

فصلنامه پژوهش های حقوقی قانون یار

License Number: 80025

Article Cod: WS50501640507

ISSN-E: 2588-6452

تحلیل تطبیقی ضمانت اجرای تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران با تأکید بر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تطبیق با حقوق فرانسه

(تاریخ دریافت ۱۴۰۳/۱۰/۱۵ تاریخ تصویب ۱۴۰۳/۱۲/۱۰)

علیرضا محمدیگی مهابادی

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، پژوهشگر حقوق شهری و ساختمانی

چکیده

تخلفات ساختمانی از مهم ترین چالش های مدیریت شهری در ایران به شمار می رود. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، ابزار اصلی مواجهه با این تخلفات است، اما در عمل با کاستی هایی در حوزه ضمانت اجرا، شیوه رسیدگی و اثربخشی مواجه شده است. این مقاله با رویکردی تطبیقی، به بررسی ساختار و عملکرد کمیسیون های ماده ۱۰۰، انواع تخلفات مشمول، ضمانت اجرای پیش بینی شده و نقدهای وارد بر آن پرداخته و در ادامه، به مقایسه این نظام با حقوق فرانسه می پردازد. نتایج حاکی از آن است که در فرانسه، ضمانت اجرای قضایی قاطع تری مانند الزام به قلع بنا، توقیف پروژه و مسئولیت کیفری در نظر گرفته شده و نقش بازدارنده مقررات پررنگ تر است. در پایان، راهکارهایی از جمله بازنگری قانونی، افزایش شفافیت و نظارت قضایی، و تعیین ضمانت اجرای متناسب جهت اصلاح نظام فعلی ارائه می گردد.

واژگان کلیدی: تخلفات ساختمانی، ماده ۱۰۰ شهرداری، ضمانت اجرا، کمیسیون، تطبیق،

حقوق فرانسه



مقدمه

توسعه شهرنشینی و رشد فزاینده جمعیت شهری در دهه‌های اخیر، موجب افزایش نیاز به فضاهای ساختمانی و به تبع آن، تشدید ساخت‌وساز در شهرها شده است. در چنین شرایطی، ضرورت رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی برای حفظ نظم عمومی، ایمنی شهروندان و تأمین حقوق عمومی، اهمیتی دوچندان یافته است. با این حال، تخلفات ساختمانی همچنان یکی از معضلات جدی مدیریت شهری در ایران به شمار می‌رود که نه تنها باعث برهم خوردن طرح‌های تفصیلی شهری و تعارض با اصول شهرسازی می‌گردد، بلکه هزینه‌های سنگینی را نیز بر دوش شهروندان و نهادهای عمومی می‌گذارد. در این میان، ماده ۱۰۰ قانون شهرداری به عنوان اصلی‌ترین ابزار قانونی برای مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز شناخته می‌شود. این ماده با اعطای اختیار به کمیسیون‌های خاص، به بررسی تخلفات ساختمانی و تعیین ضمانت اجرا برای آن‌ها می‌پردازد. اما با وجود قدمت این مقرره، کارآمدی آن در عمل محل تردید است و نقدهای متعددی از سوی حقوقدانان، متخصصان شهرسازی و فعالان حوزه مدیریت شهری بر آن وارد شده است. علیرغم آنکه ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در نظام حقوقی ایران با هدف مقابله با تخلفات ساختمانی تدوین شده، عملکرد آن با چالش‌های جدی مواجه است. ترکیب غیراستقلال یافته کمیسیون‌ها، محدود بودن ضمانت اجراها به جریمه یا تخریب، عدم وجود آیین دادرسی شفاف و غیرفراگیر بودن ضمانت اجراها باعث شده اند که این نهاد، نه تنها نتواند نقش بازدارنده مؤثری ایفا کند، بلکه گاه زمینه‌ساز مشروعیت بخشی به تخلفات نیز شود. از سوی دیگر، نبود سازوکارهای پیشگیرانه و فقدان استفاده مؤثر از فناوری‌های نوین در کنترل ساخت‌وسازها، موجب افزایش تخلفات و کاهش اعتماد عمومی به کارآمدی این نظام شده است.



این در حالی است که در برخی کشورهای توسعه یافته نظیر فرانسه، نظام مقابله با تخلفات ساختمانی از ساختاری کارآمد، ضمانت اجراهای متنوع و رویه های اداری و قضایی شفاف تری برخوردار است که زمینه تحقق بهتر اهداف نظم شهری و عدالت ساختمانی را فراهم کرده اند. از این رو، بررسی تطبیقی نظام ایران و فرانسه می تواند به تبیین نقاط ضعف موجود در نظام ایران و ارائه راهکارهای اصلاحی مؤثر یاری رساند. در این مقاله، تلاش می شود با بررسی دقیق ساختار کمیسیون های ماده ۱۰۰، ضمانت اجراهای موجود و مقایسه آن با نظام حقوقی فرانسه، تصویری روشن از چالش ها و فرصت های پیش روی اصلاح این حوزه ارائه گردد.

بخش اول: بررسی ساختار و عملکرد کمیسیون ماده ۱۰۰ در نظام حقوقی ایران

۱. مقدمه ای بر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با هدف کنترل ساخت و سازهای شهری و حفظ نظم عمومی در ساخت و توسعه شهرها، اختیاراتی به شهرداری ها داد تا از طریق کمیسیون های خاصی به تخلفات ساختمانی رسیدگی و تصمیم گیری نمایند. با گذشت زمان و افزایش تراکم ساخت و سازها، این ماده به یکی از پرکاربردترین و البته چالش برانگیزترین ابزارهای شهرداری ها در کنترل تخلفات تبدیل شد.

۲. ساختار و صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰

کمیسیون ماده ۱۰۰ متشکل از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضاییه و شهرداری است. این کمیسیون صلاحیت رسیدگی به تخلفاتی از جمله احداث بنای بدون پروانه، تجاوز به معابر عمومی، عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی را دارد. تصمیمات کمیسیون جنبه



شبه قضایی دارد و معمولاً شامل دستور به قلع بنا، جریمه نقدی و بعضاً الزام به اصلاح نقشه می شود.

۳. انواع تخلفات مشمول ماده ۱۰۰

بر اساس رویه عملی و بخشنامه های وزارت کشور، تخلفات ساختمانی به چند دسته تقسیم می شوند:

- ساخت بدون پروانه: رایج ترین نوع تخلف
- تجاوز به معابر عمومی: مثل بیرون زدگی بالکن، پله یا دیوار
- افزایش طبقات یا تغییر کاربری بدون مجوز
- عدم رعایت اصول فنی و شهرسازی مانند عدم پیش بینی پارکینگ
- هر یک از این تخلفات، ضمانت اجرای متفاوتی دارد که کمیسیون با توجه به میزان تخلف، نظر شهرداری و مستندات تصمیم گیری می کند.

۴. ضمانت اجرای پیش بینی شده

ضمانت اجرای ماده ۱۰۰ شامل موارد زیر است:

قلع بنا: در مواردی که تخلف اساسی و غیر قابل اغماض باشد.

جریمه نقدی به جای قلع: معمولاً در ساخت و سازهای کوچک یا در صورت فقدان امکان قلع.

توقیف عملیات ساختمانی: تا تعیین تکلیف نهایی.



در عمل، بسیاری از شهرداری ها به دلیل درآمدهایی از جریمه ها، به جای قلع، صرفاً حکم به پرداخت جریمه می دهند، که این موضوع مورد انتقاد جدی حقوقدانان و مراجع قضایی قرار گرفته است.

۵. ایرادات و نقدهای وارد بر ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در حالی یکی از مهم ترین ابزارهای حقوقی برای کنترل تخلفات ساختمانی محسوب می شود، که در عمل با چالش ها و نواقص جدی مواجه است. این ایرادات را می توان در چند محور اساسی بررسی کرد:

الف) شبه قضایی بودن کمیسیون بدون تضمین دادرسی عادلانه

کمیسیون ماده ۱۰۰ در ماهیت، نهادی شبه قضایی است اما برخلاف مراجع قضایی، از ساختار دادرسی رسمی و اصول دادرسی عادلانه پیروی نمی کند. این کمیسیون دارای رویه مشخص، آیین دادرسی واحد، یا الزام به رعایت اصولی چون حق دفاع، اصل بی طرفی، و رسیدگی شفاف نیست. در بسیاری از موارد، اشخاص ذی نفع از فرآیند رسیدگی مطلع نمی شوند یا فرصت کافی برای دفاع ندارند

ب) تأثیرپذیری از شهرداری و تضاد منافع

یکی از نقدهای مهم، عضویت نماینده شهرداری در کمیسیونی است که خود ذی نفع در ماجراست. شهرداری از جریمه های ماده ۱۰۰ درآمد کسب می کند و حضور نماینده اش در کمیسیون، تضاد منافع ایجاد می کند. این موضوع می تواند منجر به تمایل بیشتر به صدور رأی جریمه (و نه قلع) شود، که انگیزه مالی را بر مصلحت عمومی ترجیح می دهد.



پ) ابهام و عدم انسجام در تصمیمات و نبود رویه واحد

کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ در شهرها و حتی مناطق مختلف یک شهر، رویه‌های کاملاً متفاوتی دارند. مثلاً ممکن است برای تخلف مشابه، در منطقه ای جریمه و در منطقه دیگر حکم قلع بنا صادر شود. این موضوع باعث سلب اعتماد عمومی و تزلزل در امنیت حقوقی مالکین و شهروندان می‌شود

ت) تعارض با اصول حقوق کیفری و حقوق شهروندی

در مواردی که تخلف ساختمانی واجد وصف مجرمانه نیز باشد، مانند ساخت و ساز در حریم آثار تاریخی یا مناطق ممنوعه، ورود کمیسیون ماده ۱۰۰ به موضوع بدون هماهنگی با نهادهای قضایی و کیفری، تعارض صلاحیتی ایجاد می‌کند. این موضوع به نوعی مداخله در حوزه جرایم و مجازات‌هاست که فقط باید از سوی مراجع قضایی پیگیری شود.

ث) تبدیل شدن به ابزار درآمدی به جای ابزار اصلاح شهری

در عمل، به جای آن که ماده ۱۰۰ نقش اصلاحی و پیشگیرانه ایفا کند، به ابزاری برای درآمدزایی شهرداری‌ها تبدیل شده است. بسیاری از تخلفات ساختمانی با پرداخت جریمه "قانونی" می‌شوند، بی آن که آثار زیان‌بار آنها بر نظم شهری، ایمنی عمومی یا حقوق دیگران در نظر گرفته شود. این روند منجر به گسترش بی‌رویه ساخت‌وسازهای غیرمجاز شده است.



۶. تطبیق با حقوق فرانسه در خصوص تخلفات ساختمانی

فرانسه به عنوان یکی از کشورهای دارای نظام حقوقی پیشرفته در حوزه شهرسازی، مکانیزم های مدونی برای کنترل و مقابله با تخلفات ساختمانی در نظر گرفته است. مقایسه نظام حقوقی ایران (ماده ۱۰۰) با نظام حقوقی فرانسه، می تواند نقاط ضعف و قوت هر دو نظام را بهتر نمایان کند.

الف) ساختار نهادی و مرجع رسیدگی در فرانسه

در فرانسه، تخلفات ساختمانی معمولاً توسط دادگاه های اداری بررسی می شود، نه یک نهاد شبه قضایی همچون کمیسیون ماده ۱۰۰. نهادهای نظارتی نظیر شهرداری، پلیس ساختمان، و مقامات محلی (Prefect) مسئول شناسایی تخلف و ارجاع پرونده به مراجع قضایی هستند. روند رسیدگی شفاف و تابع قواعد آیین دادرسی اداری است.

برتری نسبت به ایران: در فرانسه، چون مرجع رسیدگی یک نهاد قضایی تخصصی است، حقوق طرفین (مالک و شهرداری) بهتر تضمین می شود، در حالی که در ایران کمیسیون ماده ۱۰۰ ترکیبی از نمایندگان نهادهای اجرایی و نظارتی است که استقلال قضایی کامل ندارد

ب) انواع تخلفات ساختمانی در فرانسه

در فرانسه نیز تخلفات به چند دسته کلی تقسیم می شوند:

- ساخت بدون پروانه
- انحراف از مفاد پروانه ساختمانی
- تجاوز به املاک عمومی یا فضای سبز



• نقض ضوابط محیط‌زیستی و میراث فرهنگی

این موارد تحت مقررات Code de l'urbanisme (قانون شهرسازی فرانسه) مورد بررسی قرار می‌گیرند. مجازات‌ها در این قوانین به شدت روشن و مرحله‌بندی شده هستند.

ج) ضمانت اجرای اعمال شده در فرانسه

فرانسه برای تخلفات ساختمانی ضمانت اجرای متنوع و دقیق دارد:

جریمه‌های سنگین و متناسب

مبالغ جریمه به گونه‌ای تعیین می‌شوند که برای مالک صرف نکند که تخلف انجام دهد. جریمه می‌تواند روزانه و تا رفع کامل تخلف ادامه یابد

۲- تخریب با دستور قضایی

در موارد خاص، با حکم صریح دادگاه، تخریب بنا انجام می‌شود. اما برخلاف ایران، تخریب فقط در صورت عدم امکان اصلاح و جبران انجام می‌گیرد.

۳- الزام به بازگرداندن وضعیت به حالت قانونی

مالک موظف به تطبیق بنا با ضوابط و یا بازگرداندن به وضعیت قبلی است. گاهی شهرداری رأساً این اقدام را انجام داده و هزینه‌ها را از مالک دریافت می‌کند.

۴- ممنوعیت از دریافت خدمات شهری



در برخی موارد، به مالک متخلف خدماتی مانند آب، برق، گاز داده نمی شود تا او را وادار به رعایت قانون کند.

۵- ضمانت اجرای کیفری در موارد خاص

اگر تخلف شدید و عمدی باشد، ممکن است مالک مشمول مجازات حبس یا محدودیت های کیفری شود، به ویژه اگر اقدام او امنیت عمومی یا محیط زیست را تهدید کرده باشد

بخش دوم: تحلیل انتقادی نظام حقوقی ایران و فرانسه در زمینه تخلفات ساختمانی

بر اساس بررسی های صورت گرفته، می توان برخی نقاط ضعف نظام حقوقی ایران در خصوص ماده ۱۰۰ قانون شهرداری را با بهره گیری از تجربیات فرانسه به صورت انتقادی تحلیل کرد:

۱. ضعف استقلال و تخصص مرجع رسیدگی در ایران

در ایران، کمیسیون ماده ۱۰۰ یک نهاد شبه قضایی است که اعضای آن از شهرداری، شورای شهر و نماینده وزارت کشور تشکیل شده اند. این ترکیب، استقلال قضایی کامل را زیر سؤال می برد و گاهی منجر به تضاد منافع می شود. در فرانسه، مرجع رسیدگی یک دادگاه اداری مستقل است که تخصص لازم برای رسیدگی منصفانه را دارد

۲. ضعف در ضمانت اجرای متناسب و بازدارنده

در ماده ۱۰۰، ضمانت اجرا عمدتاً به دو گزینه ختم می شود: جریمه یا تخریب. این دوگانه نه تنها بازدارنده نیست، بلکه در عمل باعث رواج تخلفات می شود؛ چراکه مالک با پرداخت



جریمه می‌تواند تخلف را قانونی جلوه دهد. در حالی که در فرانسه، ضمانت اجراها طیفی گسترده از اقدامات اصلاحی، پیشگیرانه، کیفری و مالی دارد که بر اساس شدت تخلف اعمال می‌شود.

۳. عدم شفافیت و نبود آیین دادرسی روشن در کمیسیون ماده ۱۰۰

فرآیند رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ به وضوح با اصول دادرسی منصفانه فاصله دارد. مدت زمان رسیدگی، امکان دفاع مؤثر، قابلیت تجدیدنظر، و روش های ابلاغ تصمیمات همه با ابهاماتی همراه اند. در فرانسه این موارد در چارچوب آیین دادرسی اداری به صورت دقیق تعریف شده‌اند

۴. نبود نگاه پیشگیرانه و مدیریتی در کنترل تخلفات

در ایران، تمرکز اصلی روی واکنش پس از تخلف است. در حالی که در فرانسه، با ابزارهایی مثل پایش الکترونیکی ساخت‌وساز، آموزش شهروندی، و استفاده از مجوزهای مرحله‌ای، تخلف از همان ابتدا شناسایی و پیشگیری می‌شود.

۵. عدم توازن بین حقوق مالک و منافع عمومی

بخش سوم: راهکارهای اصلاحی برای نظام حقوقی ایران با بهره‌گیری از تجربیات فرانسه

در ایران گاهی تخریب بی‌ضابطه یک بنا بدون توجه به هزینه های اجتماعی و اقتصادی، به نفع نظم شهری انجام می‌شود؛ یا بالعکس، صرف پرداخت جریمه باعث تضییع حقوق عمومی



می گردد. در فرانسه، رویکرد بر توازن بین حقوق مالک و منافع عمومی استوار است و با ابزارهایی چون تعلیق بهره برداری، فرصت تطبیق و مشارکت شهروندی، تعادلی معقول برقرار می شود:

۱. ایجاد مرجع اداری تخصصی و مستقل برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی

در حال حاضر کمیسیون ماده ۱۰۰ ترکیبی از اعضای غیراستقلال یافته است که وابستگی های نهادی به شهرداری دارد. این امر استقلال رأی را تضعیف می کند. در فرانسه، نهادهایی همچون le tribunal administratif (دادگاه اداری) به طور تخصصی و بی طرف به تخلفات اداری از جمله تخلفات ساختمانی رسیدگی می کنند. بنابراین، پیشنهاد می شود در ایران نیز نهادی شبه قضایی با ترکیب حقوق دانان، مهندسان و نمایندگان دادگستری برای رسیدگی به این امور تشکیل شود که زیر نظر دیوان عدالت اداری یا به عنوان شعبه ای تخصصی از آن عمل کند.

۲. تنوع بخشی به ضمانت اجراها و تناسب آن ها با نوع تخلف

ضمانت اجرای کنونی عمدتاً شامل جریمه یا تخریب است که هم گاه غیرقابل اجراست (تخریب در املاک دارای سکنه)، و هم در مواردی ناکارآمد (جریمه اندک و بی اثر در ساختمان های گران قیمت). الگوگیری از فرانسه نشان می دهد که باید طیف گسترده تری از ضمانت اجراها مانند:

تعلیق موقت ادامه پروژه

الزام قانونی به تطبیق با ضوابط



سلب برخی امتیازات ملکی مانند امکان انتقال رسمی سند یا دریافت پایان کار

محرومیت موقت از دریافت خدمات عمومی مانند انشعابات

توقیف منافع حاصل از بهره‌برداری غیرقانونی

در قانون پیش‌بینی شود تا از یک سو تخلف برای مالک به صرفه نباشد و از سوی دیگر عدالت اجتماعی حفظ شود.

۳. تدوین آیین‌نامه جامع دادرسی اداری در تخلفات ساختمانی

در فرانسه، تمام رسیدگی‌های اداری تابع آیین‌نامه‌ها و تشریفات دقیق هستند که عدالت شکلی را تضمین می‌کند. در ایران، فرایند رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ فاقد آیین‌نامه اجرایی روشن، شفاف و الزام‌آور است. برای اصلاح این نقص، باید آیین‌نامه‌ای با مؤلفه‌هایی مانند:

- ضمانت حضور متخلف
- امکان ارائه دفاعیه کتبی و شفاهی
- ثبت و ضبط جلسات
- تعیین مهلت‌های قانونی برای رسیدگی
- تضمین حق تجدیدنظرخواهی مؤثر

تهیه و تصویب شود تا فرآیند رسیدگی از لحاظ حقوقی معتبرتر گردد.

۴. بهره‌گیری از فناوری در نظارت پیشگیرانه بر ساخت‌وساز



یکی از دلایل افزایش تخلفات، ضعف در نظارت دقیق و لحظه‌ای است. در فرانسه از فناوری‌هایی مانند سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)، پایش ماهواره‌ای، پهپاد و نظارت مرحله‌ای برای کنترل پروژه‌های ساخت‌وساز استفاده می‌شود. پیشنهاد می‌شود:

- شهرداری‌ها به سامانه هوشمند ناظر ساخت‌وساز مجهز شوند
- مجوزهای ساخت به صورت مرحله‌ای و مشروط صادر شود
- داده‌های شهری در یک بانک اطلاعاتی دیجیتال ثبت و کنترل شوند
- این اقدامات باعث پیشگیری مؤثر از تخلفات و اقدام سریع قبل از تثبیت ساخت‌وساز غیرمجاز خواهد شد.

۵. اصلاح نگاه قانون‌گذار و مسئولان شهری به پدیده تخلفات ساختمانی

قانون‌گذار باید تخلف ساختمانی را نه صرفاً به عنوان یک منبع درآمد برای شهرداری یا یک جرم فردی، بلکه به عنوان معضل مدیریتی در ساختار شهر تلقی کند. رویکرد فرانسه مبتنی بر اصلاح فرهنگی و مدیریتی است. در همین راستا، باید:

- برگزاری دوره‌های آموزشی برای مالکان و سازندگان
- ترویج معماری قانونی و متناسب با طرح‌های تفصیلی
- ایجاد شفافیت در صدور مجوزها و نظارت بر عملکرد شهرداری‌ها
- مجازات کارمندان شهرداری در صورت اهمال یا تبانی
- در دستور کار قرار گیرد تا بستر اجتماعی تخلف کاهش یابد.



نتیجه گیری

بررسی تطبیقی ضمانت اجرای تخلفات ساختمانی در نظام حقوقی ایران، با محوریت ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و مقایسه آن با نظام حقوقی فرانسه، نشان داد که علی‌رغم اهمیت حیاتی کنترل ساخت و ساز در حفظ نظم شهری، ایمنی عمومی، و حقوق شهروندان، چارچوب‌های قانونی موجود در ایران با نواقص و چالش‌های اساسی روبرو است. در نظام حقوقی ایران، ماده ۱۰۰ اگرچه در ظاهر یکی از ابزارهای مهم نظارت بر ساخت و سازها محسوب می‌شود، اما به دلیل وجود خلأهای تقنینی، ضعف در اجرای مؤثر، عدم تبیین دقیق وظایف و حدود صلاحیت کمیسیون‌ها، و همچنین نبود یک نظام شفاف و قابل پیش‌بینی در برخورد با متخلفین، در تحقق اهداف خود ناکام مانده است. از سوی دیگر، استفاده گسترده از ابزار جریمه نقدی به جای برخوردهای قاطع و بازدارنده، باعث شکل‌گیری یک نوع فرهنگ قانون‌گریزی و ساخت و ساز بدون مجوز شده است. به عبارتی، در عمل، تخلف سودمند تلقی می‌شود؛ چراکه جریمه‌ها اغلب بسیار کمتر از منافع ناشی از تخلف هستند. در سوی دیگر، بررسی نظام حقوقی فرانسه نشان داد که برخورد با تخلفات ساختمانی در آن کشور بسیار ساختاریافته‌تر و مؤثرتر است. در فرانسه، قانون‌گذار با پیش‌بینی ضمانت اجرای متنوع از جمله جریمه‌های سنگین، تخریب فوری، تعلیق پروانه، تعقیب کیفری و حتی بازداشت موقت، به گونه‌ای عمل کرده که ریسک ارتکاب تخلف بسیار بالا رفته و تمایل به قانون‌مداری افزایش یافته است. همچنین نظام تخصصی رسیدگی به این تخلفات، وجود مراحل شفاف در صدور مجوز، بهره‌گیری از فناوری در نظارت‌های میدانی، و ایجاد هماهنگی میان شهرداری‌ها و دستگاه قضایی از عوامل مؤثر موفقیت این نظام است.



تفاوت چشمگیر میان این دو نظام، نشان می‌دهد که بازنگری در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری امری ضروری و حیاتی است. این بازنگری باید نه تنها در سطح متن ماده، بلکه در لایه‌های عمیق‌تری چون ساختار اجرایی، نحوه نظارت، شفافیت عملکرد کمیسیون‌ها، و همچنین تقویت نقش شهروندان در فرآیند کنترل ساخت‌وساز صورت گیرد. قانون‌گذار باید از نگاه درآمدزایی صرف در شهرداری‌ها فاصله بگیرد و به حفظ منافع عمومی، عدالت شهری و پایداری محیط زیست شهری توجه ویژه داشته باشد. در پایان باید تأکید کرد که اصلاح ماده ۱۰۰ و نهادهای مربوط به آن، نیازمند رویکردی چندبُعدی، علمی و آینده‌نگر است. بهره‌گیری از تجارب موفق کشورهای دیگر، به‌ویژه نظام‌های پیشرفته همچون فرانسه، می‌تواند به‌عنوان الگوی مناسبی برای تدوین یک نظام جامع و کارآمد در زمینه برخورد با تخلفات ساختمانی در ایران به کار گرفته شد.



منابع و مآخذ

الف) منابع فارسی (حقوق ایران)

۱. قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات بعدی.
۲. قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲.
۳. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مصوب ۱۳۷۴.
۴. آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها.
۵. دیوان عدالت اداری، آرای وحدت رویه و آراء شعب مرتبط با ماده ۱۰۰.
۶. خالقی، علی. (۱۴۰۰). آیین دادرسی کیفری، تهران: نشر میزان.
۷. عبدالحی، حمید. (۱۳۹۸). حقوق اداری کاربردی، جلد دوم، تهران: مجلد.
۸. انصاری، علی. (۱۴۰۱). تخلفات ساختمانی و ضمانت اجرای آن‌ها در حقوق ایران، تهران: نشر جنگل.

ب) منابع تطبیقی و حقوق فرانسه (منابع ترجمه یا لاتین)

۱. Code de l'urbanisme (French Urban Planning Code), Légifrance.
۲. Code pénal (French Penal Code), Légifrance.
۳. Conseil d'État (France), jurisprudence en matière d'urbanisme.
۴. Gaudemet, Yves. (۲۰۱۷). Droit administratif, ۱۹e éd., LGDJ.



۵. Chapus, René. (۲۰۲۰). Droit du contentieux administratif, Montchrestien.
۶. Morand-Deville, Jacqueline. (۲۰۱۹). Le droit de l'urbanisme en France, Dalloz.