

حقوق برای همه



استعلام ثبتی یا صورتمجلس معاینه محل متضمن مشخصات پلاک ثبتی و جریان ثبتی و نام آخرین مالک یا مالکین که با حضور و امضای نماینده اداره ثبت تنظیم شده باشد را به کمیسیون تسلیم کنند. دبیرخانه کمیسیون، پس از وصول درخواست در صورتی که مدارک لازم پیوست باشد تحقیق خواهد کرد که پلاک دولتی نباشد؛ زیرا طرح پلاک دولتی در کمیسیون ممنوع است. همچنین قبلاً گواهی عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و یا اظهار نظری از ناحیه کمیسیون ماده (۱۲) صادر نشده باشد. در صورت عدم احراز مالکیت دولت و عدم صدور گواهی عمران یا رأی کمیسیون ماده (۱۲) مبادرت به تعیین وقت جهت تشکیل کمیسیون و عند الاقتضا بازدید اعضا از محل خواهد کرد، اعضا کمیسیون پس از تطبیق مدارک با محل و معاینه وضع ظاهری محل و در صورت لزوم تحقیق از مطلعین و معتمدین مبادرت به صدور نظریه خواهد کرد. کمیسیون یک نسخه نقشه امضا شده را به انضمام نظریه خود حداکثر ظرف یک ماه به مرجع

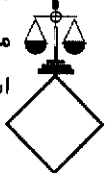
کلیه مراجعی که به نحوی از انحا در ارتباط با زمین های شهری، اقداماتی از قبیل نقل و انتقال، صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی یا غیره انجام می دهند، ملزم و موظف هستند قبل از هرگونه اقدامی بدو نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعلام کنند؛ مگر این که با عنایت به مقررات مربوطه نوع زمین، مشخص و معین باشد. مراجع درخواست کننده نظریه وزارت مسکن و شهرسازی، باید مشخصات ثبتی زمین و دو نسخه رونوشت یا فتوکپی نقشه ثبتی و در صورت نداشتن نقشه یاد شده، دو نسخه کروکی دقیق زمین را که منطبق با سوابق ثبتی و وضع محل زمین است، با انعکاس موقعیت ملک روی نقشه هوایی با مقیاس مناسب (در صورت وجود نقشه هوایی) تهیه و به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال کنند. در صورت عدم دسترسی به مدارک مالکیت، در مواردی که رأساً قصد تملک دارند، آخرین

این کمیسیون تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیا و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات است.

کمیسیون از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی که به حکم معاون وزیر منصوب می شوند، تشکیل می شود.

محل تشکیل و دبیرخانه کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل است و زیر نظر مدیر کل سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه فعالیت می کند. کمیسیون با حضور کلیه اعضا تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت آرا اتخاذ می شود.

کمیسیون، صالح به اظهار نظر و صدور نظریه نسبت به پلاک هایی است که اولاً توسط مراجع رسمی و ذی صلاح جهت تشخیص و تعیین ماهیت، به کمیسیون ارجاع شده ثانیاً پلاک های معرفی شده داخل حوزه خدماتی، قانونی و استحقاقی شهر هستند.



درخواست کننده ارسال می‌کند. نسخه دیگر نقشه با یک نسخه از نظریه یاد شده در کمیسیون بایگانی می‌شود. نظریه کمیسیون که جهت یک زمین یا ملک صادر شده، برای موارد مراجعات بعدی معتبر بوده و اخذ نظریه مجدد، ضروری نیست.

تصمیمات در برگ‌های مخصوص که حاوی مشخصات زمین مورد نظر و مستندات و توجیه رأی و محل امضا اعضای کمیسیون و تاریخ صدور و ابلاغ رأی است، درج می‌شود.

آرای صادر شده، باید عاری از هر گونه قلم خوردگی و لاک‌گرفتگی باشند. مشخصات دقیق پلاک اعم از مالک، شماره پلاک و مساحت و... آن در نظریه قید شود. رأی صادر شده می‌بایست مستدل و متکی به مدارک و شواهد، صادر شود و مقدمه رأی با نتیجه آن مغایرت و تضادی نداشته باشد. تعیین نوع دایر به صورت باغ، مزروعی آبی و یا مزروعی دیم، مزروعی مشتمل بر تعدادی درخت، ساختمان و کارگاه و امثال آن ضروری است و پس از صدور نظریه پرونده مستقیماً به دبیرخانه کمیسیون ارجاع می‌شود، ابلاغ رأی صرفاً پس از بررسی از طریق دبیرخانه کمیسیون صورت می‌گیرد.

در مواردی که نیاز به طرح قسمت مشخصی از یک پلاک دارای وضعیت ثبتی مشاع در کمیسیون باشد اولاً می‌بایست قسمت مذکور، مفروزالرعیه بوده و با کروکی امضا شده خود آن مشخص شود و مساحت دقیق نیز روی کروکی پیاده شود. ثانیاً هنگام صدور رأی دو نکته زیر در متن رأی ذکر شود:

الف: نظریه کمیسیون که در مورد قسمتی صادر می‌شود، قابل تسری به قسمت‌های دیگر ملک نخواهد بود.

ب: نظریه مذکور صرفاً از جهت تعیین نوع زمین آرایه شده و مدرکی برای تثبیت مالکیت متقاضی در ملک مورد نظر نخواهد بود.

بیان شد که تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای زمین، کمیسیون ماده (۱۲) قانون

زمین شهری است که این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه است.

ذی نفع می‌تواند ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی کمیسیون، به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و با تقدیم درخواست، نقض نظریه کمیسیون ماده (۱۲) را تقاضا کند.

دادگاه به اعتراض، خارج از نوبت و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی، رسیدگی کرده و حکم لازم صادر خواهد کرد.

قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده (۵۶) قانون جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب ۶۷/۶/۲۲

این کمیسیون تنها مرجع صالح برای رسیدگی به اعتراضات زارعین صاحب اراضی نسقی و مالکین و صاحبان باغات و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها و همچنین سازمان‌ها و مؤسسات دولتی نسبت به اجرای مقررات ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور است.

اعضای هیأت عبارتند از: ۱- رئیس جهاد کشاورزی ۲- رئیس منابع طبیعی ۳- کارشناس منابع طبیعی ۴- رئیس اداره امور اراضی ۵- یک نفر قاضی دادگستری ۶- بر حسب مورد، دو نفر از اعضای شورای اسلامی روستاها و عشایر محل مربوطه. این هیأت در هر شهرستان تشکیل می‌شود و مسؤولیت اداره جلسات هیأت به عهده رئیس اداره منابع طبیعی شهرستان است و با حضور پنج نفر از اعضا رسمیت می‌یابد.

کمیسیون صالح در رسیدگی به اعتراضات واصله مربوط به اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها است و پرونده‌هایی که داخل محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها باشند، در صلاحیت دادگاه عمومی اند.

معترض به تشخیص منابع ملی شده (یا قائم مقام قانونی وی) اعتراضیه خود را در فرم‌های

مخصوص تنظیم و همراه با مدارک و مستندات لازم به دبیرخانه هیأت مستقر در اداره منابع طبیعی مربوطه تسلیم و رسید دریافت می‌کند. معترض موظف است نشانی دقیق جهت ابلاغ اوراق و دعوتنامه و سایر مکاتبات را در برگ اعتراضیه قید و در صورت تغییر، نیز نشانی جدید خود را کتاباً به دبیرخانه مذکور اطلاع دهد.

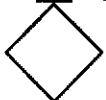
سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و ادارات منابع طبیعی نیز می‌توانند به منظور اعاده منابع طبیعی ناشی از نحوه اجرای قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع که به موجب آن منابع ملی و انفال در سهم اشخاص حقیقی و یا حقوقی قرار گرفته‌اند، اعتراض خود را به دبیرخانه هیأت جهت اقدامات لازم تسلیم کند.

اعتراضات وارد شده در دفتر ثبت اعتراض نامه ثبت می‌شود، این دفتر مجلد، نخ کشی و پلمپ و صفحات آن شماره شده و مجموع در صفحه اول و آخر با تمام حروف قید و توسط مسؤول دبیرخانه هیأت یا نماینده وی امضا و مهر می‌شود.

اعتراض نامه تنظیمی و مستندات آرایه شده حداکثر ظرف ده روز توسط مسؤول دبیرخانه هیأت، مورد بررسی قرار گرفته و در صورت تکمیل بودن، بر اساس تاریخ دریافت اعتراض نامه (به جز در مواردی که به تشخیص مدیر کل منابع طبیعی استان باید با رعایت اولویت، خارج از نوبت رسیدگی شود) با تعیین وقت رسیدگی در دستور کار هیأت قرار می‌گیرد.

در صورتی که اعتراض نامه و یا مدارک آرایه شده دارای نواقصی باشند، ظرف مدت مذکور اخطار رفع نقص از سوی دبیرخانه به عنوان معترض، با تعیین مهلت معقول جهت رفع نقص (بین ۵ تا ۱۰ روز) صادر می‌شود.

در صورتی که معترض، ظرف مهلت مقرر نسبت به تکمیل مدارک و رفع نقص اقدام نکند، اعتراض نامه به همان نحو همراه با گزارش مسؤول دبیرخانه، جهت تصمیم‌گیری در دستور کار هیأت قرار می‌گیرد.





هیأت به اعتراضات واصله، طبق ضوابط و مقررات ماده واحد و قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور و قانون حفاظت و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی رسیدگی می‌کند.

هیأت بدو با بررسی کلیه مدارک ارایه شده از سوی معترض و در صورت لزوم با اخذ سوابق و مدارک موجود در اداره منابع طبیعی و در صورت لزوم سوابق و مدارک ادارات کشاورزی، ثبت اسناد و سایر مراجع ذی ربط و معاینه محل و در صورت لزوم، تحقیق از مطلعین محل و ملاحظه نقشه‌های هوایی و زمینی به موضوع رسیدگی کرده و گردش کار پرونده اجرایی و نظرکارشناسی را با مشخصات معترض و موارد اعتراضی بدون اجمال و ابهام، در مقدمه صورتجلسه نوشته و جهت صدور رأی در اختیار قاضی عضو هیأت قرار می‌دهد؛ به نحوی که گردش کار از رسیدگی مقدماتی و نظریه کارشناسی در یک صورتجلسه مندرج و منعکس باشد. قاضی عضو هیأت، با ملاحظه نظریه کارشناس هیأت، رأی نهایی خود را صادر می‌کند، رأی قاضی لازم‌الاجراست و از طریق دبیرخانه هیأت، برای اجرا به مراجع ذی‌ربط ارسال می‌شود.

رأی قاضی عضو هیأت، طبق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی، توسط مأمورین دادگستری و ضابطین قوه قضاییه یا دبیرخانه هیأت، به اشخاص ذی‌نفع ابلاغ می‌شود. معترض می‌تواند از رأی صادر شده در محاکم عمومی تقاضای تجدیدنظر خواهی کند.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در رأی به شماره ۲۳۶-۸۱/۷/۷ رأی قاضی را جز در موارد سه‌گانه مذکور در ماده (۲۸۴) قانون آیین دادرسی کیفری قطعی اعلام کرد اما کماکان اعتراض به آرای کمیسیون در دادگاه‌های عمومی و تجدید نظر پذیرفته می‌شود.

شورای عالی شهرسازی و معماری برای هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم و همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و

رعایت سبک‌های مختلف معماری سنتی و ملی و ارایه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمان در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس شده است.

و تالیف دستورالعمل‌ها، مقررات و ضوابط

۱- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران.
۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوايح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی، اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیامندی‌های عمومی شهری است.

۳- بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه‌های تفصیلی.

۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.

۵- بررسی و تصویب طرح جامع شهر جدید.

۶- تصویب طرح‌های تفصیلی شهر جدید یا تغییرات و اصلاحات بعدی آن و همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید.

ضمناً شورا می‌تواند تا تأسیس شهرداری، اختیارات یادشده را به کمیسیون موضوع ماده (۵) واگذار کند.

مرکزیت امور شهرسازی و معماری

اعضا این شورا عبارتند از: ۱- وزیر مسکن و شهرسازی که ریاست شورا را به عهده دارد. ۲- وزیر کشور ۳- وزیر اقتصاد و دارایی ۴- وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی ۵- وزیر نیرو ۶- وزیر کشاورزی ۷- وزیر دفاع و پشتیبانی ۸- وزیر فرهنگ و آموزش عالی ۹- رئیس سازمان برنامه و بودجه ۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست ۱۱- وزیر جهاد سازندگی ۱۲- وزیر راه و ترابری. جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت

خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل پنج رأی معتبر خواهد بود. در صورتی که هر یک از اعضای شورا نتواند شخصاً در هر یک از جلسات شورا شرکت کنند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رئیس شورای اسلامی شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی و فرهنگ و آموزش عالی و وزارت کشاورزی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح انجام می‌شود.

آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب شورای اسلامی شهرستان برسد، برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود.

تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد، باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی کشور، نیرو و سرپرست سازمان محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران است.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق، معتبر است.

ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر، نماینده وزیر کشور به عنوان قائم مقام رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.

در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح‌های جامع تفصیلی شهری، موضوع ماده (۵)، مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم‌الاجراست.

لازم به توضیح است برای این که تصمیمات کمیسیون‌های ماده (۵) واجد اعتبار قانونی باشند، باید موارد زیر علاوه بر ملاحظات مربوط به اعتبار قانونی تشکیل جلسات و تصمیمات متخذ، مورد توجه و رعایت دقیق قرار گیرند:

الف: پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی، حتی در مواردی که یک تغییر جزئی باشد باید اصول مربوط به تهیه طرح و پیشنهاد را عیناً مانند طرح تفصیلی اصلی طی کند؛ یعنی پس از بررسی کارشناسی به صورت نقشه تفصیلی جایگزین، عیناً با همان مشخصات ترسیمی نقشه تفصیلی اصلی تهیه و همراه با گزارش توجیهی دبیر کمیسیون، به کمیسیون ارائه شود. پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی صرفاً به تقاضای اشخاص یا سازمان‌ها بدون این که محرز شود که موضوع پیشنهاد راه حل جایگزین آن، به حل یکی از مشکلات شهر کمک خواهد کرد، قابل پذیرش و طرح در کمیسیون ماده (۵) نیست.

ب: در بررسی تغییرات تفصیلی باید دقت شود که کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسی‌ها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شوند:

۱- احراز ضرورت تغییر در طرح.

۲- چنانچه تغییر مربوط به کاربری‌های عمومی باشد، تناسب زمین مورد نظر (برای جایگزین) از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع.

۳- رعایت حقوق مکتسبه اشخاص

بنابراین تغییر در تصمیمات طرح تفصیلی خارج از بررسی‌های کارشناسی از نظر مقررات قانونی و اصول فنی به ویژه در مورد زمین‌هایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً تثبیت شده است، مثلاً در استعلامی که به عمل آمده کاربری مصوب ملک اعلام شده، یا برای آن براساس طرح تفصیلی پروانه ساختمانی صادر شده، یا بر اساس کاربری مصوب در آن، احداث بنا شده باشد به هیچ وجه جنبه قانونی ندارد.

شورای تحقیقات ساختمانی و مسکن

به منظور هماهنگ کردن، متمرکز ساختن و اجرای برنامه‌های مطالعاتی و تحقیقاتی در مورد ساختمان و مسکن و مصالح و روش‌های ساختمانی و تهیه ضوابط مربوط به آنها و انجام راهنمایی‌های لازم در اجرای برنامه‌های خانه سازی، تولیدات ساختمانی متناسب با احتیاجات کشور، با در نظر گرفتن شرایط اقلیمی و مقتضیات محل و صنعتی نمودن ساختمانی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی تأسیس شده که از جمله ارکان مهم این مرکز، شورای تحقیقات ساختمان و مسکن است.

حوزه صلاحیت و وظایف شورا

وظایف شورا به شرح زیر است:

۱- تصویب خط مشی کلی امور تحقیقاتی و فنی مرکز، بنا به پیشنهاد رئیس مرکز.

۲- بررسی و تصویب برنامه و بودجه سالانه و گزارش عملکرد سال قبل مرکز.

۳- تصویب آیین نامه استخدامی و تشکیلات مرکز، پس از تأیید سازمان امور اداری و

استخدامی کشور.

۴- تصویب تعرفه‌های مربوط به انجام خدمات تحقیقاتی و آزمایشات فنی.

۵- تصویب قراردادها و موافقت نامه‌های همکاری با مؤسسات خارجی، با رعایت مقررات مربوط

۶- اخذ تصمیم درباره کلیه مسایل مربوط به وظایف مرکز که از طرف رئیس مرکز پیشنهاد می‌شود.

ترکیب شورا:

شورا از اشخاص زیر تشکیل می‌شود:

۱- وزیر مسکن و شهرسازی که ریاست شورا را به عهده دارد.

۲- وزیر معادن و فلزات.

۳- وزیر صنایع.

۴- رئیس سازمان برنامه و بودجه.

۵- وزیر امور اقتصادی و دارایی.

۶- وزیر کار و امور اجتماعی.

۷- وزیر کشاورزی.

۸- وزیر بهداشت، درمان و آموزش پزشکی.

جدد تصاب برای تشکیل جلسات و اجراء

تصمیم

شورا حداقل هر شش ماه یک بار به دعوت رئیس شورا تشکیل می‌شود و در صورت ضرورت به پیشنهاد رئیس مرکز و دعوت رئیس شورا، جلسات فوق العاده تشکیل خواهد شد. دستور جلسه در دعوت نامه قید می‌شود.

کلیه جلسات شورا با حضور حداقل دو سوم اعضا رسمیت یافته و تصمیمات متخذ با حصول اکثریت مطلق آرای اعضای حاضر، معتبر است.

رئیس شورا می‌تواند در صورت لزوم، از افراد و کارشناسان ذی صلاح برای کسب نظر مشورتی در جلسات شورا دعوت به عمل آورد.

رئیس مرکز به عنوان دبیر شورا بدون داشتن حق رأی، در جلسات شرکت خواهد کرد.

برگرفته از کتاب: حقوقی برای همه

تألیف: دکتر حسن زراعت

