

قوانین و مقررات ساخت و ساز در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

صلاحیت کمیسیون تبصره (2) بند (3) ماده 99 قانون شهرداری

طبق تبصره (2) بند (3) الحاقی به ماده 99 قانون شهرداری ها به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها تشکیل خواهد شد.

کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ (اصلاحی مصوب 1391) نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود. آرای صادره از این کمیسیون ظرف مهلت مقرر قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است.

دادخواست اعتراض به آرای کمیسیون تبصره (2) بند (3) به ماده 99 قانون شهرداری باید به طرفیت چه شخصیت حقوقی طرح شود؟

کمیسیون مزبور در استانداری تشکیل و دبیر خانه آن نیز در استانداری استان ها مستقر می باشد. بنابراین شکایت حتما باید به طرفیت استانداری مطرح شود. توجه داشته باشید، چنانچه دادخواست به طرفیت دهیاری، فرمانداری یا بخشداری طرح شود با توجه به مراجع یاد شده دخالتی در صدور رأی نداشته اند، مستند به بند پ ماده 53 قانون دیوان عدالت اداری قرار رد شکایت صادر می گردد.

دادخواست باید در چه پلتفرمی ثبت شود؟

دادخواست حتما باید در فرم اعتراض به آراء و تصمیمات مراجع اختصاصی اداری ثبت شود.

مهلت اعتراض به رأی صادره از کمیسیون تبصره (2) بند (3) ماده 99 قانون شهرداری در دیوان عدالت اداری به چه میزان است؟

با توجه به این که کمیسیون تبصره (2) بند (3) به ماده 99 قانون شهرداری مرجع شبه قضایی است مهلت اعتراض به آرای صادره از این کمیسیون، بر اساس تبصره 2 ماده 16 قانون دیوان عدالت اداری برای اشخاص داخل کشور سه ماه و برای افراد مقیم خارج از کشور، شش ماه از تاریخ ابلاغ رای یا تصمیم قطعی است.

آیا کمیسیون ماده 100 می تواند به تخلفات ساختمانی خارج از حریم شهرها رسیدگی کند؟

رسیدگی به تخلفات ساختمانی خارج از حریم شهرها در صلاحیت تبصره (2) بند (3) الحاقی به ماده 99 قانون شهرداری ها است و کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری در این خصوص هیچ گونه صلاحیتی ندارد زیرا صلاحیت کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری صرفا رسیدگی به تخلفات ساختمانی ارتكابی در محدوده قانونی و حریم شهرها است.

صلاحیت کمیسیون تبصره (2) بند (3) ماده 99 قانون شهرداری بر اساس زمان وقوع تخلف در خارج از شهر و حریم شهر چگونه است؟

1 - چنانچه وقوع تخلف زمانی باشد که ملک وارد محدوده قانونی شهر شده باشد در این صورت رسیدگی به تخلف در صلاحیت کمیسیون ماده 100 است.

2 - چنانچه وقوع تخلف زمانی باشد که ملک وارد حریم شهر شده باشد در این صورت: بر اساس رای وحدت رویه شماره (8) مورخ 11/1/1386 هیات عمومی دیوان عدالت اداری و تبصره 1 ماده 3 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب 1384 چنانچه در حریم شهر، روستایی وجود دارد که دارای طرح هادی است و تخلف در ملکی که در محدوده و حریم روستا قرار دارد ارتکاب یافته باشد رسیدگی به تخلف در صلاحیت کمیسیون تبصره (2) بند (3) الحاقی به ماده 99 قانون شهرداری ها است.

3 - چنانچه وقوع تخلف در ملکی که در محدوده یا حریم روستای واقع در حریم شهر قرار ندارد باشد، در این صورت رسیدگی به تخلف در صلاحیت کمیسیون ماده 100 است.

4 - چنانچه در زمان وقوع تخلف و رسیدگی به تخلف ملک خارج از محدوده و حریم قرار دارد در رسیدگی به تخلف در صلاحیت کمیسیون تبصره (2) بند (3) الحاقی به ماده 99 قانون شهرداری ها است.

5 - چنانچه وقوع تخلف قبل از ورود ملک به حریم یا محدوده شهر باشد ولی تا زمان ورود ملک به حریم یا محدوده شهر مورد رسیدگی واقع نشده است در این صورت بر اساس رای وحدت رویه شماره 266 مورخ 08/05/1385 هیات عمومی دیوان عدالت اداری رسیدگی به تخلف در صلاحیت کمیسیون تبصره (2) بند (3) الحاقی به ماده 99 قانون شهرداری ها است.

بر اساس رأی وحدت رویه مزبور « با توجه به اینکه حکم مقرر در ماده 100 قانون شهرداری مبین الزام مالکین اراضی واقع در محدوده شهر یا حریم آن به اخذ پروانه احداث یا تجدید بنا و یا اقدام عمرانی دیگر می باشد و مدلول تبصره های ماده فوق الذکر متضمن صلاحیت کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر در رسیدگی به تخلفات ساختمانی واقع در محدوده شهر و یا حریم آن و صدور رای قطعی مقتضی در این باب است.

نظر به اینکه گسترش قلمرو جغرافیائی شهر به لحاظ ادغام اراضی و املاک خارج از محدوده شهر به محدوده قانونی و حریم آن موجد صلاحیت کمیسیونهای بدوی و تجدیدنظر در رسیدگی به تخلفات ساختمانی در اراضی و املاک مزبور قبل از ادغام آنها و مجوز صدور رای قطعی براساس تبصره های ماده فوق الذکر نیست، بنابراین دادنامه های شماره 883 مورخ 1377/06/17 هیات اول تجدیدنظر و 1793 مورخ 1383/10/09 شعبه اول تجدیدنظر دیوان در حدی که متضمن این معنی است صحیح و موافق موازین قانونی تشخیص داده می شود.»

اما نظریه شماره 375/7-27/01/1377 اداره کل حقوقی قوه قضاییه رسیدگی به موضوع را در صلاحیت کمیسیون ماده صد قانون شهرداری می داند.

بر اساس نظریه مزبور «نظر به اینکه رسیدگی به دعوی تابع مقررات حاکم بر زمان دعوی است لذا در صورتی که تخلف از مقررات، قبل از وقوع ملک در داخل محدوده شهر یا حریم آن صورت پذیرد و موضوع تخلف توسط بخشرداری یا فرمانداری (مرجع ذیصلاح) گزارش گردد، کمیسیون تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداریها که در استانداری تشکیل می گردد صالح به رسیدگی به این تخلف است ولی چنانچه تخلف قبل از وقوع ملک در داخل محدوده شهر یا حریم آن صورت پذیرد لکن پس از ورود ملک به داخل محدوده شهر، موضوع تخلف توسط

شهرداری به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری اعلام شود کمیسیون اخیرالذکر صالح به رسیدگی به این تخلف خواهد بود». بنابراین در این خصوص اختلاف نظر وجود دارد.

ایجاد بنا در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها در چه صورتی مجاز است؟

بر اساس ماده ۴ آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۹۱: ایجاد هرگونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای و مجموعه شهری (در صورت وجود) با رعایت شرایط زیر مجاز است:

الف - حریم قانونی نسبت به راهها و راه آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچه ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها، سیل گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته ای.

ب - ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

ج - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه های بعدی آن.

د - اصول، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل.

ه - اصلاحی ۱۳۹۹۰۴۲۵ - ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه تحت مدیریت و مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/ ۱۰۰/ ۲۶۸۶۹ مورخ ۱۳۹۷/ ۷/ ۹ سازمان حفاظت محیط زیست.

و - آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیتهای مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹/ ت۴۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۰/ ۴/ ۱۵.

ضمانت اجرای ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها چیست؟

طبق تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری ها ضمانت اجرا عبارت است از:

۱ - صدور رای قلع بنا یا جریمه با توجه به طرح جامع در صورت وجود

۲ - صدور رأی به قلع یا جریمه با توجه به آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۹۱ در صورت عدم وجود طرح جامع.

مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

کجاست؟

بر اساس ماده ۱۰ آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۹۱ مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می

گردد.

مجوزات ضروری جهت صدور پروانه ساختمانی در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها:

- استفاده از خدمات مهندسان دارای پروانه اشتغال نسبت به صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز
- اخذ نظریه کمیسیون تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها – مصوب 1374
- تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربریها و فعالیتهای اعم از عرض گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان برسد.

آیا مقررات حاکم بر کمیسیون ماده 100 شهرداری در کمیسیون تبصره (2) بند (3) به ماده 99 قانون شهرداری قابل استناد است؟

این دو کمیسیون مستقل از یکدیگر هستند و قواعد حاکم بر هرکدام مستقل از دیگری است و قابل تعمیم به دیگری نیست.

احتساب جریمه در کمیسیون ماده 100 و ماده 99 قانون شهرداری چه تفاوتی با یکدیگر دارند؟

در کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری بر اساس آرای وحدت رویه 42 مورخ 25/2/78 و 210 مورخ 2/4/87 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری میزان جریمه بر اساس سال وقوع تخلف تعیین می شود اما در کمیسیون تبصره (2) بند (3) به ماده 99 قانون شهرداری ملاک احتساب جریمه «قیمت روز اعیانی تکمیل شده» است. به و زمان اجرای حکم به جریمه توسط کمیسیون ماده 99 ملاک است.

آیا ایجاد و توسعه کشت های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها ایجاد بنا محسوب می شود؟

بر اساس تبصره 4 الحاقی به ماده 4 آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب 1391 ایجاد و توسعه کشت های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تأسیسات محسوب نمی شود.

آیا ایجاد حصار از جمله دیوار یا فنس در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها نیازمند صدور پروانه است؟

بر اساس تبصره الحاقی به ماده 10 آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب 1391 ایجاد هر گونه حصار از جمله دیوار یا فنس مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنی است. حصارکشی (فنس کشی) باغ ها مشروط به اینکه موجب تفکیک و قطعه بندی اراضی نشود، اقدام تکمیلی مورد نیاز کشاورزی محسوب و از شمول این تبصره مستثنی و تابع ضوابط مربوط است.