



بررسی تأثیر تصمیمات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی

هادی بهمنی منفرد^۱، محسن کلاتری^۲

زنجان، صائین قلعه، خ شریعتی

hadibahmanimonfared@yahoo.com

چکیده

کمیسیون ماده صد قانون شهرداری از جمله نهادهای خاص و شبه قضایی است که برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی به وجود آمده است شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی، ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع شده باشد جلوگیری نماید. اما طبق پژوهش های انجام گرفته، طی دو دهه اخیر، جرایم ساختمانی هر ساله رو به افزایش است و تصمیمات این کمیسیون نتوانسته به شکل مؤثری نقش بازدارنده ای را در بروز تخلفات ساختمانی ایفا نماید. که اهم دلایل آن را می توان، ناسازگاری ضوابط با واقعیات، ضعف سیستم کنترل و نظارت، وجود قوانین مبهم و غیر شفاف، بالاتر کیفی اراضی قولنامه ای، عدم وجود کنترل زمین شهری و نگاه شهرداری ها به آرای جریمه ها به عنوان یک منبع درآمد و موارد دیگر دانست. در این پژوهش سعی شده است نقش آراء کمیسیون ماده صد شهرداری خرمدره در بازدارندگی و کنترل تخلفات ساختمانی بررسی شود یافته های پژوهش با بررسی تخلفات ساختمانی در دوره زمانی ۹۰-۸۶ که نزدیک به ۷۰۰ مورد تخلفات ساختمانی بوده است و در کمیسیون ماده صد شهرداری مطرح شده است نشان می دهد که تخلفات ساختمانی هر سال بیش از سال قبل رخ داده است همچنین بیشترین فراوانی تصمیمات کمیسیون مربوط به صدور رای جریمه است که گواهی بر عدم موفقیت کمیسیون این شهرداری در کنترل تخلفات ساختمانی می باشد.

واژگان کلیدی: کمیسیون ماده صد، تخلفات ساختمانی، شهر خرمدره

^۱ - دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری
^۲ - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه زنجان



۱- مقدمه:

مسکن، اولین نیاز برای زندگی در شهر است و از سوی دیگر ایجاد ساخت‌وساز شهری خود ارتباط با شهرداری را می‌آفریند چرا که وجود شهرداری و قوانینی که کالبد و امور شهری را نظم می‌دهند ضروری است. در سال ۱۳۴۵ و به استناد قانون الحاقی، مواد ۹۶ الی ۱۱۳ به قانون شهرداری افزوده شد که از جمله آن‌ها، ماده ۱۰۰ و ۲ تبصره ذیل بودند بررسی مواد مذکور نشان می‌دهد که این مواد قانونی به منظور تسهیل عملیات اجرایی برنامه های شهرسازی و طرح‌های عمرانی برای شهرها و تضمین رعایت آن‌ها توسط مردم و سازندگان ساختمان‌ها به قانون شهرداری‌ها افزوده شده است و در کنار وظایف و تعهداتی که برای مالکین املاک و اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن ایجاد نموده است امر نظارت و کنترل ساخت و سازهای شهری را برای شهرداری الزامی نموده است (اسماعیل نژادشمالی ۱۳۷۸:۳۱)

عدم اجرای ساخت و سازها بر اساس اصول فنی و شهرسازی باعث هدر رفتن مصالح ساختمانی به عنوان سرمایه ملی می‌شود افزون بر این، زندگی در ساختمان‌هایی که اصول فنی و یا شهرسازی در آن‌ها رعایت نشده سبب دلهره ساکنین و زندگی در شرایط سخت خواهد شد. (مختاری و دیگران ۱۳۸۸:۳)

شهرهایی نظیر خرمدره که جزو شهرهای میانی است در سال‌های اخیر مهاجران بسیاری را جذب نموده‌اند و از نظر تخلفات ساختمانی مصون نمانده‌اند این شهر یکی از شهرهای است که پیش بینی می‌شود مشکلاتی از قبیل شکل ناهمگون مربوط به تخلفات ساختمانی باشد.

۲- طرح مسئله

رشد فزاینده جمعیت و توسعه بیش از اندازه شهرها به همراه خود مشکلات عدیده ای به خصوص در کشورهای در حال توسعه به وجود آورده است از جمله این مشکلات افزایش بی سابقه قیمت زمین در شهرهاست. بدیهی است که در چنین حالتی گروه‌های با درآمد کم برای سکونت به سوی زمین‌های کم ارزش حاشیه شهرها پناه می‌برند که اکثراً فاقد امکانات لازم جهت یک زندگی معمولی است و چون ساکنان توان لازم را برای ساخت و ساز قانونی و اخذ پروانه ساختمانی ندارند اقدام به تخلف ساختمانی و احداث بنا به صورت غیر قانونی می‌نمایند. (ظاهری ۱۳۸۵: ۴)

دست‌اندرکاران شهری برای رشد موازنه شهر از کلیه جهات اقدام به تهیه طرح‌های شهری و ایجاد قوانین شهری پرداخته‌اند تا یک لباس نظم و هماهنگی را بر چهره شهر بپوشانند. اجرای آئین نامه منطقه بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی منوط به اقدام و عملی است که در حوزه هر شهر یا منطقه شهری در مورد صدور پروانه ساختمان‌ها و اعمال نظارت بر فعالیت‌ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی انجام می‌شود (هاشمی ۱۳۶۹: ۳)

شهر خرمدره با جمعیتی بالغ بر ۵۰۰۰۰ هزار نفر از شهرهای میانی کشور می‌باشد و یکی از شهرهای مهاجر پذیر استان زنجان به خصوص در مهاجرت روستائیان به شهرها مطرح است در دهه های اخیر تخلفات ساختمانی به عنوان





معضلی مطرح شده است که احتمال می‌رود ناهمگونی کالبدی در شهر خرمدره، و همچنین چهره نامناسب برخی از مناطق با مهاجر پذیر بودن این شهر و همچنین عدم نظارت قوی بر ساخت و سازهای ساختمانی، مطابق نبودن طرح‌های شهری با ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی شهرها و مناسب نبودن قوانین در این مورد مرتبط باشد در سال‌های اخیر حاشیه شهر خرمدره با بیشترین سهم مهاجرپذیری نسبت به مناطق دیگر، بیشتر مستعد تخلفات ساختمانی می‌باشد. مسئله حاضر این است که این کمیسیون تا چه مقدار توانسته است در مورد تخلفات ساختمانی بازدارنده باشد و چه مقدار مردم و به خصوص مجریان ساخت‌وساز ساختمانی به این کمیسیون به عنوان یک سد و معبر در ارتکاب تخلف ساختمانی نگاه می‌کنند یا اینکه این کمیسیون خود به رواج تخلفات ساختمانی کمک کرده است این مسئله ایست که در ادامه بحث خواهد شد ...

۳- اهداف

هدف اصلی این پژوهش ارزیابی تصمیمات کمیسیون ماده صد شهرداری خرمدره در کنترل تخلفات ساختمانی و همچنین بررسی و شناخت کمیت و کیفیت تخلفات ساختمانی در این شهر می‌باشد همچنین شناخت مهم‌ترین عواملی که تخلفات ساختمانی را شکل می‌دهند در این پژوهش با بررسی فراوانی تخلفات ساختمانی و آرای کمیسیون ماده صد در دوره مطالعاتی ۹۰-۸۶ موارد فوق بررسی می‌شود.

۴- سوالات تحقیق

آیا تصمیمات کمیسیون ماده صد قانون شهرداری خرمدره در کنترل تخلفات ساختمانی نقش بازدارنده ای داشته است.

آیا رابطه ای میان بیشترین نوع آراء با کنترل یا رواج تخلفات ساختمانی وجود دارد.

۵- فرضیات

با توجه به پرسش‌های پژوهش فرضیه ذیل مطرح می‌شود.
به نظر می‌رسد کمیسیون ماده صد شهرداری خرمدره با بیشترین آراء جریمه، در کنترل تخلفات ساختمانی نقش بازدارنده ای نداشته است.

۶- پیشینه پژوهش

از سال ۱۳۴۵ که کمیسیون ماده صد به قانون شهرداری‌ها پیوسته است تا کنون مطالعات زیادی در مورد بررسی نقش کمیسیون ماده صد در بازدارندگی یا رواج تخلفات ساختمانی به عمل آمده است در میان مباحث و مطالعات



در مورد قوانین شهرسازی کتاب‌هایی که به رشته تحریر در آمده است می‌توان به تخلفات ساختمانی (صمدی قوشچی ۱۳۷۷)، برنامه ریزی شهری (احمدی ۱۳۶۹)، حقوق شهری و قوانین شهرسازی (هاشمی ۱۳۶۹) اشاره کرد. و از میان مقالات طاهری و پور محمدی در مقاله خود با عنوان «موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارائه راهکارهای مناسب» به بررسی عوامل ایجادکننده تخلفات ساختمانی در مناطق ۸ گانه شهر تبریز پرداخته‌اند و با بررسی‌های آماری به ارائه نتایج و راهکارهای مناسب در این زمینه پرداخته‌اند. مختاری و آزاد در مقاله خود تحت عنوان «نقش آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در رواج تخلفات ساختمانی» به بررسی نمونه‌های موردی از تخلفات ساختمانی پرداخته‌اند و مشخص کرده‌اند که چگونه آراء تخریب در کمیسیون بدوی به رای جریمه در کمیسیون تجدید نظر تبدیل شده است که این خود تخلفات ساختمانی را رواج می‌دهد. اسماعیل نژاد، علیرضا در مقاله ای تحت عنوان نقش کمیسیون ماده صد و تبصره‌های آن در کنترل ساخت و سازهای شهری به بررسی نقش کمیسیون در ساخت و سازها از آغاز کار این کمیسیون پرداخته و به این نتیجه رسیده است پس از گذشت بیش از ۴ دهه از زمان تصویب قانون کمیسیون ماده صد، فقط و فقط یکی از اهداف مقرر در ماده قانونی فوق که همان اخذ پروانه از شهرداری برای انجام هر اقدام عمرانی یا می‌باشد آن هم به طور نسبی حاصل گردیده است.

۷- مواد و روش‌ها

روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی تحلیلی است گردآوری داده‌های پژوهش به روش اسنادی و مطالعات میدانی و با مراجعه به پروانه‌های ساختمانی و پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده صد شهرداری خرمدره در مقطع سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۸۶ جمع آوری گردیده است. در خصوص بررسی علل و پیامدها و استفاده از نقطه نظرات اهل فن در بخشی از تحقیق، مطالعات میدانی صورت گرفته است. جامعه آماری در این پژوهش شهر خرمدره و پرونده‌های ارجاعی به کمیسیون ماده صد شهرداری خرمدره در طی دوره زمانی ۹۰-۸۶ می‌باشد.

۸- کمیسیون ماده صد شهرداری و نقش آن در بازدارندگی تخلفات ساختمانی

کمیسیون ماده صد شهرداری‌ها، مرجع رسیدگی به موارد تخلفات ساختمانی می‌باشد و احکام به وسیله شهرداری و سایر مراجع ذی ربط اجرا خواهد شد. کمیسیون ماده صد فعالیت خود را در شهرهای مختلف به استناد تبصره یک ماده صد اصلاحی ۱۳۵۲/۵/۱۷ آغاز نمود و تشکیلات لازم در این راستا قبل از انقلاب اسلامی رسمیت یافت در این خصوص آرای مختلفی وجود دارد، لیکن فعالیت گسترده کمیسیون‌ها پس از انقلاب اسلامی آغاز شد و با مراحل مختلف و عدیده‌ای از تحولات روبه‌رو بوده است (شهری ۱۳۸۹)

این کمیسیون، منحصراً صلاحیت رسیدگی به اموری را دارد که صراحتاً در صلاحیت آن قرار گرفته است مراجع رسیدگی به مراجع دادگستری و مراجع غیر دادگستری و مراجع اخیر نیز به مراجع غیر دادگستری حقوقی و مراجع غیر





دادگستری کیفری قابل تقسیم می باشد مبنای تقسیم بندی اخیر مجازاتی است که برای آن در نظر گرفته می شود بر طبق این تقسیم بندی کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری از مراجع غیر دادگستری کیفری محسوب می گردد (وکالت ۱۳۹۰).

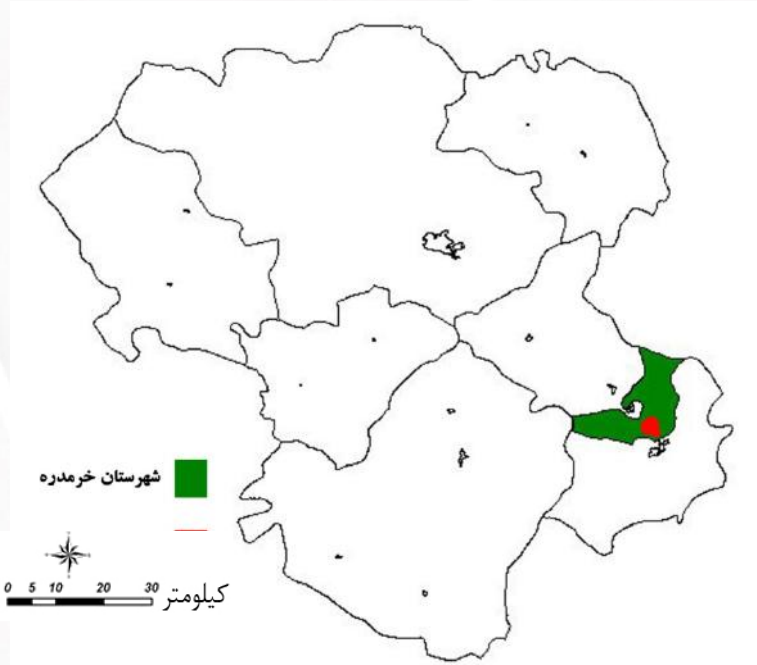
از مهم ترین دلایلی که منجر به تخلفات ساختمانی و در نهایت رشد غیر موزون و نا هماهنگ شهرها می شود می توان از رشد بی رویه جمعیت، گرانی مسکن و زمین شهری، ناکارآمدی طرح های شهری، عدم نظارت مستمر و کارآمد، عدم منابع مالی پایدار شهرداری، به روز نبودن قوانین و غیره را می توان نام برد. (زنگی آبادی و همکاران به نقل از اداره کل کمیسیون های ماده صد شهرداری تهران ۱۳۸۸: ۱۳)

شهرداری چه آنکه موضوع تخلف ساختمانی در کمیسیون ماده صد مطرح شده باشد، چه مطرح نشده باشد اختیار آنکه برخلاف مقررات، با متخلف سازش کند ندارد و همچنین هیچ گاه نمی تواند با سازش با ذی نفع موافقت بر تخطی از مقررات بنماید. بنابراین رای کمیسیون ماده صد، فی نفسه موجب اثری لازم الاجرائی نیست و حسب مورد شهرداری می تواند در حدود مقررات و با توجه به تقاضای متخلف آن را اجرا نکرده و اقدام دیگری را پیش گیرد (رحیمی ۱۳۸۸) در سال های اخیر با افزایش مشکل و زمین و ارزش افزوده آن ها شاهد هستیم که تخلفات ساختمانی در حال افزایش است و در واقع میزان تخلفات از میزان پرونده های ساختمانی صادره بیشتر است. در واقع در بسیاری از شهرها، کمیسیون نتوانسته است نقش بازدارنده ای را در تخلفات ساختمانی ایفا نماید متخلفان ساختمانی با علم به این موضوع که بیشتر آراء کمیسیون به سمت جریمه سوق دارند اقدام به تخلف ساختمانی می نمایند چرا که مطمئن هستند با پرداخت جریمه یا حتی تعلل در پرداخت آن تخلف انجام شده برای آن ها چندین برابر سود را به همراه خواهد داشت.

۹- معرفی شهر خرمدره

خرمدره شهرستانی در استان زنجان می باشد این شهرستان در مسیر راه آهن و اتوبان قزوین - زنجان می باشد. جمعیت شهرستان طبق آمار سال های گذشته بالغ بر ۶۳۰۰۰ نفر می باشد. شهرستان خرم دره دارای یک بخش، یک شهر و شانزده دهستان می باشد. خرم دره مرکز شهرستان خرم دره از شهرستان های هفتگانه استان زنجان می باشد که از شمال به استان قزوین از شرق به ابهر از غرب به سلطانیه و از جنوب به خدابنده محدود می شود و مساحت آن ۱۰/۸ کیلومتر مربع می باشد و در ۴۹ درجه و ۲۵ دقیقه طول شرقی نصف النهار گرینویچ و ۳۶ درجه و ۱۰ دقیقه شمالی خط استوا قرار دارد و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۵۷۵ متر و جمعیت شهر بالغ بر ۵۰۰۰۰ نفر می باشد شهر به دو قسمت اصلی تقسیم شده است قسمت جنوبی و قدیمی شهر که مقر اصلی شکل گیری شهر بوده است و در کنار رودخانه ابهر رود توسعه یافته است و قسمت شمالی شهر که در دهه های اخیر توسعه یافته و مقر اصلی مهاجران روستایی بوده است.





شکل ۱- موقعیت شهرستان و شهر خرمدره در استان زنجان (مأخذ نگارندگان ۱۳۹۰)

۱+ مهم ترین تخلفات موجود در شهر خرمدره و قوانین مربوط به هر یک

۱+۱- ساخت بنای فاقد پروانه :

به هرگونه ساخت و سازی که فاقد مجوز کتبی از شهرداری باشد بنای بدون پروانه گفته می شود حتی اگر مراحل صدور پروانه ساختمان و پرداخت عوارض نیز توسط مؤدی انجام گرفته باشد لیکن مبادرت به اخذ پروانه ننموده و ساختمان خود را احداث نماید باز هم اطلاق بدون پروانه به آن ساختمان تسری دارد و چنانچه این بنا در محدوده و حریم شهر باشد قابل طرح در کمیسیون ماده صد می باشد و نداشتن سند مالکیت مانع رسیدگی و طرح موضوع در این کمیسیون نمی گردد (شمس ۱۳۹۰). در این خصوص کمیسیون با دو دیدگاه برای این گونه پرونده ها رأی صادر می نماید: الف هر بنای احداثی بدون پروانه، مغایر اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی نباشد کمیسیون می تواند رأی به اخذ جریمه نماید و چنانچه بنای احداث شده مغایر با اصول شهرسازی باشد علیرغم وجود پروانه و جواز صادره کمیسیون می تواند رأی به تخریب بنای موصوف را صادر نماید. ب در صورتی که ساختمان احداث شده بدون پروانه از لحاظ شهرسازی قابل اصلاح باشد کمیسیون می تواند به شرط رعایت آن اصول، جریمه قانونی را به استثنای ساختمان هایی که در مناطق ممنوعه و مناطق فاقد طرح مصوب ساخته می شوند صادر کند و در صورت حدوث چنین وضعیتی حکم قانونی تخلف، صدور رأی قلع بنا می باشد. (شهرداری نوشهر ۱۳۹۰: ۲) بیشترین این نوع تخلفات در نواحی



حاشیه شهر خرمدره، مخصوصاً در حاشیه های شمالی شهر رخ داده است این قسمت از شهر که حدود گسترش شهر را تا حد بالایی در سال های پس از انقلاب نشان می دهد بیشترین درصد از مهاجرین روستایی را به خود جذب کرده است بافت و نقشه شهر در بیشتر قسمت های این منطقه بی نظمی خاصی را نشان می دهد در حاشیه های این قسمت سودجویان زمین شهری با قطعه قطعه کردن زمین شهری و به هر نحوی با فروش آن ها به این مهاجران مقدمات ساخت خانه های بدون پروانه یا در مواردی اضافه بنا را به وجود آورده اند.

۲-۱- عدم استحکام بنا :

الف رأی به اصلاح و رفع عیب در صورت امکان: در صورتی که نقصان راجع به عدم استحکام بنا از لحاظ فنی قابل رفع باشد کمیسیون رأی به رفع نقص در یک بازه زمانی تعیین شده می دهد. ب) رأی تخریب بنای غیر مستحکم: اگر سازه از لحاظ فنی قابل تحکیم و مقاوم سازی نباشد و یا ذینفع در بازه زمانی تعیین شده در بند الف نسبت به مقاوم سازی اقدام ننماید رأی قلع بنا صادر و به مرحله اجرا گذاشته می شود و مسلماً در این گونه موارد کمیسیون نمی تواند با صدور رأی جریمه موجبات بنای ساختمان غیر مستحکم را که خطر آفرین است فراهم نماید. (کاملی ۱۳۹۰: ۳۹) در تبصره ماده یک کمیسیون به وضوح اشاره شده است که هر ساختمانی که از لحاظ شهرسازی، یا فنی و معماری و ... با اشکال مواجه باشد قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد. در شهر خرمدره بیشترین تخلف استحکام بنا مربوط به حاشیه های شهر و مناطق مهاجرپذیر می باشد. در قسمت های حاشیه ای شهر که مقصد مهاجران روستایی است اکثر قسمت ها با بی نظمی و بی قانونی خاصی گسترش یافته است و خانواده های بی بضاعت در حاشیه این قسمت با احداث خانه های محقر، یک نمونه کوچک از حاشیه نشینی را به وجود آورده اند

۳-۱- تخلف تراکم اضافی :

در تبصره ماده هفت به این موضوع تاکید شده است مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آن ها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند و در غیر این صورت موارد را به کمیسیون ارجاع دهند. تخلف تراکم اضافی که عبارت است از اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی از سوی مالک، یکی دیگر از انواع تخلفات داخل در صلاحیت کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می باشد. در این نوع از تخلف، کمیسیون دو نوع حکم می تواند صادر کند که عبارت است از: ۱- تخریب ۲- رای به اخذ جریمه که در این صورت کمیسیون می تواند با در نظر گرفتن شرایط و عدم ضرورت قطع، رای به اخذ جریمه ای که نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر





متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد بنماید (شمس ۱۳۹۰) این نوع تخلف در شهر خرم دره در قسمت‌هایی با نظارت کم، مناطق حاشیه ای و بعضاً در ساختمان‌هایی که توسط بساز بفروش ها ارائه می‌شود دیده می‌شود. در اکثر موارد در خانه‌هایی که به سبک ویلایی و حیاط دار ساخته شده‌اند صاحبان املاک اقدام به ساخت اضافه بنا به صورت مستقل یا پیوسته به ملک اصلی نموده‌اند که در اکثر موارد کاربری انباری و حتی در حاشیه های شهر مکانی برای نگهداری حیوانات می‌باشد.

۱۱- بررسی آرای کمیسیون ماده صد در شهرداری خرمدره (۹۰-۸۶)

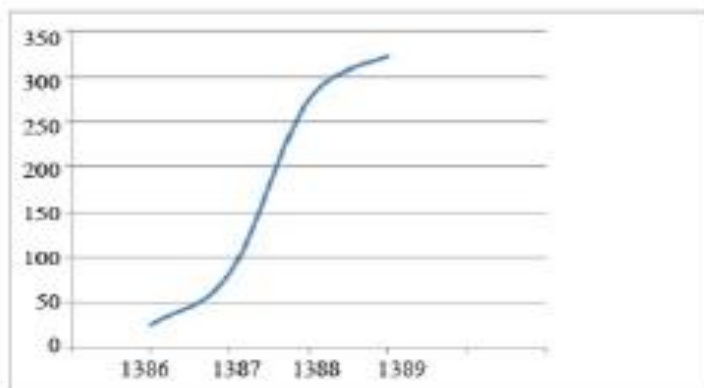
طبق بررسی‌های انجام شده و مطالعات اسنادی میزان تخلفات ساختمانی در شهر خرمدره از سال ۱۳۸۶ تا سال ۱۳۹۰ به صورت ذیل بوده است.

جدول ۱- فراوانی آراء صادره کمیسیون ماده صد در سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۸۶

سال	فراوانی
۱۳۸۶	۲۵
۱۳۸۷	۸۲
۱۳۸۸	۲۷۴
۱۳۸۹	۳۳۲

نتایج بررسی مطالعات پرونده های تخلف نشان دهنده این است که میزان تخلفات و پرونده های مطروحه در کمیسیون ماده صد شهرداری هر سال بیش از سال دیگر باشد به طوری که از کل تخلفات صورت گرفته در مقطع زمانی ۹۰-۸۶ سهم سال ۸۶ حدود ۳,۵ درصد، سال ۸۷ حدود ۱۱,۹۰ درصد، سال ۸۸-۸۹ حدود ۳۸,۹ درصد و سال ۸۹ حدود ۴۵,۷ درصد می‌باشد.

شکل ۲- نمودار فراوانی آراء صادره کمیسیون ماده صد در سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۸۶ (مأخذ نگارندگان)



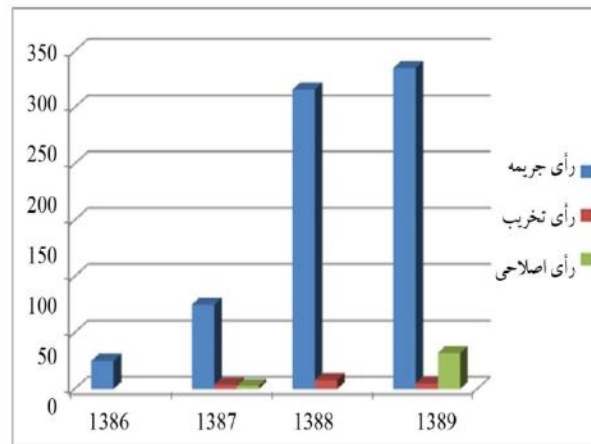


جدول ۲- نوع آراء صادره کمیسیون ماده صد در سال های ۱۳۹۰-۱۳۸۶

سال	جرایم	تخریب	اصلاحی
۱۳۸۶	۲۵	-	-
۱۳۸۷	۷۵	۴	۳
۱۳۸۸	۲۶۶	۸	-
۱۳۸۹	۲۸۵	۵	۳۲

بطور کلی از ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۰ تعداد ۷۰۳ پرونده در کمیسیون بدوی و تجدید نظر مورد بررسی قرار گرفته است که در حدود ۹۲,۵ درصد آراء جریمه بوده است. حدود ۲,۵ درصد تخریب و حدود ۵ درصد اصلاحی بوده است.

شکل ۳- نمودار نوع آراء صادره کمیسیون ماده صد در سال های ۱۳۸۶-۱۳۹۰ (مأخذ نگارندگان)



همانطور که مشهود است حکم جریمه بیشترین تعداد آراء را به خود اختصاص داده است درحالی که این حکم چندان نیروی بازدارنده برای تخلفات ساختمانی نبوده است و در سال های بعدی شاهد افزایش تخلفات و سیر سعودی تخلفات هستیم. همچنین در بررسی ها به عمل آمده مشاهده می شود که بیشترین مورد تخلفات زمانی معلوم می شود که ملک در حال معاوضه است و بنگاه معاملاتی جهت انجام معامله از شهرداری استعلام می نماید پیداست که این موضوع ضعف نظارت را در ساخت و ساز ما را نشان می دهد.



۱۲- نتایج و پیشنهادات:

همان طوری که در جدول فراوانی و نمودارها مشاهده شد فرضیه پژوهش صحیح می‌باشد و آمار تخلفات ساختمانی و پرونده های ارجاعی به کمیسیون ماده صد شهرداری هر سال بیش از سال قبل است و به جرأت می‌توان گفت که آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری خرمدره نتوانسته است یک اقدام بازدارنده ای جهت تخلفات ساختمانی شهر خرمدره باشد. یکی از علل می‌تواند نظارت و کنترل ضعیف شهرداری و سازمان نظام مهندسی بر امر ساخت‌وسازها است که با نظارت ضعیف خود باعث می‌شوند تا پایان کار ساختمان به هر نحوی صادر شود و سودجویان را به سمت تخلف سوق دهد از علل دیگر مطابق نبودن و ناسازگار بودن طرح‌های شهری با شرایط اقتصادی و اجتماعی است بیشتر تخلفات ساختمانی شهر خرمدره در مناطقی با اقشار ضعیف جمعیت و حاشیه های شهری رخ داده است که بیشتر مقصد مهاجران روستایی است که با هر وضعیتی، روستا را به امید آینده ای بهتر در شهر ترک گفته‌اند و چون بنیه مالی مستحکمی ندارند از قوانین ساخت‌وساز و شهرسازی تخطی می‌نمایند در قسمت‌های شمالی شهر که به اصطلاح محلی «تازه کند» گفته می‌شود مقصد مهاجرانی است که از روستاهای اطراف به این قسمت سرازیر می‌شوند در این قسمت شهر اکثر قسمت‌ها با بی نظمی و بی قانونی خاصی گسترش یافته است و خانواده های بی بضاعت در حاشیه این قسمت با احداث خانه های محقر، یک نمونه کوچک از حاشیه نشینی را به وجود آورده‌اند. از طرفی اکثریت آراییی که در این کمیسیون ماده صد شهرداری صادر می‌شود حکم تخریب می‌باشد در تبصره های کمیسیون ماده صد به مواردی اشاره شده است که باید در آن صورت حکم تخریب یا اقدام به تخریب اعمال گردد که نمونه این موارد عبارتند از ۱- در مواردی که ساختمان به لحاظ شهرسازی، فنی و یا بهداشتی اشکالاتی داشته باشد کمیسیون می‌بایست رای به قلع بنا نماید ۲- مالک می‌بایست ظرف مهلت مقرر جریمه تعیین شده را به حساب شهرداری واریز نماید و چنانچه از پرداخت جریمه خودداری نماید شهرداری مکلف است پرونده را مجدداً به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور حکم تخریب را بنماید کمیسیون در این مورد نسبت به صدور حکم تخریب اقدام خواهد نمود (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور ۹۷:۱۳۸۹) ۳- چنانچه رأی کمیسیون قلع قسمتی از بنا باشد و یا ایجاد اصلاحات و تغییرات در بنای احداثی باشد مالک موظف است در مهلت تعیین شده از طرف شهرداری که به همراه رأی کمیسیون به وی ابلاغ شده است نسبت به صدور رأی اقدام نماید. در حالی که مشاهده می‌شود اکثر آرای صادره و یا به عبارتی بیش از ۹۰ درصد از آراء صادره در شهرداری خرمدره رای جریمه می‌باشد و همچنین بسیاری از مطالبات معوقه شهرداری که از طریق صدور حکم جریمه به وجود آمده هنوز وصول نشده است و دبیرخانه کمیسیون شهرداری خرمدره طوماری از مطالبات را تنظیم کرده است. در نتیجه هدف از کمیسیون ماده صد که خود برای جلوگیری و کنترل تخلفات ساختمانی بنا نهاده شده است چندان محقق نشده است موضوعی که برای سودجویان در امر ساختمان و اشخاصی که مدام در حال ساخت‌وساز ساختمان و بساز بفروش آن اقدام می‌کنند امری عادی شده و یک منبع سود برای آن‌ها تلقی می‌شود. به عبارتی به جرئت می‌توان گفت که هم اکنون کمیسیون ماده صد به عنوان راهکاری جهت قانونی نمودن تخلفات ساختمان عمل می‌نماید و شاهد





عینی این ادعا سیل عظیمی از پرونده های مطروحه در کمیسیون می باشد در حالی که صدور حکم جریمه برای مواردی که نقض مسایل شهرسازی یا بهداشتی یا تغییر کاربری است از حیطة این کمیسیون خارج می باشد.

از مسائل بسیار مهمی که در عدم تأثیر تخلفات ساختمانی سهیم می باشد و آزادی قابل توجهی را به اعضای کمیسیون در صدور حکم جریمه بجای صدور حکم های دیگر می بخشد ابهام در قوانین کمیسیون ماده صد می باشد که از مهم ترین آن می توان تشخیص ضرورت یا عدم ضرورت قلع بنا را نام برد. در شهرداری خرمدره با توجه به این موضوع و اینکه شهر کوچکی می باشد و روابط اجتماعی بگونه ایست که شهروندان با هم آشنا می باشند در اکثر موارد به صدور حکم جریمه اکتفا شده است در قسمت های مرکزی و همچنین حاشیه خیابان ها مشاهده می شود قسمت هایی که برای پارکینگ ساختمان ها در نظر گرفته شده با تغییر کاربری خودسر به مکان های تجاری و کارگاه های تولیدی کوچک تبدیل شده است این موضوع قسمت های مرکزی شهر را با مشکل پارکینگ و ترافیک مواجهه کرده است و در حالی که این شهر در قسمت مرکزی فاقد خیابان پهن و همچنین فاقد پارکینگ عمومی می باشد.

در رابطه با نتایج بالا موارد زیر پیشنهاد می شود. اولین گام در راستای کاهش تخلفات ساختمانی مدیریت اصولی و صحیح زمین شهری می باشد زیرا ارزش زمین شهری در حال حاضر نسبت به دیگر کالاها سریع تر افزایش می یابد و سرمایه های مردم بجای اینکه در تولید و سرمایه گذاری های بارزش صرف شود در خرید و فروش زمین شهری مصرف می شود و اکثراً به دنبال رانت جویی بیشتر از این طریق اند. همچنین برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی پیشگیری بهتر از درمان جواب می دهد و با یک سازماندهی برای نظارت مستمر و مؤثر، بسیاری از تخلفات ساختمانی در سنوات بعدی حذف خواهد شد در این خصوص باید همه مرکز و سازمان ها و دست اندرکاران امور شهر که در تحقق طرح های توسعه شهری دخیل می باشند در تصمیم گیری ها و اجرای صحیح ضوابط و مقررات و در برخورد با متخلفان ساختمانی همکاری و هماهنگی مناسبی فراهم آورند.

عدم توجه به ویژگی های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی از جمله مسائلی است که اجرای دقیق طرح های توسعه شهری را با مشکل مواجه کرده است. بدون در نظر گرفتن این شرایط و با اتکاء صرف به تبصره ها و قوانینی که این ویژگی ها را لحاظ نمی کنند نه تنها تخلفات ساختمانی کاهش نمی یابد بلکه مشوقی بر رواج تخلفات خواهد بود. شفاف و غیر مبهم بودن ضوابط و مقررات از دیگر اصولی است که منجر به کاهش تخلفات ساختمانی می شود و یک نوع قاطعیت را در صدور حکم و پیگیری اجرای آن به وجود خواهد آورد. و در آخر باید ذکر نمود باید اخذ جریمه را به عنوان یک ردیف درآمدی برای شهرداری ها حذف کرد و منابع درآمد شهرداری ها را از منابع دیگر تأمین نمود تا به صدور رأی جریمه نسبت به سایر آراء اشتیاقی نداشته باشند. بنابراین با توجه به بارز بودن نقاط ضعف در ساختار شهر و شهرداری می توان گفت استفاده از سیستم مدیریت شهری نوین، تعریف طرح های درآمدزا، توسعه و گسترش خدمات شهری (تاکسیرانی، فاضلاب شهری و جزء آن)، تخصیص اعتبارات عمرانی به صورت یکسان و برابر برای تمام سرفصل های بودجه ای و برنامه ریزی بلندمدت و میان مدت به عنوان راهکارهایی برای این مورد می باشند (قنبری ۱۳۸۸: ۱)





۱۳- منابع مأخذ

- ۱- اسماعیل نژاد شمالی علیرضا (۱۳۸۸) نقش ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و تبصره های آن، ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی، شماره ۳۷ مرداد ۱۳۸۸
- ۲- مختاری آیت الله، آزاد سیده مریم (۱۳۸۸) نقش آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ در رواج تخلفات ساختمانی، فصلنامه گزارش، شماره ۶۱
- ۳- ظاهری، محمد و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵) موانع اجرایی ضوابط شهرسازی و ارائه راهکارهای مناسب در جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی، نشریه داخلی دانشکده علوم اجتماعی تبریز
- ۴- هاشمی، فضل اله، (۱۳۶۹) حقوق شهری وقوانین شهرسازی، وزارت مسکن وشهرسازی، مرکز مطالعات وتحقیقات معماری وشهرسازی، تهران
- ۵- شرقی شهری، مجید (۱۳۸۹) کمیسیون ماده صد شهرداریها: مبانی، تحولات و رویکردها، شهرداری تهران بازنگری شده <http://law.tehran.ir>
- ۶- سایت وکالت (۱۳۹۰) صلاحیتها و اختیارات کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها بازنگری در <http://www.vekalat.org>
- ۷- رحیمی (۱۳۸۸) حقوق شهرداری و امور اراضی بازنگری در <http://www.dadkhahi.net>
- ۸- صفر، رحمتی، محمدی، جمال، صفایی، همایون، زنگی آبادی، علی (۱۳۸۸) تحلیل فضایی تعامل تخلفات ساختمانی وآسیب پذیری ناشی از زلزله، فصلنامه فضا و آمایش دوره چهاردهم، شماره ۲، تابستان ۱۳۸۸
- ۹- معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، (۱۳۸۹) کمیسیون ماده صد، تهران
- ۱۰- موسسه حقوقی شمس (۱۳۹۰) تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها بازنگری شده <http://www.shamslawyers.com>
- ۱۲- شهرداری نوشهر، ۱۳۹۰، کمیسیون ماده صد شهرداریها بازنگری شده در <http://nowshahrch.ir>
- ۱۳- کاظمی، ابوالفضل (۱۳۸۸) صلاحیتها و اختیارات کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی، شماره ۳۷ مرداد ۱۳۸۸
- ۱۴- قنبری، ابوالفضل، موسوی میرنجف، سعیدآبادی رشید، کشکولی علی باقری، حسینی امینی حسن (۱۳۸۸) مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره پیاپی ۴۲، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۰
- ۱۵- شهرداری خرمدره (۱۳۹۰) گزارشهای آماری کمیسیون ماده صد شهرداری خرم



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.