

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها

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 ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری کند.

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 کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از اعضای انجمن شهر، به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می کند که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یکماه 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 مذکور مطرح کند 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 می کند.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بناء نکند شهردار رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد کرد.

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای 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 خیابان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچ 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 کند (جریمه نباید از حداقل یک دوم کم تر و از سه برابر ارزش معاملاتی برای هر متر مربع بنای اضافه بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بکند. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی 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 خیابان های اصلی یا خیابان های 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 کند (جریمه نباید از حداقل دو برابر کم تر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر

مربع بنای اضافی ایجاد شده بیش تر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد شهرداری مکلف است مجدداً پروانه را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب بکند.

کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد کرد.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رأی 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 بیش تر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام کند. 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، رأی 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 کند (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- (اصلاحی ۲۷/۶/۱۳۵۸) 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 بکنند، در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پروانه امر را به کمیسیون ارسال کند. در سایر موارد تخلف ماندن عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده ۱۰۰ است.

تبصره ۷- (اصلاحی ۲۷/۶/۱۳۵۸) مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنان 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 کنند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی کند و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی بطرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس کند. شورای انتظامی نظام مذکور موظف 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 ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک یا چند مورد از جرایم کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض 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 کند. مأمورین شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان ها نظارت کند 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 می شود و

در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأمورین شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمان است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأمورین اجراییات خود و در صورت لزوم مأمورین انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام کند.

تبصره ۸- (اصلاحی ۲۷/۶/۱۳۵۸) دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان های گواهی پایان ساختمان و در 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 کند. در مورد ساختمان هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها (۲۴/۱۱/۱۳۵۵) 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 ساختمان هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه 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 بلامانع می‌باشد.

تبصره ۹- (الحاقی ۲۷/۶/۱۳۵۸) ساختمان هایی که پروانه ساختمان آن ها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر، صادر شده است از شمول تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- (الحاقی ۲۷/۶/۱۳۵۸) در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض کند، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- (الحاقی ۲۷/۶/۱۳۵۸) آیین‌نامه 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 تجدیدنظر خواهد بود.

صلاحیت ها و اختیارات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری ها

تخلفات واقع در صلاحیت کمیسیون م ۱۰۰ و تبصره های آن به شرح ذیل می باشد :

۱ - تخلف احداث بنای بدون پروانه:

ماده ۱۰۰ ق. ش. مالکیت اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن را ملزم به اخذ پروانه قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع به ساختمان از شهرداری کرده است و ضمانت اجرای عدم چنین امری جلوگیری از عملیات ساختمانی توسط شهرداری و ارجاع امر به کمیسیون م ۱۰۰ می باشد که در ادامه به آن خواهیم پرداخت. با کمی تامل در منطوق این ماده به این نتیجه خواهیم رسید که این ماده متعرض مناطق خارج از محدوده یا حریم شهر نگردیده و صرفا ناظر به مناطق در محدوده یا حریم شهر می باشد. در مورد ساختمان هایی که در خارج از حریم شهرها احداث می شود قانون گذار مواردی را برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی پیش بینی کرده که به آن خواهیم

پرداخت در یک تبصره ۲ از بند ۳ م ۹۹ قانون شهرداری به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها پیش بینی کرده کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع « چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ » نسبت به صدور رای قطع بنا با جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود مراجع ذی ربط موظفند برای ساختمان هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آن ها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آنها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر نمایند. در مورد ساختمان هایی که خارج از حوزه و حریم شهرها بدون اخذ پروانه از مراجع ذی صلاح احداث می شود چنانچه در احاریم قانونی ممنوعه احداث شود. نظیر احداث بنا در حریم قانونی جاده ها و راه آهن، فرودگاه ها، خطوط فشار قوی برق برابر مقررات قانونی راجع به هر کدام از آن موارد، ساختمان فاقد پروانه، تخریب و از آن رفع اثر خواهد شد. ولی چنانچه چنین ساختمان هایی که فاقد پروانه می باشند در خارج از حریم شهرها و در غیر قسمت احاریم قانونی و حاشیه حریم ها احداث شده باشد چنانچه از نوع متحد ثانی باشد که احداث آن نیاز به اخذ پروانه از مجع تعیین شده وسیله استاندارد دارد نظیر شهرک ها و سایر ساختمان ها و تاسیساتی که به صورت غیر شهرک و برای تامین نیازمندی های عمومی، اقتصادی، تجاری، تفریحی و نظایر آن باشد مطابق بند ۲ از ماده ۸ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ رسیدگی خواهد شد.

اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف به عهده یک هیات پنج نفری مرکب از نمایندگان استانداری، انجمن استان « شورای اسلامی استان » اداره کل مسکن و شهرسازی اداره کل کشاورزی «جهاد کشاورزی» و منابع طبیعی و معادن خواهد بود.

در اتخاذ تصمیم هیات مذکور اکثریت ۳ رای موافق مناط اعتبار است. و کمیسیون حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف مکلف است به موضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید. در مورد تخلف احداث بنا بدون پروانه در حریم یا محدوده شهر نسبت به ساختمان هایی که پروانه ساختمان آن ها بعد از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده بنا به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن «شورای اسلامی شهر» مطرح می شود.

کمیسیون موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای توضیح شرکت می کند و با توجه به لایحه کتبی ذی نفع در صورت وصول برای ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ می کند. حکم کمیسیون در مورد تخلف احداث بنای بدون پروانه یکی از دو مورد ذیل می باشد.

۱- تخریب:

حکم تخریب مستفاد از صدور تبصره یک ماده ۱۰۰ ق.ش در صورتی صادر می شود که مخالف اصول شهرسازی، فنی، بهداشتی باشد.

۲- اخذ جریمه:

مستفاد از تبصره ۴ ماده ۱۰۰ ق.ش در صورتی که اصول فنی بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد که در این صورت کمیسیون می توان 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 سرقفلی داشته باشد هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذی نفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید.

در مورد دو حکم تخریب و اخذ جریمه ذکر این نکته خالی از فایده نمی باشد که در موردی که اصول شهرسازی فنی و بهداشتی رعایت شده باشد حکم به تخریب بدهد و یا اینکه حکم به جزای نقدی بدهد.

۲- تخلف تراکم اضافی:

تخلف تراکم اضافی که عبارت است از اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی از سوی مالک، یکی دیگر از انواع تخلفات داخل در صلاحیت کمیسیون م ۱۰۰ قانون شهرداری می باشد. کمیسیون در مورد این نوع از تخلف دو نوع حکم می تواند صادر کند که عبارت است از:

۱- تخریب:

الف - در صورتی که رعایت اصول فنی شهرسازی و بهداشتی نشده باشد.

ب - در صورتی کمیسیون حکم به پرداخت جریمه دهد و ذی نفع از پرداخت جریمه «پس از تقاضای شهرداری مبنی بر وصول جریمه از ذی نفع» خودداری کند. در این دو مورد کمیسیون مکلف به صدور حکم تخریب می باشد.

۲- رای به اخذ جریمه:

کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا رای به اخذ جریمه علیه ذی نفع بدهد. در مورد صدور رای به اخذ جریمه از سوی کمیسیون علل و عواملی موثر می باشند که به اختصار به آن ها پرداخته خواهد شد.

الف - نوع موقعیت ملک از نظر مکانی:

۱- خیابان های اصلی

۲- خیابان های فرعی

۳- کوچه بن باز

۴- کوچه بن بست

ب - نوع استفاده از فضای ایجاد شده

ج - نوع ساختمان از نظر مصالحی

د - نوع حوزه استفاده از اراضی

۱- مسکونی باشد:

که در این صورت کمیسیون می تواند با در نظر گرفتن شرایط ما را ذکر و عدم ضرورت قطع، رای به اخذ جریمه ای که نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد

۲- تجاری، صنعتی و اداری باشد:

در این صورت نیز کمیسیون می تواند با در نظر گرفتن شرایط الاشمار و عدم ضرورت قلع رای به اخذ جریمه ای که نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع اضافی ایجاد شده بیشتر باشد.

۳- تخلف مربوط به عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن پارکینگ

این نوع از تخلف زمانی محقق می گردد که احداث پارکینگ با توجه به مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و ضوابط شهرداری محل الزامی باشد ولی مالک ساختمان از احداث پارکینگ خودداری نماید و ابتدا به ساکن پارکینگ را احداث نکند و یا اینکه پارکینگ را به صورتی که امکان اصلاح چنین تخلفی وجود داشته باشد حکم به اصلاح

همراه اخذ جریمه می دهد و در صورتی که اصلاح آن ممکن نباشد و کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یکی 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»

جهت یادآوری متعرض این نکته می شویم که اگر تخلف عدم احداث پارکینگ از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی رعایت نشده باشد حکم تخریب در آن مورد الزامی است.

۴- تجاوز به معابر شهر!!

در مورد تجاوز تخلف تجاوز به معابر شهر باید بگوییم که منظور قانون گذار عدم عقب نشینی مالک خود بوده و واژه تجاوز از باب تسامح و تساهل بوده است. چرا که تجاوز به معابر شهر مشمول عناوین کیفری چون تعرف عدوانی موضوع ۶۹۰۴ ق.م. ۱ می شود. مالکین تخلف تجاوز به معابر شهر مذکور در تبصره ۶ م ۱۰۰ ق.ش زمانی تحقق پیدا می کند که مالک بنا در هنگام نوسازی بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه و با عدم رعایت برهه های اصلاحی مصوب شهرداری و مراجع مربوطه را شروع به ساختن ملک جدید کنند و یا به نحوی از آنجا تجاوزی به ملک سابق خود و ملک فعلی شهرداری انجام دهند.

در حقیقت شخصی که تحت عنوان تجاوز به معابر شهر متخلف شناخته شود. در ابتدا به ساکن مالک می باشد و حقیقتا تجاوزی به ملک دیگری انجام نمی دهد و فی الواقع تجاوز به ملک سابق خود انجام داده: ولی در اثر گذشت زمان ملک مزبور تماما یا بعضا در طرح های مصوب شهرداری و مراجع مربوطه واقع گردیده که یا چنین طرح هایی فوری و ضربه الاجلی می باشد که دولت با پرداخت ملک به مالک و خراب کردن آن طرح خود را اجرا می کند و یا اینکه چنین طرحی مهم و فوری نمی باشد ولی حتما باید انجام گیرد حال اگر مالک قصد نوسازی یا تجدید بنا کرد باید بر اساس چنین طرحی ساخت کند و اگر خلاف آن ساخت کند بدون علم به اینکه ملک مزبور تماما یا بعضا مشمول تخلف تجاوز به معابر می گردد که در این صورت شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری کند. و طرح دعوا در کمیسیون نماید.

۵- تخلف عدم استحکام بنا:

چنین تخلفی زمانی پیش می آید که مالک رعایت اصول فنی و معماری و را نکرده باشد و بنا از استحکام لازم برخوردار نباشد در مورد این تخلف از آنجا که از مصادیق صورت ام ۱۰۰ می باشد حکم تخریب از سوی کمیسیون الزامی می باشد.

۶- تخلف عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی:

اصول فنی شامل آن تعداد از ضوابط شناخته شده و علمی راجع به احداث بنا می شود که عدم لحاظ آن موجب عدم امکان بهره برداری مطلوب از ساختمان و عدم مقاومت و بقای ساختمان در قانونی آن می شود. اصول بهداشتی مربوط به اموری است که رعایت آن به منظور حفظ سلامت جسم و روان استفاده کنندگان از ساختمان ضرورت دارد و تخطی از آن موجب خلل و نقصان در بهداشت جسم و روان انسان می گردد. منظور از اصول شهرسازی رعایت اصول و ضوابطی می باشد که برای حفظ بافت شهر و توسعه فعلی و آتی آن نیاز می باشد.

تخلف از موارد فوق الاشعار توسط مالک از موجبات طرح دعوا در کمیسیون ماده ۱۰۰ ق.ش می باشد که در این نوع از تخلف کمیسیون رای به تخریب آن بنا خواهد داد.

۷ - تغییر کاربری:

چنین تخلفی زمانی تحقق پیدا می کند که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی، در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود. در مورد این تخلف شهرداری پس از اطلاع مورد را در کمیسیون م ۱۰۰ مطرح می کند و کمیسیون پس از احراز تخلف در مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز کند. در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می کند.

اجرای این تصمیم با مامورین شهرداری است. کسی که عالما از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از ۶ ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجددا تعطیل خواهد شد «تبصره بند ۲۴ م ۵۵ ق. ش»
لازم به ذکر است که دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب می شود.

نکته دیگری که باید به آن اشاره شود عدم پیش بینی قانونگذار در مورد تغییر کاربری تجاری به غیر تجاری می باشد: یعنی اینکه اگر کسی محل کسب یا پیشه خود را که مطابق مندرجات پروانه ساختمانی تجاری می باشد را به محل سکنی خود تبدیل کند و یا هر استفاده غیر تجاری دیگری از آن بردآیا مشمول این ماده می شود یا خیر؟ مطابق قانون و رویه موجود چنین تغییری کاربری را مشمول مقررات این ماده نمی شود.

ب - نحوه رسیدگی در کمیسیون م ۱۰۰ قانون شهرداری ها

قبل از پرداختن به چگونگی رسیدگی در کمیسیون م ۱۰۰ به نحوه طرح تخلفات در کمیسیون خواهیم پرداخت: آیا شهرداری تنها مرجع صالح برای طرح تخلفات ساختمانی در کمیسیون 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 م ۱۰۰ دانست به کمیسیون ارجاع دهد هر چند که رویه موجود در شهرداری ها همین می باشد.

قانونگذار نیز در تبصره ۱ و ۲ و ۶ م ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ م ۵۵ ق. ش متعرض این امر گردیده که شهرداری تخلفات ساختمانی را در کمیسیون مطرح کند یا ارجاع دهد و حتی در تبصره ۲ م ۱۰۰ این امر را تکلیف شهرداری قلمداد نموده مع ذالک قسمت اخیر تبصره م ۱۰۰ رسیدگی به تقاضای ذی نفع را نیز پذیرفته باید در نتیجه با توجه به روح قانون و قواعد حقوق اختصاصی بودن سمت شهرداری در طرح تخلفات به کمیسیون م ۱۰۰ مورد قبول نمی باشد. اصولا رسیدگی به تخلفات ساختمانی دو مرحله ای می باشد. رسیدگی در کمیسیون بدون رسیدگی در کمیسیون تجدید نظر نحوه رسیدگی به این ترتیب است که گزارشهای تخلفات ساختمانی که به شهرداری تسلیم می شود چنانچه جلسات کمیسیون در خود شهرداری منطقه تشکیل شود به وسیله واحد شهر سازی و فنی یا شخص مسئول اقدام، پرونده به کمیسیون ارجاع و در صورتی که شهرداری دارای مناطق چند گانه باشد و کمیسیون در شهرداری مرکزی تشکیل گردد پرونده منطقه شهرداری نخست به دبیرخانه کمیسیون های م ۱۰۰ ارجاع و به وسیله دبیرخانه به کمیسیون ارسال و مورد رسیدگی قرار می گیرد.

کمیسیون های م ۱۰۰ باید قبل از رسیدگی ماهیتی به پرونده ها، نخست از وجود صلاحیت محلی خود اطمینان حاصل نمایند و اگر تخلفات واقع شده، به داخل در محدوده شهر یا حریم آن نبوده و یا اینکه در شهرهایی که دارای مناطق متعدد می باشد و شهرداری های متعدد در آن شهر وجود دارد آیا تخلفات واقع شده مربوط به نقاط معین شده از

طرف وزارت کشور و مسکن و شهرسازی می باشد که در صلاحیت شهرداری آن منطقه است و یا خیر که در صورت اخیر یعنی اگر تخلفات واقع شده در صلاحیت محلی آن شهرداری نباشد باید عدم صلاحیت خود را اعلام کند.

کمیسیون پس از بررسی صلاحیت محلی در صورت وجود صلاحیت موارد در رسیدگی می شود.

جلسه کمیسیون م ۱۰۰ ق. ش (مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور یکی از قضات دادگستری به عنوان وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن در شورای اسلامی شهر».

با تکیه بر روح قانون و تعداد اعضاء و حاکمیت قاعده « اعتبار اکثریت آراء بصورت نصف بعلاوه یک در اکثر کمیسیون ها» با حضور ۳ عضو خود رسمی 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 در اینجا باید متعرف این نکته گردیم که طبق ت ۱ م ۱۰۰ کمیسیون پس از وصل پرونده به ذی نفع اعلام می نماید ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتبا ارسال دارد ولی طبق رویه موجود در شهرداری ها، پس از وصول پرونده در شهرداری و قبل از طرح دعوا در کمیسیون م ۱۰۰ دبیرخانه شهرداری به ذی نفع اعلام می کند که ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتبا اعلام نماید.

چنانچه صدور رای در جلسه اول رسیدگی ممکن نباشد کمیسیون باید ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اعلام کند.

پس از صدور رای ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رای اعتراض نمایند مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد معروف به کمیسیون تجدید نظر م ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته اند نحوه رسیدگی این کمیسیون پس از رسیدگی مبادرت به صدور رای می نماید و این رای یا در تأیید رای کمیسیون بدوی می باشد و یا اینکه بر خلاف رای کمیسیون بدوی می باشد.

آرای قطعی یافته از کمیسیون م ۱۰۰ قابل شکایت در دیوان عدالت اداری توسط هر ذینفعی به غیر از شهرداری می باشد. بنابراین آرای صادره از کمیسیون بدوی م ۱۰۰ ق. ش بعد از گذشت مهلت ۱۰ روز و عدم اعتراض در کمیسیون تجدید نظر م ۱۰۰ قابل شکایت در دیوان عدالت اداری می باشد کما اینکه آرای صادره از کمیسیون تجدید نظر م ۱۰۰ قابل شکایت در دیوان عدالت می باشد.

لازم به ذکر است که به موجب بند ۲ م ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری رسیدگی به اعتراضات و شکایات داخل در صلاحیت دیوان عدالت اداری منحصر از حیث نقص قوانین و مقررات یا مخالفت با آن ها می باشد. بنابراین دیوان از رسیدگی ماهوی که خارج از شان آن می باشد ممنوع می باشد. از بحث بیشتر راجع به دیوان به علت اینکه خارج از حوصله این مقام می باشد خودداری می گردد.

ج - اجرای مجازات کمیسیون م ۱۰۰ تبصره های آن

در حقیقت آرای صادره از کمیسیون م ۱۰۰ ق. ش بعد از قطعیت قابلیت اجرا پیدا می کنند و اجرای آراء آن بر عهده مالک و شهرداری می باشد.

یکی از عوامل اجرایی م ۱۰۰ مطابق قسمت اخیر تبصره ۶ ماده ۱۰۰ مالک می باشد «هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قطع بنا ننماید» همانگونه که مالک فقط نسبت به قطع تمام یا قسمتی از بنا مجری حکم می باشد. و اجرای حکم وصول جریمه و سپس توسط مالک قابل تصور نمی باشد.

مهمترین و تنها عامل اجرایی دیگر کمیسیون م ۱۰۰ ق. ش شهرداری می باشد. اجرای حکم توسط شهرداری در سه

مورد تعطیلی محل قطع بنا و وصول جریمه امکان پذیر می باشد.

۱ - تعطیلی محل کسب یا پیشه و یا تجارت توسط شهرداری مطابق با بند ۲۴ م ۵۵ ق. ش.

۲ - قطع تمام یا قسمتی از بنا:

مطابق قسمت اخیر تبصره ۱ م ۱۰۰ هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قطع بنا ننماید شهرداری راسا اقدام به قطع تمام یا قسمتی از بنا می نماید همچنین مطابق با قسمت اخیر تبصره های ۲ و ۳ و سایر موارد مذکور که کمیسیون رای به تخریب بنا می دهد شهرداری مجری رای تخریب می باشد.

۳ - وصول جریمه به موجب تبصره های ۲ و ۳ و ۴ و ۵ و ۶ و همچنین سایر مواردی که کمیسیون رای به اخذ جریمه می دهد شهرداری مکلف است بر اساس رای صادره از سوی کمیسیون نسبت به وصول جریمه اقدام نماید:

همانگونه که گذشت یکی از عوامل اجرایی کمیسیون شهرداری می باشد که البته این امر بر خلاف قواعد حاکم بر دادرسی و عدالت می باشد چرا که شهرداری خود طرف دعوا در موضوع مورد رسیدگی در کمیسیون می باشد و بودن یکی از صاحب دعوا به عنوان مجری حکم اصل برابری سلاح اصحاب دعوا را به شدت خدشه دار می کند.

بودن 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 ولی اجرای حکم صادره از طرف شهرداری به هیچ نحو قابل توجیه نمی باشد چرا که در مرحله اجرای حکم اخذ جریمه و تخریب بنا نیازمند تخصصی نمی باشد. لذا لازم است که قانونگذار در اصلاحات آتی اجرای احکام صادره از کمیسیون م ۱۰۰ را به مرجعی بی طرف واگذار نماید.

از مطالبی که ذکر آن گذشت نباید این شبهه به وجود بیاید که از آنجا که مجری احکام دادگاه های عمومی و انقلاب دادسرای می باشد و دادستان نیز طرف دعوا محسوب می شود و اکالی در این مورد به جهت مجری بودن شهرداری نیز وجود ندارد: در جواب باید گفته شود که در مورد اجرای آرای صادر شده از کمیسیون م ۱۰۰ و صدور دستور موقت برای آن باید به عنوان یادآوری متذکر شوم که آرای قطعیت یافته از کمیسیون را با صدور دستور موقت برای آن باید به عنوان یادآوری متذکر شویم که آرای قطعیت یافته را با دستور موقت از دیوان عدالت اداری می توان به طور موقت از قابلیت اجرا بازداشت ولی طبق رویه موجود در دادگاه های عمومی و انقلاب نمی توان تقاضای صدور دستور موقت برای آرای کمیسیون م ۱۰۰ را نمود.

در آخر به وظایف شهرداری - مهندسان ناظر ساختمانی و دفاتر اسناد رسمی در ارتباط با م ۱۰۰ و تبصره های آن خواهیم پرداخت.

الف - شهرداری:

۱ - جلوگیری از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود «قسمت اخیر م ۱۰۰ ق ش» لازم به ذکر می باشد که بر خلاف عده ای از نویسندگان که واژه «می تواند» مذکور در ماده را به عنوان تکلیف و اجبار برای شهرداری تعیین نموده اند. واژه «می تواند» ظهور در اختیار برای شهرداری دارد یعنی شهرداری در این مورد اختیار دارد که خود به وسیله مامورین خود از چنین عملیات ساختمانی جلوگیری کند و اجبار شهرداری در این موارد طرح دعوی در کمیسیون م ۱۰۰ می باشد.

و قید در غیر این صورت مذکور در تبصره ۱ م ۱۰۰ به مهلت مذکور بر می گردد نه به عدم تکلیف شهرداری به طرح دعوا در کمیسیون تبصره ۱ م ۱۰۰ به مهلت حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری، موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد »

۲ - طرح دعوا در کمیسیون م ۱۰۰:

در مورد طرح دعوا از سوی شهرداری در قانون موعدی ذکر نشده مگر در مورد جلوگیری از عملیات ساختمانی که در این صورت حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری باید موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح کند.

۳- ابلاغ تصمیم کمیسیون به مالک

۴- اجرای آرای کمیسیون م ۱۰۰

۵- تقاضای صدور رای تخریب از کمیسیون نسبت به ذی نفعی که از پرداخت جریمه خودداری کرده.

۶- جلوگیری از ادامه عملیات تجاوز به معابر شهر و ارسال پرونده امر به کمیسیون.

ب- مهندسان ناظر ساختمانی:

۱- نظارت بر عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آن ها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با

مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه.

۲- گواهی مطابقت ساختمان با پروانه، نقشه و محاسبات

۳- اعلام تخلف به شهرداری

ج- دفاتر اسناد رسمی:

قید، گواهی پایان ساختمان و گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله صادر شده توسط شهرداری «در مورد ساختمان

های ناتمام» در سند با توجه به قسمت اخیر تبصره م ۸