

اصول شهرسازی حاکم بر کنترل ساختمان (بخش دوم)

کنترل کاربری

ضوابط کاربری زمین به عنوان نتیجه مطالعات و برنامه‌ریزی‌های شهری در تخصیص بهینه عملکردها و استفاده از فضاهای شهری تدوین می‌شود و هدف از آن، توانمندسازی، کنترل و رشد منظم شهر و عملکرد کارآمد آن است. سطح موردنیاز برای انواع مختلف کاربری شهری از طریق تخمین نیازهای جمعیت در افق طرح به دست می‌آید. بنابراین در برآورد این نیاز، توجه به ویژگی‌های فرهنگی و اقتصادی جمعیت علاوه بر تعیین ظرفیت زیرساخت‌ها و تسهیلات موجود و یا قابل توسعه ضرورت دارد و در صورت عدم شناخت صحیح نیازهای جمعیت آینده و تحقق نیافتن نتیجه برآوردها، ضوابط کاربری زمین کارا و قابل اجرا نخواهد بود. با این حال، پس از تدوین ضوابط کاربری زمین، فرض بر این گذاشته می‌شود که مطلوب‌ترین شرایط ممکن برای آینده شهر، از طریق اجرای ضوابط کاربری زمین تحقق خواهد یافت.



برخی از کاربری‌های شهری نسبت به برخی دیگر سودآورتر بوده و باعث افزایش قیمت زمین مذکور و حتی زمین‌های همجوار خود می‌شوند؛ از جمله کاربری تجاری نسبت به کاربری مسکونی. در مقابل، برخی دیگر از کاربری‌ها نظیر کاربری صنعتی و انبار با غالب کاربری‌های شهری ناسازگار بوده و وجود آن‌ها باعث کاهش کیفیت زندگی فضای

پیرامونی آن می‌شود. برخی کاربری‌ها نظیر کاربری تجاری و اداری جاذب جمعیت هستند و لذا استقرار آن‌ها در مکانی قابل قبول است که از شبکه سواره مناسبی برخوردار بوده و در بنا یا پیرامون آن، پیش‌بینی فضای کافی برای پارک خودرو شده باشد. برخی کاربری‌ها نیز نظیر کاربری فضای سبز، امکان ساخت‌وساز برای مالک زمین را از بین برده و می‌تواند وی را از نظر مالی متضرر سازد. در عین حال، این کاربری منافی برای زمین‌های پیرامون خود ایجاد می‌کند. تفاوت‌هایی که به آن‌ها اشاره شد موجب می‌شود که در مواردی شهروندان تلاش کنند تا برای ساخت‌وساز موردنظرشان، کاربری تعیین شده برای ملک خود را نادیده بگیرند. از این روی، هنگام صدور پروانه ساختمانی برای مالکین متقاضی، یکی از موارد مهمی که باید به آن توجه شود نوع کاربری زمین است.

کاربری، اساسی‌ترین رکن از اصول شهرسازی است. هر اقدام عمرانی اعم از فضاهای عمومی شهر مانند جاده‌ها، بوستان‌ها، گورستان‌ها و یا فضاهای خاص موردنیاز شهروندان مانند مراکز آموزشی، ساختمان‌های اداری، ایستگاه مسافربری، استادیوم، آتش‌نشانی، مراکز انتظامی و... فضاهای اختصاصی مانند اماکن مسکونی، تجاری و صنعتی باید بر این اساس ایجاد شود. بی‌توجهی به کاربری، در مواردی به واسطه اضطراب از سوی افراد کم‌بضاعت صورت می‌گیرد، ولی در غالب موارد سودجویان و دلالان و به عبارتی زمین‌خواران منشأ تغییر کاربری غیرمجاز و در حقیقت تجاوز به حقوق عمومی هستند.

هر بنایی که در محدوده و حریم شهر احداث می‌شود باید بر اساس کاربری منظور شده در طرح مصوب باشد. چنانچه درخواست متقاضی احداث بنا با محتوای طرح مصوب منافات داشته باشد امکان صدور پروانه میسر نخواهد بود. مثلاً اگر کاربری ملکی مسکونی باشد امکان پاسخگویی برای استفاده صنعتی یا تجاری از آن ملک سلب گردیده است و یا اگر کاربری ملک به عنوان باغ مشخص شده است می‌بایست ضوابط خاص بر کاربری باغداری رعایت شود و در غیر این صورت تخلف محسوب خواهد شد.

برای صیانت از منافع عمومی که از جمله اهداف مهم طرح‌های توسعه شهری است، مدیریت شهری باید از شکل‌گیری فعالیت‌های مغایر با کاربری تعیین شده برای هرکدام از قطعه زمین‌ها جلوگیری کنند. در مواقع نادر که مالک ضمن ارائه دلایل معقول و منطقی درخواست احداث بنایی مغایر با کاربری ملک را داشته باشد، لازم است که شهرداری ضمن پیش‌بینی تأمین سرانه کاربری، موضوع را با توضیحات کامل به کمیسیون ماده پنج اعلام و در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری، شهرداری می‌تواند پس از وصول حقوق خود (عوارض تغییر کاربری) نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام نماید.

تغییرات طرح تفصیلی از جمله کاربری املاک باید به تصویب کمیسیون موضوع ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری برسد، و اگر تغییرات در اساس طرح جامع مؤثر باشد به تأیید شورای عالی شهرسازی نیز برسد.