

# کمیسیون ماده صد قانون شهرداری

## فهرست مطالب

آشنایی با قانون ماده ۱۰۰ شهرداری

آشنایی با اداره کل امور اجرایی کمیسیونهای ماده ۱۰۰ شهر تهران

آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

سوالات امتحانی

آشنایی با قانون ماده ۱۰۰ شهرداری

## ماده صد قانون شهرداری

- 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 می‌تواند 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 جلوگیری نماید.

## ماده صد قانون شهرداری

- **تبصره ۱ -** در موارد مذکور فوق که از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیونهای مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضایانجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا ارسال دارد، پس از انقضا مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یکماه 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 بتقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.
- در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دوماه تجاوز کند تعیین می‌نماید.
- شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

## ماده صد قانون شهرداری

- **تبصره ۲ -** در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع درحوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه بموقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رای به اخذ جریمه‌ای 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 بهمان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای بتخریب اقدام خواهد نمود.
- **تبصره ۳ -** در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند 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 بن‌باز یا بن‌بست) رای به اخذ جریمه‌ای 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 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 بهمان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای بتخریب اقدام خواهد نمود.

## ماده صد قانون شهرداری

- **تبصره ۴ -** در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رای بر اخذ جریمه بازا هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملات ساختمان یا یک پنجم ارزش سرفقلى ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرفقلى داشته باشد، هرکدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را بشهرداری اعلام نماید. اضافه بنزاید بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره‌های 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 می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای باخذ جریمه‌ای 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 باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.
- **تبصره ۶ -** در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که برخلاف 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 بموضوع در صلاحیت کمیسیونهای ماده ۱۰۰ است.

## ماده صد قانون شهرداری

- **تبصره ۷ -** مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را بموقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام‌معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجددا 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 می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت بمحض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ بمدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها 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 می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندس ناظر و مأموران 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 اجرانشود، شهرداری می‌تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.



## ماده صد قانون شهرداری

- **تبصره ۸ -** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در موردساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسطشهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.
- در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ 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 می باشد.
- 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 می باشد.
- **تبصره ۹ -** ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می باشند.

## ماده صد قانون شهرداری

- **تبصره ۱۰ -** در مورد آرا 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 نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اگر اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته‌اند، رای این کمیسیون قطعی است.
- **تبصره ۱۱ -** آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن در مورد اخذ جرایم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

آشنایی با اداره کل امور اجرائی کمیسیونهای ماده صد شهر تهران

## اداره کل امور اجرائی کمیسیونهای ماده صد شهر تهران

### شرح وظایف

- - معرفی نمایندگان منتخب وزارت کشور، وزارت دادگستری، شورای اسلامی شهر به کمیسیونها
- - بررسی کلیه پرونده ها واصله از مناطق بمنظور رفع نقص و .....
- - ثبت کلیه اطلاعات پرونده ها بمنظور پیگیری و پاسخگویی به اربابان رجوع و منافع
- - ارجاع پرونده ها به کمیسیون ها جهت بررسی و اتخاذ تصمیم و صدور رای
- - تهیه اظهاریه متضمن خلافهای اعلام شده از طرف شهرداری منطقه و یا سایر نظرات کمیسیون بعنوان مالک/ ذینفع
- - دریافت لوائح دفاعیه و اعتراضیه و نامه های مرتبط با پرونده و انعکاس آن در پرونده
- - اعتراض به آراء صادره مغایر با مفاد طرح جامع و تفصیلی و مقررات شهرسازی و معماری و ارجاع پرونده به کمیسیون تجدید نظر در خصوص آراء بدوی ( در صورت تفویض اختیار از سوی شهردار )
- - تفکیک پرونده های منتهی بصدور رای و آماده نمودن پرونده و رای جهت ارسال به منطقه جهت اقدام
- - انجام کلیه مکاتبات مربوط به پرونده با سایر مراجع
- - نظارت در پیگیری آراء کمیسیونها جهت اطلاع

## اداره کل امور اجرائی کمیسیونهای ماده صد شهر تهران

### خدمات

- ۱- تکريم ارباب رجوع و تسريع در پاسخگويي و انجام کار آنها
- ۲- کاهش میانگین زمان رسیدگی به پرونده ها به کمتر از ۱۰ روز
- ۳- بهبود ساختار سازماني و تخصصي نمودن کادر پرسنل اداره کل امور اجرائي کمیسیونهاي ماده صد
- ۴- ارتقاءکیفیت آراء کمیسیونهای دهگانه بمنظور جلوگیری از تضییع حقوق شهروندان وسازمان
- ۵- نهادینه کردن شاخصهای تعریف شده در طول سال ۸۵ به منظور وحدت رویه در عملکرد اجرائي احکام مناطق و بازارسان فني در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران
- ۶- مکانیزه نمودن سیستم پاسخگوني و اطلاع رسانی به ارباب رجوع از سوي
- ۷- هماهنگي با منطق جهت تقويت نظارت به منظور پیشگیری از تخلفات ساختماني
- ۸- بررسی و ارائه راهکار جهت شناسائي منابع درآمدي پایدار برای شهرداری
- با توجه به تقلیل زمان رسیدگی به پرونده ها و صدور آراء بطور میانگین ظرف مدت (۲۱ روز) در صورتي که مشکلي در روند کار ایجاد نگردد خواهشمند است به جهت تسريع در امور مربوطه موارد زیر را به دقت مطالعه فرمایید .
- ۱- خطاريه ارسالي و ضمايم آن جهت اطلاع از نوع خلاف دقیقاً مطالعه و دفاعیه در فرم ضميمه تنظيم گردد.
- ۲- فرم دفاعیه تکميلي حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از دریافت خطاريه جهت ثبت در دبیرخانه اداره کل ماده صد ارائه گردد.

## اداره کل امور اجرائی کمیسیونهای ماده صد شهرتهران

### خدمات

- ۳- هنگام ارائه فرم دفاعیه حضور مالک و وکیل قانونی به همراه کارت شناسایی و سند الزامی میباشد.
- توجه :
- چنانچه ذینفعان ملك (مستاجرین و .....) حضور یابند ارائه ( فتوکپی و یا وکالتنامه یا اجاره نامه رسمی ) الزامی می باشد.
- چنانچه ملك بنام شرکت باشد ارائه ( امضاءمدیرعامل یا نایب رئیس، مهر شرکت و روزنامه رسمی ) الزامی میباشد.
- چنانچه پرونده مربوطه به وزارتخانه ها یا بانکها باشد ارائه (امضاء مدیر یا رئیس مربوطه، مهر و معرفی نامه ) الزامی میباشد.
- چنانچه ملك مربوط به وارث میباشد، ارائه ( گواهی انحصار وراثت توسط وارث و یا وکیل قانونی ) الزامی میباشد.
- ۴- پس از ابلاغ اخطاریه و اتمام مهلت مقرر، عدم ارائه فرم دفاعیه تکمیلی مانع از صدور رای کمیسیونها نمی گردد.
- ۵- مستندا به تبصره يك ماده صد قانون شهرداری، ابلاغ و اجرای آراء ماده صد به عهده منطقه مربوطه میباشد، بنا براین نتیجه رای پس از صدور از طریق شهرداری منطقه به مالک ابلاغ گردیده، لذا جهت اطلاع و مفاد رای و پیگیریهای لازم در صورت عدم ابلاغ رای به شهرداری منطقه مراجعه گردد.
- ۶- در صورت اعتراض به رای حداکثر ظرف مدت ( ۱۰ روز ) از ابلاغ رای بدوی به شهرسازی منطقه مربوطه مراجعه و لایحه اعتراضیه خود را تسلیم نمایید، تا به همراه پرونده جهت طرح در کمیسیون تجدید نظر به این اداره کل توسط منطقه مربوطه ارسال گردد.
- ۷- جهت آگاهی از وضعیت پرونده با تلفن گویای ( ۸۸۸۳۳۰۶۱ ) و یا قسمت پاسخگویی این اداره کل ( ۸۸۸۳۰۰۳۰ ) تماس حاصل نمایید.

## اداره کل امور اجرائی کمیسیونهای ماده صد شهر تهران

### خدمات

- ۳- هنگام ارائه فرم دفاعیه حضور مالک و وکیل قانونی به همراه کارت شناسایی و سند الزامی میباشد.
- توجه :
- چنانچه ذینفعان ملك (مستاجرین و ..... )حضور یابند ارائه ( فتوکپی و یا وکالتنامه یا اجاره نامه رسمی ) الزامی می باشد.
- چنانچه ملك بنام شرکت باشد ارائه( امضاءمدیرعامل یا نایب رئیس، مهر شرکت و روزنامه رسمی ) الزامی میباشد.
- چنانچه پرونده مربوطه به وزارتخانه ها یا بانکها باشد ارائه(امضاء مدیر یا رئیس مربوطه، مهر و معرفی نامه ) الزامی میباشد.
- چنانچه ملك مربوط به وارث میباشد، ارائه( گواهی انحصار وراثت توسط وارث و یا وکیل قانونی )الزامی میباشد.
- ۴- پس از ابلاغ اخطاریه و اتمام مهلت مقرر، عدم ارائه فرم دفاعیه تکمیلی مانع از صدور رای کمیسیونها نمی گردد.
- ۵- مستندا به تبصره يك ماده صد قانون شهرداری، ابلاغ و اجرای آراء ماده صد به عهده منطقه مربوطه میباشد، بنا براین نتیجه رای پس از صدور از طریق شهرداری منطقه به مالک ابلاغ گردیده، لذا جهت اطلاع و مفاد رای و پیگیریهای لازم در صورت عدم ابلاغ رای به شهرداری منطقه مراجعه گردد.
- ۶- در صورت اعتراض به رای حداکثر ظرف مدت ( ۱۰ روز) از ابلاغ رای بدوی به شهرسازی منطقه مربوطه مراجعه و لایحه اعتراضیه خود را تسلیم نمایید، تا به همراه پرونده جهت طرح در کمیسیون تجدید نظر به این اداره کل توسط منطقه مربوطه ارسال گردد.
- ۷- جهت آگاهی از وضعیت پرونده با تلفن گویای ( ۸۸۸۳۳۰۶۱ ) و یا قسمت پاسخگویی این اداره کل ( ۸۸۸۳۰۰۳۰ ) تماس حاصل نمایید.

آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با  
ماده ۱۰۰ قانون شهرداری



## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- **تخلفات انجام شده توسط مالک پس از صدور پایان کار**
- در صورت مشاهده خلاف پس از صدور پایان کار، چون خلاف انجام شده بدون مجوز تلقی گردیده و مهندس ناظر در قبال آن مسئولیتی ندارد پس از انجام کلیه اقدامات قانونی، مالک ملزم به ارائه تاییدیه مهندس ذیصلاح نسبت به استحکام ساختمان خواهد بود. (۸۰۷۱/۸۱۱ - ۲۵/۴/۶۹)
- **تخلفات ساختمانی و تخلفات مهندس ناظر**
- مناطق پس از صدور آراء قطعی ماده ۱۰۰ موارد تخلف مهندس ناظر را بانضمام فرم خلاف و آراء صادره به امور مهندسين ناظر ارسال دارند تا با توجه به تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری با متخلفین برخورد قانونی صورت گیرد.
- ( ۸۰۰۱۳۵۲۱/۸۰ - ۱۹/۸/۸۰ )

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- **تخلفات ساختمانی منجر به صدور آراء کمیسیون-های ماده صد**
- پیرو بخشنامه شماره ۷۴۰۰۷۴۹۶/۸۱۱ مورخ ۸/۵/۷۴ در ارتباط با تکمیل اطلاعات مربوطه به نحوه عملکرد مهندسين ناظر، بدینوسیله مراتب اصلاحي ذیل نسبت به موضوع مندرج در مفاد بند ۱ بخشنامه مذکور جهت اطلاع و اقدام اعلام می-گردد.
- منبع از ارسال رونوشت-های گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان-هایی که با تعهد مهندسين ناظر احداث گردیده به قسمت امور مهندسين ناظر خودداری شود مگر در مواردی که که بدلیل تخلف ساختمانی صورت پذیرفته در ملك موضوع جهت اتخاذ تصمیم به دبیرخانه کمیسیون-های ماده ۱۰۰ احاله، و آراء صادره مبني بر جریمه یا قلع مستحدثه غیرمجاز صادره شده باشد که در این صورت ارسال تصویر مدارك مشتمل بر «پروانه ساختمانی- گزارش شروع به کار و کلیه گزارشات مرحله-ای مهندس ناظر گزارش مأمور بازدید در خصوص تخلف ساختمانی انجام شده فرم مکانیزه ارسالی به ماده ۱۰۰، وضعیت خلاف آراء ماده ۱۰۰ گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمانی» به امور یاد شده الزامی می-باشد.  
( ۶/۲/۸۵ - ۸۶۷/۸۵/۸۰ )
-

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

### • . کمیسیون-های ماده ۱۰۰

• کراراً ملاحظه می-شود پس از تنظیم و ارسال فرم خلاف به کمیسیون-های ماده ۱۰۰ طی نامه-ای با يك امضاء تقاضاي اعاده سوابق و يا تغيير عقیده در مفاد فرم خلاف را به عمل می-آورند، و يا پس از صدور رای به همان طریق تقاضاي اصلاح رای می-نمایند، لازم به ذکر است چون فرم-های خلاف ارسالی با سه امضاء ذیل ان حکم تصمیم کمیسیون داخلی منطقه را داشته و وجاهت رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ را پیدا نموده-اند، هرگونه تقاضاي تغییری در مفاد فرم مذکور و يا تقاضاي اعاده سوابق و يا اصلاح رای نیز می-بایست با سه امضاء همان افراد قانونی صورت پذیرد. (۱۰/۵/۸۰-۲۶۶۰۴/۸۱۴)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

### • موارد مرتبط با کمیسیون-های ماده ۱۰۰

#### • پرداخت هزینه کارشناسی پرونده-های کمیسیون-های ماده ۱۰۰

• در خصوص نحوه پرداخت هزینه کارشناسی پرونده-های مطروحه در کمیسیون-های ماده ۱۰۰، با توجه به وحدت ملاک ماده ۴۵۹ قانون آیین دادرسی مدنی-، به شرح ذیل عمل خواهد شد.

• ۱- در مواردی که کمیسیون بدوی و تجدیدنظر، در ضمن رسیدگی، نیاز به اخذ نظریه کارشناسی داشته باشد، هزینه مربوطه به عهده خواهان (متقاضیان 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 ۱۰۰ تخلف را ساقط و یا اعتراض را رد نماید.

• ۲- در صورتی که قرار کارشناسی در کمیسیون بدوی و یا تجدید نظر بنا به تقاضای یکی از طرفین (شهرداری یا مالک) صادر شود، پرداخت هزینه مربوطه به عهده متقاضی می-باشد که در صورت عدم پرداخت نظر کارشناس از اعداد دلایل خارج و کمیسیون با توجه به دیگر دلایل موجود، مبادرت به صدور رای خواهد نمود. (۱۹۴۱۶/۸۱۴-۲۱/۵/۷۲)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- پرداخت هزینه کارشناسی پرونده-های کمیسیون-های ماده ۱۰۰
- در خصوص نحوه پرداخت هزینه کارشناسی پرونده-های مطروحه در کمیسیون---های ماده ۱۰۰، با توجه به وحدت ملاک ماده ۴۵۹ قانون آیین دادرسی مدنی-، به شرح ذیل عمل خواهد شد.
- ۱- در مواردی که کمیسیون بدوی و تجدیدنظر، در ضمن رسیدگی، نیاز به اخذ نظریه کارشناسی داشته باشد، هزینه مربوطه به عهده خواهان (متقاضیان 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 ۱۰۰ تخلف را ساقط و یا اعتراض را رد نماید.
- ۲- در صورتی که قرار کارشناسی در کمیسیون بدوی و یا تجدید نظر بنا به تقاضای یکی از طرفین (شهرداری یا مالک) صادر شود، پرداخت هزینه مربوطه به عهده متقاضی می-باشد که در صورت عدم پرداخت نظر کارشناس از اعداد دلایل خارج و کمیسیون با توجه به دیگر دلایل موجود، مبادرت به صدور رای خواهد نمود. (۱۹۴۱۶/۸۱۴-۲۱/۵/۷۲)
- ابلاغ آراء صادره از طرف کمیسیون-های ماده ۱۰۰ به کلیه ذی‌نفعان
- آراء صادره از طرف کمیسیون-های ماده ۱۰۰ و همچنین موارد خلاف ساختمانی، که از طرف اداره کل امور اجرایی کمیسیون-های ماده ۱۰۰، جهت ابلاغ به ارباب منافع، شهرداری مناطق ارسال می-گردد، باید به کلیه ذی‌نفعان ابلاغ گردد. (۶/۸/۷۴-۳۴۹۹۶/۸۱۴)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- درخصوص آراء ماده ۱۰۰ که به درخواست مالك رفع خلاف مي-گردد و يا مالك رفع خلاف مي-نماید
- مالکینی که نسبت به آراء صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری-ها درخواست رفع خلاف نموده یا راساً اقدام به رفع خلاف می-نمایند، چنانچه موضوع مورد تایید شهرداری منطقه باشد، نیاز به ارسال مجدد پرونده به کمیسیون-های ماده ۱۰۰ نبوده و شهرداری منطقه با رعایت سایر ضوابط و مقررات نسبت به مورد اقدام خواهد نمود. (۸۱۴/۰/۶۹۴-۲۵/۲/۷۲)
- نحوه اقدام در صورت شکستن مهر و موم اماکن
- در صورتی که اماکنی در اجرای آراء صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ و یا اعمال تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری-ها مهر و موم شده باشد و کسی عمداً مهر مذکور را بشکند یا محو نماید مرتکب جرم شده و باید تحت تعقیب قرار گیرد، لذا با مشاهده تخلفات مذکور بلافاصله مراتب باید طی گزارشی به انضمام مدارک مربوطه جهت اقدام مقتضی به دادسراهای نواحی منعکس و پیگیری گردد و در صورت عدم برخورد قاطع از سوی مراجع مذکور مراتب همراه با مدارک و مستندات لازم جهت اقدام به اداره کل حقوقی ارسال گردد. (۲۲۳۱/۳۱۷-۱۱/۳/۷۳)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- **رسیدگی به تخلف ساختمانی و مسئولیت مامور شهرداری و مهندس ناظر**
- روند کنونی تخلفات رسیدگی، قطعاً مورد تایید نمی-باشد، این تخلفات هم باعث بروز مشکلات شهرسازی و معماری در شهر می-شود و هم بوروکراسی گسترده و وقت-گیری را برای مردم و شهرداری به وجود می-آورد، بزرگترین عارضه ادامه این روند به رسمیت پذیرفته شدن تخلف ساختمانی و لطمه به اعتبار شهرداری، به عنوان مسئول کنترل ساختمان و شهرسازی است.
- به نظر می-رسد تنها با رسیدگی به موضوع تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ و صدور و اجرای رای مسئولیت شهرداری خاتمه نمی-یابد، وقتی بروز تخلف در حدی محرز است که پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع می-شود، طبق تبصره ۷ ماده ۱۰۰ به شرح ... ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان-ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گاهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می-شود و ... مسئولیت مهندسان ناظر ساختمانی در اعلام به موقع تخلف ساختمانی باعث اسقاط تکلیف نظارت از ماموران شهرداری نمی-شود و اجرای رای کمیسیون ماده ۱۰۰ در مورد ملک، ماموران شهرداری و مهندسان ناظر ساختمانی را مبرا نمی-کند.
- این که تعداد و میزان تخلفات این اندازه زیاد است ولی رسیدگی شهرداری در ارجاع تخلف به کمیسیون و اجرای رای، آن هم به صورت دریافت جریمه، خلاصه می-شود حاکی از آن است که مهمترین تبصره ماده ۱۰۰ که مربوط به جلوگیری از وقوع تخلف است، یعنی تبصره ۷، اجرا نمی-شود. لذا قبل از ارجاع هر پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ مسئولیت مامور شهرداری و مهندس ناظر ساختمان در اعلام به موقع تخلف، مورد رسیدگی و مؤاخذه جدی قرار گرفته، نتیجه در پرونده درج و حسب مورد از طریق سازمان نظام مهندسی یا شهرداری اقدام لازم به عمل آید. (۸۰/۶۲۰۶۰۶۹۰۰۷۹-۸/۴)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- طرح موضوع عدم استحکام بنا در کمیسیون-های ماده ۱۰۰
- موضوع عدم رعایت استحکام بنا، قابل طرح در کمیسیون-های ماده ۱۰۰ بوده و چنانچه توأم با سایر تخلفات ساختمانی باشد، باید در فرم خلاف ضمن اعلام موارد خلاف، به عدم استحکام ساختمانی نیز تاکید شود. (۵۶۸۶/۸۱۱-۲۶/۳/۷۱)
- 
- ابلاغ آراء صادره از طرف کمیسیون-های ماده ۱۰۰ به کلیه ذی‌نفعان
- آراء صادره از طرف کمیسیون-های ماده ۱۰۰ و همچنین موارد خلاف ساختمانی، که از طرف اداره کل امور اجرایی کمیسیون-های ماده ۱۰۰، جهت ابلاغ به ارباب منافع، شهرداری مناطق ارسال می‌گردد، باید به کلیه ذی‌نفعان ابلاغ گردد. (۶/۸/۷۴-۳۴۹۹۶/۸۱۴)



## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- درخصوص آراء ماده ۱۰۰ که به درخواست مالك رفع خلاف مي-گردد و يا مالك رفع خلاف مي-نماید
- مالکینی که نسبت به آراء صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری-ها درخواست رفع خلاف نموده یا راساً اقدام به رفع خلاف می-نمایند، چنانچه موضوع مورد تایید شهرداری منطقه باشد، نیاز به ارسال مجدد پرونده به کمیسیون-های ماده ۱۰۰ نبوده و شهرداری منطقه با رعایت سایر ضوابط و مقررات نسبت به مورد اقدام خواهد نمود. (۸۱۴/۰/۶۹۴-۲۵/۲/۷۲)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

### • تنظیم فرم خلاف بناهای احداثی در حریم شهر تهران

• جهت هماهنگی-های لازم نسبت به نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی بناهای احداثی در حریم شهر از لحاظ نحوه تنظیم فرم خلاف ارسالی به کمیسیون- ماده ۱۰۰ در خصوص میزان تراکم ساختمانی و کاربری مجاز ساختمان-، مراتب ذیل تصریح گردیده است.

• ۱- میزان تراکم ساختمانی املاک، در ارتباط با کاربری مجاز آن قابل تعریف است و در حریم استحقاقی شهر نیز، ساختمان-سازی فقط در موارد مشخص شده طی مصوبه ۱۷ آبان-ماه سال ۴۹ انجمن شهر، آن- هم با رعایت مقررات مربوطه مجاز می-باشد، لذا بناهای احداثی مغایر و مازاد آن، اضافه تراکم محسوب و برحسب مورد، مشمول تبصره ۲ یا ۳ ماده ۱۰۰ خواهد بود.

• ۲- در مواردی که نوع استفاده مجاز ساختمان و میزان تراکم آن در حریم شهر تعیین و مشخص شده باشد و بنای احداثی خلاف نیز از لحاظ- کاربری، وفق مقررات باشد، در این صورت لازم است در تنظیم فرم خلاف، بنای در حد تراکم و مازاد تراکم مشخص و اعلام شود.

• ۳- تراکم ساختمانی مجاز در باغات واقع در حریم استحقاقی، نسبت به موارد فوق-الذکر، طبق ضوابط باغات خواهد بود.

• ۴- تراکم ساختمانی مجاز در باغات واقع در حریم استحقاقی با مساحت بین ۱۰۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع جهت اتاق سرایداری حداکثر به مساحت ۳۰ مترمربع و در باغات بیش از ۳۰۰۰ مترمربع علاوه بر اتاق سرایداری ۵۰ مترمربع اتاق کارگران مجاز بوده و مازاد آن اضافه تراکم محسوب می-گردد، این تسهیلات شامل اراضی مزروعی و باغات با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع نخواهد بود. ضمناً محصور نمودن این قبیل املاک (باغات بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع) فقط به وسیله سیم-خاردار مجاز می-باشند. (۲۸/۷/۷۳-۷۳۰۱۵۰۷۶/۸۱۴)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

### • نحوه رسیدگی به ساخت و ساز در حریم شهرها

• باتوجه به مواد ۱۰۰ و ۱۰۱ قانون شهرداری که هرگونه ساخت و ساز در حریم شهرها را ممنوع اعلام کرده است، کلیه مستحذات واقع در حریم شهرها مشمول قانون فوق می‌باشند و چنانچه در اثر توسعه شهر بناهای از قبل ساخته شده حریم در محدوده شهر قرار گیرند باتوجه به مدارک و مستندات قانون و مجوزهای لازم برای ساخت می‌توانند در صورت طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری اسناد و مدارک قانونی خود را ارائه نمایند و نظریه شماره ۶۱/۱۱۵۲۲ مورخ ۶/۲/۸۵ دفتر حقوقی وزارت کشور در این خصوص راهگشاست.

• ۱- کلیه املاکی که در محدوده شهر و حریم شهری است به موجب حکم ماده صد قانون شهرداری از لحاظ ساخت و ساز تابع نظامات شهرداری است.

• ۲- آن دسته از املاکی که در نتیجه توسعه حریم شهری در داخل این محدوده قرار می‌گیرند چنانچه بعد از الحاق، توسط مالکین آنها هیچگونه عملیات ساختمانی صورت نگیرد، طبعاً در دایره شمول احکام ماده صد واقع نمی‌شوند.

• ۳- آرایه‌ای که از مراجع قانونی و قضائی برای ساختمان‌های قبل از الحاق به محدوده حریم صادر و قطعی شده است و به هر دلیل فسخ نگردیده، کماکان معتبر است. (۳۳/۲۹۵۶۰ - ۸/۳/۸۵)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

- اعتراض به آراء کمیسیون-های ماده ۱۰۰
- با توجه به مفاد تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری-ها، مناطق شهرداری می-توانند در صورت احراز مغایرت کلی و اصولی مفاد آراء صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ با قوانین و مقررات شهرسازی و تبصره-های ماده ۱۰۰، ظرف مدت ده روز پس از دریافت آراء، نسبت به آن اعتراض و ضمن توضیح کامل و لازم، پرونده را جهت رسیدگی در کمیسیون-های تجدید نظر به اداره کل امور اجرایی کمیسیون-های ماده ۱۰۰ ارسال نمایند. (۱۵/۵/۶۸-۱۹۴۱۰/۸۱۴)
- اعتراض شهرداری، مالک و یا مستاجر به آراء کمیسیون
- آراء قطعی صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ که بر مبنای تخلف مالک ساختمان است، قابلیت اجرا دارد و ذی‌نفع در این قبیل دعاوی شهرداری و مالک می-باشد نه اشخاص دیگر، ولی در صورتی که مستاجر یا هر شخص دیگری که مدعی وقوع جرم یا کلاهبرداری یا هرگونه فعل محرمانه باشند و یا این-که در موردی خود را ذی-حق تشخیص دهند می-توانند رأساً به مراجع قضایی عرض تظلم نموده و یا دادخواست لازم برای احقاق حق خود به دادگاه صالحه تقدیم نماید. (۸/۷/۶۸-۲۸۲۲/۳۱۷)

## آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

### • استتکاف مالك از پرداخت جرایم

• شهرداری در صورت استتکاف مالك از پرداخت جرایم، صرفاً در مواردی که جریمه مستند به تبصره-های ۲ و ۳ باشد (به صراحت مفاد تبصره-های مذکور) می-تواند از کمیسیون صادر کننده رای تقاضای صدور رای تخریب و رفع خلاف نمایند، در سایر موارد که جریمه مستند به تبصره-های مذکور نباشد، چنین اقدامی قانونی نبوده و کمیسیون-های موضوع تبصره يك و ماده ۱۰۰ صالح به رسیدگی و صدور رای مجدد نمی-باشد. (۱/۲/۷۱-۳۲۳۴/۸۱۴)

حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با  
آراء ماده ۱۰۰

## حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

- آراء دیوان عدالت اداری
- حدود اختیارات دیوان عدالت اداری و نحوه اقدام سایر مراجع قضائی به آراء ماده ۱۰۰
- با توجه به طرح الحاق يك تبصره به مواد ۱۸ و ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری، که در جلسه علنی مورخ ۲۶/۲/۷۲ مجلس شورای اسلامی، در مورد حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در رسیدگی به آراء ماده ۱۰۰ تصویب گردیده است هرگونه اظهار نظر در خصوص نقض یا توقیف عملیات اجرائی آراء صادره، در صلاحیت دیوان عدالت اداری بوده و چنانچه از تاریخ مذکور سایر مراجع، اعم از کیفری، حقوقی، دادسراها اقدامی در رابطه با آراء ماده ۱۰۰ داشته باشند، مراتب باید جهت بررسی و اقدام لازم همراه با تصویر نامه مرجع مربوطه به اداره کل امور اجرایی ماده ۱۰۰ ارسال گردد. (۸/۶/۷۲-۰۴۷۸/۸۱۴)

# حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

## • احداث بنا بدون پروانه ساختمانی

- مطابق دادنامه شماره ۹۳ به کلاس ۱۷/۲۸۴ مورخ ۱۷/۵/۷۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر این که «هر چند که مراحل اولیه صدور پروانه انجام شده باشد لیکن به هر حال تا پروانه صادر نشود اقدام به احداث بنا بدون پروانه تلقی می-شود؛ و قابل طرح در کمیسیون-های موضوع ماده ۱۰۰ و تبصره ۲ ذیل بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری خواهد بود» (۱۵۱۲/۸۵/۸۰-۲۴/۲/۸۵)
- 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 گردیده-اند و اقدام به احداث ساختمان قبل از تحصیل پروانه و جاهت قانونی ندارد، بنابراین دادنامه شماره ۲ مورخ ۶/۱/۷۶ که متضمن این معنی است موافق اصول و موازین قانونی تشخیص می-گردد. این رای به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون دیوان عدالت اداری در موارد مشابه برای شعب دیوان و سایر مراجع مربوطه لازم-الاتباع است. (دادنامه ۹۳ شماره کلاس ۷۶/۲۸۴-۱۷/۵/۷۷)



# حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

- ارسال سوابق در اسرع وقت به شعب دیوان عدالت اداری
- به منظور رسیدگی به دادخواست-های معترضین به اختیارات دیوان عدالت اداری آراء کمیسیون-های ماده ۱۰۰، کلیه مسئولین شهرداری-های مناطق مکلفند برابر ماده ۱۲ قانون دیوان عدالت اداری هرگونه سوابق و مدارك مورد نیاز دیوان را در اسرع وقت به شعب درخواست-کننده ارسال نمایند.  
(۲۶/۷/۶۹-۳۸۸۹۰/۷۱۵۶/۳۱۷)
- اقدام مناطق شهرداری درخصوص آراء نقض شده توسط دیوان عدالت اداری
- نظر به این که بعضاً تعدادی از آراء صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به علت شکایت افراد ذي نفع از طرف شعب دیوان عدالت اداری نقض و جهت رسیدگی مجدد به تخلفات ساختمانی ملك مورد شکایت به شهرداری منطقه اعاده می-گردد، لذا شهرداری منطقه با اظهار نظر صریح نسبت به دلایل و استنادات شعب دیوان عدالت اداری مبني بر رد یا تایید دلایل مورد استناد، پرونده را به طور کامل رسیدگی نموده و سپس به اداره -کل امور اجرایی کمیسیون-های ماده ۱۰۰ ارسال نمایند، تا از احاله رسیدگی و مکاتبات اضافی جلوگیری به عمل آید. (۱۶/۱/۷۰-۳۶۶۵۵/۸۱۴)
-

# حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

- دستورالعمل در مورد آراء کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰ که توسط دیوان عدالت اداری نقض می-شوند
- دستورالعمل ذیل در مورد آراء کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰ که توسط دیوان عدالت نقض و یا توسط ذی‌نفع مورد اعتراض قرار می-گیرد ابلاغ گردیده است.
- ۱- باتوجه به اینکه تعدادی از آراء صادره از کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰، توسط دیوان عدالت اداری نقض می-گردد و شعب دیوان بعضاً به دلایل و مستنداتی اشاره می-کنند که با واقعیت و مدارک موجود در پرونده مغایر است، لذا ضمن بررسی کامل شهرداری مناطق، می-توانند از طریق اداره-کل حقوقی نسبت به دادنامه صادره در موعد مقرر (ده روز) اعتراض نمایند و در مواردی که پرونده جهت طرح مجدد به کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰ ارسال می-شود، قبلاً نسبت به دلایل و مستندات قید شده در دادنامه رسیدگی و اظهار نظر نموده و سپس پرونده را به کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰ ارسال دارند.
- ۲- در رابطه با اعتراض شاکي نسبت به آراء بدوي صادره از کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰ ضمن بررسی کامل و اظهار نظر صریح نسبت به دلایل مورد استناد شاکي، پرونده-ها را به اداره-کل امور اجرایی کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰ ارسال نمایند.
- ۳- در مواردی که آراء صادره از کمیسیون-هاي ماده ۱۰۰، به علت کمبود مدارک و مستندات مورد نیاز قابل اعتراض نباشد، شهرداری مناطق می-توانند با ارائه مدارک و مستندات مورد لزوم و بازدید از محل و اظهار نظر در مورد قدمت آن، نسبت به رای صادره در موعد مقرر اعتراض نمایند.
- ۴- با توجه به این که تعدادی از پرونده-هاي ارسالی بدون اطلاع مستاجرین ملک و صرفاً بنا به درخواست مالکین ارسال می-گردد، لذا شهرداری منطقه موظف است که آراء صادره بدوي را به کلیه افراد ذی‌نفع در ملک ابلاغ نمایند تا در صورت داشتن اعتراض، کلیه ذی‌نفع-ها نسبت به ارائه اعتراضیه اقدام نمایند.

# حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

- نحوه اقدام در مورد آراء نقض شده
- در جهت تسریع امر رسیدگی به تخلفات ساختمانی در مورد تخلفاتی که آراء صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ مربوط به آن-ها منجر به نقض در شعب دیوان عدالت اداری می-گردد، در هنگام تنظیم فرم خلاف مراتب ذیل مراعات گردد:
- ۱- در مورد آن- دسته از دادنامه-هایی که به علت عدم اجرای تبصره يك ذیل ماده ۱۰۰ در خصوص ابلاغ موضوع به ذي نفعان منجر به نقض می-گردد، پس از اجرای دقیق مفاد رای و ابلاغ مراتب به شاکی مربوطه نسبت به تنظیم فرم خلاف اقدام فرمایند.
- ۲- در مواردی که تعداد ذي نفعان يك پرونده بیش از يك نفر است و فقط تعدادی از ایشان نسبت به رای قطعی صادره از کمیسیون-های ماده ۱۰۰ در شعب دیوان عدالت اداری اقدام به شکایت می-نمایند، شهرداری منطقه می-بایست صرفاً در چارچوب دادنامه-های صادره و تا حد حصه شاکیان مربوطه نسبت به تنظیم فرم خلاف اقدام به عمل آورد و از درج تخلفاتی که قبلاً منجر به رای گردیده و فاقد شاکی بوده و از قوت برخوردار است خودداری نمایند.
- ۳- در مورد کلیه تخلفات مسکونی و یا غیر مسکونی، شهرداری های مناطق می-بایست دادنامه های صادره از شعب دیوان عدالت اداری را کاملاً مطالعه و مستندات ارائه شده را به دقت بررسی و در قبول یا رد آن صراحتاً اظهار نظر به عمل آورند.
- ۴- در مورد تخلفات حادث بعدی و فاقد رای، پس از تعیین تکلیف موارد گذشته نسبت به تنظیم فرم خلاف اقدام و ارسال دارند تا از بابت امکان اعتراض به رای بدوی، حقوقی از طرفین ذي نفع زایل نگردد.
- بدیهی است در غیر رعایت موارد بالا و نقص پرونده، دبیرخانه امور اجرائی کمیسیون-های ماده ۱۰۰ از تحویل گرفتن آن خودداری خواهد نمود. (۲۸/۲/۸۲-۵۹۹۱/۸۱۴)

# حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

- دادنامه هیات عمومی دیوان عدالت اداری در مورد کمیسیون توافقات
- - با توجه به تبصره-- ذیل بند ۲۴ ماده- ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ مبنی بر لزوم تعیین نوع استفاده از ساختمان--ها در پروانه-های ساختمانی و آثار مترتب بر تخلف مندرجات پروانه از جهت مذکور از تاریخ قابلیت اجرای تبصره- فوق-الذکر، مفاد بخشنامه- شماره- ۱۱۱/۳/۱۲۳۰ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۱۷ شهرداری که آثار اجرایی تبصره- مزبور را به قبل از تاریخ تصویب آن تسری و تعمیم داده است، مغایر قانون تشخیص داده می-شود و بخشنامه مزبور مستنداً به قسمت دوم ماده-۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می-گردد. (دادنامه ۲۱۸ و ۲۱۹-۱۰/۷/۷۹)
- - قانون گذار رسیدگی و اتخاذ تصمیم و صدور رای قطعی درباره تخلفات ساختمانی (موضوع تبصره-های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری) را به شرح مقرر در تبصره ۱۰ آن ماده به کمیسیون-های بدوی و تجدیدنظر محول کرده است. بنابراین مفاد دستورالعمل شماره ۲۴۳۵۷ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۵ شهرداری مشهد که با وضع قاعده آمره و حل و فصل بخشی از تخلفات ساختمانی را به کمیسیون توافق و تسهیلات محول نموده است و نتیجتاً نافی صلاحیت عام کمیسیون-های مذکور در رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به این قبیل تخلفات است مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شهرداری مشهد در وضع مقررات دولتی تشخیص داده می-شود و مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می-گردد. (دادنامه ۱۶۸-۲۸/۴/۸۳)

# حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در مواجهه با آراء ماده ۱۰۰

- با عنایت به صراحت قسمت اخیر تبصره يك ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در زمینه لزوم ابلاغ موارد تخلف ساختمانی مورد ادعای شهرداری و جریان رسیدگی نسبت به آن-ها در کمیسیون ذيصلاح به کلیه اشخاص ذي نفع از جمله مستأجران واحدهای تجاری و مفاد دادنامه شماره ۲۱۵ مورخ ۵/۱۱/۱۳۶۹ هیات عمومی دیوان که در مقام ایجاد وحدت رویه انشاء شده است، دادنامه-های شماره ۶۲۰-۶۱۹ مورخ ۳/۷/۱۳۷۵، ۶۸۷ مورخ ۲۹/۷/۱۳۷۵ و ۶۹۳ مورخ ۲۹/۷/۱۳۷۵ شعبه دوم که مورد تأیید شعب اول و سوم تجدیدنظر قرار گرفته-اند و متضمن این معنی می-باشند، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می-شود. این رای به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ اصلاحی قانون دیوان عدالت اداری برای شعب دیوان و سایر مراجع ذي ربط در موارد مشابه لازم-الاتباع است. (دادنامه ۸۲۳-۲۱/۱۲/۱۳۸۴)
- نظر به وظایف و اختیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح مقرر در قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر قوانین مربوط در باب تهیه و تصویب نقشه جامع شهر و تعیین کاربری اراضی واقع در مناطق مختلف شهری و همچنین وظایف و مسئولیت-های کمیسیون ماده پنج قانون مزبور در تهیه و تصویب نقشه تفصیلی و اعتبار کاربری اراضی و املاک واقع در محدوده شهرها بر اساس تصمیمات مراجع ذيصلاح فوق-الذکر و همچنین حقوق مکتسب اشخاص در کیفیت استفاده از اراضی و املاک شهری بر مبنای ضوابط و مقررات مربوط، اطلاق قسمت اخیر بخشنامه شماره ۱۲۶۲۶/۴۲۰ مورخ ۲۱/۷/۱۳۶۴ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران که نافی اعتبار کاربری مجاز اراضی و املاک و حقوق مکتسب اشخاص نسبت به آن است مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات معاونت مذکور می-باشد. لذا عبارت «بدیهی است در صورتی که اماکن مذکور به صورت غیرکسبی به انتقال قطعی واگذار شده باشد حقوق مکتسبه-ای جهت مالکین جدید محسوب نخواهد شد» از متن بخشنامه فوق-الذکر ابطال و حذف می-شود. (دادنامه ۲۲۳-۱۸/۴/۱۳۸۵)

# سوالات امتحانی

# سوالات امتحانی

• ۱- ماهیت موضوع ماده ۱۰۰ شهرداری اشاره به چه موضوعی دارد؟

• ماده ۱۰۰ شهرداری در جهت نظم بخشیدن به شهر سازی و ساخت و سازهای شهری می باشد و مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن قبل از هر اقدامی به تفکیک اراضی یا عملیات عمرانی و ساخت ساز بایستی از شهرداری پروانه ( مجوز ) اخذ نمایند . و شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون مجوز و خلاف پروانه صادره در زمین های محصور و غیر محصور می باشد .

• ۲- صلاحیت شهرداری در حدود اختیارات نظارتی شامل چه محدوده و محل هایی می شود .؟

• مطابق ماده ۱۰۰ ش صلاحیت نظارتی شهرداری در محدوده شهر و حریم آن که شامل کلیه زمین های محصور و غیر محصور محدوده می گردد.

• ۳- کمیسیون ماده ۱۰۰ به چه منظوری تشکیل شده است ؟

• کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها نهادی است خاص و شبه قضایی که به اختلافات مردم و شهرداری در خصوص اقدامات عمرانی و شروع ساختمان بدون مجوز و تخلفات مرتبط ، رسیدگی و اقدام به اتخاذ تصمیم می نماید.

## سوالات امتحانی

۴- ماهیت حقوقی کمیسیون ماده ۱۰۰ از نظر تشکیلات سازماندهی حقوقی وقضایی کشور را بیان کنید .؟

مراجع اداری به دو دسته اداری عمومی و اداری استثنائی تقسیم می شوند . مراجع اداری عمومی که دیوان عدالت اداری تنها مرجع آن می باشد و مراجع اداری استثنائی که شامل مراجعی چون مراجع اختلاف مالیاتی ، مراجع صالح در اختلافات گمرکی و کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری می باشد .

که کمیسیون ماده ۱۰۰ از مراجع اداری ، استثنائی در نظام حقوقی کشور ما می باشد. که تشکیل کمیسیون های مشابه در جهت رفع مشکل اختلاف بین شهرداری و مودیان در ماده ۷۷ قانون شهرداری و بند ۱ ماده ۱۰۰ همان قانون پیش بینی شده است.

۵- تشکیلات کمیسیون ها و ترکیب اعضا آن به چه شکلی می باشد .؟

کمیسیون ها در مجموعه شهرداری مرکزی هر شهر تشکیل می شود که دارای دو مرحله بدوی و تجدید نظر می باشد . و ترکیب آن اعضای کمیسیون بر طبق تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها عبارتند از :

الف- نماینده وزارت کشور      ب- یکی از قضات دادگستری      ج- نماینده شورای اسلامی شهر      د- نماینده شهرداری

(نماینده شهرداری در کمیسیون م ۱۰۰ « بدون حق رای » از باب ادای توضیح به جهت مسائل فنی و شهرسازی و مسلط بودن بر چنین اموری قابل توجیه می باشد. )

رسمیت جلسات کمیسیون با ۳ نفر می باشد.



## سوالات امتحانی

۶- ترتیب و رویه طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به چه شکلی است ؟

- پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ از جانب هر دو طرف شهرداری و ذینفع قابل طرح است . و تابع شرایطی می باشد.
- اختصاصی بودن سمت شهرداری در طرح تخلفات ساختمانی بیانگر این می باشد که هر کدام شخصی که از تخلفات ساختمانی متضرر گردد باید برای اقامه دعوا در کمیسیون ابتدا به شهرداری اعتراض خود را اعلام نماید و سپس شهرداری اگر آن تخلف را داخل در صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ دانست به کمیسیون ارجاع دهد هر چند که رویه موجود در شهرداری ها همین می باشد.
- الف : تشخیص تخلف و گزارش آن ابتدا از سوی مهندس ناظر یا ماموران و شهربانان شهرداری یا از طریق شکایت همسایگان و درخواست ذینفعان به واحد نظارت و بازرسی معاونت شهرسازی یا اداره ساختمان اطلاع داده می شود .
- ب : واحد نظارت با تشخیص تخلف به مالک و یا ذینفع اخطار لازم را کتبا و شفاهاً صادر می کند . و از ادامه کار در صورت نیاز جلوگیری به عمل می آید . جلوگیری از ادامه کار توسط ماموران شهرداری و در صورت لزوم با کمک ماموران انتظامی صورت می گیرد.
- ج : موضوع تخلف اگر قابل رفع از طریق کمیسیون معماری داخلی و یا سایر کمیسیون های اجرایی داخل سازمانی قابل حل و فصل نباشد پرونده باتقاضای مستقیم شهردار یا نماینده قانونی ایشان در معاونت شهرسازی به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارسال می شود.
- در صورتی که شهرداری دستور جلوگیری از ادامه کار را صادر کند بایستی موضوع و پرونده را ظرف یک هفته در کمیسیون طرح نماید . در غیر این صورت به درخواست ذینفع پرونده در کمیسیون بررسی می شود .

## سوالات امتحانی

۷- کدام بناها قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ نیستند؟

به موجب تبصره ۹ ماده ۱۰۰ قانون شهردار یها ساختمان هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده باشد ، از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ معاف می باشند و قابل طرح در کمیسیون نمی باشند

۸- شیوه رسیدگی پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به چه صورتی است؟

بعد از طرح موضوع در کمیسیون به ذی نفع اعلام می گردد تا ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتباً ارسال نماید بعد از انقضای مدت مزبور کمیسیون ظرف مدت یک ماه اقدام به اتخاذ تصمیم می نماید .

عدم ارائه توضیح از سوی ذینفع مانع از رسیدگی و اتخاذ تصمیم نمی گردد. و نماینده شهرداری صرفاً برای ادای توضیح حاضر می شود و حق رأی ندارد.

با تکیه بر روح قانون و تعداد اعضاء و حاکمیت قاعده « اعتبار اکثریت آراء بصورت نصف بعلاوه یک در اکثر کمیسیونها » با حضور ۳ عضو رسمی خود پس از آنکه جلسه رسمی گردید پرونده مطروحه بررسی و توضیحات شفاهی از نماینده شهرداری اخذ و لایحه دفاعیه ذی نفع در صورت وصول قرائت می گردد و در صورتی که مشکلی برای رسیدگی وجود نداشته باشد معمولاً در همان جلسه نسبت به صدور رای و امضای آن بوسیله اعضای اقدام می شود. به هر حال بایستی زمان صدور رای در مدت قانونی صورت پذیرد.

## سوالات امتحانی

۹- احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری از نظر قطعیت چگونه است؟

آراء صادره کمیسیون بدوی قبل اعتراض در کمیسیون تجدید نظر و کلیه آرای کمیسیون ها قابل طرح شکایت از رای در دیوان عدالت اداری می باشد . بر طبق تبصره ۱۰ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها ظرف ۱۰ روز آرا قابل اعتراض در کمیسیون تجدید نظر است ، در واقع شکایت در شعبه دیگری از کمیسیون ماده ۱۰۰ که اعضای آن غیر از اعضای کمیسیون اولی می باشند مورد رسیدگی و صدور رای قرار می گیرد رای صادره قطعی و لازم الاجراست البته باید توجه نمود که این رای به موجب بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است ( ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری : صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است : رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری)

رسیدگی در دیوان از نظر شکلی و منحصر از حیث نقص قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها بوده و دیوان صلاحیت رسیدگی ماهوی را ندارد.

۱۰- احکام صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری از نظر حقوقی چه حکمی دارد؟

احکام صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ جنبه کیفری و حقوقی ندارد و ماهیت مستقلاً دارد . هر چند عده ای به کیفری بودن موضوع به دلیل حضور قاضی دادگاه کیفری در کمیسیون اعتقاد دارند. ولی با توجه به اینکه مطابق بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری ، رای کمیسیون در دیوان عدالت اداری قابل طرح اعتراض است می توان برداشت کرد، آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ از نوع کیفری و قضایی نیست .

## سوالات امتحانی

- ۱۱- تخلفات قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به کلی با چه دیدگاه و بر پایه چه اصولی بررسی می شود؟
- 
- تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ از سه دیدگاه رعایت اصول فنی ، بهداشتی و شهر سازی بررسی می شود که احکام صادره با توجه محوریت این سه اصل کلی به عنوان پایه نظری صادر می شود. مبنا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداری ها و تبصره های یازده گانه آن است .
- 
- ۱۲- انواع تخلف قابل طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری را بیان کنید . ؟
- 
- 
- تخلف احداث بنای بدون پروانه - تخلف تراکم اضافی - تخلف مربوط به عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن پارکینگ - تخلف عدم عقب نشینی مالک از معابر عمومی - تخلف عدم استحکام بنا - تخلف عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی - تغییر کاربری
- ۱۳- تصمیمات کمیسیون به چند شکل است ؟
- 
- 
- تخریب - جریمه - تعهد به اصلاح تخلف - تایید تقصیر مهندسین ناظر و عوامل نظارتی شهرداری

## سوالات امتحانی

۱۴- حکم تخریب و یا قلع بنا در چه زمانی صادر می شود . ؟

در کلیه تخلفات در صورتی رعایت سه اصل فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت نشده باشد و موضوع تخلف قابل اصلاح نباشد رای تخریب ، مستفاد از تبصره یک ماده ۱۰۰ ق. ش صادر می شود و ولی با توجه به شرایط حاکم دیگر ، اصلاح تخلف و اخذ جریمه و اخذ تعهد در صورت رعایت سه اصل کلی فوق ، مطابق تبصره ۴ ماده ۱۰۰ در قانون پیش بینی شده است . به شرطی که بنا در منطقه فاقد طرح ساخته نشده باشد .

۱۵- تصمیمات کمیسیون های به چه شکلی ابلاغ می شود ؟

آرا و احکام صادره توسط واحد ابلاغ اجرای احکام یا دبیر خانه شهرداری به ذینفع ابلاغ می شود . در صورت عدم دسترسی به ذینفعان ابلاغیه در محل ملک نصب می شود که در حکم ابلاغ قانونی است . هر چند از طریق ایمیل یا پیام تلفنی به ذینفع اطلاع رسانی می گردد. ولی این روش اطلاع رسانی در حکم ابلاغ قانونی نیست.

## سوالات امتحانی

۱۶- ذینفع از نظر حقوقی در موضوع کمیسیون های شهرداری چه معنایی دارد؟ و آیا مستاجر در حکم ذینفع می باشد؟

این اشخاص که تحت عنوان ذی نفع از آنها نام برده می شود کسانی هستند بر اساس آیین دادرسی و رویه محاکم قضایی جمهوری اسلامی ایران ، دعوی هر شخص ثالث و متضرر از احکام مسموع بوده و با احراز ذینفع بودن وی سمت او برای طرح دعوی مسموع است و صرف نظر از این که مستنبط از اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران هر زیان دیده و متضرر حق تظلم و طرح دعوی و شکایت دارد اساساً نظر به این که برابر قانون شهرداری ها کلمه ذینفع در تبصره های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها من جمله « تبصره های ۱ و ۴ » تکرار شده و برابر تبصره ۱۰ برای مالک یا قائم مقام او حق اعتراض برای کمیسیون های بدوی تسریح 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 آراء کمیسیون ها می باشد . از طرفی چه بسا وقوع تخلف ساختمانی به وسیله مالک و سکوت او در مقابل آراء صادره از کمیسیون ها حقوق مستأجر را در معرض تضییع و تقویت قرار دهد.

دیوان عدالت اداری در رأی دیگر نیز به ذی نفع بودن مستأجر تأکید می نماید به موجب این رأی که به تاریخ ۲۱/۱۲/۸۴ از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری صادر شده است . دیوان معتقد است که با عنایت به صراحت قسمت اخیر تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها مورد تخلف ساختمانی مورد ادعای شهرداری و جریان رسیدگی نسبت به آنها در کمیسیون ذی صلاح به کلیه اشخاص ذی نفع از جمله مستأجران واحدهای تجاری نیز باید ابلاغ گردد.

## سوالات امتحانی

۱۷- عوامل اجرای احکام و آراء ماده ۱۰۰ از نظر قانونی به عهده چه اشخاصی است؟

عوامل اجرایی آراء اول به عهده خود مالک (مطابق قسمت اخیر تبصره ۶ ماده ۱۰۰ مالک) بوده و بعد شهرداری می باشد.

در صورت عدم تمکین در مقابل رای توسط مالک شهرداری به عنوان عامل اجرایی، اجرای رای شخصا با ماموران اجرائیات اقدام می نماید که استفاده از قوه قهریه و ماموران انتظامی در صورت لزوم اجرای رای امری قانونی است. و شهرداری در اجرای رای کمیسیون در تخریب و اخذ جرایم مکلف می باشد.

در صورت تخریب بنا توسط شهرداری هزینه اجرای حکم از مالک اخذ می گردد.

مطابق تبصره ۱ ماده ۱۰۰ مهلت مقرر در اجرای حکم نباید بیشتر از ۲ ماه تجاوز نماید و مهلت های مقرر در احکام کمیسیون بر این اساس صادر می شود.

۱۸- تعیین و محاسبه جریمه در آراء کمیسیون ها به عهده چه کسی است؟

صدور رای جریمه به عهده کمیسیون و محاسبه میزان جریمه برابر ضوابط به عهده شهرداری می باشد. میزان جرایم بر اساس مصوبات شورای شهر و ارزش منطقه ای با رعایت بند های ۱۱ گانه ماده ۱۰۰ شهرداری می باشد

## سوالات امتحانی

۱۹- در صورت عدم تمکین ذینفع در پرداخت جریمه های تخلف اضافه تراکم بنا مشمول احکام کمیسیون ماده ۱۰۰ ، شهرداری چه تکلیفی دارد ؟

در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری نماید شهرداری مکلف است مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰۰ شهرداری ، مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید کمیسیون نیز در این مورد اقدام به صدور رای تخریب می نماید.

و روال جاری جهت کسب رضایت مردم در شهرداری ها بر این بوده که قبلاً موضوع در کمیسیون توافقات داخلی شهرداری بررسی شود . که این کمیسیون با حضور مدیران بخش های مختلف اداری شهرداری تشکیل می شود و شهردار رئیس کمیسیون توافقات می باشد.

۲۰- اخذ جریمه تخلف اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه به چه شکلی محاسبه و دریافت می گردد؟

مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰۰ با رای کمیسیون ، اخذ جریمه اضافه بنا بر اساس موقعیت مکانی ملک و ارزش معاملاتی منطقه ای و مشرفیت مکانی و سطح اشغال بنا اضافی محاسبه و دریافت می گردد . جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و حداکثر چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بیشتر باشد.



## سوالات امتحانی

۲۱- بنای فاقد پروانه به چه محدثاتی اطلاق می شود ؟

هرگونه ساخت و سازی که فاقد مجوز کتبی از شهرداری باشد بنای بدون پروانه گفته می شود حتی اگر مراحل صدور پروانه ساختمان و پرداخت عوارض نیز توسط مؤدی انجام گرفته باشد لیکن مبادرت به اخذ پروانه ننموده و ساختمان خود را احداث نماید باز هم اطلاق بدون پروانه به آن ساختمان تسری دارد و نیز چنانچه ملکی فاقد پلاک ثبتی باشد و در آن ملک اقدام به احداث بنای غیر مجاز شده باشد با توجه به صدور قانون ماده صد و تبصره های آن اگر این بنا در محدوده و حریم شهر باشد قابل طرح در کمیسیون ماده صد می باشد و نداشتن سند مالکیت مانع رسیدگی و طرح موضوع در این کمیسیون نمی گردد.

۲۲- روش اخذ جریمه از تخلف احداث بنا بدون مجوز ساخت ( پروانه ساختمان ) به چه صورتی امکان دارد و میزان آن چقدر است ؟

مطابق تبصره ۴ ماده ۱۰۰ شهرداری در صورتی رعایت اصول سه گانه فنی ، بهداشتی و شهرسازی در ساختمان های احداثی بدون مجوز رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه تصمیم گیری نماید .  
میزان جریمه برابر با یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سر قفلی ساختمان هر کدام که مبلغ آن بیشتر باشد از ذینفع دریافت خواهد شد.



## سوالات امتحانی

۲۵- تخلف تجاوز به معابر در چه زمانی تعریف قانونی می یابد؟

تجاوز به معابر در اصل تخلف عدم عقب نشینی از معابر است که مالک موظف است در زمان نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت بر های اصلاحی را بنماید. لازم به ذکر است تجاوز به معابر در معنی خاص اصل کلمه جزء جرائم جزایی کیفری است ولی در اینجا تجاوز در حکم عدم عقب نشینی می باشد.

۲۶- تکلیف کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در تخلف عدم استحکام بنا چیست؟

الف) رأی به اصلاح و رفع عیب در صورت امکان:

در صورتی که نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد کمیسیون رأی به رفع نقص در يك بازه زمانی تعیین شده می دهد.

ب) رأی تخریب بنای غیر مستحکم:

اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد و یا ذینفع در بازه زمانی تعیین شده در بند الف نسبت به مقاوم سازی اقدام ننماید رأی قلع بنا صادر و به مرحله اجرا گذاشته می شود و مسلماً در این گونه موارد کمیسیون نمی تواند با صدور رأی جریمه موجبات بنای ساختمان غیر مستحکم را که خطر آفرین است فراهم نماید.

## سوالات امتحانی

• ۲۷- اختلاف نظر بین مالک و شهرداری در تخلف عدم استحکام بنا چگونه حل و فصل می شود ؟

• اگر در خصوص گزارش عدم استحکام يك بنا بين شهرداري و ذينفع اختلاف نظر باشد خصوصاً زماني که مهندس ناظر ساختمان نیز گزارش شهرداري مبني بر عدم استحکام را قبول نداشته باشد و موضوع از طریق کمیسیون توافقات قابل حل نباشد ، مراتب به کارشناس رسمي دادگستري جهت اظهار نظر ارجاع مي گردد.

• ۲۸- شیوه های نظارتی شهرداری به موضوع ماده ۱۰۰ در راستای پیشگیری، کنترل و جلوگیری تخلفات چگونه اعمال می شود ؟

• شیوه های نظارتی شهرداری برابر مفاد تبصره های ۷ و ۸ ماده ۱۰۰ پیش بینی شده است که تکالیف مهندسان ناظر ساختمانی ، دفاتر اسناد رسمی و ماموران نظارت و بازرسی شهرداری از جمله موارد پیش بینی در قانون است .

• روال بازدید از ملک در صدور گواهی های ساختمان و در حین پاسخ به استعلامات اداری از شیوه های نظارتی شهرداری می باشد .

# سوالات امتحانی

۲۹- تکلیف مهندسین ناظر ساختمان در خصوص تحقق اهداف ماده ۱۰۰ چیست؟

مهندسین ناظر ساختمان مطابق مطابق تبصره هفت ماده ۱۰۰ شهرداری مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می شود از لحاظ انطباق محدثات را با مشخصات مندرج در نقشه و پروانه و محاسبات فنی نظارت مستمر نماید. و در پایان کار گواهی تاییده صادر نماید. روال شهرداری بر این است که مهندس ناظر در چندین مرحله به شهرداری گزارش نماید مراحل به ترتیب از آغاز عملیات ساختمانی و خاک برداری و اجرای سازه نگهدارنده و موارد ایمنی شروع و در مراحل اتمام سازه و اسکلت، پایان اجرای سقف ها ، پایان سفت کاری و پایان نازک کاری در چندین مرحله به شهرداری گزارش انطباق و عدم خلاف ارائه نماید. عدم ارائه گزارش مرحله ای و یا ارائه گزارش خلاف واقع جزء موارد خلاف مهندسین ناظر قلمداد می گردد. و مهندسین در این خصوص دارای مسئولیت حقوقی و مدنی می باشند. و مکلف به ارائه گزارش تخلف می باشد.

۳۰- در صورت قصور و تخلف عمدی و سهوی مهندسین ناظر ، شهرداری چه تکلیفی دارد و روال جاری در شهرداری ها به چه شکلی است؟

در صورتی صدور گواهی خلاف واقع یا عدم گزارش تخلف ، موضوع منتهی به صدور رای در کمیسیون ماده ۱۰۰ و منجر به صدور رای تخریب و جریمه گردد. شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و شهرسازی اعلام نماید. و مطابق آیین نامه داخلی شهرداری ها ، تشخیص تخلف با شهر داری ها و تایید آن با کمیسیون ماده ۱۰۰ می باشد .

و معرفی به شورای معماری جزء تکالیف شهرداری است . شرط تایید تخلف مهندس ناظر، تایید تخلف مالک در بنای تحت نظارت می باشد. (گاهی مصوبه های کمیسیون ماده ۱۰۰ توسط مراجع دیگری که جدیداً با اختیارات خاص مرسوم شده تغییر پیدا می کند که بحث جداگانه دارد می تواند رفع خلاف از ملک نماید که مالک در این صورت موجب تخلف انتظامی نمی گردد .

## سوالات امتحانی

- ۳۱- قانون در مجازات مهندسين ناظر متخلف ، چه پيش بينی هايی کرده است ؟
- در تبصره ۷ ماده ۱۰۰ مجازات به سه شکل در سه مرجع مختلف پيش بينی شده است :
- الف : شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی (نظام معماری و شهرسازی :
- باتوجه به اهميت موضوع موظف است مهندس متخلف را به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار محکوم نماید و در صورت تخلف مجدد منجر به صدور رای تخریب به حداکثر مجازات محکوم خواهد شد. مراتب محکومیت در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیر الانتشار اعلام می گردد.
- ب: شهرداری :
- شهرداری به منظور جلوگیری از اشتباه مجدد ناظر به محض اطلاع از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ به مدت حداکثر ۶ ماه تا زمان صدور رای از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری می نماید.
- ج: اگر عمل خلاف ارتكابی مهندس ناظر امکان جنبه جزایی هم داشته باشد قابل تعقیب خواهد بود .
- 
- ۳۲- نقش دفاتر اسناد رسمی در اجرای صحیح اهداف نظارتی ماده ۱۰۰ چیست؟
- 
- مطابق تبصره ۸ ماده ۱۰۰ دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند قبل از انجام معامله قطعی درمورد ساختمان ها گواهی پایان کار ساختمان ودر مورد ساختمان های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند .

پایان