قید قرعه انتخاب می‌شود. در صورت لزوم تعدد کارشناسان، عده منتخبین باید فرد باشد تا در صورت اختلاف نظر، نظر اکثریت ملاک عمل قرار گیرد.

۳- طرفین دعوا در هر مورد که قرار رجوع به کارشناس صادر می‌شود، می‌توانند قبل از اقدام کارشناس یا کارشناسان منتخب، کارشناس یا کارشناسان دیگری را با تراضی، انتخاب و به دادگاه معرفی نمایند. در این صورت کارشناس مرضی‌الطرفین به جای کارشناس منتخب دادگاه برای اجرای قرار کارشناسی اقدام خواهد کرد. کارشناسی که به تراضی انتخاب می‌شود، ممکن است غیر از کارشناس رسمی باشد.

ارزیابی

۱- ارزیابی به معنی بهای چیزی را مشخص کردن است. به این صورت که برای مزایده یا واگذاری اموال ابتدا باید مال مورد نظر توسط کارشناس منتخب یا به طریق دیگر مورد ارزیابی قرار گیرد.

۲- ارزیابی بر مبنای موضوع آن به دو دسته تقسیم می‌شود که عبارتند از: ارزیابی اموال منقول و ارزیابی اموال غیرمنقول.

ارزیابی اموال منقول

در ارزیابی اموال منقول ممکن است ارزیابی چند حالت زیر را داشته باشد:

الف- ارزیابی به وسیله طرفین: هنگام صورت‌برداری قیمت اموال را محکوم‌له و محکوم‌علیه با تراضی معین می‌نمایند، این قیمت در صورت اموال درج می‌شود در این حالت نیازی به ارزیاب نیست.

ب- ارزیابی به وسیله ارزیاب: هر گاه طرفین در حین توقیف اموال حاضر نباشند، یا فقط یکی از آنها حاضر باشد یا در صورت عدم توافق در قیمت، در این صورت قیمت اموال به وسیله ارزیاب تعیین می‌شود.

ج- عدم دسترسی به ارزیاب: هر گاه در حین توقیف اموال به ارزیاب دسترسی نباشد قیمتی را که محکوم‌له تعیین می‌کند ملاک عمل خواهد بود.

ارزیابی اموال غیر منقول

ارزیابی اموال غیر منقول توسط کارشناس منتخب که ممکن است رسمی یا خبره باشد صورت می‌گیرد به این صورت که دایره اجرای ثبت طی نامه‌ای به کارشناس ابلاغ می‌نماید از ملک مورد نظر که در بازداشت یا تهرین بستانکار بوده بازدید به عمل آورده و نظریه کارشناسی خود را کتباً جهت ادامه عملیات اجرائی به اجراء اعلام نماید. به نظر می‌رسد کارشناس انتخابی مکلف به انجام کارشناسی می‌باشد مگر اینکه عذر قانونی داشته باشد ولی می‌تواند از انجام کارشناسی انصراف دهد به این صورت که باید انصراف خود را کتباً به اداره ثبت مربوطه اعلام نماید. باید توجه داشت که کارشناسان ثبتی در همان واحد ثبتی نمی‌توانند ارزیاب پرونده‌های اجرائی باشند ولی اگر پرونده در واحد ثبتی دیگر باشد ارجاع کارشناسی به آنها بلامانع است.

اعتراض به ارزیابی

بنا به مواد قانونی چنانچه معرفی کننده به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می‌تواند ضمن امضای صورت‌مجلس اعتراض نماید، اگر طرف مقابل هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید، در این صورت معترض باید حداکثر ظرف مهلت سه روز به دایره اجراء مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناسی آن را پرداخت و قبض پرداختی را به اجراء تسلیم و رسید دریافت نماید. اما در صورت عدم حضور هر یک از طرفین مراتب ارزیابی حداکثر ظرف مهلت سه روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند ابلاغ می‌شود، در این صورت میزان دستمزد کارشناسی مجدد نیز در اخطاریه قید می‌گردد تا چنانچه مخاطب معترض باشد ظرف مدت پنج روز از تاریخ ابلاغ اعتراض خود را با پیوست نمودن قبض سپرده دستمزد کارشناسی مجدد به اجراء تسلیم نماید. ولی هر گاه شخص اعتراض نماید و اعتراض وی هم داخل در مهلت قانونی باشد ولی قبض سپرده دستمزد کارشناس مجدد را ضمیمه نکرده باشد، به نظر می‌رسد باز هم باید به اعتراض او ترتیب اثر داده نشود البته این امر باید در ابلاغیه قید گردد.

دستمزد ارزیاب

- ۱- دستمزد کارشناس با در نظر گرفتن درجه علمی و تجربی کارشناس رسمی یا خبره محلی، محل ارزیابی، نوع مال ارزیابی شده و میزان کار توسط رئیس ثبت محل تعیین می‌شود.
- ۲- هزینه ارزیابی ابتدا بر عهده درخواست کننده کارشناسی می‌باشد ولی در صورت اعتراض در مهلت مقرر پنج روزه هزینه ارزیابی بر عهده معترض است و اگر هر دو معترض باشند هر کدام عهده‌دار نصف هزینه می‌باشند.

انتخاب ارزیاب مجدد

- ۱- در هر مورد که به نظر کارشناس نخستین اعتراض شود، رئیس ثبت محل به قید قرعه از بین سه نفر از کارشناسان رسمی یک نفر را انتخاب می‌نماید، سپس مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اعلام می‌گردد که در خصوص ارزیابی اظهار نظر نماید.
- ۲- پس از انتخاب کارشناس به قید قرعه مراتب به کارشناس انتخابی ابلاغ و از او خواسته می‌شود که نظر خود را به اداره ثبت اعلام نماید بعد از اعلام نظر توسط کارشناس نظریه کارشناسی جهت اطلاع به طرفین ابلاغ می‌شود.

تأمین خواسته

- ۱- با توجه به صدر ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) که مقرر می‌دارد «خواهان می‌تواند قبل از تقدیم دادخواست یا ضمن دادخواست راجع به اصل دعوا یا در جریان دادرسی تا وقتی که حکم قطعی صادر نشده است در موارد زیر از دادگاه درخواست تأمین خواسته نماید و دادگاه مکلف به قبول آن است ...» می‌توان سه زمان را برای درخواست تأمین تعیین نمود که عبارتند از:
 - الف- درخواست قبل از اقامه دعوی
 - ب- درخواست در ضمن اقامه دعوی
 - ج- درخواست پس از اقامه دعوی
- ۲- به طور اجمال زمان درخواست تأمین خواسته به شرح زیر می‌باشد:
 - الف- قبل از تقدیم دادخواست
 - ب- ضمن تقدیم دادخواست
 - ج- در جریان دادرسی تا زمانی که حکم قطعی صادر نشده باشد.

سوگند کارشناس

- ۱- کارشناسان رسمی به هنگام اخذ پروانه باید به شرح زیر سوگند یاد نمایند:

«به خداوند متعال سوگند یاد می‌کنم در امور کارشناسی که به من ارجاع می‌گردد خداوند متعال را حاضر و ناظر دانسته، به راستی و درستی نظر خود را اظهار نمایم و اغراض شخصی خود را در آن دخالت ندهم و تمام نظر خود را نسبت به موضوع کارشناسی اظهار نمایم و هیچ چیز را مکتوم ندارم و برخلاف واقع چیزی نگویم و ننویسم و رازدار و امین باشم.»
 - ۲- خبرگان محلی می‌بایست قبل از مباشرت به کارشناسی - در هر مورد- در محضر دادگاه سوگند یاد کنند و ذیل صورت جلسه را امضاء نمایند.
 - ۳- یک نسخه از متن سوگندنامه که ممضی به امضای کارشناس می‌باشد در پرونده وی ضبط می‌شود.
- تخلف از قسم برابر بندهای ۴-۶-۷-۹ و ۱۱ قسمت (الف) ماده ۲۶ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری تخلف انتظامی تعریف شده است.

انواع کارشناسی (یک نفره، سه نفره، پنج نفره، نه نفره، یازده نفره)

- ۱- در قانون پیش‌بینی گردیده که جهت جلوگیری از اطاله دادرسی در بسیاری از دعاوی از نظر کارشناس استفاده گردد. گاهی اوقات از رایبه نظریه کارشناس یک نفره نتیجه‌ای حاصل نمی‌شود و نیاز به رایبه نظریه هیأت کارشناسی می‌باشد.
- ۲- در کارشناسی یک نفره جهت رایبه نظریه از یک نفر کارشناس دعوت می‌گردد و کارشناس پس از مطالعه و بازدید و رایبه گزارش در سربرگ مخصوص خود اقدام می‌نماید چنانچه خواهان یا خوانده نسبت به رایبه نظریه اعتراض داشته باشد پس از تقدیم اعتراض خود، از دادگاه درخواست کارشناسی هیأت سه نفره می‌نماید که به تشخیص قاضی جهت پرونده مذکور سه نفره به قید قرعه انتخاب می‌شوند.

لازم به ذکر است کارشناسان هیأت گزارش خود را نیایستی در سربرگ آرم‌دار و دارای نام، ارایه نمایند و فقط نظریه کارشناس بایستی در کاغذ بدون سربرگ دارای امضاء به مهر کارشناسان ارایه گردد.

۳- هیأت کارشناسی به سه نفر ختم نمی‌شود و گاهی موضوعات کارشناسی به هیأت ۵ نفره، ۷ نفره، ۹ نفره و ۱۱ نفره ارجاع می‌گردد. در بسیاری از موارد قضات برای جلوگیری از اطاله دادرسی از کارشناس منتخب استفاده می‌نمایند. در این روش کارشناس یک نفره است اما با این تفاوت که منتخب هر دو طرف اصحاب دعوی می‌باشند و نظریه کارشناس مورد پذیرش هر دو طرف می‌باشد و دیگر جای اعتراض باقی نیست البته استفاده از این روش برای اختلاف‌های سطحی و کوچک نسخه مناسبی است اما در دعاوی که نیاز به مذاقه نظر بیشتری دارد استفاده از کارشناس منتخب، برای طرفین مرسوم نیست.

وظایف کارشناس

وظایف کارشناس را می‌توان به شرح ذیل دسته‌بندی کرد:

الف- کارشناس موظف است ارجاع به کارشناسی را در هر صورت قبول کند. مگر موارد رد کارشناس مطرح باشد و کارشناس نمی‌تواند به استناد کم بودن حق الزحمه از قبول کارشناسی خودداری نماید.

ب- کارشناس مکلف است در وقت مقرری که از طرف دادگاه تعیین می‌شود اظهار نظر نماید و اگر خارج از موعد اظهار نظر نماید، آن نظر اعتبار ندارد.

ج- کارشناس نباید ناقص یا مجمل اظهار نظر کند.

د- کارشناس باید در موقع رسیدگی و مشاوره حاضر شود و در رابطه با موضوع اظهار نظر نماید مگر اینکه عذر موجه داشته باشد.

ه- هر گاه کارشناس در موعد مقرر اظهار نظر نکند متخلف محسوب و استحقاق حق الزحمه را نداشته و هر یک از اصحاب دعوی که از تخلف او متضرر شده باشد می‌تواند از کارشناس مطالبه خسارت کند.

و- کارشناس باید در صورتی که از طرف دو یا چند مقام صلاحیتدار احضار شده و جمع بین اوقات ممکن نباشد باید حضور در دیوان جزا و دیوان جنائی را مقدم بدارد، و در مورد سایر مقامات نزد مقامی که وقت آن زودتر ابلاغ شده حاضر شود در این صورت کارشناس مکلف است نسخه ثانی اخطار یا گواهینامه دفتر را به لایحه‌ای که برای اعتذار به مقام بعدی می‌فرستد پیوست نماید و الا غایب، و متخلف محسوب می‌شود.

ز- در جلسه دادرسی حاضر شود مگر اینکه عذر موجه داشته باشد از قبیل فوت یکی از اقربای سببی و نسبی تا درجه دوم از طبقه سوم یا بروز موانع قهری که مانع از حرکت او باشد. و در صورت امکان باید عذر خود را قبلاً به اطلاع دادگاه یا مقام صلاحیتدار دیگر برساند.

ح- کلیه مواردی که پرداخت دستمزد کارشناسی کلاً یا بعضاً به عهده معسر است کارشناس رسمی باید نسبت به معسر موقتاً مجانی اظهار نظر نماید.

ط- سالی سه مرتبه به طور مجانی (هر گاه دادگاه اظهار نظر مجانی را مقتضی بداند) در دعاوی که خواسته آنها کمتر از یک هزار ریال است اظهار نظر کند.

ی- اظهار جهات رد خویش در موقعی که انتخاب او به کارشناسی اعلام می‌شود. جهات رد کارشناسی جهات رد دادرس است.

ک- جز آنچه را که دادگاه به عنوان دستمزد معین می‌کند از اصحاب دعوی بگیرد.

ل- دارای دفتر منظم باشد و نامه‌های کارشناسی را در آن بایگانی کند و رعایت ادب را در گزارشات خود نماید و سر حرفه را نگه دارد.

ابزار کارشناسی

یک کارشناس گاهی لازم است به اندازه چندین نفر انرژی صرف نماید. از این رو داشتن آمادگی جسمانی و تجهیز به لوازم ضروری به شرح زیر برای وی حائز اهمیت است.

الف- سربرگ

ب- دفترچه یادداشت

ج- دفتر اندیکاتور

د- مهر

ه- کیسه جمع‌آوری نمونه

و- متر (۵۰ متری)

ز- قیچی، بیلچه و دستکش

ح- ذره‌بین
ط- دفترچه مقیاس‌های وزنی، جداول ضریب‌ها و محاسباتی

الزامات نظریه کارشناسی

کارشناس باید در نظریه کارشناسی نکات ذیل را رعایت کند.

- الف- نظر کارشناس باید صریح و موجه باشد و مبانی و جهات نظر خود را بنویسد.
- ب- نظر کارشناس باید در وقت مقرر از طرف دادگاه اعلام شود و اگر استمهال که فقط برای یک بار جایز است، کرده باشد، در مدت جدید رأی خود را تسلیم دادگاه نماید و اگر در خارج از موعد اظهار نظر نماید آن نظر اعتبار ندارد.
- ج- برخلاف دیدگاه‌های خود چیزی در ضمن اظهار نظر خود ننویسد والا جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌شود.
- د- نظر کارشناس باید به زبان فارسی نوشته شود در صورتی که عضو ناظر به همراه او نباشد می‌تواند شفاهاً نظر خود را به دادگاه بدهد.
- هـ- هر گاه کارشناس ناقص یا مجمل اظهار نظر کند دادگاه صادر کننده قرار ارجاع به کارشناس یا دادگاه مأمور اجرای آن می‌تواند کارشناس را احضار نموده تکمیل یا توضیح لازم را از آنان بخواهد و در صورت عدم حضور جلب خواهند شد.
- و- هر گاه کارشناس خارج از موضوع کارشناسی اظهار نظر کند آن نظر قابل ترتیب اثر نیست مانند اینکه خواهان اجرت‌المثل خانه خود را ماهیانه سه میلیون ریال معین کند و کارشناس آن را چهار میلیون ریال تشخیص دهد.

مطالعه پرونده

- ۱- لایحه در لغت به معنای طرح است اما در اصطلاح حقوقی به نوشته‌ای گفته می‌شود که در آن دفاعیاتی مطرح می‌گردد که قبلاً در متن دادخواست آورده شده و عمدتاً این دفاعیات به گونه‌ای چیدمان و طراحی آن صورت می‌گیرد که قاضی را مجاب به تفکر، تحقیق و تصمیم‌گیری می‌کند.
- ۲- لایحه در هر زمانی از رسیدگی پرونده حتی دادگاه تجدید نظر هم قابل ارایه است. از این رو لایحه به لحاظ تأثیرگذاری بر روی روند رسیدگی به پرونده در محاکم، بایستی حتماً مورد توجه و مطالعه کارشناسان قرار گیرد. بنابراین در مطالعه پرونده کارشناسان پس از مطالعه دادخواست بایستی به دنبال لایحه در پرونده‌ها باشند که بتوانند راحت‌تر نظریه کارشناسی را ارایه نمایند، البته در پرونده‌های که موضوع ارجاع کارشناسی تأمین دلیل است نیازی به مطالعه لایحه نمی‌باشد.
- ۳- در فرآیند ارایه نظریه، مطالعه پرونده اولین گامی است که هر کارشناس در ابتدای کار با آن مواجه خواهد شد. مطالعه دقیق پرونده و اجزای آن به فضای ذهن کارشناس کمک می‌نماید که گردش کار مطالعه تحقیق و ارایه نظریه را به خوبی طراحی کند و بتواند تشخیص دهد که برای رسیدن به کشف حقیقت از چه ابزاری استفاده نموده و یا چه مسیری را باید طی نماید.^۱
- ۴- مراحل مطالعه پرونده، یادداشت‌برداری و خلاصه‌نویسی به طور اجمال عبارتند از:
 - الف- مطالعه و بررسی دادخواست، شکایت
 - ب- مطالعه و بررسی لایحه موجود در پرونده
 - ج- مطالعه و بررسی دادنامه، رأی دادگاه بدوی یا تجدید نظر
 - د- مطالعه و بررسی نظریه کارشناسی قبلی
 - هـ- مطالعه و بررسی برگ دعوت به کارشناسی

گزارش کارشناسی

- ۱- گزارش نویسی عبارت است از به تحریر در آوردن اخبار، اطلاعات، حقایق، علل مسائل و رویدادها، و تجزیه و تحلیل منطقی و متوالی آنها، برای رسیدن به راه‌حل‌های صحیح، که همراه با اختصار و روشنی تدوین شده است.
- ۲- معمولاً گزارش‌های کارشناسی شامل بخش‌های مختلفی است و در هر بخش اطلاعات مورد نظر ارایه می‌گردد. این بخش‌ها شامل: عناوین^۲، موقعیت^۳، شرح مآقع^۴، متعلقات و مستندات^۵، و ارزیابی و نتیجه^۶ می‌باشند.

۱. برای کارشناسانی که در ابتدای کار کارشناسی هستند مطالعه پرونده و آشنایی با اجزای آن خالی از لطف نیست.

۲. هدف از عناوین، معرفی گزارش و اشاره به موضوع کارشناسی و ابلاغیه می‌باشد.

۳. موقعیت، عبارت است از محل وقوع موضوع مورد کارشناسی با شرح آدرس، موقعیت و مختصات جغرافیایی.

۴. شرح مآقع، اطلاعاتی است که کارشناس درباره موضوع و مشاهدات خود ارایه می‌دهد. در حقیقت تمامی مشاهدات و بررسی‌های به دست آمده در این قسمت ارایه می‌گردد. متن گزارش از بخش‌های مختلف تشکیل می‌گردد.

۵. متعلقات و مستندات عبارت است از کلیه اسناد و مدارک از جمله تصاویر، نقشه، استشهاده، گزارش کارشناسی قبلی و غیره می‌باشد.

۶. در ارزیابی و نتیجه، ابتدا تحلیل و برداشت‌های کارشناسی به عنوان ارزیابی ارایه و سپس به طور شفاف و خلاصه نتیجه اعلام می‌گردد.

۳- به طور کلی تنظیم نظریه کارشناسی شامل مراحل زیر می‌باشد:

الف- دقت در موضوع کارشناسی

ب- گردآوری اطلاعات

ج- تجزیه و تحلیل اطلاعات

د- سازماندهی اطلاعات

ه- ارایه نظریه کارشناسی

۴- عرضه کردن اطلاعات باید مبتنی بر یک طرح بوده و در نگارش آن مهارت و دقت ارایه نظریه بارز باشد.

۵- نکاتی که باید در گزارش کارشناس رسمی ذکر شود به شرح زیر است:

الف- خلاصه‌ای از اطلاعات مؤثر موجود در پرونده که گویای احاطه و اشراف کارشناس به موضوع باشد.

ب- درج عین قرار کارشناسی که دادگاه صادر کرده و مشخص نمودن خواسته دادگاه.

ج- ذکر اطلاعات لازم دیگری که کارشناس با بررسی‌های خود، حسب مورد، از منابع مختلف مانند پرونده ثبتی، پرونده سازمان مسکن و شهرسازی، صورت جلسه تفکیک، تقسیم‌نامه دفترخانه، پرونده اداره منابع طبیعی و امثال آنها به دست آورده است.

د- ذکر دقیق وضعیت محل یا موضوع کارشناسی که کارشناس آن را بررسی کرده است از قبیل نشانی، شماره ثبتی مشخصات محل، موقعیت آن، حدود و مساحت آن و سایر عوامل مؤثر دیگر و در صورت لزوم ترسیم نقشه یا کروکی.

ه- اعلام نظر مطابق خواسته دادگاه با استدلال لازم.

اجرای قرار کارشناسی

کارشناس باید در وقت تعیین شده از طرف دادگاه نظر خود را به دادگاه ابلاغ کند. در زمان اجرای قرار اصحاب دعوی با توجه به اطلاع قبلی حضور پیدا نموده و خود در امری اجرای قرار نظارت می‌کند، عدم حضور یکی از اصحاب دعوی هم مانعی برای اجرای قرار کارشناسی نیست. کارشناس بعد از رسیدگی به موضوع نظر کارشناسی را در مدت مقرر به دادگاه اعلام می‌کند، کارشناس نمی‌تواند به میل خود از اعلام نظر کارشناسی عدول کند مگر اینکه موضوع از اموری باشد که اظهار عقیده کارشناس در مدت معین ممکن نباشد. در این صورت کارشناس باید به دادگاه اطلاع داده و دادگاه به تقاضای او مهلت مناسبی را جهت کارشناسی تعیین و به کارشناس و طرفین اعلام نماید.

اعلام نظر کارشناسی

کارشناس باید عقیده خود را صریح و موجه و به طور مکتوب به دادگاه اعلام نماید و کارشناس یا کارشناسان نمی‌توانند در ذهن خود محاسباتی را انجام و نتیجه آن را به عنوان نظریه اعلام کند، بلکه باید جهات نظریه خود را به صورت روشن بیان کنند. نظریه کارشناس بایستی منجز باشد و فقط در خصوص موضوع که دادگاه معین کرده است اعلام نظر نموده، نظریه کارشناس باید کتبی و به زبان فارسی باشد و به امضاء کارشناس یا کارشناسان رسیده باشد.

استتکاف از امر کارشناسی

کارشناس در موارد ذیل می‌تواند از امر کارشناسی با اطلاع دادگاه استتکاف کند:

الف- هرگاه قرابت نسبی یا سببی تا درجه سوم از هر طبقه بین کارشناس با یکی از اصحاب دعوا وجود داشته باشد.

ب- کارشناس قیم یا مخدوم یکی از طرفین باشد و یا یکی از طرفین مباشر یا متکفل امور کارشناس یا همسر او باشد.

ج- کارشناس یا همسر یا فرزند او، وارث یکی از اصحاب دعوا باشد.

د- کارشناس سابق در موضوع دعوا اقامه شده و به عنوان کارشناس یا داور یا گواه اظهار نظر کرده باشد.

ه- بین کارشناس و یکی از طرفین و یا همسر یا فرزند او دعوای حقوقی یا جزایی مطرح شده باشد و یا در سابق مطرح بوده و از تاریخ صدور حکم قطعی دو سال نگذشته باشد.

و- کارشناس یا همسر یا فرزند او دارای نفع شخصی در موضوع مطروحه باشند.

دریافت حق الزحمه کارشناسی

اولین حق کارشناس این است که در مقابل کاری که انجام می‌دهد، حق الزحمه دریافت نماید. این حق الزحمه تعرفه‌ای دارد و مرجع رسمی که کار را به کارشناس ارجاع می‌کند بر مبنای آن تعرفه نخست باید حق الزحمه کارشناس را به صورت علی‌الحساب یا قطعی وصول و پس از انجام دادن کار به کارشناس بپردازد.

دریافت هزینه‌های کارشناسی

دومین حق کارشناس دریافت هزینه‌های انجام دادن کار است و این هزینه‌ها با حق‌الزحمه فرق دارد. کارشناس اگر در ادای وظیفه خود نیاز به رفت و آمد به جاهای مختلف داشته باشد دریافت هزینه‌های آن حق او است. کارشناس اگر ناچار از سفر شود، دریافت هزینه اقامت حق او است، کارشناس اگر برای ادای وظیفه خود کارگری استخدام کند، به آزمایشگاه مراجعه کند، از متخصصان دیگر استفاده کند و یا هر هزینه دیگری متناسب با کار متحمل شود، حق دارد آن را مطالبه کند.

مسئولیت انتظامی کارشناسان

تخلف از وظایف محوله، برای کارشناسان مسئولیت‌آور است. بند «الف» ماده ۲۶ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری، مصوب ۱۸ فروردین ۱۳۸۱ تخلفات کارشناسان را برشماری کرده و بند «ب» همان ماده مجازات‌های انتظامی تخلفات نامبرده را مشخص نموده است. دادرس در انتخاب مجازات بر حسب شدت و ضعف تخلفات ارتكابی مختار است. ولی در موردی که انجام کارشناسی و اظهار نظر در زمان تعلیق، محرومیت از حقوق اجتماعی و یا اثبات فقد شرایط موضوع ماده ۱۵ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری به عمل آمده باشد، این اختیار با محدودیت همراه خواهد بود و دادرس صرفاً باید با استناد به بند مذکور، حکم به محرومیت دایم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی را، برای مرتکب چنین تخلفی، صادر نماید.

الف- تخلفاتی که مجازات‌های انتظامی آن، حسب مورد، درجه ۱ تا ۳ است.

مطابق تبصره ۱ ماده ۲۶ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری کارشناسانی که مرتکب تخلفات ذیل شوند، بر حسب مورد به مجازات‌های توبیخ با درج در پرونده کارشناس در کانون، محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت یک سال و یا محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال، محکوم می‌گردند.

- عدم حضور در مراجع صالحه در وقت مقرر بدون عذر موجه.

- توسل به معاذیری که خلاف بودن آنها بعداً ثابت شود.

- مسامحه و سهل‌انگاری در اظهارنظر، هر چند مؤثر در تصمیمات مراجع صلاحیتدار باشد یا نباشد.

ب- تخلفاتی که مجازات‌های انتظامی آن، حسب مورد، درجه ۳ تا ۵ است.

در ادامه تبصره ۱ ماده ۲۶ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مرتکبان تخلفاتی که حسب مورد مجازات‌های انتظامی آنها، محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال، محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی از یک تا سه سال، است، چنین بیان شده:

- تسلیم اسناد و مدارک به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن را ندارند و یا امتناع از تسلیم آنها به اشخاصی که حق دریافت دارند.

- سوء رفتار و اعمال خلاف شؤونات شغلی.

- نقض قوانین و مقررات در اظهارنظر کارشناسی.

ج- تخلفاتی که مجازات‌های انتظامی آن، حسب مورد، درجه ۵ تا ۶ است.

تبصره ۱ ماده ۲۶ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری همچنین، تخلفات مشمول محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از یک تا سه سال و محرومیت دایم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی به صورت زیر بر شمرده است:

- انجام کارشناسی و اظهار نظر با وجود جهات رد قانونی.

- انجام کارشناسی و اظهار نظر در اموری که خارج از صلاحیت کارشناس است.

- انجام کارشناسی و اظهار نظر برخلاف واقع و تبانی.

- انجام کارشناسی و اظهارنظر با پروانه‌ای که اعتبار آن منقضی شده باشد.

- افشای اسرار و اسناد محرمانه.

- اخذ وجه یا مال یا قبول خدمت مازاد بر تعرفه دستمزد و هزینه‌ی مقرر در قوانین یا دستورات مراجع صلاحیتدار.

د- تخلفاتی که مجازات‌های انتظامی آن، منحصراً درجه ۶ است.

تنها زمانی که کارشناس، اجرای امر کارشناسی و اظهار نظر را در زمان تعلیق، محرومیت از حقوق اجتماعی و یا اثبات فقد شرایط موضوع مربوط انجام داده باشد، دادرس فاقد اختیارات قضایی لازم برای انتخاب مجازات‌های انتظامی مقرر است و باید کارشناس را به محرومیت دایم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی محکوم نماید.

تخلفات و مجازات‌های انتظامی کارشناسان

۱- مهم‌ترین تخلفات و مجازات‌های انتظامی کارشناسان عبارتند از:

الف- سوء رفتار با ارتکاب اعمال منافی با شئون و حیثیت کارشناسی به شکایات وزیر دادگستری یا رئیس قوه قضاییه یا سه نفر هیأت مدیره کانون.

ب- عدم حضور در مرجع صالحه در وقت مقرر بدون عذر موجه.

ج- توسل به مدارک و اسنادی که خلاف آن بعداً ثابت می‌شود.

د- مسامحه و سهل‌انگاری در اظهار نظر.

هـ- تسلیم اسناد و مدارک به اشخاص که قانوناً حق دریافت آن را ندارند و یا امتناع از تسلیم اسناد و مدارک به اشخاصی که قانوناً حق دریافت آن را دارند.

و- سوء رفتار و اعمال خلاف شئون شغلی.

ز- نقض قوانین و مقررات در اظهار نظر کارشناسی.

ح- انجام کارشناسی و اظهار نظر در صورت وجود جهات رد قانونی.

ط- انجام کارشناسی و اظهار نظر در اموری که خارج از صلاحیت کارشناس است.

ی- انجام کارشناسی و اظهار نظر برخلاف واقع و تبانی

ک- انجام کارشناسی با پروانه‌ای که اعتبار آن منقضی شده باشد.

ل- افشاء اسرار و اسناد محرمانه.

م- اخذ مال یا وجه یا قبول خدمت مازاد بر تعرفه دستمزد و هزینه مقرر در قوانین یا دستورات مراجع صلاحیتدار.

ن- انجام کارشناسی و اظهار نظر در زمان تعلیق یا محرومیت از حقوق اجتماعی یا اثبات فقد شرایط قانونی در اخذ پروانه.

س- عدم تمدید پروانه کارشناسی.

ع- اظهار نظر خلاف واقع یا عدم ذکر تمام مآوِقع یا تفسیر در چیزی که برای آزمایش در دسترس کارشناس گذاشته شده یا سوء نیت، همراه باشد.

ف- عدم پرداخت ۵٪ حق‌الزحمه کارشناسی در صندوق کارکنان.

ص- نظریه کارشناسی خلاف واقع.

ق- اخذ مال یا وجه جهت ارایه نظریه کارشناسی.

۲- انجام کارشناسی و اظهار نظر با وجود جهات رد قانونی تخلف انتظامی درجه پنج و شش (محرومیت موقت - دائم) محسوب می‌شود.

۳- کارشناسانی که مستخدم شاغل دولت یا مؤسسات دولتی یا شرکت‌های دولتی و وابسته به دولت یا شهرداری‌ها یا سایر نهادهای عمومی غیر دولتی و یا سایر شرکت‌های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام است، می‌باشند، نمی‌توانند در دعاوی و سایر امور مستلزم امور کارشناسی رسمی که مربوط به دستگاه متبوع آنها است به عنوان کارشناس رسمی مداخله و اظهار نظر کنند مگر اینکه در آن رشته کارشناس رسمی دیگری وجود نداشته و یا مرضی‌الطرفین باشند یا آنکه کارمند مذکور طبق مقررات مربوط به آن دستگاه قانوناً ملزم به اظهار نظر باشد. هیچ کدام از مراجع قضائی و ادارات دادگستری و ثبت اسناد و املاک نمی‌توانند امر کارشناسی رسمی را به کارشناسانی که کارمند شاغل قضائی یا اداری دادگستری یا ثبت اسناد و املاک می‌باشند ارجاع کنند مگر اینکه در آن رشته جز قاضی و یا کارمند شاغل، کارشناس دیگری وجود نداشته باشد.

۴- در هر یک از رشته‌های کارشناسی که اظهار نظر کارشناس رسمی نسبت به موضوع ارجاع شده لزوماً محتاج به کسب اطلاعاتی است که تنها در اختیار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و وابسته به دولت، نهادهای عمومی غیردولتی و سایر شرکت‌های دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام یا ذکر صریح نام است، می‌باشد، کارشناس مذکور مکلف به مراجعه به دستگاه یا دستگاه‌های ذیربط بوده و دستگاه یا دستگاه‌های یاد شده نیز موظف به در اختیار گذاشتن اطلاعات مورد نیاز برای اظهار نظر کارشناسی رسمی می‌باشند. اطلاعات طبقه‌بندی شده و غیر قابل انتظار دستگاه‌های مورد یاد شده، از حکم مذکور مستثنی می‌باشد و طبق مقررات قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ در اختیار کارشناس ذیربط قرار خواهد گرفت. کارشناس مزبور تنها این اطلاعات را در حیطه وظایف و مسئولیت‌های خود در رابطه با امر ارجاع شده اعمال خواهد کرد و به کارگیری و یا افشای آن در غیر مورد مذکور ممنوع است در غیر این صورت مشمول قانون مجازات انتشار و افشای اسناد محرمانه و سری دولتی - ۱۳۵۳/۱۱/۲۹ - در قسمت‌های ذیربط آن خواهد بود.

جدول ۱۰-۱ مجازات‌ها حسب درجه

درجه	شرح
۱	توبیخ با درج در پرونده کارشناسی در قانون
۲	محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت یک سال
۳	محدود کردن اختیارات فنی کارشناس رسمی برای مدت سه سال
۴	محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از سه ماه تا یک سال
۵	محرومیت از اشتغال به امر کارشناسی رسمی از یک تا سه سال
۶	محرومیت دائم از اشتغال به امر کارشناسی رسمی

جدول ۱۰-۲ مسئولیت مدنی و مسئولیت جزایی کارشناسان

شماره ماده	نام قانون	جرم مدنی یا کیفری	مجازات
ماده ۲۶۷	قانون آیین دادرسی و دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹	نظریه کارشناسی خلاف واقع	جبران خسارت
ماده ۵۸۱	قانون مجازات اسلامی	اخذ مال یا وجه جهت ارایه نظریه کارشناسی مناسب از احد طرفین دعوا	۶ ماه تا ۲ سال حبس یا ۳ تا ۱۲ میلیون ریال جزای نقدی

صلاحیت رشته‌های کارشناسی

رشته امور ثبتی

تطبیق مساحت، حدود، حقوق، تشخیص اختلافات، تعارضات اسناد مالکیت، اضافه مساحت و تعیین قیمت و بررسی صحت اجرای تشریفات ثبتی، تفکیک، تقسیم، افراز املاک مشاع و مواد ۱۴۰، ۱۴۷، ۱۴۸، نقشه‌برداری ثبتی، ارزیابی و ... مربوط به املاک، اراضی، مسکونی، آپارتمان.

رشته تأسیسات ساختمانی

- ارزیابی تأسیسات مکانیکی (گرمایشی و سرمایش) واحدهای مسکونی اداری و تجاری.
- ارزیابی تجهیزات انواع آسانسورهای باری و نفربرهای ساختمانی.

رشته راه و ساختمان

- ارزیابی ساختمان‌های مسکونی تا ۴ طبقه و اراضی غیرمزروعی.
- تعدیل و تعیین اجاره بها.
- برآورد هزینه‌های ساختمانی، تشخیص اراضی موات، بایر و دایر از نظر ساختمانی.
- متره و برآورد ساختمان و تعیین میزان پیشرفت کار و اجرت‌المثل کارهای ساختمانی.
- رسیدگی به اختلافات فی‌مابین پیمانکاران، مشاوران و کارفرمایان در امور تخصصی.
- تشخیص و تعیین حدود افزار و مساحی و تفکیک اراضی شهری.
- تعیین میزان خسارت و تعمیرات و برآورد هزینه‌های ساختمانی.
- تشخیص حسن انجام کارهای ساختمانی.
- تعیین سرقفلی و حق کسب و پیشینه تجارت امور مربوط به راه‌ها و باندهای فرودگاهی و دسترسی‌های شهری.

نمونه قرار ارجاع امر به کارشناس

دادگاه نظر به احراز شرایط تعدیل، قرار ارجاع امر به کارشناس صادر و اعلام می نماید تا کارشناس منتخب ظرف ... روز پس از رؤیت اختاریه و معاینه محلی و در نظر گرفتن عوامل مؤثر در قضیه در تاریخ تقدیم دادخواست را تعیین و برآورد نماید و نظریه کتبی خود را به طور مستدل و مشروح مرقوم و به دادگاه اعلام دارد. به همین منظور آقای مهندس به قید قرعه و با دستمزد مبلغ ریال جهت کارشناسی انتخاب می گردد که پرداخت حق الزحمه ایشان به عهده می باشد. مقرر است دفتر وقت نظارت تعیین بدو نسبت به وصول دستمزد کارشناس اقدام و ابطال تمبر قانونی بابت هزینه قرار به عمل آمده، پس از وصول نسبت به ابلاغ به کارشناس جهت انجام کارشناسی اقدام به عمل آید. پرونده مقید به وقت احتیاطی است.

رئیس / دادرس شعبه دوم دادگاه عمومی.....

نمونه قرار ارجاع امر به هیأت کارشناسان

به تاریخ در وقت شعبه دادگاه عمومی به متصدی امضاء کننده ذیل تشکیل است.

اختاریه رؤیت نظریه کارشناسی اعاده و پیوست است و با بررسی محتویات پرونده مشاهده می گردد که خواهان (یا خوانده) به موجب لایحه تقدیمی شماره به نظریه کارشناس اعتراض داشته و خواستار ارجاع امر به هیأت کارشناسی گردیده است. علی هذا جهت احراز واقعیت و حفظ حقوق احتمالی خواهان (یا خوانده) یا پذیرش استدعای قرار ارجاع امر به هیأت سه نفره کارشناسان صادره اعلام می گردد. تا کارشناسان انتخابی با مراجعه به محل و معاینه مورد ادعا با در نظر گرفتن جمیع عوامل مؤثر در قضیه میزان عمل مزبور را در زمان تقدیم دادخواست برآورد و نتیجه را کتباً گزارش نماید. برای انتخاب کارشناسان استقراع به عمل آمد نتیجتاً آقایان ۱. ۲. ۳. به قید قرعه انتخاب گردیدند، تا ظرف مهلت از تاریخ ابلاغ نسبت به انجام کارشناسی و اعلام نتیجه به دادگاه اقدام نمایند. دستمزد مشارالیه مبلغ ریال تعیین می گردد پرداخت آن به عهده معترض می باشد. دفتر مقرر است بدو نسبت به اختاریه پنج روزه جهت تودیع دستمزد کارشناسی و ارائه قبض مربوطه اقدام و پس از وصول هزینه کارشناسی نسبت به اختاریه به کارشناس مربوطه جهت اعلام نظر کارشناسی در فرجه مقرر قانونی اقدام شود. پرونده به وقت نظارت باشد.

رئیس / دادرس شعبه دادگاه عمومی

بخش یازدهم

پرسش و پاسخ

پرسش و پاسخ

۱- ماترک در اصطلاح حقوق به چه معنی است؟

مالی که با فوت مالک آن و به حکم قانون، به وراثت تعلق می‌گیرد و قانون، عنوانی غیر از عنوان ترکه به آن ندهد. بنابراین، حقوق تقاعد که تحت این عنوان منتقل می‌شود، ترکه محسوب نیست و مشمول مالیات بر ارث نمی‌شود. همچنین، آنچه که موجب قرارداد بیمه عمر و به محض فوت، به مالکیت ثالث در می‌آید، عنوان ترکه را ندارد. زیرا انتقال آن به موجب قرارداد است. نهایت اینکه معلق بر فوت است و قرارداد بیمه در انتقال آن دخالت عمده دارد. در حالی که انتقال ترکه صرفاً به حکم قانون است و هیچ عقدی در آن دخالت ندارد.

۲- حق انتفاع چیست و انواع آن را بیان نمایید؟

طبق ماده ۴۰ قانون مدنی «حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می‌تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.» حق انتفاع به وسیله عقد برقرار می‌گیرد. حق انتفاع یکی از شاخه‌های مالکیت است که در اثر عمل حقوقی می‌تواند از آن جدا شود و به دیگران تعلق یابد. حق انتفاع به معنی خاص بر پنج قسم است که عبارتند از:

الف- عمری

ب- رقبی

ج- سکنی

د- حبس مطلق

هـ- حبس مؤبد

۳- ثبت معاملات اشخاص محجور به چه نحوی است؟

طبق ماده ۵۷ قانون ثبت، مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی اشخاص مزبور واقع شود. و ماده ۲۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی هم در این خصوص تصریح دارد که تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می‌شود بدون اجازه کتبی مدعی‌العموم محل، ممنوع است و به اوراق قیم‌نامه عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.

۴- رسیدگی به افراز و تفکیک در چه مرجعی صورت می‌گیرد؟

طبق ماده ۱۵۰ قانون ثبت، مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت است و هر گاه از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضانامه به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. و طبق ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، در مورد املاک مشاعی که جریان ثبت آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی به درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که ملک مورد تقاضای افراز در حوزه آن واقع است و طبق ماده دوم همان قانون، تصمیم واحد ثبتی ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است. و اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است.

۵- تشخیص تعارض اسناد مالکیت به عهده کدام مرجع است؟

اگر دو سند مالکیت کاملاً یا بعضاً تعارض داشته باشند یا در خصوص حقوق ارفاقی متعارض باشند؛ رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد تعارض یا عدم تعارض آنها، با هیأت نظارت است و رأی هیأت نظارت در این مورد غیر قطعی و قابل تجدید نظر خواهد بود.

۶- گردش ثبتی (جریان ثبتی) چیست؟

گردش ثبتی یک ملک، عبارت از کلیه اقدامات انجام شده در ثبت، از تشکیل پرونده تا صدور سند مالکیت است. در اعلام گردش ثبتی یک پلاک، که به دفعات توسط مالکان، درخواست ثبت گردیده، جریان مقدار مورد درخواست هر یک باید به طور جداگانه منظور شود.

۷- بنچاق در اصطلاح ثبت چیست؟

اوراق و اسناد دال بر مالک ملک که قبل از آخرین مدرک آن وجود داشته خواه استشهادیه باشد که سجلات علمای بلد و معتمدین بر آن باشد، خواه نه، مانند قبوض مالیات و عوارض اجاره و فرامین حکام و سلاطین و امثال آن.

۸- منظور از «بقایای ثبتی» چیست؟

پس از پذیرش درخواست ثبت متقاضی توسط اداره ثبت، حق الثبت متعلقه که معمولاً بر اساس قیمت اعلام شده خود متقاضی است وصول می شود. تفاوت حق الثبت (قیمت اعلام شده مزبور با ارزیابی یا قیمت منطقه‌ای) را که بعداً در موقع معامله یا صدور سند مالکیت از متقاضی وصول می شود، «بقایای ثبتی» گویند.

۹- مازاد در اصطلاح ثبتی به چه معنی است؟

در اصطلاحات ثبت، مازاد، بهای ملکی است که مورد معامله با حق استرداد واقع شده باشد. یعنی آنچه از ارزش ملک مذکور که زاید بر مقدار طلب بستانکار مقدم بوده، باشد و چون معلوم نیست که ملک مورد وثیقه بستانکار اول بعد از مزایده، برای پرداخت طلب او مازادی داشته باشد (یعنی در عین مزایده، ثمن آن بیشتر از مقدار طلب بستانکار اول باشد) آن را مازاد احتمالی هم نامیده‌اند.

۱۰- «مالک رقبه» در اصطلاح ثبتی به چه کسی اطلاق می شود؟

در اصطلاح ثبتی کسی را گویند که مالک زمینی است که حق انتفاع آن زمین به غیر واگذار شده و او حق استفاده از آن زمین را ندارد.

۱۱- متمم اسناد مالکیت چیست؟

طبق بند ۳۱۰ مجموع بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ماه ۱۳۶۵ «پس از پر شدن ستون‌هایی که قید انتقالات ملک در صفحات آخر اسناد مالکیت پیش‌بینی شده، به تقاضای مالک ملک و دستور رئیس اداره مربوط، دفترچه متمم اسناد مالکیت طبق نمونه به سند مالکیت مربوطه ضمیمه و پس از پلمپ با اخذ بها به متقاضی تسلیم می شود.»

۱۲- کدام اسناد نسبت به طرفین و قائم مقام آنان و چه اسنادی علاوه بر آن نسبت به اشخاص ثالث نیز داری اعتبار است؟

طبق ماده ۷۱ قانون ثبت «اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت. و ماده ۷۲ قانون ثبت نیز مقرر داشته که «کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانون آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

۱۳- سند مقدم‌الصدور و مؤخر‌الصدور چگونه است؟

در ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض در این خصوص چنین بیان شده است: هر گاه طبق تشخیص هیأت نظارت نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده باشد خواه تعارض نسبت به اصل ملک باشد خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن، سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است سند مالکیت معارض نامیده می شود. بنابراین اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد آنکه تاریخ ثبت آن مقدم است مقدم‌الصدور و آن که تاریخش مؤخر است، مؤخر‌الثبت یا مؤخر‌الصدور و همچنین است اگر تاریخ ثبت دو سند یک روز شد سند مالکیتی که شماره ثبت آن بیشتر است. سند مالکیت مقدم‌الصدور تا موقعی که به حکم نهائی دادگاه ابطال نشده معتبر است لیکن دفاتر باید در انجام معامله با قید اینکه نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده است مراتب را در متن سند قید نمایند. اما سند مالکیت معارض یا مؤخر‌الثبت تا زمانی که حکم نهایی دادگاه بر صحت آن صادر نشده فاقد اعتبار و انجام معامله نسبت به آن ممنوع است.

۱۴- مواردی که ابطال سند مالکیت احتیاج به حکم دادگاه ندارد را بیان کنید؟

الف- ابطال سند مالکیت به حکم قانون: در مواردی که مقتضیات اجتماعی مانند اصلاحات ارضی و تقسیم اراضی بین زارعین و یا مصالح عمومی مانند حفظ جنگل‌ها و مراتع و منابع طبیعی و یا جهات شرعی مانند حفظ موقوفات و عمل بر طبق نیات واقفین اقتضاء نماید با وضع قوانین لازم دستور ابطال ثبت و اسناد مالکیتی که به نام اشخاص صادر شده است داده می شود.

ب- ابطال ثبت و سند مالکیت معارض به وسیله اداره ثبت: هر گاه دارنده سند مالکیت معارض ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطار اداره ثبت به او، به دادگاه صالح مراجعه و دادخواست تقدیم ننماید و دارنده سند ثبت مقدم گواهی عدم مراجعه او را به دادگاه اخذ و به

اداره ثبت تقدیم نماید. اداره ثبت رأساً و بدون احتیاج به حکم دادگاه یا مرجع ذیصلاح دیگر، ثبت معارض و سند مالکیت معارض را ابطال می‌کند.

ج- در مورد اضافه مساحت ذینفع می‌تواند قیمت مساحت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال در صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را نماید.

د- اصلاح یا ابطال سند مالکیت به دستور هیأت نظارت در موارد بندهای ۳ و ۴ و ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت.

- اشتباهات قلمی به خاطر عدم دقت نویسنده سند مالکیت یا دفتر املاک.

- در صورتی که ثبت دفتر املاک یا سند مالکیت مخالف یا مغایر سند رسمی باشد.

- در صورتی که ثبت دفتر املاک یا سند مالکیت مخالف یا مغایر حکم نهایی دادگاه شد.

- در مورد اشتباهات که در جریان عملیات مقدماتی رخ داده و در دفتر املاک هم وارد شده است. هیأت نظارت در صورت احراز وقوع اشتباه چنانچه تشخیص دهد که اصلاح آن مخل به حقوق کسی نیست دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۱۵- آیا تصویر صورت‌مجلس تفکیکی برای تنظیم سند دارای اعتبار می‌باشد یا خیر؟

اداره ثبت محل پس از دریافت تقاضای تفکیک ملک از طریق دفترخانه اسناد رسمی اقدام به عملیات تفکیک و تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی می‌نماید که پس از طی تشریفات قانونی و پرداخت هزینه نسخه‌ای از آن را به دفترخانه اسناد رسمی متقاضی ارسال می‌دارد. که این ارسال ممکن است توسط شخص متقاضی به دفترخانه صورت می‌گیرد یا اداره ثبت رأساً آن را به طریق پست سفارشی ارسال نماید. که پیرو آن دفترخانه تنظیم کننده سند اصل صورت‌مجلس تفکیکی ارسال از سوی ثبت را جزء منضمات نسخه دوم سند در بایگانی دفتر قرار می‌دهد علی‌ایحال چنانچه متقاضی تمایل بر انجام تنظیم سند به دفتر اسناد رسمی غیر از دفترخانه مزبور را بنماید دفتر تصویری از روی نسخ آن برداشته و مطابقت آن را با اصل برابر می‌نماید تا متقاضی در دفتر دیگری اقدام به تنظیم سند خود بنماید.

۱۶- در چه موردی سند اجاره در دفتر املاک ثبت می‌شود؟

چنانچه سند اجاره برای بیش از سه سال تنظیم شده باشد باید در دفتر املاک به وسیله خلاصه معامله تنظیمی از سوی دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره به اداره ثبت محل ارسال تا در دفتر املاک ثبت گردد.

۱۷- موارد بطلان اجاره را بیان کنید؟

اجاره در موارد ذیل باطل می‌شود:

الف- فقدان یکی از شرایط اساسی برای صحت معامله (موضوع ماده ۱۹۰ قانون مدنی)

ب- تلف شدن عین مستأجره قبل از قبض یا بلافاصله پس از تسلیم (ماده ۴۹۶ قانون مدنی)

ج- انتقال امری که اجاره برای آن به عمل آمده (ماده ۴۹۶ قانون مدنی)

د- تلف شدن عین مستأجره در اثنای مدت اجاره (ماده ۴۸۳ قانون مدنی)

ه- خارج شدن عین مستأجره از قابلیت انتفاع (ماده ۴۸۱ قانون مدنی)

۱۸- اهل و اهلیت در معاملات را توضیح دهید و کسی که می‌خواهد معامله‌ای انجام دهد چه شرایطی باید داشته باشد؟

برای اینکه متعاملین اهل محسوب شوند، باید بالغ و عاقل و رشید باشند (ماده ۲۱۱ قانون مدنی) اهلیت، صلاحیتی است که شخص برای دارا شدن و اجرای حق دارد، این صلاحیت، دارای دو وجه ممتاز است:

الف- اهلیت تصرف: باید صلاحیت اجرای حقی که به حکم قانون به کسی داده شده است، مانند مالکی که می‌تواند برای گرفتن اجازه وضع ید غاصب، اقامه دعوی کند یا با دیگران درباره انتقال حق خود، طرف معامله شود اهلیت تصرف، همیشه با تمتع از حق همراه است، زیرا شخص باید حقی را دارا باشد تا سخن از اعمال آن به میان آید، ولی هر صاحب حقی نمی‌تواند آن را اجرا کند. چنانکه صغیر، سفیه و مجنون قادر نیستند بدون دخالت ولی یا قیم خود در حقوقشان تصرف کنند.

ب- اهلیت تمتع: صلاحیتی است که شخص به موجب آن می‌تواند از حقوق خصوصی بهره‌مند باشد و صاحب حق و تکلیف شود.

۱۹- نحوه اقدام به وصول طلب از بدهکار متخلف در خصوص معاملات رسمی با حق استرداد و شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول چگونه است؟

مطابق ماده ۳۴ قانون ثبت در کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد، اسناد استقرار ضعی محسوب شده و از نظر ثبت وام با وثیقه تلقی می‌گردد. بنابراین در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. دفترخانه به تقاضای بستانکار برای وصول

طلب و اجور و خسارت دیرکرد اجرائیه صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار نیز می‌تواند ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضاء مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد.

۲۰- مستأجر ملکی با ادعای تصرف به عنوان مالکیت و به منظور ثبت ملک، اظهارنامه‌ای به ثبت محل تقدیم داشته که مورد قبول واقع و آگهی شده است. مالک که قبلاً راجع به همین ملک دعوائی علیه مستدعی ثبت اقامه نموده و فعلاً مطرح رسیدگی است، برای اعتراض ثبت متقاضی و اقدام حقوقی به شما وکالت داده است. نحوه اعتراض و سایر اقدامات لازم برای اثبات عدم وجاهت درخواست مستدعی ثبت و حقانیت مکل خود را مشروح و مستدل بیان نموده، مسئولیت قانونی متقاضی ثبت در صورت اثبات عدم استحقاق او را نیز مستنداً ذکر نمائید.

به صراحت ماده ۱۷ قانون ثبت که بیان می‌دارد: «هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضا کننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.» معترض باید ظرف ۹۰ روز از انتشار اولین اعلان نوبتی گواهی جریان دعوی را تهیه و به اداره ثبت تسلیم نماید بدیهی است این گواهی در حکم اعتراض به ثبت (مستدعی ثبت) قلمداد می‌شود. به عبارتی صرف مطرح بودن دعوی معترض را به نتیجه دلخواه و پذیرش آن از سوی اداره ثبت رهنمون نمی‌سازد. اما در خصوص قسمت اخیر سؤال می‌توان گفت: مطابق ماده ۱۰۷ قانون ثبت «هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.» عمل مستدعی ثبت (مستأجر) مستوجب مسئولیت کیفری بوده و به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شود.

۲۱- آیا مستدعی ثبت ملکی که با وصف وجود معترض، آن را کلاً یا بعضاً به غیر انتقال داده، قانوناً در قبال انتقال گیرنده یا معترض تکلیفی دارد.

مطابق ماده ۴۲ قانون ثبت هر گاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرضحال اعتراض داده شده است انتقال دهنده مکلف است: الف- در حین انتقال، منتقل‌الیه را از وجود معترض مطلع سازد.

ب- در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید.

ج- چنانچه انتقال دهنده رسماً از وجود معترض مطلع نبوده یا بعد از انتقال عرضحال اعتراض داده شده باشد. انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض و انتقال گیرنده را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اعتراض مسبوق کند.

۲۲- در فرض صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به ملک غیر منقول:

الف- اصولاً کدام یک از اسناد فوق، معارض محسوب است؟

- سند مالکیت ثبت مؤخر، سند معارض محسوب می‌شود.

ب- آیا ممنوعیت دارنده سند مالکیت معارض از انجام معامله، مطلق است؟

- مطابق ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهائی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ‌گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

ج- دارنده کدام یک از اسناد مقدم و مؤخر، قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه، حق انجام معامله نسبت به مورد سند مالکیت را دارد؟

- به موجب ماده ۳ لایحه قانونی مذکور دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند.

د- آیا به سردفتر اسناد رسمی که با علم به سابقه صدور سند مالکیت معارض اقدام به ثبت انتقال حقوق متصوره دارنده آن به غیر نموده، قانوناً مسئولیتی متوجه است؟

- با توجه به قسمت اخیر ماده ۵ همان لایحه قانونی «می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد» مسئولیتی متوجه سردفتر نمی‌باشد.

ه- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت با کدام مرجع است؟

- با هیأت نظارت است و مرجع تجدید نظر آن شورای عالی ثبت می‌باشد.

۲۳- بین دو نفر معامله‌ای نسبت به ملکی در شهر با مساحت معین که شامل اعیان و عرصه است صورت می‌گیرد و بعداً معلوم می‌شود که عرصه آن ۱۲ مترمربع اضافه مساحت دارد حال خریدار به شمال مراجعه می‌کند تا با قبول وکالت از او اقدام شایسته ننماید. در صورت قبول وکالت بر اساس چه قوانینی اقدام به دفاع از حقوق وی خواهید نمود.

موضوع از مصادیق ماده ۱۴۹ قانون ثبت است. این ماده مقرر می‌دارد: «نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودیع را از صندوق ثبت دریافت دارد...» معذک با مراجعه به ثبت محل می‌توان با پرداخت هزینه‌های مربوطه درخواست اصلاح سند را نمود.

۲۴- دفتر توزیع اظهارنامه چیست و چنانچه پلاکی در دفتر مذکور به نام شخصی تعرفه شود می‌تواند در دعوی تصرف عدوانی به تنهایی مستند قرار گیرد یا خیر؟ توضیح دهید.

دفتر توزیع اظهارنامه از جمله دفاتر لازم و قانونی ماده ۷ قانون ثبت و مندرج در ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت است. مندرجات اظهارنامه‌های ثبتی که در اجرای مقررات ثبت عمومی تنظیم شده و می‌شوند در دفتر مذکور ثبت می‌کنند و پس از ثبت با اخذ رسید در دفتر مذکور به مالک یا نماینده یا معتمد محلی (در ده) تحویل می‌شود. و همچنین برگشت اظهارنامه‌ها در آن قید می‌گردد. دفتر مذکور در موقع اقدام به درخواست ثبت، ملاک عمل و تشخیص مبدء مالکیت خواهد بود. به عبارت دیگر تقاضای ثبت باید کسی باشد که ملک در دفتر مرقوم به نامش معرفی شده یا ید متلقای او باشد و در اختلافات ثبتی نیز می‌تواند به عنوان دلیل مرجح مورد استفاده قرار گیرد. و اما در خصوص قسمت اخیر سؤال پاسخ منفی است. زیرا مستنبط از مواد ۱۵۸ و ۱۶۱ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی خواهان باید ثابت نماید که موضوع دعوا قبل از خارج شدن ملک از تصرف وی مورد استفاده وی بوده و بدون رضایت او از تصرف وی خارج شده است. و وفق ماده ۱۶۲ همان قانون ابراز سند مالکیت دلیل بر سبق تصرف شناخته شده بنابراین پلاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه به نام خواهان معرفی شده باشد به عنوان دلیل بر سبق تصرف قلمداد نمی‌شود بلکه خواهان باید سبق تصرف را از طریق دیگری ثابت نماید.

۲۵- مرجع رسیدگی به اعتراض نسبت به رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت چیست؟ اگر سند مالکیت پلاکی در اجرای مادتين ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون مذکور صادر شده باشد. آیا تقاضای ابطال سند مالکیت بدون تقاضای ابطال رأی هیأت حل اختلاف و جاهت قانونی دارد یا خیر؟

مطابق ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت که بیان می‌دارد: «... رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود. در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود...» مرجع رسیدگی به اعتراض دادگاه عمومی حقوقی محل می‌باشد. و در خصوص قسمت اخیر سؤال می‌توان گفت حسب مستفاد از تبصره ۲ ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت کلیه اقدامات ثبتی از مرحله قبول درخواست ثبت تا ثبت ملک در دفتر املاک بر اساس تبعیت اداره ثبت از رأی هیأت می‌باشد و به عبارتی رأی مزبور مقدمه صدور سند مالکیت است. تا زمانی که رأی هیأت به قوت خود باقی باشد امکان ابطال سند مالکیت وجود ندارد. در نتیجه ابطال سند مالکیت فرع بر ابطال رأی کمیسیون است و بنابراین در مانحن فیه طرح دعوی ابطال سند بدون تقاضای ابطال رأی هیأت حل اختلاف فاقد وجاهت قانونی است.

۲۶- چگونه می‌توان مانع نقل و انتقال سند معارض شد؟ اساساً حکم قطعی در مورد ابطال سند مالکیت معارض چگونه و توسط چه مرجعی صادر می‌شود؟

اداره ثبت مکلف است به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نماید و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند. در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض اخطار می‌نماید تا چنانچه ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود. دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهائی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ‌گونه معامله

نسبت به آن را ندارد (مفاد مواد ۳ و ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳)، بنابراین با اعلام اداره ثبت به دفاتر اسناد رسمی از نقل و انتقال سند مالکیت معارض جلوگیری می‌شود و همچنین تشخیص وقوع تعارض با هیأت نظارت با شورای عالی ثبت در مقام تجدید رسیدگی است. چنانچه توسط این مراجع تعارض احراز شود مراتب به دارنده سند معارض جهت اقامه دعوی در دادگاه عمومی حقوقی اعلام می‌شود چنانچه:

الف- دارنده سند معارض ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ مراتب طرح دعوی ننماید و گواهی عدم طرح دعوی ارائه شود اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند و دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌نماید.

ب- در صورت طرح دعوا توسط دارنده سند معارض، دادگاه پس از رسیدگی‌های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

۲۷- در چه مواردی دادگاه‌ها و ادارات ثبت موظفند نقشه‌های تفکیکی مورد تأیید شهرداری را ملاک عمل خود قرار دهند.

به موجب ماده ۱۵۴ قانون ثبت دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک در موارد تفکیک و افراز کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد اقدام نمایند.

۲۸- خانه پلاک ثبتی ۲۱۱ به موجب سند مالکیت شرقاً به دیوار اشتراکی با خانه ۲۱۲ محدود شده است و با وجودی که دارای مجرای آب از پلاک ۲۱۲ می‌باشد در سند اشاره‌ای به آن نشده است در حالی که در سند مالکیت پلاک ۲۱۲ حق مجرای مذکور قید ولی دیوار غربی مجاور با پلاک ۲۱۱ اختصاصی قید شده است مالک خانه پلاک ۲۱۱ را برای اصلاح سند مالکیت و نحوه آن راهنمایی کنید.

وفق بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت که مقرر داشته: «هر گاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.» و با عنایت به اینکه مطابق ماده ۲۳ همان قانون ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب دارند خللی وارد نمی‌آورد و نظر به اینکه این حق در پلاک مجاور قید شده است. عدم ذکر آن در سند مالکیت صاحب مجرای آب اشتباهی بیش نیست که صاحب مجرا می‌تواند با تقدیم درخواست به ثبت محل از طریق هیأت نظارت اصلاح سند را خواستار شود.

۲۸- چه کسانی حق تقاضای ثبت ملک را دارند؟

به موجب مواد ۱۱، ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت اسناد و املاک و سایر مقررات ثبتی کسانی که به عنوان متقاضی حق درخواست ثبت دارند عبارتند از:

الف- متصرفین املاک، به عنوان مالکیت

ب- انتقال دهندگان املاک با حق استرداد

ج- متولیان موقوفات

د- اداره اوقاف در مورد موقوفاتی که ولی خاص ندارد، یا متولی موقوفه عام‌المنفعه، ظرف سی روز درخواست ثبت نکرده است و همچنین در مورد املاکی که به طور دائم یا به مدت ۱۸ سال یا بیشتر مورد نذر یا وصیت بوده و یا حبس شده و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده است.

ه- متولی یا موقوف‌علیه در مورد موقوفات خاصه و متصدی امور حبس نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده و متصدی یا محبوس‌له در املاکی که به نفع اشخاص معینی حبس شده.

و- وصی در مورد ثلث مؤبد و باقی.

ز- سازمان مسکن و شهرسازی نسبت به املاک دولت واقع در محدوده شهرها.

ح- وزارت جهاد کشاورزی نسبت به املاک دولت در خارج محدوده شهرها.

ط- رئیس مؤسسه نسبت به املاک مؤسسات خیریه.

ی- ولی، وصی و قیم نسبت به املاک محجورین.

۲۹- درخواست کننده ثبت چه اموری را باید ثابت نماید تا تقاضای ثبت او پذیرفته شود؟

مطابق ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت «دهنده اظهارنامه باید اسناد و قبالات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصراً به تصرف است ادله و نشانه‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای

تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند.» درخواست کننده ثبت باید نحوه تصرف خود را ثابت نموده و در صورتی که تصرفات مالکانه متقاضی احراز شود و خلاف ادعای وی محقق نباشد تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود.

۳۰- ثبت اسناد اجباری است یا اختیاری؟

ماده ۴۶ قانون ثبت می‌گوید: ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

الف- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

ب- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

از این ماده به خوبی فهمیده می‌شود که اصل بر اختیاری بودن ثبت اسناد است اما معاملات و عقود راجع به عین یا منفعت و همچنین حقوقی که در دفتر املاک ثبت شده است باید در دفتر اسناد رسمی ثبت شود و الا انتقال گیرنده، مالک شناخته نمی‌شود. چون اسناد عادی در دفتر املاک ثبت نمی‌شوند. مع الوصف ثبت معاملات و عقود در موارد فوق الزامی است. ولی در ماده ۴۷ همان قانون الزامی بودن ثبت سند مقید به شروطی است. این ماده مقرر می‌دارد: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

الف- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

ب- صلح نامه و هبه نامه و شرک‌نامه.»

لزوم ثبت اسناد در موارد مذکور در این ماده مقید به شروطی است.

- شرط اول، وجود اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد رسمی در محل.

- شرط دوم، اینکه به فرض وجود اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد رسمی در محل، رئیس قوه قضائیه لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند.

۳۱- تکالیف دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالثبت) چیست؟

دارنده سند مالکیت معارض باید از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به او، تا دو ماه به دادگاه حقوق دیصلاح دادخواست تقدیم و درخواست ابطال سند مالکیت مقدم‌الصدور را بنماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت مربوطه تسلیم و رسید اخذ کند. دارنده سند مالکیت معارض تا زمانی که حکم نهایی بر ابطال سند مالکیت مقدم‌الصدور صادر نشده است باید از معامله نسبت به مورد سند معارض خودداری کند و در صورت تخلف چنانچه حکم نهایی بر بطلان آن صادر شود یا دو ماه مدت مراجعه به دادگاه منقضی شود و ظرف آن مدت به دادگاه مراجعه نکرده باشد به جرمه نقدی معادل یک برابر بهادی ملک مورد معامله محکوم خواهد شد. دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سنده مزبور در دادگاه معلوم نشده است حق هیچ‌گونه معامله‌ای نسبت به آن ندارد، ولی می‌تواند حقوق فرضیه و متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

۳۲- ماده ۱۰۰ قانون ثبت راجع به چه موضوعی است؟

قانون ثبت برای پاره‌ای از تخلفات عمده مسئولین دفاتر اسناد رسمی و مستخدمین ثبت مجازات‌های شدیدی قائل شده و آنها را در ردیف جعل اسناد رسمی قرار داده‌است از جمله این مجازات‌ها ماده ۱۰۰ قانون ثبت است مبنی بر اینکه «هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عمداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

الف- اسناد مجعوله و مزوره را ثبت کند.

ب- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون [باید] حضور داشته باشند ثبت نماید.

ج- سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

د- تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

ه- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را [بکند] یا به وسائل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیاندازد.

و- اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.

ز- سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

۳۳- آراء شورای عالی ثبت چگونه است؟

طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت «آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود... در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذینفع به مدت بیست روز در

تابلوی اعلانات ثبت محل، الصاق و سپس به موقع اجراء گذاشته می‌شود. طبق تبصره ۵ ماده مذکور «وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجراء رأی باشد اجراء رأی نخواهد بود. طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ در دو مورد ممکن است درخواست رأی وحدت رویه از شورای عالی ثبت شود:

مورد اول- در صورتی که رأی هیأت نظارت مخالف قانون باشد، در این صورت مراتب را به رئیس سازمان گزارش می‌دهند و در صورتی که رئیس سازمان ثبت هم رأی را مخالف قانون بداند یا رأساً از صدور رأی مخالف قانون اطلاع حاصل نماید، برای رسیدگی و ایجاد وحدت رویه و حفظ قانون آن را به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

مورد دوم- جایی است که آراء هیأت نظارت متناقض باشد. در این مورد ممکن است یک هیأت در موضوع واحد دو رأی مختلف و متناقض در دو زمان صادر کرده باشد و یا از اینکه دو یا چند هیأت در موضوعات مشابه در استان‌های مختلف آراء متضاد یا متناقضی از هیأت یا هیأت‌های نظارت صادر شده باشد، رئیس سازمان ثبت برابر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مکلف است موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع و درخواست رسیدگی و ایجاد وحدت رویه نماید.

رأی شورای عالی ثبت که در مقام تجدید نظر از رأی هیأت نظارت صادر شده باشد در مورد پرونده مطروحه قابل اجراء بوده و اداره ثبت باید در آن پرونده، وفق رأی شورای عالی ثبت عمل نماید. اما این رأی برای هیأت یا هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع نیست اما رأی شورای عالی ثبت که در مقام وحدت رویه صادر شده باشد، تأثیری در پرونده‌هایی که هیأت نظارت رأی قطعی در مورد آنها صادر کرده است ندارد مگر اینکه آن آراء هنوز اجراء نشده باشد که در صورت اخیر وفق نظر شورای عالی ثبت عمل خواهد شد.

۳۴- چگونگی آراء هیأت نظارت و نحوه ابلاغ آراء را بیان کنید؟

رأی هیأت نظارت باید دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام باشد و اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود. همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانونی باشد و در آنها صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدید نظر می‌باشد. آراء هیأت نظارت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء قید شود و به امضاء صادرکنندگان برسد و یک نسخه از آن به دبیرخانه سازمان ثبت فرستاده شود. و برابر تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت و ماده ۹ آیین‌نامه اجرای رسیدگی اسناد مالکیت معارض... آراء هیأت نظارت باید در دفتر اندیکاتور واحد‌های ثبتی، ثبت شود و رونوشت آراء قابل تجدید نظر فوراً در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد. تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رأی الصاقی نوشته و تذکر داده شود که تا بیست روز قابل تجدید نظر است و مسئول مربوط باید آن را گواهی و امضاء نماید. رأی مذکور مدت بیست روز در تابلو اعلانات ثبت محل ابلاغ آن محسوب می‌شود.

۳۵- اعضاء شورای عالی ثبت را نام برده و وظایف این شورا و حدود صلاحیت آن را بیان کنید؟

شورای عالی ثبت تشکیل می‌شود از دو قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مدیرکل ثبت املاک یا مدیر کل امور اسناد سازمان ثبت، چنانچه اگر موضوع مورد رسیدگی مربوط به ثبت املاک باشد عضو سوم مدیرکل ثبت املاک است و اگر مربوط به ثبت اسناد باشد مدیرکل ثبت اسناد شرکت خواهد نمود. محل تشکیل شورای عالی ثبت فقط تهران است و این شورا لااقل هفته‌ای یکبار در محل سازمان ثبت باید تشکیل جلسه بدهد. حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت تمام ایران است و آراء تمام هیأت‌های نظارت در سراسر ایران برای تجدید نظر (در موارد قابل تجدید نظر) به همان شورا فرستاده می‌شود. طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت و ماده ۲۵ مکرر همان قانون، شورای عالی ثبت به دو امر رسیدگی می‌کند و رأی صادر می‌نماید:

الف- درخواست تجدید از آراء غیر قطعی هیأت نظارت (بندهای ۱ و ۵ و ۷) ماده ۲۵ قانون ثبت

ب- درخواست ایجاد وحدت رویه

۳۶- چه اموالی قابل ثبت در دفتر املاک نمی‌باشند؟

الف- طبق ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت، حقوقی از قبیل دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و امثال آنها که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل ثبت و اعتراض بر ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد. همچنین وسایل زراعت و حیوانات و ماشین‌آلات و تابلو و مجسمه منصوبه در بنا یا زمین قابل ثبت نیست یعنی آنچه ذاتاً منقول و بالعرض یا بالتبع غیرمنقول محسوب شده یا در حکم غیرمنقول است قابل ثبت در دفتر املاک نمی‌باشد.

ب- در ماده ۴۱ آیین‌نامه قانون ثبت آمده است که نسبت به املاکی که مالک خاصی ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مجامع درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.

۳۷- چه املاکی قابل ثبت است؟

در ماده ۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ آمده است «وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام می‌کند.» ظاهر ماده ۹ عام است و شامل تمام اموال غیرمنقول می‌شود اما آنچه از مواد ۱۱ و ۲۷ و ۳۰ و سایر مواد قانون ثبت و مواد ۶ و ۷ و ۹ و ... آیین‌نامه قانون ثبت استفاده می‌شود این است که فقط اراضی و اعیان احداث شده بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر یا وصیت باشند و قنوت و آب رودخانه‌ها و نه‌رهای منشعب از آنها به ترتیبی که در آیین‌نامه مقرر شده است باید ثبت شود. حقوق ارتفاقی هم به تبع اصل ملک ثبت می‌شود و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری و سکنی و رقبی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک به نحوی که در ماده ۲۶ قانون ثبت ذکر شده است قابل ثبت می‌باشد.

۳۸- دادگاه چگونه از وجود سند مالکیت معارض اطلاع حاصل می‌نماید؟

طبق بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ماده ۱ آیین‌نامه اجرائی آن، ادارات و واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض مشخصات سند معارض و سند ثبت مقدم را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی حوزه خود ابلاغ نمایند و گزارش کار را به نحوی که هیچ گونه ابهامی در آن نباشد به هیأت نظارت ارسال دارند در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند اداره ثبت مکلف است مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالثبت) ابلاغ و به او اخطار کند که ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید.

۳۹- فرق بیع شرط با معاملات با حق استرداد یا معاملات استقراضی چیست؟

در ماده ۳۳ قانون ثبت اصطلاح «معامله با حق استرداد عنوان شده از جهتی عام‌تر از بیع شرط است و از دیدگاهی خاص‌تر از بیع شرط، عام‌تر است از این لحاظ که به بیع محدود نمی‌شود و هر معامله تملیکی را شامل می‌شود (مانند صلح) و خاص‌تر است به این اعتبار که ناظر به املاک است. در بیع شرط ملکیت مبیع به خریدار انتقال می‌یابد با این قید که فروشنده حق خیار دارد و خیار برای فروشنده هر چند مانع از انتقال ملکیت به خریدار نمی‌شود سلطه او بر ملک را محدود می‌کند و مشتری نمی‌تواند تعرضی که منافی خیار در مبیع باشد نماید. مقصود از معامله با حق استرداد هر عقد تملیکی و معوض است که در آن انتقال دهنده حق دارد با رد عوضی که دریافت کرده مال تملیک شده را استرداد کند خواه صورت معامله بیع با شرط خیار باشد یا صلح و خواه امکان استرداد به وسیله شرط خیار باشد یا وکالت یا نذر، قانون‌گذار بیشتر توجه به املاکی داشت که با حق استرداد انتقال داده می‌شد ولی معاملات شرطی منقول را نیز به آن ملحق کرد تا با معاملات رهنی تابع یک حکم شود بدین ترتیب در حقوق کنونی بیع شرط از اقسام معاملات با حق استرداد است و بدون توجه به احکام قانون ثبت نمی‌توان از آثار آن سخن گفت قانون‌گذار بر مبنای غلبه معامله با حق استرداد را تملیکی نمی‌داند بدین تعبیر که در غالب این گونه معاملات هدف وام دادن وثیقه گرفتن است نه تملیکی واقعی پس از راه تعمیم حکم غالب بر همه معاملات با حق استرداد می‌توان آنها را از سنخ معاملات رهنی شمرد.

۴۰- در قانون تملک آپارتمان‌ها اداره اموال مشترک بر عهده چه کسی است؟

در اداره امور ساختمان چنانچه تعداد مالکین از سه نفر تجاوز کند مجمع عمومی مالکین تشکیل می‌شود در تشکیل این مجمع اعم از عادی یا فوق‌العاده در مواردی که اکثریت مزبور، زمان تشکیل مجمع عمومی با تصمیم حداقل سه نفر از مالکین تعیین خواهد شد. در جلسه مجمع مدیر یا مدیرانی از بین مالکین و یا اشخاص خارج انتخاب می‌شوند. برای رسمیت این مجمع حضور مالکین بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی به نماینده آنان ضروری است. مدیر یا مدیران مسئول حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی می‌باشند و تصمیمات مدیران با اکثریت آراء معتبر است. در کلیه ساختمان‌های مشمول قانون تملک آپارتمان‌ها که بیش از ده آپارتمان داشته باشد مدیر یا مدیران مکلفند برای حفظ و نگهداری و همچنین نظیف قسمت‌های مشترک و انجام سایر امور مورد نیاز بناء درباری استخدام نمایند.

۴۱- رسیدگی به افراز و تفکیک در چه مرجعی صورت می‌گیرد؟

طبق ماده ۱۵۰ قانون ثبت، مرجع درخواست تفکیک اداره ثبت است و هر گاه از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا نامه به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضا نامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. و طبق ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، در مورد املاک مشاعی که جریان ثبت آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی به درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که ملک مورد تقاضای افراز در حوزه آن واقع است و طبق ماده دوم همان قانون، تصمیم واحد ثبتی ظرف ده روز از تاریخ

ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است و اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است.

۴۲- اجاره ملک توسط اتباع بیگانه چگونه است؟

طبق بند ۳۶۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: در هر مورد که اتباع بیگانه قصد تملک و یا اجازه اموال غیرمنقول در ایران داشته باشند دفاتر اسناد رسمی بایستی قبلاً موافقت سازمان ثبت را جلب نمایند. هر گاه مدت اجاره از پنج سال تجاوز ننماید جلب موافقت ضروری نیست و فقط بایستی مراتب را با ذکر خصوصیات و مشخصات مؤجر و مستأجر و محل مورد اجاره به اداره کل امور املاک گزارش نمایند.

۴۳- وظایف دفاتر اسناد رسمی در رابطه با اسناد مالکیت معارض چیست؟

دفاتر اسناد رسمی پس از اطلاع از صدور سند مالکیت معارض حق ندارند معاملات مربوط به آن سند را ثبت نمایند و در صورت تخلف و ثبت این قبیل معاملات طبق ماده ۶ همان لایحه قانونی به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم خواهند شد. اما در مورد سند مقدم‌الصدور دفاتر اسناد رسمی می‌توانند معاملات مربوط به آن را ثبت نمایند ولی مکلفند که در متن سند قید کنند که نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده‌است.

۴۴- سند مالکیت معارض چیست؟

سندی است که تاریخ آن مؤخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. این صفت تا وقتی وجود قانونی دارد که حکم نهایی به صحت آن سند از دادگاه صادر نشده باشد. در این خصوص فرق نمی‌کند که تعارض نسبت به اصل ملک باشد، یا نسبت به حدود آن و یا نسبت به حقوق ارتفاقی.

۴۵- سند ذمه‌ای چیست؟

الف- سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد یا پرداخت جنس (که کلی آن جنس بر عهده او است) مانند سند تعهد پرداخت چند خروار گندم، بیشتر در معنای اول به کار می‌رود.

ب- در اصطلاحات ثبتی در معنی مقابل سند شرطی و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد (یعنی اسناد ماده ۳۳-۳۴ قانون ثبت) به کار می‌رود. اجراء سند ذمه‌ای ممکن است منتهی به توقیف مدیون شود ولی اجراء سند شرطی چنین نیست. توضیح اینکه با تصویب آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرای مصوب ۱۳۵۵ موضوع توقیف منتهی است.

۴۶- هیأت نظارت، تعداد اعضاء و محل تشکیل آن را بیان کنید؟

هیأت نظارت، هیأتی است مرکب از رئیس ثبت اسناد یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری که در مقر دادگاه استان تشکیل می‌شود که به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک رسیدگی می‌کند. توضیح اینکه هیأت نظارت تشکیل می‌شود از دو قاضی به علاوه مدیرکل ثبت منطقه یا قائم مقام او که دو قاضی عضو هیأت مذکور از میان قضات دادگاه تجدید نظر استان انتخاب می‌شوند. ولی ممکن است برای هیأت نظارت یک عضو علی‌البدل در میان کارمندان اداره ثبت مرکز استان یا قضات دادگستری مرکز استان انتخاب شوند. رئیس قوه قضائیه اعضاء اصلی قضائی و عضو علی‌البدل هیأت نظارت را تعیین می‌نماید. این هیأت در هر استان به اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوطه به حوزه قضائی آن استان رسیدگی می‌کند. مکان و زمان جلسات هیأت نظارت طبق ماده ۲ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۶ اردیبهشت ۱۳۵۲، هیأت نظارت هر استان در اداره ثبت آن استان تشکیل خواهد شد و جلسات آن حداقل دو جلسه در هفته خواهد بود.

۴۷- سند مالکیت را تعریف کنید؟

دفترچه پلمپ شده مخصوصی است که اداره ثبت محل وقوع ملک در خصوص عرصه و اعیان (مجموعاً یا منفرداً) از روی ثبت دفتر املاک صادر می‌کند.

۴۸- حدود صلاحیت هیأت نظارت را بیان کنید؟

هیأت نظارت به اختلافات ثبتی و اشتباهات و اشکالات ثبتی رسیدگی می‌نماید. در مورد اختلافات باید یک طرف اختلاف اداره ثبت و طرف دیگر اشخاص باشند. این اختلاف ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه رئیس ثبت در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده است باشد.

۴۹- وظایف هیأت نظارت را بیان کنید؟

هیأت نظارت در مورد زیر رسیدگی و رأی صادر می‌نماید:

۱- رسیدگی به اعتراضات نسبت به نظریه رئیس ثبت.

۲- رسیدگی به اختلافات بین ذینفع و اداره ثبت از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت و تراحم و تعارض در تصرف اشخاص.

- ۳- رسیدگی به اشتباهات در جریان مقدماتی ثبت املاک قبل از ثبت ملک در دفتر املاک
 - ۴- اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت به علت عدم توجه نویسنده سند مالکیت به دستور هیأت نظارت.
 - ۵- اشتباه در جریان مقدماتی ثبت املاک که موجب ثبت ملک در دفتر شده با در نظر گرفتن حق اشخاص ثالث.
 - ۶- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق و ارتفاقی.
 - ۷- رسیدگی و رفع اشتباهاتی که در عملیات تفکیکی رخ داده و منتج به انتقال یا ثبت در دفتر شده.
 - ۸- اشکال یا اشتباه در طرز تنظیم اسناد و یا تطبیق مفاد آن با قوانین.
 - ۹- رسیدگی به اعتراض نسبت به نظریه رئیس از عملیات اجرائی.
- موارد بندهای ۱ و ۸ و تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت از مصادیق اختلافات ثبتی و بندهای دوم و سوم و چهارم و ششم از مصادیق اشتباهات ثبتی و بندهای پنجم و هفتم از مصادیق اشکالات ثبتی است.

۵۰- آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت چیست؟

ماده ۱۰ «قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر می‌شود.» این آگهی را اصطلاحاً آگهی مقدماتی گویند. در این آگهی باید:

- اولاً حدود ناحیه‌ای که باید به ثبت برسد درج شود.
- ثانیاً تصریح شود که از همان تاریخ انتشار نوبت اول آن آگهی عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره‌گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.
- ثالثاً به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اخطار شود که ظرف شصت روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی مذکور با تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت محل درخواست ثبت نمایند.

رابعاً تذکر داده شود که در صورت عدم درخواست ثبت ملک به عنوان مجهول‌المالک آگهی می‌گردد.

۵۱- آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت چیست؟

یکی دیگر از وظایف اداره ثبت محل نشر آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱ قانون ثبتی است که در این آگهی، «اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی)، صورت کلیه اشخاص را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه آگهی کند. این آگهی تا ۶۰ روز، فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود.

۵۲- آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت چیست؟

دیگر تکلیف اداره ثبت انتشار آگهی تعیین حدود یا تحدید حدود یا آگهی تحدیدی است که لزوم انتشار آن در ماده ۱۴ قانون ثبت بدین عبارت آمده است: «تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید. تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد. این آگهی پس از نشر اولین آگهی نوبتی (ماده ۱۱ قانون ثبت) منتشر خواهد شد.

۵۳- مقصود از اراضی بایر شهری چیست؟

به استناد ماده ۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶: زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج، به حالت موات برگشته، اعم از اینکه صاحب مشخصی داشته یا نداشته باشد.

۵۴- منظور از اراضی شهری و اراضی دایر شهری چیست؟

اراضی شهری، زمین‌هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است و اراضی دایر شهری، زمین‌هایی که آن را احیا و آباد کرده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری است.

۵۵- اراضی دایر به چه زمین‌هایی گفته می‌شود؟

زمین‌هایی است که احیاء شده و مستمراً مورد بهره‌برداری می‌باشد. غیر از اراضی مذکور زمین‌هایی که به نحوی در رژیم سابق ملی اعلان شده، زمین‌هایی که جهت محیط زیست و شکارگاه‌ها و جلوگیری از بدی آب و هوا در ملکیت دولت درآمده است.

۵۶- مجهول‌المالک در اصطلاح ثبت به چه اطلاق می‌شود؟

مجهول‌المالک در اصطلاح ثبت، ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد هر چند که مالک آن معلوم و مشخص باشد. البته، متصرفین یا کسانی که حق تقاضای ثبت دارند، هر زمان می‌توانند نسبت به این گونه املاک درخواست ثبت کرده و سند مالکیت دریافت دارند.

۵۷- اعتراض بر ثبت و مهلت اعتراض بر ثبت را بیان کنید؟

منظور از اعتراض بر ثبت، اعتراض بر تقاضای ثبت که هر کس در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حقی قائل باشد ولو آن، حق ارتفاقی باشد می‌تواند نسبت به درخواست ثبت اعتراض نماید. اعتراض بر ثبت باید ظرف نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ قانون ثبت به عمل آید و هر گاه قبل از انتشار آن باشد به تصریح ماده ۸۷ آیین‌نامه قانون ثبت پذیرفته نخواهد شد و هر گاه بعد از انقضاء مدت ۹۰ روز باشد به ترتیب مذکور در ماده ۱۶ قانون ثبت عمل می‌شود. در مواردی نیز که آگهی نوبتی تجدید گردد، آگهی مجدد فقط یک نوبت و مدت اعتراض به آن به تصریح تبصره ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد خواهد بود.

۵۸- ضمانت اجراء عدم درخواست ثبت چیست؟

کسی که تا قبل از انتشار آگهی نوبتی درخواست ثبت ننماید مشمول عواقب زیر خواهد بود:
الف- ملک او یا ملک تحت تصرف او برابر ماده ۵۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت مجهول‌المالک اعلان و در دفتر املاک مجهول‌المالک ثبت و مشمول مقررات اموال مجهول‌المالک می‌گردد.
ب- به حکم ماده ۱۲ قانون ثبت از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، نمی‌تواند در دفاتر اسناد رسمی معامله‌ای نسبت به آن ملک بنماید مگر اینکه قبلاً درخواست ثبت کند.
ج- به دستور ماده ۱۲ قانون ثبت چنانچه پس از انتشار نخستین آگهی نوبتی تا یک سال درخواست ثبت نکند و پس از آن درخواست ثبت نماید حق‌الثبت او به میزان بیست و پنج درصد افزوده می‌شود.

۵۹- اراضی موات به چه اراضی گفته می‌شود؟

طبق ماده ۱ آیین‌نامه اجرائی مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۶ «زمین‌هایی است که سابقه احیاء و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی مانده و افراد به صورت رسمی و یا غیر رسمی برای آنها سند تهیه کرده‌اند».

۶۰- بنچاق در اصطلاح ثبت چیست؟

اوراق و اسناد دال بر مالک ملک که قبل از آخرین مدرک آن وجود داشته خواه استشهاده باشد که سجلات علمای بلد و معتمدین بر آن باشد، خواه نه، مانند قبوض مالیات و عوارض اجاره و فرامین حکام و سلاطین و امثال آن.

۶۱- منظور از «بقایای ثبتی» چیست؟

پس از پذیرش درخواست ثبت متقاضی توسط اداره ثبت، حق‌الثبت متعلقه که معمولاً بر اساس قیمت اعلام شده خود متقاضی است وصول می‌شود. تفاوت حق‌الثبت (قیمت اعلام شده مزبور با ارزیابی یا قیمت منطقه‌ای) را که بعداً در موقع معامله یا صدور سند مالکیت از متقاضی وصول می‌شود «بقایای ثبتی» گویند.

۶۲- پیش‌نویس سند مالکیت چه زمانی تهیه می‌گردد؟

طبق ماده ۸۳ آیین‌نامه قانون ثبت «نمایندگان تحدید باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی صورت‌مجلس تعیین حدود را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه کرده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند و...»

۶۳- اظهارنامه ثبتی چیست؟

اظهارنامه فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت در اختیار کسی که حق درخواست ثبت دارد یا نماینده او گذاشته می‌شود و او باید با تکمیل و اعاده آن درخواست ثبت نماید. طبق ماده ۲۱ آیین‌نامه قانون ثبت «اظهارنامه باید به نمونه (امضاء) مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره ثبت محل داده شود. هر گاه دهنده اظهارنامه نتواند نمونه (امضا) کند علامت انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالت‌نامه یا اوراق مربوطه ضمیمه شود».

۶۴- مفاد و ویژگی‌های آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت را بیان کنید؟

مفاد این آگهی شامل سه مطلب است:

اول - حدود بخشی که ثبت آن در نظر گرفته شده است.

دوم- تاریخ نشر آگهی مقدماتی مذکور در ماده ۱۰ قانون ثبت.

سوم- تذکر این امر که از همان روز انتشار آگهی مقدماتی شروع به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه خواهد شد.

از ویژگی‌های آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت، آن است که باید به امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشد و فقط در یک نوبت در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ می‌گردد و لازم نیست در روزنامه رسمی منتشر شود.

۶۵- در حقوق ثبت، انتقال دهندگان املاک با حق استرداد مشتری را مالک می‌داند یا خیر؟

طبق مواد ۳۳، ۳۴ و ۳۴ مکرر تا ماده ۴۰ قانون ثبت در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خيار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت هم می‌شود، مالکیت انتقال دهنده نسبت به آنچه که به طریق مذکور انتقال داده است کماکان باقی است و این قبیل معاملات موجب نقل ملک نمی‌شود و لذا درخواست ثبت باید از ناحیه انتقال دهنده به عمل آید و به صراحت تبصره ۲ ماده ۳۳ قانون ثبت، انتقال دهنده در موقع درخواست ثبت باید حق انتقال گیرنده را در اظهارنامه قید نماید و در ضمن انتشار آگهی نویتی نیز این حق به اسم طرف ذکر خواهد شد.

۶۶- لازم‌الاجراء بودن سند رسمی یعنی چه؟

به این معنی که مفاد اسناد رسمی بدون احتیاج به حکمی از دادگاه‌های دادگستری لازم‌الاجراء است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود در اجراء مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای محکومیت سند مانع اجراء آن نیست.

۶۷- ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبتی را بیان کنید؟

تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است. همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده این تعیین تکلیف به شرح زیر است:

الف- در صورتی که بین متصرف و مالک توافق باشد، پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف، توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

ب- هر گاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع، مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکان هم مراتب را تأیید کنند، رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروز خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکان مشاعی یا وصول اعتراض، مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ قانون ثبت ارجاع می‌شود.

۶۸- در قانون ثبت «مالک رسمی» به چه کسی اطلاق می‌شود؟

طبق ماده ۲۲ قانون ثبت، مالک رسمی «کسی است که ملک به نام او در دفتر املاک (خواه از طریق انتقال خواه از طریق ارث) به ثبت رسیده باشد.

۶۹- کسانی که حق تقاضای ثبت را دارند، نام ببرید؟

کسانی که به عنوان متقاضی حق درخواست ثبت دارند عبارتند از:

الف- متصرفین املاک، به عنوان مالکیت

ب- انتقال دهندگان املاک با حق استرداد

ج- متولیان موقوفات

د- اداره اوقاف در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد، یا متولی موقوفه عام‌المنفعه، ظرف سی روز درخواست ثبت نکرده‌است و همچنین در مورد املاکی که به طور دائم یا به مدت ۱۸ سال یا بیشتر مورد نذر یا وصیت بوده و یا حبس شده و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده‌است.

ه- متولی یا موقوف‌علیه در مورد موقوفات خاصه و متصدی امور حبس نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده و متصدی یا محبوس له در املاکی که به نفع اشخاص معینی حبس شده.

و- وصی در مورد ثلث مؤبد و باقی

ز- اداره دارایی نسبت به املاک دولت

ح- مدیر شرکت در مورد املاک شرکت

ط- رئیس مؤسسه نسبت به املاک مؤسسات خیریه

ی- ولی، وصی و قیم نسبت به املاک محجورین

۷۰- آثار ثبت اسناد را بیان نمائید؟

اسنادی که مطابق مقررات تنظیم نشده دارای اعتبار خاصی است. اعتبار اسناد ثبت شده همان آثار ثبت اسناد است که به شرح زیر است:

الف- معتبر بودن تمام محتویات و امضاهای سند رسمی

ب- معتبر بودن تمام مندرجات سند رسمی

ج- قابل اثبات بودن آن نسبت به اشخاص ثالث و طرفین و قائم مقام آنان

د- قابل اثبات نبودن دعوی مخالف مندرجات سند رسمی به وسیله امارات قضائی

ه- لازم الاجرا بودن سند رسمی

و- عدم احتیاج به سپردن خسارات احتمالی برای تأمین خواسته در دعاوی سند رسمی

ز- عدم شمول مرور زمان نسبت به سند ثبت شده و امکان صدور اجرائیه در هر زمان

۷۱- آثار ثبت املاک را بیان نمائید؟

طبق ماده ۲۲ قانون ثبت «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و

یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او

رسیده باشد مالک خواهد شناخت...»

این ماده منطقی و مفهوماً دلالت دارد بر:

الف- ثبت ملک مثبت مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل گردیده و این

انتقال هم در دفتر املاک ثبت شده است.

ب- ثبت مالک به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می کند و دیگر از هیچ کس در خصوص آن مالک دعوی پذیرفته نمی شود.

ج- پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب

نمی شود و کسی نمی تواند به تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید.

د- با توجه به ماده ۷۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی نسبت به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است مرور زمان جاری نمی شود.

ه- طبق ماده ۶۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی هر گاه رأی داور مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد باطل است و پذیرفته

نمی شود.

۷۲- آگهی ماده ۹ قانون ثبت چیست؟

این آگهی در واقع اولین آگهی می باشد که اداره ثبت، زمانی برای ثبت قطعه یا بخشی را در نظر می گیرد، که به توسط سازمان ثبت و

اسناد و املاک یک نوبت در یک روزنامه کثیرالانتشار آگهی می شود. برابر مواد ۵ و ۶۳ آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ در

موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت را در ۶ نسخه

تهیه و برای امضاء و انتشار به اداره کل ثبت، سازمان ثبت اسناد و املاک بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل و مقدمات توزیع

اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر

شده و تأخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

در اجرای این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است:

- اولاً حوزه ثبتی را به چند بخش تقسیم کند و در صورتی که بخش ها پهناور باشد هر یک از آنها را به چند قطعه تقسیم نماید.

- ثانیاً آگهی ثبت عمومی یا آگهی ماده ۹ قانون ثبت را منتشر نماید.

- ثالثاً در ضمن مدت بین ارسال پیش نویس آگهی ماده ۹ به مرکز و انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت، اداره ثبت باید وسایل کار از قبیل

تهیه دفتر توزیع اظهارنامه و تهیه و چاپ اظهارنامه و تهیه پلاک و وسایل نصب آن و غیره را در نظر بگیرد.

۷۳- آگهی نوبتی راجع به چیست؟

در آگهی نوبتی مربوط به هر بخش املاک واقع در آن بخش به ترتیب شماره و با ذکر مشخصات و نوع آنها و نام کسانی که با تسلیم

اظهارنامه تقاضای ثبت آنها را نموده اند درج می شود و املاکی که اظهارنامه آنها اعاده نشده مجهول المالک اعلان می شود.

۷۴- ماده ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و استثنائات وارد بر آن را بیان کنید؟

طبق ماده ۴۶ قانون ثبت، ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

الف- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

ب- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

از این ماده استفاده می‌شود که هر عین یا منفعت یا حق (مانند حق ارتفاقی) که در دفتر املاک ثبت شده باشد، معاملات و عقود راجعه به آن باید در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود، زیرا در غیر این صورت نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل‌الیه مالک شناخته نمی‌شود. در مورد این ماده فرقی نیست بین جایی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در آنجا هست و جایی که فاقد اداره ثبت و دفتر اسناد رسمی است.

طبق ماده ۴۷ قانون ثبت «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است.»

الف- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول که در دفتر املاک ثبت نشده

ب- صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

با امان نظر در ماده مذکور لزوم ثبت اسناد در موارد مذکور مشروط به دو شرط است:

شرط اول- وجود دفاتر اسناد رسمی و اداره ثبت اسناد است در محل، بنابراین اگر در محلی اداره ثبت یا دفتر اسناد رسمی نباشد، ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه و همچنین ثبت معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقول ثبت نشده الزامی نخواهد بود.

شرط دوم- آن است که رئیس قوه قضائیه لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آگاهی نماید.

با وجود اینکه مادتين ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده را مطلقاً و املاک ثبت نشده را در مناطقی که وزارت دادگستری یا شورای عالی قضائی یا رئیس قوه قضائیه آگاهی نموده الزامی و اجباری کرده است. مواردی هستند که از این قاعده مستثنی است و در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده قانوناً معتبر شناخته می‌شود. این موارد استثناء عبارتند از:

اجاره محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه وصیت‌نامه اعم از تملیکی یا عهده‌ای طبق مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ قانون امور حسبی ممکن است خود نوشت یا سری و یا طبق مواد ۲۸۴ و ۲۸۵ و ۲۸۷ قانون مذکور شفاهی و در هر حال غیر رسمی باشد. همچنین بند (الف) ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و تبصره‌های ۲ و ۳ ماده مذکور.

۷۵- انتشار آراء شورای عالی ثبت به چه نحو صورت می‌گیرد؟

ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت عارض و ... مقرر می‌دارد که آراء شورای عالی ثبت در مورد وحدت رویه باید به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه رسمی منتشر گردد و آخر هر سال نیز سازمان ثبت باید مجموع آنها را چاپ و منتشر سازد و عندالاقضاء در هفته‌نامه دادگستری نیز درج شود.

۷۶- موارد عدم انتشار آگاهی نوبتی را بیان کنید؟

طبق ماده ۱۴۲ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ «نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نرسیده است و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعان واگذار شده یا بشود احتیاج به درخواست ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد.»

طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت املاک، اگر بین مالک عرصه که دارای سند مالکیت است و شخص دیگری به موجب سند رسمی قراردادی برای احداث اعیان در آن ملک منعقد شود و طرف قرار داد اعیانی در آن احداث کند و سند مالکیت بخواهد، بدون انتشار آگاهی نوبتی سند مالکیت صادر می‌شود.

۷۷- مراد از محتویات و مندرجات سند چیست؟

مراد از محتویات سند، عبارات و امضاءات و آثار انگشت و مهری است که در آن نوشته قید شده است و منظور از مندرجات سند مفاد عباراتی است که در سند قید شده است.

۷۸- در قانون ثبت چه زمانی تقاضا و اظهارنامه ثبتی برای ثبت ملک لازم نمی‌باشد؟

طبق ماده ۱۴۲ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ «نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نرسیده است و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعان واگذار شده یا بشود احتیاج به درخواست ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد... و همچنین طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت املاک اگر بین مالک عرصه که دارای سند مالکیت است و شخص دیگری به موجب سند رسمی قراردادی برای احداث اعیان در آن ملک منعقد شود و طرف قرارداد اعیانی در آن احداث کند و سند مالکیت بخواهد، بدون انتشار آگاهی نوبتی سند مالکیت صادر می‌شود.»

۷۹- اسقاط کافه خیارات به چه معنی است؟

فرمولی است که در اغلب اسناد عادی قدیم و اسناد رسمی کنونی در عقد می‌نویسند که هر گونه خیار مسلم و غیر مسلم را ساقط می‌کنند تا عقد، قوام و پایه‌ای گیرد و از حالت تزلزل به حالت ثبات درآید و این کار مشمول ماده ۹۵۹ قانون مدنی نیست، هر چند عبارت ماده طوری نوشته شد که به حسب ظاهر، شامل این مورد است. این عبارت در موقع تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی بدین شرح صورت می‌گیرد: اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن ولو فاحش از طرفین معامله به عمل آمده است. بدین ترتیب هر نوع خیاری را طرفین از خود سلب و اسقاط می‌نمایند.

۸۰- پرداخت حق‌الثبت اسناد بر عهده کدام یک از طرفین معامله است؟

مطابق ماده ۱۳۳ قانون ثبت «کلیه مخارج و حقوق» به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر اینکه بین طرفین متعاهدین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

۸۱- مالکی ملک خود را به موجب سند رسمی فروخته، بعداً عوامل قهری اسناد مالکیت را از بین می‌برد، اما مالک مجدداً اقدام

به فروش ملک خود به موجب سند رسمی می‌نماید، اثر این معامله را بیان کنید؟

اقدام مالک مصداق بارز معامله معارض است طبق ماده ۱۱۷ قانون ثبت «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.»

۸۲- آخرین عملیات مقدماتی ثبت چیست؟

انتشار آگهی ماده ۱۴ قانون ثبت یا آگهی تحدیدی است که لزوم انتشار آگهی مذکور در ماده ۱۴ قانون ثبت چنین عنوان شده است: «تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید. تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.»

۸۳- آراء قابل تجدید نظر هیأت نظارت را بیان کنید؟

آراء هیأت نظارت در مورد بندهای ۱، ۵، ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت غیر قطعی و قابل تجدید نظر و در سایر موارد قطعی است. هر گاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است. رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است. هر گاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

۸۴- برای انتقال املاک در دفاتر چه مدارکی مورد نیاز است؟

چنانچه متقاضی با مراجعه به دفتر اسناد رسمی قصد انتقال ملک خود را بنماید و دفترخانه به شرح زیر اقدام و مدارک ذیل را مطالبه می‌نماید. بدو متقاضی سند مالکیت مورد انتقال را نزد سردفتر ارائه داده و سردفتر نیز با ملاحظه به ستون نقل و انتقالات و صفحه مربوط به ملاحظات آن را بررسی می‌نماید تا اولاً منعی در خصوص انتقال از حیث بازداشت وجود نداشته و ثالثاً آخرین مالک دفترچه مالکیت با کسی که قصد انتقال آن مورد معامله را دارد تطابق داشته و مورد معامله و در رهن قرار نداشته باشد. و پس از تأیید مراتب مذکور اقدام به تنظیم برگ‌های استعمال از روی مشخصات دفترچه مالکیت به مراجع ذیربط می‌نماید که این استعلامات با توجه به نوع املاک غیر منقول از حیث اینکه آپارتمان باشد یا اینکه زمینی در داخل محدوده شهری واقع شده باشد یا در خارج از محدوده و یا تجاری باشد مشترک یا متفاوت است.

۸۵- موارد انتشار آگهی الصاقی را بیان کنید؟

بعضاً برای تحدید حدود انتشار آگهی در روزنامه لازم نیست و الصاق آگهی در محل کافی است. این مورد در ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت و مواد ۱۸ و ۱۹ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد و ... بیان شده است. طبق ماده ۱۴۴ قانون ثبت «با اجراء مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعمال از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد.»

۸۶- موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت را بیان کنید؟

این ماده در خصوص معاملات با حق یا اسناد دارای وثیقه نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده‌است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد انتقال داده شده و به طور کلی در کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد، اسناد استقراری محسوب شده و از نظر ثبت وام با وثیقه تلقی می‌گردد. بنابراین در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. دفترخانه به تقاضای بستانکار برای وصول طلب و اجور و خسارت دیر کرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به اموال غیر منقول ۸ ماه و نسبت به اموال منقول ۴ ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار نیز می‌تواند ظرف مدت ۶ ماه یا ۲ ماه حسب مورد از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد. در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضای مدت ۶ ماه یا بر حسب مورد اقدام به حراج ملک خواهد نمود.

۸۷- دارنده سند مالکیت معارض چگونه از سند مقدم الصدور یا مؤخر الصدور مطلع می‌شود؟

با توجه به این که ادارات و واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض مشخصات سند معارض و سند مقدم الصدور را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی حوزه خود ابلاغ نمایند. در این صورت چنانچه دارنده سند مالکیت معارض آعم از مقدم‌الثبت یا مؤخر‌الثبت زمانی که برای تنظیم سند معامله در دفاتر اسناد رسمی حضور می‌یابد دفاتر با توجه به بخشنامه‌های صادره و ابلاغی از سوی واحد ثبت در این خصوص از تنظیم هر گونه سندی امتناع و مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض اطلاع می‌دهند تا دارنده سند مذکور طبق قوانین و بخشنامه‌های صادره در این خصوص اقدام و جهت ابطال سند معارض به دادگاه ذیصلاح مراجعه نماید.

۸۸- آیا اراضی بائر را می‌توان فروخت؟

بر طبق بخشنامه شماره ۱۴۹۴۶ مورخ ۱۳۷۲/۲/۱۲، زمین‌های بایر قابل واگذاری است و نیازی به استعلام از سازمان زمین شهری نیست. ولی در مورد زمین‌های مشمول قانون ملزم به استعلام می‌باشد. طبق ماده ۱۷ آیین‌نامه قانون زمین شهری «در شهرهای غیر مشمول ضرورت، نقل و انتقال زمین‌های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده (۱۴) قانون در خصوص زمین‌های دایر کشاورزی، بلامانع است ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم انجام عملیات آماده‌سازی طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.»

۸۹- خراج و مزایده را تعریف کرده، وجه افتراق آنها را بیان کنید؟

حراج عبارت از فروش مال (و یا اموال) در حضور جمع به وسیله عرضه آن به جمعیت به این ترتیب که پیشنهاد کننده بالاترین قیمت، مشتری (برنده حراج) محسوب است. حراج و مزایده فرق دارند و مزایده صورت خاص است از فروش مال که خریداران (طلبان خرید) با هم رقابت کرده و هر یک قیمتی بیشتر از آنچه که ابتداء به بایع عرضه شده عرضه می‌نمایند. ثمن آخرین قیمتی که عرضه شده و پس از آن قیمتی عرضه نشود و چون قیمت معینی که از طرف بایع مأخذ و مبدأ مذکور وجود ندارد و از سایر جهات مانند مزایده است. مزایده بیع است و به محض وقوع ایجاب و قبول خاتمه پیدا می‌کند.

۹۰- تفکیک و افراز را تعریف کرده، وجوه افتراق آنها را بیان کنید؟

تفکیک عبارت از اینکه مال غیرمنقولی، اعم از مشاع، یا غیرمشاع به دو یا چند حصه مجزای تقسیم شود و افراز در اصطلاح قضائی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا به تعبیری دیگر افراز عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان، که فرق بین تفکیک و افراز به شرح ذیل می‌باشد:

الف- ملکی که تفکیک می‌شود ممکن است مشاع بین دو یا چند نفر باشد و ممکن است شش‌دانگ متعلق به یک نفر باشد، ولی در افراز ملک، حتماً مشاع بین دو یا چند نفر است.

ب- اشتراک مالکان، بر اثر تفکیک از بین نمی‌رود. بنابراین، قطعات تفکیکی همچنان مشاع در بین مالکان است، ولی در افراز، کسی که سهم خود را افراز کرد و دیگر با کسی اشتراک ندارد و سهم او مفروز است. باید توجه داشت که در افراز همیشه این حالت وجود ندارد. جایی که نصاب تراکم رعایت می‌شود و مالکانی که سهم آنها به نصاب نمی‌رسد، دو یا چند نفر به اجتماع (مشاعاً) از دیگر مالکان افراز می‌کنند.

ج- مطابق قانون افراز، نقشه افراز با توجه به سوابق ثبتی و تصرفات و رعایت حقوق مالکان ترسیم می‌شود، ولی در تفکیک، این اصل رعایت نمی‌شود.

د- افراز قابل اعتراض است و در صورت اعتراض، دادگاه رسیدگی می‌کند ولی در تفکیک اعتراض نیست و با صدور صورت‌مجلس تفکیکی، عملیات تفکیک پایان می‌پذیرد.

ه- ملکی که قابل افراز نباشد، توسط دادگاه شهرستان و بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکا به فروش می‌رسد، ولی در تفکیک این طور نیست.

و- در افراز، صورت‌مجلس افراز به دفتر اسناد رسمی ارسال می‌شود تا مطابق آن تقسیم‌نامه تنظیم شود، ولی در تفکیک مالک یا مالکان می‌توانند، ابتدائاً از اداره ثبت، سند مالکیت دریافت کنند.

۹۱- تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت در چه موردی است؟

این تبصره اشاره دارد اگر معترض بر حد مجاور ملک نباشد اعتراض او از طرف اداره ثبت بی‌اثر اعلام می‌شود و در صورت طرح پرونده در دادگاه و بودن ملک در محدوده قانونی شهرها و همچنین، در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورت‌مجلس تحدید حدود تعیین شده دادگاه قرار رد آن را صادر می‌نماید و نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل آمده باشد در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت‌مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوطه نظر خود را در بی‌اثر بودن بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

۹۲- مواردی که با حکم نهایی دادگاه سند مالکیت ابطال یا اصلاح می‌شود را بیان نمایید؟

الف- هر گاه ملکی برخلاف قانون به ثبت رسیده باشد ذینفع می‌تواند به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار درخواست بدهد و ابطال ثبت و سند مالکیت را از دادگاه بخواهد. در این صورت دادگاه پس از رسیدگی و احراز صحت دعوی حکم بر ابطال ثبت و سند مالکیت می‌دهد.

ب- در تعارض اسناد مالکیت، دارنده سند مالکیت معارض می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطار اداره ثبت به دادگاه عمومی ذیصلاح درخواست بدهد و ابطال سندی را که مخالف قانون است درخواست کند. در این صورت دادگاه رسیدگی نموده، طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، حکم بر ابطال سندی که مطابق مقررات نیست (اعم از سند مقدم یا مؤخر) صادر می‌نماید.

ج- در موردی که سند مالکیت بر اساس اشتباهی که در عملیات مقدماتی ثبت حاصل شده است صادر گردیده و هیأت نظارت اصلاح آن را محل به حقوق دیگران بداند.

د- در صورتی که در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده و وارد دفتر املاک و یا سند مالکیت شده و اصلاح آن محل به حقوق اشخاص باشد.

ه- در مورد مذکور در بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰

۹۳- موارد عدم انتشار آگهی تحدید حدود را بیان کنید؟

الف- در مورد تحدید حدود اعیان احداث شده در زمین دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین طبق ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت

ب- در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل بیست روز قبل از وقت تعیین حدود اخطاری به مراجع زیربط ابلاغ و ضمن تذکر تاریخ تحدید اعلام می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

ج- هر گاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد یعنی مدت اعتراض بر آنها گذشته و اعتراضی نرسیده باشد یا در صورت وصول اعتراض تکلیف آن به موجب حکم نهایی روشن شده و یا معترض از اعتراض خود صرف‌نظر و آن را استرداد کرده باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی تحدید (ماده ۱۴) به عمل خواهد آمد.

۹۴- آیا تصویر صورت مجلس تفکیکی برای تنظیم سند دارای اعتبار می‌باشد یا خیر؟

اداره ثبت محل پس از دریافت تقاضای تفکیک ملک از طریق دفترخانه اسناد رسمی اقدام به عملیات تفکیک و تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی می‌نماید که پس از طی تشریفات قانونی و پرداخت هزینه نسخه‌ای از آن را به دفترخانه اسناد رسمی متقاضی ارسال می‌دارد. که این ارسال ممکن است توسط شخص متقاضی به دفترخانه صورت می‌گیرد یا اداره ثبت رأساً آن را به طریق پست سفارشی ارسال نماید. که پیرو آن دفترخانه تنظیم کننده سند اصل صورت‌مجلس تفکیکی ارسال از سوی ثبت را جزء منضمات نسخه دوم سند در بایگانی دفتر قرار می‌دهد علی‌احال چنانچه متقاضی تمایل برانجام تنظیم سند به دفتر اسناد رسمی غیر از دفترخانه مزبور را بنماید دفتر تصویری از روی نسخ آن برداشته و مطابقت آن را با اصل برابر می‌نماید تا متقاضی در دفتر دیگری اقدام به تنظیم سند خود بنماید.

۹۵- مهلت دارندگان حق تقاضای ثبت جهت درخواست ثبت را بیان کنید؟

برابر ماده ۱۱ قانون ثبت مهلت درخواست ثبت ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی است ولی ماده ۲۹ آیین‌نامه آن قانون می‌گوید تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه می‌توان پذیرفت و ماده ۴۷ همان آیین‌نامه تصریح می‌کند به اینکه اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده ۱۱ «قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود.» با این ترتیب اگر چه دارندگان حق تقاضای ثبت مکلفند ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی درخواست ثبت نمایند ولی عملاً اگر تا قبل از انتشار آگهی نوبتی درخواست ثبت کنند مثل این است که ظرف ۶۰ روز تقاضای ثبت کرده‌اند و جریمه‌ای به آنان تعلق نمی‌گیرد.

۹۶- مراحل مختلف صدور سند مالکیت، برای ملک ثبت نشده را به اختصار شرح دهید.

املاک ثبت نشده اصطلاحاً املاک جاری نامیده می‌شوند، صدور سند مالکیت با اظهارنامه مستدعی ثبت شروع می‌شود و مراحل دارد که به اختصار می‌توان گفت عبارتند از:

الف- تقاضای ثبت با دادن اظهارنامه از طرف مستدعی ثبت.

ب- پذیرش درخواست ثبت از جانب مسئول واحد ثبتی که با امضاء اظهارنامه تحقق می‌یابد.

ج- انتشار آگهی نوبتی و انقضای فرجه‌های قانونی اعتراض.

د- انتشار آگهی تحدیدی و تحدید حدود ملک و انقضای فرجه‌های قانونی اعتراض.

و در صورت عدم وجود اعتراض انجام گواهی‌های لازم بر روی پیش‌نویس سند مالکیت که وسیله نمایندگی محدد قبلاً تهیه شده و آنها عبارتند از، قید عبارات آگهی نوبتی و تحدیدی و گواهی انطباق حدود با مجاورین وسیله نمایندگی و نقشه‌برداری.

گواهی عدم واخواهی به آگهی‌های نوبتی و تحدیدی وسیله مسئول بایگانی.

سپس کنترل موارد مذکور وسیله مسئول واحد ثبتی و دستور پرداخت هزینه‌های مقرر قانونی، پس از پرداخت هزینه‌های متعلقه دستور ثبت وسیله مسئول واحد ثبتی یا معاون (کسی که دارای اجازه امضاء اسناد مالکیت ماده ۲۱ باشد).

پس از آن ارجاع به دفتر املاک و نهایتاً ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت و امضاء ثبت دفتر املاک و سند مالکیت صادره به نام مالک و پلمپ سند مالکیت و تحویل بانک با امضاء و دادن رسید در دفتر تحویل اسناد مالکیت.

۹۷- آیا مقررات مربوط به تجمیع حدود اراضی داخل محدوده شهرها با تجمیع حدود اراضی خارج از محدوده قانونی با یکدیگر فرق دارد یا خیر؟ و چرا؟

شرایط لازم برای تجمیع حدود املاکی که در اثر ساختمان یا لااقل دیوارکشی به صورت واحدی درآمده باشند و یا قطعات زمین متصل به هم حسب تقاضای مالک و با فراهم بودن همه شرایط در صورتی که مخالف با مقرارت جاری نبوده و موجب تضییع حق و تعارض و تولید اختلاف نگردد و املاک در قید بیع شرط و وثیقه نبوده و کاربری یکسان داشته باشند در بند ۳۱۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ذکر شده و اختیار اقدام در خصوص موضوع به مسئول واحدهای ثبتی داده شده است اما تجمیع حدود پلاک‌های خارج از محدوده قانونی که در بخشنامه تلویحاً به عنوان پلاک‌هایی که حدود آنها به مسیل و یا کوه و نظایر آن محدوده شده ذکر نام کرده است از شمول دستور فوق خارج نموده است، زیرا املاک و اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها که حدود آنها به مسیل، آنها، آبریز کوه، کوه، اراضی ملی، املاک دولت، املاک شهرداری محدود شود قطعاً بدون تعیین مرز و حریم قانونی آنها هر گونه اقدام ثبتی ممکن است موجب تضییع حق دولت یا شهرداری را فراهم آورد، لذا تجمیع حدود اراضی خارج از محدوده شهرها بایستی با تعیین مرز و حریم قانونی این اراضی و مشخص نمودن موقعیت مکانی قطعات مورد تجمیع در نقشه هوایی و انطباق حدود آنها با حضور نمایندگان دستگاه‌های ذیربط باشد و پس از بررسی موارد فوق مراتب به اداره کل ثبت استان گزارش و حسب دستور اقدام لازم معمول گردد.

۹۸- عرصه و اعیان و ملک مشاع و مفروز را تعریف کنید.

عرصه - عرصه عبارت است از زمین به طور مطلق و بدون در نظر داشتن هر چیزی که بر روی آن است اعم از مستحدثات ساختمانی و یا اشجار مثمر یا غیرمثمر و محصولات زراعتی فصلی.

اعیان - اعیان آن چیزی است که بر روی عرصه استقرار پیدا کرده است خواه دائمی باشد مثل ساختمان و یا اشجار و یا موقت باشد مثل محصول زراعتی و به تعبیر دیگر آنچه روی زمین است و مالیت دارد اعیان است.

مشاع - اساساً لفظ مشاع نسبت به مالکیت ملک تعبیر و معنا می‌شود و آن مقداری از ملک است و کمتر از شش‌دانگ، موقعیت مکانی سهم مشاع از شش‌دانگ هر چند داخل در محدوده شش‌دانگ است ولی نمی‌توان مکان آن را مشخص و تعیین نمود و این امر مستلزم تفکیک و یا افراز است.

مفروز - ملکی است شش‌دانگ که حدود اربعه آن مشخص و تعریف شده باشد.

قیمت عرصه و اعیان ساختمان مسکونی ۸۰۰۰۰۰۰۰ تومان و قیمت اعیان آن (اعم از ساختمان و محوطه سازی) ۱۸۴۰۰۰۰۰ تومان است. ارزش پنج سهم از هفت سهم از دو دانگ از شش دانگ آن را با کسر ثمنیه اعیانی (ارزش یک هشتم اعیانی) محاسبه کنید.

$$۱۸۴۰۰۰۰۰ \div ۸ = ۲۳۰۰۰۰۰$$

ارزش ثمن اعیانی

$$۸۰۰۰۰۰۰۰ - ۲۳۰۰۰۰۰ = ۷۷۷۰۰۰۰۰$$

ارزش ملک بدون ثمن اعیانی

$$۷۷۷۰۰۰۰۰ \div ۳ = ۲۵۹۰۰۰۰۰$$

ارزش دو دانگ بدون ثمن اعیانی

$$۲۵۹۰۰۰۰۰ \times \frac{۵}{۷} = ۱۸۵۰۰۰۰۰$$

ارزش ۵ سهم از ۷ سهم دو دانگ بدون ثمن اعیانی

۹۹- فرق بین تقسیم و تفکیک را با تعریف هر یک اعلام و مشخص نمایید آیا تقسیم همان افراز است؟ چرا؟

تقسیم قسمت کردن مال است اعم از منقول یا غیرمنقول، مالکین به هر نحوی که بخواهند مال مشترک را می‌توانند تقسیم نمایند، رضایت مالکین نسبت به سهم اختصاصی به ازای سهم مشاعی شرط اصلی تقسیم است. قصد و رضایت مالکین برای تقسیم منقول کافی است و حالت اشتراک خاتمه می‌یابد ولی در غیرمنقول از بین بردن حالت اشتراک و تصرف و استیلا هر مالک مشاع در سهم اختصاصی و مفروزی که به ازای سهم مشاعی به وی اختصاص یافته با قصد و رضایت مالکین خاتمه نمی‌یابد بلکه قبل از تقسیم باید ملک برابر مقررات قانونی تفکیک شده باشد و تنظیم تقسیم‌نامه رسمی با توجه به قصد و رضای مالکین و تعیین سهم مستند به صورت مجلس تفکیکی باشد.

هر گونه تقسیم و توافق در خصوص تقسیم املاک باید با سند رسمی باشد، تقسیم‌نامه عادی هر چند مورد قبول و تأیید سهامداران مشاعی قرار گیرد برای ارائه به واحدهای ثبتی به منظور دریافت سند مالکیت سهم مفروزی قابل استناد نیست. تقسیم و افراز از نظر مقررات ثبتی دو اقدام متفاوتند ولی حاصل و نتیجه آنها یکی است.

۱۰۰- در مرحله تحدید املاک چنانچه یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری‌ها باشد آیا انتشار آگهی (اعلان) تحدید کافی است؟ اگر اقدام دیگری صورت می‌گیرد مرقوم فرمایید.

طبق ماده ۱۴ قانون ثبت، تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه مندرجاً به ترتیب نمره املاک به عمل می‌آید و روز تحدید حدود لااقل ۲۰ روز قبل باید یک مرتبه در جراید منتشر شود و در محل نیز اعلان منتشر خواهد شد. و طبق ماده ۱۵ قانون ثبت هر گاه مجاورین در محل حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود ولی هر گاه حدود مجاورین از لحاظ ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی و با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد. هر گاه یک یا چند حد مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت یا شهرداری‌ها و یا حریم قانونی املاک آنها باشد برای روز تحدید حدود از نمایندگان آنها دعوت به عمل آید ولی عدم حضور آنان مانع تحدید حدود نخواهد شد.

۱۰۱- اگر در جریان مقدماتی ثبت ملکی اشتباهی صورت گرفته، و نهایت در دفتر املاک وارد شده ولی به امضا نرسیده باشد، در این حال مسئول واحد ثبتی چه وظیفه‌ای دارد؟

اشتباهات قبل از ثبت ملک که در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و در موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته است باید در هیأت نظارت مطرح شود، در این مورد که ثبت دفتر املاک با وقوع اشتباه صورت گرفته است ولی به امضاء مسئول نرسیده است، واحد ثبتی باید مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت طرح در هیأت نظارت مستنداً گزارش نماید، هر گاه وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح آن به حق کسی خلل نرساند و موجب تضییع حق نگردد هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را می‌دهد. مسئول واحد ثبتی می‌تواند پس از توضیح لازم مبنی بر اصلاح اشتباه ثبت دفتر املاک را نیز امضاء نماید و در صورتی که هیأت نظارت اصلاح اشتباه را مستلزم رسیدگی قضایی تشخیص دهد مسئول واحد ثبتی باید منتظر حکم دادگاه باشد و بر طبق مفاد حکم دادگاه نسبت به رفع اشتباه و امضاء ثبت دفتر املاک اقدام و یا با توضیحات لازم ثبت دفتر املاک را زائد و کان‌لم‌یکن نماید.

۱۰۲- آیا اسناد عادی بر اسناد رسمی رجحان دارند و دعاوی آنها در محاکم پذیرفته می‌شود یا خیر؟ در صورت مثبت نبودن کدام قانون و مقررات نسبت به آنها محدودیت قائل شده است.

اسناد عادی بر اسناد رسمی رجحان ندارند اما دعاوی نسبت به اسناد عادی هم در محاکمه پذیرفته می‌شود، قانون مدنی در ماده ۱۲۹۱ اسناد عادی را در دو مورد با اعتبار اسناد رسمی می‌شناسد و مفاد آن را درباره طرفین وراثت و قائم مقام آنها معتبر می‌داند که عبارتند از: الف- اگر طرفی که سند علیه او ابراز گردیده صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید.

ب- اگر در دادگاه ثابت شود که سند از طرف تکذیب کننده امضاء شده است.

اسناد رسمی و اسناد عادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند قابل تردید و انکار نیستند فقط ادعای جعل نسبت به آنها پذیرفته می‌شود، اسناد عادی به استناد ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی از چنین اعتباری برخوردار نیستند. قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴ ضمن ارائه تعریف سند در مواد

بعدی به اعتبار اسناد رسمی و محدودیت‌های اسناد عادی اشاره دارد و در ماده ۱۲۸۹ صراحتاً غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ بقیه اسناد را عادی می‌شناسد.

۱۰۳- سهم مالکی برابر پنج شعیر مشاع از شش‌دانگ ملکی می‌باشد. پس از ارزیابی ارزش شش‌دانگ عرصه و اعیان و سرقفلی تنها مغازه احدائی در ملک موصوف برابر پانصد میلیون ریال تعیین شده است. هر گاه ارزش اعیان برابر با دو میلیون و چهار صد هزار ریال و ارزش سرقفلی مغازه که مالک فوق‌الذکر مستأجر آن است بیست و نه میلیون ریال باشد، سهم ریالی مالک مذکور چه مبلغ می‌شود. مالک مذکور فوت نموده و وراثت‌حین‌الفوت وی عبارتند از زوجه، دو پسر و یک دختر، سهم ریالی هر یک از وراثت مذکور چه میزان می‌شود؟ (همسر از اعیان و سرقفلی ارث می‌برد.)

$$\text{ریال } ۴۷۱۰۰۰۰۰ = ۲۹۰۰۰۰۰ - ۵۰۰۰۰۰۰۰$$

ارزش عرصه و اعیان شش‌دانگ

$$۴۷۱۰۰۰۰۰ \times \frac{۵}{۹۶} = ۲۴۵۳۱۲۵۰$$

سهم متوفی از عرصه و اعیان

$$۲۴۵۳۱۲۵۰ + ۲۹۰۰۰۰۰ = ۵۳۵۳۱۲۵۰$$

کل دارایی متوفی

$$۲۴۰۰۰۰۰ \times \frac{۵}{۹۶} = ۱۲۵۰۰۰$$

$$۱۲۵۰۰۰ \times \frac{۱}{۸} = ۱۵۶۲۵$$

سهم‌الارث همسر از اعیان

$$۲۹۰۰۰۰۰ \div ۸ = ۳۶۲۵۰۰$$

سهم‌الارث همسر از سرقفلی

$$۳۶۲۵۰۰ + ۱۵۶۲۵ = ۳۶۴۰۶۲۵$$

سهم‌الارث زوجه

$$\text{ریال } ۴۹۸۹۰۶۲۵ = ۳۶۴۰۶۲۵ - ۵۳۵۳۱۲۵۰$$

$$۷۹۸۹۰۶۲۵ \div ۵ = ۹۹۷۸۱۲۵$$

سهم دختری

$$۹۹۷۸۱۲۵ \times ۲ = ۱۹۹۵۶۲۵۰$$

سهم پسری

۱۰۴- فرق بین تجمیع و ادغام را اعلام و چنانچه اعلام گردد پلاک‌های تجمیعی در دو بخش ثبتی قرار دارد نحوه عمل چه خواهد بود؟ و جزو وظایف کدام بخش ثبتی قرار دارد؟ و چرا؟

تجمیع حدود اقدامی است که به موجب تقاضای مالک و یا مالکین دو یا چند پلاک و با توجه به داشتن شرایط لازم در ادارات ثبت صورت می‌پذیرد و با تجمیع حدود پلاک‌ها اسناد مالکیت آنها ابطال و نسبت به سهم مالکین اسناد مالکیت جداگانه با توجه به مساحت تجمیعی صادر می‌گردد. هر گاه پلاک‌های مورد تجمیع جزو محدوده دو بخش ثبتی باشند بخشنامه و یا دستوری در این مورد وجود ندارد اما کارشناسان ثبتی بر این باورند که روش این است ملکی که دارای مساحت کمتری است پرونده و سوابق آن به بخش ثبتی ارسال می‌شود که ملک واقع در آن بخش مساحت بیشتر را دارا است و اقدام به این روش منطقی‌تر و عقلایی‌تر است زیرا خروج قطعه زمینی با مساحت وسیع احتمالاً موجب تغییر در حد محدوده ثبتی را موجب گردد ولی خروج قطعه زمین با مساحت اندک و قلیل موجبات تغییر در حدود ثبتی را به این اندازه موجب نخواهد شد.

ادغام اقدامی است که مالک یا مالکین بدون توجه به شرایط لازم برای تجمیع حدود چند پلاک و بدون مراجعه به واحد ثبتی شخصاً و خودسرانه دو یا چند پلاک را به صورت واحد در می‌آورند و اقدامی در جهت تغییر و اصلاح حدود در اسناد مالکیت صورت نمی‌گیرد و هر چند پلاک‌ها به صورت واحد در آمده ولی اسناد مالکیت با همان وضعیت اولیه در ید مالک یا مالکین است.

۱۰۵- افزایش را تعریف نموده و در مواردی که افزایش ملکی در صلاحیت واحد ثبتی نیست مرقوم دارید. افزایش تفکیک ملک و تخصیص سهام مفروزی به مالکین مشاعی در ازاء سهمی است که در کل ملک دارا بوده‌اند، چنانکه افراد محجور- غایب- غیررشید در ملک دارای سهم مشاعی باشند به استناد ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی، واحد ثبتی صلاحیت افزایش ملک را ندارد.

۱۰۶- املاک مجهول‌المالک از نظر مقررات و قوانین ثبتی دارای چه خصوصیات و وضعی می‌باشند. املاک مجهول‌المالک، املاکی هستند که در دفتر توزیع اظهارنامه، نام و نام خانوادگی مالک و نوع ملک مورد درخواست ثبت: زمین- باغ- کاروانسرا- عرصه- اعیان و ... به طور خلاصه به ادعای مالکیت معرفی شده است ولی اظهارنامه به اداره ثبت برگشت نشده است.

۱۰۷- املاک مجهول‌المالک را تعریف نموده و آگهی درخواست‌های ثبت قبول شده به چه طریق باید منتشر و عمل شود و آگهی‌ها چه مدت بعد از انتشار باید به روزنامه برسد؟

املاک مجهول‌المالک املاکی هستند که در دفتر توزیع اظهارنامه معرفی شده‌اند ولی اظهارنامه به واحد ثبت برگشت داده نشده است.

آگهی‌های درخواست ثبت قبول شده با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون ثبت به شرح ذیل انتشار می‌یابد (رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ منظور رعایت فرجه زمانی حداکثر ۹۰ روز پس از اعلان اولین آگهی ماده ۱۰ است).
الف- درخواست‌های پذیرفته شده در سه ماهه اول سال

اولین روز ماه پنجم- اول مرداد

ب- درخواست‌های پذیرفته شده در سه ماهه دوم سال

اولین روز ماه هشتم- اول آبان

ج- درخواست‌های پذیرفته شده در سه ماهه سوم سال

اولین روز ماه یازدهم- اول بهمن

د- درخواست‌های پذیرفته شده در سه ماهه چهارم سال

اولین روز ماه دوم سال بعد- اول اردیبهشت

و برابر ماده ۷۹ اصلاحی آگهی نوبتی باید ۱۵ روز قبل از موعد انتشار به روزنامه واصل گردد.

۱۰۸- تعارض و تداخل را تعریف نموده و وجه ممیزه آن دو را اعلام نمایید. مراجع و یا مراجعی که قانوناً رسیدگی و اظهار نظر به این موارد به عهده آنها است را اعلام دارید.

تعارض به این معنی و مفهوم است که برای تمام ملک یا قسمتی از آن دو سند مالکیت صادر شده باشد به طوری که تمام ملک یا قسمتی از آن در محدوده هر دو سند مالکیت تحت پلاک‌های متفاوت و یا یکسان تعریف شده باشد.

تداخل به این معنی است که قسمتی از ملک به تصرف ملک مجاور در می‌آید بدون اینکه قسمت تجاوز شده در محدوده سند مالکیت متجاوز تعریف شده باشد و اگر محدوده سند مالکیت متجاوز در محل مکانی خود پیاده شود مسئله تداخل منتفی خواهد شد.

وجه ممیزه تعارض و تداخل، در تعارض دو مالک با داشتن سند مالکیت مدعی ملک واحدی هستند و محدوده ملک در اسناد مالکیت هر دو مالک تعریف شده است، و برای حل اختلاف بررسی سوابق ثبتی و تقدم و تأخر تاریخ صدور اسناد مالکیت آنها مطرح است و تعارض یک اشتباه ثبتی است، در تداخل مقدار تداخل فقط در محدوده سند مالکیت احدی از مدعیان است و متصرف نسبت به مقدار تداخل سند مالکیت ندارد تداخل اشتباهی است که در حین پیاده کردن محدوده ملک حادث شده و اداره ثبت دخالتی در آن ندارد.

مرجع رسیدگی برای حل اختلاف در هر دو مورد بدو رسیدگی واحد ثبتی مربوطه، گزارش به اداره ثبت کل استان، هیأت نظارت، شورای عالی ثبت و نهایتاً در صورت عدم تمکین مرجع قضایی محل وقوع املاک.

۱۰۹- در تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود چه مسائلی باید مد نظر قرار گیرد که عدم رعایت آن و با شکایت ذینفع یا مأمورین ثبت باعث ابطال آن خواهد شد و مسئولیت صورت‌مجلس تحدیدی به عهده کدام یک از مأمورین است؟

در صورت‌مجلس تحدید حدود قلم زدن و یا کم و زیاد کردن عبارات و جملات ممنوع است و هر گونه اصلاح و توضیح که لازم باشد باید در صورت‌مجلس نوشته شده و به امضاء برسد و هر گاه بعضی از حاضرین نخواهند توضیحات را امضاء نمایند این موضوع باید در صورت‌مجلس تحدید حدود قید شود و اگر اشخاصی امضاء ندارند می‌توانند اثر انگشت خود را با ذکر نام و نام خانوادگی بر روی آن بگذارند، عدم رعایت موارد فوق و مخدوش بودن و الحاق و الصاق موجب ابطال صورت‌مجلس تحدید حدود خواهد شد.

عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه‌بردار ثبت انجام خواهد شد، تنظیم صورت‌مجلس بر عهده نماینده ثبت و تهیه نقشه ملک مورد تحدید بر عهده نقشه‌بردار است و متفقاً مسئولیت دارند.

۱۱۰- سند مالکیت معارض و معاملات معارض را تعریف و نحوه تشخیص و مرجع یا مراجع صلاحیت‌دار که رسیدگی آن را به عهده دارند اعلام دارید.

با این توضیح که سند مالکیت معارض به تنهایی مفهوم و معنا پیدا نمی‌کند بلکه بایستی سند مالکیت دیگر نیز در مقابل سند مالکیت اولیه عرض اندام کند. پس بیان اسناد مالکیت معارض صحیح است و آن عبارت از اسناد مالکیتی هستند که محدوده ملک واحدی را تعرفه نمایند و اگر تعارض در قسمتی از ملک باشد هر دو سند مالکیت قسمت معارض را در بر گیرند.

معاملات معارض: طبق ماده ۱۱۷ قانون ثبت «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منافع مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس محکوم خواهد شد.»

قانونگذار انجام معامله دوم را در مورد اموال غیرمنقول یا منقول اعم از عین یا منفعت معارض شناخته است.

الف- هر گاه معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی صورت گرفته باشد و مورد معامله منقول یا غیرمنقول و عین یا منفعت بوده باشد مراجع قضایی صلاحیت رسیدگی دارند.

ب- هر گاه معامله اول با سند رسمی و معامله دوم نیز با سند رسمی صورت گرفته باشد و مورد معامله غیرمنقول باشد بدو اداره ثبت استان، هیأت نظارت، شورای عالی ثبت رسیدگی نموده و سپس متضرر باید در مراجع قضایی طرح دعوی نماید.

تذکر این نکته ضروری است که وقوع معامله معارض در غیر منقول ارتباط به اسناد مالکیت معارض ندارد و مالک با سند مالکیت خود که بر مبنای صحیح و با رعایت مقررات قانونی صادر شده است دو معامله انجام می‌دهد، مثل فروش یک خانه یا یک قطعه زمین به دو نفر.

۱۱۱- اهمیت دفتر توزیع اظهارنامه چیست و در واحدهای ثبتی چه استفاده‌ای از آن می‌شود.

با توجه به اینکه شماره پلاک‌های املاک در دفتر توزیع اظهارنامه به ترتیب قید شده است وضعیت هر ملک را از نظر شماره پلاک و نوعیت مورد تقاضا و چه کسی به موجب اظهارنامه مدعی مالکیت است مشخص می‌کند ضمناً چنانکه اظهارنامه پلاکی به اداره ثبت برگشته باشد اصطلاحاً ملک مجهول‌المالک است در نتیجه دفتر توزیع اظهارنامه در واقع دفتر مادر و راهنمای واحد ثبتی در معرض مالک پلاک و وضعیت ثبتی ملک است.

۱۱۲- برای تجمیع پلاک‌های مختلف چه مقررات و شرایطی باید رعایت شود؟ یا به عبارتی چه پلاک‌های ثبتی قابل تجمیع حدود می‌باشد؟ و نحوه عمل به چه صورت خواهد بود؟

برای تجمیع حدود چند پلاک باید شرایط ذیل فراهم باشد:

- الف- پلاک‌های مورد تجمیع از نظر موقعیت مکانی مجاور هم باشند، به طوری که بتوان با تعریف حدود همه آنها را در محدوده‌ای قرار داد، به عبارت دیگر پلاک‌های مورد تجمیع به طوری قرار داشته باشند که بتوان آنها را اصطلاحاً با هم موزائیک کرد.
- ب- همه پلاک‌ها در مالکیت شخص واحد باشند و چنانکه مالکین مشاعی دارند سهم مالک در همه پلاک‌های مورد تجمیع یکسان باشد به طوری که اگر سیاهوش در پلاک (الف) یک‌ونیم دانگ مالکیت دارد در بقیه پلاک‌های دیگر نیز باید یک‌ونیم دانگ داشته باشد.
- ج- اسناد مالکیت پلاک‌های مورد تجمیع از نظر مساحت و حدود مطابق وضعیت محل باشند اگر پلاکی کسر مساحت یا اضافه مساحت داشته باشد و یا به علت تعریض گذر عقب‌نشینی داشته باشد بدو باید اصلاح لازم در جهت انطباق اسناد مالکیت با محل صورت پذیرد.
- د- پلاک‌های مورد تجمیع در قید معاملات رهنی و بازداشت نباشند.

نحوه عمل تجمیع حدود: با مراجعه نماینده و نقشه‌بردار ثبت به محل و انطباق اسناد مالکیت با محل با داشتن شرایط فوق، نقشه‌بردار کروکی ثبتی پلاک‌های مورد تجمیع را با مقیاس ترسیم می‌نماید (چنانکه پلاکی فاقد مساحت و طول ابعاد باشد بدو باید در گزارش جداگانه مساحت و حدود ملک تعیین و سند مالکیت آن اصلاح گردد) نماینده ثبت پس از انطباق حدود و مساحت قطعات و انطباق حدود با پلاک‌های مجاور طی گزارش جامع که حاوی مساحت و حدود پلاک‌های مورد تجمیع و همچنین حدود و مساحت پلاک تجمیعی باشد تهیه و پس از امضاء خود و نقشه‌بردار آن را جهت بررسی و اظهار نظر به مسئول واحد ثبتی می‌دهد. مسئول واحد ثبتی پس از بررسی و کنترل چنانکه ایراد و اشکالی در تجمیع حدود پلاک‌ها نباشد و تجمیع حدود موجب برای تضییع حق مجاورین را فراهم نکند دستور لازم در جهت ثبت گزارش و تهیه پیش‌نویس سند مالکیت تجمیعی را صادر می‌نماید نماینده اقدام با پیوست اسناد مالکیت اولیه پیش‌نویس سند مالکیت تجمیعی به همان نسبت که در اسناد اولیه مالکین دارای سهم بوده‌اند تهیه و پس از دستور ثبت مسئول واحد ثبتی بقیه اقدامات اداری تا تسلیم سند مالکیت تجمیعی صورت می‌پذیرد.

۱۱۳- اشتباه در عملیات ثبتی در چه دادگاهی بررسی می‌شود، آیا رأی این دادگاه در کلیه موارد قطعی است؟ در صورتی که قابل تجدید نظر باشد مرجع بعدی کدام است و طبق چه قانونی اشتباهات در آن دادگاه مطرح می‌شود؟

مرجع رسیدگی به اشتباهات رخ داده در عملیات ثبتی با هیأت نظارت است. آرای هیأت مذکور هر گاه مستند به بندهای ۲ و ۳ و ۴ و ۶ و ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت صادر شده باشد قطعی است، و آرای صادره مستند به بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده مذکور پس از ۲۰ روز الصاق در تابلوی اعلانات ثبت محل قابل اجرا است ولی بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود.

مدیر کل ثبت نیز چنانکه رأی هیأت نظارت متناقض و یا بر خلاف قانون صادر شده باشد می‌تواند موضوع را برای بررسی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع دهد، وصول شکایت از ناحیه ذینفع اگر قبل از اجرای رأی باشد، اجرای آن را متوقف می‌کند و تعیین تکلیف در خصوص رأی هیأت نظارت منوط به اعلام نظر شورای عالی ثبت است. ماده ناظر بر این موارد، ماده ۲۵ قانون ثبت و تبصره‌های آن است.

۱۱۴- در اصطلاحات حقوقی و ثبتی نوع زمین بر چند گونه است. مختصراً هر یک را تعریف و برای هر کدام مثالی بیاورید.

ماده ۲ تا ۵ قانون زمین شهری نوع اراضی را تعریف می‌کند که عبارتند از: اراضی شهری، اراضی موات، اراضی بایر و اراضی دایر.

الف- اراضی شهری زمین‌های است که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته‌اند مثل همه زمین‌های داخل محدوده شهر.

ب- اراضی موات شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشند مثل قطعه زمینی که فاقد هر گونه اعیان در گذشته بوده و در حال نیز اعیان ندارد.

ج- اراضی بایر شهری زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته ولی اکنون آثار عمران و احیاء در آن دیده نمی‌شود و به حالت موات برگشته است مثل زمینی که اعیانی‌های اعم از ساختمان، کشت و زرع، درختان به طور کل از بین رفته و هیچ آثاری از وجود عوامل مذکور در آن ملاحظه نگردد.

د- اراضی دایر زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء در آن دیده می‌شود و در حال نیز مورد استفاده و بهره‌برداری مالک است مثل زمین دارای ساختمان، باغ، زمین کشاورزی.

۱۱۵- آقای حسینی مالک یک‌دانگ مشاع از شش‌دانگ ملکی می‌باشد که پس از ارزیابی ارزش شش‌دانگ عرصه و اعیان و سرقفلی دو باب مغازه احدائی در ملک موصوف برابر یک صد میلیون تومان می‌باشد، هر گاه ارزش اعیان برابر با بیست و چهار میلیون تومان و ارزش سرقفلی مغازه‌ها که مالک سرقفلی (مستأجر) نیز آقای حسینی است برابر بیست و پنج میلیون تومان باشد سهم ریالی مالک را تعیین نمایید و چنانچه مالک مزبور (آقای حسینی) فوت نموده و وراثت وی زوجه و یک دختر و دو پسر باشد سهم ریالی هر یک از وراثت را تعیین فرمایید. سهم الارث زوجه متوفی $\frac{1}{8}$ ارزش سرقفلی و ارزش اعیان ملک است.

ارزش ملک بدون سرقفلی	ریال ۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ - ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
ارزش یک‌دانگ	ریال ۷۵,۰۰۰,۰۰۰ ÷ ۶ = ۱۲,۵۰۰,۰۰۰
کل سهم الارث متوفی از ملک	ریال ۲۵,۰۰۰,۰۰۰ + ۱۲,۵۰۰,۰۰۰ = ۳۷,۵۰۰,۰۰۰
سهم الارث متوفی از اعیان	۲۴,۰۰۰,۰۰۰ ÷ ۶ = ۴,۰۰۰,۰۰۰
زوجه از مبلغ مذکور ارث می‌برد	۲۵,۰۰۰,۰۰۰ + ۴,۰۰۰,۰۰۰ = ۲۹,۰۰۰,۰۰۰
سهم الارث زوجه	۲۹,۰۰۰,۰۰۰ ÷ ۸ = ۳,۶۲۵,۰۰۰
باقیمانده متعلق به دختر و دو پسر	ریال ۳۷,۵۰۰,۰۰۰ - ۳,۶۲۵,۰۰۰ = ۳۳,۸۷۵,۰۰۰
سهم دختر	ریال ۳۳,۸۷۵,۰۰۰ ÷ ۵ = ۶,۷۷۵,۰۰۰
سهم هر یک از پسران	ریال ۶,۷۷۵,۰۰۰ × ۲ = ۱۳,۵۵۰,۰۰۰