



سازمان نظام مهندسی ساختمان
«شورای مرکزی»

دفتر چه سئوالات اختصاصی
آزمون کارشناسی عمومی ماده ۲۷

رشته شهرسازی

تاریخ آزمون : ۱۳۸۷/۱۱/۱۷

مدت آزمون : ۱۶۰ دقیقه

تعداد سئوالات اختصاصی : ۳۴ (۴ سئوال تشریحی و ۳۰ سئوال تستی)

تذکرات :

- (۱) سئوالات تستی بصورت چهارگزینه ای است. لطفاً فقط یک جواب را بعنوان پاسخ صحیح در برگه پاسخنامه در ردیفی که به ترتیب شماره به پاسخ سئوال مربوطه اختصاص داده شده درج فرمایید.
- (۲) فقط خانه مربوط به گزینه انتخابی خود را با مداد مشکی کاملاً پر کنید و از درج هر گونه علامت اضافی بر روی برگ پاسخنامه اجتناب فرمایید.
- (۳) به پاسخ هایی که در برگه پاسخنامه درج نشده باشد ترتیب اثر داده نخواهد شد.
- (۴) به پاسخ های اشتباه و یا بیش از یک انتخاب یک سوم نمره منفی تعلق می گیرد.
- (۵) رشته شهرسازی علاوه بر سئوالات تستی دارای سئوال های تشریحی است که در همین دفترچه چاپ شده و برای پاسخ به آن با کاغذ جداگانه در اختیار داوطلب گذارده خواهد شد ، لطفاً مشخصات خود را که قبلاً بر روی برگه چاپ شده کنترل و در صورت مغایرت اعلام و پس از پاسخ همراه با پاسخنامه تستی تحویل مسئول حوزه بدهید.
- (۶) استفاده از کتاب و مدارک و ماشین حساب در زمان آزمون آزاد است ولی مبادله آنها با دیگر داوطلبان مجاز نمی باشد.
- (۷) چنانچه دفترچه سئوالات تحویلی به شما دارای اشکالات چاپی یا افتادگی است ، لطفاً فوراً به مسئولین برگزاری آزمون اطلاع دهید.
- (۸) لطفاً پس از خاتمه مدت آزمون ، برگه پاسخنامه تستی را که مربوط به سئوالات عمومی و اختصاصی است همراه با کارت ورود به جلسه تحویل مسئولین حوزه بنمایید.

موفق باشید

سؤالات تستی : هر سؤال ۲/۵ نمره

۱. در زمینی به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع شخصی متقاضی احداث ۳۵ واحد مسکونی است. در صورتی که ضوابط شهرسازی امکان احداث ۸ طبقه را بدهد ، حداکثر سطح اشغال چند مترمربع می‌باشد؟
- الف - ۶۴۰ مترمربع
ب - ۶۰۰ مترمربع
ج - ۴۲۵ مترمربع
د - ۴۰۰ مترمربع
۲. براساس مصوبه ۱۷۶ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ، حداقل مساحت تفکیکی در مناطق تک واحدی چندمترمربع می‌باشد؟
- الف - ۳۰۰ مترمربع
ب - ۲۰۰ مترمربع
ج - ۱۵۰ مترمربع
د - ۱۲۰ مترمربع
۳. در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی ، بهای عادلانه اراضی ، ابنیه ، مستحذات ، تأسیسات و سایر حقوق و خسارت وارده چگونه تعیین می‌شود؟
- الف - براساس رأی صادره از سوی دادگاه‌های صالحه
ب - نظر کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری
ج - توافق طرفین
د - قیمت منطقه‌ای
۴. در سه سرشماری گذشته نرخ شهرنشینی در کشور معادل $\frac{۵۴}{۲}$ ، $\frac{۶۱}{۳}$ ، $\frac{۶۸}{۴}$ درصد گزارش شده است. در صورت ادامه روند گذشته این نرخ را در سال ۱۳۹۵ چند درصد برآورد می‌کنید؟
- الف - $\frac{۷۴}{۰}$ درصد
ب - $\frac{۷۵}{۵}$ درصد
ج - $\frac{۷۶}{۰}$ درصد
د - $\frac{۷۷}{۵}$ درصد
۵. براساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ، کدام گزینه دسته‌بندی صحیح بافت‌های فرسوده را نمایش می‌دهد؟
- الف - بافت‌های مرکزی شهرها - بافت‌های دارای میراث فرهنگی - بافت‌های حاشیه‌ای
ب - بافت‌های دارای میراث فرهنگی شهری - بافت‌های شهری فاقد میراث فرهنگی - بافت‌های حاشیه‌ای
ج - بافت‌های شهری فاقد میراث فرهنگی - بافت‌های حاشیه‌ای - بافت‌های حریم شهرها
د - بافت‌های دارای میراث فرهنگی - بافت‌های آلونک نشین - بافت‌های حاشیه‌ای

۶. در آئین‌نامه اجرایی قانون انتقال زندان‌ها و مراکز اقدامات تأمینی و تربیتی موجود به خارج شهرها -

مصوب ۱۳۸۰، کدام ارگان به عنوان مجری طرح انتقال زندان‌ها تعیین شده است؟

الف - سازمان عمران و بهسازی شهری

ب - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ج - سازمان مسکن و شهرسازی استان

د - سازمان زندان‌ها و اقدامات تأمینی و تربیتی کشور

۷. مرجع بررسی و تصویب نهایی مغایرت اساسی در طرح‌های جامع و تفصیلی به عهده کدام مرجعی

است؟

الف - شورایی عالی شهرسازی و معماری

ب - کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران

ج - کارگروه مسکن و شهرسازی

د - هیچکدام

۸. مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در حریم شهرها به عهده چه مرجعی است؟

الف - وزارت جهاد کشاورزی

ب - وزارت مسکن و شهرسازی

ج - قانون زمین شهری

د - هر سه مورد

۹. بررسی و تطبیق نقشه‌های تفکیکی اراضی شهری متعلق به دولت با ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و

تفصیلی و هادی شهرها در داخل محدوده شهری طبق کدام قانون و به عهده چه مرجعی است؟

الف - قانون شهرداری‌ها و شهرداری

ب - قانون ثبت و ادارات ثبت اسناد

ج - قانون زمین شهری و وزارت مسکن و شهرسازی

د - قانون شهرداری‌ها و شورای اسلامی شهر

۱۰. تشخیص موات بودن اراضی داخل محدوده و حریم شهرها به عهده کدام وزارتخانه است؟

الف - جهاد کشاورزی

ب - کشور

ج - مسکن و شهرسازی

د - منابع طبیعی

۱۱. طبق قانون ایجاد شهرهای جدید ، رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی جدید در محدوده

قانونی و حریم شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری به عهده چه مرجعی است؟

الف - کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها

ب - شرکت عمران شهرهای جدید

ج - کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداریها

د - وزارت مسکن و شهرسازی

۱۲. طبق ماده ۶ آئین نامه اجرایی قانون منع فروش و ... ، در نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی که با

تسلیم اقرارنامه کتبی توسط منتقل الیه دایر بر اطلاع از کاربری غیر مسکونی زمین و یا عدم امکان

ساخت مسکن می باشد کدام یک از موارد صحیح است؟

الف - احداث بنای بدون پروانه مسکونی

ب - اخذ مجوز از شهرداری جهت احداث مسکن

ج - غیر قابل تغییر بودن (کاربری) در کمیسیون ماده ۵ و مراجع تصویب طرح های هادی

د - هیچکدام

۱۳. طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ، چنانچه اجرای طرح براساس

برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد مالکین واقع در طرح از چه حقوقی

برخوردارند؟

الف - فقط از حق فروش املاک برخوردارند

ب - از کلیه حقوق مالکانه (احداث ، تجدید بنا ، اجاره ، فروش و ...) برخوردارند

ج - حق مالکیت آنها سلب می گردد

د - هیچکدام

۱۴. بر حسب مورد ملاک عمل در اختلاف نظر بین طراحان و مراجع صدور پروانه نظر کدام یک از

گزینه های زیر می باشد.

الف - مراجع تصویب طرح های تفصیلی و هادی.

ب - شهردار و معاونت شهرسازی آن

ج - شورای شهر

د - کمیته فنی استانداری

(مأخذ : تبصره یک ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی ، چند خانواری و تک واحدی ، مصوب ۱۳۷۱/۰۲/۱۴

شورای عالی شهرسازی و معماری)

۱۵. مرجع تصویب طرح‌های ویژه کدام یک از ارگان‌های زیر می‌باشد؟

الف - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ب - هیأت دولت

ج - مجلس شورای اسلامی

د - استانداری

(مأخذ: آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه (۱۱۲) مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ ماده ۶ مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی جلد اول، صفحه ۱۲۵)

۱۶. رسیدگی به تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده چه مرجعی است؟

الف - کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها

ب - فرمانداری

ج - کمیسیون تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها

د - سازمان جهاد کشاورزی

۱۷. قانون منع افزایش محدوده شهرها تا تحقق تراکم‌های طرح‌های مصوب شهرسازی توسط چه نهادی

لغو گردیده است.

الف - توسط شورای عالی شهرسازی

ب - دیوان عدالت اداری

ج - دادگاه عالی قوه قضایی

د - شورای اسلامی شهر تهران

(مأخذ: مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، جلد دوم صفحه ۳)

۱۸. یک خط قطار بین شهری از کنار یک شهر کوچک می‌گذرد. محدودیت منابع آب شهری و زمین قابل

توسعه موجب تصویب طرحی مبنی بر محدود کردن توسعه فیزیکی و رشد جمعیتی شهر گردیده

است. مسئولین راه و ترابری تقاضای احداث ایستگاه را نموده‌اند. مطالعات کارشناسی نشان می‌دهد

که جمعیت شهر در اثر احداث ایستگاه افزایش خواهد یافت. تصمیم‌گیری در این خصوص در کدام

مرجع بایستی انجام گیرد.

الف - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ب - شهرداری

ج - شورای شهر و شهرداری

د - شورای شهرسازی و معماری استان.

۱۹. طبق تبصره ۹ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها ، کدام یک از ساختمان‌های قید شده زیر از شمول تبصره یک

ماده ۱۰۰ قانون (طرح در کمیسیون رسیدگی به تخلفات ساختمانی) معاف می‌باشند؟

- الف - ساختمان‌هایی که بدون پروانه و در کاربری مجاز ساخته شده باشند
- ب - ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تصویب نقشه طرح جامع شهر صادر شده است
- ج - ساختمان‌هایی که بدون پروانه در کاربری غیر مجاز و در حریم شهر ساخته شده باشند
- د - هیچکدام

۲۰. کدام نهاد مجاز به تصمیم‌گیری در خصوص توسعه فیزیکی دانشگاه‌ها (در محدوده شهری تهران)

می‌باشد؟

- الف - شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران
- ب - کمیسیون ماده ۵
- ج - شورایی عالی اداری
- د - ستاد انقلاب فرهنگی

۲۱. مهلت مقرر برای شهرداری‌ها برای پاسخ به استعلام تفکیک و افراز زمین به سازمان ثبت اسناد و

املاک کشور چه مدت می‌باشد؟

- الف - ۲ ماه
- ب - ۴ ماه
- ج - ۶ ماه
- د - بدون مهلت

(مأخذ: مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۰۲/۰۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری - ماده ۱)

۲۲. طبق تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها ، در کدام یک از موارد زیر ، انجام معامله ساختمان‌هایی که

به صورت آپارتمان ساخته شده‌اند ارائه گواهی پایان کار جهت دفاتر اسناد رسمی ضرورت ندارد.

- الف - ساختمان‌های احداثی بدون پروانه
- ب - ساختمان‌های آپارتمانی احداثی بدون پروانه در حریم شهر
- ج - ساختمان‌های احداثی قبل از تاریخ ۱۳۵۵/۱۱/۲۴
- د - هیچکدام

۲۳. اخذ حق اضافه ارزش حاصله از املاک (عوارض اختصاصی) به اظهار نظر مستقیم کدام ارگان نیاز ندارد؟

الف - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ب - شهرداری

ج - شورای شهر

د - وزارت کشور

(مأخذ: مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۰۲/۰۷ شورای عالی شهرسازی و معماری - ماده ۱)

۲۴. اضافه ارزش ناشی از تغییر تراکم ساختمانی که لطمه اساسی به توازن و تناسب شهری نمی‌زند به

کدام حساب باید واریز شود؟

الف - حساب کمیسیون ماده ۱۰۰

ب - حساب مسکن و شهرسازی

ج - حساب "درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری"

د - حساب شورای شهر

(مأخذ: مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۰۲/۰۷ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۲۵. طبق تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام و یا قسمتی از

بنا باشد کدام یک از اقدامات زیر باید انجام شود؟

الف - شهرداری تصمیم کمیسیون را به مالک اعلام می‌کند و مالک ظرف دو ماه نسبت به قلع بنا اقدام می‌نماید

ب - در صورتی که مالک در مهلت مقرر قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام به تخریب می‌نماید

ج - موضوع پرونده به مراجع قضایی و انتظامی ارجاع می‌گردد

د - گزینه الف و ب

۲۶. در مواردی که طرح جامع شهر در دست تهیه باشد چه ضوابطی باید مورد عمل شهرداری باشد؟

الف - ضوابط و مقررات طرح گذشته

ب - ضوابط پیشنهادی مشاور تهیه کننده طرح

ج - ضوابط مصوب کمیسیون ماده ۵

د - ضوابط و مقررات طرح گذشته به جز موارد مورد نظر مشاور تهیه کننده طرح

۲۷. محدوده اخذ عوارض موضوع آئین نامه نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی کدام است؟

الف - محدوده طرح‌های جامع

ب - محدوده قانونی شهرها

ج - محدوده خدماتی شهرها

د - محدوده شهرها و حریم آن

۲۸. در مورد تخلف ساختمانی موضوع تبصره‌های ۲ و ۳ کمیسیون ماده ۱۰۰ به ترتیب در خصوص اضافه بنا

زائد بر پروانه ساختمانی در حوزه استفاده از اراضی مسکونی - تجاری ، صنعتی و اداری ، چنانچه تصمیم

کمیسیون منجر به جریمه گردد در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نماید شهرداری

چگونه باید اقدام نماید؟

الف - شهرداری مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب می‌نماید

ب - شهرداری رأساً ساختمان را تخریب خواهد کرد

ج - پرونده به مراجع قضایی ارجاع می‌گردد

د - هیچکدام

۲۹. طبق بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری در ارتباط با تعطیل ، تخریب ، انتقال صنایع و مشاغل مزاحم به

خارج از شهر ، شهرداری چگونه باید عمل کند؟

الف - اعلام شهرداری ضمن مهلت مناسبی به صاحب ملک و اعتراض مالک ظرف ده روز در صورت اعتراض به

نظر شهرداری

ب - در صورت تأیید نظر شهرداری در کمیسیون بند مذکور و عدم اعتراض مالک در مهلت مقرر ، شهرداری به

وسیله مأمورین خود رأساً اقدام خواهد نمود

ج - اجرای حکم توسط نیروی انتظامی

د - گزینه الف و ب

۳۰. با افزایش تراکم ساختمانی مسکونی در یک قطعه زمین :

الف - سرانه فضای باز هر واحد مسکونی لزوماً کاهش می‌یابد

ب - با افزایش تعداد واحد مسکونی سرانه فضای باز هر واحد مسکونی نیز کاهش می‌یابد

ج - با افزایش تعداد واحد مسکونی و کاهش سطح اشغال ، می‌توان سرانه فضای باز هر واحد مسکونی را ثابت نگه

داشت

د - اصولاً هیچ گونه رابطه‌ای بین تراکم ساختمانی و سرانه فضای باز وجود ندارد

سؤالات تشریحی

۱. براساس طرح جامع مصوب و طرح تفصیلی گذشته پروانه‌ای با مشخصات ویژه برای شهروندی صادر شده است. براساس طرح تفصیلی جدید کاربری، تراکم و یا عرض معبر (خط پروژه ملک) تغییر نموده است. مالک تقاضا دارد که بتواند براساس پروانه خود احداث بنا نماید:

الف - در چه صورتی این تقاضا صحیح است و باید مورد قبول شهرداری واقع شود؟

ب - آیا شهرداری می‌تواند از احداث بنا بهر حال جلوگیری نماید، در چه صورتی برای این امر نیاز به پرداخت غرامت نیست؟

(۶ نمره)

۲. در یک کاربری اداری براساس مجوز شهرداری یک مدرسه مستقر می‌گردد. به هنگام تهیه طرح جدید جامع و تفصیلی شهر این مکان به عنوان مدرسه در نقشه‌ها ثبت می‌شود:

الف - آیا پس از تخلیه مدرسه امکان تغییر کاربری به اداری ممکن است یا خیر؟

ب - چه مجوزهایی برای این امر ضرورت دارد؟

(۶ نمره)

۳. مالک یک زمین با کاربری تجاری می‌خواهد در محل ملک خود اقدام به ساخت مسکن نماید:

الف - آیا این امر مجاز است؟

ب - اگر نیست بر فرض احداث به عنوان تجاری و سکونت در آن نوع اقدامی که شهرداری باید انجام دهد چیست؟

(۶ نمره)

۴. در تهران مالک یک باغ تک افتاده در بخش ساخت و سازهای شهری می‌خواهد با سطح اشغال ۳۵٪ و تراکم مجاز محل که ۳۲۰٪ است اقدام به احداث بنا نماید:

الف - آیا مجاز است؟

ب - اگر نه با چه تغییراتی مجاز است؟

ج - چه کاربری‌هایی می‌تواند در ساختمان خود مستقر نماید؟

د - آیا روش دیگری برای تحقق ساخت و ساز در این ملک مجاز است؟

(۷ نمره)

بسمه تعالی

پاسخنامه سؤالات رشته شهرسازی آزمون کارشناسی ماده ۲۷ قانون نظام مهندسی ساختمان
سال ۱۳۸۷

سؤال	پاسخ	سؤال	پاسخ
۱	۳	۱۶	۳
۲	۴	۱۷	۲
۳	۳	۱۸	۱
۴	۲	۱۹	۲
۵	—	۲۰	۱
۶	۱	۲۱	۱
۷	۱	۲۲	۳
۸	۱	۲۳	۱
۹	۳	۲۴	۳
۱۰	۳	۲۵	۴
۱۱	۳	۲۶	۴
۱۲	۳	۲۷	۴
۱۳	۲	۲۸	۱
۱۴	۱	۲۹	۴
۱۵	۱	۳۰	۳