

جزوه جامع (شماره ۱ و ۲ و ۳) منابع تخصصی

آزمون استخدامی

منطقه آزاد تجاری – صنعتی دوغانرون

ویژه

دانشجویان پست‌های

کارشناس شهرسازی

کارشناس خدمات شهری

کارشناس املاک و اراضی

کارشناس فنی و زیربنایی

فصل اول: جایگاه حقوقی و اجرایی منطقه آزاد تجاری -صنعتی و الزامات خاص آن

فصل دوم: مقررات ملی ساختمان + قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل سوم: مبانی شهرسازی، طرح جامع، طرح تفصیلی، ضوابط کاربری زمین و کنترل ساخت‌وساز

فصل چهارم: حقوق املاک، اراضی، ثبت اسناد و مالکیت

فصل پنجم: قانون زمین شهری، اراضی دولتی، عمومی و مسائل مرتبط با تصرف و واگذاری

فصل ششم: قانون حفاظت و بهسازی محیط‌زیست، قانون مدیریت پسماند، خدمات شهری و ایمنی

فصل هفتم: شرایط عمومی پیمان، نشریه ۴۳۱۱، فهرست‌بها و اصول قراردادهای عمرانی

فصل هشتم: اصول کنترل پروژه، نظارت فنی، تحویل کار، صورت‌وضعیت و جمع‌بندی آزمونی

فصل اول

جایگاه حقوقی و اجرایی منطقه آزاد تجاری - صنعتی و الزامات خاص آن

۱-۱. اهمیت شناخت بستر منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی منطقه آزاد تجاری - صنعتی صرفاً یک محدوده جغرافیایی نیست، بلکه یک پهنه اقتصادی، تجاری، عمرانی، لجستیکی و خدماتی با اقتضائات خاص مرزی است. در چنین منطقه‌ای، کارشناسان حوزه‌های:

- شهرسازی و معماری
- خدمات شهری
- املاک و اراضی
- فنی و زیربنایی

باید علاوه بر قوانین عام کشور، رابطه این قوانین با مقررات خاص مناطق آزاد را نیز درک کنند.

ویژگی‌های خاص منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی

- موقعیت مرزی و اثرپذیری از جریان تجارت
- نیاز به زیرساخت‌های حمل‌ونقل، گمرکی، انبار، پایانه و خدمات پشتیبان
- اهمیت ساماندهی اراضی و تثبیت مالکیت
- لزوم هماهنگی بین توسعه کالبدی و الزامات امنیتی، اقتصادی و محیط‌زیستی
- نقش پررنگ مدیریت پروژه‌های عمرانی و خدماتی

۱-۲. اصل مهم در آزمون: نسبت قانون عام و خاص

در موضوعات استخدامی مرتبط با منطقه آزاد، یک قاعده مهم همواره باید مدنظر باشد: قاعده

هرجا قانون خاص یا مقررات خاص منطقه آزاد وجود داشته باشد، در حدود شمول، بر مقررات عام اولویت دارد.

اما این اصل به معنی حذف کامل قوانین عمومی کشور نیست. در بسیاری از موارد، قوانین عام مانند:

- قانون مدنی
- قانون ثبت اسناد و املاک
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

- قانون مدیریت پسماند
 - قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست
 - مقررات پیمان و ضوابط فنی
- همچنان مبنای تحلیل و عمل هستند؛ مگر آنکه مقررہ خاص، حکم متفاوتی پیش‌بینی کرده باشد. نکته آزمونی
- در سوالات استخدامی، گاهی دام طراح این است که داوطلب تصور می‌کند منطقه آزاد از همه قوانین عمومی مستثناست. این برداشت غلط است.
- منطقه آزاد در بسیاری از امور تابع مقررات خاص است، اما در حوزه‌های متعدد، اصول عمومی حقوقی و فنی همچنان جاری‌اند.

۳-۱. مأموریت شغلی هر پست در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی

(الف) کارشناس شهرسازی و معماری

این پست با موضوعاتی مانند:

- ضوابط ساخت‌وساز
 - کنترل انطباق با طرح‌های شهری
 - کاربری زمین
 - بررسی پروانه‌ها و نقشه‌ها
 - هماهنگی توسعه کالبدی
 - رعایت ضوابط فنی و ایمنی
 - نظارت بر نمای شهری و سیمای منطقه
- درگیر است.

(ب) کارشناس خدمات شهری و روستایی

این پست بیشتر با محورهای زیر مرتبط است:

- پسماند
- نظافت و نگهداشت شهری
- فضای عمومی
- ایمنی و خدمات عمومی
- بهداشت محیط
- هماهنگی خدمات بهره‌برداری

- کنترل مخاطرات محیطی
- ج) کارشناس املاک و اراضی
- این شغل با موضوعات زیر پیوند مستقیم دارد:
- مالکیت
- اسناد رسمی و عادی
- ثبت و تحدید حدود
- واگذاری
- تصرف
- خلع ید
- تشخیص اراضی
- تثبیت حقوق سازمان در اراضی و املاک
- د) کارشناس فنی و زیربنایی
- این پست بیشتر درگیر این حوزه‌هاست:
- پروژه‌های عمرانی و زیرساختی
- پیمان و قرارداد
- متره و برآورد
- فهرست‌بها
- کنترل پیشرفت
- تحویل کار
- نظارت فنی
- ایمنی کارگاه
- انطباق عملیات با مشخصات فنی

-
- ۴-۱. منابع حقوقی و فنی مورد نیاز این چهار پست مطابق درخواست شما، مهم‌ترین منابع پایه به شرح زیر است:
- برای شهرسازی و معماری
- مقررات ملی ساختمان، به‌ویژه مباحث:
 - مبحث ۳
 - مبحث ۴

○ مبحث ۵

○ مبحث ۶

○ مبحث ۱۲

○ مبحث ۱۹

○ مبحث ۲۲

- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- مبانی شهرسازی
- طرح جامع و تفصیلی
- برای خدمات شهری و روستایی
- قانون مدیریت پسماند
- قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست
- اصول مدیریت خدمات شهری
- اصول ایمنی
- برای املاک و اراضی
- قانون ثبت اسناد و املاک
- قانون مدنی در بخش اموال و مالکیت
- قانون زمین شهری در حد آشنایی
- برای فنی و زیربنایی
- شرایط عمومی پیمان
- نشریه ۴۳۱۱ سازمان برنامه و بودجه
- فهرست بها
- مقررات ملی ساختمان متناسب با رشته
- اصول کنترل پروژه

۵-۱. رویکرد هوشمندانه در مطالعه برای آزمون

برای این نوع پست‌ها، مطالعه نباید فقط حفظی باشد. باید بین متن قانون، کاربرد اجرایی و سناریوی آزمونی ارتباط برقرار شود.

روش مناسب مطالعه

۱. تعریف قانونی را یاد بگیرید.

۲. حوزه اجرا را تشخیص دهید.
۳. مرجع صلاحیت‌دار را بشناسید.
۴. مدارک و آثار حقوقی را تفکیک کنید.
۵. دام‌های تستی را بشناسید.
۶. کاربرد در منطقه آزاد را تحلیل کنید.

فصل دوم مقررات ملی ساختمان و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

۱-۲. جایگاه مقررات ملی ساختمان

مقررات ملی ساختمان مجموعه‌ای از اصول، قواعد و ضوابط فنی، اجرایی و کنترلی است که برای:

- تأمین ایمنی
- تأمین بهداشت
- تأمین بهره‌دهی مناسب
- صرفه‌جویی اقتصادی
- حفظ سرمایه‌های ملی
- ارتقای کیفیت ساخت‌وساز

وضع شده است.

اهمیت برای آزمون

در آزمون پست‌های شهرسازی، معماری و فنی و زیربنایی، معمولاً از فهم مفهومی مباحث مقررات ملی سوال طرح می‌شود، نه لزوماً محاسبات پیچیده طراحی.

۲-۲. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

این قانون چارچوب قانونی فعالیت‌های مرتبط با:

- طراحی
- محاسبه
- اجرا
- نظارت
- کنترل ساختمان

را تعیین می‌کند.

اهداف اصلی قانون

- تقویت دانش فنی
- تضمین ایمنی و کیفیت ساخت
- ساماندهی خدمات مهندسی
- حفظ حقوق بهره‌برداران
- کنترل اصولی ساخت‌وساز

نکته کلیدی

این قانون فقط درباره مهندسان نیست، بلکه درباره نظام کنترل ساختمان است.

۲-۳. مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان: حفاظت ساختمان‌ها در برابر حریق

محور اصلی

هدف این مبحث کاهش خطرات ناشی از آتش‌سوزی و حفاظت از:

- جان افراد
 - اموال
 - استمرار بهره‌برداری
- است.

موضوعات مهم

- دسته‌بندی تصرف‌ها
 - راه‌های خروج
 - مقاومت اجزای ساختمانی در برابر حریق
 - دسترسی آتش‌نشانی
 - کنترل گسترش دود و آتش
- کاربرد در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی
با توجه به وجود:

- انبارها
- سوله‌ها
- مراکز تجاری
- تأسیسات لجستیکی
- ساختمان‌های اداری و خدماتی

رعایت ضوابط ایمنی حریق اهمیت دوچندان دارد.

نکته آزمونی

هرچه تراکم بهره‌بردار، حساسیت کاربری و خطرپذیری بیشتر باشد، الزامات ایمنی حریق نیز سخت‌گیرانه‌تر می‌شود.

۴-۲. مبحث ۴: الزامات عمومی ساختمان

این مبحث ناظر بر حداقل ضوابط عمومی معماری و ساختمانی است.

موضوعات مهم

- ابعاد و فضاها
- نورگیری
- تهویه
- دسترسی
- الزامات عملکردی فضاها
- ایمنی عمومی
- تناسبات و استانداردهای حداقلی

کاربرد

در بررسی نقشه‌ها، صدور تأییدیه، یا کنترل انطباق ساختمان با ضوابط، این مبحث اهمیت اساسی دارد.

۵-۲. مبحث ۵: مصالح و فرآورده‌های ساختمانی

این مبحث به الزامات مربوط به کیفیت، ویژگی‌ها و کاربرد مصالح ساختمانی می‌پردازد.

نکات کلیدی

- مصالح باید متناسب با استانداردها باشند.
- استفاده از مصالح نامرغوب می‌تواند موجب مسئولیت فنی و حتی حقوقی شود.
- انتخاب مصالح باید با شرایط اقلیمی، عملکردی و دوام مورد نیاز منطبق باشد.

نکته کاربردی برای منطقه

در پروژه‌های مرزی و پرتدد، دوام، نگهداری‌پذیری و مقاومت مصالح اهمیت بیشتری پیدا می‌کند.

۶-۲. مبحث ۶: بارهای وارد بر ساختمان

موضوع این مبحث، شناسایی و تعیین بارهایی است که بر ساختمان وارد می‌شوند، از جمله:

- بار مرده
- بار زنده
- بار برف
- بار باد
- بار زلزله در چارچوب ضوابط مرتبط

اهمیت آزمونی

حتی اگر سوالات محاسباتی مطرح نشود، شناخت مفهومی انواع بار و ضرورت لحاظ آن‌ها برای ایمنی سازه بسیار مهم است.

۷-۲. مبحث ۱۲: ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا

این مبحث یکی از مهم‌ترین مباحث برای پست‌های فنی، عمرانی و خدمات شهری است. اهداف

- پیشگیری از حادثه
- صیانت از نیروی انسانی
- ایمن‌سازی کارگاه
- کاهش خسارت‌های مالی و جانی

محورهای مهم

- مسئولیت‌های ایمنی در کارگاه
- حصارکشی و ایمن‌سازی
- کار در ارتفاع
- ماشین‌آلات و تجهیزات
- انبارش مصالح
- علائم هشدار
- حفاظت اشخاص ثالث

نکته مهم

رعایت ایمنی در کارگاه، صرفاً توصیه فنی نیست؛ در بسیاری موارد، کوتاهی در این امر می‌تواند منشأ مسئولیت اداری، مدنی و حتی کیفری شود.

۸-۲. مبحث ۱۹: صرفه‌جویی در مصرف انرژی

این مبحث بر کاهش اتلاف انرژی در ساختمان تأکید دارد.

موضوعات مهم

- عایق کاری
- پوسته ساختمان
- کنترل تبادل حرارتی
- بهینه سازی مصرف انرژی
- مدیریت انرژی در بهره برداری

اهمیت

در پروژه های جدید، رعایت اصول بهره وری انرژی، هم از منظر قانونی و هم اقتصادی اهمیت دارد.

۹-۲. مبحث ۲۲: مراقبت و نگهداری از ساختمان ها

یکی از خطاهای رایج این است که تصور شود وظیفه مقررات ملی فقط تا پایان ساخت است؛ در حالی که مبحث ۲۲ بر بهره برداری، نگهداری و پایش ایمنی و عملکرد ساختمان تمرکز دارد.

موضوعات مهم

- نگهداری دوره ای
- ثبت وضعیت ساختمان
- بازرسی
- تعمیرات لازم
- جلوگیری از افت ایمنی

کاربرد در منطقه آزاد

در ساختمان های اداری، خدماتی، انبارها، پایانه ها و تأسیسات عمومی، موضوع نگهداری بسیار مهم است؛ زیرا فرسودگی و عدم نگهداری مناسب می تواند اختلال عملیاتی ایجاد کند.

۱۰-۲. جمع بندی آزمونی فصل دوم

نکات طلایی

- قانون نظام مهندسی ناظر بر ساماندهی و کنترل فرآیند ساخت است.
- مبحث ۳ با ایمنی حریق مرتبط است.
- مبحث ۴ ناظر بر ضوابط عمومی معماری و عملکردی ساختمان است.
- مبحث ۵ بر کیفیت مصالح تأکید دارد.
- مبحث ۶ بارهای وارد بر ساختمان را بررسی می کند.

- مبحث ۱۲ به ایمنی حین اجرا مربوط است.
- مبحث ۱۹ درباره بهینه‌سازی مصرف انرژی است.
- مبحث ۲۲ بر نگهداری و بهره‌برداری ایمن ساختمان تمرکز دارد.

فصل سوم

مبانی شهرسازی، طرح جامع، طرح تفصیلی و کنترل ساخت‌وساز

۱-۳. شهرسازی چیست؟

شهرسازی مجموعه اقداماتی است که به سازماندهی فضایی، کالبدی، عملکردی و اجتماعی سکونتگاه‌ها می‌پردازد.

در این حوزه، هدف فقط ساخت‌وساز نیست، بلکه هدایت منطقی توسعه است.

محورهای اصلی شهرسازی

- کاربری زمین
- تراکم
- شبکه معابر
- خدمات عمومی
- دسترسی
- هماهنگی کالبدی
- محیط‌زیست
- کیفیت زیست

۲-۳. طرح جامع

طرح جامع، سندی راهبردی و نسبتاً بلندمدت برای توسعه شهر یا محدوده مورد نظر است.

در این طرح، کلیات توسعه آتی مشخص می‌شود.

معمولاً شامل

- جمعیت‌پذیری
- کاربری‌های عمده
- ساختار اصلی شهر
- شبکه ارتباطی اصلی
- پهنه‌های توسعه
- سیاست‌های کلی توسعه

نکته آزمونی

طرح جامع بیشتر جنبه کلان، سیاست‌گذار و راهبردی دارد.

۳-۳. طرح تفصیلی

طرح تفصیلی نسبت به طرح جامع، جزئی‌تر و اجرایی‌تر است. موضوعات آن

- تعیین دقیق‌تر کاربری‌ها
- ضوابط ساخت‌وساز
- تراکم ساختمانی
- سطح اشغال
- عقب‌نشینی
- بر و کف
- نحوه استقرار بنا

نکته آزمونی

اگر طرح جامع نقشه راه کلان باشد، طرح تفصیلی ابزار اجرایی و جزئی‌تر کنترل توسعه است.

۳-۴. اهمیت کاربری زمین

کاربری زمین یعنی تعیین نوع استفاده مجاز از هر قطعه یا پهنه، مانند:

- مسکونی
- تجاری
- اداری
- صنعتی
- خدماتی
- آموزشی
- فضای سبز
- انباری
- حمل‌ونقل

اهمیت حقوقی

تغییر نوع استفاده از زمین بدون رعایت ضوابط قانونی می‌تواند منجر به تخلف، ابطال مجوز یا مسئولیت اداری شود.

در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی

به دلیل اهمیت:

- لجستیک
- تجارت
- انبارداری
- خدمات مرزی
- فعالیتهای اقتصادی

تنظیم صحیح کاربری زمین بسیار حساس است.

۳-۵. کنترل ساخت و ساز

کنترل ساخت و ساز یعنی اطمینان از اینکه:

- عملیات ساختمانی
 - نقشه‌ها
 - کاربری
 - تراکم
 - استقرار بنا
 - الزامات ایمنی و فنی
- مطابق ضوابط و مجوزهای صادره باشد.

ابزارهای کنترل

- پروانه
- نقشه مصوب
- بازدید میدانی
- گزارش فنی
- اخطار
- توقف عملیات در موارد لازم
- گواهی پایان کار یا تأیید بهره‌برداری

نکته مهم

کنترل ساخت و ساز فقط کار فنی نیست، بلکه وظیفه‌ای حقوقی، مدیریتی و نظارتی نیز هست.

۳-۶. تخلفات رایج ساختمانی و شهرسازی

- احداث بدون مجوز
- اضافه بنا
- تغییر کاربری غیرمجاز
- عدم رعایت عقب‌نشینی
- عدم رعایت ضوابط ایمنی
- عدم انطباق اجرا با نقشه مصوب
- تجاوز به حریم معابر یا اراضی عمومی

نکته آزمونی

هر تخلف ساختمانی صرفاً یک اشکال فنی نیست؛ ممکن است دارای آثار:

- حقوقی
- اداری
- انتظامی
- مالی
- و در برخی موارد کیفری

نیز باشد.

فصل چهارم: حقوق املاک، اراضی، ثبت اسناد و مالکیت

۴-۱. اهمیت حقوق املاک و اراضی در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی

در هر منطقه آزاد، به‌ویژه منطقه‌ای با ماهیت مرزی، ترانزیتی، اقتصادی و سرمایه‌پذیر مانند منطقه آزاد تجاری - صنعتی، موضوع اراضی، مالکیت، تصرف، ثبت، واگذاری، تحدید حدود، تغییر کاربری، و تثبیت حقوق اشخاص و دولت از مهم‌ترین حوزه‌های کاری است. علت این اهمیت روشن است:

- اجرای هر پروژه عمرانی، خدماتی یا زیرساختی محتاج تعیین وضعیت مالکیت زمین است.
- جذب سرمایه‌گذار بدون شفافیت حقوقی در اراضی ممکن نیست.
- تعارض میان مالکیت خصوصی، اراضی دولتی، مستحدثات، اراضی ملی و اراضی عمومی در مناطق در حال توسعه شایع است.
- در مناطق مرزی، ضرورت کنترل امنیتی، اقتصادی و اداری اراضی مضاعف است.
- اختلافات مربوط به حدود، معابر، حریم راه، تأسیسات، انبارها، پایانه‌ها، بازارچه‌ها، و اراضی پشتیبان لجستیکی بسیار رایج است.

بنابراین، برای هر چهار پست موردنظر، به‌ویژه کارشناس املاک و اراضی، آشنایی با قواعد حقوقی مالکیت و ثبت یک ضرورت حرفه‌ای است.

۴-۲. مفهوم مال، ملک و حق مالکیت در حقوق ایران

الف) تعریف مال

در حقوق مدنی، «مال» چیزی است که:

- ارزش اقتصادی داشته باشد،
- قابل اختصاص به شخص یا اشخاص باشد،
- و مورد حمایت حقوق قرار گیرد.

مال ممکن است:

- منقول باشد: مانند ماشین‌آلات، تجهیزات، خودرو، مصالح؛
- غیرمنقول باشد: مانند زمین، ساختمان، مستحقات، اعیانی.

ب) مال غیرمنقول

املاک و اراضی در زمره مهم‌ترین اموال غیرمنقول هستند. این دسته شامل:

- زمین
- بنا
- تأسیسات ثابت
- اشجار و زراعت متصل به زمین
- حقوق وابسته به ملک، مثل حق ارتفاق

در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی، اغلب دارایی‌های راهبردی از نوع غیرمنقول‌اند:

- اراضی پشتیبانی مرزی
- انبارها و سوله‌ها
- پایانه‌های بار
- راه‌ها و معابر
- زیرساخت‌های آب، برق، فاضلاب
- اراضی اختصاص یافته به سرمایه‌گذاران

ج) حق مالکیت

بر اساس قواعد حقوق مدنی، مالک حق دارد:

- از مال خود استفاده کند؛

- در آن تصرف کند؛
 - منافع آن را استیفا کند؛
 - آن را به دیگری انتقال دهد؛
 - و دیگران را از تعرض به آن منع کند.
- اما این حق مطلق و بی قید نیست. محدودیت‌های زیر بر آن حاکم است:

- قوانین عمومی
- حقوق مجاوران
- ضوابط شهرسازی و ساختمانی
- مقررات محیط‌زیست
- طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای
- حریم راه‌ها، تأسیسات و مرزها
- مقررات خاص مناطق آزاد

نکته آزمونی:

در حقوق ایران، مالکیت گرچه محترم و مورد حمایت است، اما محدود به مصالح عمومی و قوانین آمره است.

۳-۴. مبانی قانونی مالکیت در قانون مدنی

در بررسی حقوق املاک، چند محور از قانون مدنی اهمیت اساسی دارد:

(۱) تصرف به عنوان اماره مالکیت

در حقوق ایران، تصرف در بسیاری موارد «اماره» و نشانه مالکیت تلقی می‌شود؛ یعنی کسی که مالی را در تصرف دارد، در ظاهر مالک فرض می‌شود مگر خلاف آن ثابت شود. کاربرد در منطقه آزاد:

اگر در زمینی شخصی متصرف باشد، این امر به تنهایی همیشه برای اثبات مالکیت کافی نیست، به‌ویژه اگر:

- زمین در محدوده اراضی دولتی یا عمومی باشد؛
- اسناد رسمی و ثبتی خلاف آن را نشان دهد؛
- تصرفات پس از اجرای طرح یا بدون مجوز رخ داده باشد.

(۲) تسلط مالک بر مال خود

قاعده مشهور حقوقی: الناس مسلطون علی اموالهم، مبنای احترام به مالکیت خصوصی است. اما همان‌طور که گفته شد، این تسلط مقید به:

- منع اضرار به غیر،
 - رعایت قوانین،
 - و رعایت حقوق عمومی است.
- (۳) حق انتفاع، ارتفاع و حقوق وابسته
- در پروژه‌های عمرانی و املاک منطقه‌ای، گاه صرفاً مالکیت عین مطرح نیست، بلکه حقوقی چون:
- حق عبور
 - حق مجرای آب
 - حق ارتفاع تأسیسات
 - حق انتفاع از ملک
- نیز مطرح می‌شود.

برای مثال:

- عبور خط انتقال از مجاورت ملکی خاص
 - دسترسی به یک انبار یا قطعه از طریق معبر اختصاصی
 - استقرار شبکه‌های زیرساختی روی اراضی با مالکیت خاص
- (۴) اشاعه و مالکیت مشاع
- بسیاری از اختلافات اراضی ناشی از مالکیت مشاع است؛ یعنی چند نفر در تمام ملک شریک‌اند بدون افزاز فیزیکی.
- اهمیت اجرایی:

- صدور مجوز ساختمانی در ملک مشاع حساس است.
- واگذاری زمین برای پروژه در اراضی مشاع بدون تعیین وضعیت حقوقی خطرناک است.
- هر نوع تملک، توافق یا تفکیک نیازمند بررسی دقیق حقوق شرکا است.

۴-۴. جایگاه قانون ثبت اسناد و املاک

قانون ثبت اسناد و املاک، ستون فقرات نظم حقوقی املاک در کشور است. در فعالیت‌های اداری و اجرایی، به‌ویژه در منطقه آزاد، هیچ اقدام حرفه‌ای در حوزه زمین بدون توجه به سوابق ثبتی معتبر نیست.

کارکردهای اصلی قانون ثبت:

- تثبیت مالکیت
- جلوگیری از دعاوی مکرر
- شفاف سازی حدود املاک
- ایجاد قابلیت استناد در برابر اشخاص ثالث
- انتظام بخشی به معاملات و نقل و انتقالات
- اهمیت برای منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی :
- کاهش تعارضات مالکیتی
- تسهیل سرمایه گذاری
- جلوگیری از تصرفات غیرقانونی
- تسریع در تخصیص زمین
- تأمین پشتوانه حقوقی اجرای پروژه ها

۴-۵. ثبت عمومی املاک و آثار آن

الف) ثبت ملک

پس از طی تشریفات قانونی، ملک در دفتر املاک ثبت می شود و برای آن سند مالکیت صادر می گردد.

ب) آثار ثبت

پس از ثبت ملک، اصل بر این است که:

- شخصی که ملک به نام او ثبت شده، مالک رسمی شناخته می شود.
- دولت و مراجع رسمی معمولاً او را مالک می شناسند مگر حکم قضایی یا دلیل قانونی معتبر خلاف آن را اثبات کند.

ج) اولویت سند رسمی

در تعارض میان:

- ادعاهای شفاهی
- اسناد عادی
- تصرفات فاقد پشتوانه

با سند رسمی ثبتی، در اغلب موارد سند رسمی از قدرت اثباتی بالاتری برخوردار است.

نکته آزمونی مهم:

در دعاوی ملکی، صرف قولنامه یا تصرف همواره به اندازه سند رسمی اعتبار ندارد؛ هرچند بسته به مورد، اسناد عادی نیز می‌توانند منشأ آثار حقوقی باشند.

۴-۶. سند رسمی و سند عادی

الف) سند رسمی

سندی است که:

- در اداره ثبت اسناد و املاک،
- یا دفاتر اسناد رسمی،
- یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنان و طبق مقررات تنظیم شده باشد.

ب) سند عادی

هر سندی که فاقد ویژگی‌های بالا باشد، عادی محسوب می‌شود.

تفاوت‌های مهم:

۱. قدرت اثباتی بیشتر سند رسمی

۲. قابلیت استناد بالاتر در مراجع اداری و قضایی

۳. امکان اجرای مستقیم در برخی موارد برای اسناد رسمی لازم‌الاجرا

۴. دشواری بیشتر در انکار و تردید نسبت به سند رسمی

کاربرد در منطقه آزاد:

در واگذاری اراضی، تخصیص قطعات، انعقاد قراردادهای مربوط به بهره‌برداری، ایجاد حق انتفاع، یا انتقال رسمی حقوق، همواره باید:

- از وضعیت سند رسمی آگاهی داشت،
- حدود اختیارات مرجع واگذارکننده را شناخت،
- و تفاوت میان مالکیت، واگذاری، اجاره، حق بهره‌برداری، و قرارداد سرمایه‌گذاری را خلط نکرد.

۴-۷. تحدید حدود، تفکیک، افراز و تجميع

الف) تحدید حدود

فرآیندی برای تعیین حدود دقیق ملک و مجاورت‌های آن است.

اهمیت:

- جلوگیری از تجاوز به مجاوران

- مبنای طراحی پروژه
- تعیین دقیق معابر و اراضی خدماتی
- پیشگیری از اختلافات مرزی و ملکی

(ب) تفکیک

تقسیم یک ملک به قطعات کوچک‌تر است، معمولاً در چهارچوب ضوابط شهرسازی و ثبتی.

(ج) افراز

جدا کردن سهم هر شریک در ملک مشاع است.

(د) تجميع

ادغام چند قطعه مجاور در یک پلاک یا مجموعه برای توسعه بهتر.

کاربردهای اجرایی:

- در توسعه پهنه‌های لجستیکی و خدماتی، تجميع بسیار مهم است.
- در آماده‌سازی زمین برای واگذاری به سرمایه‌گذار، تفکیک قانونی ضروری است.
- در املاک دارای شرکای متعدد، افراز یا تعیین تکلیف مشارکت باید پیش از اجرای پروژه روشن شود.

نکته آزمونی:

تفکیک و افراز یکسان نیستند؛ تفکیک لزوماً ناظر به ملک مشاع نیست، اما افراز ناظر به جدا کردن سهم شرکا در ملک مشاع است.

۸-۴. نقل و انتقال املاک و آثار آن

نقل و انتقال املاک ممکن است از طرق زیر باشد:

- بیع
- صلح
- هبه
- معاوضه
- واگذاری حق انتفاع
- اجاره بلندمدت
- انتقال قهری مثل ارث

در حوزه عمومی و منطقه‌ای، علاوه بر این‌ها، گاهی با نهادهایی مواجهیم مثل:

- تخصیص

- واگذاری بهره‌برداری
- قرارداد BOT و اشکال مشابه
- واگذاری مشروط برای سرمایه‌گذاری

نکته مهم

همه این موارد مالکیت قطعی ایجاد نمی‌کنند.

باید مشخص شود:

- آیا انتقال عین ملک است؟
 - یا فقط حق استفاده واگذار شده؟
 - یا صرفاً مجوز فعالیت داده شده؟
 - یا قرارداد در حد تعهد به واگذاری است؟
- این تفکیک برای آزمون و برای عمل اداری بسیار مهم است.

۹-۴. دعاوی مهم ملکی و تصرفی

در فعالیت‌های املاک و اراضی، مهم‌ترین دعاوی عبارت‌اند از:

(۱) دعاوی خلع ید

وقتی شخصی بدون مجوز قانونی ملکی را در تصرف دارد و مالک رسمی یا قانونی خواستار رفع تصرف اوست.

(۲) رفع تصرف عدوانی

ناظر به اعاده وضع سابق تصرف است و عنصر عدوان در آن مطرح می‌شود.

(۳) مزاحمت و ممانعت از حق

جایی که تصرف کامل سلب نشده، اما استفاده از حق مختل شده است.

(۴) قلع و قمع بنا

در مواردی که ساخت‌وساز غیرمجاز در ملک یا اراضی فاقد مجوز صورت گرفته باشد.

(۵) الزام به تنظیم سند رسمی

در مواردی که تعهد به انتقال وجود دارد اما سند رسمی تنظیم نشده است.

(۶) اعتراض به حدود و ثبت

در دعاوی ثبتی و تحدید حدود

کاربرد در منطقه آزاد:

- تصرف اراضی پیرامون معابر و تأسیسات

- ساخت انبار یا مستحذات بدون تعیین تکلیف مالکیت
- تجاوز به حریم پروژه‌های زیربنایی
- اختلاف میان متقاضیان واگذاری و متصرفان سابق
- تعارض میان کاربری مصوب و وضع موجود

۱۰-۴. املاک دولتی، عمومی و اختصاصی

برای کارشناسان منطقه آزاد، تفکیک میان انواع اموال عمومی و دولتی بسیار ضروری است.

الف) اموال دولتی

اموالی که در مالکیت دولت قرار دارند و برای اداره امور عمومی مورد استفاده‌اند.

ب) اموال عمومی

اموالی که برای استفاده عموم اختصاص دارند، مانند:

- راه‌ها
- معابر عمومی
- میدان‌ها
- پارک‌ها
- برخی تأسیسات زیربنایی عمومی

ج) اموال اختصاصی دستگاه‌ها

اموالی که متعلق به دستگاه یا نهاد خاص است و در حدود مقررات در اختیار آن قرار دارد.

آثار مهم این تفکیک:

- همه اموال قابل نقل و انتقال یکسان نیستند.
- برخی اموال عمومی ماهیتاً از شمول معاملات خصوصی خارج‌اند.
- تصرف در اموال عمومی آثار حقوقی و کیفری خاص دارد.
- تغییر کاربری یا واگذاری برخی اراضی نیازمند مجوزهای ویژه است.

نکته آزمونی:

هر زمینی که دولت در آن دخالت دارد الزاماً «ملک خصوصی دولت» به معنای قابل معامله بودن نیست.

۱۱-۴. نقش کارشناس املاک و اراضی در نظام حقوقی منطقه آزاد

کارشناس املاک و اراضی باید بتواند:

- سوابق ثبتی و اسنادی ملک را تحلیل کند.

• بین تصرف، مالکیت، بهره‌برداری و واگذاری تفکیک کند.

• موقعیت حقوقی اراضی را از حیث:

- ملی
- دولتی
- عمومی
- خصوصی
- وقفی
- مشاع
- دارای معارض

تشخیص دهد.

- حدود ملک و تعارضات احتمالی را بررسی کند.
- در پرونده‌های واگذاری، تملک، رفع معارض، و تعیین تکلیف تصرفات، نظر کارشناسی دقیق ارائه دهد.

۱۲-۴. نکات کاربردی برای سایر پست‌ها

برای کارشناس شهرسازی و معماری

- هیچ مجوزی بدون احراز وضعیت حقوقی زمین قابل اتکا نیست.
 - طرح تفصیلی و ضوابط شهری باید بر مبنای مالکیت و حدود قانونی اجرا شود.
 - در اراضی معارض یا فاقد سند روشن، صدور مجوز پرخطر است.
- برای کارشناس خدمات شهری و روستایی
- اجرای خدمات عمومی در اراضی دارای اختلاف حقوقی ممکن است پروژه را متوقف کند.
 - برای ایجاد معبر، فضای سبز، ایستگاه خدماتی یا محل جمع‌آوری پسماند، تعیین وضعیت حقوقی زمین ضروری است.
- برای کارشناس فنی و زیربنایی
- پیش از اجرای شبکه، جاده، کانال، خط انتقال یا تأسیسات، باید وضعیت تملک و حریم روشن باشد.
 - بسیاری از اختلافات اجرایی ناشی از بی‌توجهی به حقوق ارتفاعی و مالکیت اراضی مسیر پروژه است.

۱۳-۴. جمع‌بندی آزمونی فصل چهارم

۱. مالکیت خصوصی محترم است، اما مطلق نیست.
۲. تصرف اماره مالکیت است، نه دلیل قطعی در همه موارد.
۳. سند رسمی در نظام اثباتی املاک اهمیت محوری دارد.
۴. ثبت ملک، تحدید حدود و دفتر املاک، پایه تثبیت مالکیت‌اند.
۵. تفکیک با افراز تفاوت دارد.
۶. اموال عمومی، دولتی و خصوصی را نباید خلط کرد.
۷. در پروژه‌های منطقه آزاد، تعیین وضعیت حقوقی اراضی مقدم بر اجراست.
۸. کارشناس حرفه‌ای باید میان مالکیت، حق انتفاع، اجاره، واگذاری و مجوز بهره‌برداری تفکیک کند.

فصل پنجم: قانون زمین شهری، اراضی دولتی، عمومی و مسائل تصرف و واگذاری

۱-۵. جایگاه قانون زمین شهری

قانون زمین شهری از مهم‌ترین قوانین در تنظیم رابطه میان:

- دولت
- شهروندان
- توسعه شهری
- کنترل سوداگری زمین
- تأمین اراضی عمومی و خدماتی

است.

در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری-صنعتی، این قانون از آن جهت اهمیت دارد که توسعه منطقه نیازمند:

- آماده‌سازی زمین،
- تعیین تکلیف اراضی داخل محدوده توسعه،
- تأمین اراضی خدماتی،
- کنترل تصرفات،
- و واگذاری هدفمند زمین به متقاضیان و سرمایه‌گذاران است.

۲-۵. اهداف اصلی قانون زمین شهری

قانون زمین شهری در پی آن است که:

۱. نظم حقوقی در بازار زمین شهری ایجاد کند.
۲. از احتکار و رهاسازی نامولد زمین جلوگیری کند.
۳. امکان تأمین اراضی مورد نیاز خدمات عمومی و توسعه شهری را فراهم آورد.
۴. وضعیت اراضی بایر، موات و دایر را مشخص کند.
۵. مبنای حقوقی برای مداخله حاکمیت در مدیریت زمین شهری ایجاد نماید.

۳-۵. انواع زمین در قانون زمین شهری

در این قانون، شناخت سه دسته بسیار مهم است:

الف) زمین موات

زمینی که:

- سابقه عمران و احیا نداشته،
- یا در حکم زمین فاقد آبادانی و سابقه بهره‌برداری مؤثر است.

ب) زمین بایر

زمینی که:

- سابقه عمران و احیا داشته،
- ولی بعداً بدون عذر موجه معطل مانده و بهره‌برداری از آن ترک شده است.

ج) زمین دایر

زمینی که:

- احیا شده،
 - در آن بنا، کشت، یا بهره‌برداری متعارف وجود دارد.
- نکته آزمونی بسیار مهم:

تفاوت «موات» و «بایر» در سابقه احیا و عمران است.

- موات: اصولاً فاقد سابقه احیا
- بایر: دارای سابقه احیا ولی رها شده

۴-۵. اهمیت تشخیص نوع زمین

تشخیص این که زمین:

- موات است،

- بایر است،
- دایر است،
- ملی است،
- یا در مالکیت خصوصی قرار دارد،
- آثار حقوقی بسیار مهمی دارد، از جمله:
- قابلیت واگذاری
- امکان تملک
- نحوه رسیدگی اداری
- صلاحیت مرجع تصمیم‌گیر
- حقوق اشخاص
- آثار ثبتی و معاملاتی

در منطقه آزاد، بسیاری از اختلافات ناشی از تشخیص نادرست ماهیت زمین است.

۵-۵. اراضی مورد نیاز خدمات عمومی و شهری در طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای، بخشی از اراضی باید برای کاربری‌های عمومی اختصاص یابد، مانند:

- معابر
- پارکینگ عمومی
- فضای سبز
- خدمات ایمنی و آتش‌نشانی
- مراکز پسماند
- خدمات اداری
- تجهیزات شهری
- زیرساخت‌های انرژی و آب
- پایانه‌ها و خدمات لجستیکی

در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی ، به علت نقش ترانزیتی، اراضی عمومی ممکن است علاوه بر کاربری‌های معمول شهری، شامل:

- اراضی پشتیبان حمل‌ونقل
- مراکز بارانداز

- پارکینگ خودروهای سنگین
 - گمرک، انبار، سردخانه
 - ایستگاه‌های کنترل و خدمات لجستیکی
- نیز باشد.

۵-۶. تملک و تأمین اراضی برای طرح‌های عمومی
وقتی اجرای طرح عمومی یا عمرانی نیازمند زمین باشد، دستگاه اجرایی نمی‌تواند بدون رعایت تشریفات وارد عمل شود. اصول زیر باید رعایت شود:

۱. احراز ضرورت اجرای طرح
۲. وجود مصوبه، طرح یا مجوز قانونی
۳. تعیین دقیق محدوده مورد نیاز
۴. بررسی مالکیت و حقوق اشخاص
۵. رعایت تشریفات تملک
۶. پرداخت حقوق قانونی مالک یا ذی‌حق
۷. تملک فقط به میزان مورد نیاز

نکته مهم

در پروژه‌های منطقه آزاد، شتاب در اجرا نباید موجب نادیده گرفتن حقوق مالکانه شود. هر اقدام بدون پشتوانه حقوقی، منبع دعوای سنگین در آینده خواهد شد.

۵-۷. تصرفات غیرقانونی و برخورد با آنها
تصرفات غیرقانونی در اراضی شهری و منطقه‌ای ممکن است به شکل‌های زیر بروز کند:

- ساخت‌وساز بدون مجوز
- دیوارکشی و محصور کردن زمین
- تغییر کاربری خودسرانه
- تجاوز به حریم معبر یا تأسیسات
- تصرف اراضی عمومی
- تصرف اراضی در انتظار واگذاری یا اجرای طرح
- راهکارهای قانونی و اداری
- شناسایی و مستندسازی وضع موجود

- بررسی سوابق ثبتی و مالکیتی
- اخطار و ابلاغ قانونی
- جلوگیری از ادامه عملیات
- ارجاع به مرجع صالح اداری یا قضایی
- قلع و قمع یا رفع تصرف حسب مورد
- پیشگیری از ایجاد حق مکتسبه ظاهری بر اثر سکوت اداری

نکته آزمونی:

تصرف طولانی مدت در اموال عمومی یا اراضی دولتی، لزوماً مالکیت مشروع ایجاد نمی کند.

۸-۵. واگذاری اراضی در مناطق توسعه‌ای

در مناطق آزاد، واگذاری اراضی معمولاً با اهداف توسعه‌ای صورت می‌گیرد؛ نه صرفاً انتقال منفعلانه ملک. بنابراین باید به اصول زیر توجه داشت:

۱. واگذاری باید مبتنی بر طرح و کاربری باشد.
 ۲. نوع واگذاری باید روشن باشد: مالکیت، اجاره، حق بهره‌برداری، مشارکت، یا قرارداد سرمایه‌گذاری.
 ۳. تعهدات بهره‌بردار باید مشخص باشد: مدت، نحوه ساخت، زمان بهره‌برداری، حفظ کاربری.
 ۴. ضمانت اجرای عدم انجام تعهدات باید پیش‌بینی شود.
 ۵. واگذاری نباید مغایر مصالح عمومی و ضوابط توسعه منطقه باشد.
- در منطقه آزاد تجاری-صنعتی
- واگذاری زمین برای:

- انبار،
- لجستیک،
- خدمات حمل‌ونقل،
- تأسیسات پشتیبان،
- واحدهای خدماتی،
- کاربری‌های صنعتی یا تجاری،

باید دقیقاً تابع ظرفیت‌های زیرساختی، امنیتی، مرزی و محیط‌زیستی باشد.

۹-۵. تعارض میان کاربری و مالکیت

گاهی زمینی از نظر مالکیت خصوصی است، اما در طرح شهری یا منطقه‌ای کاربری آن:

- فضای سبز
 - معبر
 - خدمات عمومی
 - زیرساخت
 - تأسیسات عمومی
- تعیین شده است.
- در این حالت:

- مالکیت خصوصی به خودی خود از بین نمی‌رود؛
 - اما نحوه استفاده از ملک محدود می‌شود؛
 - اجرای طرح نیازمند رعایت تشریفات قانونی و در موارد لازم تملک یا توافق است.
- این نکته برای کارشناس شهرسازی و کارشناس املاک بسیار مهم است.

۱۰-۵. اراضی با کاربری خاص در منطقه آزاد

در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی، برخی اراضی به سبب موقعیت مرزی و ترانزیتی دارای حساسیت مضاعفاند:

- اراضی مجاور محورهای دسترسی
 - اراضی نزدیک گمرک و پایانه
 - اراضی حریم تأسیسات
 - اراضی دارای ضرورت امنیتی
 - اراضی خدمات پشتیبان تجارت خارجی
- در این دسته اراضی:

- صرف مالکیت خصوصی برای هر نوع بهره‌برداری کافی نیست؛
- ضوابط خاص حاکمیتی، امنیتی، شهرسازی و زیربنایی نیز باید رعایت شود.

۱۱-۵. نقش کارشناسان در مدیریت زمین

کارشناس املاک و اراضی

- تشخیص وضعیت ثبتی و حقوقی
- شناسایی معارض
- تحلیل امکان واگذاری یا تملک

- بررسی تصرفات
- تهیه گزارش حقوقی مستند
- کارشناس شهرسازی و معماری
- تطبیق کاربری با طرح
- تشخیص مغایرت ساخت و ساز
- تحلیل آثار توسعه‌ای واگذاری
- کنترل ضوابط تفکیک و بهره‌برداری
- کارشناس خدمات شهری و روستایی
- تعیین نیاز خدمات عمومی
- جانمایی کاربری‌های خدماتی
- بررسی اراضی موردنیاز برای پسماند، فضای سبز، آتش‌نشانی، خدمات عمومی
- کارشناس فنی و زیربنایی
- تعیین نیاز اراضی زیرساختی
- بررسی مسیر خطوط و شبکه‌ها
- تحلیل حریم‌ها و امکان‌سنجی اجرایی طرح

۱۲-۵. نکات طلایی آزمونی فصل پنجم

۱. زمین موات، بایر و دایر را دقیق تفکیک کنید.
۲. سابقه احیا معیار اصلی تمایز موات و بایر است.
۳. اراضی موردنیاز خدمات عمومی تابع طرح و مصلحت عمومی‌اند.
۴. تملک برای طرح عمومی بدون رعایت تشریفات صحیح نیست.
۵. مالکیت خصوصی با تعیین کاربری عمومی فوراً زایل نمی‌شود.
۶. واگذاری زمین در منطقه آزاد باید هدفمند، مشروط و منطبق با کاربری باشد.
۷. تصرف غیرقانونی در اراضی عمومی، حق مالکانه مشروع ایجاد نمی‌کند.

فصل ششم: قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست، قانون مدیریت پسماند، خدمات شهری و ایمنی

- ۱-۶. چرا محیط زیست و خدمات شهری در منطقه آزاد تجاری-صنعتی اهمیت مضاعف دارد؟

منطقه آزاد تجاری -صنعتی صرفاً یک محدوده عمرانی نیست؛ بلکه یک کانون مرزی، تجاری، ترانزیتی و انسانی است. هرچه فعالیت اقتصادی بیشتر شود، مسائل زیر نیز تشدید می‌شود:

- تولید پسماند
 - آلودگی خاک و هوا
 - تردد سنگین ناوگان
 - فشار بر منابع آب
 - خطر آتش‌سوزی و حوادث
 - ناهماهنگی خدمات شهری
 - تخلیه غیراصولی نخاله و پسماند
 - آلودگی‌های ناشی از انبارش و سوخت
- بنابراین، اجرای دقیق مقررات زیست‌محیطی و خدمات شهری در منطقه آزاد تجاری -صنعتی نه یک موضوع حاشیه‌ای، بلکه شرط پایداری توسعه است.

۶-۲. قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست

این قانون یکی از اساسی‌ترین قوانین حاکم بر فعالیت‌های توسعه‌ای است. فلسفه آن:

- پیشگیری از تخریب محیط زیست،
- کنترل آلودگی‌ها،
- حفظ تعادل اکولوژیک،
- و الزام دستگاه‌ها و اشخاص به رعایت ضوابط محیط‌زیستی است.

نتایج اجرایی این قانون

هیچ فعالیت عمرانی، خدماتی، صنعتی یا زیرساختی نباید به گونه‌ای باشد که:

- آلودگی شدید ایجاد کند،
- منابع طبیعی را تخریب کند،
- سلامت عمومی را تهدید کند،
- یا با ضوابط مصوب زیست‌محیطی تعارض آشکار داشته باشد.

۶-۳. الزامات محیط‌زیستی در طرح‌های عمرانی و شهری

پروژه‌های منطقه‌ای باید از حیث محیط‌زیستی بررسی شوند، به‌ویژه:

- راه‌سازی

- احداث انبار و پایانه
- ایجاد مراکز سوخت و خدمات خودرو
- توسعه شبکه فاضلاب
- احداث محل جمع‌آوری و پردازش پسماند
- پروژه‌های صنعتی و کارگاهی
- تخلیه و دیپوی خاک و نخاله

نکات کلیدی

۱. جانمایی صحیح
۲. رعایت فاصله از کاربری‌های حساس
۳. کنترل پساب، گردوغبار و آلودگی
۴. مدیریت پسماند در مرحله ساخت و بهره‌برداری
۵. رعایت استانداردهای ایمنی و زیست‌محیطی

۴-۶. قانون مدیریت پسماند

این قانون چارچوب اصلی مدیریت پسماند را تعیین می‌کند. پسماند شامل مواد جامد، مایع یا گازهای خاص ناشی از فعالیت انسان است که از نظر تولیدکننده زائد تلقی می‌شود. انواع مهم پسماند

- پسماند عادی
 - پسماند عمرانی و ساختمانی
 - پسماند صنعتی
 - پسماند ویژه
 - پسماند پزشکی
- در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی ، پسماندهای مهم‌تر معمولاً شامل:
- پسماند عادی ناشی از فعالیت روزانه
 - پسماند تجاری و خدماتی
 - پسماند عمرانی
 - پسماند صنعتی و کارگاهی
 - روغن‌ها، مواد آلاینده، ضایعات خودرو و بسته‌بندی‌ها

۵-۶. اصول اساسی مدیریت پسماند

مدیریت پسماند فقط «جمع‌آوری زباله» نیست. زنجیره کامل آن عبارت است از:

۱. کاهش تولید
 ۲. تفکیک از مبدأ
 ۳. جمع‌آوری
 ۴. حمل
 ۵. ذخیره موقت
 ۶. پردازش یا بازیافت
 ۷. دفع نهایی بهداشتی و مجاز
- خطاهای رایج اجرایی

- اختلاط پسماندهای عادی و ویژه
- دفع غیرمجاز نخاله
- جانمایی نامناسب مخازن
- نبود برنامه حمل منظم
- انباشت پسماند در مجاورت راه‌ها و مراکز تجاری
- بی‌توجهی به شیرابه و آلودگی خاک

۶-۶. مسئولیت دستگاه‌ها، بهره‌برداران و اشخاص

در نظام حقوقی مدیریت پسماند:

- تولیدکننده پسماند مسئول است.
- مدیران شهری و خدماتی مسئول ساماندهی عمومی‌اند.
- واحدهای صنعتی و خدماتی مسئول دفع اصولی پسماند خاص خود هستند.
- نهادهای اجرایی منطقه‌ای وظیفه نظارت، برنامه‌ریزی و کنترل دارند.

در منطقه آزاد تجاری-صنعتی

سرمایه‌گذار یا بهره‌بردار یک انبار، پایانه، کارگاه یا مرکز خدماتی نمی‌تواند پسماند خود را به حال خود رها کند. مسئولیت او:

- قانونی،
- اداری،
- و گاه کیفی

است.

۶-۷. خدمات شهری و روستایی در منطقه آزاد

کارشناس خدمات شهری و روستایی باید به مدیریت یکپارچه خدمات توجه کند، از جمله:

- نظافت معابر
 - جمع‌آوری و حمل پسماند
 - نگهداری فضاهای عمومی
 - کنترل آب‌های سطحی
 - زیباسازی و ساماندهی محیط
 - پیشگیری از سد معبر و بی‌نظمی
 - نظارت بر مشاغل و فعالیت‌های آلاینده
 - همکاری در ایمنی شهری و مدیریت بحران
- در منطقه آزاد، خدمات شهری با نیازهای خاص زیر همراه است:
- تردد بالای کامیون و خودرو سنگین
 - نوسان جمعیت روزانه
 - فعالیت شبانه‌روزی برخی بخش‌ها
 - نیاز به پاکیزگی معابر لجستیکی
 - مدیریت ویژه نخاله و ضایعات بسته‌بندی و بار

۶-۸. ایمنی، بهداشت و پیشگیری از خطر

در محیط‌های مرزی و اقتصادی، ایمنی فقط موضوع کارگاهی نیست؛ بلکه جزئی از حکمرانی شهری و زیرساختی است.

مهم‌ترین حوزه‌های ایمنی:

- ایمنی حریق
- ایمنی انبارش
- ایمنی تأسیسات برقی و مکانیکی
- ایمنی تردد
- ایمنی گودبرداری و عملیات عمرانی
- ایمنی مخازن سوخت و مواد خطرناک
- ایمنی شبکه‌های آب و فاضلاب
- بهداشت محیط

الزامات اجرایی

- آموزش
- نظارت مستمر
- علائم هشدار
- دسترسی خودروهای امدادی
- مسیرهای خروج اضطراری
- بازرسی ادواری تجهیزات
- جلوگیری از سد معبر و اشغال مسیرهای امدادی

۹-۶. پیوند خدمات شهری با مقررات ملی ساختمان
خدمات شهری جدا از مقررات ساخت و ساز نیست. برای مثال:

- مبحث ۳: حفاظت در برابر حریق
- مبحث ۱۲: ایمنی کارگاه
- مبحث ۱۹: صرفه جویی انرژی
- مبحث ۲۲: نگهداری ساختمان

همگی در کیفیت خدمات و ایمنی محیط شهری اثر دارند.
بنابراین، کارشناس خدمات شهری، کارشناس فنی، و کارشناس شهرسازی باید فهم مشترکی از این پیوند داشته باشند.

۱۰-۶. تخلفات و چالش‌های رایج در منطقه

۱. تخلیه نخاله در اراضی بایر یا حاشیه معابر
۲. سوزاندن پسماند
۳. نبود محل مناسب تجمع و تفکیک
۴. آلودگی ناشی از واحدهای خدماتی و تعمیرگاهی
۵. انبارش نایمن کالا
۶. تجاوز به حریم معابر و مسیرهای امدادی
۷. دفع غیرمجاز روغن، سوخت یا مواد آلاینده
۸. عدم رعایت ضوابط بهداشتی در مراکز خدماتی

۱۱-۶. نکات آزمونی فصل ششم

۱. اصل در حقوق محیط زیست، پیشگیری است نه صرفاً جبران.
۲. تولیدکننده پسماند مسئول مدیریت صحیح آن است.
۳. مدیریت پسماند یک زنجیره کامل از کاهش تولید تا دفع نهایی است.
۴. پسماند عمرانی و صنعتی نیازمند مدیریت متفاوت از پسماند عادی است.
۵. خدمات شهری در مناطق مرزی-تجاری باید با واقعیت ترافیک سنگین و فعالیت لجستیکی سازگار باشد.
۶. ایمنی حریق، انبارش، و دسترسی امدادی در منطقه آزاد تجاری-صنعتی اهمیت ویژه دارد.

فصل هفتم: شرایط عمومی پیمان، نشریه ۴۳۱۱، فهرست‌بها و اصول قراردادهای عمرانی

- ۷-۱. چرا شناخت پیمان و قرارداد برای آزمون مهم است؟
بخش مهمی از فعالیتهای عمرانی و زیرساختی منطقه آزاد تجاری-صنعتی از طریق:
 - پیمانکاران
 - مشاوران
 - قراردادهای اجرایی
 - و اسناد مالی و فنی
 انجام می‌شود.
بنابراین، کارشناس فنی و زیربنایی و حتی سایر کارشناسان باید بدانند:
 - پیمان چیست؟
 - کارفرما و پیمانکار چه تعهداتی دارند؟
 - چگونه صورت وضعیت تنظیم می‌شود؟
 - تحویل موقت و قطعی چیست؟
 - تغییر مقادیر کار چه آثاری دارد؟
 - فهرست‌بها و برآورد چه جایگاهی دارد؟

- ۷-۲. شرایط عمومی پیمان چیست؟
شرایط عمومی پیمان مجموعه قواعد استناداری است که چارچوب حقوقی رابطه کارفرما و پیمانکار را در قراردادهای عمرانی تعیین می‌کند.
موضوعات اصلی آن:

- تعریف طرفین
- تعهدات کارفرما
- تعهدات پیمانکار
- نحوه تجهیز کارگاه
- مدت پیمان
- صورت وضعیت‌ها
- تغییر مقادیر
- تأخیرات
- تحویل کار
- تضمین‌ها
- فسخ، خاتمه، تعلیق
- حل اختلاف

۳-۷. ارکان اصلی قرارداد عمرانی

۱. کارفرما
 ۲. پیمانکار
 ۳. مشاور (در صورت وجود)
 ۴. موضوع پیمان
 ۵. مبلغ پیمان
 ۶. مدت پیمان
 ۷. اسناد پیمان
- اسناد پیمان معمولاً شامل:
- موافقت‌نامه
 - شرایط عمومی
 - شرایط خصوصی
 - مشخصات فنی عمومی و خصوصی
 - نقشه‌ها
 - فهرست مقادیر و قیمت‌ها
 - برنامه زمانی

- دستورکارها و صورت جلسات مرتبط

۷-۴. نشریه ۴۳۱۱ و جایگاه آن

نشریه ۴۳۱۱ سازمان برنامه و بودجه، منبع مهم در شناخت شرایط عمومی پیمان است و در آزمون‌های استخدامی و فنی معمولاً مورد توجه قرار می‌گیرد. اهمیت آن:

- زبان حقوقی-اجرایی پیمان را یکدست می‌کند.
- حدود مسئولیت‌ها را روشن می‌کند.
- از اختلافات ناشی از ابهام می‌کاهد.
- مبنای مدیریت پروژه‌های دولتی و عمومی است.

۷-۵. تعهدات کارفرما

مهم‌ترین تعهدات کارفرما:

- تحویل کارگاه
- پرداخت به موقع صورت وضعیت‌ها
- ارائه نقشه‌ها و اسناد لازم
- بررسی و تأیید مدارک
- اتخاذ تصمیم در مهلت متعارف
- فراهم کردن زمینه اجرای کار مطابق قرارداد

در منطقه آزاد

اگر کارفرما وضعیت اراضی، مجوزها، یا دسترسی‌ها را روشن نکند، پیمانکار با مانع مواجه می‌شود و این امر ممکن است:

- موجب تأخیر،
- ادعای خسارت،
- یا اختلاف قراردادی

شود.

۷-۶. تعهدات پیمانکار

پیمانکار موظف است:

- کار را طبق نقشه‌ها، مشخصات و دستورهای معتبر اجرا کند.

- برنامه زمانی را رعایت کند.
- تجهیز کارگاه مناسب انجام دهد.
- استانداردهای فنی و ایمنی را رعایت کند.
- از مصالح و روش‌های مورد تأیید استفاده کند.
- مسئولیت حسن اجرای کار را بپذیرد.
- اسناد و مدارک مورد نیاز را ارائه دهد.

نکته مهم

پیمانکار نمی‌تواند به بهانه سرعت، ضوابط فنی، ایمنی یا محیط‌زیستی را کنار بگذارد.

۷-۷. مدت پیمان، تأخیرات و تمدید

در هر پیمان، زمان عنصر کلیدی است. تأخیر ممکن است ناشی از:

- قصور پیمانکار
- قصور کارفرما
- عوامل خارج از اختیار طرفین
- معارضات ملکی
- تغییرات اساسی در کار
- شرایط پیش‌بینی نشده

تحلیل حقوقی

برای تشخیص آثار تأخیر باید روشن شود:

- منشأ تأخیر چیست؟
- آیا مجاز است یا غیرمجاز؟
- آیا مدت پیمان قابل تمدید است؟
- آیا خسارت تأخیر مطرح می‌شود؟

در پروژه‌های منطقه آزاد تجاری - صنعتی، موانع زیر شایع است:

- مشکلات دسترسی
- تأمین مصالح
- معارضات اراضی
- ملاحظات مرزی و اداری
- محدودیت‌های زیرساختی

۷-۸. تغییر مقادیر کار و دستور کار

در پروژه‌های عمرانی، مقادیر واقعی کار همیشه دقیقاً مطابق برآورد اولیه نیست. از این رو:

- تغییر مقادیر
- کارهای جدید
- حذف بخشی از کار
- دستور کار
- صورت جلسه

اجزای متعارف مدیریت پیمان‌اند.

اصل مهم

هیچ تغییری نباید بدون مستندات لازم، دستور معتبر و ثبت مالی-فنی مناسب اجرا شود.

نکته آزمونی:

دستور شفاهی و فاقد ثبت صحیح، یکی از منشأهای مهم اختلاف در پروژه‌هاست.

۷-۹. صورت وضعیت‌ها و پرداخت‌ها

انواع مهم

- صورت وضعیت موقت
- صورت وضعیت قطعی

کارکرد

- ثبت میزان کار انجام شده
- مبنای پرداخت
- ابزار کنترل مالی و اجرایی
- سند اختلافات احتمالی بعدی

اصل حرفه‌ای

مقادیر، آیتم‌ها، ضرایب، مصالح، کارکرد ماشین‌آلات و مستندات باید شفاف باشند.

بی‌نظمی در صورت وضعیت‌ها یکی از رایج‌ترین منشاء دعاوی پیمان است.

۷-۱۰. تضمین‌ها و حسن انجام کار

در قراردادهای عمرانی معمولاً تضمین‌هایی اخذ می‌شود، مانند:

- تضمین شرکت در مناقصه

- تضمین انجام تعهدات

- تضمین پیش پرداخت

- کسور حسن انجام کار

هدف تضمین‌ها

- صیانت از منافع کارفرما

- تضمین جدیت پیمانکار

- پوشش ریسک عدم اجرای صحیح تعهدات

۷-۱۱. تحویل موقت و تحویل قطعی

تحویل موقت

وقتی عملیات موضوع پیمان عمدتاً خاتمه یافته و کار آمادگی بهره‌برداری دارد، با رعایت تشریفات مقرر، تحویل موقت انجام می‌شود.

تحویل قطعی

پس از سپری شدن دوره تضمین و رفع نواقص احتمالی، تحویل قطعی صورت می‌گیرد. تفاوت مهم

تحویل موقت به معنای پایان همه مسئولیت‌ها نیست.

پیمانکار تا پایان دوره تضمین و رفع معایب مسئولیت‌هایی دارد.

۷-۱۲. فسخ، خاتمه، تعلیق

فسخ

در موارد مقرر قانونی و قراردادی، در نتیجه تخلف یا شرایط خاص. خاتمه

ممکن است بدون تقصیر پیمانکار و بر مبنای مصلحت یا تصمیم کارفرما واقع شود. تعلیق

توقف موقت اجرای پیمان در شرایط خاص.

نکته آزمونی:

فسخ، خاتمه و تعلیق آثار یکسان ندارند و نباید با هم خلط شوند.

۷-۱۳. فهرست‌بها و برآورد

فهرست‌بها، مرجع مهم قیمت‌گذاری فعالیت‌های عمرانی است. در برآورد پروژه‌ها:

سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی دوغانرون

- مقادیر کار،
 - ردیف‌های فهرست‌بها،
 - ضرایب مربوط،
 - و شرایط اجرایی
- مبنای محاسبه قرار می‌گیرند.
- کاربرد برای کارشناس فنی
- برآورد اولیه
 - کنترل صورت وضعیت
 - مقایسه پیشنهادها
 - تحلیل تغییرات کار
 - کنترل هزینه پروژه

۱۴-۷. نکات آزمون فصل هفتم

۱. شرایط عمومی پیمان چارچوب اصلی روابط کارفرما و پیمانکار است.
۲. اسناد پیمان مجموعه‌ای چندجزئی است، نه فقط موافقت‌نامه.
۳. تعهدات کارفرما و پیمانکار متقابل و مستند هستند.
۴. تغییر کار بدون دستور و مستندات معتبر، منشأ اختلاف است.
۵. صورت وضعیت ابزار مالی و حقوقی مهم پروژه است.
۶. تحویل موقت با تحویل قطعی تفاوت دارد.
۷. فسخ، خاتمه و تعلیق مفاهیم متفاوتی‌اند.
۸. فهرست‌بها مبنای اصلی برآورد و کنترل مالی پروژه‌های عمرانی است.

فصل هشتم: کنترل پروژه، نظارت فنی، تحویل کار، صورت وضعیت و جمع‌بندی آزمون

صورت وضعیت و جمع‌بندی آزمون

۸-۱. مفهوم کنترل پروژه

کنترل پروژه یعنی سنجش مستمر این که پروژه از نظر:

- زمان
- هزینه
- کیفیت
- دامنه کار
- ریسک
- ایمنی
- و انطباق حقوقی و فنی

در چه وضعی قرار دارد و چگونه باید اصلاح شود.

در منطقه آزاد منطقه آزاد تجاری - صنعتی ، کنترل پروژه اهمیت دوچندان دارد؛ زیرا پروژه‌ها معمولاً با:

- فوریت اجرایی،
- چند دستگاه درگیر،
- محدودیت‌های مرزی،
- نیازهای لجستیکی،
- و فشار بهره‌برداری سریع همراه‌اند.

۸-۲. سه ضلع اصلی کنترل پروژه

۱) زمان

آیا پروژه طبق برنامه پیش می‌رود؟

۲) هزینه

آیا هزینه‌ها از برآورد و اعتبارات فراتر رفته‌اند؟

۳) کیفیت

آیا کار مطابق نقشه، مشخصات، ضوابط فنی و استانداردها انجام می‌شود؟
هر ضعف در یکی از این اضلاع، دو ضلع دیگر را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد.

۸-۳. برنامه‌ریزی و زمان‌بندی

هر پروژه باید دارای:

- برنامه زمانی کلان
- توالی فعالیتها
- نقاط کنترل
- زمانهای بحرانی
- پیش‌بینی منابع

باشد.

مشکلات رایج

- نبود برنامه واقعی
 - عدم تطابق برنامه با وضعیت کارگاه
 - نادیده گرفتن معارضات و مجوزها
 - بی‌توجهی به تأمین مصالح و تجهیزات
 - ثبت‌نشدن تأخیرات
- در منطقه آزاد تجاری-صنعتی، زمان‌بندی باید با شرایط خاص منطقه مانند:
- تردد مرزی
 - محدودیت‌های دسترسی
 - وضعیت اقلیمی
 - بار ترافیکی
- هماهنگ باشد.

۴-۸. نظارت فنی

نظارت فنی یعنی اطمینان از اینکه عملیات اجرایی:

- مطابق نقشه‌ها و مشخصات فنی است،
- کیفیت مصالح مناسب است،
- روش اجرا صحیح است،
- ضوابط ایمنی رعایت می‌شود،
- و انحرافات به‌موقع اصلاح می‌گردد.

ارکان نظارت فنی

- بازدید میدانی

- کنترل مصالح
- کنترل ابعاد و مقادیر
- ثبت گزارش‌ها
- ابلاغ نواقص
- پیگیری رفع ایرادات
- مستندسازی

۵-۸. تفاوت نظارت، بازرسی و کنترل

نظارت

فرآیند مستمر هدایت و ارزیابی فنی اجرای کار

بازرسی

بررسی موردی یا دوره‌ای برای کشف انطباق یا عدم انطباق

کنترل

مفهومی عام‌تر که شامل سنجش و اقدام اصلاحی است
در آزمون‌ها ممکن است این مفاهیم نزدیک به هم مطرح شوند؛ اما از نظر کاربرد حرفه‌ای باید تفکیک شوند.

۶-۸. تحویل کار و صورت‌مجلس‌ها

در هر پروژه عمرانی، اسناد تحویل اهمیت بسیار زیاد دارند:

- تحویل زمین یا کارگاه
- صورت‌جلسه شروع کار
- صورت‌جلسات پیشرفت
- صورت‌جلسه کارهای پنهان
- صورت‌جلسه تحویل موقت
- صورت‌جلسه تحویل قطعی

دلیل اهمیت

این اسناد:

- مبنای احراز مسئولیت‌اند،
- آثار مالی دارند،

- در اختلافات بعدی تعیین کننده‌اند،
- و وضعیت دقیق پروژه را در هر مرحله ثبت می‌کنند.

۷-۸. کارهای پنهان و ضرورت ثبت آن‌ها

برخی بخش‌های پروژه پس از اجرا قابل مشاهده مستقیم نیستند، مانند:

- لایه‌های زیرسازی
 - آرماتورگذاری
 - لوله‌گذاری مدفون
 - کابل‌کشی زیرزمینی
 - اتصالات خاص
- اگر این بخش‌ها پیش از پوشیده شدن کنترل و صورت جلسه نشوند، بعداً:
- ارزیابی کیفیت دشوار می‌شود،
 - ادعای پیمانکار و کارفرما تعارض پیدا می‌کند،
 - و احتمال خسارت بالا می‌رود.

۸-۸. کنترل کیفیت مصالح و اجرا

هیچ پروژه‌ای صرفاً با ظاهر مناسب قابل قبول نیست. کنترل کیفیت باید شامل:

- تطبیق با مشخصات فنی
- نتایج آزمایش‌ها
- نمونه‌گیری
- کنترل روش اجرا
- انطباق با استاندارد

باشد.

در پروژه‌های زیرساختی منطقه آزاد تجاری-صنعتی

کیفیت پایین در:

- روسازی،
- سازه‌ها،
- شبکه فاضلاب،
- زهکشی،

- تأسیسات برقی،
 - سوله‌ها و انبارها
- می‌تواند خسارت‌های عملیاتی و اقتصادی جدی ایجاد کند.

۸-۹. مدیریت ریسک در پروژه‌های منطقه آزاد

ریسک‌های متداول:

- معارضات ملکی
- تأخیر در مجوزها
- نوسان قیمت‌ها
- کمبود مصالح
- شرایط محیطی
- تداخل با تأسیسات موجود
- نقص طراحی
- خطرات ایمنی
- مشکلات بهره‌برداری زودهنگام

راهکار

- شناسایی پیشینی ریسک‌ها
- تعیین مسئول هر ریسک
- پیش‌بینی اقدامات پیشگیرانه
- مستندسازی
- بازنگری دوره‌ای

۸-۱۰. نقش هر پست در کنترل پروژه

کارشناس فنی و زیربنایی

- کنترل اجرایی و فنی
- بررسی پیشرفت
- ارزیابی کیفیت
- تحلیل صورت‌وضعیت
- کنترل نقشه و مشخصات

کارشناس شهرسازی و معماری

- کنترل انطباق با طرح و ضوابط
- ارزیابی آثار فضایی و کالبدی پروژه
- نظارت بر هماهنگی کاربری و ساخت

کارشناس خدمات شهری و روستایی

- کنترل بهره‌برداری خدماتی
- نیازسنجی عملیات پشتیبان
- بررسی آثار پروژه بر خدمات عمومی و محیط شهری

کارشناس املاک و اراضی

- کنترل معارضات
- بررسی حقوقی اراضی مسیر پروژه
- پشتیبانی در اسناد تملک، واگذاری و تحویل زمین

۸-۱۱. اشتباهات رایج در مدیریت پروژه

۱. شروع پروژه بدون تعیین تکلیف زمین
۲. نبود نقشه اجرایی کامل
۳. بی‌توجهی به صورت جلسات
۴. ثبت‌نشدن تأخیرات و علل آن
۵. پرداخت بدون کنترل دقیق کار انجام‌شده
۶. نادیده گرفتن کارهای پنهان
۷. ضعف در هماهنگی بین فنی، حقوقی و خدماتی
۸. تحویل شتاب‌زده پروژه بدون رفع نواقص
۹. غفلت از نگهداری پس از بهره‌برداری

۸-۱۲. راهبرد طلایی برای پاسخ‌گویی در آزمون

در سؤالات استخدامی تخصصی، فقط حفظ تعریف‌ها کافی نیست. باید بتوانید پاسخ را بر اساس این سه‌گانه تحلیل کنید:

(۱) مبنای قانونی یا فنی چیست؟

مثلاً قانون ثبت، قانون زمین شهری، شرایط عمومی پیمان، یا مبحث مقررات ملی

۲) اثر اجرایی آن چیست؟

مثلاً جلوگیری از تصرف، تعیین تکلیف مالکیت، تضمین کیفیت، یا کنترل حریق

۳) کاربرد آن در منطقه آزاد چیست؟

مثلاً:

- کنترل اراضی واگذاری
 - جلوگیری از ساخت و ساز غیرمجاز
 - تسهیل توسعه لجستیکی
 - تضمین ایمنی و خدمات پایدار
- اگر پاسخ خود را با این سه گانه بسازید، احتمال موفقیت شما بسیار بالا می‌رود.

۱۳-۸. جمع‌بندی نهایی کل جزوه

ستون‌های اصلی این جزوه عبارت‌اند از:

۱. شناخت جایگاه خاص منطقه آزاد

منطقه آزاد تجاری - صنعتی یک منطقه عادی نیست؛

- مرزی است،
- ترانزیتی است،
- اقتصادی است،
- و توسعه آن نیازمند حکمرانی دقیق حقوقی و فنی است.

۲. فهم نسبت قانون عام و مقررات خاص

باید بدانید کجا:

- قانون مدنی،
 - قانون ثبت،
 - قانون زمین شهری،
 - قانون محیط زیست،
 - مقررات ملی ساختمان،
 - و شرایط عمومی پیمان
- حاکم‌اند و چگونه با ضوابط خاص منطقه جمع می‌شوند.

۳. تسلط بر زمین، مالکیت و کاربری

بخش بزرگی از مسائل منطقه به:

- اراضی،
- مالکیت،
- ثبت،
- تصرف،
- واگذاری،
- و کاربری

مربوط است.

۴. درک پیوند شهرسازی، خدمات شهری و زیرساخت

شهرسازی بدون زمین روشن و خدمات پایدار معنا ندارد. زیرساخت بدون تملک و طرح دقیق شکست می خورد. خدمات شهری بدون ضابطه زیست محیطی و ایمنی ناپایدار است.

۵. شناخت پیمان و کنترل پروژه

بسیاری از مأموریت های شغلی شما در قالب پروژه و قرارداد اجرا می شود. پس باید:

- پیمان را بفهمید،
- اسناد را بشناسید،
- صورت وضعیت را درک کنید،
- و مفهوم تحویل، نظارت و کنترل را دقیق بدانید.

آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

۱) جایگاه این آیین نامه در آزمون

این آیین نامه برای پست های اقتصادی و بازرگانی از چند جهت مهم است:

- سرمایه گذار برای اجرای طرح اقتصادی نیازمند زمین است.
- صدور مجوز فعالیت، بدون تعیین تکلیف محل اجرای طرح، ناقص است.

- سازمان منطقه آزاد باید بداند چه نوع واگذاری، با چه ضوابطی، به چه اشخاصی، برای چه مدتی و با چه محدودیت‌هایی انجام می‌شود.
- بسیاری از سوالات آزمونی از تفاوت مالکیت، اجاره، حق بهره‌برداری، فسخ، خلع ید، تغییر کاربری و نظارت بر اجرای طرح طرح می‌شوند.

(۲) فلسفه وضع آیین‌نامه

مناطق آزاد برای جذب سرمایه‌گذاری، تولید، صادرات، خدمات، گردشگری و فعالیت‌های اقتصادی نیازمند نظامی روشن برای تخصیص زمین هستند.

اگر واگذاری زمین بدون ضابطه باشد، مشکلات زیر ایجاد می‌شود:

- زمین‌خواری و سوداگری
- احتکار زمین
- تغییر کاربری غیرمجاز
- عدم اجرای طرح‌های مصوب
- اختلاف میان سرمایه‌گذار و سازمان منطقه آزاد
- اتلاف منابع عمومی

بنابراین آیین‌نامه تلاش می‌کند میان دو هدف تعادل ایجاد کند:

۱. تسهیل سرمایه‌گذاری

۲. صیانت از منابع و جلوگیری از سوءاستفاده

(۳) هدف اصلی آیین‌نامه

هدف اصلی آیین‌نامه را می‌توان این‌گونه خلاصه کرد:

تنظیم نحوه تخصیص، واگذاری، استفاده، نظارت و در صورت لزوم بازپس‌گیری زمین و منابع ملی در محدوده مناطق آزاد، برای تحقق اهداف اقتصادی و عمرانی و خدماتی منطقه.

(۴) مفاهیم کلیدی که باید بلد باشید

الف) سازمان منطقه آزاد

مرجع اصلی مدیریت، برنامه‌ریزی، تصویب و اجرای امور مربوط به اراضی در محدوده منطقه آزاد است؛ البته در چارچوب قوانین و مقررات بالادستی.

سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی دوغانرون

(ب) زمین و منابع ملی

منظور، اراضی و منابعی است که در محدوده قانونی منطقه قرار دارند و تابع مقررات خاص منطقه آزاد هستند.

(ج) واگذاری

واگذاری همیشه به معنای انتقال قطعی مالکیت نیست.

ممکن است به یکی از صورت‌های زیر باشد:

- اجاره
- حق بهره‌برداری
- واگذاری برای اجرای طرح
- انتقال تحت شرایط معین
- اعطای حق انتفاع یا استفاده محدود

نکته آزمونی مهم

هر جا در سوال واژه «واگذاری» آمد، فوراً آن را مساوی «فروش قطعی» ندانید.

(د) طرح مصوب

شخص حقیقی یا حقوقی برای دریافت زمین معمولاً باید طرحی مشخص، موجه، قابل اجرا و هماهنگ با کاربری‌های منطقه ارائه دهد.

(هـ) کاربری

هر قطعه زمین باید مطابق کاربری مصوب مورد استفاده قرار گیرد؛ مانند:

- صنعتی
- تجاری
- خدماتی
- گردشگری
- انبارداری
- پشتیبانی
- اداری
- مسکونی در حدود مجاز

(۵) اصول حاکم بر واگذاری زمین در مناطق آزاد

برای فهم سوالات آزمون، این اصول را به خاطر بسپارید:

اصل اول: واگذاری باید در چارچوب طرح و کاربری مصوب باشد

یعنی سازمان نمی‌تواند بدون توجه به طرح جامع، طرح تفصیلی یا کاربری‌های مصوب اقدام کند.

اصل دوم: واگذاری باید در جهت اهداف منطقه آزاد باشد

اگر تقاضا با اهداف اقتصادی، تولیدی، صادراتی، خدماتی یا سرمایه‌گذاری منطقه سازگار نباشد، اصولاً نباید تأیید شود.

اصل سوم: اهلیت و توان متقاضی مهم است

صرف تقاضا دادن کافی نیست. متقاضی باید از نظر:

- توان مالی
- توان فنی
- سوابق اجرایی
- صلاحیت حرفه‌ای
- امکان اجرای طرح

مورد بررسی قرار گیرد.

اصل چهارم: زمین نباید بلااستفاده بماند

اگر متقاضی زمین بگیرد اما طرح را اجرا نکند، سازمان اختیار دارد طبق قرارداد و ضوابط اقدام قانونی کند.

اصل پنجم: تغییر کاربری بدون مجوز ممنوع است

استفاده از زمین برخلاف منظور واگذاری، از مهم‌ترین تخلفات است.

۶) مراحل کلی واگذاری زمین

اگر سوال فرآیندی مطرح شود، این ترتیب بسیار مهم است:

مرحله ۱: ارائه درخواست

متقاضی درخواست خود را به سازمان منطقه آزاد ارائه می‌کند.

مرحله ۲: ارائه طرح

متقاضی باید نوع فعالیت، میزان سرمایه‌گذاری، زمان‌بندی اجرا، نیاز زمین، نوع کاربری و آثار اقتصادی طرح را مشخص کند.

مرحله ۳: بررسی کارشناسی

سازمان منطقه آزاد موارد زیر را بررسی می‌کند:

- انطباق با کاربری

- انطباق با طرح‌های مصوب منطقه
- اهلیت متقاضی
- نیاز واقعی به زمین
- آثار اقتصادی و اشتغال‌زایی
- میزان سرمایه‌گذاری
- توجیه‌پذیری طرح

مرحله ۴: تصویب در مرجع ذی‌صلاح

پس از بررسی کارشناسی، موضوع در مرجع داخلی دارای صلاحیت در سازمان منطقه آزاد مطرح می‌شود.

مرحله ۵: تنظیم قرارداد

در صورت موافقت، قرارداد مربوط تنظیم می‌شود. در قرارداد معمولاً موارد زیر ذکر می‌شود:

- مشخصات دقیق زمین
- نوع واگذاری
- مدت
- مبلغ و نحوه پرداخت
- نوع فعالیت مجاز
- تعهدات متقاضی
- مهلت اجرای طرح
- ضمانت اجرا در صورت تخلف
- شرایط فسخ یا استرداد

مرحله ۶: تحویل زمین

پس از انجام تشریفات، زمین تحویل می‌شود.

مرحله ۷: نظارت بر اجرا

سازمان بر حسن اجرای تعهدات و پیشرفت طرح نظارت می‌کند.

۷) معیارهای مهم در تصمیم‌گیری برای واگذاری

در آزمون معمولاً می‌پرسند سازمان بر چه اساسی تصمیم می‌گیرد. مهم‌ترین معیارها:

- انطباق با برنامه توسعه منطقه
- نوع کاربری زمین

- اولویت‌های سرمایه‌گذاری منطقه
- میزان اشتغال‌زایی
- میزان ارزآوری یا توسعه صادرات
- میزان ارزش افزوده
- نیاز واقعی متقاضی
- توان مالی و اجرایی متقاضی
- رعایت ضوابط زیست‌محیطی و فنی
- عدم تعارض با حقوق عمومی و طرح‌های مصوب

۸) انواع استفاده از زمین در مناطق آزاد

در بیان آزمونی، استفاده از زمین می‌تواند در حوزه‌های زیر باشد:

- فعالیت صنعتی
- فعالیت تجاری
- خدماتی
- گردشگری
- انبارداری و لجستیک
- زیرساختی و پشتیبانی
- اداری
- گاهی مسکونی در چهارچوب ضوابط مصوب

نکته مهم

در مناطق آزاد، اولویت با استفاده‌ای است که بیشترین هم‌سویی را با اهداف توسعه اقتصادی منطقه داشته باشد؛ نه صرفاً تقاضای شخصی متقاضی.

۹) تعهدات دریافت‌کننده زمین

شخصی که زمین به او واگذار می‌شود، معمولاً تعهدات مهمی دارد:

۱. اجرای طرح در مهلت مقرر
۲. استفاده از زمین فقط در کاربری مصوب
۳. عدم واگذاری غیرمجاز به غیر
۴. عدم تغییر کاربری بدون مجوز

۵. پرداخت به موقع وجوه قراردادی
۶. رعایت ضوابط محیط زیستی، فنی و شهرسازی در حدود لازم
۷. آغاز عملیات اجرایی در زمان مقرر
۸. تکمیل طرح طبق برنامه مصوب
۹. اخذ مجوزهای لازم برای ساخت، بهره‌برداری یا فعالیت

۱۰) موارد تخلف متقاضی

موارد شایع تخلف که می‌تواند در آزمون بیاید:

- عدم شروع عملیات در مهلت تعیین شده
- توقف غیرموجه طرح
- استفاده برخلاف کاربری مصوب
- انتقال یا واگذاری غیرمجاز به غیر
- ارائه اطلاعات خلاف واقع
- عدم انجام تعهدات مالی
- تغییر غیرمجاز در مشخصات طرح
- عدم رعایت الزامات قراردادی

۱۱) ضمانت اجرای تخلف

در صورت تخلف متقاضی، سازمان منطقه آزاد بسته به قرارداد و مقررات می‌تواند اقداماتی از این دست انجام دهد:

- اخطار
- تعیین مهلت برای رفع تخلف
- اخذ جریمه یا وجه التزام در حدود قرارداد
- تعلیق امتیازات
- فسخ قرارداد
- استرداد زمین
- خلع ید
- جلوگیری از ادامه بهره‌برداری غیرمجاز

نکته آزمونی

فسخ و استرداد زمین معمولاً زمانی مطرح می‌شود که تخلف اساسی یا عدم اجرای طرح احراز شود.

۱۲) تغییر کاربری

یکی از مهم‌ترین محورهای آزمونی همین بخش است.

قاعده اصلی:

تغییر کاربری زمین، بدون مجوز و تصویب مرجع ذی صلاح، ممنوع است.

مثال:

- زمینی که برای انبارداری واگذار شده، نمی‌تواند خودسرانه تجاری شود.
- زمینی که برای تولید صنعتی واگذار شده، نمی‌تواند بدون مجوز به کاربری خدماتی یا مسکونی تغییر یابد.

فلسفه ممنوعیت:

- حفظ نظم برنامه‌ریزی فضایی منطقه
- جلوگیری از سوداگری
- حفظ زیرساخت‌ها و ظرفیت‌های پیش‌بینی‌شده
- جلوگیری از برهم خوردن توازن کاربری‌ها

۱۳) انتقال به غیر

۱۴) رابطه این آیین‌نامه با جذب سرمایه‌گذاری

این بخش برای پست‌های اقتصادی بسیار مهم است.

واگذاری زمین فقط یک امر ثبتي یا اداری نیست، بلکه ابزار توسعه اقتصادی است.

اگر نظام واگذاری درست طراحی شود:

- سرمایه‌گذار واقعی جذب می‌شود
- اجرای طرح‌ها سرعت می‌گیرد
- هزینه مبادله کاهش می‌یابد
- شفافیت افزایش می‌یابد
- رانت و فساد کمتر می‌شود
- بهره‌وری زمین بالا می‌رود

اما اگر واگذاری بدون ضابطه باشد:

- زمین به کالای سوداگری تبدیل می‌شود

- طرح‌ها اجرا نمی‌شوند
- تعهدات صادراتی و تولیدی محقق نمی‌شود
- اعتماد فعالان اقتصادی کاهش می‌یابد

۱۵) نکات آزمونی

نکته ۱

واگذاری زمین در مناطق آزاد، مطلق و بی‌قید و شرط نیست.

نکته ۲

واگذاری زمین معمولاً تابع طرح مصوب، کاربری، مدت، تعهدات و نظارت است.

نکته ۳

سازمان منطقه آزاد اختیار دارد بر نحوه استفاده از زمین نظارت کند.

نکته ۴

عدم اجرای طرح در مواعد مقرر می‌تواند موجب فسخ قرارداد و استرداد زمین شود.

نکته ۵

تغییر کاربری و انتقال به غیر، بدون مجوز، از مهم‌ترین تخلفات است.

نکته ۶

در تحلیل سوالات، «واگذاری» را لزوماً معادل «انتقال قطعی مالکیت» ندانید.

نکته ۷

اولویت واگذاری با طرح‌هایی است که با اهداف اقتصادی، صادراتی، تولیدی و خدماتی منطقه سازگارتر باشند.

نکته ۸

اهلیت متقاضی از ارکان اصلی تصمیم‌گیری است.

۱۶) پرسش‌های مفهومی احتمالی آزمون

سوال مفهومی ۱

چرا سازمان منطقه آزاد نمی‌تواند هر زمین را به هر متقاضی و برای هر مصرفی واگذار کند؟

پاسخ:

زیرا واگذاری باید با کاربری مصوب، طرح‌های توسعه‌ای منطقه، اهداف مناطق آزاد و ضوابط قانونی منطبق باشد.

سوال مفهومی ۲

اگر متقاضی پس از تحویل زمین، طرح را اجرا نکند، چه می‌شود؟

پاسخ:

سازمان می‌تواند طبق قرارداد و مقررات، اخطار دهد، مهلت تعیین کند و در صورت استمرار تخلف، قرارداد را فسخ و زمین را مسترد کند.

سوال مفهومی ۳

آیا متقاضی می‌تواند زمین واگذار شده را آزادانه به دیگری منتقل کند؟

پاسخ:

خیر، اصل بر لزوم رعایت ضوابط و اخذ مجوز از مرجع ذی‌صلاح است.

سوال مفهومی ۴

چرا تغییر کاربری زمین حساس است؟

پاسخ:

چون موجب برهم خوردن برنامه‌ریزی منطقه، سوءاستفاده اقتصادی، اخلاف در زیرساخت‌ها و انحراف از اهداف واگذاری می‌شود.

۱۷) تست‌های نمونه

تست ۱

واگذاری زمین در مناطق آزاد لزوماً به چه معناست؟

۱. انتقال قطعی مالکیت

۲. فروش فوری و غیرقابل برگشت

۳. هر نوع تخصیص حق استفاده یا بهره‌برداری در چارچوب مقررات

۴. انتقال رایگان اراضی دولتی

پاسخ صحیح: ۳

تست ۲

کدام مورد از مهم‌ترین مبانی تصمیم‌گیری برای واگذاری زمین در مناطق آزاد است؟

۱. صرف درخواست متقاضی
۲. انطباق با کاربری و طرح مصوب منطقه
۳. روابط شخصی متقاضی با مدیران
۴. بیشترین سرعت در تحویل بدون بررسی

پاسخ صحیح: ۲

تست ۳

در صورت عدم اجرای طرح در مهلت مقرر، سازمان منطقه آزاد ممکن است کدام اقدام را انجام دهد؟

۱. هیچ اقدامی نمی‌تواند انجام دهد
۲. فقط تذکر شفاهی می‌دهد
۳. مطابق قرارداد اخطار، فسخ و استرداد زمین را پیگیری می‌کند
۴. مالکیت قطعی متقاضی را تثبیت می‌کند

پاسخ صحیح: ۳

تست ۴

تغییر کاربری زمین واگذارشده در مناطق آزاد:

۱. در هر زمان و بدون مجوز ممکن است
۲. فقط با رضایت شفاهی متقاضی ممکن است
۳. بدون مجوز مرجع ذیصلاح ممنوع است
۴. اصولاً اهمیت ندارد

پاسخ صحیح: ۳

تست ۵

کدام مورد از تخلفات دریافت‌کننده زمین محسوب می‌شود؟

۱. اجرای طرح طبق قرارداد
۲. پرداخت به‌موقع تعهدات

۳. استفاده مطابق کاربری مصوب

۴. انتقال غیرمجاز به غیر

پاسخ صحیح: ۴

۱۸) خلاصه یک صفحه‌ای حفظی

فرمول طلایی این آیین‌نامه:

درخواست + طرح + بررسی اهلیت + انطباق با کاربری + قرارداد + نظارت + ضمانت اجرا
محورهای کلیدی:

- واگذاری = لزوماً فروش قطعی نیست
- زمین باید برای طرح موجه واگذار شود
- اهلیت متقاضی مهم است
- کاربری مصوب باید رعایت شود
- تغییر کاربری بدون مجوز ممنوع است
- انتقال به غیر بدون مجوز ممنوع است
- عدم اجرای طرح می‌تواند موجب فسخ و استرداد شود

۱۹) جمع‌بندی نهایی

آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد، یکی از مقررات مهم برای فهم سازوکار توسعه اقتصادی در مناطق آزاد است. این آیین‌نامه فقط درباره زمین نیست، بلکه درباره نحوه هدایت زمین به سمت سرمایه‌گذاری مولد است. داوطلب آزمون باید بداند که زمین در مناطق آزاد یک دارایی راهبردی است و واگذاری آن تابع اصولی مانند کاربری، طرح مصوب، اهلیت متقاضی، نظارت، تعهدات قراردادی و ضمانت اجرا است.