

## ماده ۱۰۰ شهرداری و معضلات آن

حسین اصلانی - کارشناس مهندسی عمران

### چکیده

در این مقاله ابتدا به علل ایجاد زلزله و واکنش ساختمانهای حادثی از نظر مقاومت در برابر زلزله مختصری اشاره شده و نیز ماده یکصد شهرداری از جهت فنی بررسی شده است تا موجب درک بهتر مهندسین از ماده یکصد شهرداری شود که به نظر نویسنده یکی از عوامل بی توجهی مالکین به مقررات ملی ساختمان و مقاومسازی ساختمانها و راه گریز از آنها است. در این راستا پیشنهاداتی برای بهبود اجراء فنی ساخت و ساز ماده یکصد شهرداری داده شده است.

**کلید واژه‌ها:** ماده ۱۰۰ شهرداری، سازمان نظام مهندسی

### مقدمه

با توسعه و رشد دانش مقاوم سازی در سراسر دنیا که گامی در جهت جلوگیری از خسارت وارده از زلزله میباشد، هرروزه نیاز به آگاهی و شناخت اجزای ساختمان و قوانین شهرسازی نسبت به گذشته بیشتر احساس می گردد.

یکی از قوانین مشهور در شهرسازی، ماده یکصد شهرداریست که اجرای آن مشکلات زیادی بر ساخت و ساز فنی ساختمان ایجاد نموده و رفع این معضل، باعث جلوگیری از به هدر رفتن سرمایه‌های ملی کشور می شود. حال برای روشن شدن موضوع، علل ایجاد زلزله و اهداف مقاوم سازی را بررسی می کنیم:

### علل ایجاد زلزله

مکانیسم‌هایی در داخل زمین باعث وقوع زلزله می گردند که هنوز بطور کامل درک نگردیده‌اند و نظریه‌های گوناگونی پیشنهاد شده است که متناقض با یکدیگر می باشند، ولی آشکار است که علل وقوع زلزله ارتباط نزدیکی با تحولات تکتونیک کلی زمین دارد. ایران در روی نوار زلزله آlpاید قرار دارد که در امتداد شرق به غرب از کوههای هیمالیا تا دریای مدیترانه ادامه دارد. زمین در هنگام وقوع زلزله تکان می خورد و به طور ناگهانی و به سرعت به جلو یا عقب حرکت می کند. این حرکت ممکن است در هر امتدادی بوده و در مجاورت مرکز زلزله حرکت بالا و پایین وجود دارد.

پی‌های ساختمان با زمین حرکت می‌کنند ولی اینرسی بقیه ساختمان باعث تاخیر در به حرکت در آمدن قسمتهای بالاتر ساختمان می‌گردد. این تأخیر است که در ساختمان تنش ایجاد کرده و در اثر تنش‌ها در ساختمان ترک ایجاد می‌شود که نمونه بارزی از خسارت زلزله می‌باشد. نیروی وارده از زلزله بر ساختمان بستگی به حرکت زمین و وزن ساختمان و اصول فنی ساخت آن دارد و هر چه ساختمان غیر فنی ساخته شود، خسارت وارده بیشتر خواهد بود.

### اهداف مقاوم سازی:

- جلوگیری و کاهش تلفات و صدمات جانی
- افزایش مقاومت ساختمان در برابر بارهای جانبی
- افزایش شکل‌پذیری ساختمان

### مقاوم سازی به دو صورت انجام می‌گیرد:

- تقویت اعضای سازه‌ای جدید
- اضافه کردن سیستم سازه‌ای جدید

بطور کلی ساختمانهای موجود در کشور را از نظر فنی به سه دسته زیر می‌توان تقسیم کرد:

✓ الف) ساختمانهایی که دارای اسکلت نیست: این دسته از ساختمانها دارای سیستم دیوار باربر آجری، سنگی یا خشتی است که در برابر زلزله‌های نسبتاً شدید مقاوم نیستند و در هنگام وقوع زلزله، ساکنان آنها به علت ریزش آوار در امان نخواهند بود.

✓ ب) ساختمانهایی که دارای اسکلت فلزی و یا بتنی است ولی برای نیروهای افقی ناشی از زلزله محاسبه نشده‌اند: این ساختمانها را درحین اجراء باروشهای خاص میتوان از نظر اسکلت و یکپارچگی سقفها در برابر زلزله‌های با بزرگی کم و متوسط تا حدی مقاومت کرد و خسارت‌های وارد بر آنها کمتر باعث آسیب دیدگی ساکنان آنها می‌شود.

✓ ج) ساختمانهای ساخته شده با اسکلت فلزی یا بتنی که برای نیروهای افقی ناشی از زلزله محاسبه شده‌اند: این دسته از ساختمانها در مقابل نیروهای جانبی ناشی از زلزله پیش بینی شده توسط آئین نامه ۲۸۰۰ مقاومت می‌نمایند.

اکثر ساختمانهای بند ( الف و ب ) مشمول ماده صد شهرداری شده و از طریق این ماده شهرداری و پرداخت جریمه ناچیز در لیست ساختمانهای کم مقاوم قرار می‌گیرد.

مقاوم سازی به روش های معمول به ازای هر متر مربع ۵۰۰ تا ۱۵۰۰ هزار ریال هزینه دارد (متوسط آمار سال ۱۳۸۴) که هزینه سنگینی است که از عهده مردم خارج و در نهایت بر عهده دولت خواهد بود.

برای جلوگیری از بهدر رفتن سرمایه های ملی کشور بایستی موضوع ماده صد شهرداری و تبصره های مربوطه را بررسی کنیم، برای این منظور ابتدا ماده صد شهرداری و تبصره های آن مرور می کنیم:

### ماده ۱۰۰ از قانون شهرداری:

ماده ۱۰۰ - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱ - در موارد مذکور فوق که از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیونهای مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتبا ارسال دارد، پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود (اصلاحی به موجب قانون مصوب ۵۲/۵/۱۷).

تبصره ۲ - در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می تواند 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) رای به اخذ جریمه ای 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 ساختمانی برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجددا پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند 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 ) رای به اخذ جریمه ای 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 ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر 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 مجددا پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتیکه اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملات 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 مطالبه نموده و بلا مانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای باخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید ( مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می باشد ) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت بره ای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف 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 ۱۰۰ است.

تبصره ۷- مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمرا نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمان منعکس نماید. شورای انتظامی سازمان مذکور موظف است با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجددا مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک نوبت در جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰ بمدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکند 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 مهندس ناظر و ماموران 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 ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند. در مورد ساختمانهائی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می‌باشد. در مورد ساختمانهائی که قبل از تصویب از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می‌باشد.

تبصره ۹- ساختمانهائی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ۱۰ روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده ۱۰۰ خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند، رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.

حال با نگرش مثبت در خصوص اجراء صحیح آراء و تصمیمات کمیسیون ماده صد شهرداری ، مشاهده می شود که اصلاح ماده ۱۰۰ با تبصره های مربوطه گامی برای کاهش خسارت جانی و مالی در هنگام وقوع حوادث غیر مترقبه می باشد که توجه خاص مسئولین کشور را می طلبد .

### • پیشنهادات:

۱- نظر براینکه موضوع ماده صد شهرداری رسیدگی به ساخت و ساز فنی شهری است، تشکیل کمیسیون فنی بجای کمیسیون اجتماعی برای بررسی به گزارش فنی مامور شهرداری امری ضروری بوده و حضور یک نماینده از سازمان مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی یا دفاتر نمایندگی به انتخاب وزیر مسکن و شهرسازی الزامی است.

۲- در اجرای تبصره یک کمیسیون ماده صد توضیحات فنی ساختمان را سازمان نظام مهندسی استان یا دفاتر نمایندگی یا مهندس ناظر ساختمان اخذ نماید.

۳- در اجرای تبصره دو، درمورد اضافه بنا زائد برمساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی از نظر فنی و محاسباتی و رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ به تایید سازمان نظام مهندسی استان یا دفاتر نمایندگی یا مهندس ناظر ساختمان رسیده و سپس اقدام به اخذ جریمه گردد.

۴- در اجرای تبصره سه، در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه رعایت اصول فنی و بهداشتی به تایید سازمان نظام مهندسی استان یا دفاتر نمایندگی یا مهندس ناظر ساختمان رسیده و سپس اقدام به اخذ جریمه گردد.

۵- در اجرای تبصره ششم، موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و مهندسی در ساختمان رسیدگی به موضوع از صلاحیت کمیسیونهای ماده ۱۰۰ خارج گردد .

۶- حداقل جریمه ماده صد کمیسیون نسبت به هزینه اخذ پروانه ساختمانی ده برابر باشد تا مالکین نسبت به رعایت آئین نامه ها و مقررات ملی ساختمان ترقیب گردند.