به نام خدا

ضوابط ساخت و ساز شهری در حقوق مهندسی

مولفان :

مهندس عاطفه خضری

کارشناس ارشد برنامه ریزی حمل و نقل

مهندس امیر زیبدی

طراح و ناظر پروژه های فنی و عمرانی

دکتر عطیه خاکشورنیا

مدرس دانشگاه

انتشارات ارسطو
(چاپ و نشر ایران)
۱۴۰۱

فهرست مطالب

عناوین | شماره صفحه

فصل اول : مفاهیم و تعاریف ۷
وجه التزام ۹
خیارات قانونی ۹
جعاله ۱۰
مشارکت در ساخت ۱۰
چک کیفری و چک حقوقی ۱۰
ثبت انحلال شرکت ۱۱
ممانعت از حق ۱۱
مبایعه نامه ۱۱
فرق مبایعه نامه و قولنامه ۱۲
مباشرنامه ۱۳
کمیسیون ماده ۱۰۰ ..... ۱۳
کمیسیون ماده ۵۵ ..... ۱٤
کمیسیون ماده ۷۷ ..... ۱٤
بیع شرط ۱٤
تفاوت سفته و برات ۱۵
انفساخ ۱۵
تفاسخ (اقاله) ۱٦
عقد لازم ۱٦

عنــوان	صفحــه

عقد جایز ۱٦
فسخ ۱٦
احاله ۱۷
وقف ۱۷
وقف خاص ۱۷
وقف عام ۱۸
مشاعات ۱۸
عرصه و اعیان ۱۸
پروانه کسب ۱۹
سرقفلی ۱۹
مقایسه حق کسب و پیشه وتجارت باحق سرقفلی ۱۹
اقسام شرط بر اساس ماده ۲۳٤ قانون مدنی ۲۱
نظارت مستمر، مقیم و عالیه ۲۲

فصل دوم : ضوابط حاکم بر ساخت و ساز شهری ۲۵
الف: آشنایی با تعاریف مرتبط با مباحث حقوقی و شهرسازی ۲۷
ب: آشنایی با برخی از اصطلاحات رایج در شهرداری ۳٦
ج: آشنایی با برخی از مواد قانونی رایج در شهرداری ۳۷

فصل۲-۲ : بازدید ساختمان ٤۵
الف- تشکیل پرونده ٤۷
نحوه برداشت ساختمان ۵٤

فصل ۳ : ضوابط و مقررارت طرح‌های تفضیلی شهرداری ٦۵
طرح‌های تفضیلی ملاک عمل در شهر مشهد ٦۷
بخشی از ضوابط و مقررات کلی ساختمان در طرحهای تفصیلی ۹۵

عنــوان	صفحــه

فصل سوم : بررسی ضوابط ایمنی و بهداشت محیط کار و HSE ۱۰۳

۱. تعریف HSE ۱۰۵

۲. ایمنی در کارگاه ساختمانی ۱۰۸

۳. کاربرد HSE در پروژه ساختمانی ۱۳٤

٤. بررسی ضوابط ایمنی در کارگاه ساختمانی ۱۳۵

۵. قانون کار ۱۵٤

٦. عدم توجه به بحث HSE ۱٦۰

پلان HSE ۱٦۲

الزامات HSE در پروژه‌های عمرانی ۱٦۵

نتیجه‌گیری ۱۷۰

تدوین چک‌لیست HSE ۱۷۰

فصل چهارم : بررسی ضوابط فنی ساختمانی ۱۷۱

بررسی مواردی از قانون کار ۱۷۳

گزارش نویسی در مرحله گودبرداری ۱۷٤

موارد مهم در خاکبرداری ۱۸۰

روش نیلینگ و ورود به محدوده ۱۸۳

گزارش نویسی فونداسیون ۱۹۰

گزارش نویسی سفت کاری ۱۹۱

نکات فنی مورد نیاز در هنگام نازک کاری ساختمان ۲۰۱

منابع ۲۱۳

فصل اول

مفاهیم و تعاریف

وجه التزام

عبارت وجه التزام در اصطلاح عرفی و معمولاً در قرارداد به این معناست که هرگاه به هر علتی معامله قطعی کلاً انجام نشد، مبلغی به عنوان جریمه که رقم آن بسیار بالاست، از طرفی که از انجام معامله امتناع می‌کند، اخذ شود و به طرف دیگر معامله تعلق گیرد. در واقع وجه التزام، خسارت عدم انجام تعهد انتقال رسمی یا تحویل ملک موضوع قرارداد یا عدم امکان دریافت ثمن است، و لذا اخذ آن بدل از انجام تعهد تلقی می‌شود. به عبارت دیگر، کسی که وجه التزام را پرداخت می‌کند، به هیچ شکلی قادر به انجام تعهدش نیست. البته این روش تعیین خسارت در مواقعی نیز که خسارت مقید به زمان معین است و در زمان مذکور انجام نمی‌شود نیز، قابل اجراست.

خیارات قانونی

برخی از قراردادها مانند عقد بیع (خرید و فروش)، اجاره، صلح و نکاح از جمله عقودی هستند که پس از آن طرفین حق برهم زدن آن را ندارند مگر به واسطه یک دلیل قانونی یا اختیاری که در قرارداد برای فسخ معامله به آنها داده شده است. به این اختیار فسخ معامله که برخی از آنها توسط قانون به طرفین معامله داده شده یا در ضمن قرارداد به نفع طرفین شرط شده، در اصطلاح حقوقی، «خیار» می‌گویند.

به عبارت دیگر، در قراردادهایی که نام برده شد، اصل بر این است که وقتی قراردادی

منعقــد می‌شود، طرفین به آن ملتزم بوده و در هیچ شرایطی آن را زیرپا نگذارند، مگر این که صاحب حق فسخ، یا همان «خیار» باشند. به جمع انواع خیار، «خیارات» گفته می‌شود.

جعاله

جُعاله در فقه و حقوق ایــران عبــارت اســت از عقدی که طی آن شخصــی در برابر دریافــت اجرت یا پاداشی التزام به انجام کاری می‌یابد. جعاله در لغت به معنای اجرت و دستمزد به‌کار می‌رود.

مشارکت در ساخت

مشارکت مدنی یا مشارکت در ساخت عقدی است بین یک یا چند نفر مالک و یک یا چند نفر مجری یا سازنده که سرمایه گذاری مشترکی را برای احداث ساختمانی با کیفیات و مشــخصات معین آغاز می‌کننــد و سرمایه مالک زمین او و سرمایــه مجری هزینه‌های ساخت ساختمان است.

چک کیفری و چک حقوقی

دارنده چــک کیفری می‌تواند با مراجعه به دادسرا و تنظیم شکایت کیفری ، وجه چک کیفری و خســارت خود را مطالبه کند و متهم که همــان صادرکننده چک بلامحل است، پس از حضور در دادسرا و تفهیم اتهام، با صدور قرار تامینی از قبیل کفالت یا وثیقه مواجه می‌شــود که اگر عاجز از تودیــع آن باشد، در همان ابتدای کــار روانه زندان خواهد شد. همچنین بسته به مبلغ چک، متهم تا دو سال حبس هم تحمل می‌نماید.

در مقابل چــک حقوقــی، هیچ یــک از مزایای یاد شده چک کیفــری را ندارد. دارنده

آن می‌توانـــد با مراجعه به دادگاه حقوقی و تقدیـــم دادخواست و پرداخت هزینه دادرسی متعلقه، وجه چک و خسارات آن را مطالبه کند.

ثبت انحلال شرکت

انحـــلال شرکت بـــه معنی از بین رفتـــن، برچیده شدن و تعطیل شـــدن شرکت است و مطابـــق با قانون تجـــارت، شرکاء و سهامداران شرکت وظیفـــه دارند که پس از انحلال و برچیـــده شـــدن شرکت، این موضوع را بصـــورت رسمی به مرجع ثبتی کشـــور که بنام اداره ثبـــت شرکت‌ها و موسســـات غیر تجـــاری شناخته می‌شود اعـــلام نمایند تا موضوع انحـــلال شرکت بصورت رسمی به ثبت برسد کـــه به این فرآیند در اصطلاح ثبت انحلال شرکت گفته می‌شود.

ممانعت از حق

به طور مثال عبارت است از اینکه کسی مانع استفاده مالک از ملکش بشود. فرضا کسی در آپارتمان خودش با ایجاد تغییراتی مانع استفاده همسایه طبقه بالا یا پایین در استفاده از آب یا برق یا تلفن وی شود.

مبایعه نامه

مبایعـــه نامه به قراردادی گفته می‌شود که طی آن مالی به فرد دیگری فروخته می‌شود. در عـــرف، بـــه قرارداد مکتوبی که بیـــن طرفین، یعنی فروشنده و خریـــدار یا در اصطلاح حقوقی بایع و مشـــتری، تنظیم می‌شود و بر اســـاس این قرارداد، چیزی در مقابل دریافت بهـــاء یا قیمت فروخته می‌شود، مبایعه نامـــه می‌گویند. در اصطلاح، مبایعه نامه به بیع نامه

هم معروف است و تفاوتی بین این دو اصطلاح وجود ندارد.

فرق مبایعه نامه و قولنامه

قولنامــه ، قول دادن به فروش چیزی است ؛ اما مبایعه نامه، عقد بَیع (فروش) کالایی مشــخص، مثــل ساختمان است و در آن مَبیع (مورد فــروش) و بایِع (فروشنده) معلوم هســتند .در پیش فروش ساختمان ، هنوز ساختمانی ساخته نشده ؛مثلاً در مرحله جواز یا فونداسیون است و فروشنده فقط قول فروش می‌دهد. قبل قانون پیش فروش ، برای پیش فروش ساختمان یک قولنامه می‌نوشتند نه مبایعه نامه؛ که این کار صحیح بود . مبایعه نامه برای پیش فروش ، مناسب نیســت . اما با این حــال نوشتن مبایعه نامه برای پیش فروش اشکــال عمده ای ندارد و عقد آن حاکم و جاری است .یک تفاوت دیگر قولنامه با مبایعه نامــه در فســخ قرارداد است . برخــی قضات معتقدند اگر ثمن معاملــه (مثلا چکها) در قولنامه پرداخت نشود این قرارداد قابل فسخ است اما در مبایعه نامه چنین نیست .این که در قرارداد مبایعه نامه تنظیم شده در بنگاه املاک می‌نویسند : " چنانچه چکهای قرارداد در موعد مقرر وصول نشود این قرارداد ، فسخ یا منفسخ می‌شود " ارزش حقوقی ندارد چون دادن چک به منزله پرداخت ثمن معامله است حتی اگر این چک نقد نشود . برای وصول چــک بــلا محل باید شکایت جداگانه ای کرد . به همین دلیــل بهتر است در قرارداد ذکر شود ثمن معامله به صورت نقد و در موعد مشخص باشد تا اشکال چک به وجود نیاید .

در قولنامه ، قول فروش یک واحد از ساختمانی داده شده است که هنوز ساخته نشده و فعلاً موجود نیست ، لذا شرایط فسخ راحت تر است. اما در مبایعه نامه همه چیز مبایعه مشخص است و شرایط فسخ سخت تر می‌شود .

مباشرنامه

از سالهـا پیش راهکاری حقوقی برای این منظور اندیشـیده شـده تحت عنوان تنظیم مباشرنامه . در سالهای ۸٤ و ۸۵ اتحادیه مشـاوران املاک مباشرنامه‌هایی به همین منظور تهیـه کـرده بودند که بعداً به دلایلی جمع آوری شد . ساختار مباشرنامه به این گونه است کـه صاحب سرقفلی با مباشر (شاگرد) خودش قـرارداد می‌بندد و ودیعه و مبلغ ماهیانه را از مباشر می‌گیرد . ممکن است پروانه کسـب به نام مباشر(شاگرد) باشد و حق کسـب و پیشـه متعلق به صاحب سرقفلی. اگر نوع کاسبی تغییر نکرده باشد نیاز به اخذ رضایت مالک مغازه در این مباشرنامه نیسـت.در مباشرنامـه نوشته می‌شود که مباشر یا شاگرد در برابر صاحب سرقفلی متعهد است که :

به مدت مشخصی (مثلا یک سال) ودیعه ای به مبلغ معین A ریال بدهد (که ضمانت آسیب نرساندن به مغازه باشد)

ماهانه مبلغ معین . A ریال بابت اجاره بدهد.

مغازه دو تا کلید داشته باشد که یکی باید نزد صاحب سرقفلی باشد.

صاحب سرقفلی میتواند بعد مدت معینی (مثلا یکسال) مباشر را اخراج کند.

کمیسیون ماده ۱۰۰

کمیسـیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مرجعی برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی از لحاظ ضوابـط شهرسازی و ایمنی است. اگر شهروندان که در ساخت و ساز دست دارند در حوزه ساختمان سازی مرتکب تخلفی شوند، این تخلف در کمیسـیون ماده ۱۰۰ مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

کمیسیون ماده ۵۵

ماده ۵۵ قانون شهرداری مقرر می‌دارد یکی از وظایف شهرداری‌ها در سراسر کشـــور، جلوگیـــری از تاسیس اماکنـــی است که به نحوی موجب بـــروز مزاحمت برای ساکنان یا مخالفـــان اصول بهداشـــت در شهرهاست. براین اساس شهـــرداری مکلف است علاوه بر جلوگیری از تاسیس اینگونه مراکز،نســـبت به تخریـــب اماکنی که مخالف بهداشت است اقدام کند واگر لازم شود آنها را به خارج از شهر انتقال دهد.

کمیسیون ماده ۷۷

ماده ۷۷ قانون شهرداری مقرر می‌دارد رفع هر گونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و انجمن شهر (شورای شهر کنونی) ارجاع می‌شود و تصمیم کمیســـیون مزبور قطعی است، بدهی‌هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول است. اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجراییه و وصول طلب شهرداری مبادرت کند.

بیع شرط

بیعـــی که در آن شـــرط شود که اگر فروشنده تا مدت معینی ثمن دریافتی را به خریدار مسترد نماید حق فسخ معامله را داشته باشد، را بیع شرط گویند، مقررات بیع شرطی طی مواد ٤٥٨ الی ٤٦٣ قانون مدنی تبیین گردیده است.

تفاوت سفته و برات

۱. در بــرات معمولا سه نفــر شرکت دارند:محیــل(برات کش) ,محال لــه(دارنده بــرات) ومحال علیه(پرداخت کننــده وجه برات). اما در سفته تنها دو نفر شرکت دارند:متعهد, متعهد له

۲. موضــوع قبولی در سفته وجود ندارد، زیرا حواله بر عهده شخص دیگری نیســت که احتیاج به قبولی وی باشد.

۳. در بــرات مکان و چگونگی پرداخــت وجه شرط اصلی است. هرگاه گیرنده وجه برات، مطالبه یا اعتراض کند آثاری بر آن مترتب است. اما در سفته که بدهکار آن را امضــا می‌کند وجود محل اهمیتی نخواهد داشت. به این معنا که در موعد مقرر باید سفته پرداخت شود.

٤. در بــرات قید اسم محتال (طلبکار) الزامی است. زیرا از شرایط اساسی برات این اســت که اســم شخصی که برات در وجه یا حواله کــرد او پرداخت می‌شود ذکر شــود. اما در سفته می‌توان بــه نام حامل، بدون ذکر اسم شخــص معینی سفته را صادر کرد.

۵. صــدور بــرات یک عمل ذاتا تجاری است اما صــدور سفته در صورتی یک عمل تجاری به شمار می‌آید که طرفین معامله، تاجر یا صراف یا بانکدار باشند.

انفساخ

انفســاخ یا انحلال قهری بدین معنا است که عقد، بدون نیاز به عمل حقوقی اضافی، خود به خود از بین می‌رود و حق انتخاب برای طرفین یا دادگاه باقی نمی‌ماند. یعنی بدون اراده ی طرفیــن عقد منحل می‌شود. پس قهری بودن انحلال، منافاتی با ارادی بودن سبب

آن نـــدارد، مثلاً ممکن است طرفین از قبـــل توافق کنند که سه ماه بعد، عقد خود به خود، منفسخ شود.

تفاسخ (اقاله):

اقالـــه در اصطـــلاح برانداختن و به هـــم زدن معامله است. بـــا تراضی)راضی شدن) و سازش طرفین معامله و به جهت این که رضایت طرفین در آن شرط است از آن به تفاسخ تعبیر شده است.

اقالـــه فقط در عقود لازم قابل اجراست وبرای عقـــد جایز نمی‌توان اجرا کرد. اقاله راه حلی است برای انحلال ناپذیری عقود لازم.

عقد لازم

عقد لازم عقدی است لازم الاجرا که طرفین نمی‌توانند به دلخواه خود آن را فســـخ و از بین ببرند.

عقد جایز

عقد جایز عقدی است که طرفین هر وقت بخواهند می‌توانند آن را منحل کنند.

فسخ:

فســـخ که به آن انحـــلال ارادی قرارداد نیز گفته می‌شـــود، در اصطلاح حقوقی عبارت است از پایان دادن حقوقی به قرار داد به وسیله یکی از دو طرف قرارداد یا شخص ثالث.

فســخ یا انحلال ارادی قرارداد از حیث جایگاه حقوقی یکی از مباحث اسباب سقوط تعهدات و قراردادها است.

بحــث فســخ قرارداد، اختصاص به عقود لازم دارد، چراکــه در عقود جایز هر کدام از طرفین می‌تواند هر زمان که اراده کند، عقد را بر هم زند.

احاله

هرگاه قاعده حل تعارض کشور مقر دادگاه قانون خارجی را صالح تشخیص دهد ولی آن قانون خارجی به موجب قاعده حل تعارض خود راصالح نداند و اجرای قانون کشور مقرر یا کشوری دیگر راصالح بداند احاله بوجود آمده است.

وقف

تعریــف وقف، مطابق ماده ۵۵ قانون مدنی چنین آمــده: «عین مال، حبس و منافع آن تســبیل شــود» و به بیان ساده‌تر، اصل یک مال یا منافــع حاصل از آن را که شخصی برای خدمــات عمومی یا اختصاصی در جهت خیر و رضای الهی هدیه می‌کند، وقف می‌گویند و بدین‌وسیلــه مانع از انتقال آن به دیگری می‌شود و هرگونه معامله‌ای نســبت به آن مال مورد وقف را غیرممکن می‌سازد.

وقف خاص

استفاده‌کنندگان از مال موقوفه، اشخاص، اقشــار یا گروه خاصی‌اند؛ همانند وقف مالی که برای استادان یا دانشــجویان یک دانشــگاه خاص یا دانش‌آموزان یک مدرسه مشخص است.

وقف عام

استفاده‌کنندگان از مال موقوفه، شخص یا گروه خاصی نیستند بلکه وقف برای مصلحت عموم، مانند مساجد، بیمارستان‌ها یا مردم یک شهر است.

مشاعات

بر اساس تعریفی کلی که در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها آمده است، هر قسمت از آپارتمان را که در سند، مالکی برای آن عنوان نشده و همه ساکنین به طور مشترک از آن استفاده می‌کنند، مشاعات ساختمان می‌نامند که شامل قسمت‌های زیر است:

زمین ساختمان, پشت بام, درب ورودی, پنجره‌های راهرو, آسانسور, ورودی پارکینگ, پارکینگ اضافی, پله‌ها, شوفاژخانه, تاسیسات مشترک, انشعابات مشترک, حیاط, لابی و باغچه.

عرصه و اعیان

مفهوم عرصه و اعیان برای تمامی املاک سند دار و سندهای ملکی با کاربری‌های متعدد از جمله مسکونی، تجاری، اداری و ... معنا پیدا می‌کند. بر اساس تعاریف مشخص شده منظور از عرصه زمینی است که ساختمان (ویلایی، مجتمع کم واحد، برج، مجتمع تجاری و...) بر روی آن احداث شده و منظور از اعیان همان ساختمان می‌باشد که بر روی عرصه بنا شده است یعنی تمامی واحدهای احداث شده در یک برج یا آپارتمان جزو اعیان آن ملک به شمار می‌رود. پس بطور کلی عرصه را همان زمین و اعیان را ساختمان مربوطه می‌گویند.

پروانه کسب

پروانه کســب، اجازه ای است که طبق مقــررات قانون نظام صنفی، به منظور شروع و ادامه کســب و کار یا حرفه، به فرد مربوط برای محل مشــخص یا وسیله کسب مشخص، داده می‌شود.

سرقفلی

سرقفلی حقی است معنوی که تاجر برای تقدم در اجاره محل و ادامه تجارت درمحل کار خود دارد و جزء اموال غیرمنقول تبعی است.

مقایسه حق کسب و پیشه وتجارت باحق سرقفلی

حق کســب، پیشــه و تجارت، تدریجی و به مرور حاصل می‌شود و ممکن است اصلاً چنین حقی به وجود نیاید. به عبارت دیگر، احتمال دارد چنین حقی حاصل شود و بستگی به عمل مستأجر دارد.حال آنکه حق سرقفلی قطعی است و به محض پرداخت مبلغ یا مال از سوی مستأجر به موجر به وجود می‌آید.

حق سرقفلی به موجب ماده ٦ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال۱۳۷٦و منابع معتبــر فقهی عبارت از مال یا مبلغی است که مســتأجر در ابتدای انعقاد قرار داد اجاره به موجر می‌دهد و با پرداخت این مبلغ استحقاق دریافت معادل عادلانه آن را در زمان تخلیه پیدا می‌کند ولی حق کسب و پیشه و تجارت در حقیقت عبارت است از کسب شهرت و رونقی که در ملک به واسطه اقدام مستأجر به وجود آمده است؛چه مستأجر مال یا وجهی به موجر داده یا نداده باشد.

میزان و مقدار حق سرقفلی مشــخص است؛ ولی میزان و مقدار حق کســب، پیشــه و

تجارت قابل محاسبه و پیش بینی نیســت و ممکن است موجر به طریق صحیح در پایان عقد اجاره به واسطه وقوع تخلفی از جانب مستأجر به طور کل ساقط شود یا اصلاً چنین حقی حاصل نگردد.

حق سرقفلی قابل اسقاط است؛ زیرا با پرداخت مبلغی از طرف مستأجر محقق می‌شود؛ هرچند برخی بر این عقیده هســتند که با انعقــاد عقد سبب ایجاد شده و شرط استحقاق، حسن شهرت است.

حق سرقفلی قابل توقیف است؛ ولی حق کسب و پیشه قابل توقیف نیست.

حق سرقفلی قابل ضمان است؛ ولی حق کسب و پیشه قابلیت ضمان را ندارد.

حق سرقفلی قابل واگذاری و انتقال به غیر است؛ ولی حق کسب و پیشه قابل واگذاری به غیر نیســت، مگر بــه موجب درخواست تجویــز انتقال منافع و صــدور حکم در این خصوص و یا تفویض انتقال به غیر.

حق سرقفلی با تخلف ساقط نمی‌شود؛ ولی حق کسب و پیشه به صرف تحقق تخلف ساقط می‌گردد.

حــق سرقفلی ذاتاً قابل اسقاط، توقیف، ضبــط و حتی ضمانت است؛ اما در مورد حق کســب و پیشه این موارد مصداق ندارد. سرقفلی به مالک پرداخت می‌شود نه به مستأجر اول و همچنین شهرت تجاری و رونق کســبی و اعتبار صنفی خلاف حق کســب و پیشه در سرقفلــی تأثیری ندارد و مالک می‌توانــد سرقفلی را نگیرد و ملک خود را اجاره دهد؛ ولی نمی‌تواند بعداً از مســتأجر سرقفلی مطالبه کند که این موارد در حق کســب و پیشه و تجارت مطرح نیست.

مــال غیرمنقول: مال غیرمنقول در مقابل مال منقول قرار دارد و منظور از آن مالی است که قابل جابه‌جایی نبوده یا در صورت جابه‌جایی خسارت زیادی ببیند. زمین و ساختمان

از جمله مهم‌ترین اموال غیر منقول‌اند.

مال منقول: عبــارت از مالی است که بر خلاف مال غیرمنقول، قابل جابه‌جایی است و این جابه‌جایی خسارتی به آن وارد نمی‌کند.

مال مشاع: مالی که چند نفر مالک آن باشند بدون آن که سهم هرکدام از آنها به تفکیک مشخص باشد. جزء جزءِ مال مشاع در تملک مالکین آن است و نمی‌توان سهم اختصاصی هرکدام را مشخص کرد.

تفکیــک: تفکیک در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن و در اصطلاح حقوق ثبت، عبارت است از تجزیه کردن مال غیرمنقول به قطعات کوچک‌تر.

افراز: عبارت است از جدا نمودن سهم مشاع شرکا از یکدیگر، به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنها.

املاک و مستغلات: به طور کلی به همه اموال منقول و غیر منقول استقرار یافته در یک ملــک گفته می‌شود. و کلا می‌توان گفت شامل ساختمان، زمین، محصولات کشــاورزی، منابــع طبیعی، مواد معدنی و آب‌های زیرزمینی می‌شود. در بیشــتر اوقات کلمه املاک و مســتغلات به منظور اشاره نمودن به یک خانه یا ساختمانی که در آن محدوده مشــخص واقع شده است به کار می‌رود. لازم به ذکر است برخی مواقع هم واژه املاک و مستغلات به کســب و کارهایی نظیــر خرید، فروش، رهن یا اجاره زمیــن، ساختمان و خانه اطلاق می‌گردد.

اقسام شرط بر اساس ماده ۲۳۴ قانون مدنی

شرط صفت: عبارت است از شرط راجع به کیفیت یا کمیت مورد معامله و آن در جایی است که مورد معامله دارای اوصافی است که مجموع آنها در برانگیختن دو طرف به انجام

معامله و ایجاد تعادل بین دو عوض، اثر قاطع دارد.

شـــرط نتیجه: شرط نتیجه آن است که تحقق امری در خارج شرط شود. از این تعریف چنین برمی‌آید که شرط، ناظر بر ایجاد غایت و منظور دو طرف است و دو طرف می‌توانند «نتیجـــه» عقودی را که در نظـــر دارند، در قرارداد اصلی به‌گونـــه‌ای نیاز به سبب دیگری نداشته باشد.

شرط فعل: شرط فعل آن است که اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخص خارجی شرط شود.

نظارت مستمر، مقیم و عالیه

نظارت مســـتمر: نظارت مستمر یعنی آنکه منهدس ناظر، ساختمانی را که تحت نظارت دارد میبایســـتی زیر نظر داشته باشد، و البته این به این معنی نیســـت که ناظر ٢٤ ساعته در محـــل ساختمان حاضر باشد زیرا وی ناظر مقیم نیســـت، آنچـــه که در مورد مهندس ناظر مهـــم است ، خروجی کار وی میباشد. خروجی مهندس ناظر گزارش‌های مرحله ای ارایه شـــده به شهـــرداری، دستور کارهای ابلاغی به مالک، سازنده یـــا مجری و مکاتباتی است کـــه وی با مهندس محاسب و سازمان‌های مرتبط مانند نظام مهندسی، اداره کار ، اداره راه و شهرســـازی و ... انجام میدهد. پس معیار نظارت مســـتمر حضور فیزیکی ناظر نبوده و ملاک خروجی کار وی هست.

نظـــارت مقیم : نظارت مقیم با نظارت مســـتمر در نظام مهندســـی متفاوت است و این دو مفهـــوم را بـــه جهت جلوگیری از اشتباه، باید از هـــم تفکیک کرد. ناظر مقیم مربوط به طرح‌هـــای عمرانی است کـــه در نظام فنی اجرایی حضور دارد و وظایف مرتبط به وی در شرایط عمومی پیمان و بخشنامه‌های سازمان مدیریت وبرنامه ریزی کشور ذکر شده است. ناظر مقیم مسئولیت‌ها و وظایف خاص خود را دارد و ساده ترین تعریف از نظارت مقیم،

حضور در روزهای کاری در کارگاه در ساعات مشخص کاری و هنگام انجام امور اجرایی است.

نظــارت عالیــه: نظارت عالیه نیز بر عملکرد بقیه ناظریــن نظارت میکند. نظارت مقیم ارتباطی با نظارت مســتمر ندارد و نظارت مستمر همین تعریفی هست که گفته شد، یعنی زیــر نظر داشتن ساختمــان تحت نظارت توسط ناظر و خروجــی ناظر شامل گزارشات مرحلــه ای به شهردای، دستور کارها به مالــک و مکاتبات با مهندس محاسب و اداره راه وشهرســازی و اداره کار و سازمان نظام مهندسی و غیــره است. این چهار چوب نظارت مســتمر در ساخت و ساز شهری است. در نظام مهندسی نیز نظارت عالیه داریم که دارای مسئولیت‌های محدودی است و براساس ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی این وظیفه بر عهده وزارت مسکن و راه و شهرسازی است.

فصل دوم

ضوابط حاکم بر ساخت و ساز شهری

الف: آشنایی با تعاریف مرتبط با مباحث حقوقی و شهرسازی

تعـــــاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معـانی مشـروح مربـوط به کـار میروند:

مـــال منقول: طبق ماده ۱۹قانون مدنی اشیائـــی که نقل آن ازمحلی به محل دیگرممکن باشدبدون اینکه به خودیامحل آن خرابی وارد آید را گویند.

مـــال غیرمنقول: طبق ماده ۱۲قانون مدنی مالی را که نتوان ازمحلی به محل دیگرانتقال داد را گویند .

مالـــک رســـمی: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر امـــلاک به ثبت رسید دولت فقط کســـی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را کـه ملـک مزبور به اومنتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسـیده باشـد مالـک خواهـد شناخت.

دانگ: یک ششم زمین وملک. (راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲٦۱)

ششـــدانگ: تمامی یک پلاک یا یک ماشین ویا یک قریه. (راهنمای فنی وحقوقی نحوه

ارزیابی املاک،ص ۲٦۱)

سهم: در بعضی از تقسیمات مالکیت افراد براساس سهام می‌باشد در اینصورت سهم هر مالک براساس سهام خودش محاسبه میشود.

مشاع: اجتماع حقوق مالکین متعدد درشیء واحد.

مفروز: هرگاه ملکی بین چند نفرباحدود،ابعاد ومساحت مشخص تقسیم شود را مفروزگویند. (راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص ۲٦۱)

تحدیدحدود: یعنی حدفاصل ملک موردتحدیدیا مجاوران به همراه طول،مساحت واحیاناً ،حقوقی که مورد تحدید هست (با مجاورین یا بلعکس) که نسبت به هم دارند. (راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۷)

حدفاصل: عبارتست ازآثارمشخص کننده منتهی علیه هرحد با مجاورکه درماوراء آن ملک مجاوراست. مانند:دیوار،پی وسنگچین و غیره.

ترصیف: عبارتست ازپیوست قسمتی ازبنا به قسمت دیگرمثل قفل وبست آجرها درطاقهای آجری متصل به دیوار .(راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۸)

شارع: راه عبور عمومی دراسنادمالکیت به خصوص املاک قدیمی .(راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۸)

زقاق: منظورکوچه وبرزن ومعبرتنگ وکوچه بن بست می‌باشد .(راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۸)

اشکوب: به معنای بام، طبقه است ودراسنادثبتی منظورازاشکوب یک طبقه ازخانه است .(راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۸)

نسق: ازنظر اصطلاحی عبارت است ازحق کشاورزی برای کشت روی زمینی که مالک

آن دیگری است.

عرصه : بـه کل سطح زمین هر ملـک که بر روی کل یا قسـمتی از آن اعیان احداث می‌گـردد، عرصه گویند.(تعاریـف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیـزی املاک، وزارت کشور(

اعیان: به کلیه مسـتحدثات اعم از ساختمان یا بنا، اشجار و یا غیره که بر روی عرصه قـرار میگیرد اعیـان گوینـد. (تعـاریف اوراق ممیـزی امـلاک، ترتیـب ممیزی املاک، وزارت کشور)

وثیقه: عبارتست ازملکی که برای تامین ضمانت یا خواسته ای، توقیف یا درگروگذارده می‌شود. (راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۹)

ملـک قابل ترهیـن: ملکی قابل ترهین است کـه می‌تواند به عنـوان وثیقه قبول شود. (راهنمای فنی وحقوقی نحوه ارزیابی املاک،ص۲۷۹)

کل عرصه: مساحت زمین طبق سند ارائه شده ازطرف مالک.

کل زیربنـای مفید: مجموع مسـاحت زیربنای هرواحد آپارتمان باستناد صورتجلسـه تفکیکی اداره ثبت.

مساحت مفید یک واحدآپارتمان: مسـاحت زیربنای خالص هرواحد آپارتمانی باستناد صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت.

سـهم العرصه: میزان سهم هریک ازمالکین مجتمع‌های مسـکونی به نسـبت زیربنای خالص واحدخود از زمینی که درآن سـاختمان بناشـده اسـت را گویند.

کل عرصه *(کل زیربنای مفید/مساحت مفید واحد آپارتمان) : سهم العرصه

سرقفلی: سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، از مهم ترین مباحث مربوط به اجاره

است که جایگاه بسیار مهمی در مباحث حقوقی و اقتصادی داشته، تغییر و تحول این نهاد حقوقی و تقنین در این باب همیشه حساسیت زا و بحث انگیز بوده است که خود دلیل بر نقش مهم و فراگیر این نهاد در عرصه اقتصادی اجتماع می‌باشد. مجلس شورای اسلامی در سال۱۳۷٦، آخرین قانون مربوط به موجر و مسترجر را به تصویب رساند.

از جمله مباحث تغییر یافته در این زمینه، بحث سر قفلی بود که دستخوش تحولات عظیمی شد.

تعریف سرقفلی و حق کسب پیشه و تجارت حق سرقفلی عبارت است از«حقی که تاجر برای تقدم در اجاره محل و ادامه تجارت خود دارد»برای آن که بتوانیم تعریفی جامع از این واژه در حقوق ایران ارائه کرده باشیم، باید برداشتی هماهنگ از آن وجود داشته باشد .

حقوقی که مستاجر و موجر دارند، دو چیز مختلف است و دو مبنای مختلف دارد، علاوه بر این که «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت» را دو حق مختلف می‌دانیم .

اینک در تعریف «سرقفلی» باید گفت: «پولی است که در ابتدای عقد اجاره به هر علتی، توسط مالک از مستاجر دریافت می‌شود» در حالی که حق کسب و پیشه و تجارت، عبارت است از«حقی که تاجر یا صنعتگر در نتیجه جلب مشتری و شهرت و فعالیت خود، برای محل کارش قائل می‌شود»همچنین در تعریف دیگری از حق کسب و پیشه و تجارت آمده است.«حقی است که تاجر و کاسب نسبت به محلی پیدا می‌کند. این حق ناشی از تقدم در اجاره، حسن شهرت، جمع آوری مشتری و رونق کسبی است که بر اثر عملکرد مسترجر محل به وجود آمده است» برای اثبات لزوم جداسازی دو واژه «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت»، به سه تفاوت عمده این دو عنوان می‌پردازیم:

الف: سرقفلی فقط در اول عقد اجاره به مالک پرداخت می‌شود. بنابراین، کسب اعتبار و شهرت تجاری ، هیچ تاثیری در این زمینه نمی‌تواند داشته باشد. در حالی که اساس