فصلنامه حقوق اداری
سال سیزدهم، پائیز ۱۴۰۴، شماره ۴۴
مقاله علمی پژوهشی

پیکره‌بندی ضمانت اجرا در ساختار حقوقی تخلفات ساختمانی: از واکاوی کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری تا سازوکارهای رسیدگی در نظام حقوقی انگلستان

هادی صالحی[۱]؛ عذرا باقری[۲]؛ سیدمحمدحمید حسینی یزدی[۳]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۳/۲۵
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۶/۱۸

چکیده

در نظام حقوقی ایران، با وجود پیش‌بینی کمیسیون‌های موضوع مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده‌های داخل و خارج از حریم شهرها، عملکرد ضمانت اجراهای موجود از منظرکارایی و بازدارندگی با کاستی‌هایی مواجه است. مبنای پایین محاسبه جریمه‌ها بر اساس ارزش معاملاتی، ترجیح رویکردهای مالی بر اقدامات اصلاحی نظیر قلع بنا، و اجرایی نشدن بخش قابل توجهی از آرای تخریب، سبب شده است که در عمل، تخلفات ساختمانی به کنشی مبتنی بر محاسبه هزینه و فایده تقلیل یابد. علاوه بر این، رأی وحدت رویه اخیر هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۸ که مقرر می‌دارد در موارد تغییر کاربری غیرمجاز، در صورت اعتراض مالک به میزان جریمه، رأی کمیسیون ماده۱۰۰ باید نقض و موضوع جهت صدور رأی بر اعاده به وضع سابق (قلع بنا) اعاده گردد، به‌رغم هدف اصلاحی، عملاً موجب کاهش انگیزه اعتراض و افزایش پذیرش جریمه‌های سنگین از سوی متخلفان شده و در نتیجه، کاهش تخریب واقعی بناهای غیرمجاز را در پی خواهد داشت. به همین دلیل، این پژوهش به‌دنبال ارزیابی میزان کارآمدی سازوکارهای ضمانت اجرای کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری در تحقق اهداف قانونی و کنترل تخلفات ساختمانی است و همچنین جایگاه این سازوکارها را در مقایسه با نظام حقوقی انگلستان می‌سنجد. برآیند اولیه نشان می‌دهد که ضمانت اجراهای موجود، با وجود ابزارهایی مانند قلع بنا و جریمه، از کارآمدی کافی برخوردار نیستند و الگوی انگلستان با طراحی دقیق‌تر و مرحله‌مندتر می‌تواند مبنایی مناسب برای اصلاح و تقویت نظام داخلی فراهم آورد. در نظام حقوقی انگلستان، با استفاده از ابزارهایی مانند اخطار اجرای طرح، دستور توقف موقت، دستور نقض شرایط، دستور توسعه پنهانی و امکان مصادره منافع مالی ناشی از تخلف، ظرفیت واکنش مؤثر و متناسب با موقعیت را فراهم کرده است. صدور مجوزهای پسینی در این نظام تنها در صورت انطباق با ضوابط توسعه‌ای و الزامات محیطی ممکن است و تخلف، تحت هیچ شرایطی به امری مشروع تبدیل نمی‌شود؛ برهمین اساس تحلیل مقایسه‌ای این تجربه‌ها، لزوم بازنگری در ساختارهای داخلی و تقویت ضمانت اجراهای بازدارنده و کارآمد در مدیریت شهری ایران را برجسته می‌سازد.

واژگان کلیدی: ضمانت اجرا، مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری، قلع و قمع بنا، شوراهای محلی، انگلستان

---

۱. استادیار حقوق عمومی دانشگاه شیراز، شیراز: ایران. (نویسنده مسئول)؛ hadi.salehi@shirazu.ac.ir

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق عمومی دانشگاه تربیت مدرس، تهران: ایران.
bagheriazra6@gmail.com

۳. استادیار گروه حقوق بین‌الملل، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه خوارزمی، تهران: ایران.
h.hosseiniyazdi@khu.ac.ir

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

مقدمه

ضمانت اجرا، به‌عنوان یکی از ارکان بنیادین نظام حقوقی، نقشی تعیین‌کننده در تحقق عملی قواعد و هنجارهای قانونی دارد. قواعد حقوقی، زمانی از حالت توصیه و بیان صرف فراتر می‌روند که پشتوانه‌ای الزام‌آور و عملی برای اجرا داشته باشند؛[۱] به‌ویژه در حوزه‌هایی مانند ساخت‌وساز شهری که نظم کالبدی، هویت بصری شهر و حتی کیفیت زندگی شهروندان، به شکل مستقیم با اجرای صحیح ضوابط و مقررات قانونی در ارتباط است. نبود ضمانت اجرای مؤثر نه‌تنها زمینه‌ساز تخلفات گسترده می‌شود، بلکه مانعی جدی در مسیر دستیابی به هارمونی و انسجام در مناظر شهری به شمار می‌رود.

در ایران، ساخت‌وساز در محدوده‌های شهری و روستایی تابع مقررات مشخصی است که در قالب طرح‌های جامع، تفصیلی و قوانین ناظر بر مدیریت شهری تدوین شده‌اند. در مواردی که تخلفات ساختمانی رخ دهد، رسیدگی به آن‌ها به ویژه از طریق کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری صورت می‌گیرد. این کمیسیون‌ها با ابزارهایی مانند صدور رأی به قلع بنا، توقف عملیات ساختمانی یا تعیین جریمه‌های نقدی، در تلاش هستند تا از طریق ضمانت اجرای قانونی، مانع از توسعه‌های خارج از قاعده شوند.[۲] با وجود این ساختار، میزان اثربخشی چنین ضمانت اجراهایی در تحقق اهداف شهری، به‌ویژه حفظ نظم و کنترل تخلفات، همواره محل تأمل و بررسی بوده است. در مقابل، نظام حقوقی انگلستان با تکیه بر قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی۱۹۹۰[۳]، سازوکاری نسبتاً متفاوت برای مقابله با تخلفات ساختمانی به کار گرفته است، و از ابزارهایی مانند اخطار اجرای طرح[۴]، اخطار نقض شرایط[۵] و تقاضای مجوز پسینی[۶] برخوردار است.

بر همین اساس، با توجه به اهمیت گسترده موضوع تخلفات ساختمانی و ضمانت اجرای آن در تحقق نظم کالبدی و حقوق شهروندان، این پژوهش در پی آن است که با رویکردی توصیفی – تحلیلی و مبتنی بر منابع کتابخانه‌ای و مستندات قانونی، به بررسی وضعیت موجود در خصوص عملکرد کمیسیون‌های ماده ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری در نظام حقوقی ایران بپردازد. در کنار آن، با تحلیل

---

۱. برای مطالعه بیشتر نک: Hart, H. L. A. The Concept of Law (2nd ed.). Oxford: Oxford University Press, 1994: 115–120

۲. برای مطالعه بیشتر نک: شکری، محمد و ایرانشاهی، علیرضا (۱۴۰۴)، «کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ و ۹۹ قانون شهرداری و نظارت بر آراء صادره؛ تحلیل و نقد» فصلنامه علمی دانش حقوق مدنی.

3. Town and Country Planning Act 1990
4. Enforcement Notice
5. Breach of Condition Notice
6. Retrospective Planning Permission

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

تطبیقی سازوکارهای حقوقی انگلستان در برخورد با تخلفات ساختمانی، تلاش می‌شود تا زمینه‌ای برای سنجش میزان کارآمدی و انطباق مکانیزم‌های داخلی با اصول حقوقی، منطق اجرایی و تجارب نظام‌های حقوقی دیگر فراهم آید در این چارچوب، این پرسش مدنظر قرار می‌گیرد که ساختار فعلی ضمانت اجرای تخلفات ساختمانی از طریق کمیسیون‌های مذکور تا چه اندازه پاسخگوی اهداف قانونی در نظام حقوقی ایران بوده و چه جایگاهی در مقایسه با سازوکارهای پیش‌بینی‌شده در نظام حقوقی انگلستان دارد؟ مبتنی بر آنچه از بررسی‌های مقدماتی و منطوق مقررات مرتبط با کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری برمی‌آید، به نظر می‌رسد که ساختار موجود ضمانت اجراها، به‌رغم برخورداری از ابزارهایی مانند قلع بنا یا جریمه‌های نقدی، در تحقق کامل اهداف قانون‌گذار و تأمین نظم کالبدی شهرها کارآمدی لازم را ندارد و نیازمند بازنگری و تقویت است. از سوی دیگر، بررسی تطبیقی با نظام حقوقی انگلستان و سازوکارهای پیش‌بینی‌شده در قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰ این کشور، نشان می‌دهد که طراحی دقیق‌تر ضمانت اجراهای قانونی، می‌تواند نقش مؤثرتری در پیشگیری از تخلفات ساختمانی و اعمال حاکمیت قانون ایفا کند.

اگرچه در خصوص عملکرد کمیسیون‌های ماده ۹۹ و ۱۰۰، مطالبی در منابع حقوق اداری و مقالات و کتب حقوقی بیان شده است، اما با توجه به اهمیت روزافزون مدیریت شهری و چالش‌های ناشی از تخلفات ساختمانی، و همچنین با نظر به ضرورت انطباق سازوکارهای داخلی با تجارب موفق دیگر نظام‌های حقوقی، انجام پژوهشی هدفمند در این زمینه ضروری به نظر می‌رسد.

بر همین اساس، در بند نخست، به تبیین مفهوم ضمانت اجرا و نقش قواعد رسیدگی در تحقق حاکمیت قانون در حوزه تخلفات ساختمانی پرداخته می‌شود و جایگاه آن به‌عنوان ابزار تحقق نظم عمومی بررسی خواهد شد، در بند دوم، ضمانت اجراهای مقرر در کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری، از منظر حقوقی و نهادی مورد واکاوی قرار می‌گیرد و میزان اثربخشی و چالش‌های آن تحلیل می‌شود، در بند سوم، با رویکردی تطبیقی، به بررسی سازوکارهای اجرایی و ضمانت اجراهای قانونی در برخورد با تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی انگلستان پرداخته خواهد شد، و نهایتا در بند چهارم، بر پایه یافته‌های پیشین، پیشنهادهایی در راستای ارتقای ضمانت اجراهای موجود در صلاحیت کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری، با بهره‌گیری از تجربه نظام حقوقی انگلستان ارائه خواهد شد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

۱. ضمانت اجرا و نقش قواعد رسیدگی در تحقق حاکمیت قانون در تخلفات ساختمانی

ضمانت اجرا قسمتی از قدرت عمومی است که به ضرورت عکس العمل علیه ناقض قانون جلوه می‌کند (لنگرودی، ۱۳۸۷: ۸۵) که وجه تمایز حقوق از سایر قواعد اجتماعی می‌باشد و اثری است که در نتیجه مخالفت با قانون دامنگیرشخص می‌شود (راسخ، ۱۳۸۸: ۵۲)، در عالم حقوق ضمانت اجرا انواع مختلفی اعم از کیفری، انضباطی، مدنی، اداری و انتظامی دارد[۱].

از طریق اعمال ضمانت اجرا قواعد حقوقی صرفا به صورت نظری باقی نمی‌مانند، بلکه به وسیله‌ی آن، واقعیت می‌یابند و در جهان عملی تحقق پیدا می‌کنند. این تحقق نه به طور تصادفی، بلکه از طریق قدرتی است که قانون را از وضعیت یک توصیه یا خواسته صرف، به نیرویی الزام‌آور تبدیل می‌کند؛ از طرفی، ضمانت اجرا نه تنها وسیله‌ای برای تحقق هنجارهای قانونی است، بلکه بخش بنیادینی از ذات و تعریف قانون محسوب می‌شود، چرا که قانون، زمانی قانون است که بتواند خواسته‌های خود را در عالم واقع برپا دارد و این امر بدون پشتوانه قدرت، میسر نیست (Kleinfeld, 2011: 42). در واقع ضمانت اجرا یکی از لوازم و خصوصیات حقوق است و همین صفت، قاعده حقوقی را از سایر قواعد اجتماعی، مانند اخلاق و مذهب، جدا و ممتاز می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۱۵۲). علاوه بر این، «قواعد رسیدگی»[۲]، به‌عنوان مجموعه‌ای از قواعد مربوط به تعیین صلاحیت مراجع و روند بررسی شکایات و تخلفات، از ارکان مهم تضمین اثربخشی ضمانت اجرا و تحقق عدالت به شمار می‌روند، و با مشخص کردن سازوکارهای اعمال قانون، تضمین می‌کنند که قدرت الزام‌آور قانون به شکلی عادلانه و قانونمند در عمل تحقق یابد (Lacey, 2006: 225). در حقوق عمومی، به‌ویژه در حوزه حقوق اداری و شهری، ضمانت اجرا نه تنها ابزار واکنش به رفتارهای غیرقانونی است، بلکه نقش مهمی در هدایت و اصلاح رفتارهای آتی نیز ایفا می‌کند[۳].

در این چارچوب، تفکیک میان جرم و تخلف از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است؛ چرا که هر یک از این دو مفهوم، ماهیت متفاوتی در نظام حقوقی و اجتماعی دارند و بر اساس نوع رفتار و میزان تأثیر آن، به‌گونه‌ای متفاوت مورد رسیدگی و برخورد قرار می‌گیرند.

---

۱. برای مطالعه بیشتر نک: اردبیلی، محمدعلی(۱۴۰۴)، « حقوق جزای عمومی» میزان: تهران. ص۲۵-۳۰

2. Rules of Adjudication

۳. برای مطالعه بیشتر نک: درویشی، بابک و زینالی، امیرعلی (۱۳۹۳)،«ماهیت ضمانت اجراهای اداری در نظام حقوقی ایران» فصلنامه حقوق تطبیقی ایران و بین الملل، شماره ۲۵، صص ۳۶-۷۴.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

جرم رفتاری است که برخلاف هنجارهای اساسی جامعه انجام شده و با مجازات‌های کیفری جدی مانند حبس یا جزای نقدی مواجه است و پیگرد آن معمولا توسط مراجع قضایی به نمایندگی از جامعه صورت می‌گیرد. در مقابل، تخلف، رفتاری است که برخلاف مقررات و قواعد اداری یا حرفه‌ای بوده و معمولا با مجازات‌های اداری مانند تذکر، جریمه یا تعلیق مواجه می‌شود و رسیدگی به آن اغلب توسط مراجع داخلی یا اداری انجام می‌شود.[۱]

از منظر کارآمدی، ضمانت اجرا باید واجد ویژگی‌هایی باشد که آن را به ابزار مؤثر در تحقق اهداف قانون‌گذار تبدیل کند. تناسب میان شدت ضمانت اجرا و ماهیت تخلف، یکی از مهم‌ترین این ویژگی‌هاست؛ زیرا مجازات بیش از حد می‌تواند موجب مقاومت و حتی بی‌اعتنایی به قانون شود، در حالی که ضمانت اجرای خفیف و غیرمؤثر نیز کارکرد بازدارندگی خود را از دست می‌دهد. سرعت در اعمال ضمانت اجرا نیز اهمیت دارد، زیرا تأخیر در واکنش قانونی، اثر پیشگیرانه آن را کاهش می‌دهد. همچنین قابلیت اجرا و اثربخشی آن، تضمین می‌کند که تصمیمات نهادهای صالح، صرفا جنبه نمادین نداشته و در عمل نیز محقق شوند.[۲] در حوزه تخلفات ساختمانی، ضمانت اجرا نه تنها جنبه فردی دارد، بلکه ماهیت جمعی آن بسیار پررنگ است. نقض ضوابط ساختمانی، معمولا آثار خود را بر محیط شهری و کل جامعه تحمیل می‌کند، و همین امر توجیه‌گر آن است که ضمانت اجرا در این حوزه باید قوی‌تر، دقیق‌تر و با حساسیت بیشتری اعمال شود.

۲. ضمانت اجراها و جایگاه حقوقی ـ نهادی کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری

کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری، بر پایه مقررات خاص، به‌عنوان مراجعی شبه قضایی با صلاحیت در رسیدگی به تخلفات ساختمانی شناخته می‌شوند[۳] و ضمانت اجراهای مقرر در آرای این کمیسیون‌ها، به‌عنوان ابزار اصلی تحقق اهداف قانونگذار، نقش تعیین‌کننده‌ای در بازدارندگی از تخلفات و تأمین انضباط شهری ایفا می‌کنند. تحلیل هم‌زمان ابعاد حقوقی، نهادی و ضمانت اجرایی این کمیسیون‌ها، امکان ارزیابی کارآمدی نظام رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شناسایی نقاط قوت و ضعف آن را فراهم می‌سازد.

---

۱. برای مطالعه بیشتر نک: نوری، جواد. (۱۳۹۷). «تفاوت جرم با تخلف در حقوق اداری ایران»، در کنفرانس ملی اندیشه‌های نوین و خلاق در مدیریت، حسابداری، مطالعات حقوقی و اجتماعی.

۲. برای مطالعه بیشتر نک: اردبیلی، محمدعلی (۱۴۰۴). حقوق جزای عمومی، میزان: تهران، ص۸۴.

۳. امامی، محمد و استوار سنگری، کوروش (۱۳۹۱). حقوق اداری، ج ۲، میزان: تهران، ص ۳۶.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

۱-۲. کمیسیون ماده ۹۹؛ بررسی ضمانت اجراهای مقرر در تثبیت نظم ساخت‌وساز خارج از محدوده شهری

بر اساس ماده ۳ آیین‌نامه «استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها» مصوب ۱۳۹۱/۰۲/۱۰ هیأت وزیران، نظارت بر ساخت‌وسازهای واقع در خارج از محدوده شهرها، تابع ضوابط و طرح‌های مصوب قانونی است. همچنین مطابق با دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور، مصوب۱۳۸۶/۱۲/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، هرگونه احداث بنا در این مناطق باید در چارچوب ضوابط ابلاغی و طرح‌های توسعه مصوب انجام گیرد.

در روستاهای واقع در خارج از حریم شهرها که دارای طرح هادی مصوب یا ضوابط توسعه کالبدی هستند، مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت‌وساز، دهیاری مربوطه است. این امر مستند به بخش پایانی ماده ۳ قانون «تعاریف محدوده و حریم شهرها و روستاها و نحوه تعیین آن‌ها» و همچنین مطابق با سازوکار پیش‌بینی‌شده در بند ۱۱ الحاقی به ماده ۶۹ قانون «تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» می‌باشد. در همین راستا، رسیدگی به ساخت‌وسازهای غیرمجاز واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها بر عهده کمیسیون خاصی است که ترکیب و صلاحیت آن در تبصره ۲ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها پیش‌بینی شده است. این کمیسیون سه‌نفره، مسئول بررسی تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده شهر بوده و به عنوان مرجع صلاحیت‌دار، اقدامات مقتضی را در چارچوب مقررات انجام می‌دهد.

کمیسیون مذکور متشکل از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری‌ها می‌باشد. این کمیسیون با توجه به طرح جامع[۱]، نسبت به صدور رأی قلع و قمع بنا یا تعیین جریمه‌ای معادل ۵۰ تا ۷۰ درصد قیمت روز اعیانی تکمیل‌شده اقدام می‌کند. مرجع ذی‌ربط موظف است در صورت پرداخت جریمه و درخواست مالک، برای ساختمان‌هایی که بر اساس این قانون و نظر کمیسیون جریمه دریافت کرده‌اند، اقدام به صدور گواهی پایان کار نماید[۲].

---

۱. چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین‌نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵می‌باشد.

۲. تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱) به منظور جلوگیری از ساخت وسازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری‌ها 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 نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود، مراجع ذی‌ربط موظفند برای

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

از آنجایی که با تصویب «آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها» مصوب ۱۳۹۱/۰۲/۱۰، آیین‌نامه پیشین مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مورخ ۱۳۵۵/۰۲/۲۷ هیأت وزیران لغو گردیده است، وزارت کشور در بند ۷ دستورالعمل نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهرها به شماره ۱۱۲۰۹۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۵، همچنان عدم رعایت آیین‌نامه جدید را از مصادیق تخلفات ساختمانی در خارج از محدوده و حریم شهرها و نیز خارج از محدوده روستاها دانسته است. علاوه بر این، عدم رعایت کاربری اراضی، ضوابط و مقررات شهرسازی، طرح‌های تفصیلی و آماده‌سازی، مقررات ملی ساختمان و الزامات شهرسازی، فنی و بهداشتی، همچنین عدم احراز مالکیت، از جمله مواردی است که کمیسیون را ملزم به صدور رأی بر قلع بنا می‌نماید.

همچنین وزارت کشور طی بخشنامه شماره ۲۲۳۷۲/۱/۳/س مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۲۴ چگونگی اخذ جرایم توسط کمیسیون مزبور را تعیین کرده است اما بخشنامه مزبور محل ایرادات فراوانی است از جمله اینکه نقش شوراها و دهیاری‌ها در صدور پروانه و اجرای جریمه‌ها به‌ویژه در روستاهایی که دهیاری وجود ندارد، مبهم است و مرجع مسئول دریافت جریمه و سلسله‌مراتب رسیدگی به اعتراض‌ها مشخص نیست، که منجر به ابهام در حدود اختیارات نهادهای مختلف و ضمانت اجرای بخشنامه می‌شود.[۱]

در خصوص آرای صادره از کمیسیون موضوع ماده ۹۹ قانون شهرداری، برخلاف کمیسیون ماده ۱۰۰، هیچ‌گونه سازوکار قانونی برای ارجاع مجدد پرونده به کمیسیونی دیگر با ترکیب اعضای متفاوت پیش‌بینی نشده است. سکوت قانون‌گذار در این ماده، دلالت بر آن دارد که آرای کمیسیون ماده ۹۹ از حیث ماهوی قابل تجدیدنظر یا بررسی مجدد در مرجع شبه‌قضایی مشابه نیست. به‌عبارت‌دیگر، نظارت ماهوی بر این آرا امکان‌پذیر نبوده و احقاق حقوق معترض، از طریق رجوع به دیوان عدالت اداری مطابق با ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری امکان‌پذیر می‌باشد؛ که مطابق بند ۲ ماده مزبور جهات رسیدگی به تصمیمات و آراء هیأت‌ها و کمیسیون‌های فنی و تخصصی هم از حیث عدم رعایت مقررات قانونی اعم از شکلی و ماهوی و هم از حیث تشخیص ماهوی قابل اعتراض و رسیدگی در دیوان مزبور می‌باشد.[۲]

ساختمان‌هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آنها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر نمایند.

۱. برای مطالعه بیشتر نک: استوارسنگری، کوروش و صارمی نوری، فریبرز، شجاعیان، خدیجه. (۱۴۰۱)«چالش‌های حقوقی اخذ جرایم تخلفات ساختمانی در حیطه عمل کمیسیون ماده ۹۹» پژوهش های نوین حقوق اداری، شماره ۱۰، ۲۷۲-۲۷۸

[۲] مولابیگی، غلامرضا، صلاحیت و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری، تهران: جنگل: جاودانه، ۱۳۹۳، ص۶۹.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

اگر کمیسیون ماده ۹۹ حکمی به تخریب صادر کند و شخص تخلف‌کننده به دیوان عدالت اداری شکایت نماید، دیوان ابتدا به صورت شکلی رای کمیسیون را بررسی می‌کند، اما در صورت مغایرت با قانون یا تشخیص نادرستی در نوع مجازات، می‌تواند رای را نقض و پرونده را برای رسیدگی مجدد به کمیسیون با ترکیب جدید ارجاع دهد. در برخی موارد، پس از این بازنگری‌ها، دیوان می‌تواند رای ماهوی خود را صادر کرده و به جای حکم تخریب، جریمه نقدی را تعیین کند. حال اگر این رای ماهوی به جریمه بین ۵۰ تا ۷۰ درصد قیمت روز ملک صادر شود و اجرا نگردد، بر اساس مقررات، کمیسیون ماده ۹۹ اختیار صدور حکم تخریب را ندارد زیرا چنین صلاحیتی بر خلاف کمیسیون ماده ۱۰۰ برای کمیسیون ماده ۹۹ پیش‌بینی نشده است. این وضعیت موجب می‌شود برخی تخلفات با پرداخت نکردن جریمه تکرار شوند، زیرا خطری برای صدور حکم تخریب متصور نیست.

در یکی از پرونده‌های مطروحه نزد دیوان عدالت اداری، نمونه‌ای از چالش‌های عملی در اجرای آرای صادره درباره تخلفات ساختمانی قابل مشاهده است؛ موضوع پرونده مربوط به ساخت یک واحد صنعتی (کارخانه) در بافت روستایی بر روی زمینی با کاربری مسکونی است که بدون اخذ پروانه ساختمانی و با تغییر کاربری به تجاری، اقدام به احداث بنا شده بود. کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها با احراز تخلف، رأی به قلع و قمع ساختمان صادر کرد. در پی اعتراض مالکان، دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره ۱۴۰۱۲۱۳۹۰۰۰۲۵ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱، با بررسی ماهوی پرونده، رأی به نفع مالکان صادر کرد و ضمن تأکید بر عدم تجاوز بنا به معبر عمومی، تخریب را منجر به اتلاف سرمایه و بیکاری شاغلان دانست و در نتیجه، پرونده را جهت بررسی مجدد به کمیسیون ماده ۹۹ ارجاع داد، با این حال، کمیسیون مذکور مجددا و بدون توجه به استدلال‌های مندرج در رأی دیوان، رأی به قلع و قمع صادر نمود. این تصمیم بار دیگر مورد اعتراض مالکان قرار گرفت و شعبه ۸ تجدیدنظر دیوان، این بار صرفا از حیث شکلی وارد پرونده شد و بدون اظهارنظر ماهوی، پرونده را برای سومین بار به کمیسیون ماده ۹۹ ارجاع داد. کمیسیون پس از اخذ نظر کارشناسی، همچنان بر نظر پیشین خود مبنی بر لزوم تخریب تأکید نمود و رأی به قلع و قمع بنا صادر کرد.

در پی شکایت مجدد مالکان، دیوان عدالت اداری با صدور دادنامه شماره ۱۴۰۳۳۱۳۹۰۰۰۲۶۳۹۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱ ضمن صدور دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی شهرداری، در رسیدگی ماهوی خود، به‌جای تأیید رأی کمیسیون، حکم به جریمه معادل ۷۰ درصد ارزش ملک صادر نمود.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

۲-۲. کمیسیون ماده ۱۰۰؛ تحلیل ضمانت اجراهای مقرر در کنترل ساخت‌وسازهای غیرمجاز شهری

مطابق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده یا حریم شهر موظف هستند پیش از هرگونه اقدام عمرانی، تفکیک اراضی یا شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری نیز اختیار دارد عملیات ساختمانی که بدون پروانه یا برخلاف مفاد آن انجام شود را متوقف کند. در مواردی که ساختمان بدون پروانه یا برخلاف مقررات ساخته شده باشد و قلع بنا به لحاظ اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی ضروری باشد، موضوع به کمیسیونی مرکب از نماینده وزارت کشور، قاضی دادگستری و نماینده انجمن شهر ارجاع می‌شود تا ظرف مدت مشخص، رسیدگی و تصمیم مقتضی اتخاذ گردد. این کمیسیون می‌تواند[1] با توجه به موقعیت ملک و نوع تخلف، علاوه بر قلع، جریمه‌ای متناسب تعیین کند که شهرداری مکلف به وصول آن است. در صورت خودداری مالک از پرداخت جریمه، شهرداری می‌تواند درخواست صدور رأی تخریب از کمیسیون مذکور نماید.

آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ قابلیت اعتراض ماهوی دارد و اعتراض‌ها توسط کمیسیون دیگری با اعضای متفاوت بررسی شده و رأی قطعی صادر می‌شود. این دو کمیسیون از حیث جایگاه اداری و ترکیب، در عرض یکدیگرند و فاقد ویژگی‌های لازم برای بازبینی آرای یکدیگر در مفهوم حقوقی آن هستند؛ به عبارت دیگر، مرجع رسیدگی‌کننده به اعتراضات، مرجع عالی بر مرجع پیشین تلقی نمی‌شود، و این در تضاد با قاعده حاکم بر نظام دادرسی است که بازبینی آرای بدوی را به مرجعی عالی‌رتبه‌تر از حیث صلاحیت و ساختار واگذار می‌کند (شرج شریفی و دیگران، ۱۴۰۱: ۹۶). دوم آنکه، قابلیت اعتراض به‌صورت مطلق برای تمام آرا اعم از آرا با جریمه‌های جزئی تا تخریب کامل بدون درجه‌بندی، نه تنها منجر به اطاله روند رسیدگی می‌شود، بلکه با اصول دادرسی متناسب و اقتصادی نیز همخوانی ندارد. مشابه مقررات آیین دادرسی مدنی، از جمله ماده ۳۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی، که آراء با خواسته کمتر از نصاب مشخص را قطعی تلقی می‌کند، در اینجا نیز می‌توان پیش‌بینی کرد که آراء حاوی جریمه‌های مالی ناچیز یا تخلفات جزئی، قطعی تلقی شده و تنها آرای مهم و مؤثر، مشمول اعتراض شوند. مطابق ماده ۱۰۰ قانون مذکور، در مواردی که کمیسیون احراز کند بنای احداث شده بدون پروانه، اصول فنی و

---

۱. تفسیر لغوی از این واژه متضمن مفهوم اختیار شهرداری‌ها در ممانعت یا عدم ممانعت ساخت و سازهای فاقد یا مغایر با پروانه ساختمانی است، در حالی که این تفسیر صحیح به‌نظر نمی‌رسد؛ زیرا همانگونه که در رأی شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۶۱۰۰۸۵۸ مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۲۲ شعبه ۱۱ تجدیدنظر دیوان عدالت اداری به درستی بیان شده است؛ برای حفظ نظم عمومی و رعایت اصول شهرسازی، جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی غیرمجاز، تکلیف محسوب می‌گردد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

شهرسازی در آن رعایت شده است، به‌جای صدور رأی به قلع بنا، می‌تواند رأی به اخذ جریمه‌ای به ازای هر مترمربع بنای زائد صادر نماید و هم‌زمان، صدور برگ پایان‌کار ساختمانی را تا زمان پرداخت جریمه، ممنوع اعلام کند، اما اشکال اساسی آن است که قانون‌گذار ضمانت اجرای کافی و بازدارنده‌ای برای پرداخت جریمه مقرر نکرده است، در عمل، مالکی که ساختمانی را بدون مجوز احداث کرده اما اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی را رعایت کرده است، اگر از پرداخت جریمه استنکاف کند، صرفا از دریافت پایان‌کار محروم می‌شود؛ در حالی که برخورداری عملی وی از منافع اقتصادی و انتفاعی بنا همچنان ادامه می‌یابد که در این حالت بسیاری از این ساختمان‌ها بدون پایان‌کار نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند، به فروش می‌رسند یا اجاره داده می‌شوند.

از سوی دیگر، مفهوم «اصول فنی، شهرسازی و بهداشتی» فاقد تعریف روشن و معیارهای عینی در قوانین و مقررات جاری است این اصول نه‌تنها در متن ماده ۱۰۰ تعریف نشده‌اند، بلکه در آیین‌نامه‌های اجرایی نیز به‌صورت دقیق احصا نشده‌اند. به‌عنوان مثال، مشخص نیست که چه مؤلفه‌هایی از جمله فاصله ساختمان از معبر، نورگیری، تهویه، نوع مصالح، تأمین پارکینگ، رعایت عقب‌نشینی، استحکام سازه و غیره تحت شمول این اصول قرار می‌گیرند. این ابهام به کمیسیون‌ها اختیار گسترده‌ای برای تفسیر شخصی و گاه سلیقه‌ای داده است.

همچنین تشخیص رعایت اصول فنی و بهداشتی پس از احداث بنا، به‌لحاظ فنی و مهندسی بسیار دشوار و حتی در مواردی ناممکن است بسیاری از عناصر ساختاری و سازه‌ای بنا (نظیر پی‌سازی، اسکلت، آرماتوربندی، فونداسیون، شیب‌بندی، عایق‌کاری و...) صرفا در مراحل اولیه ساخت قابل بررسی‌اند و پس از اتمام بنا، امکان ارزیابی دقیق آنها وجود ندارد. این امر، نه‌تنها موجب کاهش دقت بررسی‌های کمیسیون می‌شود، بلکه راه را برای توجیه تخلف و مشروع‌سازی اقدامات غیرمجاز نیز باز می‌گذارد.

بر اساس بند ۲ ماده ۱۰ قانون دیوان عدالت اداری با اصلاحات ۱۴۰۲، رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی این کمیسیون در صلاحیت دیوان عدالت اداری می‌باشد. که یکی از چالش‌های عملی در رویه دیوان، انتخاب بین صدور رأی جریمه یا تخریب است. چنانچه در این پرونده؛ شهرداری بندر سیریک در تاریخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۴ اقدام به صدور پروانه ساختمانی به شماره ۴۸۵۵ به‌منظور احداث پارکینگ در طبقه زیرزمین ملکی می‌نماید که در مراحل اولیه اجرای پروژه، سازنده به‌دلیل بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی، با مشکل فنی در عملیات خاک‌برداری مواجه می‌شود و امکان احداث پارکینگ زیرزمینی عملاً از بین می‌رود. با این وجود، سازنده موظف بوده پیش از اخذ پایان‌کار، وضعیت

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

پارکینگ را از طریق تعیین محل جایگزین یا پرداخت عوارض مربوطه تعیین‌تکلیف کند، امری که در عمل محقق نمی‌گردد. افزون بر این، سازنده در ادامه عملیات ساختمانی، طبقه سوم ملک را که مطابق پروانه می‌بایست، پارکینگ باشد، برخلاف مفاد پروانه به کاربری تجاری تغییر می‌دهد. این اقدامات، مشتمل بر دو تخلف هم‌زمان یعنی عدم تأمین پارکینگ و تغییر غیرمجاز کاربری پارکینگ به تجاری بوده است که موضوع رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری قرار می‌گیرد. کمیسیون تجدیدنظر ماده ۱۰۰ در رأیی مشابه با کمیسیون بدوی به شماره ۱۰۰۳۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۰، با احراز وقوع تخلف، رأی به جریمه نقدی سازنده صادر می‌نماید و علاوه بر آن، وی را ملزم می‌سازد که ۳۰ واحد پارکینگ در مجاورت ملک احداثی تأمین کند. این رأی اما با اعتراض مالک و طرح شکایت در دیوان عدالت اداری مواجه می‌شود؛ شاکی در دیوان عدالت اداری، تقاضای نقض رأی را مطرح می‌نماید. نهایتاً، شعبه یازدهم تجدیدنظر دیوان عدالت اداری با صدور دادنامه شماره ۱۴۰۳۳۱۳۹۰۰۰۰۵۹۱۰۶۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۲، رأی صادره از کمیسیون را نقض و پرونده را جهت رسیدگی مجدد به کمیسیون هم‌عرض ارجاع می‌دهد. البته هیئت عمومی دیوان عدالت اداری طی رأی وحدت رویه مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۸، اعلام نمود؛ در موارد تغییر کاربری غیرمجاز، چنانچه کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری رأی به پرداخت جریمه صادر کند و مالک نسبت به میزان جریمه اعتراض نماید، شعب دیوان عدالت اداری مکلف به نقض رأی کمیسیون و ارجاع مجدد موضوع برای صدور رأی بر اعاده به وضع سابق هستند. این رویه در کاهش ترغیب مالکان در اعتراض به رأی جریمه مؤثر است، حتی در شرایطی که جریمه‌های تعیین‌شده سنگین و بیش از حد قانونی باشد. چنین وضعیتی می‌تواند به افزایش ساخت و سازهای غیرمجاز منجر شود، چرا که با پذیرش جریمه‌های سنگین، انگیزه‌ای برای اعتراض و به دنبال آن اعمال تخریب کمتر خواهد بود و در نتیجه، تخریب بناهای غیرمجاز کاهش می‌یابد.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

۳. سازوکارهای اجرایی و ضمانت اجراهای قانونی در مقابله با تخلفات ساختمانی در حقوق انگلستان

در نظام حقوقی انگلستان، تخلفات ساختمانی تحت قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۱۹۹۰ مورد رسیدگی قرار می‌گیرند[۲]. بر اساس این قانون، هرگونه توسعه عملیاتی[۳] شامل ساخت‌وساز، عملیات مهندسی، تخریب و همچنین تغییر کاربری اساسی[۴] ساختمان یا زمین، مشمول نظارت قانونی است و در صورت فقدان مجوز، تخلف محسوب می‌شود که در مواردی می‌تواند جنبه کیفری نیز داشته باشد. تخلفات ساختمانی عمدتاً در دو دسته قرار می‌گیرند: نخست، انجام عملیات یا تغییر کاربری بدون اخذ مجوز لازم؛ دوم، عدم رعایت شرایط و محدودیت‌هایی که در مجوز ساخت تعیین شده است. (Collins, 2021: 5) اعمال ضمانت اجراها بر عهده مقامات محلی برنامه‌ریزی است که اختیار دارند اقدامات متناسبی مانند صدور اخطار اجرای طرح، اخطار نقض شرایط و دستور توقف فوری یا موقت را اعمال کنند.

وقتی ساختمانی یا تغییر کاربری در زمین بدون گرفتن مجوز قانونی انجام شود، مالک این امکان را دارد که به‌صورت عقب‌گرد۵ برای مجوز درخواست بدهد. این بدان معناست که حتی پس از انجام کار، مالک می‌تواند از مقامات محلی بخواهد که توسعه او را بررسی و تصویب کنند. درخواست مزبور به معنای تأیید قانونی تخلف نیست؛ بلکه به مقامات برنامه‌ریزی محلی اجازه می‌دهد که واکنش متناسب و منطقی نسبت به وضعیت ایجاد شده اتخاذ کنند (Harris, 2010: 512). برهمین اساس از آن‌جایی که مقابله با تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی انگلستان از طریق ضمانت اجراهای متنوعی صورت می‌گیرد. در بخش بعدی، به شرح و بررسی این ضمانت اجراها در دو دسته اداری و کیفری در حقوق انگلستان خواهیم پرداخت.

---

1. Town and Country Planning Act 1990

۲. قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی مصوب ۱۹۹۰ در سال ۲۰۲۴ از طریق مواد ۱۰۰ تا ۱۰۳ قانون ارتقای سطح و احیای ۲۰۲۳(levelling-up and regeneration act 2023) اصلاح شده است. مهم‌ترین تغییرات شامل یکسان‌سازی دوره کسب مصونیت از تعقیب به مدت ۱۰ سال برای کلیه تخلفات، افزایش مدت اعتبار اخطارهای توقف موقت و افزودن مکانیسم اعلامیه‌های هشدار اجرایی می‌باشد.

3. Operational Development
4. Material Change of Use
5. Retrospectively

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

۱-۳. ضمانت اجراهای اداری در نظام تخلفات ساختمانی انگلستان

ضمانت اجراهای اداری در حقوق انگلستان شامل ابزارهایی مانند اخطار اجرای طرح[1] دستور توقف (دائمی و موقت)،[2] دستور نقض شرایط[3] اخطار تخلف از برنامه‌ریزی۴ و دستور توسعه پنهانی[5] می‌شوند که هر یک برای کنترل و اصلاح تخلفات ساختمانی و حفظ نظم در برنامه‌ریزی شهری به کار می‌روند. این ابزارها به مقامات محلی امکان می‌دهند تا بسته به نوع و شدت تخلف، اقدامات فوری یا مرحله‌ای برای توقف، اصلاح یا پیشگیری از توسعه‌های غیرمجاز انجام دهند.

به موجب ماده ۱۷۲ قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی۱۹۹۰ اخطار اجرای طرح، باید به‌صورت کتبی تنظیم و به مالک، متصرف یا هر شخص ذی‌نفع در زمین ابلاغ شود و حاوی اطلاعات دقیقی در مورد ماهیت تخلف، اقدامات لازم برای اصلاح آن، مهلت انجام این اقدامات و تاریخ لازم‌الاجرا شدن اخطار باشد. ابلاغ باید دست‌کم ۲۸ روز پیش از تاریخ اجرا صورت گیرد. در صورتی که این اخطار به درستی ابلاغ شده و وارد مرحله اجرایی شود، عدم تبعیت از آن طبق ماده ۱۷۹جرم محسوب می‌شود و شخص خاطی ممکن است به پرداخت جریمه‌ای محکوم شود که سقف مشخصی برای آن تعیین نشده و دادگاه می‌تواند متناسب با منافع مالی حاصل از تخلف، میزان جریمه را تعیین کند. همچنین دستور نقض شرایط[6] به موجب ماده 187Aقانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰ صادر می‌شود. این دستور زمانی به‌کار می‌رود که توسعه‌دهنده یا مالک ملک، علی‌رغم دریافت مجوز برنامه‌ریزی، یکی از شروط یا محدودیت‌های مندرج در آن را رعایت نکند.

دستور توقف موقت و دستور توقف دائمی در مواد 171E تا 171Hقانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰و اصلاحات بعدی به ویژه قانون ارتقای سطح و احیا ۲۰۲۳ پیش‌بینی شده است، ابزاری است که به مقامات محلی اجازه می‌دهد فورا و بدون نیاز به صدور اخطار اجرای طرح، فعالیتی را که به نظر می‌رسد تخلف محسوب می‌شود، متوقف کنند. این دستور باید به صورت کتبی صادر شده و فعالیت غیرمجاز و دلایل صدور آن را مشخص کند و به وسیله نصب نسخه‌ای از آن در محل اجرای فعالیت، قابل اجرا شود. مدت اعتبار این دستور در سال ۲۰۲۴ از ۲۸ به ۵۶ روز افزایش یافته است. از سوی دیگر،

1. Enforcement Notice
2. Temporary Stop Notice- Permanent Stop Notice
3. Breach of Condition Notice
4. Planning Contravention Notice
5. Planning Enforcement Order
6. Judicial Review

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

دستور توقف دائمی که در مواد ۱۸۳ تا ۱۸۷ همان قانون پیش‌بینی شده، ابزاری مکمل است که تنها پس از صدور اخطار اجرای طرح قابل صدور است و برای توقف بلندمدت و نهایی فعالیت‌های غیرمجاز به کار می‌رود. این دستور باید فعالیت مشخص‌شده در اخطار را متوقف کند و نقض آن جرم محسوب می‌شود. مطابق ماده ۱۷۹ قانون مذکور، مجازات این جرم، طبق اصلاحات انجام‌شده (از جمله حذف سقف جریمه‌ها از سال ۲۰۱۵)، دادگاه‌ها اختیار دارند جریمه‌ای نامحدود برای اشخاص حقیقی تعیین کنند. همچنین در موارد شدید، به‌ویژه اگر پرونده در دادگاه کرون[1] رسیدگی شود، امکان صدور حکم حبس تا دو سال وجود دارد. میزان مجازات توسط دادگاه با توجه به عواملی از جمله شدت و مدت تخلف، سود مالی حاصل از آن، همکاری یا عدم همکاری متخلف با مقامات محلی، و سابقه تخلفات قبلی تعیین می‌شود. در برخی موارد، اگر سود مالی قابل‌توجهی از تخلف حاصل شده باشد، دادگاه می‌تواند جریمه‌ای متناسب یا حتی بیشتر از سود حاصل‌شده اعمال کند، و در موارد خاص نیز ممکن است دستور مصادره سود به نفع دولت صادر شود.[2]

اخطار تخلف از برنامه‌ریزی بر اساس مواد 171C و 171D قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰ طراحی شده و به‌عنوان نخستین ابزار رسمی برای بررسی تخلف احتمالی، پیش از ورود به مرحله برخورد قهری، صادر می‌شود. این اخطار به مقامات محلی اجازه می‌دهد تا با ارسال پرسش‌نامه‌ای رسمی به مالک یا استفاده‌کننده از زمین، اطلاعاتی دقیق درباره نوع فعالیت‌های در حال انجام، تاریخ شروع عملیات، اشخاص ذی‌ربط و وضعیت مالکیت و مجوزها به‌دست آورند. نکته قابل توجه آن است که صرف صدور این اخطار به معنای وقوع قطعی تخلف نیست، بلکه روشی پیشینی برای شفاف‌سازی و جمع‌آوری شواهد است. در صورتی که پاسخ مناسبی دریافت نشود یا اطلاعات ارائه‌شده حاکی از تخلف باشد، مقامات می‌توانند وارد مرحله صدور اخطار اجرای طرح شوند. این ابزار نه‌تنها مانع از برخوردهای عجولانه

---

1. Crown Court

۲. در ژوئن ۲۰۱۸، شورای منطقه‌ای ورکسام (Wrexham County Borough Council) علیه فردی که از رعایت دستور توقف موقت (Temporary Stop Notice) خودداری کرده بود، اقامه دعوا کرد. این دستور با هدف توقف فعالیت‌های ساختمانی بدون مجوز در منطقه Coedpoeth صادر شده بود. با وجود دریافت دستور، مالک به عملیات ادامه داد. دادگاه، وی را به پرداخت ۴۸۰ پوند جریمه، ۱,۲۶۰ پوند هزینه دادرسی و ۱۹۲ پوند جریمه اضافه (surcharge) محکوم کرد.

برای مطالعه بیشتر نک:

Wrexham County Borough Council. Prosecution for failure to comply with a Temporary Stop Notice (2018).
https://news.wrexham.gov.uk/prosecution-for-failure-to-comply-with-a-temporary-stop-notice

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

و مبتنی بر گمان می‌شود، بلکه فرصت گفت‌وگو و همکاری داوطلبانه را برای ذی‌نفعان فراهم می‌سازد و از این نظر، نمونه‌ای از رویکرد پیشگیرانه و مشارکتی در حقوق عمومی انگلستان به شمار می‌آید. دستور توسعه پنهانی که در پی اصلاحات ناشی از قانون محلی گرایی ۲۰۱۱ [1] به مواد 171AB تا 171BC قانون اصلی افزوده شد، ابزاری واکنشی و استثنایی است که در موارد سوءنیت آشکار از سوی متخلف به‌کار می‌رود. در این حالت، محدودیت‌های زمانی متعارف (چهار سال برای عملیات اجرایی و ده سال برای تغییر کاربری) کنار گذاشته می‌شود و مقام محلی اجازه می‌یابد حتی پس از گذشت این مهلت‌ها، اقدام به صدور اخطار اجرای طرح کند. دستور توسعه پنهانی به‌طور خاص برای مقابله با رفتارهایی طراحی شده که متخلف، آگاهانه و با نیت گریز از قانون، اقدامات خود را از دید بازرسان یا مقامات پنهان کرده است.

بر همین اساس با توجه به ضمانت اجراهای پیش بینی شده مقامات محلی از مجموعه‌ای متنوع و مرحله‌ای از ابزارهای اداری برای مقابله با تخلفات ساختمانی برخوردارند که به آن‌ها امکان می‌دهد متناسب با نوع، شدت و سابقه تخلف، واکنشی مؤثر و هدفمند اتخاذ کنند. از طرفی از مهم‌ترین ویژگی‌های این نظام، قابلیت اقدام فوری است. برای مثال، دستور توقف موقت می‌تواند بدون نیاز به طی تشریفات قضایی صادر شود و به شوراهای محلی این امکان را می‌دهد که به محض شناسایی فعالیت مشکوک، عملیات غیرمجاز را تا مدت ۵۶ روز متوقف کنند؛ بدون آنکه منتظر وقوع کامل تخلف یا رأی قضایی باشند. در همین راستا می‌توان به پرونده ای اشاره کرد که در آن مالک ملکی در خیابان پرنس آو ولز ساوت‌همپتون، پس از رد چندین درخواست برای ساخت یک واحد مسکونی مستقل در کنار ملک اصلی، در سال ۲۰۱۴ مجوز مشروطی برای الحاق یک واحد کانکس یک‌خوابه دو طبقه دریافت کرد. یکی از شروط اصلی این مجوز، الزام به استفاده از کل ملک به عنوان یک واحد مسکونی یگانه بود تا استاندارد های فضای بیرونی، فضای کف و کیفیت زندگی همسایگان حفظ شود. همچنین، دسترسی عابران فقط باید از مسیر تصویب‌شده صورت می‌گرفت تا امنیت و ظاهر بصری منطقه حفظ شود. در سال ۲۰۱۵ مأموران اجرای برنامه‌ریزی ساوت‌همپتون گزارشی دریافت کردند که مالک، ملک را به دو واحد مسکونی تقسیم کرده و شرایط مجوز را رعایت نکرده است. مأموران پس از بازدید، تخلف را تأیید کردند؛ درب ارتباطی بین دو بخش قفل شده و قرار بود مسدود شود، حصار و پرچین نیز نصب نشده بودند. مالک با دریافت اخطاریه نقض شرایط، موظف به اصلاح وضعیت شد در نتیجه ملک به حالت اولیه

1. Localism Act 2011

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

بازگردانده شد. اما در نوامبر ۲۰۲۲ چندین شکایت جدید از سوی همسایگان و ساکنان محله مبنی بر تقسیم دوباره ملک به دو واحد مسکونی و رعایت نشدن شرایط مجوز به شورای شهر ارسال شد. مأموران برنامه‌ریزی پس از بازدید مجدد مشاهده کردند که درب ارتباطی این بار گچ‌کاری شده و حصار و پرچین هنوز نصب نشده‌اند و دو مستأجر در دو بخش جداگانه سکونت دارند. مالک با درخواست صدور مجوز پس از آن سعی کرد از طریق جواز ساخت پس از احداث روند قضایی را به تعویق بیندازد، اما این درخواست در ژانویه ۲۰۲۴ توسط شورای ساوت‌همپتون رد شد و اعتراض مالک در ماه مه ۲۰۲۴ توسط بازرس برنامه‌ریزی تأیید نشد. در نهایت، مالک در دادگاه صلح ساوت‌همپتون در تاریخ ۱۳ ژوئیه ۲۰۲۴ به جرم عدم رعایت اخطاریه نقض شرایط اعتراف کرد و به پرداخت جریمه ۲۷۳۰ پوندی، شامل هزینه‌های دادگاه و جرائم اضافی محکوم شد. همچنین ملزم گردید ملک را به وضعیت قانونی و مطابق با شروط مجوز بازگرداند.

۲-۳. ضمانت اجراهای کیفری در نظام کنترل ساخت‌وساز شهری انگلستان

ضمانت اجراهای کیفری در نظام برنامه‌ریزی شهری انگلستان به‌عنوان مکمل ابزارهای اداری، در واکنش به تخلفات مستمر، جدی یا تعمدی، نقش کلیدی ایفا می‌کنند. این ضمانت‌ها در کنار کارکرد بازدارنده، در صورت نادیده گرفتن دستورات یا اخطارهای قانونی، واجد ماهیت تنبیهی و اصلاحی نیز هستند و بستر قانونی برخورد قاطع با توسعه‌های غیرمجاز را فراهم می‌سازند. (Mckay & Ellis, 2005: 1253). مطابق ماده۱۷۹(۱) قانون برنامه‌ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰، اگر فردی بدون عذر موجه از مفاد اخطار اجرای طرح که به‌درستی به وی ابلاغ شده تبعیت نکند، مرتکب جرم شده است.

طبق ماده ۱۷۹(۸) دادگاه در تعیین میزان جریمه، می‌تواند منافع مالی حاصل از تخلف را در نظر بگیرد. جریمه‌ها طبق ماده ۱۷۹(۹) فاقد سقف مشخص هستند و در موارد تخلفات روزانه، ماده ۱۷۹(۳) اجازه می‌دهد جریمه‌ای برای هر روز ادامه تخلف پس از مهلت تعیین‌شده اعمال شود. در خصوص دستورات توقف، مطابق ماده ۱۷۱ (۱) G از همان قانون، تخلف از دستور توقف موقت جرم تلقی می‌شود. همچنین بر اساس ماده۱۸۷ (۱)، عدم رعایت مفاد دستور توقف دائم که پس از اخطار اجرای طرح صادر شده نیز جرم است. بر اساس ماده۱۸۷(۲) متخلف ممکن است به پرداخت جریمه‌ای بدون سقف محکوم گردد.

دستور توقف موقت طبق ماده ۱۷۱(۲)E می‌تواند بدون نیاز به صدور اخطار اجرای طرح و برای بازه‌ای حداکثر 56 روز صادر شود (مطابق اصلاحات اخیر در سال۲۰۲۳). در مواردی که صدور چنین دستوری غیرموجه تشخیص داده شود، امکان مطالبه خسارت از سوی مالک بر اساس ماده ۱۸۶ قانون

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

مذکور پیش‌بینی شده است. دستور نقض شرایط که بر اساس ماده ۱۸۷ قانون مذکور صادر می‌شود، در صورتی به کار می‌رود که شروط یا محدودیت‌های مندرج در مجوز برنامه‌ریزی رعایت نشده باشد. تبعیت نکردن از این دستور نیز جرم است و مجازات آن طبق ماده ۱۸۷(۸)A شامل جزای نقدی می‌شود. این ابزار برخلاف اخطار اجرای طرح، نیازمند هیچ فرایند قضایی اولیه یا سازوکار تجدیدنظر رسمی نیست و تنها امکان موجود برای مقابله با آن، درخواست بازنگری قضایی[1] است. در راستای مقابله با تخلفات پنهانی و متقلبانه، قانون محلی‌گرایی ۲۰۱۱ اصلاحاتی در قانون برنامه ریزی شهری و روستایی ۱۹۹۰ایجاد کرد که به موجب آن، مواد ۱۷۱BB و ۱۷۱BC و BA171 افزوده شدند.

بر اساس ماده ۱۷۱(۱)BC، در صورتی که دادگاه جزایی متوجه شود که تخلف ساختمانی عمدا و با آگاهی پنهان شده است، می‌تواند مجوز صدور اخطار اجرای طرح را حتی پس از پایان محدودیت‌های زمانی متعارف (چهار سال برای توسعه فیزیکی) طبق ماده ۱۷۱(۱)B و ده سال برای تغییر کاربری طبق ماده ۱۷۱(3)B صادر کند. این ابزار در مواردی کاربرد دارد که توسعه‌دهنده با نیت فریب یا دور زدن قانون، تخلف را از دید بازرسان یا مقامات پنهان کرده باشد.

علاوه بر ضمانت‌های کیفری سنتی، نظام حقوقی انگلستان امکان مصادره سود مالی حاصل از تخلف را نیز فراهم کرده است. مطابق با قانون عواید حاصل از جرم[2] ، در صورتی که شخصی از طریق تخلفات برنامه‌ریزی منتفع شده باشد، دادگاه می‌تواند از طریق صدور حکم مصادره[3] دستور به مصادره دارایی‌ها یا منافع کسب‌شده دهد.

٤. ارتقای ضمانت اجراهای مقرر در صلاحیت کمیسیون‌های مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری بر پایه تجربه نظام ضمانت اجرای انگلستان

در نظام حقوقی ایران، مطابق با ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، مبنای تعیین جریمه «ارزش معاملاتی» است که توسط شهرداری‌ها تعیین می‌شود؛ اما این ارزش، معمولا بسیار پایین‌تر از قیمت واقعی بازار است و در عمل باعث می‌شود که میزان جریمه‌ها نسبت به سود حاصل از تخلف ناچیز باشد. به‌عنوان نمونه، در تخلفات مسکونی، کمیسیون می‌تواند اضافه بنای غیرمجاز را مشمول جریمه‌ای بین نصف تا سه برابر ارزش معاملاتی برای هر متر مربع کند، و این رقم برای املاک تجاری، اداری یا صنعتی بین دو تا چهار برابر ارزش معاملاتی تعیین می‌شود. در ساخت‌وسازهای بدون پروانه، اگر اصول فنی، بهداشتی و

1. Judicial Review
2. Proceeds of Crime Act 2002 (POCA)
3. Confiscation Order

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

شهرسازی رعایت شده باشد، کمیسیون می‌تواند صرفا با اخذ جریمه‌ای معادل یک‌دهم ارزش معاملاتی یا یک‌پنجم ارزش سرقفلی (هرکدام بیشتر باشد) مجوز پایان کار صادر کند. حتی در مواردی مثل عدم احداث پارکینگ، یا غیرقابل استفاده بودن آن، به‌جای اعمال محدودیت یا الزام به اصلاح، جریمه‌ای بین یک تا دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر پارکینگ در نظر گرفته می‌شود. مهم‌تر از همه، در تخلفاتی مانند تجاوز به معابر عمومی که قانونا باید منجر به تخریب شود، در عمل نیز رأی قلع بسیار محدود صادر می‌شود و اکثر آرا به سمت جریمه متمایل هستند. این روند باعث شده تخلف ساختمانی از یک «خطر حقوقی» به یک «محاسبه مالی» برای متخلفان تبدیل شود. بسیاری از سازندگان یا مالکان آگاهانه و با علم به هزینه جریمه، اقدام به تخلف می‌کنند چرا که می‌دانند احتمال صدور رأی تخریب اندک است و پرداخت جریمه نسبت به سود حاصل از ساخت‌وساز غیرمجاز، به‌مراتب مقرون‌به‌صرفه‌تر خواهد بود. همچنین بر اساس ماده ۹۹ قانون شهرداری، میزان جریمه، توسط کمیسیونی متشکل از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود. در این ماده، جریمه معادل ۵۰ تا ۷۰ درصد قیمت روز اعیانی تکمیل‌شده ملک در نظر گرفته می‌شود.

در نقطه مقابل، در نظام حقوقی انگلستان ابزارهایی مانند دستور توقف موقت یا فوری، دستور الزام به رفع تخلف، برای رسیدگی به تخلفات در نظر گرفته شده‌اند که روند مقابله را به صورت فرآیندمحور و پلکانی جلو می‌برند. در مواردی که تخلف عمدی تشخیص داده شود، می‌توان از سازوکارهایی مانند اخطار اجرای طرح، دستور توقف، و اخطار تخلف از برنامه‌ریزی نیز بهره برد. نکته اساسی و متمایز در نظام انگلستان این است که جریمه نقدی، سقف ثابت ندارد بلکه ممکن است بر اساس میزان سود حاصل از تخلف تعیین شود. برای مثال، اگر مالک یا سازنده از تخلفی ۵۰۰ هزار پوند سود برده باشد، دادگاه می‌تواند جریمه‌ای معادل یا حتی بیش از این مبلغ را در نظر بگیرد. در واقع، فلسفه تعیین جریمه در انگلستان نه «قیمت‌گذاری تخلف»، بلکه «بی‌صرفه کردن آن» است. به این ترتیب، متخلف نه‌تنها سود نمی‌برد، بلکه ممکن است با ضرری جدی مواجه شود.

در کمیسیون ماده ۱۰۰، هرگاه ساخت‌وساز بدون پروانه انجام شده یا مغایر با مفاد پروانه باشد و اصول فنی، بهداشتی یا شهرسازی رعایت نشده باشد، صدور رأی قلع و قمع مجاز است. در مواردی که کمیسیون با اخذ جریمه موافقت کرده اما مالک از پرداخت آن خودداری کند، نیز حکم تخریب صادر خواهد شد. ولی رویکرد به قلع و قمع بنا در فرآیند رسیدگی به تخلف ساختمانی در انگلستان با صدور

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

اعلان تخلف[1] آغاز می‌شود، که نوعی درخواست رسمی برای ارائه توضیح از مالک یا سازنده است. در صورتی که تخلف تأیید شود و داوطلبانه برطرف نگردد، مقامات محلی می‌توانند دستور اصلاح یا تخریب[2] صادر کنند، که مالک را موظف می‌کند تخلف را ظرف مهلت مشخصی اصلاح یا حذف کند. همچنین ابزارهایی چون دستور توقف فوری کار یا دستور موقت به کار گرفته می‌شود تا فورا مانع ادامه فعالیت‌های ساختمانی شوند.

مجوز قانونی برای ساخت‌وسازی که قبلا بدون مجوز انجام شده[3]،در بسیاری موارد، به مالک اجازه داده می‌شود که به صورت پسینی و از طریق ثبت درخواست، مجوز لازم برای ساخت‌وساز انجام‌شده را کسب کند؛ اما این امر مطلق نیست و به شدت تحت بررسی محتوایی و تأثیرات محیطی قرار دارد. اگر ساخت‌وساز از نظر چشم‌انداز، کاربری زمین یا هارمونی با محیط اطراف نامناسب تشخیص داده شود، حتی با تقاضای صدور مجوز هم مخالفت خواهد شد. در صورت عدم همکاری مالک و عدم اجرای دستورات صادره، دادگاه می‌تواند اجرای قهری دستور را از طریق ورود نیروهای اجرایی محلی و تخریب فیزیکی بنا اعمال کند. این اقدامات، به‌ویژه زمانی که تخلف تعمدی بوده یا با انگیزه سودجویی انجام شده باشد، با شدت بیشتری پیگیری می‌شود (Mitchell, 2019: 15). عنصر کلیدی در این نظام، تمرکز بر بازگرداندن نظم شهری و جلوگیری از بهره‌برداری مالی غیرقانونی است. برخلاف رویه غالب در ایران که متخلف می‌تواند با پرداخت جریمه بنا را حفظ کند، در انگلستان اگر ساخت‌وساز برخلاف سیاست‌های توسعه‌ای منطقه باشد، حتی پرداخت جریمه نیز منجر به حفظ بنا نخواهد شد. همچنین، دادگاه می‌تواند با استناد به قانون عواید حاصل از جرم، تمامی سود مالی حاصل از تخلف را مصادره کند و بدین ترتیب انگیزه اقتصادی تخلف را به صفر برساند.

برهمین این اساس، به‌منظور ارتقای کارآمدی ضمانت اجراها در ایران، بازنگری در شیوه تعیین جریمه‌ها و عبور از مبنای ارزش معاملاتی به سمت محاسبه جریمه بر اساس میزان منافع حاصل از تخلف، ضروری به نظر می‌رسد. همچنین، طراحی سازوکارهایی برای واکنش سریع و مرحله‌ای به تخلفات، مانند امکان صدور دستورات توقف، اصلاح و تخریب بدون طی فرایند قضایی طولانی، می‌تواند نقش مؤثری در جلوگیری از تثبیت تخلفات ایفا کند. از سوی دیگر، محدودسازی امکان صدور مجوزهای پسینی، موجب می‌شود تخلف هرگز به‌عنوان یک راه جایگزین برای دور زدن قانون تلقی نگردد.

1. Planning Contravention Notice
2. Enforcement Notice
3. Retrospective Planning Permission

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

نتیجه‌گیری

وجود سازوکارهای اجرایی فوری و بدون نیاز به دخالت قضایی در مراحل اولیه تخلف، مانند دستور توقف موقت، امکان واکنش سریع به تخلفات را فراهم می‌کند؛ این ویژگی از ایجاد حق مکتسبه برای متخلفین جلوگیری کرده و باعث می‌شود فعالیت‌های غیرمجاز پیش از تثبیت، متوقف شوند. نظام انگلستان یک مدل مرحله‌بندی شده و تناسبی در صدور ضمانت اجراها ارائه می‌کند که از سطح اخطار و پرسش‌نامه برای شناسایی اولیه تخلفات شروع شده و در صورت ادامه یا شدت تخلف، به صدور دستورهای قطعی و جریمه‌های سنگین منتهی می‌شود. این تناسب‌سازی و قابلیت انتخاب ابزارهای کم‌هزینه و پیشگیرانه، نقش مهمی در کاهش بروز تخلفات جدی دارد و از مواجهه صرفا تنبیهی جلوگیری می‌کند. ترکیب ضمانت اجراهای اداری و کیفری به گونه‌ای است که علاوه بر امکان مجازات‌های سنگین، ابزارهایی مانند دستور نقض شرایط بدون امکان اعتراض رسمی، تسریع در اجرای مقررات و جلوگیری از فرار متخلفین از پاسخگویی را تضمین می‌کند. همچنین رویکردی جامع به سوءنیت در تخلفات دارد؛ به‌ویژه از طریق ابزارهایی مانند دستور توسعه پنهانی که امکان اقدام حتی پس از اتمام مهلت‌های قانونی معمول را فراهم می‌آورد، به مقابله با تخلفات عمدی و پنهان‌شده می‌پردازد. از طرفی تمرکز اختیار در سطح شوراهای محلی باعث شده است که تصمیم‌گیری‌ها سریع، بومی و با شناخت دقیق از شرایط محلی انجام گیرد. بر همین اساس، برای ارتقاء کارایی و بازدارندگی نظام رسیدگی به تخلفات ساختمانی در ایران، می‌توان از برخی جنبه‌های ساختار انگلستان بهره گرفت؛ به‌ویژه با طراحی یک سازوکار مرحله‌ای و هدفمند که از اقدامات سریع اداری آغاز شده و در صورت تداوم یا تعمد در تخلف، به ضمانت اجراهای شدیدتر ختم شود. از سوی دیگر، حذف یا محدود کردن امکان اعتراض رسمی نسبت به برخی اقدامات فوری، به‌ویژه در مواردی که تخلف آشکار و همراه با قصد سودجویی است، می‌تواند از فرسایشی‌شدن فرآیند جلوگیری کند، افزون بر آن، بازنگری در نحوه تعیین جریمه‌ها و تغییر آن از الگوی فعلی که بر ارزش معاملاتی استوار است به الگوی سودمحور، موجب می‌شود تخلف، دیگر گزینه‌ای اقتصادی و محاسبه‌پذیر برای متخلف نباشد. این الگوبرداری در مجموع می‌توانند زمینه‌ساز گذار از برخوردهای منفعلانه و مالی‌محور، به سمت نظامی پیشگیرانه، واکنش‌محور و عدالت‌مدار در مواجهه با تخلفات ساختمانی باشند.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

فهرست منابع

منابع فارسی

کتب

امامی، محمد؛ واعظی، سید مجتبی؛ سلیمانی، مهستی (۱۳۹۲). ضوابط دعاوی قابل طرح در دیوان عدالت اداری. تهران: میزان.

خان‌محمدی، حشمت‌الله (۱۳۹۸). حقوق شهری و حقوق مردم از شهرداری‌ها در نظام حقوقی ایران. تهران: جنگل.

ویژه، محمدرضا (۱۴۰۴). حقوق اداری؛ مبانی و سازمان‌های اداری، ج اول. تهران: میزان.

مقالات

آقایی بجستانی، مریم؛ مرتضوی، سیده وحیده (۱۴۰۲). «بررسی تخلفات ساختمانی در شهرداری و رویه اجرایی آن با قانون شهرداری». فصلنامه پژوهش‌های حقوقی، دوره نهم، ش ۱.

بهبودی خورگو، مریم (۱۴۰۲). «نقش و اهمیت تصمیمات کمیسیون ماده صد قانون شهرداری در کنترل میزان تخلفات ساختمانی». فصلنامه مطالعات حقوق، ش ۳۲.

تقی‌دوست، زینب (۱۳۹۱). «ارزیابی نظام حقوقی حاکم بر تخلفات ساختمانی». فصلنامه پژوهش‌های حقوقی، ش ۲۲.

جهانگیری، شهناز؛ میرزاده کوهشاهی، نادر (۱۴۰۰). «ضمانت اجراهای کیفری حقوق شهروندی در نظام اداری جمهوری اسلامی ایران». فصلنامه حقوق اداری، ش ۲۷.

درویشی، بابک؛ زینانی‌اقدم، امیرعلی (۱۳۹۳). «ماهیت ضمانت اجراهای اداری در نظام حقوقی ایران». فصلنامه تحقیقات حقوقی بین‌المللی، دوره هفتم، ش ۲۷.

ده‌چشمه محمدی، مصطفی؛ سعیدی، جعفر (۱۳۹۳). «آسیب‌شناسی تخلفات موضوع کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ قانون شهرداری بر اساس یافته‌های تطبیقی از کلان‌شهرهای ایران». مجله دانش و پژوهش حقوقی، ش ۵.

دهقان‌نژاد، علی (۱۴۰۳). «بررسی ساختار و وظایف شهرداری از منظر تطبیقی». فصلنامه مطالعات حقوق، ش ۴۴.

شرج شریفی، مهرنگ؛ شعبان‌نیا منصور، مهدی؛ رضایی‌زاده، محمدجواد (۱۴۰۰). «نحوه نظارت دیوان عدالت اداری بر کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری». فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، ش ۵.

صارمی نورمی، فریبرز؛ شجاعیان، خدیجه؛ استوار سنگری، کوروش (۱۴۰۱). «چالش‌های حقوقی اخذ جرایم تخلفات ساختمانی در حیطه عمل کمیسیون ماده ۹۹». فصلنامه پژوهش‌های نوین حقوق اداری، دوره چهارم، ش ۱۰.

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

صالحی، هادی؛ حیدری، الهام (۱۴۰۳). «مفهوم و ارکان دعاوی اداری و مراجع صالح به رسیدگی در نظام حقوقی انگلستان». فصلنامه پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ش ۲۰.
صالحی، هادی؛ رستمی، مریم (۱۴۰۲). «نسبت‌سنجی اندیشه خدمت عمومی در آیینه آرای دیوان عدالت اداری». فصلنامه حقوق اداری، ش ۳۷.
علی، زهرا؛ حبیبی درگاه، بهنام؛ قاسمی عهد، وحید (۱۴۰۲). «ضمانت اجرای اصول راهبردی در دادرسی مدنی بین حقوق ایران و انگلستان». دانشنامه فقه و حقوق تطبیقی، دوره اول، شماره ۲.
منوچهری میاندوآب، ایوب؛ عابدینی، اصغر؛ حکمت‌نیا، حسن (۱۳۹۸). «بررسی و تحلیل تخلفات ساختمانی و تبیین عوامل کلیدی تأثیرگذار بر آن». فصلنامه مطالعات ساختاری و کارکرد شهری، ش ۱۸.

منابع انگلیسی

Books
Morris, R. J. B. (2016). *Local government, local legislation: Municipal initiative in Parliament from 1858–1872.* London: Routledge.
Rose, H. T., & Smith, H. E. (1938). *English local government law: Being a fourth and completely revised edition of Municipal and local government law (England).* London: Sir Isaac Pitman & Sons, Ltd.
Articles
Baiche, B., Walliman, N., & Ogden, R. (2006). Compliance with building regulations in England and Wales. *Structural Survey*, 24(4).
Cowell, R., Downe, J., & Morgan, K. (2011). The ethical framework for local government in England – Is it having any effect and why? *Public Management Review*, 13(3).
Fakunle, F. F., Sheikh, A. A., Opiti, C., & Fashina, A. A. (2020). Major barriers to the enforcement and violation of building codes and regulations: A global perspective. *SPC Journal of Environmental Sciences*, 2(1).
Fauth, J., & Soibelman, L. (2022). Conceptual framework for building permit process modeling: Lessons learned from a comparison between Germany and the United States regarding the as-is building permit processes. *Buildings*, 12.
Frug, G. E. (1980). The city as a legal concept. *Harvard Law Review*, 93(6).
Gyaben, W. (2024, June 20). Planning enforcement – What you need to know. *Buckles Solicitors.*
Harris, N. (2010). Discretion and expediency in the enforcement of planning controls. *Town Planning Review*, 81(6).

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]
[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]

Ioan-Franc, V., Ristea, A.-L., & Popescu, C. (2015). Integrated urban governance: A new paradigm of urban economy. *Procedia Economics and Finance*, 22.

Lewis, M. (2003). Expediency in enforcement – Planning's 'weakest link? *Journal of Planning and Environment Law*, 2003, 1109–1112.

McKay, S., & Ellis, G. (2005). Reparation or retribution: An investigation into regulatory compliance in planning. *Environment and Planning A*, 37(7).

Mitchell, J. (2019, March 8). Breaches of planning control, stop notices and compensation. *Local Government Lawyer*.

Prior, A. (2010). Problems in the theory and practice of planning enforcement. *Planning Theory & Practice*, 11(1).

Singlehurst-Ward, G. (2024). I received a planning enforcement notice – what should I do? *Planning By Design.*

[Downloaded from qjal.smtc.ac.ir on 2026-11-26]

[DOI: 10.66224/qjal.13.44.77]