

## سئوالات تخصصی رشته شهرسازی

۲۱- چه بخشی از مصوبات مغایر کمیسیون ماده ۵ با طرح جامع به علت مغایرت با اساس طرح جامع

قانونیت ندارد.

۱- ضوابط تدقیق احداث بنا

۲- تراکم تدقیق شده ساختمانی

۳- محدوده شهر

۴- شبکه معابر شهر تا حد کوچه های دسترسی مسکونی

۲۲- چه کاربری هایی نمی توانند در حریم راه ها مستقر شوند؟

۱- تأسیسات بهره برداری از زمین های کشاورزی و باغات

۲- خطوط انتقال نیرو

۳- کاربری های روستاها در فاصله کمتر از ۷۶ متر از محور جاده

۴- کاربری های صنعتی و تجاری در فاصله بیش از ۷۶ متر از محور

۲۳- مصوبات طرح های جامع (وتفصیلی مربوطه) تا چه زمانی قانونی است و نباید از آن تخلف کرد؟

۱- ۱۰ سال

۲- ۱۲ سال

۳- زمان تعیین شده در مصوبه طرح

۴- ابلاغ طرح جدید

۲۴- زمین اختصاص یافته به پارکینگ عمومی به کدام یک از موارد زیر نمی تواند واگذار شده یا

اختصاص یابد؟

۱- واگذاری به شهرداری، جهت احداث پارکینگ

۲- واگذاری به اشخاص دیگر با ذکر کاربری پارکینگ

۳- واگذاری به شهرداری برای دیگر خدمات شهری

۴- احداث پارکینگ به وسیله خود مالک

۲۵- در صورتی که برای املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری تا ۱۸ ماه تملک صورت نگیرد،

مالکین املاک مشاع مجاز به استفاده کدام یک از موارد زیر می باشند؟

- ۱- احداث ۱۵۰ متر مربع بنا برای هر مالک
- ۲- احداث بنا تا سقف تراکم تعیین شده طرح
- ۳- احداث ۱۵۰ مترمربع برای هر مالک با تراکم پایه
- ۴- احداث ۱۵۰ متر برای هر مالک تا سقف تراکم طرح

۲۶- نظارت بر اجرای طرح های تفصیلی شهرها بر عهده کدام یک از دستگاه های زیر است؟

- ۱- شورای شهر
- ۲- سازمان های مسکن و شهرسازی
- ۳- دفتر فنی وزارت کشور
- ۴- کمیسیون ماده ۵ و اعضاء آن

۲۷- محدوده قانونی شهرها محدوده ای است که در آن ...

- ۱- ساخت و ساز توسط بخش خصوصی و مردم مجاز است
- ۲- شهرداری موظف به عرضه خدمات شهری است
- ۳- شهرداری موظف به نظارت و کنترل بر هرگونه ساخت و سازی است
- ۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف به تهیه طرح جامع است

۲۸- سه منبع حقوقی که در قضاوت ها مورد استفاده قرار می گیرند کدامند؟

- ۱- قوانین، عرف، رویه های قضایی
- ۲- قوانین، عقاید علمای حقوق، دستورالعمل ها
- ۳- قوانین، نظریات کارشناسی، عرف
- ۴- قوانین، رویه های قضایی، نظریات کارشناسی

۲۹- هدایت و کنترل اقدامات عمرانی در محدوده استحفاظی شهرها بر عهده کیست؟

- ۱- شهرداری ها
- ۲- وزارت مسکن و شهرسازی
- ۳- فرمانداری ها
- ۴- با توجه به ممنوعیت اقدامات عمرانی در محدوده استحفاظی لذا نظارت ها فقط شامل کنترل است

۳۰- متولی تشخیص وضعیت اراضی (موات، بایر، مزروعی و باغات) در داخل محدوده قانونی و حریم

شهر چه مرجعی است؟

۱- کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری

۲- کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

۳- کمیسیون ماده ۳۱

۴- کمیسیون مرتبط جهاد کشاورزی

۳۱- در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالکین، قیمت ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها

بر چه اساسی پرداخت می شود؟

۱- قیمت منطقه بندی اداره اقتصاد و دارایی

۲- رأی کمیسیون ارزیابی

۳- رأی سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری

۴- رأی کمیسیون ماده ۱۲

۳۲- در صورتی که ملک مورد نیاز شهرداری ها محل سکونت مالک باشد بهای ملک چه میزان خواهد

بود؟

۱- بر اساس قیمت منطقه بندی اداره اقتصاد و دارایی

۲- بر اساس قیمت عادلانه روز

۳- بهای عادلانه به اضافه ۱۵ درصد

۴- قیمت منطقه بندی به اضافه ۵۰ درصد

۳۳- نقشه ای را که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می کند و برای تصویب به شهرداری تسلیم

میکند:

۱- باید حداکثر ظرف ۳ ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم شود؟

۲- باید حداکثر ظرف ۲ ماده از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم شود؟

۳- باید حداکثر ظرف ۶ ماه از طرف ثبت تکلیف قطعی آن معلوم شود؟

۴- باید حداکثر ظرف ۴ ماه از طرف ثبت و شهرداری تکلیف آن معلوم شود؟

۳۴- معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می شوند:

۱- متعلق به مالک اراضی همجوار است و قیمت آن به شهرداری پرداخت می شود؟

۲- متعلق به وزارت راه و ترابری است و قیمت آن به مالک پرداخت می شود؟

۳- متعلق به شهرداری است و شهرداری قیمت آن را به صاحب زمین پرداخت می کند؟

۴- متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد؟

**۳۵- تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغ ها در شهرهای غیر مشمول ضرورت نقل و انتقال زمین های بایر و دایر شهری بین اشخاص با رعایت تبصره ماده ۱۴ قانون در خصوص زمین های دایر کشاورزی بلا مانع است.**

- ۱- ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم تهیه طرح تفصیلی طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد؟
- ۲- ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم تهیه طرح آماده سازی، طبق ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی می باشد؟
- ۳- ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم تهیه طرح های اجرایی طبق مقررات کمیسیون طرح های اجرایی است؟
- ۴- ولی هر گونه تفکیک و احداث بنا مستلزم تهیه طرح های موضوعی طبق مقررات کمیسیون بررسی طرح ها می باشد؟

**۳۶- وزارت مسکن و شهرسازی، پس از تصویب مکان احداث شهر جدید می تواند:**

- ۱- حسب مورد برابر قوانین و مقررات شهرسازی نسبت به تملک اراضی مورد نیاز اقدام نماید؟
- ۲- حسب مورد برابر قوانین و مقررات شهرداری ها، نسبت به تملک اراضی مورد نیاز اقدام نماید؟
- ۳- حسب مورد برابر قوانین زمین شهری نسبت به تملک اراضی مورد نیاز اقدام نماید؟
- ۴- حسب مورد برابر قوانین و مقررات جاری نسبت به تملک اراضی مورد نیاز اقدام نماید؟

**۳۷- صدور هرگونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرح های مصوب شهری و اداری کاربری مسکونی هستند:**

- ۱- تا قبل از این که تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد، ممنوع است؟
- ۲- تا قبل از اینکه میزان عوارض تراکم ساختمان در اراضی شهری تعیین شده در طرح مصوب نرسیده باشد، ممنوع است؟
- ۳- تا قبل از اینکه میزان تراکم ساختمانی در رابطه با تراکم جمعیتی مشخص نشده باشد، ممنوع است؟
- ۴- تا قبل از تصویب طرح های جامع و تفصیلی ممنوع است؟

**۳۸- در صورتی که زمین مورد تقاضا برای احداث شهرک در مالکیت مشاع یا مفروز باشد، چه مدرکی می بایست در ضمیمه نقشه ثبتی ارائه شود.**

- ۱- شرکت نامه یا موافقت نامه کلیه مالکین
- ۲- تأییدیه استانداری
- ۳- تأییدیه اداره ثبت اسناد
- ۴- اسناد مالکیت مالکین

۳۹- اراضی مورد نیاز کاربری ها برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی در نقشه‌های تفکیکی جزو چه گونه از اراضی شهرک خواهند بود.

۱- مشاعات

۲- اراضی متعلق به سازمان های مربوطه

۳- اراضی شهرداری

۴- فضاهای عمومی

۴۰- رسیدگی به تخلفات و صدور اجازه ادامه عملیات شهرک سازی به عهده کمیسیون مرکب از کدام سازمان هاست؟

۱- استانداری و اداره کل مسکن و شهرسازی استان

۲- دادگستری و اداره کل مسکن و شهرسازی استان

۳- نیروی انتظامی و دادگستری

۴- استانداری و فرمانداری

۴۱- ملاک عمل در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک اشاره شده در ماده ۱۵۶ قانون ثبت و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطرح شده در مراجع قضایی، به منظور رفع اختلاف حدودی، کدام مورد است؟

۱- نقشه طرح جامع یا هادی مصوب

۲- نقشه کاداستر

۳- نقشه طرح تفصیلی مصوب

۴- نقشه  $\frac{1}{2500}$

۴۲- تغییر کاربری زمینهای با کاربری آموزشی علاوه بر دو شرط درخواست توسط وزیر آموزش و پرورش و یا نماینده وی و تعیین محل جدید با مساحت معادل نیاز به تأمین چه شرطی دارد تا به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد؟

۱- دلایل فنی و اجرایی غیرقابل استفاده بودن و یا عدم امکان تملک ثابت شود.

۲- در صورتیکه یک بار دیگر این تغییر کاربری انجام گرفته باشد

۳- در صورتیکه طرح تفصیلی و یا هادی مصوب نداشته باشد

۴- برای کاربری های اضطراری مورد نیاز باشد

۴۳- پاسخ به تقاضای تفکیک قطعه زمین مسکونی حاشیه گذر دارای اصلاحی، بایستی با ... انجام گیرد.

۱- رعایت حد نصاب تفکیک مسکونی پس از اصلاح معبر

۲- رعایت حد نصاب اندازه تفکیک مسکونی قبل از اصلاح معبر

۳- نیازی به رعایت حد نصاب تفکیک نیست

۴- طبق ضوابط طرح تعیین می شود

۴۴- در صورتیکه به استعلام تفکیک ملکی توسط شهرداری در مهلت مقرر پاسخ داده نشده و برای ملک خلاف حد نصاب تفکیک، سند تفکیکی صادر گردید، صدور پروانه ساختمانی چگونه انجام خواهد شد.

۱- شهرداری موظف به صدور پروانه ساختمانی می باشد

۲- صدور پروانه ساختمانی مستلزم تجمیع قطعات می باشد

۳- تصمیم گیری در این خصوص با شورای شهرسازی استان می باشد. (کارگروه شهرسازی و معماری) شورای برنامه ریزی استان)

۴- با رعایت ضوابط طرح تفصیلی نسبت به صدور پروانه اقدام شود

۴۵- ملک مشاعی در طرح تفصیلی دارای کاربری فضای سبز در مرحله تملک بوده، مالکین تقاضای

افراز ملک مربوطه را نموده اند. کدام اقدام توصیه می شود؟

۱- پرداخت حقوق مالکانه بدون افراز انجام شود.

۲- افراز با رعایت حد نصاب تفکیک مسکونی انجام شود

۳- پرداخت حقوق مالکانه پس از افراز بدون قید و شرط انجام شود

۴- هیچکدام

۴۶- تفکیک زمین دارای یک واحد مسکونی در چه صورتی مجاز است؟

۱- ضمن رعایت حد نصاب تفکیک، واحد مسکونی در یک قطعه قرار گرفته و از تراکم مجاز تجاوز نکند

۲- ضمن رعایت حد نصاب تفکیک، زیربنای استقرار یافته در هر قطعه مورد تفکیک از تراکم مجاز تجاوز نکند.

۳- ضمن رعایت حد نصاب تفکیک و با تخریب بنا

۴- تفکیک زمین دارای ساختمان مجاز نمی باشد

- ۴۷- در صورت احداث ساختمان بدون پروانه، اما هماهنگ با کاربری های مصوب بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه بندی در طرح جامع.
- ۱- پس از طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می تواند عوارض دریافت و پروانه صادر کند.
  - ۲- شهرداری می تواند عوارض دریافت و پروانه صادر کند
  - ۳- در صورت مصوبه شورای شهر و تأیید وزارت کشور به اخذ عوارض و صدور پروانه اقدام کند
  - ۴- امکان صدور پروانه وجود ندارد

- ۴۸- در صورتیکه ملکی در شهر تهران پس از تعریض گذر مستقلاً قابل احداث ساختمان نباشد شهرداری موظف است به
- ۱- خریداری باقیمانده ملک
  - ۲- خریداری ملک
  - ۳- خریداری ملک و فروش ملک به مالکین مجاور در صورت تجمیع
  - ۴- خریداری ملک و فروش باقیمانده ملک به مالکین مجاور

- ۴۹- هزینه های انجام آزمایش های ضروری، اسناد و مدارک، نرم افزارها و استفاده از ابزارهای کارشناسی ماده ۳۸ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بر عهده کدام شخص یا سازمان می باشد؟
- ۱- مرجع درخواست کننده
  - ۲- کارشناس طرف قرارداد
  - ۳- سازمان نظام مهندسی
  - ۴- کمیسیون ماده ۵

- ۵۰- بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری در خصوص کدام یک از موارد زیر می باشد:
- ۱- تعیین حریم شهر
  - ۲- صدور پروانه ساختمان در محدوده قانونی و حریم شهر
  - ۳- تفکیک زمین
  - ۴- تغییر در نحوه استفاده از ساختمان ها

- ۵۱- قیمت زمین در دفترچه ارزش معاملاتی املاک به کدام یک از عوامل زیر بستگی دارد؟
- ۱- نوع کاربری و عرض معبر مجاور
  - ۲- میران تراکم و عرض معبر مجاور
  - ۳- عرض معبر مجاور و میزان فاصله تا آن
  - ۴- هر سه مورد

**۵۲- حق ارتفاع عبارت است از حقی که:**

- ۱- شهرداری در معابر و سایر فضاهای عمومی شهر دارد
- ۲- شهرداری در ملک خود دارد
- ۳- مالک در ملک خود دارد
- ۴- مالک در مالک دیگری دارد

**۵۳- حق ارتفاق بر اموال ... و حق انتفاع بر اموال ... برقرار می شود:**

- ۱- منقول - غیر منقول
- ۲- غیر منقول - منقول
- ۳- غیر منقول - منقول و غیر منقول
- ۴- منقول - منقول و غیر منقول

**۵۴- مالکیت می تواند در تفکیک به صورت ... و در افراز به صورت ... باشد:**

- ۱- شش دانگی - شش دانگی
- ۲- شش دانگی - مشاعی
- ۳- مشاعی - شش دانگی
- ۴- هیچ کدام

**۵۵- طبق "قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها" در صورت عدم توافق**

شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی توسط هیأتی مرکب از ۳ نفر کارشناس رسمی دادگستری با انتخاب ... تعیین می شود:

- ۱- دادگاه محل
- ۲- شهرداری
- ۳- دادگاه محل - شهرداری - مرضی الطرفین
- ۴- شهرداری - مالک - مرضی الطرفین

**۵۶- جریمه هر متر مربع بنای بدون پروانه ساختمان واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی در**

کمیسیون های ماده ۱۰۰ عبارت است از:

- ۱- ۱/۱ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۲- ۵/۵ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۳- ۱ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۴- ۲ برابر ارزش معاملاتی ساختمان

۵۷- جریمه کسر پارکینگ (هرپارکینگ برابر ۲۵ متر مربع ساختمان) در کمیسیون های ماده ۱۰۰

عبارت است از:

- ۱- ۰/۵ تا ۱ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۲- ۱ تا ۲ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۳- ۲ تا ۳ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۴- ۳ تا ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان

۵۸- جریمه هر مترمربع اضافه بنای زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمان واقع در حوزه

استفاده از اراضی تجاری، اداری و صنعتی در کمیسیون های ماده ۱۰۰ عبارت است از:

- ۱- ۱ تا ۲ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۲- ۲ تا ۳ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۳- ۲ تا ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان
- ۴- ۱ تا ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان

۵۹- عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی عبارت است از:

- ۱- ۰/۱ برابر قیمت منطقه ای زمین مورد تفکیک
- ۲- ۰/۲ برابر قیمت منطقه ای زمین مورد تفکیک
- ۳- ۰/۵ برابر قیمت منطقه ای زمین مورد تفکیک
- ۴- ۱ برابر قیمت منطقه ای زمین مورد تفکیک

۶۰- اگر ضریب سطح اشغال یک قطعه زمین معادل ۳۵ درصد، مساحت سطح اشغال آن برابر ۲۸۰

مترمربع و تراکم ساختمانی آن معادل ۲۱۰ درصد باشد، به ترتیب مساحت قطعه زمین برابر

است با ... متر مربع و حداکثر میزان بنای قابل احداث در آن برابر است با ... مترمربع:

- ۱- ۴۰۰ متر مربع - ۸۴۰ متر مربع
- ۲- ۸۰۰ مترمربع - ۱۶۸۰ مترمربع
- ۳- ۴۰۰ مترمربع - ۱۶۸۰ مترمربع
- ۴- ۸۰۰ مترمربع - ۸۴۰ مترمربع

## مسئله یک:

مالک یک زمین صنعتی تولیدکننده مواد غذایی با مزاحمت اندک در شهر به علت:  
یک - اخطاریه سازمان محیط زیست.

دو - اخطاریه شهرداری در اجرای بند ۲۰ ماده ۵۵ در خصوص جمع آوری کارخانه ها از بافت مسکونی، مقرر می شود که از شهر به بیرون شهر جابجا شود:

۱- آیا این مالک می تواند با توجه به غیرآلوده ساز بودن صنعت مربوطه و با تقاضای دریافت دستورالعمل برای غیر مزاحم کردن صنعت خود و رفع مزاحمت کامل (تبدیل به صنایع پاک) در شهر مستقر باشد یا خیر؟ و به چه دلایل قانونی یا کدام مصوبات؟

۲- از آنجا که براساس ماده ۷، قانون تسهیل نوسازی صنایع "وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها مکلفند کاربری اراضی تحت مالکیت واحدهای صنعتی را که در محدوده شهرها قرار دارند و به شهرک های صنعتی انتقال می یابند به کاربری مسکونی - تجاری و یا اداری تغییردهند."

۱-۲- آیا شهرداری می تواند بابت بخش تجاری یا اداری تقاضای اضافه ارزش نماید؟

۲-۲- آیا برای استقرار واحدهای مسکونی متقاضی موظف است که زمین خدمات مربوطه را هم تأمین نماید؟

۳-۲- آیا مقدار اراضی مربوط به خدمات بر اساس طرح مصوب شهری تعیین می شود؟

۴-۲- آیا مالک می تواند خود نسبت به تأمین خدمات مربوطه اقدام نماید و یا می باید حتماً اراضی را به سازمان های مربوطه یا شهرداری واگذار کند؟

۵-۲- اگر اجرای مصوبات و قوانین موجب شود که هزینه جابجایی صنعت تأمین نشود، برای اجرای قانون و تعطیل نمودن کارخانه با توجه به مغایرت با ضرورت اشتغال زایی مندرج در برنامه چهارم، آیا شهرداری موظف به تأمین هزینه اضافی می باشد یا خیر؟

یادآوری: قوانین و مصوبات مورد عمل برای اخذ تصمیم در هر مورد را مشخص نمایید.

## مسئله ۲:

سازمان مسکن و شهرسازی محاسبه حق الزحمه طرح تفصیلی شهر را با حذف فضاهای باز، کاربری های عمومی، تثبیت شده، مسیررودخانه و حریم طرح های آماده سازی قبلی، بافت های خالی انجام داده است و مورد اعتراض مهندس مشاور تهیه کننده طرح است:

۱- در چه مواردی حق با مشاور است؟

۲- با توجه به چه دلایل و مستنداتی؟

۳- کدام بخش ها یک حد میانه دیگر می باید مورد نظر واقع شود (مثل درصدی از حق الزحمه)، این مقادیر چقدر است و به استناد چه مستنداتی؟