ماده ۱۰۰ قانون شهرداري

ماده ۱۰۰ـ مالكين اراضي و املاك واقع در محدودة شهر يا حريم آن بايد قبل از هر اقدام عمراني يا تفكيك اراضي و شروع ساختمان از شهرداري پروانه اخذ نمايند.

شهرداري مي‌تواند از عمليات ساختماني ساختمانهاي بدون پروانه يا مخالف مفاد پروانه بوسيله مأمورين خود اعم از آنكه ساختمان در زمين محصور يا غيرمحصور واقع باشد جلوگيري كند.

تبصره ۱ـ در موارد مذكور فوق كه از لحاظ اصول شهرسازي يا فني يا بهداشتي قلع تأسيسات و بناهاي خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد يا بدون پروانة شهرداري ساختمان احداث يا شروع به احداث شده باشد به تقاضاي شهرداري موضوع در كميسيونهايي مركب از نماينده وزارت كشور به انتخاب وزير كشور و يكي از اعضاي انجمن شهر، به انتخاب انجمن مطرح مي‌شود. كميسيون پس از وصول پرونده به ذينفع اعلام مي‌كند كه ظرف ده روز توضيحات خود را كتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذكور كميسيون مكلف است موضوع را با حضور نماينده شهرداري كه بدون حق رأي براي اداي توضيح شركت مي‌كند ظرف مدت يكماه تصميم مقتضي بر حسب مورد اتخاذ كند در مواردي كه شهرداري از ادامة ساختمان بدون پروانه يا مخالف مفاد پروانه جلوگيري مي‌كند مكلف است حداكثر ظرف يك هفته از تاريخ جلوگيري موضوع را در كميسيون مذكور مطرح كند در غير اين صورت كميسيون به تقاضاي ذينفع به موضوع رسيدگي خواهد كرد

.در صورتي كه تصميم كميسيون بر قلع تمام يا قسمتي از بنا باشد مهلت مناسبي كه نبايد از دو ماه، تجاوز كند تعيين مي‌كند. شهرداري مكلف است تصميم مزبور را به مالك ابلاغ كند. هرگاه مالك درمهلت مقرر اقدام به قلع بناء نكند شهردار رأساً اقدام كرده و هزينة آن را طبق مقررات آيين‌نامة اجراي وصول عوارض از مالك دريافت خواهد كرد.

تبصره۲ـ در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زيربناي مندرج در پروانة ساختماني واقع در حوزة استفاده از اراضي مسكوني كميسيون مي‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعيت ملك از نظر مكاني (در بر خيابانهاي اصلي يا خيابانهاي فرعي و يا كوچ بن‌باز يا بن‌بست) رأي به اخذ جريمه‌اي كه متناسب با نوع استفاده از فضاي ايجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفي باشد تعيين و شهرداري مكلف است بر اساس آن نسبت به وصول جريمه اقدام كند (جريمه نبايد از حداقل يك دوم كم‌تر و از سه برابر ارزش معاملاتي براي هر متر مربع بناي اضافه بيشتر باشد). در صورتي كه ذينفع از پرداخت جريمه خودداري كرد، شهرداري مكلف است مجدداً پرونده را به همان كميسيون ارجاع و تقاضاي صدور رأي تخريب را بكند. كميسيون در اين مورد نسبت به صدور رأي تخريب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳ـ در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانة ساختماني واقع در حوزة استفاده از اراضي تجارتي و صنعتي و اداري كميسيون مي‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعيت ملك از نظر مكاني (در بر خيابانهاي اصلي يا خيابانهاي فرعي و يا كوچه بن‌باز يا بن‌بست) رأي به اخذ جريمه‌اي كه متناسب با نوع استفاده از فضاي ايجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفي باشد تعيين و شهرداري مكلف  است بر اساس آن نسبت به وصول جريمه اقدام كند (جريمه نبايد از حداقل دو برابر كم‌تر و از چهار برابر ارزش معاملاتي ساختمان براي هر متر مربع بناي اضافي ايجاد شده بيش‌تر باشد). در صورتي كه ذينفع از پرداخت جريمه خودداري كرد شهرداري مكلف است مجدداً پروانه را به همان كميسيون ارجاع و تقاضاي صدور رأي تخريب بكند.كميسيون در اين مورد نسبت به صدور رأي تخريب اقدام خواهد كرد.

تبصره ۴ـ در مورد احداث بناي بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضي مربوطه در صورتي كه اصول فني و بهداشتي و شهرسازي رعايت شده باشد كميسيون مي‌تواند با صدور رأي اخذ جريمه به ازاء هر متر مربع بناي بدون مجوز يك دهم ارزش معاملاتي ساختمان يا يك پنجم ارزش سرقفلي ساختمان در صورتي كه ساختمان ارزش دريافت سرقفلي داشته باشد، هر كدام كه مبلغ آن بيش‌تر است از ذينفع، بلامانع بودن صدور برگ پايان ساختمان را به شهرداري اعلام كند. اضافه بنا زائد بر تراكم مجاز بر اساس مفاد تبصره‌هاي ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵ـ در مورد عدم احداث پاركينگ و يا غيرقابل استفاده بودن آن و عدم امكان اصلاح آن كميسيون مي‌تواند با توجه به موقعيت محلي و نوع استفاده از فضاي پاركينگ، رأي به اخذ جريمه‌اي كه حداقل يك برابر و حداكثر دو برابر ارزش معاملاتي ساختمان براي هر متر مربع فضاي از بين رفتة پاركينگ باشد، صادر كند (مساحت هر پاركينگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع مي‌باشد). شهرداري مكلف به اخذ جريمة تعيين شده و صدور برگ پايان ساختمان مي‌باشد.

تبصره ۶ـ (اصلاحي ۲۷/۶/۱۳۵۸) در مورد تجاوز به معابر شهر، مالكين موظف هستند در هنگام نوسازي بر اساس پروانة ساختمان و طرحهاي مصوب رعايت برهاي اصلاحي را بكند، در صورتي كه بر خلاف پروانه و يا بدون پروانه تجاوزي در اين مورد انجام گيرد شهرداري مكلف است از ادامة عمليات جلوگيري و پروانة امر را به كميسيون ارسال كند. در ساير موارد تخلف ماندن عدم استحكام بنا، عدم رعايت اصول فني و بهداشتي و شهرسازي در ساختمان رسيدگي به موضوع در صلاحيت كميسيونهاي مادة ۱۰۰ است.

تبصره ۷ـ (اصلاحي ۲۷/۶/۱۳۵۸) مهندسان ناظر ساختماني موكلفند نسبت به عمليات اجرايي ساختماني كه به مسووليت آنان احداث مي‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فني ضميمة آن مستمراً نظارت كرده و در پايان كار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فني را گواهي كنند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهي كند و يا تخلف را بموقع به شهرداري اعلام نكند و موضوع منتهي بطرح در كميسيون مندرج در تبصره يك مادة ۱۰۰ قانون شهرداري و صدور رأي بر جريمه يا تخريب ساختمان گردد، شهرداري مكلف است مراتب را به نظام معماري و ساختماني منعكس كند. شوراي انتظامي نظام مذكور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصير برابر قانون نظام معماري و ساختماني حسب مورد با توجه به اهميت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محروميت از كار و در صورتي كه مجدداً مرتكب تخلف شود كه منجر به صدور رأي تخريب به وسيله كميسيون مادة ۱۰۰ گردد به حداكثر مجازات محكوم كند. مراتب محكوميت از طرف شوراي انتظامي نظام معماري و ساختماني در پروانة اشتغال درج و در يك يا چند مورد از جرايد كثيرالانتشار اعلام مي‌گردد. شهرداري مكلف است تا صدور رأي محكوميت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پروندة كميسيون مادة ۱۰۰ بمدت حداكثر ۶ ماه از اخذ گواهي امضا مهندس ناظر مربوطه براي ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداري خودداري كند. مأمورين شهرداري نيز موكلفند در مورد ساختمانها نظارت كند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه بموقع جلوگيري نكنند و يا در مورد صدور گواهي انطباق ساختمان با پروانه مرتكب تقصيري شوند، طبق مقررات قانوني به تخلف آنان رسيدگي مي‌شود و در صورتي كه عمل ارتكابي مهندسان ناظر و مأمورين شهرداري واجد جنبة جزايي هم باشد از اين جهت نيز قابل تعقيب خواهند بود. در مواردي كه شهرداري مكلف به جلوگيري از عمليات ساختمان است و دستور شهرداري اجرا نشود مي‌تواند با استفاده از مأمورين اجراييات خود و در صورت لزوم مأمورين انتظامي براي متوقف ساختن عمليات ساختماني اقدام كند.

تبصره ۸ـ (اصلاحي ۲۷/۶/۱۳۵۸) دفاتر اسناد رسمي مكلفند قبل از انجام معاملة قطعي در مورد ساختمانهاي گواهي پايان ساختمان و در مورد ساختمانهاي ناتمام گواهي عدم خلاف تاتاريخ انجام معامله را كه توسط شهرداري صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قيد كند. در مورد ساختمانهايي كه قبل از تصويب قانون ۶ تبصره الحاقي به مادة ۱۰۰ قانون شهرداريها (۲۴/۱۱/۱۳۵۵) معامله انجام گرفته و از يد مالك اوليه خارج شده باشد، در صورتي كه مورد معامله كل پلاك را شامل نگردد گواهي عدم خلاف يا برگ پايان ساختمان الزامي نبوده و با ثبت و تصريح آن در سند انجام معامله بلامانع مي‌باشد.

بدر مورد ساختمانهايي كه قبل از تاريخ تصويب نقشة جامع شهر ايجاد شده در صورتي كه اضافه ناي جديدي حادث نگرديده باشد و مدارك و اسناد نشان دهندة ايجاد بنا قبل از سال تصويب طرح جامع شهر باشد، با ثبت و تصريح مراتب فوق در سند مالكيت انجام معامله بلامانع مي‌باشد.

تبصره ۹ـ (الحاقي ۲۷/۶/۱۳۵۸) ساختمانهايي كه پروانة ساختمان آنها قبل از تاريخ تصويب نقشه جامع شهر، صادر شده است از شمول تبصره يك مادة ۱۰۰ قانون شهرداري معاف مي‌باشند.

تبصره ۱۰ـ (الحاقي ۲۷/۶/۱۳۵۸) در مورد آراء صادره از كميسيون مادة ۱۰۰ قانون شهرداري هر گاه شهرداري يا مالك يا قائم مقام او از تاريخ ابلاغ رأي ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأي اعتراض كند، مرجع رسيدگي به اين اعتراض كميسيون ديگر مادة ۱۰۰ خواهد بود كه اعضاي آن غير از افرادي باشند كه در صدور رأي قبلي شركت داشته‌اند. رأي اين كميسيون قطعي است.

تبصره ۱۱ـ (الحاقي ۲۷/۶/۱۳۵۸) آيين‌نامة ارزش معاملاتي ساختمان پس از تهيه توسط شهرداري و تصويب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و اين ارزش معاملاتي سالي يكبار قابل‌تجديدنظر خواهد بود.