



# قانون شهرداری کمیسیون ماده صد



سری منابع آموزشی شهرداری ها

تهیه کننده:

معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی  
سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



# کمیسیون ماده صد قانون شهرداری

تهیه و تدوین:  
عبدالرضا عباس زاده

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سری منابع آموزشی شهرداری‌ها

تهیه کننده: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی  
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

مدیر طرح : حسین رجب صلاحی  
جمع آوری و تدوین: عبدالرضا عباس زاده  
ناظران پروژه: جواد نیکنام، عارف موسوی  
با تشکر از: دفتر امور شهری استانداری گلستان و شهرداری آمل

چاپ اول: بهار ۱۳۸۹  
اجرا و چاپ: شرکت استاتیرا داده ([www.ie24.ir](http://www.ie24.ir))  
شمارگان: ۵۰۰۰

نشانی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی: تهران، بلوار کشاورز، ابتدای خیابان  
نادری، پلاک ۱۷  
تلفن: ۸۸۹۸۶۳۹۸  
نشانی سایت: [www.imo.org.ir](http://www.imo.org.ir)

حق چاپ برای تهیه کننده محفوظ است.

غیر قابل فروش

**فهرست مطالب**

**مقدمه:**..... ۱

**فصل اول: تاریخچه رسیدگی به تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ..... ۱**

هدف کلی: ..... ۳

تاریخچه: رسیدگی به تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ..... ۴

آغاز فعالیت و احیای مجدد کمیسیون های ماده صد ..... ۱۱

**فصل دوم: ماده صد، تبصره های ۸ و ۹ ..... ۱۳**

واژگان کلیدی ..... ۱۶

اهمیت پروانه ساختمانی و مجوز تفکیک اراضی و نظارت بر آنها ..... ۳۶

پروانه ساختمانی ..... ۳۶

تفکیک اراضی: ..... ۴۱

مراحل صدور مجوز انجام تفکیک اراضی: ..... ۴۲

تکالیف شهرداریها راجع به تفکیک و افراز اراضی در قوانین و مقررات مربوطه: ..... ۴۴

نظارت شهرداری ها بر عملیات ساختمانی و جلوگیری از بناهای بدون پروانه ..... ۵۳

حدود اختیارات شهرداری در امر جلوگیری از تخلفات ساختمانی: ..... ۵۵

چگونگی اعمال نظارت شهرداری و جلوگیری از تخلفات ساختمانی: ..... ۵۶

انجام معامله املاک واقع در محدوده و حریم شهر و ارتباط آن با شهرداری و کمیسیون ماده صد ..... ۵۷

نظرات شورای عالی قضایی و اداره حقوقی قوه قضائیه در ارتباط با موضوعات فوق الذکر ..... ۵۹

**فصل سوم: تبصره یک و دو ماده صد ..... ۶۱**

۶۶	..... واژگان کلیدی
۶۶	..... اصول شهرسازی
۶۶	..... منظور از اصول معماری
۷۴	..... انواع طرح های توسعه شهری:
۷۸	..... ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح های هادی، جامع وتفصیلی
۷۸	..... دبیرخانه کمیسیون ماده صد:
۷۹	..... وظایف شهرداری در رابطه با اجرای ماده صد:
۸۰	..... وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده صد:
۸۱	..... کمیسیون ماده صد:
۸۲	..... مهلت های قانونی پیش بینی شده در تبصره یک و ده ماده صد:
۸۴	..... اعضای کمیسیون ماده صد و نحوه تشکیل جلسات:
۸۵	..... نحوه تشکیل جلسات کمیسیون:
۸۶	..... مراحل طرح پرونده در کمیسیون:
۸۸	..... پرداخت هزینه کارشناسی پرونده های کمیسیون ماده صد:
۹۰	..... کیفیت آراء کمیسیون های ماده صد:
۹۲	..... آرای قطعی و غیر قطعی کمیسیون
۹۳	..... کمیسیون تجدید نظر:
۹۶	..... اجرای آراء کمیسیون ماده صد
۹۸	..... نمودار جریان کار
۱۰۶	..... رسیدگی آرا کمیسیون های ماده صد توسط دیوان عدالت اداری
۱۰۷	..... موادی از قانون دیوان عدالت اداری
۱۱۵	..... نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه
۱۲۰	..... آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری
<b>۱۴۰</b>	<b>..... فصل چهارم: تبصره ها دو تا شش ماده صد</b>
۱۴۳	..... واژگان کلیدی:

۱۵۰.....	تخلفات ساختمانی.....
۱۵۰.....	تخلفات مرتبط با اصول شهرسازی و بهداشتی.....
۱۵۳.....	محل وقوع ملک از نظر محدوده و حریم شهر.....
۱۵۴.....	انواع کاربری.....
۱۵۹.....	حذف و کسر پارکینگ (موضوع تبصره ۵ ماده ۱۰۰).....
۱۶۰.....	تراکم:.....
۱۶۵.....	حریم ها:.....
۱۶۸.....	نحوه محاسبه جرایم.....
۱۶۹.....	نظریات حقوقی اداره حقوقی قوه قضائیه.....
۱۷۴.....	آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری.....

## **فصل پنجم: اصول فنی و استحکام بنا..... ۱۹۰**

۱۹۵.....	واژگان کلیدی.....
۲۰۰.....	اصول فنی و استحکام بنا در قانون شهرداری.....
۲۰۰.....	تشکیلات سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان.....
۲۰۲.....	موادی از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان راجع به مقررات فنی و کنترل ساختمان.....
۲۰۶.....	موادی از آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.....
۲۰۸.....	آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی.....
۲۱۶.....	تخلف اصول فنی.....
۲۱۷.....	تکالیف قانونی شهرداری ها در مورد نظارت بر رعایت اصول فنی.....
۲۱۹.....	تخلف عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا و کمیسیون ماده صد.....
۲۲۰.....	رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری.....

## **فصل ششم: آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان..... ۲۲۱**

۲۲۴.....	واژگان کلیدی.....
۲۲۶.....	ارزش معاملاتی ساختمانی.....

نحوه تهیه و تصویب آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان ..... ۲۲۷

رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ..... ۲۳۴

**خاتمه:** ..... ۲۳۵

پیشنهادات: ..... ۲۳۷

خود آزمائی: ..... ۲۳۸



## پیش گفتار:

شهرها به عنوان کانونهای بزرگ جمعیتی از کارکردهای متنوع ای برخوردارند. کارکردهایی که در بسیاری از زمینه ها در تضاد با همدیگر قرار دارند، از طرفی تنوع کارکردها نیز همواره در حال ازدیاد است و از سوی دیگر هر روز به تعداد شهرها افزوده شده و جمعیت شهرهای موجود رو به افزایش است. شهروندان نیازمند محیطی سالم و برخوردار از امکانات می باشند، و فراهم آوردن این امکانات خود نیازهای جدیدی را موجب می گردد. بدون وجود تاسیسات شهری مناسب مانند آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و... زندگی میسر نیست. تجهیزات شهری مانند مراکز جمع آوری و دفن یا بازیافت بهداشتی پسماند ها، کشتارگاه ها، آرامستان، فضای سبز و بوستانها نیز لازمه حیات یک شهر است در این زمینه ایجاد و آماده سازی خیابانها و حل مشکل آمد و شد مردم ضرورتی حتمی است. در کنار موضوعات یاد شده لزوم ایجاد بستری مناسب برای ایفای نقش تمامی نهاد ها و سازمانهای دولتی و غیر دولتی که وظایف خدماتی، امنیتی و قضایی و سیاسی مورد نیاز شهروندان را به عهده دارند وجود دارد. این امور جزء وظایف مدیریت شهری می باشد.

با این توصیف مدیریت شهری وظیفه ای سنگین و بزرگ به عهده دارد. زیرا تنها نگهداری وضع موجود کفایت نمی کند. بلکه تنوع و افزایش جمعیت نیازهای جدیدی را طلب می نماید که باید پیش بینی و فراهم آید. ضمن اینکه در این راستا باید از اهداف و سیاست های نظام جمهوری اسلامی ایران و اعمال سیاست ها، برنامه ها و طرح هایی که در جهت بهبود و ارتقاء مادی و معنوی شهروندان وضع می گردد، پیروی کرد. بدیهی است به موازات انتظاراتی که به حق از مدیریت شهری وجود دارد. این نهاد باید از سوی مسئولین و مردم مورد پشتیبانی و حمایت قرار گیرند.

نظر به تشریفات وضع قوانین در جمهوری اسلامی، قوانین مصوب از یک سو منشاء حق برای مردم و دستگاههای اجرایی و از سوی دیگر وظیفه و تکلیف است. قبل از شهروندان، کارگزاران باید از مقرراتی که براساس آن انجام وظیفه می نمایند به خوبی آگاه شوند و مراقبت نمایند، در وهله اول خود از آنها تخطی نمایند، و در مرحله بعد اگر شهروندان را نسبت به قوانین مطلع تا خود را با آن منطبق نمایند بدون شک نتایج مطلوبی حاصل خواهد آمد و ارتباط متقابل شهروندان با مدیریت شهری به ارتباط همکاری و مساعدت تغییر می یابد. چه آنکه هدف ارتقاء و سلامت شهرها و در نتیجه شهروندان است. به همین دلیل سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور اقدام به تهیه مطالب و جزوات آموزشی مبتنی بر قوانین و مقررات نموده است. این مجموعه در رابطه با ماده صد قانون شهرداری و کمیسیون موضوع آن ماده تدوین شده است، که شاید مبتلا به اکثر شهروندان می باشد. زیرا احداث ساختمان اولین شرط سکونت در شهر می باشد و ایجاد مسکن موجب ارتباط ویژه شهروند با شهرداری می گردد. هرچند تلاش شده است تا در این کتاب مجموعه ای کامل از قوانین و مقررات مرتبط تهیه شود ولی یقیناً نقایصی نیز وجود دارد که لازم است دست اندرکاران هم نقطه نظرات خود را منعکس تا انشاء... در مراحل بعدی مورد بهره برداری قرار گیرد. در پایان جا دارد از آقای مهندس حسین رجب صلاحی معاون آموزشی پژوهشکده و آقای مهندس محمد ابراهیم کریمی مدیر کل دفتر امور شهری استانداری گلستان به جهت همکاری در تهیه این کتاب قدردانی گردد.

محمد رضا بمانیان

رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

## مقدمه

با توجه به مفاد ماده صدقانون شهرداری وموضوعات مختلفی که در این ماده مطرح شده است برای درک و بهره برداری بهتر و برقراری نوعی ارتباط منطقی بین موضوعات نسبتاً همگن، در این کتاب، مطالب درهفت فصل دسته بندی گردیده است که عبارتنداز:

### فصل اول-تاریخچه قانون گذاری وسوابق اجراء ماده صد

دراین فصل متن اولیه ماده صد، مصوب سال ۱۳۳۴ و پس از آن به ترتیب اصلاحات والحاقت انجام یافته، همچنین نظریات ابراز شده از سوی مراجع قانونی در خصوص تشکیل یاعدم تشکیل کمیسیون ماده صد بویژه درسالهای اول پس ازپیروزی انقلاب اسلامی درج گردیده است.

### فصل دوم- متن ماده صد و تبصره های ۸ و ۹

با توجه به ارتباط موضوعات این قسمت ازقانون مبنی بر تعیین تکلیف مالکین اراضی واملاک واقع درمحدوده وحریم شهر، شهرداری و دفاتراسنادرسمی درخصوص مسائل مربوط به تفکیک اراضی وشروع ساختمان، نظارت برساخت وسازها، صدور پروانه ساختمانی، عدم خلافی، پایانکار و نقل وانتقال املاک و نیز تکلیف ساختمانهایی که قبل از تصویب نقشه جامع شهراحداث گردیده اند، دریک فصل مورد بررسی قرار گرفته است.

### فصل سوم-تبصره یک و ۱۰

تشکیلات و وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده صد، اعضاء و ترکیب کمیسیون، نحوه تشکیل و رسمیت جلسات، چگونگی صدور رأی، ابلاغ قانونی ومهلت های منظور شده برای ذینفعان، شهرداری وکمیسیون، اعتراض به آراء صادره ونیزکمیسیون تجدیدنظرموضوعات موردبحث در این فصل می باشد.

### فصل چهارم- تبصره های ۲، ۳، ۴، ۵، ۶

اصول شهرسازی وبهداشتی انواع تخلفات ساختمانی و جریمه های متعلقه، چگونگی و مهلت اجرای آراء دراین تبصره ها در این فصل جزء به جزء توضیح داده شده است. اساسی ترین بخشی که مورد بهره برداری اعضاءکمیسیون واقع می گردد.

## فصل پنجم- تبصره ۷

باتوجه به اهمیت استحکام بنا و اصول فنی و نحوه اجرا و نظارت، این موضوع مستقلاً در یک فصل مورد بحث بررسی قرار گرفته است.

## فصل ششم- تبصره ۱۱

آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان، نحوه تهیه، تصویب و اعمال آن در محاسبه جرایم ماده صد موضوعات بررسی شده در فصل ششم می باشد.

لازم به ذکر است در هر فصل ابتدا هدف کلی سپس هدفهای رفتاری و متعاقب آن چکیده مطالب فصل و مفاهیم واژه های کلیدی مندرج در متن قانون و کلمات مرتبط با آنها با توجه به ریشه لغوی و حقوقی درج گردیده است. آنگاه با ارائه توضیحاتی پیرامون مطالب مندرج در متن قانون، قوانین و مقررات مرتبط، نظریات حقوقی، آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و... جهت احاطه بیشتر خوانندگان درج شده است. با توجه به پیچیدگی و حساسیت موضوع ارائه کاری بی نقص حداقل برای گرد آورندگان این مجموعه مشکل و حتی غیر ممکن می نمود. امید است خوانندگان محترم که غالباً تجربه های خوبی در این زمینه دارند با تذکرات سازنده خود ما را مرهون عنایاتشان قرار دهند.



## فصل اول

تاریخچه رسیدگی به تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده صد قانون شهرداری

---











## هدف کلی:

آشنایی با تاریخچه کمیسیون ماده صد.

## هدف های رفتاری:

انتظار می رود پس از مطالعه این فصل بتوانید

- ۱- با سابقه شکل گیری کمیسیون ماده صد آشنا شوید.
- ۲- علت اصلاح و افزودن تبصره های دیگر به ماده صد را توضیح دهید.
- ۳- وظایف شهرداری در رابطه با ماده صد را بیان نمایید.

## چکیده:

کمیسیون ماده صد با اختیارات قانونی که دارد، اهم اجرایی شهرداری در امر نظارت بر ساخت و سازها و جلوگیری از احداث بناهای خلاف مقررات شهرسازی، فنی، بهداشتی و بدون پروانه می باشد. از هنگام تاسیس، این نهاد شبه قضائی فراز و نشیب های فراوانی داشته است، حتی در مقطعی موضوع رسیدگی به تخلفات ساختمانی به مراجع دیگری واگذار گردید. ولی با توجه به آخرین اصلاحیه قانون این کمیسیون به عنوان تنها مرجع ذیصلاح برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کلیه شهرها تشکیل و فعال می باشد.

## تاریخچه: رسیدگی به تخلفات ساختمانی و کمیسیون ماده صد قانون شهرداری

(۱) سال ۱۳۲۴، ردیف ۵ ماده ۳ آیین نامه امور خلافی ناظر به ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی " کسانی که بدون پروانه شهرداری و نقشه تصویب شده اقدام به ساختمانی نمایند که مشرف بر معابر عمومی و خیابان باشد به ۷ روز تا ۱۰ روز حبس تکدیوری و از یکصد تا دویست ریال غرامت محکوم می گردند."

(۲) سال ۱۳۳۴، بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۶ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱. ش) از جمله وظایف شهرداری ها، " صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی است که در شهر احداث می شود."

(۳) سال ۱۳۴۵، در قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری (مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷. ش) به منظور الزام رعایت بند ۲۴ ماده ۵۶ و نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی، الحاق " ماده ۱۰۰" به قانون شهرداری تصویب گردید. بر اساس این ماده قانونی تمام مالکان موظف گردیدند، برای انجام عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه اخذ نمایند. همچنین کمیسویی به عنوان مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در داخل محدوده و حریم شهر پیش بینی گردید که هم اکنون تحت عنوان " کمیسیون ماده ۱۰۰" شناخته می شود. متن این ماده عبارت بود از: " مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

**تبصره ۱-** در موارد فوق الذکر که از لحاظ اصول شهر سازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات و بناهای بدون پروانه یا خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد، کمیسویی مرکب از فرماندار یا بخشدار، نماینده دادگستری شهرستان آن حوزه و نماینده انجمن شهر تشکیل و به ذینفع اعلام می شود که هر نوع توضیحاتی دارد ظرف دهر روز کتبا ارسال و کمیسیون تصمیم لازم را ضمن تعیین ضرب الاجل مناسب صادر می نماید و شهرداری مکلف است مراتب را به مالک ابلاغ نماید. هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام ننموده، شهرداری راساً اقدام و هزینه عملیات را طبق مقررات آئین نامه اجرایی وصول عوارض از مالک دریافت نماید.

**تبصره ۲-** اقدامات شهرسازی خارج از محدوده شهرها باید با موافقت وزارت کشور باشد.



**۴) سال ۱۳۴۷-** بر اساس تبصره ۴ ذیل ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۱۳۴۷/۹/۷.ش) دستگاههای دولتی نیز موظف گردیدند، برای احداث ساختمان از شهرداری پروانه دریافت نمایند. متن این تبصره به شرح زیر است:

تبصره ۴- وزارتخانه ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت و موسسات خیریه برای ایجاد ساختمان موسسات خود مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری (مصوب سال ۱۳۴۵.ش) و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری ها و این قانون راجع به ایجاد بنا می باشند."

**۵) سال ۱۳۵۲-** با اصلاح تبصره یک ذیل ماده صد، تغییراتی در نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی ایجاد گردید. بر اساس این اصلاحیه، شروع عملیات ساختمانی خلاف نیز حسب درخواست شهرداری، برای رسیدگی به این کمیسیون ارجاع و کمیسیون مکلف گردید، ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی اتخاذ نماید. همچنین مقرر گردید در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین گردد. پس از اصلاح تبصره یک ذیل ماده صد کمیسیون ها با ایجاد تشکیلات لازم، فعالیت خود را عملاً در شهرهای مختلف آغاز نمودند. از این تاریخ به بعد آراء مختلفی وجود دارد. متن اصلاحیه مزبور که با عنوان "قانون الحاق ۲ تبصره به ماده ۵۵ و اصلاح تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها" (مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷.ش) به قرار زیر است:

**"تبصره ۱-** در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهر سازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد، به تقاضای شهرداری، موضوع در کمیونی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده، به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد. پس از انقضاء این مهلت، کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می کند، ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند. در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند، مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری، موضوع را در کمیسیون مطرح نماید. در غیر این صورت، کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از ۲ ماه تجاوز کند، تعیین می نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید، شهرداری راساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد کرد."

۶) در ۱۳۵۶- این قانون مجدداً اصلاح و ۶ تبصره به آن اضافه گردید. این اصلاحات عموماً در نتیجه تهیه و تصویب طرحهای جامع شهری و وضع ضوابط و مقررات برای توسعه کالبدی شهرها و همچنین به منظور کنترل ساخت و سازها در محدوده شهرهای بزرگ، به خصوص تهران، انجام شد. در صدر قانون نیز این موضوع اشاره شده است که تبصره های ۵، ۴، ۳ فقط در محدوده تهران اجرا می گردد. با اجرای تبصره های ۳ و ۵ این قانون، وظیفه نظارت بر انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن به مهندسان ناظر محول گردید. همچنین دفاتر اسناد رسمی موظف گردیدند قبل از انجام هرگونه معامله، گواهی پایان کار یا عدم خلاف ساختمان را ملاحظه نمایند. سایر مواد الحاقی نیز به نحوه رسیدگی به تخلفات حادث شده قبل از تصویب این قانون و نحوه اعتراض به آرای صادره توسط کمیسیون می پردازد، مشروح اصلاحیه مورد اشاره با عنوان "قانون الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری" (مصوب ۱۳۵۶/۶/۸. ش)، شامل موارد زیر است:

"ماده واحده- تبصره های زیر به عنوان تبصره های ۵، ۴، ۳، ۶، ۷، ۸، به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری الحاق می شود. مفاد تبصره های ۵، ۴، ۳ فقط در محدوده شهرداری پایتخت اجرا می گردد و اجرای آنها در سایر شهرها، موکول به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیات وزیران است.

**تبصره ۳-** مهندسان ناظر ساختمان مکلفند، نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن، مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای بر تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر، برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد و با توجه به اهمیت موضوع، به ۶ ماه تا ۳ سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می گردد. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانی نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه، مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود. در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد، از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود، می تواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم، با کمک ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.



**تبصره ۴-** شهرداری مکلف است، از تاریخ دریافت تقاضای کتبی دایر به صدور گواهی های مندرج در تبصره های ۳ و ۵، حداکثر ظرف یک ماه گواهی مورد تقاضا را صادر و به متقاضی تسلیم نماید و در صورت مشاهده تخلف مراتب را ظرف همان مدت کتباً به متقاضی اعلام کند.

**تبصره ۵-** دفاتر اسناد رسمی مکلفند، قبل از انجام هرگونه معامله، اعم از قطعی و رهنی در مورد ساختمانها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم وقوع تخلف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد ساختمانهایی که پروانه آن قبل از تصویب این قانون صادر شده باشد، در صورتی که گواهی پایان ساختمان ارائه نشود و طرف معامله با علم به اینکه ممکن است مورد معامله مشمول مقررات تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری باشد، به انجام معامله رضایت دهد، ثبت آن با تصریح مراتب فوق در سند بلامانع است. در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده و فاقد پروانه باشند، گواهی شهرداری مبنی بر اینکه ساختمان قبل از تاریخ مذکور ایجاد شده و احراز موضوع از طرف دفتر خانه و یا رضایت طرف معامله به اینکه ممکن است مورد معامله مشمول مقررات تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری باشد، به انجام معامله، با درج هریک از مراتب فوق در سند، معامله آن بلا مانع است.

**تبصره ۶-** در مورد ساختمانهایی که تا تاریخ تقدیم لایحه این قانون (۱۳۳۵/۱۱/۲۴.ش)، پروانه ساختمانی آنها برای سکونت صادر شده، ولی به علت تبدیل پارکینگ و یا زیر زمین به محل سکونت یا احداث ساختمان مسکونی اضافه بر پروانه، تصمیم به تخریب آنها طبق تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اتخاذ شده باشد، یا موضوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ احاله شده، ولی منتهی به اتخاذ تصمیم نگردیده و یا به احراز تخلف تا تاریخ مذکور به کمیسیون ماده ۱۰۰ احاله نشده باشد، در صورتی که ساختمان مورد تخلف به دیگری منتقل شده باشد، شهرداری با دریافت حق پارکینگ مصوب انجمن شهر به میزانی که در تاریخ تقدیم لایحه این قانون مقرر بوده است و در صورتی که ساختمان مورد تخلف به دیگری منتقل نشده و ملکیت مالک باقی باشد، بجز در مورد تبدیل پارکینگ به محل مسکونی، مشروط بر اینکه احداث پارکینگ در نقشه پیش بینی شده و تبدیل مجدد آن به پارکینگ، به اصل ساختمان لطمه وارد نسازد، با دریافت ۲ برابر حق پارکینگ مذکور برای هر متر مربع مورد تخلف، گواهی پایان ساختمان صادر و از تخریب مورد تخلف خود داری خواهد کرد. در صورتی که ساختمانهای مذکور به دیگری منتقل شده باشد، منتقل الیه می تواند وجوهی را که از این بابت به شهرداری پرداخت نموده، از متخلف مطالبه کند.

**تبصره ۷-** ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است، از شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف هستند.

**تبصره ۸-** در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای، ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نمایند، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون

دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته اند. رای این کمیسیون قطعی است."

**۷) سال ۱۳۵۸** - پس از انقلاب اسلامی و با توجه به اینکه نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی، یکی از محورهای اصلی نارضایتی های عمومی را فراهم آورده بود، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، بار دیگر دستخوش اصلاحات گردید. در این سال، شورای انقلاب، اقدام به اصلاح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و الحاق ۳ تبصره به آن نمود. بر اساس این اصلاحیه، کمیسیون ماده ۱۰۰ مجاز گردید، در موارد احراز تخلفات ساختمانی، به جای صدور حکم قلع بنا، رای بر اخذ جریمه متخلف صادر نماید. متن اصلاحیه فوق با عنوان "لایحه قانونی اصلاح تبصره های ماده صد قانون شهرداری" (مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷.ش)، به قرار زیر است:

"ماده واحده- تبصره های ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۲، ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، به شرح زیر اصلاح و تبصره های ۹، ۱۰، ۱۱، به ماده مذکور الحاق می گردد:

**تبصره ۲-** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمان واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا، با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست)، رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس، آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک/دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خود داری نماید، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۳-** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری، کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا، با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس، آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نماید، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.



**تبصره ۴-** در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه، در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهر سازی رعایت شده باشد، کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز **یک/ دهم** ارزش معاملاتی ساختمان یا **یک/ پنجم** ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است، از ذی نفع دریافت و بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز، بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

**تبصره ۵ -** در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن، کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رای به اخذ جریمه ای که حداقل **یک** برابر و حداکثر **دو** برابر ارزش معاملات ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش **۲۵** متر مربع است). شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان است.

**تبصره ۶-** در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت بره های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهر سازی در ساختمان، رسیدگی در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

**تبصره ۷-** مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی

می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

**تبصره ۸-** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله در مورد ساختمان‌ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

**تبصره ۹-** ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف می‌باشند.

**تبصره ۱۰-** در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می‌باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

**تبصره ۱۱-** آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست. و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود."



## آغاز فعالیت و احیای مجدد کمیسیون های ماده صد

کمیسیون های ماده صد فعالیت خود را در شهر های مختلف به استناد تبصره یک ماده صد (اصلاحی ۱۳۵۲/۵/۱۷) آغاز نموده، و با ایجاد تشکیلات لازم و رسیدگی به تخلفات ساختمانی عملاً شکل گرفته و رسمیت یافته اند. در این خصوص هم آرای مختلفی وجود دارد، لکن اصل فعالیت گسترده کمیسیون ها پس از انقلاب اسلامی آغاز شده و با تحولات عدیده ای روبرو بوده است که عبارتند از:

**الف - تبصره های ۲ تا ۱۱ ماده صد (الحاقی ۲۷ / ۶ / ۱۳۵۸)** مصوب شورای انقلاب هستند که خود بیانگر توجه شورای انقلاب به امر رسیدگی به تخلفات ساختمانی است. در این تبصره ها نحوه برخورد با پرونده ها و انشای رای توسط کمیسیون مفصلاً بیان شده است.

**ب - بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۴** (حدود دو سال بعد از مصوبه شورای انقلاب)، ضمن اشاره صریح به وجود و اعتبار آرای صادره توسط کمیسیون های مورد بحث، آن را قابل رسیدگی مجدد در دیوان دانسته است.

تذکر- در حال حاضر به موجب بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵/۳/۹ رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی کمیسیون موضوع ماده صد قانون شهرداری، در صلاحیت و حدود اختیارات دیوان عدالت اداری است.

**ج -** علی رغم مراتب مذکور و اینکه قبلاً قانون دیوان عدالت اداری در جلسه مورخ ۱۳۶۰/۱۱/۴ مجلس شورای اسلامی و با حضور شورای نگهبان بررسی و به تصویب رسیده بود، دبیر شورای نگهبان در نظریه مورخ ۱۳۶۲/۲/۱۵ در پاسخ به شهردار تهران چنین اظهار نظر نموده است. "آرای کمیسیون ماده صد چون مبتنی بر حکم حاکم شرع نمی باشد شرعی نیست و حکم حاکم شرع تعیین شده از سوی شورای عالی قضایی، که طبق مقررات قضایی شرعی رای می دهد، شرعی و قانونی است."

**د-** به دنبال اظهار نظر دبیر شورای نگهبان رسیدگی کمیسیون های ماده صد به تخلفات ساختمانی متوقف شد و پرونده های مربوط به تخلفات ساختمانی به داد گستری ارسال می گردید.

**ه-** در اوایل سال ۱۳۶۷ کمیسیون تعزیرات حکومتی با استفاده از اجازه کلی امام خمینی (ره) و بر اساس آیین نامه نخست وزیر در تاریخ ۱۳۶۷/۳/۵ در شهرداری ها تشکیل شد و کار رسیدگی به تخلفات ساختمانی را وفق آیین نامه تعزیرات حکومتی در شهرداری ها ی کشور به عهده گرفت.

**و-** پس از چندی کمیسیون تعزیرات حکومتی نیز تعطیل شد و در سال ۱۳۶۷ شهرداری تهران طی شرحی ضمن بیان موضوع و مشکلات خواستار اجازه فعالیت مجدد کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری شد. نهایتاً فعالیت مجدد کمیسیون ماده صد مستند به تنفیذ مع الواسطه امام خمینی (ره) در اواخر سال ۱۳۶۷ آغاز شد و اعلام گردید: "ماده صد قانون شهرداری به قوت خود باقی است و شهر داری تهران هیچ مانعی بر سر اجرای آن ندارد." بر این

اساس از اواخر سال ۱۳۶۷ کمیسیون های ماده صد در سراسر کشور در حجمی وسیع و گسترده و به نحو عام و فراگیر به تخلفات ساختمانی رسیدگی می نمایند.

## فصل دوم

تبصره های هشت و نه ماده صد قانون شهرداری





### هدف کلی:

- ۱- آشنائی با مفهوم و غرض از مفاد ماده ۱۰۰ و تبصره های ۸ و ۹:
- ۲- تکلیف قانونی مالکین املاک واقع در محدوده و حریم شهرها جهت اخذ مجوز تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی.
- ۳- وظیفه شهرداری در رابطه با اجرای طرح مصوب توسعه شهر، نظارت بر بناهای احداثی و صدور پروانه ساختمانی.
- ۴- وظیفه دفاتر اسناد رسمی به هنگام ثبت معاملات املاک واقع در محدوده و حریم شهرها.

### هدف های رفتاری:

انتظار می رود پس از مطالعه این فصل بتوانید:

- ۱- ریشه لغوی و اصطلاحات حقوقی و واژه های کلیدی به کاررفته در ماده ۱۰۰ و تبصره های ۸ و ۹ آن را درک و بیان نمایید.
- ۲- علت تشکیل کمیسیون ماده ۱۰۰ را شرح دهید.
- ۳- اهمیت ماده ۱۰۰ را بیان نمایید.
- ۴- تکالیف مقرر در این ماده و تبصره های ۸ و ۹ را توضیح دهید.

### چکیده:

اصول اولیه توسعه شهر تفکیک اراضی و ساخت و ساز بر اساس اصول فنی و مبتنی بر قوانین و مقررات شهر سازی است. در صورتی که دو مورد یاد شده بدرستی انجام نشود و اشخاص بدون ضابطه بر مبنای خواست و سلیقه فردی اقدام به تفکیک زمینها و احداث بنا نمایند، مشکلات عدیده ای برای شهروندان و دستگاه های متولی بوجود خواهد آمد. در این فصل راجع به ضرورت تفکیک و ساخت و ساز ضابطه مند و اعمال نظارت های قانونی بویژه با تکیه بر قانون شهرداری بحث می شود.

**ماده ۱۰۰-** مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

**تبصره ۸-** دفاتر اسناد رسمی مکلفند، قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمانهایی که پروانه آن قبل از تصویب ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می باشد.

در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می باشد.

**تبصره ۹-** ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است، از شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می باشند.

## واژگان کلیدی

**مالک / مالکین** - با توجه به اهمیت این واژه برای شهرداری و مسئولین ذیربط جهت صدور مجوز تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی اشتقاقیات و انواع مالکیت و مالکین بیان می گردد.

بر اساس اصل چهل و چهارم قانون اساسی، در نظام اقتصادی جمهوری اسلامی ایران مالکیت بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی، خصوصی با برنامه ریزی منظم و صحیح استوار است. بنابراین مالکین اراضی و املاک شامل: ۱ - اشخاص حقیقی و ۲ - اشخاص حقوقی می باشند.



۱ - **شخص حقیقی**، به معنی شخص طبیعی است و شخص طبیعی افراد انسانی را گویند که موضوع حق و تکلیف می باشد (ماده ۹۵۸-۹۶۱ ق. مدنی) و شخص حقیقی هم می نامند. در مقابل شخص حقوقی استعمال می شود. (لنگرودی جعفری، محمد جعفر: ۱۳۷۶)

۲ - **شخص حقوقی**، (مدنی) عبارت است از گروهی از افراد انسان یا منفعتی از منافع عمومی که قوانین موضوعه آن را در حکم شخص طبیعی و موضوع حقوق و تکالیف قرار داده باشد مانند: شرکت تجاری، انجمن ها، دولت، شهرداری و... . شخص حقوقی موضوع هر حق و تکلیفی است جز آنچه اختصاص به طبیعت انسان دارد. (ماده ۵۸۸ ق. تجارت)

**شخص حقوقی**؛ در حقوق خصوصی، هر گاه شخص حقوقی موضوع حق در حقوق خصوصی باشد آن را شخص حقوقی در حقوق خصوصی نامند. مانند شرکت های تجاری. پس بانک ها که دارای شخصیت حقوقی در حقوق خصوصی می باشند مشمول احکام شخص حقوقی حقوق خصوصی می باشند، حتی بانک هایی که سرمایه آنها متعلق به دولت است. پس معافیت دولت از هزینه دادرسی شامل حال این بانک ها نیست.

**شخص حقوقی**؛ در حقوق عمومی (مدنی)، هر گاه شخص حقوقی موضوع حقوق عمومی هم باشد آنرا شخص حقوقی در حقوق عمومی نامند مانند دولت و شهرداری و وزارتخانه ها و مؤسسات انتفاعی دولت (نه مؤسسات بازرگانی که طبق اصول بازرگانی اداره می شوند). (لنگرودی جعفری، محمد جعفر: ۱۳۷۶)

بنابراین اشخاص حقوقی مفهومی اعم از دولتی - مانند وزارتخانه ها، شرکت ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و نهادهای عمومی غیر دولتی - مانند شهرداری ها و دهیاری ها و نیز شرکت ها و مؤسسات خصوصی و تعاونی ها را شامل می گردد.

## انواع مالکیت:

**مالکیت شخصی**، ملکی که مالک یا مالکین آن اشخاص حقیقی و یا حقوقی بخش های خصوصی هستند، به عبارتی کلیه املاکی که مالک آنها دولت و شهرداری نبوده و وقف نیز نباشد. (تعاریف اوراق ممیزی املاک / وزارت کشور)

**مالکیت دولتی**، ملکی که مالکیت آن متعلق به یکی از مؤسسات دولتی بوده، اعم از اینکه مورد استفاده خود مؤسسات دولتی باشد و یا در اجاره دیگری و یا متروکه باشد، دولتی محسوب می گردد. (مرجع قبلی)

**مالکیت شهرداری**، املاکی که به نام شهرداری به ثبت رسیده و یا طبق قوانین جاری به مالکیت قهری شهرداری درآمد داشته باشد. (مرجع قبلی)

### املاک موقوفه: این املاک بر دو نوع است ۱ - موقوفه عام ۲ - موقوفه خاص یا شخصی

۱- موقوفه عام، املاکی که مباشرت آنها مستقیماً به عهده سازمان اوقاف گذارده شده و بکلی در اختیار اوقاف باشد. اعم از اینکه اوقاف با مباشره از آن بهره برداری نماید و یا به اجاره واگذار کرده باشد. (مرجع قبلی)

۲- موقوفه خاص یا شخصی، املاکی که موقوفه بوده ولی اداره کردن و تولید آن به عهده متولی خصوصی گذارده شده است، این گونه املاک بدون اینکه محل خرج درآمد آنها مورد توجه قرار گیرد موقوفه خاص محسوب می شود. (مرجع قبلی)

موقوفه عرصه، املاکی که موقوفه بوده و به اشخاص حقیقی یا حقوقی به اجاره واگذار شده باشد. (مرجع قبلی)

مالکیت مشاع، مالکیت چند نفر را بر یک ملک مالکیت مشاعی نامند. املاک مشاع بر دو نوع است:

۱- مشاع قهری، به واسطه ارث قهراً به وراث منتقل می شود.

۲- مشاع غیر قهری، در صورتی که ملکی توسط چند نفر خریداری و یا مقداری از مالکیت یک ملک به وسیله مالک به یک یا چند نفر دیگر منتقل گردد نوع مالکیت مشاع غیر قهری است. (مرجع قبلی)

مشاعات، سطوحی از یک قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیر بنا است که به صورت مشترک به وسیله دو یا چند واحد مسکونی استفاده می شود. (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

مشارکت، ممکن است یک ملک متعلق به دو یا چند نفر باشد که سهم هر مالک باتوجه به اسناد مالکیت مشخص در این اسناد ذکر شده باشد. مالکیت مشترک دو یا چند نفر اصطلاحاً مشارکت نامیده می شود و بر دو نوع است.

۱- مشارکت بر اساس سهام: ممکن است تقسیمات مالکیت ملک بر اساس سهام باشد که در این

صورت مالکیت یک ملک بسته به مورد به دو یا چند سهم تقسیم شود ولی به هر صورت در تقسیمات سهامی هر یک سهم مساوی سهم دیگر خواهد بود.

۲- مشارکت بر اساس دانگ: در این نوع مشارکت میزان مالکیت بر اساس دانگ مشخص می گردد.

(تعاریف اوراق ممیزی املاک / وزارت کشور)

دانگ، یک ششم کل مساحت زمین یا ساختمان، در صورتی که تحت یک پلاک مستقل از پلاک اصلی به ثبت رسیده باشد اصطلاحاً فارغ از مقدار مساحت آن را شش دانگ می نامند. (مرجع قبلی)

تقسیم نامه: سند رسمی یا عادی که بیان کننده تقسیم مال مشاع باشد.





**قسمت نامه:** سند رسمی یا عادی که در آن طرز افراز مال مشاع نوشته شده باشد خواه در دادگاه تهیه شود خواه در خارج دادگاه.

**قولنامه:** پیش سندی است عادی که در آن عاقدی تعهد فروش عین معینی را که مالک آن است در آینده ای معلوم در برابر ثمن و صیغه یا پیش بها معلوم می کند در حین تنظیم قولنامه نقل مالکیت صورت نمی گیرد.

**وزارتخانه، واحد سازمانی مشخصی است که به موجب قانون به این عنوان شناخته شده یا بشود. (ماده ۲ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱)**

**سازمان دولتی، وزارتخانه، مؤسسه یا شرکتی است که مطابق قوانین و مقررات، اعمال حاکمیت یا تصدی دولت جمهوری اسلامی ایران را در امری به عهده دارد. در مواردی که موضوع در ارتباط با وظایف و مسئولیت‌های چند دستگاه باشد، تعیین دستگاه مسئول بر عهده هیأت وزیران است. (ماده ۱ آیین‌نامه چگونگی تنظیم و انعقاد توافق‌های بین‌المللی مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۳ هیأت وزیران)**

**سازمان غیر دولتی، به تشکلهایی اطلاق می‌شود که توسط گروهی از اشخاص حقیقی یا حقوقی غیرحکومتی به صورت داوطلبانه با رعایت مقررات مربوط تأسیس شده و دارای اهداف غیرانتفاعی و غیرسیاسی می‌باشند. (بند الف ماده ۱ آیین‌نامه تأسیس و فعالیت سازمان‌های غیردولتی مصوب ۱۳۸۴/۳/۲۹ هیأت وزیران)**

**مؤسسه، منظور از مؤسسه در این قانون هر نوع شخصیت حقوقی است که به ثبت رسیده یا تشکیل شده باشد. (تبصره ۱ ماده ۱ قانون حمایت کارمندان در برابر اثرات ناشی از پیری و از کارافتادگی و فوت مصوب ۱۳۴۹/۱۲/۹)**

**مؤسسه، از لحاظ مقررات این فصل مؤسسه عبارت است از هر شخص حقیقی یا حقوقی که دارای دفاتر قانونی باشد. (تبصره ماده ۱۲۳ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵/۱۲/۲۸)**

**مؤسسه دولتی، واحد سازمانی مشخصی است که به موجب قانون ایجاد و زیر نظر یکی از قوای سه گانه اداره می‌شود و عنوان وزارتخانه ندارد. (ماده ۳ از قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱)**

**مؤسسه وابسته، از نظر این قانون واحد سازمانی مشخصی است که به صورتی غیر از شرکت و برای مقاصد غیرتجارتی و غیرانتفاعی توسط یک یا چند مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی تأسیس و اداره می‌شود و به نحوی**

مالکیت آن متعلق به یک یا چند مؤسسه یا نهاد عمومی غیردولتی باشد. (تبصره ۱ قانون فهرست نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی مصوب ۱۳۷۳/۴/۱۹)

**مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی**، از نظر این قانون واحدهای سازمانی مشخصی هستند که با اجازه قانون به منظور انجام وظایف و خدماتی که جنبه عمومی دارد تشکیل شده و یا می‌شود. (ماده ۵ از قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱)

**دستگاه دولتی**، منظور از دستگاه دولتی در این قانون کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، شرکت‌های دولتی، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، شهرداری‌ها و هرگونه سازمان یا مؤسسه‌ای است که به نحوی از اعتبارات کل کشور یا اعتباراتی که به موجب قانون یا تصویبنامه هیأت وزیران از محل درآمد عمومی تأمین می‌گردد بهره‌مند می‌شوند. (تبصره ۴ ماده ۲ از قانون آیین‌نامه استخدامی دیوان محاسبات کشور مصوب ۱۳۷۰/۷/۷)

**شرکت**، عبارت است از اجتماع حقوق مالکان متعدد در شی واحد به نحو اشاعه. (ماده ۵۷۱ قانون مدنی)

**شرکت دولتی**، واحد سازمانی مشخصی است که با اجازه قانون به صورت شرکت ایجاد شود و یا به حکم قانون یا دادگاه صالح ملی شده یا مصادره شده و به عنوان شرکت دولتی شناخته شده باشد و بیش از ۵۰ درصد سرمایه آن متعلق به دولت باشد. هر شرکت تجاری که از طریق سرمایه‌گذاری شرکت‌های دولتی ایجاد شود، مادام که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به شرکت‌های دولتی است، شرکت دولتی تلقی می‌شود. (ماده ۴ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱)

**شرکت مشاور دولتی**، شرکتی است دولتی که به صورت یک واحد مستقل به منظور انجام مطالعات و بررسی‌ها و خدمات تخصصی به موجب قانون تأسیس شده و تمام سهام آن متعلق به دولت باشد و با استفاده از کارشناسان و کادر فنی و اداری و تجهیزاتی که در اختیار دارد در رشته یا رشته‌های خاص تخصص و تجربه داشته باشد. (بند ج ماده ۱ آیین‌نامه تشخیص صلاحیت و طبقه‌بندی مهندسان مشاور و کارشناسان مصوب ۱۳۵۹/۳/۱ شورای انقلاب)

**شرکت وابسته**، منظور از شرکت تابعه و وابسته شرکتی است که بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سهام یا سرمایه آن متعلق به شرکت دولتی مربوط باشد. (بند ۲ تصویب‌نامه راجع به واریز ۱٪ سود ناخالص شرکت‌های دولتی به حساب خزانه مصوب ۱۳۸۰/۵/۱۰ هیأت وزیران)



**شرکت اختیاری**، شرکت اختیاری، یا در نتیجه عقدی از عقود حاصل می‌شود یا در نتیجه عمل شرکا از قبیل مزج اختیاری یا قبول مالی مشاعاً در ازاء عمل چند نفر و نحو این‌ها. (ماده ۵۷۳ قانون مدنی)

**شرکت ایرانی**، هر شرکتی که در ایران ثبت و اقامتگاه آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب می‌شود. (بند ۴ ماده ۴ آیین‌نامه طبقه‌بندی و تشخیص صلاحیت پیمانکاران مصوب ۱۳۸۱/۱۲/۴ هیئت وزیران)

**شرکت ایرانی**، هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد شرکت ایرانی محسوب است. (ماده ۱ قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۱)

**شرکت با مسئولیت محدود**، وقتی تشکیل می‌شود که تمام سرمایه نقدی تأدیه و سهم‌الشرکه غیرنقدی نیز تقویم و تسلیم شده باشد. (ماده ۹۶ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**شرکت پیمانکاری ساختمانی یا تأسیساتی یا تجهیزاتی**، شخصی است حقوقی که برای انجام عملیات ساختمانی یا تأسیساتی یا تجهیزاتی طبق قوانین جمهوری اسلامی ایران به صورت شرکت سهامی خاص در ایران تأسیس شده و به ثبت رسیده و کلیه سهام آن متعلق به اشخاص حقیقی ایرانی در بخش خصوصی باشد. (بند الف ماده ۲ از آیین‌نامه تشخیص صلاحیت و ارجاع کار به شرکت‌های پیمانکاری... وابسته به بخش خصوصی مصوب ۱۳۶۰/۲/۳۰ هیئت وزیران)

**شرکت تضامنی**، شرکتی است که در تحت اسم مخصوصی برای امور تجاری بین دو یا چند نفر با مسئولیت تضامنی تشکیل می‌شود: اگر دارایی شرکت برای تأدیه تمام قروض کافی نباشد هر یک از شرکا مسئول پرداخت تمام قروض شرکت است. هر قراری که بین شرکا برخلاف این ترتیب داده شده باشد در مقابل اشخاص ثالث کان‌لم‌یکن خواهد بود. (ماده ۱۱۶ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**شرکت تعاونی**، شرکتی است از اشخاص حقیقی یا حقوقی که به منظور رفع نیازمندی‌های مشترک و بهبود وضع اقتصادی و اجتماعی اعضا از طریق خودیاری و کمک متقابل، و همکاری آن موافق اصولی که در این قانون مصرح است تشکیل می‌شود. (بند ۲ اصلاح بعضی از مواد و الحاق سه تبصره به قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۲/۴/۹)

**شرکت تعاونی**، شرکتی است که برای مدت نامحدود به منظور رفع احتیاجات مشترک شرکا و بهبود وضع مادی و اجتماعی آنان برای یک یا چند منظور ذیل تشکیل می‌شود: انجام خدمات عمومی و هرگونه فعالیت مربوط به تولید محصولات کشاورزی و صنعتی- تهیه و طبقه‌بندی- نگهداری- تبدیل و فروش محصولات مزبور - تهیه و توزیع هر گونه کالا و لوازم مورد نیاز زندگی و حرفه‌ای آنان تحصیل وام و اعتبار برای شرکا، اقدام به عملیات ساختمانی و ایجاد مسکن، بیمه محصولات و حیوانات، قبولی نمایندگی مؤسسات و کارخانجات وابسته به فعالیت‌های مذکور در فوق- خرید سهم‌الشرکه شرکت‌های مشابه و امثال منظورهای مذکور. (ماده ۱ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۴۴/۵/۱۱)

**شرکت تعاونی تولید**، شرکتی است که بین عده‌ای از کارگران و ارباب حرف تشکیل می‌شود و شرکا مشاغل خود را برای تولید و فروش اشیا یا اجناس به کار می‌برند مشروط بر این که قرارداد بین شرکا به موجب التزام مشروع بوده و در اساسنامه این التزام تصریح شده باشد. (ماده ۱۰۸ قانون تجارت مصوب ۱۳۰۴/۳/۱۲)

**شرکت تعاونی اعتبار**، بین افراد گروه‌های شغلی مختلف طبق مقررات آیین‌نامه‌ای که به وسیله وزارت تعاون و امور روستاها(یا وزارت کار و امور اجتماعی در مورد تعاونی‌های کارگری) تهیه خواهد شد و به تصویب شورای پول و اعتبار خواهد رسید و برای مقاصد زیر تشکیل می‌شود: ۱- باز کردن حساب سپرده‌های مختلف منحصرأً برای اعضا شرکت. ۲- پرداخت وام با دریافت بهره به اعضای شرکت. ۳- انجام سایر خدمات اعتباری برای اعضا در حدود امکانات. (ماده ۸۴ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰/۳/۱۶)

**شرکت تعاونی صنایع کوچک**، با عضویت صاحبان صنایع یک گروه از صنعت برای تمام یا قسمتی از مقاصد زیر تشکیل می‌شود:

- ۱- تهیه مواد اولیه مورد نیاز. ۲- ایجاد آزمایشگاه مواد اولیه یا محصولات ساخته شده. ۳- تولید وسایل و ابزار مورد احتیاج مشترک اعضا. ۴- ایجاد گروه‌های تعمیراتی و نگهداری. ۵- تحقیق و برنامه‌ریزی‌های مشترک. ۶- تهیه وسایل توزیع و انجام خدمات بازاریابی. (ماده ۹۳ مرجع قبلی)

**شرکت تعاونی صیادان**، شرکتی است که با عضویت صیادان ماهی و سایر آبزیان برای تمام یا قسمتی از مقاصد زیر تشکیل می‌شود: ۱- تدارک خدمات جمعی برای اعضای شرکت از قبیل ساخت و تعمیر قایق‌ها و تهیه وسایل و ادوات صید. ۲- صید ماهی و سایر آبزیان پس از کسب پروانه صید. ۳- تأسیس فروشگاه. ۴- پرداخت مساعده به صیادان. ۵- تهیه وسایل و تأمین نیازمندی‌های حرفه‌ای و خانوادگی صیادان. (ماده ۷۸ مرجع قبلی)



**شرکت تعاونی کار**، شرکتی است که به منظور تولید کالا یا انجام خدمات با عضویت افرادی که نیروی کار خود را در اختیار شرکت می‌گذارند تشکیل می‌شود. (ماده ۹۰ مرجع قبلی)

**شرکت تعاونی مصرف کنندگان**، برای تهیه انواع کالاهای مصرفی به منظور تأمین نیازمندی‌های اعضا و خانواده‌های آنان، همچنین برای انجام تمام یا قسمتی از خدمات زیر و امثال آن تشکیل می‌شود: ۱- تهیه آب مشروب. ۲- تأمین وسایل توزیع گاز ۳- تأمین وسایل توزیع برق ۴- خدمات بهداشتی و درمانی. ۵- تدارک وسایل حمل و نقل ۶- ایجاد باشگاه‌ها و رستوران‌ها. ۷- تأسیس انواع آموزشگاه‌ها. (ماده ۷۹ مرجع قبلی)

**شرکت تعاونی مصرف**، شرکتی است که برای مقاصد ذیل تشکیل می‌شود: ۱- فروش اجناس لازمه برای مصارف زندگی اعم از این که اجناس مزبوره را شرکا ایجاد کرده یا خریده باشند. ۲- تقسیم نفع و ضرر بین شرکا به نسبت خرید هر یک از آن‌ها. (ماده ۱۹۲ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**شرکت تعاونی آموزشگاه‌ها**، شرکتی است که با عضویت دانش‌آموزان یا دانشجویان مراکز آموزشی به منظور آموزش عملی مقررات شرکت‌های تعاونی و تعمیم اصول تعاون برای تمام یا قسمتی از مقاصد زیر تشکیل می‌شود: ۱- تشویق اعضا به پس‌انداز. ۲- ایجاد فروشگاه و تهیه وسایل تحصیلی و مصرفی اعضا. ۳- ایجاد رستوران و کافه برای استفاده اعضا. ۴- تدارک وسایل نقلیه برای ایاب و ذهاب اعضا. ۵- تأسیس باشگاه و تهیه وسایل تفریحات سالم برای استفاده اعضا. ۶- تدارک وسایل بهداشتی و درمانی اعضا. ۷- خرید مصنوعات و کارهای دستی اعضا از طرف شرکت و فروش آن. (ماده ۸۷ قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰/۳/۱۶)

**شرکت تعاونی کارگری**، هر یک از شرکت‌های تعاونی در رشته‌های مصرف یا کار و پیشه که با عضویت کارگران و سایر کارکنان صنایع و خدمات و حرف تشکیل شود و حداقل سه چهارم اعضای شرکت نزد سازمان بیمه‌های اجتماعی بیمه باشند شرکت تعاونی کارگری خوانده می‌شود. (بند ۱ اصلاح بعضی از مواد قانون شرکت‌های تعاونی مصوب خرداد ۱۳۵۰ و الحاق چند تبصره به قانون مذکور مصوب ۱۳۵۴/۳/۴)

**شرکت حمل و نقل ریلی**، شخصیت حقوقی است که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی با اخذ مجوز از شرکت راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران، که در این قانون راه‌آهن نامیده می‌شود و با تأمین ناوگان (لکوموتیو و یا واگن) مورد نیاز به منظور جابه‌جایی (کالا، مسافر) تأسیس می‌گردد. (تبصره ۱ ماده ۱ قانون دسترسی آزاد به شبکه حمل و نقل ریلی مصوب ۱۳۸۴/۷/۲)

**شرکت خارجی**، شرکتی که اقامتگاه آن در خارج از کشور جمهوری اسلامی ایران بوده و برای اینکه بتواند به وسیله شعبه یا نماینده خود به امور تجاری یا صنعتی در ایران مبادرت نماید باید در مملکت اصلی خود شرکت قانونی شناخته شده و شعبه یا نمایندگی آن در اداره ثبت شرکتها در تهران به ثبت رسیده باشد. (بند ژ ماده ۴ آیین نامه طبقه بندی و تشخیص صلاحیت پیمانکاران مصوب ۱۳۸۱/۱۲/۴ هیئت وزیران)

**شرکت سهامی**، شرکتی است که سرمایه آن به سهام تقسیم شده و مسئولیت صاحبان سهام محدود به مبلغ اسمی سهام آنها است. (ماده ۱ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷/۱۲/۲۴)

**شرکت سهامی** به دو نوع تقسیم می شود: **نوع اول** - شرکت سهامی عام، . **نوع دوم** - شرکت سهامی خاص

**شرکت سهامی عام**، شامل شرکت هایی است که مؤسسين آنها قسمتی از سرمایه شرکت را از طریق فروش سهام به مردم تأمین می کنند.

**شرکت سهامی خاص**، شامل شرکت هایی است که تمام سرمایه آنها در موقع تأسیس منحصراً توسط مؤسسين تأمین گردیده است. (ماده ۴ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷/۱۲/۲۴)

**شرکت سهامی صنعتی**، هر واحد تولیدی که به صورت شرکت (شخصیت حقوقی ثبت شده) اداره شده و دارای پروانه بهره برداری از وزارت صنایع و معادن یا سایر مراجع قانونی ذیربط باشد. (بند الف ماده ۱ آیین نامه اجرایی ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات تسهیل نوسازی صنایع کشور مصوب ۱۳۸۳/۱/۹ هیئت وزیران)

**شرکت ضمانتی**، شرکتی است که برای امور تجاری بین دو یا چند نفر تشکیل و مسئولیت هر یک از شرکا به نسبت سرمایه ای است که در شرکت گذاشته است. (ماده ۶۷ قانون تجارت مصوب ۱۳۰۴/۳/۱۲)

**شرکت قهری**، اجتماع حقوق مالکین است که در نتیجه امتزاج یا ارث حاصل می شود. (ماده ۵۷۴ قانون مدنی)



**شرکت عمران و بهسازی شهری**، شرکتی است دولتی و وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی و می‌تواند با تصویب مجمع عمومی و رعایت قوانین و مقررات مربوط و سیاست‌های شهرسازی کشور، در استان‌های مختلف شرکت‌های وابسته و تابعه برای اجرای عملیات خود تأسیس کند. (ماده ۱ اساسنامه شرکت عمران و بهسازی شهری مصوب ۱۳۷۵/۱۲/۲۲ هیأت وزیران)

**شرکت مادر (هلدینگ)**، شرکتی که با سرمایه‌گذاری در شرکت سرمایه‌پذیر جهت کسب انتفاع، آن قدر حق رای کسب می‌کند که برای کنترل عملیات شرکت، هیئت مدیره را انتخاب کند و یا در انتخاب اعضای هیئت مدیره مؤثر باشد. (بند ۲۲ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۴/۹/۱)

**شرکت مختلط**، شرکتی است که در تحت اسم مخصوص بین یک عده شرکا سهامی و یک یا چند نفر شریک ضامن تشکیل می‌شود. شرکا سهامی کسانی هستند که سرمایه آن‌ها به صورت سهام یا قطعات سهام متساوی‌القیمه درآمده و مسئولیت آن‌ها محدود به همان سرمایه‌ای است که در شرکت دارند. شریک ضامن کسی است که سرمایه او به صورت سهام در نیامده و ضامن قروضی است که ممکن است علاوه بر دارایی شرکت پیدا شود، در صورت تعدد شریک ضامن مسئولیت هر یک به نسبت سرمایه‌ای خواهد بود که در شرکت گذاشته است. (ماده ۸۵ قانون تجارت مصوب ۱۳۰۴/۳/۱۲)

**شرکت مختلط سهامی**، شرکتی است که در تحت اسم مخصوص بین یک عده شرکا سهامی و یک یا چند نفر شریک ضامن تشکیل می‌شود. شرکا سهامی کسانی هستند که سرمایه آن‌ها به صورت سهام یا قطعات سهام متساوی‌القیمه درآمده و مسئولیت آن‌ها تا میزان همان سرمایه‌ای است که در شرکت دارند. شریک ضامن کسی است که سرمایه او به صورت سهام در نیامده و مسئول کلیه قروضی است که ممکن است علاوه بر دارایی شرکت پیدا شود، در صورت تعدد شریک ضامن مسئولیت آن‌ها در مقابل طلبکاران و روابط آن‌ها با یکدیگر تابع مقررات شرکت تضامنی خواهد بود. (ماده ۱۶۲ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**شرکت مختلط غیر سهامی**، شرکتی است که برای امور تجاری در تحت اسم مخصوصی بین یک یا چند نفر شریک ضامن و یک یا چند نفر شریک با مسئولیت محدود بدون انتشار سهام تشکیل می‌شود. شریک ضامن مسئول کلیه قروضی است که ممکن است علاوه بر دارایی شرکت پیدا شود، شریک با مسئولیت محدود کسی است که مسئولیت او فقط تا میزان سرمایه است که در شرکت گذارده و یا باید بگذارد. در اسم شرکت باید عبارت (شرکت مختلط) و لااقل اسم یکی از شرکا ضامن قید شود. (ماده ۱۴۱ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**شرکت نسبی**، شرکتی است که برای امور تجاری در تحت اسم مخصوصی بین دو یا چند نفر تشکیل و مسئولیت هر یک از شرکا به نسبت سرمایه‌ای است که در شرکت گذاشته. (ماده ۱۸۳ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**بانک**، مؤسسه‌ای است که به صورت شرکت سهامی مطابق قانون بازرگانی تشکیل شده و براساس مواد این فصل به عملیات بانکی اشتغال ورزد. (ماده ۵۸ قانون بانکی و پولی کشور مصوب ۱۳۳۹/۳/۷)

**بانک**، مؤسسه‌ای است که به صورت شرکت سهامی مطابق قانون تجارت تشکیل شده و براساس مواد این قانون به عملیات بانکی اشتغال ورزد. (ماده ۱ قانون بانکداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۵)

**شهرداری**، بنگاهی است ملی و دارای شخصیت حقوقی. (ماده ۳ قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مصوب ۱۳۲۸/۵/۴)

**مراکز فرهنگی**، مراکز، مؤسسات، انجمن‌ها و کانون‌های فرهنگی عبارت از هرگونه تشکیلاتی است که توسط افراد واجد شرایط برای فعالیت در یک یا چند قلمرو فرهنگی و هنری و سینمایی تأسیس می‌گردد. (ماده ۱ ضوابط عام تأسیس مراکز، مؤسسات، انجمن‌ها و کانون‌های فرهنگی و هنری و نظارت بر آنها مصوب ۱۳۶۷/۲/۲۰ شورای عالی انقلاب فرهنگی)

**مرجع صلاحیتدار**، وزارتخانه، سازمان، نهاد و دیگر دستگاه‌های مسئول که به موجب قانون و یا تصویب هیئت وزیران در موردی خاص وظایف و مسئولیت‌هایی به عهده آنها گذاشته شده است. (بند ۸۳ ماده ۱ آیین‌نامه راهنمایی و رانندگی مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۸ هیئت وزیران)

**محدوده**، حد پیدا کرده، حد و مرز، محدوده شهری = قسمتی از سطح شهر که مشمول خدمات شهرداری و مجاز به ساخت و ساز باشد. (دهخدا، علی اکبر)

**محدوده شهر**، عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. (ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)





حریم، بازداشت کرده و حرام کرده شده / گرداگرد خانه و عمارت و جز آن، پیرامون، دور و بر، حریم شهر = گرداگردشهر (دهخدا، علی اکبر)

حریم شهر، عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. (ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴)

اقدام عمرانی، اقدام، پیش رفتن در کاری، دست زدن به کاری، به مرحله اجرا در آوردن / عمرانی = مربوط به عمران و آبادانی (دهخدا، علی اکبر)

عمران، منظور از عمران احداث ساختمان و ایجاد باغ میوه یا باغ چای و قلمستان و انجام عملیات زراعی است. (تبصره ۲ ماده ۲ از قانون مربوط به اراضی ساحلی مصوب ۲۵/۵/۱۳۴۶)

عملیات اجرایی، منظور فعالیت‌های جاری و طرح‌های عمرانی دستگاه‌های اجرایی است که در برنامه سالانه مشخص می‌گردد. (بند ۸ ماده ۱ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۰/۱۲/۱۳۵۱)

تفکیک اراضی، از نظر لغوی، تفکیک = از هم بگشادن، جدا کردن دو چیز از یکدیگر، رهانیدن / اراضی = ج. ارض، زمین‌ها. (دهخدا، علی اکبر)

تفکیک از نظر حقوقی، عبارت است از تقسیم یک ملک به قطعات مساوی و غیر مساوی اعم از اینکه مالک ملک یک نفر باشد یا چند نفر مشاعاً آن را مالک باشند. (قانون شهرداری منطبق با تحولات قانونی / ۱۳۸۰)

تفکیک در اصطلاح ثبتی، تقسیم یک ملک به قطعات مختلف مثل تفکیک یک ساختمان به چند آپارتمان و یا تفکیک یک زمین به چند قطعه مجزا. (مرجع قبلی)

تفکیک آپارتمان، آپارتمانهای یک ساختمان را اداره ثبت می‌تواند تفکیک کند اما عرصه بنای شامل بر آپارتمانها به حالت اشاعه باقی می‌ماند و قیمت عرصه نباید ماخذ احتساب هزینه تفکیک باشد. (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

**عناصر تفکیک، عبارتند از:**

- ۱- غیر منقول باشد اعم از خانه، مغازه، زمین و...
- ۲- عدم اشاعه در آن، عدم افراز سهم مشاع. مثال دو برادر مالک مشاع قطعه زمینی هستند و با بقاء اشاعه، آن زمین را به قطعاتی به وسیله اداره ثبت قسمت می کنند تا به فروش برسانند، قطعات مفروز شده هم مشاع باقی می ماند.
- ۳- تقسیم آن غیر منقول به چند جزء، پس افراز و تقسیم که اختصاص به ازاله اشاعه (جدا کردن سهام مشاع می باشد) خارج از تفکیک است. (مرجع قبلی)

**برگ تفکیک**، صورت مجلسی که مامور ثبت برای افراز قطعه زمینی به دو یا چند قطعه تنظیم می نماید. (مرجع قبلی)

**زمین**، عبارت است از قطعه ای از خاک خواه مالک داشته باشد خواه نه، موات باشد یا بایر، مشغول به مستحذات (ساخت و ساز) باشد یا نه. (مرجع قبلی)

**مفهوم زمین، زمین در برنامه ریزی شهری دو مفهوم متضاد دارد:**

- ۱- زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره مندی از آن برای سکونت و زندگی، و حفاظت آن برای نسل های آینده اهمیت حیاتی دارد.
- ۲- زمین به عنوان نوعی دارایی که در چارچوب مالکیت حقوقی، کالا قلمداد می شود و برای کسب منفعت و در آمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است. (مرجع قبلی)

**قطعه زمین**، عبارت است از زمینی با حدود مشخص که دارای سند مالکیت باشد و حداقل به یک معبر راه داشته باشد. (مرجع قبلی)

**زمین خام**، زمین توسعه نیافته ای که از زمین توسعه یافته متمایز می شود. زمین های توسعه نیافته عموماً خدمات و تسهیلات مورد نیاز برای توسعه نخواهد داشت. (مرجع قبلی)

**زمین مفروز**، افراز به معنای جدا کردن سهم مشاعی می باشد. شرایط افراز وجود حداقل دو مالک برای یک ملک می باشد. (مرجع قبلی)



**افراز**، در اصطلاح قضائی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان. (بند ج ماده الف آیین نامه اجرائی قانون حفظ کاربری اراضی و باغ ها مصوب ۱۳۸۶/۵/۲۱)

**قطعه بندی**، تقسیم زمین به قطعات و اندازه های معمول و متعارف را گویند. (مرجع قبلی)

**قطعه زمین مادر**، واحد اولیه زمین که از آن قطعات تقسیم بندی شده از زمین به دست می آید. واحد اولیه زمینی که در نتیجه تقسیم قطعه هایی از آن بوجود می آید. (مرجع قبلی)

**خط زمین**، مرز و محدوده ای است بر اساس تفکیک و منطقه بندی که انواع مختلف خطوط زمین (جلو، عقب، طرفین) را به دقت تعریف می کنند اینگونه خطوط بنیادی، تعیین حیاط و عقب نشینی ها را نیز فراهم می آورند. (مرجع قبلی)

**شماره زمین یا قطعه**، شماره ای که برای تمایز یک زمین در بلوک ویژه ای که زمین آن تفکیک شده مورد استفاده قرار می دهند. (مرجع قبلی)

**قطعه یا قواره**، واحد زمینی که از طریق تفکیک به وجود می آید قطعه یا قواره خوانده می شود. (مرجع قبلی)

**اراضی شهری**، به زمین هایی اطلاق می گردد که در محدوده یا حریم شهر ها قرار گرفته باشند. (مرجع قبلی)  
**اراضی موات**، به زمین هایی گفته می شود که سابقه عمران و احیا نداشته باشند. به عبارتی زمین هایی است که سابقه احیا و بهره برداری در آن وجود ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است. (مرجع قبلی)

### عناصر اراضی موات :

الف - سابقه مالکیت خصوصی آن معلوم نباشد.

ب- مشغول به کشت و زرع و بنا و آبادی نباشد.

ج- بالفعل مالک نداشته باشد. (لنگرودی جعفری، محمد جعفر: ۱۳۷۶)

**اراضی بایر**، منظور زمین هایی است که سابقه عمران و احیا داشته باشند و به تدریج به حالت موات در آمده باشند. شامل اراضی که بیش از پنج سال بدون عذر موجه بلا کشت مانده است.

### عناصر اراضی بایر:

**الف** - بالفعل مالک داشته باشد.

**ب**- مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد.

**ج**- مالک برای مدت نا معلوم و نامحدودی از آبادی آن چشم پوشیده باشد. اطلاق بایر بر موات به کمک قرینه مجاز است. (تبصره ۲ ماده ۱ ق. واگذاری زمین به تحصیل کرده های کشاورزی مصوب سال ۱۳۳۸) اراضی بایر علی الاصول مالک خاص دارند مگر اینکه اعراض مالک از آنها احراز شود که در این صورت آنها را بایر بلا مالک نامند.

### بایر بر دو قسم است:

**الف**- بایر مفروز، مالک خاص دارد (یا مالک خاص داشته است)

**ب** - بایر مشاع که عده ای باشتراک مالک آن بوده یا هستند مانند اراضی دیم کار قریه که به صورت بایر افتاده باشد.

### اراضی متروکه:

**الف** - سابقه مالکیت خصوصی مسلمی داشته باشد.

**ب** - فعلا مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد.

**ج** - مالک سابق از مالکیت آن قهرا یا به اختیار چشم پوشیده باشد مانند زمینی که مالکان آن بر اثر زلزله بکلی از بین رفته باشند و ویران افتاده باشد. این اراضی هم از حیث تملک بحیازت و احیا در حکم اراضی موات بوده است .

(نگرودی جعفری، محمد جعفر: ۱۳۷۶)



**اراضی دایر شهری**، به زمین‌هایی گفته می‌شود که آنها را آباد و احیا کرده باشند، و در حال حاضر در حیطة بهره برداری مالک قرار دارد در مقابل بایر، موات و متروکه

**اراضی مزروعی**، عبارت است از زمین محصور و یا غیر محصورى که از آنها برای زراعت استفاده میشود مانند سبزی کاری، جالیز و... در این اراضی ممکن است چند درخت هم باشد ولی به حد نصاب باغ نرسیده است. (فرخى، محمد: ۱۳۸۴)

### شناسنامه ساختمان،

شناسنامه [ش م رم] (امر) = ورقه یادفتری که اطلاعات مربوط به کسی یا چیزی در آن نوشته شده است. ساختمان، [ت] (امر، امص) بنا، عمارت و اصطلاحاً عبارت است از آنچه در یک زمین، به صورت ثابت و با استفاده از مصالح ساختمانی مانند سنگ، آجر، سیمان، آهن و غیره برای استفاده خاصی اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و... ساخته شده باشد. (دهخدا، علی اکبر)

**شناسنامه ساختمان**، مجوزی است مکتوب که از طرف شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح صادر می‌گردد و به موجب آن مالک حق احداث ساختمان، تجدید بنا، تعمیر و تغییر اساسی در ساختمان را کسب می‌کند. بر طبق مصوبه جلسه مورخ ۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری، پروانه گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را شامل می‌گردد.

### جلوگیری از عملیات ساختمانی،

جلوگیری [ج رج ل لُو] (حامص مر) ممانعت، مانع کسی یا چیزی شدن.

(بند ۱-۱۳-۱۲-۱۳ لازم‌ال عملیات ساختمانی، عبارت است از:

- ۱- گودبرداری (عملیات خاکی) شامل حفاری چاه‌ها و مجاری آب و فاضلاب، خاکبرداری، خاکریزی، حفاری و پی‌کنی با وسایل دستی و ماشین‌آلات مکانیکی.
- ۲- هرگونه تغییر یا جابه‌جایی در دیوارها یا اعضای اصلی سازه‌ای و نیز توسعه بنا یا اضافه کردن.
- ۳- مرمت و بازسازی و هرگونه تعمیر اساسی که موجب افزایش توان برابری ساختمان باشد نظیر تعویض سقف یا هر یک از اعضای اصلی سازه‌ای یا بازسازی ساختمان‌های تخریب شده در اثر عوامل مختلف.

۴- عملیاتی که به منظور نگهداری ساختمان انجام می‌شود شامل: مراقبت و حفاظت ساختمان از بروز خرابی‌ها، تعمیر و یا تجدیدنا، تعمیر آسانسور و سایر تجهیزات و تأسیسات ساختمانی، نظافت‌نما و شیشه‌های بیرونی، نقاشی، نازک کاری و نظایر آن‌ها.

۵- تخریب بنا

۶- احداث ساختمان

( مقررات ایمنی و حفاظت در حین اجرای کار از مجموعه مقررات ملی ساختمان ایران مصوب ۱۳۷۲/۴/۰ هیأت وزیران )

**دفتر اسناد رسمی [دفتر ثبت اسناد و املاک]**، دفاتری است که ادارات و دوائر ثبت اسناد و املاک برابر ماده یک نظامنامه قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۲۲) در اختیار دارند و قانوناً مکلف به نگهداری دایمی آن می‌باشند. متصدی دفترخانه را سردفتر گویند، که مامور عمومی است و در محل صلاحیت خود همه عقود و اعمال حقوقی و قضایی را ذینفع " اجباراً " یا " اختیاریاً " اقدام به بررسی نموده به ثبت می‌رساند.

**ثبت اسناد**، مقصود از ثبت اسناد موافق ترتیباتی که در این قانون مقرر است، رسمی کردن اسناد ثبت شده است یعنی قطعی کردن تاریخ سند و ضبط خط و مهر و اقرار و حفظ مندرجات سند از تغییر و تبدیل. (ماده ۸۲ قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۹۰/۲/۲۱)

**صلاحیت دفاترخانه اسناد رسمی**، دفترخانه‌ها از نظر صلاحیت به سه درجه تقسیم می‌شوند:

۱- دفترخانه درجه اول که به وسیله یک سردفتر درجه اول و یک یا چند دفتریار اداره می‌شود و اجازه تنظیم و ثبت همه گونه اسناد و معاملات را دارا است.

۲- دفترخانه درجه دوم که به وسیله یک سردفتر درجه دوم اداره می‌شود و اجازه تنظیم و ثبت اسناد و معاملات به هر مبلغی را دارا بوده و می‌تواند یک دفتریار داشته باشد.

۳- دفترخانه درجه سوم که به وسیله یک سردفتر درجه سوم اداره می‌شود و اجازه تنظیم و ثبت اسناد تا پنج هزار ریال را دارد. (ماده ۴ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶/۳/۱۵)

**سردفتر**، اداره امور دفترخانه اسناد رسمی به عهده شخصی است که با رعایت مقررات این قانون بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب و



سردفتر نامیده می‌شود. (ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتر یاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵)

### معامله [ قطعی ]

**معامله**، م م ل / م م ل [ (از عربی، مص، ا) دادوستد کردن، خرید و فروخت (اصطلاح فقه) به طوراعم هر عملی که محتاج به قصد قربت نباشد. به معنی خاص عقود (مالی و غیرمالی) و ایقاعات به معنی اخص عقود مالی معوض است. (دهخدا / انتشارات دانشگاه تهران)

### نقشه جامع شهر،

**نقشه**، [ن ش / ش] (ا) صفحه کاغذی که در روی آن شکل و صورت چیزی را رسم می‌کنند تا سازندگان و کارگران به دلالت و مطابق آن، شیء و مطلوب را بسازند. / طرح و تصویری که به مقیاسی بسیار کوچکتر از محله یا راه یا شهر یا مملکت یا... بر کاغذ رسم کنند تا به دلالت آن موقعیت طبیعی و اقتصادی و سیاسی و دیگر مشخصات آن سرزمین را به دیگران بشناسانند. / طرحی که برای انجام کاری ریزند.

**جامع**، (ع ص) محیط جامع الاطراف، شامل، عمومی / دارای همه ویژگی‌ها و شرایط کامل. (دهخدا، علی اکبر)

**نقشه**، نمایش ترسیمی عوارض پوسته زمین روی موادی مانند کاغذ، پلاستیک، مقوا، پارچه، و دیگر مواد همسان است که به نسبت معینی کوچک شده باشد. یکی از ویژگی‌های نقشه فن خلاصه کردن طبیعت، تناسب با مقیاس و استفاده از نشان‌هایی است که هر کدام نشان دهنده عارضه ویژه ای است.

**راهنمای نقشه**، شرح نشانه‌ها و رنگ‌هایی که در متن نقشه بکار رفته، راهنمای نقشه نام دارد. معمولاً راهنمای نقشه را در جای مناسبی از حاشیه نقشه و یا بر حسب مورد در پشت نقشه جای میدهند. این راهنما نمایش دهنده انواع پدیده‌هایی است که در نقشه بکار رفته است. راهنمای نقشه را نشانه‌های قراردادی نیز می‌گویند. (مرجع قبلی)

**نقشه برداری**، کشیدن نقشه املاک به منظور تعیین حدود و یا بر داشتن نقشه هوایی به منظور تمیز اراضی موات و محیات، را نقشه برداری گویند.

**نقشه بر جسته**، نقشه ای که پستی و بلندی و ارتفاعات را به شکل برجسته یا سه بعدی نمایش می دهد. اینگونه نقشه ها معمولاً از مقوا، پلاستیک و یا گچ ساخته می شوند. (مرجع قبلی)

**نقشه های پایه**، نقشه هایی هستند که اطلاعات پایه از شهر در آن ارایه می شود. این اطلاعات به طور عمده عبارتند از محدوده شهر، شبکه های دسترسی، عوارض طبیعی و شبکه رود خانه ها و آبرو ها، منحنی های تراز ارتفاعی، محدوده ساخت و سازها، پارک ها، فضاهای سبز و اراضی دارای پوشش گیاهی طبیعی، بناهای مهم و شاخص های شهری، نقاط ارتفاعی و اطلاعات فنی شامل: مقیاس برای ترسیم نقشه، تاریخ تهیه آن و اسامی بعضی پدیده های طبیعی مهم (مرجع قبلی)

**GIS**، سیستم اطلاعات جغرافیایی و به زبان دیگر سامانه اطلاعات جغرافیایی. این سیستم مهارت های گوناگون و متفاوتی را در خود جمع و تهیه نقشه های پایه و موضوعی را بسیار آسان می کند. (مرجع قبلی)

### نقشه های موضوعی،

۱- نقشه های موضوعی، اطلاعات گویا شده برای موضوعات مختلف می باشند. در این نقشه ها می توان اطلاعات بسیار متنوع و فراوانی را بر اساس تهیه نقشه های موضوعی در محدوده های مکانی تعریف شده نشان داد. بعضی از نقشه های موضوعی ممکن است همزمان چند موضوع را در یک (شیت) نقشه نشان دهد.

۲- نقشه موضوعی نقشه ای است که برای نمایش موضوع ویژه ای تهیه می شود که پراکندگی جمعیت را نشان می دهد.

**نقشه کاربری زمین**، نقشه ای که موقعیت زمانی، یا به عبارتی اشغال و کاربرد زمین را بر مبنای مقیاس قراردادی نشان می دهد.

**نقشه جا نمایی**، نقشه ای که موقعیت نسبی تاسیسات یا بناهای ساخته و طراحی شده را مشخص می کند. این نقشه معمولاً با تعیین حجم بناهای ساخته شده بر روی زمین همراه است و به این ترتیب تعیین محوطه مورد نظر را امکان پذیر می سازد. (مرجع قبلی)

**کاداستر**، علائم و نشانه های مربوط به تحدید حدود املاک و حریم. (بند ب ماده ۱ از قانون تعیین و حفاظت علائم و نشانه های زمینی مربوط به نقشه برداری و تحدید حدود و حریم مصوب ۱۳۵۱/۹/۱۹)





### نقشه کاداستر،

- ۱- نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد. برای آنکه محدوده و موقعیت املاک را تعیین و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجرا می‌گردد.
- ۲- هر نقشه ای که خطوط ملکی قطعات زمینی را همراه با زوایا و فاصله قطعات ملکی افراد را نشان دهد نقشه کاداستر گویند. (فرخی، محمد ۱۳۸۴)

**مقیاس نقشه های کاداستر،** نقشه کاداستر با مقیاسهای مختلف با توجه به نوع ملک و وسعت آنها به منظور اقدامات ثبتی و استفاده مالکین و سازمانهای دولتی و غیر دولتی در صورت اعلام نیاز تهیه، استخراج و درج می‌گردد. (مرجع قبلی)

**طرح جامع شهر،** عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود. (ماده ۲، ق. تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳)

بنابراین مراد از نقشه جامع شهر عبارت است از نقشه یا نقشه هایی که ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب شهر و نیز محدوده و حریم شهر به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت همراه با مختصات جغرافیائی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح مذکور بصورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد. توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌گردد.

## اهمیت پروانه ساختمانی و مجوز تفکیک اراضی و نظارت بر آنها

براساس مفاد ماده صد مالکین اراضی واملاک واقع در محدوده و حریم شهرها ملزم شده اند برای " تفکیک اراضی، شروع ساختمان و قبل از هر اقدام عمرانی" از شهرداری پروانه اخذ نمایند. به شهرداری نیز اختیار جلوگیری از ساخت و سازهای بدون پروانه یا مخالفت مفاد پروانه و درحقیقت نظارت بر عملیات ساختمانی داده شده است.

موضوعات یاد شده و مسائل مرتبط با آن سهم عمده ای در اجرای صحیح و اصولیء طرح توسعه شهر دارد. "حاصل تمام مطالعات اقتصادی، اجتماعی وکالبدی (فیزیکی) که نسبت به یک شهر و مناطق اطراف آن به منظور تهیه طرح جامع به عمل می آید بطور عمده در سه موضوع متبلور می گردد:

۱- ضوابط تفکیک اراضی.

۲- آیین نامه منطقه بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی و ساختمانها.

۳- شبکه گذر بندی های اصلی.

اجرای آیین نامه منطقه بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی و ساختمانها منوط به اقدام و عملی است که درحوزه هر شهر یا منطقه درمورد صدور پروانه ساختمانها و اعمال نظارت بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی انجام می شود. به عبارت دیگر صدور پروانه و نظارت ساختمانی درشهرها، مهمترین و عمده ترین وسیله اجرای ضوابط منطقه بندی و تعیین نحوه استفاده از اراضی و ساختمانها می باشد. " (هاشمی، فضل اله: ۱۳۶۷)

با این اوصاف ابتدا موضوعات مرتبط با " پروانه ساختمانی" و "تفکیک اراضی" را مورد بحث قرار می دهیم.

### ۱ - پروانه ساختمانی

شهرداریها مجری طرحهای توسعه شهری هستند. طرح توسعه شهر هر قدر جامع و کامل باشد اگر بدرستی انجام نشود نتیجه مطلوبی حاصل نمی آید. شهروندان با پذیرش محدودیت حق مالکیت، خواستار ایجاد محیط مطلوب می باشند، و این زمانی محقق می شود که شهرداری ها به تکالیف خود بدرستی عمل نمایند. علیرغم اهمیت صدور پروانه ساختمانی در اجرای طرح توسعه شهر و ایجاد زمینه مناسب برای کنترل فعالیت های ساختمانی و شهرسازی، در قوانین شهرداری مصوب سال های ۱۲۸۶، ۱۳۰۹، ۱۳۲۸، ۱۳۳۱ و نیز قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۱۲ و اصلاح آن در سال ۱۳۲۰ ترتیب قابل ذکری برای لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداریها بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی مقرر نگردید. اولین بار در قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ طی بند ۲۴ ماده ۵۵ از جمله وظایف

شهرداری‌ها "صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر ساخته می شود" تصویب گردید. سپس در قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۲۷/۱۱/۱۳۴۵ در راستای الزام رعایت این بند ماده ای تحت عنوان ماده صد تصویب شد، که براساس آن تمام مالکان موظف گردیدند برای انجام عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

همچنین به موجب تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب سال ۱۳۴۷ "وزارتخانه ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت و موسسات خیریه برای ایجاد ساختمان مؤسسات خود مکلف به دریافت پروانه ساختمان از شهرداری و رعایت ماده صد مصوب سال ۱۳۴۵ و سایر مقررات مذکور در قانون شهرداری‌ها و این قانون می باشند." این تبصره در واقع تأکیدی برای دستگاه های دولتی و مؤسسات خیریه بر رعایت ماده صد می باشد. زیرا در متن ماده صد کلمه "مالکین" به صورت مطلق قید گردیده و تمامی مالکین اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی را شامل می گردد.

در راستای قوانین فوق شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرهای کشور در جلسه مورخه ۱۳/۸/۱۳۷۱ دستور العملی را تصویب، که طی شماره ۱۶۵۵/دش مورخه ۱۹/۸/۷۱ ابلاغ و شهرداری‌ها موظف شدند برای کلیه ساختمانهایی که در شهرها احداث می شود شناسنامه ساختمان بر اساس مصوبه مذکور صادر نمایند.

**"متن مصوبه جلسه مورخه ۱۳/۸/۱۳۷۱ شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرهای کشور:"**

شورای عالی اداری در سی و چهارمین جلسه مورخه ۱۳/۸/۱۳۷۱، بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور جهت بهبود سیستم ها و روش ها و گردش کار در ادارات با جهت گیری بالا بردن کارایی دستگاه های اجرایی در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی ساختمان در سطح شهرداری های کشور موارد ذیل را تصویب نمود:

۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری های کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می باشد انجام می گردد.

۲- شهرداری‌ها مکلفند بر اساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می باشد اقدام و به متقاضی تسلیم نمایند:

الف - حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مدارک مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذینفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، فتوکپی وکالتنامه، از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهر سازی حاکم بر ملک (شامل نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحویل نقشه های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نمایند در غیر اینصورت لازم است علت عدم آمادگی تحویل نقشه ها را کتبا به ذینفع اعلام نمایند.

**تبصره -** به منظور جلوگیری از استعمال های متعدد شهرداری ها از دستگاه های اجرایی کلیه دستگاهها مکلفند در پایان هر سال طرحها و پرونده های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری ها گزارش نمایند. نقشه های شهر باید به گونه ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

ب- حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه های مربوط با رعایت ضوابط اعلام شده در بند الف و نیز مفاد ماده ۱۷ نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارائه کلیه برگ های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.

ج - حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می باشد اقدام نمایند.

**تبصره -** شهرداری ها موظفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز تقلیل دهند.

۳ - شهرداری ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف وانطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتبا به ذینفع اعلام گردد.

۴ - شهرداری ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان وانطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی پایان ساختمان کتبا به ذینفع اعلام شود.



۵- وزارتخانه های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر می باشند اقدام نمایند.

۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعلام های دستگاه ها و ارگان هائی از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانک ها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت اموراتقتصاد و دارائی و... مورد استناد می باشد.

**تبصره ۱-** هر گونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می شود و پیگرد قانونی دارد.

**تبصره ۲-** شهرداری ها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمان دریافت کرده اند حسب درخواست متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.

۷- شهرداری ها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیت های اجرائی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را باهماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تأیید مراجع ذی صلاح رسیده اند فراهم نمایند.

**تبصره ۱-** این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می تواند از طریق شهرداری ها نسبت به موارد فوق الذکر اقدام نماید.

**تبصره ۲-** نظارت بر حسن جریان امور و کنترل های لازم در چهارچوب مقررات به عهده شهرداری ها خواهد بود.

۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت دو ماه پس از تصویب طرح های شهرسازی زمین های موات شهری را در طرح های مصوب مشخص نماید.

**تبصره-** وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بند فوق پس از وصول استعلام از شهرداری ها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ده روز اقدام نماید.

۹- شهرداری‌ها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲، با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

[ ماده ۷ قانون زمین شهری - "کسانی که طبق مدارک مالکیت، از زمین های موات شهری در اختیار داشته اند مشروط بر آنکه از مزایای مواد ۶ و ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰ استفاده نکرده و مسکن مناسبی نداشته باشند، طبق ضوابط مسکن و شهر سازی در سراسر کشور قطعه یا قطعاتی جمعاً معادل ۱۰۰۰ (هزار) متر مربع در اختیار شان گذاشته می شود تا در مهلت مناسبی که در آیین نامه تعیین خواهد شد عمران و احیا کنند، در صورت عدم عمران و احیا بدون عذر موجه اجازه مذکور ساقط و زمین به دولت باز می گردد. ]

۱۰- وزارت کشور و شهرداری‌ها مسئول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.

معاون رییس جمهور و دبیر شورای عالی اداری - سید منصور رضوی

(روز نامه رسمی شماره ۱۳۹۶۲ مورخ ۱۳۷۱/۱۱/۱۹)



## ۲ - تفکیک اراضی:

مقدمه هر اقدام عمرانی و ساختمان سازی تفکیک زمین است. عمل تفکیک در یک فرایند کلی تراکم و پراکندگی جمعیت و ساختمان ها را ترسیم می کند، و مهمترین ابزار شهر سازی است، که چنانچه بر اساس روند قانونی، صحیح و متناسب با اصول شهرسازی انجام نشود، نظارت و کنترل عملیات ساختمانی و اجرای سایر ضوابط شهرسازی امکان پذیر نخواهد بود. ضوابط مربوط به تفکیک زمین فصل مهمی از ضوابط طرح های شهرسازی را تشکیل می دهد. لذا برنامه ریزی و اعمال نظارت لازم در این زمینه ضروری است. در ابتدای ماده صد قانون شهرداری در خصوص الزام مالکین به اخذ مجوز از شهرداری عبارت "تفکیک اراضی" را مقدم بر "پروانه ساختمانی" ذکر نموده است. بنا بر این شایسته است دبیرخانه و اعضای کمیسیون ماده صد در کنار سایر ضوابط شهرسازی به موضوع تفکیک زمین توجه ویژه مبذول دارند.

### شیوه های تفکیک زمین:

۱- **شیوه غیررسمی یا تفکیک غیر قانونی**، در این شیوه مالکین (عمدتاً زمین خواران و دلالان) بدون توجه به قوانین و مقررات اعم از مقررات ثبتی یا مقررات شهرسازی، زمین ها را به قطعات بسیار کوچک تقسیم و با قولنامه عادی به افراد می فروشند. نتیجه این اقدام که متأسفانه درسالهای اخیر روند روبه فزونی داشته است رشد حاشیه نشینی و ایجاد مجتمع های زیستی غیراصولی در شهرها را موجب گردیده است. عاملین این شیوه تفکیک زمین را "سوداگران زمین" می نامند، که مدیریت اراضی شهری را همواره با بحرانها و نارسایی هایی مواجه می سازند. سوداگران زمین در شهرها عامل بی ثباتی و نا برابری، غارت و چپاول زمین شهری محسوب می شوند و باعث ایجاد اختلال در روند معاملات زمین و قیمت های آن می گردند. بنابراین باید با این موضوع با حساسیت برخورد شود.

۲- **شیوه رسمی یا تفکیک قانونی**، تا سال ۱۳۴۵ همزمان با تهیه طرح های جامع در ایران، سیاست تفکیک و تعیین نوع استفاده از زمین کاملاً در اختیار مالک بوده، و مالکین می توانستند زمین خود را به هر شکل و قواره ای تفکیک و قطعه بندی کنند. همچنین طول و عرض معابر را در زمین های تفکیک شده به سلیقه خود یا تفاهم بین مالکین آن معبر تعیین کنند. اداره ثبت نقشه های تفکیکی ارائه شده از طرف مالکین را پذیرفته و ثبت می نمودند، و صرفاً مراقبت می نمود در نقشه تفکیکی به اراضی مجاور و متعلق به دیگران تجاوز نشود. شهرداری نیز مراقبت می نمود به معابر موجود تجاوزی صورت نگیرد.

برای اولین بار در سال، ۱۳۴۵ با "الحاق مواد ۹۸، ۹۹ و ۱۰۱ به قانون شهرداری" به شهرداری‌ها اختیار داده شد تا در شیوه استفاده از زمین و قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت کنند، و نقشه های تفکیکی را پیش از آنکه در ثبت شکل رسمی یابند، مورد بررسی و تصویب قرار دهند.

در وضعیت فعلی تفکیک اراضی شهری، صرفاً تقسیم یک قطعه زمین با یک پلاک ثبتی به دو یا قطعات متعدد نیست، بلکه فرایند پیچیده ای است که بوسیله آن زمین ها، بر اساس ضوابط طرح مصوب شهر، با رعایت حداقل ضابطه تفکیک، با توجه به نوع کاربری، نسبت طول و عرض زمین، کسر معابر ناشی از تفکیک و... قطعه بندی می شود. بطوری که با قسمت بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می شود.

به این ترتیب مالکین اراضی به آبادکننده زمین و بالتبع آبادکننده شهر تبدیل می شوند. بویژه اینکه براساس مقررات قسمتی از هزینه ها، از جمله آماده سازی زمین را به عهده دارند، و به نسبت مالکیت و بهره ای که می برند، تامین سهمی از زمین مورد نیاز موسسات عمومی و عام المنفعه را نیز می پذیرند. از این افراد تحت عنوان "آبادگران زمین" یاد می شود هدف اصلی آنها تولید مسکن شهری است و قصد دارند با احداث واحد ها و مجتمع های مسکونی نیازمندی های مسکن جامعه شهری را مرتفع نمایند. نتیجه عملکرد این گروه به تقویت و توسعه قانونی شهر منجر می شود لذا باید تحت حمایت دولت و شهرداری ها قرار گیرند.

### مراحل صدور مجوز انجام تفکیک اراضی:

۱- درخواست متقاضی و ارائه کروکی تفکیک (پیشنهادی مالک)

۲- تشکیل پرونده

۳- بازدید کارشناس مربوطه از محل

۴- اظهار نظر بر اساس طرح تفصیلی یا ضوابط طرح هادی

۵- تعیین بر و کف

اعلام به مالک





۶- بررسی کروکی از نظر مقررات ضوابط طرح مصوب و سایر مقررات مربوطه (ماده ۱۰۱ ق. شهرداری / ماده ۶ ق. تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران / ماده ۱۵۴ ق. اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۶۵))

۷- در صورت تعارض درخواست متقاضی با مقررات طرح مصوب شهر و موافقت شهرداری، (پس از انجام مراحل توافق با مالک و تصویب شورای شهر) ارسال درخواست با ذکر دلایل توجیهی به مراجع ذیربط (کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی یا...)

۸- در صورت نیاز به استعلام از سایر مراجع قانونی مانند کمیسیون ماده ۱۲ قانون اراضی شهری، استعلام از مراجع مورد نیاز.

۹- ترسیم نقشه تفکیکی نهایی شده منطبق با ضوابط تفکیک.

۱۰- امضاء نقشه توسط مسئولین ذیربط در شهرداری

۱۱- محاسبه و وصول عوارض متعلقه.

۱۲- تهیه و ارسال نامه به اداره ثبت اسناد و املاک یا هر مرجع استعلام کننده به همراه نقشه تفکیکی.

**تذکر-** برای صدور مجوز تفکیک در زمین های خارج از محدوده و داخل حریم شهر رعایت ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و دیگر قوانین مرتبط، و نیز رعایت حریم آب، برق، میراث فرهنگی و... ضروری است.

**تکالیف شهرداریها راجع به تفکیک و افراز اراضی در قوانین و مقررات مربوطه:**

تا کنون قوانین متعددی در ارتباط با تفکیک و افراز اراضی شهری با تکیه بر طرح های مصوب توسعه شهر به تصویب رسیده است. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۱/۲۷/۱۳۴۵، ماده ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران مصوب ۲۲ اسفند ۱۳۵۱ و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱ از جمله این قوانین هستند که ذیلا درج می گردد.

**ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۱/۲۷/۱۳۴۵)**

" اداره ثبت اسناد و دادگاه ها مکلفند، در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن، عمل تفکیک را طبق نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می کند باید ظرف مدت دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

در صورتی که در موعد مذکور، شهرداری تصمیم خود را اعلام ننماید، مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری، طبق نقشه ای که مالک ارائه می نماید، عمل تفکیک را انجام دهند.

معايير و شوراى عمومى كه در اثر تفكيك اراضى، احداث مى شود متعلق به شهردارى است و شهردارى در قبال آن به هيچ عنوان، وجهى به صاحب آن پرداخت نخواهد كرد.

**ماده ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران (مصوب ۲۲ اسفند ۱۳۵۱)**

"در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند، ثبت کل مکلف است درمورد هر تفکیک، طبق نقشه ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز، دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند.

هرگاه ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی ازطرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز، رأساً اقدام خواهند نمود.

**از قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک (الحاقی ۱۳۶۵/۴/۳۱)**

ماده ۱۵۴- (اصلاحی ۱۳۶۵/۴/۳۱) دادگاه و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل، رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع، تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی، نسبت به نقشه‌های ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت، ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۵۶- (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه، نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل، علاوه بر وظایف فعلی خود، عهده دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره ۱- در مورد تقاضای تفکیک افراز از املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعوی مطروحه در مراجع قضائی، رفع اختلاف حدودی، نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲- نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر<sup>۱</sup> تهیه شده است، صاحبان املاک مذکور می‌توانند با پرداخت یک هزار ریال تقاضای الصاق نقشه مذکور را به سند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳- حدود وظایف و تشکیلات اداره املاک از جهت تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

<sup>۱</sup> ممیزی نمودن ثبت اراضی و املاک براساس نقشه = **Cadastre**

## موادی از قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی «مصوب ۱۳۸۱/۵/۶» در رابطه با تفکیک اراضی

ماده ۵ - ادوات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسؤول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری ها، دولت و اعضای شرکت های تعاونی مسکن می باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند و به هرنحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراید و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادرشده توسط مراجع موضوع ماده (۵) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانح بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

### موادی از آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امرمسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۳/۳/۶)

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی توسط تمام دستگاه های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها، سازمان ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری‌ها و شرکت های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و موسسات عمومی غیردولتی و هرنهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۱۳- سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها موظفند استعلام های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوطه به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

ماده ۱۴- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلام های به عمل آمده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که می بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره ۱- در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایرمدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذیربط توسط متقاضی ارایه خواهد شد.

تبصره ۲- نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهرجدید ذیربط ارسال

خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرح ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهار نظر خواهند نمود.

تبصره ۳ - در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهار نظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۶ (اصلاحی ۵/ ۵/ ۸۴) - کمیسیون های موضوع ماده ۳۲ آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانون واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ - و ماده ۳۱ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و منابع طبیعی - مصوب ۱۳۴۶ - و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده اند نیز لازم الاجرا میباشد.

تبصره - نقشه تأیید شده موضوع ماده ۴ آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها که منبای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ های خارج از محدوده شهرها و شهرک ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می گیرند، منحصراً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه های مذکور بعد از تفکیک می باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷ - کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرک ها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸ - درج شماره، تاریخ و نام صادر کننده مجوز در آگهی های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی های فاقد مشخصات مذکور، غیر قابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن عمومی می باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این امر انجام می دهد.

ماده ۱۹ - سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روش های مقتضی به تمامی بنگاه های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت های تعاونی ابلاغ نمایند که در



اجرای مفاد ماده ۶ قانون، از تنظیم مبیعه نامه و نظایر آن‌ها برای زمین‌های موضوع این قانون که فاقد نقشه‌های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیدا خودداری نمایند.

**تبصره ۵-** وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین نامه توسط بنگاه‌های معاملات ملکی و شرکت‌های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه با ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذیربط می‌توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

### موادی از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۵ / ۴ / ۱۳۷۴ با اصلاحات بعدی)

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد. **تبصره ۱**(اصلاحی ۱/۸/۱۳۸۵)- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهادکشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد، که به ریاست سازمان جهادکشاورزی تشکیل می‌گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهادکشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان جهادکشاورزی استان‌ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

**تبصره ۲** (اصلاحی ۱/۸/۱۳۸۵) - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظرسازمان جهادکشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظرسازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

**تبصره ۳** (اصلاحی ۱/۸/۱۳۸۵) - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان های جهادکشاورزی، وزارت جهادکشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

**تبصره ۴** (اصلاحی ۱/۸/۱۳۸۵) - احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود.

موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد.

**تبصره ۵** (اصلاحی ۱/۸/۱۳۸۵) - اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشد.

**تبصره ۶** (اصلاحی ۱/۸/۱۳۸۵) - به منظور روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره ۱ این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهادکشاورزی (سازمان اموراراضی) تشکیل می گردد.



## موادی از آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (۲۱ / ۵ / ۱۳۸۶)

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می رود:

الف- **قانون:** حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها- مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه آن - مصوب ۱۳۸۵- که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده می شود.

ب - **محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا:** محدوده ای که براساس « قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴ » به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده یا خواهد رسید.

پ - **طرح هادی روستا:** طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندی های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی یا طرح های جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

ت - **اراضی زراعی و باغ ها:** اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آبی، دیم اعم از دایر و بایر که سابقه بهره برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت های موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغ ها محسوب می شود.

ث - **کمیسیون:** کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون می باشد.

ج - **کمیسیون تقویم:** کمیسیون تبصره (۳) الحاقی ماده (۲) قانون میباشد.

چ - **تفکیک:** درمقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر.

ح - **افراز:** دراصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

خ - **تقسیم:** اعم است از تفکیک و افراز و غیرآن.

د - **تغییر کاربری:** هرگونه اقدام که مانع از بهره برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ - **مالک یا صاحب زمین:** شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور در مناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی مورد نظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می شود.

ر - **طرح های تملک و دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی):** طرح هایی که دارای موافقتنامه مبادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.

ز - **طرح های خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون:** طرح های گردشگری و طرح های غیرانتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره مند شوند.

س - **مجوز موضوع ماده ۷ قانون:** موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاه های اجرایی ذیربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می شود.

ش - **مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده ۸ قانون:** موافقتی که توسط دستگاه های ذیربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می شود.

ص - **اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب:** محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره ی طرح هادی روستا می باشد.

**تبصره -** نماینده دستگاه اجرایی ذیربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.

ماده ۳ - درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها همراه مدارک ثابت کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت



محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاه‌های ذیربط در چارچوب ماده ۷ قانون، تحویل دبیرخانه می‌گردد.

**تبصره ۱-** درخواست دستگاه‌های مجری طرح‌های تملک‌داری‌های سرمایه‌ای (طرح‌های ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارایه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دونسخه کروکی محل و نقشه عرصه درمقیاس مورد اجرای طرح بصورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

**تبصره ۲-** نحوه و چگونگی دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام‌های مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهادکشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می‌گردد.

### نظارت شهرداری‌ها بر عملیات ساختمانی و جلوگیری از بناهای بدون پروانه

**سابقه:** سال ۱۳۲۴ اولین مقررات راجع به تخلفات ساختمانی در آیین نامه امور خلافی ناظر به ماده ۲۷۶ قانون مجازات عمومی به تصویب رسید. قبل از آن نظارت شهرداری‌ها بر اساس قانون توسعه معابر (مصوب ۱۳۱۲) و آیین نامه پیش آمدگی (مصوب ۱۳۱۸) به موارد محدودی خلاصه می‌شد، موضوعاتی مانند عرض معابر در سطح و فضا و یا نحوه تعبیه پنجره‌های مشرف و... در پروانه‌های صادره درج و توسط شهرداری کنترل می‌گردید. اقدامات برخی از شهرداری‌ها در زمینه جلوگیری از تخلفات ساختمانی نیز بر مبنای مصوبات انجمن شهر صورت می‌گرفت، مثلاً انجمن شهر تهران در سال ۱۳۱۲ «آیین نامه ساختمانی...» را تصویب کرد که توسط شهرداری اجراء می‌گردید. البته شاید به دلیل قدرت عوامل اجرایی همین مصوبات به نحو اکمل و با دقت انجام می‌شد.

از سال ۱۳۲۴ بر اساس ردیف ۵ ماده ۳ آیین نامه صدرالاشاره و همزمان مستند به مصوبات انجمن شهر تخلفات ساختمانی، مانند سایر جرایم خلافی بوسیله ضابطین (مأمورین نظمیه) با همکاری مأموران شهرداری با تنظیم صورتجلسه به دادگاه‌های صلح وقت گزارش، و پس از رسیدگی متناسب با تخلف حکم جریمه یا حبس تکذیری صادر می‌گردید. با توسعه شهرها و افزایش جمعیت شهرنشین بالتبع افزایش روند ساخت و سازها، در سال ۱۳۴۵ مواد الحاقی به قانون شهرداری تصویب شد و طی ماده صد و تبصره یک آن ضمن الزام مالکین به اخذ پروانه ساختمانی به شهرداری‌ها نیز اختیار جلوگیری از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه

بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد داده شد. در طول بیش از چهل سال گذشته این قانون مبنایی برای جلوگیری از ساخت و سازهای خلافی در محدوده و حریم شهرها محسوب می گردد.

**هدف از نظارت و جلوگیری:** بر اساس قاعده تسلیط "الناس مسلطون علی اموالهم" و ماده ۳۰ قانون مدنی هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد. از جمله این حقوق، حق تفکیک و ساختمان سازی در ملک است لیکن پاره ای مصالح اجتماعی موجب محدودیت این حق می شود.

روند رو به تزاید تعداد شهرها و نیز رشد جمعیت شهر نشین، ایجاب می نماید محیط زیست سالم با امکانات لازم برای ساکنان فراهم آید. از این رو طرح های مصوب توسعه شهری تهیه و تصویب می گردد. در طرح های مذکور احداث ساختمان تابع ضابطه است، و در حقیقت تکالیف متقابلی را برای شهرداری ها و شهروندان بوجود آورده است. یکی از شروط مهم اجرای طرح های مصوب و سایر برنامه ریزی های شهری نظارت و کنترل بناهای احداثی و تطبیق آنها با طرح ها و برنامه های شهرسازی بویژه رعایت بر کف، تراکم بنا، ارتفاع، کاربری و نحوه استفاده از زمین و فضا می باشد که هنگام صدور پروانه و تصویب نقشه های ساختمانی تعیین و در پروانه درج و به مالک ابلاغ می گردد. لذا مهمترین هدف از نظارت و کنترل بناهای احداثی ایجاد محیط زیست سالم برای ساکنان شهر خواهد بود.

شروع به احداث ساختمان و اتمام و بهره برداری از آن تابع محدودیتهای خاص قانونی است و قانونگذار برای مالکین در مراحل سه گانه (قبل، حین، و بعد از احداث ساختمان) تکلیف خاص را بیان نموده است که عدم عمل به هر یک تخلف محسوب می گردد. یکی از وظایف عمده شهرداری ها نظارت بر عملیات ساختمانی است. وظیفه شهرداری در مرحله احداث ساختمان صرفا نظارتی نیست. اگر سازندگان بنا از حدود پروانه ساختمان تعدی نمایند، ماموران شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی هستند. بر این اساس اجرای تکالیف قانونی هدف دیگر شهرداری ها از نظارت بر ساخت و سازها می باشد.

ساختمانهای بدون پروانه، اغلب بدون نظارت متخصصین ساختمان و فاقد استحکام بنا احداث می شوند. در این راستا اهمیت این مقوله را نیز به عنوان یک هدف ضروری باید مد نظر داشت.

در این راستا نقش کمیسیون ماده صد به عنوان اهرم اجرایی و مرجع تصمیم گیری در مورد تخلفات ساختمانی دارای اهمیت است. در حقیقت از این مرحله وارد بررسی می شود.

### حدود اختیارات شهرداری در امر جلوگیری از تخلفات ساختمانی:

مطابق ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی ممانعت از اعمال حق، جرم محسوب می شود و لذا برای جلوگیری از ادامه بناهای غیر مجاز بایستی بر مبنای مجوز قانونی صورت پذیرد. ماده صد قانون شهرداری مجوز قانونی شهرداری در این رابطه است. ولی حدود جلوگیری و ممانعت از ادامه کار در چه حد است. آیا به ارشاد و راهنمایی محدود می شود. و یا بناهای ساخته شده را می تواند تخریب و وسائل و مصالح بنائی را جمع آوری و ضبط نماید. بر اساس موارد فوق الذکر شهرداری به عنوان جلوگیری از عملیات ساختمانی نمی تواند اقدام به تخریب بنای احداث شده نماید بلکه باید پرونده را به کمیسیون ارسال نماید. نظریه شماره ۷/۴۵۸۹ مورخه ۱۳۷۳/۷/۲۷ اداره کل حقوقی و قوانین قوه قضائیه نیز مؤید این است که شهرداری بدون مراجعه به دادگاه حق جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون مجوز را دارد ولی حق تخریب بنای مستحدثه را ندارد.

متن نظریه "باتوجه به قسمت اخیر ماده صد قانون شهرداری‌ها، شهرداری می تواند بدون مراجعه به مقامات قضایی از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود جلوگیری کند ولی مجاز به تخریب و رفع آثار مستحدثه خلاف پروانه یا بدون رعایت مندرجات پروانه، بدون صدور حکم از ناحیه کمیسیون های ماده صد نمی باشد." (قربانی، فرج اله: ۱۳۸۵)

ورود به اماکن محصور جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی یکی از مسائل مهمی است که منشا بروز عقاید متفاوت شده است. با توجه به عبارت "شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید" در ماده صد، برخی استنباط می نمایند مأمورین شهرداری می توانند راسا به محل وقوع تخلفات ساختمانی مراجعه نمایند. عقیده دیگر براین است که این امر نافی تکالیف مربوط به اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح نیست، و حرمت املاک و اموال افراد ایجاد می نماید که ورود قهری به اماکن محصور باید با رعایت تشریفات قانونی خاص صورت پذیرد. در این رابطه نیز نظریه شماره ۷۹۵ مورخ ۱۳۷۸/۲/۱۹ اداره کل حقوقی و قوانین قوه قضائیه آورده می شود.

سوال - به موجب ماده صد قانون شهرداری‌ها، شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از اینکه ساختمان در زمین محصور باشد یا غیر محصور جلوگیری کند با این وصف آیا مأمورین شهرداری برای ورود به منزل که در آن احداث بنای غیر مجاز می شود نیاز به اخذ مجوز از مراجع قضائی دارند یا خیر؟

جواب - "برای اقدام مامورین شهرداری برای جلوگیری از احداث بنای غیر مجاز به نحوی که در تبصره های ماده صد قانون شهرداری مندرج است در مواردی که تخلف در زمین محصور باشد برای ورود به آن کسب اجازه رئیس دادگستری محل لازم است." (قربانی، فرج اله: ۱۳۸۵)

### چگونگی اعمال نظارت شهرداری و جلوگیری از تخلفات ساختمانی:

در این خصوص دستورالعمل مدونی وجود ندارد، شهرداری‌ها بر اساس تجربه و راهنمایی های وزارت کشور تقریباً رویه واحدی را اجرا می نمایند.

۱- در مورد بناهای در حال احداث بدون پروانه، مامورین شهرداری در واحد مربوط تحت عنوان بازرسان ساختمانی یا مامورین کنترل ساختمانی با گشت زنی مداوم و کسب اطلاعات از حوزه عمل خود، مراتب را به واحد مربوطه گزارش نمایند. نظر به اینکه احداث کنندگان بناها مکلفند همواره یک نسخه تصویر شناسنامه ساختمان را در محل کارگاه نگهداری نمایند بناهای بدون پروانه به آسانی قابل تشخیص است.

در مورد بناهایی که خلاف مفاد پروانه احداث می شود، علاوه بر مامورین شهرداری، مهندسین ناظر ساختمانی نیز مکلفند در حین عملیات اجرایی ساختمانهایی که به مسئولیت آنها احداث می گردد، نظارت و با مفاد پروانه انطباق داده و در صورت وقوع تخلف آن را به شهرداری گزارش نمایند. به این ترتیب ساختمانهای بدون پروانه فقط به وسیله مامورین شهرداری کنترل می شود، ولی ساختمان هایی که دارای پروانه هستند همزمان به وسیله مامورین شهرداری و مهندسین ناظر ساختمانی باید کنترل شود.

۲- اخطار کتبی به مالک، پس از دریافت گزارش و اطمینان از وقوع تخلف از ناحیه اشخاص (اعم از حقیقی یا حقوقی) با امضاء شهردار یا مقام مجاز در شهرداری به مالک متخلف اخطار کتبی داده می شود. اخطاریه الزاماً باید کتبی و به مالک ابلاغ قانونی شود، و حاوی کلیه موارد لازم از جمله، درج نوع تخلف، ضرورت تعطیل کار، راهنمایی مالک برای مراجعه به شهرداری، تعیین مدتی که ذینفع طی آن می تواند توضیحات کتبی خود را در مورد علت تخلف به کمیسیون ارسال نماید، و هدایت او در راستای اخذ پروانه (در صورت داشتن شرایط لازم).

در این مرحله اگر مالک پس از اخطار کار را تعطیل نمود، برای بناهای احداثی، پرونده تنظیم و به کمیسیون ارجاع می گردد.

در صورت عدم توجه به اخطارکتبی، پس از انقضای مهلت مقرر در اخطاریه مأموران شهرداری با حکم شهردار یا جانشین قانونی وی در محل حاضر و نسبت به تعطیل کار اقدام و مراتب را با ذکر عملیات انجام شده صورتجلسه می نمایند. صورتجلسه مذکور را شهرداری طی نامه رسمی به کمیسیون ارسال می نماید.

۳- حداکثر یک هفته پس از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نماید. بنا براین نحوه جلوگیری بویژه در زمین محصور مراتبی دارد که باید مورد توجه واقع شود.

### انجام معامله املاک واقع در محدوده و حریم شهر و ارتباط آن با شهرداری و کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها:

به موجب تبصره ۸ ماده صد دفاتر اسناد رسمی مکلفند، قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها، گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمانهایی که پروانه آن قبل از تصویب ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می باشد.

به نظر می رسد با اجرای این تبصره استمرار نظارت شهرداری بر بناهای در حال بهره برداری پدید می آید. زیرا هنگام انجام معامله قطعی دفاتر اسناد رسمی مکلف به مطالبه گواهی عدم خلافی از فروشندهگان ساختمان گردیده اند. در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می باشد.

در تاریخ ۱۳۵۵/۱۱/۲۴ قانون الحاق ۶ تبصره به ماده صد قانون شهرداری به تصویب رسید. و در تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۷ تبصره ۸ به همراه چند تبصره دیگر به شکل فعلی اصلاح گردید. از این زمان نحوه تعیین جریمه های احداث بدون پروانه، زائد بر پروانه و زائد بر تراکم مجاز تعیین گردید. بنا بر این با توجه به ماده ۴ قانون مدنی و قاعده

عطف به ما سبق نشدن قوانین و قاعده فقهی قبح بلا عقاب بلا بیان برای تخلفات ساختمانی قبل از این تاریخ نمی توان جریمه تعیین کرد.

همچنین بر اساس تبصره ۹ ماده صد، ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است، از شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می باشند.

پس از اینکه نقطه ای از کشور به عنوان شهر شناخته شد شهرداری تاسیس می گردد که فعالیت کمیسیون های ماده صد پس از آن آغاز می گردد. یکی از موضوعات مهم در این شهرها امکان یا عدم امکان رسیدگی به تخلفات ساختمانی است که قبل از تاسیس شهرداری حادث شده است. در این رابطه نظرات متفاوت است. برخی عقیده دارند مبدا زمانی اجرای قوانین و مقررات شهرداری در خصوص ساخت و سازها، از جمله قواعد مربوط به مرجع صالح برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی، زمان تشکیل شهر و تاسیس شهرداری است. به این ترتیب، تخلفات قبل از تشکیل شهر و تاسیس شهرداری در کمیسیون های ماده صد قابل طرح نخواهد بود. (عیسائی، شمس الدین: ۱۳۸۵)

برخی دیگر عقیده دارند تخلفات ساختمانی سابق بر تاسیس شهرداری، قابل طرح در کمیسیون های ماده صد می باشد. از جمله نظریه مشورتی شماره ۷/۳۷۵/۷ مورخ ۱۳۷۷/۱/۲۷ اداره حقوقی قوه قضائیه اشاره کرد.

س- نظر به اینکه املاک تعدادی از مالکین قبلا در خارج از محدوده قانونی شهر بوده و در آن اقدام به احداث بنای غیر مجاز شده یا مازاد بر پروانه یا خلاف پروانه ساخته شده و در حال حاضر در محدوده شهر قرار گرفته است، آیا رسیدگی به این تخلفات در صلاحیت کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری است یا مرجع دیگر؟

ج - " چنانچه اراضی مذکور در استعمال قبلا خارج از محدوده شهر بوده و بدون اخذ مجوز از بخشرداری محل در آن احداث بنا شده باشد و یا اینکه با داشتن مجوز (پروانه ساختمانی) اضافه بنای زائد بر تراکم داشته باشد و اکنون آن اراضی در محدوده قانونی شهر قرار گرفته باشد موضوع قابل طرح در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری است."

در صورت پذیرش این نظریه سؤالی که مطرح خواهد شد این است که بر اساس تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود. ملاحظه می شود که بدون شهرداری و شورای اسلامی شهر امکان تعیین ارزش معاملاتی ساختمان وجود نخواهد داشت. این مانند آن است که عملی جرم شناخته شود ولی مجازاتی برای آن تعیین نگردد. به نظر می رسد کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری

صالح به رسیدگی اینگونه موارد باشد. (کامیار، غلامرضا: ۱۳۸۵، ص ۳۰۳)





**ملاحظه** - تکلیف مقرر در تبصره های ۸ و ۹ ماده صد برای دفاتر اسناد رسمی صرفاً مربوط به بنای ساختمان می باشد، و در مورد وضعیت زمین مقررات مفاد قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن... مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ و آیین نامه اجرائی آن و در مورد عوارض مفاد تبصره ذیل ماده ۷۴ قانون شهرداری که مقرر می دارد دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفاصا حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند. مبحث جداگانه ای است که باید رعایت شود.

## نظرات شورای عالی قضایی و اداره حقوقی قوه قضائیه در ارتباط با موضوعات فوق الذکر

### ۱ - نظریه مورخ ۱۳۶۳/۱/۶ شورای عالی قضایی:

**سوال:** با توجه به ماده قانون تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمان هایی که کلاً یا بعضاً به طور غیر قانونی تصرف و احداث شده، آیا اجرای مقررات ماده صد قانون شهرداری ها و تبصره های آن جنبه قانونی دارد؟

**جواب:** درباره سؤال فوق از طرف شورای عالی قضایی در تاریخ ۱۳۶۳/۱/۶ چنین پاسخ داده شده است: "ماده واحده قانونی تعیین تکلیف عرصه و اعیان اراضی و ساختمان هایی که کلاً یا بعضاً به طور غیر قانونی تصرف و احداث شده، مصوب ۱۳۶۲/۳/۲۲ مجلس شورای اسلامی مانع اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های اصلاحی آن نیست به نحوی که در بخشنامه شماره ۱۳۸۰۱۷/۳۸۰۱۷ مورخ ۱۳۶۲/۸/۷ و ۱۳۶۲/۸/۷ مورخ ۱/۴۴۸۰۳/۲۱ مورخ ۱۳۶۲/۹/۲۱ شورای عالی قضایی اشاره شد مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های اصلاحی آن باید رعایت شود."

### ۲ - نظریه مورخ ۱۳۶۳/۲/۴ شورای عالی قضایی:

**سوال:** برابر نظامات مقرر، ثبت انتقالات خانه های شهری در دفاتر اسناد رسمی موکول به ارائه گواهی شهرداری مبنی بر پایان کار ساختمانی است. حال چنانچه در صدور گواهی پایان کار رعایت بعضی تشریفات و نظامات نشده باشد آیا این امر به ارکان انتقال رسمی و ثبت رسمی که براساس مقررات انجام شده خللی وارد می نماید یا خیر و آیا قبل از هر گونه تصمیم قضایی می توان به استناد عدم رعایت تشریفات گواهی پایان کار سند رسمی را بی اعتبار دانست و مواد ۲۲ و ۷۰ قانون ثبت را نادیده انگاشت؟

**جواب:** درباره سؤال بالا از طرف شورای عالی قضایی در تاریخ ۱۳۶۳/۲/۴ چنین پاسخ داده شده است: "چون برابر تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اصلاحی سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران، دفاتر اسناد رسمی مکلف شده اند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان گواهی پایان ساختمان و درمورد ساختمان های ناتمام گواهی عدم خلاف، تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر گردیده ملاک عمل قرار دهند، اشکال در صدور گواهی مذکور به عهده دفتر اسناد رسمی نمی باشد. چنانچه در صدور گواهی پایان کار رعایت بعضی تشریفات و نظامات نشده باشد خللی نسبت به ارکان سند رسمی تنظیمی وارد نمی نماید و سند رسمی و معامله را بی اعتبار نمی توان تلقی نمود."

### ۳- نظریه شماره ۷/۲۶۴۴ مورخ ۱۳۷۸/۴/۲۲ اداره حقوقی قوه قضائیه:

شهرک های صنعتی تابع مقررات شهرداری نبوده و احداث بنا در آن نیاز به صدور پروانه ساختمانی از شهرداری ندارد.

**سوال:** با رعایت به مفاد ماده ۷ قانون درباره تاسیس شرکت شهرک های صنعتی ایران چنانچه متقاضیان واحدهای صنفی در منطقه تصویب شده اقدام به احداث بنا نمایند آیا مکلف به اخذ پروانه ساختمانی هستند و آیا شهرداری میتواند بامراجعه به کمیسیون ماده ۱۰۰ مبادرت به اخذ جریمه نماید؟

**جواب:** "با توجه به بند ۷ ماده واحده قانون اصلاح قانون راجع به تاسیس شرکت شهرک های صنعتی سال ۱۳۶۱ این شرکت ها از شمول مقررات شهرداری ها خارج هستند و لذا اولاً برای احداث بنا در شهرک ها نیاز به اخذ پروانه از شهرداری ها نیست ثانیاً مجوزی برای فرستادن پرونده های تخلف ساختمانی در شهرک ها به کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها جهت اخذ عوارض و سایر هزینه ها نیست." (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

## فصل سوم

تبصره یک و ده ماده صد قانون شهرداری

اصول شهرسازی و بهداشتی

تشکیلات و اختیارات دبیرخانه و کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری





### هدف کلی آشنایی با:

- ۱- اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و انطباق بناهای احداثی با این اصول
- ۲- تشکیلات، اختیارات و چگونگی صدور رأی کمیسیون های ماده صد

### هدف های رفتاری:

انتظار می رود پس از مطالعه این فصل بتوانید:

- ۱- مفاهیم و مصادیق اصول شهرسازی (طرح های مصوب توسعه شهری)، اصول فنی و اصول بهداشتی لازم الرعایه در بناهای احداثی را تعریف نمایید.
- ۲- تشکیلات، اعضاء و اختیارات کمیسیون های ماده صد را بیان نمایید.
- ۳- نحوه تشکیل پرونده تخلفات ساختمانی و ارائه به کمیسیون ماده صد توسط شهرداری را شرح دهید.
- ۴- دبیرخانه، تشکیلات، اعضاء و اختیارات کمیسیون های ماده صد و نحوه صدور رأی در این کمیسیون را بیان نمایید.
- ۵- چگونگی و مهلت های قانونی، ابلاغ رأی و اجرای آراء کمیسیون ماده صد را شرح دهید.
- ۶- نحوه اعتراض به آراء کمیسیون و رسیدگی مجدد به آراء صادره را توضیح دهید.

## چکیده:

بر اساس تبصره های یک و ده ماده صد قانون شهرداری، در هر گونه عملیات ساختمانی، بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه ساختمانی، شهرداری مکلف است از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری و حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نماید. در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی می نماید.

کمیسیون ماده صد نهاد شبه قضائی است و اعضای آن عبارتند از: نماینده وزارت کشور، یکی از قضات دادگستری و یکی از اعضاء انجمن [شورای اسلامی] شهر

کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف مدت ده روز توضیحات خود را کتباً به کمیسیون ارسال دارد. پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند بررسی و تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام و یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی (حداکثر دو ماه پس از ابلاغ رأی) تعیین می نماید، تا مالک خود نسبت به اجرای رأی اقدام کند. شهرداری مکلف است تصمیم کمیسیون را به مالک ابلاغ کند. اگر مالک در مهلت تعیین شده، اقدام به قلع بنا ننماید، شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت می نماید. شهرداری یا مالک ویا قائم مقام او می توانند از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز به رأی صادره کمیسیون اول (بدوی) ماده صد اعتراض نمایند. مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند. رأی این کمیسیون قطعی است.



### متن تبصره یک و ده ماده صد:

**تبصره ۱-** در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هائی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

**تبصره ۱۰-** در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

## واژگان کلیدی

### اصول شهرسازی

منظور از اصول معماری، شهرسازی اصولی است که در طرح های توسعه شهری (جامع، هادی، تفصیلی) هریک از شهرها با توجه به شرایط اقلیمی، جغرافیایی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی قبلا تعیین و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد. بدیهی است می باید عوامل مذکور در امور طراحی و احداث ساختمانها لحاظ گردد. (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

**طراحی معماری و شهرسازی و...،** کلیه فعالیتها و حوزههای مربوط به تهیه طرح معماری داخل و خارج بناها و فضاهای باز، معماری داخلی، طراحی شهری، تهیه طرح مرمت بناها و بافت‌های تاریخی، طراحی باغ و منظر و مانند اینها تا پیش از مرحله اجرای عملیات ساختمانی آنهاست. (بخش ۱ تعاریف آیین‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی مصوب ۱۳۸۱/۱۲/۲۰ شورای عالی انقلاب فرهنگی)

**مقررات شهرسازی و معماری،** عبارت است از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم‌الرعایه بوده و به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و به تصویب می رسد. (ماده ۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و مقررات شهرسازی و معماری کشور)

**اصول فنی،** منظور از اصول فنی، مقررات و مشخصاتی است که رعایت آنها درباره ایستایی ساختمان، تاسیسات برق، مکانیکی، مسائل ایمنی، کاربرد مواد و مصالح ساختمانی الزامی است.

کلیه مقررات و مشخصاتی که رعایت آنها از نظر ایستایی (مقاومت) ساختمانها در برابر آسیب ها و بارهای وارده، لازم و ضروری است، اصول ایستایی ساختمان نامیده می شود.

اصول محاسبات ایستایی شامل مقررات، آئین نامه ها و کدهای رسمی رایج برای محاسبات سازه ای است که براساس مطالعات تئوریک و آمایش ها و مشاهدات عینی تعیین می شود. (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)





**معیارها، استانداردها و ضوابط فنی**، عبارتند از مجموعه‌ای از مشخصات فنی، روش‌ها، ضوابط و دستورالعمل‌هایی که براساس اصول علمی و فنی موجود در کشور و جهان، با توجه به شرایط اقلیمی، زیست محیطی، اجتماعی و امکانات موجود برای پذیرش طرح از نظر فنی و اقتصادی، تضمین ایمنی، حفاظت اطلاعات و بهبود کیفیت طراحی، اجرا، نگهداری و بهره‌برداری طرح‌ها تهیه و تدوین می‌شوند. (بند ۱۴ از تصویبنامه نحوه اجرای نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی کشور مصوب ۱۳۷۵/۳/۲۳ هیأت وزیران)

**بهداشت محیط**، عبارت است از کنترل عواملی از محیط زندگی که به گونه‌ای روی سلامت جسمی، روانی و اجتماعی انسان تأثیر می‌گذارند. (بند الف ماده ۱ آیین‌نامه بهداشت محیط مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیأت وزیران)

**آلودگی محیط‌زیست**، اقدام به هر عملی که موجبات آلودگی محیط‌زیست را فراهم نماید ممنوع است. منظور از آلوده ساختن محیط‌زیست عبارت است از پخش یا آمیختن مواد خارجی به آب یا هوا یا خاک یا زمین به میزانی که کیفیت فیزیکی یا شیمیایی یا بیولوژیک آن را به طوری که زیان‌آور به حال انسان یا سایر موجودات زنده یا گیاهان یا آثار و ابنیه باشد تغییر دهد. (ماده ۹ از قانون حفاظت و بهسازی محیط‌زیست مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸)

**آلودگی محیط زیست**، منظور از آلودگی محیط زیست عبارت است از پخش یا آمیختن مواد خارجی به آب یا هوا یا خاک یا زمین به میزانی که کیفیت فیزیکی، شیمیایی یا بیولوژیک آن را به طوری که به حال انسان یا سایر موجودات زنده یا گیاهان یا آثار یا ابنیه مضر باشد تغییر دهد. (تبصره ۲ ماده ۱۹۱ از قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۵/۳/۲)

**آلودگی آب آشامیدنی**، عبارت است از تغییر خواص فیزیکی، شیمیایی و بیولوژیکی آب به گونه‌ای که آن را برای مصرف انسان زیان‌آور سازد. (بند پ از آیین‌نامه بهداشت محیط مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیأت وزیران)

**آلودگی آب**، میزان و معیارهایی که در این آیین‌نامه استاندارد نامیده می‌شود عبارت است از حدود مجاز و مشخصات ویژه‌ای که با توجه به اصول حفاظت و بهسازی محیط‌زیست برای آلوده‌کننده‌ها و جلوگیری از آلودگی آب تعیین می‌شود. (بند ۱۱ ماده ۲ از آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب مصوب ۱۳۶۳/۹/۲۴ هیأت وزیران)

**آلودگی آب**، منظور از آلوده ساختن آب آمیختن مواد خارجی به آب است به میزانی که کیفیت فیزیکی یا شیمیایی یا بیولوژیکی آن را به طوری که مضر به حال انسان و چهارپایان و آبزیان و گیاهان باشد تغییر دهد. مواد خارجی به

قرار زیر است: مواد نفتی، زغالی، اسید و هرگونه اضعاف کربنی و نفتی مواد مضر شیمیایی اعم از جامد و مایع از هر پالایشگاه یا منبع گازی یا دستگاه‌های رنگ‌کاری و الکل کشی و کارگاه‌ها و کارخانجات شیمیایی و معدنی و صنعتی و مواد غذایی و فاضلاب شهرها. (ماده ۵۶ از قانون آب و نحوه ملی شدن آب مصوب ۱۳۴۷/۴/۲۷)

**مواد آلوده کننده آب**، که آلوده کننده نیز نامیده می‌شود عبارت است از هر نوع مواد یا عوامل فیزیکی و شیمیایی که باعث آلودگی آب گردیده و یا به آلودگی آن بیفزاید. (بند ۳ ماده ۱ آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب مصوب ۱۳۶۳/۹/۲۴)

**منابع مولد آلودگی آب**، که منابع آلوده کننده نامیده می‌شود عبارت است از هر گونه منبعی که فعالیت یا بهره‌برداری از آن موجب آلودگی آب می‌شود که شامل منابع صنعتی، کشاورزی و دامداری، شهری و خانگی و متفرقه می‌باشد. (بند ۴ ماده ۱ آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب مصوب ۱۳۶۳/۹/۲۴ هیأت وزیران)

**فاضلاب**، عبارت است از هر نوع ماده مایع زاید حاصله از فعالیت‌های صنعتی یا کشاورزی و دامداری و یا شهری و خانگی که به آب یا خاک تخلیه گردد. (بند ۵ ماده ۱ آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب مصوب ۱۳۶۳/۹/۲۴)

**آلودگی هوا**، اقدام به هر عملی که موجبات آلودگی هوا را فراهم نماید ممنوع است. منظور از آلودگی هوا عبارت است از وجود و پخش یک یا چند آلوده‌کننده اعم از جامد، مایع، گاز، تشعشع پرتوزا و غیر پرتوزا در هوای آزاد به مقدار و مدتی که کیفیت آن را به طوری که زیان‌آور برای انسان یا سایر موجودات زنده یا گیاهان یا آثار و ابنیه باشد تغییردهد. (ماده ۲ از قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا مصوب ۱۳۷۴/۲/۳)

**منابع مولد آلودگی هوا**، که اختصار منابع نامیده می‌شوند به سه طبقه به شرح زیر تقسیم می‌گردند.  
الف) کارخانجات و کارگاه‌ها: عبارت است از محل مشخصی که در آن یک یا چند دستگاه یا وسیله به منظور تولید فرآورده‌ها یا عرضه خدمات مورد استفاده قرار می‌گیرد و بهره‌برداری از آن سبب ایجاد یک یا چند آلوده کننده می‌باشد.

ب) وسایل نقلیه موتوری: عبارت است از هر نوع وسیله‌ای که با موتورهای درون سوز یا برون سوز حرکت می‌کند و برای حمل و نقل مورد استفاده قرار می‌گیرد و در صورت به‌کار انداختن منشأ ایجاد یک یا چند نوع آلوده کننده می‌گردد.



ج) منابع متفرقه: عبارت است از منابعی غیر از کارخانجات و کارگاه‌ها و وسایل نقلیه موتوری و هر عمل یا ترک عملی که موجب آلودگی هوا می‌گردد. (بند ۴ ماده ۱ از آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی هوا مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹)

**مواد آلوده‌کننده هوا**، که اختصاراً آلوده‌کننده نامیده می‌شود عبارت است از هر نوع ماده گازی، بخار، مایع و جامد یا مجموعه و ترکیبی از آن‌ها که در هوای آزاد پخش و باعث آلودگی هوا شده یا به آلودگی آن بیفزاید یا تولید بوهای نامطبوع کند از قبیل دود، دوده، ذرات معلق، ذرات رسوب‌کننده، اکسیدهای گوگرد، اکسیدهای ازن، اکسیدهای کربن، اکسیدکننده‌ها، هیدروکربورها، اسیدها، مواد رادیواکتیو آمونیاک، (بند ۱ ماده ۱ آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی هوا مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹)

**پردازش**، کلیه فرایندهای مکانیکی، شیمیایی، بیولوژیکی که منجر به تسهیل در عملیات دفع می‌گردد. (ردیف ۲ بند ج ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)

**پسماند**، به مواد جامد، مایع و گاز (غیر از فاضلاب) گفته می‌شود که به طور مستقیم یا غیرمستقیم حاصل از فعالیت انسانی بوده و از نظر تولیدکننده زائد تلقی می‌شود. (بند ب ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)

**پسماند پزشکی (بیمارستانی)**، به کلیه پسماندهای عفونی و زیان‌آور ناشی از بیمارستان‌ها، مراکز بهداشتی، درمانی، آزمایشگاه‌های تشخیص طبی و سایر مراکز مشابه گفته می‌شود. سایر پسماندهای خطرناک بیمارستانی از شمول این تعریف خارج است. (جزء ۲ بند ب ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)

**پسماند صنعتی**، به کلیه پسماندهای ناشی از فعالیت‌های صنعتی و معدنی و پسماندهای پالایشگاهی صنایع گاز، نفت و پتروشیمی و نیروگاهی و امثال آن گفته می‌شود از قبیل براده‌ها، سرریزها و لجن‌های صنعتی. (جزء ۵ بند ب ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)

**پسماند عادی**، به کلیه پسماندهایی گفته می‌شود که به صورت معمول از فعالیت‌های روزمره انسان‌ها در شهرها، روستاها و خارج از آن‌ها تولید می‌شود، از قبیل زباله‌های خانگی و نخاله‌های ساختمانی. (جزء ۱ بند ب ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)

**پسماند کشاورزی**، به پسماندهای ناشی از فعالیتهای تولیدی در بخش کشاورزی گفته می‌شود از قبیل فضولات، لاشه حیوانات (دام، طیور و آبزیان) محصولات کشاورزی فاسد یا غیرقابل مصرف. **(جزء ۴ بند ب ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)**

**پسماندهای ویژه**، به کلیه پسماندهایی گفته می‌شود که به دلیل بالابودن حداقل یکی از خواص خطرناک از قبیل سمیت، بیماری‌زایی، قابلیت انفجار یا اشتعال، خوردگی و مشابه آن به مراقبت ویژه نیاز داشته باشد و آن دسته از پسماندهای پزشکی و نیز بخشی از پسماندهای عادی، صنعتی، کشاورزی که نیاز به مدیریت خاص دارند جزء پسماندهای ویژه محسوب می‌شوند. **(جزء ۳ بند ب ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰)**

**اعتراض شخص ثالث**، بر دو قسم است: اعتراض اصلی و اعتراض طاری (غیراصلی). اعتراض اصلی عبارت از اعتراضی است که ابتدا از طرف شخص ثالث بگردد. اعتراض طاری (غیراصلی) اعتراضی است که از طرفین است به حکم یا قراری که سابقاً در یک دادگاه صادر شده و در اثناء دادرسی طرف دیگر برای اثبات مدعای خود آن حکم یا قرار را ابراز نموده. **(ماده ۵۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۶/۲۵)**

**اقامتگاه**، هر شخصی عبارت از محلی است که شخص در آن جا سکونت داشته و مرکز مهم امور او نیز در آن جا باشد اگر محل سکونت شخصی غیر از مرکز مهم امور او باشد مرکز امور او اقامتگاه محسوب است اقامتگاه اشخاص حقوقی مرکز عملیات آن‌ها خواهد بود. **(ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی)**

اقامتگاه زن شوهردار همان اقامتگاه شوهر است مع‌ذک زنی که شوهر او اقامتگاه معلومی ندارد و همچنین زنی که با رضایت شوهر خود یا با اجازه محکمه مسکن علیحده اختیار کرده می‌تواند اقامتگاه شخصی علیحده نیز داشته باشد. اقامتگاه صغیر و محجور همان اقامتگاه ولی یا قیم آن‌ها است.

اقامتگاه مأمورین دولتی محلی است که در آن جا مأموریت ثابت دارند. اقامتگاه افراد نظامی که در ساخلو هستند محل ساخلو آن‌ها است.

اگر اشخاص کبیر که معمولاً نزد دیگری کار یا خدمت می‌کنند در منزل کارفرما یا مخدوم خود سکونت داشته باشند اقامتگاه آن‌ها همان اقامتگاه کارفرما یا مخدوم آن‌ها خواهد بود. **(ماده ۱۰۰۵ تا ۱۰۰۹ قانون مدنی)**



**اقامتگاه**، محلی که شخص در آن جا از حیث شغل یا کسب یا خدمت قلمی یا نظامی یا علاقه ملکی اقامت دارد اقامتگاه دائمی محسوب می‌شود. (ماده ۱۵۲ قوانین موقتی اصول محاکمات حقوقی مصوب ۱۳۹۰/۸/۱۸)

**اقامتگاه شخص حقوقی**، محلی است که اداره شخص حقوقی در آن جا است. (ماده ۵۹۰ قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱/۲/۱۳)

**تصمیم گیری**، عبارت از انتخاب یک امر از بین امور مختلف است. (بند غ ماده ۱ آیین نامه حقوق و دستمزد کارکنان)

**دلیل**، عبارت از امری است که اصحاب دعوا برای اثبات یا دفاع از دعوا به آن استناد می‌نمایند. (ماده ۱۹۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱)

**حکم قطعی**، احکام حضوری که در رسیدگی پژوهشی صادر می‌شود و همچنین احکامی که غیاباً صادر شده و در موعد مقرر دادخواست اعتراض نسبت به آن داده نشده باشد قطعی محسوب می‌شود. (ماده ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۶/۲۵)

**حکم نهایی**، عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضا مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود. (تبصره ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶)

**رأی دادگاه**، باید نوشته شده و نکات زیر در آن رعایت شود: ۱- تاریخ رأی. ۲- نام و نام خانواده اصحاب دعوی. ۳- موضوع دعوی و درخواست اصحاب دعوی که مورد رأی است. ۴- جهات و دلایل رأی و مواد استنادیه. ۵- امضا دادرس یا دادرس‌های دادگاه و تصریح نام و سمت آن‌ها. ۶- تصریح به اجرای موقت در صورتی که دادگاه در این باب رأی دهد. (ماده ۱۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۶/۲۵)

**رأی دادگاه** پس از انشاء لفظی باید نوشته شده و به امضای دادرس یا دادرسان برسد و نکات زیر در آن رعایت گردد: ۱- تاریخ صدور رأی. ۲- مشخصات اصحاب دعوا یا وکیل یا نمایندگان قانونی آنان با قید اقامتگاه. ۳- موضوع دعوا و درخواست طرفین. ۴- جهات، دلایل، مستندات، اصول و مواد قانونی که رأی براساس آن‌ها صادر شده

است. ۵- مشخصات و سمت دادرس یا دادرسان دادگاه. (ماده ۲۹۶ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱)

### اصول شهرسازی و بهداشتی:

ملاک و معیار اعضاء کمیسیون ماده صد در تشخیص ضرورت یا عدم ضرورت قلع تأسیسات و بناهای خلاف، میزان عدم تطابق تخلفات ساختمانی با اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی است. لذا شناخت این اصول در تصمیمات کمیسیون ماده صد حائز اهمیت می باشد در این فصل اصول شهرسازی و بهداشتی مورد بررسی قرار می گیرد، و در فصل های بعدی اصول فنی به تفصیل بحث خواهد شد.

اصول شهرسازی در طرح های توسعه شهری (جامع، هادی، تفصیلی و...) هریک از شهرها با توجه به شرایط اقلیمی، جغرافیایی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی تعیین و به تصویب مراجع ذیربط می رسند.

"حاصل تمام مطالعات شهرسازی و تهیه طرح های جامع و تفصیلی و در شهرهایی که فاقد طرح های جامع می باشند طرح های هادی، از لحاظ نتیجه گیری و اجراء آن نتایج، در سه موضوع تفکیک اراضی و منطقه بندی و گذر بندی اصلی و فرعی معابر متجلی می گردد. هر پروانه ساختمانی در محتوای خود از لحاظ مطالب مندرج در آن، خلاصه موارد مهم سه گانه مربوط به زمینی را که قرار است ساختمان بر روی آن احداث شود، حاوی می باشد. چنانچه در طول جریان احداث بنا، نظارت و کنترل صحیح برای اجراء شدن چکیده نتیجه طرح های مصوب راجع به زمین و ساختمان ذیربط صورت گیرد و این امر از جامعیت و کلیت اقدام برخوردار باشد، نهایتاً اهداف پیش بینی شده از طرح های مصوب بدست خواهد آمد." (صمدی قوشچی، زیداله: ۱۳۷۷، ص ۳۷)

یکی از مهمترین اهداف الزام عمران کننده ها به اخذ پروانه، انطباق احداث بناها با این اصول است. مقررات و اصول بهداشتی نیز موازینی است که به منظور حفظ سلامت جسم و روان شهروندان وضع می شود. اصول سه گانه مندرج در قانون ارتباط تنگاتنگی با یکدیگر دارند. زیرا یک تخلف ساختمانی ممکن است در حال واحد، مشمول عناوین متعدد اصول مزبور قرار گیرد. به عنوان مثال احداث بنای بیش از ارتفاع یا تراکم مجاز علاوه بر تخلف از اصول شهر سازی به دلیل نبود فضای آزاد مورد نیاز استفاده کنندگان و نور و روشنایی با اصول بهداشتی مغایرت دارد. در مقررات ملی ساختمان که بوسیله متخصصان تهیه و پس از تصویب مرجع مربوطه لازم الاجرا است این اصول در کنار هم دیده شده است.



"گفتنی است که اصول شهرسازی اصولی مربوط به فیزیک شهر است و لزوم رعایت آن در یک ساختمان به لحاظ ارتباطی است که هر ساختمان با مجموعه عوامل شهری از جمله زیبایی شهر، معابر، نوع کاربری، نصاب تراکم و ارتفاع مناطق شهر و از این قبیل دارد. نکات فنی و بهداشتی، بیشتر برای امکان استفاده مطلوب از خود ساختمان است و ارتباط آن با سایر مسائل شهری بر عکس اصول شهرسازی، به طور مستقیم نیست لیکن از لحاظ ضرورت رعایت مقررات در یک نگرش کلی حقوقی، بین آن اصول فرقی نیست." (مرجع قبلی، صفحه ۵۰۶)

برای هماهنگ کردن برنامه های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر مردم، همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک های معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه های اصیل آن با در نظر گرفتن روش های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۵۱/۱۲/۲۲ تصویب گردید.

بر اساس این قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی با وظایف ذیل تشکیل گردید:

- ۱- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران.
- ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح های جامع شهری شامل منطقه بندی- نحوه استفاده از زمین- تعیین مناطق صنعتی، بازرگانی، اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندی های عمومی شهر.
- ۳- بررسی و تصویب نهایی طرح های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی.
- ۴- تصویب معیارها و ضوابط آیین نامه های شهرسازی.

و واحدی به جای دبیرخانه این شورا انجام وظایف ذیل را عهده دار شد:

- ۱- بررسی و اظهار نظر در مورد طرح های جامع شهری از طریق کمیته های فنی.
- ۲- تهیه معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی.
- ۳- نظارت در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و جلب نظر شورای اسلامی شهر و شهرداری مربوطه در نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح های تفصیلی شهری. حین تهیه طرح های تفصیلی.
- ۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح های تفصیلی شهری.

## ۵- ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی.

همچنین به موجب ماده ۵ این قانون جهت بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار پیش بینی شده است. که اصطلاحاً به کمیسیون ماده ۵ معروف می باشد.

**تذکر:** تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

تکلیف شهرداری ها در قانون مذکور عبارتند از:

۱- آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب شورای اسلامی شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا می باشد. (قسمت اخیر ماده ۵)

۲- شهرداری ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می باشند. (ماده ۷)

برای آگاهی لازم، قوانین و مقررات مرتبط با تعاریف و مراجع تصویب کننده طرح ها ذیلماً درج می گردد.

بر اساس ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (مصوب ۱۳۵۳) و آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲) انواع طرحهای مربوط به توسعه شهرها به شرح زیر است:

### انواع طرح های توسعه شهری:

۱ - **طرح جامع سرزمین:** طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرکهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.





**۲- طرح جامع شهر:** طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطوح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین میشود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نمادهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم میگردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

**۳ - طرح تفصیلی:** طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم میگردد. از جمله شامل طرح های زیر می باشد:

الف - **طرح های بهسازی، نوسازی، بازسازی، و مرمت بافت ها:** طرح هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی، بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسأله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می شوند. (اصلاحی ۱۳۷۸/۱۲/۱)

ب - **طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها:** این طرح شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تاسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین نامه های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهری تهیه می گردد.

**۴ - طرح هادی:** طرح هادی عبارت است از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حلهای کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه می شود.

**۵ - طرح های کالبدی ملی و منطقه ای:** با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه

کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل مدیریت سرزمین و امر خدمت رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری های مجاز زمین های سراسر کشور تهیه می شود.

**۶ - طرح توسعه عمران (جامع) ناحیه ای:** این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و تصویب نامه شماره ۷۰۹۷۱ ت/ ۵۴۰۷ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاستها و ارایه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی های طبیعی و جغرافیایی همگون بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می شود.

**۷ - طرح مجموعه شهری:** این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰ ت/ ۱۵۳۱۱ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آن تهیه می شود.

**۸ - طرح ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی:** طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت های کشاورزی، صنعتی و خدماتی، از طرق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط های روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می شود. محدوده هر یک از این طرح ها در طرح ناحیه ای مربوط تعیین می شود.

**۹- طرح سایر شهرک ها:** طرح هایی که برای ایجاد شهرک غیر مسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می شوند.

**۱۰- طراحی فضای شهری:** شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ماده ۵۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور و در راستای وظایف محوله به وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در جلسه مورخ ۸۷/۵/۱۷ در ذیل ماده یک از فصل یکم (تعریف انواع طرح ها) تعریف زیر را تحت عنوان «طراحی فضای شهری» تصویب و به انواع طرحها اضافه نمود:

طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه های عمومی شهر، شامل محورها ("خیابانها" خیابانها با مقیاس های محله ای کلان محله ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی



(کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری، عبوری و...)، ("میادین" میادین با مقیاسهای محله ای، کلان محله ای، ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین المللی، با شخصیت کارکردی (کارکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری، تشریفاتی - حکومتی و...) پهنه ها و بافت های اصیل، ارزشمند و خاطره انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی - تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت و ارزشهای فرهنگی - طبیعی و تاریخی تهیه می شود.

نحوه بررسی و تصویب این طرحها مطابق ماده ۹۰ از فصل دوم (نحوه بررسی و تصویب طرحها و مقررات شهرسازی و معماری) خواهد بود.

## ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح های هادی، جامع و تفصیلی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۰/۱۰/۹ ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح های هادی، جامع و تفصیلی را به شرح زیر تصویب نمود.

۱- در مواردی که طرح هادی و یا جامع در دست تهیه می باشد تا زمان ابلاغ طرح مصوب، ضوابط و مقررات طرح مصوب قبلی یا اگر شهر فاقد طرح باشد، ضوابط و مقررات قبلی مورد عمل شهرداری ها ملاک عمل خواهد بود.

۲- مدت رسیدگی شوراهای شهرسازی استان نسبت به طرحهای جامع شهری حداکثر یک ماه تعیین می شود.

در صورتی که شورای شهرسازی استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید زمان انجام آنرا که نباید از یک ماه بیشتر باشد تعیین خواهد نمود و در هر حال زمان رسیدگی و تغییرات و اصلاحات جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید.

۳- در مواردی که بر اساس طرح جامع مصوب قبلی، طرح تفصیلی در دست تهیه می باشد به جز در قسمتهایی که لازم است احتیاطاً تا قبل از تعیین موقعیت و مساحت دقیق زمین برای کاربریهای عمومی و خدماتی و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور مورد محافظت قرار گرفته و تفکیک و ساخت و ساز در آنها اجازه داده نشود، در بقیه قسمتها، تفکیک زمین و احداث ساختمان طبق ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع مجاز خواهد بود.

نقشه موضوع این بند که در مقیاس ۱/۲۰۰۰ یا ۱/۲۵۰۰ بر اساس دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی توسط تهیه کنندگان طرح تفصیلی تهیه و به همراه مدارک و نقشه های وضع موجود تحویل خواهد گردید، باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

### دبیرخانه کمیسیون ماده صد:

در اجرای مفاد ماده صد و تبصره های آن شهرداری ها علاوه بر جلوگیری از عملیات ساختمانی بناهایی که بدون پروانه یا مخالفت مفاد پروانه ساختمانی در محدوده و حریم شهر شروع به احداث و یا احداث شده است وظایف متعددی بر عهده دارند که می بایست این وظایف را در مهلت های مشخصی که اکثراً در متن قانون مقرر شده است به انجام رسانند.

در این زمینه آیین نامه و دستورالعمل خاص و جامعی برای اقدام مشابه و یکسان وجود ندارد. ولیکن در طول زمان، بر اثر تجربه و هماهنگی هایی که از سوی وزارت کشور انجام گرفته است تقریباً روش یکسانی در شهرداری های سراسر کشور اجرا می شود. به تناسب وسعت کار با توجه به درجه شهرداری، وسعت شهر و تعداد پرونده در هر شهرداری



تشکیلات خاصی این وظایف را انجام می دهند. در شهرهای کوچک یکی از کارکنان شهرداری از طرف شهردار به عنوان دبیر کمیسیون ماده صد تعیین می گردد، و امور مربوط به کمیسیون ماده صد را انجام می دهد. به این ترتیب با وسعت شهر و حجم پرونده ها این تشکیلات نیز گسترش می یابد به گونه ای که در کلان شهرها دبیرخانه کمیسیون ماده صد در زمره یکی از ادارات و مدیریت های زیر مجموعه شهرداری محسوب و مستقیماً و به صورت تخصصی این امور را به عهده دارند.

### وظایف شهرداری در رابطه با اجرای ماده صد:

- ۱- نظارت بر عملیات ساختمانی، تفکیک اراضی و هر گونه اقدام عمرانی در محدوده و حریم شهر اعم از عملیاتی که با اخذ مجوز یا بدون مجوز صورت می پذیرد.
- ۲- جلوگیری از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه با ابلاغ کتبی مقام مسؤل شهرداری، به وسیله مأمورین خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی.
- ۳- پیگیری در جهت تشکیل کمیسیون یا کمیسیون های ماده صد.
- ۴- تشکیل پرونده تخلفات ساختمانی برای کلیه بناهایی که بدون پروانه یا مغایر مفاد پروانه شروع به احداث شده باشد.
- ۵- ارائه پرونده تخلفات ساختمانی به کمیسیون جهت تصمیم گیری.
- ۶- تعیین نماینده ای جهت حضور در کمیسیون برای ادای توضیحات لازم پیرامون پرونده های طرح شده.
- ۷- اعلام به ذینفعانی که پرونده آنها در کمیسیون مطرح است (از طرف کمیسیون) که حداکثر ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً به کمیسیون ارسال کنند. موارد تخلف باید دقیق و مشخص به ذینفع تفهیم گردد.
- ۸- ابلاغ آرای کمیسیون ها به ذینفعان.
- ۹- اجرای رأی کمیسیون پس از مهلت تعیین شده از طرف کمیسیون در صورتی که مالک در مهلت مقرر اقدام ننموده باشد. و محاسبه و پیگیری جهت وصول هزینه های مربوطه از مالک طبق مقررات.
- ۱۰- اظهار نظر کارشناسی در کلیه پرونده هایی که به کمیسیون ارسال می نماید.
- ۱۱- محاسبه حداقل و حداکثر جریمه متعلقه با توجه به نوع خلاف بر مبنای تبصره های ماده صد جهت ارائه به کمیسیون به همراه پرونده مربوطه.

- ۱۲- نظارت بر عملکرد مهندسین ناظر ساختمانی که نظارت پرونده های صادره از طرف شهرداری را تقبل نموده اند و اخذ گزارش مهندسین ناظر نسبت به هر بنا، چنانچه مهندسین ناظر موردی را بر خلاف واقع گواهی نمایند و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون و صدور رأی جریمه یا تخریب ساختمان گردد. شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید.
- ۱۳- کنترل بر عملکرد مأموران شهرداری که در امر نظارت ساختمانی فعالیت می نمایند و رسیدگی به تخلفات احتمالی مأموران مربوطه.
- ۱۴- صدور عدم خلافي و پایان کار ساختمان.
- ۱۵- پاسخ استعلامات دفاتر اسناد رسمی در خصوص نقل و انتقال املاک.
- ۱۶- تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان که مبنای محاسبه جرایم کمیسیون ماده صد قرار می گیرد و ارائه به شورای اسلامی شهر.

### وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده صد:

قسمت عمده ای از وظایف فوق بر عهده دبیرخانه کمیسیون قرار می گیرد از جمله:

- ۱- انجام تشریفات قانونی و اداری به منظور ثبت، تکمیل و طبقه بندی پرونده های ارجاعی به کمیسیون.
- ۲- برنامه ریزی جهت دعوت از اعضاء و تشکیل جلسات کمیسیون ماده صد با توجه به تعداد پرونده های واصله و مهلت های مقرر در قانون.
- ۳- پیگیری از مراجع ذیربط جهت انتصاب اعضاء مربوطه در کمیسیون، و در صورت تعیین مدت عضویت، مراقبت بر اینکه قبل از اتمام مهلت تعیین شده، حکم آنان تمدید یا فرد جایگزین منصوب شود.
- ۴- شرکت در جلسات کمیسیون ها جهت رفع ابهامات پرونده های طرح شده و دعوت از نماینده مطلع شهرداری بنا به اقتضای هر پرونده جهت شرکت در جلسات کمیسیون به منظور ارائه توضیحات قانونی و فنی به اعضاء.
- ۵- حفظ ارتباط با سایر واحدها یا مدیریت های شهرداری مرتبط با پرونده و نیز واحد یا مدیریت حقوقی شهرداری، دادگستری، دفاتر اسناد رسمی، شورای اسلامی شهر، استانداری و سایر اشخاص و مراجع ذیربط.
- ۶- اعلام به ذینفعان برای ارسال لایحه دفاعیه، و در صورت لزوم دعوت برای حضور در جلسه برای دفاع و ادای توضیحات لازم.



- ۷- تنظیم صورتجلسات بر اساس رأی مورد نظر اعضای کمیسیون.
- ۸- ابلاغ آراء صادره کمیسیون های ماده صد به شهرداری یا مناطق شهرداری و افراد ذینفع.
- ۹- حفظ و نگهداری کلیه سوابق، آراء صادره، مکاتبات اداری مربوط به ارجاع پرونده های تخلف به کمیسیون ها.
- ۱۰- وصول اعتراض کتبی شهرداری یا مالک یا قائم مقام او در مهلت مقرر پس از ابلاغ رأی کمیسیون اول و طرح در کمیسیون دیگر ماده صد.
- ۱۱- پیگیری و دفاع از آراء کمیسیون ماده صد که در مراجع قضایی و یا دیوان عدالت اداری مطرح می شود با همکاری سایرمدیریت های مرتبط و مدیریت حقوقی شهرداری.

### کمیسیون ماده صد:

کمیسیون ماده صد مرجع صالح رسیدگی و صدور رأی جهت تخلفات ساختمانی در محدوده و حریم مصوب شهر می باشد. در معنای عام و کلی اعضای کمیسیون ماده صد قضاتی هستند که بر اساس طرح مصوب شهر داوری می نمایند. این کمیسیون با توجه به عضویت قاضی و به موجب ضمیمه شماره یک دستور العمل شماره (۲) طرح جامع رفع اطاله دادرسی مصوب مورخه ۸۴/۱۱/۱۵ ریاست قوه قضائیه در فهرست نهادهای شبه قضایی قرار دارد.

کمیسیون ماده صد پس از بازدید مأموران شهرداری و گزارش هایی که در فرم مخصوص موسوم به «فرم خلاف» (فرم شماره یک ضمیمه) تنظیم و جهت تصمیم گیری به کمیسیون ارسال می شود، وارد رسیدگی می گردد. شهرداری نقش شاکی و اعلام کننده تخلف را بر عهده دارد.

### مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

- ۱- شناسایی تخلف و اعلام به کمیسیون توسط شهرداری.
- ۲- تشکیل پرونده، ارجاع پرونده به کمیسیون توسط دبیرخانه کمیسیون.
- ۳- اعلام موضوع تخلف به مالک (ذینفع) با ذکر این مطلب که می توانند توضیحات (دفاعیات) خود را کتباً حداکثر ظرف ده روز ارسال نمایند توسط دبیرخانه کمیسیون.
- ۴- بررسی پرونده و صدور رأی توسط اعضای کمیسیون.

۵- ابلاغ قانونی رأی کمیسیون اول به مالک یا قائم مقام او، و ذکر این نکته که ذینفعان می توانند از تاریخ ابلاغ رأی حداکثر ظرف ده روز کتباً به آن رأی اعتراض نمایند و پس از گذشت مدت مذکور رأی قطعی خواهد شد. بوسیله دبیرخانه کمیسیون

۶- وصول اعتراض (در صورت اعتراض از طرف مالک یا قائم مقام او و یا شهرداری) و طرح پرونده در کمیسیون دوم.

۷- ابلاغ قانونی رأی کمیسیون دوم به مالک توسط دبیرخانه کمیسیون.

۸- اجرای رأی کمیسیون توسط شهرداری

### مهلت های قانونی پیش بینی شده در تبصره یک و ده ماده صد قانون شهرداری:

به موجب تبصره یک و ده ماده صد قانون شهرداری رعایت پنج موعده از طرف شهرداری، کمیسیون و ذینفع الزامی است. منظور از مهلت هایی که در متن ماده صد و تبصره های آن در هر مرحله تعیین گردیده است، برخورد سریع با تخلفات و اثر بازدارنده است. اگر شهرداری به موقع از تخلفات ساختمانی جلوگیری و آن را در کمیسیون مطرح نماید، و کمیسیون نیز در صورت تشخیص عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی رأی بر قلع بنای احداثی صادر نماید، از بروز ساخت و سازهای غیر مجاز که مشکل عمده شهرها است جلوگیری خواهد شد.

۱ - مهلت یک هفته ای برای شهرداری: مامورین شهرداری به موجب ماده صد قانون شهرداری می توانند رأساً از انجام عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری کنند. پس از توقف عملیات ساختمانی جهت تعیین تکلیف مورد تخلف، شهرداری مکلف است ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نماید.

۲ - مهلت ده روزه برای مالک جهت ادای توضیحات و دفاع: از نظر اصول کلی حاکم بر دادرسی عادلانه و قاعده "قیح عقاب بلا بیان" اطلاع طرف دعوا برای دفاع از آنچه مطرح شده است ضروری است. از طرفی بر طبق مقررات تبصره یک ماده صد، دبیرخانه کمیسیون پس از وصول پرونده، باید طی نامه کتبی به ذینفع اعلام نماید که حد اکثر ظرف ده روز توضیحات و دلایل خود را کتباً ارسال دارد. بنا بر این رعایت این اعلام الزامی است و عدم رعایت آن موجب خدشه دار شدن رأی کمیسیون خواهد شد.





از کلمه " ارسال دارد " استنباط می شود مقنن حضور متخلف ساختمانی را در جلسه کمیسیون ضروری ندانسته است و عدم حضور او مانع از صدور رأی نمی گردد، ولیکن حضورش در جلسه کمیسیون هم منع قانونی ندارد. به هر حال اعلام رسمی به مالک و فرصت ده روزه الزامی است. ولیکن دعوت از ذینفع و اخذ دفاعیات حضوری وی نیز در جهت رعایت حقوق شهروندی افراد امری پسندیده است، که وزارت کشور نیز طی بخشنامه ای بر این امر توصیه نموده است.

**تذکر -** به موجب ماده ۴۴۵ قانون آیین دادرسی مدنی روز ابلاغ و روز اقدام جزء مدت محسوب نمی شود.

**۳- مهلت یک ماهه جهت بررسی و تصمیم گیری کمیسیون:** کمیسیون ماده صد پس از خاتمه مدت فوق باید حداکثر ظرف مدت یکماه در خصوص مورد تخلف اتخاذ تصمیم نماید. اتخاذ تصمیم الزاما به معنای صدور رأی نیست بلکه ممکن است به صورت شکلی اظهار نظر شود مثل ارجاع پرونده به کارشناسی و...

**۴ - مهلت حداکثر دو ماهه جهت قلع و قمع بناء خلاف:** قانون برای وصول جریمه در صورت رأی به تعیین جریمه یا انجام اصلاحات و تغییرات در بنای احدائی و اعاده وضع به حال سابق زمان تعیین نکرده است. بدیهی است قبل از اجرای رأی گواهی عدم خلاف یا گواهی پایانکار ساختمانی صادر نخواهد شد. ولی اگر رأی بر قلع و قمع تمام و یا قسمتی از بنای غیر مجاز باشد، کمیسیون مدت مناسبی تعیین می نماید که طی آن مالک باید خود آن را اجراء کند. این مدت نباید از دو ماه بیشتر باشد. اگر مالک در مهلت تعیین شده، اقدام به قلع بنا ننماید، شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت می نماید.

**۵ - مهلت ده روز برای اعتراض به رأی کمیسیون اول:** بر طبق تبصره ده ماده صد، شهرداری، همچنین مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی کمیسیون اول می توانند حداکثر ظرف ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نمایند. مرجع رسیدگی به اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشد که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند.

## اعضای کمیسیون ماده صد و نحوه تشکیل جلسات:

اعضاء کمیسیون ماده صد عبارتند از:

- ۱- نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور
- ۲- یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری
- ۳- یکی از اعضاء انجمن [شورای اسلامی] شهر به انتخاب انجمن [شورا]

**"نماینده وزارت کشور"** به صراحت قانون باید از سوی وزیر کشور انتخاب شود، مگر اینکه وزیر کشور اختیارات خود را در این زمینه تفویض نموده باشد. معمولاً بر اساس سیاستهای عمومی دولت و در راستای تحقق اصل تمرکز زدایی و کاهش تشریفات و مکاتبات اداری و تسریع در روند انجام امور و بهبود روش های مدیریت بسیاری از اختیارات قانونی وزیر کشور از جمله انتخاب نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده صد به استانداران تفویض می گردد. بند ۳ آخرین تفویض اختیارات وزیر کشور به استانداران عبارت است از: « تعیین نمایندگان وزارت کشور در کمیسیون های موضوع ماده ۷۷ و تبصره ۲ ذیل بند ۳ ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، منحصرأ از بین کارکنان وزارت کشور (استانداری، فرمانداری، بخشداری و ترجیحاً فرماندار و بخشدار) در شهرداری های تابعه استان و مراقبت کامل و مستمر بر حسن جریان امور کمیسیون های مذکور و عملکرد نمایندگان موصوف. »

لازم به ذکر است اختیارات قانونی از سوی مقام مافوق تفویض می شود، و بر اساس حقوق اداری ایران که در متن تفویض اختیار فوق نیز قید شده است، اختیارات تفویضی قابل تفویض به غیر نمی باشد. لذا پس از تفویض وزیر کشور، عضویت نماینده وزارت کشور در کمیسیون ماده صد پس از صدور و ابلاغ حکم استاندار رسمیت می یابد.

**"نماینده وزیر دادگستری"** با توجه به متن قانون الزاماً باید یکی از قضات دادگستری به عنوان عضو قضایی کمیسیون ماده صد انتخاب شود. در این صورت غیر از قضات، حتی تعیین کارکنان رسمی دادگستری به این سمت فاقد وجاهت قانونی خواهد بود. بدیهی است وزیر دادگستری نیز می تواند اختیار انتخاب قضات دادگستری را به عنوان عضو کمیسیون به ریاست دادگستری استان و یا هر مقام دیگری تفویض نماید.



### نظریه مشورتی شماره ۷/۸۶۵۸ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۲۳ اداره کل حقوقی قوه قضائیه:

**سؤال-** آیا قضاتی که در وزارتخانه ها و سازمان های دیگر مأمور به خدمت هستند حق دارند در کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری و کمیسیون های مالیاتی و غیر شرکت کنند؟

نظریه مشورتی "چون شرط مشارکت آقایان قضات دادگستری در کمیسیون های مورد نظر از جمله کمیسیون ماده صد اشتغال به شغل قضا و با انتخاب ریاست محترم قوه قضائیه می باشد، لذا قضات دادگستری مأمور به خدمت در سازمان های دیگر واجد صفت یاد شده نیست."

**"نماینده شورای اسلامی شهر"** بر اساس مقررات ماده ۱۵ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور (اصلاحی ۱۳۸۲/۷/۶ و بند های ۴ و ۶ ماده ۶ آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها (مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیات وزیران) یکی از اعضای شورای شهر در جلسه رسمی شورا، به عنوان نماینده شورای اسلامی شهر برای مدت معین و یا باقیمانده دوره شورا تعیین، و در کمیسیون ماده صد عضویت می یابد.

**تذکر:** از آنجا که در مواردی در احکام صادره از کمیسیون، مدت (یکسال، دو سال یا...) قید می شود دبیرخانه کمیسیون ماده صد باید مراقبت نماید، قبل از اتمام مدت تعیین شده برای تمدید حکم و یا جایگزینی فرد واجد شرایط دیگری اقدام و پیگیری نماید.

### نحوه تشکیل جلسات کمیسیون:

**رسمیت جلسات-** تشکیل جلسات کمیسیون ماده صد فقط با حضور هر سه نفر عضو، رسمیت می یابد، و آراء صادره با نظر اکثریت (دو نفر) معتبر است. بنا بر این چنانچه یکی از اعضای نظر متفاوتی از دو عضو دیگر داشت صورت جلسه را امضاء و نظر خود را درج می نماید. رسمیت جلسات کمیسیون اول و دوم (بدوی و تجدید نظر) و شیوه صدور رای با یکدیگر تفاوتی ندارد. (شهری، غلامرضا و خرازی، محمد: ۱۳۷۶)

**سوال-** آیا رای اکثریت اعضای کمیسیون مناط اعتبار است یا رای به اتفاق آراء، ضمناً چنانچه فقط دو نفر از سه نفر عضو جلسه حضور داشته باشند، صدور رای ممکن است یا خیر؟

نظریه مشورتی " با توجه به ماده صد قانون شهرداری‌ها و اصلاحیه های بعدی و تبصره های ذیل آن، به خصوص تبصره یک ماده مذکور که اعضاء کمیسیون را از نمایندگان وزارت کشور و قاضی دادگستری و عضو انجمن تعیین کرده است، فقط تشکیل کمیسیون با حضور هر سه عضو معتبر می باشد، و آرای صادره طبق همان تبصره با اکثریت آرا معتبر خواهد بود."

### مراحل طرح پرونده در کمیسیون:

کمیسیون ماده صد پس از تشکیل و رسمیت جلسه پرونده های تخلفات ساختمانی را به شرح ذیل مورد بررسی قرار می دهد.

**تشکیل پرونده**، برای هر ملک یک پرونده مجزا تشکیل می شود. پرونده ها باید کامل و حاوی تمام نکاتی باشد که اعضاء کمیسیون از وقوع تخلف یا تخلفات، نوع و میزان آن اطمینان حاصل نمایند. اهم موضوعاتی که در پرونده باید وجود داشته باشد عبارتند از:

۱ - فرم های تکمیل شده اعلام تخلفات ساختمانی، به منظور همسان سازی این فرم ها توسط وزارت کشور تهیه و پس از تایید آنها در سمینار مدیران دفاتر امور شهری طی نامه شماره ۲/۳۰۳/۳/۳۴/۲۵۹۴ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۴ معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به استانداری های سراسر کشور ابلاغ شده است تا جهت بهره برداری و اقدام به شهرداری‌ها اعلام گردد.

این فرم ها بر اساس گزارش مامور شهرداری که از محل عملیات ساختمانی بازدید نموده است و با توجه به موقعیت، و ضوابط حاکم بر ملک تکمیل می گردد، و پس از امضاء معاونین فنی و شهرسازی و شهردار، طی نامه رسمی به دبیرخانه کمیسیون ارسال می شود. (فرم شماره ۱)

۲ - نشانی کامل ملک و نشانی مالک یا مالکین در صورتی که در محل احداث بنا سکونت ندارند.

۳ - تعیین موقعیت ملک از نظر محل وقوع آن در محدوده یا حریم شهر به هنگام احداث بنا و در حال حاضر که پرونده در کمیسیون مطرح است.



- ۴ - تعیین موقعیت ملک از نظر مکانی در بر خیابان اصلی یا فرعی، کوچه بن باز یا بن بست.
- ۵ - مزاحمت یا مشرفیت بنای احداثی نسبت به املاک مجاور.
- ۶ - رعایت یا عدم رعایت برهای اصلی یا تجاوز به معابر عمومی.
- ۷ - مغایرت بناهای احداثی با اصول شهرسازی حاکم بر ملک، برابر ضوابط طرح مصوب شهر از نظر کاربری، تراکم ساختمانی، سطح اشغال، ارتفاع و تعداد طبقات و...، اصول فنی و رعایت استحکام بنا و اصول بهداشتی.
- ۸ - ارزش معاملاتی هر متر مربع بنای احداثی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد.
- ۹ - تاریخ شروع بنا و اینکه ساختمان فعلاً در چه مرحله ای است (پی کنی، سفت کاری، بهره برداری و...) و تاریخ اتمام بنا در صورت اتمام.
- ۱۰ - سابقه ابلاغ قانونی به ذینفع برای ارائه دفاعیات کتبی.
- ۱۱ - دفاعیات کتبی ذینفع ومدارک ومستندات مربوط در صورت ارائه، و اطمینان از رعایت مهلت ده روز مندرج در تبصره یک ماده صد.
- ۱۲ - سابقه اقدامات شهرداری در رابطه با تخلف، اخطار، جلوگیری، پلمپ و...
- پس از مطالعه و بررسی پرونده و ملاحظه توضیحات شفاهی نماینده شهرداری و ذینفع (در صورتی که به جلسه دعوت شده باشد) و اطمینان از طی مراحل قانونی ابلاغ به مالک یا مالکین، و رعایت مهلت های مقرر، اعضاء کمیسیون وارد شور شده و با توجه به محتویات پرونده، چنانچه مدارک و مستندات کافی و معدّ صدور حکم باشد. با در نظر گرفتن مفاد ماده صد و تبصره های ذیل آن و سایر مقررات مربوطه تصمیم گیری، و بر اساس نظر اعضا نسبت به انشاء رأی مبادرت خواهند نمود. چنانچه نیاز به ارائه مدارک و مستندات دیگری از سوی شهرداری یا ذینفع ملاحظه نمودند و یا در صورت ضرورت ارجاع برخی امور به کارشناس، یا بازدید اعضاء کمیسیون از محل، نظریه خود را با تعیین مهلت برای انجام امور لازمه صورت مجلس و پس از انجام آنها، در جلسات بعدی مجدداً بررسی تا به صدور رأی منتهی گردد.

## پرداخت هزینه کارشناسی پرونده های کمیسیون ماده صد:

در خصوص نحوه پرداخت هزینه کارشناسی پرونده های مطروحه در کمیسیون ماده صد، با توجه به ملاک ماده ۴۵۹ قانون آیین دادرسی مدنی، به شرح ذیل عمل می شود.

۱- در مواردی که کمیسیون بدوی و تجدید نظر، در ضمن رسیدگی، نیاز به اخذ نظریه کارشناسی داشته باشد، هزینه مربوطه به عهده خواهان (متقاضی طرح پرونده در کمیسیون) خواهد بود و در صورت عدم پرداخت هزینه مذکور، کمیسیون می تواند از رسیدگی خودداری و حسب مورد، اعلام کمیسیون های ماده صد تخلف را ساقط و یا اعتراض را رد نماید.

۲- در صورتی که قرار کارشناسی در کمیسیون بدوی و تجدید نظر بنا به تقاضای یکی از طرفین (شهرداری یا مالک) صادر شود، پرداخت هزینه مربوط به عهده متقاضی می باشد که در صورت عدم پرداخت نظر کارشناس از عداد دلائل خارج و کمیسیون با توجه به دلائل موجود، مبادرت به صدور رأی خواهد نمود. (حقوق مردم در شهرداری ها / صفحه ۱۲۰)

## آیا دعوت مالک به جلسه کمیسیون منع قانونی دارد یا خیر؟

دعوت از متخلف برای ادای توضیحات کافی، تقریباً در تمام پرونده های مهم و غامض که بدون تحقیق حضوری از متخلف، امکان اتخاذ تصمیم و صدور رأی بدست نمی آید، صورت می گیرد. قابل ذکر است به لحاظ اینکه تعداد کثیری از لوایح دفاعیه ارسالی، به وسیله خود متخلفین یا توسط سایر افراد غیر آشنا به قوانین، تنظیم می گردد، به جای استدلال، بیشتر بر مسائل اخلاقی و عاطفی در لوایح تاکید می شود، لذا اعضای کمیسیون توضیح کتبی را غیر کافی تشخیص و با تجدید جلسه رسیدگی، ارسال اخطاریه برای حضور متخلف در جلسه را از دبیرخانه خواستار می شوند و پس از اخذ توضیح از طرفین پرونده در جلسه بعدی، حتی بعضاً به اقدامات اضافی رساندن صورتجلسه به امضاء طرفین و قید اسقاط حضور طرفین (در صورتی که صدور رأی در پایان جلسه ممکن نباشد) که ناشی از بینش قضائی عضو قاضی کمیسیون است، دست می یازند.

به نظر نمی رسد شیوه پیش بینی شده در تبصره یک (ارسال توضیح کتبی) جزو قواعد آمده باشد با این توضیح که اصولاً در رسیدگی به وسیله هر مرجع حاکم و بی طرف، باید امکان دفاع کامل به طرفین داده شود تا بتوانند از طرق مختلف دفاع، اعم از حضور در جلسه رسیدگی، اعزام وکیل یا ارسال لایحه، استفاده نمایند. در سیستم های قضایی که



آزادی حق دفاع از اتهام پذیرفته شده است، تضییق در این زمینه، موجب بی اعتباری رأی صادره خواهد شد. از طرف دیگر توضیحات و مدافعات طرفین و دلائل و قرائن بدست آمده به حدی از کفایت باید برسد که اقناع وجدانی برای رسیدگی کنندگان، به منظور صدور رأی که در روند احراز حقانیت طرف محق و بی اعتباری مدافعات طرف مقابل است، فراهم شود. بدین ترتیب اگر با اعمال روش ساده مذکور در قانون مورد بحث، کفایت رسیدگی و تحقیق، برای صدور رأی حاصل نشود، رجوع به اصل یعنی احضار متخلف برای تحقیق حضوری و یا انجام تحقیق حضوری از طرفین پرونده، با مانع قانونی مواجه نخواهد شد. (صمدی قوشچی، زیداله. ۱۳۷۷، ص ۳۴۷)

معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور در این مورد طی نامه شماره ۲۱۹۴/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۹/۴/۱۸ به استانداری ها اعلام نموده است "... دستور فرمایید شهرداری‌های تابعه آن استان در هنگام تشکیل کمیسیون های موضوع مواد ۷۷ و ۱۰۰ قانون شهرداری از مؤدیان عوارض و مالکین و اشخاص ذینفع در پرونده های مطروحه در کمیسیون های مذکور حسب مورد حتماً دعوت بعمل آورند."

### تعارض در رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

در بررسی پرونده های تخلفات ساختمانی در مواردی ممکن است تعارضاتی پیش آید که قبل از حل آن صدور رأی مشکل و گاهی غیر ممکن است، و در صورتی که حل نشود آرای صادره فاقد و جاهت قانونی است. احتمال بروز این موضوع بویژه در مورد محل وقوع ملک در محدوده یا حریم شهر و یا خارج از آنها، در زمان احداث ساختمان و یا به هنگام بررسی توسط کمیسیون ماده صد وجود دارد. تا قبل از تصویب قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و... در سال ۸۴، با توجه به اصطلاحاتی از محدوده های شهری که در قوانین مختلف به کار رفته است مانند حوزه خدماتی، محدوده قانونی، حوزه استحفاظی، حوزه شهری و...، مرجع تصویب کننده این محدوده ها متفاوت و در بسیاری از موارد این محدوده ها منطبق بر یکدیگر نبوده اند. مثلاً ممکن است ملکی در داخل حوزه استحفاظی شهر که مرجع تصویب آن شورای عالی شهرسازی و معماری است باشد ولی خارج از حریم آن شهر که مرجع تصویب آن وزیر کشور بوده است قرار دارد. در این صورت کدام محدوده را باید ملاک قرار داد. و یا ملک در زمان وقوع تخلف خارج از حریم بوده و اکنون با گسترش حریم شهر در داخل حریم شهر قرار گرفته است و... که در این صورت ضوابط حاکم بر ملک و مرجع رسیدگی به تخلف متفاوت خواهد بود. به هر حال می بایست اعضاء کمیسیون ماده صد قبل از صدور رأی تعارض حادث را حل و سپس اقدام به صدور رأی نمایند.

## کیفیت آراء کمیسیون های ماده صد:

۱ - مشخص بودن آدرس ذینفع و ساختمان خلافی، تاریخ جلسه، امضاء و هویت و سمت اعضای کمیسیون.

۲ - **مستند و مستدل بودن** - بر اساس اصل ۱۶۶ قانون اساسی "احکام دادگاه ها باید مستدل و مستند به مواد قانونی و اصولی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده است." ماده ۵ آیین دادرسی مدنی نیز حاکی است "دادگاه هر دعوا را با قانون تطبیق کرده و حکم آنرا تعیین می نماید، و نباید بطور عموم و قاعده کلی حکم بدهد." در همین زمینه بند ۹ ماده ۱۵۹ همان قانون در احصاء مطالب محتوی دادنامه، ضرورت قید "جهات و دلائل و مواد استنادیه" را متذکر شده است.

این قاعده اختصاص به آراء محاکم ندارد بلکه رعایت اصول عدالت و انصاف و پرهیز از اعمال شبهه اعمال حب و بغض یا تأثیر نفوذ اشخاص اطراف پرونده و یا سایر عوامل غیر قانونی مؤثر احتمالی در قضیه ایجاب می نمایند که رأی صادره از هر مرجع ذیصلاح رسیدگی کننده به دعوا، بر اساس استدلال و پس از تطبیق آن با قانون باشد، در غیر اینصورت حکم صادره قابل تجدید نظرخواهی به وسیله متضرر و موجب نقض به وسیله مرجع بالاتر خواهد شد. لذا در صدور رأی کمیسیون ماده صد باید به موارد تخلف و تبصره هایی که به موجب آن محکوم می شود درج گردد، زیرا بدون تعیین مطابقت تخلف با حکم تبصره خاص، آن رأی را فاقد وصف «مستند بودن» می نماید.

۳- **عدم امکان اعمال تعلیق و تخفیف و تشدید و تبرئه** - چنانچه صفات "مستدل" و "مستند" بودن آراء را صفات "جلبی یا جالبه" بنا میم، متقابلاً به جهت عدم امکان اعمال تعلیق و تخفیف و تشدید حکم و تبرئه متخلف در آراء، ایجاب می نماید هر مورد از آراء فاقد این صفات باشد، می توانیم این صفات را "صفات سلبی آراء ساختمانی" نام بگذاریم. اعمال تخفیف یا تشدید یا تعلیق مجازات، و نیز تبرئه متهم جزو تکالیف و اختیارات دادگاه های کیفری است، که در قوانین مربوطه معین شده است، و امری عادی و مرسوم می باشد. در مورد عدم امکان اعمال تسری موارد مذکور نسبت به تخلفات ساختمانی باید گفته شود که موضوع و احکام تخلفات ساختمانی ماهیتاً از نوع موضوعات و احکام کیفری نیست بلکه تأسیس حقوقی خاصی است که رسیدگی به آن نزد مرجع اختصاصی و مطابق شیوه معین در همان نهاد حقوقی، انجام می شود به این ترتیب مقررات خاص مربوط به آیین دادرسی کیفری که اصولاً قابل اعمال در زمینه جرائم و مجازاتها است، در مورد احکام تخلفات ساختمانی قابل تعمیم و کاربری نخواهد بود.

آنچه در تخلفات ساختمانی مورد بحث است، اقدام به احداث بنا یا تغییر آن بر خلاف طرح های مصوب شهرداری و اصول فنی و بهداشتی است که اصولاً باید قلع و ازاله گردد. به بیانی دیگر اصل و قاعده، اعمال مفاد رأی در مورد





خود ساختمان خلاف است در حالی که مقررات راجع به تعلیق، تخفیف، تشدید و تبریئه مستقیماً درباره محکوم به اجرا گذاشته می شود، و لذا دلیلی بر تسری آن نسبت به احکام تخلفات ساختمانی در دست نیست.

سوالی که مطرح می شود این است که با قبول عدم تسری قواعد کیفری در این خصوص به علت نداشتن سوء نیت آیا در ماده صد و تبصره های آن مورد یا مواردی از عناوین فوق برای اعمال وجود دارد یا خیر؟

جواب سوال قابل تأمل است با این توضیح که کمیسیون های رسیدگی کننده چنانچه دلائل ابزاری از ناحیه شهرداری را راجع به وقوع تخلف در بنا، قانع کننده نشناسند، در تطبیق با مقررات هیچگونه تصمیمی از نوع احکام پیش بینی شده در تبصره ها را اتخاذ نخواهند کرد و دعوی شهرداری را رد خواهند نمود. این نوع تصمیم نوعی برائت متخلف از تخلف انتسابی به وی می باشد که مبنای آن عدم وقوع تخلف است، نه فقدان سوء نیت. همچنین در مورد صدور رأی به پرداخت جریمه بر اساس ضوابط تعیین شده (عواملی مانند موقعیت مکانی، نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع بنا (مصالح ساختمانی) میزان جریمه تعیین می شود. نوسان در تعیین میزان جریمه (در حد تبصره های ماده صد) به مفهوم اصطلاحی تشدید و تخفیف در امور جزائی نیست زیرا در مقررات کیفری اعمال تخفیف باعث می شود، مجازات تعیین شده در مورد خاص، کمتر از میزان حداقل تعیین شود و در تشدید مجازات، از میزان حداکثر معین در قانون، بیشتر می گردد. (صمدی قوشچی، زیداله: ۱۳۷۷)

در این رابطه نظریه حقوقی ارائه شده در ماهنامه شماره ۸۷ سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور/ سال هشتم/ صفحه ۵۹ ذیلاً درج می گردد.

"... مطابق مقررات مندرج در ماده صد و تباصر ذیل آن مالک می بایست در احداث بنا چند موضوع را رعایت نماید مانند اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و همچنین احداث بنا مطابق به مشخصات مندرج در پروانه، بدیهی است عدم رعایت هر یک از موارد مذکور تخلف محسوب و قابل طرح در کمیسیون ماده صد است. وظیفه کمیسیون پس از طرح موضوع این است که اولاً عدم رعایت هر یک از موارد مذکور را محرز بداند. ثانیاً در صورتی که عدم رعایت ضوابط و مقررات مورد نظر قلع تمام یا قسمتی از بنا را ایجاد نماید وفق تبصره یک مبادرت به صدور رأی تخریب نماید والا بر اساس نوع کاربری و استفاده از ملک رأی به پرداخت جریمه نماید. بنابراین در صورتی که کمیسیون ماده صد تخلف را محرز دانست رأی به تبریئه متخلف مغایر با حکم صریح قانون بوده و نه تنها موجبی برای تشویق مالکین به افزایش فضاهای خدماتی و مشاعی نیست بلکه موجب تجری مالکین به تخلف از ضوابط و مقررات ساخت و ساز می گردد. مضافاً اینکه نادیده گرفتن تخلفات ساختمانی به منظور تشویق مالکین به افزایش فضاهای خدماتی، خارج از حدود صلاحیت کمیسیون ماده صد است. بعلاوه در تباصر ماده صد در مورد تخلفات پیش گفته هیچ سکوت یا اجمال یا ابهامی نیز وجود ندارد."

## آرای قطعی و غیر قطعی کمیسیون ماده صد قانون شهرداری:

**آرای قطعی**، آرای هستند که قابلیت اجرایی دارند. ماده یک قانون اجرای احکام مدنی مقرر داشته است «هیچ حکمی از احکام دادگاه های دادگستری به موقع اجرا گذاشته نمی شود، مگر اینکه قطعی شده یا قرار اجرای موقت آن در مواردی که قانون معین می کند صادر شده باشد.»

آرای صادره کمیسیون ماده صد با توجه به مراحل رسیدگی که قانون گذار معین نموده است از این قاعده حقوقی مستثنی نیست. آرای قطعی کمیسیون عبارتند از:

۱- آرای که مراحل قانونی آن طی شده است - با توجه به تبصره ده ماده صد، هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن اعتراض و در کمیسیون دیگر ماده صد که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند رسیدگی و مورد صدور حکم قرار می گیرد رای کمیسیون دوم قطعی و لازم الاجرا است.

۲- فرصت قانونی ده روز پس از تاریخ ابلاغ رأی، سپری گردیده و از طرف شهرداری یا مالک اعتراضی برای رسیدگی کمیسیون تجدید نظر صورت نگرفته باشد.

پس از قطعی شدن آرای کمیسیون ماده صد آثار حقوقی خاص خود را به دنبال دارد و شهرداری به عنوان مجری باید با رعایت مقررات مربوطه آن را اجرا نماید. آرای قطعی کمیسیون قابل رسیدگی در هیچ مرجع رسیدگی کننده دیگری نیست. حتی دیوان عدالت اداری نیز وارد ماهیت دعوی نمی شود.

**آرای غیر قطعی**، آرای هستند که هنوز به مرحله قطعیت نرسیده باشد و در مهلتی که قانونگذار مقرر نموده قابل اعتراض و تجدید نظر خواهی در کمیسیون دیگر ماده صد همان شهرداری باشد. آرای غیر قطعی تخلفات ساختمانی دلالت بر متوقف ماندن اجرای رأی در هر مرحله از رسیدگی و نیز دلالت بر عدم قابلیت اجرائی رأی را دارد. زیرا احتمال رسیدگی و امکان نقض رأی مرحله بدوی وجود دارد. لذا در صورتی که ذینفع به رأی بدوی اعتراض نماید، شهرداری نمی تواند قبل از رسیدگی و صدور رأی کمیسیون تجدیدنظر اقدام به اجرای رأی اولیه نماید. در این صورت اگر مفاد رأی غیر قطعی جرمه متخلف باشد و ذینفع به لحاظ ضرورت و اخذ پاسخ استعمال شهرداری، مبلغ اعلامی را مطالبه نماید و ذینفع آن را به حساب شهرداری واریز نماید به منزله انصراف از اعتراض به رأی صادره کمیسیون بدوی تلقی نمی شود و با اعتراضی که مکتوب اعلام کرده است، پرونده قابل طرح در کمیسیون تجدید نظر بوده و مفاد رأی صادره تجدید نظر ملاک عمل می باشد.



### چه کسانی حق اعتراض نسبت به رأی بدوی دارند؟

تبصره ده ماده صد، اعتراض به رأی بدوی را که موجب رسیدگی در مرحله تجدید نظر می شود، از ناحیه شهرداری و مالک یا قائم مقام او ممکن دانسته است. واژه «قائم مقام» به خریدار جدید عین ملک و مستأجر ملک اطلاق می شود. با توجه به ماده ۴۶۶ قانون مدنی در حقیقت در مدت اجاره، با تملیک منافع به مستأجر، او قائم مقام مالک می شود، و رأی کمیسیون مستقیماً با منافع او ارتباط می یابد. این سمت در واحدهای تجاری که مستأجر در عین حال دارنده کسب و پیشه و تجارت عین مستأجره می باشد و با انقضاء مدت اجاره اصولاً رابطه حقوقی او با موجر منفسخ نمی شود، به نحو آشکارتی چهره می نماید. بر این مبنا حکم تمیزی شماره ۳۳۲ مورخ ۲۶/۱/۲۶ شعبه سوم مقرر داشته است « ماده ۵۸۲ قانون دادرسی مدنی، اعتراض ثالث را در مورد صدور حکم یا قراری که خللی به حقوق ثالث وارد سازد که ثالث یا نماینده او در دادرسی دخالتی نداشته جائز دانسته و به هیچ وجه اشعاری به تنجیز و فعلیت ضرر ثالث ندارد. « ثانیاً « وحدت موضوع دعوا شرط اعتراض ثالث نیست. « بر این روال حکم تمیزی شماره ۱۲۰۱ مورخ ۱۳۱۷/۵/۲۵ مقرر داشته است: « ملاک اعتراض شخص ثالث یا ورود او در دعوی، تضرر از حکم است و وحدت موضوع دعوا در آن، شرط نیست بنابراین این شخص ثالث می تواند نسبت به حکمی که در مورد متداعیین اصلی اختصاص به منافع عینی داشته، به عنوان مالکیت عین و استحقاق منافع اعتراض کند. « حاکمیت و تسری قواعد مذکور را بر مبنای وحدت ملاک در اعتراض اشخاص ثالث نسبت به آراء بدوی کمیسیون ماده صد می توان پذیرفت. (صمدی قوشچی، زیداله: ۱۳۷۷، ص ۳۸۹-۳۹۰)

### کمیسیون تجدید نظر (موضوع تبصره ده ماده صد):

بر اساس تبصره ده ماده صد شهرداری، مالک و قائم مقام مالک، اشخاصی هستند که حق اعتراض به رأی کمیسیون اولی را دارند. مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضاء آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند، رأی این کمیسیون قطعی است.

تفاوت بین "قائم مقام" و "نماینده"، قائم مقام کسی است که به جایگزینی از دیگری دارای حقوق و تکالیف گردد. خواه آن دیگری زنده باشد یا مرده (مانند مشتری که قائم مقام بایع در بیع است و وارث که قائم مقام مورث است) قائم مقام گاه برای اجرای هدف آن دیگری عمل می کند (ماده ۳۹۵ - ۴۰۱ ق. تجارت) و گاه برای اجرای هدف خود مانند وارث. قانون ایران دقت در تعاریف قائم مقام و نماینده بکار نبرده است بین ایندو دو فرق عمده وجود دارد:

الف - حقوق و تکالیف قائم مقام بیش از نماینده است.

ب - نماینده فقط نسبت به اشخاص زنده استعمال می شود پس وارث نماینده مورث نیست.

((تفاوت بین " ذینفع " و " قائم مقام "، برخی مصادیق قائم مقام مانند وکیل مصداق ذینفع محسوب نمی شوند متقابلاً برخی مصادیق " ذینفع " نیز " قائم مقام " محسوب نمی شود مانند مرتهن که ذینفع است ولی قائم مقام نیست بنابراین می توان گفت از نسب اربعه منطقی بین این دو رابطه عموم و خصوص من وجه وجود دارد.)) (کامیار، غلامرضا: ۱۳۸۵، ص ۳۱۳)

تبصره ده ماده صد به آیین دادرسی کمیسیون تجدید نظر اشاره نکرده است. اعضاء این کمیسیون همانند کمیسیون اول سه نفر میباشد و جلسات کمیسیون تجدید نظر نیز مشابه کمیسیون بدوی با حضور هر سه نفر از اعضاء رسمیت می یابد. مرجع رسیدگی مجدد از حیث رتبه بالاتر از کمیسیون اولی نمی باشد، و لذا دو کمیسیون می توانند جایگزین یکدیگر قرار گیرند. کلیه نکاتی که در مورد کمیسیون بدوی تشریح گردید در این مرحله لازم است رعایت شود. علاوه بر آن در این مرحله از رسیدگی موارد ذیل نیز باید مد نظر اعضاء محترم کمیسیون قرار گیرد.

۱ - توجه به مفاد رأی کمیسیون بدوی و اینکه با ملاحظه محتویات پرونده رأی مطابق مقررات قانونی صادر شده است یا خیر؟

۲- اعتراضیه کتبی اعتراض کننده به رأی کمیسیون بدوی اعم از شهرداری یا مالک و یا قائم مقام او دقیقاً بررسی و در صورتی که مستندات جدیدی ابراز شده باشد ملحوظ نظر قرار گیرد. بدیهی است حیطه بررسی کمیسیون تجدید نظر همان مواردی است که رأی کمیسیون بدوی بر اساس آنها صادر شده است و چنانچه از سوی شهرداری در این مرحله تخلف جدیدی ابراز شود که پس از گزارش ارسالی به کمیسیون بدوی رخ داده و یا در کمیسیون اول مورد ملاحظه قرار نگرفته است باید مراحل قانونی آن مجدداً طی شود. همانگونه که در ماده ۵۰۹ قانون آیین دادرسی مدنی آمده است « ابراز دلایل جدید ادعای جدید نیست. » پس از بررسی چنانچه تشخیص اعضاء یا اکثریت آنها (حداقل دو نفر) بر این باشد که رأی صادره توسط کمیسیون بدوی مطابق مقررات قانونی می باشد مفاد همان رأی تأیید می گردد. در غیر اینصورت با توضیح علل تغییر رأی بدوی، رأی جدید صادر می شود.

از آنجا که در این مرحله بعد از حصول اکثریت به ترتیب فوق و امضاء اعضای کمیسیون، رأی قطعی می گردد و مجوزی برای رسیدگی مجدد وجود ندارد، لذا اعضاء کمیسیون تجدید نظر باید دقت کامل در رسیدگی بنمایند. و در صورتی که نیاز به تحقیق بیشتر و بازدید از محل و احیاناً نیاز به بررسی توسط کارشناس مشاهده شود ضرورتاً پس از انجام موارد مذکور نسبت به صدور رأی اقدام نمایند.



### رسیدگی مجدد کمیسیون به علت عدم اجراء رأی نسبت به پرداخت جریمه:

با توجه به قسمت اخیر تبصره ۳ ماده صد در صورتی که رأی کمیسیون بر اخذ جریمه از متخلف باشد و پس از طی مراحل قانونی که قبلاً بیان گردید قطعی شده و برابر مقررات به ذینفع ابلاغ قانونی گردد، ولی وی در مهلت تعیین شده از پرداخت جریمه خودداری نماید شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون پس از اطمینان از ابلاغ رأی بر مبنای اصول قانونی و ثبوت عدم پرداخت جریمه و استنکاف از رأی قطعی نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود. به نظر می رسد این رأی بدوی و در صورت اعتراض از جانب مالک یا قائم مقام او برابر مقررات تبصره ده ماده صد باید در کمیسیون تجدید نظر مورد رسیدگی و صدور رأی قرار گیرد. به بیان دیگر در این گونه موارد به تخلف ساختمانی که پرونده آن بر مبنای واحدی استوار است در چهار کمیسیون مورد رسیدگی قرار می گیرد.

با توجه به مطالب عنوان شده کمیسیون بدوی و تجدید نظر ماده صد در رابطه با نحوه تشکیل و رسمیت جلسات و چگونگی اعتبار یافتن رأی کمیسیون و شیوه بررسی پرونده، انجام تحقیق از طرفین شکایت و مبنای مربوط به تعدد تخلف و شیوه رسیدگی به آن، حل تعارضات گوناگون احتمالی و عدم امکان اعمال تخفیف، تعلیق و تشدید احکام و تبرئه و نیز خصوصیات و صفات آراء صادره مشابه یکدیگر می باشد.

### موارد خاص در مرحله رسیدگی تجدید نظر:

۱ - رسیدگی مرحله تجدید نظر مسبوق به رسیدگی مرحله بدوی است. یعنی صرفاً تخلفاتی در کمیسیون تجدید نظر مورد بررسی قرار می گیرد که در کمیسیون بدوی رسیدگی و منجر به صدور رأی شده باشد.

۲ - در مرحله بدوی با اعلام شهرداری کمیسیون شروع به بررسی و رسیدگی می نماید ولی در مرحله تجدید نظر با اعتراض هر کدام از طرفین مرحله بدوی یا هر ذینفع دیگری که مفاد رأی مرحله اول حقوق او را در معرض تضییع قرار می دهد ممکن می گردد.

## اجرای آراء کمیسیون ماده صد:

اجرای آراء صادره کمیسیون ماده صد بر عهده مالک، مالکین یا ذینفعان است. در صورت عدم اجراء از ناحیه آنان، شهرداری مکلف به اجرای رأی می باشد. بر اساس تبصره های ماده صد، آراء کمیسیون ممکن است به یک یا چند شکل از طرق ذیل باشد.

- ۱ - جلوگیری از ساخت و ساز.
- ۲ - حکم به قلع (تخریب) بنای احداثی.
- ۳ - حکم به قلع (تخریب) قسمتی از بنای احداث شده.
- ۴ - الزام مالک یا ذینفع به اصلاح و ایجاد تغییرات در بنای احداثی.
- ۵ - رأی به وصول جریمه متناسب با نوع تخلف.

در تمامی موارد فوق پس از صدور رأی و قطعی شدن آراء شهرداری مکلف است تصمیم کمیسیون ماده صد را به مالک ابلاغ کند، و با تعیین مهلت مناسب، (حداکثر دو ماه) از مالک می خواهد رأی را اجراء نماید.

**در مورد آراء مبنی بر توقف عملیات ساختمانی** که معمولاً در بناهایی که در مراحل ابتدایی ساخت و ساز قرار دارد صورت می گیرد، از مالک درخواست می شود جهت اخذ پروانه ساختمانی (در صورت داشتن شرایط لازم قانونی) به شهرداری مراجعه و پس از اخذ پروانه، مالک می تواند عملیات ساختمانی خود را بر اساس مفاد پروانه صادره انجام دهد. بدیهی است چنانچه بر اثر پی کنی و یا برخی عملیات ابتدایی احتمال خطر برای عابرین و املاک مجاور وجود دارد، می بایست مراتب ذیل برگه ابلاغ رأی به مالک اعلام، و از وی خواسته شود نسبت به رفع موارد خطر آفرین اقدام نماید. در صورت عدم اجراء توسط مالک، شهرداری برابر مقررات اقدام می نماید.

**در خصوص آراء مبتنی بر قلع کل بنای احداثی**، ضمن ابلاغ رأی از مالک خواسته شود با رعایت موارد مرتبط در تصویب نامه راجع به مقررات ملی ایمنی و حفاظت در حین اجرای کار (مصوب ۱۳۷۲/۴/۲۰) و وزیر عضو کمیسیون امور زیر بنایی و صنعت) ظرف مهلتی که در مفاد رأی تعیین می شود نسبت به اجرای رأی اقدام، و مراتب را به شهرداری اطلاع دهد. ارجح است مقررات مذکور ذیل یا ظهر برگه ابلاغیه درج گردد.



هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید. شهرداری با استفاده از مأموران اجرایی خود، و در صورت لزوم با همکاری مأموران انتظامی رأساً اقدام و بنای مذکور را تخریب می کند. با عنایت به اینکه مطابق آموزه های دینی و قانون اساسی مالکیت اشخاص دارای احترام و مورد حمایت قانونگذار می باشد، در نحوه تخریب رعایت مقررات اجرای احکام و توجه به حفظ اموال و اثاث البیت اشخاص ضرورت دارد. پس از اجرا مأموران مجری رأی، مراتب را در محل صورت جلسه می نمایند. در صورت حضور و عدم اکراه مالک می تواند ذیل صورت مجلس مذکور را امضاء نماید، و نسخه ای از آن را تحویل گیرد. هزینه های مرتبط بر اجرای رأی طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت می شود.

**تذکر:** آیین نامه اجرای وصول عوارض مستند به ماده ۷۴ قانون شهرداری و بند ۷ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور باید توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب شورای اسلامی شهر قابلیت اجراء می یابد.

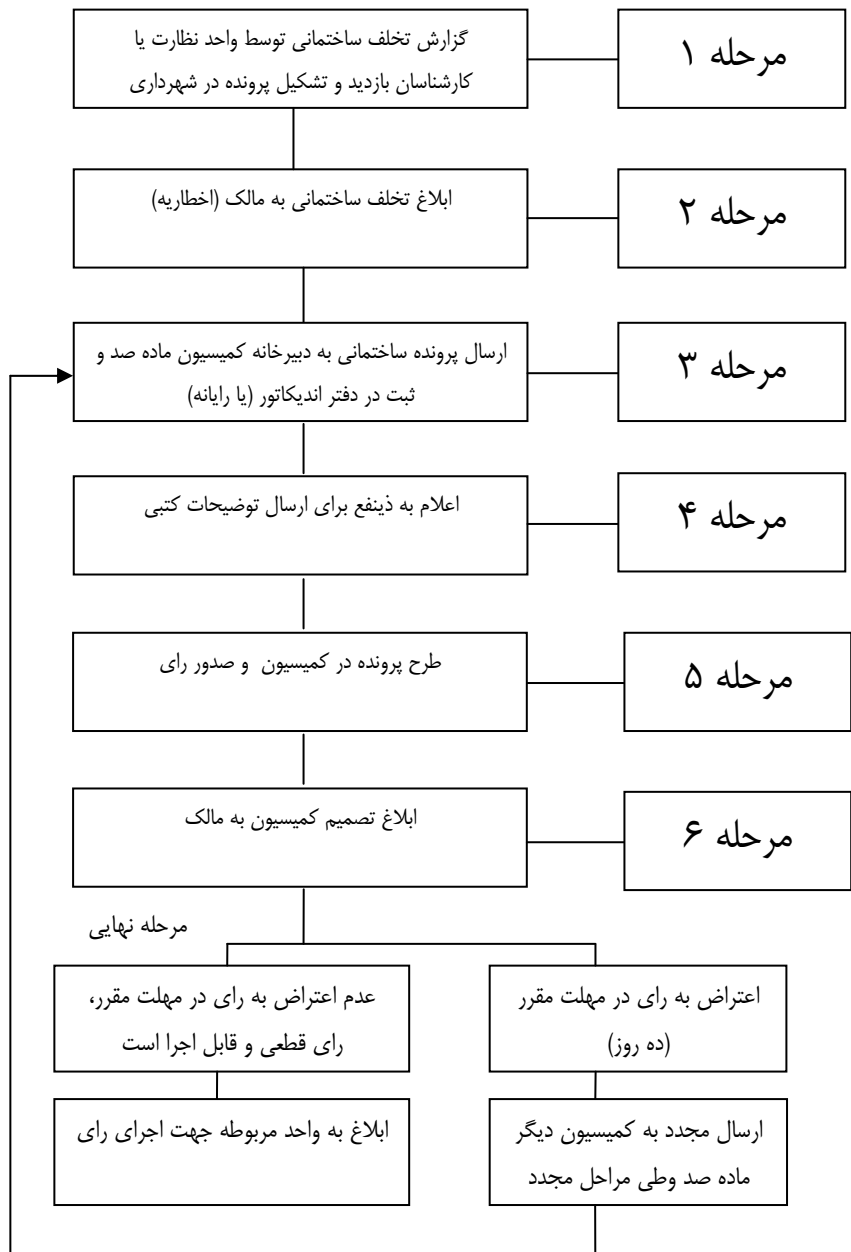
**چنانچه رأی کمیسیون قلع قسمتی از بنا و یا ایجاد اصلاحات و تغییرات در بنای احدائی باشد،** مالک موظف است در مهلت تعیین شده از طرف شهرداری که به همراه رأی کمیسیون به وی ابلاغ شده است نسبت به صدور رأی اقدام نماید.

در صورت عدم اجرای رأی در مهلت تعیین شده همانند موارد پیش گفته شهرداری نسبت به اجرای رأی اقدام خواهد نمود. و در صورتی که مالک ظرف مهلت مقرر اقدام به اجرای رأی نماید، پس از اجراء موضوع را کتباً باید به شهرداری اعلام نماید. پس از بازدید کارشناس شهرداری در صورت اطمینان از اجرای رأی شهرداری مکلف است در صورت درخواست مالک و تصفیه حساب نسبت به صدور گواهی عدم خلاف یا پایان ساختمان اقدام نماید.

**در صورت ابقاء بنا و جریمه،** مالک می بایست ظرف مهلت مقرر مبلغ جریمه تعیین شده را به حسابی که از طرف شهرداری به وی ابلاغ شده است واریز نماید. پس از تصفیه حساب با شهرداری استحقاق دریافت گواهی عدم خلاف یا پایان ساختمان را دارا خواهد بود. در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

## نمودار جریان کار

((مراحل رسیدگی به پرونده ها در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری))







شماره: ۲۱۳۰۳/۳ / ۳۴/۲۵۹۴

تاریخ: ۱۳۷۶ / ۱۲ / ۴

**استاندار محترم.....**

**سلام علیکم**

همانطوریکه استحضار دارید گزارشهای ارسالی شهرداری به کمیسیونهای ماده صد راجع به تخلفات ساختمانی بر اساس فرمهای مخصوص به عنوان فرم اعلام تخلفات ساختمانی صورت می گیرد. نظر به اینکه فرمهای مذکور در شهرهای مختلف از لحاظ شکل و محتوای دارای تفاوتهایی می باشد لذا به منظور همسان سازی فرمهای مذکور، مراتب در جلساتی با حضور نمایندگان دفاتر ذیربط و با هماهنگی برخی از شهرداری های بزرگ مطرح و مورد بررسی و تنظیم قرار گرفت. اینک یک نسخه از فرم مزبور که در سمینار اخیر مدیران دفاتر امور شهری و روستایی استانداری ها نیز مورد تایید قرار گرفته است همراه با دو برگ ضمیمه آن ارسال می گردد خواهشمند است دستور فرمایید مراتب جهت اقدام لازم به شهرداری های تابعه ارسال گردد.

معاون هماهنگی امور عمرانی

## راهنمای انواع خلاف ساختمانی

شرح خلاف	کد خلاف
بنای مسکونی در حد تراکم در کاربری مربوطه	۱
بنای مسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوطه	۲
بنای غیر مسکونی مازاد بر تراکم در کاربری مربوطه	۳
بنای غیر مسکونی در حد تراکم در کاربری مربوطه	۴
بنای مسکونی غیر مجاز در کاربری مغایر	۵
بنای غیر مسکونی غیر مجاز در کاربری مغایر	۶
بنای بدون مجوز مبتنی بر کاربری مصوب در حریم شهر	۷
بنای بدون مجوز مغایر با کاربری مصوب در حریم شهر	۸
پارکینگ کسر شده	۹
اصلاحی و پخ و طرح رعایت شده	۱۰
سایر موارد	۱۱

وجه: کد ۵ و ۶ به دلیل استفاده غیر مجاز مازاد بر تراکم محسوب می گردد.



## جدول اختلاف

کاربری											
مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
											زیرزمین
											همکف
											نیم طبقه
											طبقه ۱
											طبقه ۲
											سایر
											جمع

شهردار

معاون شهرسازی و معماری

معاون فنی



### وضعیت خلاف ساختمان

پلاک ثبتی			ارسال به کمیسیون ماده صد			مشخصات آخرین گواهی های صادره		
اصلی	فرعی	قطعه	شماره نامه:	تاریخ	شماره	شرح گواهی	تاریخ	شماره
			تاریخ نامه:			پروانه		
			شماره پرونده:			عدم خلاف		
			درخواست:			پایان کار		

نشانی ملک:	کد نوسازی:	نام مالک:	شماره امضاء:	نام مهندس ناظر:	مرحله ساختمانی:	مساحت طبق سند:	مساحت طبق بازدید:	مساحت پس از رعایت بر اصلاحی:	کاربری طبق پروانه:	تراکم طبق پروانه:
	آسانسور		محدوده	نوع اسکلت:	نوع تاسیسات:	تعداد طبقات موجود زیر زمین:	تعداد طبقات مجاز زیر زمین:	کاربری زمین طبق طرح های تفصیلی:	تراکم زمین طبق طرح های تفصیلی:	
	سایر:		سایر:							

عرض گذر طبق بازدید		عرض گذر اصلاحی	
شمالا:	جنوبیه:	شمالا:	جنوبیه:
شرقا:	غربیه:	شرقا:	غربیه:

کروکی محل استقرار ملک:

کاربری	کد خلاف	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد
۱													
۲													
۳													
۴													
جمع													
۵	ابعاد پارکینگ مورد نیاز:	کسر شده:	تأمین شده:										
۶													
سایر موارد													

ادعای شهرداری:

جمع مترای خلاف های مازاد بر تراکم:

جمع مترای خلاف های در حد تراکم:

شهردار:

معاون شهرسازی و معماری:

معاون فنی:

شماره:.....

تاریخ:.....

..... به نشانی: مالک آقای / خانم .....

..... وکیل مالک: ..... به نشانی:.....

.....

سلام علیکم

نظر به اینکه پرونده تخلفات ساختمانی شما قرار است، در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری مطرح گردد. فلذا فرصت دارید حداکثر ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ این اخطاریه، دفاعیات خود را به همراه دلایل و مستندات، کتبا در ذیل این فرم تنظیم و جهت ارسال به کمیسیون ماده صد تحویل نمایید.

دفاعیات:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... امضاء مالک یا وکیل قانونی



شماره:.....

تاریخ:.....

**ابلاغ رای کمیسیون ماده صد**

..... آقای / خانم ..... به نشانی .....

سلام علیکم

در اجرای تبصره یک ماده صد قانون شهرداری بدینوسیله رای شماره ..... مورخ ..... کمیسیون ماده صد در مورد پرونده تخلف ساختمانی شما به نشانی: ..... مطرح و طبق رای صادره موظف به: .....

..... ظرف حداکثر مدت ..... روز می باشید. لذا شایسته است در اسرع وقت نسبت به اجرای رای صادره اقدام فرمائید. در غیر این صورت شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض دریافت خواهد نمود.

ضمناً این رای قطعی / از تاریخ ابلاغ و رویت به مدت ده روز قابل اعتراض می باشد. و می توانید دفاعیات، دلایل و مدارک خود را در ذیل همین فرم تنظیم و در مهلت مقرر تحویل دبیرخانه کمیسیون ماده صد / دبیرخانه شهرداری نمائید.

شهردار.....

رای فوق در ساعت ..... تاریخ ... / ... / ... به آقای / خانم..... مالک / وکیل قانونی ابلاغ گردید.

اجرائیات شهرداری:..... امضاء مالک / وکیل قانونی:.....

محل نوشتن دفاعیات:

.....  
 .....  
 .....

.....  
 امضاء مالک یا وکیل قانونی.....

## رسیدگی آرا کمیسیون های ماده صد توسط دیوان عدالت اداری:

اصل ۱۷۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مقرر می دارد « به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین یا واحدها یا آیین نامه های دولتی و احقاق حقوق آنها، دیوانی به نام دیوان عدالت اداری زیر نظر رئیس قوه قضائیه تأسیس می گردد. حدود اختیارات و نحوه عمل این دیوان را قانون تعیین می کند.» بر این اساس با تصویب قانون دیوان عدالت اداری از سال ۱۳۶۰ این دیوان تأسیس گردید.

بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰ بر این مبنا تصریح داشت که: رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء قطعی کمیسیون ماده صد قانون شهرداری منحصر از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها در صلاحیت دیوان عدالت اداری قرار گرفت. قانون مذکور با اصلاحات و الحاقاتی تا سال ۱۳۸۵ جاری بود.

در تاریخ ۱۳۸۵/۳/۹ مجدداً قانون دیوان عدالت اداری مشتمل بر چهل و نه ماده تصویب گردید. به موجب ماده ۱ و بند ۲ ماده ۱۳ این قانون نیز رسیدگی به اعتراضات و شکایات مردم (اشخاص حقیقی یا حقوقی) از آراء و تصمیمات قطعی کمیسیون موضوع ماده صد قانون شهرداری منحصر از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها در صلاحیت و اختیار دیوان عدالت اداری قرار دارد. زمان خاصی برای شکایات از آراء قطعی کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری پیش بینی نشده است. تصمیم شعبه دیوان مبنی بر تایید یا نقض رای کمیسیون ماده صد قابل اعتراض است. و هر یک از طرفین یا قائم مقام یا وکیل یا نماینده قانونی ایشان حق تجدید نظر خواهی دارند.

بنابراین کلیه اشخاص ذینفع اعم از مالکین و سایر ذینفعان، که صدور آرای کمیسیون ها محل حقوق آنها باشد، می توانند به دیوان عدالت اداری شکایت کنند. ولیکن شهرداری علی‌رغم اینکه طرف پرونده تخلفات ساختمانی است، به علت منع قانونی موجود نمی تواند از آراء کمیسیون ها به دیوان عدالت اداری شکایت نماید. همچنین سایر سازمان ها و ادارات دولتی یا وابسته به دولت هم اگر طرف پرونده تخلفات ساختمانی باشند شکایت آنها در دیوان رسیدگی نمی شود. با این توضیح که دیوان عدالت اداری مرجع رسیدگی اختصاصی است، در مقابل صلاحیت مراجع قضایی، که عام است. دیوان عدالت اداری تنها مواردی را می تواند رسیدگی نماید که در قانون به آن تصریح شده است. در ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری که محل احصاء تصریح موارد صلاحیت دیوان عدالت اداری است، موردی وجود ندارد که شهرداری بتواند به دیوان شکایت نماید. برعکس، اشخاص حقیقی یا حقوقی (بجز سازمان ها و ادارات دولتی یا وابسته به دولت) می توانند از تصمیمات و اقدامات شهرداری ها و آیین نامه های مربوط به شهرداری ها و کلیه تصمیمات و





اقدامات مأمورین شهرداری در امور راجع به وظایف اداری آنان، به دیوان مزبور شکایت نمایند. و در این موارد دادگاه های عمومی دادگستری صلاحیت رسیدگی به این موضوعات را ندارند.

بر اساس قاعده کلی در رسیدگی های حقوقی و کیفری صرفاً از آراء قطعی کمیسیون ها می توان به دیوان شکایت نمود. زیرا تا زمانی که رأی صادره از طرف کمیسیون به قطعیت نرسیده باشد در حقیقت در جریان رسیدگی است و یقینی نمی باشد. لذا هیچ مرجع ذیصلاح عالی نمی تواند بر مبنای آرای از این نوع، رسیدگی را شروع و مبادرت به صدور حکم نماید. اصولاً وقتی می توان از رأی مرجع تالی نزد مرجع عالی پژوهش خواهی نمود که رسیدگی ماهوی مرجع تالی خاتمه یافته و رأی صادره به متداعیین ابلاغ شده باشد. بنابراین آرای قابل رسیدگی رأی نزد دیوان عدالت اداری عبارت است از:

۱- آرای کمیسیون بدوی در صورتی که در مهلت مقرر (ده روز پس از ابلاغ رأی) مورد اعتراض قرار نگرفته و رأی قطعی شده باشد.

۲- آرای کمیسیون تجدید نظر بلافاصله بعد از ابلاغ رأی.

### شکل رسیدگی دیوان عدالت اداری و مراحل آن:

آیین رسیدگی به شکایت واصله از آرای کمیسیون های ماده صد مانند رسیدگی به شکایات واصله در سایر زمینه ها، با شکایت طرف پرونده تخلف ساختمانی (ذینفع به غیر از شهرداری) به جریان می افتد. اما رسیدگی مرحله تجدیدنظر به وسیله هیئت تجدید نظر دیوان عدالت اداری صرفاً با شکایت و اعتراض شهرداری نسبت به رأی شعبه دیوان، ممکن می گردد. (ماده ۱۸ق. دیوان و ماده ۳۵ق. آیین دادرسی دیوان) و تقدیم شکایت مقید به مهلت مقرر در قانون (حداکثر ده روز) از تاریخ ابلاغ حکم شعبه دیوان است. (صمدی قوشچی، زیداله: ۱۳۷۷، صفحه ۴۰۱ - ۴۰۰)

### موادی از قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۸۵/۳/۹):

ماده ۱ - در اجرای اصل ۱۷۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به منظور رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات مردم نسبت به مأمورین و ادارات و آیین نامه های دولتی خلاف قانون یا شرع یا خارج از حدود اختیارات مقام تصویب کننده، دیوان عدالت اداری زیر نظر رئیس قوه قضائیه تشکیل می شود.

ماده ۲ - دیوان عدالت اداری که در این قانون "دیوان" نامیده می شود، در تهران مستقر می باشد. تعیین تعداد شعب دیوان، به پیشنهاد رئیس دیوان و تصویب رئیس قوه قضائیه است.

ماده ۷ - هر شعبه دیوان دارای یک رئیس و دو مستشار خواهد بود. ملاک در صدور رای، نظر اکثریت است. آراء صادره توسط شعب دیوان قطعی است.

ماده ۱۰ - به منظور تجدید نظر در آراء شعب دیوان در مواردی که در مواد بعدی این قانون مشخص شده است، شعب تشخیص دیوان از یک دادرس علی البدل و چهار مستشار تشکیل می شود و ملاک در صدور رای، نظر موافق حداقل سه عضو است. شعب تشخیص علاوه بر صلاحیت مذکور در این ماده، صلاحیت رسیدگی به سایر پرونده ها را نیز دارند.

ماده ۱۱ - هیات عمومی دیوان به منظور ایفاء وظائف و اختیارات مندرج در این قانون، با شرکت دو سوم قضات دیوان به ریاست رئیس دیوان و یا معاون قضائی وی تشکیل می شود و ملاک در صدور رای، نظر اکثریت اعضای حاضر می باشد.

ماده ۱۲ - به منظور اجرای احکام صادره از شعب دیوان، واحد اجراء احکام زیر نظر رئیس دیوان یا یکی از معاونان وی تشکیل می شود و تعدادی دادرس علی البدل اقدام به اجرای احکام می نمایند.

ماده ۱۳ - صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است:

#### ۱- رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از:

الف - تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه ها و سازمان ها و شرکت های دولتی و شهرداری ها و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها.

ب- تصمیمات و اقدامات ماموران واحدهای مذکور در بند (الف) در امور راجع به وظائف آنها.

۲- رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی دادگاه های اول هیات های بازرسی و کمیسیون هائی مانند کمیسیون های مالیاتی، شورای گارگاه، هیات حل اختلاف کارگر و کار فرما، کمیسیون موضوع ماده صد قانون شهرداری ها، کمیسیون موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و منابع طبیعی و اصلاحات بعدی آن منحصر از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها.



۳- رسیدگی به شکایات قضات و مشمولین قانون استخدام کشوری و سایر مستخدمان واحدها و مؤسسات مذکور در بند(۱) و مستخدمان مؤسساتی که شمول این قانون نسبت به آنها محتاج ذکر نام است اعم از لشکری و کشوری از حیث تضييع حقوق استخدامی.

**تبصره ۱-** تعیین میزان خسارت وارده پس از تصدیق دیوان به عهده دادگاه عمومی است.

**تبصره ۲-** تصمیمات و آراء دادگاه ها و سایر مراجع قضائی دادگستری و نظامی و دادگاه های انتظامی قضات دادگستری و نیروهای مسلح قابل شکایت در دیوان عدالت اداری نمی باشد.

ماده ۱۴ - در صورتی که تصمیمات و اقدامات موضوع شکایت، موجب تضييع حقوق اشخاص شده باشد، شعبه رسیدگی کننده، حکم مقتضی مبنی بر نقض رای یا لغو اثر از تصمیم و اقدام مورد شکایت یا الزام طرف شکایت به اعاده حقوق تضييع شده صادر می نماید.

**تبصره -** پس از صدور حکم بر اساس ماده فوق، مراجع طرف شکایت علاوه بر اجرای حکم، مکلف به رعایت مفاد آن در تصمیمات و اقدامات بعدی خود می باشند.

ماده ۱۵ - در صورتی که شاکي ضمن طرح شکایت خود یا پس از آن مدعی شود که اجرای اقدامات یا تصمیمات یا آراء قطعی یا خودداری از انجام وظیفه توسط اشخاص و مرجع مذکور در ماده ۱۳، سبب ورود خساراتی می گردد که جبران آن غیر ممکن یا متعسر است، شعبه رسیدگی کننده در صورت احراز ضرورت و فوریت موضوع، بر حسب مورد دستور موقت مبنی بر توقف اجراء اقدامات، تصمیمات و آراء مزبور یا انجام وظیفه، صادر می نماید.

**تبصره -** دستور موقت تأثیری در اصل شکایت ندارد و در صورت رد شکایت یا صدور قرار اسقاط یا ابطال یا رد دادخواست اصلی، ملغی الاثر می گردد.

ماده ۱۶- در صورتی که حداقل یکی از دو قاضی یا دو قاضی از سه قاضی صادر کننده رای، متوجه اشتباه شکلی یا ماهوی در رسیدگی خود شوند، ضمن اعلام مستند و مستدل مکتوب، پرونده را جهت ارجاع به شعبه تشخیص به دفتر رئیس دیوان ارسال می نمایند.

**تبصره -** صدور حکم اصلاحی در مورد سهوالقلم یا اشتباه محاسبه و یا رفع ابهام که توسط شعبه صادر کننده رای انجام می شود، مشمول این ماده نمی باشد.

ماده ۱۷- در صورتی که یکی از طرفین دعوی بعد از صدور رای، مدرک جدیدی تحصیل نماید که مؤثر در رای باشد، می تواند با ارائه مدارک جدید از شعبه صادر کننده رای، تقاضای اعاده دادرسی نماید. شعبه خارج از نوبت به موضوع رسیدگی می کند.

در صورتی که شعبه تقاضای مزبور را موجه تشخیص دهد، دستور توقف اجراء رای را صادر می نماید.

ماده ۱۸- در صورتی که رئیس قوه قضائیه یا رئیس دیوان، آراء دیوان را واجد اشتباه بین شرعی یا قانونی تشخیص دهد، موضوع جهت بررسی به شعبه تشخیص ارجاع می شود. شعبه مزبور در صورت وارد دانستن اشکال، اقدام به نقض رای و صدور رای مقتضی می نماید.

**تبصره -** آرائی که به موجب این ماده صادر شده بجز مواردی که خلاف بین شرع است، قابل رسیدگی مجدد نمی باشد.

ماده ۱۹ - صلاحیت و حدود اختیارات هیات عمومی دیوان به شرح زیر است:

۱- رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از: آئین نامه ها و سایر نظامات و مقررات دولتی و شهرداری ها از حیث مخالفت مدلول آنها با قانون و احقاق حقوق اشخاص در مواردی که تصمیمات یا اقدامات یا مقررات مذکور به علت برخلاف بودن آن و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز یا سوءاستفاده از اختیارات یا تخلف در اجراء قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایفی که موجب تضییع حقوق اشخاص می شود.

۲- صدور رای وحدت رویه در مورد آراء متناقض صادره از شعب دیوان.

۳ - صدور رای وحدت رویه در صورتی که نسبت به موضوع واحد، آراء مشابه متعدد صادر شده باشد.

**تبصره -** رسیدگی به تصمیمات قضائی قوه قضائیه و مصوبات و تصمیمات شورای نگهبان قانون اساسی، مجمع تشخیص مصلحت نظام، مجلس خبرگان، شورای عالی امنیت ملی و شورای عالی انقلاب فرهنگی از شمول این ماده خارج است.

ماده ۲۰- اثر ابطال مصوبات از زمان صدور رای هیات عمومی است مگر در مورد مصوبات خلاف شرع یا در مواردی که به منظور جلوگیری از تضییع حقوق اشخاص، هیات مذکور اثر آن را از زمان تصویب مصوبه اعلام نماید.



### ترتیب رسیدگی در دیوان:

ماده ۲۱ - رسیدگی در دیوان مستلزم تقدیم دادخواست است که به زبان و بر روی برگه های چاپی مخصوص نوشته می شود. دادخواست و تصویر مصدق کلیه مدارک و مستندات پیوست آن، باید به تعداد طرف دعوی به علاوه یک نسخه باشد.

تبصره ۱ - در مورد پرونده هایی که با قرار عدم صلاحیت از مراجع قضائی دیگر ارسال می شود، نیاز به تقدیم دادخواست نیست.

ماده ۲۲ - دادخواست توسط رئیس دیوان به یکی از شعب ارجاع می شود. دفتر شعبه یک نسخه از دادخواست و ضامنه آن را به طرف شکایت ابلاغ می نماید. طرف شکایت موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ، نسبت به ارسال پاسخ اقدام کند. عدم وصول پاسخ، مانع رسیدگی نبوده و شعبه با توجه به مدارک موجود، به پرونده رسیدگی و مبادرت به صدور رای می نماید.

ماده ۲۳ - وکالت در دیوان وفق مقررات قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) است.

ماده ۲۴ - شعبه رسیدگی کننده می تواند هر گونه تحقیق یا اقدامی را که لازم بداند انجام دهد یا انجام تحقیقات و اقدامات لازم را از ضابطین قوه قضائیه و مراجع اداری بخواهد و یا به سایر مراجع قضائی نیابت دهد. ضابطین و مراجع مزبور مکلفند ظرف مهلتی که شعبه دیوان تعیین می کند، تحقیقات و اقدامات خواسته شده را انجام دهند. تخلف از این ماده حسب مورد مستلزم مجازات اداری یا انتظامی است.

ماده ۲۵ - مرجع رسیدگی به تقاضای دستور موقت، شعبه ای است که به اصل دعوی می کند لکن در مواردی که ضمن درخواست ابطال مصوبات از هیات عمومی، تقاضای دستور موقت شده باشد. ابتدا پرونده جهت رسیدگی به تقاضای مزبور به یکی از شعب ارجاع می شود و در صورت صدور دستور موقت در شعبه مرجوع الیه، پرونده در هیات عمومی خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد.

ماده ۲۶ - سازمان ها، ادارات، هیات ها و ماموران طرف شکایت پس از صدور و ابلاغ دستور موقت، مکلفند بر طبق آن اقدام نمایند و در صورت استتکاف، شعبه صادر کننده دستور موقت، متخلف را به انفصال موقت از شغل به مدت شش ماه تا یک سال و جبران خسارت وارده محکوم می نماید.

ماده ۲۷ - شعبه دیوان موظف است در صورت صدور دستور موقت، نسبت به اصل دعوی خارج از نوبت رسیدگی و رای مقتضی صادر نماید.

ماده ۲۸ - در صورت حصول دلایل مبنی بر عدم ضرورت ادامه دستور موقت، شعبه رسیدگی کننده نسبت به لغو آن اقدام می نماید.

ماده ۲۹ - مقررات مربوط به ورود ثالث، جلب ثالث، اعتراض ثالث و استماع شهادت شهود در دیوان عدالت اداری، مطابق آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) است.

ماده ۳۰ - در صورتی که محتوی شکایت و دادخواست مطروحه در شعبه دیوان، حاوی مطالبی علیه شخص ثالث نیز باشد، این امر مانع رسیدگی شعبه به پرونده نخواهد بود.

ماده ۳۱ - شعبه دیوان می تواند هر یک از طرفین دعوی را برای اخذ توضیح دعوت نماید و در صورتی که شکایت از ادارات و واحدهای مذکور باشد، طرف شکایت مکلف به معرفی نماینده است.

**تبصره ۱ -** در صورتی که شاکی پس از ابلاغ برای اداء توضیح حاضر نشود یا از اداء توضیحات مورد درخواست استنکاف کند، شعبه دیوان با ملاحظه دادخواست اولیه و لایحه دفاعیه طرف شکایت یا استماع اظهارات او، اتخاذ ماهوی بدون اخذ توضیح از شاکی ممکن نشود، قرار ابطال دادخواست را صادر می کند.

**تبصره ۲ -** در صورتی که طرف شکایت شخص حقیقی یا نماینده شخص حقوقی باشد و پس از احضار بدون عذر موجه، از حضور جهت اداء توضیح خودداری کند، شعبه او را جلب نموده یا به انفصال موقت از خدمات دولتی به مدت یک ماه تا یک سال محکوم می نماید.

**تبصره ۳ -** عدم تعیین نماینده توسط طرف شکایت یا عدم حضور شخص مسئول در مهلت اعلام شده از سوی شعبه دیوان، موجب انفصال موقت وی از خدمات دولتی از دو ماه تا یک سال می باشد.

ماده ۳۲ - در صورت درخواست رئیس دیوان یا هر یک از شعب دیوان، کلیه واحد های دولتی، شهرداری ها و سایر مؤسسات عمومی و ماموران آنها، مکلفند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ نسبت به ارسال اسناد و پرونده ها مورد مطالبه اقدام نمایند و در صورتی که ارسال اسناد ممکن نباشد، دلایل آن را به دیوان اعلام کنند. متخلف به حکم شعبه به



انفصال موقت از خدمات دولتی از یک ماه تا یک سال یا کسر یک سوم حقوق و مزایا به مدت سه ماه تا یک سال محکوم می شود.

ماده ۳۳ - موارد رد دادرسی در دیوان نحوه ابلاغ اوراق، آراء و تصمیمات دیوان، طبق قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) می باشد.

ماده ۳۴ - کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی در ماده ۱۳ این قانون مکلفند آراء دیوان را پس از ابلاغ فوراً اجراء نمایند.

ماده ۳۵ - در صورت استنکاف شخص یا مرجع محکوم علیه از اجراء رای، شعبه صادر کننده رای، به درخواست محکوم له، موضوع را به رئیس دیوان منعکس می کند. رئیس دیوان یا معاون او مراتب را جهت اجراء به یکی از دادرسان واحد اجراء احکام ارجاع می نماید.

ماده ۳۶ - دادرس اجراء احکام از طرق زیر مبادرت به اجراء حکم می کند:

- ۱ - احضار مسئول مربوطه و اخذ تعهد بر اجراء حکم یا جلب رضایت محکوم له در مدت معین.
- ۲ - دستور توقیف حساب بانکی محکوم علیه و برداشت از آن به میزان مبلغ محکوم به، در صورتی که حکم یک سال پس از ابلاغ اجراء نشده باشد.
- ۳ - دستور توقیف و ضبط اموال شخص متخلف به درخواست ذینفع بر طبق مقررات قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی)
- ۴ - دستور ابطال اسناد یا تصمیمات اتخاذ شده مغایر با رای دیوان.

ماده ۳۷ - در صورتی که محکوم علیه از اجراء رای استنکاف نماید با رای شعبه صادر کننده حکم به انفصال موقت از خدمات دولتی تا پنج سال و جبران خسارت وارده محکوم می شود. رای صادره ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر در شعبه تشخیص دیوان می باشد.

ماده ۳۸ - در مورد درخواست ابطال مصوبات، مشخص نمودن علل درخواست و ذکر موارد مغایرت مصوبه با شرع یا قانون یا خروج از اختیارات و همچنین ماده قانونی یا حکم شرعی که اعلام مغایرت مصوبه با آن شده است، ضروری می باشد.

**تبصره ۵** - در صورت عدم رعایت، مدیر دفتر هیات عمومی موظف است ظرف پنج روز پس از ثبت درخواست با ذکر نقائص موجود، اخطار رفع نقص صادر کند. هر گاه متقاضی ظرف ده روز پس از ابلاغ نسبت به رفع نقص اقدام نکند، مدیر دفتر قرار رد درخواست را صادر می نماید این قرار قطعی است.

**ماده ۳۹** - در مواردی که به تشخیص دیوان، رسیدگی به درخواست ابطال مصوبه موضوعاً منتفی باشد، مانند موارد استرداد از سوی متقاضی یا وجود رای قبلی دیوان در مورد مصوبه، رئیس دیوان قرار رد درخواست را صادر می کند. این قرار قطعی است.

**ماده ۴۰** - در صورتی که رئیس قوه قضائیه یا رئیس دیوان به هر نحو از مغایرت یک مصوبه با شرع یا قانون یا خروج از اختیارات مقام تصویب کننده مطلع شود، موظف است موضوع را در هیات عمومی مطرح و ابطال مصوبه را درخواست نماید.

**ماده ۴۱** - در صورتی که مصوبه به لحاظ مغایرت با موازین شرعی برای رسیدگی مطرح باشد، موضوع جهت اظهار نظر به شورای نگهبان ارسال می شود. نظر فقهای شورای نگهبان برای هیات عمومی، لازم الاتباع است.

**ماده ۴۲** - هیات عمومی، در اجراء بند ۱ ماده ۱۹ این قانون می تواند تمام یا قسمتی از مصوبه را ابطال نماید.

**ماده ۴۳** - هر گاه در موارد مشابه، آراء متناقض از یک یا چند شعبه دیوان صادر شود، رئیس دیوان موظف است به محض اطلاع، موضوع را در هیات عمومی مطرح نماید و هیات پس از بررسی و احراز تعارض، نسبت به صدور رای اقدام می نماید. این رای برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است. اثر رای مذکور نسبت به آینده است و موجب نقض آراء سابق نمی شود لکن در مورد احکامی که در هیات عمومی مطرح و غیر صحیح تشخیص داده می شود شخص ذینفع ظرف یک ماه از تاریخ درج در روزنامه رسمی حق تجدید نظر خواهی در شعب تشخیص را دارد و شعبه تشخیص موظف به رسیدگی و صدور رای بر طبق رای مزبور است. مفاد این ماده در مورد آرائی که از نظر فقهای شورای نگهبان خلاف شرع تشخیص داده می شود مجری نخواهد بود.

**ماده ۴۴** - هر گاه در موضوع واحدی حداقل پنج رای مشابه از شعب مختلف دیوان صادر شده باشد با نظر رئیس دیوان، موضوع در هیات عمومی مطرح و رای وحدت رویه صادر می شود. این رای برای شعب دیوان، ادارات و اشخاص حقیقی و حقوقی ذیربط لازم الاتباع است.





**تبصره** - پس از صدور رای وحدت رویه، رسیدگی به شکایات موضوع این ماده در شعب دیوان به صورت خارج از نوبت و بدون نیاز به تبادل لوایح انجام می گیرد.

ماده ۴۵- هر گاه پس از انتشار رای هیات عمومی دیوان در روزنامه کشور، مسؤلان ذیربط از اجراء آن استنکاف نمایند و به تقاضای ذینفع یا رئیس دیوان و با حکم یکی از شعب دیوان، مستنکف به انفسال از خدمات دولتی از سه ماه تا یک سال و یا پرداخت جزاء نقدی از یک میلیون ریال تا پنجاه میلیون ریال و جبران خسارت وارده محکوم می شود.

ماده ۴۶- مرجع حل اختلاف در صلاحیت بین شعب دیوان و سایر مراجع قضائی پس از کسب نظر مشاوران دیوان عدالت اداری، دیوان عالی کشور است.

ماده ۴۷- پس از لازم الاجراء شدن این قانون، رسیدگی به کلیه پرونده های مطروحه در شعب تجدید نظر سابق دیوان همچنین رسیدگی به اعتراضات وارده نسبت به آراء غیر قطعی شعب بدوی سابق با رعایت قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰ و اصلاحات بعدی، در شعب تجدید نظر ادامه می یابد.

### نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه:

#### ۱ - نظریه شماره: ۷/۵۱۸۲ مورخ: ۱۳۶۸/۱۲/۱:

**سوال** - با توجه به اینکه در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در تبصره های آن اشاره ای به مداخله در اجرای آراء صادره از کمیسیون موضوع ماده فوق نشده است آیا مجوزی جهت مداخله دادسرا در اجرای آراء مذکور هست یا نه؟ و در مواردی که شهرداری از دادسرا تقاضای معرفی نماینده جهت ورود به منزل جهت تخریب بنا می کند آیا می توان نسبت به معرفی نماینده اقدام نمود یا خیر؟

نظر مشورتی اداره حقوقی: " اجرای احکام مربوط به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن با توجه به تبصره های ۱، ۲، ۳ و ۵ ماده مذکور به شهرداری مربوط است و اجرای احکام دادسرا در این مورد وظیفه ای ندارد و معرفی نماینده دادستان برای ورود به منزل محکوم علیه جهت تخریب بنا نیز لازم نیست. " (مکرم، علی: ۱۳۸۳)

## ۲- نظریه شماره: ۷/۳۶۳۱ مورخ: ۱۳۷۵/۷/۱۰:

ابلاغ و اعلام احکام و اخطاریه های شهرداری دارای مقررات خاص نیست، لذا بهتر است طبق قانون آیین دادرسی مدنی عمل شود.

**سوال** - با توجه به این که در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها کلمه اعلام و ابلاغ به طور مطلق، بدون تعیین نحوه و مسئول اجرای آن ذکر شده است آیا اعلام و ابلاغ مذکور تابع چه قواعد قانونی می باشد و به چه نحوی عمل می شود؟

نظر مشورתי اداره حقوقی به شرح زیر است:

"در قوانین و مقررات شهرداریها نحوه ابلاغ و اعلام احکام و اخطاریه های مربوط به شهرداری ها مشخص نشده و هرچند رعایت مقررات قانون آیین دادرسی مدنی الزامی نیست ولی در نبودن قانون اولی این است که طبق قانون آیین دادرسی مدنی عمل شود." ( فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

## ۳- نظریه شماره: ۷/۱۹۰۱ مورخ: ۷۶/۳/۱۶:

تشکیل کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها فقط با حضور و امضای سه نفر نمایندگان دادگستری، انجمن شهر و وزارت کشور معتبر است.

**سوال** - آیا رای اکثریت اعضای کمیسیون مناط اعتبار است یا رای به اتفاق آرا ضمنا چنانچه فقط دو نفر از سه نفر عضو در جلسه حضور داشته باشد و یا هر دو عضو یک نظر داشته باشند و صدور رای ممکن است یا خیر؟ نظر مشورתי اداره حقوقی به شرح زیر است:

" با توجه به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و اصلاحیه های بعدی و تبصره های ذیل آن و به خصوص تبصره ۱ ماده مذکور که اعضای کمیسیون را از نمایندگان وزارت کشور و قاضی دادگستری و عضو انجمن تعیین کرده است، فقط تشکیل کمیسیون با حضور هر سه عضو معتبر می باشد و آرای صادره طبق همان تبصره ها با اکثریت آراء معتبر خواهد بود." ( فرخی، محمد: ۱۳۸۴)



#### ۴ - نظریه شماره: ۷/۸۶۵۸ مورخ: ۱۳۷۶/۱۲/۲۳:

قاضی مامور به خدمات وزارتخانه ها و سازمانها که موقتی باشد حق شرکت در کمیسیونهای ماده ۱۰۰ و... ندارد.

**سوال** - آیا قضاتی که در وزارتخانه ها و سازمان های دیگر مامور به خدمت هستند حق دارند در کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و کمیسیونهای مالیاتی و غیره شرکت کنند.

نظر مشورתי اداره حقوقی به شرح زیر است:

" چون شرط مشارکت آقایان قضات دادگستری در کمیسیونهای مورد نظر از جمله کمیسیون ماده ۱۰۰ اشتغال به شغل قضا و با انتخاب ریاست محترم قوه قضاییه می باشد لذا قضات دادگستری مامور به خدمت در سازمانهای دیگر واجد صفت یاده شده نیست. " (حقوق مردم در شهرداری ها)

#### ۵ - نظریه شماره: ۷/۳۲۷۴ مورخ: ۷۲/۶/۲:

هیچ یک از کمیسیونهای ماده ۱۰۰ همیشه بدوی یا تجدید نظر نیست. بر حسب ارجاع پرونده بدوی یا تجدید نظر بودن کمیسیون مشخص می شود.

**سوال** - با عنایت به تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها آرای صادره از کمیسیون بدوی و قابل تجدید نظر در کمیسیون تجدید نظر است. آیا ممکن است یک یا چند کمیسیون همواره بدوی و یک یا چند کمیسیون همواره تجدید نظر باشد؟

نظر مشورתי اداره حقوقی به شرح زیر است:

" با توجه به تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، ابتدا کمیسیون بدوی به تخلفات ساختمانی رسیدگی می کند و در صورت اعتراض کمیسیون تجدید نظر مجدداً رسیدگی می نماید. بدیهی است اعضای کمیسیون تجدید نظر غیر از اعضای کمیسیون بدوی هستند که قبلاً به پرونده رسیدگی کرده اند از این تبصره چنین استنباط می شود که هر یک از دو کمیسیون مذکور هم می تواند کمیسیون بدوی و هم تجدید نظر و لذا هیچ یک از این دو کمیسیون، قانوناً همیشه کمیسیون بدوی یا کمیسیون تجدید نظر نیست. " (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

### ۶ - نظریه شماره: ۷/۳۸۹۴ مورخ: ۷۲/۶/۱۱:

آرای قطعی کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری لازم الاجرا است مگر دیوان عدالت دستور موقت بر توقیف عملیات اجرایی صادر کرده باشد."

**سوال** - در مواردی که احکام صادره از کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها قطعیت یافته باشد و متخلف به دیوان عدالت شکایت کرده باشد، آیا احکام صادره از کمیسیون ها را می توان تا صدور حکم قطعی از دیوان عدالت اداری بلااجرا گذاشت؟

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

" آرای قطعی کمیسیون های بدوی و تجدید نظر مذکور در تبصره های ۱ و ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها که ابلاغ شده باشد به شرح مندرج در قانون مزبور قابل اجرا است و به موجب بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، رسیدگی به شکایات و اعتراضات از آرای فوق الذکر در مرجع مذکور منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها جنبه شکلی دارد نه ماهوی، لذا مانع اجرای احکام قطعی کمیسیونها ماده ۱۰۰ نمی شود مگر آن که دیوان عدالت اداری به موجب تبصره الحاقی به ماده ۱۰ قانون دیوان مصوب ۱۳۷۲ دستور موقت بر توقیف عملیات اجرایی تا تعیین تکلیف قطعی صادر نماید. " ( فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

### ۷ - نظریه شماره: ۷/ ۱۵۵۱ مورخ: ۸۱/۱۱/۲۵:

**سوال** - آرای که از کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و کمیسیونهای مالیاتی و مراجع حل اختلاف صادر می شود، آیا اگر به زبان مراجع دولتی و شهرداری ها باشد، قابل شکایات در دیوان عدالت اداری خواهد بود یا خیر؟ و اگر نیست تکلیف این مراجع چه می باشد.

نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

" چنانچه آرا صادره در خصوص موضوعات مورد استعلام به زیان دولت یا سازمانها و نهادهای باشد و قطعی شده باشد غیر قابل اعتراض در مراجع قضایی بوده و مرجعی برای رسیدگی به اعتراض وجود ندارد. به عبارت دیگر آراء صادره از کمیسیونهای موضوع ماده ۷۷ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و حل اختلاف و هیات تشخیص که دولت یا شرکتی دولتی صادر شده باشد نه تنها به لحاظ رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۶۳۵-۴۳ مورخ ۱۳۶۸/۸/۳ قابل شکایات در دیوان عدالت اداری نیست بلکه به لحاظ ماده ۱۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی



و انقلاب در امور مدنی هم اعتراض نسبت به این آراء در دادگاههای عمومی قابل استماع نخواهند بود " (حقوق مردم در شهرداری ها)

**آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری:**

**موضوع: قابل شکایت بودن آرای قطعی هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی و کمیسیون ماده صد و... در دیوان عدالت اداری**

شماره دادنامه: ۱/۱۰۱۶۰ ش/۴۱ و ۴۲ تاریخ: ۶۱/۱۰/۲

**رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

آراء و تصمیمات قطعی مذکور در بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری مصوب بهمن ماه ۱۳۶۰ به قرینه مصراحت این تبصره در موارد مشابه (دادگاههای اداری، هیأت‌های حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کمیسیون ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی) ناظر به آراء و تصمیماتی است که بعد از طی مراحل رسیدگی در مراجع اداری مربوط به مرحله نهایی رسیده و یا بر اثر انقضای موعد اعتراض اعتبار نهایی پیدا نماید و ماده ۲۴ قانون دیوان هم دلالتی بر نسخ مقررات راجع به شورای عالی مالیاتی ندارد. بنابراین مقررات راجع به تشکیل و رسیدگی شورای عالی مالیاتی برای رسیدگی به اعتراض نسبت به آرای هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی به قوت و اعتبار خود باقی است و پس از آخرین سیر قانونی اداری مشمول ماده ۱۱ قانون مصوب بهمن ماه ۱۳۶۰ می‌باشد و قابل شکایت در دیوان عدالت اداری خواهد بود.

**موضوع: تعارض آرای صادره از شعب سیزدهم و چهاردهم دیوان عدالت اداری در مورد شکایت مستأجر مغازه از آرای صادره از کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداری علیه مالک مبنی بر تعطیل مغازه\***

شماره دادنامه: ۲۱۵ تاریخ: ۶۹/۹/۲۰

**رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

صرف نظر از این که براساس آیین دادرسی و رویه محاکم قضایی جمهوری اسلامی ایران دعوای هر شخص ثالث و متضرر از احکام مسموع بوده و با احراز ذی نفع بودن وی سمت او برای طرح دعوی مسموع است و صرف نظر از اینکه مستنبط از اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی هر زیان دیده و متضرر حق تظلم و طرح دعوی و شکایت



دارد اساساً نظر به این که برابر تبصره یک ماده صد قانون شهرداری‌ها "کمیسیون پس از وصول پرونده به ذی نفع اعلام می‌نماید توضیحات خود را کتباً ارسال و... کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد..." کلمه ذی نفع در تبصره‌های دیگر ماده صد قانون شهرداری منجمله "تبصره ۴" تکرار شده و برابر تبصره ۱۰ برای مالک یا قائم مقام او حق اعتراض برای کمیسیون‌های بدوی تصریح شده است و طبیعی است مستأجر که مصداق بارز "قائم مقام مالک" در استیفای منافع بوده و حتی در مدت اجاره "مالک منافع" مورد اجاره است مصداق بارز "ذی نفع" در اعتراض و شکایت از آرای کمیسیون‌ها هم می‌باشد. از طرفی چه بسا وقوع تخلف ساختمانی بوسیله مالک و سکوت او در مقابل آرای صادره از کمیسیون‌ها حقوق مستأجر در معرض تضییع و تقویت قرار می‌گیرد. بنا به مراتب مارالذکر رأی صادره از شعبه سیزدهم تأیید و ابرام می‌گردد.

### موضوع: تعارض آرای صادره از شعب سیزدهم و چهاردهم دیوان عدالت اداری در مورد اعتراض به رأی تجدیدنظر کمیسیون ماده صد قانون شهرداری

شماره دادنامه: ۲۳۵ تاریخ: ۶۹/۱۱/۱۶

#### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به رأی وحدت رویه شماره ۶۹/۹/۲۰-۲۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مبنی بر این که: "برابر تبصره یک ماده صد قانون شهرداری‌ها"، کمیسیون پس از وصول پرونده به ذی نفع اعلام می‌نماید توضیحات خود را کتباً ارسال، و... کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع...

\*شهرداری برابر مقررات مکلف به ابلاغ تخلف ساختمانی به ذینفع و مستاجر است. با طرح شکایت از دادنامه صادره در شعبه بیستم دیوان که اعتراض مستاجر را وارد ندانسته در حالی که برابر رای وحدت رویه باید بعنوان مستاجر از تصمیم شهرداری مطلع می‌گردید هیئت عمومی چنین اظهار نظر نموده است:

### موضوع: تعارض آرای صادره از شعب شانزدهم و هفدهم دیوان عدالت اداری در مورد اعتراض و شکایت ذی نفع به آرای صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری \*

شماره دادنامه: ۵ تاریخ: ۷۰/۲/۳

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به مفاد رأی وحدت رویه هیأت عمومی ۶۹/۹/۲۰-۲۱۵ مبنی بر این که برابر تبصره یک ماده صد قانون شهرداری‌ها کلمه ذی نفع در تبصره‌های دیگر ماده صد قانون شهرداری، من جمله تبصره ۴ تکرار شده، و برابر تبصره ۱۰ برای مالک یا قائم مقام او حق اعتراض برای کمیسیون‌های بدوی تصریح شده است و طبیعی است مستأجر که مصداق بارز "قائم مقام مالک" در استیفای منافع بوده و حتی در مدت اجاره "مالک منافع" مورد اجاره است مصداق بارز "ذی نفع" در اعتراض و شکایت از آرای کمیسیون‌ها هم می‌باشد. از طرفی چه بسا وقوع تخلف ساختمانی بوسیله مالک و سکوت او در مقابل آرای صادره از کمیسیون‌ها حقوق مستأجر در معرض تضییع و تقویت قرار گیرد. فلذا، رأی صادره از شعبه هفدهم دیوان، که متضمن این معنی می‌باشد، تأیید می‌گردد. (حجتی اشرفی، غلامرضا: ۱۳۸۶)



**بسمه تعالی**

کلاسسه پرونده ۱۱/۷۵

شماره دادنامه: ۱۱

تاریخ: ۷۵/۲/۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری\*

شاکی: آقای...

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره از شعبه دوم در پرونده کلاسسه ۲۷۱/۷۴ با استناد به قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری.

**مقدمه:** شاکی طی شکایت نامه تقدیمی اعلام داشته اند: نسبت به حکم شماره ۲۹۰ در پرونده کلاسسه ۲۷۱/۷۴ شعبه دوم دیوان محترم عدالت اداری بر خلاف موازین قانونی صادر گردیده و بالمال مخدوش می باشد، معترض بوده و اعتراضات خود را در مهلت مقرر دو ماهه به شرح ذیل به استحضار ریاست محترم دیوان می رساند.

علیرغم اینکه اینجانب به استناد و مدارک مربوطه و ایادی متعاقب مالک شرعی و قانونی عرضه رقبه موضوع حکم مزبور می باشم، لکن چون در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صراحتاً به اشخاص که بدون پروانه مبادرت به احداث بنا نموده اند اکتفا نموده و از طرف اعیانات را اینجانب در عرصه موصوف احداث نموده ام بنابراین ذینفع بودن اینجانب در موضوع مذکور کافی است و لازم به مدارک مالکیت رسمی نمی باشد. زیرا که اگر ذینفع نبودند چطور کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در هر دوره ای (بدوی و تجدید نظر) اسم اینجانب را به عنوان متخلف از مقررات و ضوابط شهری در ما نحن فیه و علیه اینجانب مبادرت به صدور آراء موصوف کرده است. به چه دلیل شعبه دوم اعتراض را به دلیل ذینفع نبودن از لحاظ شکلی رد می نماید.

حکم موصوف شعبه دوم که اینجانب را به علت عدم مالکیت رسمی ذینفع نموده و اعتراض را بدون وارد شدن در ماهیت رد نموده، بر خلاف ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و بند ۲ ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری می باشد. لذا با اجازه حاصله از تبصره دو الحاقی به ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری، خواهشمند است دستور فرمایید نسبت به طرح موضوع در هیأت عمومی دیوان، و نقض آن و صدور رأی بر ارجاع به شعبه دیگر اقدام فرمایند.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین اسماعیل فردوسی پور و با حضور روسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

**رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

نظر به اینکه رأی کمیسیون ماده صد شهرداری علیه شاکی پرونده صادر گردیده و شاکی بهر حال متضرر از رأی موصوف می باشد، لذا رأی معترض عنه از این جهت نقض و رسیدگی به شعبه دیگر محول می شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - اسماعیل فردوسی پور

\* (مکرم، علی: ۱۳۸۳، ص ۱۶۴)

## بسمه تعالی

کلاس پرونده: ۱۶/۷۷ شماره دادنامه: ۳۵ تاریخ: ۷۷/۲/۱۹

مرجع رسیدگی: هیات عمومی عدالت اداری

شاکی: آقای فریدون.....

موضوع: شکایت و خواسته: نقض رای صادره از شعبه بیستم در پرونده کلاس ۴۰۰/۷۵

**مقدمه:** شاکی طی شکایتنامه تقدیمی اعلام داشته است شعبه بیستم در رسیدگی به پرونده ۴۰۰/۷۵ موضوع شکایت اینجانب بخواسته نقض رای مورخ ۷۵/۲/۱۳ کمیسیون شماره ۹ ماده صد قانون شهرداری بدون توجه به اینکه اینجانب طبق اجاره نامه و روزنامه های رسمی مستاجر و ذینفع ملک مورد نظر بوده ام (شرکت هارونس) بعنوان مدیر عامل شرکت اعتراض را موجه ندانسته و رد نموده اند. با توجه به مراتب خواهشمند است براساس قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ دیوان به موضوع رسیدگی فرمایید.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت ... موسوی تبریزی و باحضور روسای شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء، بشرح آتی مبادرت بصدور رای می نماید.

## رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

با توجه به قسمت اخیر تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری و رای وحدت رویه شماره ۲۱۵ مورخ ۶۹/۹/۲۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری متضمن ضرورت ابلاغ جریان رسیدگی به تخلفات ساختمانی مورد ادعای شهرداری در کمیسیون های ماده ۱۰۰ به اشخاص ذینفع و مستاجر واحد تجاری دادنامه شماره ۱۴۸۵ مورخ ۷۶/۷/۲۲ صادره از شعبه بیستم به لحاظ عدم رعایت مفاد تبصره فوق الذکر باستناد تبصره های ۲ و ۳ الحاقی قانون دیوان عدالت اداری نقض و جهت رسیدگی مجدد به شعبه ۱۶ محول می گردد.

رئیس هیات عمومی دیوان عدالت اداری - سید ابوالفضل موسوی تبریزی

\* (مکرم، علی: ۱۳۸۳، ص ۱۶۶)



موضوع: نیم طبقه یا بالکن واحد تجاری از ابتدای احداث بنا در سال ۱۳۵۱ وجود داشته است. و رای کمیسیون ماده صد خلاف قانون صادر گردیده است. شهرداری با گزارش مأمورین خود مبنی بر وجود بنای خلاف در مغازه گل فروشی پرونده را در کمیسیون ماده صد مطرح و رأی تخریب صادر و با شکایت شاکی در دیوان مطرح و بشرح آتی اتخاذ تصمیم می گردد: رسیدگی خواهد کرد... کلمه‌ی ذی نفع در تبصره‌های دیگر ماده صد قانون شهرداری من جمله تبصره ۴ تکرار شده، و برابر تبصره ۱۰ برای مالک یا قائم مقام او، حق اعتراض برای کمیسیون‌های بدوی تصریح شده است و طبیعی است مستأجر که مصداق بارز قائم مقام مالک در استیفای منافع بوده، و حتی در مدت اجاره مالک منافع مورد اجاره است، مصداق بارز ذی نفع در اعتراض و شکایت از آرای کمیسیون‌ها هم می‌باشد. از طرفی چه بسا وقوع تخلف ساختمانی بوسیله مالک و سکوت او در مقابل آرای صادره از کمیسیون‌ها، حقوق مستأجر در معرض تضییع و تقویت قرار می‌گیرد. بدین اعتبار رأی شماره ۴۰۱ مورخ ۶۹/۶/۱۰ صادره از شعبه سیزدهم دیوان نیز موافق قانون تشخیص گردید، که وفق ماده ۲۰ قانون دیوان، برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط، لازم‌الاتباع است.

### بسمه تعالی

کلاس پرونده: ۴/۷۷

شماره دادنامه: ۴۰

تاریخ: ۷۷/۲/۱۹

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری\*

شاکی: آقای...

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره از شعبه هفدهم در پرونده کلاس ۱۶۵/۷۵

**مقدمه:** شاکی طی شکایتنامه تقدیمی اعلام داشته است، مغازه گل فروشی ما از بدو تاسیس در سال ۵۱ به صورت کنونی دارای بالکن بوده در نظریه کارشناسی رسمی دادگستری نیز تأکید نموده اند که این نیم طبقه یا بالکن از بدو تاسیس ساختمان به همین صورت وجود داشته است.

اینکه با گزارش خلاف واقع مأمور شهرداری آراء مبنی بر تخریب نیم طبقه فوق صادر گردیده که حقوق حقه ما را تضییع می کند. با توجه به مراتب معروضه به استناد تبصره های ۲ و ۳ ماده ۲ قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ دیوان عدالت اداری خواستار رسیدگی مجدد و فسخ رأی صادره از شعبه هفدهم در پرونده کلاس ۱۶۵/۷۵ می باشم.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت ... موسوی تبریزی و با حضور روسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

نظر به اینکه رأی قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شماره ۶۴۳-۷/۷۳ مبنی بر تحقیقات کافی در باب قدمت تاریخ احداث نیم طبقه تجاری نبوده و به لحاظ نقص تحقیقات قابل نقض بوده که مورد توجه و لحاظ شعبه صادر کننده رأی قرار نگرفته است، بنابراین به استناد تبصره های ۲ و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری نقض و پرونده جهت رسیدگی به شعبه هجدهم محول می شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - سید ابوالفضل موسوی تبریزی

\* (مکرم، علی: ۱۳۸۳، ص ۱۶۵)

موضوع: تعارض آرای صادره از شعبه دوم دیوان عدالت اداری در خصوص اخذ پروانه ساختمانی

و احداث بنا قبل از تحصیل پروانه ساختمان \*

شماره دادنامه: ۹۳ تاریخ: ۷۷/۵/۱۷

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به صراحت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری که به موجب آن مالکین اراضی واقع در شهرها و حریم آن مکلف به اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری گردیده‌اند و اقدام به احداث ساختمان قبل از تحصیل پروانه وجاهت قانونی ندارد، بنابراین دادنامه شماره ۲ مورخ ۷۶/۱/۶ که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوطه لازم الاتباع است. \* (حجتی اشرفی، غلامرضا: ۱۳۸۶)



### بسمه تعالی

کلاسسه پرونده: ۹۵/۷۷ تاریخ: ۱۳۷۷/۶/۷ شماره دادنامه: ۱۱۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان و مناطق آموزش و پرورش شهرستان کرج.

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره از شعبه دهم در پرونده کلاسسه ۱۰۸/۷۶

**مقدمه:** شاکی طی شکایت نامه تقدیمی اعلام داشته است، در جریان احداث بنا، برای اعضاء تعاونی مسکن با توجه به موقعیت ملک و صرفه و صلاح اعضاء در خواست ۲۵ درصد افزایش تراکم در طبقه چهارم شده است که با تأیید نقشه توسط شهرداری و گزارش استحکام بنای مهندسی ناظر شهرداری و توافقنامه مسئولین شهرداری و بالاصح شهردار و معرفی به بانک جهت اخذ وام و پرداخت سی میلیون ریال بابت توافق معموله و موافقت مسئول کنترل و نظارت منطقه ۲ افزایش بناء گردید که در نتیجه چهار واحد مسکونی در طبقه چهارم برای چهار نفر از معلمان واجد شرایط مهیا گردید که در حال حاضر ساکن هستند.

با وصف اسناد و مدارک مورد توافق و تأیید و اجازه شهرداری موصوف در پرونده شعبه دهم، موضوع این رأی در کمیسیون تجدید نظر هم تأیید شد که ناچاراً به دیوان مراجعه و با ارجاع پرونده به شعبه دهم و مرحله رسیدگی بدون توجه به دلائل و اسناد رسمی تقدیمی حکم به رد شکایت صادر نموده است.

بنا به مراتب درخواست نقض رأی صادره از شعبه دهم را وفق تبصره ۲ ماده ۲ قانون الحاق پنج تبصره به مواد ۱۵ و ۱۸ و ۱۹ قانون دیوان دارد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت الله موسوی تبریزی و با حضور رؤسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت بصدر رأی می نماید.

### رأی هیأت عمومی

علاوه بر اینکه علل و اسباب موثر در توجیه قلع قسمتی از ساختمان مسکونی متعلق به اعضاء شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان شهرستان کرج در رأی کمیسیون ماده صد قانون شهرداری تبیین نشده. اساساً مکاتبات و سوابق موجود مبین اتخاذ تصمیم با افزایش پلاک طبقه در ساختمان مذکور با نظر موافق شهرداری صورت گرفته و در نتیجه رأی

در کمیسیون ماده صد مبنی بر قلع بنای طبقه مزبور بدون رسیدگی و تحقیق و توجه به مکاتبات و سوابق موجود موافق نبوده است.

بنابراین این دادنامه شماره ۱۳۲۲ مورخ ۷۶/۹/۳ شعبه دهم دیوان در پرونده کلاسه ۱۰۸/۷۶ به استناد تبصره ۲ الحاقی بماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری نقض می شود و رسیدگی مجدد بشکایت به شعبه یازدهم دیوان محول می گردد.  
رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - سید ابوالفضل موسوی تبریزی

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

دادنامه شماره: ۱۶۵ مورخ: ۱۳۷۷/۸/۲

نظر به مقررات قانون حفاظت در برابر اشعه اتمی و لزوم اجتناب از آثار زیان بار تشعشعات انرژی اتمی به منظور حفظ و سلامت و ایمنی مردم احداث ساختمان در حریم ایمنی مقرر بابقاء طرح مربوط مغایر هدف مقنن از وضع قانون فوق الذکر است. بنابراین دادنامه های شماره ۵۵۰ مورخ ۱۳۸۰/۸/۲۸ شعبه سوم و شماره ۵۶ مورخ ۱۳۷۶/۱/۲۳ شعبه چهاردهم و شماره ۹۲۱ مورخ ۱۳۷۰/۱۲/۲۷ شعبه یازدهم که متضمن اعتبار طرح و عدم جواز احداث ساختمان در قلمرو آن است، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص می گردد.

الف) از دادنامه شماره ۵۵۰ مورخ ۱۳۷۰/۷/۲۸ شعبه سوم دیوان:

نظر به اینکه اقدام به تملک پلاک متعلق به شاکی به استناد ماده ۱۶ قانون انرژی اتمی و بر طبق مقررات قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی و نظامی و عمرانی دولت مصوب سال ۱۳۵۸ به عمل آمده و در نتیجه منتهی به تنظیم مبیاعه نامه مورخ ۱۳۷۰/۵/۹ تنظیمی بین طرفین گردیده، علیهذا اقدامات معموله در حدود مقررات مندرج در نامه اخیر الذکر بوده، تخلفی به نظر نمی رسد و حکم به رد شکایت صادر و اعلام می گردد.

ب) شعبه چهاردهم دیوان در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۴۱۲/۷۵ موضوع شکایت آقای... به طرفیت سازمان انرژی اتمی ایران به خواسته تملک زمین شاکی از طرف سازمان انرژی اتمی ایران، پرداخت بهای زمین یا معوض به شرح دادنامه شماره ۵۶ مورخ ۷۶/۱/۲۳ حکم به ورود شکایت و استحقاق شاکی بر مطالبه بهای ملک بر اساس مقررات حاکم بر قضیه و الزام طرف شکایت بر اجرای مقررات و پرداخت وجوه استحقاقی مورد مطالبه شاکی صادر نموده است.



پ) شعبه یازدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۲۵۳/۷۰ موضوع شکایت آقای... به طرفیت سازمان انرژی اتمی ایران به خواسته اعتراض به تملک خانه مسکونی طی دادنامه شماره ۹۲۱ مورخ ۷۰/۱۲/۲۷ چنین رای صادر نموده است، بر اقدامات سازمان طرف شکایت در خصوص پلاک مورد ادعای شاکی که مستندا به ماده ۱۶ قانون سازمان انرژی اتمی ایران و بر اساس قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت صورت گرفته ایراد و اشکالی از حیث مقررات و پرداخت وجوه استحقاقی مورد مطالبه شاکی صادر نموده است. \* (حجتی اشرفی، غلامرضا: ۱۳۸۶)

### بسمه تعالی

موضوع: پس از انقضای مهلت اعتراض به رای کمیسیون ماده صد موضوع امر مختومه پیدا می کند.

دبیرخانه کمیسیون ماده صد برابر قانون می بایست مراتب تخلف ساختمان را به ذینفع اخطار و ذینفع نیز ظرف مدت ۱۰ روز دفاعیه خود را به کمیسیون ارائه نماید. عدم اعلام نظر از سوی ذینفع در مدت مقرر مانع از رسیدگی کمیسیون نخواهد بود. در این خصوص شعبه ۱۷ و ۱۸ دیوان عدالت اداری آرای متناقض صادر که رأی هیات عمومی به شرح ذیل است:

تاریخ: ۱۳۸۰/۲/۱۶ شماره دادنامه ۴۲: کلاسه پرونده: ۱۸۰/۷۹

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری\*

شاکی: اداره کل حقوقی شهرداری تهران

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء، صادره از شعبه اول هیأت تجدید نظر و شعبه اول تجدید نظر و شعبه ۸ دیوان عدالت اداری.

**مقدمه الف: ۱-** شعبه هفدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۷۰۵/۷۲ موضوع شکایت آقای... به طرفیت شهرداری منطقه ۱۷ تهران به خواسته رسیدگی به رای ۲۰۶ مورخ ۱۳۷۲/۲/۲۲ و ۵۳۵ مورخ ۱۳۷۲/۴/۲۲ کمیسیون های بدوی و تجدید نظر ماده صد قانون شهرداریها در ارتباط با پلاک ۲۳۹۸/۲۲۴ به شرح دادنامه شماره ۶۷۸ مورخ ۱۳۷۳/۸/۲۶ چنین رای صادر نموده است. نظر به اینکه کمیسیون بدوی ماده صد قانون شهرداریها موظف بوده مفاد تبصره یک ماده صد را قبل از اتخاذ تصمیم به صدور رای عمل و به شاکی اخطار نماید ظرف ده روز از تاریخ وصول اخطاریه دفاع کتبی خود را به کمیسیون ارسال دارد که به این وظیفه عمل ننموده است. بنا به مراتب رای بدوی و به

طبع آن رای تجدیدنظر کمیسیونهای ماده صد مخدوش و خواسته شاکي از این حیث موجه است و حکم به ورود شکایت و نقض رای های مذکور صادر می گردد. ۲- شعبه اول هیات تجدیدنظر در رسیدگی به تضای تجدیدنظر اداره کل حقوقی شهرداری تهران نسبت به دادنامه شماره ۶۷۸ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۶ صادره از شعبه ۱۷، دادنامه بدوی را فسخ و شکایت را رد نموده است. ب-۱- شعبه سیزدهم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۶۲۹/۷۶ موضوع شکایت آقای... به طرفیت کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها به خواسته ابطال رای کمیسیون ماده صد به شرح دادنامه شماره ۶۰۵ مورخ به خواسته ابطال رای کمیسیون ماده صد به شرح دادنامه شماره ۶۰۵ مورخ ۱۳۷۸/۶/۸ چنین رای صادر نموده است. با توجه به مستندات پرونده و پروانه کسب و اینکه علیرغم ادعای شهرداری مبنی بر فقدان سوابق کسی معتبر آقای... (مالک قبل) به موجب نامه مورخ ۱۳۷۵/۹/۲۲ ارسالی به شهرداری منطقه اعلام داشته که به لحاظ تشرف به مکه معظمه نتوانسته مدارک لازم را به کمیسیون ارایه نماید و کمیسیون نیز بدون ملاحظه سوابق مورد نظر مالک به صدور رای بر محکومیت مبادرت نموده است و نظر به اینکه شاکي فعلی نیز به موجب دادخواست تقدیمی معتقد است که کاروانسرای قدیمی تجاری بوده اند و در زمان خرید آن ملک در سال ۱۳۴۹ از ملک به عنوان محل تجاری استفاده می شده... که به هر تقدیر در زمینه موقعیت پلاک و مستحذات آن به صورت قطعی و دقیق بررسی و اظهار نظر نشده و با وضعیت موجود احتمال تضییع حق شاکي می رود علیهذا حکم به ورود شکایت صادر می گردد. ۲- شعبه اول تجدیدنظر دیوان در رسیدگی به تقاضای تجدیدنظر کمیسیون ماده صد شهرداری به خواسته نقض دادنامه شماره ۱۳۷۸/۶/۸۶۰۵ شعبه سیزدهم به شرح دادنامه شماره ۱۶۴ مورخ ۱۳۷۹/۲/۱۲ ضمن رد اعتراض تجدید نظر خواه دادنامه بدوی را عینا تایید نموده است. ج- شعبه هشتم در رسیدگی به پرونده کلاسه ۳۱۰/۷۷ موضوع شکایت آقای... به طرفیت شهرداری منطقه ۱۷ تهران به خواسته اعتراض به رای شماره ۵۲۵ مورخ ۱۳۷۲/۴/۲۲ کمیسیون تجدید نظر ماده صد شهرداری به شرح دادنامه شماره ۱۲۱۹ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۸ چنین رای صادر نموده است. نظر به اینکه در پرونده کلاسه ۷۰۵/۷۲ شعبه هفدهم که منتهی به صدور دادنامه شماره ۶۷۸ مورخ ۱۳۷۳/۸/۱۶ گردیده و منتهی به رای قطعی شماره ۳۴۱ مورخ ۱۳۷۵/۵/۳ هیات اول تجدید نظر گردیده مورد از شمول بند ب ماده ۱۴ آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تشخیص و قرار رد شکایت صادر می گردد. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام دری نجف آبادی و با حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

اعتراض آقای..... مالک پلاک ثبتی ۲۳۹۸/۲۳۲۴ نسبت به رای قطعی ۷ک۵۲۵ مورخ ۱۳۷۲/۴/۲۲ کمیسیون ماده صد قانون شهرداری مورد رسیدگی قرار گرفته و به شرح دادنامه قطعی شماره ۳۴۱ مورخ ۱۳۷۵/۵/۳ هیات اول تجدید





نظر دیوان مردود شده و با این کیفیت موضوع اعتراض نسبت به رای قطعی کمیسیون مذکور اعتبار امر را یافته و در نتیجه رسیدگی مجدد نسبت به همان اعتراض از طرف مالک یا وکیل و یا قائم مقام قانونی او مستنداً به بند ت ماده ۲۰ آیین دادرسی دیوان و جاهت قانونی نداشته است. بنا بر این دادنامه شماره ۱۲۱۹ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۸ شعبه هشتم بدوی دیوان که متضمن این معنی می باشد موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود این رای به استناد قسمت آخر ماده ۲۰ اصلاحی قانونی دیوان عدالت مصوب ۱۳۷۸/۲/۱ برای شعب دیوان و سایر مراجع ذی ربط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

### رئیس هیات عمومی دیوان عدالت اداری - قربانعلی دری نجف آبادی

\* (مکرم، علی: ۱۳۸۳، ص ۱۳۶)

موضوع: کمیسیون ماده صد قانون شهرداری در صدور رأی قلع قسمتی از بنا به علل و اسباب موثر در توجیه رأی توجه نموده است.

شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان با کسب نظر موافق شهرداری اقدام به احداث بنا با بیست و پنج درصد اضافه تراکم می نمایند و متعاقباً به کمیسیون ماده صد ارجاع و کمیسیون بدوی و تجدید نظر با صدور و تایید رأی قلع قسمتی از بنا، شرکت تعاونی ناچاراً به دیوان مراجعه و در شعبه ۱۱ دیوان با رد شکایت نهایتاً موضوع در هیئت عمومی دیوان مطرح و بشرح ذیل اتخاذ تصمیم می گردد.

### بسمه تعالی

### رأی هیات عمومی دیوان عدالت اداری\*

دادنامه شماره: ۴۱۸ مورخ: ۱۳۸۱/۱۱/۲۷

با عنایت به استناد تخلفات توسط شهرداری به شاکیان پرونده های فوق الذکر و اینکه کمیسیون های موضوع ماده صد قانون شهرداری نیز اشخاص مذکور را متخلف شناخته و علیه آنان مبادرت به صدور رأی قطعی کرده است، بنابراین اشخاص مذکور نیز به حکم قسمت اخیر تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و بند الف ماده ۲۰ آیین دادرسی دیوان در زمینه اعتراض نسبت به رأیی که دادنامه شماره ۱۱۷۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۹ شعبه چهاردهم بدوی دیوان\* در حدی که مبین این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می شود.

\* دادنامه شماره: ۱۱۷۱ مورخ: ۱۳۷۹/۷/۹ شعبه چهاردهم بدوی دیوان:

صرفنظر از این که در گزارش خلاف به پلاک ثبتی اشاره ای نشده و بالتبع رأی هم فاقد پلاک ثبتی است و دلیل و مستندی مبنی بر اینکه کلاً پلاک مورد نظر در طرح دبستان قرار دارد در پرونده ملاحظه نمی شود و بالتبع مفاد نامه مورخ ۱۳۷۷/۶/۲۲ مسکن و شهرسازی استان تهران که در خصوص تملک پلاک ۳۶۵/۲۵ به مساحت ۲۴۰ متر مربع اشاره شده مشخص نیست در خصوص ملک شاکی هم مصداق دارد یا خیر فارغ از این مورد از طرفی اخطاریه کمیسیون ماده صد بدوی در مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۴ ابلاغ که در آن قید گردیده ظرف ده روز کتباً دفاع خویش را تسلیم کند که قبل از انقضای آن کمیسیون بدوی در جلسه مورخ ۱۳۷۶/۱۰/۸ مبادرت به صدور رأی نموده که این امر بر خلاف آیین نامه مورد نظر می باشد و رأی کمیسیون تجدید نظر ماده صد شماره ۱۲۳۹ مورخ ۱۳۷۷/۷/۲۱ نیز دارای دو امضاء که مبین حضور دو عضو از سه عضو می باشد بوده در حالی که کمیسیون ماده صد متشکل از سه نفر تشکیل می شود زیرا به استناد تبصره یک ماده صد اساساً کمیسیون مرکب از نمایندگان وزیر دادگستری و وزیر کشور و یکی از اعضای انجمن شهر تشکیل می گردد که بدین شکل کمیسیون رسمیت قانونی نداشته بالتبع تصمیم آن نیز اعتباری از این حیث ندارد علیهذا حکم به ورود شکایت و فسخ رأی معترض عنه و رسیدگی مجدد در کمیسیون هم عرض صادر می گردد. \* (حجتی اشرفی، غلامرضا: ۱۳۸۶)

### بسمه تعالی

موضوع: رسیدگی ناقص به موضوع در کمیسیون های بدوی و تجدید نظر ماده صد قانون شهرداری\*  
دادگاه تجدیدنظر دیوان عدالت اداری با شکایت از دادنامه صادره از شعبه ۴ دیوان با این استدلال که در آرای کمیسیون های بدوی و تجدیدنظر به نظریه کارشناسی و سایر جهات مهمه توجه نشده است، موضوع در هیات عمومی دیوان مطرح و نهایتاً دادنامه صادره نقض گردیده است.

تاریخ: ۱۳۸۱/۱۲/۱۱ شماره دادنامه: ۴۵۵ کلاس پرونده: ۴۵۶/۸۱

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: رئیس شعبه چهارم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره در پرونده کلاس ۴/۱۱۸۳/۷۶/۴ شعبه چهارم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری

مقدمه: رئیس شعبه چهارم تجدیدنظر دیوان در نامه تقدیمی اعلام داشته اند، رأی کمیسیون بدوی که طی نامه شماره ۷۶۲۳۹۸ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۲۰ صادر گردیده و طی رأی شماره ۷۷۰۳۷۵ مورخ ۱۳۷۷/۴/۱۱ مورد تایید قرار گرفته است از جهات زیر مخدوش بوده است.



۱- مستند رای اظهار نظر کارشناس دادگستری مبنی بر غیر یکنواخت بودن قرار داشته که معمولاً شهرداری به اظهار نظر کارشناسان مذکور توجهی نداشته و مورد قبول آنها نیست.

۲- شاکی مدعی است مدارکی ارایه داده که سوله داری ستون، تیرریزی و غیره بوده است و متعارف بوده قسمتی از ایرانیت ها موجب احداث کل سوله نخواهد بود.

۳- استناد به تبصره یک ماده ۱۰۰ در صورتی موجه و قابل است که مخالفت با یکی از اصول شهرسازی، فنی، بهداشتی احراز شده باشد در حالی که در رای کمیسیون بدوی که مورد تأیید کمیسیون تجدید نظر است چنین دلیلی ابراز نشده است.

شاکی مدارکی از قبیل قرارداد فی ما بین تعمیرگاه سهیل و شرکت آر - ام - اف در تاریخ ۱۳۴۸/۹/۱۹ دائر بر فروش قطعات کامل یک دستگاه سوله فلزی نیز ابراز داشته است که فرینه برپایی سوله در سال ۱۳۴۸ می باشد. در هر حال رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به لحاظ اینکه رای کمیسیون بدوی را که اشکالات آن تشریح گردید تأیید نموده است، قابل نقض بوده است. لذا به لحاظ اینکه به نظر اینجانب در تأیید رای شعبه بدوی اشتباه رخ داده است و می بایست رای مذکور فسخ و رسیدگی در کمیسیون هم عرض تجویز می گردید، مراتب جهت رسیدگی به اشتباه به هیات عمومی اعلام می گردد. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی

با عنایت به مشروحه مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۱۰ آقای رییس شعبه چهارم تجدید نظر دیوان و محتویات پرونده و اینکه مدارک و مستندات ارایه شده از طرف مالک مورد توجه و رسیدگی قرار نگرفته و در باب انطباق یا عدم انطباق تخلف ساختمانی عنوان شده با شرایط و جهات مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تحقیق کافی به عمل نیامده و در نتیجه رسیدگی به موضوع در کمیسیون های بدوی و تجدید نظر ماده صد قانون شهرداری ناقض بوده است با احراز وقوع اشتباه در مدول دادنامه قطعی شماره ۱۱۱۶ مورخ ۱۳۸۱/۷/۸ شعبه چهارم تجدید نظر دیوان مشعر بر تأیید دادنامه بدوی مستندا به تبصره های یک و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری دادنامه صادره از شعبه چهارم تجدید نظر دیوان نقض می شود و رسیدگی و صدور رای مجدد نسبت به دادخواست تجدیدنظر به شعبه سوم تجدیدنظر محول می گردد.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری - مقدسی فرد - معاون قضایی دیوان

\* (مکرم، علی: ۱۳۸۳، ص ۱۳۱)

**بسمه تعالی****رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری\***

دادنامه شماره: ۷۱ مورخ: ۱۳۸۲/۲/۲۱

نظر به اینکه پروانه صادره از دهرداری محل منحصرآ متضمن جواز ایجاد حصار در قطعه زمین مورد بحث بوده است و مفید اجازه احداث غرفه در آن ملک نمی باشد و نظر به تکلیف شهرداری و کمیسیون های بدوی و تجدیدنظر موضوع ماده صد قانون شهرداری در باب رسیدگی و صدور رأی نسبت به تخلفات ساختمانی واقع در محدوده شهرها به شرح ماده مذکور و تبصره های آن دادنامه شماره ۱۶۹۴ مورخ ۱۳۷۹/۷/۶ شعبه ۲ بدوی دیوان مبنی بر رد اعتراض شاکی نسبت به رأی قطعی کمیسیون ماده صد در حدی که متضمن این معنی می باشد صحیح و موافق اصول تشخیص داده می شود.

**بسمه تعالی**

ابلاغ دادنامه های دیوان عدالت اداری به شهرداری های مناطق کافی برای اجرای می باشد.

شماره: هـ/ ۲۸۰/ ۸۰ و ۲۶۶ دادنامه شماره: ۵۴۲-۵۴۱ تاریخ: ۱۳۸۳/۱۱/۲۲

موضوع: ابطال بخشنامه رأی شماره ۳۱۷/۱۲۰۶۸ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ مدیر کل حقوقی شهرداری تهران

**رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

قانونگذار در مقام حفظ اعتبار اصل تفکیک و استقلال قوای عالیه کشور و حمایت از حرمت اعتبار تصمیمات و آراء و احکام قطعی مراجع مختلف قضایی ضرورت اجرای دقیق و صحیح آنها را توسط اشخاص و مراجع ذیربط مورد تاکید قرار داده است و استنکاف از آنها را علی الاطلاق ممنوع و از نوع جرائم و قابل مجازات اعلام داشته است، کما اینکه ماده ۵۷۶ قانون مجازات اسلامی مصرح است به اینکه چنانچه هر یک از صاحب منصبان و مستخدمین و مامورین دولتی و شهرداری ها در هر رتبه و مقامی که باشد از اجرای احکام یا اوامر مقامات قضایی خودداری یا جلوگیری نماید از خدمات دولتی از یک تا پنج سال محکوم خواهد شد. بنا به جهات فوق الذکر و اینکه صدور دستور موقت از طرف مراجع ذیصلاح دیوان عدالت اداری مبنی بر توقیف عملیات اجرایی تا تعیین تکلیف قطعی از نوع آراء و اوامر لازم اجرای مقام قضا محسوب می شود و اشخاص و مراجع ذیربط مکلفند بلافاصله آن را به موقع اجرا بگذارند، بنابراین بخشنامه اداره کل حقوقی شهردار تهران که دادنامه های صادر از شعب دیوان را در زمینه صدور دستور موقت که



مستقیماً به شهرداری‌های مناطق و نیز سایر واحد‌های ذیربط ابلاغ نشده فاقد قابلیت اجرایی اعلام و اجرا آنها منوط به ابلاغ دادنامه‌های مذکور از طریق اداره کل حقوقی شهرداری کرده است خلاف نص صریح قانون خارج از حدود اختیارات اداره مزبور تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

### بسمه تعالی

اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۱۸ بدوی و ۵ و ۱۰ تجدید نظر دیوان عدالت اداری\*

کلاس پرونده: ۲۹۴/۸۳، ۷۷۵ شماره دادنامه: ۱۶۸، ۱۶۹ تاریخ: ۸۴/۴/۱۲

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: ۱- آقای.....

موضوع شکایت و خواسته: اعلام تعارض آراء صادره از شعب ۱۸ بدوی و ۵ و ۱۰ تجدید نظر دیوان عدالت اداری.

**مقدمه:** الف- ۱- شعبه ۱۸ در رسیدگی به پرونده کلاس ۲۰۱/۸۰ موضوع شکایت آقای... به طرفیت شهرداری منطقه یک شیراز - کمیسیون ماده صد به خواسته اعتراض نسبت به رای شماره ۲۳۸ مورخ ۷۹/۱۱/۲۹ کمیسیون بدوی به شرح دادنامه شماره ۱۰۱۸ مورخ ۱۳۸۰/۹/۷ با توجه به اینکه اولاً شاکی سمت خود و مالکیت خود را اعلام نکرده ثانیاً از ناحیه شرکاء سمتی نداشته، ثالثاً شکایت از رای بدوی کمیسیون ماده صد به شماره ۲۳۸ مورخ ۱۳۳۷۹/۱۱/۱۹ با وجود رای قطعی کمیسیون تجدید نظر شماره ۹ مورخ ۱۳۸۰/۱/۱۸ قابل رسیدگی نبوده و دلیل و مدرکی که موجب نقض آراء صادره از کمیسیونهای ماده صد باشد ابراز نشده است شکایت شاکی را رد نموده است. ۲- شعبه پنجم تجدید نظر در رسیدگی به پرونده کلاس ت ۱۳۸۷/۸۰/۵ موضوع تقاضای تجدید نظر آقای... به خواسته تجدید نظر در دادنامه شماره ۱۰۱۸ مورخ ۱۳۸۰/۹/۷ صادره از شعبه ۱۵۴۰ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۶ با رد تقاضای تجدید نظر خواهی دادنامه بدوی را عیناً تأیید نموده است. ب) شعبه ۱۸ در رسیدگی به پرونده کلاس ۱۵۳۹/۸۰ موضوع شکایت خانمها... و آقای... به طرفیت، شهر داری منطقه یک شیراز - کمیسیون بدوی و تجدید نظر صد به خواسته نقض آراء کمیسیونهای بدوی و تجدید نظر ماده صد به شرح دادنامه شماره ۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۱/۲۷ رای قطعی کمیسیون تجدید نظر ماده صد را نقض نموده تا کمیسیون صلاحیت دار همعرض با رعایت مقررات و مفاد این رای اتخاذ تصمیم نماید. ج - ۱- شعبه ۱۸ در رسیدگی به پرونده کلاس ۱۲۷۲/۸۱ موضوع شکایت خانمها... با وکالت

آقای... به طرفیت، شهر داری منطقه یک- کمیسیون تجدید نظر همعرض ماده صد قانون شهرداری به خواسته توقف عملیات اجرائی رای قطعی شماره ۲۱۷ مورخ ۱۳۸۱/۷/۷ کمیسیون تجدید نظر همعرض ماده یک صد و جلوگیری از تخریب و قلع و قمع ۵۱۰ متر بنای مسکونی به شرح دادنامه شماره ۱۷۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۲ رای شماره ۲۱۷ مورخ ۱۳۸۱/۷/۷ کمیسیون تجدید نظر همعرض مبنی بر قلع بنای مسکونی را نقض و حکم به الزام شهرداری منطقه یک شیراز به صدور پروانه احداث بنای مسکونی در ملک شاکیان بر اساس ضوابط و مقررات مربوط صادر نموده است. ۲- شعبه دهم تجدید نظر در رسیدگی به پرونده کلاسه ۱۵۳/۸۲ تقاضای تجدید نظر شهرداری منطقه یک شیراز به خواسته تجدید نظر در دادنامه شماره ۱۷۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۲ شعبه ۱۸ دیوان به شرح دادنامه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۰ ضمن رد تجدید نظر خواهی دادنامه بدوی را تایید نموده است. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

به شرح دادنامه شماره ۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۱/۲۷ شعبه ۱۸ بدوی دیوان رای شماره ۹ مورخ ۱۳۸۰/۱/۱۸ کمیسیون تجدید نظر شهرداری شیراز مشعر بر تخریب ساختمان مسکونی شاکیان نقض شده که به لحاظ عدم اعتراض طرف شکایت نسبت به آن در مهلت قانونی قطعیت یافته با طرح موضوع در کمیسیون همعرض و صدور رای شماره ۲۱۷ مورخ ۱۳۸۱/۷/۷ از طرف آن کمیسیون اصولاً رای مورخ ۱۳۸۰/۱/۱۸ موضوعاً منتفی گردیده و با اعلام این امر به شعبه پنجم تجدید نظر دیوان و درخواست مختومه نمودن پرونده کلاسه ۱۳۸۷/۸۰ آن شعبه موردی برای ورود در ماهیت قضیه و رد شکایت شاکی به شرح دادنامه شماره ۱۵۴۰ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۶ وجود نداشته است، مضاف اینکه اعتراض و ادعا شاکیان نسبت به رای کمیسیون همعرض نیز به شرح دادنامه شماره ۱۷۷۲ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۲ در پرونده کلاسه ۱۲۷۲/۸۱ و دادنامه قطعی شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۰ شعبه دهم تجدید نظر دیوان وارد تشخیص داده شده و مورد واجد اعتبار امر مختوم گردیده است. بنا به مراتب فوق الذکر دادنامه شماره ۱۵۴۰ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۶ در پرونده کلاسه ۱۳۸۷/۸۰ شعبه پنجم تجدید نظر دیوان که بدون توجه به درخواست شاکی و اعتبار امر مختوم صادر شده است، فاقد اعتبار اجرائی و کان لم یکن محسوب می شود و نتیجتاً موضوع از مصادیق آراء قطعی متناقض مذکور در ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری به شمار نمی رود و موردی برای امعان نظر در قلمرو ماده مزبور وجود ندارد.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری - معاون قضائی دیوان عدالت اداری - مقدسی فرد

**بسمه تعالی****کلاس پرونده: ۸۴/۲۸۸****شماره دادنامه: ۱۸۸****تاریخ: ۸۴/۵/۹**

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری.\*

شاکی: مستشار شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری.

موضوع شکایت و خواسته: نقض رای صادره در پرونده کلاس ۳۶۳/۸۳ شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری.

**مقدمه:** مستشار شعبه هفتم تجدید نظر در نامه تقدیمی اعلام داشته اند، با بررسی محتویات پرونده کلاس ۳۶۳/۸۳/۷ و پرونده بدوی و مفاد لوایح وارده مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۸ و ۱۳۸۳/۱۲/۲۲ و مدارک پیوست از طرف تجدید نظر خواه همانطوری که در دادخواست تجدید نظر اعلام گردید با توجه به صورتجلسات عوارض مشاغل شهرداری از تاریخ ۱۳۷۴/۱/۱ حدوداً ده سال به عنوان مشاغل تجاری پرداخت شده و با توجه به قبض های برگ سپرده جهت اجاره شرکت ایزوگام و تصویر برگهای مالیاتی عملکرد از سال ۱۳۷۵ لغایت ۱۳۸۰ در دو مرحله به شماره ۱۵۷۱-۱۳۸۳/۴/۱ و با توجه به پروانه کسب موقت سه سال ۱۱۹/ج و گ - ۱۳۸۰/۴/۲۴ اتحادیه صنف ایزوگام و پروانه اتحادیه صنف چتائی و گونی فروشان تبریز به شماره ۱-ح-گ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۵ و تصویر اجاره نامه مورخ ۱۳۸۳/۵/۱۵ که به منظور اشتغال و فعالیت در امر ایزوگام به اجاره واگذار می شود و با عنایت به تامین دلیل مورخ ۱۳۸۲/۱/۲۵ شعبه ۲۶ دادگاه عمومی تبریز به کلاس ۸۴/۸۲/۲۶ مبنی بر تجاری بودن محل مورد بحث در خصوص ارتفاع سقف و تجاری بودن محل مزبور و از طرفی در رای صادره از شعبه هفتم تجدید نظر عنوان شده که تجدید نظر خواه بایستی سند رسمی اجاره را ارائه می دادند که این استدلال با منطوق ماده یک قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ که مقرر می دارد در هر محلی که برای مسکن یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است مغایرت دارد ملاحظه می فرمایید که در مورد عقد اجاره ای مقررات مادین ۴۷ و ۴۸ که شعبه محترم به آن استناد کرده قانون ثبت اسناد و املاک کشور نسخ ضمنی شده است و بلا اثر گردیده است. بنابراین سند عادی اجاره نامه بر خلاف مندرجات ماده ۴۸ قانون پذیرش در محاکم شناخته شده است لذا عدم احراز سمت به شرح مذکور خلاف مقررات ماده یک قانون موجر و مستاجر بوده است و بر همین اساس قرار صادره قابل نقض است از طرفی اکثر پرونده هایی که مستاجر طرف شکایت تخلفات ساختمانی قرار می گیرد در شعب مختلف دیوان عدالت اداری به استناد رای وحدت رویه شماره ۱۵ مورخ ۱۳۶۹/۹/۲ هیات عمومی دیوان عدالت اداری اسناد عادی برای احراز اهلیت طرح شکایت پذیرفته شده است و در این خصوص آراء متعددی هم صادر گردیده که مستاجر مصداق بارز قائم مقام مالک در

استیفای منافع بوده از این نظر مصداق بارز (ذینفع) در اعتراض به شکایت از آراء کمیسیون های موضوع تبصره های ماده صد شهرداری می باشد. لذا با توجه به مدارک ارائه شده نتیجتاً با قبول تبصره یک الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری پرونده مزبور در اجرای ماده ۳۹ قانون دیوان جهت طرح در هیات عمومی دیوان ارسال می شود. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به ماده یک قانون موجر و مستاجر ایجاد رابطه استیجاری و اعتبار آثار مترتب بر آن منوط به تنظیم اجاره نامه رسمی و رعایت مادتين ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت سناد و املاک کشور در این خصوص نیست و به حکم قسمت اخیر تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و دادنامه شماره ۲۱۵ مورخ ۱۳۶۹/۹/۲۰ هیات عمومی دیوان مستاجر ملک نیز در پرونده های مطروحه در کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری ذینفع، و در زمینه اعتراض نسبت به آراء کمیسیون های مذکور دارای سمت شناخته شده است. بنابراین وقوع اشتباه در مدلول دادنامه شماره ۸۴۴ مورخ ۱۳۸۳/۸/۳۰ شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری که داشتن رابطه استیجاری موکول به تنظیم سند رسمی اجاره بر اساس مادتين فوق الذکر اعلام داشته و به لحاظ عدم ارائه اجاره نامه رسمی مستاجر ملک را فاقد سمت قلمداد نموده و قرار رد شکایت وی را صادر کرده محرز است و به استشهاد تبصره های یک و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری دادنامه مزبور نقض می شود./

**هیات عمومی دیوان عدالت اداری - معاون قضائی دیوان عدالت اداری - مقدسی فرد**



## فصل چهارم

تبصره ها دو تا شش ماده صد قانون شهرداری

---





### مفاد تبصره ها ۲ تا ۶ ماده صد:

**تبصره ۲-** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب بنماید کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۳-** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر از چهاربرابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۴-** در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهر سازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

**تبصره ۵-** در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید. (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

**تبصره ۶-** در مورد تجاوز به معابر شهر مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت بره های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.



## واژگان کلیدی:

**اضافه بنا،** تفاوت بین بنای احداث شده با میزان بنای مندرج در پروانه ساختمانی.

**زیر بنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی** عبارتست از مجموع سطح زیربنای اختصاصی کل واحد های مسکونی ساختمان، در این محاسبه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها و پارکینگ های اختصاصی هر چند که قابل تفکیک و واگذاری به مالکین واحد های مسکونی می باشند ولی جزء زیر بنای مفید محاسبه نمی گردد. (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهر سازی)

**زیر بنای مفید (خالص) واحد مسکونی،** عبارت است از سطح زیر بنای اختصاصی آن واحد که در آن سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی گردد. (مرجع قبلی)

**زیر بنای ناخالص ساختمان مسکونی،** زیر بنای ناخالص ساختمان مسکونی عبارت است از سطح کل زیر بنای ساختمان، که از حاصل جمع زیر بنای مفید (خالص) واحد های مسکونی بعلاوه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها، پارکینگ و سطح فضاهای مشاعی مسقف ساختمان تشکیل می گردد. (مرجع قبلی)

**زیر بنای ناخالص ساختمان (در ساختمان مسکونی تک واحدی)،** عبارت از کل زیر بنای ساختمان می باشد و زیر بنای مفید یا خالص آن پس از کسر انباری و پارکینگ، موتور خانه، تاسیسات، راهرو، راه پله، پشت بام، پاسیو، سرایداری، رختشویخانه و نظائر آن از زیربنای کل ساختمان حاصل می گردد. (مرجع قبلی)

**زیر بنای ناخالص واحد مسکونی،** عبارت است از حاصل جمع زیر بنای مفید یا خالص آن واحد به شرح (زیر بنای مفید (خالص) واحد مسکونی، بعلاوه سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری و پارکینگ و نیز قدر السهم آن واحد از مشاعات مسقف ساختمان. (مرجع قبلی)

**ارتفاع آزاد موجود در پارکینگ،** ارتفاع عمودی که اتومبیل و یا عابر پیاده هنگام تردد در پارکینگ با آن مواجه می شود. (طالبی و...: ۱۳۷۶)

**ارتفاع کف تا کف در پارکینگ،** فاصله عمودی بین سطح فوقانی یک طبقه با سطح فوقانی طبقه بالایی یا پایینی آن. اندازه این فاصله بین ۲/۷ تا ۳/۶ متر است ولی معمولاً ۳/۰۰ متر در نظر گرفته می شود. (مرجع قبلی)



**ارتفاع حریق برخورداری**، ارتفاع تمام طبقه هایی که در آتش تهدید کننده احتمالی، شرکت می کنند ارتفاع حریق برخوردار نامیده می شود. (دستور العمل اجرائی محافظت ساختمانها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱)

**ارتفاع طبقه و بنا**، منظور از ارتفاع یک ساختمان، فاصله قائم، از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا حد فاصل کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان می باشد. ارتفاع بنا به ارتفاع تمام طبقات یا فاصله قائم از کف زمین طبیعی تا متوسط ارتفاع بام ساختمان گفته می شود. (مرجع قبلی)

**ارتفاع مفید عبور وسایل نقلیه**، حداقل ارتفاع مفید برای عبور وسایل نقلیه از زیر پب، که از روی آسفالت جاده تا زیر عرصه پل یا قطعات الحاقی در نظر گرفته می شود، باید معادل ۵ متر اختیار شود. (آیین نامه واگذاری پل ها، نشریه شماره ۱۳۹۵، سازمان برنامه و بودجه ۱۳۷۴)

**تخلقات مربوط به استحکام بنا**، همه تخلقاتی که در اثر آن پایداری ساختمان در برابر حوادث کاهش می یابد و یا باعث ناپایداری ساختمان شده و از عمر مفید آن می کاهد، در این گروه جای می گیرند. (کتاب سبزه شهرداری، جلد ششم، ۱۳۷۸)

**مسکن**، محل سکونت دائمی انسان که با مصالح بنائی ساخته شده باشد. (لنگرودی جعفری، محمد جعفر: ۱۳۸۵)

**خیابان اصلی**: خیابانی که در برخورد با خیابان دیگر پهن تر است یا با نصب علائم راهنمایی اصلی تلقی شود. (آیین نامه راهنمایی و رانندگی، مصوب ۱۳۷۴/۲/۱۸ هیات وزیران)

**خیابان فرعی**، خیابانی که از خیابان اصلی تنگ تر است یا با نصب علائم راهنمایی فرعی شناخته شود. (مرجع قبلی)

**کوچه**، راهی در مناطق مسکونی که عرض آن حداکثر شش متر باشد. (مرجع قبلی)

**خیابان، راه عبور و مرور در مناطق مسکونی. (مرجع قبلی)**

**خیابان اصلی**، استخوان بندی اصلی شبکه ارتباطی شهر را تشکیل می دهند، و نقش آنها اتصال مراکز تجاری، صنعتی و مسکونی شهر به یکدیگر است، که به کمک جاده های دیگر شهری با هم ارتباط می یابند، و دسترسی به نقاط دیگر شهر را به راحتی و ایمنی فراهم می آورند. (کتاب سبز شهرداری، جلد سوم: ۱۳۷۸)

**خیابان فرعی**، نقش خیابانهای فرعی، توزیع ترافیک بین نواحی شهری نظیر نواحی مسکونی، تجاری و صنعتی است این خیابان ها راه های توزیع کننده اصلی را به جاده های محلی نواحی گوناگون اتصال می دهند، ولی اغلب در داخل نواحی ادامه نمی یابند، زیرا در این صورت ممکن است مورد استفاده ترافیک عبوری قرار بگیرند و یا نقشی مشابه خیابانهای اصلی پیدا کنند. (مرجع قبلی)

**تاسیسات ساختمانی (مستحدثات)**، تجمع مواد، مصالح و لوازم که عملاً منجر به شکلی از ساختمان برای تصرف یا انواع دیگر استفاده شود، شامل: بناهای معمولی، تاسیسات ورزشی، پلکان های مخصوص تماشاگران، چادرهای موقت و دائمی، سکوها، صحنه های نمایش، برج های دیده بانی، دکل های مخابراتی، سد ها و مخازن آب، داربست ها، موج شکن ها، اسکله ها، سرپوشیده ها، معادن، پناهگاه ها، نرده ها و حصارها، پل ها و جاده ها و حتی برخی تابلوهای راهنما و غیره. (سازمان برنامه و بودجه ۱۳۷۱)

**بنا**، فضاهایی محدود به دیوار و پنجره که به منظور سکونت انسان، سرپناه، یا محل نگهداری حیوانات و اموال، طراحی، ساخته و استفاده شوند. (مرجع قبلی)

**سطح ناخالص**، هر طبقه از ساختمان، سطح محصور بین دیوارهای خارجی است به اضافه سطوح مربوط به راهروها، ورودی ها، پله ها، گنجه ها، سطوح زیر دیوار ها و ستونهای داخلی و سایر اجزای مشابه. (مرجع قبلی)

**سطح خالص**، سطح خالص هر طبقه از ساختمان فقط به فضاهای قابل تصرف گفته شده و سطوح مربوط به فضاهای ارتباطی و ضخامت دیوارها را شامل نمی گردد. (مرجع قبلی)



**طبقه**، بخشی از ساختمان که بین دو کف متوالی یا کف طبقه آخر تا بام واقع شود. در مواردی که فاصله کف تمام شده از سطح زمین طبیعی از ۱۲۰ سانتی متر بیشتر نباشد، فضای زیر آن طبقه به عنوان زیر زمین منظور می گردد. (مرجع قبلی)

**خیابان**، هر نوع راه عبور و مرور عمومی در فضای باز، اعم از کوچه، خیابان یا بلوار که دست کم دارای ۹ متر عرض بوده و به نحوی طرح شده باشد که امکان استفاده واحدهای آتش نشانی برای اطفای حریق را فراهم آورد. معابر داخل فضاهای بسته و تونل ها اگر چه مورد استفاده عبور و مرور عمومی قرار گرفته و ماشین رو باشند، به عنوان خیابان ملحوظ نمی شوند. (مرجع قبلی)

**خیابان**، مجموعه ای است از اجزای مختلفی که در کنار یکدیگر چیده شده اند. این اجزاء خود از عناصر تشکیل دهنده ای درست شده اند که مواد و مصالح متنوعی دارند. (رهیافت هایی در طراحی مبلمان شهری: ۱۳۸۱)

**تعیین ضوابط و مقررات شهر سازی حاکم بر ملک**، با استفاده از نقشه موقعیت ملک بر روی نقشه های وضع موجود، کارشناس مسئول طرح های شهرسازی موقعیت ملک در طرح شهرسازی را از نظر تعیین نوع کاربری زمین، تعیین میزان تراکم مجاز، تعیین تعداد طبقات مجاز، تعیین عرض گذرهای اطراف مورد بررسی قرار می دهد. در بعضی کشورها مقررات طرح های شهری و ضوابط ساختمانی بسیار گسترده هستند. (کتاب سبز شهرداری، جلد ششم: ۱۳۷۹)

**مدول در پارکینگ**، ابعاد دیوار به دیوار یک محوطه پارک، ترکیبی از یک یا دو ردیف اتومبیل های پارک شده و راهرو بین آنها است. یک "مدول" می تواند یک ردیف اتومبیل باشد، یعنی اینکه جایگاه های توقف تنها در یک طرف راهرو عبوری و یا اینکه در هر دو طرف آن واقع شده باشند. (طالبی و...: ۱۳۷۶)

**کاربری سکونتی**، شامل مراکز صنعتی، نواحی تجاری و خدمات گوناگون اداری، نظامی، بهداشتی و آموزشی بزرگ و بازارها (کتاب سبز شهرداری، جلد دوم: ۱۳۷۸)

**کاربری صنعتی**، مانند کاربری تجاری بسیار متنوع است. به طور کلی صنایع به دو دسته عمده صنایع سنگین و صنایع سبک تقسیم می شوند. (مرجع قبلی)





## زیربنا،

- ۱) اگر "زیر بنا" عطف به سطح تمام طبقات ساختمان شود، شامل کل سطوح محصور بین دیوارهای خارجی، یا محصور بین دیوارهای خارجی و دیوار های حریق خواهد بود.
  - ۲) اگر "زیر بنا" عطف به وسعت ساختمان شود، تنها کل زیر بنای طبقه همکف را شامل خواهد شد.
  - ۳) اگر "زیر بنا" عطف به بالکن، میان طبقه یا سایر قسمت های مشابه در ساختمان گردد، در این صورت زیر بنای محصور بین دیوارهای اطراف یا نرده ها مورد نظر خواهد بود.
- (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱)**

**مسکن**، مفهومی وسیع تر از یک سرپناه صرفا کالبدی دارد، مسکن کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می شود. بنابراین تسهیلات عمومی، خدمات و تاسیسات اجتماعی، جزء جدایی ناپذیری از مفهوم مسکن بوده و باید به اندازه خود واحد مسکونی و یا بیش از آن مورد توجه قرار گیرد. (کتاب سبز شهرداری، جلد اول: ۱۳۸۱)

**سرقفلی**، پولی که مستاجر ثانی (به معنی اعم) به مستاجر سابق در موقع انتقال اجاره بلاعوض می دهد و همچنین مستاجر اول به موجر مالک میدهد. این وجه از مصادیق دارائی نامرئی است و عنوان در آمد اتفاقی را ندارد، به شرط اینکه ناشی از جمع آوری مشتریان و کارکردن مستاجر باشد و الا مالکی که مغازه می سازد و آن را با گرفتن پولی بنام سرقفلی به اجاره میدهد این پول جزء در آمد محسوب است و مالیات بردرآمد به آن تعلق می گیرد. (لنگرودی جعفری، محمد جعفر: ۱۳۷۲)

**تراکم خیلی زیاد**، نواحی مسکونی آپارتمانی بیش از چهار طبقه و بلند مرتبه با جمعیت بین ۴۰۰ تا ۶۰۰ نفر در هکتار دارای تراکم خیلی زیاد محسوب می شوند. (کتاب سبز شهرداری، جلد چهارم: ۱۳۷۸)

**تراکم زیاد**، از نواحی مسکونی آپارتمانی چهار طبقه با جمعیت ۲۰۰ تا ۳۰۰ نفر در هکتار با عنوان تراکم زیاد یاد می شود. (مرجع قبلی)

**تراکم ساختمانی مسکونی**، نسبت سطح زیربنای ساختمان های مسکونی به مساحت منطقه. (مرجع قبلی)

**تراکم کم**، به نواحی مسکونی با خانه های تک خانواری مستقل که یک یا دو طبقه دارند یا خانه هایی به وسعت بیش از دویست متر مربع و دارای تراکم ناخالص مسکونی کمتر از ۱۰۰ نفر در هکتار، تراکم کم گفته می شود. (مرجع قبلی)

**تراکم متوسط**، نواحی مسکونی آپارتمانی دو یا چهار طبقه با جمعیت ۱۰۰ تا ۲۰۰ نفر در هکتار جزو تراکم متوسط هستند. (مرجع قبلی)

**تراکم مسکونی**، نتیجه محاسبه تعداد جمعیت ساکن در اراضی مسکونی یک شهر بر حسب هکتار است. (مرجع قبلی)

**تراکم مسکونی خالص**، عبارتست از محاسبه نسبت میان ساکنان شهر و مساحت زمینی که به واحد های مسکونی اختصاص یافته است، برحسب واحد سطح / هکتار  $\text{سطح خالص اراضی مسکونی} / \text{تعداد جمعیت ساکنان} = \text{نفر هر هکتار}$  (مرجع قبلی)

**تراکم مسکونی خالص**، تعداد ساکنین حوزه / مقدار زمینی که صرفاً تحت استفاده خانه هاست. (شیعه، اسماعیل: ۱۳۷۰)

**تراکم مسکونی ناخالص**، تعداد ساکنین حوزه / مقدار زمینی که تحت استفاده خانه هاست + کوچه های درجه اول مسکونی + خیابانهای جمع کننده و تاسیسات وابسته به مسکن (مرجع قبلی)

**تراکم مسکونی ناخالص**، عبارتست است از محاسبه نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر ناحیه، به سطح کل اراضی مسکونی. در این محاسبه سطح نواحی مسکونی شامل سطح خالص اراضی مسکونی به اضافه شبکه دسترسی و اراضی خدمات عمومی وابسته به ناحیه مسکونی است به عبارت دیگر سطح ناخالص مسکونی برابر است با سطح کل یک محله یا ناحیه مسکونی. نفر در هکتار = تعداد جمعیت ساکنان / سطح کل ناحیه مسکونی (کتاب سبز شهرداری، جلد چهارم: ۱۳۷۸)

**واحد مسکونی**، عبارت است از کلیه ساختمان ها ئی که برای سکونت افراد و یا خانوارها ساخته شده و شامل اتاق آشپزخانه و سرویس لازم باشد. بدیهی است انجام پاره ای فعالیت های شخصی مندرج در قوانین نیز در آنها مجاز خواهد بود. (دستور العمل شماره ۲۴۱۵۰ - ۶۹/۱۱/۲ وزارت کشور)



**واحد تجاری**، عبارت است از کلیه ساختمان هائی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابعه قانون تجارت فعالیت داشته باشند. (مرجع قبلی)

**واحد صنعتی**، عبارت است از کلیه ساختمان هائی که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کار گاه های صنعتی و اداری با موافقت اصولی از مراجع ذیربط مانند وزارت جهاد کشاورزی، صنایع سبک و سنگین و معادن و فلزات ایجاد شده باشند. (مرجع قبلی)

**واحد اداری**، عبارت است از کلیه ساختمان های دولتی و نهاد های انقلاب اسلامی، بدیهی است سایر ساختمان هائی که از شمول بندهای ۱ و ۲ و ۳ { واحد مسکونی، تجاری و صنعتی } خارج باشند مشمول واحد اداری می شوند.

**تبصره** - موسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند از نظر پرداخت عوارض پذیره تجاری محسوب می شوند. (مرجع قبلی)

## تخلفات ساختمانی:

در تبصره های ۲، ۳، ۴ و ۵ ماده صد حداقل و حد اکثر جرائمی که کمیسیون ماده صد می تواند در صورت عدم ضرورت قلع بنا متخلفین ساختمانی را براین اساس جریمه نماید، تعیین شده است. آنچه از مفاد ماده صد و تبصره های ذیل آن استفاده می شود کمیسیون مذکور مرجع صالح رسیدگی به تخلفات ساختمانی است. معمولاً هر تخلف ساختمانی علاوه بر نداشتن پروانه یا مغایرت با مفاد پروانه صادره، با تخلف یا تخلفات دیگری همراه است. مواردی نظیر تخطی از اصول شهر سازی فنی یا بهداشتی، که هر یک از این موارد قواعد و مقررات خاصی دارد که می بایست در گزارش ارسالی شهرداری به کمیسیون دقیقاً مورد توجه قرار گیرد، و اعضاء کمیسیون نیز به هنگام بررسی پرونده ها، با عنایت به تخلفات مذکور تصمیم گیری می نمایند.

تخلفات ساختمانی اعم از بدون پروانه یا مغایرت با مفاد پروانه ساختمانی عبارتند از:

- ۱ - تخلف عدم رعایت اصول شهرسازی.
- ۲ - تخلف عدم رعایت اصول بهداشتی.
- ۳ - تخلف عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا.
- ۴ - نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان.
- ۵ - سایر تخلفات مانند استفاده نامناسب از ساختمان و عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمان های با کاربری عمومی.

## تخلفات مرتبط با اصول شهرسازی و بهداشتی:

در خصوص اصول شهر سازی در فصل سوم بحث شد. در اینجا مصادیق عمده اصول شهر سازی، که با توجه به مصوبه جلسه مورخ ۷۰/۲/۹ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران می بایست در طرح های مصوب شهر تعیین تکلیف شود، تشریح می شود. عدم رعایت هر یک از آنها تخلف محسوب خواهد شد.

- ۱- ۱- محل وقوع ملک از نظر محدوده و حریم شهر و ضوابط حاکم بر حدود یاد شده.
- ۲- ۱- کاربری زمین.
- ۳- ۱- تراکم ساختمانی.
- ۴- ۱- سطح اشغال ساختمان در زمین.



- ۵-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به املاک مجاور.
- ۶-۱- حداکثر ارتفاع ساختمان.
- ۷-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین. (حداقل اندازه قطعات - ابعاد و تناسب قطعات - نحوه دسترسی ها)
- ۸-۱- حداقل ابعاد حیاط.
- ۹-۱- حداقل تعداد پارکینگ.
- ۱۰-۱- میزان پیش آمدگی ساختمان (بالکن) در ملک یا در معبر عمومی.
- ۱۱-۱- حفظ حریم مانند حریم رودخانه ها، انهار، قنوت و چاه های تامین آب شرب، مسیل ها، تالاب ها و دریا ها، حریم جاده، خطوط فشار قوی برق، خطوط انتقال گاز، فرودگاه، خطوط و تصفیه خانه های فاضلاب، آثار تاریخی و بناهای با ارزش و سایر حریم هایی که قانونا تعیین شده است.
- ۱۲-۱- منظور نمودن حریم برای ساختمان های خاص که به لحاظ امنیتی یا بهداشتی و... وجود حریم برای آنها لازم است. مانند: حریم تاسیسات و منابع مولد رادیو اکتیویته، ساختمان های نظامی و انتظامی و سایر ساختمان هایی که دارای حریم امنیتی هستند و یا به علت تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود، بو و ضایعات مایع و جامد یا روشنایی زننده، و سایر آلایندهایی که بر اثر آن ملزم به داشتن حریم گردیده اند.
- ۱۳-۱- رعایت برهه های اصلاحی و عرض معابر عمومی موجود.

### تشخیص ضرورت یا عدم ضرورت قلع بناء:

در تبصره های ۲ تا ۶ ماده صد عناوین تعدادی از تخلفات ساختمانی از جمله تراکم اضافی بنای مسکونی و تجاری و کسر یا حذف پارکینگ (که مقنن علیرغم مغایرت با اصول شهرسازی، پرداخت جریمه و در صورت امکان اصلاح بنا را برای این موضوعات معین کرده است) را بیان می کند. لذا این موضوع که ضرورت یا عدم ضرورت قلع کل بنا یا اضافه بنا بر چه معیاری استوار است، باید مورد بررسی قرار گیرد. تا سال ۱۳۵۵ برای تخلف ساختمانی واقع در محدوده و حریم شهر صرفا حکم به قلع بنا پیش بینی شده بود. در سال ۱۳۵۵ و سپس ۱۳۵۸ با الحاق تبصره هایی به ماده صد و اصلاح برخی از تبصره های دیگر حکم تعیین جریمه نیز برای تخلفات ساختمانی به تصویب رسید.

بنابراین آیا رای به صدور جریمه خاص مواردی است که در تبصره های مذکور بیان شده است و یا می توان احکام یاد شده را ملاک و معیار سایر تخلفات که از اصول شهرسازی عدول نموده اند نیز قرار داد. آیا غرض قانونگذار از تعیین تعدادی از مصادیق این بوده است که بین حکم شدید "قلع بنا" و حکم خفیف "بقاء بنا" با وجود احراز تخلف، احکام میانی "جریمه" وضع کند. در حالی که حکم قبلی (تبصره یک) بطور عام برای موضوعات تخلف از اصول شهر



سازی و فنی و بهداشتی بوده است، و احکام غیر قلع تنها برای پاره ای از مصادیق شایع تخلفات وضع گردیده است، و مصادیق عملی تخلفات غیر مذکور در قانون تنها حکم قلع بنا بر مبنای رجوع به اصل قابل صدور و اجراء می باشد. از طرفی این نظریه هم قابل توجه است که در فاصله سال های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ خلاء ناشی از مقررات قانونی خفیف تر از حکم قلع و محکم تر از حکم برائت متخلف (با وجود احراز تخلف و عدم تشخیص ضرورت قلع بناء) احساس می شده است و شاید یکی از علل الحاق و اصلاح مقررات سال های ۵۵ و ۵۸ در تبصره های ماده صد همین امر بوده است.

"تشخیص ضرورت قلع که مجوز صدور رای تخریب بنای خلاف است" دارای ارکان و عناوین یا ضوابط شناخته شده یا تعریف شده در مقررات قانونی نیست و معلوم نیست معیار تشخیص آن چه چیزهایی می باشد. مسلماً تعیین ارکان و عناصر یا حالات و مستندات می تواند نظیر سایر موارد، تصمیم گیری در این زمینه را آسان نماید، و همزمان جلو اعتراض به آرای را که بطور صحیح صادر شده است بگیرد. لیکن این حد از کمال روشنگری و تعیین ارکان و عناصر یا شرایط برای تصمیم گیری اگرچه مفید می باشد اما بنظر می رسد تنها در زمینه مسائل و احکام جزایی ضرورت داشته باشد (اصل قانونی بودن جرم و مجازات)، در زمینه مسائل غیر کیفری دست رسیدگی کنندگان به موضوعات مورد اختلاف برای استناد و اتکاء به وسایل دیگر از جمله عرف و عادت مسلم - رویه اقدام - نظرات متخصصین و مولفین و اتخاذ وحدت ملاک، برای تصمیم گیری باز می باشد. اصولاً مشکل محدودیت مسایل کیفری در سایر نهاد های حقوقی وجود ندارد. "علت" و سبب صدور رای قلع بنای خلافی، بطور کلی مخالفت و تباین وضع بنای احداثی با اصول شهرسازی یا فنی و یا بهداشتی است و ضرورت تشخیص "شرط" صدور آن است. "راهنمای" تشخیص ضرورت برای کمیسیون های ماده صد، میزان مخالفت وضع بنای خلافی با اصول سه گانه است. آنچه مهم است اینکه آن میزان، در صد شناخته شده و ثابت و پایداری ندارد، بلکه حسب اوضاع و احوال ممکن است تغییر یابد. بطوری که مثلاً احداث واحد تجاری بدون پروانه در منطقه مسکونی - تجاری و در بر یک خیابان فرعی، احتمالاً منتهی به صدور رای پرداخت جریمه می شود. در حالی که احداث بنایی از همان نوع، مساوی و همزمان، در بر یکی از اتوبان ها به لحاظ خطرات قابل پیش بینی ناشی از بقای بنا (خطرات ناشی از کم کردن سرعت یا توقف برای خرید و دور زدن های خطرناک در محل به وسیله وسایل نقلیه موتوری) ممکن است باعث صدور رای تخریب از طرف کمیسیون ها شود، و یا در تخلف ارتفاع اضافی، اگر تنها تخطی از مفاد پروانه و نقشه باشد، با حالتی که مخالفت با ضوابط ویژه، (مثلاً حریم و منظر ساختمان های ثبت شده میراث فرهنگی) دارد، یا به علت تجاوز از حد نصاب ارتفاع مجاز منطقه، مورد شکایت شهرداری قرار می گیرد یا حالتی که ارتفاع از عمق صحن پلاک شمالی بیشتر است و مورد شکایت همسایه مزبور نیز واقع می گردد متفاوت بوده، و احکام مختلف صادر خواهد شد. بطوری که احتمالاً در حالت اول رای به پرداخت جریمه و بقای بنا صادر شود.



به این ترتیب معلوم می شود اعضای کمیسیون در هر مورد رسیدگی به تخلفات ساختمانی، با توجه به مجموع اوضاع و احوال رای مناسب صادر می کنند. از مجموع توضیحات بالا می توان این نتیجه را گرفت که در طول زمان و بعد از رسیدگی به ده ها پرونده تخلفات ساختمانی تا کنون هیچ ضابطه و معیاری برای شناسایی تشخیص ضرورت یا عدم آن به دست نیامده است بلکه در این زمینه نیز به همت اذهان "قانون مندگر به قضایا" و "افکار ضابطه ساز" می توان به دو معیار دسترسی پیدا کرد:

معیار اول، عبارت "قابل تحمل بودن بنا" است که در مورد ساختمانهای قابل ابقاء بکار برده می شود. معیار دوم عبارت مخالف آن یعنی "غیر قابل تحمل بودن بنای خلافی" که مجوزی برای تشخیص ضرورت قلع بنا معرفی می شود. لیکن همانطوری که ملاحظه می شود اینها معیارهای کلی است و خود نیاز به تفسیر عناصر و ارکان دارد. شاید در آینده مقوله تشخیص ضرورت یا عدم ضرورت از حالت موضوعی خارج شود و ارکان و عناصر و شقوق آن وسیله مقنن تعیین و معرفی می گردد. (صمدی قوشچی، زیداله: ۱۳۷۷، ص ۵۱۴ تا ۵۱۶)

با توجه به مراتب فوق و بر اساس آنچه در طرح های مصوب توسعه هر یک از شهر ها دقیقاً ذکر می گردد. ذیلا به توضیح اجمالی موارد مهم آنها می پردازیم:

### محل وقوع ملک از نظر محدوده و حریم شهر:

همان گونه که در فصل گذشته موضوع محدوده و حریم شهر و مقررات راجع به آنها مورد بررسی قرار گرفت به هنگام تهیه و تصویب طرح مصوب شهر محدوده و حریم شهر تعیین می شود قبل از صدور پروانه ساختمانی، و نیز گزارش تخلفات مربوط به ساخت و سازها، (تخلفات بدون پروانه) بر اساس نقشه هوایی و محدوده های مصوب، محل وقوع ملک مشخص می گردد.

۱- چنانچه ملک در محدوده شهر واقع باشد ضوابط حاکم بر آن ملک توسط مسئولین شهر سازی شهرداری تعیین می شود.

۲- در صورتی که ملک در خارج از محدوده و داخل حریم شهر باشد اگر بر اساس مقررات بند ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری، برای حریم شهر مقرراتی وضع، و مصوب شده باشد. این ضوابط ملاک عمل قرار می گیرد. و اگر ضوابط مصوب وجود نداشته باشد، نظر به اینکه بر اساس تبصره های ۱ و ۲ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، (اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱) مرجع تشخیص کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده شهر ها، وزارت جهاد کشاورزی است، و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره می باشند، از سازمان جهاد کشاورزی



استعلام، و در صورت نیاز به تغییر کاربری، موضوع جهت اظهار نظر و تصویب به دبیرخانه کمیسیون موضوع قانون مذکور اعلام می گردد، و بر اساس نظر کمیسیون یاد شده تصمیم گیری می شود.

**تذکر:** با توجه به اهمیت حفظ اراضی زراعی و باغ ها و تداوم بهره وری از آنها، همواره از سوی مقامات کشور توصیه های مکرری در این خصوص انجام میشود. بویژه در سالهای اخیر قوانین خاص این موضوع تصویب شده است، از جمله قانون پیش گفته و قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن (مصوب ۱۳۸۱). به موجب قوانین مزبور عدم توجه مجریان به مفاد آنها تخلف محسوب میشود. از طرفی بی توجهی به ساخت وسازهای خلاف، علاوه بر تخریب اراضی زراعی و باغ ها موجب گسترش غیر اصولی شهرها گردیده و معضلات جبران ناپذیری بروز نموده است. امروزه در سراسر جهان و در کشور ما مسئله حاشیه نشینی در شهرها، به مشکل لاینحلی تبدیل شده است، و علیرغم هزینه های زیاد امکان ایجاد محیطی با حداقل امکانات غیر ممکن گردیده است. لذا ضرورت دارد اعضای محترم کمیسیون ماده صد به هنگام تصمیم گیری در مورد ساخت و سازهای غیر مجاز حریم شهر با حساسیت و توجه لازم به سایر قوانین مرتبط تصمیم گیری نمایند.

## کاربری:

کاربری یا چگونگی استفاده از زمین، مرتبط با طرح های جامع، تفصیلی یا هادی شهر مفهوم و کارکرد می یابد. کاربری زمین، جنبه های فضایی همه فعالیت های انسانی را در روی زمین برای رفع نیازهای مادی و غیر مادی او نشان می دهد. تعیین کاربری زمین بر اساس مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و آشنایی با چگونگی و پراکندگی فعالیت های شهری استوار است. شهرداری ها نظارت و کنترل بر کاربری ها را در کنار سایر اصول شهر سازی بر عهده دارند. هنگام صدور پروانه ساختمانی برای مالکین متقاضی، یکی از موارد مهمی که باید به آن توجه شود نوع کاربری زمین است. چنانچه در خواست متقاضی با محتوای طرح مصوب منافات داشته باشد امکان صدور پروانه میسر نخواهد بود. مثلاً اگر کاربری ملکی مسکونی باشد امکان پاسخگویی برای استفاده صنعتی یا تجاری از آن ملک سلب گردیده است و یا اگر باغداری است می بایست ضوابط خاص بر کاربری باغداری رعایت شود.

## انواع کاربری:

بستگی به نوع، موقعیت و کارکرد شهر و نیز سیاست مدیریت شهر، انواع کاربری که در طرح مصوب شهر تعریف می شود، در شهر های مختلف متفاوت است. مهمترین آنها که تقریباً در تمامی شهر ها به صورت مشترک وجود دارند عبارتند از: کاربری مسکونی، آموزشی، اداری، تجاری، فضای سبز، بهداشتی، حمل و نقل، خدمات شهری، خدمات عمومی، فرهنگی و مذهبی، تجهیزات شهری، صنعتی، کشاورزی، باغ، انبار اداری و پارکینگ. برخی از این کاربری ها





از جمله فضاهای عمومی می باشند که قسمت اعظم آنها بایستی توسط دستگاه های اجرایی تملک شود. در ماده ۱۰۰ به چهار نوع کاربری اشاره شده است (مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری) که با توجه به تعاریف آنها (ابتدای فصل) می تواند در بر گیرنده انواع کاربری های دیگر باشد. مثلاً کاربری آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و مذهبی، زیر مجموعه کاربری اداری محسوب و از نظر محاسبه جرایم و عوارض متعلقه در این ردیف قرار می گیرد، مگر اینکه برای آنها تعرفه خاصی وضع گردد (به فصل ایرادات مصوب ماده ۱۰۰ مراجعه شود). هر بنایی که در محدوده و حریم شهر احداث می شود باید بر اساس کاربری منظور شده در طرح مصوب باشد. در غیر اینصورت تخلف محسوب خواهد شد. تغییرات طرح تفصیلی از جمله کاربری املاک باید به تصویب کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری برسد، واگر تغییرات در اساس طرح جامع مؤثر باشد به تأیید شورای عالی شهرسازی نیز برسد.

اساسی ترین رکن اصول شهر سازی کاربری است. هر اقدام عمرانی اعم از فضاهای عمومی شهر مانند جاده ها، بوستانها، گورستانها، و... و فضاهای خاص مورد نیاز شهروندان مانند مراکز آموزشی، ساختمانهای اداری، ایستگاه مسافری، استادیوم، آتش نشانی، مراکز انتظامی و... و فضاهای اختصاصی مانند اماکن مسکونی، تجاری و صنعتی باید بر این اساس ایجاد شود. بی توجهی به آن در مواردی بواسطه اضطراب از سوی افراد کم بضاعت صورت می گیرد، ولی در غالب موارد سود جویان و دلالان و به عبارتی زمین خواران منشا تغییر کاربری غیر مجاز و در حقیقت تجاوز به حقوق عمومی می باشند.

### حذف و تغییر کاربری:

از عمده ترین تخلفاتی است که به همراه تخلف احداث بنا صورت می گیرد. حذف یعنی عدم احداث تمام یا قسمتی از اماکن مورد نیاز و ضروری ساختمان، اعم از اینکه ساختمان با پروانه یا بدون پروانه احداث شده باشد. در هر نوع ساختمان بر حسب استفاده متعارف، اماکنی مورد نیاز است که باید در نقشه ساختمان پیش بینی شود. از لحاظ فنی، تقسیم فضای داخلی بنحو مذکور، مربوط به امر معماری بنا میباشد. مثلاً در یک واحد مسکونی، نیاز به آشپز خانه، توالی، دستشویی، حمام، اتاق خواب، اتاق نشیمن، حیاط و پارکینگ، حداقلی از اماکن مورد نیاز است. به موازات پیشرفت علوم و فنون، در مورد ساختمانها نیز اصول و ضوابطی برای تأمین جوانب نیاز به وجود می آید. اصول مزبور از کوچکترین قالب برخوردار شونده یعنی واحد ساختمان شروع، و در مجموعه های ساختمانی و نهایتاً در نقشه و احداث شهر ها و حتی طرح کالبدی سرزمین طراحی و ادامه می یابد. بنابراین در ساختمانهای احداثی بدون پروانه علاوه بر تخلف احداث بنای بدون پروانه و احیاناً سایر تخلفات، عدم اجرای هر کدام از قسمتهای ضروری، مشمول عنوان تخلف حذف بوده، و قابل رسیدگی جداگانه است. در این صورت برای رسیدگی پرونده در کمیسیون ماده صد حذف پارکینگ، با آشپزخانه و سایر موارد ضروری تفاوتی نخواهد داشت. از منطوق عبارات تبصره ۴ ماده ۱۰۰ که اخذ



جریمه را موکول به عدم مخالفت ساختمان بدون پروانه با ضوابط شهرسازی نموده (احداث اماکن ضروری در داخل ساختمانها جز و آن است) این معنی مستفاد میشود. معمولاً از واژه "حذف"، "حذف پارکینگ" به ذهن متبادر میشود. تبادل مزبور به لحاظ اغلیبیت آن است، در صورتی که احتمال نیاز کمتر مالکین به استفاده از پارکینگ (به علت نداشتن خودرو) بیش از برخی از موارد ضروری دیگر ساختمان است.

### تبدیل و تغییر کاربری:

**الف-** قبل از شروع به احداث بنا -ب- در مرحله احداث بنا -ج- پس از احداث بنا

**الف- قبل از شروع به احداث،** شهرداری نباید به درخواست متقاضیان ترتیب اثر دهد. زیرا حق مکتسب آنان در این مرحله از اقدام به آسانی قابل پذیرش است. زیرا با تصویب تغییرات در نقشه و پروانه، حقوق افراد در نوع استفاده از زمین منظور خواهد شد. در صورتی هم که شهرداری از عملیات ساختمانی جلوگیری و به کمیسیون ارجاع نماید، تأیید همین روال از سوی کمیسیون امری بدیهی است.

**رابطه کاربری، با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها (مصوب ۶۷/۸/۲۹ و اصلاحات بعدی)**

به موجب قانون یاد شده کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت، شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن اقدام نمایند. در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل پنج سال بعد موکول شده باشد مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید یا افزایش بنا و... برخوردارند.

از آنجا که در مواردی ادارات و سازمانهای دولتی و شهرداریها طی مدت یاد شده موفق به تملک املاک مزبور نمی شوند. از طرفی کاربری املاک به گونه ای است که اغلب نمی تواند مورد استفاده مالکین قرار گیرد. در این صورت با توجه به مجوز قانونی "برخورداری مالکین از حقوق مالکانه" نحوه اعمال حقوق مالکانه و تعیین کاربری املاک با این وضعیت چگونه است؟ نظر به اینکه رعایت اصول شهرسازی از جمله کاربری ملک، از ملزومات نحوه استفاده مالک از حقوق مالکانه خود می باشد. اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه نیز طی نامه شماره ۷/۷۶۶۴ مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۸ اظهار نظر نموده اند " درج نوع کاربری ملک در پروانه ساختمان، مستند به قانون



شهرداری است و به انقضای مهلت مذکور در قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ارتباطی ندارد." در این رابطه دو راهکار پیشنهاد می شود:

۱- کاربری سابق، بر اساس نظریه شماره ۳۰۳۰۶/۶ مورخ ۱۳۸۱/۵/۶ دفتر امور حقوقی وزارت کشور "... کاربری سابق (به عنوان وضع یقینی) استصحاب میگردد.... قائل شدن به اینکه شهرداری نمی تواند در مورد مذکور بر اساس کاربری سابق پروانه صادر نماید، موجب تضرر مالک و مغایر با ماده ۳۰ قانون مدنی و نص صریح تبصره فوق الذکر و منظور مقنن از وضع قانون تعیین وضعیت املاک می باشد." در صورتی که کاربری سابق به گونه ای باشد که نتواند مورد استفاده مالکین قرار گیرد باید بر اساس مقررات از طریق مراجع قانون ذیربط (کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری) در خصوص کاربری و تراکم ملک تصمیم گیری نمایند.

**ب- در مرحله احداث بنا،** به توجه به میزان پیشرفت ساختمان چنانچه با اجرای تغییرات و اصلاحاتی که با قسمت های اصلی ساختمان تعارضی نداشته باشد و موجب حذف بخش های ضروری یا عدم استحکام بنا نشود، امکان صدور رأی به اصلاح بنا، از طرف کمیسیون ماده صد وجود دارد. ولی چنانچه بنای در حال احداث با اساس کاربری تعریف شده مغایرت داشته باشد طبعاً رأی به قلع بنا صادر خواهد شد.

**ج- تغییر کاربری بعد از احداث بنا،** ممکن است شکل های متفاوتی داشته باشد. از جمله اینکه مثلاً ساختمان با اخذ پروانه به صورت مسکونی احداث شود، ولی مغایر با پروانه و پایان کار به صورت تجاری یا اداری یا صنعتی مورد بهره برداری قرار می گیرد. در اینجا طبعاً رأی کمیسیون بر اعاده کاربری ملک به وضع اولیه خواهد بود. در صورتی که بنایی بدون پروانه ولی در کاربری مجاز احداث شده باشد، چنانچه با سایر اصول سه گانه در ماده صد تعارضی نداشته باشد، رأی به ابقای بنا با اخذ جریمه ممکن می گردد. ولی در مواردی ممکن است مالک از قدیم یک یا چند باب مغازه هم داشته است، ولی به هر علت تقاضای پروانه مسکونی می نماید اما پس از احداث بنا (قبل یا بعد از صدور پایان کار) در همان قسمت از ساختمان مبادرت به دائر کردن واحد تجاری نموده است. صرف نظر از احتمالات مختلف راجع به انگیزه مالک، از جمله عدم توجه به مقررات به گمان اینکه کما فی السابق می توانسته در همان محل مغازه دایر نماید، و یا برای فرار از عوارض پذیره تجاری که معمولاً از عوارض بقیه کاربری ها بیشتر است، ابتدا درخواست پروانه تجاری نموده است. در اظهار نظر راجع به کیفیت برخورد با مسئله نظرات حقوقی مختلفی ممکن است مطرح شود از جمله:

۱- نظریه مخالف با امکان تغییر بعد از احداث به علت سقوط حق، مالک با ارائه نقشه، بدون درخواست واحد تجاری و اجراء همان نقشه و احداث بنا، عملاً از حقوق مکتسب خود صرف نظر نموده است. چون تخلف او از محتوای نقشه و پروانه محرز می باشد لذا باید تخلف او به کمیسیون ماده صد گزارش شود، و وفق تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری تقاضای تعطیل واحد های تجاری خلاف، و تبدیل آن قسمتها به صورت پیش بینی شده در نقشه و پروانه گردد.

۲- نظریه بقای حق مکتسب، اعراض از حقوق مکتسب دلائل متقن لازم دارد علی الخصوص در مانحن فیه، حقوق مکتسب، معمولاً مربوط به رقبه ایی است که دارای سند ثبتی است و لازم است اعراض از هرگونه حقوق راجع به اینگونه اموال، به صورت رسمی صورت گیرد. برای وقوع این امر دلیل در دست نیست و اقدام بعدی مالک ذی الحقوق در احداث بنای تجاری، قرینه ای است به اینکه او از حقوق خود اعراض ننموده است و تعارضی بین تخلف ارتكابی و حقوق ذیحق وجود ندارد، و قابل جمع است. یعنی کمیسیون می تواند با صدور رای به پرداخت جریمه نسبت به ابقای واحد های تجاری احداث شده حکم دهد.

۱ - نظریه قابل اعمال بودن حق به شرط عدم برخورد با مانع، به فرض اینکه دلیل رسمی به اعراض ذیحق مکتسب وجود نداشته باشد، خواسته ذیحق و موافقت با آن نباید با موانع عملی برخورد کند که اجرای آنرا غیر ممکن سازد. بنا براین چنانچه موافقت با این امر در عمل باعث عدم استحکام بنا شود، یا موجب حذف قسمتهای ضروری ساختمان گردد نباید با آن موافقت شود. در این مورد صاحب حق علاوه بر آنکه با نحوه اقدام در مرحله اخذ پروانه و احداث بنا عملاً حق خود را اسقاط نموده است (قاعده اقدام و اسقاط ضمنی حق) در صورتی که مالک بدون تقاضا و اخذ مجوز از شهرداری رسماً اقدام نموده باشد، چاره ای غیر از ارجاع پرونده به کمیسیون نیست. ولی با این باور که بقاء حقوق مکتسب متخلف اقوی از سقوط آن می تواند تلقی شود. لذا به جای صدور رأی، بر مبنای تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و برگرداندن وضعیت آن به وضع مندرج در پروانه و نقشه، شهرداری می تواند تقاضای جریمه و ابقاء وضع مستحذات تجاری را از کمیسیون درخواست نماید. (صمدی قوشچی، زید اله: ۱۳۷۷، ص ۶۶ تا ۷۳)

### استثنائات تغییر کاربری:

۱- به موجب بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری (الحاقی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۱۷) دائر کردن دفتر وکالت، دفتراسنادرسمی و ازدواج و طلاق و دفتر مهندسی به وسیله مالک استفاده تجاری محسوب نمی شود.

۲- به موجب ماده واحده قانون محل مطب پزشکان (مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰) فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری، ملکی و اجاره ای بلا مانع است.

۳- به موجب ماده واحده قانون محل دفاتر روزنامه و مجله (مصوب ۱۳۷۷/۲/۱۳) تأسیس دفاتر مطبوعات موضوع ماده (۱) قانون مطبوعات مصوبه ۱۳۶۴/۱۲/۲۲ و نیز فعالیت شغلی صاحبان روزنامه ها و مجله ها در واحد مسکونی مستقل و یا مجتمعی که بطور کامل در اختیار روزنامه و مجله قرار گیرد و همچنین ساختمانهای اداری و تجاری و استیجاری بلا مانع است.



### حذف و کسر پارکینگ (موضوع تبصره ۵ ماده ۱۰۰):

حکم مورد اغلب یعنی حذف پارکینگ و تبدیل آن طی تبصره ۶ قانون الحاق ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۵۵ پیش بینی شد. با توجه به حالات مختلف و شروط موجود، حسب مورد، تبدیل مجدد محل به پارکینگ، اخذ دو برابر حق پارکینگ برای هر متر مربع با خودداری از تخریب، و نهایتاً با جمع نبودن شرایط برای دو مورد احکام فوق، رأی به تخریب مقرر شده بود. به نظر می رسد احکام مزبور با عنایت به ماهیت تخلفات ساختمانی قابلیت صدور و اجراء در مورد سایر تخلفات مربوط به حذف اماکن ضروری در بنا را از تاریخ تصویب تا تغییرات سال ۱۳۵۸ داشته است. اضافه می نماید که قابلیت صدور و اعمال فوق اختصاص به حذف کامل اماکن ضروری نداشته، بلکه حذف جزئی را نیز شامل بوده است. در اصلاحات تبصره های ۲ تا ۸ ماده صد در سال ۱۳۵۸، موضوع حذف پارکینگ و حکم آن طی تبصره ۵ به شرح زیر تغییر یافت. "در مورد عدم احداث پارکینگ و غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع میباشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان میباشد". ملاحظه میشود تبصره اصلاحی حکم پرداخت جریمه را بر احکام قبلی در مورد حذف پارکینگ افزوده است. از مفاد تبصره های مذکور (قبلی و فعلی) معلوم می شود، مقنن در رابطه با اختلاف حذف پارکینگ یا تبدیل آن به نحوی که قابل استفاده نباشد در مقام صدور رای قائل به ترتیب است.:

اگر تبدیل مجدد محل به پارکینگ از لحاظ فنی میسر باشد، در مرحله اول همان باید مورد حکم قرار گیرد. در صورت احراز شرایط امکان تبدیل به پارکینگ نباید رأی به اخذ جریمه و ابقاء وضع خلاف صادر گردد.

چنانچه تبدیل مجدد محل به پارکینگ از لحاظ فنی و سایر شرایط به لحاظ موقعیت ملک، امکان انتقال خودرو به پارکینگ مشکل یا غیر ممکن باشد، کمیسیون می تواند رأی به صدور جریمه برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ، حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان بنماید.

توضیح (۱) - با توجه به اینکه در متن تبصره (۵) ماده صد مساحت هر پارکینگ را ۲۵ متر مربع ذکر نموده است چنانچه در طرح مصوب شهر فضای مورد نیاز پارکینگ در شرایطی خاص، متراژ متفاوتی پیش بینی شده باشد و کمتر از ۲۵ متر باشد در صورت عدم احداث پارکینگ و عدم امکان تبدیل و احداث آن مبنای محاسبه جریمه برای هر واحد همان ۲۵ متر مربع می باشد.



همچنین با توجه به عبارت غیر قابل استفاده بودن پارکینگ استیناط می شود چنانچه فضای منظور شده در حدی باشد که امکان پارک خودرو ممکن نباشد فضای احداث شده پارکینگ به کلی منظور نمی شود. و جریمه برای هر واحد بر مبنای همان ۲۵ متر محاسبه می شود.

توضیح (۲) - وزارت کشور با توجه به اختیارات ناشی از بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوبه ای که طی نامه شماره ۱۰۷۴۰/۱۳/۳۴ مورخه ۱۳۷۱/۶/۴ به کلیه استانداریها ابلاغ نموده است در موارد خاص که امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد، به شهرداری ها اجازه داده است در صورت وجود شرایط مذکور در مصوبه یاد شده به هنگام صدور پروانه ساختمانی پارکینگ را حذف و عوارض حذف پارکینگ براساس ارزش معاملاتی زمین (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم) را وصول نماید. در حال حاضر شورای اسلامی شهر می تواند با استفاده از اختیارات قانونی خود، طبق ضوابط طرح مصوب شهر در موارد خاص پارکینگ را حذف و عوارضی همانند عوارض فوق وضع نماید. حال اگر مالک به هنگام دریافت پروانه ساختمانی و اصلاح پروانه علی رغم داشتن شرایط لازم درخواست حذف پارکینگ را ننماید ولی در اجراء پارکینگ را حذف و یا کمتر از حد ضابطه تعیین شده پارکینگ احداث نماید مرجع بررسی و تصمیم گیری کمیسیون ماده صد خواهد بود که براساس تبصره مذکور اقدام به صدور رأی جریمه می نماید.

## تراکم:

یکی دیگر از اصول شهرسازی "تراکم ساختمانی" است، که به لحاظ ویژگی های آن از ارکان اصول مذکور به حساب می آید. "تراکم به معنی انباشتگی است و در اصل شمار و کمیت هر پدیده ای (مردم، ساختمان ها، حیوانات، ترافیک، دفاتر و زیستگاه ها) در واحد استاندارد ناحیه ای است. توسعه ای که با تراکم بالا همراه باشد، فضای باز اندکی بر جای می گذارد ولی توسعه ای که با تراکم پایین همراه باشد، برای هر جریب زمین، چند زیستگاه و یا ساختمان را در نظر می گیرد. تراکم انواع مختلفی دارد که عبارتند از: تراکم جمعیت (رابطه ی بین تعداد افراد و فضای تحت اشغال آنها)، تراکم نسبی یا تراکم ناخالص جمعیت، تراکم ماندگاهی، تراکم طبیعی، تراکم بیولوژیکی یا تراکم کشاورزی، تراکم اقتصادی، تراکم مسکونی، تراکم ساختمانی و تراکم مازاد که به دلیل نیاز این بحث سه نوع تراکم اخیر مورد اشاره می گیرد.

**تراکم مسکونی**، به دو نوع است "تراکم مسکونی خالص" و "تراکم مسکونی ناخالص"  
**تراکم مسکونی خالص**، عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به اراضی که صرفاً به خاطر سکونت در نظر گرفته شده است.

تراکم مسکونی خالص = تعداد ساکنین حوزه / مقدار زمین که تحت استفاده خانه ها (منازل مسکونی) است.



**تراکم مسکونی ناخالص**، عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به کل اراضی که به صرف واحدهای مسکونی رسیده است.

تراکم مسکونی ناخالص = تعداد ساکنین حوزه / مقدار زمینی تحت استفاده خانه ها + معابر است

**تراکم ساختمانی**، عبارت است از نسبت سطح زیربنای ساختمانی به مساحت منطقه  
تراکم ساختمانی = مقدار سطح زیربنای ساختمان ها / مساحت منطقه

**تراکم ساختمانی مسکونی**، عبارت است از نسبت سطح زیربنای ساختمان های مسکونی به مساحت منطقه  
تراکم ساختمان مسکونی = مقدار زیربنای ساختمان های مسکونی / مساحت منطقه

**تراکم مازاد**، عبارت است از بهره وری بیشتر از حد معمول بر زمین که با صدور مجوز ساخت و ساز مازاد بر تراکم های معمولی، به مالکین آن واگذار می گردد. فروش تراکم به عنوان آلترنیتیوی برای تأمین بخشی از هزینه های سنگین رو به فزونی شهر، مطرح شده است.

بر اساس آمارهای موجود، ایران، چندین دوره رشد سریع شهرنشینی را پشت سر گذارده است. رشدی که بسیار سریع تر از رشد توسعه اقتصادی و منابع درآمد بوده است. شهرنشینی سریع هزینه های گزافی را به شهر تحمیل می کند، که نه تنها کشورهای فقیر جهان سوم، بلکه کشورهای توسعه یافته که این دوران را پشت سر گذارده اند، به راحتی از عهده تأمین آن بر نمی آمدند. فروش تراکم به عنوان یک پارادایم درآمد زا، در ایران ابتدا از تهران شروع شد، گرچه ابتدا درآمد شهرداری را بالا برد ولی از دیدگاه بسیاری از شهرسازان و برنامه ریزان، انتقادهایی بر آن شده است. از جمله مهندسیین مشاور فرنیهاد، فروش تراکم به عنوان منبع درآمد برای شهرداری را اقدامی مغایر با اصول، دانش و علم شهرسازی می دانند که متأسفانه در اثر اعمال و تکرار نادرستی آن در باور همگان زایل گردیده است. این امر اثرات سوء زیانباری بر محیط شهری تهران گذارده است که زدودن آثار آن حتی با صرف مبالغی چندین برابر درآمد حاصل از آن غیر ممکن است.

از نظر مهندسیین مشاور امکو، فروش تراکم به عنوان یک راه حل افزایش درآمد، بایستی در کوتاه مدت و با توجه به ویژگی های هر کدام از نواحی و محلات شهر انجام پذیرد و با منطقه بندی این نواحی و پیش بینی امکانات خدماتی و تأسیساتی هر یک از آنها، نسبت به فروش تراکم اقدام شود و در دراز مدت با تعیین سیاست های لازم و جایگزین منابع جدید درآمد برای شهرداری، این اقدام به تدریج متوقف گردد. و تا توسعه و هدایت ساخت و سازها در تهران، کاملاً براساس برنامه ریزی طرح های توسعه و عمران شهری، انجام پذیرد. تراکم های بالای ساختمانی، مسکونی و جمعیتی به خودی خود نیاز به سطح بالاتری از خدمات زیربنایی (آب، برق، گاز و...) و روئینایی (فضای سبز،



آموزش، درمانی و...) را ایجاد می نماید که در صورت عدم تأمین و پیش بینی، سیستم شهری و به دنبال آن زندگی و حیات شهری را با آشفتگی، بی نظمی و اختلال مواجه کرده و در صورتی که روند خود به خودی و بی برنامه ی افزایش تراکم ادامه یابد، بدون تردید عواقب آن، کل حیات شهری را تهدید خواهد کرد، از سویی افزایش تراکم در روال رشد طبیعی شهر، امری معمول، طبیعی و گاه ضروری است.

تراکم بالاتر به معنی صرفه جویی در هزینه های خدماتی و دسترسی ها بر مبنای مکانیزم صرفه جویی های ناشی از مقیاس و تجمع بوده و به هرحال تا حد و به میزانی که مجموعه پارامترهای اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و امثال آن اجازه دهند تداوم یافته و هیچ نیرویی قادر به توقف و جلوگیری از آن نبوده و نخواهد بود. تدوین و تعریف ضوابط تراکم از جمله مسؤلیتهای حرفه شهرسازی است که بایستی با در نظر گرفتن مجموعه ملاحظات کالبدی، اقتصادی، زیست محیطی و فرهنگی و اجتماعی صورت گیرد و این امر نیاز به کار کارشناسی تیمی و جمعی داشته و قطعاً تمایلات شخصی و فردی آن را بر نمی تابد. افزایش تراکم خود به خود منجر به رانت هایی ویژه می گردد که استفاده از آن برای توسعه شهری نیازمند احتیاط توأم با مطالعه و کار کارشناسی بوده و در نهایت امر، بایستی منافع ناشی از تراکم تحت نظارت و کنترل شهروندان و نهادهای مدتی تحصیل و هزینه شود. با توجه به توضیحاتی که از بحث تراکم مازاد به عمل آمد، می توان چنین نتیجه گرفت که از سال ۱۳۶۹ تاکنون فروش تراکم در تهران و سایر شهرها مطرح گردیده است.

ظرفیت شهر، توزیع جمعیت در مناطق، کیفیت محیط شهری، دسترسی ها و شبکه های حمل و نقل، قیمت زمین و ساختمان و اقتصاد شهر از مجموعه عوامل مهمی هستند که در زمینه فروش تراکم دخالت دارند. با اعتراض هایی که شد آرام آرام ما در شهرهای ایران در فروش تراکم تغییراتی به عمل آوردند و تهران که پایه گذار اصلی آن بود، از این وضعیت عقب نشینی نموده و تغییراتی را با مقررات ضوابط و معیارهای دیگر در مقوله ی فروش تراکم اعمال شد. (والایی، ذکریا: ۱۳۸۷، ص ۱۱۴ الی ۱۱۹)

### تخلف اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز و سطح اشغال ساختمان در زمین:

براساس مقررات طرح های مصوب توسعه هر شهر، تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر زیربنای طبقات) [ سطح اشغال ساختمان در زمین × تعداد طبقات ] بستگی به نوع کاربری، فضاهای مورد نیاز و موقعیت هر منطقه و یا نقطه شهری تعیین می شود. تجاوز از تراکم تعیین شده در هر ملک علاوه بر اینکه به عنوان بنای بدون پروانه و یا مازاد بر مفاد پروانه و نیز تخطی از یکی از اصول شهرسازی (تراکم غیر مجاز) بایستی در کمیسیون ماده صد مورد بررسی و تصمیم گیری واقع گردد. احتمال اینکه بر اثر اینگونه تخلف سایر موارد اصول شهرسازی و حتی اصول فنی و بهداشتی مورد تعرض قرار گیرد، وجود دارد که باید در تهیه گزارش تخلف ساختمانی دقیقاً به جوانب امر پرداخته شده، و اعضاء کمیسیون با توجه به سایر جهات رأی صادر نمایند.





تهیه و تصویب کنندگان طرح های مصوب شهرها بر اساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی (مصوب جلسات مورخ ۱۳۷۰/۲/۱۶ و ۱۳۷۱/۲/۱۴ و...) در تعیین تراکم ساختمانی به جهات مختلفی توجه دارند که طبعاً در صورت تخلف باید همه این جهات مد نظر بررسی کنندگان تخلفات راجع به تراکم اضافی نیز قرار گیرد. در الگوی مذکور به مواردی مانند، مساحت، ابعاد تناسب و نحوه دسترسی به ملک و نیز تراکم جمعیتی، ارتفاع بناها، فضاهای باز و طرز ترکیب و قرار گیری آنها و همچنین حفظ حقوق همسایگان به لحاظ تأمین نور آفتاب و عدم اشرافیت توجه شده است.

تخلفات مازاد بر تراکم ساختمانی به صورت ذیل امکان پذیر است:

#### ۱- تراکم در حد ضابطه مصوب شامل:

الف) بدون پروانه ساختمانی (مشمول جریمه موضوع تبصره ۴)

ب) مازاد بر مندرجات پروانه ساختمانی (مشمول جریمه های موضوع تبصره های ۲ و ۳)

#### ۲- تراکم بیش از حد ضابطه مصوب:

الف) بدون پروانه ساختمانی

ب) مازاد بر مندرجات پروانه ساختمانی

در مورد تخلفات ساختمانی مازاد بر ضابطه مصوب شهر اعم از ساختمانهای احداثی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، همانگونه که اشاره گردید این نوع تخلفات علاوه بر تخلف احداث بنای بدون مجوز و مازاد تراکم همواره با تخلفات دیگری همراه است. مانند تجاوز از سطح اشغال ساختمان در زمین و ارتفاع مجاز که بالتبع موضوع حفظ حقوق همسایگی به لحاظ تأمین نورآفتاب و مشرفیت و مزاحمت باید مورد توجه ویژه قرار گیرد، و یا عدم عقب نشینی و رعایت برهه های اصلاحی یا تجاوز از ارتفاع به معابر عمومی با احداث پیش آمدگی اضافی و احياناً تجاوز به حریم خطوط انتقال برق و... همچنین تراکم اضافی در صورتی که منجر به واحد اضافی شود، موضوع پارکینگ مورد نیاز واحد اضافی باید مورد بررسی قرار گیرد. تراکم ساختمانی در حد وسیع و بی ضابطه بر اثر سودجویی و رانت طلبی عده ای خاص صورت می گیرد. این مسئله مواردی همچون گنجایش معابر، ترافیک شهری و سرانه فضاهای عمومی (تأسیسات و تجهیزات شهری) را با مشکل مواجه می سازد. در تراکم اضافی، با اضافه کردن بر مقدار ابعاد قاعده یا ارتفاع، می بایستی افزایش در فضای داخل و حجم بنا نیز داده شود و در صورت اجراء ساختمان بر اساس محاسبات فنی اولیه و عدم لحاظ آن در وضعیت جدید موضوع استحکام بنای ساختمان مطرح می شود.

"به طور کلی به ندرت اتفاق می افتد، ساختمانی مازاد بر حجم و تراکم مصوب ساخته شود و در عین حال توأم با تخلفاتی از نوع تجاوز به معابر یا فضای آن یا ارتفاع یا فضای آزاد قطعه مالکیت نباشد. به این ترتیب غالباً عمل واحدی که یکی از نتایج آن تراکم اضافی بنا است، عناوین دیگری را نیز همزمان با خود دارد و همین امر موجب

خواهد شد که کمیسیون هنگام رسیدگی، عنوان یا عنوانین دیگر را لحاظ نماید. "(صمدی قوشچی، زیداله، ص ۱۵۷)

بنابراین بنا به تشخیص کمیسیون، در صورتی که تراکم اضافی در حدی باشد که حقوق همسایگان به هر نحو مورد تجاوز قرار نگیرد. سایر جهات لازم مانند استحکام بنا، حریم شبکه های برق و... رعایت شده باشد و منجر به ایجاد واحد اضافی نگردیده و یا با انجام اصلاحات و تخریب قسمتی از ساختمان (در صورتی که از نظر فنی میسر باشد) کمیسیون می تواند با توجه به مفاد تبصره های ۲ و ۳ نسبت به صدور رأی جریمه اقدام نماید. در هر حال این موضوع در صلاحیت کمیسیون قرار دارد.

#### احکام قانونی تخلفات مربوط به مازاد تراکم:

بر اساس تبصره های ۲ و ۳ ماده صد، کمیسیون می تواند در صورت تشخیص به ابقاء ساختمان با شروطی رأی به صدور جریمه صادر نماید. در صورت اضافه بنا و زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی در کاربری های مسکونی میزان جریمه حداقل یک /دوم و حداکثر سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی، و در کاربری های اداری، تجاری و صنعتی، حداقل دو برابر و حداکثر چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی محاسبه می گردد.

شروط مزبور عبارت است: مسبوق به اخذ پروانه داشتن بنای احداثی، تشخیص عدم ضرورت قلع تمام یا قسمتی از بنا. برای حداکثر و حداقل جریمه نیز معیارهایی در تبصره های مذکور آمده است شامل: موقعیت ملک از نظر اینکه در بر خیابان های اصلی یا فرعی یا کوچه بن باز یا بن بست قرار داشته باشد، نوع مصالح به کار رفته در بنا (ساختمانها از نظر مصالح بکار رفته گروه بندی و ارزش گذاری می گردد که در فصول بعدی به تفصیل بحث خواهد شد) و نوع استفاده از فضای ایجاد شده.

بر اساس تبصره ۴ ماده صد، کمیسیون برای بناهای بدون پروانه در صورت تشخیص به ابقاء ساختمان، رأی بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان (که معمولاً در کاربری تجاری عملکرد دارد) هر کدام که مبلغ آن بیشتر است صادر، و از ذینفع وصول می گردد.



## حریم ها:

رودخانه ها، انههار، قنوات، چاههای تامین آب شرب، مسیل ها، تالاب ها، دریا و دریاچه ها، آثار تاریخی و فرهنگی و بنا های با ارزش، تاسیسات لوله های انتقال نفت خام و مواد سوختی، لوله های انتقال آب شرب، آب و فاضلاب، راه و راه آهن، فرودگاه و... هر یک دارای حریم خاصی هستند که در قوانین و مقررات مربوطه تعیین شده است، و رعایت آنها برای کلیه اشخاص ضروری می باشد. مطابق ماده ۱۳۹ قانون مدنی "حریم در حکم ملک صاحب حریم است و تملک و تصرف در آن که منافی باشد با آنچه مقصود از حریم است، بدون اذن از طرف مالک صحیح نیست و بنابراین کسی نمی تواند در حریم چشمه و قنات دیگر چاه قنات بکند ولی تصرفاتی که موجب تغییر نشود جایز است." تعیین حریم بنا به ضرورت و به لحاظ مخاطراتی است که همواره احتمال بروز آن وجود دارد مخاطراتی که در مرحله اول جان و مال ساکنین محل، و در مرحله بعدی سایر شهروندان را تهدید می نماید. این موضوع از دو منظر قابل بررسی است:

۱- عدم رعایت حریم های مصوب نسبت به آنچه منافی با مقصد از تعیین حریم می باشد به خودی خود تخلف محسوب می شود، و دستگاه های اجرائی ذیربط و مسئول، برابر مقررات و اختیارات قانونی که دارند در راستای حفظ و صیانت از حریم ها اقدام می نمایند.

۲- در طرح های مصوب توسعه شهری و نقشه های مربوطه، کلیه حریم ها لحاظ می شود. بنابراین عدم رعایت حریم ها، لاجرم با تخلفاتی مانند تغییر و تبدیل کاربری زمین، تراکم اضافی و... همراه است که تخلف از طرح مصوب شهر نیز محسوب، و با اصول شهرسازی منافات دارد. بنابراین اعضای کمیسیون ماده صد نیز در بررسی تخلفات ساختمانی باید به این موضوع عنایت لازم داشته باشند. بویژه اینکه در اینگونه موارد احتمالاً اصول فنی و بهداشتی نیز نادیده گرفته می شود. از طرفی احداث بنا در حریم ها بستگی به نوع آن، موجبات آلوده نمودن قنوات، انههار و... یا بر اثر واقع شدن در معرض تشعشعات برخی تاسیسات، مغایر اصول بهداشتی است. لازم به ذکر است در این میان حفظ آثار فرهنگی و بناهای با ارزش تاریخی که متأسفانه کمتر مورد توجه قرار می گیرد، علاوه بر تعارض با قوانین مصوب داخلی با توصیه ها و تدابیر بین المللی که از طریق سازمان یونسکو اعمال می شود مغایرت داشته و چه بسا یک بنای ساده در مجاورت این اماکن موجب از بین رفتن آثار مذکور شده که علاوه بر زیان های وارده ملی تبعات جهانی در پی خواهد داشت.

در محدوده شهر، شهرداری به هنگام صدور پروانه ساختمانی، ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت های مربوط به استفاده و بهره برداری از زمین، ناشی از وقوع ملک در حریم ها را بر اساس ضوابط مصوب اعمال می نماید. در صورت احداث بنای بدون پروانه ساختمانی یا مغایر با آن موضوع تخلف و تجاوز به حریم، با ذکر سایر تخلفات نظیر تغییر کاربری و تراکم اضافی به کمیسیون ماده صد منعکس، تا مورد بررسی و تصمیم گیری قرار گیرد.



در حریم شهر، با توجه به بند ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری اگر مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی حریم شهر تهیه و تصویب شده باشد، نظر به اینکه حریم ها و محدوده های خاص نیز در مقررات وضع شده، پیش بینی و به تصویب مراجع مربوطه رسیده است، صدور پروانه ساختمانی، و بررسی و تصمیم گیری در مورد بناهای بدون مجوز، بر مبنای طرح و ضوابط مصوب مذکور انجام می شود، و اگر ضابطه مصوبی نباشد (این مسئله موضوعیت بیشتری دارد) در صورت احداث بنای خلاف، شهرداری الزاما از دستگاه یا دستگاه های اجرایی متولی حریم های مربوطه، استعلام و پاسخ مربوطه را به همراه سایر تخلفات به کمیسیون ماده صد گزارش می نماید.

**حریم ساختمان های خاص**، بر اساس بند یک ردیف ۴-۱۵ پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بر اساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی (مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶) برای برخی ساختمانها به لحاظ امنیتی یا بهداشتی و فنی حریم منظور می شود. رعایت حریم این ساختمانها بر عهده ایجاد کنندگان آن می باشد. شهرداری به هنگام صدور پروانه برای ساختمانهای مزبور با توجه به نوع کاربری و حریم های منظور شده که معمولا در طرح مصوب شهر پیش بینی می شود باید رعایت حریم را کنترل نماید، و چنانچه رعایت نگردد تخلف محسوب و در کمیسیون ماده صد، بررسی و نسبت به آنها به تناسب تخلف صورت گرفته تصمیم گیری می شود. این موارد از مصادیق بارز تخلف از اصول شهرسازی و بهداشتی محسوب می گردد. ضمن اینکه ممکن است با توجه به نوع بهره برداری از بنا، ضوابط فنی خاصی نیز ضرورت داشته باشد. اعم موارد مذکور عبارتند از:

- ۱- حریم تاسیسات و منابع رادیو اکتیویته.
- ۲- ساختمانها و تاسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند.
- ۳- صنایع مزاحم و دارای آلایندهی محیط.
- ۴- سایر حریم هایی که رعایت آنها در ایجاد ساختمانهای خاص الزامی است.

آنچه قابل ذکر است این که بعضا علی رغم ساخت و سازهای بدون پروانه و عدم رعایت حریم های مور نیاز، مسئولین مرتبط با بناهای فوق الذکر، از شهرداری ها خواستار عدم صدور پروانه ساختمانی و جلوگیری از احداث بنا برای املاک مجاور می شوند. بدیهی است این موضوع با حقوق مالکانه اشخاص منافات دارد، و چنانچه خارج از چارچوب طرح های مصوب برای افراد به هر صورت محدودیت ایجاد شود، دستگاههای ذیربط باید نسبت به پرداخت خسارات وارده به ذینفعان اقدام، و در صورت نیاز نسبت به تملک ملک آنان و یا پرداخت ضرر و زیان ناشی از محدودیت های ایجاد شده رضایت اشخاص مزبور را کسب نمایند.

حریم های خاص جزئی از اصول لازم الرعایه است و چنانچه از سوی سازندگان این گونه بناها تخلفی صورت گیرد (که طبعاً با تخلفات دیگری مانند تغییر کاربری و اضافه تراکم و یا نحوه جانمایی ساختمان در زمین و یا اندازه قطعات



تفکیک شده همراه است) باید در مراجع ذیصلاح مورد پیگیری قرار گیرد. مضافاً اینکه بدلیل مزاحمت برای املاک مجاور و تعرض به حقوق اشخاص، بایستی در گزارش تخلفات ساختمانی به این موضوع نیز اشاره شود و اعضای کمیسیون ماده صد به هنگام تصمیم گیری توجه لازم به این مسئله را داشته باشند.

### تجاوز به معابرو سایر فضاهای عمومی متعلق به شهرداری، عدم رعایت بر های اصلاحی:

ایجاد معابر و سایر فضاهای عمومی شهر، مستلزم تملک املاک در مسیر و هزینه هایی است که شهرداری‌ها متحمل می شوند. به استناد ماده ۹۶ قانون شهرداری و ماده ۴۶ آیین نامه مالی شهرداری‌ها، معابر عمومی از جمله اموال عمومی شهر محسوب می شود، و محافظت از آنها برعهده شهرداری است. اصولاً هیچ کس بدون اذن مالک حق تصرف در املاک دیگران را ندارد. با لحاظ این امر شناخته شده که تصرف املاک، از حقوق مالک آن است، چنانچه کسی به معابر و سایر فضاهای عمومی شهر از زمین و فضا با ایجاد بنا و به هر نحو دیگر تجاوز نماید مسئول است. لذا این امر علاوه بر تخلف ساختمانی و همراه بودن این تخلف با برخی از اصول شهرسازی از جنبه کیفی قضیه نیز قابل تعقیب است. شهرداری باید از متصرف، خلع ید و با قلع بنا، وضع سابق اعاده گردد. چنانچه این تجاوز ادامه داشته باشد و مورد بهره برداری مالک قرار گیرد از بابت مسئولیت مدنی، اجرة المثل ایام تصرف را نیز باید به مالک (شهرداری) تأدیه نماید.

بنابراین چنانچه معبری پس از باز گشایی، مورد تجاوز قرار گیرد، حکم به قلع بنا و اعاده وضع سابق به لحاظ ارتکاب تخلف ساختمانی از طرف کمیسیون ماده صد امری بدیهی است. زیرا در حقیقت حقوق عموم شهروندان مورد تصرف واقع شده است. در صورت ضرورت شهرداری برای سایر موارد ذکر شده مانند دریافت اجرة المثل ایام تصرف از طریق مراجع قضایی ذیصلاح نیز می تواند پیگیری می نماید.

باتوجه به امکانات جدید، رشد جمعیت، افزایش خودرو، افزایش طبقات و تعداد واحد های ساختمان در یک ملک، تعریض معابر شهر ضرورت دارد. ضمن اینکه در راستای امکان بهره برداری از سایر املاک در هر منطقه و محله و نیز ایجاد زمینه خدمات رسانی به ساکنین محل به ویژه در بروز حوادث غیرمترقبه توسعه معابر امری اجتناب ناپذیر است. عرض معابر جدید بر اساس مقررات گذر بندی در طرح و نقشه مصوب شهر تعیین، و باید اجراء گردد. به هنگام احداث بناهای جدید یا بازسازی ساختمان های قدیمی، در پروانه ساختمانی مطابق طرح، مقدار عقب نشینی مشخص، و در پروانه درج می گردد. وفق تبصره ۶ ماده صد، مالکین موظف به رعایت برهای اصلاحی می باشند. در صورتی که بر خلاف پروانه یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ماده صد ارسال نماید. برخلاف تبصره های قبل در این تبصره برای تخلف عدم عقب نشینی جریمه، تعیین نشده است. ضمن اینکه در دو عبارت این اقدام به عنوان "تجاوز به معابر شهر" و "مالکین موظف به رعایت آن" ذکر شده است. از سیاق عبارت ها استفاده می شود در این خصوص کمیسیون ماده صد در



خصوص تشخیص رعایت یا عدم رعایت بره‌های اصلاحی بین شهرداری و ذینفع به عنوان حکم قرار می‌گیرد. در صورت تشخیص عدم رعایت بره‌های اصلاحی، حداقل، رأی به تخریب قسمتی از بنا که در مسیر معبر عمومی واقع است صادر می‌نماید.

ایجاد بالکن یا پیشروی طولی و نیز نصب تاسیسات در ساختمان از ارتفاع به صورتی که به طرف معبر پیشروی داشته باشد، تجاوز به معبر عمومی محسوب می‌شود، و چنانچه بر خلاف مقررات باشد مشمول این تبصره می‌گردد.

### نحوه محاسبه جرایم (موضوع تبصره های ۴، ۳، ۲ و ۵):

با توجه به مطالب عنوان شده در این فصل چنانچه تشخیص کمیسیون بر ابقاء بنا باشد جرایم به صورت ذیل محاسبه می‌گردد:

#### ۱- جریمه تخلفات ساختمانه‌های احدثی دارای پروانه ساختمانی

الف- در کاربری مسکونی برای هر متر مربع فضای اضافه بر پروانه ساختمانی حداقل یک دوم (۱/۲) و حد اکثر سه (۳) برابر ارزش معاملاتی ساختمان.

ب- در کاربری تجاری، اداری و صنعتی برای هر متر مربع بنای اضافه بر پروانه ساختمانی: حداقل دو (۲) برابر و حد اکثر چهار (۴) برابر ارزش معاملاتی ساختمان.

۲- جریمه تخلفات ساختمانی بدون پروانه در کاربری های مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی، به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم (۱/۱۰) ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر باشد. دریافت سرقفلی معمولاً در کاربری های تجاری مصداق خواهد داشت. بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ ماده صد تعیین حداقل تا حداکثر جریمه به سه عامل بستگی دارد که عبارتند از:

- موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان اصلی یا فرعی یا کوچه بن باز یا بن بست)
- نوع استفاده از فضای ایجاد شده.
- نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی. (ارزش معاملاتی ساختمان در فصول آینده به تفصیل مورد بحث قرار خواهد گرفت.)

#### ۳- جریمه عدم احداث یا غیر قابل استفاده بودن و عدم امکان اصلاح پارکینگ.

حداقل یک برابر و حد اکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان می‌باشد. مساحت هر پارکینگ در متن تبصره ۵ ماده صد با احتساب گردش ۲۵ متر مربع تعیین شده است لذا چنانچه در شرایطی بر اساس طرح مصوب شهر فضای



پارکینگ در کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی کمتر از این میزان باشد به لحاظ ارجحیت قانون، ملاک محاسبه جریمه ۲۵ متر می باشد. معیار های تعیین حداقل تا حداکثر جریمه بر اساس تبصره ۵، موقعیت محلی (موقعیت ملک از نظر مکانی) و نوع استفاده از فضای پارکینگ.

### نظریات حقوقی اداره حقوقی قوه قضائیه

۱- نظریه شماره ۷/۵۵۲۷ مورخ ۷۴/۹/۲۶ \*

**کمیسیون ماده ۱۰۰ حق تخفیف جریمه را از حداقل قانونی ندارد:**

سؤال - تعدادی از اعضای کمیسیون های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها اعتقاد دارند که به استناد مواد ۳۵ و ۴۰ قانون مجازات اسلامی می توانند میزان جریمه متخلف ساختمانی را از حداقل جریمه قانونی تخفیف داده و یا جریمه را به حالت تعلیق در آورند آیا نظریه مذکور موجر و قانونی است یا خیر؟  
نظر مشورتی "اعمال مقررات مربوط به تخفیف مجازات خاص دادگاه ها و مجازات ها است و کمیسیون موضوع تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها نمی تواند به آن استناد کرده جریمه را از حداقل مجازات قانونی کاهش داده و یا آن را معلق سازد." \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۵)

۲- نظریه شماره ۷/۴۴۵۲ مورخ ۱۳۷۸/۶/۲۲

**"مهلت پرداخت جریمه مقرر در آرای کمیسیون ماده (۱۰۰) را شهرداری تعیین و به متخلف ساختمانی اعلام می کند."**

سؤال: آیا زمانی که کمیسیون های ماده (۱۰۰) رای بر جریمه متخلف ساختمانی می دهند، مالک یا ذینفع از چه تاریخی مکلف به پرداخت جریمه خواهد بود و در صورت عدم پرداخت شهرداری چه تکلیفی دارد؟  
جواب: در ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره های آن، مهلت معلوم و مشخصی برای پرداخت جریمه از طرف متخلف محکوم، پیش بینی نشده است. بنابراین می توان گفت، مهلت پرداخت جریمه مهلتی است که شهرداری تعیین و مقرر می دارد که نقداً پرداخت و یا به نحوه اقساط تأدیه شود و در صورتی که متخلف، جریمه مقرر را در مهلت تعیین شده در اعلام شهرداری نپردازد، شهرداری پرونده را به کمیسیون اعلام نموده و کمیسیون صادر کننده رای قبلی با توجه به تبصره های (۲ و ۳) ماده (۱۰۰) حکم بر تخریب بنای احداثی مورد جریمه صادر خواهد کرد.

\* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۶)

## ۳- نظریه شماره ۷/۲۶۸۷ مورخ ۱۳۷۶/۵/۲۲

"اضافه بنای متصل به ساختمان، خلاف پروانه و اضافه بنای جدا از ساختمان، بنای بدون پروانه است."

سوال: مالکی با اخذ پروانه ساختمانی اقدام به احداث بنا نموده ولی بر خلاف مندرجات پروانه، در قسمتی به ساختمانی بنای اضافی احداث کرده و جدا از ساختمان نیز مستحذاتی به وجود آورده است، تخلف مذکور چگونه ارزیابی می شود؟

جواب: چنانچه با اخذ پروانه ساختمانی و با اتمام آن و اخذ پایانکار اقدام به ساختن بنای اضافی کرده باشد و یا در ضمن احداث بنا، اضافه بنا به وجود آورده باشد چنانچه بنای اضافی متصل به بنای مذکور باشد اقدام شخص برخلاف پروانه بوده و مشمول تبصره های (۲ و ۳) ماده (۱۰۰) قانون شهرداری است اما اگر اضافه بنا، جدا از بنای اصلی باشد مورد مشمول تبصره (۴) ماده (۱۰۰) بوده و بر مبنای آن عمل می شود. \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۶)

## ۴- نظریه شماره ۷/۸۳۱ مورخ ۱۳۵۹/۲/۱۴ \*

سوال- آیا تخلفات ساختمانی مذکور در تبصره اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب شورای انقلاب اسلامی ایران جنبه جزایی و کیفری دارند یا نه؟  
نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

"موارد پیش بینی شده در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های اصلاحی ۲، ۳، ۴، ۵ و... آن مصوب شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران جرم شناخته نمی شود و جریمه های موضوع آن تبصره ها جزای نقدی محسوب نمی گردد زیرا از خصایص جزای نقدی آن است که در صورت عدم دسترسی به اموال محکوم علیه و امتناع او از پرداخت آن به ازاء هر پانصد ریال با کسر آن یکروز بازداشت می شود. حال آنکه در صورت امتناع محکوم علیه از پرداخت جرایم موضوع تبصره های اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، بازداشت او ممکن نیست و فقط شهرداری ملکف است که پرونده را به همان کمیسیون صادر کننده رای جریمه بفرستد تا حکم تخریب صادر شود." \* (فرخی، محمد:

۱۳۸۴، ص. ۲۴۸)





### ۵- نظریه شماره ۷/۳۰۲۷ مورخ ۱۳۷۷/۵/۳۱ \*

شهرداری نمی تواند به جای تخریب بنای خلاف که مورد صدور رای کمیسیون قرار گرفته است متخلف را جریمه نماید.

سوال - چنانچه در مورد ملکی، رای کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر تخریب به لحاظ عدم پرداخت جریمه از ناحیه متخلف باشد و شهرداری مایل به اجرای حکم تخریب نباشد براساس کدام ماده می تواند حکم تخریب را اجرا نکند؟ نظر مشورتی اداره حقوقی به شرح زیر است:

" مقررات ماده ۱۰۰ قانون فوق از قواعد آمره است و شهرداری ملکف به اجرای آن مقررات می باشد لذا چنانچه رای کمیسیون مبنی بر محکومیت متخلف به پرداخت جریمه باشد و مالک از پرداخت آن استنکاف نماید، در این صورت شهرداری به استناد قسمت اخیر تبصره ۲ ماده ۱۰۰ باید پرونده را جهت صدور رای تخریب به کمیسیون ذیربط ارجاع نماید. پس از صدور رای مبنی بر تخریب به شرحی که فوقاً ذکر شد و نیز در مواردی که کمیسیون راساً مبادرت به صدور رای تخریب می نماید، شهرداری موظف و مکلف به اجرای رای کمیسیون است و نمی تواند به عذر اینکه نظر بر تخریب بنا ندارد از تخریب خودداری نماید." \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۳)

### ۶- نظریه شماره ۷/۳۵۶۷ مورخ ۱۳۷۶/۵/۲۳ \*

**مبنای تعیین جریمه در تخلفات ساختمانی ارزش منطقه ای زمان تخلف است.**

سوال- در فرض این که تخلف ساختمانی در سال ۱۳۷۰ تحقق یافته لیکن پرونده متخلف در سال ۱۳۷۶ در کمیسیون ماده صد شهرداری ها مطرح گردیده باشد ملاک اخذ جریمه، تعرفه سال ارتکاب تخلف ساختمانی است یا زمان طرح در کمیسیون ماده صد؟

جواب: "مبنای تعیین و مطالبه جریمه در تخلفات ساختمانی ارزش منطقه ای زمان وقوع تخلف است و اگر شهرداری به موقع اقدام برای وصول جریمه نکرده است نمی توان اشخاص را بر مبنای ارزش منطقه ای پس از وقوع تخلف مخصوصاً اگر شدیدتر و بیشتر باشد محکوم نمود و در حقیقت نمی توان زیان عدم مطالبه و اقدام به موقع شهرداری را متوجه اشخاص کرد." \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۳)

## ۷- نظریه شماره ۷/۲۲۹۵ مورخ ۱۳۷۵/۴/۶ \*

رای کمیسیون ماده ۱۰۰ به تخریب بنا به لحاظ عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی در هر حال لازم الاجرا است اگر چه شهرداری مایل به اخذ جریمه باشد.

سوال: اگر بنایی بر خلاف اصول شهرسازی احداث شود و شهرداری درخواست تخریب آن را ننماید و فقط تقاضای جریمه کند آیا کمیسیون ماده ۱۰۰ بر خلاف درخواست شهرداری می تواند حکم به تخریب آن بدهد یا خیر؟  
جواب: "کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها باید با توجه به واقعیت موجود و مطابق قانون رای بدهد، این کمیسیون تابع نظر شهرداری نیست. بنابراین اگر تشخیص دهد که عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی یا شهرسازی در حدی است که با اخذ جریمه و ایجاد تنبیه قابل اغماض است می تواند رای به پرداخت جریمه بدهد. در غیر این صورت چنانچه عدم رعایت اصول مزبور در حدی است که ممکن است موجب خرابی و بروز حوادث نامطلوب شود و یا بافت شهر لطمه بزند و یا اصول شهرسازی رعایت نشده باشد می تواند حکم به تخریب آن را صادر کند هر چند شهرداری مایل به اخذ جریمه باشد." \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۳۹)

## ۸- نظریه شماره ۷/۴۸۲۷ مورخ ۱۳۷۰/۷/۱ \*

عوارض مقرر برای احداث ساختمان غیر از عوارض و جریمه های مربوط به تخلفات ساختمانی است.

سوال: شخصی مبادرت به احداث ساختمانی کرده و بدون پروانه واحد تجاری احداث نموده است پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها مطرح و منتهی به محکومیت متخلف به پرداخت عوارض و جریمه شده است. معذالک شهرداری علاوه بر جریمه مقرر در رای کمیسیون برای احداث بنا نیز مطالبه عوارض می نماید. سوال این است که آیا شهرداری مجاز به دریافت هر دو نوع عوارض و جریمه هست یا خیر؟  
جواب: "عوارض مقرر برای احداث ساختمان به ازای هر متر مربع، جدا از حق وصول عوارض و جریمه های مربوط به تخلف ساختمانی طبق رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است و مرجع رسیدگی به اختلاف بین مالک و شهرداری در مورد عوارض احداث ساختمان کمیسیون ماده ۷۷ و در مورد تخلفات ساختمانی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون مذکور است." \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۵)



### ۹- نظریه شماره ۴۸۲۷ مورخ ۱۳۷۰/۷/۱ \*

**شهرداری با دریافت جریمه های مقرر باید گواهی پایان کار را صادر نماید در صورت استتکاف می توان به دیوان عدالت اداری شکایت نمود.**

سوال: کمیسیون ماده ۱۰۰ رای بر پرداخت جریمه طبق تبصره های ۴ و ۵ ذیل ماده ۱۰۰ قانون صادر کرده و مالک کلیه جرایم مندرج در رای کمیسیون را پرداخت کرده است. آیا در این وضعیت شهرداری می تواند از صدور گواهی پایان کار امتناع کند؟

جواب: "مقررات تبصره های ۴ و ۵ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، این اداره را مکلف نموده است با دریافت جریمه برگ پایانکار را صادر نماید در صورتی که شهرداری کتباً اظهاری بر عدم امکان صدور گواهی پایانکار نموده باشد و بدون عذرموجه از صدور آن خودداری کند، این تصمیم با توجه به بند (پ) ماده (۱۱) قانون دیوان عدالت اداری قابل شکایت در این مرجع است و رای صادره از دیوان عدالت اداری برای شهرداری الزام آور است." \* (فرخی، محمد: ۱۳۸۴، ص. ۲۴۱)

## آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری:

## بسمه تعالی

کلاس پرونده: ۴۳۹/۸۱

شماره دادنامه: ۵۸۷

تاریخ: ۸۳/۱۱/۲۵

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای...

موضوع شکایت وخواستہ: ابطال بخشنامه های ۲۴۱۵/۳ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳ و ۱۰۷۴۰/۱/۳۴ مورخ ۱۳۷۱/۶/۴ وزارت کشور.

**مقدمه:** شاکی طی دادخواست تقدیمی اعلام داشته است ماده صد قانون شهرداری و تبصره های آن حکم بناهای مازاد بر تراکم یا تغییرنوع استفاده و یا سایر موارد از لحاظ نحوه رسیدگی تعیین جریمه میزان ونحوه وصول ان را معین کرده است و به صراحت تبصره های ماده مزبور بعد از اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون موضوع تبصره یک ماده صد شهرداری مکلف به وصول جریمه براساس نظریه کمیسیون می باشد لیکن وزارت کشور بدون وجود اختیارات قانونی اقدام به صدور بخشنامه های مورد شکایت نموده و در آنها قید گردیده که علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد دریافت عوارض متعلقه زیربنا و پذیره و اضافه تراکم و تغییر کاربری و... نسبت به بناهای خلافی نیز الزامی است باتوجه به اینکه بخشنامه های مذکور مخالف صریح ماده صد قانون شهرداری و تبصره های آن می باشد به نظر می رسد بخشنامه های فوق الذکر فاقد وجهه قانونی و خارج از اختیارات قوه مجریه بوده لذا صدور حکم بر ابطال آنها مورد تقاضا است. مدیر کل دفتر امور حقوقی وزارت کشور در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۲۵۵۰۴/۶۱ مورخ ۱۳۸۳/۳/۲۳ اعلام داشته اند صدور بخشنامه های مورد شکایت مستند به بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت است که به تایید ریاست جمهور نیز رسیده است بنابراین مستند عوارض مذکور در بخشنامه های مورد شکایت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نیست بدیهی است بنابراین مستند عوارض مذکور در بخشنامه های مورد شکایت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری نیست بدیهی است در صورت تعارض میان این دو قانون، بند الف ماده ۴۳ بعنوان قانون مؤخر لازم الاجرا است ثانیاً کمیسیون ماده صد قانون شهرداری در مقام رسیدگی به تخلف ساختمانی مبادرت به صدور رای و اخذ جریمه می نماید که این امر با عوارضی که براساس موازین قانونی مربوط به خود وضع می گردد دو مقوله جداگانه بوه وهریک در چهارچوب خود قابل اعمال است. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.



## رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

نظر به اینکه جرائم مندرج در تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در واقع و نفس الامر به منزله مجازات تخلفات ساختمانی مورد نظر مقنن بوده و انواع مختلف عوارض قانونی در حقیقت از نوع حقوق دیوانی ناشی از اعمال مجاز محسوب می‌شود. بنابراین به لحاظ تفاوت و تمایز وجوه عناوین مذکور در یکدیگر مصوبه مورد اعتراض از جهت اینکه مفید لزوم استیفاء عوارض قانونی مربوط است مغایرتی با قانون ندارد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - علی رازینی

### بسمه تعالی

کلاسسه پرونده: ۵۸۰/۸۲

شماره دادنامه: ۴۸

تاریخ: ۸۵/۲/۳

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای ...

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۸ و تبصره آن از دستور العمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ وزیر کشور

**مقدمه:** شاکی و به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است در حال حاضر در اغلب شهرداریهای کشور پس از صدور رای از کمیسیونهای ماده ۱۰۰ و قطعیت آنها و مراجعه جهت پرداخت جریمه، علاوه بر مبلغ جریمه، نسبت به دریافت عوارض متعلقه (زیربنا- اضافه تراکم و تغییر کاربری) اقدام می نمایند و استناد خود را مفهوم مخالف بند ۸ و تبصره دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ قرار می دهند از آنجا که ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن در خصوص تعیین جریمه و میزان و نحوه وصول تعیین تکلیف نموده است و مضافاً ایجاد قواعد آمره در خصوص اخذ عوارض و جرائم به قوه مقننه اختصاص داشته و پرداخت جریمه و عوارض متعلقه توأم اخذ وجه از دو جهت بدون سبب بوده و فاقد وجاهت قانونی می باشد و با عنایت به وحدت موضوع و ملاک با دادنامه شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸ هیات عمومی رسیدگی شایسته و ابطال بند ۸ و تبصره آن از دستورالعمل مذکور را تقاضا دارد. سرپرست دفتر امور حقوقی در پاسخ به شکایات مذکور طی نامه شماره ۱۱۰۶۴۶/۶۱ مورخ ۱۳۸۴/۹/۳۰ اعلام داشته اند قبلاً در این خصوص شکایتی در هیات عمومی دیوان عدالت اداری مطرح گردیده است که منجر به صدور دادنامه شماره ۵۷۸ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ از هیات عمومی دیوان شده است. که مصوبه مورد اعتراض از هر جهت مغایر قانون تشخیص داده نشد.



ضمناً قابل توضیح است کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در مقام رسیدگی به تخلف ساختمانی مبادرت به صدور رای و اخذ جریمه می نماید که این امر با عوارضی که براساس موازین قانونی مربوط به خود وضع می گردد. دو مقوله جداگانه بوده و هریک در چهارچوب خود قابل اعمال است. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

اعتراض نسبت به دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱۳۰ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ وزیر کشور قبلاً مورد رسیدگی قرار گرفته و به شرح دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ هیات عمومی دیوان مغایر قانون شناخته نشده است. بنابراین موضوع واجد اوصاف امر مختوم گردیده است و موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم مجدد نسبت به اعتراض جدید به مصوبه مزبور وجود ندارد و اعتراض شاکی در این باب مشمول مدلول دادنامه فوق الذکر است.

رئیس هیات عمومی دیوان عدالت اداری - علی رازینی

### بسمه تعالی

شماره: ۳۴۲/۷۹ تاریخ: ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ شماره دادنامه: ۳۵۴ الی ۳۵۸

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: ۱- آقای... ۲- آقای... ۳- آقای... عضو شورای اسلامی شهر تهران ۴- آقای... ۵- ... و غیره

موضوع شکایت وخواسته: ابطال بخشنامه شماره ۸۰/۷۹۰۱۳۸۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران

**مقدمه:** شکات طی دادخواست های تقدیمی اعلام داشته اند، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن حکم بناهای مازاد بر تراکم یا تغییر نوع استفاده از بنا یا سایر موارد را از لحاظ نحوه رسیدگی، تعیین جریمه، میزان و نحوه وصول آن معین کرده است. به صراحت تبصره های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ ماده مزبور بعد از اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون موضوع تبصره یک آن ماده، شهرداری مکلف به وصول جریمه براساس نظر کمیسیون می باشد. لیکن معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران بدون وجود اختیار قانونی اقدام به صدور بخشنامه مورد شکایت نموده و در آن قید کرده که علاوه بر جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰، دریافت عوارض متعلقه (زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری



حسب مورد) نسبت به بنای خلاف نیز الزامی است. باتوجه به اینکه این بخشنامه شماره ۱۳۸۳۱/۷۹۰/۸۰ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران مخالف صریح ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن و بند یک ماده ۳۵ قانون تشکیلات شورای اسلامی مصوب ۱۳۶۱ بوده و اینکه هیچ وجهی از مردم نمی توان گرفت مگر به موجب قانون و در مانحن فیه قانون شهرداری صریحا شهرداری را مکلف به وصول جریمه بر اساس نظر کمیسیون ماده ۱۰۰ نموده است. بنا به مراتب به نظر می رسد بخشنامه فوق الذکر فاقد وجه قانونی و خارج از حیطه اختیارات قوه مجریه بوده و عدول شهرداری تهران از موازین قانونی میباشد لذا صدور حکم بر ابطال آن مورد تقاضا است. مدیرکل حقوقی شهرداری تهران در پاسخ به شکایات مذکور طی نامه شماره ۳۱۷/۲۴۹۴۴-۳۱۷/۱۰/۲۲، ۱۳۸۰/۱۰/۲۹-۳۱۷/۲۵۸۷۵، ۱۳۸۰/۱۰/۳۰-۳۱۷/۱۷۳۸۵ و ۱۳۸۰/۱۰/۳۰-۳۱۷/۲۴۵۳۴ اعلام داشته اند، به موجب بخشنامه مورد اعتراض شهرداری ها مکلف گردیده اند که در خصوص ساختمانی که به دلیل احداث بنای مازاد بر تراکم و یا تغییر نوع استفاده از بنا در کمیسیونهای ماده ۱۰۰ مطرح گردیده اند، در صورت صدور رای قطعی مبنی بر ابقاء بنا علاوه بر جریمه، کمیسیون ماده ۱۰۰ عوارض متعلقه را (اعم از زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری) حسب مورد نسبت به بنای خلاف دریافت نمایند. به موجب ماده ۲۹ آئین نامه مالی شهرداری ها، عوارض وجوهی هستند جزء منابع درآمد های شهرداری ها که وضع ان طبق بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری بند ۱۶ ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵ بنا به پیشنهاد شهرداری و با تصویب شورای اسلامی شهر صورت می گیرد. و بر حسب مورد طبق ضوابط مقرر در مصوبه و دستور العمل مربوطه، عوارض مصوبه راسا توسط شهرداری محاسبه و مطالبه و وصول می گردد. عناوین عوارض و جریمه از نظر مبنای قانونی، مرجع تعیین و وصول و مرجع حل اختلاف و تبعات ناشی از عدم پرداخت آنها متفاوت از یکدیگر بوده لذا جریمه تخلفات ساختمانی به هیچ وجه شامل عوارض نمی گردد و پرداخت یکی از این موجب معافیت از پرداخت دیگری نخواهد بود و احتساب عنوان جریمه به جای مجموع عوارض و جریمه یقینا به نفع متخلف و فراهم آمدن موجبات تشویق به ارتکاب تخلف خواهد بود لذا نظر به اینکه بنا به مراتب فوق قبول نظر شکات به دلیل ایجاد اختلاف در نظم قوانین و مقررات مربوط به شهرداری در خصوص لزوم رعایت مقررات مربوط به احداث بنا متضمن نتیجه ای غیر منطقی و خلاف اصول و موازین مورد نظر قانونگذار خواهد بود و با عنایت به اینکه وصول عوارض موضوع بخشنامه مورد اعتراض نیز دقیقا منطبق با مبنای و اصول قانونی می باشد. بنابراین اعتراض شاکی و خواسته ایشان دائر بر ابطال بخشنامه یاد شده به دلیل عدم اتکا به دلایل موجه و قانونی محکوم به رد بوده و تقاضای صدور حکم، به رد شکایت مطروحه را دارد. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجه الاسلام والسلمین دری نجف آبادی وبا حضور روسای شعب بدوی و روسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی وانجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

## رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

نظر به اینکه وضع قاعده امره در باب اخذ هر گونه وجه از جمله عوارض شهرداری و جرایم تخلفات ساختمانی به قوه مقننه اختصاص دارد و قانونگذار در زمینه مرجع تعیین عوارض مذکور و کیفیت احتساب جرایم تخلفات ساختمانی و وصول آنها تعیین تکلیف کرده است، بنابراین مفاد بخشنامه شماره ۸۰/۷۹۰/۱۳۸۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵ که متضمن وضع قاعده امره در خصوص وصول عوارض زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی می‌باشد، خارج از حدود اختیارات قانونی معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران تشخیص داده می‌شود و بخشنامه مزبور مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - دری نجف آبادی

به نقل از روزنامه رسمی شماره: ۱۶۶۲۲ مورخ: ۱۳۸۰/۱۲/۲۸.

### بسمه تعالی

نقض رأی صادره در پرونده کلاسه ت ۷/۸۲/۱۱۲۹ شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

تاریخ ۸۴/۴/۵ شماره دادنامه: ۱۴۵ کلاسه پرونده: ۱۶۹/۸۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: رئیس و مستشار شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت و خواسته: نقض رأی صادره در پرونده کلاسه ت ۱۱۲۹/۸۲/۷ شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری.

**مقدمه:** رئیس و مستشار شعبه هفتم تجدید نظر در نامه تقدیمی اعلام داشته اند، در خصوص درخواست اعمال تبصره یک ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری از سوی شاکی پرونده با بررسی پرونده و مفاد دادنامه تجدید نظر خواسته شده و مفاد لایحه ارسالی شهرداری نتیجتاً به نظر می‌رسد دادنامه بدوی در حد ارجاع موضوع مستحدمات متعلق به شاکی در صورت لزوم به تهیه خلاف و طرح در کمیسیون ماده صد شهرداری قابل تایید است درخواست اعمال تبصره شاکی در این خصوص قابل قبول می‌باشد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور روسای شعب بدوی و





روسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

نظر به مجموع محتویات پرونده به ویژه پروانه صادره از طرف شهرداری که به موجب آن اشاره به کاربری تجاری و مسکونی شده و وضعیت ساختمان در قسمت همکف از جهت کاربریهای مذکور مورد رسیدگی و بررسی لازم قرار نگرفته و عنایت به نامه مورخ ۱۳۸۴/۱/۲۳ آقایان رئیس و مستشار شعبه هفتم تجدید نظر با احراز وقوع اشتباه در مدلول نامه دادنامه شماره ۸۶۵، ۸۶۶ مورخ ۱۳۸۳/۹/۴ آن شعبه در حد فوق الاشعار به استناد تبصره های ۱ و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری دادنامه مزبور از این حیث نقص می شود.

**هیات عمومی دیوان اداری - معاون قضایی دیوان عدالت اداری - مقدسی فرد**

### بسمه تعالی

نقض رای صادره در پرونده کلاسه ت ۹/۸۳/۱۱۲۳ شعبه نهم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری\*

**تاریخ: ۸۴/۶/۲۰ شماره دادنامه: ۳۱۵ کلاسه پرونده: ۸۴/ ۴۸۳**

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: مستشار شعبه نهم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت وخواسته: نقض رای صادره در پرونده کلاسه ت ۱۱۲۳/۸۳/۹ شعبه نهم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

**مقدمه:** مستشار شعبه نهم تجدید نظر در نامه تقدیمی اعلام داشته اند، با توجه به گزارش خانم... در خصوص پرونده و اعلام نظر بر اساس موافقت ریاست وقت شعبه مبنی بر پذیرش درخواست اعمال تبصره یک ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری تقاضای طرح موضوع در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را دارد.

در نظریه خانم... مستشار شعبه تجدید نظر دیوان آمده است، در پرونده کلاسه ۱۲۰۷/۸۲ خانم... به طرفیت کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری، به خواسته صدور دستور موقت جهت جلوگیری از اجرای آراء کمیسیون مارالذکر وابطال آراء صادره دادخواستی تقدیم بدین توضیح که نسبت به سند مالکیت پروانه ساخت، اجازه احداث و گواهی پایان کار مبنی بر عدم خلاف با تایید شهرداری صادر و به صورت طبقه همکف سرتاسر تجاری و چهار طبقه مسکونی بالای

تجاری ها با مجوز ساخته شده منتهی زیرزمین که جهت احداث پارکینگ لحاظ گردیده بود به علت اینکه رمپ استاندارد که ۱۵٪ الی ۲۵٪ می باشد را ندارد و از شیب ۳۱/۵ درجه برخوردار است و عملاً قابل استفاده جهت پارکینگ نبوده به انباری تجاری تبدیل گردیده و در حال حاضر به لحاظ اینکه درب ورودی جهت پارکینگ ندارد و دیوارهای جانبی آن از سه طرف مربوط به بانک است که با اجازه شهرداری مجوز تجاری ارائه و پایان کار صادر و به بانک فروخته شده است بدین جهت از شهرداری تقاضای تبدیل آن به مکان تفریحی ورزشی شده که با مخالفت شهرداری روبرو و نظر به اعاده به وضع اول داده شده است. و به طبع آن مساله در کمیسیون ماده ۱۰۰ (بدوی) مطرح و نظر به اعاده وضعیت و تامین پارکینگ وفق ضوابط داده شده و این حکم عیناً در کمیسیون تجدید نظر تایید گردید. پس از طرح شکایت به این رای شعبه ۱۲ دیوان طی حکم شماره ۱۴۵۰ مورخ ۱۳۸۳/۷/۱۲ موضوع پرونده کلاسه ۱۲۰۷/۸۲ به علت عدم مبنایت و مغایرت رای اصرداری با موازین قانونی دعوی مطروحه را به غیر وارد تشخیص و حکم به رد صادر می نماید که این رای عیناً در دادنامه شماره ۱۴۹۰ مورخه ۱۳۸۳/۹/۲۳ در پرونده کلاسه ۱۱۲۳/۸۳ در شعبه نهم تجدید نظر دیوان تایید می گردد. با توجه به مراتب نظر به اینکه حسب مندرجات پرونده و نظرات اولیه مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۰ و ۱۳۸۳/۹/۲۱ کارشناسان و نظرات تکمیلی مورخ ۸۴/۳/۲۲ آنان هر چند تخلف محرز است ولی با شرایط فعلی اعاده به وضع سابق وفق پایان کار و ایجاد پارکینگ قابل استفاده غیر مقدور و غیر ممکن است زیرا شیب پارکینگ بسیار تند می باشد و ارتفاع سرگیر رمپ با سقف زیرزمین ۹۰ سانتی متر است و امکان عبور اتومبیل را غیر ممکن می سازد و از طرفی اعاده وضعیت مستلزم، تخریب رمپ ورودی پارکینگ که بوسیله مالک با تیر آهن پوشش طاق زده شده می باشد و تغییر سازه لطمه به سرمایه ملی می زند و شهرداری موظف بوده در همان شروع به تغییرات اقدام به جلوگیری نماید با توجه به مراتب معتمد تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در صدور رای ملحوظ نظر قرار گیرد. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

علاوه بر اینکه ادعای شاکی در خصوص وقوع اشتباه در مدلول دادنامه شماره ۱۴۹۰ مورخ ۸۳/۹/۲۳ شعبه نهم تجدید نظر دیوان به شرح نظریه مورخ ۸۴/۱/۲۲ آقای رئیس شعبه مزبور وارد تشخیص داده نشد و مردود اعلام گردیده است، اساساً مشروحه ۱۳۸۴/۴/۱۲ آقای مستشار محترم آن شعبه نیز مفید اعلام اشتباه در مفاد دادنامه فوق الذکر نمی باشد، لذا موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم در هیات عمومی دیوان در اجرای تبصره های ۱ و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری وجود ندارد.

هیات عمومی دیوان عدالت اداری - معاون قضایی دیوان عدالت اداری - مقدسی فرد



### بسمه تعالی

نقص رای صادره در پرونده کلاسه ۷/۸۲/۸۵۲ شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری\*

تاریخ: ۸۴/۷/۱۰ شماره دادنامه: ۳۵۶ کلاسه پرونده: ۵۵۱/۸۴

مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: مستشار شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت و خواسته: نقص رای صادره در پرونده کلاسه ۷/۸۲/۸۵۲ شعبه هفتم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

**مقدمه:** مستشار شعبه هفتم تجدید نظر در نامه تقدیمی اعلام داشته اند، با بررسی پرونده بدوی به کلاسه ۱۷۸/۸۱ و تجدید نظر به کلاسه ۸۵۲/۸۲ باتوجه به مفاد لایحه تجدید نظر خواه آقای... مبنی بر تبصره یک ماده ۱۸ قانون دیوان در لایحه مزبور اشاره به اینکه صدور دادنامه قطعی شماره ۷۰۹ مورخ ۱۳۸۳/۷/۲۰ شعبه تجدید نظر دیوان اشتباه بین صورت گرفته به طوری که حسب مستندات قاطع و متقن قانونی صراحتا کاشف است که واحد تجاری موضوع تخلف ادعایی شهرداری از سال ۱۳۴۹ سابقه کسب و تجارت داشته یعنی قبل از وضع و تصویب تبصره های ذیل ماده صد قانون شهرداری (در تاریخ ۱۳۵۲/۵/۱۷) که بنا براین مقررات ماده صد نمی تواند متعرض این مغازه باشد در نتیجه موضوع تغییر و تبدیل مسکونی به تجاری و مغایرت تبدیل با قانون به سابقه تجاری قبل از سال ۱۳۴۹ منتفی است و از این حیث اراء صادره از سوی کمیسیون ماده صد قانون شهرداری مخدوش بوده از طرفی اداره کل حقوقی شهرداری تهران جهت روشن شدن موضوع مجددا کارشناسان، در تاریخ ۱۳۸۴/۳/۱۸ از محل بازدید و در صورت جلسه مزبور با توجه به بررسی مجدد اعلام داشتند با توجه به وضعیت موجود ملک مورد بحث از نظر ضوابط شهرسازی امکان استفاده مسکونی از طبقه همکف به صورتی میسر می باشد که وضعیت موجود به طور کلی تغییر یابد و با بررسی که بعمل آمد ذینفع در خصوص همکف مطابق پروانه اخذ شده عمل نموده است و مجددا جهت روشن شدن موضوع... معاون اداره کل حقوقی شهرداری تهران در دفتر اینجانب حضور پیدا کردند و بیان داشتند که اولاً با بررسی مجدد ملک ساخت طبقه همکف که حدود ۱۵۰ متر مربع مربوط به قبل از سال ۱۳۵۰ بوده است ثانیاً اگر پنجاه متر را تجاری بدانیم طبق نظر کارشناسان بقیه ملک قابل استفاده حتی برای مسکونی هم نیست زیرا راه به جایی ندارد لذا به نظر می رسد که ملک قبل از سال ۱۳۵۰ تجاری بوده است علیهذا با توجه به مراتب فوق ضمن قبول درخواست مشارالیه مبنی بر تبصره یک ماده ۱۸ قانون دیوان عینا پرونده جهت طرح در هیات عمومی ارسال می شود. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور روسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل، و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی

نظر به مشروحه مورخ ۱۳۸۴/۶/۹ آقای مستشار شعبه هفتم تجدید نظر و مفاد صورت مجلس های مورخ ۸۴/۳/۱۸ و ۱۳۸۴/۵/۲۶ پیوست پرونده تجدید نظر مبنی بر قدمت احداث بنای مورد بحث و استفاده تجاری در آن قبل از سال ۱۳۸۵ و عدم قابلیت استفاده مسکونی از قسمتی از بنای همکف به شرح نظریه نماینده اداره کل حقوقی شهرداری تهران، وقوع اشتباه در مدلول دادنامه شماره ۷۰۹ مورخ ۱۳۸۳/۷/۲۰ شعبه هفتم تجدید نظر در پرونده کلاسه ۸۵۲/۸۲ مبنی بر فسخ دادنامه بدوی و رد شکایت شاکی محرزاست و به استناد تبصره های ۱ و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری دادنامه فوق الذکر نقض می شود.

**رئیس هیئت عمومی دیوان عدالت اداری - علی رازینی**

### بسمه تعالی

موضوع شکایت وخواسته: نقض رای صادره در پرونده کلاسه ۸۴/۲۰/۱۹ شعبه یازدهم تجدید نظر دیوان عدالت اداری\*

**کلاسه پرونده " ۸۵/۸۷"**

**شماره دادنامه: ۱۱۸**

**تاریخ: ۸۵/۳/۷**

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: مستشاران شعبه یازدهم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

موضوع شکایت وخواسته: نقض رای صادره در پرونده کلاسه ۲۰۱۹/۸۴ شعبه یازدهم تجدید نظر دیوان عدالت اداری

مقدمه: مستشاران شعبه یازدهم تجدید نظر درنامه تقدیمی اعلام داشته اند با عنایت به اینکه در پرونده کلاسه ۲۰۱۹/۸۴ این شعبه نسبت به رای کمیسیون تجدید نظر ماده صد که براساس آن ملک شاکی مسکونی تشخیص و به استناد بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری حکم به تعطیل و تبدیل به مسکونی را صادر لیکن با توجه به فتوایی گواهی صادره از وزارت اقتصادی و دارایی و مندرجات فتوایی بنچاق سند قطعی غیر منقول که به فتوایی های مذکور در مرحله بدوی و تجدید نظر توجهی نگردیده لیکن شاکی اصل اسناد را همراه با فتوایی مصدق نامه شماره ۲۸۹۷۹ مورخ ۱۳۵۵/۸/۱۱ سازمان تامین اجتماعی ارائه و درخواست اعمال تبصره یک و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری را نموده با این وصف تجاری بودن حل محرز و با توجه به مدارک و مستندات فوق آراء صادره از شعبه بدوی و شعبه ۱۱ تجدید نظر مبنی بر اشتباه تلقی و تقاضای طرح موضوع در هیات عمومی دیوان عدالت اداری را



دارد. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی

نظر به مشروحه مستشاران محترم شعبه یازدهم تجدید نظر دیوان و سایر محتویات پرونده و اینکه نسبت به اسناد و مدارک شاکی در باب استفاده از ملک مورد ادعا به صورت تجاری و قدمت تاریخ آن رسیدگی و تحقیق کافی به عمل نیامده در نتیجه شکایت شاکی به خواسته اعتراض نسبت به رای کمیسیون ماده صد قانون شهرداری مبنی بر تعطیل واحد تجاری و تبدیل آن به واحد مسکونی در شعبه بدوی رد شده و به شرح دادنامه قطعی شماره ۳۱۱۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ مورد تایید شعبه یازدهم تجدید نظر دیوان نیز قرار گرفته است بنابراین به جهات فوق الذکر به لحاظ نقص رسیدگی و تحقیقات دادنامه اخیر الذکر مستندا به تبصره های یک و ۳ الحاقی به ماده ۱۸ قانون دیوان عدالت اداری نقض می شود و پرونده جهت ارجاع به شعبه تجدید نظر همعرض به دفتر ریاست کل دیوان ارسال می گردد.

**هیات عمومی دیوان عدالت اداری - معاون قضائی دیوان عدالت اداری - مقدسی فرد**

### بسمه تعالی

موضوع: تعارض آرای صادره از شعب سیزدهم و هفدهم دیوان عدالت اداری در خصوص اعتراض شاکی نسبت به رأی کمیسیون ماده صد قانون شهرداری در ارتباط با مصوبه مورخ ۵۷/۳/۷ انجمن شهر وقت تهران مشعر بر اجازه ایجاد واحد کسبی و مغازه در واحد مسکونی

شماره دادنامه: ۲۴۴ تاریخ: ۶۹/۱۲/۷

### رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری

مصوبه شماره ۵۷۳-۱۳۵۷/۳/۷ انجمن شهر وقت شهر تهران مشعر بر "اجازه ایجاد واحد کسبی و مغازه در واحد مسکونی" برای نوع مشاغل و حرف و خدماتی که حسب مفاد پیشنهاد کمیسیون شهرسازی و نوسازی شهرداری تهران "به منظور تأمین مایحتاج روزانه مردم و همچنین کاهش سنگینی ترافیک شهر" مؤثر و ضروری تشخیص گردیده به لحاظ بداهت این که: "در عمل مشکلاتی برای شهرداری در بر نداشته و مصلحت شهروندان شهر تهران بوده است" با توجه به گسترش محدوده شهری و تراکم جمعیت پایتخت نه تنها در حدود اختیارات و جزو وظایف انجمن شهر بوده است بلکه برابر مصوبه و بخشنامه شماره ۶۸۴ مورخ ۶۱/۳/۱۱ شهردار وقت "و قائم مقام وزیر کشور مستقر در شهرداری" تأیید و تثبیت گردیده است زیرا: صرف نظر از این که الغای مصوبات انجمن شهر توسط



شهرداری جواز قانونی نداشته و قائم مقام وزارت کشور "مستقر در شهرداری و سمت شهردار" هم هرگز اختیار اعلام بی‌اعتباری و رفع اثر از مصوبه انجمن شهر را بدون اجازه مراجع صالحه نداشته است اساساً همان طوری که ذکر شد شرایط مقرر برای لغو آن مطلقاً متصور و موجود نبوده و نتیجتاً این الغاء با پیش بینی دو شرط مرقوم تعلیق به محال گردیده است و در حقیقت بخشنامه قائم مقام وزارت کشور و شهردار تهران "مورخ ۶۱/۳/۱۱" اعتبار و ضرورت بیشتری یافته و رعایت آن برای مسئولین مربوطه لازم الرعایه است. بنا به مجموع مراتب مارالذکر دادنامه‌های شماره ۵۵۷ و ۵۶۶ مورخ ۶۹/۶/۴ شعبه سیزدهم دیوان عدالت اداری که اعمال مصوبه شماره ۵۷۳ مورخ ۵۷/۳/۷ انجمن شهر تهران و تأییدیه و بخشنامه و مصوبه مؤخر الصدور شهرداری را تکلیف نموده و رعایت آن را برای واحدهای کسبی و مغازه‌هایی که لغایت ۶۱/۳/۱۱ در مناطق مسکونی ایجاد گردیده است بلاشکال دانسته و اعمال آن‌ها را در صورت رعایت حداقل ضوابط و شرایط مقرر از طرف مالک واحدهای مسکونی یا قائم مقام آن‌ها در مستحده ملک و پلاک مربوطه معتبر و قانونی و ضروری دانسته است اصلاح الرأین بوده و ابرام می‌گردد. و نتیجتاً اصدار پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار، برای واحدهای مسکونی که با ملحوظ داشتن مقررات مضمون و مربوطه در مصوبه انجمن شهر و بخشنامه شهرداری «و قائم مقام وزارت کشور» در آن‌ها مبادرت به ایجاد مغازه‌هایی مانند: "لبنیاتی، بقالی، نانویی، میوه فروشی، قصابی، مرغ فروشی، تعمیرات لوازم کوچک خانگی، الکتریکی، داروخانه، واکسی و تعمیرات کفش، خشک شویی و نفت فروشی" و دایر نمودن مشاغلی مانند: "آرایشگاه زنانه و مردانه، مطب پزشکان، تزریقات، گرمابه، نوشت افزار و کتاب فروشی" گردیده معتبر و ضروری است. این رأی به عنوان رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع قضایی و اداری لازم الاتباع است.

موضوع: ابطال بند دوم قسمت الف مصوبه مورخ ۸۶/۱۱/۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد ورود شهرک سابق واوان به محدوده قانونی اسلام شهر\*

شماره دادنامه: ۳۴۱ تاریخ: ۷۹/۱۱/۱۶

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

به صراحت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری صدور پروانه به منظور هر گونه عمران و تفکیک اراضی و نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر و تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نماسازی و کیفیت ساختمان‌ها براساس نقشه جامع شهر و سایر ضوابط و مقررات مربوط از جمله وظایف و اختیارات اختصاصی شهرداری قلمداد گردیده است و چون هیچ یک از موارد صلاحیت و اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح مذکور در ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۲ مفید و در آن شورا در قلمرو صلاحیت و سلب یا کاهش تکالیف و اختیارات خاص شهرداری و یا تفویض آن‌ها به سایر



واحدهای دولتی نیست، بنابراین قسمت دوم بند الف مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که نافی وظایف و اعمال نظارت شهرداری اسلامشهر در زمینه عملیات عمرانی شهرک واوان می‌باشد مخالف مادتين ۱۰۰ و ۳۲ قوانین فوق‌الذکر تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد. \* (حجتی اشرفی، غلامرضا: ۱۳۸۶)

دادنامه شماره: ۱۳۵۸ مورخ: ۱۳۸۶/۱۱/۱۶

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره ۱۳۵۸ مورخ ۱۶ بهمن‌ماه ۱۳۸۶ مصوبه شورای اسلامی شهر اراک را مبنی بر دریافت کارمزد تقسیط مطالبات شهرداری خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات آن شورا تشخیص داد و آن را ابطال کرد.

شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است: شهرداری اراک بدهی اینجانب را بابت جریمه کردن کمیسیون ماده ۱۰۰ در اجرای ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت که اصلاح ماده ۳۲ مقررات مالی شهرداری‌هاست به ۶ قسط تقسیم و مبلغ ۶۷ میلیون و ۳۷۰ هزار ریال را به عنوان کارمزد منظور نموده است. با توجه به این که ماده ۳۲ مقررات مالی شهرداری‌ها اجازه تقسیط بدهی به شهرداری‌ها را داده و اخذ هر گونه وجه دیگری می‌بایست مستند به قانون باشد، دریافت مبلغ مذکور مخالف با ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات دولت است و ابطال مصوبه یکصد و یازدهمین جلسه شورای اسلامی اراک مورخ ۳ دی‌ماه ۱۳۸۰ در قسمت مربوط را تقاضا دارم. شهرداری اراک در پاسخ به شکایت مذکور در نامه شماره ۵۱۲۴۹ مورخ ۴ بهمن‌ماه ۱۳۸۵ اعلام داشته است: برابر مواد ۳۰ و ۳۲ قانون شهرداری‌ها، شهرداری مجاز به تقسیط مطالبات خود ناشی از عوارض به تشخیص کمیسیون ماده ۷۷ بوده است و چنانچه مؤدیان قادر به پرداخت تمامی بدهی خود به طور یکجا نباشند، ممکن است بدهی مؤدیان برای مدتی که از ۳ سال تجاوز نکند با بهره متداول بانک ملی ایران تقسیط گردد؛ ولی صدور مفاسد حساب موکول به وصول تمامی بدهی خواهد بود. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ مذکور با حضور رؤساء مستشاران و و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

علاوه بر اینکه طبق ماده یک قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و

کالاهای وارداتی از تاریخ یکم فروردین ماه ۱۳۸۲ اخذ هر گونه مالیات و عوارض و سایر وجوه از کالاهای وارداتی یا تولیدی یا امور خدماتی صرفاً در قلمرو و قانون مذکور تجویز شده است، اساساً به موجب ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ که در مقام اصلاح ماده ۳۲ آیین نامه مالی شهرداری‌ها به تصویب رسیده، به شهرداری‌ها اجازه داده شده است، مطالبات خود را با اقساط حداکثر ۳۶ ماهه مطابق دستورالعملی که به پیشنهاد شهردار به تصویب شورای اسلامی شهر مربوط می‌رسد، دریافت دارند. با توجه به این که اخذ هر گونه وجه از اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی از جمله کارمزد تقسیط بدهی اشخاص منوط به حکم قانون گذار یا مأذون از قبل مقنن است، وضع قاعده آمره توسط شورای اسلامی شهر اراک مبنی بر دریافت کارمزد و تقسیط مطالبات شهرداری خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات آن شورا تشخیص داده می‌شود و با استناد به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

### بسمه تعالی

موضوع: تعارض آرای صادره از شعب دوم و سوم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری در مورد اعتراض به رأی شماره‌ی

۶۱/ک ۹ مورخ ۷۶/۱/۲۱ کمیسیون تجدیدنظر ماده صد شهرداری

شماره دادنامه: ۲۱۶ تاریخ: ۷۹/۷/۱۰

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

نظر به نفوذ و اعتبار اسناد و مدارک رسمی از جمله حکم قطعی مراجع قضایی در تعیین تکلیف اختلاف طرفین در نوع استفاده از ساختمان مورد نظر و ضرورت تعیین محدوده تجاری آن براساس مستندات معتبر، دادنامه شماره ۶۴۴ مورخ ۱۳۷۷/۵/۳۰ شعبه سوم تجدیدنظر نتیجتاً مبنی بر نقض رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و رسیدگی ماهوی مجدد به موضوع با رعایت جهات فوق الذکر موافق اصول و موازین قانونی تشخیص گردید. این رأی مطابق قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

### بسمه تعالی

موضوع: تعارض آرای صادره از شعب نوزدهم و بیستم دیوان عدالت اداری در مورد تعیین جریمه بر مبنای ارزش

معاملاتی زمان وقوع تخلف در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر ماده صد قانون شهرداری

شماره دادنامه: ۴۲ تاریخ: ۷۸/۲/۲۵





## رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با عنایت به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره‌های آن و اصول و قواعد حاکم بر کیفیت رسیدگی به ادعای تخلفات ساختمانی در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری دادنامه شماره ۳۷۳ مورخ ۱۳۷۶/۴/۳۱ شعبه نوزدهم دیوان، در پرونده کلاسه ۱۲۴۳/۷۵ مبنی بر لزوم رسیدگی و تحقیق پیرامون محل و موقعیت ملک از حیث احراز وقوع آن در داخل یا خارج از محدوده شهر و تشخیص قدمت ساختمان و تعیین جریمه بر مبنای ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان سایر مراجع ذیربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

### بسمه تعالی

شماره دادنامه: ۴۸ تاریخ: ۱۳۸۵/۲/۳

## رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

اعتراض نسبت به دستورالعمل شماره ۲۴۱۵۰/۱/۳۰ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ وزیر کشور قبلاً مورد رسیدگی قرار گرفته و بشرح دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان معایر قانون شناخته نشده است. بنابراین موضوع واجد اوصاف امر مختوم گردیده است و موردی برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم مجدد نسبت به اعتراض جدید به مصوبه مزبور وجود ندارد و اعتراض شاکی در این باب مشمول مدلول دادنامه فوق‌الذکر است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - علی رازینی

**بسمه تعالی**

موضوع: ابطال بند ۲ بخشنامه شماره ۸۱۱/۳۹۶/۶۶۴ شهرداری تهران مورخ ۷۰/۱/۱۹ در مورد مقید و مشروط نمودن قطعیت آرای مراجع کیفری در مورد تخلفات ساختمانی به پرداخت جریمه مقرر توسط شهرداری  
شماره دادنامه: ۸۱ تاریخ: ۷۳/۷/۲۳

**رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

نظر به این که قطعیت یا عدم قطعیت آرای مراجع قضایی تابع احکام و نصوص قانونی خاص می‌باشد، بند ۲ بخشنامه شماره ۸۱۱/۳۹۶/۶۶۴ مورخ ۷۰/۱/۱۹ شهرداری تهران که قطعیت آرای مراجع کیفری در مورد تخلفات ساختمانی را مقید و مشروط به پرداخت جریمه مقرر دانسته است مخالف حکم قانون گذار در باب آرای قطعی مراجع قضایی تشخیص داده می‌شود، و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۴ ابطال می‌گردد.

**بسمه تعالی**

دادنامه شماره: ۲۱۲ مورخ: ۱۳۸۷/۴/۲

**رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری**

به صراحت تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون مذکور مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند. نظر به اینکه کاربری واحدهای ساختمانی منتقله به ساکنان، مسکونی و استفاده تجاری و اداری از آنها خلاف مندرجات پروانه ساختمانی بوده و ایجاد مستحدثات جدید در آنها پس از صدور گواهی پایان کار نیز با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبنی بر الزام مالکین به اعاده ملک به وضعیت منطبق با پروانه ساختمانی و استفاده مسکونی از آن صحیح و موافق مقررات بوده است و دادنامه شماره ۱۲۲۰ مورخ ۱۳۸۶/۶/۳ شعبه سی دیوان مشعر بر رد اعتراض و شکایت شاکی به خواسته نقض رأی کمیسیون ماده صد صحیح و موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۹ و ماده ۴۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ برای شعب دیوان و سایر مراجع اداری ذیربط در موارد مشابه لازم الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - معاون قضایی دیوان عدالت اداری - رهبرپور

## فصل پنجم

اصول فنی و استحکام بنا

---

تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری





### هدف کلی آشنایی با:

- ۱- اصول فنی، استحکام بنا و مسئولیت مهندسان ناظر ساختمانی.
- ۲- تکلیف شهرداری در رابطه با نظارت بر اصول فنی ساختمانهای احداثی شهر.
- ۳- اصول فنی و ارتباط آن با تصمیم گیری در کمیسیون های ماده صد.

### هدف های رفتاری:

انتظار می رود پس از مطالعه این فصل بتوانید:

- ۱- مفاهیم و مصادیق اصول فنی لازم الرعایه در بناهای احداثی را تعریف نمایید.
- ۲- وظایف مهندسان ناظر ساختمانی نسبت به عملیات اجرایی ساختمان هائی که به مسئولیت آنها احداث می گردد را بیان نمایید.
- ۳- تکالیف شهرداری ها در مورد نظارت بر استحکام بنا ساختمانها و مهندسان ناظر ساختمانی و تبعات قانونی ناظرانی که پرونده بناهائی که مسئولیت نظارت آنها را پذیرفته اند و به علت تخلف در کمیسیون ماده صد مطرح می شود را شرح دهید.
- ۴- نقش مقاوم سازی ساختمانها و مستحذات در تصمیمات کمیسیون ماده صد را توضیح دهید.
- ۵- چگونگی تعیین مهندسان ناظر ساختمانی توسط مالک (اشخاص حقیقی و حقوقی) را شرح دهید.
- ۶- بیان مراجع مربوط به تنسيق امور مشاغل حرفه های فنی و مهندسی در بخش های ساختمان و شهرسازی.

## چکیده:

رعایت اصول فنی و مقاوم سازی ساختمانها دارای اهمیت ویژه ای است، که در کنار سایر اصول لازم الرعایه باید مد نظر اعضاء محترم کمیسیون ماده صد قرار گیرد. مهندسان ناظر ساختمانی هنگامی که مسئولیت نظارت احداث ساختمانها را که می پذیرند، نه تنها از لحاظ رعایت اصول و محاسبات فنی باید این نظارت را انجام دهند، بلکه رعایت اصول شهرسازی و بهداشتی (انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها) را نیز بر عهده دارند و در این راستا چنانچه مالکان از مفاد پروانه و نقشه محاسبات فنی عدول نمایند باید موارد تخلف را به موقع به شهرداری اعلام کنند. در غیر این صورت اگر تخلف منجر به طرح موضوع در کمیسیون ماده صد، و منتهی به صدور رأی گردد، موضوع قابل پیگیری و موجبات محرومیت از کار و مجازاتهای دیگر خواهد شد. به موازات مسئولیت مهندسان ناظر، شهرداری ها نیز مکلفند در مورد ساخت و ساز ساختمانها نظارت نمایند تا از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری کنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه اشکالی بوجود نیاید و در غیر این صورت تخلفات طبق مقررات قانونی به آنان رسیدگی شود.

در این راستا علاوه بر تبصره ۷ ماده صد، در سال های اخیر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه های اجرائی و دستورالعمل های متعددی تصویب گردیده است. بر این اساس تشکیلات سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان شکل گرفته است. رعایت مقررات ملی ساختمان، به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت های تمام دستگاه های دولتی، شهرداری ها، سازندگان، مهندسين، بهره برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان الزامی گردیده است، که نشانگر اهمیت فوق العاده استحکام بناها از نظر مقررات قانونی می باشد.



**تبصره ۷ -** مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید.

شورای انتظام نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضع به شش ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد و به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانیها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود، می تواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

## واژگان کلیدی:

**اصول فنی**، منظور از اصول فنی، مقررات و مشخصاتی است که رعایت آنها درباره ایستایی ساختمان، تاسیسات برق، مکانیک، مسائل ایمنی، کاربرد مواد و مصالح ساختمانی الزامی است.

**اصول ایستایی ساختمان**، کلیه مقررات و مشخصاتی که رعایت آنها از نظر ایستایی (مقاومت) ساختمانها در برابر آسیب ها و بارهای وارده لازم و ضروری است، اصول ایستایی ساختمان نامیده می شود.

**اصول محاسبات ایستایی**، شامل مقررات، آئین نامه ها و کدهای رسمی رایج برای محاسبات سازه ای است که براساس مطالعات تئوریک و آزمایش ها و مشاهدات عینی تعیین می شود.

برای ساختمانهای ۵ طبقه و بیشتر و یا ساختمانهای دارای تیرهای با دهانه شش متر ستون هایی با ارتفاع آزاد (بدون تکیه گاه جانبی) ۵ طبقه و بیشتر و کلیه ساختمانهای عمومی با هر تعداد طبقات، ارائه دفترچه محاسبات به شهرداریها ضروری است. برای کلیه ساختمانها با هر تعداد طبقات که بر روی خط زلزله (گسل) واقع می باشند (این نقاط توسط شهرداری و با کسب نظر از سازمانهای ذیربط تعیین می گردد) ارائه دفترچه محاسبات ضروری است. دفترچه محاسبات باید شامل فصول جداگانه به شرح زیر باشد:

الف: بارگذاری

ب: طرح اولیه کف ها، حدس مقاطع تیرها و ستونها براساس حدس نیروها.

ج: آنالیز سازه ای قاب ها.

د: کنترل مجدد طراحی نسبت به طرح اولیه برای تغییر نیروهای داخلی.

ه: طراحی تیرها

و: طراحی ستونها، بادبندها، دیوارهای برشی و داکت ها

ز: طراحی فونداسیون ها.





مهندس ناظر موظف به انجام مسئولیت مطالعات، تشخیص نوع، مقاومت زمین و مطالعات آب و هوای محیط به طور اجمالی یا با تمام جزئیات می باشد.

برای کلیه ساختمان های پنج طبقه و بیشتر و همچنین مناطقی از شهر که شهرداری، تعیین می کند ارائه گزارش آزمایشگاه مکانیک خاک از یکی از آزمایشگاههای معتبر ضروری است.

به منظور بارگذاری ساختمانهای مختلف، مقررات و آئین نامه ۵۱۹ موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران ملاک عمل می باشد.

از آنجائی که براساس نظریات و تجربیات جدید اصلاح روزمره آئین نامه ها امری است اجتناب ناپذیر برای بارگذاری های ناشی از زلزله، آئین نامه اصلاحی مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به شماره ۸۲ به عنوان، آئین نامه طرح ساختمانها در برابر زلزله می باید ملاک عمل قرار گیرد.

هر نوع روش محاسبه، آنالیز سازه ای، استانداردها و کدهای ایستائی که در سطح بین المللی شناخته شده و توسط موسسات علمی و تحقیقاتی صلاحیتدار داخلی تایید شده باشد، معتبر خواهد بود.

درباره محاسبه ساختمانهای با اسکلت فولادی، نشریه، دفتر تحقیقات و استانداردهای فنی سازمان برنامه و بودجه در شماره ۷۴ با عنوان (ضوابطی برای طرح و اجرای ساختمانهای فولادی) ملاک عمل می باشد. (فرخی، محمد: ۱۳۸۴)

**اصول اجرائی،** مجموعه مشخصات فنی است که شامل کیفیت مصالح و کاربری آنها، و همچنین نحوه اجرا و ملاحظات ایمنی می باشد. دفترچه مشخصات فنی عمومی منتشر شده از طرف سازمان برنامه و بودجه برای هرگونه استفاده ای در این باره ملاک عمل می باشد. در محاسبه ساختمان های بتونی ۵ طبقه و بیشتر، پیش بینی مقاومت ساختمان در مقابل آتش سوزی به مدت یک ساعت و در ساختمانهای فلزی با همان ارتفاع حداقل به مدت نیم ساعت در محاسبات ضروری است. محاسبه ساختمان های فلزی در ۱۲ طبقه به بالا می باید. به صورتی انجام پذیرد که این ساختمان ها حداقل به مدت یک ساعت در مقابل آتش سوزی مقاوم باشند. (مرجع قبلی)

**تاسیسات برق و مکانیک،** در ساختمانهای ۵ طبقه و بیشتر نقشه های تاسیسات مکانیکی و برقی ساختمان باید به تأیید مهندس تاسیسات دارای پروانه اشتغال رسیده و مهندس ناظر نیز ملزم به رعایت آن در موقع اجرا می باشد. در ساختمانهای کمتر از ۵ طبقه متناسب با نوع کاربری، موقعیت و اهمیت و مساحت زیربنا و تعداد واحدهای هر

ساختمان و شرایط اقلیمی، تعیین ضوابط و لزوم تایید نقشه های تاسیسات توسط مهندس دارای پروانه اشتغال به عهده شهرداری محل خواهد بود. (مرجع قبلی)

**اصول ایمنی در مسائل فنی ساختمان**، پیش بینی پله فرار و جان پناههای مختلف و نوع پوشش نماهای ساختمانی و توجه به ایمنی تاسیسات برق مکانیک ساختمان الزامی است. در کلیه ساختمانهای عمومی و مجتمع های مسکونی بیش از ۶ واحد نصب تجهیزات و وسائل اطفاء حریق ضروری می باشد. توجه به ایمنی ساختمان در مقابل سوانح طبیعی در مقابل سیل و رعد و برق در حد امکان ضروری است. (مرجع قبلی)

**پروژه ساختمانی**، کلیه عملیاتی است که طبق ضوابط و مقررات مصوب، ساخت و تأسیس و بازسازی آنها منوط به قبول مسئولیت و تایید متخصصان ذی صلاح برای طراحی، محاسبه و نظارت بر طرح هایی است که اعتبار آنها از محل بودجه عمومی کشور تامین نشده باشد و شامل ساخت و ساز جدید و احداث بنا در سطح یا طبقات و بازسازی می شود. (دستورالعمل تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار مهندسی اشخاص حقوقی)

**طراحی و محاسبه**، کلیه فعالیت ها و خدماتی است که منجر به تهیه و تایید نقشه های لازم برای هر یک از مراحل (مقدماتی و اجرایی) در رشته های مختلف مهندسی می گردد. این خدمات باید از هر حیث جامع و کامل بوده و مطابق با مقررات ملی ساختمان، آیین نامه ها، استانداردها، ضوابط و مقررات شهرسازی و دستورالعمل شرح خدمات مصوب وزارت مسکن و شهرسازی باشد. (منبع قبلی)

مجموعه خدماتی است که برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تاسیساتی با نقشه ها و مشخصات فنی عمومی و خصوصی کار ارائه شده توسط مهندسان مشاور طراح، و همچنین انطباق با مقررات ملی ساختمان، آیین نامه ها، استانداردها، ضوابط و مقررات شهرسازی و دستورالعمل شرح خدمات مصوب توسط وزارت مسکن و شهرسازی و مواردی که در متن نقشه ها و مدارک ضمیمه به آنها ارجاع داده شده است، در ساخت و سازها انجام می شود. (منبع قبلی)

**ناظر مقیم**، مهندس یا کاردانی است که برای نظارت بر انجام امور اجرایی کارگاه ساختمانی در حدود صلاحیت خود در هر بخش به صورت تمام وقت در کارگاه ساختمانی حضور داشته باشد. (همان منبع)

**گروه ساختمانهای ویژه**، بناهایی است که طراحی معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی آن، بنا بر ضرورت، یک یا چند رشته، نیاز به کنترل بسیار دقیقی دارد و در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان "بارهای وارد بر ساختمان" جزو گروه بندی ساختمانهای با اهمیت زیاد قرار دارند و مورد استفاده آنها کاملاً تخصصی می باشد و همچنین ساختمانهایی که تاسیسات مکانیکی یا برقی آن نیاز به کنترل دقیق شرایط هوا، دما، رطوبت،



پاکیزگی، فشارهای نسبی، صدا، ولتاژ و فرکانس خاص دارند و دارای تجهیزات با کاربری خاص می باشند. (همان منبع)

**واحد فنی**، واحد فنی خدمات ساختمانی مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، باستثنای شهرداری هایی که تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت دار رسیده باشد و شأن تشکیل آن منحصرأ ارائه خدمات مربوط به مطالعات، طراحی، محاسبه و نظارت باشد. (همان منبع)

**دفتر مهندسی**، محل انجام خدمات مهندسی ساختمان دارای مجوز فعالیت از وزارت مسکن و شهرسازی. (مجموعه شیوه نامه های آیین اجرایی مصوب سال ۷۵ و آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ مصوب سال ۸۳ قانون نظام مهندسی)

**پروانه اشتغال**، پروانه اشتغال به کار (مهندسی، کاردانی، تجربی) موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان. (همان منبع)

**ساختمان**، بنایی واحد، که وجه بیرونی آن در سطح و ارتفاع، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک پوسته معماری بسته را تشکیل می دهد. (همان منبع)

**مجتمع ساختمانی**، سامانه احد واحد، متشکل از دو یا چند ساختمان مجاور هم. (همان منبع)

**مجموعه ساختمانی**، چند ساختمان یا مجتمع ساختمانی که در یک محوطه قرار داشته باشند. (همان منبع)

**طراح**، تهیه کننده نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی ساختمان براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال رشته های اصلی. (همان منبع)

**ناظر**، شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال و با صلاحیت نظارت در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط ساختمان که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری، یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود. (همان منبع)

**معمار**، آرستیک یا معمار از واژه یونانی گرفته شده که به معنی رئیس یا رهبر و سازنده اصلی است. فردی که ساختمانی را طراحی می کند، عملیات ساختمان را کنترل می کند و راهنمای اصلی کار است. امروزه معماری پلی است بین طراحی شهری و برنامه ریزی شهری. در قوانین و مقررات شهرسازی فعلی ایران در ساختمانهای ۴ طبقه و بالاتر و کلاً ساختمانهای عمومی، بایستی یک معمار نیز نقشه های ساختمانی را امضاء نماید. (والایی، ذکر، ۱۳۸۷)

**باربر،** اعضای از ساختمان که بار مرده و زنده ساختمان را به شالوده ها انتقال داده یا در انتقال آن کمک کنند.

### (سازمان برنامه و بودجه: ۱۳۷۱)

**بارگیر،** دیوارها، دیوارهای تقسیم کننده فضا، ستونها و اعضای مشابه، که در ساختمان علاوه بر نیروی حاصل از وزن خود، متحمل بارهای انتقالی نیز می شوند. **(همان منبع)**

**بار زنده (سربار)،** وزنی به غیر از بار مرده و نیروی زلزله و باد، که جهت بهره برداری و تصرف بنا به اعضای باربر ساختمان تحمیل می شود. **(همان منبع)**

**بار زنده،** بار زنده ای که در محاسبه نیروهای جانبی زلزله در نظر گرفته می شود عبارت است از درصدی از مقدار بار زنده که طبق آئین نامه های ساختمانی در محاسبات بار قائم منظور شده است. **(وزارت مسکن و شهرسازی: ۱۳۷۸)**

**بار زنده در ساختمان،** سایر بارها غیر از بارهای مرده ساختمانی را بارهای زنده می نامند. بارهای زنده شامل تمامی وزنهای منقول می باشند. **(سالوادوری، ۱۳۷۴)**

**بار مرده در ساختمان،** نیروی اجتناب ناپذیر وزن سازه و سنگینی کلیه بارهای ثابت و دائمی ساختمان تشکیل دهنده (بار مرده) ساختمان هستند. **(همان منبع)**

**سازه،** به طور اعم "سازه" مترادف است با "نظام ایستایی" و از این رو، در هر بنایی وجود دارد. ولی به طور اخص، عبارت است از تعدادی ستون، چند سطح یا ترکیبی از اینها که طراح، آنها را با هدف خاصی به کار می گیرد تا ایده ها را استحکام یا تحقق بخشد. **(گلکاری و...، ۱۳۷۹)**

**سازه در معماری،** وظیفه سازه هر ساختمانی به ساده ترین زبان برپایی و نگهداری ساختمان است. سازه این عمل را با تحمل بار ساختمان در مقابل قوه جاذبه انجام می دهد. **(ویلسون، ۱۳۷۸)**

**مقاومت،** ظرفیت نهایی یک عضو برای تحمل نیروهای وارده. **(وزارت مسکن و شهرسازی: ۱۳۷۸)**

**مقاوم سازی،** مقاوم سازی عبارت از مجموعه اقداماتی که به منظور افزایش پایداری سازه ساختمانیها و مستحدمات برای مقابله با خطر زلزله و دیگر بلایای طبیعی انجام می گیرد. **(آئین نامه اجرایی بند (م) تبصره (۱۳) قانون بودجه سال ۱۳۷۹ کشور)**



## اصول فنی و استحکام بنا در قانون شهرداری:

**تاریخچه:** در لایحه قانونی شهرداری مصوب سال ۱۳۳۱، نظارت بر برخی عملیات عمرانی شهر مطرح گردید. به موجب ماده ۶۱ قانون مذکور "برای بررسی امور مهم فنی و ساختمانی از قبیل تماشاخانه و سینما و حمام و لوله کشی و کارخانه برق و غیره هر موقع لازم باشد باید از متخصص فنی و مهندسين امور شهرداری ها استفاده شود، و هزینه ایاب و ذهاب آنها را اداره امور شهرداری ها پرداخت خواهد نمود." در این ماده قانونی، الزام قانونی به رعایت اصول فنی و استفاده از متخصصین فنی، از سوی سازندگان بناها مشاهده نمی شود. به نظر نوعی مجوز به شهرداری برای استفاده از مهندسين امور شهرداری ها به منظور عملیات عمرانی که انجام می دهد، و نحوه پرداخت هزینه های متعلقه صادر شده است.

موضوع نظارت مهندسين ناظر بر عملیات اجرایی ساختمان ها، طی تبصره ۳ قانون الحاق شش تبصره به ماده صد قانون شهرداری در سال ۱۳۵۵ تصویب گردید. به موجب آن مهندسين ناظر مکلف شدند، ساختمان هایی که به مسئولیت آنها احداث می شود از لحاظ انطباق با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی، نظارت نموده و در پایان کار مراتب را گواهی نمایند. همچنین شهرداری را مکلف کرده بود در صورت عدم اعلام به موقع تخلف از سوی ناظر، به شهرداری یا گواهی خلاف واقع که موجب طرح پرونده تخلف در کمیسیون ماده صد و صدور رای تخریب شود، موضوع را به سازمان نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی سازمان مزبور نیز در صورت ثبوت تقصیر، رای به محرومیت از کار مهندس ناظر از شش ماه تا سه سال صادر می نمود، و در صورت تکرار، به حداکثر مجازات محکوم می شد. مقررات تبصره ۳ در اصلاحات سال ۱۳۵۸ قانون شهرداری در تبصره ۷ تکرار شد. ضمناً در اصلاحیه جدید چنانچه خلاف ساختمان در کمیسیون منجر به صدور رای جریمه نیز بشود مهندس ناظر مشمول همان حکم قرار خواهد گرفت.

## تشکیلات سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان:

در سال ۱۳۵۲ "قانون نظام معماری و ساختمانی" تصویب گردید. سپس در تاریخ ۷۴/۱۲/۲۲ "قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان" جایگزین قانون سابق شد. به موجب ماده ۲ این قانون اهداف و خط مشی سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان عبارتند از:

- ۱- تقویت و توسعه فرهنگ و ارزشهای اسلامی در معماری و شهرسازی.
- ۲- تنسيق امور مربوط به مشاغل حرفه های فنی و مهندسی در بخش های ساختمان و شهرسازی.
- ۳- تأمین موجبات رشد و اعتلای مهندسی در کشور.

- ۴- ترویج اصول معماری و شهرسازی و رشد آگاهی عمومی نسبت به آن و مقررات ملی ساختمان و افزایش بهره‌وری.
- ۵- بالا بردن کیفیت خدمات مهندسی و نظارت بر حسن اجرای خدمات.
- ۶- ارتقای دانش فنی صاحبان حرفه‌ها در این بخش.
- ۷- وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و حرفه اقتصادی و اجراء و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران از ساختمان‌ها و فضاهای شهری، ابنیه و مستحدثات عمومی و حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد و انرژی و سرمایه‌های ملی.
- ۸- تهیه و تنظیم مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی.
- ۹- الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی و مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی از سوی تمام دستگاه‌های دولتی، شهرداری‌ها، سازندگان، مهندسين، بهره‌برداران و تمام اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با بخش ساختمان، به عنوان اصل حاکم بر کلیه روابط و فعالیت‌های آنها و فراهم ساختن زمینه همکاری کامل میان وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و تشکل‌های مهندسی و حرفه‌ای و صنوف ساختمان.
- ۱۰- جلب مشارکت حرفه‌ای مهندسان و صاحبان حرفه‌ها و صنوف ساختمانی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و آبادانی کشور.



## موادی از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان راجع به مقررات فنی و کنترل ساختمان (مصوب ۲۲/۱۲/۱۳۷۴):

ماده ۴ - از تاریخی که وزارت مسکن و شهرسازی با کسب نظر از وزارت کشور در هر محل حسب مورد اعلام نماید، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت یاد شده تعیین می شود مستلزم داشتن صلاحیت حرفه ای است. این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی و در مورد کاردان های فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت فنی احراز می شود.

مرجع صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی و پروانه اشتغال به کار کاردانی و تجربی وزارت مسکن و شهرسازی و مرجع صدور پروانه مهارت فنی وزارت کار و امور اجتماعی تعیین می گردد. شرایط و ترتیب صدور، تمدید، ابطال و تغییر مدارک صلاحیت حرفه ای موضوع این ماده و چگونگی تعیین، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان آنها در آئین نامه اجرائی این قانون معین می شود.

**تبصره ۱-** وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کار و امور اجتماعی حسب مورد موظفند ظرف ده سال از تاریخ ابلاغ این قانون با استفاده از همکاری شهرداری ها، مهندسان و سازمان ها و تشکل های حرفه ای و صنفی شاغل در این بخش ها دامنه اجرای این ماده را به کل کشور توسعه دهند، اهداف مرحله ای این امر و بودجه مورد نیاز برای آموزش و آزمون اشخاص و سامان بخشیدن به صنوف و حرف فنی شاغل در این بخش ها همه ساله در بودجه سالیانه دستگاه اجرائی مربوط پیش بینی خواهد شد.

**تبصره ۲ -** کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیر ایرانی جهت انجام خدمات موضوع این قانون باید مدارک صلاحیت حرفه ای موقت دریافت دارند.

[در اجرای ماده قانونی مذکور از سال ۱۳۷۴ تا آبان سال ۱۳۸۴، تعداد ۴۷۲ شهر کشور با تشریفات لازم مشمول این ماده شناخته شدند. در تاریخ ۱۳۸۴/۸/۱۲ وزاری کشور و مسکن و شهرسازی طی صورتجلسه مشترکی مصوب نمودند "تمامی قلمرو جغرافیایی کشور شامل شهرها، شهرهای جدید، شهرکها اعم از مسکونی، صنعتی، تفریحی و...، روستاها و تمامی ساخت و سازها، تاسیسات عمومی و خصوصی با کاربری های متفاوت در حریم شهرها و خارج از محدوده شهرها و تمامی مناطق و محل هایی که در آینده هرگونه ساختمان و تاسیسات در آنها احداث می گردد، مشمول اعمال قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه اجرایی آن (مصوب سال ۱۳۷۵) گردیده و لازم الاجراء می باشد." بنابراین از تاریخ فوق کلیه بناهایی که در هر نقطه کشور احداث می شود باید تحت نظارت فنی مهندسی ناظر که براساس قانون یاد شده مجاز به نظارت می باشند، انجام پذیرد.]

## فصل چهارم - مقررات فنی و کنترل ساختمان

ماده ۳۰- شهرداری ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل و نظارت بر این گونه طرح ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده ۴ این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها تنها نقشه هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضاء شده باشد و برای انجام فعالیت های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

ماده ۳۱ - در مواردی که نقشه های تسلیمی به شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی توسط اشخاص حقوقی امضاء و یا تعهد نظارت می شود مسئولیت صحت طراحی و محاسبه و نظارت به عهده مدیرعامل یا رئیس مؤسسه تهیه کننده نقشه است و امضای وی رافع مسئولیت طراح، محاسب و ناظر نخواهد بود، مگر اینکه نقشه ها توسط اشخاص حقیقی دیگر در رشته مربوطه امضاء و یا تعهد نظارت شده باشد.

ماده ۳۲- اخذ پروانه کسب و پیشه در محل ها و امور موضوع ماده ۴ این قانون موقوف به داشتن مدارک صلاحیت حرفه ای خواهد بود، در محل های یاد شده اقدام به امور زیر تخلف از قانون محسوب می شود:

الف - مداخله اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرک صلاحیت است.

ب - اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در مدرک صلاحیت.

ج - تاسیس هرگونه موسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط.

د - ارائه خدمات مهندسی طراحی، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی یا تایید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان آن پروژه را نیز برعهده دارند.

ماده ۳۳- اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمان های عهده دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آئین نامه ای خواهد بود که به وسیله وزارت خانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.





مجموعه اصول و قواعد فنی و آئین نامه کنترل و اجرای آنها مقررات ملی ساختمان را تشکیل می دهند.

سازمان های استان می توانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان قابل اجرا در آن استان بدهند. این پیشنهادات پس از تایید شورای فنی استان ذیربط با تصویب وزارت مسکن و شهرسازی قابل اجراء خواهد بود.

**تبصره -** مقررات ملی ساختمان متناسب با تغییر شرایط، هر سه سال یک بار مورد بازنگری قرار می گیرد و عنداللزوم با رعایت ترتیبات ۴ مندرج در این ماده قابل تجدید نظر است.

ماده ۳۴ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان ها و تاسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک ها و شهرستان ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلفند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب می شود.

**تبصره ۱ -** وزارت خانه های مسکن و شهرسازی، کشور و صنایع مکلفند با توجه به امکانات و موقعیت هر محل، آن دسته از مصالح و اجزاء ساختمانی که باید به تایید مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران برسد را طی فهرست هائی احصا و آگهی نمایند. از تاریخ اعلام، کلیه تولیدکنندگان و واردکنندگان و توزیع کنندگان مصالح اجزای ساختمانی موظف به تولید و توزیع و استفاده از مصالح استاندارد شده خواهند بود.

**تبصره ۲ -** از تاریخ تصویب این قانون وزیر مسکن و شهرسازی به عضویت شورای عالی استاندارد منصوب می گردد.

ماده ۳۵ - مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، برعهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظفند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذیربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذیربط موظف به همکاری می باشند.

تبصره-۵- این ماده شامل طرح های وزارتخانه ها و سایر دستگاه های دولتی که دارای مقررات خاص می باشند، نمی شود.



## موادی از آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب ۱۳۷۵/۱۱/۱۷)

### فصل چهارم: نظارت و کنترل ساختمان:

ماده ۳۳ - مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و شهرک سازی و عمران شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، برعهده وزارت مسکن و شهرسازی است و وزارت مذکور با انتشار اعلامیه و اطلاعیه ها، آگاهی های لازم را به افراد جامعه خواهد داد.

ماده ۳۴ - شهرداری ها موظفند در متن تأییدیه نقشه های تفکیک زمین و متن پروانه های ساختمانی و متن پاسخ به هرگونه استعمال درباره کاربری و تراکم اراضی، مشخصات مصوبات طرح های جامع، تفصیلی و هادی را که شامل نام مرجع تصویب کننده، تاریخ تصویب و شماره و تاریخ ابلاغیه قانونی است ذکر نمایند.

ماده ۳۵ - مالکان و کارفرمایانی که اقدام به احداث ساختمان می کنند موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از نقشه ساختمان ممهور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه ماموران کنترل ساختمان در اختیار آنها گذاشته شود.

ماده ۳۶ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمان ها و دستگاه های دولتی و غیردولتی می توانند در هر موردی که با تخلف مواجه شده یا احتمال تخلف از ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان می دهند، شکایت یا اطلاعات خود را به وزارت مسکن و شهرسازی در تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در استان ارسال یا تسلیم نمایند.

ماده ۳۷ - وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، ساختمان ها را رسماً به صورت کنترل نمونه ای، سرزده و موردی یا پس از دریافت شکایت مورد رسیدگی و بازرسی قرار می دهد، در صورت احراز تخلف از مقررات مذکور در مواد ۳۴ و ۳۵ قانون و مواد مندرج در این فصل، با ذکر دلایل و مستندات، دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به شهرداری ها و مراجع صدور پروانه ساختمانی و مهندس مسئول نظارت ذی ربط ابلاغ می نماید.

ماده ۳۸ - به منظور اعمال نظارت موضوع ماده ۳۵ قانون، موظفند در صورت درخواست، حسب مورد اطلاعات و نقشه های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع



صدور پروانه ساختمانی ذی ربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذی ربط موظف به همکاری می باشند.

ماده ۳۹- سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است با همکاری های نظام مهندسی استان و شهرداری در محل های که مشول ماده ۴ قانون نمی باشند، در اجرای ماده ۳۶ قانون نسبت به تهیه طرح های همسان (تیپ) در زمینه طراحی و اجرای ساختمان اقدام نماید.

شهرداری ها نقشه های مذکور را در اختیار متقاضیان قرار می دهند و چنانچه متقاضی براساس نقشه همسان، درخواست پروانه ساختمان بنماید، شهرداری ها موظفند با رعایت سایر مقررات، پروانه ساختمانی را صادر و راساً اعمال نظارت نمایند.

ماده ۴۰- به منظور مطالعات و تحقیقات مورد نیاز برای توسعه نظام مهندسی و اصلاح سیستم کنترل در مهندسی ساختمان و گسترش آن در سطح کشور، متناسب با امکانات و مقتضیات محلی و ارتقای کیفی مهندسی ساختمان از طریق پیشنهاد اصلاح قوانین، تدوین آیین نامه های قانونی، اصلاح روش ها و ساختار اداری و اجرایی و تدوین برنامه های آموزشی در سطوح مختلف، شورایی مرکب از ۷ عضو تحت عنوان "شورای توسعه نظام مهندسی و کنترل ساختمان" در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می شود. اعضاء و رییس شورای مذکور توسط وزیر مسکن و شهرسازی انتخاب و دبیرخانه شورای مذکور در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می شود.



## آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی (مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۷):

از محوری ترین آیین نامه های قانون نظام مهندسی است، که ترتیبات اجرای مقررات ملی ساختمان را تعیین می نماید. فلذا متن آیین نامه مذکور ذیلاً درج می گردد:

### فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می روند:

**دفتر مهندسی:** هرگونه محل انجام خدمات مهندسی ساختمان که طبق ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوز فعالیت دریافت نموده باشد.

**شخص حقیقی:** مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردان های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی می باشند.

**شخص حقوقی:** شرکت، موسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

### فصل دوم - مقررات ملی ساختمان

ماده ۲- مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنها است که باید در طراحی، محاسبه، اجراء، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها در جهت تامین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط زیست و صرفه جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه های ملی رعایت شود.

ماده ۳- مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان لازم الاجراء در سراسر کشور است و بر هرگونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر در کاربری بنای موجود، توسعه بنا، تعمیر اساسی و تقویت بنا حاکم می باشد.

ماده ۴- مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجراء، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

**تبصره -** در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی ربط) ملاک عمل خواهند بود.

## فصل سوم - اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

ماده ۵ - به منظور تنسيق امور صنفی و شغلی مهندسان متخصص در رشته های هفتگانه ساختمان و در جهت ارایه خدمات مهندسی کارآمد، کلیه طراحی ها از جمله معماری، سازه، تاسیسات برقی و مکانیکی باید توسط اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمانی صلاحیتدار دارای پروانه اشتغال به عنوان طراح تهیه گردد.

**تبصره ۱-** برای تعیین فعالیت های اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تهیه و ابلاغ دستورالعمل لازم اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۲-** اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی می توانند دفتر مهندسی طراحی تشکیل دهند مشروط به آن که برای دفتر یاد شده از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز فعالیت دریافت نمایند و در محل اشتغال به این فعالیت تابلوی دفتر مهندسی نصب کنند.

ماده ۶ - اشخاص حقوقی، موسس یا موسسین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشند و مطابق با قراردادی که با مالک منعقد می نمایند عهده دار انجام خدمات براساس دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

ماده ۷ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا و مهر شده است.

ماده ۸ - سازمان نظام مهندسی ساختمان استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان می باشد و در صورت مشاهده تخلف باید مراتب را برحسب مورد برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شورای انتظامی استان، سازمان مسکن و شهرسازی استان و سایر مراجع قانونی ذی ربط اعلام نماید. در صورت احراز هرگونه تخلف، برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال صورت خواهد پذیرفت.

## فصل چهارم - اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

ماده ۹ - کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند.



ماده ۱۰- مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد برعهده دارد. مجری ساختمان، نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

**تبصره-** شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجراء می باشند نیازی به ارایه قرارداد ندارند.

ماده ۱۱- مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را بر عهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

ماده ۱۲- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسایل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

ماده ۱۳- مجری موظف است برنامه زمان بندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظران) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

ماده ۱۴- مجری موظف است قبل از اجراء کلیه نقشه ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

**تبصره-** مجری موظف است در حین اجراء چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

ماده ۱۵- مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کاردان های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

ماده ۱۶- مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارایه شده در نقشه ها استفاده نموده و در صورتی که مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

ماده ۱۷- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی "نقشه های چون ساخت" اعم از معماری، سازه ای و تاسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تایید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

ماده ۱۸- مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

ماده ۱۹- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هرگونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.

تبصره - در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تایید مراجع ذی صلاح با رعایت قوانین و مقررات مربوط رسیده است، جبران نماید.

ماده ۲۰- اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانایی طراحی و اجرای پروژه را به صورت توأم دارند، می توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت، بنمایند.

## فصل پنجم - ناظر

ماده ۲۱- ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.





ماده ۲۲- ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

ماده ۲۳- ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارایه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

الف - پی سازی.

ب - اجرای اسکلت.

پ - سفت کاری.

ت - نازک کاری.

ث - پایان کار.

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

ماده ۲۴- ناظر، به هنگام صدور پروانه ساختمان توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می گردد. ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود.

تبصره ۱- تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می گردد دفتر نمایندگی تاسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر را انجام می دهند.

تبصره ۲ - دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.



ماده ۲۵- ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد. اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافی در پروژه گردد.

### فصل ششم - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان

ماده ۲۶- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در صورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند.

ماده ۲۷- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان با ناظران، درخصوص وقوع تخلف ساختمانی، در اسرع وقت با اطلاع ناظر، دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان رفع تخلف از ادامه کار جلوگیری نمایند.

ماده ۲۸- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان برای ساختمان هایی که طبق تشخیص ناظران و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد، تا زمان رفع نقص، پایان کار صادر نخواهند نمود.

### فصل هفتم - سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

ماده ۲۹- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایف زیر می باشد:

الف - نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی که توسط اعضای آن سازمان ارائه می گردد و انجام کنترل های لازم به صورت کامل یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان.

ب - تعقیب اعضای متخلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذی صلاح.

پ - تنظیم روابط بین شاغلان حرفه مهندسی ساختمان و کارفرمایان به طرق مختلف، از جمله ارائه پیشنهاد برای تعیین حداقل شرح خدمات مهندسی، تعیین تعهدات متعارف مهندسی و اخلاقی در قبول مسئولیت های کار و تهیه و تنظیم قراردادهای یکسان مورد عمل.



ت - ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت دار حرفه ای و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه ای در امور ساخت و ساز از طریق کشف موارد نقض ماده ۳۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و اعلان آن به مراجع قضایی صلاحیتدار و نیروی انتظامی و تعقیب قضایی تا رفع تخلف.

### فصل هشتم - وزارت مسکن و شهرسازی

ماده ۳۰- وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان ناظر عالی در زمینه ساخت و ساز، بر عملکرد سازمان های عهده دار کنترل و اجرا در زمینه رعایت دقیق مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی نظارت می نماید و در صورت مشاهده هرگونه تخلف، موارد را به مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نموده و تا رفع تخلف، موضوع را از مراجع قانونی و در صورت لزوم مراجع قضایی پیگیری می نماید.

### فصل نهم - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۳۱ - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

**تبصره ۱ -** مجریان مکلفند پس از اتمام کار، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان، گواهی ناظر (موضوع ماده ۲۲ این آیین نامه) و تأییدیه های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند. یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قرار داده می شود.

**تبصره ۲ -** هزینه های خدمات مهندسی ئی که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارائه می شود براساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می رسد در قالب ماده ۳۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دریافت می شود.

ماده ۳۲ - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمان هایی که پس از ابلاغ آیین نامه، پروانه ساختمانی دریافت می دارند همراه با "نقشه های چون ساخت" باید تحویل خریدار گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری می نماید، مطلع شود.



ماده ۳۳ - ابعاد، شکل، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۳۴ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند تمامی وظایف و الزاماتی که به موجب این آیین نامه بر عهده مالک، ناظر، مجری ساختمان و سایر عوامل دخیل در طرح و اجرای ساختمان نهاده شده، به اطلاع متقاضی پروانه و عوامل فوق برسانند.

ماده ۳۵ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمان هایی که پس از ابلاغ این آیین نامه برای آنها پروانه ساختمان صادر میکنند، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را براساس آن صادر نمایند.

### فصل دهم - ترویج

ماده ۳۶ - مقررات ملی ساختمان باید در دروس کارشناسی رشته های مرتبط دانشگاهی تدریس شود. وزارت علوم، تحقیقات و فناوری تمهیدات لازم را برای تحقق این امر فراهم می سازد.

ماده ۳۷ - وزارت مسکن و شهرسازی باید اقدامات زیر را در جهت ترویج مقررات ملی ساختمان به کار بندد و وزارتخانه ها و دستگاه های اجرایی ذی ربط مکلفند همکاری های لازم را به عمل آورند:

الف - افزایش آگاهی های عمومی از طریق تهیه و پخش برنامه از رسانه های عمومی و یا سایر روش های ممکن.  
ب - برگزاری دوره ها و سمینارهای آموزشی و بازآموزی برای تمامی دست اندرکاران شاغل در بخش های ساختمان.

پ - تنظیم و اعمال روش های تشویقی به منظور رعایت مقررات ملی ساختمان

### فصل یازدهم - متفرقه

ماده ۳۸ - در بازسازی، مرمت، نگهداری و بهره برداری بناهای دارای ارزش تاریخی، سازمان میراث فرهنگی موظف است ضوابط خود را به لحاظ ایمنی و بهداشت با مقررات ملی ساختمان تطبیق دهد.

ماده ۳۹ - مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی، مشخصات ساختمان در دست احداث را بر روی تابلویی در کنار معبر عمومی به صورتی که از فاصله مناسب برای عموم قابل دیدن باشد، درج نماید. این تابلو تا زمان



پایانکار باید در محل باقی بماند. شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه از شروع به کار یا ادامه کار ساختمان هایی که تابلو مشخصات را نصب ننموده اند، جلوگیری به عمل می آورند. ابعاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می گردد.

ماده ۴۰ - دستورالعمل های موضوع مواد این آیین نامه ظرف شش ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود و در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد این آیین نامه یا دستورالعمل های مربوط، طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

در اجرای ماده ۴۰ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دستورالعمل ها و شیوه نامه های متعددی تدوین و به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی رسیده است. این شیوه نامه ها که ترتیبات اجرایی قانون و آیین نامه های اجرایی مذکور را تعیین نموده است. جهت اجراء به کلیه دست اندرکاران ساختمانی از جمله شهرداری ها ابلاغ گردیده است. با توجه به حجم و گستردگی از ذکر آنها خودداری می شود.

### تخلف اصول فنی (عدم استحکام بنا):

هر ساختمانی با هر مقدار از حجم و ارتفاع و مساحت، به لحاظ محاسبه مقاومت مصالح به کار رفته در آن و از دید فنی باید به گونه ای طراحی و اجرا شود که تا پایان عمر قانونی و فنی پیش بینی شده برای آن، کارائی و بهره دهی لازم را داشته باشد. در مورد استحکام بنا نه تنها به سازه ساختمان و نوع، اندازه و مقاومت مصالح به کار رفته باید توجه شود، بلکه به مقولاتی همچون بستر محل احداث بنا از نظر نوع خاک، نزدیکی به گسل و یا قنوات قدیمی و... عوامل جوی منطقه (سرعت و جهت بادها، میزان رطوبت زمین و هوا و حرارت و برودت هوا) و سایر عوامل دیمدخل و نیز حجم، ارتفاع و طبقات ساختمان و حتی وزن و حجم تاسیساتی که باید در ساختمان بکار رود و نیز نوع بهره برداری از ساختمان نیز باید توجه لازم به عمل آید.

پایداری و مقاومت از جمله اصولی به شمار می روند که رعایت آنها در مجموعه و اجزای ساختمانها الزامی است و این امر به ویژه در کشورهایی همچون کشور ما که در معرض حوادث گوناگون نظیر زلزله، سیل و... قرار دارد ضرورتی انکارناپذیر است. بنابراین نظارت فنی مستمر بر فعالیت های ساختمان سازی نیز در تمامی مراحل از مرحله مطالعه و طراحی تا اجراء و حتی پس از بهره برداری لازم و باید با دقت تمام اعمال شود.

از آنجا که استحکام ساختمان و اهمیت آن در مورد ساختمانهای وسیع و مرتفع بیشتر از ساختمانی کوچک، مطرح می شود و اینگونه ساختمانها مطابق مقررات در تمام مراحل از وجود مهندسین طراح و محاسب و ناظر استفاده می نمایند،



عملاً مقررات به موقع اجراء گذارده می شود. لذا آمار این تخلف نسبت به سایر تخلفات ساختمانی کمتر است. گرچه سوجدوئی و منفعت طلبی عده ای ممکن است موجب عدم استحکام بنا در ساختمانهای مرتفع را نیز موجب شود.

اصول فنی به خودی خود کمتر در کمیسیون های ماده صد مطرح می شود ولی با توجه به حوادث رقت بار سال های اخیر توجه مسئولین امر بیش از پیش به این مسئله معطوف گشته است. با وضع مقررات گوناگون از جمله "مقررات ملی ساختمان" که از سال ۱۳۶۶ با تشکیل "کمیته فنی تدوین مقررات ساختمانی" متشکل از اساتید و صاحب نظران رشته های مختلف مرتبط با مهندسی ساختمان در حال تدوین است و قسمت هایی از آن تصویب و توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ شده است. در این راستا برای شهرداری ها به هنگام صدور پروانه ساختمانی و پایانکار وظایفی محول شده است که در ادامه به آن اشاره می کنیم.

### تکالیف قانونی شهرداری ها در مورد نظارت بر رعایت اصول فنی:

براساس مقررات قانونی به موازات الزام قانونی شهرداری ها به نظارت بر رعایت اصول شهرسازی و فنی، سازندگان بناها نیز بایستی اصول فنی لازم الاجرا را نظارت نمایند. رعایت اصول شهرسازی در یک ساختمان عمدتاً به لحاظ ارتباطی است که هر واحد ساختمانی با مجموعه شهری دارد، و اصول فنی عمدتاً به خود ساختمان مرتبط است، و رعایت آن برای امکان استفاده مطلوب از آن و جلوگیری از حوادث ناگوار که در وهله اول گریبانگیر ساکنین و بهره برداران از آن ساختمان می گردد لازم و ضروری است.

به موجب تبصره ۷ ماده صد قانون شهرداری، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه ها و دستورالعمل های قانون مذکور شهرداری ها در تمامی مراحل اقدامات عمرانی اشخاص حقیقی و حقوقی در محدوده و حریم شهر اختیارات و تکالیف قانونی برعهده دارند که خلاصه آن به شرح ذیل می باشد:

در مرحله صدور پروانه ساختمانی، با توجه به فصل چهارم قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مواد ۳۰ و ۳۱ و ۳۴) شهرداری ها تنها نقشه هایی را [ برای صدور پروانه ساختمان و سایر مجوزها ] خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضاء شده باشد. در نقشه های ارائه شده به شهرداری باید مجموعه اصول و قواعد فنی تحت عنوان "مقررات ملی ساختمان" رعایت گردیده باشد.

همچنین به موجب مقررات مربوط به صدور پروانه ساختمانی ناظر ذیصلاح معرفی شده از سوی مالک فرم تعهد نظارت را در شهرداری امضاء که ضمیمه پرونده می شود.



در مرحله اجراء نیز مجری ساختمان باید از نخستین روز شروع عملیات اجرایی یک نسخه از نقشه ساختمان ممه‌ور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را در تمام مدت اجرای ساختمان در محل کارگاه نگهداری نماید، تا ماموران شهرداری در مراجعات خود این نقشه ها را با بنای احداثی انطباق و کنترل نمایند.

همچنین با توجه به ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ناظران ساختمانی باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را که عبارتند از: پی سازی، اجرای اسکلت، سفت کاری، نازک کاری و پایان کار به شهرداری ارائه نمایند. ضمن اینکه اگر در حین اجرا با تخلفی برخورد نماید باید مورد را به شهرداری اعلام نماید.

با توجه به مراتب فوق، به موجب تبصره ۷ ماده صد و ماده ۲۶ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی، هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون ماده صد و صدور رای جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. تا صدور رای محکومیت، به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد، شهرداری می تواند حداکثر به مدت شش ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه خودداری نماید.

علاوه بر اختیار و تکلیف شهرداری، در مورد نظارت بر اقدامات ناظران و مجریان ساختمان به استناد تبصره ۷ ماده صد، همزمان و به موازات مهندسین ناظر ساختمانی شهرداری مکلف به نظارت بر ساختمانهایی که در حدود شهر احداث می شود می باشند.

شهرداری می بایست از ادامه کار ساختمانی خلاف، به وسیله مامورین خود اقدام نماید، و چنانچه لازم شود وفق قانون می تواند از وجود مامورین انتظامی برای متوقف کردن عملیات ساختمانی خلاف، استفاده کند. چنانچه مامورین شهرداری از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود.

در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مرحله صدور گواهی پایان کار ساختمانی، با توجه به مواد ۲۸ و ۳۵ آیین نامه اجرایی (ماده ۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان شهرداری ها موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را براساس آن صادر نمایند. اگر طبق تشخیص ناظران و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مقررات ملی ساختمان رعایت نشده باشد تا زمان رفع نقص، پایان کار صادر نخواهد شد.

### تخلف عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا و کمیسیون ماده صد

اصول فنی ساختمان ضوابط شناخته شده قانونی و علمی راجع به بنا می باشد، که عدم لحاظ آن موجب عدم امکان بهره برداری مطلوب از ساختمان در کاربری منظور شده می باشد. پایداری ساختمان اصل مهمی است و عدم پایداری لازم باعث عدم مقاومت و بقای ساختمان در عمر قانونی و یا خطرناکی بنا می شود. با توجه به قسمت اول تبصره یک و قسمت اخیر تبصره ۶ ماده صد، رسیدگی به تخلفات عدم استحکام بنا و عدم رعایت اصول فنی، در کنار عدم رعایت اصول بهداشتی و شهرسازی در صلاحیت کمیسیون ماده صد قرار دارد. این رسیدگی برای تشخیص رعایت یا عدم رعایت موارد یاد شده می باشد. و چنانچه تشخیص اعضاء کمیسیون بر عدم رعایت موارد مذکور باشد رای صادره عبارت خواهد بود از:

الف - رای به اصلاح و استحکام بنا در صورت امکان.

ب - رای به قلع بنای غیر مستحکم.

در صورتی که از نظر فنی امکان اصلاح بنای احداث شده و استحکام ساختمان نباشد و یا ذینفع در مهلت تعیین شده از طرف کمیسیون اقدام به اصلاح و رفع عیوب ننماید مسلماً رای به قلع بنای غیر مستحکم صادر خواهد شد.

ترتیبات قانونی درخصوص چگونگی اصول فنی ساختمان هایی که در شهر ها ایجاد می شود، در بند ۹ ماده یک، ماده ۴ و فصل چهارم (مواد ۳۰ تا ۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به وضوح بیان شده است. به این منظور تشکیلاتی تحت عنوان "سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان" پیش بینی و فعال می باشد. از طرفی براساس قانون مذکور و آیین نامه های اجرایی مرتبط با آن ضوابط فنی در قالب "مقررات ملی ساختمان" با هدف رعایت ایمنی، سلامت، آسایش و صرفه اقتصادی تصویب و به اجرا گذاشته شده است. این ضوابط برای همگان اعم از شهرداری، مهندس طراح و ناظر، مجری ساختمان و کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام عمرانی انجام می دهند، لازم الاجراء است، و تخلف و تخطی از ضوابط یاد شده مستوجب تعقیب قانونی می باشد. کمیسیون ماده صد به عنوان مرجع قانونی رسیدگی به تخلفات ساختمانی ضمن توجه به تبصره های ماده صد، باید به قانون و مقررات فوق الذکر نیز به عنوان ملاک و معیار تشخیص رعایت یا عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا توجه ویژه نماید.

از آنجا که ممکن است (در بسیاری از پرونده ها مشهود است) تخلف عدم استحکام بنا، همراه سایر تخلفات مانند تراکم اضافی یا عدم تامین پارکینگ در کمیسیون مطرح و با توجه به تبصره ها ۲ تا ۶ برای سایر تخلفات رای به جریمه متخلف صادر نمایند ولی به موضوع استحکام بنا توجه لازم به عمل نیاید. در حالی که ضرورت دارد شهرداری در گزارش ارسالی به کمیسیون در راستای وظایف قانونی که برعهده دارد، تخلف مرتبط با اصول فنی را ضمن ذکر سایر تخلفات، اعلام، تا کمیسیون با توجه به آن تصمیم مناسب اتخاذ نماید.





این نکته حائز اهمیت است که کمیسیون می تواند در بررسی پرونده ها با توجه به ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمران شهری را برعهده وزارت مسکن و شهرسازی گذارده است، از نماینده سازمان های مسکن و شهرسازی در پرونده هایی که تشخیص آن نیاز به اظهار نظر فنی دارد به عنوان طرف مشورت دعوت و یا موارد را از آن سازمان کتباً استعلام کند. اخیراً این موضوع در مجلس شورای اسلامی مطرح شده است که به علت اینکه تاکنون نهایی نشده است از ذکر آن خودداری می شود.

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

موضوع: ابطال آیین نامه شماره ۳/۳۳/۹۸۶۷ مورخ ۱۳۶۸/۵/۴ وزارت کشور به لحاظ عدم رعایت آیین نامه امور ساختمانی مذکور در ماده ۱۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.

شماره دادنامه: ۱۴۸ تاریخ: ۷۹/۴/۱۹

### رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

مطابق ماده ۱۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب یکم خرداد سال ۱۳۵۲ و اصلاحیه های بعدی آن، اصول فنی و بهداشتی و هم چنین قواعدی که باید در ساختمان ها مورد عمل و اجراء قرار گیرد و نیز مقررات مربوط به کیفیت ساختمان ها از لحاظ مصالح ساختمانی و روش معماری در مناطق مختلف کشور و مقررات مربوط به تأسیسات و تجهیزات و وسایل ایمنی در ساختمان ها و به طور کلی نظاماتی که رعایت آن ها در ساختمان ها ضرورت دارد و هم چنین انواع ساختمان هایی که عملیات اجرایی آن مستلزم داشتن مهندس ناظر مسؤول می باشد به عهده وزارت آبادانی و مسکن (مسکن و شهرسازی) و وزارت کشور محول گردیده که باید به تصویب هیأت وزیران نیز برسد. نظر به این که در ماده صد قانون شهرداری و تبصره های یازده گانه آن و بخصوص تبصره هفت آن نیز اجازه تدوین آیین نامه به طور مستقل به وزارت کشور تفویض نگردیده است و به موجب ماده ۱۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، شهرداری ها مکلفند آیین نامه امور ساختمانی مذکور در ماده ۱۲ فوق الاشعار را رعایت نمایند. علی هذا آیین نامه شماره ۳/۳۳/۹۸۶۷ مورخ ۱۳۶۸/۵/۴ وزارت کشور که بدون دخالت و جلب نظر وزارت آبادانی و مسکن (مسکن و شهرسازی) تدوین و تنظیم گردیده و به تصویب هیأت وزیران نیز نرسیده است، خارج از حدود اختیارات وزارت کشور تشخیص و مستنداً به ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

## فصل ششم

آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان

---

تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری



## هدف کلی آشنایی با:

- آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان

## هدف های رفتاری:

انتظار می رود پس از مطالعه این فصل بتوانید:

۱- چگونگی تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان را تعریف نمایید.

۲- مفهوم آیین نامه های ارزش معاملاتی ساختمان و کاربرد های آن در قوانین مختلف را بیان نمایید.

**چکیده:** مبنای محاسبه جرایم کمیسیون ماده صد قانون شهرداری آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان است که بایستی توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم ماده صد قابل اجرا است. موقعیت ملک از نظر مکانی و محل وقوع ملک، نوع کاربری و مصالح مصرفی در ساختمان عوامل مهم در تنظیم این آیین نامه است.

**تبصره ۱۱ -** آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود (الحاقی مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷)

## واژگان کلیدی:

**آیین نامه**، آیین نامه ها مستند به قانون به طور کلی به دو نوع قابل تقسیم هستند: **توضیحی و تشریحی**.

آیین نامه های توضیحی معمولاً نحوه اجرای قانون را مفصل تر از آنچه در قانون آمده است، و یا اصطلاحات مذکور در آن را توضیح می دهند. موضوع این قبیل آیین نامه ها، اموری مستقل از قانون نیست و لذا با نسخ قانون، آیین نامه آن هم قابلیت اجرایی ندارد و منسوخ است.

آیین نامه های تشریحی، برای امور معین و مشخص که مستقل از قانون، لیکن کم اهمیت تر از آن است (در حد تعیین شده در قوانین یا اختیارات قانونی) مقرراتی وضع می کند در این قبیل موارد، نسخ قانون لزوماً موجب فسخ آیین نامه نمی شود. این گونه آیین نامه ها قائم بالذات است و کماکان به اعتبار خود باقی می ماند. (اقتباس از نظریه شماره ۹۷۶۹/۷-۱۴/۱۰/۱۳۷۹، اداره کل حقوقی و قوانین قوه قضائیه)

**آیین نامه**، مقرراتی که مقامات صلاحیت دار مانند وزیر یا شهردار و غیره وضع و در معرض اجراء می گذارند خواه هدف آن تسهیل اجراء و تشریح قانونی از قوانین موضوعه باشد خواه در مواردی باشد که اساساً قانونی وضع نشده است در همین مورد، لفظ نظامنامه هم استعمال شده است. (لنگرودی جعفری، محمد جعفر، ۱۳۷۲)

**آیین نامه اجرایی**، آیین نامه ای که برای اجراء یک قانون مقرر می شود. ممکن است آیین نامه اجرایی را خود مجلس و یا دولت و یا مقامات اداری کشور در حدود صلاحیتی که دارند تهیه و به معرض اجراء بگذارند. (منبع قبلی)

**آیین نامه اجرایی**، به مقرراتی گفته می شود که برای اجرای قوانین عادی، هیئت وزیران یا وزیری به موجب قانون مامور تدوین آن می شوند و در واقع مکمل قانون مصوب قوه مقننه است. (اصل ۱۳۷ قانون اساسی) (وزارت کشور، ۱۳۷۷)

**آیین نامه مستقل**، آیین نامه ای که مقام رسمی صلاحیتدار در حدود اختیار خود (و بدون اینکه به منظور اجراء قانون معینی از قوانین موضوعه باشد) وضع کند. (لنگرودی جعفری، محمد جعفر، ۱۳۷۲)

**آئین نامه مستقل**، مقرراتی است که هیئت وزیران یا هر یک از وزراء برای انجام وظایف اداری و تامین اجرای قوانین و تنظیم سازمانهای اداری تصویب می کند. کمیسیونهای هیئت دولت مرکب از چند وزیر نیز در برخی امور مربوطه به وظایف آنها، حق وضع مقررات را دارند که پس از تصویب رئیس جمهور معتبر است. (**وزارت کشور**) (۱۳۷۷)

**ساختمان**، هر نوع اسکلتی که مسقف باشد و مورد استفاده اقامتی و حفاظتی خانوار قرار گیرد، بنا یا ساختمان گویند. (والائی، ذکریا، ۱۳۸۷)

## ارزش معاملاتی ساختمانی:

مراجع تعیین کننده ارزش معاملاتی ساختمان که ملاک محاسبه عوارض، جرایم و یا انجام خرید و فروش املاک قرار می گیرد در قوانین مربوطه مشخص شده است که عبارتند از:

۱- انجام معامله (خرید یا فروش ملک) با توجه به قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها (مصوب سال ۱۳۷۰) و قوانین مشابه تحت عناوین: قیمت روز، قیمت عادلانه، بهای کارشناسی روز و بهای کامل کارشناسی انجام می شود که تعیین میزان آن از طریق ارجاع هر مورد به کارشناس تعیین می گردد.

۲- برای محاسبه عوارض نوسازی، براساس ماده ۴ قانون نوسازی و عمران شهری "بهای ساختمانها و مستحقات براساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن (مسکن و شهرسازی) تعیین نموده و به تصویب هیات وزیران رسیده باشد." بهای تعیین شده مذکور خاص محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری ها قرار دارد.

۳- ارزش معاملاتی ساختمان براساس بند "ج" ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم توسط کمیسیون تقویم املاک در کلیه مراکز استانها و شهرستانها تعیین می گردد، که "قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین نماید. ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجرا می باشد و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است."

ارزش معاملاتی ساختمان (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم) در اغلب ادارات و سازمان های دولتی و شهرداری ها کاربرد زیادی دارد. کما اینکه با تصویب هیات وزیران، معمولاً بهای ساختمانها و مستحقات مذکور، مبنای محاسبه عوارض نوسازی نیز قرار می گیرد.

۴- ارزش معاملاتی ساختمان، به استناد تبصره ۱۱ ماده صد پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر مبنای محاسبه جرایم کمیسیون ماده صد قرار می گیرد.

**نحوه تهیه و تصویب آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان:**

بر اساس آنچه در تبصره های ۲، ۳ و ۱۱ ماده صد ذکر شده است مواردی که باید در تعیین ارزش معاملاتی ساختمان لحاظ شود عبارت است از:

۱- موقعیت ملک از نظر مکانی، وقوع ملک دربر خیابان اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست.

۲- نوع استفاده از فضای ایجاد شده (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و...)

۳- مصالح مصرفی در ساختمان

قبل از تشکیل شوراهای اسلامی، وزارت کشور به قائم مقامی از طرف شوراهای اسلامی شهرها، اختیار تصویب پیشنهادات شهرداری ها، در مورد آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد را با تعیین حداقل و حداکثر بهای هر مترمربع ساختمان خلافی به استانداران تفویض می نمود. به عنوان نمونه در تفویض اختیار شماره ۶۹/۵/۲۰-۱۰۳۷۴/۱/۳/۳۴ وزیر کشور، انواع ساختمانها به شش بخش کلی تفکیک شده است شامل:

الف - انواع ساختمان ها

ب - ساختمان انبارها

ج - سالن ها یا توقفگاه ها

د - آشیانه ها و سایبان ها

هـ - تاسیسات

و- سایر

**الف - انواع ساختمان ها با توجه به نوع مصالح بکار رفته و ارتفاع ساختمان شامل ۹ گروه به**

**شرح:**

۱- ساختمان اسکلت بتونی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه

۲- ساختمان اسکلت بتونی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا

۳- ساختمان اسکلت بتونی فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه

۴- ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا



۵- اسکلت مختلط مصالح بنایی با ستونهای فلزی یا بتونی (که معمولاً در وسط ساختمان اجراء می شود)

۶- اسکلت آجری

۷- اسکلت آجری مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب

۸- ساختمانهای تمام چوب معمولی

۹- ساختمانهای تمام چوب صنعتی

### ب - ساختمان انبارها (بادها نه بیش از ۴ متر) در دو گروه شامل:

۱- اسکلت آجری و یا بلوک سیمانی یا سنگی با هر نوع سقف

۲- اسکلت فلزی و یاسوله های پیش ساخته با هر نوع سقف

### ج - سالن ها یا توقفگاهها در سه گروه شامل:

۱- با مصالح بنائی سنگ، آجر، بلوک سیمانی با هر نوع سقف

۲- اسکلت فلزی یا ستونهای بتون آرمه

۳- گلخانه با هر نوع مصالح و هر نوع سقف

### د - آشیانه ها و سایبانها در دو گروه شامل:

۱- با پایه های چوبی و مصالح بنائی با هر نوع سقف

۲- با پایه های فلزی یا ستون های بتون آرمه

### هـ - تاسیسات در سه گروه شامل:

۱- دستگاه های حرارت مرکزی، شوفاژ سانترال

۲- تهویه مطبوع (گرمایش - خنک کننده)

۳- آسانسور

### و - سایر در سه گروه شامل:

۱- انواع مخازن اعم از زیرزمینی، هوایی

۲- سکوها و باراندازها

۳- دیوارکشی با هر نوع مصالح

در دستور العمل فوق، به نظر می رسد صرفاً نوع مصالح بکار رفته در ساختمان و در مواردی تعداد طبقات لحاظ شده است. از آنجا که معیارهای تعیین ارزش معاملاتی ساختمان در "تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری" با معیارهای ذکر شده در "بند ج ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم" یکسان می باشد به نمونه ای از تعیین تعیین ارزش معاملاتی ساختمان در کمیسیون ماده ۶۴ نیز ذیلاً اشاره می شود. در این ارزش گذاری انواع ساختمانها (اعیانی ها) در ۱۵ گروه و تاسیسات در ۴ گروه به شرح ذیل انجام شده است:

### انواع ساختمانها:

- ۱- ساختمانهای با بتن آرمه (بتن مسلح)
- ۲- ساختمانهای اسکلت فلزی و اسکلت بتنی با سقف نما
- ۳- ساختمانهای اسکلت نیمه بتن و نیمه اسکلت فلزی با هر نوع سقف نما
- ۴- ساختمانهای آجری با پوشش تیر آهن با هر نوع سقف دیگر با هر سقف و نما
- ۵- ساختمانهای مخلوط خشت و آجر با پوشش شیروانی با هر نوع نما
- ۶- ساختمانهای مخلوط خشت و آجر با پوشش چوب و یا ضربی با هر نوع نما
- ۷- ساختمانهای خشت با پوشش طاق ضربی
- ۸- ساختمانهای حمام ها با پوشش طاق ضربی
- ۹- ساختمانهای حمام ها با پوشش آهن و آجر با بتن با تیرچه بلوک
- ۱۰- گاراژها، توقفگاهها، کارگاه ها و انبارها پایه آجر و پوشش ایرانیت یا شیروانی با خرپای چوبی
- ۱۱- گاراژها، توقفگاهها، کارگاه ها و انبارها پایه آجر و پوشش ایرانیت یا شیروانی با خرپای فلزی
- ۱۲- انبارها، توقفگاهها، کارگاهها با پایه های فلزی با پوشش آجر و آهن
- ۱۳- انبارها، توقفگاهها، کارگاهها با پایه های فلزی و با هر نوع پوشش سوله ای
- ۱۴- سالنهای مرغداری و دامپروری و گاوداری که ساختمان آن اسکلت فلزی با هر نوع سقف باشد
- ۱۵- سالنهای مرغداری و دامپروری و گاوداری که ساختمان آن آجر تیر آهن با هر نوع سقف باشد

**تاسیسات:**

۱- دستگاههای حرارتی (شופاژ سانترال)

۲- دستگاههای تهویه مطبوع

۳- آسانسور

۴- گاز شهری

در ادامه نیز ضمن تذکراتی از جمله: محل وقوع ملک از نظر واقع شدن در جبهه و پشت جبهه، قرار گرفتن در مجاورت پل های هوایی، عدم برخورداری از امکاناتی مانند آب، برق و...، نوع استفاده از ملک (تجاری، مسکونی و...) و پیشرفت عملیات ساختمانی نیز مورد توجه قرار گرفته است.

پیشنهاد می شود برای تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد با توجه به عوامل مؤثر و مفاد تبصره های ماده صد به روش ذیل عمل گردد.

۱- عناوین گروه های ساختمانی با عناوین گروه های ساختمانی که به تصویب کمیسیون موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم رسیده است یکنواخت و هماهنگ باشد. زیرا ممکن است عناوین فوق، در محاسبه عوارض یا بها خدمات شهرداری کاربرد داشته باشد. در این صورت یکنواختی در عناوین مطلوب خواهد بود. به عنوان مثال اگر ارزش گذاری انواع ساختمانها، ۱۸ گروه و تاسیسات، ۸ گروه باشد، در آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان نیز به همان صورت تنظیم شود.

۲- برای تعیین ارزش هر گروه ساختمانی، تمام یا ضریبی از آخرین ارزش همان گروه بعلاوه تمام یا ضریبی از آخرین ارزش معاملاتی زمین (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم) ارزش معاملاتی ساختمان (موضوع تبصره ۱۱ ماده صد) = آخرین ارزش معاملاتی ساختمان (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم) + آخرین ارزش معاملاتی زمین (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم) زیرا ارزش واقعی دو ساختمان که از نظر نوع مصالح بکار رفته یکسان باشد در نقاط مختلف شهر ارزش یکسانی ندارد. متغییر مرغوبیت یا عدم مرغوبیت محل تاثیر زیادی در قیمت ساختمان دارد.

۳- علاوه بر دو مورد فوق با توجه به سیاست شهرسازی شهرداری و مشکلات موجود، شهر به چند قسمت تقسیم شده برای هر قسمت ضریبی منظور شود. به عنوان مثال: برای نقاط مرکزی شهر که به دلیل خیابان های قدیمی، تجاری بودن و... حجم ترافیک و معضلات دیگر وجود دارد، تخلفات ساختمانی (بوپژه در مواردی که منجر به واحد اضافی و تراکم بیشتر یا حذف و کسر پارکینگ می گردد) ضریب بالاتری در نظر گرفته می شود. هدف اصلی از جرائم ساختمانی کسب در آمد نیست بلکه کاهش جرائم و اجرای طرح های مصوب توسعه شهر می باشد لذا باید در حدی باشد که عامل باز دارندگی آن حفظ گردد. در این صورت ضرائب پیشنهاد این بند در اجرای سیاست شهرسازی به شهرداری کمک خواهد کرد.

۴- بستگی به وضعیت هر شهر سایر متغیرها و سیاستگذاری های شهرسازی را نیز می توان در تعیین ارزش معاملاتی ساختمان (موضوع تبصره ۱۱ ماده صد) دخالت داد.

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۲ شورای اسلامی شهر کرج موضوع ماده واحده تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ذیل ماده صد قانون شهرداری کرج.

تاریخ: ۸۵/۳/۲۸ شماره دادنامه: ۱۹۴ کلاس پرونده: ۸۳/۷۴۳

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: ...

موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه مورخ ۷۳۸۲/۹/۱۲ شورای اسلامی شهر کرج موضوع ماده واحده تعیین ارزش معاملاتی ساختمان و موضوع تبصره ۱۱ ذیل ماده صد قانون شهرداری کرج.

**مقدمه:** شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، رای شماره ۴۰۶۹ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۳ هیات عمومی در باب صلاحیت دیوان در خصوص رسیدگی به مصوبه شورای شهر تهران این اجازه و اختیار را داده است که به مصوبات شورای مزبور در هیات عمومی رسیدگی گردد و از طرفی براساس رای شماره ۱۸۲ مورخ ۱۳۷۱/۸/۲۳ هیات عمومی مطابق تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان هر شهر از وظایف خاص شهرداری آن شهر و تصویب آن از وظایف خاص شورای اسلامی است بنابراین آنچه که تحت عنوان ماده واحده تعیین ارزش معاملاتی در جلسه ۱۳۸۲/۹/۱۲ شورای اسلامی شهر کرج به تصویب رسیده مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات به نظر می رسد که جهات آن به شرح ذیل بیان می گردد. باعنایت به اینکه شهرداری کرج آیین نامه موصوف را تهیه نکرده این موضوع با هدف قانون (تبصره ۱۱ ماده صد الحاقی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مغایر است. قانونگذار در تبصره های ۲، ۳، ۴ و ۵ هم به ارزش معاملاتی اشاره داشته از طرفی در اجرای بند ۲ تبصره یک ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم کمیسیون تقویم املاک شهرستان، ارزش معاملاتی شهرستان را طی دفترچه هایی در قسمت عرصه و اعیانی براساس نوع ساختمان و مصالح به کار رفته در آن و محدوده های بلوک هر شهر و کاربریهای مختلف آن تعیین و اعلام می نماید. اما در مصوبه یاد شده ارزش معاملاتی طبقات املاک هر شهر و کاربریهای مختلف مترمربع دو میلیون ریال تعیین شده که با وضعیت سال ۸۱-۸۰ بیش از هفت برابر را نشان می دهد طبیعی است تصویب این جرائم به علت عدم طی مسیر قانونی خارج از اختیارات قانونی شورای شهر کرج می باشد. بنا به جهات ذکر شده ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۹/۱۲ شورای اسلامی شهر کرج مورد استدعا است. رئیس شورای اسلامی شهر کرج در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۸۳۱/۳۷/م/۱۱۳ مورخ ۱۳۸۴/۱/۳۱ اعلام داشته اند، حسب مستفاد از مفهوم و منطوق کلام قانونگذار در ماده ۷۱ مصوبه سال ۱۳۷۵، شورای شهر در تصویب لوایح و برقراری یا الغاء عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن اختیارات قانونی داشته بنابراین شورا در تصویب ارزش معاملاتی مذکور ماذون از قانونگذار بوده است. در مصوبه اخیرالذکر نیز شورا با امعان نظر در تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها با هدف و صیانت هر چه بیشتر از طرح تفصیلی شهر و به منظور احتراز از بروز پدیده ساخت و ساز غیرمجاز مزاد بر

تراکم مصوب در طرح تفصیلی شهر مقابله با افراد خاطی و متجاوزین به حقوق شهروندان مبادرت به تدوین و تصویب ارزش معاملاتی طبقات احداثی مازاد بر تراکم را نموده است. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای هیات عمومی

طبق تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراء است. نظر به اینکه مصوبه مورد اعتراض براساس تبصره مزبور و اختیارات شورای اسلامی شهر به شرح مقرر در ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ تهیه و تصویب شده است بنابراین مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای مزبور نمی باشد.

**هیات عمومی دیوان عدالت اداری - معاون قضائی دیوان عدالت اداری مقدسی فرد**

## بسمه تعالی

موضوع: ابطال آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان مصوب استانداری سمنان\*

شماره دادنامه: ۱۸۲ تاریخ: ۷۱/۸/۲۳

## رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

مطابق تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان هر شهر از وظایف خاص شهرداری آن شهر و تصویب آن در غیاب شورای اسلامی از وظایف اختصاصی وزارت کشور است. بنابراین آیین نامه ارزش معاملاتی مورد اعتراض که توسط استانداری سمنان برای کلیه شهرهای تابعه استان تهیه و تصویب شده است مغایر قانون و خارج از حدود اختیار قانونی استانداری تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت آخر ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۴ ابطال می‌گردد.

**خاتمه:**

ابهاماتی در متن قانون ماده صد شهرداری وجود دارد که در خاتمه پیشنهادهای در این خصوص ارائه می گردد، این ابهامات به دلیل اختلاف برداشت از برخی کلمات و عبارات است مانند:

(۱) اقدام عمرانی، صرفاً عملیاتی با مصالح بنایی عرفی را شامل می شود یا فنس کشی، سیم خاردار و... نیز اقدام امرانی محسوب می شود.

(۲) شروع ساختمان – چه مرحله ای است، خط کشی، پی کنی، گود برداری یا خاک ریزی و...

(۳) در عبارت (شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی... جلوگیری نماید). آیا جلو گیری برای شهرداری عملی اختیاری است یا الزام قانونی وجود دارد.

(۴) جلوگیری از عملیات ساختمانی در زمین محصور یا غیر محصور، آیا برای ورود به ملک به مجوز مرجع ذیصلاح قضایی وجود دارد یا خیر

(۵) کلمه (جلوگیری)، اصولاً جلوگیری به چه صورتی است. آیا می توان ساختمان را پلمپ نمود. در صورت فک پلمپ تکلیف چیست؟ احکام متفاوت دادگاه ها در این زمینه مؤید این موضوع است که باید حل شود.

(۶) در تبصره های ۱، ۲، ۳ و ۴ از کلمه (ذینفع) استفاده شده است. که اعم از مالک، مستاجر و... می باشد. در حالی که شهرداری مکلف است رای را به مالک ابلاغ کند. پس از قطعی شدن رای کمیسیون با اعلام شکایت مستاجر به عنوان ذینفع، دیوان عدالت اداری رای را باطل مینماید.

(۷) صرفاً کاربری های (مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری) برای صدور رای جریمه عنوان شده است. در حقیقت دو نوع جریمه (از نظر کاربری) وجود دارد. مسکونی و غیره را میتوان زیر مجموعه این چهار نوع ذکر کرد. بین یک ملک تجاری با مدارس وابسته به آموزش و پرورش که عموماً از عوارض شهرداری معاف می باشند. تفاوت زیادی وجود دارد در حالی که از نظر جرایم ساختمان در یک ردیف قرار می گیرند.

(۸) تبصره ۹ تعیین تکلیف ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر پروانه آنها صادر شده باشند (روستاهایی که قبلاً طرح هادی داشته اند و تبدیل به شهر شده اند) با توجه به ایجاد ارتقاء روستاها عبارت تبصره ۹ بویژه از سوی قضات عضو کمیسیون ماده صد سوال برانگیز است که در فاصله تاسیس شهر تا تصویب نقشه جامع شهر، تشکیل کمیسیون ماده صد و جاهد قانونی ندارد.

(۹) عدم شفاف بودن حداکثر تعداد کمیسیون رسیدگی به تخلفات ساختمانی منجمله (کمیسیون اول یا بدوی، کمیسیون دوم یا تجدید نظر، کمیسیون هم ارض) در موارد زیادی مشکل آفرین بوده است.





نبود شرح وظایف هر یک از سه کمیسیون و عدم شفاف سازی اعضای کمیسیون هم ارض (اینکه کمیسیون هم ارض حتما در شهر وقوع تخلف باشد و یا می تواند در شهر همجوار باشد) حوزه نیز در تصمیم گیری اعضای کمیسیون تشکیک ایجاد می نماید

۱۰ تغییر کاربری در شهرها از وظایف کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی معماری و شهر سازی کشور می باشد. فلذا در مواردی که مالک مخالف کاربری احداث بنا نموده (ملک کاربری مسکونی و بنا کاربری تجاری) در صورتی که کمیسیون تصمیم به لغو جریمه نماید، شهرداری مکلف به وصول جریمه و صدور پایان کار باشد تکلیف کاربری ملک چه خواهد بود. آیا امتیازی به ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ می باشد. اگر کمیسیون ماده ۵ معنی لغت نماید تکلیف چه خواهد بود. با توجه به وضعیت ساخت و ساز در کشور و صرف هزینه های زیاد برای احداث بنا (سرمایه های ملی)

۱۱ در مواقعی که مالک از پرداخت جریمه خودداری می نماید شهرداری مکلف به ارسال مجدد پرونده به کمیسیون بوده و کمیسیون هم باید قلع بنا صادر نماید. اولاً با تخریب و قلع بنا مشکلی حل نمی شود. دوماً قلع بنا مشکلات دیگری به وجود می آورد که عملاً اجرا نمی گردد.

**پیشنهادات:**

در خصوص مفاد ماده صد:

- ۱- تعریف شفاف برخی از کلمات مانند اقدام عمرانی، شروع ساختمانی و...
- ۲- پیش بینی جرایم برای انواع تخلفات به تفکیک
- ۳- قید کلمه مکلف است به جای شهردار میتواند در عبارت آخر ماده صد
- ۴- تعیین مکانیزم جلوگیری از تخلفات ساختمانی در زمینهای محصور و غیر محصور
- ۵- قید واژه ذینفع مترادف مالک در تمامی تبصره ها
- ۶- پیش بینی مکانیزم اجرایی اجرای آرای کمیسیون ماده صد
- ۷- حدود اختیارات کمیسیون ماده صد در صورت تخطی از برخی اصول شهرسازی مانند حذف یا کسر پارکینگ مازاد تراکم و...
- ۸- قید کلمه رعایت عقب نشینی به جای تجاوز به معابر عمومی
- ۹- تعیین تکلیف شهرهای جدید التاسیس تا قبل از تهیه طرح و نقشه جامع شهر

در خاتمه پیشنهاد می گردد، با توجه به اهمیت و حساسیت روز افزون کمیسیون ماده صد، و نظر به اینکه از آخرین بازنگری بیش از ۳۰ سال گذشته است. و در طی این مدت ضمن بروز مشکلات ذکر شده برخی از آرایه دیوان عدالت اداری که به دلیل وجود اشکالات شکلی در آراء کمیسیون ماده صد و یا نوع تنظیم رای آن را باطل نموده است، در این قانون باز نگری شود.

**به امید حق**

## خود آزمائی:

- ۱- براساس مفاد ماده صد قانون شهرداری الزمات قانونی مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهرها را بنویسید؟
- ۲- اهمیت صدور پروانه ساختمانی در اجرای طرح توسعه شهر را توضیح دهید؟
- ۳- لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداری‌ها بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی را بیان نمایید؟
- ۴- شناسنامه ساختمان حاوی چه مواردی است؟
- ۵- شیوه‌های تفکیک زمین را بنویسید؟
- ۶- مراحل صدور مجوز انجام تفکیک اراضی را نام ببرید؟
- ۷- تکالیف شهرداری‌ها راجع به تفکیک و افراز اراضی با توجه به ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران را توضیح دهید؟
- ۸- نظر به تبصره ۱ ماده ۱۵۶ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در مورد تقاضای تفکیک و افراز از املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی، رفع اختلاف حدودی، چه نقشه‌ای ملاک عمل خواهد بود؟
- ۹- تأییدیه‌هایی که با توجه به ماده ۵ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، اخذ نمایند را بیان نمایید؟
- ۱۰- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در حریم شهرها بر عهده چه مرجع قانونی است؟
- ۱۱- بر اساس آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مفهوم اصطلاح کلمات تفکیک، افراز و تقسیم را توضیح دهید؟
- ۱۲- مختصراً سابقه قانونگذاری در مورد نظارت شهرداری‌ها بر عملیات ساختمانی و جلوگیری از بناهای بدون پروانه را بیان فرمائید؟
- ۱۳- حدود اختیارات شهرداری در امر جلوگیری از تخلفات ساختمانی را توضیح دهید؟

۱۴- مامورین شهرداری برای ورود به اماکن محصور جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی باید چگونه عمل نمایند؟

۱۵- به موجب تبصره ۸ ماده صد دفاتر اسناد رسمی، قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها بر چه مبنائی اقدام نمایند؟

۱۶- تکلیف ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از نظر شمول یا عدم شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری چگونه است؟

۱۷- چگونگی اعمال نظارت شهرداری و جلوگیری از تخلفات ساختمانی را بیان نمائید؟

۱۸- در باره اصول شهرسازی بطور اختصار توضیح دهید؟

۱۹- وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را در رابطه با تعیین ضوابط و معیار های شهرسازی نام ببرید؟

۲۰- طرح جامع شهر را تعریف نمائید؟

۲۱- طرح تفصیلی را تعریف نمائید؟

۲۲- طرح هادی را تعریف نمائید؟

۲۳- ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح های هادی، جامع و تفصیلی چگونه است؟

۲۴- در مورد تشکیلات دبیر کمیسیون ماده صد توضیح دهید؟

۲۵- عناوین وظایف شهرداریها در رابطه با اجرای ماده صد قانون شهرداری را ذکر نمائید؟

۲۶- اعضای کمیسیون ماده صد را نام ببرید؟

۲۷- فرق کمیسیون ماده صد اول را با کمیسیون تجدید نظر بیان نماید؟

۲۸- اعضاء کمیسیون هم عضو را نام ببرید؟

۲۹- مرجع رسیدگی به کمیسیون تجدید نظر شهرداری را نام ببرید؟

۳۰- هدف از ایجاد کمیسیون ماده صد را بنویسید؟

۳۱- در صورتی که مالک ظرف مدت تعیین شده کمیسیون نسبت به قلع بنا اقدام ننماید گردشکار تکلیف شهرداری را توضیح دهید؟



- ۳۲- حداقل و حداکثر مبلغ جریمه برای بنای زائد بر مساحت زیر بنا در کاربری اراضی مسکونی مندرج در پروانه ساختمانی را بیان نمایید؟
- ۳۳- در صورتی که مالک از پرداخت جریمه کمیسیون خود داری نماید گردشکار تکلیف شهرداری را مرقوم نمایید؟
- ۳۴- حداقل و حداکثر مبلغ جریمه برای بنای زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حدود استفاده از اراضی تجاری را بیان نمایید؟
- ۳۵- تکلیف کمیسیون در رابطه با مالکینی که از احداث پارکینگ خود داری نموده اند را شرح دهید؟
- ۳۶- مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش برای محاسبه جریمه کمیسیون ماده صد چند متری می باشد؟
- ۳۷- مالک در هنگام نوسازی ملک در خصوص معابر شهر چه تکلیفی دارد؟
- ۳۸- وظایف مهندسین ناظر در خصوص عملیات اجرایی ساختمانی که ناظر آن را به عهده دارد شرح دهید؟
- ۳۹- در صورتی که مهندس ناظر خلاف واقع گواهی نماید گردشکار وظیفه شهرداری را توضیح دهید؟
- ۴۰- آیین نامه ارزش معاملاتی را تعریف و مرجع تصویب آن را نام ببرید؟
- ۴۱- محدوده و حریم اختیارات کمیسیون ماده صد را مرقوم نمایید؟
- ۴۲- آیین نامه ارزش معاملاتی در چه زمانی قابل تجدید نظر است؟
- ۴۳- پنج نوع از مصادیق تخلفات ساختمانی را نام ببرید؟
- ۴۴- شخص حقوقی را تعریف نمایید؟
- ۴۵- مالک را از نظر قانون مثبت اسناد تعریف نمایید؟
- ۴۶- محدوده حریم شهر را از نظر قانون تعاریف محدوده و حریم شهر شرح داده و مراجع تصویب آنان را بیان نمایید؟
- ۴۷- مرجع توقف اجرای عملیات آراء کمیسیون ماده صد را بیان نماید؟
- ۴۸- زمین مشاع را تعریف نمایید؟
- ۴۹- تفکیک زمین را بیان نمایید؟
- ۵۰- کاربری را تعریف نمایید؟
- ۵۱- حداقل شش نوع کاربری را نام ببرید؟

- ۵۲- وظایف دبیرخانه کمیسیون ماده صد را شرح دهید؟
- ۵۳- پس از آنکه پروژه توسط شهرداری به دبیر خانه کمیسیون ماده صد ابلاغ گردید گزارشکار اقدامات دبیرخانه را شرح دهید؟
- ۵۴- در خصوص چگونگی حضور نماینده شهرداری در کمیسیون و ارزش رای او را تشریح نمایید؟
- ۵۵- در صورتی که شهرداری از ادامه تخلف ساختمانی جلوگیری لاکن پرونده مالک را به کمیسیون ارسال نمایند گردشکار اقدامات بعدی را تشریح نمایید؟
- ۵۶- در صورتی که مالک از پرداخت جریمه خود داری نماید چه کس دیگری می تواند جریمه را پرداخت و شهرداری بایستی، پس از وصول جریمه و عوارض پاسخ گویی نماید؟
- ۵۷- در صورتی که مالک از پرداخت جریمه خودداری نماید و شهرداری پرونده را به کمیسیون مربوطه ارسال نماید را از کمیسیون ماده صد چه می باشد؟
- ۵۸- در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود گردشکار اقدامات بعدی را تشریح نمایید؟
- ۵۹- گردشکار چگونگی انجام معامله ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون شش تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری ها (۱۳۵۵/۱/۲۴) را تشریح نمایید؟
- ۶۰- مبنای محاسبه جریمه کمیسیون ماده صد از نظر زمان (ساخت، بازدید، پایان کار یا زمان استفاده) از ساختمان را توضیح دهید؟



## منابع و ماخذ:

- ۱- اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداری ها، تعاریف اوراق ممیزی املاک
- ۲- آئین نامه اجرائی بند (۴) تبصره (۱۳) قانون بودجه سال ۱۳۷۹ کشور
- ۳- حجتی اشرفی، غلامرضا: مجموعه کامل قوانین و مقررات و شهرداری و شوراهای اسلام با آخرین اصطلاحات و الحاقات، انتشارات کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۶
- ۴- دهخدا علی اکبر، فرهنگ متوسط، انتشارات دانشگاه تهران
- ۵- زیداله صمدی قوشچی، تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، انتشارات جنگل، چاپ اول ۱۳۷۷
- ۶- سازمان مدیریت و برنامه ریزی خراسان رضوی، واژه نامه شمس
- ۷- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، ماهنامه شهرداری ها، سال اول، شماره ۴
- ۸- سازمان برنامه و بودجه، آیین نامه واگذاری پل ها، ۱۳۷۴
- ۹- سازمان برنامه و بودجه، دستورالعمل برای محافظت ساختمانها در برابر آتش سوزی، ۱۳۷۱
- ۱۰- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، کتاب سبز شهرداری، جلد ششم، طراحی فضاها و مبلمان شهری، ۱۳۷۸
- ۱۱- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، کتاب سبز شهرداری، جلد سوم، ۱۳۷۸
- ۱۲- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، رهیافت هایی در طراحی مبلمان شهری، ۱۳۸۱
- ۱۳- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، کتاب سبز شهرداری، جلد ۲ کاربری زمین، ۱۳۷۸
- ۱۴- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، سرانه کاربری خدمات شهری، جلد اول، ۱۳۸۱
- ۱۵- سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، جلد چهارم، نظام مراکز شهری، فضاهای مسکونی، ۱۳۷۸
- ۱۶- سالوادوری: سازه در معماری، مترجم گلابچی، دانشگاه تهران، ۱۳۷۴
- ۱۷- سعیدی عباس و دیگران، دانش نامه مدیریت شهری و روستایی، مؤسسه فرهنگی، اطلاع رسانی و مطبوعاتی سازمان شهر داری ها و دهیاری های کشور، چاپ اول ۱۳۸۷
- ۱۸- شیعه، اسماعیل: مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۷۰

- ۱۹- شهری، غلامرضا و خرازی، محمد: مجموعه نظرهای مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوه قضائیه در مسائل مدنی از سال ۱۳۶۳ تا ۱۳۸۰، اداره حقوقی قوه قضائیه، ۱۳۷۶
- ۲۰- طالبی و...، ضوابط طراحی معماری پارکینگ چند طبقه، مرکز تحقیقات و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۶
- ۲۱- فرخی، محمد: بازشناسی واژگان کلیدی، اصطلاحات و مقررات شهرداری، انتشارات ستاوند یزد، ۱۳۸۴
- ۲۲- قربانی، فرج اله، مجموعه قوانین و مقررات شهرداری"، ۱۳۸۵
- ۲۳- قانون شهرداری منطبق با تحولات قانونی، معارف/ افق فردا: ۱۳۸۰
- ۲۴- کامیار، غلامرضا، حقوق شهری و شهرسازی، مجمع علمی و فرهنگی مجد، ۱۳۸۵
- ۲۵- گلکار و...: ماهیت معماری، مترجم احمد نژاد، خاک، ۱۳۷۹
- ۲۶- لنگرودی جعفری محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، ۱۳۷۶
- ۲۷- مجموعه شیوه نامه های آیین نامه اجرایی مصوب سال ۱۳۷۵ و آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ مصوب سال ۱۳۸۳ قانون نظام مهندسی
- ۲۸- والایی، ذکریا: مفاهیم کلیه ی دو مطالعات شهری و شهرسازی، افق دانش، ۱۳۸۷
- ۲۹- وزارت کشور، سلسله انتشارات آموزشی درباره امور شوراها شهر و شهرداریها، آشنایی با قانون و شرایط شهردار، شمار: ۷، ۱۳۷۷
- ۳۰- وزارت مسکن و شهرسازی: آیین نامه طراحی ساختمانها در برابر زلزله، نشریه شماره ۲۵۳، ۱۳۷۸
- ۳۱- ویلسون: سازه الفبای معماری، مترجم مژده، اسرار دانش، ۱۳۷۸

دانلود از:



