

لایحه «برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلفات ساختمانی»

در اجرای ماده واحد مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه کاهش تخلفات ساختمانی و افزایش اعتبار مقررات ساخت و ساز» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۴۹/۷۹۳۹ مورخ ۹۷/۰۳/۲۸ به منظور کاهش زمینه‌ها و انگیزه‌های وقوع تخلفات ساختمانی، بهبود کیفیت نظارت بر ساخت و ساز، توقف و ممانعت از وقوع تخلف و بهبود رسیدگی به تخلفات ساختمانی شامل بهبود ضمانت‌های اجرایی آرا صادره در این خصوص، شهرداری تهران مکلف است مطابق مواد زیر اقدام نماید.

ماده (۱)- در راستای کاهش زمینه‌ها و انگیزه‌های وقوع تخلفات ساختمانی و هم‌چنین با عنایت به عدم پویایی ضوابط با توجه به زمینه‌های محلی، نگاه صرف به زمینه‌های کالبدی، عدم توجه به نوع مالکیت قطعات، در نظر نگرفتن توان مالی و نیازهای شهروندان در تدوین ضوابط و تجویز الگوهای یکسان برای تمامی مناطق و محلات شهر، شهرداری تهران موظف است هم‌زمان با بازنگری در طرح تفصیلی، برای رفع نواقص ضوابط ساخت و ساز در موارد زیر اقدام نماید:

الف- بازنگری ضوابط ساخت و ساز مندرج در اسناد مختلف، از جمله (طرح جامع، تفصیلی، مقررات ملی ساختمان و ...)، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با رویکرد اصلاح ناهماهنگی‌های بین سازمانی، رویه‌های موجود و یکپارچه‌سازی و رفع ضوابط متعارض.

ب- تهیه لایحه پیشنهادی و ارائه آن به مجلس شورای اسلامی جهت لغو تدریجی استثنائات گسترده تحمیلی بر اصل ممنوعیت تغییر کاربری مندرج در تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری؛ لغو ماده ۳۴ قانون کارشناسان رسمی و مترجمان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱؛ لغو قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی مصوب ۱۳۸۹؛ ماده واحد قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶، از طریق مراجع ذیصلاح ظرف مدت شش ماه پس از اجرایی شدن این مصوبه.

ماده (۲)- در راستای کاهش زمینه‌ها و انگیزه‌های وقوع تخلفات ساختمانی، شهرداری تهران موظف است برای بهبود ساز و کار ابلاغ و اعلام ضوابط و مقررات ساخت و ساز در موارد زیر اقدام نماید:

الف- برنامه‌های اطلاع‌رسانی از طریق رسانه‌های جمعی و بیلборدهای شهری برای اعلام تغییر رویه شهرداری در فرایند نظارت بر ساخت و سازها و تأکید بر مقابله با تخلفات ساختمانی از جمله بازدارنده شدن جرائم و مجازات‌های تخلفات ساختمانی، کنترل دقیق‌تر فرایند نظارت و گزارش‌های ناظران، اضافه شدن نظارت‌های

دوره‌ای (در طول فرایند ساخت و پس از آن) توسط مأموران شهرداری، تشدید مجازات‌ها و هم‌چنین ارائه لایحه پیشنهادی جهت اخذ جریمه بابت جبران هزینه‌های رسیدگی به تخلف صورت گرفته، ظرف مدت شش ماه پس از اجرایی شدن این مصوبه.

ب- به منظور ارتقا سطح آگاهی شهروندان از ضوابط و اهمیت رعایت ضوابط و تبعات تخلفات ساختمانی و ایجاد آمادگی روانی در جامعه نسبت به اجرا آراء تخریب صادره، از طریق برگزاری برنامه‌های آموزشی در رسانه‌های جمعی و برگزاری برنامه‌های مختلف گفت‌وگو محلی در سرای محله‌ها اقدام کند؛ هم‌چنین معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران موظف است، نسبت به ایجاد درگاه اینترنتی جهت ثبت درخواست غیرحضوری شهروندان و استفاده از خدمات، راهنمایی‌ها و مشاوره‌ی تخصصی مهندسان ذی‌صلاح در سامانه شهروندی به آدرس urban.tehran.iri؛ به صورت موازی با فرآیند جاری اقدام نماید.

ج- در راستای لزوم آشنایی مهندسان ناظر چهار رشته و طراح با ضوابط و طرح‌های توسعه شهری و مواد قانونی لازم‌الرعایه به هنگام ساخت‌وساز و عواقب قانونی عدم رعایت آن‌ها، هماهنگی‌های لازم با وزارت راه و شهرسازی و سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان تهران در مورد الزام به طی دوره‌های آموزشی مربوطه جهت اخذ و ارتقاء پروانه اشتغال به کار اقدام نماید.

د- در راستای تقویت نقش دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی، شهرداری تهران موظف به انجام اقدامات لازم جهت هماهنگی با وزارت علوم، تحقیقات و فناوری مبنی بر مدنظر قرار دادن قوانین، آیین‌نامه‌های اجرایی، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبات کمیسیون ماده پنج، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، مقررات ملی ساختمان، ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران و ... در سرفصل حداقل ۸ واحد درسی از دروس رشته‌های هفت‌گانه مشمول قانون نظام‌مهندسی ساختمان، ضمن لحاظ دوره‌های کارآموزی می‌باشد.

ه- به منظور ارتقا سطح دانش فنی و حقوقی کارمندان شهرداری از اهمیت رعایت ضوابط، درک ماهیت ضوابط و چگونگی اعمال و تصمیم‌گیری در مورد کیفیت اجرای آن، شهرداری تهران دوره‌های آموزشی لازم توسط متخصصین ذی‌ربط برگزار کند.

ماده (۳)- به منظور تسهیل و تسریع در امور مرتبط با صدور انواع پروانه و گواهی ساختمانی و شفافیت و یکپارچگی در دسترسی به اطلاعات و افزایش آگاهی شهروندان و سازندگان از ضوابط، مسئولیت‌ها و تبعات تخلف و افزایش نظارت همگانی، شهرداری تهران موظف است علاوه بر الزام به انجام اقدامات مندرج در

مصوبه «الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۹۱/۲۲۵۲۲ مورخ ۹۷/۸/۲، نسبت به تولید نرم افزار لازم بر روی پلتفرم های موبایل (Android, IOS) اقدام نماید.

ماده (۴) - به منظور ابلاغ به هنگام اختاریه ها و جلوگیری از اطاله دادرسی، شهرداری تهران موظف است نسبت به انجام هماهنگی های لازم جهت برقراری ارتباط برخط با سامانه ثنا (سامانه خدمات الکترونیک قضایی) اقدام نماید.

ماده (۵) - در راستای کاهش زمینه ها و انگیزه های وقوع و کاهش سودآوری تخلفات ساختمانی، به استناد مفاد تبصره ۱۱ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری؛ شهرداری تهران موظف است هر ساله نسبت به تعیین ارزش معاملاتی ساختمان اقدام نماید.

ماده (۶) - در راستای بهبود کیفیت نظارت بر ساخت و ساز، توقف و ممانعت از وقوع تخلف، شهرداری تهران موظف است اقدامات زیر را انجام دهد:

الف - در راستای اجرای صحیح مفاد تبصره ۷ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و برخورد قانونی با مأمورین متخلف، شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به تعیین مسئولیت ها و وظایف مأمورین حوزه ساخت و ساز و اصلاح سازوکارهای اجرایی مرتبط با آن از طریق بازنگری فرایندها و گردشکارهای سامانه ناحیه محوری اقدام نماید.

ب - شهرداری تهران ملزم به پی گیری برقراری مجدد ماده ۷ از فصل سوم و بند ۱۹-۱-۹ فصل ششم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان با همکاری وزارت راه و شهرسازی می باشد.

ماده (۷) - شهرداری تهران پس از پی گیری و برقراری مجدد موارد ذکر شده در بند «ب» ذیل ماده ششم این مصوبه ملزم به پی گیری مفاد ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی ساختمان در خصوص بیمه کیفیت اجرای ساختمان می باشد.

ماده (۸) - شهرداری تهران می بایست با توجه به ضرورت صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان، با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران تمهیدات لازم برای رفع موانع صدور شناسنامه فنی و ملکی را به عمل آورد و نسبت به صدور پایان کار با درج چگونگی رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان؛ اقدام نماید.

ماده (۹) - به منظور کنترل و جلوگیری از اقدام به ساخت و سازهای دارای خلاف و کاهش سودآوری ساخت و سازهای خلاف و تشویق شهروندان به خریداری و سکونت در ساخت و سازهای باکیفیت و مطابق

مقررات، شهرداری تهران نسبت به تهیه لایحه‌ای جهت اصلاح ماده ۴ قانون مجازات استفاده‌کنندگان غیرمجاز از آب، برق، تلفن، فاضلاب و گاز مصوب ۱۳۹۶/۳/۳۱ و آیین‌نامه اجرایی قانون موصوف، ابلاغی به شماره ۷۱۷۷۰/ت ۵۴۶۳۰ هـ مورخ ۱۳۹۷/۶/۳ ظرف مدت شش ماه از ابلاغ این مصوبه، اقدام و جهت تصویب به مراجع ذیصلاح ارائه نماید.

ماده (۱۰) - شهرداری موظف است، کمیته‌ای به منظور بررسی منظم نواقص فرایند و روش‌های نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری و تنظیم و اعمال راه‌حل‌های بهینه‌سازی سیستم نظارت و کنترل ساخت‌وساز تشکیل دهد و در راستای بازنگری فرآیندها و ساختار سازمانی حوزه معاونت شهرسازی و معماری، چگونگی نظارت بر ساخت‌وساز را باهدف شفاف‌سازی مسئولیت‌ها بازنگری نماید.

ماده (۱۱) - شهرداری تهران ضمن هماهنگی با «مراجع امنیتی» اقدام‌های لازم برای به‌روز نمودن روش نظارت به‌ویژه در حریم شهر تهران، استفاده از فناوری‌های سنجش از دور جهت اخذ تصاویر ماهواره‌ای ماهانه و راه‌اندازی سیستمی هوشمند تشخیص تغییرات کالبدی سطح زمین، استفاده از پهپاد و دوربین‌های هوشمند نظارت بر ساخت‌وساز را به عمل آورد.

ماده (۱۲) - در راستای بهبود رسیدگی به تخلفات ساختمانی و رفع علل منجر به نقض آراء در دیوان عدالت اداری، شهرداری لایحه پیشنهادی اصلاح ماده صد قانون شهرداری ارسالی به مجلس شورای اسلامی و اصلاح موارد زیر را ظرف مدت شش ماه از ابلاغ این مصوبه، پیگیری نماید:

الف - اصلاح مفاد تمایل ماده صد قانون شهرداری به اخذ جریمه و بقای خلاف

ب - اصلاح ترکیب فعلی اعضای کمیسیون ماده صد و تعیین ضمانت کافی برای رعایت تشریفات شکلی رسیدگی به تخلفات

ج - رفع صلاحیت انحصاری شهرداری نسبت به طرح پرونده تخلف ساختمانی در کمیسیون ماده صد

د - کاهش تبصره‌های الحاقی به مواد قانون

هـ - شفاف شدن امری یا تکلیفی بودن قانون

ح - رعایت حریم معنایی مواد قانون و عدم استفاده از الفاظ متفاوت در ارائه مفاهیم واحد

ط - رعایت اصول دادرسی منصفانه در فرایند رسیدگی به تخلفات و تعیین ضمانت کارآمد برای عمل به آن

ی - تدوین آئین دادرسی حاکم بر کمیسیون‌های ماده صد و ایجاد وحدت رویه میان شعب ده‌گانه کمیسیون ماده صد

ک- محدود شدن مهلت (بازه زمانی مجاز یک ماهه) اعتراض به آراء کمیسیون ماده صد در دیوان عدالت اداری و قطعی شدن رأی صادره کمیسیون ماده صد پس از پایان مهلت مذکور

ل- تعریف جریمه به ازای هزینه صرف شده بابت رسیدگی به تخلف ساختمانی در شهرداری (با توجه به متوسط زمان و هزینه صرف شده در شهرداری به ازای رسیدگی به هر پرونده تخلف ساختمانی در شهرداری منطقه و کمیسیون ماده صد) علاوه بر سایر جرائم تعریف شده برای جبران تخلف یا مجازات متخلف

م- تعیین تکلیف در خصوص آرای دیوان عدالت اداری مبنی بر توقف اجرای رأی و شفاف سازی فرآیندهای آن

ماده (۱۳)- در راستای بهبود رسیدگی به تخلفات ساختمانی و بهبود ضمانت های اجرایی آرا صادره برای تخلفات ساختمانی، شهرداری موظف به بازبینی رویه های اداری جهت کاهش بازه زمانی پاسخگویی به تخلفات (به ۱۵ روز) و بازبینی کدگذاری تخلفات ساختمانی با توجه به مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح جامع تهران و یکپارچه سازی سیستم درج تخلف و پایش مستمر پرونده ها می باشد.

ماده (۱۴)- در راستای اصلاح رویه های برخورد با تخلفات ساختمانی و نحوه استفاده از آراء جریمه برای جبران تبعات تخلفات ساختمانی (تحویل هزینه مازاد ناشی افزایش ظرفیت زیرساخت، خدمات، پارکینگ، هزینه های اداری نظارت و رسیدگی و ...)، شهرداری موظف است به تهیه و تدوین نظام وصول جرائم صادره از کمیسیون ماده صد، به منظور هزینه کرد مشخص جرائم برای جبران تبعات تخلفات پردازد.

ماده (۱۵)- شهرداری موظف است، به منظور افزایش قدرت اجرایی شهرداری در اجرا آراء کمیسیون ماده صد و جلوگیری از تداوم تخلفات، ظرف مدت شش ماه، پس از بررسی گزارش عملکرد شرکت شهربان (ماده یازدهم مصوبه ۲۲۰۷ شورای اسلامی شهر تهران)، در صورت لزوم اصلاحات پیشنهادی خود را در شرح وظایف شرکت های شهربان، ساختار سازمانی، چارچوب اختیارات قانونی و حمایت های حقوقی و قضایی لازم و نحوه تعامل با نواحی و مناطق شهرداری را، پیرو «جلوگیری از تخلفات ساختمانی و تعامل شرکت شهربان با مناطق و نواحی شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۲۰۷/۱۱۴۹۱ مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۱۳، تعریف و برای تصویب به شورای اسلامی شهر ارائه دهد.

ماده (۱۶)- شهرداری تهران موظف است در خصوص نحوه اجرا و موانع حقوقی و اداری پیش روی اجرا بند ۱ ماده واحد مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارجاع پرونده های تخلفات ساختمانی به کمیسیون های ماده صد و هم چنین تهیه و ارائه لایحه اصلاح جدول تعرفه و جرائم تخلفات ساختمانی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۸/۹۵۲۴

مورخ ۱۳۸۱/۰۷/۲۰ و ماده دو مصوبه «ساماندهی وضعیت فعالیت کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداری و الزام شهرداری تهران به جلوگیری از تخلفات ساخت‌وساز در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۱۰۳/۶۷۶۵ مورخ ۸۷/۴/۲۲ و «آئین‌نامه انضباطی نظارت بر ساخت‌وسازهای شهری در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۴۵/۱۵۲۱۸ مورخ ۸۸/۱۰/۱۶ گزارش دهد.

«گزارش توجیهی»

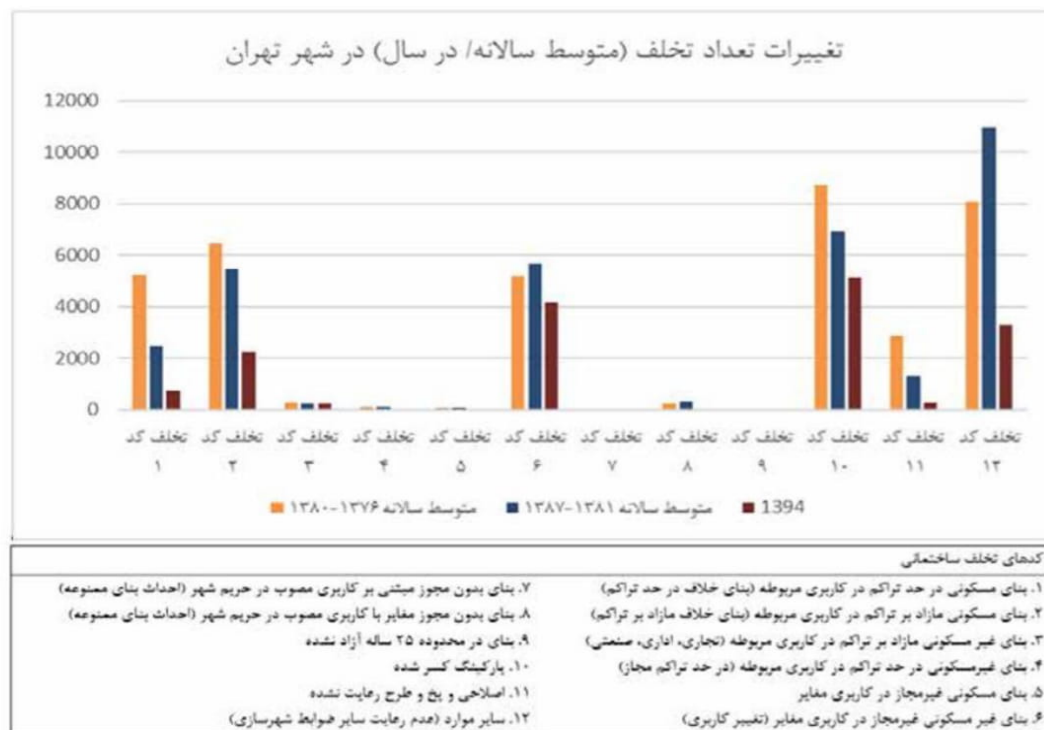
۱- توجیه حقوقی و قانونی

ضوابط و مقررات ساختمانی مهم‌ترین ابزار مدیریت شهری برای کنترل کیفیت توسعه شهری است. تضمین توسعه متعادل، توزیع متعادل خدمات، کاربری‌ها و تراکم با توجه به زیرساخت‌های موجود یا ظرفیت‌های توسعه، تنها در صورت پایبندی به ضوابط و مقررات قابل تحقق است. درحالی که تنوع تقاضا و سلايق مالکان، توسعه گران و بهره‌برداران از ساختمان‌های شهری در کنار رواج ساخت‌وسازهای دارای تخلف که تعداد زیادی از آنها موفق به کسب مجوز می‌شوند، اعتبار و اهمیت اجرای ضوابط ساختمانی را برای شهروندان از جمله سازندگان و گاهی متولیان امور شهری تضعیف کرده است. بخش قابل توجهی از ساخت‌وسازهای شهر تهران دارای تخلفات ساختمانی هستند و متأسفانه ابلاغ و اجرای ضوابط طرح جامع اخیر، اصلاحات جزئی در برخی ضوابط، مصوبه‌های موردی و اصلاحات انجام‌شده در رویه‌های اداری و نظارتی اگرچه تا حدی باعث کاهش برخی از انواع تخلفات شده‌اند، برای پاسخگویی به این چالش کافی نبوده‌اند.

علی‌ای حال در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه کاهش تخلفات ساختمانی و افزایش اعتبار مقررات ساخت‌وساز» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۴۹/۷۹۳۹ مورخ ۹۷/۰۳/۲۸ لایحه «برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلفات ساختمانی» برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ارسال می‌گردد.

۲- توجیه فنی

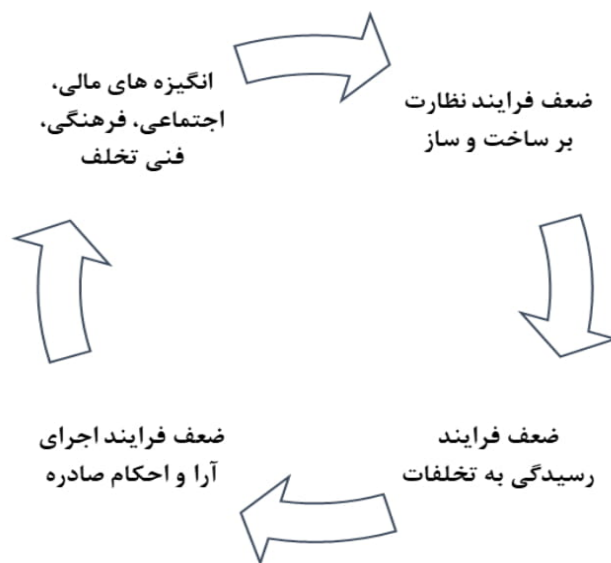
قابل توجه بودن آمار تخلفات ساختمانی نمود و نتیجه مسائل پیچیده دیگری در نظام ساختمان‌سازی، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تهران است. در راستای پیشگیری و بهبود فرایند رسیدگی به تخلفات ساختمانی مطالعه‌ای در شهرداری تهران (۱۳۸۹) انجام شد.



شکل ۱. تغییرات تعداد متوسط تخلفات ساختمانی در شهر تهران، منبع: دیارگاه، ۱۳۸۹ و سرخیلی، سالاری و صفوی، ۱۳۹۶

مطابق مطالعات انجام شده و چشم‌انداز کنترل ساخت‌وساز در شهر تهران، رویکرد شهرداری تهران در برخورد با مسئله تخلفات ساختمانی، پیشگیری از وقوع تخلف با بهبود نظام تنظیم و ارائه مقررات ساخت‌وساز و کنترل بهینه در فرایند ساخت و بهبود نظام رسیدگی به تخلفات واقع شده به‌منظور رفع و جبران خلاف و اجرای آرا باید باشند.

وضعیت کنونی شهر تهران با توجه به مطالعات و گزارش‌ها نمایانگر درصد بالای آرا اجرا نشده از کمیسیون ماده صد، درصد پایین وصول جرائم صادره از کمیسیون ماده صد، عدم توجه به آثار و تبعات منفی گسترده تخلفات ساختمانی بر شهر و کیفیت زندگی شهری و پذیرش بقای بسیاری از تخلفات ساختمانی که مسبب تراکم بیش از ظرفیت تحمل مناطق، ترافیک، ناکارایی زیرساخت‌ها و خدمات، احداث ساختمان‌های ناامن و آسیب‌پذیر و فاقد کیفیت، منظر نامطلوب شهر می‌شود، آرا جریمه به معنی پذیرش تخلف برای بسیاری از تخلفات دارای تبعات گسترده و بلندمدت یا تسامح در آرا کمیسیون ماده صد است.



چرخه وقوع تخلفات ساختمانی

الف- با توجه به نتایج این مطالعه و هم چنین تجارب عملی اعمال تغییرات در رویه های اداری مرتبط با تخلفات ساختمانی می توان گفت برای افزایش اعتبار ضوابط ساخت و ساز و پیشگیری از وقوع تخلفات ساختمانی اصلاحات حقوقی، فرهنگی و دانشی، تکنیکی و فنی، اداری و اجرایی مورد نیاز است؛ بنابراین، برای تغییر جریان کنونی چرخه وقوع تخلفات ساختمانی که دربرگیرنده (وجود انگیزه های مالی، فرهنگی، اجتماعی و فنی برای انجام تخلف، ضعف فرایند نظارت بر ساخت و ساز، ضعف فرایند رسیدگی به تخلفات و ضعف فرایند اجرای آرا و احکام صادره) که در نهایت منجر به تمایل مجدد به انجام تخلف و بی اعتباری ضوابط و مقررات ساخت و ساز می شود، لازم است که برای هم اصلاحات حقوقی و فنی و هم تغییرات رویه های اجرایی و اداری و زمینه سازی فرهنگی و علمی اقدام نمود.

بی تردید انجام اصلاحات مذکور، نیازمند تغییرات یکپارچه و هماهنگ با سایر مراجع و سازمان های ذیصلاح و مرتبط در حوزه تنظیم و نظارت بر ضوابط ساخت و ساز است و فقدان این هماهنگی، منجر به ناکارایی کافی اصلاحات جزئی و منفک از هم خواهد شد. لذا، این لایحه پیشنهادی به موازات ارائه اصلاحات و تغییرات پیشنهادی در مراحل مختلف چرخه وقوع تخلفات ساختمانی، به تغییراتی که لازم است توسط یا با هماهنگی سایر سازمان ها و مراجع اعمال شود اشاره می کند که شامل موارد زیر می شود:

۱- کاهش انگیزه ها و زمینه های وقوع تخلفات ساختمانی،

۲- بهبود فرایند نظارت بر ساخت و ساز.

۳- بهبود فرایند رسیدگی به تخلفات.

۴- بهبود فرایند اجرای آراء و احکام صادره.

در ادامه، به تفکیک، به مهم‌ترین مسائل پیش روی هر مرحله از چرخه وقوع تخلفات ساختمانی و جهت‌گیری‌های لایحه پیشنهادی در خصوص هر مرحله، پرداخته می‌شود.

ب- از جمله مهم‌ترین زمینه‌های بروز تخلفات ساختمانی عبارت‌اند از:

۱- وجود نقص در طرح‌های شهری و عدم انطباق صحیح ضوابط با شرایط خاص هریک از مناطق.

۲- تعدد ارگانهای دخیل در فرآیند وضع مقررات و ضوابط معماری و شهرسازی.

۳- عدم شفافیت حدود و دامنه وضع ضوابط و مقررات در هر یک از نهادهای ذی‌ربط.

۴- عدم انطباق ضوابط و مقررات با شرایط اجتماعی و اقتصادی.

۵- کسب سود بیشتر توسط سازندگان (از مهم‌ترین انگیزه‌ها بر اساس نظرسنجی انجام‌شده).

۶- پائین بودن آگاهی شهروندان از قوانین و مقررات ساختمانی.

۷- ضعف تدوین‌کنندگان، اعمال‌کنندگان و ناظران ضوابط در درک صحیح وظایف خود در فرآیند کنترل ساخت و ساز و رسیدگی به تخلفات ساختمانی.

ج- مهم‌ترین نواقص سیستم نظارت بر ساخت و ساز در شهرداری تهران در ارتباط با اجرای ضوابط ساخت و ساز:

۱- عدم گزارش به‌موقع ناظر در مورد وقوع تخلف.

۲- سودجویی افراد و سوءاستفاده از کنترل ضعیف در ساختمان‌سازی.

۳- عدم تعریف روشن اهداف برای پرسنل و عدم کارایی مکانیسم‌های انگیزشی سازمان.

۴- عدم اقدام به‌هنگام مأموران شهرداری برای گزارش تخلف و جلوگیری از آن.

۵- یکی از مشکلات اساسی کیفیت پائین و غیراستاندارد بودن مصالح ساختمانی است.

۶- کمبود مهندسین متخصص در برخی از مباحث مقررات ملی ساختمان مثل مبحث هجدهم.

د- مهم‌ترین نواقص فرایند رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

۱- تمایل قانون‌گذار ماده صد به اخذ جریمه که در عمل به بقای تخلف می‌انجامد

۲- عدم تطابق میان تبعات تخلفات ساختمانی و نحوه برخورد با آن‌ها (در ماده ۱۰۰).

۳- اعتقاد به عدم توانایی شهرداری به اجرای آراء صادره با توجه به وجود موانع قانونی

هـ-مهم ترین دلایل عدم اجرا آراء و احکام صادره در ارتباط با تخلفات ساختمانی

۱-صدور آراء غیرقابل اجرا.

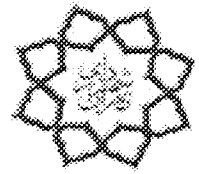
۲-توافقات حاصله پیرامون چگونگی اجرای آراء قطعیت یافته در کمیسیون توافقات.

۳-فقدان اختیارات کافی برای مأموران اجرای احکام شهرداری.

۴-عدم آمادگی روانی جامعه نسبت به اجرای آراء تخریب صادره.

۵-تمایل قانون گذار ماده صد به اخذ جریمه که در عمل به بقای تخلف می انجامد.

۶-نقض آراء ماده صد در دیوان عدالت اداری



تاریخ: ۱۳۹۹/۱۲/۰۳
شماره: ۱۳۱۵۸۷۲/۱۰

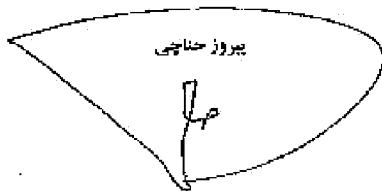
پیوست: ۲

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهندس هاشمی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلفات ساختمانی

با سلام و احترام
در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه کاهش تخلفات ساختمانی و افزایش اعتبار مقررات ساخت و ساز» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۴۹/۷۹۳۹ مورخ ۹۷/۳/۲۸، به پیوست لایحه «برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلفات ساختمانی» منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.



رونوشت: جناب آقای گلپایگانی، معاون محترم شهرسازی و معماری.

جناب آقای مظاهریان، معاون محترم برنامه‌ریزی توسعه شهری و امور شورا و سرپرست معاونت توسعه منابع انسانی.



تاریخ: ۱۳۹۹/۱۲/۱۲

شماره: ۲۸۱۶۹/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد سالاری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلقات ساختمانی

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۲۵۸۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۳ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه «برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلقات ساختمانی» را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۷۱۲۲ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دوپست و هفتاد و ششمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استان‌ها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۸ به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۵/۱۷۰

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- جناب آقای سید ابراهیم امینی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون نظارت و حقوقی به عنوان کمیسیون فرعی و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات ظرف مهلت دو هفته.

- روسای محترم کمیسیون‌های عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی و بودجه با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت‌رئیس شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای محمدحسین بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (۵/۱۷۰).



تاریخ: ۱۴۰۰/۰۸/۳۰

شماره: ۱۵۸۸۹/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلقات ساختمانی

سلام علیکم؛

با عنایت به نامه شماره ۱۰۷۴۱۵۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۰ جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بدینوسیله لایحه شماره ۱۰/۱۲۱۵۸۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۳ در خصوص «برنامه جامع و هماهنگ کاهش تخلقات ساختمانی» ماثبت به شماره ۱۶۰/۲۷۱۲۲ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۳ به آن کمیسیون ارجاع می گردد. ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۹ به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید تا متعاقباً در دستور کار جلسه علنی شورا قرار گیرد.

رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مذکور جهت استحضار .

- روسای محترم کمیسیون های عمران و حمل و نقل؛ برنامه و بودجه؛ نظارت و حقوقی؛ فرهنگی، اجتماعی؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات .

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (۵/۱۷۰) .