



Civil and Project Journal
<http://www.cpjournals.com/>

Research Article

Investigating the impact of the Commission's Article 99 of the Municipalities Law on construction violations outside urban areas (villages)

Morteza Nouri^{*1}, Fatemeh Nouri²

1* - Senior expert, Department of Civil Engineering, Chabahar International University, Sistan and Baluchistan, Iran.

2- Bachelor's student, Department of Architectural Engineering, Islamic Art University, Tabriz, Iran.

Received: 14 October 2025; Revised: 24 October 2025; Accepted: 15 November 2025; Published: 21 January 2026

Abstract

The first human need for life is a house and a home. Population growth and reverse migration to villages are directly proportional to the rapid population growth in towns and cause their development in both horizontal and vertical ways (increasing density). Districts, as the first custodians of management over settlements, face heavy duties and many problems in the growth and development of villages. One of the challenges of villages is unauthorized and unprincipled construction, which has a very negative impact on the structure of settlements. The motivations for construction violations in villages include the old and ineffective laws, inflation, lack of proper planning by government officials in the construction of national housing, and the excessive increase in the price of land and construction materials in the last decade. (Sharifi et al., 2024) The Commission of Article 99 of the Municipality Law, as a quasi-judicial institution, is the authority that investigates construction violations that have occurred outside the approved area and the boundaries of cities. The purpose of forming this commission is to prevent unauthorized construction outside the approved boundaries of cities and to deal with violations in these areas. The decisions issued by this quasi-judicial body are only two: 1- demolition of the building 2- fines. (Shokri and Iranshahi, 2025) The competence of this commission as one of the authorities to deal with construction violations is one of the vital issues in the field of urban and rural law, especially since the legislator has assigned the responsibility of dealing with these violations outside the boundaries of cities to this commission. The main purpose of forming the Article 99 Commission is to maintain urban and rural order and balance and prevent and hinder unauthorized and illegal development, both within and outside the boundaries of cities. (Aminzadeh and Shairi, 2025)

Keywords: Article 99 Commission, construction violations, construction, urban and rural privacy, rural areas, district administration.

Cite this article as Nouri,M and Nouri,F. (2026). Investigating the impact of the Commission's Article 99 of the Municipalities Law on construction violations outside urban areas (villages). (e234229). Civil and Project, 7(11), e234229 doi:<https://doi.org/10.22034/cpj.2025.559446.1411>

ISSN: 2676-511X / **Copyright:** © 2026 by the authors.

Open Access: This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. If material is not included in the article's Creative Commons licence and your intended use is not permitted by statutory regulation or exceeds the permitted use, you will need to obtain permission directly from the copyright holder. To view a copy of this licence, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Journal's Note: CPJ remains neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.

*Corresponding author E-mail address: m.nouri@iuc.ac.ir



نشریه عمران و پروژه
<http://www.cpjournals.com/>

بررسی تاثیر کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها بر تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده شهری (روستا)

مرتضی نوری^{۱*}، فاطمه نوری^۲

*۱- کارشناس ارشد، گروه مهندسی عمران، دانشگاه بین‌المللی چابهار، سیستان و بلوچستان، ایران.

۲- دانشجوی کارشناسی، گروه مهندسی معماری، دانشگاه هنر اسلامی، تبریز، ایران.

تاریخ دریافت: ۲۲ مهر ۱۴۰۴؛ تاریخ بازنگری: ۰۲ آبان ۱۴۰۴؛ تاریخ پذیرش: ۲۴ آبان ۱۴۰۴؛ تاریخ انتشار آنلاین: ۰۱ بهمن ۱۴۰۴

چکیده

اولین نیاز بشر برای زندگی، خانه و کاشانه است. افزایش جمعیت و مهاجرت معکوس به روستاها با رشد سریع جمعیت در قصبات تناسب مستقیم دارد و به دو صورت افقی و عمودی (افزایش تراکم) سبب توسعه آن می‌شوند. بخش‌داری‌ها به‌عنوان اولین متولی مدیریت بر آبادی‌ها با وظایف سنگین و مشکلات زیادی در رشد و توسعه روستاها مواجه می‌شوند. یکی از چالش‌های روستاها، ساخت‌وسازهای غیرمجاز و غیراصولی می‌باشد که تأثیرات منفی بسیار زیادی بر پیکره آبادی‌ها وارد می‌کند. از انگیزه‌های تخلفات ساختمانی در روستاها می‌توان قدیمی و ناکارآمد بودن قوانین، تورم، عدم برنامه‌ریزی مناسب دولت‌مردان در ساخت مسکن ملی، افزایش بیش از حد قیمت زمین و مصالح ساختمانی در یک ده اخیر نامبرد. (شریفی و همکاران، ۱۴۰۳) کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری به‌عنوان یک نهاد شبه قضایی، مرجع رسیدگی‌کننده به تخلفات ساختمانی است که بیرون از محدوده مصوب و حریم شهرها به وقوع پیوسته است. هدف از تشکیل این کمیسیون، جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و رسیدگی به موارد تخلف در این مناطق گسترده است. آرای صادره از این نهاد شبه قضایی، فقط دو مورد می‌باشد، ۱- قلع بنا (تخریب) ۲- اخذ جریمه را در پی دارد. (شکری و ایرانشاهی، ۱۴۰۴) صلاحیت این کمیسیون به‌عنوان یکی از مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی، از جمله موضوعات حیاتی در حوزه حقوق شهری و روستایی است، به‌ویژه که قانون‌گذار رسیدگی به این تخلفات خارج از حریم شهرها را به‌عهده این کمیسیون قرار داده است. هدف عمده تشکیل کمیسیون ماده ۹۹، حفظ نظم و تعادل شهری و روستایی و جلوگیری و ممانعت از توسعه غیرمجاز و غیرقانونی، در حریم شهرها و هم‌چنین خارج از محدوده شهرها است. (امین‌زاده و شعیری، ۱۴۰۰)

کلید واژه‌ها: کمیسیون ماده ۹۹، تخلفات ساختمانی، ساخت‌وساز، حریم شهر و روستا، دهیاری، بخش‌داری.

* پست الکترونیک نویسنده مسئول: m.nouri@iuc.ac.ir

۱- مقدمه

هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در محدوده روستاها و خارج از حریم قانونی شهرها، متخلفین را به‌طور مستقیم با کمیسیون ماده ۹۹ روبرو می‌کند؛ این کمیسیون که مرجعی قدرتمند می‌باشد و تصمیمات آن می‌تواند به جرایم سنگین مالی یا حتی صدور رأی تخریب کامل بنا منجر شود. متأسفانه بسیاری از مهندسان، مالکان و سازندگان به دلیل ابهام در قوانین و نبود یک مشاور خوب، با چالش‌های جدی مواجه می‌شوند. (عبدالهی، ۱۴۰۳) اساس تشکیل کمیسیون ۹۹، تبصره ۲ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها است. طبق این قانون، به منظور جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف، کمیسیونی در محل استانداری‌ها تشکیل می‌گردد. بنابراین، هرگونه عملیات ساختمانی بدون اخذ پروانه از مراجع ذی‌صلاح (مانند بنیاد مسکن در محدوده طرح‌های هادی روستایی یا سایر مجوزهای لازم) در این مناطق، تخلف محسوب شده و پرونده آن برای تصمیم‌گیری به این کمیسیون ارجاع داده می‌شود. (کامیار، ۱۴۰۲) همچنین با توجه به ساخت‌وسازهای چند سال اخیر بدون قاعده و قانون در مناطق روستایی، سبب شده است. به بررسی ایمنی ساخت‌وسازهای خارج از محدود طرح هادی روستایی و عملکرد کمیسیون ماده ۹۹ پرداخته شود. در حال حاضر اهمیت این موضوع می‌تواند در ابعاد مختلف تشریح گردد. نخستین مورد ورود به منابع طبیعی و تخریب منابع طبیعی، دوم عدم توجه به قوانین ساختمان‌سازی که در پی آن عدم رعایت اصول ساخت‌وساز می‌باشد، سوم نداشتن مجوز احداث بنا در این میان بیشتر مشهود بوده است. تصویب کمیسیون ماده ۹۹ در این موضوع و میزان عملکرد آن بسیار حائز اهمیت می‌باشد. در طرح‌های هادی تعیین کاربری‌های متناسب با شرایط روستایی، بیشتر در قالب بخشی از برنامه‌ریزی روستایی مورد پژوهش قرار می‌گیرد، از آنجائیکه موضوع زمین، به دلیل حساس بودن، اهمیت و تعیین کننده بودن نیاز به برنامه‌ریزی حساب شده دارد. (صارمی‌نوری و همکاران، ۱۴۰۱) قوانین به مرور زمان دست‌خوش تغییرات قرار می‌گیرد به‌طور مثال قانونی که امروز برای ارزیابی بناهای غیرمجاز به کار می‌رود احتمالاً فردا تحت شرایط قوانین جدید برای محاسبات تخلفات ساختمانی استفاده نشود. (کمالان، ۱۴۰۳) عدم توجه به ضوابط و مقررات ساخت‌وساز، سبب کاهش کیفیت بنا می‌شود. (کامیار، ۱۴۰۲) هرگونه ساخت‌وساز تنها در داخل محدوده طرح هادی مصوب طبق ضوابط و مقررات مجاز می‌باشد. تمامی روستائیان، دست‌اندرکاران عمران روستایی و کلیه ارگان‌ها و سازمان‌های اجرایی دولتی و غیردولتی قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی در داخل محدوده طرح هادی می‌بایست با هماهنگی دهیاری و در صورت نبود دهیاری، اعضای شورای اسلامی طی تقاضای کتبی و ارائه مدارک مورد نیاز از مرجع ذی‌ربط پروانه ساختمانی یا شناسنامه ساختمان را اخذ نمایند. رعایت مفاد پروانه ساختمانی توسط کلیه سازندگان در محدوده مصوب طرح هادی الزامی می‌باشد. (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۱)

۲- مبانی نظری

بیشتر شهرهای ایران، به ویژه در اطراف کلان شهرها، شاهد ساخت‌وسازهایی در خارج از محدوده شهر (حریم شهر) هستیم؛ مناطقی که به ظاهر جزو شهر نیستند، اما تأثیر مستقیم بر شهر دارند. در چنین محدوده‌های، اگر کسی بدون مجوز قانونی اقدام به ساخت‌وساز کند، قانونگذار مرجعی برای رسیدگی به این تخلفات تعیین کرده که به آن کمیسیون ماده ۹۹ شهرداری می‌گویند. (شریفی و همکاران، ۱۴۰۳) این کمیسیون نقش مهمی در ساماندهی ساخت‌وسازهای روستایی دارد. احداث بنا بدون مجوز در مناطق تحت پوشش دهیاری‌ها می‌تواند منجر به صدور جریمه‌های سنگین یا حتی حکم تخریب شود. به همین دلیل، می‌بایست قبل از هرگونه اقدام عمرانی در روستا یا حریم شهر، مجوزهای لازم از دهیاری (ساخت‌وساز در محدوده روستاها) یا بخشداری (ساخت‌وساز خارج از محدوده و حریم شهر) اخذ گردد. (امین‌زاده و همکاران، ۱۴۰۰) طبق تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی، وظیفه جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها، برعهده استانداری‌ها و واحدهای زیرمجموعه آن‌ها در حوزه خارج از حریم شهری (یعنی: دهیاری، بخشداری و فرمانداری) است و مقررات ماده ۱۰۰ قانون شهرداری قابل تسری به مقررات کمیسیون ماده ۹۹ نمی‌باشد. (قانون شهرداری، ۱۳۳۴) حوزه صلاحیت محلی کمیسیون ماده ۹۹ خارج از حریم شهری است، چنانچه تخلف ساختمانی قبل از تغییر حریم شهر رخ داده باشد. بعد از آن، حریم شهر تغییر نماید، رسیدگی به تخلفات اعلامی همچنان در حوزه صلاحیت کمیسیون تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون

شهرداری‌ها خواهد بود. (میرزائی، ۱۴۰۲) اکثر پرونده‌های تشکیل شده در کمیسیون ماده ۹۹ با اعلام گزارشات تخلفات ساختمانی از واحد دهیاری به بخشداری مربوطه و پس از آن با اعلام گزارش بخشداری یا فرمانداری به استانداری تشکیل می‌گردند. (غفوری و زارع‌شاهی، ۱۴۰۱)

۳- وظیفه کمیسیون ماده ۹۹

کمیسیون ماده ۹۹ بطور کلی دارای سه وظیفه ذاتی: ۱- پیشگیری ۲- کنترل ۳- رسیدگی به تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده و حریم شهری می‌باشد. مطابق با قوانین شهرداری وظایف این کمیسیون، زمانی آغاز می‌شود، که در زمینه ساخت‌وساز افراد دچار تخلف شوند. بنابراین مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده روستایی یا در خارج از حریم شهر باید قبل از اقدام به هر نوع عملیات عمرانی اعم از ساخت‌وساز، تفکیک اراضی یا ساختمان و... از دهیاری (محدوده روستاها) یا بخشداری (خارج از محدوده و حریم شهر) پروانه ساخت گرفته شود. (قانون شهرداری‌های ایران) هدف اصلی آن، حفظ و توسعه پایدار محیط روستایی، جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز و رعایت اصول فنی و بهداشتی در ساخت‌وسازها است. در نهایت وظیفه اصلی کمیسیون ماده ۹۹، پیگیری ساخت‌وسازهای غیرقانونی و صدور حکم لازم برای آن‌ها است. (ابوالحسنی، ۱۴۰۲)

- پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها در بیشتر موارد با اعلام گزارشات تخلفات ساختمانی از دهیاری به بخشداری مربوطه و پس از اعلام گزارش بخشداری یا فرمانداری یا سایر دستگاه‌های مرتبط به استانداری، تشکیل می‌گردند. (شاکری و ایران‌شاهی، ۱۴۰۴)

۴- اعضای کمیسیون ماده ۹۹

ساختار تشکیلاتی کمیسیون ماده ۹۹ مرکب از نمایندگانی از وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و قوه قضاییه است و محل استقرار و جلسات کمیسیون در استانداری مرکز استان می‌باشد. هر سه عضو کمیسیون موظف به حضور در جلسات کمیسیون می‌باشند. تمامی تصمیمات با اکثریت آرا معتبر است و در صورت وجود نظر مخالف با اکثریت، نظر نماینده مخالف می‌بایست در متن صورتجلسه تنظیمی اعلام و توسط تمامی اعضا امضا شود. (محمدی، ۱۳۹۷) وظایف هر یک از اعضای این کمیسیون به شرح ذیل می‌باشند:

- ۱) وزرات کشور (نماینده استانداری که معمولاً رئیس جلسه هم هست)
 - ۲) نماینده وزارت راه و شهرسازی (برای بررسی ضوابط فنی و مهندسی)
 - ۳) نماینده قوه قضاییه (برای نظارت حقوقی و قضایی بر فرآیند رسیدگی)
- تبصره: مدیریت و اداره دبیرخانه کمیسیون مذکور از وظایف مدیر کل دفتر فنی استانداری می‌باشد.
 - این ترکیب باعث می‌شود که تصمیمات کمیسیون دارای نگاه فنی، قانونی و اجرایی باشد و رأی صادر شده وزن حقوقی و الزام‌آور داشته باشد. (هرمزی، ۱۴۰۳)

۵- فرآیند رسیدگی به تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹

در مواردی که بنا در حال ساخت است، استانداری از طریق عوامل دادگستری، مانع ادامه ساخت‌وساز می‌گردد. چنانچه ساخت‌وساز به اتمام رسیده باشد، استانداری مربوطه جهت رسیدگی به تخلفات رخ داده اقدام به ارسال پرونده به کمیسیون تبصره ۲ ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها می‌نماید. لذا استانداری‌ها، نمایندگان دادگستری و یا سایر ارگان‌های دولتی به صورت مستقل حق تخریب بنای ساخته شده را تحت هر عنوان نخواهند داشت. (عبدالهی، ۱۴۰۳) پس از ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۹۹، کمیسیون موظف است، ابتدا با توجه به طرح جامع مصوب و چنانچه طرح جامعی به تصویب نرسیده باشد، با رعایت ماده ۴ آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵، نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل ۵۰ درصد تا ۷۰ درصد قیمت روز هزینه احداث بنا تکمیل شده (اعیان) اقدام نمایند. (کمالان، ۱۴۰۳) کمیسیون ماده ۹۹ نمی‌تواند بدون نظریه تخصصی کارشناس رسمی دادگستری حکم تخریب بنای ساخته شده را صادر نماید. عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی

در تخلفات ساختمانی از ضرورات امر تخریب است. یکی از موارد نقص در رسیدگی طرح شکایت در دیوان عدالت اداری عدم ارجاع تخلفات ساختمانی به کارشناسی می‌باشد. (صارمی‌نوری و همکاران، ۱۴۰۱) رای صادره از سوی کمیسیون ۹۹ قطعی است و کمیسیون تجدیدنظری برای رسیدگی به اعتراض اشخاص پیش‌بینی نشده است. سازندگان می‌توانند ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ ابلاغ رای قطعی به طرح شکایت در دیوان عدالت اداری اقدام نمایند. (محمدی، ۱۳۹۷) با توجه به قطعی و لازم‌الاجرا بودن رای قلع بنا صادره از کمیسیون، حکم صادر شده بدون هیچ مهلتی اجرا خواهد شد، حتی طرح شکایت در دیوان عدالت اداری مانع از اجرای رای کمیسیون نمی‌شود مگر اینکه در دیوان عدالت اداری، دستور موقت و توقف عملیات اجرائی صادر شود. (هرمزی، ۱۴۰۳)

۶- صلاحیت کمیسیون ماده ۹۹

منشاء صلاحیت کمیسیون ماده ۹۹ شهرداری قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی است. این کمیسیون می‌تواند به انواع تخلفات ساختمانی در حریم شهر و روستا رسیدگی کند. (قانون شهرداری، ۱۳۳۴)

مهم‌ترین موارد صلاحیت رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده حریم شهر و روستا عبارتند از:

- (۱) ساخت‌وساز در اراضی دولتی یا منابع طبیعی تحت عنوان ملک شخصی.
 - (۲) تغییر کاربری غیرمجاز: مثلاً تبدیل باغ یا زمین کشاورزی به رستوران یا کارخانه بدون مجوز.
 - (۳) ساخت‌وساز بدون مجوز در حریم شهر: مثلاً کسی بدون اخذ پروانه از مراجع قانونی، اقدام به احداث ساختمان یا ویلا کند.
 - (۴) افزایش طبقات یا مساحت ساختمان برخلاف پروانه اخذشده.
 - (۵) تفکیک و قطعه‌بندی غیرقانونی زمین در حریم شهر.
- مرجع مورد تأیید رسیدگی به تخلفات ساختمانی در روستاها کمیسیون ماده ۹۹ استانداری می‌باشد. رسیدگی در این کمیسیون تک مرحله‌ای بوده و اعتراض به رأی کمیسیون ماده ۹۹ در دیوان عدالت اداری صورت می‌گیرد. ماهیت احکام کمیسیون ماده ۹۹ جریمه یا تخریب می‌باشد. در همه این موارد، شهرداری یا بخشداری یا هر نهاد ناظر دیگر، گزارش تخلف را به استانداری ارسال می‌کند و استانداری هم آن را به کمیسیون ماده ۹۹ جهت صدور رای ارجاع می‌دهد. (غفوری و زارع‌شاهی، ۱۴۰۱)

۷- آرای صادره کمیسیون ماده ۹۹

- احکام صادره توسط کمیسیون ماده ۹۹، بر دو محور است. ۱- جریمه نقدی، ۲- قلع و قمع بخشی از بنا یا تخریب کامل آن باشد. در برخی موارد، ممکن است کمیسیون رای به ترکیبی از جریمه و تخریب صادر کند. (صارمی‌نوری و همکاران، ۱۴۰۱)
- جریمه معادل ۵۰ تا ۷۰ درصد قیمت روز اعیانی (قیمت روز هزینه احداث بنا تکمیل شده)، می‌بایست به فوریت اجرا گردد.
 - دهیاری‌ها مکلفند بعد از درخواست مالک، برای ساختمان‌هایی که کمیسیون ۹۹ برای آن جریمه تعیین و پرداخت گردیده پایان کار صادر نماید.
 - عدم پرداخت جریمه در مهلت قانونی بابت تخلفات ساختمانی، سبب ارسال مجدد پرونده به کمیسیون و صدور حکم تخریب بنا خواهد شد.
 - مالک دو ماه از زمان ابلاغ حکم فرصت دارد نسبت به پرداخت جریمه یا تخریب بنا ساخته شده اقدام کند.
 - حکم تخریب زمانی صادر می‌شود که ضرورت آن محرز باشد، مانند عدم رعایت اصول فنی، ایمنی و بهداشتی و یا تجاوز به معابر عمومی
 - رای تخریب با ابلاغ آن به دهیاری توسط گروهی متشکل از نمایندگان کلانتری، دادستانی، دهیار، شورای محل و بخشداری اجرا می‌گردد. (ابوالحسنی، ۱۴۰۲)

۸- طرح هادی

طرح هادی طرحی است که برای ساماندهی، نظم بخشیدن و اصلاح بافت روستا یا شهر در دوازدهم دی ماه سال ۱۳۷۸ توسط دولت تصویب شد تا میزان و مقدار گسترش اراضی موجود منطقه برای کاربری‌های تجاری، مسکونی، صنعتی، زراعی و... مطابق با چارچوب را مشخص نماید. این طرح نقشه راهی است برای آبادانی و توسعه شهر یا روستا که به واسطه کارشناسان بنیاد مسکن تهیه و تنظیم شده است. سه نوع بافت زمین در طرح هادی وجود دارد: (کامیار، ۱۴۰۲)

الف) زمین‌های داخل بافت

این اراضی برای ساخت‌وساز به دلیل قرارگرفتن در داخل طرح با استفاده از مجوزهای مربوطه از دهیاری محل بسیار راحت و بدون مشکل هستند و برای دریافت امتیازات گاز، برق، آب، تلفن و... نیازی به پرداخت هزینه‌های اضافی نخواهد داشت و مالکین این اراضی به راحتی می‌توانند با طی مراحل قانونی و اداری به اهداف خود برسند. (محمدی، ۱۳۹۷)

ب) زمین‌های الحاقی به بافت

اراضی الحاقی، اراضی هستند که از لحاظ مکانی در نزدیکی بافت قرار می‌گیرند، اما به دلیل اینکه داخل بافت قرار ندارند باید برای ساخت‌وساز از دهیاری‌ها با پرداخت هزینه مجوز ساخت دریافت نمایند تا به بافت طرح در آیند، در غیر این صورت هرگونه ساخت‌وساز در این اراضی غیرقانونی تلقی خواهد شد. از جمله شرایطی که برای پیوستن این اراضی به بافت طرح مورد نیاز است می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد: (شکری و ایرانشاهی، ۱۴۰۴)

- ۱) نسبت به طرح فاصله نزدیکی در حدود ۵۰ تا ۱۰۰ متر داشته باشد.
- ۲) نتایج استعلام از نظر ادارات محیط زیست، منابع طبیعی، اداره گاز، جهاد کشاورزی، اداره برق، اداره آب بلا مانع باشد.

ج) زمین‌های خارج از طرح یا اراضی خارج از بافت

اراضی خارج از طرح هادی روستایی، اراضی هستند که در طرح قرار نمی‌گیرند و هرگونه ساخت‌وساز در این اراضی ممنوع و غیرقانونی می‌باشد و برای احداث بنا نیاز به دریافت مجوز منوط به امکان قرارگیری در طرح، در آینده وجود داشته باشد که در این شرایط بر اساس ماده ۹۹ و پرداخت جریمه امکان دریافت پایانکار میسر می‌شود. (عبداللهی، ۱۴۰۳)

۸-۱- طرح هادی روستایی

طرح هادی روستایی با اهداف مشخص توسط وزارت راه و شهرسازی برای ساخت‌وساز در قصبات، به تصویب رسیده است. این وزارتخانه با اجرای قوانین به دنبال توسعه و عمران در آبادی‌ها با لحاظ نمودن شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی برای برقراری عدالت می‌باشد تا همه ساکنین با بهره‌مندی از تسهیلات بتوانند از رفاه بیشتری برخوردار شوند و روند ساخت‌وساز در روستاها با برطرف شدن موانع، به راحتی صورت پذیرد. هدف اصلی این طرح برای ساماندهی و اجرای صحیح ساخت‌وساز در آبادی‌هاست که براساس نظارت بنیاد مسکن بر ساخت‌وسازها و جلوگیری از هرج و مرج و پراکندگی در ساخت بنا می‌باشد و مالکین به صورت خودسرانه اقدام به احداث بنا نمایند تا با اجرای این طرح وضعیت ساختمان‌های روستایی بهبود پیدا کند. (امین‌زاده و شعیری، ۱۴۰۰)

۸-۲- طرح هادی شهری

طرح هادی شهری، چهارچوب اصلی گسترش شهر را تعیین می‌کند و هدف اصلی آن توسعه شهری است. مسئولیت اجرای این طرح بر عهده وزارت کشور و استانداری‌ها قرار دارد. این طرح، برای شهرهای کوچک و شهرهایی با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر قابلیت اجرایی دارد. (اسکندری و همکاران، ۱۴۰۲)

- طرح هادی شهری و روستایی اصولاً در بازه زمانی ۵ تا ۱۰ ساله مجدداً تدوین و ویرایش می‌شود. به طور مثال اگر در حال حاضر زمینی دارید که خارج از بافت بوده و مجوز ساخت ندارد، ممکن است با ابلاغ طرح هادی جدید در محدوده طرح قرار بگیرد. (غفوری و زارع‌شاهی، ۱۴۰۱)

۹- تغییر کاربری بنا

کمیسیون ماده ۹۹ صلاحیت صدور رای تغییر کاربری را ندارد. مگر اینکه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان طبق تبصره یک ماده ۴ آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، مصوب ۱۳۹۱ در خصوص تغییر کاربری در محدوده روستای مربوطه، مصوبه خاص وضع کرده باشد. چنانچه سازنده بنا نسبت به گرفتن مجوز تغییر کاربری در حوزه خارج از حریم شهری اقدام ننماید، با خطر ارجاع پرونده از سوی دهیاری یا بخشداری به کمیسیون ماده ۹۹ مواجه خواهد شد. (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۱)

۱۰- کلام پایانی

کمیسیون ماده ۹۹، مرجع قانونی و قدرتمند برای برخورد با ساخت‌وسازهای غیرمجاز در حریم شهر و روستا می‌باشد. در بین ساخت‌وسازهای صورت گرفته مواردی دیده می‌شود که مغایر با آئین‌نامه‌های نظام مهندسی و قوانین مصوب بصورت غیرمجاز و غیراصولی ساخته شده‌اند در همین راستا کمیسیون ماده ۹۹ یک نهاد خاص و شبه قضایی می‌باشد در کنار سایر کمیسیون‌های شهرداری‌ها شکل گرفته تا نظارت کافی را بر ساخت‌وسازها داشته باشند. (قانون شهرداری، ۱۳۳۴) این کمیسیون با ترکیبی از نمایندگان دولت، راه و شهرسازی و قوه قضاییه، با بررسی دقیق تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده شهر، به صدور رأی می‌پردازد. عدم رعایت مقررات حریم می‌تواند منجر به جریمه‌های سنگین، تخریب سازه و مشکلات حقوقی شود. (میرزائی، ۱۴۰۲) متأسفانه عدم به‌روزرسانی قوانین کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها نیز یکی از مشوق‌های اصلی شهروندان به تخلفات ساختمانی می‌باشد. چون عمر قوانین نوشته شده برای اکثر کمیسیون‌های شهرداری بیش از ۴۰ سال بوده و در این سال‌ها فقط ماده و تبصره به آن اضافه شده است. حتی در بعضی از موارد این مواد قانونی همدیگر را نقض می‌نمایند و این موضوع دستاویزی برای دور زدن قانون برای برخی از سازندگان سودجو شده است. سازندگان متخلف علاوه بر رعایت نکردن حقوق همسایگان، سبب یک نوع هرج و مرج در معماری و زیباسازی امان‌های روستایی می‌شوند. در آخر به دلیل نقص در قانون، متخلفین ساختمانی با پرداخت حداقل جریمه اقدام به دریافت پایان کار می‌نمایند.

سپاسگزاری

تقدیر و تشکر دارد از شهدای گمنامی که برای حفظ و جبهه به جبهه این خاک جنگیدن، گمنام رفتن ولی مادران چشم به راهشان را سرفراز کردن.

مراجع

Abdollahi G, (2024) The Book of the Municipal Law, third edition, Majd Scientific and Cultural Association Publications, Persian.

Abolhasani S, (2023), Book of Explanation and Review of Municipal Commissions (Commissions of Articles 100, 99, 77), first edition, Ala-Aqlom Publications, Persian.

Aminzadeh R, Shairi M, (2021), Management of constructions outside the scope of the Rural Development Plan and the performance of the Article 99 Commission, Quarterly Journal of Knowledge-Based Business Management, 2(2), 56-73, August, 1, 2021, Persian.

Eskandari Ein-eddin H, Ghaffari Gilavand A, Nazmfar H, (2023), Investigation of the main factors affecting the occurrence of construction violations in urban construction (Case study: Bostan-Abad city), Quarterly Journal of Environmental Science Studies, 8(1), 5883-5900, March, 21, 2023, Persian.
<https://doi.org/10.22034/jess.2022.354131.1837>

Ghafouri F, Zare Shahi A, (2022), Book of the Commission on Article 99 of the Municipalities Law, first edition, Aria Danesh Publications, Persian.

Hormozi M, (2024), The Book of Municipal Commissions and the System of Proof of Claims in Administrative Proceedings, 2nd edition, Dadbakhsh Publications, Persian.

Kamalan M, (2024), Book of Municipal Laws and Regulations, 12th edition, Kamalan Publications, Persian.

Kamyar G, (2023), The Book of Urban Law and Urban Planning, 16th edition, Majd Scientific and Cultural Association Publications, Persian.

Mirzaei A R, (2023), Book of Municipal Commissions, 6th edition, Commission of Article 100 of the Municipal Law, Persian.

Mohammadi A, (2018), Book of Procedures for the Commission of Article 99 of the Municipal Law (Construction Violations Outside the City's Boundaries and Boundaries), first edition, Javedaneh Publications, Persian.

Research Center of the Islamic Consultative Assembly, (2022), Analysis of the Commission's System Issues in Article 99 of the Municipal Law, Tehran, Persian.
<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1757247>

Saremi Nouri F, Shojaian Kh, Stovarsangari K, (2022), Legal Challenges of Collecting Penalties for Construction Violations within the Scope of Action of the Article 99 Commission", Quarterly Journal of Modern Research in Administrative Law, 4(10), 261-28, March, 30, 2022, Persian.
<https://doi.org/10.22034/mral.2021.535484.1206>

Sharifi A, Zare B, Bananfar A, Faizi Mohsen, (2024), Investigating the Problems of Implementing the Decisions of the Quasi-Judicial Commission of Article 99 in Addressing Construction Violations in the Municipalities Law", International Conference on Architecture, Urban Planning, Art, Industrial Design, Construction and Technology, Hikmat-e-Bonyan, August, 08, 2024, Persian.

Shokri M, Iranshahi A, (2025), Commissions of Articles 100 and 99 of the Municipal Law and Supervision of Issued Votes; Analysis and Criticism", Two Quarterly Scientific Journals of Civil Law Knowledge, 1(1), 1-14, March, 2, 2025, Persian.
<https://doi.org/10.30473/clk.2025.71674.3274>

System of laws and regulations of the Islamic Republic of Iran, Municipality Law, (approved on 11/04/1955 and later editions), Persian.
<https://qavanin.ir/law/Tree/?IDS=15925545104560378787>