



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

پیوست:  
ندارد

بهره‌بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۱/۱۳

**اظهار نظر کارشناسی در خصوص لوایح، طرح‌ها و دستور کارها  
« گزارش تحلیلی »**

**موضوع:**

**بررسی کارشناسی طرح الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه ساماندهی و تعیین  
تکلیف استفاده موقت اداری و خدماتی از واحدهای مسکونی در پهنه‌های مجاز  
مطابق طرح تفصیلی که در شرایط فعلی مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند**

نشانی مرکز: خیابان شریعتی، پل رومی، خیابان شهید اکبری، نبش خیابان شهید آقا بزرگی، شماره ۳۲

[info@rpc.tehran.ir](mailto:info@rpc.tehran.ir)

<http://rpc.tehran.ir>

زمستان ۱۳۹۸



هزینه بالای خرید یا اجاره املاک با کاربری غیر مسکونی (تجاری یا اداری) و عوارض مضاعفی که شهرداری ها جهت صدور مجوز این تغییر کاربرد از صاحبان املاک متقاضی اخذ می نماید، سبب شده است که تعداد قابل توجهی از املاک مسکونی شهر تهران عمدتاً به صورت غیر مجاز به استفاده غیرمسکونی اعم از اداری یا تجاری اختصاص پیدا کند. رواج این وضعیت در سالیان اخیر نه تنها منجر به ایجاد نارضایتی و مزاحمت های فراوانی برای ساکنان واحدهای مسکونی این قبیل مجتمع ها شده است، بلکه برخورد سلیقه‌ای و بعضاً تخلفات صورت گرفته در این مقوله منجر به تضییع حقوق شهر، شهروندان و شهرداری ها شده است.

مطابق طرح ارائه شده از سوی شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری تهران موظف شده است که با رعایت قوانین و مقررات موضوع، مصوبات شورای شهر، طرح تفصیلی مصوب و با عنایت بر تسهیلات پیش بینی شده در «قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی» مصوب ۱۳۸۹/۲/۲۲ مجلس شورای اسلامی، لایحه نحوه بهره برداری دائم و موقت از واحدهای مسکونی که شرایط و امکان بهره برداری به عنوان خدماتی و اداری را دارند مشروط به اینکه برای سایر ساکنین واحدهای مذکور مزاحمتی ایجاد ننماید را با لحاظ سایر الزامات اجرایی را حداکثر ظرف مدت یک ماه تهیه و برای تصویب به شورای اسلامی شهر ارائه نماید.

بر همین اساس گزارش حاضر می کوشد تا با بررسی و تحلیل کارشناسی ابعاد مختلف حقوقی و قانونی موضوع، برخی نکات حائز اهمیت را در قالب پیشنهادات اصلاحی به نهاد/نهادهای متولی تهیه این لایحه ارائه نماید. بر اساس نتایج این گزارش پیشنهاد می شود به جای ارائه لایحه و مصوبه جدید، نسبت به ساماندهی بخشنامه‌ها و دستورکارهای موجود در شهرداری و همینطور اصلاح قوانین فرادست اقدام شود.



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهری تهران

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۱/۱۳



## فهرست مطالب

۱. مقدمه ..... ۴
۲. مبانی حقوقی (سابقه تاریخی و سابقه قانونی موضوع) ..... ۴
۳. بررسی و تعیین آثار موضوع (طرح، لایحه و ...) در ابعاد مختلف ..... ۷
۴. ارائه پیشنهاد های اصلاحی ..... ۹



مرکز اطلاعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۱/۱۳



## ۱. مقدمه

با توجه به شرایط اقتصادی موجود و ضرورت رفع موانع قانونی در ایجاد اشتغال، تسهیل و بهبود فضای کسب و کار از یک سو و سامان بخشی به نحوه استفاده از واحدهای مسکونی که به شکل خدماتی و اداری توسط فعالان اقتصادی به صورت بی ضابطه و با تضییع حقوق شهر، شهروندان و شهرداری مورد بهره برداری موقت یک یا دو ساله قرار می گیرند و بهره برداران آنها به علت عدم تعیین تکلیف قانونی چاره ای جز تن در دادن به فساد و رشوه به برخی کارکنان متخلف شهرداری را ندارند و نهایتاً پس از تاخیرهای طولانی پرونده ملک مورد نظر برای بررسی به کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها ارسال می گردد و رای ماده ۱۰۰ در زمانی صادر می شود که بهره بردار آن محل را ترک کرده و دیگر موضوعیتی ندارد. زمینه های الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه ساماندهی و تعیین تکلیف استفاده موقت اداری و خدماتی از واحدهای مسکونی در پهنه های مجاز مطابق طرح تفصیلی که در شرایط فعلی مورد بهره برداری قرار می گیرند را بیش از پیش روشن می نماید. اهمیت این موضوع زمانی قابل لمس است که بدانیم فقط در منطقه ۲ شهرداری تهران ۴۰ درصد مجموع کل واحدهای ملکی سطح منطقه (یعنی ۲۰ هزار واحد با مساحتی بالغ بر ۱ میلیون متر مربع) برای فعالیت های فاقد مجوز و غیر مسکونی مورد استفاده قرار می گیرند که از این بابت عوارض مربوط را پرداخت نمی کنند.

بر مبنای این استدلال و طرح ارائه شده از سوی شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری تهران موظف شده است که با رعایت قوانین و مقررات موضوع، مصوبات شورای شهر، طرح تفصیلی مصوب و با عنایت بر تسهیلات پیش بینی شده در «قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی» مصوب ۱۳۸۹/۲/۲۲ مجلس شورای اسلامی، لایحه نحوه بهره برداری دائم و موقت از واحدهای مسکونی که شرایط و امکان بهره برداری به عنوان خدماتی و اداری را دارند مشروط به اینکه برای سایر ساکنین واحدهای مذکور مزاحمتی ایجاد ننماید را با لحاظ سایر الزامات اجرایی را حداکثر ظرف مدت یک ماه تهیه و برای تصویب به شورای اسلامی شهر ارائه نماید.

لازم به ذکر است طرح مزبور با امضای ۱۱ نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۲۸۵۷۱ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت آن در صد و هشتاد و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد به تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی طراحان و استماع نظرات موافق و مخالف، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی آن اخذ رای انجام شد که با کسب ۱۰ رای اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از ۱۷ عضو حاضر در جلسه در زمان رای گیری) را احراز نمود.



مرکز اطلاعات و پژوهش شورای اسلامی شهر تهران

پیوست:  
ندارد

بهره بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۱/۱۳

## ۲. مبانی حقوقی (سابقه تاریخی و سابقه قانونی موضوع)

در خصوص موضوع طرح، سوابق قانونی ذیل وجود دارد:



## • قانون شهرداری ها

بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، **صدور پروانه** برای تمامی ساختمان‌هایی که در شهر انجام می‌شود وظیفه شهرداری است. شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده است مکلف هستند طبق ضوابط این نقشه در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید و نظارت کنند تا تخلفی از نحوه استفاده از ساختمان صورت نگیرد. ماده ۱۰۰ این قانون نیز مالکان املاک و اراضی واقع در محدوده و حریم شهر را مکلف به **اخذ پروانه از شهرداری** کرده است. مطابق تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها (الحاقی ۱۳۵۲/۵/۱۷) در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی، در منطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه یا تجارت دایر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می‌کند و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز کرده باشد در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه یا تجارت ظرف مدت یک ماه تصمیم اتخاذ می‌کند.

ضمناً طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ این قانون، دایر کردن **دفتر وکالت، مطب، دفتر اسناد رسمی و ازواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی «به وسیله مالک»** از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

## • «قانون محل مطب پزشکان» مصوب ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی

فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرفه‌های وابسته در ساختمان‌های مسکونی و تجاری ملکی و استیجاری بلامانع است.

## • «قانون دفاتر روزنامه و مجله» مصوب ۱۳۷۷ مجلس شورای اسلامی

تأسیس دفتر مطبوعات و فعالیت شغلی صاحبان روزنامه‌ها و مجلات در واحدهای مسکونی مستقل یا مجتمعی که به طور کامل در اختیار روزنامه و مجله قرار گیرد و همچنین ساختمان‌های اداری، تجاری و استیجاری، پس از **اخذ مجوز قانونی از شهرداری** بلامانع است.

## • ماده ۳۴ قانون «کانون کارشناسان رسمی دادگستری» مصوب ۱۳۸۱ مجلس شورای اسلامی

فعالیت کارشناسان و مترجمان رسمی دادگستری را در واحدهای مسکونی مشمول تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها کرده است. بنابراین، این افراد از امتیاز مقرر در این تبصره برخوردارند.

## • قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی مصوب ۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی

دولت موظف است به استناد اصول بیست و هشتم (۲۸) و چهل و سوم (۴۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با توجه به سند چشم‌انداز بیست ساله، مشاغل خانگی را مطابق این قانون ساماندهی و حمایت نماید به نحوی که زمینه ایجاد اشتغال برای این گونه متقاضیان فراهم گردد. منظور از مشاغل یا کسب و کار خانگی، آن دسته از فعالیت‌هایی است که با تصویب ستاد موضوع ماده (۳) این قانون، توسط عضو یا اعضای خانواده در فضای مسکونی در قالب یک



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهری تهران

پیوست:

ندارد

بهره‌بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۱/۱۳



طرح کسب و کار بدون مزاحمت و ایجاد اختلال در آرامش واحدهای مسکونی همجوار شکل می‌گیرد و منجر به تولید خدمت و یا کالای قابل عرضه به بازار خارج از محیط مسکونی می‌گردد. شاغلین کسب و کار مذکور برای کسب منافع به صورت‌های ذیل فعالیت می‌نمایند:

- انجام فعالیت به صورت کارمزدی برای کارفرمای خارج از محیط مسکونی.
- انجام فعالیت مستقل اعم از تأمین مواد اولیه تا عرضه محصول به خارج از محیط مسکونی.
- انجام فعالیت به صورت تعاونی، اتحادیه و یا مشارکت با بنگاه‌های بالادستی تأمین‌کننده مواد اولیه و عرضه محصول آنان در بازار، ترجیحاً به صورت کسب و کار خوشه‌ای.

### • طرح جامع (۱۳۸۶) و تفصیلی (۱۳۹۱) شهر تهران

در طرح تفصیلی، بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی، نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت همه عوامل مختلف شهری تعیین می‌شود. در مورد شهر تهران، برابر طرح جامع مصوب ۱۳۸۶ استفاده از اراضی در این شهر بر اساس ضوابط و معیارهای مشخص در چهار پهنه متمایز و کلان سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت است. بر این اساس، اصل بر لزوم رعایت کاربری‌های مصوب در طرح‌های جامع و تفصیلی است و مالکان و ذی‌نفعان املاک موظفانند در نحوه بهره‌برداری از زمین و بنا، ضوابط مقرر را رعایت کنند که این موضوع در مجوزها و پروانه‌های صادرشده از طرف شهرداری لحاظ می‌شود.

### • مصوبه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران در خصوص مشاغل مجاز در اماکن مسکونی هستند (شماره بخشنامه ۶۴۹۳۲۹/۸۱۳ مورخ ۱۳/۶/۱۳۹۲)

- |                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| • مطب پزشکی                     | • داروخانه‌ها               |
| • حرفه‌های وابسته به امور پزشکی | • آموزشگاه‌ها               |
| • لابراتوارهای دندان‌سازی       | • مدارس ابتدایی و راهنمایی  |
| • دفتر مهندسی                   | • شرکتهای مهندسی مشاور      |
| • دفتر اسناد رسمی               | • دفاتر خدمات الکترونیک شهر |
| • دفتر ازدواج و طلاق            | • دفاتر پیشخوان دولت        |
| • دفتر وکالت                    | • پانسیون                   |
| • دفتر مطبوعات                  | • مهد کودک                  |
|                                 | • مشاغل خانگی               |



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

پیوست:  
ندارد

بهره‌بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۱/۱۳



## ۳. بررسی و تعیین آثار موضوع (طرح، لایحه و ...) در ابعاد مختلف

وجود قوانین و طرح های متفاوت و بعضا متناقض و قابل تفسیر به رای در خصوص استفاده های مجاز و غیر مجاز از واحدهای مسکونی، عدم وحدت رویه و برخوردهای سلیقه‌ای با مسئله در دوره های مختلف مدیریت شهری و حتی در بین مناطق مختلف شهرداری تهران از یک سو و طولانی بودن فرآیند ارسال گزارش خلاف به کمیسیون های ماده ۱۰۰ و زمان بر بودن و بعضا نافذ نبودن آراء صادره از سوی این کمیسیون و عدم تناسب بین عواید حاصل از تغییر کاربرد برای مالکان و جرائم اخذ شده از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰، همگی منجر به تخلفات و نابسامانی های روز افزون و اعلام وصول دعاوی حقوقی و شکایت های متعددی از سوی شهروندان شده است.

تعدد قوانین و امکان ارائه تفاسیر مختلف از آن ها را می توان مهم ترین علت وضع نابسامانی کنونی در خصوص بهره برداری غیر مجاز از واحدهای مسکونی عنوان نمود. موضوعاتی نظیر:

### • تعارض قانون شهرداری ها، طرح جامع و تفصیلی شهر تهران و بخشنامه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

#### ۱. امکان ارائه تفاسیر مختلف از تعاریف متعدد و بعضا متناقض در خصوص کاربری های

##### مسکونی، اداری و تجاری

در قوانین، آیین نامه ها، دستور العمل ها و طرح های توسعه شهری سبب امکان برداشت ها و تفاسیر متفاوت از آن ها را فراهم آورده است. به عنوان مثال بعضا به استناد یک تعریف واحدی تجاری تشخیص داده می شود و به استناد تعاریف دیگر آن نوع خاص از کاربرد ملک بهره برداری تجاری قلمداد نمی شود. مطابق دستورالعمل وزارت کشور با عنوان «دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض پذیره واحدهای اداری، تجاری و صنعتی» واحد تجاری عبارت است از تمام ساختمان‌هایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها با هدف استفاده کسب، پیشه و تجارت ساخته شده یا واحدهای صنعتی تحت پوشش قانون نظام صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشد. ماده ۲ قانون تجارت که معاملات تجاری را تعریف کرده و ماده ۲ قانون نظام صنفی که فعالیت های فرد صنفی را برشمرده است مصادیق فعالیت های مربوط به کسب و پیشه و تجارت هستند؛ به عبارت دیگر، کاربری تجاری مربوط به مراکزی است که اشخاص حقیقی و حقوقی طبق قانون تجارت عملیات تجاری انجام می دهند و معاملات و داد و ستد می کنند. در حالی که در طرح جامع و تفصیلی شهر تهران به عنوان سند قانونی و مصوب، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر وکلا، دفاتر مهندسی مشاور و مشابه آن و آموزشگاه های خصوصی، علمی، فنی و تخصصی همگی ذیل خدمات فنی، علمی و حرفه-ای در گروه کاربری های تجاری گنجانده شده اند. در صورتی بسیاری از آن ها توسط قانون شهرداری ها استفاده تجاری محسوب نمی شود و بر اساس بخشنامه سال ۱۳۹۲ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران مجاز به استقرار در اماکن مسکونی هستند.

#### ۲. تعارض قانون شهرداری ها و قانون نظام صنفی کشور



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهری تهران

پیوست:  
ندارد

بهره بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۱/۱۳



منظور از تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری جلوگیری از تبدیل ملک مسکونی به محل کسب پیشه یا تجارت است و منظور از محل کسب یا پیشه یا تجارت محلی است که در آن منفعتی تحصیل می‌شود و هدف از تأسیس آن جلب منفعت است. چنانکه ماده ۲ قانون نظام صنفی در تعریف فرد صنفی گفته است، فرد حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت‌های صنفی شامل تولید، تبدیل، خرید، فروش توزیع و انجام خدمات بدنی یا فکری سرمایه‌گذاری کرده و به‌عنوان پیشه‌ور و صاحب حرفه و مشاغل آزاد، خواه شخصاً یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر یا وسیله کسب فراهم کند و تمام یا قسمتی از کالا یا خدمات را به‌طور مستقیم به مصرف‌کننده عرضه کند فرد صنفی شناخته می‌شود؛ بنابراین ارائه تفسیرهای متفاوت در خصوص این که چه نوع بهره برداری استفاده تجاری از ملک مسکونی محسوب می‌شود یا خیر محل بحث و اختلافات فراوانی است.

#### • یک استثنا

در خصوص استفاده کسبی از محل‌های مسکونی استثنائاتی وجود دارد. یکی از این استثنایا دارا بودن حقوق مکتسبه است که منظور از آن وجود سابقه فعالیت کسبی قبل از تاریخ لازم‌الاجرا شدن تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ (۱۳۵۲/۵/۱۷) است که از آن با عنوان **سابقه کسبی معتبر** یاد می‌شود. بنابراین، اگر ملکی قبل از تاریخ یادشده دارای سابقه فعالیت کسبی در محل مسکونی بوده باشد، امکان ادامه فعالیت را خواهد داشت.

#### • مالک یا مستاجر؟

همان طور که پیشتر اشاره شد، طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها دایر کردن دفتر وکالت، مطب، دفتر اسناد رسمی و ازواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی «به وسیله مالک» از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود. در تفسیر این بخش از تبصره اختلاف نظر وجود دارد. تردیدی نیست که مالک عین، می‌تواند بنا به اختیار پیش‌بینی شده در قانون، دفتر وکالت خود را در ملک مسکونی دایر کند؛ اما سؤال این است که آیا مالک منافع هم چنین اختیاری دارد؟ آیا مستأجر هم می‌تواند به این امتیاز استناد کند؟

توضیح آنکه در عقد اجاره، مالکیت عین مستأجره در اختیار موجر یا مالک باقی می‌ماند و طول مدت اجاره مالکیت منفعت به مستأجر واگذار می‌شود؛ بنابراین مستأجر نیز مالک محسوب می‌شود اما مالکیت وی بر منافع در مدت اجاره است. اگر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ را تفسیر کنیم در این صورت مستأجر هم مالک خواهد بود و از امتیاز تأسیس دفتر وکالت، مطب، دفتر اسناد رسمی و ازواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی در آپارتمان مسکونی برخوردار خواهد شد. این تفسیر با توسعه کسب و کار و قانون ساماندهی و حمایت از مشاغل خانگی در جامعه سازگارتر است؛ اما اگر تفسیر محدودی از این تبصره ارائه دهیم، فقط مالک عین از این امتیاز بهره‌مند خواهد بود و مستأجر از آن محروم خواهد شد؛ تفسیر مضیق با احترام به حقوق ساکنان آپارتمان‌های مسکونی سازگارتر است.



مرکز مطالعات و پژوهش‌های شهر تهران

پیوست:  
ندارد

بهره‌بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۱/۱۳





## • عدم التزام به نصب تابلو معرف کاربری های غیر مسکونی

طبیعتاً کاربری های غیر مجازی که در واحدهای مسکونی مشغول به فعالیت هستند به منظور پنهان ماندن نوع فعالیت خود و عدم پرداخت عوارض مبادرت به نصب تابلو نخواهند کرد و این امر شناسایی متخلفان و معرفی آن ها به مراجع رسیدگی نظیر کمیسیون ماده ۱۰۰ را به مراتب دشوارتر و پیچیده تر خواهد نمود. البته در برخی موارد نیز شاهد عدم انطباق فعالیت ذکر شده در تابلوها و نوع فعالیت جاری در واحدها هستیم که برخی افراد سود جو به خوبی از خلاء های موجود در این مقوله بهره می-برند. به عنوان مثال در تابلو تبلیغاتی عنوان «آموزشگاه آرایشگری بانوان» درج شده که به استناد بخشنامه سال ۹۲ معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران مجاز به استقرار در واحد مسکونی است اما در عمل شاهد بهره برداری تجاری از واحد هستیم.

## • ناکارآمدی ساز و کارهای جاری در شهرداری تهران

۱. ایرادات موجود در سامانه شهرسازی شهرداری تهران (مشکل آفرینی یک واحد متخلف برای سایر واحدهای یک مجتمع، عدم به روز رسانی سامانه شهرسازی و گزارش بازدید پس از رفع خلاف و منتقل شدن خلاف درج شده به مالکان و مستاجران آتی).
۲. عدم تناسب نرخ عوارض دریافتی از واحدهای تجاری و اداری متناسب با عواید حاصل از بهره-برداری برای مالکان.
۳. عدم گزارش خلاف واحدهای غیر مجاز توسط ماموران بازدید دفاتر خدمات الکترونیک و ماموران بازدید شهرداری مناطق به دلایل مختلف.
۴. طولانی بودن فرآیند ارسال پرونده تخلفات به کمیسیون ماده ۱۰۰ و همچنین طولانی بودن فرآیند صدور رای و به تعویق افتادن اجرای آراء به دلایل مختلف.
۵. وجود منشاء عمده تخلفات در کمیسیون توافقات مناطق. ضمناً اگر چه در سند توافقنامه مابین متقاضی و شهرداری قید می شود که تغییر کاربرد ملک منوط به اخذ رضایت نامه محضری از تمامی مالکان مجتمع می باشد، اما در عمل چنین اتفاقی به ندرت اجرایی خواهد شد.

## ۴. ارائه پیشنهاد های اصلاحی

پیشنهاد می شود با توجه به تعدد قوانین و بخشنامه های موجود در این زمینه، اولویت اول را مبنی بر ساماندهی و یکپارچه سازی قوانین و مقررات موجود قرار داد و تهیه لایحه و قانون جدید در این خصوص را در اولویت دوم قرار دهیم. در صورت اجرایی شدن هر یک از این دو سناریو، پیشنهاد می شود موارد ذیل به طور جد پیگیری شوند:

- محدود کردن اختیارات کمیسیون توافقات مناطق.
- برخورد جدی با تخلفات کارکنان شهرداری و ماموران بازدید دفاتر خدمات الکترونیک.



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

پیوست:  
ندارد

بهره بردار:  
شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:  
معاونت زیرساخت و طرح  
جامع؛ مدیریت معماری و  
شهرسازی

تاریخ:  
۹۸/۱۱/۱۳



- اخذ عوارض و جرایم دائمی و بازدارنده از املاک متخلف (اعم از جرایم مالی و همچنین سایر انواع تنبیهات نظیر عدم صدور پایان کار آپارتمانی، عدم پاسخگویی به استعلامات صورت گرفته در خصوص ملک متخلف، عدم ارائه خدمات به واحدهای مسکونی متخلف از سوی شهرداری تهران).
- تناسب عوارض و جرایم با قیمت منطقه‌ای املاک و میزان انتفاع متخلفان از تغییر کاربری صورت گرفته.
- کوتاه تر نمودن مدت زمان رسیدگی به تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰.
- ارائه تعاریف واحد و ملاک عمل برای تمامی واحدها و ارگان های تابعه شهرداری تهران از انواع بهره برداری های غیر مسکونی مجاز و غیر مجاز از واحدهای مسکونی با لحاظ سایر قوانین مرتبط و مرتفع نمودن تناقضات موجود در این زمینه.
- ارائه پیشنهاد تغییر کاربری و پهنه املاک و مجتمع های واقع در پهنه R که بیش از ۵۰ درصد واحدهای آن به صورت غیر مسکونی مورد بهره برداری قرار می گیرند (البته مشروط به دارا بودن مجوز بهره برداری تجاری و اداری از شهرداری).



مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران

پیوست:

ندارد

بهره بردار:

شورای اسلامی شهر تهران

تنظیم:

معاونت زیرساخت و طرح

جامع؛ مدیریت معماری و

شهرسازی

تاریخ:

۹۸/۱۱/۱۳