
کتاب جهانس حاکم بر تخلصات ساختمانی

مؤلف:

محمد رضا قائد امینی هارونی

سرشناسه	: قائد امینی هارونی، محمدرضا، ۱۳۵۵-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: کتاب قوانین حاکم بر تخلفات ساختمانی / مولف محمدرضا قائد امینی هارونی.
مشخصات نشر	: اصفهان : انتشارات شرافت، ۱۳۹۸.
مشخصات فیزیکی	: ۲۳۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۶۴۵۶۲-۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Building laws -- Iran
موضوع	: شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Municipal corporation -- Iran
رده بندی کنگره	: ۳۴۰۲
رده بندی دیویی	: ۴۳/۱۰۷۸۶۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۶۰۷۷۶۶۱



کتاب قوانین حاکم بر تخلفات ساختمانی

گردآوری و تألیف: محمدرضا قائد امینی هارونی

ناظر فنی: سیدحسن ربیعی

ناشر: شرافت

نوبت چاپ: اول- ۱۳۹۸

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

مدیر تولید: احمد رضا جزینی

صفحه آرای: علیرضا بنده علی

طرح جلد: محمد حسین جزینی

قیمت: ۳۰۰۰۰۰ ریال

چاپ: دانا

صحافی: آذر

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۶۴۵۶۲-۸

تلفن تماس: ۰۹۱۳۱۲۷۶۸۴۳

فهرست

پیشگفتار.....	۱۵
مقدمه.....	۱۷
فصل اول: مبانی ، مفاهیم.....	۱۵
بخش اول.....	۱۶
مبحث : مفاهیم وادعلاچار.....	۱۶
بخش دوم.....	۴۱
مبحث : تاریخچه قانون ماده صدور شهرداری در یک نگاه.....	۴۱
۱-تاریخچه قانون.....	۴۱
۲- علل بروز تخلفات ساختمانی.....	۴۱
فصل دوم: قانون ماده ۱۰۰.....	۴۵
بخش اول.....	۴۶
مبحث : ماده ۱۰۰قانون شهرداری و تبصره های ذیل آن.....	۴۶
بند ۲۴ماده ۵۵ قانون شهرداری.....	۵۰
بخش دوم.....	۵۲
مبحث : وظایف شهرداری از منظر قانون.....	۵۲
۱- ماهیت حقوقی پروانه ساختمانی.....	۵۲
۲- شناسنامه فنی - ملکی ساختمان.....	۵۳
۳- قید نوع استفاده از ساختمان در شناسنامه ساختمانی.....	۵۳

۴- جلوگیری از عملیات ساختمانی غیرمجاز از نگاه حقوقی..... ۵۴

۵- اذن در شیء اذن در لوازم آن..... ۵۹

۶- مامورین شهرداری..... ۵۹

۷- پلمپ اماکن توسط مراجع ذی صلاح..... ۶۰

۸- نتیجہ مبحث..... ۶۳

بخش سوم..... ۶۵

مبحث: اصول ومقررات فانونی جهت کنترل وپیشگیری..... ۶۵

۱- اصول شهرسازی..... ۶۵

۲- اصول ومقررات فنی ساختمان..... ۷۲

۳- مقررات بهداشتی و ایمنی ساختمان..... ۷۳

۴- قوانین ومقررات مرتبط..... ۷۵

بخش چهارم..... ۷۶

مبحث: نحوه رسیدگی کمیسیون ماده صد به تخلفات ساختمانی..... ۷۶

۱- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی..... ۷۶

۲- تکلیف کمیسیون ماده صد در خصوص پرونده های مطروحه..... ۷۶

۳- ضرورت تشکیل کمیسیون ماده صد ودیرخانه آن..... ۷۶

۴- وظایف کمیسیون ودیرخانه آن..... ۷۷

۵- قابل اعتبار بودن آراء کمیسیون ها با دو نظر موافق..... ۷۹

۶- اعلام تخلفات به ذینفع جهت ارسال توضیحات..... ۸۰

۷- دلیل استفاده قانونگذار از کلمه ذینفع..... ۸۰

۸- مرجع ذی صلاح برای ابلاغ آراء و نظرات کمیسیون..... ۸۱

۹- تعارض در ذکر ابلاغ به ذینفع و مالک در قانون..... ۸۲

۱۰- دلایل رفع انحصار وصول تقاضا از طرف شهرداری..... ۸۲

۱۱- ایرادات و رفع رسیدگی از منظر قانون..... ۸۳

بخش پنجم..... ۸۶

مبحث: مقررات شکلی..... ۸۶

۱- ابلاغ قانونی..... ۸۶

۲- نحوه تنظیم گزارش تخلفات ساختمانها و مصالح شهرداری..... ۸۷

۳- نحوه ابلاغ..... ۸۹

۴- وظایف مامور ابلاغ..... ۹۰

۵- تعیین و حساب مواعد و دادن مهلت مجدد توسط کمیسیون..... ۹۱

۶- دلایل استرداد تقاضای شهرداری توسط کمیسیون..... ۹۲

بخش ششم..... ۹۳

مبحث: مبانی تعیین و تنظیم میزان جریمه تخلفات ساختمانی..... ۹۳

۱- موقعیت مکانی..... ۹۳

۲- نوع فضای ایجاد شده..... ۹۴

۳- نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی..... ۹۴

۴- ارزش معاملاتی ساختمان..... ۹۴

۹۶ ۵- تشخیص قدمت بنا.....

۹۸ ۶- نتیجه مبحث.....

۱۰۰ بخش هفتم.....

۱۰۰ مبحث : جریمه وعوارض ساختمانی.....

۱۰۰ ۱- مرجع مبین جریمه وعوارض.....

۱۰۰ ۲- دریافت جریمه با وصول عوارض قابل جمع است.....

۱۰۳ ۳- جرائم قابل تخفیف و سند ولی عوارض مشمول تخفیف می باشند.....

۱۰۴ ۴- آثار ناشی از عدم پرداخت جریمه وعوارض.....

۱۰۴ ۵- کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری.....

۱۰۷ ۶- مرجع حل اختلاف ناشی از تعیین جریمه و وضع عوارض.....

۱۰۸ ۷- وجه تمایز مالک متخلف و غیر متخلف.....

۱۰۸ ۸- نتیجه مبحث.....

۱۱۱ بخش هشتم.....

۱۱۱ مبحث : قلع و قمع بنای غیر مجاز.....

۱۱۱ ۱- مبانی صدور رای قلع و قمع حاکم بر ساختمان.....

۱۱۱ ۲- علل صدور رای تخریب در کمیسیون ماده صد.....

۱۱۸ بخش نهم.....

۱۱۸ مبحث : آثار حقوقی احداث ساختمان ها مغایر بانوع کاربری مصوب.....

۱۱۸ ۱- دائر کردن محل کسب یا پیشه ویا تجارت در منطقه غیر تجاری.....

۲-تاثیر سابقه تجاری و حق کسب و پیشه در املاک با کاربری مسکونی..... ۱۱۹

۳-احراز انجام تخلف توسط مالک یا ذینفع و یا قائم مقام قانونی آنها..... ۱۲۰

۴-قید نوع استفاده از ساختمان در پروانه ساختمانی..... ۱۲۱

۵-طرح موضوع تخلف از بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری..... ۱۲۲

۶-استثنائات..... ۱۲۴

بخش دهم..... ۱۲۵

مبحث : تخلفات ساختمانی فضاهای آموزشی..... ۱۲۵

۱-قانون صدور مجوز احداث بنا بران فضاهای آموزشی..... ۱۲۵

۲-ضرورت الزام آموزش و پرورش به نظارت و رعایت مقررات صدور پروانه ساختمانی..... ۱۲۶

۳-ارسال پرونده تخلف ساختمان مدارس آموزشی یا حوزه های علمیه به کمیسیون ماده صد..... ۱۲۷

۴-شمول فضاهای آموزشی از قانون معافیت عوارض و جرائم ماده صد..... ۱۲۷

۵-قانون معافیت فضاهای آموزشی و تکلیف کمیسیون های ماده صد..... ۱۲۸

۶-قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت..... ۱۲۹

بخش یازدهم..... ۱۳۰

مبحث : سرقتی در نظام حقوقی ایران و ارتباط آن در تخلفات ساختمانی..... ۱۳۰

۱-مفهوم سرقتی..... ۱۳۰

۲-اعتبار شرعی سرقتی..... ۱۳۰

۳-تفاوت سرقتی با حق کسب و پیشه و یا تجارت..... ۱۳۱

۴-سرقتی در نگاه قانونگذار..... ۱۳۲

۵- ارتباط مبحث سرقت با تبصره ۴ ماده صد قانون شهرداری ۱۳۳

۶- نظریه کارشناس رسمی مبنی بر تعیین ارزش سرقتی ۱۳۵

۷- شهرهای مشمول قوانین روابط موجر و مستاجر ۱۳۵

بخش دوازدهم ۱۳۶

مبحث : و اعاده اعتبار امر مختوم در امور حقوقی ۱۳۶

۱- تعریف قاعده اعتبار امر مختومه ۱۳۶

۲- تسری قاعده اعتبار امر مختوم ۱۳۶

۳- طرح همزمان پرونده نخلت سند مانی بدون مجوز (احداثی در حریم شهر) در کمیسیون ماده صد

و محاکم دادگستری ۱۳۷

بخش سیزدهم ۱۴۰

مبحث : تفکیک و افراز و ارتباط آن با ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها ۱۴۰

۱- مفهوم تفکیک ۱۴۰

۲- تعریف تفکیک و افراز از منظر حقوقی ایران ۱۴۰

۳- تجزیه اراضی و املاک شهری ۱۴۰

۴- قوانین مرتبط با موضوع تفکیک و افراز ۱۴۲

۵- تفکیک و افراز از طریق اداره ثبت اسناد و املاک ۱۴۲

۶- تفکیک و افراز توسط دادگاه صالح ۱۴۳

۷- تفکیک و افراز اراضی زراعی و باغ های خارج از محدوده شهر ۱۴۳

۸- تفکیک اعیانی ۱۴۴

به نام خداوند حکیم

قال امیرالمومنین علی بن ابی طالب (علیه السلام): کسی که با کتاب آرامش یابد، هیچ آرامشی را از دست نداده است.

پیشگفتار

در قرن اخیر، با توجه به عمق پیچیدگی روابط و اداره شهرداریها و وسعت مدیریت در حوزه های مختلف شهری، نیز توجه لازم به رفاه شهروندی و همچنین بهره مندی از رویکردهای علمی و عملی و ضرورت استفا، کابردی از آنها بجهت بهره وری مفید از سیستم اطلاعاتی و اطلاع رسانی به عنوان استقرار نظام قانونی به نحوی شایسته و کارآمد در راستای احقاق حقوق شهروندان و شهرداری ها در ارایه خدمات متقابل نام هایی معینی برداشته شده است که لازمه ارتقاء آن افزایش آگاهی در سطوح مختلف جامعه ایرانی می باشد و این نیز میسر و امکان پذیر است.

پیشرفت و ارتقای آگاهی های گوناگون در جامعه و فرهنگ مردم در مطالبات قانونی و حقوقی، خود از یک سو و روزافزونی رشد و توسعه شهرها از سوی دیگر، به روز نبودن قانون کهنه شهرداری ها و بعضا ناکارآمد بودن آن در جهات مختلف همه اثبات کننده آن است که باید قانونگذار محترم و حکیم در جهت رفع معایب و نواقص و بازنگری قانون شهرداری ها خصوصا مواد مرتبط با ماده ۱۰۰ و تبصره های ذیل آن گام بردارد. یکی از حساس ترین و ملموس ترین ادوات که مردم شریف کشور با آن به انحاء مختلف سرو کار دارند، شهرداری ها بوده که متأسفانه از سال ۱۳۵۷ به بعد تا کنون هیچگونه اصلاحاتی در قانون ماده صد برای آن دیده نشده و هنوز با قوانین گذشته یا موضوعی یا رویه قضایی و حقوقی مجبور به اداره امور می باشند و این خود مدیریت این دستگاهها را با مشکلات فراوانی روبرو کرده است و همچنین این مهم مفاسدی را به دنبال دارد که احکام دیوان عدالت اداری و قضایی و نیز آراء دیوان عالی کشور و اسناد دیوان محاسبات و حسابرسی خود بیان گر آن میباشد که از گذشته باعث شائبه های مختلف در اذعان شهروندان گرانقدر و بی اعتمادی آنان نسبت به رویه و عملکرد مسئولین صدیق شهرداری ها شده است که امیدواریم با تلاش نخبگان و دستگاههای قانون گذار در اصلاح و یکسان سازی قوانین در جهت رفاه حال شهروندان گامی بلند برداشته شود.