

مدیریت کاربری اراضی و نظارت بر ساخت و ساز های شهری

نویسندگان:

دکتر رعنا احمدی

مها آریان منش

www.ketab.ir



- سرشناسه : احمدی، رعنا، ۱۳۷۰-
 عنوان و نام پدیدآور : مدیریت کاربردی اراضی و نظارت بر ساخت و سازهای شهری/ نویسندگان رعنا احمدی، سهیل آریان منش.
 مشخصات نشر : تهران: موسسه فرهنگی انتشاراتی اولین ها، ۱۴۰۳.
 مشخصات ظاهری : ۳۰۲ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۳۹۷-۰۱۷-۷ ریل ۴۳۵۰۰۰ :
 وضعیت فهرست : فیبا
 نویسی :
 یادداشت : کتابنامه: ص. ۲۹۹.
 موضوع : برنامه‌ریزی شهری - طرح و برنامه‌ریزی
 City planning -- Design
 ساختمان‌سازی -- صنعت و تجارت -- مدیریت
 Construction industry -- Management
 کاربری زمین
 Land use
 شناسه افزوده : آریان منش، سهیل، ۱۳۸۱-
 رده بندی کنگره : TH۱۶۶
 رده بندی دیویی : ۳۰۷/۱۲۰۶
 شماره کتابشناسی ملی : ۹۶۲۱۰۲۰
 اطلاعات رکورد :
 کتابشناسی :

میدان انقلاب، روبروی سینما بهمن پلاک ۱۰۰ واحد ۱۵- ۹۱۲۲۳۷۴۷۱۵-۰۴۶۸-۰۶۶۴۸-۶۶۴۸

عنوان: مدیریت کاربردی اراضی و نظارت بر ساخت و سازهای شهری

نویسندگان: دکتر رعنا احمدی، سهیل آریان منش

موسسه انتشاراتی اولین ها- www.zolalesabz.ir

نوبت چاپ: اول ۱۴۰۳

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: مجد

قیمت: ۴۳۵۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۳۹۷-۰۱۷-۷

فهرست مطالب

۸	مقدمه
۱۴	کلیات مدیریت ساخت و سازهای شهری و نهادهای مسئول
۱۵	پیشینه کنترل ساخت و سازهای شهری در ایران
۱۹	ضرورت‌های کنترل ساخت و سازهای شهری
۲۱	جایگاه شهرداری در مدیریت ساخت و سازهای شهری
۲۴	سایر نهادهای مرتبط با ساخت و سازهای شهری
۲۴	وزارت راه و شهرسازی
۲۵	وزارت کشور
۲۵	سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
۲۷	سازمان نظام مهندسی ساختمان
۲۸	وزارت کار و امور اجتماعات
۲۹	مراکز تحقیقات کاربردی
۲۹	سازمان‌های اعتباری و تأمین وام
۲۹	سازمان‌های بیمه
۳۰	صاحب‌کاران، کارفرمایان و سرمایه‌گذاران اداری
۳۰	مهندسان طراح
۳۰	پیمانکاران و سازندگان
۳۱	مهندس مجری
۳۱	مهندس ناظر
۳۲	رسانه‌های گروهی
۳۲	اصول حاکم بر کنترل ساختمان
۳۳	اصول شهرسازی
۳۴	کنترل کاربری
۳۷	کنترل تراکم و ارتفاع ساختمان
۴۰	حداقل مساحت قطعات تفکیکی
۴۲	میزان فضای آزاد نسبت به کل سطح زمین
۴۵	عدم اشراف بر منزل همسایه
۴۵	تأمین پارکینگ
۴۶	اصول فنی، ایمنی و استحکام ساختمان
۴۷	کنترل طراحی و محاسبه (از نظر فنی، معماری و شهرسازی)
۴۸	نظارت بر اجرای ساختمان
۴۹	کنترل نهایی
۵۰	اصول بهداشتی

۵۶	کنترل منظر ساختمان و سیمای شهر
۵۷	نما در قوانین و مقررات
۶۱	برخی تجارب شهرداری‌ها در ساماندهی نمای شهری
۶۵	شهروندان و ساماندهی نمای شهر
۶۷	قوانین مؤثر در کنترل ساختمان
۶۸	قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۷۲	مقررات ملی ساختمان
۷۵	آیین‌نامه‌ها و استانداردها
۷۶	ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری
۷۸	صدور پروانه ساختمان
۸۰	پیشینه صدور پروانه ساختمانی در ایران
۸۲	هدف از صدور پروانه ساختمان
۸۳	شماره ۱ ساختمان و آغاز فعالیت‌های هماهنگ شهرداری‌های کشور در صدور پروانه
۸۵	فرآیند صدور پروانه ساختمانی
۹۲	تصویب نقشه
۹۴	نظارت بر عملیات ساختمانی
۱۰۱	گواهی پایان ساختمان
۱۰۳	تخلیفات ساختمانی
۱۰۳	مفهوم تخلیفات ساختمانی
۱۰۴	علل بروز تخلیفات ساختمانی
۱۰۷	پیامدهای تخلیفات ساختمانی
۱۰۹	انواع تخلیفات ساختمانی
۱۱۱	عدم رعایت اصول شهرسازی
۱۱۲	رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا
۱۱۴	عدم رعایت اصول بهداشتی
۱۱۴	نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان
۱۱۵	سایر تخلیفات
۱۱۵	جگوتگی اطلاع از تخلیفات ساختمانی
۱۲۰	مراحل رسیدگی به تخلیفات ساختمانی

۱۲۶.....	زمین شهری
۱۲۸.....	کاربری زمین شهری
۱۲۸.....	مفهوم زمین
۱۲۹.....	محتوای طرح کاربری زمین
۱۳۱.....	فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین
۱۳۴.....	سیستم طبقه‌بندی کاربری‌های شهری
۱۳۸.....	مؤلفه‌های استاندارد LBCS
۱۴۰.....	توسعه مکان
۱۴۰.....	پیوند حمل‌ونقل و کاربری زمین
۱۴۲.....	تغییر کاربری زمین
۱۴۳.....	معیارهای مکانی کاربری زمین
۱۴۵.....	آسایش
۱۴۵.....	کارآیی
۱۴۵.....	مطلوبیت
۱۴۶.....	سلامتی (شهر سالم)
۱۴۶.....	ایمنی
۱۴۸.....	مشخصات مکانی کاربری زمین
۱۴۸.....	مشخصات مکانی کاربری مسکونی
۱۵۰.....	مشخصات مکانی مراکز کار
۱۵۲.....	مشخصات مکانی کاربری صنعتی
۱۵۲.....	عوامل مکان‌یابی صنعتی
۱۵۳.....	طبقه‌بندی صنایع
۱۵۴.....	آمد و رفت کارکنان
۱۵۵.....	صنایع مرکز شهر
۱۵۶.....	جابه‌جایی صنایع
۱۵۶.....	اصلاح محوطه‌های صنعتی
۱۵۶.....	مشخصات زمین صنعتی
۱۵۷.....	پارک صنعتی
۱۵۸.....	استانداردهای فضایی کاربری زمین
۱۵۹.....	وضعیت محلی
۱۶۰.....	ضوابط رسمی
۱۶۰.....	تجمع و پراکندگی کاربری‌ها
۱۶۱.....	تغییر کاربری
۱۶۱.....	کاربری‌های مختلط
۱۶۳.....	مفهوم کاربری مختلط
۱۶۳.....	انواع کاربری‌های مختلط

۱۶۴.....	ساخت وسازهای عمودی با کاربری های مختلط
۱۶۴.....	پهنه محوطه های افقی با کاربری مختلط
۱۶۵.....	پهنه های پیاده مدار با کاربری مختلط
۱۶۵.....	اهداف پهنه بندی با کاربری های مختلط
۱۶۶.....	تغییر کاربری زمین شهری
170.....	تفکیک اراضی شهری (Subdivision)
۱۷۱.....	اشکال تفکیک زمین شهری
۱۷۲.....	تفکیک زمین در خارج از محدوده شهرها
۱۷۲.....	تفکیک زمین با توجه به طرح های شهری
۱۷۳.....	تفکیک اراضی و استفاده از اراضی شهری
۱۷۴.....	معابر در نقشه های تفکیکی اراضی
۱۷۵.....	آماده سازی اراضی مورد تفکیک
۱۷۶.....	روش تفکیک زمین
179.....	قطعات زمین (LOT)
۱۸۰.....	منطقه بندی (Zoning)
۱۸۲.....	منطقه بندی مختلط (Mixed use)
۱۸۳.....	تعدیل ضوابط منطقه بندی
۱۸۴.....	ضوابط منطقه بندی، طرح جامع
۱۸۵.....	منطقه بندی کاربری زمین
۱۸۶.....	ضوابط و مقررات پهنه های تجاری
۱۸۷.....	ضوابط و مقررات پهنه های مسکونی
۱۸۹.....	ضوابط و مقررات پهنه های صنعتی
۱۹۰.....	ضوابط ارتفاع و تراکم
۱۹۰.....	تراکم و نظام کالبدی شهر
۱۹۱.....	اهداف منطقه بندی تراکم و ارتفاع
۱۹۲.....	روش تعیین ارتفاع
۲01.....	استانداردهای بلندمرتبه ها (برج ها)
۲۰۵.....	محدوده شهر
۲۰۵.....	محدوده قانونی
۲۰۶.....	مشخصات محدوده قانونی
۲۰7.....	شیوه تعیین محدوده قانونی شهرها
۲۰7.....	مطالعه در شناخت وضع موجود
۲۰۸.....	بررسی امکانات آبی شهر
۲۰۹.....	حریم شهر
۲۰۹.....	خصوصیات و مشخصات حریم شهر
۲۱۰.....	شیوه تعیین حریم شهر
۲۱۴.....	قوانین و مقررات ساخت و ساز
۲۶۶.....	نمونه موردی کاربری اراضی
۲۸۴.....	بررسی لایحه هفتم مدیریت شهری
۲99.....	منابع

پس از گذشت چندین دهه از تهیه طرحها و برنامه هائی که ماحصل آنها استفاده از الگوهای رایج در ساخت و ساز شهری در کشورهای مختلف است، انتظار بر این بود که شهرها براساس اصول و قوانین صحیح بنا شده و با توجه به قابلیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و منطقه ای رشد و توسعه یابند. ولی متأسفانه این الگوها نه تنها نتوانستند به نیازهای واقعی شهرها پاسخ دهند بلکه عموماً موانع و مشکلاتی را نیز دامن زدند.

مجموع عوامل شهرسازی هر کشور تابعی از نظامهای حاکم بر آنجامه است و اگرچه در برنامه ریزی شهری، کشورها از الگوهای نسبتاً مشابه و مشخصی پیروی کرده و ابزارهای مورد نیاز را مطابق با قواعد کلی شهرسازی تهیه و تنظیم میکنند (مزینی، ۱۳۷۷) ولی به علت ساختارهای متفاوت سیاسی و اقتصادی- اجتماعی موجود در هر کشور رویزگیهای متفاوتی، آنها را از یکدیگر متمایز می سازد (قریب، ۱۳۸۰ و ۱۹۸۹، Batty). بنا بر این، موضوع بررسی الگوهای برنامه ریزی و تهیه طرحهای توسعه شهری را نمیتوان به صورت موزع و جزا منفرد بررسی کرد، زیرا این نوع برنامه ریزی یکی از سطوح برنامه ریزی کالبدی است که سیاستهای آن باید به طور کامل با سیاست های فضای سطوح بالاتر انطباق داشته باشد (سعیدنیا، ۱۳۷۹). به عبارتی، شناسایی ساختار کلی نظام برنامه ریزی فضایی هر کشور شرایط اولیه برای تبیین جایگاه مطالعات شهری است. علاوه بر این قواعد و مقررات مرتبط با وضعیت نظام برنامه ریزی بستر اجرایی الگوهای طرح ریزی محسوب می شود و آستان با آن از شرایط لازم برای شناسایی الگوهای ساخت و ساز به شمار می آید. همچنین بررسی عملکرد نهادها و سازمانهای مسئول در امر برنامه ریزی، ابزارها و روشهای اجرایی، در نهایت به شناسایی الگوهای ساخت و ساز شهری در هر کشور منجر میگردد (مزینی، ۱۳۷۹ و احمدی، ۱۳۷۸). بدیهی است که شناخت و یا به کارگیری هر الگویی بدون لحاظ نمودن عناصر فوق الذکر، موجب عدم کارکرد صحیح الگو و یا ناکارایی آن خواهد شد.

ساختار قوانین هر کشور برخاسته از شرایط مورد عمل در نظام سلسله مراتبی قوانین آن کشور است که از قانون اساسی شروع شده و تا سطوح پایتتر گسترش میابد. نحوه ارتباط حکومت با ساختار برنامه ریزی و نظام سلسله مراتب قوانین در سطوح مختلف برنامه ریزی نیز از اهمیت زیادی برخوردار است (قریب، ۱۳۸۰ و غفاری، ۱۳۸۲).

نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در کشور متأثر از نظام اجتماعی، حقوقی و برنامه ریزی است. بر این مبنا هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری در کشور از دو طریق شکل گرفته است: ۱- از طریق انواع برنامه ها، طرحها، ۲- از طریق ابزارهای برنامه ریزی و شهرسازی (ابزارهای حقوقی و مالی). این نظام واجد تنگناها و مشکلات نهادین در عرصه

های تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح های توسعه شهری است و ریشه بسیاری از مشکلات درنارسایی های قانونی، ساختاری و ارتباطات بین سازمانی نهفته است که در ادامه به آن اشاره می شود (سعیدنیا، ۱۳۷۹ و وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۷).

برنامه ریزیهای توسعه شهری به منزله مهمترین ابزار قانونی و فنی هدایت و کنترل توسعه شهرها تلقی می شود و اصلاح این ابزار مسلماً در بهبود روش های نظام ساخت و ساز شهری مؤثر است (ماجدی و همکاران، ۱۳۷۸). نظام ساخت و ساز شهری کشور بیش از آنکه منطبق بر نیازها، اهداف و امکانات شهرداریها باشد برسیاستها، امکانات و نظرات دولت مرکزی استوار است و اسناد مصوب این نظام غیر قابل انعطاف و مطابق با نظریات کارشناسی (هنگام تهیه) و نظرات دولت مرکزی (زمان تصویب) می باشد که بعداً جهت اجرا به شهرداریها ابلاغ میشود و ذات اینگونه طرحها بیشتر سلسله مراتبی و کالبدی است و در مقابل خواست ها و گرایش ها و تحولات اساسی می کند (زیستا، ۱۳۷۲).

مطالعه نظام ساخت و ساز شهری در کشورها نشان می دهد در کشور آلمان نظام حکومتی ایالتی است و مداخله مستقیم و حداکثر شهرداریها در امر کنترل ساختمان (ARL, 2005) مشاهده می شود.

در کشور انگلستان نظام حقوقی عرفی و بدون کنترل ساختمان بازتر می باشد و تأکید زیادی بر کنترل ساختمان به وسیله بخش خصوصی و حداکثر حقوق اشخاص ثالث (همسایگان و طرفداران محیط زیست) در اعطای اجازه ساخت و ساز شهری میشود (Hall, 1994).

فرانسه به عنوان کشوری با سیستم تمرکزگرایانه و سنتی تابع قانون نوشته^۲ و کم انعطاف می باشد و در عین حال مداخله حداقل شهرداریها در جنبه های دولتی استانداردهای فنی ساخت و ساز مشاهده می شود و در عوض از جامعترین نظام بیمه و تضامن برای حصول اطمینان نسبت به استانداردهای کیفی برخوردار است (Bernan, 2000) و سرانجام در کشور ایتالیا نظام ساخت و ساز شهری مبتنی بر ارتقا کیفی زندگی و حفاظت از ارزشهای تاریخی و محیطی است (غفاری، ۱۳۸۲ و ۱۹۹۰ DPU).

در قاره آمریکا، کشور ایالات متحده آمریکا واجد نظام کنترل ساختمان بسیار کارآمد، روان و در عین حال مطمئن همراه با حداکثر رعایت حقوق ثالث در طرح های توسعه و بهترین مقررات کیفی و استاندارد فنی ساختمانی است (Hamer, 1998 and Feinstein et al. 1996). کشورهای استرالیا و مالزی با موازین کنترل ساختمانی بسیار دقیق و کارآمد الگوی مناسبی برای کلیه کشورهای در حال توسعه محسوب می

شود (بهرامغفاری، ۱۳۸۲). در کشورهای هلند (Gall, ۱۹۹۸)، نروژ (EU, ۱۹۹۷)، دانمارک (Aalund, ۱۹۹۶)، سوئد (Boverket, ۱۹۹۷) و فنلاند (EU, ۱۹۹۷) نیز نظام های قابل قبولی در این زمینه به چشم می خورد.

با این وجود به نظر می رسد نظام حاکم بر ساخت و ساز کشورها دارای ساختاری تعریف شده و پایدار است (بهرام غفاری، ۱۳۸۲).

ضرورت بررسی روشهای کنترل و هدایت ساخت و ساز شهری در ایران از دو منظر قابل طرح است: نخست آنکه کم توجهی به روش های مناسب و کارساز در هدایت و کنترل ساخت و ساز شهری چه پیامدهای منفی به دنبال داشته است و دوم آنکه با توجه به شرایط کنونی کشور یعنی با ایجاد شدن برخی تغییرات در قوانین و ساختار نظام فعلی و آمادگی قبول تغییرات بیشتر چه راهکارهایی برای برون رفت از تنگنای موجود در نظام ساخت و ساز شهری کشور قابل پیش بینی است.

این تحقیق با بررسی تطبیقی تئوریات و مقررات شهرسازی در چند دهه اخیر در ایران و برخی از کشورها به مرحله اجرا گذاشته شده و بسته به روش اسنادی و مطالعه کتابخانه ای است. در انتخاب کشورها سعی شده است تنوع لازم از نظر نظام حقوقی و موقعیت منطقهای رعایت شود. به همین جهت الگوهای شهرسازی در کشورهای اروپائی که عدم زیادی در زمینه وضع مقررات شهرسازی و ساختمانی دارند و سیستمهای کنترل ساختمان آنها جا افتاده است، راجع به ویژگیهای متفاوت هستند، مورد بررسی قرار گرفته است.

هرچند این تحقیق منجر به ارائه ی نتایج و پیشنهادات کاربردی مشخصی که به نوبه خود میتواند دگرگونی اساسی در نظام هدایت و کنترل ساخت و ساز در ایران را ایجاد نماید، شده است، ولی بدون تردید برای حصول به نتایج تفصیلی تر نیاز به ادامه مطالعات در طرح های جداگانه وجود دارد و اساساً مطالعات تطبیقی کاملی بین سیستمهای رایج در کشورهای مختلف و سطح آآوری نکات مثبت هریک از آنها در زمینه کنترل توسعه کالبدی به وقت، نیرو و امکانات بسیار بیشتر احتیاج دارد. ضمناً لازم به یادآوری است که نظام شهرسازی و ساختمان ی کشور نیاز به تغییر بنیادی در قوانین و ساختار اداری داشته که این مهم نیز می تواند مبنای تعریف تحقیقات دیگری قرار گیرد.

تحولات شهرسازی پس از انقلاب خود از روندی یک دست و ثابت برخوردار نیست، بلکه طی دوره سی ساله مورد بررسی در فاصله سالهای ۱۳۵۷ تا ۱۳۸۷ شاهد دوره های متمایز هستیم که هر دوره ویژگیهای رفتاری و ارزشی خاص خود را دارد. مهم ترین تحولات طی این دوره،

رشد کمی جامعه شهری، تغییر ارزشهای اجتماعی بین عناصر و ارکان اصلی سیستم و تضعیف نظام مدیریت شهری است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۷).

دو عامل اصلی، یعنی تغییر ارزشهای اجتماعی و تضعیف مدیریت شهری، مهمترین عوامل شکل دهنده تحولات شهری و شهرسازی ایران پس از انقلاب اسلامی به شمار می رود. نتیجه این روند به وجود آمدن نوعی خلاء در الگوهای شهرسازی در سالهای بعد از انقلاب، در سیستم شهر و شهرسازی کشور است. به دلیل نبود الگوی جایگزین، در دهه اول بعد از انقلاب اسلامی، شاهد ادامه الگوهای مرسوم در شهرسازی قبل از انقلاب متأثر از گرایش عملگرا^۲ و منطقدگرا^۳ هستیم. ولی به دنبال شروع دوران سازندگی، پس از سال ۱۳۶۷ و بحران مالی سیستم شهر، ناشی از کاهش چشم گیر کمک های دولت به برنامه ریزی و خدمات شهری، مدیریت شهری به ناچار برای کسب درآمد به دادن امتیازات ویژه مانند فروش تراکم و کاربری براساس سیستم بازار و اصل عمرانی و توسعه متوسل گردید.

مطالعات طرح کالبدی ملی که در سه سطح ملی و منطقهای و محلی در جلسه مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسید، در هجده حوزه شامل: جمعیت، صنعت، آب و فاضلاب، توزیع جمعیت و آب مورد نیاز، قابلیت زمینها، کاربری اراضی، انرژی، شبکه ارتباطات، شبکه مخابرات، تمرکززدایی، محرومیت زدایی، اقتصاد، شبکه شهری، آب و فاضلاب، لرزه زمین ساخت، لرزه شناسی مهندسی، ناهمواریها و تقسیمات فرعی سرزمین دارای نقاط ضعف متعددی می باشد که در مجموع باعث ناکارآمدی نظام ساخت و ساز شهری است.

هر چند که ایده طرح توسعه و عمران جامع (ناحیه) با دیدگاه

۱- لزوم مکان یابی اراضی مناسب برای توسعه شهری در محدوده شهرستان، ۲- ارتقای سطح رشد و توسعه اقتصادی، اجتماعی، ۳- ایجاد تعادل در توسعه شهرها و سایر نقاط جمعیتی واقع در شهرستان ۴- جلوگیری از مهاجرت های بیرویه در جهت پایدار نمودن توسعه در نواحی شهری شکل گرفته است، کارائی چندانی ندارد. به عنوان مثال طرح کالبدی ملی فاقد تعریف مشخص در مصوبه شورای عالی اداری مورخ ۱۳۷۱/۲/۲۸ میباشد و در قوانین موجود، برای تعیین نحوه هدایت و نظارت بر اجرای طرحهای ملی، قوانین وجود ندارد بدین معنا که سازمان یا نهاد مسئول هدایت و نظارت بر اجرا و رعایت مصوبات طرح در سطح ملی در قانون مشخص نشده است. از سوی دیگر طرحهای کالبدی منطقهای در مصوبه مورخ ۷۱/۱۲/۲۸ شورای عالی تعریف نشده اند و علیرغم اینکه مرجع تهیه طرحهای کالبدی منطقه ای، وزارت مسکن و شهرسازی تعیین

شده است در صورتی که بنابر خصلت استانی یا فرااستانی بودن اینگونه طرح ها، تهیه آنها از حیطة وظایف يك وزارتخانه خارج شده و نیاز به سازماندهی جدید دارد.

باید اذعان داشت لازمالاجرا بودن مقررات ملی ساختمان در طراحی، نظارت و اجرای عملیات ساختمانی در به کارگیری اکثر مباحث لحاظ نمیگردد و این امر به علت فقدان نظارت کافی است. همچنین به روزرسانی این مقررات در بعضی از مباحث ضروری به نظر میرسد، زیرا در زمان تدوین این مقررات فناوری نو در عرصه ساخت وساز و مصالح و فرآورده های جدید و شیوه های نوین اجرای ساختمان مرسوم نبوده، این خلاء در مباحث مربوط به تأسیسات ساختمان نیز مشهود است، که ضرورت بازنگری را دو چندان می کند. در ارزیابی نظام هدایت و کنترل ساختوساز شهری در ایران، مشکلات و تنگناهای متعددی به چشم می خورد که می توان آنها را در پنج بخش قانونی، ساختاری و تشکیلاتی، مدیریتی، اعتباری - مالی و محتوایی (ماهیت برنامه ها و طرح) تعریف کرد. عنوان نمونه در بُعد قانونی وجود چندگانگی در قوانین و تبصره های مربوط به اختیارات نهادهای محلی (شهرداری ها و شوراهای اسلامی) و نیز تضاد و تناقض در قوانین شهرسازی و نیز تعدد و عدم صراحت در قوانین شهر از رفقاء قانون جامع شهرسازی اشاره کرد. در بخش ساختاری و تشکیلاتی عدم استقلال سازمانهایی که اداره امور شهر مستقیماً بر عهده آنان است همچنین عدم مدیریت واحد در سطح کلانشهرها و منطقه های شهری را در بخش مدیریتی، عدم تبعیت سازمانهای دولتی از مقررات شهرداری ها به علاوه فقدان مدیریت یکپارچه واحد در سطح کلان شهرها و منطقه های شهری از آن جمله اند.

نتایج حاصل از بررسی نظام ساخت و ساز شهری در فرانسه نشان می دهد قوانین حاکم بر جنبه های شهرسازی کارهای عمرانی و ساختمانی بر حسب سلسله مراتب، عبارتند از: قانون شهرسازی^۵، مقررات ملی شهرسازی^۶، و طرح تفصیلی شهرسازی^۷ که حاوی ضوابط کاربری اراضی است و چنانچه قرار باشد در يك منطقه شهری طرح شهرسازی ویزهای اجرا شود. برای همان منطقه طرح های موضعی موسوم به زوپ^۸ یا زاك^۹ تهیه و تصویب میشود. در این کشور فقط صدور پروانه ساختمان برای طرحهای عمرانی بزرگ (با مساحت بیش از ده هزار مترمربع یا ارتفاع بیش از ۵۰ متر) یا عملیاتی که واجد اثر زیست محیطی می باشد مستلزم نظرخواهی عمومی است. در کشور فرانسه بيمه کیفیت ساختمان جدیتر از کشورهایی اروپایی دیگر است و برای ضمانت تعهد ده ساله مذکور، خریدن بیمه نامه جهت ساختمان های مسکونی غیر شخصی (ساخت و فروش) اجباری است.

در نظام ایالتی آلمان، شهرداریها و شهرستانها در عین داشتن استقلال کامل در برنامه ریزی و عمران شهری باید قوانین و مصوبات دولت ایالتی آلمان را نیز رعایت نمایند. وظیفه دولت

مرکزی تصویب قانون و چهارچوب مقررات توسعه است و در برنامه ریزی منطقه‌های ایالت هادخالت نمیکند بلکه وظیفه هماهنگی بین ایالتها را به عهده دارد. در هر شهر یا منطقه ای که در آن طرح الزامی کاربری زمین وجود داشته باشد، دریافت پروانه ساختمان نیز اجباری است. به علاوه بدون صدور گواهی پایانکار، بهره برداری از ساختمان مجاز نیست و پایانکار وقتی صادر میشود که علاوه بر تکمیل عملیات ساختمانی راههای ارتباطی وصل شده باشد و آب به جریان افتاده باشد. در آلمان ساز و کارهای قانونی برای طرح دعوا در دادگاه در مورد اعمال و تصمیماتی که مسئولین دولتی و شهرداری در مورد ساختمان سازی میگیرند بسیار قوی و حامی حقوق شهروندان می باشد.

طرحهای حاکم بر نحوه ساختوساز و توسعه و عمران شهری در انگلستان در چهارچوب قانون برنامه ریزی شهر و روستایی^{۱۱} انجام می شود که به سال ۱۹۶۸ وضع شده و چندبار تجدید نظر و تکمیل گردیده است. این قانون، همچنین سیستم کنترل ساختمان و وظایف و اختیارات مراجع مسئول در هر مورد را مشخص نموده است. طرحهای شهرسازی به حسب سلسله مراتب شامل: الف - طرح ساختاری حومه شهر^{۱۲} ب - طرح ناحیه ای^{۱۳} ج - طرح های موضعی^{۱۴} و د - طرح های موضوعی^{۱۵} است. به علاوه در انگلستان مشارکت مردم در تهیه همه طرحهای فوق بسیار گسترده است. طرحهای دولتی در این کشور نیاز به پروانه ساختمان ندارند اما بقیه شرایط آنها با پروژههای دولتی تفاوتی ندارد.

همچنین در مورد تخریب ساختمانهای تاریخی، دولت نیز مکلف است تمام تشریفات اخذ پروانه را رعایت نماید. در این کشور اخذ بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان، به نفع خریداران ساختمان ها به وسیله سازنده اجباری نیست.

در ایتالیا آیین نامه ساختمان سازی ایزاری تجویزی است که در اثر آن نسبت به قوانین داخلی و منطقه‌ای جاری و طرح جامع شهری و ابزارهای مصوب اجرایی و منظور منافع عمومی که توسعه ساختمان سازی منظم و بهرهمندی بهتر از محیط شهری است، انتخاب گردیده اند. در تمام منطقه یا حوزه شهرداری دخالتهایی که مستلزم یک تغییر یا گوناگونی ساختمانی یا شهرسازی هستند می بایست با آنچه در آیین نامه ساختمان سازی موجود معین شده، سازگار باشد.