

مراحل صدور پروانه ساختمانی از درخواست تا دریافت مجوز

صدور پروانه ساختمانی یکی از اصلی‌ترین وظایف شهرداری‌ها طبق قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و قوانین بعدی است.

در واقع پروانه ساختمان یک مجوز اداری است (Administrative License)، که صادرکننده آن شهرداری به نمایندگی از حاکمیت عمومی است و ماهیت آن اذن قانونی برای تصرفات عمرانی در ملک و کنترل اعمال مالکیت خصوصی به نفع نظم عمومی و منافع شهری است، بنابراین پروانه ساختمانی حق مکتسبه برای مالک ایجاد می‌کند (تا وقتی مقررات جدید وضع نشده) است.

مبنای قانونی صدور پروانه ساختمانی

- ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: مالکان اراضی و املاک در محدوده یا حریم شهرها باید قبل از هرگونه احداث بنا، تجدید بنا، توسعه بنا، تعمیرات اساسی و تغییر کاربری، از شهرداری پروانه ساختمانی بگیرند. اگر بدون پروانه یا خلاف پروانه اقدام شود، موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی می‌شود.
- ماده ۵۵ قانون شهرداری: مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری یکی از وظایف شهرداری «صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی است که در شهر ساخته می‌شود».
- طرح‌های توسعه شهری (طرح جامع و تفصیلی): شهرداری موظف است هنگام صدور پروانه، رعایت کاربری‌ها، تراکم، تعداد طبقات و سایر ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری را کنترل کند.

مراحل صدور پروانه ساختمانی

- درخواست مالک: ارائه درخواست در شهرداری یا سامانه‌های الکترونیکی مثل «سامانه شهرسازی»
- مدارک مورد نیاز: سند مالکیت یا بنچاق O پایان کار قبلی (در صورت وجود بنا) O شناسنامه فنی و ملکی O نقشه‌های معماری و محاسباتی تأییدشده
- بررسی در شهرداری: کنترل تطبیق نقشه‌ها با طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان.
- محاسبه عوارض و حقوق شهرداری (مثل عوارض تراکم، تغییر کاربری، پذیره، و ...)
- پرداخت عوارض توسط مالک.
- صدور پروانه ساختمانی: سند رسمی که نوع استفاده (مسکونی، تجاری، اداری)، تعداد طبقات، مساحت، تراکم و سایر ضوابط را مشخص می‌کند.

تکالیف شهرداری در فرآیند صدور پروانه

شهرداری هنگام صدور پروانه موظف است:

- کنترل مالکیت و حقوق مکتسبه: بررسی اسناد مالکیت و سوابق ثبتی.
- رعایت طرح‌های شهری: کنترل تراکم، تعداد طبقات، سطح اشغال و کاربری طبق طرح تفصیلی.
- بررسی اصول فنی و ایمنی: از طریق کمیته فنی و نظام مهندسی (مطابق مقررات ملی ساختمان)

- محاسبه و اخذ عوارض قانونی: بر اساس مصوبات شورای شهر و ماده ۷۷ قانون شهرداری.
- صدور پروانه در مهلت متعارف: شهرداری حق تعلل و خودداری غیرموجه ندارد (رویه دیوان عدالت اداری هم این را تأکید کرده است).

ضمانت اجرای قصور شهرداری در صدور پروانه ساختمانی

اگر شهرداری بدون دلیل قانونی از صدور پروانه خودداری کند مالک می‌تواند شکایت کند و دیوان عدالت اداری شهرداری را ملزم به صدور پروانه می‌کند. دیوان عدالت اداری در آرای مختلف بارها تأکید کرده که شهرداری‌ها نمی‌توانند به دلایل غیر قانونی یا خارج از طرح مصوب، مانع صدور پروانه شوند.

رویه دیوان عدالت اداری درباره صدور پروانه ساختمانی

۱. الزام شهرداری به صدور پروانه

- در برخی موارد شهرداری به بهانه تغییر کاربری ملک (بدون وجود طرح مصوب و قانونی) از صدور پروانه خودداری می‌کند.

• مطابق آرای دیوان عدالت اداری: شهرداری مکلف است تا زمان تصویب و ابلاغ رسمی طرح جدید، بر اساس طرح تفصیلی موجود پروانه صادر کند. خودداری شهرداری فاقد وجاهت قانونی است.

• مبنای آرای دیوان عدالت اداری: ماده ۵۵ و ۱۰۰ قانون شهرداری + اصل حقوق مکتسبه مالک.

۲. خودداری شهرداری به دلیل بدهی‌های دیگر مالک

- در برخی موارد شهرداری صدور پروانه را منوط به تسویه بدهی‌های دیگر مالک (مثلاً عوارض نوسازی می‌کند).

• مطابق آرای دیوان عدالت اداری: این اقدام غیرقانونی است. شهرداری فقط مجاز به دریافت عوارض مرتبط با همان پروانه است (عوارض صدور پروانه، تراکم و ...).

• مبنای آرای دیوان عدالت اداری: اصل قانونی بودن عوارض (ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت + ماده ۷۷ قانون شهرداری)

۳. الزام به رعایت حقوق مکتسبه

- در برخی موارد مالک قبل از اصلاح طرح تفصیلی اقدام به درخواست پروانه می‌کند، ولی شهرداری به استناد طرح جدید از صدور پروانه خودداری کرد.

• مطابق آرای دیوان عدالت اداری: شهرداری مکلف است مطابق ضوابط زمان تسلیم درخواست، پروانه صادر کند. حقوق مکتسبه مالک باید رعایت شود

• مبنای آرای دیوان عدالت اداری: رویه مستمر دیوان عدالت درباره حقوق مکتسبه ناشی از درخواست پروانه.

۴. صدور پروانه برای املاک دارای کاربری مسکونی

- در برخی موارد شهرداری صدور پروانه برای ملکی با کاربری مسکونی در طرح تفصیلی را به دلایل غیرموجه (مثل نیاز شهرداری به زمین برای پروژه عمرانی) متوقف می‌کند.

• مطابق آرای دیوان عدالت اداری: تا زمانی که ملک به‌طور رسمی در طرح تملک قرار نگرفته و بهای آن به مالک

پرداخت نشده، شهرداری مکلف به صدور پروانه است.

یک قاضی