



## – مفهوم تخلفات ساختمانی

بر اساس ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها: (( مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان ، از شهرداری پروانه اخذ نمایند.)) همچنین بر اساس ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری: (( شهرداریها دارای اختیار نظارت بر طرز استفاده از اراضی داخل محدوده و حریم شهر، از جمله تعیین تعداد طبقات و ارتفاع و نوسازی و کیفیت ساختمانها بر اساس نقشه جامع شهر و منطقه بندی آن ، با رعایت ضوابط و معیارهایی که از طرف شورای عالی شهرسازی تعیین و به وسیله وزارت کشور ابلاغ خواهد شد، هستند.)) شهرداریها کنترلهای پیش بینی شده را بر اساس پروانه ساختمانی انجام می دهند. تخلف های ساختمانی به اشکال و علل زیر انجام می پذیرد:

الف: عدم دریافت پروانه ساختمان برای احداث بنا و یا ایجاد تغییراتی در بنا بر اساس قانون برای انجام آن تغییرات دریافت مجوز از شهرداری الزامی است.

ب: نادیده گرفتن بخش یا بخشهایی از پروانه ساختمانی از سوی شهرداری در هنگام احداث بنا و یا پس از آن.

با بیان دیگر ، (( تخلف ساختمانی عبارت است از بی اعتنایی به قانونمندیهای موجود در عرصه ساخت و سازه های شهری، قانون شکنی در ساختمان سازی و عدول مقررات ساختمان سازی.))

اگر چه در بسیاری موارد، علت بروز تخلف ساختمانی ، سودجویی متخلفین و ترجیح دادن منافع شخصی است، اما ناروشتی مقررات ، قوانین و ضوابط شهرسازی ، ناآشنایی شهروندان با اصول لازم رعایه، نبود نظارت و کنترل دقیق و مستمر، مشکلات اتماعی و ناتوانی بعضی از شهروندان در اجرای اصول و قوانین ، از عوامل تخلفات ساختمانی و یا تشدید کننده آن به شمار می آیند.

## ۲- انواع تخلفات ساختمانی:

ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و تبصره های ذیل آن، انواع تخلفات ساختمانی را به شرح زیر مشخص ساخته است:

۱- عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه و بدون رعایت اصول شهرسازی ، فنی و بهداشتی (تبصره ۱).

- ۲- عدم رعایت اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی برخلاف مشخصات مندرج در پروانه (تبصره ۱).
- ۳- اضافه بنای زاید بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده اراضی مسکونی (تبصره ۳).
- ۴- اضافه بنای زاید بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده اراضی تجاری، صنعتی، و اداری (تبصره ۳).
- ۵- احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت نشده باشد (تبصره ۴).
- ۶- عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم اصلاح آن و عدم امکان اصلاح آن (تبصره ۵).
- ۷- تجاوز به معابر شهر (تبصره ۶).
- ۸- عدم استحکام بنا (تبصره ۶).

در تبصره های مختلف ماده ۱۰۰ تلاش قانونگذاری بر این بوده است که انواع تخلفات ساختمانی مطرح و چگونگی برخورد با آن تخلفات نیز تشریح گردد. با تعداد گذشت بیش از سه دهه از تصویب قانون مورد نظر و افزایش دامنه کنترل و نظارت بر فعالیتهای ساختمانی ، به نظر می رسد که تقسیم بندی فوق در بعضی موارد نظیر عدم رعایت اصول شهرسازی ، بسیار کلی و در مواردی نظیر عدم احداث پارکینگ بسیار جزئی است. افزون بر این در بعضی موارد حوزه های مختلف تصمیم گیری دارای پوشش مشترک با هم بوده و قابل ادغام در یکدیگر هستند.

انواع تخلفات ساختمانی در نواحی شهری، بدون در نظر گرفتن داشتن یا نداشتن پروانه ساختمانی ، به پنج گروه اصلی تقسیم می شود:

- ۱- عدم رعایت اصول شهرسازی
  - ۲- عدم رعایت اصول فنی و استحکام بنا
  - ۳- عدم رعایت اصول بهداشتی
  - ۴- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان
  - ۵- سایر تخلفات
- مصادق هر گروه از تخلفات بالا به شرح زیر بر شمرده می شود:
- ۱-۲- عدم رعایت اصول شهرسازی
  - الف- عدم رعایت کاربری مصوب طرح های توسعه شهری نظیر:
    - احداث بنای مسکونی در کاربری های غیر مسکونی
    - احداث بنای غیر مسکونی در کاربری مسکونی و یا کاربریهای مغایر
    - تخریب بنای قدیمی و نوسازی بنا در کاربریهای مغایر
    - تبدیل کاربری ساختمان (بعد از احداث بنا) بر خلاف مصوبات طرح های شهری و پروانه های ساختمانی
  - ب- رعایت نکردن تراکم مصوب طرح های توسعه شهری نظیر:
    - احداث ساختمان با زیر بنای بیش از حد تعیین شده در پروانه ساختمانی و تراکم مجاز طرح های توسعه شهری
    - نادیده گرفتن سطح فضای باز مورد نیاز
    - رعایت نکردن حداکثر تعداد طبقات
    - توسعه ساختمان بیش از تراکم تعیین شده
    - تخریب نکردن ساختمانهای قدیمی در ملک نوسازی شده

پ- رعایت نکردن شبکه های ارتباطی

- احداث بنا در مسیر شبکه های ارتباطی پیشنهادی
- رعایت نکردن عقب نشینی برای تعریض خیابانهای موجود
- تجاوز به شبکه های ارتباطی

ت- حذف پارکینگ و یا نامناسب بودن آن

اگر چه سازندگان بنا با رعایت نکردن اصول شهرسازی در بعضی موارد موجبات سلب آسایش و آرامش ساکنان همان بنا را فراهم می کنند، اما مشخصه اصلی این گروه از تخلفات ساختمانی، نادیده گرفتن و یا زیر پا گذاشتن حقوق شهروندان به طور کلی است. مشخصه دیگر این گروه تخلفات، نمایان بودن، سهولت تشخیص و قابلیت اندازه گیری آن است. تا چند سال پیش در بسیاری از شهرداری ها، بخش اصلی پرونده های تخلفات ساختمانی مربوط به این گروه از تخلفات بوده است. با تصویب قانون نظام مهندسی و انجام کنترل مضاعف توسط مهندسان ناظر، کنترل سایر تخلفات نیز به نحو مطلوبتری صورت می گیرد.

۲-۲- رعایت نکردن اصول ایمنی و استحکام بنا

الف- تخلفات مربوط به استحکام بنا

همه تخلفاتی که در اثر آن پایداری ساختمان در برابر حوادث کاهش می یابد و یا باعث ناپایداری ساختمان شده و از عمر مفید آن می کاهد، در این گروه جای می گیرند و معمولاً به اشکال زیر مشاهده می شوند:

- نادیده گرفتن مقررات ساختمانی لازم الرعایه نظیر آیین نامه ۲۸۰۰

- رعایت نکردن محاسبات فنی و پیشنهادهای فنی ناظر در هر مرحله

- استفاده از مصالح ساختمانی نامناسب

اگرچه کلیه محاسبات در آغاز و بقیه امور در مراحل گوناگون احداث بنا، توسط کارشناسان شهرداری کنترل می شود، اما شناسایی و پیشگیری از تخلفات این گروه تا حدی به وسیله مهندسان ناظر انجام می شود و آنها به طور مداوم از ابتدا تا انتهای فعالیت ساختمانی بر آن نظارت دارند.

ب- تخلفات مربوط به ایمنی ساختمان در برابر حریق

در کشورهای پیشرفته با وضع مقررات ایمن سازی در برابر حریق هدفهای زیر دنبال می شود:

- پیشگیری از بروز حریق

- مهار حریق و ممانعت از گسترش افقی و عمودی آن در بنا

- تدارک راه ایمنی برای فرار از آتش

- فراهم آوردن تسهیلات لازم برای عملیات اطفای حریق

در کشور ما اگر چه حفاظت در مقابل حریق به عنوان یکی از مباحث مجموعه مقررات ملی ساختمان پیش بینی شده است، اما به علت نبود ضوابط روشن و مشخص برای نظارت، تخلفات مربوط به حریق، تنها شامل موارد زیر می گردد:

۱- احداث نکردن پله فرار

۲- تعبیه نکردن امکانات مربوط به اطفای حریق در ساختمان بر اساس پروانه صادره

گفتنی است احداث پله فرار و تعبیه امکانات مربوط به اطفای حریق، تنها شامل ساختمانهای بیش از پنج طبقه می گردد، لذا این تخلفات نیز فقط در ارتباط با آن ساختمان ها کنترل می شود.

۳-۲- عدم رعایت اصول بهداشتی

- نبود امکانات تهویه مناسب

- نبود نور گیری مناسب

- پیگیری نکردن از نم و رطوبت

۴-۲- نادیده گرفتن ضوابط و مقررات نمای ساختمان

اگر چه در ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری (مصوب ۷/۹/۱۳۴۷) اختیار نظارت بر نمای ساختمان های شهر بر عهده شهرداری ها گذاشته شده است، اما تا زمان تصویب ضوابط و مقررات نمای

شهری در شورای عالی شهرسازی (مصوب ۲۸/۸/۱۳۶۹) انجام ندادن نوسازی تخلف محسوب نمی شد اکنون در شناسنامه ساختمان مصالح مورد استفاده در نمای شهر تعیین می شود. عدم انجام نوسازی به منزله عدم اتمام فعالیت ساختمانی است و عدم استفاده از مصالح تعیین شده نیز تخلف است.

۵-۲- سایر تخلفات

- استفاده نامناسب از ساختمان، نظیر استفاده از پیلوتی و انباری برای سکونت

- عدم رعایت ضوابط ویژه مربوط به ساختمان های با کاربری عمومی (آموزشی، بهداشتی، اداری)

- تصرف فردی مشاعات

- توسعه مساحت آپارتمان با الحاق راه پله و بالکن

#### انواع تخلف ساختمانی

۱. پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین
۲. عدم رعایت سطح اشغال مجاز
۳. احداث بنای جداساز
۴. احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه
۵. عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری
۶. عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو
۷. عدم رعایت درز انقطاع

الف - ۱) (پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین)

برخلاف مدل پروانه و جانمایی تعیین شده در پلاکهای با فواره مشخص به شکل مستطیل - مربع یا دوزنقه که امکان محاسبه ۶۰٪ طول زمین با محاسبه ۶۰٪ میانگین مجموع دو طول زمین وجود داشته باشد. چنانچه ساختمان احداث گردد محدوده ای که خارج از مقدار مشخص شده قرار می گیرد، شامل سطح پیشروی مجازی در همکف و همچنین سطح طبقات در محدوده پیشروی شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۲) (عدم رعایت سطح اشغال مجاز)

برخلاف مدل پروانه افزایش سطح اشغال مجاز در همکف تخلف ساختمانی محسوب می گردد. افزایش سطح اشغال مجاز محدود به بازده پروانه و در حد ۶۰٪ طول زمین خواهد بود.

الف - ۳) (احداث بنای جداساز)

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدل پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان به صورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده ه صورت تجاری و یا بارانداز و پارکینگ را نداشته و تصرفهای دیگری نظیری مسکونی، بهداشتی و ... داشته باشد، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۴) (احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه)

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدل پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان بصورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده فقط بصورت پارکینگ و بارانداز را داراست. این نوع بنا عموماً مسقف و حداقل از یک طرف فاقد دیوار است. تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۵) (عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری)

برخلاف مدل پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی در صورت عدم رعایت ۲ متر حیاط خلوت سرتاسری، سطح حیاط خلوت به عرض ۲ متر و در حیاط خلوت سرتاسری ضریب تعداد طبقات، سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۶) (عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو)

برخلاف مدل پروانه عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو (۱۲ مترمربع و با حداقل بعد ۲ متر برای نورگیری اتاقهای اصلی و ۶ مترمربع با حداقل بعد ۲ متر جهت نورگیری آشپزخانه و سرویس) به ترتیب به میزان ۱۲ مترمربع و ۶ مترمربع ضریب تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۷) (عدم رعایت درز انقطاع)

برخلاف مدل پروانه ساختمانی و نقشه های فنی ساختمانی به واسطه عدم رعایت درز انقطاع از روی زمین یکسر سطح درز انقطاع برابر نقشه های ساختمانی ضریب تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

## ب - افزایش زیربنا

۱. احداث یک طبقه مازاد بر مدل پروانه
۲. احداث بیش از یک طبقه مازاد بر مدل پروانه
۳. احداث کنسول غیر مجاز به شارع
۴. احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدل پروانه
۵. افزایش زیربنا خارج از مدل پروانه بدون افزایش طبقه
۶. افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز

ب- ۱) (احداث یک طبقه مازاد بر مدل پروانه)

احداث بنا برخلاف مدل پروانه ساختمانی و تعداد طبقات مشخص شده در آن در صورت افزایش یک طبقه کل سطح زیربنا به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

ب - ۲) (احداث یک طبقه مازاد بر مدل پروانه)

مانند بند فوق در صورت احداث بنای بیش از یک طبقه مازاد، سطح زیربنای طبقات افزوده شد بر یک طبقه مازاد به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

ب - ۳) (احداث کنسول غیرمجاز به شارع)

احداث کنسول در خیابانهای کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۸ متر ممنوع بوده و سطح پیش آمده به سمت شارع در کلیه طبقات تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - ۴) (احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدل پروانه)

آن قسمت از سطح کنسول در طبقات در خیابانهای ۱۲ تا ۱۸ متر که خارج از سطح مدل پروانه احداث شده باشد تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - ۵) (افزایش زیربنا خارج از مدل پروانه بدون افزایش طبقه)

افزایش سطح زیربنا در طبقات برخلاف مدل پروانه ساختمانی و در بازه تراکم مجاز پروانه صادره تا حد ۶۰٪ طول زمین تخلف ساختمانی است.

ب - ۶) (افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز)

هرگونه افزایش سطح بالکن تجاری بیش از سطح مندرج در پروانه ساختمانی محسوب می گردد.

## ج - تبدیل

۱. تبدیل پارکینگ به مغازه
۲. تبدیل پیلوت به مسکونی
۳. تبدیل زیر شیروانی به طبقه
۴. تبدیل بام زیرشیروانی به تراس
۵. تبدیل واحد مسکونی به تجاری
۶. تبدیل محوطه به محوطه تجاری
۷. تبدیل محوطه به مغازه جداساز

ج - ۱) (تبدیل پارکینگ به مغازه)

برخلاف مدل پروانه تبدیل سطح پارکینگ به مغزه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۲) (تبدیل پیلوت به مسکونی )

برخلاف مدلول پروانه تبدیل سطح پیلوت به مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۳) (تبدیل زیرشیروانی به طبقه )

برخلاف مدلول پروانه در صورت داشتن مجوز احداث زیرشیروانی برابر ضوابط ، سطحی که به زیرشیروانی افزوده می شود و آن را از حالت زیر شیروانی به یک طبقه مشابه پایین تر می سازد ، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۴) (تبدیل بام شیروانی به تراس )

چنانچه بام شیروانی که در نقشه های اجرایی مشخص شده ، در زمان احداث تبدیل به سقف تراسی گردد، کل سطح تراسی ایجاد شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۵) (تبدیل واحد مسکونی به تجاری )

برخلاف مدلول پروانه تبدیل واحد مسکونی به مکان تجاری تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۶) (تبدیل محوطه به محوطه تجاری )

چنانچه محوطه بناها و فضای باز تبدیل به محوطه تجاری شود ، سطح تبدیل شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۷) (تبدیل محوطه به مغازه جداساز )

چنانچه در محوطه یک بنا مغازه جداساز احداث شود سطح مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### د - افزایش یا کاهش ارتفاع

۱. افزایش ارتفاع مغازه و بالکن مغازه

۲. افزایش ارتفاع پیلوت

۳. عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع

د - ۱) (افزایش تبدیل پارکینگ به مغازه )

برخلاف مدلول پروانه افزایش ارتفاع مغازه و ارتفاع بالکن مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد. ارتفاع مغازه برابر ضوابط حداکثر ۴۰/۵ متر و حداقل ۴۰/۳ متر می باشد.

د - ۲) (افزایش ارتفاع پیلوت )

برخلاف مدلول پروانه افزایش ارتفاع پیلوت از ۴۰/۲ متر به بالاتر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

د - ۳) (عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع )

احداث کنسول به سمت شارع در حد ارتفاع کمتر از ۳۰/۳ متر از سطح معبر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - طرح تفصیلی

۱. احداث بنای بدون مجوز

۲. احداث بنای بدون مجوز بر خلاف کاربری طرح تفصیلی

۳. عدم رعایت عقب نشینی از معبر

۴. عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه

ه - ۱) (احداث بنای بدون مجوز )

احداث بنای بدون مجوز ( پروانه ساختمانی ) تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۲) (احداث بنای بدون مجوز برخلاف کاربری طرح تفصیلی )

احداث بنای بدون مجوز دارای کاربری برخلاف کاربری طرح تفصیلی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۳) (عدم رعایت عقب نشینی از معبر )

احداث بنا برخلاف عقب نشینی اعلام شده و یا بدون مجوز در مسیر خیابان تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۴) (عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه )

برخلاف مدلول پروانه عدم رعایت تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمان مشخص شده در ضوابط طرح تفصیلی رشت تخلف ساختمانی است و ساختمان مشمول کسری پارکینگ می گردد.

#### و - تبدیل و افزایش

۱. تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه

۲. تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

۳. تبدیل قسمتی از راه پله به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی

و - ۱) (تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه )

تبدیل پیلوت برخلاف مدلول پروانه به مغازه و یا افزایش تعداد مغازه برخلاف مدلول پروانه ساختمانی است.

و - ۲) (تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی )

چنانچه در نقشه های ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی مسکونی تراس در نظر گرفته شده باشد تبدیل بالکن به مسکونی و افزایش آن به سطح مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می شود.

و - ۳) (تبدیل قسمتی از راه پله که در نقشه های ساختمانی ارائه شده و افزودن آن سطح به زیربنای مسکونی ، کل سطح راه سطح تخلف مجازی ساختمانی خواهد بود.

شماره	معرفی تخلف	فرمول محاسبه	نوع تقاضا از کمیسیون ماده ۱۰۰
الف - ۱	پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین	مساحت خارج از طول ۶۰٪ * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
الف - ۲	عدم رعایت سطح اشغال مجاز	مساحت عدم رعایت سطح اشغال مجاز * ارزش معاملاتی هر متر مربع	تبصره ۲
الف - ۳	احداث بنای جداساز	مساحت بنای جداساز * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
الف - ۴	احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه	مساحت بارانداز و پارکینگ در محوطه * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
الف - ۵	عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری	مساحت بنای اضافی احداثی در حد فاصل ۲ متر حیاط خلوت سرتاسری * ارزش معاملاتی هر مترمربع + مساحت فضای خالی باقیمانده حیاط خلوت * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
الف - ۶	عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو	مساحت بنای اضافی احداثی در پاسیویی که ابعاد آن رعایت نشده * ارزش معاملاتی هر مترمربع + مساحت فضای باقیمانده پاسیو * تعدا طبقات * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
الف - ۷	عدم رعایت درز انقطاع	مساحت بنای اضافی احداثی در محدوده درز انقطاع * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۶
ب - ۱	احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه	مساحت طبقه مازاد * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
ب - ۲	احداث بیش از یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه	مساحت طبقات مازاد بالاتر از یک طبقه مازاد * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
ب - ۳	احداث کنسول غیر مجاز به شارع	۱- رعایت ارتفاع مجاز شده باشد مساحت کل کنسول احداثی * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
		۲- رعایت ارتفاع مجاز نشده باشد ( کمتر از ۳/۲۰ ارتفاع از سطح خیابان ۹	تبصره ۱
ب - ۴	احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه	مساحت کنسول احداثی خارج از مدلول پروانه * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
ب - ۵	افزایش زیربنا خارج از مدلول پروانه ( بدون افزایش طبقه )	مساحت زیربنا خارج از مدلول پروانه * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
ب - ۶	افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز	مابه التفاوت ارزش سرففل بالکن احداثی	تبصره ۳
ج - ۱	تبدیل پارکینگ به مغازه	ارزش سرفقلی	تبصره ۱
ج - ۲	تبدیل پیلوت به مسکونی	مساحت مسکونی احداثی در پیلوت * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
ج - ۳	تبدیل زیرشیروانی به طبقه	مساحت سطح افزوده شده به زیرشیروانی ( مابه التفاوت زیربنا طبقه آخر و زیرشیروانی ) * ارزش معاملاتی هر مترمربع + ( ۲/۱ زیربنا زیرشیروانی طابق یا پروانه * ارزش معاملاتی )	تبصره ۲
ج - ۴	تبدیل بام شیروانی به تراس	۲/۱ * مساحت سقف آخر صورت تراس * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
ج - ۵	تبدیل واحد مسکونی به تجاری	ارزش سرففل سج تبدیل شده به مغازه	تبصره ۳
ج - ۶	تبدیل محوطه به محوطه تجاری	ارزش سرففل سطح تبدیل شده به مغازه	تبصره ۲
ج - ۷	تبدیل محوطه به مغازه جداساز	ارزش سرففل سطح تبدیل شده به مغازه	تبصره ۱
د - ۱	افزایش ارتفاع مغازه و بالکن مغازه	مساحت مغازه و بالکن * ما به التفاوت ارزش سرفقلی	تبصره ۳
د - ۲	افزایش ارتفاع پیلوت	مساحت پیلوت * ما به التفاوت ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
د - ۳	کاهش ارتفاع کنسول به سمت شارع کمتر از ۳/۲۰ متر از سطح معبر	سطح کنسول غیرمجاز * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱
و - ۱	احداث بنای بدون مجوز بدون رعایت عقب نشینی	ارزش سرففل	تبصره ۳
		مساحت کل بنا * ارزش معاملاتی هر مترمربع	
		مساحت کل بنا * ارزش معاملاتی هر مترمربع	
و - ۲	احداث بنای بدون مجوز برخلاف کاربری طرح تفصیلی	مساحت کل بنا * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۲
و - ۳	عدم رعایت عقب نشینی از معبر	رعایت عقب نشینی	تبصره ۳
و - ۴	عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدلول پروانه	تعداد کسری پارکینگ * عوارض کسری پارکینگ برای هر مترمربع * ۲۵ مترمربع	تبصره ۱
و - ۱	تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه	با کسر پارکینگ بدون کسر پارکینگ	تبصره ۶
و - ۲	تبدیل تراس مسکونی به سطح مسکونی و افزایش سطح مسکونی	مساحت قسمت تبدیلی * ارزش معاملاتی هر مترمربع	تبصره ۱

تبصره ۱	کل مساحت راه پله احداثی * ارزش معاملات هر مترمربع + مساحت بنای اضافی احداثی * ارزش معاملات هر مترمربع	تبدیل قسمتی از راه پله به سطح زیربنای مسکونی و افزایش سطح مسکونی	۳-۹
---------	---	--	-----

تاریخ بروزرسانی:  
۱۳۹۰/۰۷/۱۰

## آشنایی با تخلفات ساختمانی

الف- جانمایی بنا برخلاف مشخص شده در پروانه ساختمانی

۱. پیشروی خارج از ۶۰٪ طول زمین

۲. عدم رعایت سطح اشغال مجاز

۳. احداث بنای جداساز

۴. احداث بارانداز و پارکینگ در محوطه

۵. عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری

۶. عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو

۷. عدم رعایت درز انقطاع

الف - ۱ ( پیشرویخارجاز ۶۰٪ طولزمین )

برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پلاکهای با قواره مشخص به شکل مستطیل ، مربع با دوزنقه که امکان محاسبه ۶۰٪ طول زمین با محاسبه ۶۰٪ میانگین مجموع دو طول زمین وجود داشته باشد، چنانچه ساختمان احداث گردد محدوده ای که خارج از مقدار مشخص شده قرار می گیرد، شامل سطح پیشروی مجازی در همکف و همچنین سطح طبقات در محدوده پیشروی شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۲ ( عدم رعایتسطحاشغال مجاز )

برخلاف مدلول پروانه افزایش سطح اشغال مجاز در همکف تخلف ساختمانی محسوب می گردد. افزایش سطح اشغال مجاز محدود به بازده پروانه و در حد ۶۰٪ طول زمین خواهد بود.

الف - ۳ ( احداث بنای جداساز )

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان بهصورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده ه صورت تجاری و یا بارانداز و پارکینگ را نداشته و تصرفهای دیگری نظیری مسکونی ، بهداشتی و ... داشته باشد ، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۴ ( احداثباراندازولپوکینگ در محوطه )

آن قسمت از سطح زیربنا که برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین دسه در پروانه ساختمانی خارج از حجم ساختمان بصورت متصل یا منفصل در حیاط یا محوطه احداث می گردد و قابلیت استفاده فقط بصورت پارکینگ و بارانداز را داراست. این نوع بنا عموماً مسقف و حداقل از یک طرف فاقد دیوار است. تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۵ ( عدم رعایت فاصله ۲ متر در حیاط خلوت سرتاسری )

برخلاف مدلول پروانه و جانمایی تعیین شده در پروانه ساختمانی در صورت عدم رعایت ۲ متر حیاط خلوت سرتاسری ، سطح حیاط خلوت به عرض ۲ متر و در حیاط خلوت سرتاسری ضربدر تعداد طبقات ، سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۶ ( عدم رعایت سطح ابعاد پاسیو )

برخلاف مدلول پروانه عدم رعایت سطح و ابعاد پاسیو ( ۱۲ متر مربع و با حداقل بعد ۳ متر برای نورگیری اتاقهای اصلی و ۶ متر مربع با حداقل بعد ۲ متر جهت نورگیری آشپزخانه و سرویس ) به ترتیب به میزان ۱۲ متر مربع و ۶ متر مربع ضربدر تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

الف - ۷ ( عدم رعایت درز انقطاع )

برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و نقشه های فنی ساختمانی به واسطه عدم رعایت درز انقطاع از روی زمین بکسر سطح درز انقطاع برابر نقشه های ساختمانی ضربدر تعداد طبقات سطح مجازی برای تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - افزایش زیربنا

۱. احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه

۲. احداث بیش از یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه

۳. احداث کنسول غیر مجاز به شارع

۴. احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه

۵. افزایش زیربنا خارج از مدلول پروانه بدون افزایش طبقه

۶. افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز

ب - ۱ ( احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه )

احداث بنا برخلاف مدلول پروانه ساختمانی و تعداد طبقات مشخص شده در آن در صورت افزایش یک طبقه کل سطح زیربنا به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

ب - ۲ ( احداث یک طبقه مازاد بر مدلول پروانه )

مانند بند فوق در صورت احداث بنای بیش از یک طبقه مازاد ، سطح زیربنای طبقات افزوده شد بر یک طبقه مازاد به عنوان تخلف ساختمانی محاسبه می گردد.

ب - ۳ ( احداث کنسول غیر مجاز به شارع )

احداث کنسول در خیابانهای کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۱۸ متر ممنوع بوده و سطح پیش آمده به سمت شارع در کلیه طبقات تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ب - ۴ ( احداث کنسول به شارع در حد مجاز خارج از مدلول پروانه )

آن قسمت از سطح کنسول در طبقات در خیابانهای ۱۲ تا ۱۸ متر که خارج از سطح مدلول پروانه احداث شده باشد تخلف ساختمانی محسوب می گردد.



ب - ۵ ( افزایش زیر بنا خارج از مدل پروانه بدون افزایش طبقه )

افزایش سطح زیر بنا در طبقات برخلاف مدل پروانه ساختمانی و در بازه تراکم مجاز پروانه صادره تا حد ۶۰٪ طول زمین تخلف ساختمانی است .

ب - ۶ ( افزایش بالکن تجاری بیش از حد مجاز )

هرگونه افزایش سطح بالکن تجاری بیش از سطح مندرج در پروانه ساختمانی محسوب می گردد.  
ج - تبدیل

۱. تبدیل پارکینگ به مغازه

۲. تبدیل پیلوت به مسکونی

۳. تبدیل زیر شیروانی به طبقه

۴. تبدیل بام زیر شیروانی به تراس

۵. تبدیل واحد مسکونی به تجاری

۶. تبدیل محوطه به محوطه تجاری

۷. تبدیل محوطه به مغازه جداساز

ج - ۱ ( تبدیل پارکینگ به مغازه )

برخلاف مدل پروانه تبدیل سطح پارکینگ به مغزه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۲ ( تبدیل پیلوت به مسکونی )

برخلاف مدل پروانه تبدیل سطح پیلوت به مسکونی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۳ ( تبدیل زیر شیروانی به طبقه )

برخلاف مدل پروانه در صورت داشتن مجوز احداث زیر شیروانی برابر ضوابط ، سطحی که به زیر شیروانی افزوده می شود و آن را از حالت زیر شیروانی به یک طبقه مشابه پایین تر می سازد ، تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۴ ( تبدیل بام شیروانی به تراس )

چنانچه بام شیروانی که در نقشه های اجرایی مشخص شده ، در زمان احداث تبدیل به سقف تراسی گردد، کل سطح تراسی ایجاد شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۵ ( تبدیل واحد مسکونی به تجاری )

برخلاف مدل پروانه تبدیل واحد مسکونی به مکان تجاری تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۶ ( تبدیل محوطه به محوطه تجاری )

چنانچه محوطه بناها و فضای باز تبدیل به محوطه تجاری شود ، سطح تبدیل شده تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ج - ۷ ( تبدیل محوطه به مغازه جداساز )

چنانچه در محوطه یک بنا مغازه جداساز احداث شود سطح مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### د- افزایش کاهش ارتفاع

۱. افزایش ارتفاع مغازه و بالکن مغازه

۲. افزایش ارتفاع پیلوت

۳. عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع

د - ۱) (افزایش تبدیل پارکینگ به مغازه)

برخلاف مدل پروانه افزایش ارتفاع مغازه و ارتفاع بالکن مغازه تخلف ساختمانی محسوب می گردد. ارتفاع مغازه برابر ضوابط حداکثر ۵/۴۰ متر و حداقل ۳/۴۰ متر می باشد.

د - ۲) (افزایش ارتفاع پیلوت)

برخلاف مدل پروانه افزایش ارتفاع پیلوت از ۲/۴۰ متر به بالاتر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

د - ۳) (عدم رعایت حداقل ارتفاع کنسول از سمت شارع)

احداث کنسول به سمت شارع در حد ارتفاع کمتر از ۳/۳۰ متر از سطح معبر تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

#### ه- طرح تفصیلی

۱. احداث بنای بدون مجوز

۲. احداث بنای بدون مجوز بر خلاف کاربری طرح تفصیلی

۳. عدم رعایت عقب نشینی از معبر

۴. عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدل پروانه

ه - ۱) (احداث بنای بدون مجوز)

احداث بنای بدون مجوز ( پروانه ساختمانی ) تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۲) (احداث بنای بدون مجوز بر خلاف کاربری طرح تفصیلی)

احداث بنای بدون مجوز دارای کاربری برخلاف کاربری طرح تفصیلی تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۳) (عدم رعایت عقب نشینی از معبر)

احداث بنا برخلاف عقب نشینی اعلام شده و یا بدون مجوز در مسیر خیابان تخلف ساختمانی محسوب می گردد.

ه - ۴) (عدم رعایت تعداد پارکینگ برخلاف مدل پروانه)

برخلاف مدل پروانه عدم رعایت تعداد پارکینگ مورد نیاز ساختمان مشخص شده در ضوابط طرح تفصیلی رشت تخلف ساختمانی است و ساختمان مشمول کسری پارکینگ می گردد.

#### و- تبدیل و افزایش

۱. تبدیل پیلوت به مغازه و افزایش تعداد مغازه

۲. تبدیل تراس مسکونی

## بسمه تعالی

### « آشنایی با انواع تخلفات ساختوساز غیر مجاز »

#### تعریف تخلف ساختمانی:

تخلف ساختمانی به معنی نقض قوانین و ضوابط شهرسازی، فنی، ایمنی و بهداشتی در احداث ساختمان است و ابهام در قوانین و مقررات ناظر بر ساخت و ساز از جمله علل تخلف ساختمانی است و مبنا و مستند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده قانونی و حریم مصوب شهرها ماده صد قانون شهرداریها و تبصره های یازده گانه آن است.

#### مرجع و نحوه رسیدگی به تخلف ها:

هرگاه تأسیسات و بناهایی برخلاف اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مندرج در پروانه ساخته شود به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون مرکب از نماینده وزارت کشور (با انتخاب وزیر کشور) و یکی از قضات دادگستری و یکی از اعضای شورای شهر (با انتخاب شورای شهر) مطرح می شود و پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای اداء توضیح شرکت می کند، ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردیکه شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذینفع رسیدگی خواهد کرد در صورتیکه تصمیم کمیسیون به قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می نماید.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ نماید. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد کرد.

#### انواع تخلفات:

## ۱- بنای فاقد پروانه:

به هرگونه ساخت و سازی که فاقد مجوز کتبی از شهرداری باشد بنای فاقد پروانه گفته می شود حتی اگر مراحل صدور پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض نیز توسط مؤدی انجام گرفته باشد لیکن مبادرت به اخذ پروانه ننموده باشد و ساختمان خود را احداث نماید باز هم اطلاق بدون پروانه به آن ساختمان تسری دارد و نیز چنانچه فاقد پلاک ثبتی باشد و در آن ملک اقدام به احداث بنای غیرمجاز شده باشد با توجه به صدر قانون ماده صد و تبصره های آن اگر این بنا در محدوده و حریم شهر باشد قابل طرح در کمیسیون ماده صد می باشد و نداشتن سند مالکیت مانع رسیدگی و طرح موضوع در این کمیسیون نمی گردد.

## ۲- تخلف اضافه بنا در منطقه مسکونی و تجاری:

در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی و تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی، رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کند شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

## ۳- عدم احداث پارکینگ:

در صورت عدم احداث پارکینگ یا غیرقابل استفاده بودن پارکینگ احداث شده و عدم امکان اصلاح آن در کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه صادر کند مساحت هر پارکینگ یا احداث گردش ۲۵ مترمربع است اگر تبدیل مجدد فضا به پارکینگ میسر باشد نمی شود رأی اخذ جریمه صادر نمود.

در صورتی که در ساختمان مسکونی پارکینگ لحاظ شود مساحت هر پارکینگ ۱۶ مترمربع کفایت می کند. اخذ پارکینگ و یا عوارض مربوط می بایست صرفاً برای مساحت پارکینگ عمومی توسط شهرداری هزینه گردد.

## ۴- تجاوز به معابر شهر و عدم رعایت اصول فنی:

در مورد تجاوز به معابر شهری مالکین موظفند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت بره های اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه برخلاف پروانه یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد، شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال نماید.

## ۵- تخلف مهندس ناظر:

مهندس ناظر ساختمان مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می شود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبه فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون ماده صد مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی به جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمانی منعکس نماید.

## ۶- احداث ساختمان مغایر با کاربری:

شهرداری در شهرهائی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود. شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با 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 نماید.

دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج، طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود. ساختمان هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می باشند.

## ۷- تخلف تراکم ساختمانی

تخلف تراکم اضافی اصولاً تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و بعضاً از ضوابط فنی و یا بهداشتی قابل رسیدگی می باشد. شهرداری بعد از اخذ جریمه می بایست برابر تبصره ۴ قانون گواهی پایان ساخت را صادر نماید. در هر مورد که شهرداری حکم صادره درباره جریمه را به اجرا گذارد آثار آن مجاز شناخته شده قسمت های اضافه بناست که قبل از آن غیر مجاز محسوب می شده است.

اعتبار رأی بقاء جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ بر تراکم اضافه تنها تا زمانی است که آن ساختمان پا برجاست و در صورت تخریب و تجدید بنا استناد به رأی صادر شده برای استفاده از تراکم مزاد در ساخت مجدد به هیچ وجه قابل قبول نمی باشد.

## ۸- عدم استحکام بنا:

در صورتیکه نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد کمیسیون رأی به رفع نقص در یک دوره زمانی تعیین شده می دهد.

اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد و یا ذینفع در زمان تعیین شده نسبت به مقاوم سازی اقدام ننماید. رأی قلع بنا صادر و به اجراء گذاشته می شود و کمیسیون نمی تواند درچنین موردی با صدور رأی جرمه موجبات بنای ساختمان غیرمستحکم را که خطرآفرین است فراهم نماید.

در خصوص گزارش عدم استحکام بنا بین شهرداری و ذینفع اختلاف حاصل شود و یا در زمانی که مهندس ناظر گزارش شهرداری را مبنی عدم استحکام بنا قبول نداشته باشد مراتب به کارشناس دادگستری ارجاع می گردد.

### ۹- احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی

پیشروی طولی به معنای میزان حدود جهت احداث بنا ضربدر طول عرصه است که نسبت به سطح ساختمان معمولاً شصت به چهل است. به این معنی که می توان در ۶۰٪ طول زمین احداث بنا نمود و الباقی می بایست به عنوان فضای آزاد باز باشد اعم از با پروانه یا بدون پروانه بودن و عدم رعایت این امر تخلف محسوب می گردد.

این تخلف تحت عنوان تخلف از اصول شهرسازی و بعضاً تخلف از ضوابط فنی و یا بهداشتی در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری قابل رسیدگی است. مطابق مقررات طرح های مصوب راجع به شهرسازی همانطور که در مناطق مختلف شهر، نوع کاربری زمین در منطقه با سایر مناطق متفاوت است ضابطه درصد اشغال مصوب و تراکم ساختمان نیز تفاوت پیدا می کند.

### ۱۰- مرجع رسیدگی به اعتراض اشخاص:

در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند، رأی این کمیسیون قطعی می باشد ولی با توجه به بند ۲ ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۸۵/۹/۲۵، رأی قطعی کمیسیون ماده صد قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می باشد.