

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

شهر داران موفق ۱

شهر سازی، تخلفات ساختمانی، کمیسیون ماده ۱۰۰

مهندس علی ایرانشاهی



سرشناسه	: ایرانشاهی، علی، ۱۳۵۳-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: شهرداران موفق شهرسازی، تخلفات ساختمانی، کمیسیون ماده ۱۰۰ / تالیف علی ایرانشاهی.
مشخصات نشر	: تهران: فدک ایساتیس، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	: ۳۶۰ص.
شابک	: ۷-۰۸۰-۱۶۰-۶۰۰-۹۷۸؛ ۱۲۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
موضوع	: شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: ساختمان‌سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: زمین‌داری شهری -- قوانین و مقررات -- ایران
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۱ ش ۹ الف / ۹۳۷ / KMH2
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۲ / ۵۵۰۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۷۶۲۰۰۹

شهرداران موفق ۱

شهرداری، تخلفات ساختمانی،
کمیسیون ماده ۱۰۰



تالیف	: علی ایرانشاهی
مدیر تولید	: رضا کرمی‌شاهنده
حروفچینی و صفحه‌آرایی	: واحد تولید انتشارات فدک ایساتیس (فاطمه نوروزی)
ویراستار ادبی	: نجمه وقف‌خرابات
نوبت چاپ	: اول - ۱۳۹۱
تیراژ	: ۱۰۰۰
چاپ و صحافی	: گنج‌شایگان
قیمت	: ۱۲۰۰۰۰ ریال
شابک	: ۷-۰۸۰-۱۶۰-۶۰۰-۹۷۸

دفتر انتشارات :	تهران - خیابان انقلاب - خیابان اردیبهشت - بین‌لبافی‌نژاد و جمهوری - ساختمان ۱۰
تلفن:	۶۶۴۶۵۸۳۱ - ۶۶۴۸۱۰۹۶ - ۶۶۴۸۲۲۲۱
نمایندگی تهران :	خیابان انقلاب - نیش ۱۲ فروردین - پلاک ۱۳۱۲ - انتشارات صانعی
تلفن:	۶۶۴۰۹۹۲۴ - ۶۶۴۰۵۳۸۵
فروشگاه یزد:	میدان آزادی (باغ ملی) - ابتدای خیابان فرخی - جنب مجتمع ستاره
تلفن:	۶۲۲۷۴۷۵ - ۶۲۲۷۷۷۱ - ۶۲۲۶۷۷۲

ایمیل و وب‌سایت: www.fadakbook.ir - info@fadakbook.ir

کلیه حقوق و حق چاپ متن و عنوان کتاب که به ثبت رسیده است؛ مطابق با قانون حقوق مولفان و مصنفان مصوب ۱۳۴۸ محفوظ و متعلق به انتشارات فدک ایساتیس می‌باشد. هرگونه برداشت، تکثیر، کپی‌برداری به هر شکل (چاپ، فتوکپی، انتشار الکترونیکی) بدون اجازه کتبی از انتشارات فدک ایساتیس ممنوع بوده و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

معاونت حقوقی
انتشارات فدک ایساتیس

مقدمه

با افزایش جمعیت و رشد مهاجرت به شهرها به‌ویژه کلان‌شهرها و شهرهای مراکز استان، جمعیت شهری رشد قابل توجهی نموده که گسترش افقی و بعضاً عمودی (افزایش تراکم) شهرها و به‌ویژه کلان‌شهرها را به دنبال داشته است. فراهم نمودن محیط مناسب شهری با ارائه‌ی بهترین خدمات عمرانی و شهری به شهروندان، شهرداری‌ها را به‌عنوان اصلی‌ترین متولی مدیریت شهری با وظایف متنوع و سنگینی مواجه ساخته است. از صدور پروانه‌ی ساختمانی و نظارت بر ساخت و سازه‌ها تا دفن اموات و رسیدگی به وضعیت عمرانی و بهداشتی و حمل و نقل شهری و رسیدگی به فضای سبز و خدمات شهری همگی از حوزه‌ی وسیع وظایف شهرداری‌ها حکایت دارد. عمده‌ترین وظایف قانونی شهرداری‌ها در ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها به تفصیل آورده شده است.

بی‌شک ارائه‌ی بهترین خدمات به شهروندان از سوی شهرداری‌ها در گرو آشنایی کامل شهرداران و پرسنل شهرداری‌ها با وظایف قانونی خود می‌باشد. قوانین مرتبط با شهرداری‌ها از گذشته تا کنون به مرور تصویب و با توجه به نیازهای روز اصلاح گردیده است. مهم‌ترین این قانون‌ها، قانون شهرداری‌ها مصوب تیرماه ۱۳۴۴ هجری شمسی می‌باشد.

در زمینه‌ی تشریح و ارائه‌ی وظایف قانونی شهرداری‌ها و چگونگی عملکرد قانونی آنها در حوزه‌های مختلف مانند شهرسازی، عمرانی، قراردادها، املاک، امور مالی، بودجه و ... کمبود منابع و کتب جامع و فراگیر کاملاً محسوس می‌باشد.

کتاب حاضر می‌تواند در خصوص تکمیل اطلاعات فنی و شهرسازی پرسنل شهرداری‌ها و همچنین اعضاء و دبیران کمیسیون‌های ماده‌ی صد مؤثر باشد. همچنین برای کلیه‌ی کسانی که خواسته یا ناخواسته با شهرداری سروکار دارند مانند کسانی که مبادرت به اخذ پروانه‌ی ساختمانی، تفکیک زمین، پایان کار و ... می‌نمایند می‌تواند اطلاعات مفیدی ارائه دهد.

وکلا، کارشناسان رسمی دادگستری در رشته‌ی راه و ساختمان و دانشجویان رشته‌ی شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری از سایر افرادی هستند که می‌توانند از مطالب مندرج در این کتاب، در مواقع لزوم، بهره ببرند.

در این کتاب سعی شده نحوه‌ی عملکرد شهرداری‌ها و وظایف آنها در حوزه‌ی شهرسازی و کمیسیون ماده‌ی صد بر اساس قوانین و مقررات مربوطه ارائه گردد.

کتاب حاضر با تمام نقایصی که دارد تلاشی است در راستای حل مشکل و رفع کمبود بخش کوچکی از منابعی که در چگونگی و نحوه‌ی عملکرد شهرداری‌ها در حوزه‌های مختلف، در ایران مورد نیاز است.

امید است در آینده شاهد نشر و چاپ بیشتر کتب با ارزش و جامع در این زمینه باشیم. موجب امتنان خواهد بود خوانندگان عزیز، در صورت تمایل، نقطه نظرات ارشادی خود را به ایمیل ali@yahoo.com_iranshahi به اطلاع مؤلف برسانند.

لازم به ذکر است کلیه مطالب این کتاب نظریات شخصی مؤلف بوده و قابلیت استناد ندارد و مسئولیتی در این زمینه متوجه مؤلف نمی‌باشد.

در پایان لازم است از کلیه دوستان و عزیزانی که در تدوین و تالیف کتاب اینجانب را یاری نموده‌اند سپاسگزاری نمایم، بویژه از آقای مهندس عبدالله باقری که ایده اولیه تالیف کتاب از سوی ایشان ارائه گردید.

همچنین از زحمات و مساعدتهای همسر فداکارم نیز تشکر می‌نمایم.

از کلیه مسئولین و دست‌اندرکاران انتشارات فدک ایساتیس بویژه جناب آقای زرویی، مدیر محترم انتشارات برای پیگیری امور چاپ کتاب تشکر و قدردانی می‌نمایم.

علی ایرانشاهی

بهار ۱۳۹۱

پیش‌گفتار

در کتاب حاضر مهم‌ترین وظایف و نحوه‌ی عملکرد شهرداری‌ها در حوزه‌ی شهرسازی و کمیسیون ماده‌ی صد بر اساس قوانین و ضوابط و مقررات مربوطه ارائه گردیده است. قوانینی از قبیل قانون شهرداری‌ها، قانون شوراها، قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ... و همچنین آرای دیوان عدالت اداری، بخشنامه‌ها و نظرات از جمله قوانین و ضوابط و مقررات مورد استفاده در این کتاب می‌باشد.

کتاب در ۲ بخش می‌باشد. بخش اول «شهرسازی» در چهار فصل تدوین شده است. در این بخش نحوه‌ی عملکرد شهرداری در صدور پروانه‌ی ساختمانی، تفکیک املاک، پایان کار، مسائل مربوط به اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و طرح‌های توسعه‌ی شهری و در مجموع مسائل مربوط به نحوه‌ی ساخت‌وسازهای شهری پرداخته شده است.

فصل اول: شهرسازی و توسعه‌ی شهری

در این فصل تکالیف شهرداری‌ها در خصوص رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه‌ی شهری من جمله جامع، تفصیلی و هادی ذکر شده است. همچنین نحوه‌ی حفظ کاربری املاک و چگونگی تغییر کاربری املاک و سایر موارد مرتبط از دیگر مباحث این فصل می‌باشد.

فصل دوم: پروانه‌ی ساختمانی

فصل دوم چگونگی صدور پروانه‌ی ساختمانی توسط شهرداری‌ها و کلیه‌ی مقررات و قوانینی که توسط شهرداری‌ها در صدور پروانه باید رعایت گردد، توضیح داده شده است. توضیح عوارض مختلف که قبل از صدور پروانه‌ی ساختمانی اخذ می‌شود از قسمت‌های دیگر این فصل می‌باشد.

فصل سوم: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

با توجه به اهمیت قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در ساخت‌وسازها در فصل سوم به این مقوله پرداخته شده است. وظایف شهرداری و مهندسین نظام مهندسی در مراحل ساخت‌وساز از صدور پروانه تا پایان کار و اتمام عملیات ساختمانی در این فصل توضیح داده شده است. وظایف مهندس ناظر و مسائل مربوط به آن نیز از سایر مباحث این فصل می‌باشد.

فصل چهارم: شهرسازی - مسائل عمومی

مسائل متفرقه و عمومی در شهرسازی که از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد و می‌بایست توسط شهرداری رعایت گردد در این فصل آورده شده است. مواردی از قبیل نحوه‌ی ساخت‌وساز در خارج از حریم شهر و تأسیس شهرک‌ها، عدم افزایش محدوده طرح توسعه‌ی شهری و کمیسیون موضوع بند ۲۰ ماده‌ی ۵۵ قانون شهرداری‌ها از مباحث این فصل می‌باشد.

فصل پنجم

در بخش دوم کتاب در خصوص کمیسیون ماده‌ی صد شهرداری و وظایف و مسئولیت‌های کمیسیون و اعضاء و دبیرخانه آن مفصل بحث شده است. چگونگی صدور و اجرای آرای تخریب و جریمه کمیسیون ماده صد و کیفیت آرای از جمله مباحث بخش دوم می‌باشد. توضیح مفصل تباصر ماده‌ی صد و چگونگی رعایت مفاد تباصر در آرای صادره در این بخش آورده شده است.

نحوه ابلاغ آرا به مالکان و ذینفعان و مهلت‌های رسیدگی به تخلفات و چگونگی رسیدگی به تخلفات داخل و خارج از حریم شهر از سایر موضوعات این بخش می‌باشد.

مطالب مندرج در بخش برای دبیران و اعضای کمیسیون‌های ماده صد بیشتر قابل استفاده می‌باشد. در فصل ششم کلیه قوانین، مقررات، بخشنامه‌ها، نظریات، آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری و که در متن از آنها استفاده و به آنها استناد شده، ارائه گردیده است. در برخی از قوانین کل قانون، بنا به اهمیت آن، و در برخی دیگر تنها به موادی از آن اشاره شده است. در متن کتاب در هر قسمت که نیاز به استفاده و ذکر از قوانین و مقررات بوده، شماره پیوست قانون مربوطه اشاره شده که با مراجعه به فصل ششم و پیوست اشاره شده، متن قانون ذکر شده است. در این فصل آخرین و جدیدترین قوانین و مقررات مصوب تا سال ۱۳۹۰ ارائه گردیده است.

فهرست مطالب

بخش اول شهرسازی ۱

فصل ۱ شهرسازی و طرح توسعه‌ی شهری ۳

- | | |
|---|------|
| طرح توسعه‌ی شهری مصوب ۴ | ۱.۱ |
| تصویب طرح جامع حریم شهر ۵ | ۲.۱ |
| تصویب محدوده‌ی قانونی و حریم شهر و مشخص بودن مرز آن ۵ | ۳.۱ |
| مشخص شدن زمین‌های موات در طرح مصوب شهری ۶ | ۴.۱ |
| تغییر کاربری و اخذ مجوز از کمیسیون مربوطه ۶ | ۵.۱ |
| مجوزهای لازم جهت تشکیل مناطق شهری در شهر ۸ | ۶.۱ |
| نمای شهری به‌ویژه در ساختمان‌های جدیدالاحداث ۸ | ۷.۱ |
| معماری و شهرسازی ملی و اسلامی در شهر ۹ | ۸.۱ |
| ساخت کاربری‌های عمومی در جهت تامین سرانه‌های عمومی ۹ | ۹.۱ |
| رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ۱۰ | ۱۰.۱ |
| حفظ باغات و اراضی کشاورزی موجود در شهر ۱۰ | ۱۱.۱ |
| همگونی ارتفاع ساختمان‌های جدیدالاحداث ۱۱ | ۱۲.۱ |
| رعایت کاربری‌های طرح در پروانه‌های صادره ۱۲ | ۱۳.۱ |

فصل ۲ پروانه‌ی ساختمانی ۱۳

- | | |
|----------------------------------|-----|
| ضوابط طرح در پروانه‌های صادره ۱۹ | ۱.۲ |
|----------------------------------|-----|

حد نصاب تفکیک در پروانه‌های صادره ۲۰	۲.۲
فرجه‌ی زمانی در خصوص تفکیک زمین‌ها ۲۰	۳.۲
استفاده از فرم‌های یکسان جهت صدور گواهی‌های مختلف ۲۵	۴.۲
صدور پروانه‌ی ساختمانی بر روی املاک دارای سند رسمی مالکیت ۲۵	۵.۲
زمان صدور پروانه‌ی ساختمانی (۲ هفته) ۲۷	۶.۲
تامین سرانه‌های عمومی در انبوه‌سازی و مجتمع‌سازی ۲۸	۷.۲
اخذ مقاصد حساب پرداخت عوارض قبل از صدور پروانه‌ی ساختمانی ۲۹	۸.۲
اعلام مهلت اعتبار پروانه ۳۰	۹.۲
اعلام مراحل اخذ پروانه‌ی ساختمانی و ... در معرض دید عموم ۳۱	۱۰.۲
اتوماسیون در شهرسازی (صدور پروانه، پایان کار و ...) ۳۳	۱۱.۲
جلوگیری از محل‌های کسب فاقد پروانه ۳۳	۱۲.۲
حریم آثار باستانی و راه‌ها در پروانه‌ی صادره ۳۴	۱۳.۲
انجام برگ شمار، پرونده‌های شهرسازی ۳۵	۱۴.۲
صدور پروانه در حریم شهر ۳۵	۱۵.۲
حفظ اراضی کشاورزی در داخل محدوده‌ی قانونی و حریم ۳۶	۱۶.۲
حریم مسیل‌ها، خطوط برق، مراکز نظامی و ... در پروانه‌ی صادره ۳۷	۱۷.۲
الزام سازندگان شهرهای جدید به تامین فضای آموزشی مورد نیاز ۳۸	۱۸.۲
اعلام اسامی مهندسين ناظر و محاسب و ... در پروانه‌ی صادره ۳۸	۱۹.۲
تعبیه‌ی پله‌های فرار یا اضطراری در پروانه و نقشه‌ها ۳۸	۲۰.۲
تعبیه‌ی آسانسور در پروانه و نقشه‌های تأیید شده ۳۹	۲۱.۲
اشغال معابر به وسیله‌ی مصالح ساختمانی در حین ساخت ۴۰	۲۲.۲
کنترل تجاوز هرگونه مستحذات در خارج از عرصه‌ی ملک ۴۰	۲۳.۲
اخذ عوارض صدور پروانه ۴۰	۲۴.۲
اخذ عوارض مشرفیت ۴۱	۲۵.۲
قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها ۴۱	۲۶.۲
چگونگی صدور پروانه در باغات ۴۲	۲۷.۲
حذف پارکینگ در پروانه‌های صادره ۴۳	۲۸.۲
چگونگی اعمال اصلاحی‌های ملک در پروانه‌های صادره و سند مالکیت ۴۴	۲۹.۲
نمای ساختمان جدیدالاحداث ۴۴	۳۰.۲
اجرای آرای مراجع قضایی در خصوص صدور پروانه و پایان کار ۴۵	۳۱.۲
ثبت دفتر صدور پروانه ۴۵	۳۲.۲
استفاده از نیروهای متخصص وفق چارت سازمانی ۴۵	۳۳.۲

صدور پروانه در املاک وقفی ۴۵	۳۴.۲
کیفیت گزارش مأمور بازدید ۴۶	۳۵.۲
بر و کف در پروانه‌ی صادره ۴۶	۳۶.۲
اصلاح معابر ۴۷	۳۷.۲
نگهداری یک نسخه از پروانه‌ی ساختمانی در پرونده‌ی شهرسازی ۴۷	۳۸.۲
مصوبات کمیسیون ماده ۵ ۴۸	۳۹.۲
درج کامل تمامی جزئیات ساخت‌وساز در پروانه ۴۸	۴۰.۲
درج کامل اطلاعات فنی در پروانه ۴۹	۴۱.۲
درج کامل تعداد پارکینگ‌ها در پروانه ۴۹	۴۲.۲
نحوه‌ی صدور پروانه‌ی اشکوب ۴۹	۴۳.۲
کامل بودن نقشه‌های ساختمانی موجود در پرونده ۴۹	۴۴.۲
درج کامل تمامی مشخصات فنی در نقشه‌های ساختمانی ۵۰	۴۵.۲
کنترل تعداد پارکینگ مندرج در پروانه با تعداد آنها در نقشه‌ی آرایش پارکینگ ۵۱	۴۶.۲
پارکینگ مزاحم ۵۳	۴۷.۲
توافق در حوزه‌ی شهرسازی با مالکین ۵۳	۴۸.۲
تأیید نقشه‌ها ۵۳	۴۹.۲
نگهداری پرونده‌های شهرسازی ۵۳	۵۰.۲
صدور شناسنامه‌ی فنی و ملکی ساختمان ۵۴	۵۱.۲
تأیید نقشه‌های تفکیکی ۵۴	۵۲.۲
حفظ درختان در پروانه‌های صادره ۵۵	۵۳.۲
اعمال تسهیلات تردد جانبازان و معلولان در پروانه و نقشه‌ها ۵۶	۵۴.۲
درج کاربری زمین در پروانه‌ی صادره ۶۱	۵۵.۲
کنسول، بالکن و نورگیر در پروانه‌ی صادره ۶۲	۵۶.۲
صدور پروانه در املاک مشاعی ۶۵	۵۷.۲
رعایت ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی در پروانه و پایان کار صادره ۶۶	۵۸.۲
تکمیل پرونده قبل از صدور پروانه ۶۶	۵۹.۲

فصل ۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۶۷

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۶۸	۱.۳
استفاده از مهندسين ذی صلاح ۶۹	۲.۳
مهندس ناظر ۶۹	۳.۳

نظارت بر عملیات گودبرداری ۷۰	۴.۳
امضاء نقشه‌ها توسط مهندسين صلاحیت‌دار ۷۰	۵.۳
مقررات ملی ساختمان ۷۱	۶.۳
گزارش‌های مهندس ناظر ۷۸	۷.۳
تایید اتمام ساخت‌وساز توسط ناظر ۷۹	۸.۳
جلوگیری از تخلفات ساختمانی ۷۹	۹.۳
قصور ناظر و ماموران شهرداری ۸۰	۱۰.۳
استفاده از مهندسين ذی‌صلاح در کنترل نقشه و ساخت‌وساز ۸۰	۱۱.۳
استعفاء یا جابه‌جایی ناظر ۸۱	۱۲.۳
دخالت نیروها و مهندسين شاغل در شهرداری در ساخت‌وسازها به عنوان مهندسين ناظر، محاسب و ... ۸۱	۱۳.۳
استفاده از مجریان ذی‌صلاح ۸۲	۱۴.۳
توزیع کار بین مهندسين نظام مهندسی ۸۲	۱۵.۳
استقرار دفاتر نمایندگی نظام مهندسی در شهر ۸۲	۱۶.۳
ظرفیت و صلاحیت مهندسين ۸۳	۱۷.۳
اطلاع به ناظر توسط مالک برای شروع ساخت‌وساز ۸۳	۱۸.۳
تایید نسخه‌ی رونوشت پروانه توسط ناظر و مالک با حضور در شهرداری ۸۳	۱۹.۳
اخذ تعهد محضری از مالک و ناظر برای رعایت مقررات ۸۴	۲۰.۳
رعایت اصول ایمنی در حین ساخت ۸۴	۲۱.۳

فصل ۴ - شهرسازی - مسائل عمومی ۸۵

رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در شهرداری ۸۶	۱.۴
تاسیس شهرک‌های اطراف شهر ۸۶	۲.۴
تفکیک املاک خارج از حریم ۸۷	۳.۴
شورای برنامه‌ریزی و توسعه‌ی استان ۸۷	۴.۴
نحوه‌ی صدور پروانه و رسیدگی به تخلفات ساختمانی ۸۸	۵.۴
ساخت بنا در ملکي به‌غیر از ملک تعیین شده در پروانه ۸۹	۶.۴
فعالیت دفاتر مهندسی، مطب پزشکان و ... در کاربری‌های مسکونی ۸۹	۷.۴
ممنوعیت ارائه‌ی خدمات به ساختمان‌های فاقد مجوز ۹۰	۸.۴
انطباق کامل طرح‌های آماده‌سازی با ضوابط طرح توسعه‌ی شهری ۹۱	۹.۴
اطلاع شهروندان از مقررات و نقشه‌های طرح توسعه‌ی شهری ۹۱	۱۰.۴
رعایت عرض مصوب معابر ۹۱	۱۱.۴

انطباق کامل فعالیت‌ها با کاربری محل انجام فعالیت ۹۲	۱۲.۴
پاسخ‌گویی به استعلامات ادارات ثبت اسناد و املاک ۹۲	۱۳.۴
رعایت موارد فنی قبل از صدور پایان کار ۹۳	۱۴.۴
عدم افزایش محدوده‌ی طرح توسعه‌ی شهری ۹۵	۱۵.۴
کمیسیون موضوع بند ۲۰ ماده‌ی ۵۵ قانون شهرداری‌ها ۹۶	۱۶.۴

بخش دوم کمیسیون ماده صد ۹۷

ساخت‌وسازهای غیرمجاز ۹۸	۱.۵
انواع تخلفات ساختمانی ۹۹	۲.۵
کمیسیون بدوی و تجدیدنظر ماده صد ۱۰۱	۳.۵
آرای کمیسیون ماده صد ۱۰۱	۴.۵
اجرای آرای تخریب ۱۰۲	۵.۵
اخذ استحکام بنای ساخت‌وسازهای غیرمجاز ۱۰۲	۶.۵
تبصره ۴ ماده صد ۱۰۳	۷.۵
کیفیت آرای صادره ۱۰۴	۸.۵
مهلت‌های رسیدگی ۱۰۴	۹.۵
ابلاغ رأی ۱۰۴	۱۰.۵
تبصره ۱۱ ماده صد ۱۰۵	۱۱.۵
اتوماسیون در دبیرخانه‌ی کمیسیون ۱۰۵	۱۲.۵
معرفی اعضای کمیسیون ۱۰۶	۱۳.۵
نحوه‌ی تعیین جریمه و عوارض ۱۰۶	۱۴.۵
تخلفات واقع در حریم ۱۰۶	۱۵.۵
اعتراض به رأی نهایی کمیسیون ماده صد ۱۰۷	۱۶.۵
موارد نقض آرای کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری ۱۰۷	۱۷.۵
تبصره‌های ۲ و ۳ ماده صد ۱۰۸	۱۸.۵
قرارها در کمیسیون ۱۰۹	۱۹.۵
لزوم حفظ پارکینگ ۱۰۹	۲۰.۵
تبصره ۶ ماده صد ۱۱۰	۲۱.۵
جلوگیری به موقع از تخلفات ۱۱۰	۲۲.۵
تبصره ۷ ماده صد ۱۱۲	۲۳.۵
آموزش اعضای کمیسیون‌ها ۱۱۲	۲۴.۵

شناسایی درصد فراوانی تخلفات ۱۱۲	۲۵.۵
اخذ جریمه و عوارض ۱۱۳	۲۶.۵
درآمد حاصل از جرایم و عوارض تخلفات ساختمانی ۱۱۳	۲۷.۵
حضور مالک در کمیسیون ۱۱۴	۲۸.۵
هماهنگی تعداد برگزاری جلسات با تعداد پرونده‌های تخلفات ۱۱۴	۲۹.۵
نحوه‌ی عملکرد شهرداری در زمان عدم پرداخت جریمه ۱۱۴	۳۰.۵
لزوم حضور نماینده‌ی شهرداری در کمیسیون ۱۱۵	۳۱.۵
فرم گزارش تخلفات ۱۱۵	۳۲.۵
مسئولیت مامور بازدید ۱۱۶	۳۳.۵
اصول سه گانه ۱۱۶	۳۴.۵
رای جریمه در خصوص اعیانی می‌باشد نه عرصه ۱۱۷	۳۵.۵
ثبت آرا ۱۱۸	۳۶.۵
ابلاغ رای ۱۱۸	۳۷.۵
مهلت اعتراض ۱۱۹	۳۸.۵
نگهداری یک نسخه از رای ۱۱۹	۳۹.۵
لزوم دفاع از آرای صادره ۱۱۹	۴۰.۵
عدم رسیدگی به تخلفات در خارج از کمیسیون ۱۲۰	۴۱.۵
اعتبار پروانه ۱۲۱	۴۲.۵
تبصره ۹ ماده صد ۱۲۱	۴۳.۵
تبصره ۸ ماده صد ۱۲۲	۴۴.۵
اعتراض همسایه ۱۲۳	۴۵.۵
اجرای رای تخریب ۱۲۳	۴۶.۵
گواهی استحکام بنا ۱۲۳	۴۷.۵
رای تخریب به دلیل عدم پرداخت جریمه ۱۲۴	۴۸.۵
تبصره ۴ ماده صد ۱۲۴	۴۹.۵
لزوم استفاده از کارشناس رسمی دادگستری ۱۲۴	۵۰.۵
تبصره ۵ ماده صد ۱۲۵	۵۱.۵
رویه‌ی یکسان در کمیسیون ۱۲۵	۵۲.۵
اخذ مجوز ساخت توسط کلیه‌ی افراد حقیقی و حقوقی ۱۲۶	۵۳.۵
تخریب صرفاً با صدور رای ۱۲۶	۵۴.۵
تخلفات داخل و خارج از حریم ۱۲۶	۵۵.۵
تجاری غیرمجاز ۱۲۶	۵۶.۵

دبیرخانه‌ی ماده صد ۱۲۷	۵۷.۵
اعتراض از طریق دیوان ۱۲۷	۵۸.۵
نحوه‌ی رسیدگی به بناهای فاقد سند رسمی مالکیت ۱۲۷	۵۹.۵

فصل ۶ پیوست‌ها ۱۲۹

منابع و مراجع ۳۳۷

فهرست الفبایی ۳۳۹

The image features a complex abstract graphic design. It consists of several overlapping, curved, organic shapes that resemble petals or flowing fabric. The shapes are rendered in various shades of gray, from light to dark, creating a sense of depth and movement. A prominent feature is a large, semi-circular area filled with a dense, fine-line pattern that resembles a woven texture or a fine mesh. This patterned area is partially obscured by the other shapes. The overall composition is dynamic and modern, with a clean, minimalist aesthetic.

بخش اول

شهرسازی