



رسیدگی به تخلفات ساختمانی

توسط

کمیسیونهای ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰
قانون شهرداری

«ویرایش دوم»



براساس

آخرین قوانین، مقررات و ضوابط

به همراه

نکات اجرایی

در

داخل و خارج محدوده و حریم شهرها

مؤلف:

مهندس عزت‌اله خلیفه

عنوان قراردادی:	ایران. قوانین و احکام -- Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور:	رسیدگی به تخلفات ساختمانی / مولف عزت‌الله خلیفه.
مشخصات نشر:	تهران: پارسیا.
مشخصات ظاهری:	ص. ۲۳۶
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۹۹۶۱۳-۸-۴
وضعیت فهرست نویسی:	فیفا
موضوع:	ساختمان‌سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع:	Building laws -- Iran
موضوع:	شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع:	Municipal corporations -- Iran
شناسه افزوده:	خلیفه، عزت‌الله، ۱۳۳۵ -
رده بندی کنگره:	۳۴۰۲KMH ۱۳۹۸ ۲۸/آ
رده بندی دیویی:	۵۵۰۷۸۶۹/۳۴۳
شماره کتابشناسی ملی:	۵۶۱۷۸۵۷

رسیدگی به تخلفات ساختمان



مؤلف: مهندس عزت‌الله خلیفه

ناشر: پارسیا

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۹۶۱۳-۸-۴

مرکز پخش:

تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸
طبقه اول، واحد ۳ تلفن: ۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱، www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر پارسیا می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر پارسیا ممنوع بوده و شرعاً حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

فهرست مطالب

۱۰.....	پیشگفتار
۱۳.....	مقدمه
۱۵.....	فصل اول / تسری قوانین ادوار مختلف به تخلفات ساختمانی
۱۷.....	قوانین مربوط به تخلفات احداث ساختمان
۱۸.....	زمان تسری قوانین ادوار مختلف به تخلفات ساختمانی
۱۸.....	الف: دوره زمانی اول
۱۹.....	شرایط شمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به تخلفات ساختمانی
۲۰.....	ب: دوره زمانی دوم
۲۰.....	شرایط شمول ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی به تخلفات ساختمانی
۲۱.....	ج: دوره زمانی سوم
۲۲.....	شرایط شمول ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و... به تخلفات ساختمانی
۲۲.....	تعریف جرم عمومی
۲۳.....	مفهوم ساختمان غیر مجاز
۲۳.....	شرایط شمول ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار، شهرداریها و... به ناقضین ضوابط شهرسازی
۲۴.....	تطبیق ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و... با مواد ۳۵ و ۴۰ قانون نظام مهندسی
۲۵.....	جدول تخلفات ساختمانی ادوار گذشته و مقررات زمان احداث آنها
۲۶.....	انتخاب اعضای کمیسیونهای ماده ۱۰۰
۲۶.....	مطالبی برای مسئولین ادارات مربوط به اعضای کمیسیونهای ماده ۱۰۰
۲۶.....	وزیر کشور - استاندار
۲۷.....	وزیر دادگستری - رئیس دادگستری استان
۲۷.....	شورای اسلامی شهر
۲۸.....	نمونه احکام پیشنهادی اعضای کمیسیونهای بدوی ماده ۱۰۰
۲۹.....	نمونه احکام پیشنهادی اعضای کمیسیونهای تجدیدنظر ماده ۱۰۰
۳۰.....	برگزاری دوره آمادگی عضویت در کمیسیونهای ماده ۱۰۰
۳۱.....	تکلیف ساختمانهای روستاهایی که به شهر الحاق و یا به شهر تبدیل می‌شوند
۳۳.....	فصل دوم / شرح ماده ۱۰۰ و روند رسیدگی به تخلفات ساختمانی
۳۴.....	شرح ماده ۱۰۰ و روند رسیدگی به تخلفات ساختمانی
۳۷.....	شرح تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری
۴۳.....	زمان وقوع تخلفات ساختمانی و نحوه و رسیدگی به آنها
۴۶.....	مقررات کنترل و نظارت بر کیفیت احداث ساختمان
۴۸.....	روند رسیدگی به تخلف ساختمانی
۵۷.....	تشکیل پرونده تخلفات ساختمانی
۵۷.....	الف: نحوه تکمیل پرونده تخلفات ساختمانی
۵۸.....	ب: نحوه تکمیل پوشه تخلفات ساختمانی
۶۲.....	فصل سوم / ۲۰ مورد: انواع تخلف ساختمانی و نحوه رسیدگی به آنها
۶۳.....	انواع تخلفات ساختمانی

۶۴.....	بیست مورد تخلفات ساختمانی
۶۴.....	مورد یکم تقسیم اعیانیه‌های تجاری
۶۴.....	۱- تفکیک اعیانی بدون مجوز
۶۴.....	۲- تجمیع مغازه‌های مجاز
۶۴.....	۳- تبدیل مغازه به مسکونی
۶۵.....	مورد دوم قطعه‌بندی زمین
۶۵.....	۱- تعیین تکلیف زمین‌های با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک
۶۵.....	۲- شرایط تفکیک زمین
۶۵.....	۳- قطعه‌بندی زمین مطابق حد نصاب تفکیک
۶۶.....	مورد سوم تقسیم یک واحد مسکونی به دو و یا چند واحد
۶۶.....	۱- تقسیم‌بندی اعیانیه‌های ملک
۶۶.....	۲- تقسیم‌بندی اعیانی ملک مطابق با ضوابط تفکیک
۶۶.....	۳- تقسیم‌بندی اعیانی ملک مغایر با ضوابط تفکیک
۶۷.....	مورد چهارم احداث ساختمان در کاربری عمومی
۶۷.....	۱- احداث ساختمان مسکونی و تجاری در کاربری عمومی
۶۷.....	۲- تخلفات ساختمان‌های واقع در کاربری عمومی
۶۸.....	۳- ساختمان مجازی که کاربری آن تغییر یافته
۶۸.....	۴- تشخیص ضرورت یا عدم ضرورت قلع یک اعیانی
۶۹.....	مورد پنجم تغییر استفاده از واحد آپارتمانی
۶۹.....	مورد ششم تغییر نوع استفاده ساختمان مسکونی به تجاری
۷۱.....	مورد هفتم تبدیل باغ به استفاده مسکونی
۷۲.....	مورد هشتم حذف یا تبدیل پارکینگ به مسکونی یا...
۷۳.....	مورد نهم استفاده پزشکان از ساختمان‌های مسکونی
۷۵.....	مورد دهم احداث بالکن در ساختمان
۷۶.....	مورد یازدهم احداث ساختمان در حریم‌های ممنوعه
۷۷.....	مورد دوازدهم احداث ساختمان بدون دریافت پروانه ساختمانی
۷۸.....	مورد سیزدهم احداث ساختمان بیش از سطح اشغال مجاز
۷۹.....	مورد چهاردهم احداث اعیانی بر خلاف نقشه و پروانه ساختمانی
۸۲.....	مورد پانزدهم استحکام بنای ساختمان
۸۷.....	مورد شانزدهم احداث ساختمان با ارتفاع غیر مجاز
۸۹.....	مورد هفدهم بهداشت در ساختمان
۹۰.....	مورد هجدهم ایمنی ساختمان
۹۱.....	مورد نوزدهم اصول فنی ساختمان
۹۲.....	مورد بیستم بره‌های اصلاحی ملک

۹۳.....	فصل چهارم / ۶۰ نکته: مقررات اداری و... در احداث ساختمان
۹۵.....	شصت نکته از مقررات اداری و حقوقی و... احداث ساختمان
۹۵.....	۱- تعریف مطابق یا خلاف ضوابط و احداث غیر مجاز ساختمان
۹۷.....	۲- لزوم قبول شکایات، دفاعیه و اعتراض از ذی‌نفعان
۹۷.....	۳- تشخیص زمان وقوع تخلفات ساختمانی و مقررات مشمول

- ۹۸-۴- شکایت از متخلفین ساختمانهای دارای تخلف ساختمانی.....
- ۹۹-۵- تخلفات ساختمانی غیر مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری.....
- ۱۰۰-۶- مقاطع تاثیر گذار در رسیدگی به تخلفات ساختمانی.....
- ۱۰۱-۷- رعایت بره‌های اصلاحی در زمان احداث ساختمانی.....
- ۱۰۱-۸- صدور رأی اجرای عقب‌کشی از املاک.....
- ۱۰۲-۹- هیئت تشخیص برای تعیین سال ساخت ساختمان.....
- ۱۰۲-۱۰- ممیزی املاک و تشخیص وقوع تخلفات ساختمانی.....
- ۱۰۳-۱۱- نحوه تعیین ارزش معاملاتی با روش کسر استهلاک.....
- ۱۰۳-۱۲- لزوم استفاده از ارزش معاملاتی سال احداث.....
- ۱۰۴-۱۳- روش پیشنهادی در مورد نحوه محاسبه ارزش سرقفی.....
- ۱۰۴-۱۴- توافق‌نامه مشارکت احداث ساختمان مالکان زمین با شهرداری.....
- ۱۰۵-۱۵- مقررات توسعه موزون شهرها.....
- ۱۰۶-۱۶- صدور دستور شروع عملیات ساختمانی.....
- ۱۰۷-۱۷- تکلیف ساختمانهای معامله شده قبل از تصویب تبصره‌های ماده ۱۰۰.....
- ۱۰۷-۱۸- تکلیف ساختمانهای احداثی قبل از تصویب طرح جامع شهر.....
- ۱۰۷-۱۹- تکلیف ساختمانهای وارد شده به محدوده و حریم شهر.....
- ۱۰۸-۲۰- تکلیف ساختمانهای فاقد استحکام.....
- ۱۰۸-۲۱- تکلیف ساختمانهای شکسته و خطرآفرین.....
- ۱۰۹-۲۲- چگونگی پیگیری تخلفات ساختمانی توسط شهرداری.....
- ۱۱۰-۲۳- تخلف استفاده از ساختمانها مغایر با مجوز یا پروانه ساختمانی.....
- ۱۱۰-۲۴- تاثیر تغییر کاربری ملک به نفع مالک.....
- ۱۱۱-۲۵- تاثیر تغییر کاربری ملک برخلاف پروانه ساختمانی.....
- ۱۱۱-۲۶- لزوم دریافت پروانه ساختمانی برای احداث ساختمان.....
- ۱۱۲-۲۷- تعویض سقف اعیانی.....
- ۱۱۲-۲۸- ضرورت صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ با رعایت ضوابط شهرسازی.....
- ۱۱۳-۲۹- عدم تطبیق کد کف ساختمان با کد معبر.....
- ۱۱۳-۳۰- بالکن‌های روباز و یا روپوشیده.....
- ۱۱۴-۳۱- تکلیف اعیانیهای احداث دارای قدمت زمانی.....
- ۱۱۴-۳۲- رأی متناقض کمیسیونها در مورد بره‌های اصلاحی املاک.....
- ۱۱۵-۳۳- تخلف اضافه بنا در ساختمان.....
- ۱۱۶-۳۴- انقضای اعتبار پروانه ساختمانی.....
- ۱۱۶-۳۵- رسیدگی به تخلف ساختمانی و تبعات ناشی از آن.....
- ۱۱۷-۳۶- نحوه اقدام به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها.....
- ۱۱۸-۳۷- ارتباط عوارض با جریمه رأی ماده ۱۰۰.....
- ۱۱۹-۳۸- رأی متناقض نسبت به یک نوع تخلف ساختمانی.....
- ۱۱۹-۳۹- رأی غیر قطعی و قطعی.....
- ۱۲۰-۴۰- عدم امکان توقف اجرای رأی قطعی کمیسیونهای ماده ۱۰۰.....
- ۱۲۰-۴۱- عدم امکان درج شرط و شروط در متن رأی کمیسیون ماده ۱۰۰.....
- ۱۲۰-۴۲- مرجع صادرکننده رأی.....
- ۱۲۱-۴۳- اعتبار جلسه کمیسیون ماده ۱۰۰.....

- ۴۴- کمیسیون دیگر شهرداری (تجدیدنظر)..... ۱۲۱
- ۴۵- چگونگی اعلام گزارش تخلفات ساختمانی..... ۱۲۲
- ۴۶- اجرای رأی قلع قطعی..... ۱۲۲
- ۴۷- مالک یا قائم مقام مالک و ذینفع..... ۱۲۳
- ۴۸- ابلاغ تخلفات ساختمانی و آرای کمیسیون ماده ۱۰۰..... ۱۲۳
- ۴۹- نحوه ابلاغ آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰ و نحوه اعتراض به آرا..... ۱۲۴
- ۵۰- مدت مراحل زمانی رسیدگی به تخلف ساختمانی تا قطعی شدن رأی..... ۱۲۴
- ۵۱- اعتراض مسئولین دستگاهها به آرای کمیسیون بدوی ماده ۱۰۰..... ۱۲۵
- ۵۲- موارد مؤثر در نقض آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰..... ۱۲۶
- ۵۳- تخلفات ساختمانی در زمان وجود شهرداری ولی بدون طرح هادی یا جامع..... ۱۲۷
- ۵۴- طرحهای شهرسازی و زمان احداث ساختمان..... ۱۲۸
- ۵۵- تخلفات ساختمانی زمان طرح هادی یا جامع قبلی شهر..... ۱۲۸
- ۵۶- تاثیر تغییر ضوابط شهرسازی در رسیدگی به تخلفات ساختمانی..... ۱۲۹
- ۵۷- تخلفات ساختمانی قبل از تاسیس شهرداری یا ورود به محدوده شهر..... ۱۳۰
- ۵۸- تکلیف ساختمانهای احداث شده در زمان طرح جامع شهر..... ۱۳۱
- ۵۹- تفاوت آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰ و هیات عمومی دیوان عدالت اداری..... ۱۳۱
- ۶۰- عدم تمکین به پرداخت جرایم صادره با استناد به تبصره‌های ۴ و ۵ ماده ۱۰۰..... ۱۳۲
- مدیریت احداث مهندسی ساختمان..... ۱۳۳

فصل پنجم / ۶۰ اظهار نظر: در مورد تصمیمات کمیسیونهای ماده ۱۰۰..... ۱۳۴

- شصت اظهار نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای ماده ۱۰۰ شهرداریها..... ۱۳۶
- تخلفات ساختمانی ادارات و سازمانهای دولتی..... ۱۳۶
- رأی اقلیت و اکثریت در صدور رأی توسط کمیسیون..... ۱۳۷
- جریمه تخلف ساختمانی..... ۱۳۸
- عوارض تخلفات ساختمانی..... ۱۴۲
- تخلفات ساختمانی تجاری..... ۱۴۳
- تخلفات ساختمانی در کاربری عمومی و زراعی..... ۱۴۴
- تخلفات ساختمانی در زمان اجرای طرح هادی و طرح جامع و..... ۱۴۵
- کمیسیون ماده ۱۰۰ تجدید نظر..... ۱۴۷
- امکان اعتراض به رأی دیوان عدالت اداری..... ۱۴۸
- کمیسیون هم عرض..... ۱۴۸
- ارزش معاملاتی ساختمان..... ۱۵۱
- ورود مراجع قضایی به پروندههای تخلف ساختمانی..... ۱۵۳
- تخلف احداث دیوار و سایبان..... ۱۵۴
- نظریه‌های مختلف راجع به تخلفات ساختمانی..... ۱۵۵

فصل ششم / ۳۰ رأی: از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری «در مورد آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰»..... ۱۶۳

- ۳۰ رأی از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری و... در مورد آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰ شهرداریها و..... ۱۶۴
- ۱- مجاز نبودن تعیین حق الزحمه اعضای کمیسیونهای ماده ۱۰۰ توسط شورای اسلامی شهر..... ۱۶۵

۱۶۶	۲- عدم رسمیت جلسه کمیسیون ماده ۱۰۰ با حضور ۲ عضو
۱۶۷	۳- شرایط احراز اجرای تبصره ۱ ماده ۱۰۰
۱۶۸	۴- استناد به تبصره ۱ برای قلع تخلفات ساختمانی غیر مجاز
۱۷۵	۵- عدم اجرای آرای تخریب کمیسیونهای ماده ۱۰۰
۱۷۶	۶- عوارض استفاده از ساختمانها... تا زمان تعیین تکلیف
۱۷۷	۷- ذی نفع بودن همسایگان یک ساختمان در احداث آن
۱۷۸	۸- ذی نفع بودن مستاجر مغازه در تخلف ساختمانی مغازه
۱۷۹	۹- امکان اعتراض شخص فاقد سند مالکیت به ملک
۱۸۰	۱۰- امکان تشدید جریمه تخلف ساختمانی توسط کمیسیون تجدید نظر ماده ۱۰۰
۱۸۲	۱۱- بر خلاف قانون بودن احداث ساختمان قبل صدور پروانه ساختمانی
۱۸۳	۱۲- بر خلاف قانون بودن تغییر استفاده ساختمان مسکونی به تجاری
۱۸۴	۱۳- بر خلاف قانون بودن احداث و استفاده مغایر با پروانه ساختمانی
۱۸۶	۱۴- بر خلاف قانون بودن تبدیل مسکونی به تجاری و اجرای طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری
۱۸۷	۱۵- بر خلاف قانون بودن الزام انجام تعهداتی مالکان علاوه بر رأی کمیسیون ماده ۱۰۰
۱۸۷	۱۶- مجاز نبودن رسیدگی به تخلفات ساختمانی بناهای الحاقی به محدوده و حریم شهر
۱۸۸	۱۷- تأیید تبدیل دو واحد به حالت اولیه دوبلکس
۱۸۹	۱۸- مجاز نبودن شهرداری به نظارت بر ساخت و ساز روستاهای واقع در حریم شهر
۱۹۱	۱۹- صدور رأی قلع به اعیانیهای احداثی در کاربری زراعی و فاقد کاربری
۱۹۱	۲۰- ابطال بخشنامه برخلاف ضوابط طرح تفصیلی شهر
۱۹۲	۲۱- تأیید اجرای برهای اصلاحی ملک مطابق پروانه ساختمانی
۱۹۳	۲۲- عدم امکان اعتراض ادارات به رأی قطعی کمیسیونهای ماده ۱۰۰
۱۹۴	۲۳- شکایت اداره دولتی بر علیه اداره دیگر دولتی به دیوان عدالت اداری
۱۹۵	۲۴- رد طرح پرونده‌ای که قبلاً طی رأی دیوان عدالت اداری قطعی شده
۱۹۵	۲۵- مجاز نبودن وزارت راه و شهرسازی در امور کنترل احداث ساختمان
۱۹۶	۲۶- نحوه تعیین ارزش معاملاتی ساختمانها
۱۹۷	۲۷- تجدید ارزش معاملاتی ساختمانها در طول یک سال
۱۹۸	۲۸- رسیدگی به تخلفات ساختمانی با ارزش معاملاتی سال احداث
۱۹۸	۲۹- اعمال ارزش معاملاتی سال ساخت در تعیین جریمه تخلف ساختمانی
۱۹۹	۳۰- جایگزین ارزش بهره‌برداری بجای ارزش معاملاتی در جریمه ماده ۱۰۰

فصل هفتم / مقررات احداث و رسیدگی به تخلفات ساختمانی خارج از محدوده قانونی و

۲۰۱	حریم شهرها
۲۰۲	رسیدگی به تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
۲۰۲	مقررات احداث ساختمان در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (در روستاها، شهرک‌ها، شهرهای جدید و خارج آنها)
۲۰۳	مقررات احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
۲۱۳	طرح هادی روستا
۲۱۳	محدوده روستا و روستاهای واقع در حریم شهر
۲۱۳	محدوده و حوزه استحفاظی شهر جدید
۲۱۴	محدوده شهرک‌ها
۲۱۴	مقررات صدور پروانه ساختمان در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

- الف: مقررات دریافت پروانه ساختمانی در محدوده روستا ۲۱۴
- ب: مقررات احداث ساختمان در محدوده شهرهای جدید ۲۱۵
- ج: مقررات احداث ساختمان در شهرکها ۲۱۶
- د: مقررات احداث ساختمان در خارج از روستا، شهر، شهرک و شهر جدید ۲۱۷
- مقررات جلوگیری از تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ۲۱۹
- ساختمانهای مشمول ماده ۹۹ قانون شهرداری ۲۲۰
- مقررات مراقبت و نظارت بر احداث ساختمان ۲۲۱
- رسیدگی به تخلفات ساختمانی خارج از محدوده و حریم شهرها و روستاها ۲۲۳
- تخلفات ساختمانی قبل از تصویب آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده و حریم شهرها ۲۲۳
- تخلفات ساختمانی بعد از تصویب آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده و حریم شهرها ۲۲۳
- الف: دوره اجرای آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده و حریم شهرها ۲۲۳
- ب: دوره اجرای بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری ۲۲۵
- ج: دوره اجرای هم زمان قوانین برخورد با تخلفات ساختمانی ۲۲۶
- ۱- اجرای همزمان بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری و ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی ۲۲۶
- د: جدول تخلفات ساختمانی در ادوار گذشته و مقررات زمان احداث آنها ۲۲۹
- ذینفع بودن سازمانهای متولی کنترل و نظارت بر احداث ساختمان در پروندههای تخلفات ساختمانی ۲۳۰
- قاطعیت و قطعیت رأی کمیسیون ماده ۹۹ ۲۳۰
- تعیین قیمت روز اعیانی ساختمانها برای برقراری جریمه ۲۳۰
- رای قلع کمیسیون ماده ۹۹ ۲۳۰
- مطالبی چند جهت اطلاع مسئولین دستگاههای مربوط به نمایندگان عضو کمیسیون ماده ۹۹ استانها ۲۳۱
- ۱- دستگاه مربوط به نماینده وزارت کشور ۲۳۱
- ۲- دستگاه مربوط به نماینده قوه قضائیه ۲۳۲
- ۳- دستگاه مربوط به نماینده وزارت راه و شهرسازی ۲۳۲
- نمونه حکم پیشنهادی نماینده وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت راه و شهرسازی در کمیسیون ماده ۹۹ ۲۳۴
- منابع و مأخذ ۲۳۵

نشر پارسیا ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

باین‌وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمالاً بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. ازسوی‌دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آنها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی رفع نماید.

لذا دراین راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم درصورتی‌که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش‌شده خود را با هزینه انتشارات پارسیا، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات پارسیا ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر پارسیا، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، درصورتی‌که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به‌رسم ادب و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح‌شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به‌عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و درصورتی‌که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر پارسیا و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.



تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۱

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

به نام خداوند سبحان

هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا

سوره هود آیه ۶۱

اوست خدایی که شما را از خاک آفرید و برای عمارت و آباد ساختن زمین بر گماشت حمد و سپاس بیکران خداوند بزرگی که انسان را از خاک آفرید و به نعمت ایمان و خرد روشنایی بخشید و از او خواست بعنوان خلیفه و جانشین خود، زمین را آباد نماید. همان خدایی که نظم و نظام را در عالم وجود حاکم نمود و بقاء عالم خلقت را در گرو آن نظم قرار داد تا آنجایی که آدمی را به سیر در آفاق و انفس توصیه می‌فرماید، تا در پاسخ به این پرسش شگرف که:

الَّذِي خَلَقَ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ طِبَاقًا مَّا تَرَى فِي خَلْقِ الرَّحْمَنِ
مِن تَفَاوُتٍ فَارْجِعِ الْبَصَرَ هَلْ تَرَى مِنْ فُطُورٍ

به این حقیقت بزرگ معترف گردد که:

آن خدایی که هفت آسمان بلند را به طبقاتی منظم بیافرید و در خلقت خدای رحمان هیچ بی‌نظمی و نقصان نخواهی یافت، باز بارها به دیده عقل بنگر تا هیچ نقص و خلل هرگز در آن توانی یافت؟: «سبحان الله»:

که اساساً لازمه بقاء، ماندگاری و پایداری؛ نظم، نظام و قانونمندی است. کمال نظم عالم وجود و فطرت و آموزه‌های اعتقادی همیشه انسان را بر آن داشته است که در کار خود تفکر و تدبیر نموده تا آثار خود را چنان خلق نماید که از نظم و نظاممندی برخوردار و به کمال و به جلوه‌ای از نظم الهی نزدیک باشد و این ایده‌ای است که ماندگاری آثار او را برای قرن‌ها تضمین و تحسین آیندگان موجب می‌شود و چنین است که سازه‌ها و ساختمان‌های باستانی و دیگر آثار درخشان برجای مانده از پیشینیان، همگی نشان دهنده تفکر طراحان و سازندگانی است که معترف، معتقد و عامل به نظم و نظاممندی و مقررات الهام گرفته از خلقت بوده‌اند و آثارشان دارای آنچنان جاذبه ایست که مردمان اعصار، رنج و مشقت سفر به دورترین نقاط کره خاکی برای مشاهده چنین آثار خلق شده‌ای را بر خود هموار نموده و می‌نمایند.

اما صد افسوس در عصر ما در کنار آن همه زیبایی‌ها و جلال چشم نواز و تحسین برانگیز آثار نیاکان، نشانه‌هایی از بی‌نظمی و نظم‌گریزی در ساخت و ساز و نحوه بهره‌برداری، از آنها وجود دارد بطوری که این موضوع باعث گردیده تا مکرراً شاهد تخریب و هدر رفتن سرمایه‌ها و ویرانی‌های غم‌انگیز در زلزله، سیل، طوفان، آتش سوزی و ... باشیم و به همانگونه که آثار این بی‌توجهی‌ها را در عصر حاضر و در شهرهای قیر و کارزین، لار، طیس، بوئین زهرا، رودبار، منجیل، بم، ورزقان، سرپل زهاب و سراب و.. در سرزمینی که صاحب آن همه ماندگارپهای پر عظمت است شاهد بوده و هستیم ..

... و پیوسته این سؤال مطرح است که:

چرا جامعه ما باید مکرراً شاهد هزینه‌های سرسام آوری تحت عناوینی همچون بازسازی، مقاوم سازی، نوسازی و واژه‌های این چینی باشد؟

چرا ما از مشی گذشتگان خود غافل شده‌ایم و به استناد سخن حکیمانه قرآن کریم **فَيَتَّبِعُونَ الْأَحْسَنَةَ** از راه دیگری که بهتر از ما با اینگونه مسایل برخورد نموده‌اند توجهی نداریم و استفاده‌ای نمی‌بریم؟ بدیهی است با احداث ساختمانهای بی‌ضابطه و بی‌کیفیت؛ مطلوبیت، جذابیت حتی توسعه موزون شهرها از بین رفته و حوادث غم بار ناشی از فروپاشی ساختمانهای بی‌دوام مستمراً دل‌های بهره‌برداران و مسئولین را تهی می‌سازد.

تغییر این وضعیت، مستلزم پاسداشت اعتبار مسئولیت‌های متولیان ساختمان سازی است تا با مقید بودن همه و همه به رعایت «نظم و نظامندی»، «حقوق عمومی»، «ضوابط شهرسازی» و «مقررات ملی ساختمان» و قبول مسئولیت پذیری و پاسخ‌گو بودن «مهندسين و مدیران ساعی نظام مهندسی ساختمان و مراجع صدور پروانه ساختمانی» در برابر مسئولیت‌های قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، بتوان به ساختمانهای مقاوم و زیبا و همچنین به شهرهایی با ساختار فرح بخش دست یافت.

باید ادعان نمود نیروی متخصص و مجرب برای طراحی، اجرا و نظارت ساختمانهای مدرن و همچنین قوانین و مقررات لازم برای ساخت و ساز مقاوم و مطلوب و زیبا در دسترس است و قوانینی نیز برای جلوگیری از ساخت و سازهای بی‌کیفیت و خلاف ضوابط و مقررات وجود دارد و تنها گزینه تاثیر گذار برای «اجرای اصولی مقررات و ضوابط ساختمان سازی»، عزم مسئولین ذیربط است که تعیین کننده این توفیقات خواهد بود تا با اجرای قوانین حوزه مسئولیت خود و با استفاده از توانایی‌های تخصصی، نیروی انسانی جامعه، شکوفایی بناهای بجا مانده از ادوار گذشته را تکرار کنند و با طراحی و احداث ساختمانهای با کیفیت ماندگاری آنها را برای سالهای دور تضمین و سرزندگی شهر و آسایش شهروندان و آرامش خاطر مسئولان، را فراهم آورند.

از یک سو مهندسان متخصص و متعهدی که ضوابط و مقررات ساخت و ساز را با دقت تمام و با شایستگی به اجرا می‌گذارند انتظارشان پشتیبانی، حمایت و تشویق توسط وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، وزارت کشور، قوه قضائیه، شهرداریها و اعضای کمیسیونهای مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری و از سوی دیگر اқشار جامعه‌ای که خواهان ساختمان‌های ایمن و مقاوم و شهری زیبا هستند، انتظار اجرای فراگیر قانون و مقررات احداث ساختمان و جلوگیری از انحراف در ضوابط شهرسازی و رفع هرگونه تخلفات ساختمانی را از متولیان امر دارند که انتظارات بی‌جایی نیستند و بسیار ساده و با عزم، جدیت و دقت نظر مسئولان و کارشناسان و.. دستگاههای ذیربط قابل تحقق می‌باشند.

به امید موفقیت‌های روز افزون

مؤلف

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر پارسیا است. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول، تصاویر این کتاب در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها و موارد دیگر، و نیز هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از کتاب به هر شکل از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از کتاب، تهیه پی‌دی‌اف از کتاب، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر پارسیا ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر پارسیا به صورت فایل ورد یا پی‌دی‌اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر پارسیا را در سایت خود قرار داده و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات، که مسئولیت اداره سایت را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیرمجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدام به مسدود نمودن سایت متخلف کرده و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات از متخلف اخذ می‌گردد.

همچنین در صورتی که هر کتابفروشی، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، اُفست از کتب انتشارات پارسیا نموده و اقدام به فروش آن نماید، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤذرعین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از کتابفروشی متخلف می‌نماید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب،

از نظر قانونی غیرمجاز و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات پارسیا از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هرگونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را یا از طریق تلفن‌های انتشارات پارسیا به شماره‌های ۰۲۱ ۶۶۴۸۴۱۹۱-۲ و ۰۹۱۲۳۰۷۶۷۴۸ و یا از طریق ایمیل انتشارات به آدرس info@noavarpub.com و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت www.noavarpub.com به این انتشارات ابلاغ نمایند، تا از تضییع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و نیز به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات پارسیا نیز هدیه دریافت نمایند.

با نام و یاد خداوند متعال

تخلفات ساختمانی؛ به معنی تخطی از اصول فنی، مهندسی و ضوابط شهرسازی شهر (مقررات طرح جامع شهر) در احداث ساختمانهاست که موجب از بین رفتن ایمنی و دوام ساختمانها و بی روح و بی هویت شدن ساختمانها، محلات و شهر می شود.

قانون و مقررات بسیار متقنی برای اجرای فنی و مهندسی ساختمانها با رعایت ضوابط شهرسازی و همچنین برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی وجود دارد که تضمین کننده کیفیت اجرای ساختمانها هستند و مطالب این کتاب نیز در راستای تشریح مقررات بازدارنده و نحوه رفتار با تخلفات ساختمانی است که با توضیحاتی تدوین گردیده و می تواند برای هر یک از اقشار جامعه، شهرداریها و اعضای کمیسیونهای مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداریها، مسئولین و کارشناسان شهرداریها، سازمانهای نظام کاردانی و نظام مهندسی ساختمان و مهندسان طراح، مجری و ناظر ساختمانها، قضات دادگستری و شعب دیوان عدالت اداری و اعضای هیات عمومی دیوان عدالت اداری، دهیارها، بخشدارها و فرماندارها، استاندارها، سازمان دهیارها و شهرداریهای وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکتهای شهرکهای صنعتی، شهرکهای مسکونی، شهرهای جدید، مناطق آزاد، و .. راه گشا باشد.

نکات ارایه شده نظرات مؤلف از تجربیات حاصله و همچنین با استنباط از قوانین و مقررات بوده که جهت اطلاع و تحقیق علاقمندان تدوین گردیده است لذا بعید نیست که بعضی از آنها با عملکرد دستگاهها متفاوت باشد. بنابراین علاقمندان باید با مراجعه به آخرین قوانین و مصوبات قانونی از شیوه عمل، اطلاع حاصل نمایند ضمناً فصول این کتاب به ترتیب زیر هستند:

- تسری قوانین ادوار گذشته به احداث ساختمان و موارد کمیسیونهای ماده ۱۰۰

- مراحل رسیدگی به پروندههای تخلفات ساختمانی

- ۲۰ بیست مورد تخلفات ساختمانی و احکام خاصه آنها

- ۶۰ شصت نکته از مقررات اداری و.. در احداث ساختمان

- ۶۰ شصت اظهار نظر در مورد تصمیمات کمیسیونهای ماده ۱۰۰

- ۳۰ رأی از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در مورد آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰ شهرداریها

- مقررات احداث و رسیدگی به تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها شایسته است از کلیه مهندسين، کارشناسان و مسئولین محترمی که با دقت نظر در رفع ایرادات چاپ اول این کتاب مؤلف را مساعدت نمودند از صمیم قلب تقدیر و تشکر نمایم و اذعان دارد این کتاب علیرغم اصلاحات انجام شده همچنان نیازمند رفع نقایص و غنی تر شدن است، لذا مؤلف همچنان نیازمند رهنمون و پیشنهاد از سوی مدیران محترم وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و وزارت دادگستری و ادارات کل راه و شهرسازی استانها، سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور و سازمان استانها، سازمان شهرداریها و دهیارهای کشور، اعضای کمیسیونهای مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، فرماندارها، شهرداریها، دهیارها، مهندسان، کارشناسان حقوقی و مردم عزیز می باشد.

قطعاً مساعدت فکری و رهنمودهای صاحب نظران و متخصصان ارجمند که پیوسته با دلسوزی در اجرای صحیح مقررات تلاش می نمایند، تاثیر بسزایی در پر بار شدن مطالب و شفافیت قانون و مقررات و بهینه شدن انجام وظایف و عملکردها و قانونمندی احداث ساختمان در کشور خواهد داشت و موجب توسعه فرهنگ ساختمان سازی بر اساس قانون و مقررات مربوطه، در جامعه خواهد شد.

مؤلف:

مهندس عزت اله خلیفه سلیمانلو

بهمن ماه سال ۱۴۰۱ شمسی

این کتاب

قابل استفاده است برای:

- آزمونهای استخدام کارکنان شهرداریها و دهیاریها
- آزمونهای ورود به حرفه مهندسی ساختمان و ارتقاء پایه
- آزمونهای کارشناسان رسمی دادگستری و قوه قضائیه
- اعضای کمیسیونهای ماده ۹۹ استانها و ماده ۱۰۰ شهرداریها
- مهندسان طراح، ناظر و مجریان حقیقی و حقوقی ساختمانها
- شرکتهای مهندسان مشاور و شرکتهای خدمات آزمایشگاهی
- شهرداران، دهیاران و کارشناسان فنی و مهندسی ساختمان مربوط
- مشاورین حقوقی، وکلا، کارشناسان رسمی دادگستری و قوه قضائیه
- کارشناسان و مسئولین مدیریت شهرکهای صنعتی و مسکونی، مناطق آزاد
- کارشناسان و مسئولین سازمانهای نظام مهندسی و نظام کردانی ساختمان استانها
- اشخاص و شرکتهای ساختمانی و کارفرمایان و سرمایه گذاران بخش صنعت ساختمان
- اعضای شورای اسلامی استانها، اعضای شورای اسلام شهرها و روستاها، بخشها و شهرستانها
- قضات دادگاههای دادگستری استانها و دیوان عدالت اداری و هیات عمومی دیوان عدالت اداری
- متولیان وزارت راه و شهرسازی، اداره کل استانهای آن، سازمانهای نظام کردانی و مهندسی ساختمان
- کارشناسان و مسئولین وزارت کشور، استانداردها، فرمانداریها، بخشداریها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- اصناف، صاحبان کارگاهها، کارخانجات، دفاتر خدماتی، اداری، حقوقی، اسناد رسمی، مهندسی و پزشکان
- منبع طراحی آزمونهای ذیل و مصاحبههای استخدامی شهرداریها و نظامات کردانی و مهندسی ساختمان
- مسئولان، کارشناسان فنی، مهندسی، حقوقی ادارات، سازمانها، شرکتهای مؤسسات دولتی و وابسته به دولت

فصل اول

تسری قوانین ادوار مختلف به تخلفات ساختمانی

(در داخل محدوده و حریم شهرها)

مطالب این فصل:

- ❖ عبارت‌های معادل این کتاب
- ❖ قوانین مربوط به تخلفات احداث ساختمان
- ❖ زمان تسری قوانین ادوار مختلف به تخلفات ساختمانی
- ❖ الف: دوره زمانی اول
- ❖ شرایط شمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به تخلفات ساختمانی
- ❖ ب: دوره زمانی دوم
- ❖ شرایط شمول ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی به تخلفات ساختمانی
- ❖ ج: دوره زمانی سوم
- ❖ شرایط شمول ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و.. به تخلفات ساختمانی
- ❖ تعریف جرم عمومی
- ❖ مفهوم ساختمان غیر مجاز
- ❖ شرایط شمول ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار... شهرداریها و ... به ناقضین ضوابط شهرسازی
- ❖ تطبیق ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و .. با مواد ۳۵ و ۴۰ قانون نظام مهندسی
- ❖ جدول تخلفات ساختمانی ادوار گذشته و مقررات زمان احداث آنها
- ❖ انتخاب اعضای کمیسیون‌های ماده ۱۰۰
- ❖ مطالبی برای مسئولین ادارات مربوط به اعضای کمیسیونهای ماده ۱۰۰
- ❖ الف: وزارت کشور - استاندار
- ❖ ب: وزیر دادگستری - رئیس دادگستری استان
- ❖ ج: شورای اسلامی شهر
- ❖ نمونه احکام پیشنهادی اعضای کمیسیون‌های بدوی ماده ۱۰۰ برای نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و شورای اسلامی شهر
- ❖ نمونه احکام پیشنهادی اعضای کمیسیون‌های تجدیدنظر ماده ۱۰۰ برای نمایندگان وزارت کشور، وزارت دادگستری و شورای اسلامی شهر
- ❖ برگزاری دوره آمادگی برای عضویت در کمیسیونهای ماده ۱۰۰
- ❖ تکلیف ساختمانهای روستاهایی که به شهر الحاق و یا به شهر تبدیل می‌شوند.

عبارت‌های معادل:

در این کتاب عبارت‌های زیر در معانی ذکر شده، بکار برده شده‌اند:

ساختمان مجاز: ساختمانی است که با پروانه ساختمانی احداث شده و گواهی پایانکار دارد و یا ساختمانی است که با گواهی شهرداری مالک فعلی آن را خریداری نموده است و یا ساختمانی که با رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقا شده و به اعیانیهی آن گواهی بلامانع از شهرداری مربوطه دریافت نموده است. **آیین‌نامه اجرایی قانون:** آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۵.

آیین‌نامه احداث بنا و... در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها: آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و... در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها **اشخاص حقوقی دارای صلاحیت حرفه‌ای:** شرکت‌های طراحی و نظارت ساختمان، شرکت‌های سازنده ساختمان، خدمات آزمایشگاهی و کنترل و بازرسی دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی از وزارت راه و شهرسازی.

تخلفات ساختمانی: تخلفات فنی و شهرسازی در احداث ساختمان

سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

قانون: قانون شهرداری

قانون نظام مهندسی: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، و... قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها

طرح هادی: نقشه طرح هادی شهر یا شهرها

طرح جامع: نقشه طرح جامع شهر یا شهرها

ضوابط شهرسازی: مقررات طرح جامع شهر

ماده ۱۰۰: ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

کمیسیون ماده ۱۰۰: کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

ماده ۹۹: ماده ۹۹ قانون شهرداری

کمیسیون ماده ۹۹: کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری

نظام مهندسی استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

مجری یا سازنده: سازنده ساختمان.

مبحث دوم: مبحث دوم مقررات ملی ساختمان.

مهندسی ساختمان: امور فنی و مهندسی، معماری و شهرسازی، بخش‌های ساختمان و شهرسازی.

مهندسان ساختمان: مهندسان رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک، ترافیک، شهرسازی و نقشه‌برداری.

مهندسین یا اشخاص دارای صلاحیت حرفه‌ای: کاردانها و مهندسین دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی، تجربی موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک، ترافیک، نقشه‌برداری و شهرسازی از وزارت راه و شهرسازی.

قوانین مربوط به تخلفات احداث ساختمان

در این فصل به قوانین مربوط به کنترل بر احداث ساختمانهای و نحوه برخورد با تخلفات فنی و شهرسازی ساختمانهای، در ادوار مختلف گذشته پرداخته می‌شود تا مشخص شود در چه برهه‌ای از زمان، کدام یک از قوانین برای ساختمانهای دارای تخلف ساختمانی، جاری و ساری بوده است.

قانون شهرداری:

الف: صدر ماده ۱۰۰: ... شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور و یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید (مصوب ۱۳۳۴).

تبصره ۱ ماده ۱۰۰: ... در صورتی که تصمیم کمیسیون مبنی بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، ... شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رسماً اقدام کرده و هزینه آن را .. از مالک دریافت خواهد نمود. (مصوب ۵۲/۵/۱۷).

تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵: شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب یا تجارت دایر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند...

ب: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ۱۳۷۴):

ماده ۳۵: مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط .. شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمانهای و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است بر عهده وزارت راه و شهرسازی خواهد بود. ... در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید. با ذکر دلایل .. دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذی‌ربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است...
ماده ۴۰: متخلفان از مواد ۳۲ و ۳۴ و تبصره آن توسط مراجع قضایی حسب مورد به پرداخت جزای نقدی از یکصد هزار (۱۰۰,۰۰۰) ریال تا ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال محکوم می‌شوند، پرداخت جزای نقدی مانع از پیگیری انتظامی نخواهد بود.

ج: قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و ... (مصوب ۸۴/۱۰/۲۸):

ماده ۱۲: هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات برابر قانونی مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

د: قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها (مصوب ۱۴۰۱/۴/۲۲):

ماده ۱۷: شهرداری‌ها برای صدور پروانه ساختمانی موظف به رعایت طرح تفصیلی شهرها بوده و فروش تراکم و نیز تغییر کاربری اراضی بر خلاف طرح تفصیلی فقط با تصویب در کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ... مجاز است. متخلفان از مفاد این ماده مشمول مجازات تعزیری درجه هفت موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی بجز حبس و شلاق می‌شوند.

زمان تسری قوانین ادوار مختلف به تخلفات ساختمانی

تسری قوانین رسیدگی به تخلفات ساختمانی در داخل محدوده و حریم شهرها به شرح زیر هستند.

الف: دوره زمانی اول

دوره حاکمیت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

این دوره شامل حاکمیت قانون شهرداری به ساختمانهای محدوده و حریم شهرها بشرح زیر است:
قسمت اول: از تاریخ تصویب تبصره ۱ ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) الی زمان تصویب اصلاحیه تبصره ۱ ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۲/۵/۱۷).

قسمت دوم: از تاریخ تصویب اصلاحیه تبصره ۱ ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۲/۵/۱۷) الی زمان الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۶/۶/۸).

قسمت سوم: از تاریخ تصویب الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۶/۶/۸) الی زمان تصویب اصلاحیه تبصره‌های ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۸/۶/۲۷).

قسمت چهارم: از زمان تصویب اصلاحیه تبصره‌های ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۸/۶/۲۷) الی زمان تصویب قانون نظام مهندسی (مورخه ۱۳۷۴/۱۲/۲۲)، می‌باشد.

قسمت پنجم: از زمان تصویب قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها (مورخه ۱۴۰۱/۴/۲۲) به بعد.

توضیح

۱- قسمت‌های اول و دوم و سوم مرحله زمانی اول؛

این دوره از مورخه ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ الی ۱۳۵۲/۵/۱۷ می‌باشد و تخلفات ساختمانی آن در کمیسیون مرکب از فرماندار یا بخشدار، نماینده دادگستری و نماینده انجمن شهر مطرح می‌شده که رأی آن قطعی بوده و از مورخه ۱۳۵۲/۵/۱۷ الی مورخه ۱۳۵۸/۶/۲۷ تخلفات ساختمانی در کمیسیونهای مرکب از نماینده وزارت کشور، نماینده دادگستری و نماینده انجمن شهر مطرح می‌شده که رأی بدوی آن قابل تجدیدنظر بوده است بطوری که در دو دوره زمانی فوق:

الف: رأی کمیسیونهای فوق‌الذکر مبتنی بر قلع و یا ابقای ساختمان بوده است بطوری که رأی قلع با پیگیری شهرداری و یا توسط شهرداری اجرا می‌شده است.

ب: اشلی برای تعیین جریمه توسط کمیسیونها در قانون وجود نداشته است و لذا میزان جریمه اعیانیه‌های ابقا شده با نظر کمیسیونها تعیین می‌شده است.

ج: رسیدگی به تخلفات ساختمانی از زمان اجرای طرح جامع شهر، از زمان تصویب الحاق ۶ تبصره به ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۵۶/۶/۸) اجرایی شده و لذا قبل از تاریخ فوق تا تصویب اولین تبصره ماده ۱۰۰ (مورخه ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) ملاک تخلف ساختمانی، عدم دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری بوده است.

۲- قسمت سوم مرحله زمانی اول:

این دوره از زمان تصویب تکمیل تبصره‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در سال ۵۸ الی زمان تصویب قانون نظام مهندسی در سال ۷۴ می‌باشد.

تخلفات ساختمانی که مغایر با پروانه ساختمانی و یا بدون پروانه احداث و یا از ساختمانها خلاف استفاده شده، بشرح زیر در کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها رسیدگی می‌شده یا می‌شود:

الف: تخلفات ساختمانی احداثی از مرداد ۱۳۵۲ تا شهریور ۱۳۵۸ شامل تبصره ۱ اصلاحی ماده ۱۰۰ هستند.

ب: تخلفات ساختمانی احداثی از شهریور ۱۳۵۸ تا اسفند ۱۳۷۴ شامل کلیه تبصره‌های ماده ۱۰۰ هستند.

شرایط شمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به تخلفات ساختمانی

الف: قسمت‌های اول و دوم «دوره زمانی اول»:

در این دوره ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به کلیه ساختمانهایی که بدون پروانه ساختمانی و یا برخلاف پروانه ساختمانی و یا مغایر با نقشه و مشخصات فنی احداث شوند شامل می‌شود. که با صرف نظر از موضوع تبصره ۱ مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷، به تخلفات ساختمانی آن دوره با اصلاحیه تبصره ۱ ماده ۱۰۰ مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ که مشروح‌تر و با ملاحظه‌تر است، رسیدگی شده و می‌شود.

ب: قسمت سوم «دوره زمانی اول»:

تخلفات ساختمانی مازاد بر پروانه ساختمانی یا احداث بدون دریافت پروانه ساختمانی: به استناد تبصره‌های ۱ و ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تخلفات ساختمانی با رأی قلع کمیسیون ماده ۱۰۰ و یا به استناد تبصره‌های ۲، ۳ و ۵ با رأی جریمه، مواجه شده و می‌شوند.

توضیح

مراجع صدور پروانه ساختمانی در محدوده و حریم شهر مربوطه مسئول کنترل و نظارت بر اجرای صحیح نقشه و پروانه ساختمانی، ساختمانها هستند و تخلفات ساختمانی مخصوصاً تخلفات مغایر با پروانه ساختمانی را که توسط مهندسان ناظر، گزارش می‌شوند طبق تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، باید از ادامه تخلف مزبور توسط مأمورین خود ممانعت نموده و پیگیر برخورد قانونی آن می‌شوند.

نکته:

- ۱- چنانچه ساختمانی قبل از تصویب قانون تبصره‌های اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری (به تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۷) معامله شده و از ید مالک اولیه خارج شده باشد بلامانع هستند.
- ۲- ساختمانهای بدون پروانه ساختمانی، که قبل از طرح جامع شهر، احداث شده و اضافه بنای جدیدی ندارند بلامانع هستند.
- ۳- براساس تبصره ۹ فوق تخلفات ساختمانی مازاد بر پروانه که قبل از نقشه جامع شهر روی داده باشد، معاف از تبصره ۱ ماده ۱۰۰ هستند یعنی معاف از رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌باشند.
- ۴- بطور کلی تخلفات ساختمانی دوره‌های مشمول ماده ۱۰۰ بشرح زیر توسط کمیسیون رسیدگی می‌شود:

الف: ساختمانهایی که در زمان احداث، شامل دریافت پروانه ساختمانی نبوده‌اند و یا دارای پایانکار ساختمانی و یا دارای گواهی معامله هستند مجاز می‌باشند هر چند که کاربری آن املاک تغییر یافته باشد. ب: ساختمانهایی که در زمان احداث ملزم به دریافت پروانه ساختمانی بوده‌اند ولی بدون پروانه ساختمانی احداث شده‌اند چنانچه استحکام ساختمان توسط مراجع قانونی تایید شده باشد در اینصورت:

- ۱- چنانچه کاربری زمان حال ملک مطابق با استفاده ساختمان باشد ابقای آن با ارزش معاملاتی سال احداث صورت می‌گیرد صرف‌نظر از اینکه در زمان احداث چه کاربری داشته است.
- ۲- چنانچه کاربری زمان حال ملک، خلاف ضوابط شهرسازی و با اولویت اجرایی زیر پنج سال باشد باشد، صرف‌نظر از کاربری زمان احداث ساختمان، می‌تواند با رأی قلع کمیسیون ماده ۱۰۰ مواجه شود.
- ۳- چنانچه بعد از ابلاغ طرح عمومی بیش از پنج سال گذشته باشد و آن طرح اجرا نشده باشد و یا ساختمان در داخل طرح عمومی و.. با اولویت بالای پنج سال قرار داشته باشد، کمیسیون ماده ۱۰۰ می‌تواند آن را با ارزش معاملاتی سال احداث، جریمه و ابقا نماید.