

آشنایی با تخلفات ساختمانی
و کمیسیون ماده‌ی صد در شهرداری‌ها

www.ketab.ir

پدیدآورندگان

محمد ابراهیمی علی رحیمی

۱۳۹۷

سرشناسه	: رحیمی، علی، ۱۳۵۰ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: آشنایی با تخلفات ساختمانی و کمیسیون مادهی صد در شهرداریها / پدیدآورندگان محمد ابراهیمی، علی رحیمی؛ ویراستار منصوره سلیمی ناغانی.
مشخصات نشر	: شهر کرد: مرید، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۱۴۶ ص: جدول، نمودار؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.
شابک	: ۹۶-۹-۵۸۲۰-۹۶۴-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Building laws -- Iran
موضوع	: شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Municipal corporations -- Iran
شناسه افزوده	: ابراهیمی، محمد، ۱۳۶۶ -
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۷ ۲۱۵ الف / ۳۴۰۲ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۳/۵۵۰۷۸۶۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۵۳۹۴۳۱

۲۰۱۵۵۷

www.ketab.ir



آشنایی با تخلفات ساختمانی و کمیسیون مادهی صد در شهرداریها

- ☐ نویسندگان: علی رحیمی، محمد ابراهیمی
- ☐ ویراستار: منصوره سلیمی ناغانی
- ☐ طرح جلد و گرافیکست: منصوره سلیمی ناغانی
- ☐ چاپ: نقشینه
- ☐ شمارگان: ۲۹۰۰ نسخه
- ☐ چاپ نخست: ۱۳۹۷
- ☐ شابک: ۹۶-۹-۵۸۲۰-۹۶۴-۹۷۸
- شهر کرد، میرآباد غربی، خیابان طباطبایی، کوچه ۱۱، پلاک ۴.
- تلفن و نمابر: ۰۳۳۸۰۷۱۰ (۰۳۸) همراه: ۰۹۱۳۱۸۳۳۹۱۳

فهرست

□ صفحه

□ عنوان

۱۷ پیش گفتار

۱۹ فصل اول: تعاریف و اصطلاحات

۲۱ شهر

۲۱ محدوده شهر

۲۲ حریم شهر

۲۲ محدوده خدماتی

۲۲ ساختمان

۲۲ هزینه ساختمان

۲۳	انواع ساختمان
۲۳	طرح جامع
۲۴	طرح تفصیلی
۲۵	انواع ملک
۲۵	۱. آپارتمان
۲۵	۲. ویلا
۲۵	۳. ملک اداری
۲۶	۴. ملک تجاری
۲۶	۵. ملک مسکونی با موقعیت اداری و تجاری
۲۶	۶. مجتمع
۲۷	۷. برج
۲۷	۸. برج باغ
۲۷	۹. مستغلات
۲۷	۱۰. کلنگی
۲۸	۱۱. زمین
۲۸	۱۲. باغ
۲۸	۱۳. انبار
۲۸	تعریف مفهوم کاربری و انواع آن
۲۹	انواع کاربری‌های شهری براساس طرح‌های جامع و طرح تفصیلی
۳۰	تعاریف مربوط به تفکیک، تجمیع و افراز
۳۰	تعریف تفکیک

۳۱	تفکیک آپارتمان.....
۳۱	تعریف تجمیع.....
۳۲	تعریف افراز.....
۳۲	تفاوت تفکیک و افراز.....
۳۵	نامگذاری طبقات در ضوابط شهرداریهای ایران به چه صورت است؟.....
۳۵	طبقه.....
۳۶	کف.....
۳۶	پیلوت.....
۳۶	زیرزمین.....
۳۶	پارکینگ.....
۳۷	پارکینگ اختصاصی.....
۳۷	پارکینگ عمومی.....
۳۷	پارکینگ مزاحم.....
۳۷	طبقه همکف.....
۳۷	طبقات فوقانی.....
۳۸	تعریف نمای ساختمان.....
۳۸	رمپ.....
۳۸	اهمیت رمپ‌ها.....
۳۹	رمپ‌ها از نظر شکل.....
۳۹	اضافه بنا.....
۴۰	تعمیر اساسی.....

۴۰ تعمیر غیر اساسی

فصل دوم: تاریخچه کمیسیون ماده صد و تخلفات ساختمانی ۴۱

تاریخچه رسیدگی به تخلفات ساختمان ۴۳

تعریف تخلف ساختمانی ۴۴

انواع تخلفات ساختمانی ۴۵

— بنای فاقد پروانه ۴۵

— تخلف اضافه بنادر منطقه مسکونی و تجاری ۴۵

— عدم احداث پارکینگ ۴۵

— تجاوز به معابر شهر و عدم رعایت اصول فنی ۴۶

— تخلف مهندس ناظر ۴۶

— احداث ساختمان مغایر با کاربری ۴۷

— تخلف تراکم ساختمانی ۴۷

— عدم استحکام بنا ۴۷

— احداث بنا خلاف ضابطه به صورت پیشروی طولی ۴۸

مرجع شکایت از تصمیم های قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری ۴۸

فصل سوم: کلیات کمیسیون ماده ی صد ۴۹

کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری ۵۱

متن ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها ۵۲

تعریف کمیسیون ماده صد ۵۲

جایگاه کمیسیون ماده صد در قانون شهرداری ۵۲

پیش‌گفتار

شهرها مهم‌ترین نشانه‌های تمدن هر ملت به شمار می‌آیند، نشانه‌هایی که قدمت و صلابتشان، نمادی از اصالت، استواری، اندیشه‌ها، آداب و رسوم، روابط و تعاملات صاحبان و ساکنان اصلی آن‌ها در طول سالیان متمادی است. از این رو، هر چه بر قدمت شهرها و زیستگاه‌های انسانی افزوده می‌شود، ارزشمندتر می‌شوند و مردم قدمت یک مکان یا عرصه شهری را نمادی از هویت خویش می‌دانند. با اندکی توجه به میراث فرهنگی بشر در سراسر جهان، می‌توان دریافت که اقوام بزرگ و پرآوازه تاریخ، شهرها و آثاری بزرگ از خویش به یادگار گذاشته‌اند، اما برخی از سازه‌های شهری نیز بدقواره و بی‌اصول هستند و وجود آن‌ها باعث می‌شود چهره شهرها زشت شود. بسیاری از این سازه‌ها در صورت بروز کوچک‌ترین لرزه، سلامتی مردم را هم به خطر می‌اندازد اینجاست که می‌گویند تخلف رخ داده است. تخلف به معنای هرگونه انحراف و تخطی از قوانین ملی و ضوابط و دستورالعمل طرح‌ها است و ساخت و سازه‌های غیر مجاز نیز نوعی از تخلفات ساختمانی محسوب می‌شوند. بیشتر تخلفات ساختمانی صورت گرفته

در شهرهای بزرگ ایران، مربوط به تخلفات ارتفاعی و احداثی، تخلفات پروانه ساخت و تخلفات مربوط به کاربریهای تجاری است. به طور کلی می‌توان گفت علت بروز تخلفات ساختمانی، نقص در قوانین ساخت و ساز شهری و عدم نظارت درست بر آن و ضعف مدیریت شهری در مقابله با ساخت و ساز غیر مجاز می‌باشد. تخلفات ساختمانی پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فضایی بسیار زیادی دارد. یکی دیگر از مهمترین پیامدهایی که بر اثر تخلفات ساختمانی با آن مواجه هستیم، افزایش آسیب پذیری شهر در برابر زلزله می‌باشد. اینجاست که برای تخریب و بازسازی‌شان باید راهی مراکزی شد که مدیریت شهری آن‌ها را بنا کرده است.