

تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۴

شماره ۲۳۹۰۰۲۴

پوست د.ا.ر.د



وزیر

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

با سلام و احترام؛

در اجرای ماده ۶۲ قانون شهرداری و به منظور ایجاد وحدت رویه و انتظام بخشی به فرآیند رسیدگی به تخلفات ساختمانی و عملکرد کمیسیون های موضوع ماده صد قانون شهرداری و به جهت تنظیم امور، رفع ابهامات احتمالی، کاهش مشکلات اجرایی و کنترل ضابطه مند تحولات کالبدی شهرها، **بخشنامه پیوست (۲۹ بند)**، منبعت از قوانین و مقررات مربوطه، تباصر ذیل ماده صد، آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، برای اجرای بهینه قانون و پیشگیری از اعمال روش های سلیقه ای در شهرداری ها، ابلاغ می شود. نظارت بر حسن اجرای مفاد این بخشنامه برعهده جنابعالی است.

احمد وحیدی

سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

شماره ثبت: ۶۱۱۰۷

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

رونوشت

- حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای موحدی آزاد، دادستان محترم کل کشور، برای استحضار.
- حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای مظفری، رئیس محترم دیوان عدالت اداری، پیرو هماهنگی به عمل آمده با معاون محترم قضایی امور اقتصادی اراضی و شهرسازی متبوع برای استحضار.
- جناب آقای خدائیان، رئیس محترم سازمان بازرسی کل کشور، برای استحضار.
- جناب آقای جهانگیر، معاون محترم اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه، برای استحضار.
- جناب آقای دبیری، رئیس محترم شورای عالی استان ها، برای استحضار.
- جناب آقای جمالی نژاد، معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور، برای استحضار.
- جناب آقای سلیمی، رئیس محترم سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، برای استحضار.

بخشنامه انتظام بخشی به فرایندها و عملکرد کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری

۱. بر اساس صدر ماده صد قانون شهرداری، کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر می بایست قبل از هرگونه اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه دریافت نمایند. منظور از اقدام عمرانی شامل کلیه عملیات ساختمانی از جمله **گودبرداری، پی کنی، خاکبرداری، دیوارکشی، حصارکشی، ساخت و ساز** و . . . بوده و جلوگیری از بروز هرگونه تخلفات ساختمانی و ساخت و ساز غیر مجاز در داخل محدوده و حریم شهر (به استثنای محدوده روستاهای دارای دهیاری) از وظایف شهرداری ها می باشد. لازم به ذکر است اداره جهاد کشاورزی نیز براساس قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۸۵) از ساخت و ساز غیرمجاز در اراضی کشاورزی و باغات در حریم شهر جلوگیری می نماید.

۲. رسیدگی به تخلفات ساختمانی با هر نوع و میزان، در صلاحیت انحصاری کمیسیون ماده صد می باشد و شهرداری اختیار مجاز نمودن تخلفات ساختمانی را رأساً (حتی با تصویب شورای اسلامی شهر) ندارد.

۳. با استناد به تبصره های ۲، ۳ و ۴ ماده صد قانون شهرداری "**بنای**" غیرمجاز به شرط رعایت اصول سه گانه و سایر مقررات مربوطه قابل رسیدگی و جریمه توسط کمیسیون ماده صد اعلام شده است. به عبارت دیگر تخلفات ساختمانی که به مرحله ایجاد "**بنا**" نرسیده اند قابلیت جریمه نداشته و علی الاصول رای تخریب برای آنها صادر می شود. مستفاد از قسمت ۴-۲ مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان (تعریف واحد تصرف) یکی از شروط اصلی ایجاد "**بنا**" مسقف بودن آن می باشد. بنابراین تخلفات ساختمانی که فاقد سقف می باشند قابلیت جریمه در کمیسیون ماده صد را نخواهند داشت.

۴. براساس مصوبه شماره ۴۹۶۱۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری، منظور از اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی، اصول و ضوابط طرحهای جامع و تفصیلی و مقررات ملی ساختمان و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد. جریمه نمودن تخلفات ساختمانی به استناد تبصره های ۲، ۳، ۴ و ۵ ماده صد، توسط کمیسیون ماده صد منوط به رعایت همزمان اصول سه گانه شهرسازی، فنی و بهداشتی می باشد.

۴،۱. مصادیق مربوط به اصول شهرسازی مانند کاربری، تراکم، سطح اشغال، ارتفاع، حریمها، عرض گذر، تأمین پارکینگ و . . . می باشد که کنترل و نظارت بر رعایت و اعلام به موقع تخلف از آنها، از وظایف مشترک **ماموران شهرداری و مهندسان ناظر ساختمان** می باشد.

۴،۲. مصادیق اصول فنی مانند ضوابط فنی احداث سازه و مفاد نقشه های محاسباتی ساختمان می باشد که کنترل و نظارت بر رعایت و اعلام به موقع تخلف از آنها، صرفاً از **وظایف مهندسان ناظر ساختمان** می باشد.

۴،۳. مصادیق اصول بهداشتی مانند تأمین نور کافی، جریان هوا (ناشی از رعایت تراکم و سطح اشغال مجاز و . . .)، که کنترل و نظارت بر رعایت و اعلام به موقع تخلف از آنها از **وظایف مأموران شهرداری و مهندسان ناظر ساختمان** می باشد. از دیگر مصادیق اصول بهداشتی مفاد نقشه های تأسیساتی ساختمان و . . . است، که کنترل و نظارت بر رعایت و اعلام به موقع تخلف از آنها از **وظایف مهندسان ناظر ساختمان** می باشد.

۵. برای رسیدگی به تخلفات در اراضی کشاورزی و باغات واقع در **حريم شهر**، در صورتی که رأی کمیسیون مبنی بر جریمه باشد، اخذ موافقت **کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱)** قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها نیز ضروری است. عدم رعایت قانون در این خصوص، مشمول مجازات مصرح در تبصره (۲) ماده (۳) قانون مربوطه می باشد.
۶. به منظور جلوگیری از بروز مشکلات و تبعات اجرای آرای تخریب، مأموران شهرداری می بایست به استناد تبصره (۷) ماده صد به **موقع** از تخلفات ساختمانی جلوگیری نمایند. سپس مراتب تخلف برای صدور رأی به کمیسیون ماده صد ارجاع داده می شود.
۷. در صورت تقصیر مهندس ناظر ساختمان مبنی بر گواهی خلاف واقع یا عدم اعلام به موقع تخلف، وفق تبصره (۷)، شهرداری مکلف است **مراتب را به سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان منعکس نماید**. همچنین تا صدور رأی محکومیت، شهرداری مکلف است به مدت **حداکثر شش ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای پروانه ساختمان**، خودداری نماید.
۸. تشخیص رعایت اصول سه گانه در خصوص تخلفاتی که وفق تبصره (۴) ماده صد رسیدگی و به رأی جریمه منتهی خواهد شد، باید توسط **مهندسان ذیصلاح سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان یا کارشناسان رسمی ذیصلاح دادگستری**، بررسی و اعلام نظر شود. اصول شهرسازی توسط مهندسان شهرساز یا کارشناس رسمی دادگستری با صلاحیت مرتبط، اصول فنی در رابطه با کمیت و کیفیت اجرا و کفایت فنی سازه توسط مهندسان با صلاحیت نظارت و محاسبات یا کارشناسان رسمی دادگستری با صلاحیت مرتبط و اصول بهداشتی توسط مهندسان شهرساز و تاسیسات یا کارشناسان رسمی دادگستری با صلاحیت مرتبط، اعلام نظر شود. اعلام نظر نباید "مشروط" باشد و نفیاً یا اثباتاً قطعی و شفاف باشد.
۹. تعداد کمیسیونهای ماده صد مورد نیاز با توجه به **تعداد پروندهها و مدت زمان لازم برای رسیدگی** در قانون مذکور، توسط شهرداری و با پیش بینی میزان حق جلسه اعضاء در بودجه سالیانه، تعیین می شود.
۱۰. مستند به رأی متعدد صادره از هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، اخذ عوارض قانونی و جریمه تخلفات ساختمانی توأمان بلامانع می باشد. منظور از عوارض در این بند همان عوارض صدور پروانه برای میزان تخلفاتی است که براساس رأی جریمه، ابقاء و در پایان کار درج می شود. وفق آرای شماره های ۴۲ مورخ ۱۳۷۸/۰۲/۲۵ و ۲۱۰ مورخ ۱۳۸۷/۰۴/۰۲ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، **جریمه به نرخ زمان وقوع تخلف و عوارض به نرخ روز** محاسبه می شود. در این راستا دریافت عوارض موضوع تبصره (۵) ماده صد از سوی هیات عمومی دیوان عدالت اداری لغو شده است. تعیین سرفقلى موضوع تبصره (۴) ماده صد نیز به نرخ سال وقوع تخلف و توسط کارشناس رسمی دادگستری ذیصلاح تعیین می شود.
۱۱. **اجرای آرای تخریبی که به دلیل عدم پرداخت جریمه از سوی مالک یا ذینفع، مستند به انتهای تبصره (۲) و (۳) ماده صد، صادر شده یا می شود در صورت پرداخت یا تعیین تکلیف جریمه، منتفی است.** رأی تخریب صادره صرفاً جنبه ضمانت اجرا را داشته و پس از پرداخت جریمه موجبی برای اجرا باقی نمی ماند.

۱۲. مطابق رای وحدت رویه شماره ۵۷۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۶ هیات عمومی دیوان عدالت اداری در آرای قلع، اعلام **عدم رعایت اصول سه گانه** با ذکر دقیق **مصادیق** در بنای احداثی ضروری است.
۱۳. بر اساس رای وحدت رویه شماره ۶۲۸ تا ۶۳۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۰ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، ماده صد قانون شهرداری و تبصره های آن، متضمن حکمی مبنی بر **تعلق خسارت تأخیر در پرداخت جریمه نیست**.
۱۴. با توجه به اینکه وفق تبصره (۲) ذیل ماده (۱۶) قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۴۰۲)، مهلت اعتراض مالک/ ذینفع پس از ابلاغ رأی قطعی در دیوان عدالت اداری، برای **اشخاص داخل کشور سه ماه** و برای **افراد مقیم خارج از کشور شش ماه** از تاریخ ابلاغ رای تعیین شده؛ از این رو ضروری است مراتب در ذیل برگه صدور رأی قطعی درج شود.
۱۵. بر اساس تبصره‌های (۱) و (۱۰) ماده صد و رای وحدت رویه شماره ۸۳۲ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، کمیسیون‌های ماده صد شهرداری موظفند، موارد تخلف ساختمانی را قبل از صدور رای به شخص ذینفع ابلاغ و **فرصت ده روزه** برای دفاع به آنها اعطاء نمایند. همچنین بعد از صدور رای بدوی نیز **دفاعیه مالک** در صورت اعتراض، در ظرف مهلت ده روزه دریافت شود.
۱۶. در مواردی که **آرای تخریب** در کمیسیون تجدیدنظر رسیدگی می‌شود، در صورت **تقاضای مالک** یا ذینفع برای **حضور در جلسه** رسیدگی، حتی المقدور دفاعیات نامبرده به صورت حضوری در جلسه کمیسیون نیز استماع شود.
۱۷. در راستای حفظ حقوق شهروندی و جلوگیری از نقض آرای کمیسیون‌های ماده صد در دیوان عدالت اداری، لازم است کمیسیون به **شکایت اشخاص ثالث و همسایگان** مجاور درخصوص تخلفات ساختمانی، پس از اعلام شهرداری و در صورت وارد دانستن شکایت، رسیدگی نماید.
۱۸. ضروری است شهرداری مکان معینی در یکی از **ساختمان‌های متعلق به خود** برای برگزاری جلسات کمیسیون ماده صد تعیین نموده و جلسات به **صورت متمرکز** در مکان تعیین شده، برگزار و از برگزاری **جلسات خارج از مکان تعیین شده** خودداری شود.
۱۹. **حضور هر سه عضو** کمیسیون در زمان برگزاری جلسه الزامی است. حضور نماینده مطلع شهرداری برای ارائه توضیحات لازم در کمیسیون بلامانع است.
۲۰. آرای صادره می بایست صرفاً در زمان برگزاری جلسه به **امضای هر سه عضو** کمیسیون برسد. اسامی اعضاء در ذیل رأی نوشته شود. ابلاغ رأی به مالک/ ذینفع، بدون امضاء هر سه عضو ممنوع است.
۲۱. اعضای کمیسیون باید از **امضاء برگه رأی سفید** مؤکداً خودداری نمایند.
۲۲. به موجب اصول ۳۶ و ۱۶۶ قانون اساسی و آرای وحدت رویه شماره ۱۰۱ مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۸ و ۱۱۹ مورخ ۱۳۶۸/۱۲/۲۴ هیات عمومی دیوان عدالت اداری، رای کمیسیون باید **مستدل و مستند به قانون** باشد.

۲۳. بعد از صدور رأی توسط کمیسیون و ثبت آن، **تغییر رأی توسط همان کمیسیون امکان پذیر نمی باشد** ولی هرگاه در تنظیم و نوشتن رأی، سهو قلم رخ دهد مانند از قلم افتادن کلمه‌ای یا زیاد شدن آن، تا زمانی که از آن درخواست تجدید نظر نشده، اصلاح آن بلامانع می‌باشد.

۲۴. شهرداری (در زمان ارسال پرونده به کمیسیون) و کمیسیون ماده صد در زمان صدور رأی به **صورت شفاف و صریح مستندات قانونی** مربوطه را اعلام نمایند. در ارتباط با تخلفات منجر به جریمه باید نحوه محاسبه مبلغ جریمه و جزئیات و مستندات قانونی، مانند تبصره مربوطه، مقادیر ارزش معاملاتی، ضریب، مساحت و نوع تخلف و . . . مطابق فرم‌های پیوست، در متن رأی بطور **شفاف و قابل راستی آزمایی**، درج شود.

۲۵. کمیسیون ماده صد موظف است صرفاً در چارچوب وظایف تعیین شده در تبصره‌های ماده صد به تخلفات ساختمانی رسیدگی و رأی مقتضی را صادر نماید و از انجام سایر امور غیرمرتبط مانند **تقسیم جرائم و همچنین اخذ تعهد از مالک** یا ذینفع در امور مربوط به تخلف ساختمانی که به عنوان وظایف و اختیارات کمیسیون در قانون پیش‌بینی نشده، خودداری نماید.

۲۶. در راستای بسط دولت الکترونیک و حسب وظایف قانونی ابلاغی و ضرورت افزایش امنیت، سرعت و دقت، **استفاده از اتوماسیون اداری و سامانه های الکترونیکی** در دبیرخانه کمیسیون ماده صد الزامیست.

۲۷. در راستای تحقق عدالت در اخذ جرایم، آیین نامه ارزش معاملاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده صد بر اساس **ارزش مکانی املاک** تنظیم گردد.

۲۸. در راستای جلوگیری از نقض آرای کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری، بهبود فرآیند اداری و تحقق اصول شفافیت، کمیسیون‌های ماده صد از **فرم‌های پیوست** جهت انشاء آراء استفاده نمایند.

۲۹. استانداران و فرمانداران موظفند در جهت جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز و همچنین در راستای اجرای اصولی آرای تخریب صادره از سوی کمیسیون‌های ماده صد امکان **همکاری نیروی انتظامی و مراجع قضایی با شهرداری‌ها** را به نحو مقتضی فراهم نمایند.

رای کمیسیون بدوی ماده صد قانون شهرداری

لوگوی شهرداری

شماره رأی:
تاریخ رأی:
کد نوسازی:
شماره پرونده شهرسازی:

کمیسیون شماره ماده صد شهر به تاریخ به تصدی امضاء کنندگان ذیل، تشکیل و پرونده شهرسازی شماره تحت نظر است. ملاحظه می گردد حسب گزارش شهرسازی به شماره مورخ موجود در پرونده در پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی قطعه واقع در منطقه ناحیه به نشانی واقع در محدوده شهر حریم شهر که در مالکیت / بهره برداری می باشد؛ تخلفات ساختمانی به شرح جدول ذیل به وقوع پیوسته است:

فهرست تخلفات انتسابی

ردیف	نوع تخلف	زمان وقوع تخلف	کاربری / کاربرد مجاز در پروانه ساختمان یا طرح توسعه شهری مصوب	نوع کاربرد فعلی	محل وقوع تخلف در ساختمان (طبقه / سمت)	میزان تخلف (متر مربع)
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

در اجرای تبصره (۱) ماده صد قانون شهرداری، کمیسیون پس از انقضای مهلت ده روزه مندرج در اخطاریه شماره مورخ به نامبرده / نامبردگان و با لحاظ لایحه دفاعیه / عدم دفاع متخلف، کمیسیون با اعلام ختم رسیدگی، به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید:

ردیف	نوع حکم				میزان تخلف (مترمربع)	ضریب	ارزش معاملاتی سال وقوع تخلف	مبلغ جریمه (ریال)	دلایل و مستندات	مستندات قانونی (تبصره مربوطه)
	قلع	اعاده به وضع مجاز	جریمه	عدم احراز تخلف						
تخلف ردیف ۱										
تخلف ردیف ۲										
تخلف ردیف ۳										
تخلف ردیف ۴										
تخلف ردیف ۵										
جمع کل جریمه (در صورت رأی جریمه)										

توضیحات ضروری (استدلالات و مستندات در موارد صدور رای قلع، اعلام عدم رعایت اصول سه گانه):

نام و امضای نماینده وزارت کشور	نام و امضای نماینده قوه قضائیه	نام و امضای نماینده شورای اسلامی شهر

❖ درج نظر عضو مخالف با رأی و دلیل مخالفت (در صورت وجود نظر مخالف در کمیسیون):

((وفق تبصره ده ماده صد قانون شهرداری، رأی صادره ظرف مدت ده روز پس از ابلاغ، از سوی مالک / مالکین یا قائم مقام آنان یا شهرداری، قابل اعتراض در کمیسیون تجدیدنظر است. پس از گذشت مهلت مذکور و عدم اعتراض، رأی قطعیت یافته و از تاریخ قطعیت مطابق تبصره (۲) ماده (۱۶) قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۴۰۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی)، ظرف مدت سه ماه برای اشخاص مقیم کشور و شش ماه برای اشخاص مقیم خارج از کشور در شعب دیوان عدالت اداری، قابل اعتراض می باشد.))

رای کمیسیون تجدید نظر ماده صد قانون شهرداری

لوگوی شهرداری

شماره رأی:
تاریخ رأی:
کد نوسازی:
شماره پرونده شهرسازی:

کمیسیون تجدید نظر شماره ماده صد شهر به تصدی امضاء کنندگان ذیل، در تاریخ تشکیل و پرونده تخلفات ساختمانی پلاک ثبتی شماره فرعی از اصلی واقع در محدوده شهر حریم شهر به نشانی که به موجب رأی کمیسیون بدوی به شماره مورخ به محکوم گردیده و رأی بدوی طی ابلاغیه شماره مورخ به اطلاع ذینفع / ذینفعان به نام / نام‌های رسیده که ظرف مهلت ده روزه از سوی به این رأی اعتراض شده است؛ لذا با انقضای مهلت مذکور، پرونده تحت نظر است.

فهرست تخلفات انتسابی

ردیف	نوع تخلف	زمان وقوع تخلف	کاربری / کاربرد مجاز در پروانه ساختمان یا طرح توسعه شهری مصوب	نوع کاربرد فعلی	محل وقوع تخلف در ساختمان (طبقه / سمت)	میزان تخلف (متر مربع)
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						

کمیسیون تجدیدنظر پس از ملاحظه کلیه اوراق و مندرجات پرونده و لوایح ارسالی از سوی شهرداری/مالک یا نماینده قانونی وی با اعلام ختم رسیدگی، به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

ردیف	رأی بدوی	رأی تجدید نظر			میزان تخلف (متر مربع)	ضریب	ارزش معاملاتی سال وقوع تخلف	مبلغ جریمه (ریال)	دلایل و مستندات	مستندات قانونی (تبصره مربوطه)
		تأیید	عدم تأیید							
			تبدیل قلع به جریمه	کاهش ضریب جریمه						
تخلف ردیف ۱										
تخلف ردیف ۲										
تخلف ردیف ۳										
تخلف ردیف ۴										
تخلف ردیف ۵										
جمع کل جریمه (در صورت رأی جریمه)										

توضیحات (استدلالات و مستندات و در موارد صدور رأی قلع، اعلام عدم رعایت اصول سه گانه):

نام و امضای نماینده وزارت کشور	نام و امضای نماینده قوه قضائیه	نام و امضای نماینده شورای اسلامی شهر

❖ درج نظر عضو مخالف با رأی و دلیل مخالفت (در صورت وجود نظر مخالف در کمیسیون):

((رأی صادره قطعی و لازم الاجراست و مطابق تبصره (۲) ماده (۱۶) قانون دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۴۰۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی)، این رأی ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ برای اشخاص مقیم کشور و شش ماه برای اشخاص مقیم خارج از کشور در شعب دیوان عدالت اداری، قابل اعتراض می‌باشد.))