

کمیسیون ماده صد (۱۰۰) شهرداری

۱- مستفاد از بند ۲۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ و ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴ صدور پروانه برای املاک و اراضی واقع در محدوده شهر از وظایف شهرداری است.

۲- وفق رای وحدت رویه شماره ۷۹ مورخ ۱۶/۰۷/۱۳۷۳، دادنامه شماره ۱۲۲۴-۱۲۲۷ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و مفاد ماده ۷ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲، شهرداری در صدور پروانه مکلف به رعایت شروط، مقررات طرح تفصیلی و اجرای مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری می‌باشد.

۳- مطابق مدلول تبصره‌های ماده صد و رای وحدت رویه شماره ۲۶۶ شماره ۱۳۸۵/۰۵/۰۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، رسیدگی به تخلفات ساختمانی واقع در محدوده شهر و یا حریم آن در صلاحیت کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر ماده صد قرار دارد.

۴- بر اساس ذیل ماده صد قانون شهرداری، شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه اعم از آن که در زمین محصور یا غیرمحصور باشد جلوگیری نماید و الزاماً مالکین قبل از هر گونه ساخت و ساز در مناطق شهری و حریم شهر می‌بایست نسبت به اخذ پروانه مبادرت نموده و کلیه مراحل ساخت را بر اساس پروانه صادره از شهرداری انجام دهند.

۵- مطابق تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری در مواردی که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی با بهداشتی قلع تأسیسات بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه، ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد کمیسیون ماده صد به تخلفات رسیدگی و در صورتی که تصمیم کمیسیون مبنی بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند جهت قلع بنا تعیین می‌نماید.

۶- وفق تبصره ۲ ماده صد قانون شهرداری، در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی رای به اخذ جریمه‌ای متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرف شده صادر نماید و جریمه تعیین شده نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد. در صورت خودداری ذی نفع از پرداخت جریمه، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را مجدداً به همان کمیسیون ارجاع و کمیسیون نسبت به صدور رای تخریب اقدام نماید.

۷- طبق تبصره ۳ ماده صد قانون شهرداری، در مورد اضافه بنا زاید بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی، رای به اخذ جریمه‌ای که نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد صادر نماید. در صورت امتناع از پرداخت جریمه، با ارجاع مجدد پرونده به کمیسیون، رای به تخریب ساختمان صادر می‌گردد.

۸- بر اساس تبصره ۴ ماده صد قانون شهرداری، در صورت احداث بنای بدون پروانه، اگر اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد، کمیسیون می‌تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازای هر مترمربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زاید بر تراکم مجاز، بر اساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

۹- مطابق تبصره ۵ قانون شهرداری؛ در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای باخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و

حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

۱۰- برابر تبصره ۹ ماده صد قانون شهرداری، ساختمان هائی که پروانه ساختمان آن ها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است، از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

۱۱- وفق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، بخشنامه شماره ۴۲۰/۱۲۶۲۶ مورخ ۱۳۶۴/۰۷/۲۱ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران، رای وحدت رویه شماره ۲۳ مورخ ۱۳۷۷/۰۲/۰۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، در صورتی که مدارک ارائه شده، حاکی از سابقه و قدمت بنای تجاری قبل از مرداد سال ۱۳۵۲ باشد، شهرداری ملزم به اعطای کاربری تجاری به مالک است.

۱۲- با توجه به مدلول تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و آراء وحدت رویه شماره ۴۲ مورخ ۱۳۷۸/۰۲/۲۵ و ۲۱۰ مورخ ۱۳۸۷/۰۴/۰۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تعیین جریمه تخلفات ساختمانی می بایست به مأخذ ارزش معاملاتی ساختمان در تاریخ وقوع تخلف صورت پذیرد. آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا بوده و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

۱۳- طبق آراء شماره ۸۳۲ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۱، ۲۱۵ مورخ ۱۳۶۹/۰۹/۲۰ و ۱۱۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، شکایت اشخاص ذی نفع از تصمیمات کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری، در دیوان عدالت اداری قابل استماع شناخته شده است.

۱۴- مطابق رای وحدت رویه شماره ۵۷۸ مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، برای شهرداری و مالک حق اعتراض به آراء کمیسیون های ماده صد قانون شهرداری در فرجه مقرر پیش بینی شده است و در فرضی که کمیسیون تجدیدنظر ماده صد، اعتراض شهرداری را موجه تلقی کند، تشدید مجازات تخلف ارتكابی منعی ندارد.

۱۵- طبق رای وحدت رویه شماره ۴۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۴/۰۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون مذکور مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر یا 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 می کند.

۱۶- بر اساس رای وحدت رویه شماره ۴۲ مورخ ۱۳۸۸/۰۲/۰۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تغییر کاربری مشاعات و پارکینگ های اختصاصی مجتمع های ساختمانی بدون موافقت کلیه مالکین و رعایت مقررات قانون تملک آپارتمانها و جهات قانونی ندارد و حکم مقرر در تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصرح در لزوم تامین پارکینگ به منظور جلوگیری از اشغال فضای عمومی و ایجاد ترافیک ناشی از آن است و تغییر کاربری آن جز در موارد مستثنی شده در مقررات جواز قانونی ندارد.

۱۷- ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ مقرر می دارد: «فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف و وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و اجاری بلا مانع است». در ذیل تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری نیز آمده است: «دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود». این موضوع در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۱۷۱ مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۰۴ و ۷۸ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۱ نیز مورد تأیید قرار گرفته است، لذا استفاده فعالیت شغلی پزشکی در ساختمان مسکونی اساساً تغییر کاربری محسوب نشده و موضوع در صلاحیت کمیسیون ماده صد نبوده و قابل طرح در کمیسیون نمی باشد.

۱۸- طبق رای وحدت رویه شماره ۱۰۷ مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، استفاده تجاری از قسمت هایی از ملک که در پروانه ساختمانی کاربری غیرتجاری دارد تخلف محسوب و قابل رسیدگی در کمیسیون ماده صد و حسب مورد مستوجب تعیین جریمه یا تخریب خواهد بود.

۱۹- بر اساس رای وحدت رویه شماره ۶۲۸ تا ۶۳۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن؛ متضمن حکمی بر تعلق خسارت تأخیر در پرداخت جریمه نیست.

۲۰- مطابق مدلول رای وحدت رویه شماره ۸ مورخ ۱۳۸۶/۰۱/۱۹، تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری و ماده ۳ قانون تعاریف محدود و حریم شهرها و نحوه تعیین آنها مصوب سال ۱۳۸۴، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری فاقد صلاحیت رسیدگی به تخلفات ساختمانی واقع در طرح هادی روستایی است و موضوع می‌بایست توسط کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری مورد بررسی قرار گیرد.

۲۱- حسب رای وحدت رویه شماره ۵۷۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۲۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مبنی بر قلع تاسیسات احداثی باید متضمن اعلام عدم رعایت اصول سه گانه مذکور در تبصره یک ماده صد در ساختمان احداثی باشد.

۲۲- بر اساس 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 ۱۰ روزه برای دفاع به آن‌ها اعطاء نمایند.

فعالیت شغلی پزشکان و حرف وابسته

۱- مطابق ماده واحده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ «فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمان های مسکونی و تجاری ملکی و اجاری بلامانع است.»

۲- وفق تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ «دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.»

۳- به موجب ماده یک آیین نامه انتظامی رسیدگی به تخلفات صنفی و حرفه ای شاغلان حرفه های پزشکی و وابسته (موضوع تصویب نامه شماره ۷۶۶۱ ت ۱۹۱۹۲ هـ مورخ ۱۳۷۸/۰۶/۱۷ هیأت وزیران)، حرفه‌های وابسته به پزشکی عبارتند از: فارغ التحصیلان کاردانی، کارشناسی و کارشناسی ارشد و بالاتر شاغل در رشته‌های علوم آزمایشگاهی، بیوتکنولوژی، بیورادیولوژی، رادیوتراپی، پرستاری، مامایی، اتاق عمل، هوشبری، داروسازی، تغذیه، مبارزه با بیماری ها، بهداشت خانواده، بهداشتکار دهان و دندان، فارغ التحصیلان دانشکده بهداشت، رشته های مختلف توانبخشی، فیزیوتراپی، بیوشیمی پزشکی، خدمات اجتماعی و مددکاری و علوم پایه پزشکی، روانپزشکی بالینی، کایروپراکتیک و روانشناسی بالینی و کودکان استثنایی و ژنتیک پزشکی و نیز سایر حرفه های وابسته به امور پزشکی که فعالیت آنان نیاز به اخذ مجوز از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی دارند.

۴- به موجب ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون اجازه تأسیس مطب (تصویب نامه شماره ۷۲۵۹۲ مورخ ۱۳۶۳/۰۱/۱۰ هیأت وزیران) مطب به محلی اطلاق می شود که پزشک در آن محل اعم از بخش خصوصی یا خیریه یا آزاد به طبابت می پردازد و به موجب ماده ۲ این آیین نامه منظور از پزشک، پزشکان، دندانپزشکان، و متخصصان رشته های مختلف پزشکی و دندانپزشکی می باشد.

۵- مطابق رای وحدت رویه شماره ۱۷۱ مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۰۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، «سیاق عبارات تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری در باب عدم جواز تخطی از مندرجات پروانه ساختمانی و دائر کردن محل کسب و پیشه

وتجارت در محل غیر تجاری توسط مالک یا مستأجر و صراحت منطوق قسمت آخر تبصره مذکور که مقرر داشته «... دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.» مفید اختصاص حکم اخیرالذکر مقنن به مالک و مباشرت مستقیم او در استفاده از حق مذکور است» بنابراین تجارتي تلقی نشدن تأسیس مطب در کاربری مسکونی منوط به مباشرت مالک است لکن طبق ماده واحده و ماده قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶ اجاری بودن ملک با کاربری مسکونی مانع فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف و وابسته در ساختمان‌های مسکونی نیست.

۶- برابر رای وحدت رویه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۰۷/۱۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و آراء شماره ۷۸ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۱، ۲۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۱/۱۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای خدمت علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می‌شود، محل کسب و پیشه یا استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

۷- رای شماره ۲۶۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۰۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز مقرر می‌دارد: «نظر به این که در قانون محل مطب پزشکان مصوب سال ۱۳۶۶ مقرر شده است، فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف و وابسته در ساختمان‌های مسکونی و تجاری بلامانع است و تشخیص فعالیت شغلی پزشکی و صاحبان حرف و وابسته آن در اختیار شهرداری نیست.»