

اصول و مبانی شهرسازی



پوریا مقدم

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، به وسیله مامورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد

فهرست مطالب:

- 4 ماده 100 قانون شهرداری ها
- 8..... تسهیلات مورد توافق
- 11..... اقداماتی که احتیاج به کسب مجوز ندارند
- 12..... رسیدگی به تجاوز از طول مجاز در مجاورت زمین بایر و
اضافه بنای مازاد بر تراکم تا 50 متر مربع .
- 12..... تعیین تکلیف واحد های تجاری و اداری
- 13..... جلوگیری از عملیات خلاف ساختمانی با دستور کتبی شهردار
و یا معاون شهر سازی و معماری منطقه
- 14..... راه حل های مناسب جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی
- 14..... نحوه تنظیم فرم خلاف و معرفی کلیه ذی نفعان
- 14..... اعلام اسامی ذی نفعان
- 15..... تنظیم فرم خلاف به نام مالک
- 15..... تنظیم فرم های خلاف ساختمانی
- 15..... تخلفات اساسی ساختمان
- 16..... نحوه اقدام در زمینه قبول مدارک کسبی
- 17..... پرداخت هزینه کارشناسی پرونده های کمیسیون ماده 100
- 17..... ابلاغ آراء صادره از طرف کمیسیون های ماده 100 به کلیه ذی نفعان
- 18..... آراء ماده 100 که به درخواست مالک رفع خلاف می گردد و یا مالک رفع خلاف می نماید
- 18..... نحوه اقدام در صورت شکستن مهر و موم اماکن
- 18..... رسیدگی به تخلف ساختمانی و مسئولیت مامورین شهرداری و مهندس ناظر

- 19..... طرح موضوع فرم خلاف بناهای احداثی در حریم شهر تهران.
- 20..... نحوه رسیدگی به ساخت و ساز در حریم شهر ها
- 20..... اعتراض به آرا کمیسیون ماده 100.....
- 20..... اعتراض شهرداری ،مالک و یا مستاجر به آرا کمیسیون.....
- 21..... استتکاف مالکاز پرداخت جرایم.....
- 21..... حدود اختیارات دیوان عدالت اداری و نحوه ی اقدام سایر مراجع قضایی به آرا ماده 100.....
- 21..... احداث بنابدون پروانه ساختمانی.....
- 21..... شرح عملکرد پلیس ساختمان.....
- 23..... منابع و مأخذ.....

ماده 100:

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، به وسیله مامورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره 1:

در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهر سازی یا فنی و 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 کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای شورای شهر به انتخاب شورای شهر مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذی نفع اعلام می دارد که ظرف مدت 10 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 می کند، ظرف مدت یکماه تصمیمات 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 مدت 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. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز نکند تعیین می نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند، هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید، شهرداری راسا اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره 2:

در مورد اضافه بنای زاید 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 وجود قوانین و آیین نامه های ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا

خیبان های فرعی و یا کوچه باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع استفاده از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نمایند(جریمه نباید از حداقل 1/2 کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد)

در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری نماید، شهرداری مکلف است مجددا 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 3:

در مورد اضافه بنای زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمان واقع در حوزه اسفاده از اراضی تجارتي، صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا، با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان اصلی یا خیابان 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 حداقل از 2 برابر کمتر و از 4 برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع اضافی ایجاد شده بیشتر باشد). در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری نمود، شهرداری مکلف است مجددا 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 4:

در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوط، در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی 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 بیشتر است، از ذی نفع دریافت نماید و سپس بلامانع بودن صدور پایان کار ساختمان را به شهرداری اعلام نماید.

تبصره 5:

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 دوبرابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید(مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ، 25مترمربع می باشد). شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان کار ساختمان می باشد.

تبصره 6:

در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب ، رعایت برهای 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 را به همان کمیسیون ارسال نماید ، در سایر موارد تخلف ، مانند عدم استحکام بنا ، عدم رعایت اصول بهداشتی و فنی و شهرسازی در ساختمان ، رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون ماده صد است.

تبصره 7:

مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند، نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی، که با مسولیت آن ها احداث می شود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن، مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه ، نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام ندارد و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره 1 ماده 100 قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام مهندسی و کنترل ساختمان منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است ، مهندس ناظر را در صورت اثبات تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی، حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع ، به 6 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 100 گردد ، به حداکثر مجازات محکوم کند ، مراتب محکومیتاز طرف شورای انتظامی نظام مهندسی و کنترل ساختمان در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیرالانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده 100 به

مدت حداکثر 6 ماه از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوط برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه ساختمانی به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه، مرتکب تقصیر شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی شود.

تبصره 8:

دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان ها، گواهی پایان کار ساختمان و در مورد ساختمان های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد ساختمان هایی که قبلاً 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 کار ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع است. در مورد ساختمان هایی 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 تاریخ تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد.

تبصره 9:

ساختمان هایی که پروانه ساختمانی آن ها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره 1 ماده 100 قانون شهرداری معاف می باشند

تبصره 10:

در مورد آرا صادره از کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت 10 روز نسبت به رای اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده 100 خواهد بود که اعضای آن غیر افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته اند، رای این کمیسیون قطعی است.

تسهیلات مورد توافق:

1. خانواده محترم شهدا ، جانبازان ، آزادگان ، رزمندگان، ایثارگران، معلولین، و افراد تحت پوشش کمیته امداد یا سازمان بهزیستی با ارایه مدارک معتبر از تخفیف قابل توجه در پرداخت عوارض صدور پروانه برخوردار می باشند.

2. برای احداث یک واحد مسکونی (حداکثر تا 200 مترمربع) که در تملک مسجد می باشد عوارض صدور پروانه دریافت نمی شود.

3. کلیه پلاک های مسکونی که دارای پروانه معتبر (از لحاظ مدت اعتبار) می باشند و به لحاظ اتمام مهلت اعتبار آن خواستار تمدید پروانه و یا بنا به ضرورت خواستار تعویض و یا تغییر نقشه می باشند از پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه معاف خواهند بود .

4. به جهت مساعدت ، مالکین می تواند عوارض ناشی از صدور پروانه و یا عوارض اعلام شده ناشی از رسیدگی به تخلفات ساختمانی را تقسیط نمایند .

5. املاکی که قسمتی از آن در طرح تعرض خیابان قرار می گیرند از شهرداری منطقه امتیاز دریافت تراکم به میزان 3 متر مربع به ازای هر یک متر مربع واقع در اصلاحی به مالک آن اعطا می گردد (با رعایت سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز طبق مصوبات)

6. با عنایت به تشکیل اداره بازدید در دفاتر خدمات الکترونیک و به جهت تسهیل و کاهش مراجعه مامورین بازدید به املاک و منازل شهروندان بازدید های متعارف که توسط آن اداره صورت می پذیرد شامل کلیه بازدید های نوسازی ، شهرسازی ، املاک مستغلات و فضای سبز یوده بدین لحاظ بسیاری از مشکلات از جمله صرف هزینه ها و رفت و آمد و ترافیک مراجعین محترم حل خواهد شد .

7. مالکین محترم جهت تشکیل پرونده ضمن تهیه مدارک دیگر با ارایه یک فیش عوارض قدیمی و یا ارایه کد شناسایی ملک به واحد تشکیل پرونده مراجعه نمایند و نیازی به اخذ مفاصا حساب نوسازی جدید نمی باشند.

8. آن دسته از محل های کسبی که از 1352/5/17 به بعد به حالت تعطیل درآمده یا به غیر کسبی تبدیل شده ، حقوق مکتسبه قبل از سال 52 به قوت خود باقی بوده و بازگشایی و همچنین صدور پروانه کسب جهت این گونه اماکن با اخذ مجوز بلامانع است .

9. کنترل سازه هم زمان با طی مسیر صدور پروانه برای تسریع در کار متقاضیان پیشنهاد می شود .

10. اعطای امتیاز بافت فرسوده و ساختمان فرسوده برای پلاک های مسکونی که درخواست تخریب و نوسازی و تجمیع دارند، این امتیاز شامل املاک دارای واحد تجاری تا 20% سطح اشغال در طبقه هم کف و حداکثر تا 50 متر مربع نیز میگردد.

11. درز انقطاع در مساحت زیربنا و تراکم محاسبه نمی شود.

12. رمپ سربالا بلامانع است .

13. تامین دورمپ در حیاط چه برای هم کف و زیرزمین و چه برای دو زیرزمین در املاک شمالی بلامانع است در املاک شمالی در صورتی که ورودی از یک گذر و عرض ملک زیر 20 متر باشد ، فقط یک در پارکینگ مقدور است.

14. چنان چه ابعاد وضع موجود و مساحت بیشتر از سند مالکیت باشد در تخریب و نوسازی ابعاد و مساحت سند می باید رعایت شود و میزان اضافی رها گردد و نیازی به اصلاح سند نمی باشد.

15. ایجاد پارکینگ های شیب دار با شیب حداکثر 5% بلامانع است .

16. تامین 2 واحد پارکینگ به طور مستقیم در ابعاد 8×5 متر مفید بلامانع است.

17. محل پارک اتومبیل روی رمپ بلامانع است (در صورت تامین ورود و خروج سایر پارکینگ ها یا در حالتی که در کل یک یا دو واحد بیشتر نباشند)

18. پارکینگ های مزاحم با عرض 2/25 متر مربع بلامانع است.

19. پیچش و مانور خودرو برای یک واحد با مجموع عرض مفید هفت و نیم متر و طول کلی 10 متر با عبور حداقل 3متر قابل قبول است.

20. اختصاص قسمتی از پیلوت با حفظ و مزاد بر فضای پارکینگ های مورد نیاز جهت لابی و ورودی بلامانع است و عوارض دیگری به آن تعلق نمی گیرد.

21. پیش آمدگی در سقف آخر به عنوان باران گیر تا حداکثر 80سانتی متر از بدنه ساختمان مجاز، بلامانع است و جز تراکم و زیر بنا محاسبه نمی گردد.

22. سر در ورودی با ارتفاع و عمق مناسب بدون درگیری و مزاحمت برای پیاده رو جهت باران گیر جز تراکم و زیر بنا محاسبه نمی گردد.

23. سقف رمپ ورودی به زیر زمین جز مساحت زیر زمین محاسبه می گردد.

24. در املاک جنوبی (با عرض کمتر از 8 متر) ایجاد شکستگی یک پارچه به ارتفاع حداکثر 2 متر در امتداد رمپ پارکینگ به زیر زمین جهت جلوگیری از شکستگی بسیار در پلان هم کف و حداکثر به عمق 6 متر بلامانع است

25. وجود بالکن در پاسیو با فواصل قانونی واحد های روبروی هم بلا مانع است .

26. صرفا نصب یک صندوق پستی مناسب برای هر پلاک کافی است.

27. کنسول روی پخ حداکثر به عمق 1/5 متر (عمود بر پخ) و به ارتفاع حداقل 3/5 متر بلامانع است ولی در گذرهای زیر 12 متر صرفا در محدوده امتداد اضلاع ملک حداکثر به عمق 1/5 متر بلا مانع است .

28. کنسول بر خیابان های 20 متری و بالاتر (به جز بزرگراه ها) 1/20 مجاز می باشد. در این معابر تاکسر نیم متر همان 20 متر ملاک قرار می گیرد.

29. پیش روی طولی مازاد بر 60%+2 مشروط بر آن که سطح اشغال از 60% تجاوز ننماید، تا راستای ساختمان همسایه ها بلامانع است .

30. از هر خیابان فقط یک راه ورودی به پارکینگ مجاز خواهد بود ، مگر طول ضلع 20 متر و بیشتر باشد که در این صورت می توان دو راه ورودی پارکینگ احداث نمود و به ازای هر 20 متر طول مازاد به راه ورودی دیگر قابل تامین خواهد بود.

31. عبور پل در پاسیو در صورت الزامات سازه ای بلامانع است بدیهی است باید نماسازی و پوشش مناسب اجرا گردد.

32. محاسبه ارتفاع پیلوت و زیرزمین ها از بالاترین نقطه راقومی (ارتفاعی) از لحاظ شیب بندی ملاک عمل قرار گیرد

33. جهت تامین پارکینگ ، پیش روی زیرزمین و هم کف خارج از 60%+2 متر در حد 1 متر جهت اراضی زیر 150 متر مربع بلامانع است.

اقداماتی که احتیاج به کسب مجوز ندارند:

اقدامات زیر از طرف متقاضیان محترم در محدوده خدماتی، احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارند:

- ❖ مرمت پشت بام از قبیل (تعویض قیرگونی، پوشش اسفالت، نصب موزاییک، اندود کاهگل، تعویض یا تعمیر شیروانی)
- ❖ تعویض موزاییک ساختمان و راه پله
- ❖ سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی
- ❖ نماسازی، اعم از ساختمان و دیوار حیاط
- ❖ محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی اعم از احداث حوض و یا استخر و هر نوع کف بندی، باغچه بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ
- ❖ نصب و تعویض و تعمیر سرویس های بهداشتی
- ❖ تعویض درب یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان و رضایت محضری کلیه مالکین
- ❖ لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شرفاز، مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد. احداث منبع گازوییل یا آب زیر حیاط بلامانع است.
- ❖ حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن
- ❖ احداث سرویس (توالت) مجزا از ساختمان حداکثر 2 متر مربع در حیاط
- ❖ ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد
- ❖ رفع نواقص بهداشتی ساختمان، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان

رسیدگی به تجاوزاز طول مجاز در مجاورت زمین بایر و اضافه بنای مازاد بر تراکم تا 50 متر مربع .

نظر به ایجاد تسهیلات در رسیدگی به تخلفات ساختمانی جزئی، در کمیسیون های داخلی، رسیدگی به تخلفات ساختمانی تجاوزاز طول مجاز در مجاورت زمین بایر چنانچه منجر به شکایت همسایه نگردیده و هم چنین باعث اضافه بنای مازاد بر تراکم بیشتر از 50 متر مربع نگردیده باشد، قابل طرح در کمیسیون های داخلی می باشد. شایان ذکر است که با توجه به بایر بودن زمین، ارائه رضایت مالک آن ضرورتی نخواهد داشت .

تعیین تکلیف واحد های تجاری و اداری

1- موضوع تعیین تکلیف واحدهای اداری و تجاری که بدون مجوز احداث شده اند می باید با رعایت شرایط ذیل و حفظ حقوق شهر داری و طرح موضوع در شورای معماری منطقه بارعایت سایر ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری در مورد تثبیت واحد های مذکور اقدام نمایند .

در صورتیکه بافت موجود به صورت اداری - تجاری شکل گرفته باشد، از توافق در بافت های موجود مسکونی اکیدا خودداری شود.

هرگونه توافق و تثبیت در مورد واحد های اداری و تجاری در کاربری خدماتی (عمومی) ممنوع است.

تثبیت واحدهای تجاری موجود صرفا در مجاورت معابری مجاز خواهد بود که عرض آن پس از رعایت اصلاحی از 12 متر کمتر و از 30 متر بیشتر نباشد و در مورد واحد های اداری این عرض از 12 متر کمتر و از 35 متر بیشتر نباشد .

تذکر 1: در سایر گذرها چنانچه بیشتر از 50% (پنجاه درصد) پلاک های مشرف به یک معبر، به اداری و تجاری تبدیل شده باشند، پس از طرح موضوع در شورای معماری مناطق، اقدام لازم صورت گیرد .

تذکر 2 : تثبیت واحدهای تجاری و اداری در بر خیابان های با عرض بیشتر از 35 متر ممنوع است، مگر در مواردی که بیش از 50% (پنجاه درصد) از طول یک محور، به صورت اداری

و تجاری شکل گرفته باشد که در این صورت می باید با تشخیص شورای معماری منطقه ، موضوع با ارائه ی گزارش کامل از طول همان محور از کمیسیون ماده پنج استعلام گردد .

در مجموعه های آپارتمانی چنانچه واحد یا واحد هایی تبدیل به اداری و تجاری شده باشند رعایت قانون تملک آپارتمان ها در مورد آنها الزامی است .

از انجام هرگونه توافق درمورد تثبیت واحدهای مذکور درمحل که قبلا به منظور پارکینگ و فضای باز ملک پیش بینی شده است ، باید خودداری گردد .

انجام توافق صرفا درمورد واحدهایی مقدور است که دارای مدرک معتبر (مانند اجاره نامه رسمی ، پروانه کسب از اتحادیه مربوطه ، فیش برق ، عوارض کسب و پیشه و نظایر آنها) باشند و شهرداری های مناطق می باید به شدت با تخلفات بعدی و همچنین مواردی که از شمول این مصوبه خارج می باشند برخورد قانونی نمایند

و حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ مصوبه شناسنامه ای کامل از تعداد واحد های مشمول مصوبه راتهییه وبه دبیرخانه کمیسیون ارائه دهند . این شناسنامه حداقل می باید آدرس ، مساحت ، نوع بهره برداری و عرض اصلاحی گذر مشرف به واحد مربوط را مشخص سازد .

جلوگیری از عملیات خلاف ساختمانی بادرستور کتبی شهردار و یا معاون شهر سازی و معماری منطقه

جلوگیری از فعالیتهای ساختمانی درکلیه مناطق فقط بادرستور کتبی شهردار و یا با معاونت شهرسازی و معماری مناطق امکان پذیر است و سایر قسمتها به خصوص واحدهای خدمات شهری بدون هماهنگی واخذ دستور کتبی از معاونتهای شهرسازی و معماری مناطق هیچ گونه حق تعرض به واحد های در دست ساخت و منازل مردم راندارند ، پیگیری و اجرای دقیق این مصوبه به عهده معاونین شهرسازی و معماری مناطق می باشد و در صورت مشاهده هرگونه تخلف برابر مقررات برخورد خواهد شد .

راه حل های مناسب جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی

به منظور امکان تهیه گزارش های تحلیلی، در مورد تخلفات ساختمانی و ارائه راه حل های مناسب جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی، اولاً فرم های خلاف به صورت کامل تنظیم و ثانیاً ترتیبی اتخاذ گردد که ناحیه محل وقوع ملک نیز در فرم های خلاف ارسالی ذکر گردد.

نحوه تنظیم فرم خلاف و معرفی کلیه ذی نفعان

نظر به اینکه تعداد کثیری از آراء صادره از کمیسیون ماده 100 صرفاً به لحاظ عدم رعایت مقررات ذیل تبصره 1 ماده 100 مبنی بر ابلاغ تصمیمات و آراء کمیسیون های ماده 100 به اشخاص ذی نفع، توسط شعب مختلف دیوان عدالت اداری نقض می شوند که این امر احتمالاً موجب ایجاد رکود در جریان امور و واحدهای مختلف ذی ربط در شهرداری می گردد و باتوجه به این که اداره کل امور اجرایی کمیسیون های ماده 100 و نیز واحدهای اجراییات و اجرای احکام مناطق، بر حسب مورد، بر اساس سوابق ارسالی و مفاد فرم های تخلفات ساختمانی، تنظیمی در شهرداری ها مبادرت به ابلاغ تصمیمات و آراء کمیسیون های مذکور می نمایند، لذا به منظور جلوگیری از تبعات عدم رعایت مقررات شکلی فوق، در کلیه مواردی که رسیدگی به تخلفات ساختمانی به کمیسیون های ماده 100 ارجاع می شود، باید ضمن ارسال کلیه سوابق پلاک های ثبتی مورد بحث و نیز تنظیم مفاد تخلفات ساختمانی مربوطه، به نحو صحیح و دقیق، کلیه اشخاص ذی نفع، اعم از مالکین و مستاجرین مربوطه در فرم های تخلفات ساختمانی مشخص و به اداره کل امور اجرایی کمیسیون های ماده 100 معرفی گردند.

اعلام اسامی ذی نفعان

غالباً مشاهده می گردد پرونده های ارسالی از مناطق به کمیسیون های ماده 100 شهرداری بدون اطلاع ذی نفعان صورت می گیرد، لذا در جهت تسریع امر رسیدگی به پرونده های تخلفات ساختمانی و به منظور جلوگیری از تضییع حقوق مسلم و قانونی ارباب منافع و اعطا فرصت مناسب جهت تهیه و تسلیم لایحه دفاعیه، هم زمان با ارسال سوابق، تصویری از فرم خلاف ساختمانی رابه کلیه ذی نفعان تحویل و یا به آدرس آن ها ارسال نمایند.

تنظیم فرم خلاف به نام مالک

با عنایت به این که کمیسیون های ماده 100 حسب تبصره یک ماده 100 قانون شهرداری نسبت به پرونده های تخلفات ساختمانی ارجاعی از مناطق و بر اساس مفاد فرم وضعیت خلاف ساختمانی رسیدگی و اتخاذ تصمیم مینمایند و پس از بررسی دقیق پرونده و نیز مدارک و مستندات ارائه شده از سوی مالکین یا ذی نفعان و مطابقت موضوع با ضوابط و مقررات ملاک عمل ، نسبت به تنظیم فرم خلاف ساختمانی و ذکر نام آخرین مالک بر اساس سند مالکیت اقدام و به همراه پرونده جهت رسیدگی به اداره کل امور اجرایی کمیسیون های ماده 100 ارسال نمایند ، بدیهی است پرونده های واصله پس از ثبت و ارجاع به کمیسیون های ده گانه ماده 100 و مطابق کیفیات ملحوظ نظر در تبصره صدرالذکر سیر مراحل قانونی را طی خواهد نمود .

درخصوص درخواست های اعاده سوابق که با ذکر دلایل توجیهی و قانونی باشد ، اقدام لازم بانظریه و تصمیم کمیسیون رسیدگی کننده صورت می پذیرد .

تنظیم فرم های خلاف ساختمانی

در فرم های خلاف ساختمانی که به کمیسیون ماده 100 ارسال می گردد ، باید نام و نام خانوادگی ، شماره امضا شهر سازی مهندسین ناظر ، شماره و تاریخ پروانه ساختمانی درج گردد .

تخلفات اساسی ساختمان

به منظور حصول اطمینان از طرح صحیح تر پرونده های دارای خلاف در کمیسیون ماده 100 ، می باید به شرح زیر عمل شود :

الف - هیچ پرونده ای بدون امضا معاون فنی منطقه به کمیسیون ارسال نشود .

ب - معاونین فنی مناطق دقت فوق العاده زیادی به عمل آورند تا پرونده ها (شهر سازی و معماری) صرفاً از نظر رفع مسئولیت به کمیسیون ارسال نشود ، بلکه پرونده هایی ارجاع شود که متضمن تخلفات اساسی و مهم است .

پ - مشاورین فنی کمیسیون ها باید پرونده ها را قبل از طرح در جلسه مطالعه نمایند ، اگر به نظر آنها موارد تخلف جزئی و غیر اساسی است موضوع را به صورت شفاهی به اطلاع معاونت شهر سازی شهرداری مرکز برسانند تا در صورت لزوم در شورای هماهنگی مطرح شود .

نحوه اقدام در زمینه قبول مدارک کسبی

نحوه اقدام در زمینه قبول مدارک کسبی به شرح زیر است:

ساختمان احدثی بعد از 52/2/31 با پروانه ساختمانی	ساختمان احدثی بعد از 52/5/31 با پروانه ساختمانی	ساختمان احدثی قبل از 49/2/9 با پروانه مسکونی یا بدون پروانه ساختمانی	
		از مدارک کسبی مورد قبول می باشد و در صورت عدم تخلف در سایر قسمت ها پایان کار قبل از 49 صادر می شود	مدارک کسبی قبل از 49/2/9
	صرفا مدارک کسبی مورد قبول می باشدولی پرونده جهت رسیدگی به تخلفات احتمالی به کمیسیون ماده 100 ارسال می شود	از مدارک کسبی مورد قبول می باشد	مدارک کسبی بعد از 42/2/9 و قبل از 50/9/16
	صرفا مدارک کسبی مورد قبول می باشدولی پرونده جهت رسیدگی به تخلفات احتمالی به کمیسیون ماده 100 ارسال می شود	قبول مدارک کسبی مستلزم پرداخت مابه التفاوت عوارض پارکینگ می باشد	مدارک کسبی بعد از 50/9/16 و قبل از 52/5/31
این گونه مدارک کسبی مورد قبول نمی باشد	مدارک کسبی مورد قبول نمی باشد	مدارک کسبی مورد قبول نمی باشد	مدارک کسبی بعد از 52/5/31

2- کمیسیون های ماده 100

همواره ملاحظه می شود پس از تنظیم و ارسال فرم خلاف به کمیسیون های ماده 100 طی نامه ای با یک امضا تقاضای اعاده سوابق و یا تغییر عقیده در مفاد فرم خلاف رابه عمل می آورند و یا پس از صدور رای به همان طریق تقاضای اصلاح رای می نمایند ،لازم به ذکر است چون فرم های خلاف ارسالی با یه امضا ذیل آن حکم تصمیم کمیسیون داخلی منطقه را

داشته و وجاهت رسیدگی در کمیسیون ماده 100 را پیدا نموده اند، هر گونه تقاضای اعاده سوابق و یا اصلاح رای نیز می باید با سه امضا همان افراد قانونی صورت پذیرد.

موارد مرتبط با کمیسیون های ماده 100

پرداخت هزینه کارشناسی پرونده های کمیسیون ماده 100

در خصوص نحوه پرداخت هزینه کارشناسی پرونده های ارسال شده به کمیسیون های ماده 100، به منظور وحدت رویه به شرح ذیل عمل شود:

1- 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 کمیسیونهای ماده 100 تخلف را ساقط و یا اعتراض را رد نماید.

2- 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 باتوجه به دیگر دلایل موجود مبادرت به انشاء رای خواهد نمود.

ابلاغ آراء صادره از طرف کمیسیون های ماده 100 به کلیه ذی نفعان

آراء صادره از طرف کمیسیون های ماده 100 و هم چنین موارد خلاف ساختمانی، که از طرف اداره کل شهر داری مناطق ارسال می گردد، باید به کلیه ذی نفعان ابلاغ گردد.

آراء ماده 100 که به درخواست مالک رفع خلاف می گردد و یا مالک رفع خلاف می نماید

مالکینی که نسبت به آراء صادره از کمیسیون های ماده 100 قانون شهر داری درخواست رفع خلاف نموده یاراسا اقدام به رفع خلاف می نمایند، چنان چه موضوع مورد تایید شهرداری

منطقه باشد، نیاز به ارسال مجدد پرونده به کمیسیون های ماده 100 نبوده و شهرداری منطقه با رعایت سایر ضوابط و مقررات نسبت به مورد اقدام خواهد نمود.

نحوه اقدام در صورت شکستن مهر و موم اماکن

در صورتی که امکانی در اجرای آراء صادره از کمیسیون های ماده 100 مهر و موم شده باشد و کسی عمدا مهر مذکور را بشکند یا محو نماید مرتکب جرم شده و باید تحت تعقیب قرار گیرد، لذا بامشاهده تخلفات مذکور بلافاصله مراتب باید طی گزارشی به انضمام مدارک مربوط جهت اقدام مقتضی به دادسراهای نواحی منعکس و پیگیری گردد و در صورت عدم برخورد قاطع از سوی مراجع مذکور مراتب همراه بامدارک و مستندات لازم جهت اقدام به اداره کل حقوقی ارسال گردد.

رسیدگی به تخلف ساختمانی و مسئولیت مامورین شهرداری و مهندس ناظر

روند کنونی تخلفات رسیدگی، قطعا مورد تایید نمی باشد، این تخلفات هم باعث بروز مشکلات شهر سازی 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 به رسیدگی به موضوع تخلف در کمیسیون ماده 100 و صدور و اجرای رای مسئولیت شهرداری خاتمه پیدانی یابد، وقتی بروز تخلف در حدی محرز است که پرونده به کمیسیون ماده 100 ارجاع می شود، طبق تبصره 7 ماده 100، 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 گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنها رسیدگی می شود و مسئولیت مهندسان ناظر ساختمانی در اعلام به موقع تخلف ساختمانی باعث سلب تکلیف نظارت از ماموران شهرداری نمی شود و اجرای رای کمیسیون ماده 100 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 مهم ترین تبصره ماده 100 که مربوط به جلوگیری از وقوع تخلف است، یعنی تبصره 7، اجرا نمی شود. لذا قبل از ارجاع هر پرونده به کمیسیون ماده 100 مسئولیت مامور شهرداری و مهندس ناظر ساختمان در اعلام به موقع تخلف، مورد رسیدگی مؤاخذه جدی قرار گرفته، نتیجه در پرونده درج و حسب مورد از طریق سازمان نظام مهندسی یا شهرداری اقدام لازم به عمل آید.

طرح موضوع 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 100 در خصوص میزان تراکم ساختمانی و کاربری مجاز ساختمان، مراتب ذیل تصریح گردیده است:

1- میزان تراکم ساختمانی املاک، در ارتباط با کاربری مجاز آن قابل تعریف است و در حریم استحفاظی شهر نیز، ساختمان سازی فقط در موارد مشخص شده، آن هم با رعایت مقررات مربوط مجاز می باشد، لذا بناهای احداثی مغایر و مازاد آن اضافه تراکم محسوب و بر حسب مورد، مشمول ماده 100 خواهد بود.

2- در مواردی که نوع استفاده مجاز ساختمان و میزان تراکم آن 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.

3- تراکم ساختمانی مجاز در باغات واقع در حریم استحفاظی، نسبت به موارد فوق الذکر، طبق ضوابط باغات خواهد بود.

4- تراکم ساختمانی مجاز در باغات واقع در حریم استحفاظی با مساحت بین 1000 تا 3000 متر مربع جهت اتاق سرایداری حداکثر به مساحت 30 متر مربع و در باغات بیش از 3000 متر مربع علاوه بر اتاق سرایداری 50 متر مربع اتاق کارگران مجاز بوده و مازاد آن اضافه تراکم محسوب می گردد، این تسهیلات شامل اراضی مزروعی و باغات با مساحت کمتر از 1000 متر مربع نخواهد بود. در ضمن محصور نمودن این قبیل املاک (باغات بیشتر از 1000 متر مربع) فقط به وسیله سیم خاردار مجاز می باشند.

نحوه رسیدگی به ساخت و ساز در حریم شهرها

با توجه به مواد 100 و 101 قانون شهرداری که هرگونه ساخت و ساز در حریم شهرها ممنوع کرده است، کلیه مستحذات واقع در حریم شهرها مشمول قانون فوق می باشند و چنانچه در اثر توسعه شهر بناهای از قبل ساخته شده در محدوده شهر قرار بگیرند با توجه به مدارک و مستندات قانون و مجوز های لازم برای ساخت می توانند در صورت طرح در کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری اسناد و مدارک قانونی خود را ارائه نمایند:

1) 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.

2) آن دسته از املاکی که در نتیجه توسعه حریم شهری در داخل این محدوده قرار میگیرند چنانچه بعد از الحاق توسط مالکین آن ها هیچگونه عملیات ساختمانی صورت نگیرد، به طبع در دایره شمول احکام ماده صد واقع نمی شوند.

3) آرای که از مراجع قانونی و قضایی برای ساختمان های قبل از الحاق به محدوده حریم صادر و قطعی شده است و به هر دلیل فسخ نگردیده، کماکان معتبر است.

اعتراض به آراء کمیسیون های ماده 100

مناطق شهرداری می توانند در صورت احراز مغایرت کلی و اصولی مفاد آراء صادره از کمیسیون های ماده 100 با قوانین و مقررات شهر سازی و تبصره های ماده 100، ظرف مدت 10 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 100 ارسال نمایند.

اعتراض شهرداری، مالک و یا مستاجر به آراء کمیسیون

آراء قطعی صادره از کمیسیون های ماده 100 که بر مبنای تخلف مالک ساختمان است قابلیت اجرا دارد و ذی نفع 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 کلاه برداری یا هر گونه فعالیت محرمانه باشند یا اینکه در موردی خود را ذی حق تشخیص دهند می توانند راسا به

مراجع قضایی عرض تظلم نموده و یا دادخواست لازم برای احقاق حق خود به دادگاه صالحه تقدیم نمایند.

استتکاف مالکان پرداخت جرایم

شهرداری در صورت استتکاف مالک از پرداخت جرایم، 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 یک و 10 ماده 100 صالح به رسیدگی و صدور رای مجدد نمی باشد.

3. آراء دیوان عدالت اداری

حدود اختیارات دیوان عدالت اداری و نحوه ی اقدام سایر مراجع قضایی به آرا ماده 100

در مورد حدود اختیارات دیوان عدالت اداری در رسیدگی به آرا ماده 100 تصویب گردیده است هر گونه اظهار نظر در خصوص نقض یا توقیف عملیات اجرایی آرا صادره در صلاحیت دیوان عدالت اداری بوده و چنان چه سایر مراجع، اعم از کیفری، حقوقی، دادسراها اقدامی در رابطه با آرا ماده 100 داشته باشند، مراتب باید جهت بررسی و اقدامات لازم همراه با تصویر نامه مرجع مربوطه به اداره کل امور اجرایی ماده 100 ارسال گردد.

احداث بنا بدون پروانه ساختمانی

هر نوع ساختمانی که بدون پروانه ساختمانی شروع می شود و یا قبلاً شروع شده و مراحل اولیه را می گذارند می باید تخریب گردد مگر آن دسته از تعمیرات و کارهای ساختمانی که اصولاً احتیاج به صدور پروانه ندارد. بهتر است ترتیبی اتخاذ شود که خود متخلفین مکلف به تخریب شوند، در غیر این صورت با رعایت موازین اخلاقی و شرعی خود مامورین به تشخیص شهردار منطقه اقدام نمایند.

شرح عملکرد پلیس ساختمان:

اداره مهندسی و نظارت بر ساخت و سازهای غیر مجاز:

در راستای کنترل تخلفات ساختمانی و جلوگیری از سوء استفاده متخلفین، اداره مهندسی و نظارت بر ساخت و سازها شهرداری اقدام به برنامه ریزی جهت حضور پررنگ، ایجاد هماهنگی با سایر ارگانهای ذیربط، انجام گشت های مستمر و بکارگیری کلیه امکانات به

جهت اعمال قانون تخلفات در بدو شکل گیری و ارشاد و هدایت متخلفین پرداخته که چکیده رئوس عملکرد اداره مهندسی و نظارت بر ساخت و سازها (پلیس ساختمان) این واحد به شرح ذیل است:

حضور مستمر و بلاوقفه:

پرسنل این اداره در کلیه ایام سال خصوصاً ایام تعطیل با انجام گشتهای منظم و کامل به صورت شبانه روزی در سطح منطقه به انجام وظایف محوله پرداخته و نسبت به اعمال قانون با استفاده از ابزارهای قانونی مبادرت می ورزند. معرفی متخلفین به مراجع قضایی:

در اجرای ضوابط و مقررات فنی و شهرسازی و جلوگیری از ساخت و سازهای بدون استحکام و جلوگیری از تغییر کاربری متخلفین با توجه به تخلفات انجام شده به لحاظ موارد مذکور به مراجع ذیصلاح قضایی معرفی میگردد و از انجام تخلفات نامبردگان جلوگیری میگردد:

1) فك پلمب: به جهت جلوگیری از فعالیت غیر مجاز متخلفین پیرو دستور پلمب صادره ، محل تخلفات پلمب میگردد که در صورت ادامه فعالیت غیر مجاز متخلف ، فك پلمب انجام شده از طریق اجرائیات منطقه به مراجع قضایی ذیصلاح ارسال و رسیدگی لازمه از طریق دستگاه قضایی صورت می پذیرد.

2) معرفی عاملین به نام تخلفات: در راستای کاهش تخلفات و جلوگیری از فعالیت افراد به نام متخلف که با ایجاد شرایطی خاص و به کار بردن حربه هایی مشخص اقدام به ساخت و ساز غیر مجاز ، تغییر کاربری و ساخت و ساز غیر اصولی مینمایند، با شناسایی افراد مذکور و تهیه مستندات لازم نامبردگان در خصوص عاملیت و فعالیت در بحث ساخت و ساز غیرمجاز به لحاظ اثراتی که در سطح شهر در آینده خواهد داشت، به مراجع ذیصلاح معرفی میگرددند.

3) معرفی به جهاد کشاورزی و طرح در مراجع قضایی: با توجه به مشاهده بسیاری از تخلفات که در قالب تغییر کاربری اراضی صورت میپذیرد، محدوده تخلفات به جهادکشاورزی گزارش تا با حضور پررنگ تر توسط امور اراضی جهاد کشاورزی و جلوگیری از تغییر کاربری، متخلفین از قوانین نیز به مراجع ذیصلاح معرفی گردند و پرونده های تخلفاتی ایشان نیز در مراجع قضایی مطرح گردد.

منابع و مأخذ:

- کاشیها، حسین "آشنایی با مقررات معماری و شهرسازی" چاپ اول، انتشارات اندیشه سرا، 1390
- مختار پور، اکبر "اصول و ضوابط معماری و شهرسازی" چاپ اول، انتشارات هنر معماری قرن، زمستان 1389
- سایت شهرداری مشهد <http://www.mashhad.ir>
- سایت شهرداری تهران <http://www.tehran.ir>
- سایت شهرداری رشت <http://www.rasht.ir>
- سایت شهرداری منطقه دو مشهد <http://zone2.mashhad.ir>