



پیوست کتاب بانک قوانین و مقررات کارشناسی رسمی

مروری بر این قانون

با عنایت به این که در دفترچه ثبت نام آزمون کارشناسی رسمی مرکز صراحتاً به مقررات شهرسازی و شهرداری‌ها و وظایف کمیسیون‌های ماده‌های ۵، ۷، ۱۲، ۱۹، ۳۰ و ۱۰۱ اعلام شده است. لذا توصیه می‌شود قانون‌های تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، زمین شهری و شهرداری از کتاب خوانده شود. سپس پیوست حاضر که شامل ماده ۱۲ قانون شهرداری و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و موارد مربوط به کمیسیون‌ها می‌باشد، مطالعه گردد.

مقررات شهرسازی و شهرداری

قانون شهرداری:

ماده ۱۲ (منسوخ شده): هر عضو انجمن شهرداری که فاقد یکی از شرایط انتخاب شونده (مذکور در ماده ۹ این قانون) گردد و یا یکی از مشاغلی را که موجب محرومیت از عضویت انجمن شهرداری است قبول کند از همان موقع منعزل شناخته می‌شود و فرماندار یا بخشدار موظف است بمحض اطلاع مراتب را بعضو منعزل و انجمن شهر اعلام نماید.

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها:

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم و بهره‌وری آن‌ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره



تبصره ۱: تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان‌های جهاد کشاورزی

استان‌ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره ۲: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳: ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آن‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴: احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

تبصره ۵: اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشد.

تبصره ۶: به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره ۷: تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسویی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲: در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد.



تبصره

تبصره ۱: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداریها، مرغداریها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲: اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳: تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.



ماده ۳: کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره

تبصره ۱: سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشند.

تبصره ۲: هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.



ماده ۴: دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده‌سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷: کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:

- ۱ اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
- ۲ ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۳ مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
- ۴ ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.

ماده ۸: استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط. صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹: به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آن‌ها قرار دهند.

ماده ۱۰: هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی



زرعی و باغ‌ها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲: ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زارعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۱۳: وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آئین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴: وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵: کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هفتاد چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴/۴/۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است. حال در قسمت بعد به توضیح کمیسیون‌های مربوطه می‌پردازیم.

توضیحی بیشتر

کمیسیون ماده ۵:



کمیسیون ماده ۵ یکی از مهم‌ترین نهادهای شهرسازی کشور است که بر اساس قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تشکیل می‌شود. این کمیسیون مرجع اصلی بررسی، تصویب و اصلاح طرح‌های تفصیلی شهری و همچنین تغییر کاربری‌ها و ضوابط شهرسازی در محدوده شهرها است. به بیان ساده، هر تغییری که قرار باشد در طرح تفصیلی، تراکم ساختمانی، کاربری اراضی، پهنه‌بندی و ضوابط ساخت‌وساز یک شهر ایجاد شود، باید در کمیسیون ماده ۵ تصویب گردد. معمولاً اعضای این کمیسیون عبارتند از: استاندار (رئیس کمیسیون)، شهردار یا نماینده شهردار، رئیس شورای اسلامی شهر، مدیر کل راه و شهرسازی استان، رئیس سازمان برنامه و بودجه استان، کارشناس شهرسازی و در برخی جلسات نمایندگان سازمان‌های مرتبط.

کمیسیون ماده ۵ دارای وظایف و اختیارات متنوعی است که در زیر به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود:

- ۱ بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری
- ۲ اصلاح، بازنگری و تغییرات در طرح تفصیلی بر اساس نیازهای توسعه شهری
- ۳ تغییر کاربری اراضی داخل محدوده شهر (مسکونی، تجاری، اداری، فضای سبز و ...)
- ۴ بررسی و تعیین تراکم ساختمانی، سطح اشغال، ارتفاع مجاز و ضوابط ساخت‌وساز
- ۵ اصلاح معابر، پهنه‌بندی‌ها و شبکه عملکردی شهر
- ۶ بررسی پیشنهادات شهرداری‌ها درباره توسعه و ساماندهی بافت‌ها





کمیسیون ماده ۷:



کمیسیون ماده ۷ بر اساس قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی) تشکیل می‌شود و مرجع اصلی بررسی و تصمیم‌گیری درباره تغییر کاربری اراضی کشاورزی و باغ‌ها است. هیچ شخصی اعم از مالک، دستگاه دولتی یا بخش خصوصی حق تغییر کاربری زمین زراعی یا باغ را بدون مجوز این کمیسیون ندارد. هدف اصلی این کمیسیون حفاظت از اراضی کشاورزی، جلوگیری از نابودی باغ‌ها و کنترل ساخت‌وسازهای غیرمجاز در مناطق کشاورزی است. اعضای این کمیسیون شامل؛ رئیس سازمان جهاد کشاورزی (رئیس کمیسیون)، نماینده استانداری، نماینده اداره کل راه و شهرسازی، نماینده اداره کل محیط زیست، نماینده سازمان امور اراضی کشور و در برخی استان‌ها نماینده سازمان منابع طبیعی می‌باشد. کمیسیون ماده ۷ دارای وظایف و اختیارات زیر است:

- ۱ بررسی درخواست‌های تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها
- ۲ صدور مجوز یا مخالفت با تغییر کاربری بر اساس نیازهای واقعی، طرح‌های مصوب و حفظ منافع عمومی
- ۳ بررسی و نظارت بر ساخت‌وسازهای غیرمجاز در اراضی کشاورزی
- ۴ ابلاغ رأی مبنی بر جلوگیری، قلع و قمع یا تعیین جریمه در صورت تغییر کاربری غیرمجاز
- ۵ حفاظت از اراضی مرغوب کشاورزی و جلوگیری از خردشدگی اراضی
- ۶ صدور آرای لازم برای اجرای قوانین حفظ کاربری توسط بخشداری، جهاد کشاورزی و مراجع قضایی

کمیسیون ماده ۱۲:



کمیسیون ماده ۱۲ بر اساس قانون زمین شهری تشکیل می‌شود و مرجع رسمی تشخیص نوع زمین است؛ یعنی مشخص می‌کند که یک زمین موات، بایر یا دایر است. این تشخیص از نظر قانونی بسیار مهم است، زیرا تعیین نوع زمین مستقیماً بر مالکیت، نحوه واگذاری، امکان ساخت‌وساز، مقررات ملی زمین و حقوق مالکانه اثر می‌گذارد. اعضای این کمیسیون شامل؛ نماینده وزارت راه و شهرسازی، نماینده جهاد کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که ریاست این کمیسیون معمولاً بر عهده نماینده وزارت راه و شهرسازی می‌باشد.

برخی از وظایف مهم این کمیسیون عبارت‌اند از:

- ۱ تشخیص نوع زمین (موات، بایر یا دایر) بر اساس قوانین و مستندات
- ۲ جلوگیری از تغییر کاربری یا واگذاری غیرقانونی اراضی بر اساس تشخیص غلط یا ادعاهای غیرواقعی
- ۳ حفظ و صیانت از اراضی ملی و مقابله با ادعاهای مالکیت غیرقانونی

کمیسیون ماده ۹۹:



کمیسیون ماده ۹۹ براساس قانون شهرداری تشکیل می‌شود و یکی از نهادهای تصمیم‌گیر در امور مرتبط با ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از محدوده یا حریم شهر است. وظیفه این کمیسیون رسیدگی به تخلفات ساختمانی در مناطقی است که خارج از محدوده طرح‌های مصوب شهری قرار دارند. اعضای کمیسیون ماده ۹۹ شامل؛ نماینده وزارت کشور، نماینده وزارت مسکن و شهرسازی و نماینده قوه قضائیه است.



وظایف اصلی کمیسیون ماده ۹۹ شامل موارد زیر است:

- ۱ بررسی تخلفات ساختمانی: رسیدگی به ساخت‌وسازهایی که بدون اخذ پروانه ساخت یا خارج از ضوابط و مقررات شهری انجام شده‌اند.
- ۲ صدور رای تخریب یا جریمه: در صورت تشخیص تخلف، این کمیسیون می‌تواند نسبت به صدور حکم تخریب بنا یا اعمال جریمه نقدی تصمیم‌گیری کند.
- ۳ بررسی درخواست‌های صدور پروانه: در برخی موارد، اگر ساخت و ساز انجام شده با ضوابط و مقررات شهرسازی منطبق باشد، کمیسیون می‌تواند صدور پروانه را به صورت مشروط به پرداخت جریمه تعیین کند.

کمیسیون ماده ۱۰۰:

کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس قانون شهرداری تشکیل و به کمیسینی اطلاق می‌شود که به منظور بررسی تخلفات ساختمانی و صدور احکام مربوط به آن ایجاد شده است. هدف اصلی این کمیسیون، حفظ نظم و انضباط شهری، جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز و تضمین رعایت ضوابط و مقررات ساخت‌وساز است. اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰ شامل؛ نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور، یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن است.

کمیسیون ماده ۱۰۰ دارای وظایف و اختیارات متنوعی است که در زیر به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود:

- ۱ بررسی تخلفات ساختمانی: کمیسیون مسئول بررسی تخلفات ساختمانی مانند ساخت‌وساز بدون پروانه، تغییر کاربری غیرمجاز، عدم رعایت ضوابط فنی و مهندسی و ... است.
- ۲ صدور رأی و احکام: پس از بررسی تخلفات، کمیسیون حق صدور رأی و احکام مربوط به تخلفات را دارد. این احکام می‌تواند شامل جریمه، تخریب بناهای غیرمجاز، یا الزام به اصلاح تخلفات باشد.
- ۳ تعیین جریمه‌های مالی: کمیسیون می‌تواند به موجب تخلفات، جریمه‌های مالی مشخصی را تعیین کند. این جریمه‌ها معمولاً بر اساس نوع و شدت تخلف و شرایط خاص آن تعیین می‌شود.
- ۴ حفظ حقوق عمومی: کمیسیون وظیفه دارد تا حقوق عمومی و اجتماعی شهروندان را در برابر تخلفات ساختمانی حفظ کند و به نوعی نماینده منافع عمومی باشد.
- ۵ بررسی درخواست‌های تجدیدنظر: در صورتی که متخلفان به رأی کمیسیون اعتراض کنند، کمیسیون می‌تواند به درخواست تجدیدنظر آن‌ها رسیدگی کند.

۱- تفاوت کمیسیون ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ در چیست؟

پاسخ: در حالی که کمیسیون ماده ۹۹ به تخلفات ساخت‌وساز در خارج از محدوده قانونی شهر رسیدگی می‌کند، کمیسیون ماده ۱۰۰ به تخلفات ساختمانی در داخل محدوده قانونی شهر و بر اساس طرح‌های تفصیلی و جامع شهری رسیدگی دارد.



کمیسیون ماده ۱۰۱:



کمیسیون ماده ۱۰۱ براساس قانون شهرداری تشکیل می‌شود و وظیفه بررسی و تصمیم‌گیری درباره تفکیک و افراز اراضی در محدوده و حریم شهرها را بر عهده دارد. هدف اصلی این کمیسیون جلوگیری از ساخت‌وسازهای نابسامان، رعایت حقوق عمومی و تأمین سرانه‌های شهری مانند معابر، فضاهای سبز و خدماتی است. اعضای این کمیسیون معمولاً شامل؛ نماینده شهرداری، نماینده وزارت راه و شهرسازی، نماینده شورای اسلامی شهر و نماینده ثبت اسناد و املاک (در برخی مناطق براساس رویه اجرایی) می‌باشد.

وظایف اصلی کمیسیون ماده ۱۰۱ به شرح زیر است:

- ۱ بررسی تقاضای تفکیک و افراز اراضی در محدوده و حریم شهر
- ۲ تعیین درصد و میزان سهم شهرداری از اراضی تفکیکی برای ایجاد معابر، فضاهای عمومی و خدمات شهری
- ۳ تأیید یا رد نقشه‌های تفکیکی ارائه‌شده توسط مالکان یا مشاوران
- ۴ رعایت ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی در زمان بررسی تفکیک
- ۵ جلوگیری از ایجاد قطعات غیراستاندارد که امکان ساخت‌وساز یا خدمات‌رسانی مناسب را ندارند.