

بررسی حقوقی تخلف ساختمانی کسری پارکینگ

تعریف حقوقی کسری پارکینگ

در ادبیات حقوق شهری، کسری پارکینگ به وضعیتی گفته می‌شود که مالک یا سازنده نتواند یا نخواهد تعداد محل‌های توقف خودرو (پارکینگ) را مطابق ضوابط طرح تفصیلی و مقررات شهرسازی تأمین کند.

این موضوع یک تخلف ساختمانی محسوب می‌شود، زیرا:

- برخلاف مقررات طرح جامع و تفصیلی هر شهر است
- موجب تضییع حق عمومی (حق برخورداری شهروندان از خیابان‌ها بدون اشغال بی‌مورد) می‌شود
- در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، تحت عنوان تخلف «عدم تأمین یا حذف پارکینگ» صراحتاً ذکر شده و مشمول رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است.

تبصره ۵ ماده ۱۰۰ شهرداری مقرر می‌دارد: «عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن، کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رأی به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید.

مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش خودرو ۲۵ مترمربع می‌باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان کار می‌باشد».

موضوع اصلی تبصره ۵ ماده ۱۰۰ شهرداری:

وقتی پارکینگ ساخته نشده یا ساخته شده ولی عملاً قابل استفاده نیست (مثلاً رمپ غیراستاندارد یا تغییر کاربری به انباری/تجاری).

شرط اعمال جریمه: باید عدم امکان اصلاح وجود داشته باشد. یعنی اگر می‌شود با تغییر نقشه یا اصلاح فضا پارکینگ را تأمین کرد، اولویت با اصلاح است نه جریمه.

مبنای جریمه: ارزش معاملاتی ساختمان (نه قیمت بازار) که توسط اداره مالیات و کمیسیون تقویم املاک تعیین می‌شود.

میزان جریمه: بین ۱ تا ۲ برابر ارزش معاملاتی به‌ازای هر مترمربع پارکینگ از بین رفته.

هر پارکینگ ۲۵ مترمربع حساب می‌شود.

مثلاً اگر یک واحد کسری پارکینگ باشد ۲۵ متر $\times$ ارزش معاملاتی $\times$ ضریب (۱ تا ۲).

اثر حقوقی: پس از پرداخت جریمه، شهرداری موظف به صدور پایان کار است.

تعریف فنی - مهندسی کسری پارکینگ

از دید مهندسی ساختمان و طراحی معماری، کسری پارکینگ می‌تواند ناشی از عوامل زیر باشد:

مساحت ناکافی زمین: نسبت سطح زیربنا به سطح زمین باعث می‌شود فضای کافی برای رمپ و جانمایی پارکینگ وجود نداشته باشد.

عدم رعایت ابعاد استاندارد: مثلاً طول و عرض هر واحد پارکینگ (۵×۲٫۵ متر برای سواری) رعایت نشود و بخشی از فضا عملاً بلااستفاده بماند.

شیب و دسترسی نامناسب: رمپ‌ها یا شیب‌ها بیش از حد استاندارد (بیش از ۱۵٪) باشند و استفاده عملی از پارکینگ ممکن نباشد.

تغییر کاربری داخلی: مالک، فضای طراحی شده به عنوان پارکینگ را به انباری یا واحد تجاری/مسکونی تبدیل کند. در این حالت حتی اگر روی نقشه تعداد پارکینگ‌ها درست بوده، در عمل «کسری پارکینگ مؤثر» اتفاق می‌افتد.

قوانین مربوط به کسری پارکینگ

• قانون شهرداری‌ها – بویژه ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، تبصره ۵ آن، در مورد کسری پارکینگ و جراثمش.

• مصوبه شورای شهر تهران درباره عوارض کسری پارکینگ

• بخشنامه‌ها و ضوابط شهری (طرح تفصیلی، مقررات شهرسازی و معماری) مربوط به محل ساختمان

مجازات های پیش بینی شده برای کسری پارکینگ چیست؟

به دلیل ماهیت دوگانه این تخلف (تخلف فنی + ایجاد بار اجتماعی)، قانون‌گذار دو ابزار را پیش‌بینی کرده:

1- جریمه نقدی یا عوارض کسری پارکینگ (پرداختی به شهرداری به عنوان جبران بخشی از خسارت به شهر)؛

2 - دستور قلع یا اصلاح بنا (در صورت امکان تأمین پارکینگ در همان ملک)

این ترکیب، تخلف را هم از دید اقتصادی کنترل می‌کند (از طریق بازدارندگی مالی) و هم از دید کالبدی (از طریق الزام به اصلاح)

فرآیند رسیدگی به تخلف کسری پارکینگ در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری

۱. شناسایی و گزارش تخلف

در زمان بازدید مأموران فنی شهرداری یا هنگام درخواست پایان کار، مشخص می‌شود تعداد پارکینگ‌ها کمتر از حد مقرر است.

این موضوع در صورت جلسه قید شده و برای رسیدگی به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع می‌شود.

۲. دعوت و تشکیل پرونده

کمیسیون (متشکل از یک نماینده وزارت کشور، یک قاضی دادگستری، و یک عضو شورای شهر) تشکیل جلسه می‌دهد. مالک یا وکیل او دعوت می‌شوند تا لایحه دفاعیه ارائه کنند. مالک می‌تواند دلایلی مانند مشکلات فنی زمین، معافیت‌های قانونی، یا عدم امکان احداث پارکینگ را مطرح کند.

۳. بررسی امکان اصلاح

نخستین اصل در کمیسیون این است که اگر امکان فنی تأمین پارکینگ در همان ملک وجود دارد، مالک ملزم به اصلاح می‌شود

مثال: اگر با تغییر نقشه داخلی بتوان پارکینگ ایجاد کرد، کمیسیون دستور اصلاح بنا را صادر می‌کند.

اگر امکان اصلاح وجود نداشته باشد (به علت ضوابط یا شرایط زمین)، نوبت به جریمه و اخذ عوارض می‌رسد.

۴. صدور رأی جریمه (عوارض کسری پارکینگ)

کمیسیون بر اساس ضوابط مصوب شورای شهر و فرمول محاسبه عوارض (وابسته به موقعیت منطقه‌ای، کاربری، و قیمت منطقه‌ای زمین) میزان جریمه را تعیین می‌کند. معمولاً این جریمه به ازای هر واحد پارکینگ کسری محاسبه می‌شود.

مبلغ جریمه در برخی مناطق مسکونی ده‌ها میلیون و در کاربری‌های تجاری/اداری حتی صدها میلیون تومان برای هر واحد پارکینگ است.

۵. آثار حکم کمیسیون ماده 100 شهرداری

تا زمانی که مالک جریمه کسری پارکینگ را پرداخت نکند، پایان کار ساختمانی صادر نمی‌شود. این یعنی ملک قابلیت انتقال رسمی (سند زدن در دفترخانه) یا بهره‌برداری قانونی را نخواهد داشت. پس از پرداخت، رأی کمیسیون اجرا و ملک از نظر شهرداری «قانونی» تلقی می‌شود.

۶. امکان تجدیدنظر از رأی

مالک می‌تواند نسبت به رأی کمیسیون بدوی ماده ۱۰۰ در کمیسیون تجدیدنظر ماده 100 اعتراض کند. رأی کمیسیون تجدیدنظر قطعی است، اما قابل شکایت در دیوان عدالت اداری است.

7 - اعتراض به رأی کمیسیون ماده 100 در دیوان عدالت اداری

اعتراض به رأی کسری پارکینگ در دیوان عدالت اداری بیشتر ابزار نظارت قضایی بر حسن اجرای قانون توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ است.

دیوان نه نقشه‌کشی و مهندسی ساختمان را بررسی می‌کند، بلکه می‌سنجد آیا کمیسیون به‌طور قانونی، عادلانه و در چهارچوب اختیارات رأی داده یا خیر.

رویه دیوان عدالت اداری درباره کسری پارکینگ

- دیوان عدالت اداری در آرای متعدد تأکید کرده که شورای شهر اختیاری برای وضع عوارض کسری پارکینگ (یا حذف یا عدم تأمین پارکینگ) ندارد؛ این موضوع غالباً خارج از حدود صلاحیت آنها شناخته شده است.
- دیوان عدالت اداری در آرای بسیاری تأکید کرده است که ماده 100 قانون شهرداری و تبصره‌های آن وضعیت حذف یا کسری پارکینگ و شرایط آن را مشخص کرده‌اند و شوراها نمی‌توانند بدون توجه به این مقررات، عوارض کسری پارکینگ وضع کنند.
- در بسیاری از آرای دیوان، مهم است که تفاوت بین «عدم امکان تأمین پارکینگ» و «تأمین‌نشدن آن به دلایل

مالک/ساخت و ساز بدون رعایت ضوابط» روشن باشد؛ در مواردی که امکان تأمین پارکینگ فنی و قانونی وجود ندارد، ممکن است وضعیت متفاوت باشد.

• دیوان تأکید کرده است که پس از ابطال مصوبه‌ای، شهرها باید از وضع مجدد همان نوع مصوبات مشابه که قبلاً ابطال شده‌اند خودداری کنند.

یک قاضی