

تخلفات ساختمانی

مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی

با توجه به اینکه شهرداری حق کنترل و نظارت بر فعالیت‌های ساختمانی را دارد، در هر مرحله از احداث بنا چنانچه از وقوع تخلف ساختمانی آگاه شود؛ می‌تواند از ادامه تخلف جلوگیری کند. بعد از شناسایی تخلف ساختمانی، مراحل رسیدگی به موضوع تخلف به شرح زیر است:

(۱) تشکیل پرونده: بلافاصله بعد از تشخیص تخلف، واحد مربوطه در شهرداری نسبت به تشکیل پروانه اقدام می‌نماید. به‌طور واضح و مشخص مکان و موقعیت ملک، مالکیت و نوع تخلف در پرونده ذکر می‌شود. نکته مهم و قابل توجه در این مرحله، دقت در تکمیل پرونده است. کامل بودن مدارک موردنیاز و همچنین وضوح و روشنی گزارش‌های تخلف، موجب تسریع در روند تصمیم‌گیری و سهولت انجام آن است.

(۲) ارجاع پرونده به کمیسیون: پرونده تشکیل شده بلافاصله به دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع داده می‌شود. بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰ زمانی که شهرداری از ادامه تخلف ساختمان بدون پروانه و یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند؛ مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری، موضوع را در کمیسیون مذکور (ماده ۱۰۰) مطرح نماید. در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذی‌نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

(۳) اعلام موضوع تخلف به مالک: کمیسیون بعد از دریافت پروانه، موضوع را به ذی‌نفع اعلام می‌کند. و از وی می‌خواهد که ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را به دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۰۰ اعلام نماید.

(۴) بررسی پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰: پس از انقضای مدت مذکور، کمیسیون مکلف است ظرف مدت ۱ ماه تصمیم مقتضی را برحسب مورد اتخاذ نماید.

(۵) آراء کمیسیون: بر اساس تبصره‌های مختلف ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، رأی کمیسیون می‌تواند به اشکال زیر باشد:

- جلوگیری از تخلفات ساختمانی؛
 - حکم قلع (تخریب) قسمتی از بنا و یا کل آن؛
 - ملزم کردن متخلف به انجام اصلاحات و یا تغییرات (رفع تعرض)؛
 - اخذ جریمه متناسب با نوع خلاف.
- در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام بنا و یا قسمتی از بنا باشد، مهلتی مناسب (که نباید از دو ماه تجاوز کند) تعیین می‌گردد.

(۶) ابلاغ رأی کمیسیون به مالک: شهرداری مکلف است تصمیم کمیسیون را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا نکند، شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین‌نامه اجرا وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

(۷) اجرای رأی کمیسیون: در مواردی که شهرداری دستور جلوگیری از عملیات ساختمانی را بدهد و این دستور اجرا نشود، شهرداری می‌تواند با استفاده از مأموران اجرایی خود و در صورت لزوم با همکاری مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

(۸) رسیدگی به تخلفات حین انجام فعالیت ساختمانی: در مواردی که رسیدگی به تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ قبل از اتمام فعالیت ساختمانی صورت گرفته باشد، بعد از اعمال اصلاحات لازم توسط مالک، مأموران شهرداری پس از بازدید و بررسی، چنانچه اجرای حکم کمیسیون را تأیید نمایند، مجوز ادامه عملیات ساختمانی صادر می‌شود.

(۹) اعتراض مالک به حکم کمیسیون ماده ۱۰۰: چنانچه پس از صدور حکم توسط کمیسیون، مالک یا شهرداری به رأی صادره اعتراض داشته باشد، تا ده روز فرصت دارد که اعتراض خود را به دبیرخانه کمیسیون منعکس کند. در این صورت پرونده به همراه اعتراض مالک و یا شهرداری به کمیسیون تجدیدنظر ارسال می‌شود که اعضای آن غیر از افرادی هستند که در صدور قبلی شرکت داشته‌اند. رأی کمیسیون قطعی شمرده می‌شود، اما مالک همچنان از این حق برخوردار است که اعتراض خود را به رأی کمیسیون تجدیدنظر را به دیوان عدالت اداری تسلیم کند. در این صورت چنانچه دیوان عدالت اداری لازم بداند، پرونده به آن دیوان ارسال می‌شود.

در دیوان عدالت اداری در صورت تأیید رأی قطعی کمیسیون، موضوع حکم به اجرا گذاشته می‌شود و در صورت عدم تأیید نیز موضوع مجدداً در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح می‌شود.

رسیدگی به تخلفات جزئی در کمیسیون داخلی شهرداری

در سال ۱۳۷۳ وزارت کشور به عنوان جانشین انجمن و شورای اسلامی شهر، به منظور تسریع و تسهیل در رسیدگی به کار ارباب‌رجوع و با استناد به تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، موافقت کرد که تخلفات جزئی بدون ارجاع به کمیسیون ماده ۱۰۰، رأساً توسط شهرداری رسیدگی و در مورد آن تصمیم‌گیری شود. بر اساس این نامه، وزارت کشور موافقت نمود که: آن تعداد از ساختمان‌های مسکونی واقع در محدوده قانونی شهر که بر اساس کاربری مجاز و در حد تراکم ساختمانی اجازه داده شده در طرح، قبل از تاریخ ۱۳۶۶/۱/۱ ساخته شده‌اند و تخلفات ساختمانی در آن به صورت زیر باشد؛ بدون ارجاع پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰، با وصول کلیه عوارض مربوط به میزان تخلف، رفع اشکال شده و پایان کار صادر گردد:

- (۱) ساختمان بدون پروانه ساختمانی و یا مازاد بر پروانه احداث شده است؛
- (۲) توسعه واحد مسکونی از لحاظ طبقات و یا عدم رعایت ۶۰ درصد طول و مساحت مجاز؛
- (۳) عدم احداث پارکینگ واحدهای مسکونی که مالک طبق پروانه ساختمانی ملزم به احداث آن بوده است؛
- (۴) احداث اضافه اشکوب که به صورت بی‌رویه انجام گیرد؛
- (۵) احداث باریکه‌سازی در یک طبقه و یا بیش از آن.

همچنین بر اساس بند دوم این نامه مقرر شد که بعد از تصویب این موضوع در کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی معماری و شهرسازی و یا کمیسیون تغییر طرح‌های هادی، در جهت اجرای بند ۱ مورخ ۱۳۶۹/۱/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تخلفات ساختمانی مسکونی مغایر با تراکم طرح تفصیلی و یا هادی شهر در حد ۵۰ مترمربع برای هر واحد مسکونی زائد بر تراکم مجاز که در کاربری مربوطه احداث شده باشد، رأساً از طریق شهرداری حل و فصل گردد.

