



آشنایی با تبصره های ماده صد





عناوین :

- ۱- مقدمه
- ۲- تاریخچه
- ۳- تبصره ۲ ماده ۱۰۰
- ۴- تبصره ۳ ماده ۱۰۰
- ۵- تبصره ۴ ماده ۱۰۰
- ۶- تبصره ۵ ماده ۱۰۰
- ۷- تبصره ۶ ماده ۱۰۰
- ۸- تبصره ۷ ماده ۱۰۰
- ۹- خلاف های قابل رسیدگی در کمیسیون ماده ۱۰۰
- ۱۰- انتظارات شرکت شهربان و حریم بان



مقدمه :

- شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود (شهربان) اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع شده باشد جلوگیری نماید.
- در این کتابچه برخی از تبصره های ماده ۱۰۰ مرتبط با وظایف شهربان مورد بررسی قرار میگیرد.



تاریخچه :

نخستین قانون بلدیہ یا به تعبیر امروزی قانون
شهرداری ، مصادف با آخرین سال های سلطنت خاندان
قاجار و روی کار آمدن حاکمیت پهلوی ، به تصویب
مجلس رسید .

این قانون مصوب ۲۰ ربیع الثانی ۱۳۲۵ قمری ،
مصادف با ۱۲۸۶ خورشیدی است



**مواد ۹۹ و ۱۰۰ این قانون این حق را به انجمن بلدیه می داد
تا برای اداره بهتر امور شهری کمیسیون های اجرایی تشکیل
دهد .**

**تمامی این کمیسیون ها می بایست زیر نظر بلدیه (شهرداری)
و موافق دستورالعمل های انجمن بلدیه رفتار می کردند .
البته ریاست کمیسیون ها با اعضاء اداره بلدیه بود . اما در
صورت نیاز امکان انتخاب رئیس از خارج بلدیه در قانون
(ماده ۱۰۰) فراهم شده بود .**



تبصره ۲ (ماده ۱۰۰) :

در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد ، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید . (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برابری مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتی که هزینه از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید . کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.



تبصره ۳ (ماده ۱۰۰) :

- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد ، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دوبرابر کمتر و از چهاربرابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید . کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.



تبصره ۴ (ماده ۱۰۰) :

• در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.



تبصره ۵ (ماده ۱۰۰) :

• در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل 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 ۲۵ متر مربع می‌باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.



تبصره ۶ (ماده ۱۰۰) :

- در مورد تجاوز به معابر شهر ، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب ، رعایت بره‌ای اصلاحی را بنمایند . در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید . در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده صد است.



تبصره ۷ (ماده ۱۰۰) :

- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید.



- شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید.



- **مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.**



• **خلاف‌های قابل رسیدگی در کمیسیون ماده‌ی صد :**

- در صورتی که ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی به موارد خلاف خارج از اختیارات شهرداری منطقه باشد ، فرم‌های مخصوص کمیسیون ماده صد توسط کارشناس بر اساس آخرین گزارش مهندس ناظر تنظیم و جهت رسیدگی توسط شهرداری منطقه به کمیسیون ماده صد شهرداری مرکز ارسال می‌شود که پس از صدور رأی کمیسیون ماده صد و اجرای مفاد آن عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان صادر می‌گردد .



(۱) پارونده هایه که قبلاً در موردشان رأه صادر شده است
مشمول این دستور العمل نخواهند بود و رأه و حکم صادره ملاک
عمل است

(۲) پارونده مربوط به تخلفات مهندس ناظر جهت رسیدگه و
تصمیم گیره باید به معاونت شهرسازه و معماره قسمت امور
مهندسین ناظر ارجاع داده شود.



۳) جهت رسیدگی به بعضی از تخلفات ساختمان‌های غیر مسکونی (تجاری ، اداری ، صنعتی و غیره...) که قبل از تاریخ ۶۶/۸/۳ احداث گردیده‌اند ، ارائه‌ی مدارکی که نشان‌گر فعالیت کسبی در مورد تخلف قبل از تاریخ فوق باشد ، الزامی است .



۴) نظر به اینکه جرائم مندرج در تبصره‌های ماده صد قانون شهرداری در واقع و نفس الامر به منزله مجازات تخلفات ساختمانی بوده و عوارض قانونی در حقیقت از نوع حقوقی دیوانی ناشی از اعمال مجاز محسوب می‌شود، بنابراین به لحاظ تفاوت و تمایز وجوه عناوین مذکور بوده و جرائم ماده صد و پرداخت عوارض مغایرتی با قانون ندارد.



مدیریت آموزش

شرکت شهربان و حریم بان