



سازمان نظام مهندسی ساختمان  
«شورای مرکزی»

## دفتر چه سئوالات اختصاصی

### آزمون کارشناسی عمومی ماده ۲۷

### رشته شهرسازی

دوره پنجم - ۱۳۹۰/۱۲/۱۸

مدت آزمون: ۱۰۰ دقیقه (اختصاصی)

تعداد سؤالات: ۴۰ سؤال

نام و نام خانوادگی: .....

شماره داوطلب: .....

استان: .....

### تذکرات :

- سئوالات تستی بصورت چهار گزینه ای است. لطفاً فقط یک جواب را بعنوان پاسخ صحیح در برگه پاسخنامه در ردیفی که به ترتیب شماره به پاسخ سؤال مربوطه اختصاص داده شده درج فرمایید.
- 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.
- به پاسخ هایی که در برگه پاسخنامه درج نشده باشد ترتیب اثر داده نخواهد شد.
- به پاسخ های اشتباه و یا بیش از یک انتخاب یک سوم نمره منفی تعلق می گیرد.
- استفاده از کتاب و مدارک و ماشین حساب در زمان آزمون آزاد است ولی مبادله آنها با دیگر داوطلبان مجاز نمی باشد.
- چنانچه دفترچه سئوالات تحویلی به شما دارای اشکالات چاپی یا افتادگی است ، لطفاً فوراً به مسئولین برگزاری آزمون اطلاع دهید.
- 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

۱- برای ملاک تشخیص بافت های فرسوده شهر، طبق تعاریف موضوع مصوبه ۸۵/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کدامیک از موارد زیر نادرست است؟

۱- دسترسی ها کمتر از ۶ متر، ریزدانگی قطعات، بیش از ۵۰٪ بافت فرسوده و بی دوام

۲- دسترسی ها کمتر از ۴ متر، قطعات کمتر از ۲۵۰ متر مربع، بیش از ۶۰٪ بافت فرسوده و بی دوام

۳- دسترسی ها کمتر از ۶ متر، ریز دانگی و بافت متراکم، کمبود خدمات عمومی و ۵٪ بافت فرسوده و بی دوام

۴- دسترسی ها کمتر از ۴ متر، بافت ارگانیک و قدیمی، ریزدانگی و مساحت بیش از ۲ هکتار

۲- احدی از شهروندان یک شهر درخواست صدور پروانه ساخت بر روی ملک خود را از شهرداری مربوطه می نماید، زمان طرح جامع مصوب پایان یافته و طرح جدید در دست تهیه می باشد، شهرداری در مورد کاربری ملک مذکور و ضوابط و مقررات شهرسازی حاکم بر آن ملک بر چه مبنای باید عمل نماید؟

۱- باید تا تصویب طرح جدید تأمل نماید.

۲- باید از مشاور استعلام و بر اساس نظر مشاور طرح جدید اقدام نماید.

۳- تا قبل از تصویب طرح جدید باید بر مبنای طرح قبل عمل نماید.

۴- بر اساس تصمیم کمیسیون ماده ۵ عمل نماید.

۳- بر اساس آئین نامه مربوط به نحوه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها چند درصد از کل زمین پیشنهادی جهت احداث شهرک باید به کاربری معابر و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشند اختصاص یابد؟

۱- حداکثر ۳۰ درصد

۲- حداقل ۳۰ درصد

۳- حداکثر ۵۰ درصد

۴- حداقل ۵۰ درصد

۴- شهرداریها و مراجع صدور پروانه شهرک سازی تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط ...

۱- اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوطه امضا شده باشد.

۲- اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوطه امضا شده باشد.

۳- اشخاص حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوطه امضا شده باشد.

۴- اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود ظرفیت مربوطه امضا شده باشد.

۵- طبق قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها ، اراضی مورد نیازی که قانوناً شهرداریها مجاز به تملک آنها می باشند بر اساس ----- تقویم و پرداخت می گردد:

۱- قیمت منطقه‌ای

۲- ارزش معاملاتی

۳- ارزش روز

۴- قیمت کارشناسی

۶- یک قطعه زمین به مساحت ۵۰۰ متر مربع در داخل محدوده طرح جامع مصوب ( در سال ۱۳۸۵) در مسیر خیابان ۴۵ متری قرار گرفته شده است ، مالک درخواست تعیین تکلیف ملک خود را از شهرداری می نماید ، شهرداری بر مبنای کدام ماده قانونی باید عمل نماید :

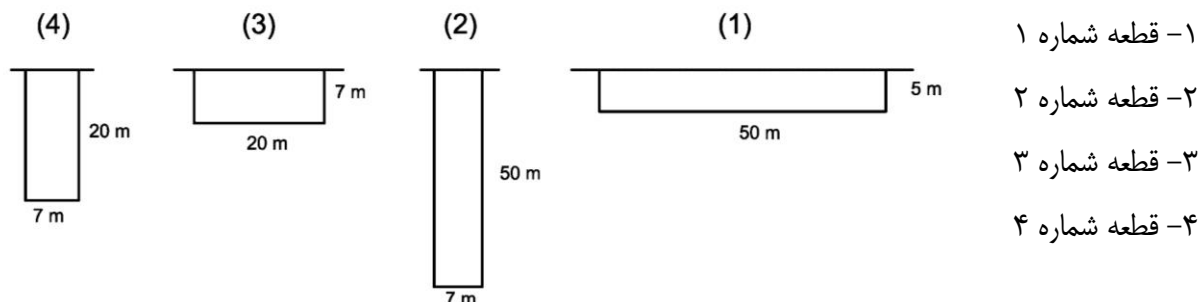
۱- بر مبنای قانون شهرداریها و اصلاحات بعدی آن ، تا پایان افق طرح می تواند خسارتی را پرداخت نکند و طرح خود را اجرا نماید.

۲- بر مبنای قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها بعد از اتمام دوره طرح مصوب خسارت مالک را پرداخت می نماید.

۳- بر مبنای قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها عمل می نماید و حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال سند رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام می نمایند.

۴- بر مبنای قانون شهرداریها عمل نموده و ضمن اجرای طرح تا پنج سال بعد از اجرای طرح بهاء معاملاتی یا معوض زمین مورد نظر را خواهند داد.

۷- در اشکال زیر با فرض شرایط برابر برای قطعات بجز ابعاد و نحوه قرارگیری ، ارزش یک مترمربع کدام قطعه با کاربری تجاری بیشتر است؟



۸- واگذاری خطوط و انشعاب آب، برق، گاز و تلفن و نظایر آن به ساختمان‌ها در قبال ارائه کدامیک از مدارک زیر می‌باشد.

- ۱- پروانه ساختمانی یا گواهی پایان کار معتبر
- ۲- پروانه معتبر ساختمانی
- ۳- گواهی پایان کار معتبر
- ۴- گواهی مبنی بر داشتن کاربری مجاز در طرح مصوب
- ۹- حق پایه مالک زمین در یک طرح شهری که کاربری آن مسکونی تراکم زیاد تعیین شده چه می‌باشد؟
  - ۱- مسکونی تراکم کم
  - ۲- مسکونی تراکم متوسط
  - ۳- مسکونی تراکم زیاد
  - ۴- هیچکدام

۱۰- در بیان اهداف شرح خدمات طراحی تفکیک اراضی کدامیک از موارد از زیر نادرست است.

- ۱- پیروی از شکل مطلوب طبیعی زمین و تامین دسترسی به قطعات برحسب نوع فعالیت
- ۲- پیروی از بافت کالبدی مقیاس محله و ناحیه و شهر و انطباق با طرح‌های تفصیلی بالادست
- ۳- برداشت موقعیت و اطلاعات مربوط به ارزش زمین و تهیه نقشه‌های مالکیت و ثبتی
- ۴- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملاک عمل و مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل‌های مربوطه

۱۱- در یک قطعه زمینی که دارای کاربری آموزشی است و اداره آموزش و پرورش قصد احداث یک مدرسه راهنمایی ۱۸ کلاسه در زمین مورد نظر را دارد، تعداد واحد پارکینگ لازم بر مبنای واحد سواری و مینی بوس که باید متصل و هم سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد به تفکیک محل سوار و پیاده شدن، پارکینگ کوتاه‌مدت و پارکینگ بلند مدت چند واحد خواهد بود:

- ۱- محل سوار و پیاده شدن ۷ واحد پارکینگ، پارکینگ کوتاه مدت ۶ سواری و ۶ مینی‌بوس، پارکینگ دراز مدت ۳ واحد پارکینگ
- ۲- محل سوار و پیاده شدن ۶ واحد پارکینگ، پارکینگ کوتاه مدت ۱ واحد پارکینگ، پارکینگ دار مدت ۱ واحد پارکینگ
- ۳- محل سوار و پیاده شدن ۱۸ واحد پارکینگ، پارکینگ کوتاه مدت ۳ سواری و ۳ مینی بوس، پارکینگ دراز مدت ۴ واحد پارکینگ
- ۴- محل سوار و پیاده شدن ۶ واحد پارکینگ، پارکینگ کوتاه مدت ۴ واحد پارکینگ، پارکینگ دراز مدت ۴ واحد پارکینگ

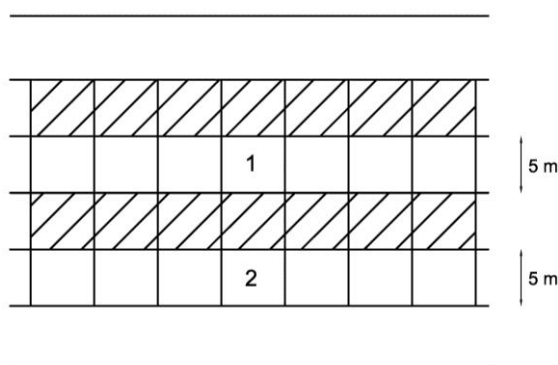
۱۲- حداکثر مهلت لازم برای حفظ یک قطعه زمین و جلوگیری از ساخت و ساز مغایر با کاربری پیشنهادی در طرح تفصیلی (پس از اعلام رسمی وجود طرح)، تا چه زمانی است؟

- ۱- ۱۸ ماه
- ۲- ۵ سال
- ۳- ۳ سال
- ۴- ۱۰ سال

۱۳- کدام عبارت در مورد حق انتفاع صحیح تر است؟

- ۱- حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخصی می تواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.
- ۲- حق انتفاع عبارت از حقی است که به موجب آن شخص می تواند از مالی که عین آن ملک خودش است استفاده کند.
- ۳- حق انتفاع فقط در مورد املاک مجهول المالک صدق می کند.
- ۴- تمام موارد فوق.

۱۴- در شکل زیر در اقلیم گرم و مرطوب ارزش قطعه زمین شماره ۱ نسبت به شماره ۲ به چه دلیل بیشتر است؟

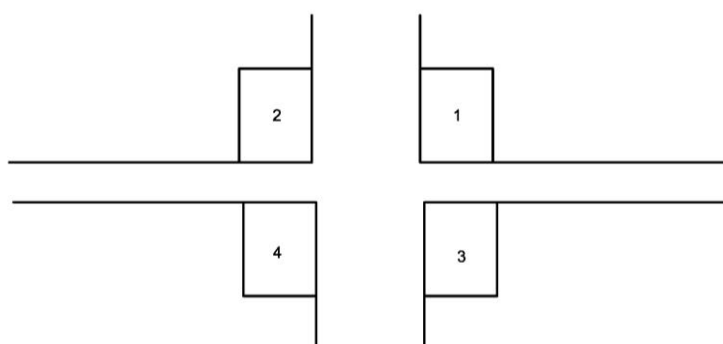


- ۱- بهره مندی از نور بهتر
- ۲- امکان تهویه مناسب تر
- ۳- سایه اندازی ساختمان مقابل
- ۴- محصور بودن اطراف حیاط

۱۵- حق پایه مالک زمین در یک طرح شهری که کاربری آن تجاری تعیین شده چه می باشد؟

- ۱- مسکونی تراکم کم
- ۲- مسکونی تراکم متوسط
- ۳- مسکونی تراکم زیاد
- ۴- تجاری

۱۶- در شکل زیر با فرض یکسان بودن بقیه شرایط به جز موقعیت زمین ، ارزش کدام قطعه بیشتر است؟



- ۱- قطعه شماره ۱
- ۲- قطعه شماره ۲
- ۳- قطعه شماره ۳
- ۴- قطعه شماره ۴

۱۷- در شرایط برابر در یک ساختمان ۱۰ طبقه و دارای آسانسور کدام مورد زیر صحیح تر است؟

- ۱- واحد طبقه همکف دارای ارزش بیشتری است.
- ۲- واحد طبقه آخر دارای ارزش بیشتری است.
- ۳- واحد طبقه دوم دارای ارزش بیشتری است.
- ۴- تفاوتی ندارند.

۱۸- در صورتی که در مسیر احداث یا توسعه خیابان و گذر و میدان ملکی باشد که مالک یا مالکین آن مشخص نباشد

و یا به ثبت نرسیده باشد، آیا عملیات اجرایی و عمرانی شهرداری متوقف می گردد یا خیر؟

- ۱- متوقف می گردد تا زمان مشخص شدن مالک
- ۲- ادامه می یابد بدون هیچ گونه تشریفات قانونی
- ۳- ادامه می یابد و شهرداری قبل از هر اقدام مشخصات کامل ملک مزبور را راسا صورت مجلس نموده و در صورت پیدا شدن مالک این صورت مجلس ملاک پرداخت غرامت به مالک خواهد بود.
- ۴- بر مبنای تبصره ۵ ماده ۹۶ قانون شهرداریها عمل خواهد نمود.

۱۹- مرجع تعیین محدوده و حریم شهر در طرح های جامع و هادی شهری کدام یک از مراجع زیر است؟

- ۱- مراجع قانونی تصویب کننده طرح های مذکور
- ۲- ماده ۹۹ قانون شهرداریها
- ۳- شورای برنامه ریزی و توسعه استان
- ۴- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۲۰- عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی..... محسوب می گردد.

۱- تخلف

۲- جرم

۳- مغایرت اساسی

۴- مغایرت غیر اساسی

۲۱- مالکی، بدون اخذ پروانه ساختمانی اقدام به احداث بنای تجاری نموده است، پرونده این تخلف در کمیسیون

ماده صد قانون شهرداریها مطرح و با توجه به رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی کمیسیون رای به جریمه

می دهد، میزان این جریمه چقدر می باشد؟

۱- ۲ تا ۴ برابر ارزش سرقفلی

۲- ۱/۵ ارزش سرقفلی

۳- بازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز ۳ برابر ارزش منطقه بندی

۴- بازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان

۲۲- حدود صلاحیت مهندسان شهرسازی برای طراحی تفکیک اراضی شهری چیست؟

۱- مهندسان شهرساز پایه ۱ تا ۳ ، یک هکتار تا ۵ هکتار

۲- مهندسان شهرساز پایه یک و ارشد بیش از ۵ هکتار

۳- مهندسان شهرساز پایه ۱ تا ۳ و ارشد در هر مقیاس

۴- مهندسان شهرساز ارشد و پایه ۱ تا ۵ هکتار

۲۳- در انجام خدمات طراحی تفکیک اراضی شهری و جمع آوری اطلاعات پایه کدامیک از موارد زیر نادرست است؟

۱- برداشت کلیه اطلاعات و تهیه نقشه وضع موجود زمین در صورتیکه زمین بیش از ۳۰۰۰ متر مربع باشد.

۲- برداشت کلیه اطلاعات و تهیه نقشه وضع موجود زمین در صورتیکه زمین شیب آن بیش از ۱۰٪ باشد.

۳- برداشت کلیه اطلاعات و تهیه نقشه وضع موجود با هماهنگی مهندس نقشه بردار

۴- برداشت کلیه اطلاعات و تهیه نقشه وضع موجود با مقیاس ۱/۵۰۰

۲۴- طبق مصوبه مورخ ۸۸/۱/۳۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مجموعه شهری..

۱- محدوده ایست که به صورت یک واحد سرزمینی بهم پیوسته که از مرز شهرستان آن فراتر نرود .

۲- محدوده ایست که طبق آخرین سرشماری عمومی کشور حداقل ۱۰۰ هزار نفر جمعیت و شعاع عملکرد آن ۲۵ کیلومتر باشد .

۳- محدوده ایست که با استفاده از شاخصهای ۸ گانه ، چنانچه محدوده مصوب آن از مرز تقسیمات کشوری فراتر رود مراحل تغییر و اصلاح آن از سوی وزارت راه و شهرسازی انجام خواهد شد .

۴- محدوده جغرافیایی که از یک شهر مرکزی و حداقل ۲ شهر پیرامونی و نواحی روستایی مابین آنها تشکیل و تحت مدیریت یکپارچه باشد.

۲۵- تراکم پایه در بافت فرسوده همه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند چند درصد است؟

۱- ۱۲۰ درصد

۲- ۶۰ درصد

۳- ۱۰۰ درصد

۴- ۱۸۰ درصد

۲۶- کدام عبارت در مورد حق رقبی صحیح تر است :

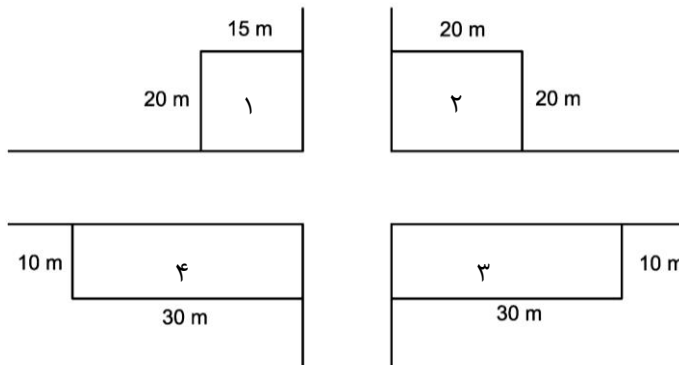
۱- حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد

۲- حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت نامعینی برقرار می گردد

۳- حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می گردد

۴- گزینه ۱ و ۲

۲۷- در شکل زیر با توجه به عرض خیابانها و با فرض یکسان بودن بقیه شرایط ارزش یک مترمربع کدام قطعه



تجاری بیشتر است.

۱- قطعه شماره ۱

۲- قطعه شماره ۲

۳- قطعه شماره ۳

۴- قطعه شماره ۴

۲۸- بر اساس قانون روابط موجر و مستاجر ، آیا مستاجر یک محل تجاری می تواند مورد اجاره را به شخصی دیگر اجاره دهد ؟

۱- در صورتی که مستاجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه ، حق انتقال به غیر را داشته باشد می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

۲- هر گاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره ، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستاجر را بپردازد.

۳- اجازه اجاره ملک مورد اجاره به غیر را ندارد.

۴- گزینه ۱ و ۲.

۲۹- مرجع صدور پروانه ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها کدام است؟

۱- مرجعی که استانداری تعیین می نماید.

۲- بخشدار محلی

۳- اداره کل مسکن و شهرسازی

۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۳۰- منظور از توسعه شهری به صورت منفصل چیست؟

۱- ایجاد مجتمع های مسکونی ، شهرک های مسکونی و شهرهای جدید در اطراف شهر

۲- مکان یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب طرح های توسعه شهری

۳- توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها و عدم تخریب اراضی کشاورزی

۴- ایجاد شرایط مناسب برای توسعه خطی حاشیه جاده ها و محورهای منتهی به شهرها



۳۱- اهداف شرح خدمات شهرسازی در دستورالعمل بررسی انطباق کاربری شهری عبارتند از:

۱- انطباق کاربریها، فعالیتها و تراکمها با ساختار محله و ناحیه در تامین خدمات شهری

۲- حفظ منافع عمومی در تامین فضاهای شهری و استفاده بهینه از اراضی

۳- سازگاری فعالیتها با یکدیگر و ارتقاء کیفی محیط شهری و حریم شهرها

۴- کنترل سنخیت کاربریها با شکل طبیعی زمین و مالکیت ها بمنظور جلوگیری از بورس بازی

۳۲- در شرح خدمات مهندسان شهرساز، برای صدور نقشه ساختمان کنترل و هماهنگی با کدامیک از موارد زیر مطرح نشده است؟

۱- ویژگیهای بافت شهری و سبک معماری، حفظ هویت و این همانی

۲- ابنیه همجوار و سیمای عمومی، بدنه خیابانها و فضاهای شهری (خط آسمان)

۳- عملکرد و فعالیتهای شهری، فضاهای باز، نیمه باز و محوطه خصوصی خصوصی همجوار

۴- با وضع موجود معابر، دسترسی ها و تاسیسات زیربنایی از قبیل خطوط برق رسانی، آبرسانی، گازرسانی و مخابرات

۳۳- اندازه گیری سطح زیربنای ساختمان برای حیاط خلوت، نورگیر و پاسیو به چه نحوه انجام میگردد.

۱- حداکثر تا ۶ متر مربع که سه طرف آن محصور باشد جزء زیربنا محسوب میشود

۲- بیش از ۶ متر مربع، یک دوم آن جزء زیربنا محسوب میشود

۳- بدون سقف جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمیشود

۴- حداکثر تا ۶ متر مربع که سه طرف آن محصور باشد یک سوم جزء زیربنا محسوب میشود

۳۴- تفاوت میان محتوی طرح تفصیلی ویژه (که بر اساس طرحهای راهبردی- ساختاری تهیه می شود) با طرح

تفصیلی موسوم به تیپ ۱۲ در چه عواملی عمده است؟

۱- میزان تدقیق کاربری ها

۲- سلسله مراتب شبکه راهها

۳- اولویت بندی طرحها و برنامه ها

۴- تدقیق ضوابط و مقررات اجرائی

۳۵- ساختمانها به لحاظ کاربردی به چه گروهایی تقسیم بندی میگردند؟

۱- گروه ۱- ۲- ۳- ۴

۲- گروه ۱- ۲- ۳

۳- محله- ناحیه- منطقه

۴- مسکونی- آموزشی عمومی- بهداشتی و درمانی

۳۶- ارتباط بین شاخص مساحت قطعه زمین با سطح اشتغال و تراکم ساختمانی چگونه است؟

- ۱- مساحت بیشتر ، تراکم کمتر ، سطح اشغال کمتر
- ۲- مساحت بیشتر ، تراکم بیشتر ، سطح اشغال بیشتر
- ۳- مساحت بیشتر ، تراکم بیشتر ، سطح اشغال کمتر
- ۴- مساحت بیشتر ، تراکم کمتر ، سطح اشغال بیشتر

۳۷- براساس قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲

- ۱- روستاهای مرکز بخش با هر جمعیتی شهر شناخته می‌شوند.
- ۲- روستاهای مرکز بخش با هر جمعیتی و روستاهای واجد شرایط با ۳۵۰۰ نفر جمعیت شهر شناخته می‌شوند.
- ۳- روستاهای واجد شرایط چنانچه دارای ۳۵۰۰ نفر جمعیت باشند شهر شناخته می‌شوند.
- ۴- روستاهای واجد شرایط چنانچه دارای ۱۰,۰۰۰ نفر جمعیت باشند شهر شناخته می‌شوند.

۳۸- هدف از تشکیل شورای مسکن استان...

- ۱- تصویب طرح‌های مسکن مهر در چارچوب سیاستها و برنامه‌های مصوب.
- ۲- هماهنگی و تصمیم‌گیری در امور برنامه‌ریزی مسکن و توسعه و عمران استانها.
- ۳- نظارت بر اجرای طرح‌های مسکن و هدایت و تصویب آنها.
- ۴- هماهنگی و پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن.

۳۹- براساس اصلاحیه مورخ ۱۳۸۸/۲/۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کدامیک از اعضای زیر

از عضویت در کمیسیون ماده پنج حذف گردید؟

- ۱- مدیرکل دفتر فنی استانداری
- ۲- رئیس شورای اسلامی شهر.
- ۳- نماینده مشاور.
- ۴- نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان

۴۰- منظور از تراز فیزیکی و مالی طرح‌های جامع و هادی چیست؟

- ۱- تهیه فهرست پروژه‌ها و برآورد منابع مالی و اجرای طرح‌ها.
- ۲- پیش‌بینی جزئیات اجرای طرح‌ها.
- ۳- بررسی و تصویب ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌ها.
- ۴- بررسی هزینه‌های مالی و برنامه‌های فیزیکی طرح‌ها.