

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

متن کامل ماده و هر ۱۱ تبصره – بر اساس اصلاحات مصوب

کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری، مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در «محدوده قانونی و حریم شهر» است؛ یعنی احداث بنا بدون پروانه، یا مغایر با مفاد پروانه ساختمانی. تبصره‌های این ماده، انواع تخلف و نحوه برخورد با هر کدام را مشخص کرده‌اند.

متن اصلی 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، به‌وسیله مأمورین خود جلوگیری نماید؛ اعم از آن‌که ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد.

تبصره‌ها (۱ تا ۱۱)

تبصره ۱

در مواردی که از لحاظ اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات پروانه ضرورت داشته باشد، یا ساختمان بدون پروانه احداث یا شروع به احداث شده باشد، موضوع به تقاضای شهرداری در کمیسیون مرکب از نماینده وزارت کشور، یکی از قضات دادگستری و یکی از اعضای شورای شهر مطرح می‌شود. کمیسیون به‌ذی‌نفع اعلام می‌کند ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتبا ارسال دارد، سپس با حضور (بدون حق رأی) نماینده شهرداری، ظرف یک ماه تصمیم مقتضی می‌گیرد.

تبصره ۲

در مورد اضافه‌بنای زائد بر متراژ پروانه در اراضی مسکونی، کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت تخریب، با توجه به موقعیت ملک (خیابان اصلی، فرعی، کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به جریمه بدهد. جریمه نباید کمتر از یک‌دوم و بیشتر از سه‌برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی باشد. در صورت امتناع از پرداخت، کمیسیون رأی به تخریب می‌دهد.

تبصره ۳

در مورد اضافه‌بنا در اراضی تجاری، صنعتی و اداری، کمیسیون به همان ترتیب می‌تواند رأی به جریمه بدهد؛ این‌بار جریمه نباید کمتر از دوبرابر و بیشتر از چهاربرابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی باشد. در صورت امتناع از پرداخت، کمیسیون رأی به تخریب می‌دهد.

تبصره ۴

در مورد احداث بنای بدون پروانه، در صورتی که اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد، کمیسیون می‌تواند به ازای هر متر مربع بنای بدون مجوز، جریمه‌ای معادل یک‌دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک‌پنجم ارزش سرقفلی (هرکدام بیشتر باشد) تعیین کند و صدور پایان کار بلامانع اعلام شود. اضافه‌بنای زائد بر تراکم مجاز، بر اساس تبصره‌های ۲ و ۳ محاسبه می‌شود.

تبصره ۵

در مورد عدم احداث پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح، کمیسیون با توجه به موقعیت محلی، رأی به جریمه‌ای بین یک تا دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ می‌دهد (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش، ۲۵ متر مربع محاسبه می‌شود). شهرداری مکلف به اخذ جریمه و صدور پایان کار است.

تبصره ۶

در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف‌اند هنگام نوسازی، بره‌های اصلاحی مصوب را رعایت کنند. در صورت تخلف، شهرداری از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال می‌کند. سایر تخلفات مانند عدم استحکام بنا یا عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی نیز در صلاحیت همین کمیسیون است.

تبصره ۷

مهندس‌ان ناظر مکلف‌اند بر انطباق عملیات اجرایی با پروانه، نقشه‌ها و محاسبات فنی مستمرا نظارت کرده و در پایان کار، مطابقت ساختمان را گواهی کنند. اگر ناظر برخلاف واقع گواهی دهد یا تخلف را به موقع اعلام نکند، شورای انتظامی نظام مهندسی وی را برای بار اول به ۶ ماه تا ۳ سال محرومیت از کار محکوم می‌کند و در صورت تکرار (منجر به رأی تخریب)، به حداکثر مجازات. شهرداری تا صدور رأی، از پذیرش امضای همان مهندس ناظر برای پروانه ساختمانی جدید تا ۶ ماه خودداری می‌کند. مأموران شهرداری نیز در قبال قصور در نظارت، مسئول و قابل تعقیب‌اند.

تبصره ۸

دفتر اسناد رسمی مکلف‌اند پیش از انجام معامله قطعی، گواهی پایان ساختمان (یا برای ساختمان ناتمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ معامله) صادرشده توسط شهرداری را ملاحظه و مراتب را در سند قید کنند. برای ساختمان‌هایی که پیش از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله شده و از ید مالک اولیه خارج شده‌اند، در صورتی که کل پلاک را شامل نشود، الزامی به گواهی نیست و با تصریح آن در سند، معامله بلامانع است. همچنین برای بناهای پیش از تصویب طرح جامع شهر که اضافه‌بنای جدیدی نداشته باشند.

تبصره ۹

ساختمان‌هایی که پروانه ساخت آن‌ها پیش از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده باشد، از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ معاف هستند.

تبصره ۱۰

نسبت به آرای کمیسیون ماده ۱۰۰، شهرداری یا مالک (یا قائم مقام او) می‌توانند ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اعتراض کنند. مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگری از ماده ۱۰۰ است با اعضای غیر از افرادی که در صدور رأی نخست شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱

آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان، پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر، مبنای محاسبه جرائم این ماده قرار می‌گیرد و سالی یک‌بار قابل تجدیدنظر است.

نکات کاربردی

- مهلت اعتراض به رأی کمیسیون بدوی، ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ است (تبصره ۱۰)؛ مرجع رسیدگی، کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ است.
- رأی قطعی کمیسیون تجدیدنظر، تنها از حیث مخالفت با قوانین، در دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.
- پیش از هر معامله رسمی، وجود گواهی پایان‌کار یا عدم خلاف الزامی است (تبصره ۸).
- ماده ۹۹ همین قانون، معادل ماده ۱۰۰ برای ساخت‌وسازهای واقع در «حریم» (خارج از محدوده قانونی) شهر است.

منبع: «لایحه قانونی اصلاح تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری»، مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۷ (اصلاح تبصره‌های ۲ تا ۸ و الحاق تبصره‌های ۹ تا ۱۱)، به‌همراه متن اصلی ماده و تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۵۲/۰۵/۱۷).

گردآوری برای HJJ Civil – این سند جهت آشنایی کلی تهیه شده و جایگزین متن رسمی مصوب یا مشاوره حقوقی نیست.