

آنچه درباره  
کمیسیون ماده ۱۰۰  
قانون شهرداری‌ها  
باید بدانیم

@MardomeHazer

استوری‌ها را تا پایان ببینید...



به نظر شما  
چرا در شهر جای مناسبی برای  
پارک کردن خودرو  
پیدا نمیشه؟

یا اینکه پارکینگ مناسبی با  
ظرفیت کافی وجود نداره؟



یکی از دلایل مهم

شلوغی و ترافیک

در شهرها چی میتونه باشه؟

تا حالا واژه شهر فروشی

به گوشتون خورده؟

میدونید تراکم فروشی یعنی چه؟



(بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری)

برای ساخت و ساز در شهرها  
 طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها،  
 قوانینی وجود دارد که اگر این قوانین  
 در ساخت و ساز رعایت نشد  
 و تخلفی صورت بگیرد، مرجعی به نام  
 کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری  
 به این تخلفات رسیدگی میکند.



طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها،  
مالکان زمین و املاک باید قبل از هرگونه  
اقدام عمرانی و ساخت و ساز و یا  
تفکیک زمین در شهر یا حریم شهر،  
حتما از شهرداری پروانه کار (مجوز)  
بگیرند و دقیقا طبق جزئیاتی که در این  
پروانه کار نوشته شده، باید اون بنا  
یا ساختمان ساخته بشه.



## درواقع

«ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها»

مهم‌ترین بازوی قانونی شهرداری‌ها

برای کنترل، پیشگیری و

برخورد با تخلفات ساختمانی

محسوب‌میشه.



درضمن

« ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها »

شامل تعمیرات و بازسازی عمده و اساسی

در ساختمان هم میشه و برای تعمیرات و

بازسازی هم باید پروانه کار گرفته بشه.

(تعمیرات و بازسازی اساسی مثل

تغییر زیربنا یا مقاومت ساختمان)



## وظیفه کمیسیون ماده ۱۰۰ « رسیدگی به تخلفات ساختمانی »

یعنی اگر شخصی بدون پروانه کار اقدام به ساخت و ساز کند یا پروانه کار داشته باشد

ولی برخلاف پروانه کار ساخت کند  
و یا اینکه حتی بعد از پایان ساخت،  
برخلاف پروانه کار بخش های دیگری  
به بنا یا ساختمان اضافه کند...



شهرداری حق تخریب یا گرفتن جریمه را  
ندارد و باید پرونده‌ی این تخلفات را  
به کمیسیون ماده ۱۰۰ بفرستد  
تا این کمیسیون در مورد نحوه برخورد  
با این تخلف (تخریب یا جریمه)  
تصمیم بگیرد.

۱۰



اگر ساخت و ساز  
بدون رعایت اصول فنی و  
بهداشتی و شهرسازی باشد،  
کمپسیون موظف است  
حکم به تخریب بنا بدهد.

@MardomeHazer



اگر ساخت و ساز بدون گرفتن مجوز  
 از شهرداری ولی با رعایت اصول فنی و  
 بهداشتی و شهرسازی باشد، کمیسیون  
 می‌تواند حکم به تخریب  
 یا پرداخت جریمه صادر کند.  
 اگر حکم به پرداخت جریمه صادر بشود،  
 میزان جریمه با توجه به مترای بنایی است  
 که بدون مجوز ساخته شده است.



## اعضای کمیسیون ماده ۱۰۰

(بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری)

۱. نماینده فرمانداری

۲. نماینده دادگستری

۳. نماینده شورای شهر

۴. نماینده شهرداری

(حق رأی ندارد و صرفاً جهت توضیحات)

در این کمیسیون حاضر می‌شود)

۱۳

کمیسیون ماده ۱۰۰  
قانون شهرداری‌ها  
به چه تخلفاتی  
رسیدگی می‌کند؟

@MardomeHazer



(بر اساس تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری)

## ۱. نبود پارکینگ

یا غیر قابل استفاده بودن پارکینگ

در برخی موارد با توجه به مشخصات

پروانه کار و یا ضوابط شهرداری

احداث پارکینگ ضروری است.

حال اگر سازنده ساختمان بدون توجه

به این ضوابط پارکینگ نسازد یا اینکه

ساخت پارکینگ بدون رعایت اصول فنی،

شهرسازی و بهداشتی باشد،

سازنده مرتکب تخلف شده است.



(بر اساس تبصره ۲ و ۳ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری)

## ۲. تراکم اضافی (متر از اضافه)

مساحت زیربنای هر ساختمان در پروانه

ساخت آن ذکر می‌شود، حال اگر زائد بر

مساحت زیربنای مندرج در پروانه

ساختمان، اضافه بنا وجود داشته باشد،

گفته می‌شود شخص مرتکب تخلف

تراکم اضافی شده است.



(بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری)

### ۳. استحکام نداشتن بنا

یا رعایت نکردن اصول سه گانه  
(فنی، بهداشتی و شهرسازی)

در صورتی که اصول فنی، بهداشتی و  
شهرسازی رعایت نشود و موجب شود

بنا استحکام لازم را نداشته باشد،

کمیسیون موظف است حکم تخریب

بنا را صادر کند.



(بر اساس تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری)

## ۴. تغییر کاربری غیر مجاز

اگر برخلاف پروانه کار، مالک ساختمان

مسکونی را تبدیل به تجاری کند،

شهرداری این موضوع را در کمیسیون

مطرح می‌کند و کمیسیون پس از

محرز شدن تخلف، در مهلت مناسب

درمورد **تعطیلی محل** تصمیم می‌گیرد.

اجرای این تصمیم با مأموران

شهرداریست.



( بر اساس تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری )

## ۵. تخلف مهندس ناظر ساختمان

مهندس ناظر ساختمان باید بر عملیات

اجرائی ساختمان نظارت کند

تا ساختمانی که ساخته می‌شود با

مشخصات درج شده در پروانه و نقشه

مطابقت داشته باشد. در پایان کار هم

باید تأیید کند که ساختمان ساخته شده

با آنچه در پروانه و نقشه نوشته شده

است، مطابقت دارد.



اما اگر مهندس ناظر تخلفی را ببیند ولی  
آن را به شهرداری اعلام نکند یا برخلاف  
واقع گزارش دهد و پرونده آن ساختمان  
در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح شود،  
شهرداری باید تخلف مهندس ناظر را به  
سازمان نظام مهندسی گزارش دهد.



( بر اساس تبصره ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری )

## ۶. تجاوز به معابر شهر

درمورد تخلف تجاوز به معابر شهر باید بگوییم که منظور قانون گذار **عقب نشینی نکردن مالک** است.

تخلف تجاوز به معابر شهر در **تبصره ۶ ماده ۱۰۰** **قانون شهرداری** زمانی تحقق پیدا می کند که مالک بنا، در هنگام نوسازی برخلاف پروانه یا بدون پروانه و با رعایت نکردن بره‌های اصلاحی مصوب شهرداری و مراجع مربوطه شروع به ساختن ملک جدید کند یا به نحوی از آنجا به ملک سابق خود و ملک فعلی شهرداری تجاوز کند.