

پرسش های عمومی :

۱. نوع خدمت
۲. شرح خدمت
۳. مدارک مورد نیاز
۴. متوسط مدت زمان ارائه خدمت
۵. ساعات ارائه خدمت
۶. تعداد مراجعه حضوری
۷. هزینه های ارائه خدمت (ریال) به خدمت گیرندگان
۸. قوانین و مقررات
۹. استعلام (فرآیندهای مشترک بین دستگاهی)
۱۰. نحوه دسترسی به خدمت
۱۱. مسئول اصلی ارائه خدمت

پرسش های اختصاصی :

وظایف و اختیارات کمیسیون ماده ۵ شهرداری

کمیسیون ماده ۵ شهرداری که از آن با نام شورای عالی شهرسازی و معماری یاد می شود؛ وظایفی دارد که از مهم ترین آنان می توان به بررسی پیشنهادات ارائه شده در خصوص سیاست های شهرسازی در هیات وزیران اشاره کرد. به عبارت دیگر، از وظایف اصلی کمیسیون ماده ۵ تغییر و تصویب طرح های تفصیلی می باشد.

طبق آیین نامه:

«تغییرات نقشه های تفصیلی اگر بر اساس طرح جامع شهری مؤثر باشند، باید به تأیید مرجع تصویب کننده طرح جامع (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای عالی) برسند.»

همچنین کمیسیون ماده ۵، وظیفه دیگری در خصوص لوایح و مقررات شهرسازی و طرح‌های جامع شهری و معماری دارد که در رابطه با چگونگی استفاده و کاربری زمین به لحاظ اداری، مسکونی، فضای سبز و... اظهار نظر می‌کند و سپس اگر تغییراتی در خارج از طرح تفصیلی باشند، بررسی و مصوب خواهد کرد.

آیا تغییر کاربری در این کمیسیون قانونی است؟

اختیارات کمیسیون ماده ۵، تنها در مشخص کردن میزان تراکم ساختمانی و سطح اشتغال و مشخص کردن کاربری اثرگذار است. بنابراین کمیسیون ماده ۵ شهرداری گیلان برای تغییر کاربری در پلاک ثبتی صلاحیت ندارد. همچنین انجام مصوبات در خصوص تغییر کاربری در این کمیسیون قانونی نمی‌باشد.

وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده ۵

دبیرخانه کمیسیون ماده ۵، در حقیقت فضایی است که پیش نویس طرح تفصیلی (به صورت کتبی) توسط شهرداری به آن فرستاده می‌شود.

طرح تفصیلی چیست؟

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است، بر اساس معیارهای کلی طرح جامع شهر و همچنین نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف که موارد زیر در آن تعیین می‌گردد:

موقعیت و مساحت دقیق زمین

وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور

میزان و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری

اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری

موقعیت و کلیه عوامل مختلف شهری

ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی در بررسی تغییرات طرح تفصیلی

بررسی تغییرات طرح تفصیلی در ماده ۸ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، اشاره شده است.

«طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن‌ها پس از بررسی در کمیته کار به موجب ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی در کمیسیون‌های طرح تفصیلی بررسی و تصویب می‌شوند. طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن‌ها در صورتی که با طرح‌های جامع شهری مغایرت اساسی داشته باشند، پس از بررسی و تصویب در شورای استان جهت رای گیری و تصویب نهایی به شورای عالی ارائه خواهند شد. مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع شهر، بر اساس مصوبات شورای عالی تعیین می‌شوند.»

نحوه تشکیل کمیته فنی، گروه‌های تخصصی شورای عالی و بررسی و تصویب آن‌ها، در ماده ۳۱ آیین نامه مذکور آورده شده که در ادامه به تفصیل به آن می‌پردازم.

مطابق ماده ۳۱ کمیته فنی شورای عالی:

جلسات کمیته فنی شورای عالی با حضور حداقل ۶ نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.

تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هریک از طرح‌ها به تشخیص دبیرخانه شورای عالی با هماهنگی کمیته فنی تعیین و گزارش گردش کار و نظر شورای استان توسط دبیرخانه مذکور به کمیته فنی شورای عالی ارائه خواهد شد تا طبق برنامه کار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.

برنامه کار کمیته فنی شورای عالی متناسب با تعداد طرح‌های آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای عالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و به صورت تقویم زمانی، تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای عالی اعلام خواهد شد.

شرکت اعضا در جلساتی که بر اساس این برنامه تشکیل می‌شوند ضروری است.

جلسات فوق العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته فنی تشکیل خواهند شد.

غیبت اعضا بیش از ۴ جلسه متوالی یا ۸ جلسه متناوب در جلسات پیش بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوطه گزارش خواهد شد.

در صورت تکرار غیبت غیر موجه، از دستگاه‌های مربوطه درخواست خواهد شد تا نماینده جدیدی معرفی نمایند.

دبیرخانه شورای عالی موظف است مدارک لازم را برای بررسی موضوعاتی که در کمیته فنی مطرح خواهند شد، حداقل یک هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.

اعضای کمیته فنی شورای عالی؛ می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی، حداکثر ۲ نفر را بدون داشتن حق رای و به منظور مشورت، همراه خود به جلسه بیاورند.

کارشناسان همراه، تنها در صورت درخواست عضو مربوطه و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهار نظر خواهند داشت.

در هریک از جلسات کمیته فنی؛ نتیجه بررسی‌های آن جلسه بر اساس نظر اکثریت اعضای حاضر در جلسه با ذکر نظرات موردی و دلایل مربوطه در متن صورت جلسه، توسط دبیر تنظیم و به امضای اعضای حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شورای عالی ارائه خواهد گردید.

فرم صورت جلسه موضوع این بند، توسط دبیرخانه و با هماهنگی اعضای کمیته فنی شورای عالی طراحی و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

مراحل تصویب و تغییر طرح تفصیلی در کمیسیون ماده ۵

این پروسه حدوداً ۳ تا ۴ ماه زمان می‌برد.

مرحله اول: ابتدا نامه درخواستی از شهرداری با ضمیمه نظریه مهندسان بازرنگری در طرح تفصیلی، باید در دبیرخانه سازمان مهر شود و به واحد مربوطه ارجاع گردد.

مرحله دوم: پس از دستور مدیر شهرسازی، ثبت شماره در دفترخانه به دفتر واحد شهرسازی ارسال و سپس به کارشناس مسئول ارسال می‌گردد. اگر مدارک تکمیل نباشند: نامه به ارگان مربوطه جهت تکمیل مدارک ارجاع می‌شود.

در صورتی که مدارک کامل باشند: روند به این صورت ادامه می‌یابد: کارشناس مسئول از مکان بازدید و بررسی به عمل می‌آورد و نظر خود را اعلام و به کمیته کارشناسی ارجاع می‌دهد.

مرحله سوم: اگر نظر کارشناس مسئول مشروط باشد؛ مجدد بررسی و استعلام خواهد شد و اگر نظر قطعی باشد، سرانجام به کمیسیون ماده ۵ ارجاع می‌شود.

در کمیسیون ماده ۵ چه خواهد گذشت؟

صورت جلسه توسط اعضای کمیسیون تهیه و نقشه‌های مصوب باید بررسی و امضا شوند.

سپس نتیجه به استانداری جهت ابلاغ به شهرداری ارسال گردد و استانداری نیز ابلاغ را به شهرداری مربوطه بفرستد.

مدار کی که برای انجام این پروسه نیاز دارید عبارت‌اند از:

نامه از ارگان متقاضی

نقشه و موقعیت محل مورد استعلام

سند مالکیت

گزارش توجیهی پیشنهاد تغییر کاربری

مدت اعتبار طرح تفصیلی

وظیفه کمیسیون ماده ۵، صرفاً بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و تغییرات آن‌ها در هر استان است. در قوانین موجود و مرتبط با کمیسیون ماده ۵، قانونی مبنی بر تعیین مهلت یک ساله برای تقاضاکنندگان تغییر کاربری زمین به جهت اخذ پروانه ساخت و شروع به ساخت و ساز وجود ندارد.

اما گاهی مشاهده می‌کنیم که در مصوبه کمیسیون ماده ۵ گفته می‌شود:

در صورتی که پس از انقضای مدت یک سال متقاضیان اقدامی در جهت اخذ پروانه نداشته باشند و شروع به کار نکنند؛ برای تعیین تکلیف کاربری پلاک، مجدداً موضوع باید در کمیسیون ماده ۵ مطرح شود که با وظایف و اختیارات ماده ۵ کمیسیون قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مغایرت دارد.

مرجع صالح برای شکایت از مصوبات کمیسیون ماده ۵

به طور کلی تنها مرجع صالح برای شکایات و اعتراضات از مصوبات، دیوان عدالت اداری است. شکایت از مصوبات ۲ جنبه عمومی و شخصی دارد.

نحوه اعتراض به رای کمیسیون ماده ۵ در دیوان عدالت اداری

مطابق ماده ۸۰؛ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، تقاضای ابطال مصوبات در هیات عمومی دیوان، با تقدیم درخواست انجام می‌گیرد. در درخواست مذکور، تصریح به موارد زیر ضروری است:

الف. مشخصات و اقامتگاه درخواست کننده

ب. مشخصات مصوبه مورد اعتراض

پ. حکم شرعی یا مواد قانونی که ادعای مغایرت مصوبه با آن شده

ت. دلایل و جهات اعتراض از حیث مغایرت مصوبه با شرع، قانون اساسی، سایر قوانین و یا خروج از اختیارات مرجع تصویب کننده

ث. امضاء یا اثر انگشت درخواست کننده

تبصره - سایر مقررات مربوط به تنظیم، ارسال و ثبت دادخواست؛ به استثنای ذینفع بودن درخواست کننده و پرداخت هزینه دادرسی، در درخواست ابطال مصوبه نیز جاری است.

تغییر کاربری اراضی کمیسیون ماده ۵ امکان دارد؟

واضح است که تمامی اراضی دارای یک کاربری معین هستند که مشخص کننده نوع استفاده از زمین می‌باشند. از جمله کاربری مسکونی، تجاری، درمانی، کشاورزی، گردشگری، خدماتی، آموزشی، ورزشی و ...

تنها مرجع ذیصلاح جهت تغییر کاربری اراضی؛ کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری است و برخلاف باور عموم، شهرداری هیچ گونه اختیاری برای تغییر کاربری اراضی ندارد.

در جلسات کمیسیون ماده ۵ که با حضور اعضای اصلی (پیش تر به آن پرداختیم) رسمیت می‌یابند، درخواست هایی که شهرداری برای دبیرخانه ارسال کرده است را بررسی و سرانجام برای تغییر کاربری اراضی تصمیم گیری می‌شود.