

لایحه اصلاح ماده صد قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی

تعاریف معانی، عبارات و اصطلاحات به کار رفته در ماده ۱۰۰ قانون:

عملیات ساختمانی: عملیات ساختمانی عبارت است از هرگونه فعالیتی از جمله دیوارکشی، نماسازی، تخریب، گود برداری، حفاری، خاک برداری، خاک ریزی و ساخت و ساز و فعالیت عمرانی که با مصالح طبیعی یا مصنوعی انجام شود و موجب تغییر فیزیکی در عرصه زمین و مستحقات غیر منقول در آن شود؛ اعم از اینکه در فضای روی سطح زمین باشد یا در فضای زیر سطح.

تخلف ساختمانی: به معنی تخطی از اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و نقض قوانین، مقررات شهرسازی و معماری از قبیل طرح های توسعه شهری مصوب و مقررات ملی ساختمان اعم از فنی، ایمنی و بهداشتی و هرگونه عملیات ساختمانی بدون پروانه ساختمانی و یا مغایر با پروانه صادره می باشد.

اصول شهرسازی: اصول و ضوابط و مقرراتی است که توسط مقنن و یا دیگر دستگاه ها و مقامات صلاحیت دار مجاز از طرف او و در قالب طرحهای مصوب، در مورد ساخت انواع ساختمانها و اراضی واقع در محدوده شهر و حریم آن با کاربری های مختلف، خیابانها و دیگر تأسیسات شهری تصویب شده و رعایت آن الزامی است.

اصول فنی: مجموعه اصول و قواعد فنی که در قالب مقررات ملی ساختمان و یا ضوابطی که رعایت آنها در اموری از قبیل: استحکام ساختمان، تأسیسات و تجهیزات، برق، الکترونیک، مکانیک، مسائل ایمنی، کاربرد مواد و مصالح ساختمانی الزامی است.

اصول بهداشتی: به کلیه اصول و ضوابطی اطلاق می گردد که رعایت آن موجب تأمین، حفظ و ارتقاء بهداشت و سلامت فردی، روانی، اجتماعی و محیطی میشود از قبیل رفع آلودگی هوا- آلودگی آب- آلودگی صوتی- تأمین نور بهداشتی و طبیعی- تهویه مطبوع هوا- گرمایش و سرمایش- امواج- رنگ- دفع فاضلاب در جارچوب ضوابط و مقررات موضوعه و...

پروانه ساختمان: مجوزی است جهت هرگونه عملیات ساختمانی با رعایت کلیه اصول فنی، شهرسازی و بهداشتی صادر می شود و به موجب آن، اجازه انجام عملیات ساختمانی تحت نظر مرجع صدور پروانه ساختمانی ارائه میشود.

زمین محصور: به کلیه اراضی و املاکی گفته میشود که به وسیله سیم خاردار، فنس، چوب، نرده و دیوار اعم از بلوکی، سنگی، آجری، کوتاه یا بلند و امثالهم محصور شده، چه دارای درب ورودی باشد یا نباشد. اراضی و املاکی که فاقد وضعیت مذکور باشند غیر محصور است.

ماده صد:

- مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر، باید قبل از انجام هرگونه عملیات ساختمانی از شهرداری، پروانه ساختمانی اخذ نمایند. عملیات ساختمان باید مطابق پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب شهرداری اجرا شود و در صورت اعلام تخلف ساختمانی از سوی مهندس ناظر یا شهرداری، عملیات ساختمانی باید متوقف گردد. ادامه عملیات ساختمانی تا اخذ گواهی عدم خلاف شهرداری ممنوع است.

- مهندسان ناظر ساختمان مکلفند نسبت به کلیه عملیات اجرائی ساختمان منجمله تخریب، گود برداری، اجرای فونداسیون و اجرای طبقات و... که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب شهرداری و محاسبات فنی ضمیمه آن مستراً نظارت کرده و در هر مرحله گزارش و در پایان کار، مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند و در صورت وقوع تخلف ساختمانی، مراتب را به شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و مالک و مجری ابلاغ نماید و احداث و نظارت و ادامه عملیات

ساختمانی تا اخذ گواهی عدم خلاف شهرداری، متوقف میباشد و این امر مانع از انجام سایر وظایف مهندس ناظر نخواهد بود. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند، شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان منعکس نماید. شورای انتظامی سازمان نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت اثبات تقصیر برابر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، حسب مورد به حد اکثر مجازات محکوم نماید. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی سازمان نظام مذکور در پروانه اشتغال به کار درج و در یکی از جرائد کثیر الإنتشار اعلام می گردد.

- شهرداری مکلف است مطابق جدول زیر از عملیات ساختمانی بدون پروانه ساختمانی، از طریق تعطیل و پلمب محل و جمع آوری مصالح، جلوگیری نماید و ضمن تهیه گزارش مکتوب و مصور از تخلف ساختمان و تنظیم صورتجلسه، اختطاریه رفع خلاف با مهلت یک هفته به مالک، ابلاغ نماید. مالک یا مجری باید حداکثر ظرف مدت تعیین شده توسط شهرداری که بیشتر از دو ماه نخواهد بود؛ نسبت به رفع تخلف ساختمانی اقدام نماید. در صورت عدم اقدام مالک یا مجری در مهلت مقرر، شهرداری بلافاصله راساً نسبت به رفع خلاف با حضور نماینده دادستان اقدام و هزینه های آن را به اضافه بیست درصد کل مبلغ هزینه های مترتبه از مالک یا ذینفع اخذ نماید. در صورت ممانعت از ورود توسط مالک، یا ذینفع، دادستان موظف است بر اساس درخواست شهرداری، نسبت به صدور حکم ورود به زمین محصور و ساختمان به همراه نیروی انتظامی اقدام نماید.

ردیف	مصادیق تخلف ساختمانی	مجازات
۱	هرگونه عملیات ساختمانی بدون پروانه در محدوده و حریم	قلع و تخریب
۲	عدم رعایت تراکم ساختمانی مجاز مطابق با پروانه	اعاده به حالت مجاز یا قلع و تخریب
۳	عدم رعایت سطح اشغال مجاز مطابق با پروانه	
۴	تجاوز به حد معابر و حریم تاسیسات شهری	

چنانکه شهرداری از انجام تکالیف خود کوتاهی نماید و پروانه ساختمان و گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمانی بر خلاف واقع صادر نماید، به عنوان متخلف، جهت رسیدگی مطابق قانون رسیدگی به تخلفات اداری - مصوب سال ۱۳۷۲ معرفی و حسب ضرر و زیان وارد شده به شهر، به مراجع قضائی نیز معرفی می شود.

تبصره ۱: شهرداری مکلف است عملیات ساختمانی دارای پروانه ساختمانی را از لحاظ انطباق با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه های مصوب شهرداری بطور مستمر بازدید و کنترل نماید؛ و در صورت وقوع تخلف ساختمانی مغایر با پروانه ساختمانی، ضمن تهیه گزارش مکتوب و مصور از تخلف ساختمانی و اخذ گزارش از مهندس ناظر، تنظیم صورتجلسه، با اختطاریه رفع خلاف به مالک، از شروع و تداوم هرگونه تخلف ساختمانی از طریق تعطیل و پلمب محل و جمع آوری مصالح، جلوگیری نماید. مالک یا مجری، باید حداکثر ظرف مدت تعیین شده توسط شهرداری که بیشتر از دو ماه نخواهد بود، نسبت به رفع تخلف ساختمانی اقدام نماید. در صورت عدم اقدام مالک یا مجری در مهلت مقرر و همچنین عدم امکان رفع خلاف برای شهرداری، شهرداری مکلف است پرونده تخلفات ساختمانی را برای رسیدگی به کمیسیون مرکب از نماینده وزارت کشور، یکی از قضات به انتخاب قوه قضائیه و یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورای اسلامی شهر با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رای برای ادای

توضیحات شرکت می‌کند، ارسال نماید و کمیسیون مطابق مجازات تعیین شده نسبت به صدور رای اقدام نماید. رای صادره قطعی است و امکان تجدید نظر نخواهد داشت. مالک یا ذینفع در صورت تقاضا می‌تواند در کمیسیون شرکت کند.

ردیف	مصادیق تخلف ساختمانی	مجازات
۲	عدم رعایت مندرجات پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب شهرداری و مقررات ملی ساختمان	اقدام مطابق با پروانه و نقشه های مصوب شهرداری
۳	هرگونه احداث و اضافه بنا مازاد بر پروانه و مغایر ضوابط آخرین طرح مصوب ملاک عمل	قلع و تخریب
۴	هرگونه تغییر کاربری و هرگونه تقسیم واحد ساختمانی مغایر با پروانه	اعاده به حالت مجاز یا قلع و تخریب
۵	هرگونه تجاوز به معابر و حریم تاسیسات شهری و مشاعات	قلع و تخریب و اعاده به حالت مجاز

تبصره ۲: دفاتر اسناد رسمی مکلفند در زمان درخواست مالک، قبل از تنظیم سند انتقال، گواهی پایان کار ساختمان های تکمیل شده و گواهی عدم خلاف در مورد ساختمان های نیمه تمام و نیز هرگونه بدهی ملک به شهرداری را استعلام نمایند و صرفاً براساس پاسخ استعلام مذکور نسبت به تنظیم سند انتقال اقدام نمایند. شهرداری مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه، پاسخ استعلام را به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید.

تبصره ۳: واگذاری هرگونه انشعاب دائم برق، آب، فاضلاب، گاز، و هرگونه ارتباط مخابراتی، به کلیه املاک، منوط به ارائه پروانه ساختمانی یا گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۴: عوارض متعلق به تخلفات ساختمانی که منجر به ابقاء بنا شده باشد، پس از پرداخت جریمه، به نرخ روز محاسبه خواهد شد و صدور گواهی پایان ساختمان، منوط به پرداخت عوارض مربوطه می باشد.

تبصره ۵: درخصوص ساختمان های که قبل از تاریخ تصویب اولین طرح جامع شهر مربوط، احداث شده و اضافه بنای جدیدی در آن ایجاد نشده است، شهرداری مکلف است بلا مانع بودن تنظیم سند را به واحد استعلام کننده اعلام نماید.

تبصره ۶: رسیدگی به تخلف ساختمانی قبل از لازم الاجرا شدن این قانون، مطابق مفاد ماده ۱۰۰ قبلی قانون شهرداری (مصوب سال ۱۳۴۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) و بندهای زیر خواهد شد:

۱- پرونده های موجود در کمیسیون ماده صد که منتهی به صدور رأی قطعی نشده است بر اساس ماده ۱۰۰ پیشین قانون شهرداری (مصوب سال ۱۳۴۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن) رسیدگی خواهند شد.

۲- مالکین یا ذینفعان پرونده های دارای رأی قطعی منجر به جریمه موظفند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه جریمه را به طور کامل پرداخت یا رفع خلاف نمایند در صورت عدم پرداخت کامل و عدم رفع خلاف، بعد از انقضای مهلت مذکور، به ازای هر ماه تأخیر، دو درصد دیرکرد نسبت به مبلغ جریمه تعلق خواهد گرفت. براساس اعلام شهرداری، جریمه و دیرکرد طبق مقررات اسناد لازم الاجراء بوسیله اداره ثبت اسناد و املاک قابل وصول می باشد.

اجرائیات ثبت اسناد و املاک مکلف است به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید. در هر صورت اگر امکان وصول جریمه نباشد تخلف ساختمانی حسب مورد تخریب، قلع یا به حالت مجاز اعاده خواهد شد.

۳- مالکین یا ذینفعان پرونده های دارای رای قطعی منجر به قلع یا اعاده به حالت مجاز موظفند رأی کمیسیون را حداکثر ظرف دو ماه اجرا نمایند. با تقاضای مالکین یا ذینفعان، در مواردی که به دلیل تغییر اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی ضرورت تخریب، قلع و اعاده به حالت مجاز احراز نشود و این جهات به تشخیص شهرداری موجه شناخته شوند، از موارد رسیدگی مجدد تلقی و پرونده برای تجدیدنظر، به کمیسیون ماده صد اعاده می شود و کمیسیون می تواند با اخذ نظر هیأت کارشناسان رسمی دادگستری رسیدگی مجدد و صدور رای نماید.

۴- مالکین یا ذینفعان ساختمانهای دارای تخلف ساختمانی که پرونده تخلف در شهرداری تشکیل نشده باشد حداکثر تا شش ماه مهلت دارند به شهرداری مراجعه نمایند و شهرداری نیز موظف است برای آن پرونده تشکیل دهد و این پرونده ها طبق مقررات ماده صد قانون شهرداری با اخذ نظر هیأت کارشناسان رسمی دادگستری در کمیسیون، رسیدگی و حکم قطعی صادر خواهند شد و الا بعد از انقضای مهلت مذکور مطابق قانون جدید رسیدگی می شود.

تبصره ۷: مامور کنترل و نظارت بر ساخت و سازها و مامور اجرای احکام این قانون، در شهرداری، ضابطه قضایی محسوب میگردند.

تبصره ۸: کلیه ساختمان های که قبل از تاریخ تصویب اولین طرح جامع و هادی شهر صادر شده است اگر نسبت به ساخت اولیه فاقد تخلف باشند از شمول تبصره ۶ معاف می باشند. تاریخ تصویب اولین طرح جامع شهر تهران ۱۳۴۹/۰۲/۰۹ می باشد.

تبصره ۹: دستورالعمل آیین و نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی، شرایط احراز نمایندگان عضو کمیسیون و نحوه محاسبه حق الزحمه اعضا، و شرایط و وظایف ضابطین قضایی، با پیشنهاد مشترک وزارت کشور، قوه قضائیه و شورای عالی استانی تدوین و لازم الاجرا خواهد شد.