

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان تهران

«آشنایی با ضوابط و مقررات شهرسازی» با تاکید بر طرح های توسعه شهری

مدرس:

آقای دکتر محمد تقی زاده

رئیس کمیسیون تخصصی شهرسازی

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

به منظور تنظیم روابط بین افراد در شهرها و سکونتگاه های زیستی نیاز به قواعد و قوانین می باشد. از این رو برای ارتباط صحیح و مناسب بین افراد باید قانون حاکم گردد. اشخاص به واسطه قانون صاحب حق و تکلیف می شود که قدرت، توانایی و اعتباری که شخص نسبت به دیگری یا مالی کسب می کند حق گویند. (مثل حق مالکیت افراد)

حقوق

- مجموعه از مقررات و اصولی که در زمان معین در جامعه حاکم می گردد و روابط بین افراد آن جامعه را تنظیم می کند. (حقوق مدنی یا حقوق جزا)

منابع حقوق

- قانون، آیین نامه و مقررات، رویه های قضایی، عرف

حقوق شهرسازی

- مجموعه قواعد و قوانین همچنین رویه های قضایی و نظریه های حقوقی مرتبط با عمران و توسعه و بالاخره ساماندهی فضای شهری شامل می گردد.

موضوع حقوق شهرسازی تعیین چارچوب های منطقی و قانونی برای استفاده از زمین، تضمین امنیت و بهداشت ساختمان ها حفظ آثار تاریخی و فرهنگی در محدوده شهرها تحلیل نظام حاکم بر اموال شهرداری و سلب مالکیت اشخاص خصوصی در جهت منافع عمومی شهر را شامل می گردد .

ویژگی های حقوق شهرسازی :

۱. اصول حاکم بر شهرسازی ملی ولیکن قلمروی اعمال ضوابط آن محلی است به طوری که مقررات ساختمانی، تفکیک، تراکم و سطح اشغال در هر شهری متناسب با ویژگی های آن تعیین می گردد. (ویژگی های اقلیمی، جمعیتی و غیره)
۲. مقررات حاکم بر شهر به عنوان پدیده ذاتاً تحولگرا (شهر موجود زنده) و منعطف است بر اساس ضوابط و مقررات طرح های توسعه و عمران شهری پیوسته می تواند اصلاح و بازبینی گردد. به عنوان مثال حدنصاب تفکیک در شهرها در یک بازه ی زمانی از ۲۵۰ متر مربع می تواند به ۳۰۰ متر مربع تغییر کند.
۳. حقوق شهرسازی شاخه ای از حقوق عمومی و متصل به حقوق اداری است مانند دریافت عوارضی که شهرداری ها اخذ می کنند و برای اجرای پروژه های عمرانی یا تملک اراضی در طرح های عمرانی هزینه می کنند.
۴. حقوق شهرسازی تبعیض آمیز به طوری که در نظام شهرسازی بر اساس طرح های جامع و تفصیلی شهر ها به کاربری مسکونی، تجاری، اداری، فضای سبز، آموزشی و ... تقسیم می گردد یا در طرح های جدید به چهار پهنه اصلی S،M،R، G تقسیم می گردند. که این پهنه ها مستقیماً بر ارزش املاک تاثیر می گذارد و اصل بر انتفاع عمومی است ولیکن برای جبران خسارت وارده به اموال و املاک اشخاص حقیقی چاره اندیشی نمی شود به عبارت دیگر در طرح های توسعه و عمران شهری یک شبه ره صد ساله طی می گردد.

قلمرو مکانی ضوابط و مقررات شهرسازی در شهرها در محدوده و حریم قابل اعمال است.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴)

ماده ۱

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد .
شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند .

ماده ۲

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید .
به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی ، باغات و جنگلها ، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود .

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد ، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد .

تعریف شهرداری و شورا



تعریف شهرداری بر اساس ماده ۵ قانون محاسبات کشور:
سازمانی عمومی و غیر دولتی که دارای استقلال و شخصیت حقوق بوده و تحت نظر شورای شهر که منتخب مردم است و نظارت دولت از طریق وزارت کشور برای انجام وظایفی که در قانون شهرداری ها آمده است، تاسیس شده است.

شورا بر اساس قانون به منظور امر نظارت بر شهرداری و تصمیم گیری های که به موجب قانون بدان محول شده را به عهده دارد.

وظایف شهرداری ها

مدیریت منابع و بودجه

- تعیین عوارض شهری
- کسب درآمد
- نحوه هزینه کردن
- تهیه برنامه های یکساله و پنج ساله

وظایف رفاهی

- تاسیس گرم خانه ها و نگهداری افراد بی پناه
- تاسیس مراکز محله ای و آموزش شهروندی
- جلوگیری از تکدی
- تاسیس کتابخانه
- ...

وظایف خدماتی و بهداشتی

- نظافت و تنظیف کانال ها و مجاری آب های سطحی
- جلوگیری از شیوع بیماری ها
- جمع آوری و دفن پسماند شهری
- نظافت معابر
- ...

وظایف نظارتی و حفاظتی

- مقابله با سد معابر
- رفع خطر از بناها
- جلوگیری از ساخت و ساز های غیر مجاز
- صدور پروانه ساختمان
- ...

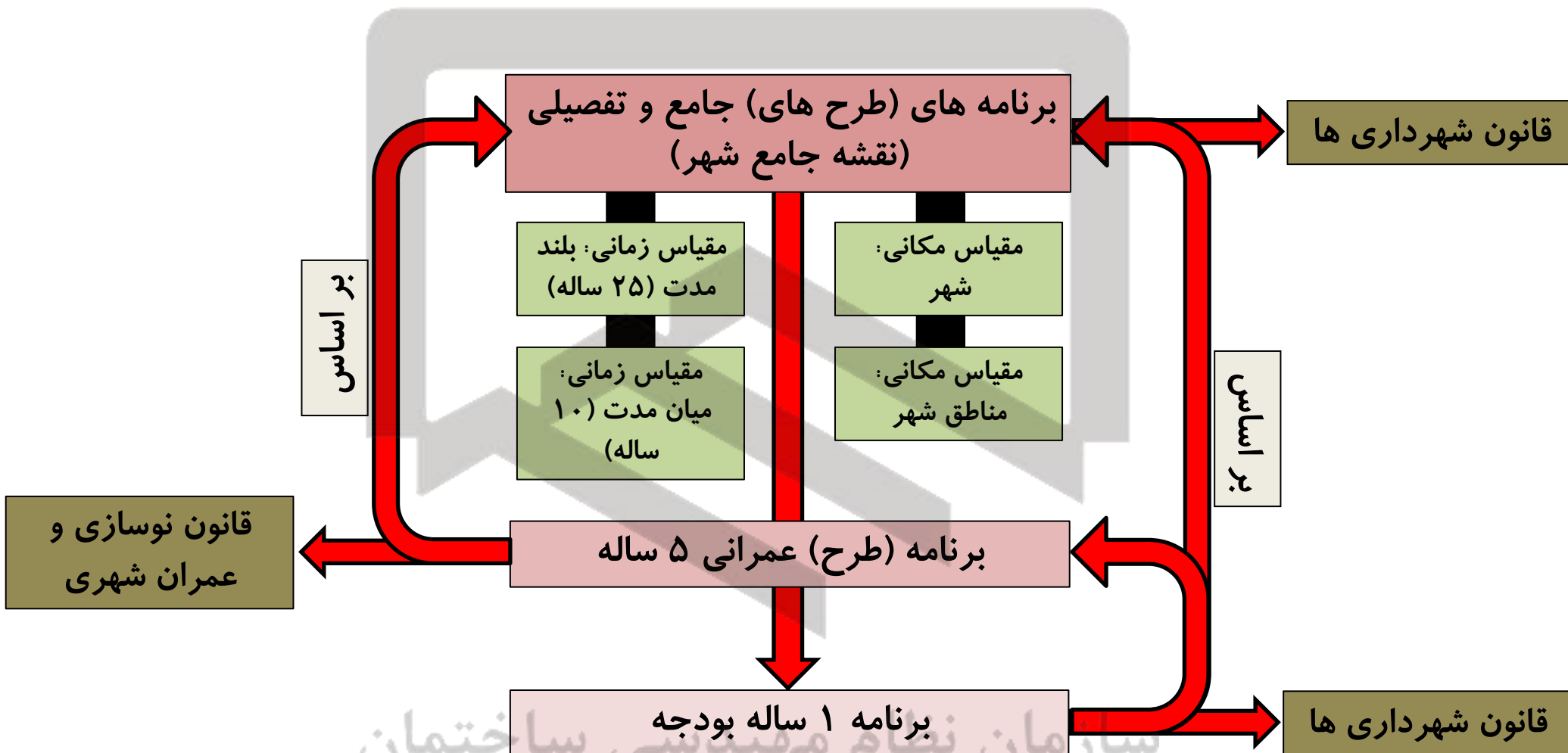
وظایف عمرانی و شهرسازی

- ایجاد خیابان ها، کوچه ها و میداين
- تهیه و اجرای طرح های شهرسازی
- توسعه معابر
- نگهداری انبارهای عمومی
- ایجاد ترمینال های مسافربری
- نگهداری تاسیسات و ابنیه شهری

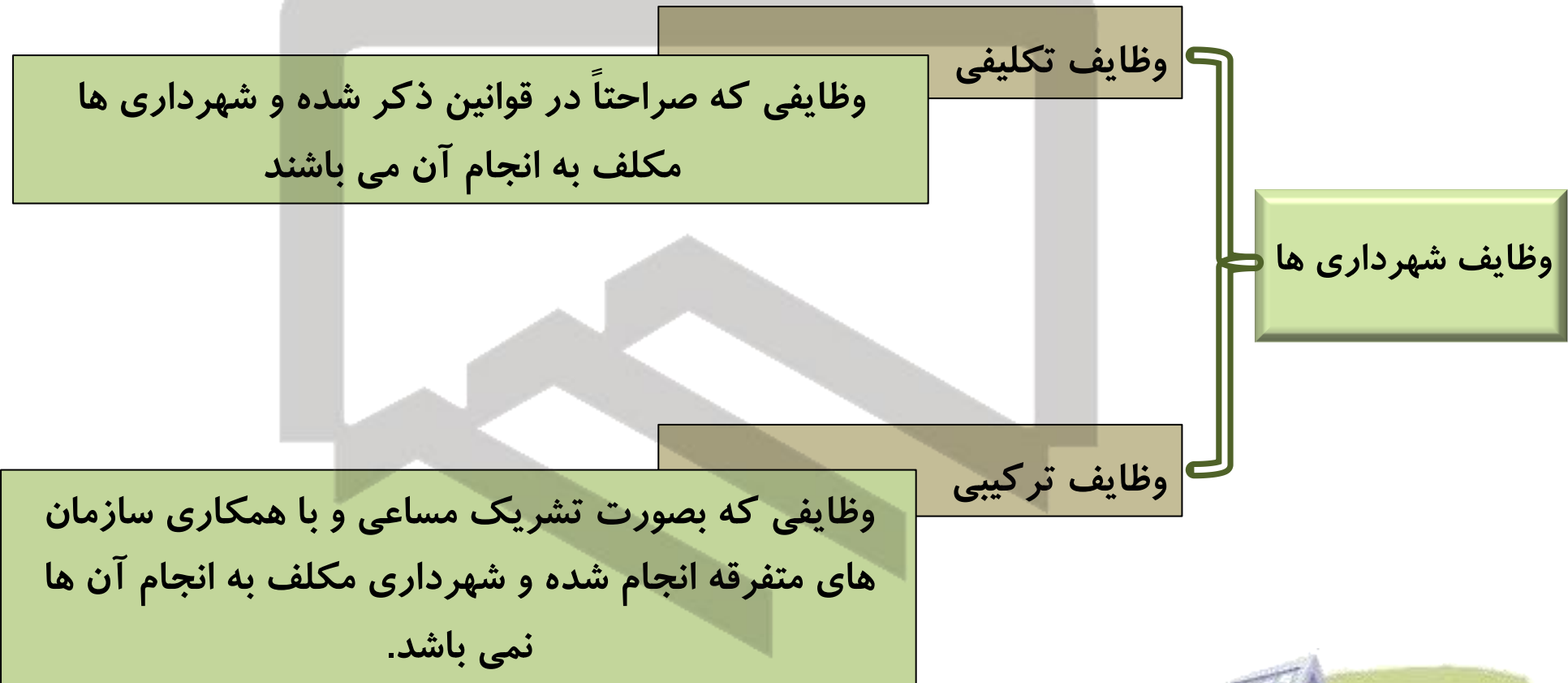
سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران





وظایف شهرداری ها بر اساس دسته بندی موضوعی:



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان تهران



نمونه ای از وظایف تکلیفی

شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده **مکلف است** طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود (ماده ۵۵ قانون شهرداری ها) شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم میکند.

شهرداری ها **مکلفند** با راهنمایی و طبق موازین مصوب شورای عالی شهرسازی راساً یا از طریق سازمان مذکور در ماده ۶۲ نقشه جامع شهرسازی را که شامل منطقه بندی - نحوه استفاده از زمین تعیین مناطق صنعتی - بازرگانی - اداری - کشاورزی - مسکونی - تأسیسات عمومی و سایر نیازمندی های عمومی شهر باشد تهیه و پس از تصویب انجمن شهر از طریق وزارت کشور جهت تایید شورای عالی شهرسازی ارسال و سپس و به موقع اجرا بگذارند. (ماده ۹۸) تبصره: تا زمانی که نقشه جامع شهرها تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی نرسیده باشد نقشه های عمرانی و شهرسازی باید به تصویب وزارت کشور برسد.

براساس تبصره ۱ ماده ۲۳ قانون نوسازی، **شهرداری ها مکلفند** پس از تهیه و تصویب نقشه جامع شهر، حداکثر ظرف دو سال نقشه های تفصیلی را تهیه و اراضی باغ ها و املاکی را که براساس نقشه مذکور در معرض طرح های احداث و توسعه معابر و میادین واقع می شود و...

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هراقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند، شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید. (ماده

نمونه ای از وظایف تکلیفی

نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تامین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگ ها (توقفگاه) و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تامین سایر تاسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند. (ماده ۱)

شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند با راهنمایی وزارت کشور برنامه عملیات نوسازی و عمران و اصلاحات شهر را برای مدت پنج سال بر اساس نقشه جامع شهر و در صورتیکه فاقد نقشه جامع باشند بر اساس احتیاجات ضروری شهر و با رعایت اولویت آنها در حدود منابع مالی مقرر در این قانون و سایر امکانات مالی شهرداری تنظیم کرده و پس از تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور طرحهای مربوط را بر اساس آن اجرا کنند. (ماده ۱۵)

بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۳ قانون نوسازی، شهرداری ها مکلفند پس از تهیه و تصویب نقشه جامع شهر، حداکثر ظرف دو سال نقشه های تفصیلی را تهیه و اراضی باغ ها و املاکی را که بر اساس نقشه مذکور در معرض طرح های احداث و توسعه معابر و میادین واقع می شود، مشخص نموده و احداث هرگونه بنا و تاسیسات را در اینگونه اراضی ممنوع کنند. ولی در عمل به لحاظ قرار دادن اعتبارات مربوطه به وزارت مسکن و شهرسازی از دیرباز، ادارات مسکن و شهرسازی، نسبت به انعقاد قرارداد تهیه طرح ها با مشاورین شهرساز اقدام می نمایند. مشاورین نیز نسبت به تهیه طرح های تفصیلی اقدام می نمایند



سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

نمونه ای از وظایف تکلیفی

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری

ماده واحده - ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسیدن تسلیم شهرداری می‌نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید. کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵ - هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

نمونه ای از وظایف ترکیبی



سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

وظایف شورای شهر و انجمن شهر سابق

شورای اسلامی شهر	انجمن شهر
انتخاب شهردار برای مدت چهار سال	نظارت در اداره کردن و حفظ سرمایه و دارایی نقدی و جنسی اموال منقول و غیر منقول متعلقه به شهر یا قصبه و نگهداری حساب درآمد و هزینه شهر.
تأیید صورت جامع درآمد و هزینه شهرداری که هر شش ماه یکبار توسط شهرداری تهیه می‌شود و انتشار آن برای اطلاع عموم و ارسال نسخه‌ای از آن به وزارت کشور	تصویب بودجه سالیانه و متمم و اصلاحی شهرداری و بیمارستانها و تیمارستان و پرورشگاه و یا سایر بنگاه‌های وابسته به شهرداری و تصویب برنامه ساختمانی که از طرف شهرداری پیشنهاد میشود و تصویب لایحه تفریغ بودجه و وضع مقرراتی برای بنگاه‌های خیریه که از طرف شرکتهای یا افراد تأسیس می‌گردد.
اقدام در خصوص تشکیل انجمنها و نهادهای اجتماعی، امدادی، ارشادی و تأسیس تعاونیهای تولید و توزیع و مصرف، نیز انجام آمارگیری، تحقیقات محلی و توزیع ارزاق عمومی با توافق دستگاههای ذی‌ربط.	تصویب و نظارت در معاملات اعم از خرید و فروش و مقاطعه و اجاره و استیجار به نام شهر با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهر و رعایت اصول مزایده و مناقصه.
نظارت بر حسن اجراء مصوبات شورا و طرحهای مصوب در امور شهرداری و سایر سازمانهای خدماتی در صورتی که این نظارت مخل جریان عادی این امور نگردد.	نظارت در اقامه دعوی در دادگاه‌های ذیصلاحیت در مسائل حقوقی که یک طرف دعوی شهرداری باشد.
نظارت بر حسن جریان دعاوی مربوط به شهرداری.	رفع اختلافات صنفی در صورت مراجعه از طرف شهرداری یا اصناف.
تصویب بودجه، اصلاح و متمم بودجه سالانه شهرداری و موسسات و شرکتهای وابسته به شهرداری با رعایت آیین نامه مالی شهرداریها و همچنین تصویب بودجه شورای شهر.	

وظایف شورای شهر و انجمن شهر سابق

شورای اسلامی شهر	انجمن شهر
تصویب وامهای پیشنهادی شهرداری پس از بررسی دقیق نسبت به مبلغ مدت و میزان کارمزد.	مراقبت برای اجراء وظایف شهرداری در امور بهداشت حوزه شهر و نظارت در امور بیمارستان های شهرداری و تیمارستان و دارالایتام و سایر مؤسساتی که از طرف شهرداری ایجاد میشود.
تصویب معاملات و نظارت بر آنها اعم از خرید ، فروش ، مقاطعه ، اجاره و استیجاری ، که به نام شهر و شهرداری صورت پذیرد با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و با رعایت مقررات آیین نامه مالی و معاملات شهرداری.	نظارت در جمع آوری و لگردان - گدایان و کودکان بی سرپرست و دستور تهیه مشاغل برای آنها و تأسیس نوانخانه و دارالعجزه و پرورشگاه و شیرخوارگاه.
تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود.	مراقبت در توسعه امور تعلیمات عمومی و ابتدایی و حرفهای به وسیله تأسیس دبستان و کلاس های اکابر و استفاده از رادیو و مجلات و دستور برای ایجاد کتابخانه و قرائتخانه و موزه و جلسات سخنرانی و حفظ ابنیه و آثار عتیقه.
تشویق و ترغیب مردم در خصوص گسترش مراکز گردشگری و تفریحی، ورزشی و فرهنگی با هماهنگی دستگاههای ذی ربط.	اظهار نظر برای دائر کردن نمایشگاه های صنعتی و تجارتي.
تصویب آئین نامه های پیشنهادی شهرداری پس از رسیدگی به آنها با رعایت دستورالعملهای وزارت کشور.	تصویب لوایح برقراری یا الغاء یا تغییر نوع میزان عوارض شهرداری و تصویب آیین نامه های پیشنهادی شهرداری.

وظایف شورای شهر و انجمن شهر سابق

شورای اسلامی شهر	انجمن شهر
نظارت بر ایجاد گورستان غسلخانه و تهیه وسایل حمل اموات مطابق با اصول بهداشت و توسعه شهر.	مراقبت برای ایجاد رختشوی خانه های عمومی و آبریزها و گورستان و مرده شوخانه و حمل اموات مطابق اصول بهداشت.
بررسی و شناخت کمبودها، نیازها و نارساییهای اجتماعی، فرهنگی، آموزشی، بهداشتی، اقتصادی و رفاهی حوزه انتخابیه و تهیه طرحها و پیشنهادهای اصلاحی و راه حل های کاربردی در این زمینه ها جهت برنامه ریزی و ارائه آن به مقامات مسؤول ذی ربط.	نظارت در تأسیس نمایشگاه - سینما و امثال آن در حوزه شهر در صورتی که از طرف اشخاص یا شرکت های خصوصی اقدام نشود یا اگر اقدام شود کافی و کامل نباشد.
تصویب مقررات لازم جهت اراضی غیر محصور شهری از نظر بهداشت و آسایش عمومی و عمران و زیبایی شهر.	نظارت در حفر مجرا برای فاضلاب شهر یا لوله آب یا برق و تصویب قراردادهای مربوط به آنها.
تصویب اساسنامه موسسات و شرکتهای وابسته به شهرداری با تایید و موافقت	ایجاد و اجازه تهیه وسایل اتوبوسرانی و برق برای شهر از طریق تأسیس شرکتهای و مؤسسات و غیره از این تاریخ به بعد و سایر نیازمندی های عمومی.
همکاری با مسؤولین اجرائی و نهادها و سازمانهای مملکتی در زمینه های مختلف اجتماعی، فرهنگی، آموزشی، اقتصادی و عمرانی بنا به درخواست آنان.	تصویب نرخ خواربار. تصویب نرخ سایر نیازمندیهای عمومی و خدمات با موافقت وزارت کار و اقتصاد.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران



وظایف شورای شهر و انجمن شهر سابق

شورای اسلامی شهر	انجمن شهر
تصویب نرخه کرایه وسایل نقلیه درون شهری	تدوین مقررات انتظامی برای عبور و مرور وسائط نقلیه در شهر و تصویب نرخ کرایه وسائط نقلیه با موافقت شهرداری.
وضع مقررات و نظارت بر حفر مجاری و مسیر های تاسیسات شهری . نظارت بر اجرای طرحهای مربوطه به ایجاد و توسعه معابر ، خیابانها ، میادین و فضاهای سبز و تاسیسات عمومی شهر بر طبق مقررات موضوعه. تصویب نامگذاری معابر ، میادین ، خیابانها ، کوچه و کوی در حوزه شهری و همچنین تغییر نام آنها.	تصویب مقررات برای تنظیم آبهای شهری و اجاره و استیجار آبهایی که برای مصرف شهر ضروری است با رعایت قوانین و مقررات. موافقت به ایجاد و توسعه معابر و خیابانها و میادین و باغ های عمومی. اظهار نظر نسبت به موضوعاتی که از طرف مقامات دولتی ارجاع میشود.
برنامه ریزی در خصوص مشارکت مردم در انجام خدمات اجتماعی، اقتصادی، عمرانی، فرهنگی، آموزشی و سایر امور رفاهی با موافقت دستگاههای ذی ربط.	

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران



انواع طرح های توسعه و عمران شهری و قوانین مرتبط :

الف) قانون تاسیس شورای عالی معماری و شهرسازی

ب) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی

ج) قانون زمین شهری

د) آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران

ه) انواع طرح ها و تعاریف آن

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

وظایف شورای عالی :

الف) بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیات وزیران

ب) اظهار نظر نسبت به پیشنهادات و لوایح شهرسازی و مقررت مربوط به طرح های جامع شهری

ج) بررسی و تصویب نهایی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی

د) تصویب معیارها، ضوابط و آیین نامه های شهرسازی

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رئیس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و آبادانی و مسکن و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح انجام می شود. آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

وظایف دبیرخانه شورای عالی :

وزارت آبادانی و مسکن به جای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد :

۱- بررسی و اظهار نظر در مورد طرحهای جامع شهری از طریق کمیته های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای شورای عالی شهرسازی و موسسات ذیربط تعیین می شوند.

۲- تهیه معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی.

۳- نظارت در تهیه طرحهای جامع و تفصیلی و جلب نظر انجمن شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرحهای تفصیلی.

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرحهای تفصیلی شهری.

۵- ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه ها و سازمانهای مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاههای مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرحهای جامع شهری. (ماده ۴)

- عقد قراردادهای مربوط به نقشه های جامع شهری با مهندسين مشاور همچنين تهیه شرح وظیفه فنی برای تهیه طرحهای مذکور موکول به کسب نظر از وزارت آبادانی و مسکن خواهد بود. (ماده ۹)

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

ب) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳ شامل ۸ ماده

دلیل اصلی تدوین این قانون، وجود اختلاف در رابطه با مرجع تهیه و تصویب طرح جامع سرزمین (طرح آمایش سرزمین) میان وزارت آبادانی و مسکن و سازمان برنامه بود. در این قانون طرح های شهری هریک توضیح داده شده و مراجع تهیه و تصویب آن ها مشخص گردیده است. نظیر: طرح جامع سرزمین، طرح جامع شهر، طرح تفصیلی و طرح هادی

وظایف:

تمامی وظایفی که به موجب قانون های تاسیس وزارت آبادانی و مسکن و شورای عالی شهرسازی و معماری بر عهده وزارت آبادانی و مسکن بوده است.

- ۱- برنامه ریزی
- ۲- شهرسازی
- ۳- مسکن
- ۴- ایجاد شهرک ها

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران



ج) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ شامل ۱۶ ماده

ماده ۱ - به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ و بهره‌برداری هر چه صحیح‌تر و وسیع‌تر از اراضی و همچنین فراهم نمودن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می‌رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.

ماده ۲ - اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است.

ماده ۳ - اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمین‌های مواتی که علی‌رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸،۴،۵ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت می‌باشد.

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵ - اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره‌برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد.

استان تهران

د) آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوبه ۱۳۷۸ شامل ۵۵ ماده

ماده ۴۵- دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی و شورای استان موظف است یک نسخه از مصوبات کمیسیون مذکور را با ذکر مواردی که براساس مصوبات شورای عالی با اساس طرح جامع مغایر باشد، در اولین فرصت در شورای استان مطرح نموده و صورتجلسه مربوط را حداکثر ظرف پانزده (۱۵) روز از تاریخ تصویب به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید.

دبیرخانه شورای عالی موظف است ظرف پانزده (۱۵) روز از تاریخ وصول صورتجلسات فوق الذکر نظر خود را در صورت عدم مغایرت اساسی مصوبات مذکور با طرح جامع شهر به دبیرخانه مذکور اعلام و در صورت تشخیص مغایر بودن مصوبات مذکور با اساس طرح جامع شهر، آن را خارج از نوبت نسبت به سایر طرحها در دستور کار شورای عالی قرار دهد.

بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی در خصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می‌شوند قبل از تصویب شورای استان و تأیید نهایی شورای عالی مجاز نخواهد بود.

ماده ۴۶- دبیرخانه کمیسیون طرحهای تفصیلی موظف است قبل از بررسی طرحهای تفصیلی و تغییرات آن در کمیسیون، علاوه بر انجام بررسیهای کارشناسی و تخصصی از طریق " کمیته کار " به عضویت نمایندگان دستگاههای عضو کمیسیون و دو (۲) نفر از کارشناسان ذی صلاح به انتخاب کمیسیون، نظر تهیه کنندگان طرح را نیز در مورد پیشنهاد تغییرات طرحهای مذکور به طور کتبی اخذ و به جلسه ارایه نماید.

ماده ۴۷- پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی باشد و همراه با گزارش کارشناسی دبیرخانه کمیسیون که حاوی مشکلات موجود در اجرای طرح اصلی و راه حل جایگزین خواهد بود، توسط دبیر کمیسیون و پس از طرح در کمیته کار جهت بررسی و تصویب به کمیسیون ارایه شود. (گزارش امکان سنجی)

آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی
ومعماری کشور مصوبه ۱۳۷۸ شامل ۵۵ ماده

ماده ۴۸- در صورت تصویب تغییرات پیشنهادی، نقشه جدید تفصیلی عیناً با همان مشخصات ترسیمی نقشه اصلی توسط دبیرخانه کمیسیون تهیه و جایگزین نقشه قبلی شده و یک نسخه از آن برای اجرا به شهرداری ارسال خواهد شد.

ماده ۴۹- در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسیها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود:

۱- احراز ضرورت تغییر در طرح ؛

۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، چنانچه تغییر مربوط به کاربریهای عمومی باشد؛

۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص ؛

۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیر بنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود.

ماده ۵۰- تغییر در نقشه‌های طرحهای تفصیلی خارج از بررسیهای کارشناسی از نظر رعایت مقررات قانونی و اصول فنی به ویژه در مورد زمینهایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً" تثبیت شده است یا برای آن براساس طرح تفصیلی پروانه ساختمانی صادر گردیده، یا بر اساس کاربری مصوب در آن احداث بنا شده باشد، به هیچ وجه مجاز نیست .

استان تهران

آئین نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب» مصوب ۱۳ / ۵ / ۱۳۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱ - تعاریف

واژگان به کاربرده شده در این آئین نامه به شرح بندهای ذیل تعریف می شوند:

الف - نهال: گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده (۱۵) سانتیمتر باشد.

ب- درخت: گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و سایر درختان (غیرمثمر) که محیط بن آنها از پانزده سانتیمتر کمتر نباشد.

تبصره - درخت مو با هر بن و بوته های چای مشمول این تعریف می باشد.

ج - بن درخت: محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است. در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه ها شاخه محسوب می شوند.

د - باغ: از نظر این آیین نامه به محلی اطلاق می شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد:

۱ - داشتن حداقل ۵۰۰ متر مربع مساحت. در صورت وجود بنا و مستحذات در زمین به طور متوسط در هر شانزده (۱۶) متر مربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط بیست و پنج (۲۵) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیرمثمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.

۲ - دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت.

۳ - دارا بودن سابقه رای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری.

۴ - محلهایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند.

۵ - محلهایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته می شوند.

هـ - فضای سبز شهری: عرصه های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند.

و - قانون: منظور از قانون در این آئین نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب» می باشد که در تاریخ ۱۳ / ۵ / ۱۳۸۸ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

آئین نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب» مصوب ۱۳ / ۵ / ۱۳۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۷ - به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و آیین نامه اجرایی آن و تشخیص باغات کمیسیونی مرکب از اعضای زیر در هر شهرداری تشکیل می شود:

الف- یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا.

ب- یک نفر به انتخاب شهردار ترجیحاً معاون شهرسازی و یا معاون خدمات شهری شهرداری.

ج- مدیرعامل سازمان پارکها و فضای سبز و در صورت عدم وجود سازمان پارکها و فضای سبز در شهرداری، مسئول فضای سبز شهرداری.

تبصره ۱ - شهرداری موظف است برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که در محدوده شهر واقع می باشد نظر کمیسیون فوق را اخذ نموده و مطابق آن عمل نماید.

تبصره ۲ - شهرداری موظف است در کلان شهرها برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه های بین ۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع واقع در محدوده شهر کمیسیونی مرکب از اعضای زیر را در هر یک از مناطق شهرداری تشکیل داده و نظریه کمیسیون را اخذ و مطابق آن اقدام کند:

الف- نماینده شورای اسلامی شهر به انتخاب رییس شورا.

ب- مدیر منطقه شهرداری و در صورتی که شهرداری منطقه نداشته باشد. شهردار آن شهر.

ج- نماینده مدیرعامل سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری، در صورت عدم وجود سازمان پارکها و فضای سبز در شهرداری نماینده خدمات شهری شهرداری.

تبصره ۳ - جهت تشخیص باغات توسط شورای اسلامی شهر، شهرداری موظف است درخواست مالک و ذینفع یا درخواست خود را با سوابق و مدارکی که در بند «د» ماده ۱ آیین نامه مذکور آمده است به کمیسیون ماده ۷ ارسال نماید و نظر کمیسیون را که حداکثر ظرف مدت یک ماه صادر خواهد شد، به ذینفع ابلاغ کند. در صورتیکه ذینفع دوماه بعد از اخذ ابلاغ شهرداری به نظریه کمیسیون اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را به شهرداری تقدیم خواهد کرد. شهرداری آن را به شورای اسلامی شهر ارسال خواهد داشت. نظر شورای اسلامی شهر در مورد تشخیص باغ قطعی است. در غیر اینصورت چنانچه مالک یا ذینفع پس از دوماه به نظر کمیسیون مزبور اعتراض ننماید مصوبه کمیسیون بعنوان رأی قطعی و نظر شورای اسلامی شهر تلقی خواهد شد.

استان تهران



هـ) انواع طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی کشور

۱- طرح جامع سرزمین

۲- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای

۳- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای

۴- طرح مجموعه شهری

۵- طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی

۶- طرح جامع شهر

۷- طرح هادی شهر

۸- طرح تفصیلی

۹- طرح هادی روستا

۱۰- طرح‌های ویژه

۱۱- طرح شهرهای جدید

۱۲- طرح شهرک‌های مسکونی

۱۳- طرح سایر شهرک‌ها

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران



طرح جامع سرزمین:

طرح جامع سرزمین، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خطمشی‌های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی و آینده و قطب‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

طرح جامع شهر

طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح جامع شهر، طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی، تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی، و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

طرح هادی:

طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه‌مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

اهداف اساسی طرح جامع در بلند مدت

➤ تعیین کاربری اراضی (براساس مالکیت زمین)

➤ تفکیک کاربری و فعالیت

➤ تامین شبکه راه‌ها و حمل و نقل

➤ پیش‌بینی تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی شهر براساس تراکم

استان تهران

جمعیت و ساختمان

نقشه های طرح جامع

- نوع استفاده از اراضی شهر ،
- مرحله بندی توسعه آتی شهر،
- تراکم نواحی و محلات مختلف شهر ،
- محدوده شهر شامل : محدوده و حریم
- شبکه ارتباطی شهر (خیابانهای موجود و پیشنهادی)
- درجه بندی و عرض خیابانها،
- مرحله بندی اجرای خیابانها و سایر پروژه های مربوط به شهرداری،
- شیب خیابانها و نحوه دفع آبهای سطحی در شهر،
- تفکیک وظایف شهرداری و سایر سازمانهای مسئول در عمران شهری.

- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و احداث بنادر شهر،
- پیش بینی نیازهای آتی شهر در زمینه تأسیسات شهری (آب، فاضلاب، برق و تلفن)،
- پیش بینی نحوه ایجاد توسعه تجهیزات شهری (کشتارگاه ، غسالخانه ، گورستان و ...)،
- پیشنهادات و توصیه های کلی در زمینه چگونگی استفاده از استعدادها و امکانات رشد و توسعه اقتصادی شهر به منظور تکمیل و تحقق هر چه بیشتر راهبردهای طرح جامع شهری،
- گزارش توجیهی، جداول و نمودارهای مربوط به برنامه ها و نقشه های فوق الذکر به تفکیک وضع موجود و پیشنهادی.

استان تهران

مراجع اجرای طرح‌های جامع شهری

- شهرداری‌ها (بر اساس پروانه ساختمانی)

- کلیه ادارات و سازمانهای شهری

تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت بر اساس سرشماری سال ۱۳۶۵، طبق مصوبه

۱۸/۲/۱۳۷۵ هیأت وزیران به شورای شهرسازی استانها محوّل گردیده و نحوه انجام آن در مورخه ۱۲/۶/۶۹

توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب رسیده است.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

طرح های جامع شهر تهران

طرح های جامع



طرح های راهبردی - ساختاری

اولین طرح جامع تهران

در بهمن ماه ۱۳۴۴ مسئولیت تهیه نخستین طرح جامع تهران به مهندسين مشاور واگذار شد.

دومین طرح جامع تهران

تهیه طرح حفظ و ساماندهی تهران در سال ۱۳۶۵ که در سال ۱۳۷۱ به طرح جامع دوم تغییر نام یافت.



سازمان نظام مهندسی
استان تهران

طرح های جامع شهر تهران

- ❖ طرح جامع تهران براساس قرارداد منعقد شده با مهندسان مشاور فرمانفرمایان و مشاور آمریکایی ویکتور گروئن و همکاران به صورت مشترک انجام گرفت.
- ❖ اصول کلی این طرح در ۱۳۴۶/۰۹/۱۴ به تصویب رسید و مرحله اول آن خرداد ۱۳۴۷ ارائه شد.
- ❖ نگرش طرح براساس نگرش جامع گرا- عملگرا
- ❖ افق دید طرح ۲۵ سال
- ❖ پیش بینی تجدیدنظر سالیانه براساس شرایط موجود (تحقق نیافت)
- ❖ خط مشی دستوری از بالا به پایین طرح جامع برای تهران و سایر شهرها

سازمان نظام مهندسی ساختمان

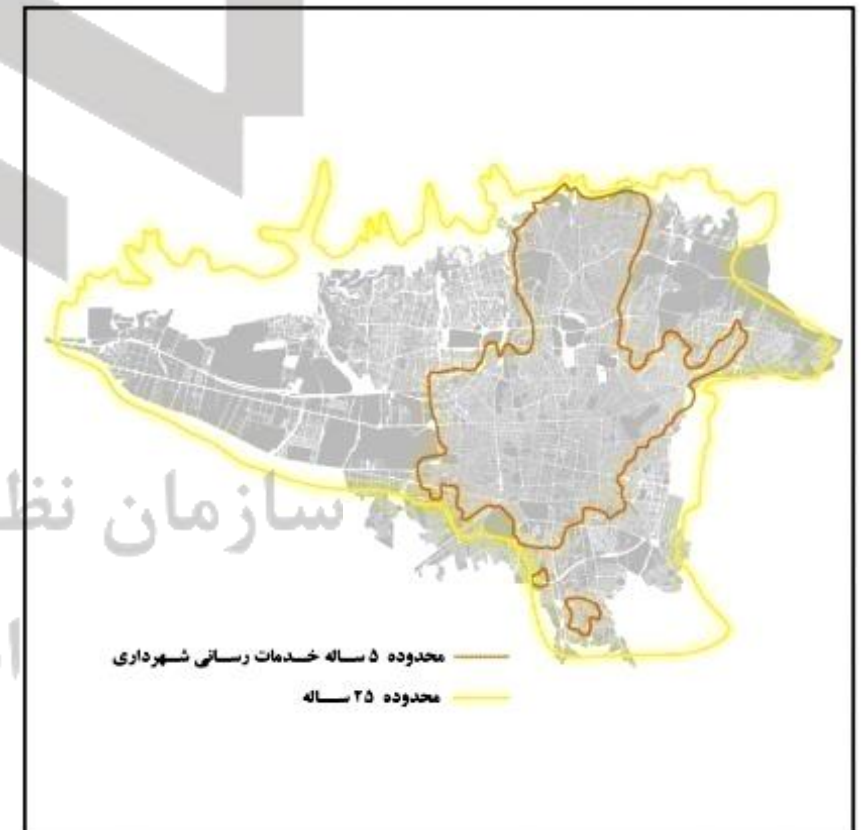
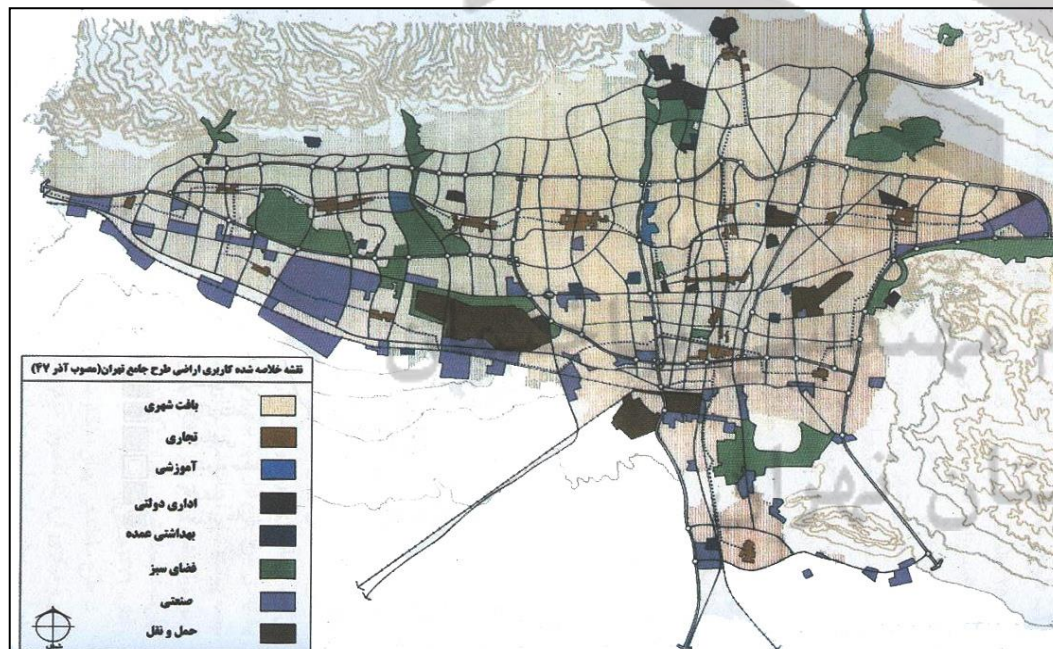
استان تهران

طرح جامع اول

نخستین طرح جامع شهر تهران، که برای دوره ای بیست ساله حدوداً تا افق ۱۳۷۲ تدوین گردید، فقط تا پیروزی انقلاب اسلامی (۱۳۵۷) مبنای هدایت توسعه شهر تهران بود.

محدوده شهردر طرح جامع مصوب ۱۳۴۷ هـ ش

الگوی استقرار کاربری های عمده شهر تهران در طرح جامع مصوب ۱۳۴۷ هـ ش



حوزه جغرافیایی شهر تهران بر اساس طرح جامع اول

تاریخ تصویب

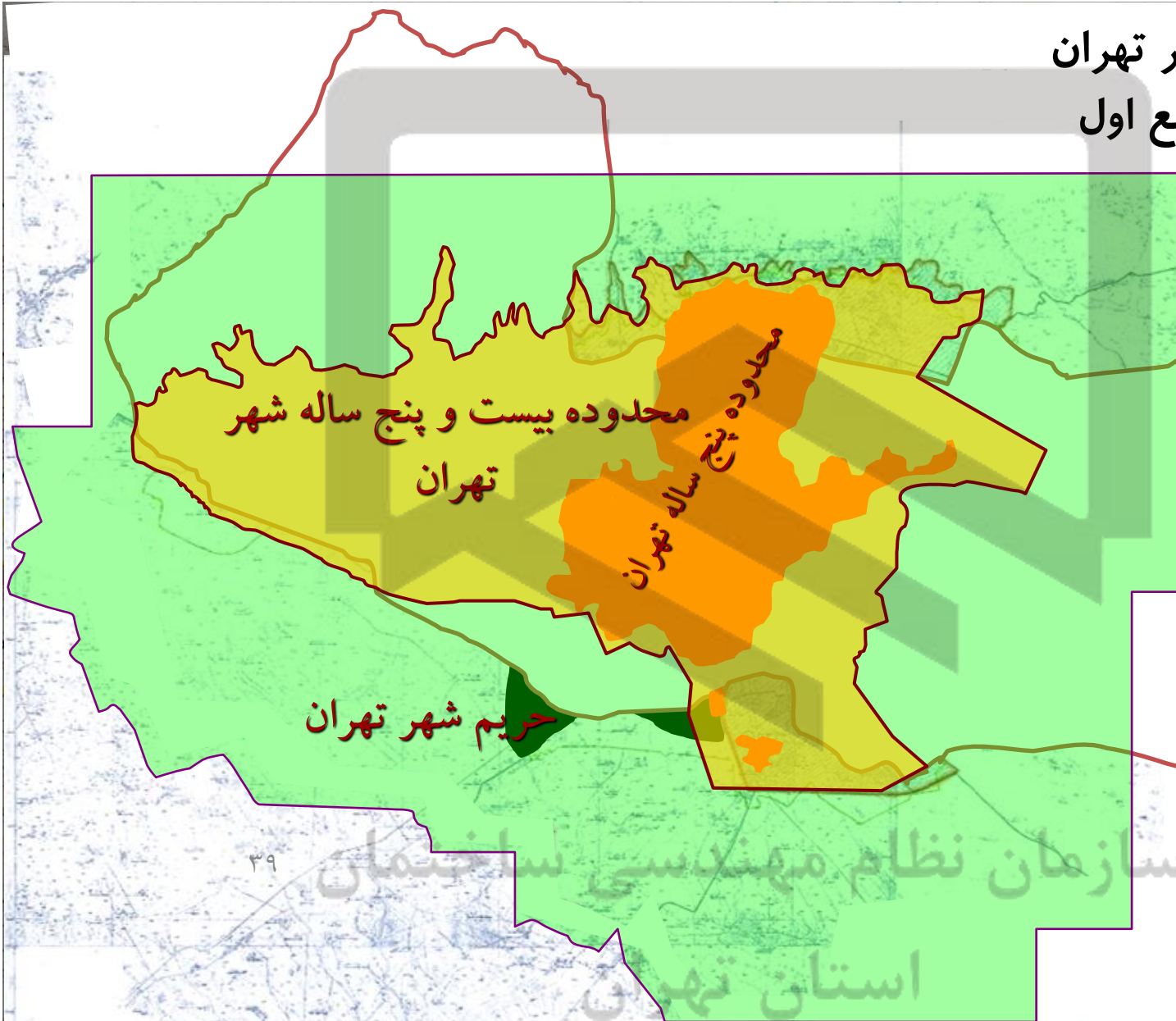
۱۳۴۷

مرجع تصویب

شورای عالی

شهرسازی و

معماری ایران



طرح جامع دوم، موسوم به طرح ساماندهی

دومین طرح جامع (طرح ساماندهی) تهران نیز که در سال های پایانی دهه شصت تدوین گردیده و در سال ۱۳۷۱ به تصویب رسید، پس از ابلاغ به شهرداری بایگانی گردید.



محدوده شهردر طرح جامع مصوب ۱۳۷۱ هـ ش

براین اساس، کلانشهر تهران و منطقه شهری آن، سالیانی مدید، در فقدان طرحها، برنامه ها و اسناد توسعه و عمران شهری بهنگام و جامع نگر، دستخوش نابسامانی به ویژه در زمینه ساخت و ساز بی برنامه و استفاده نادرست از اراضی شهری بوده که تا کنون نیز تداوم یافته است.

حوزه جغرافیایی شهر تهران بر اساس برنامه
بازنگری طرح جامع (طرح جامع دوم)



تاریخ تصویب
۱۳۷۱

مرجع تصویب
شورای عالی شهرسازی
و معماری ایران

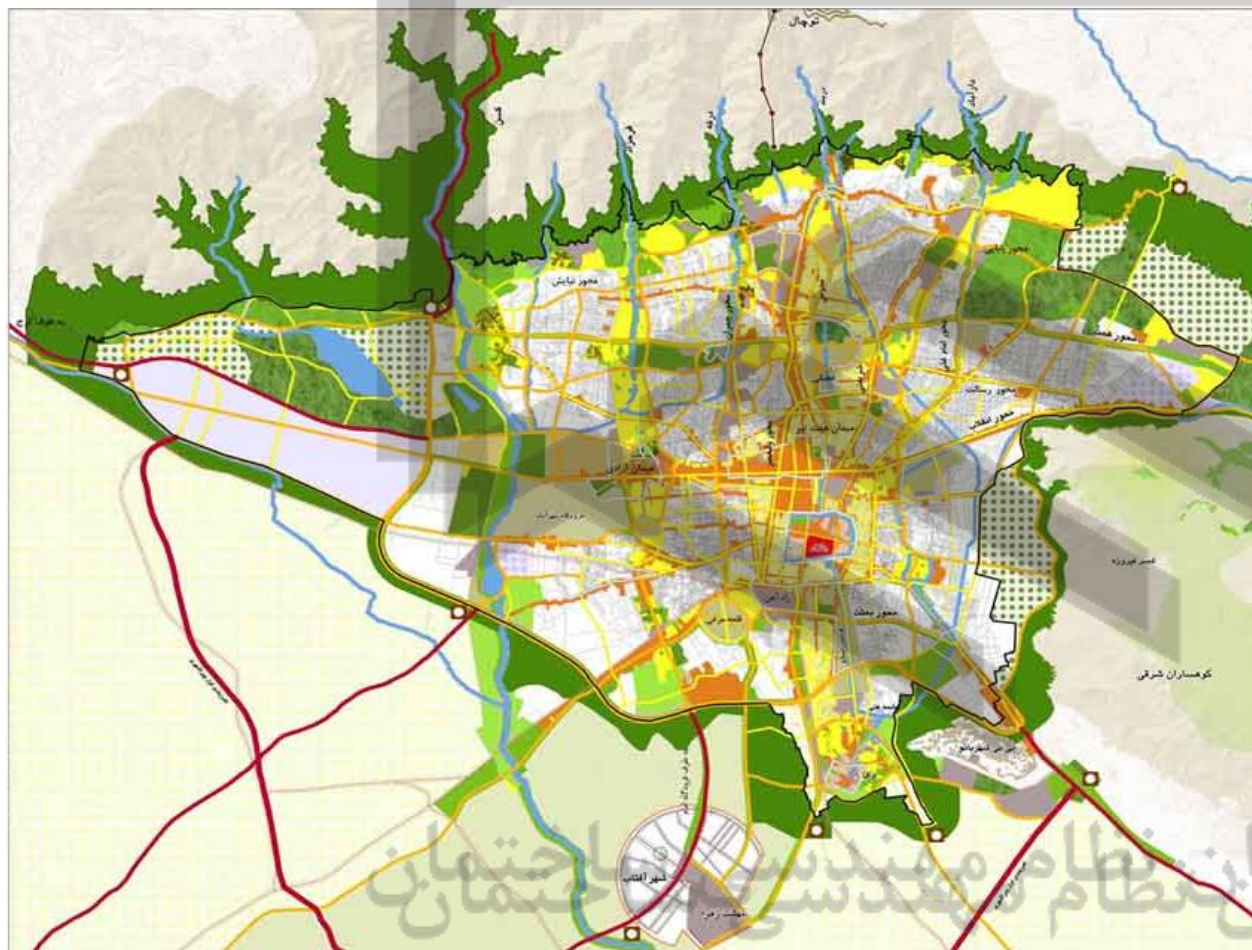
برنامه شهرسازی جامع سوم موسوم به طرح راهبردی ساختاری تهران

هدف

تهیه سندی که ضمن دربرداشتن و انعکاس اهداف و راهبردهای کلان ملی و منطقه ای توسعه، مدیریت شهری تهران را در فرایند تغییر و تحولات کالبدی، به ویژه نحوه استفاده از زمین و بهینه سازی تراکم ساختمانی و سطوح اشغال بنا، یاری رساند.

ساختار پهنه‌بندی شهر تهران"، سند اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت و ساز در عرصه‌های شهری تهران به منظور جلوگیری از تداخل غیرضروری و نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری است. بر مبنای اصول و نقشه پهنه‌بندی طرح جامع برای شهر، نقشه‌های تفصیلی و ملاک عمل شهر، برای پاسخگویی به مالکین و هرگونه تقاضای ساخت و ساز، با تراکم‌های ساختمانی مجاز، چگونگی ساخت و ساز و ضوابط دسترسی و تعیین کاربری‌های مجاز و قابل استقرار، براساس و منطبق با این طرح و اسناد آن، تهیه و تدقیق شده و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. استفاده از اراضی در سطح شهر تهران براساس ضوابط مشخص، طبق جداول و نقشه‌ها در چهار پهنه کلان "سکونت"، "فعالیت"، "مختلط" و "حفاظت" (سبز و باز)، متمایز شده است.

طرح راهبردی ساختاری تهران (طرح جامع سوم)

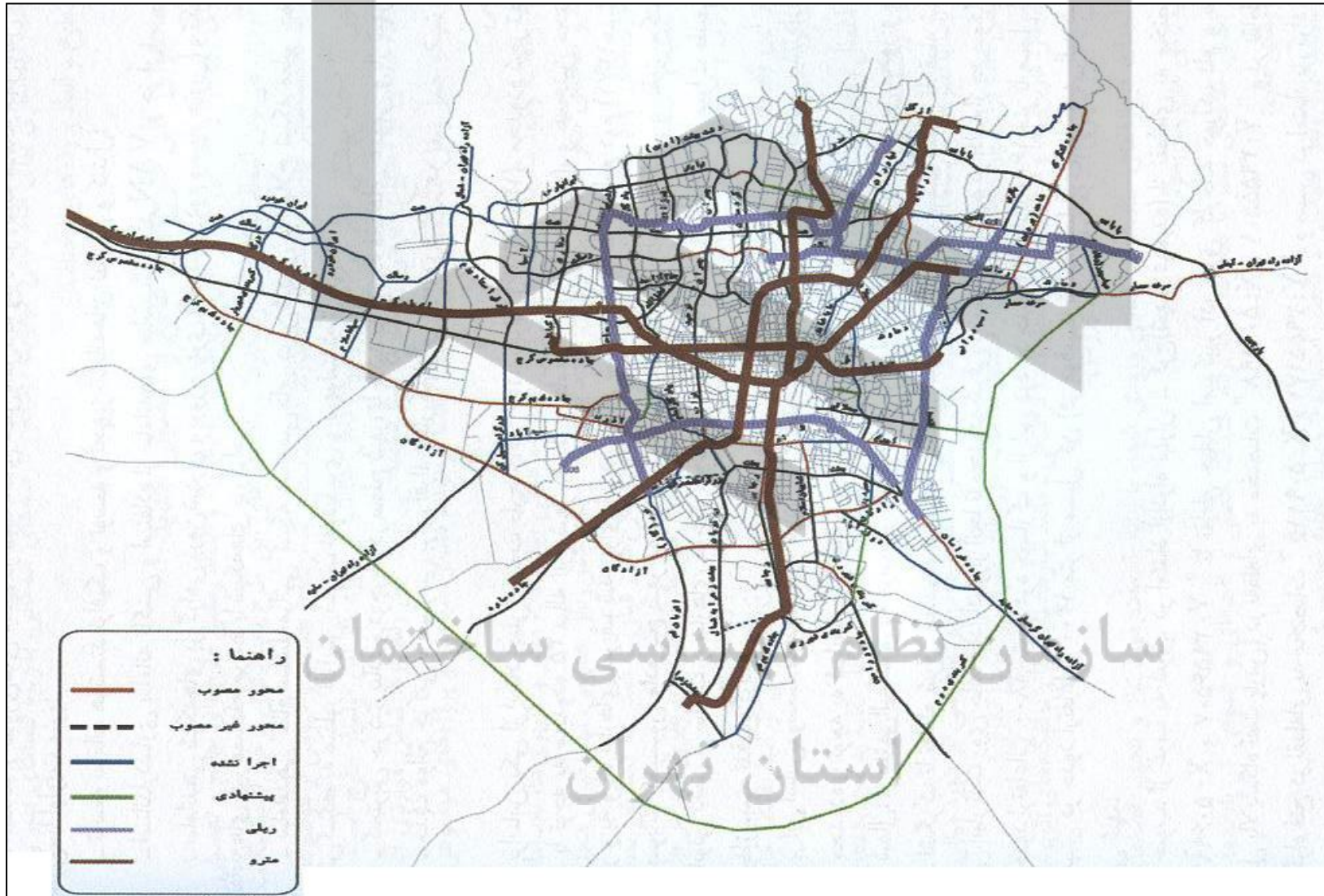


طرح جامع سوم تهران
در سال ۱۳۸۶ به
تصویب رسید

پهنه بندی پیشنهادی طرح راهبردی ساختاری تهران (طرح جامع سوم)

شبکه معابر پیشنهادی طرح راهبردی ساختاری تهران (طرح جامع سوم)

شبکه بزرگراهی و حمل و نقل پیشنهادی طرح جامع سوم تهران ۱۳۸۶ هـ ش



پهنه بندی استفاده از اراضی

(کاربری‌های مجاز)

✓ پهنه بندی استفاده از اراضی، براساس تجارب جهانی و امکان پذیری استفاده از این تجارب، به ویژه مبتنی بر الگوی استانداردهای طبقه بندی زمین [۱] (LBCS) و طبقه بندی بین المللی فعالیت های اقتصادی [۲] (ISIC) است.

✓ بدین منظور، تلفیقی امکان پذیر از طبقه بندی عملکرد و فعالیت از LBCS، متناسب با طبقه بندی فعالیت ها و کاربری از ISIC و ممیزی املاک (هزار فعالیت)، مبنای الگویی برای ارتباط بین پهنه بندی از یکسو و عملکرد و فعالیت و کاربری از سوی دیگر بوده، که تعیین انواع کاربری های مجاز در پهنه ها را، میسر می سازد. بر این اساس کاربری های مجاز در هر یک از چهار پهنه اصلی مشخص شده است.

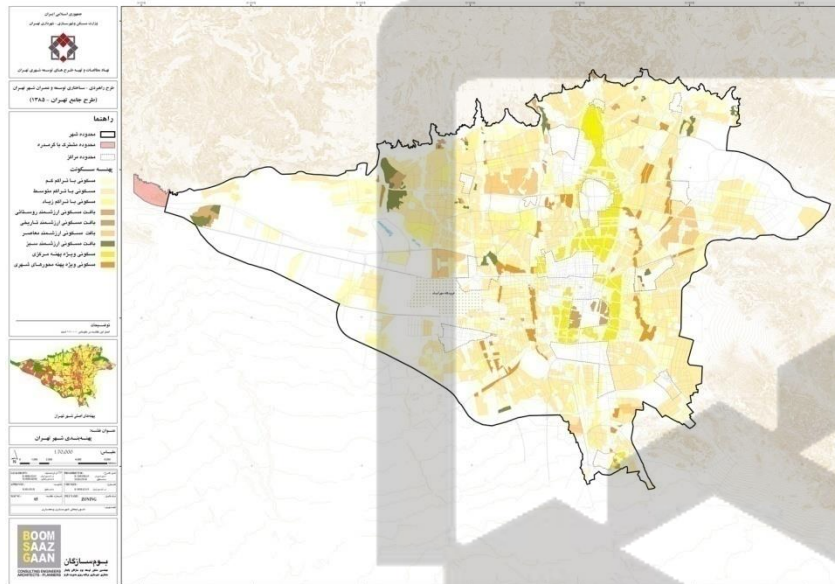
✓ کاربری های مجاز جهت صدور پروانه ساختمانی

- کاربری های مجاز در پهنه سکونت
- کاربری های مجاز در پهنه فعالیت
- کاربری های مجاز در پهنه مختلط
- کاربری های مجاز در پهنه حفاظت

1. Land – Based classification standards.

2. Intenational standard industrial classification of all Economic Activities.

سازمان فضائی و پهنه بندی شهر



"پهنه سکونت"، محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومتر مربع که کاربری غالب آن مسکونی بوده و به غیر از قطعات و پلاک‌های خالص مسکونی، شامل شبکه معابر و دسترسی‌ها و خدمات پشتیبان سکونت است. در این پهنه به منظور تأمین امنیت و آرامش، استقرار طیفی گسترده از فعالیت‌ها ممنوع و یا مشروط بوده و صرفاً استقرار فعالیت تجاری و خدمات هفت‌گانه در مقیاس محلات و نواحی، مرتبط با نیازهای اولیه ساکنان، مجاز است.

تبصره (۱): پهنه سکونت بر حسب میزان تراکم، پهنه‌های متمایزی را در برمی‌گیرد. محدوده زیرپهنه‌های سکونت در چارچوب ضوابط این مصوبه در طرح تفصیلی تدقیق می‌شود.

تبصره (۲): محدوده‌هایی از پهنه سکونت به دلیل ارزش‌های طبیعی، تاریخی، فرهنگی، هویتی و یا موقعیت ویژه، از شرایط خاصی برای ساخت و ساز برخوردار بوده و تابع ضوابط و مقررات ویژه است.

پهنه‌های کلان	کد یکره‌رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دوره‌رقمی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها یا کدهای سه رقمی
سکونت (R)	R۱	مسکونی عام	R۱۱	مسکونی با تراکم کم	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد	R۱۱۱
			R۱۲	مسکونی با تراکم متوسط	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۳۰۰ درصد	R۱۱۲
			R۱۳	مسکونی با تراکم زیاد	تا ۶ طبقه با حداکثر تراکم ۴۶۰ درصد	R۱۱۳
	R۲	مسکونی ویژه	R۲۱	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد	R۲۱۱
			R۲۲	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	تا ۲ طبقه با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد	R۲۲۱
			R۲۳	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود طبق طرح‌های قبلی مصوب	R۲۳۱
			R۲۴	بافت‌های مسکونی ارزشمند سبز	تا ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد	R۲۴۱
			R۲۵	مسکونی ویژه پهنه مرکزی	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	R۲۵۱
			R۲۶	مسکونی ویژه پهنه محورهای شهری	(۱)	R۲۶۱
			R۲۶۲			
			R۲۶۳			

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی با کدهای سه رقمی در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه با مطالعات توجیهی و اعمال ضوابط بلندمرتبه‌سازی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

تراکم ساختمانی مجاز

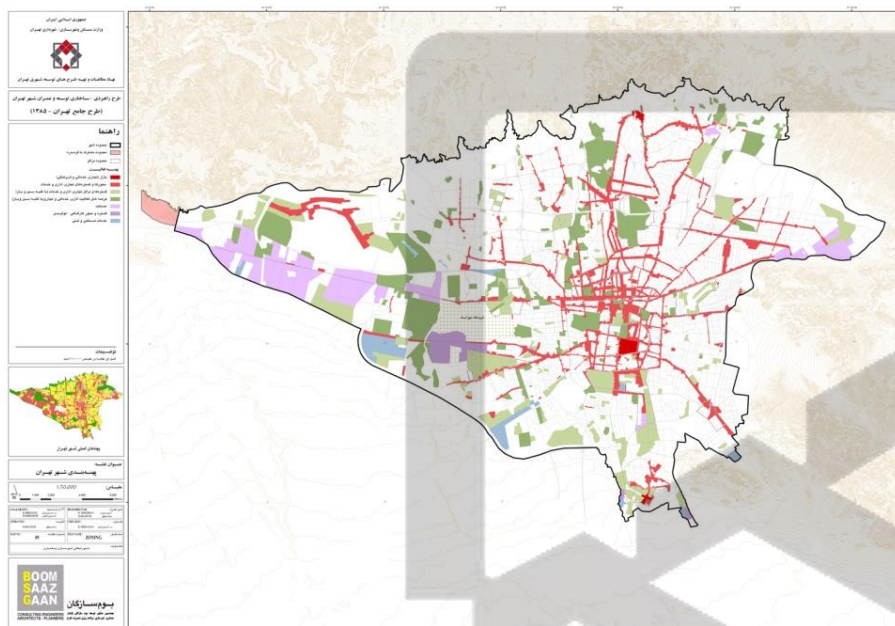
ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های سکونت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	توضیحات*	
سکونت (R)	R1	مسکونی عام	R11	مسکونی با تراکم کم	R111	مسکونی ویلایی و مسکونی ۲ طبقه	۱۲۰	۲	۶۰		
			R112		مسکونی ۳ طبقه	۱۸۰	۳	۶۰			
			R12	مسکونی با تراکم متوسط	R121	مسکونی ۴ طبقه	۲۴۰	۴	۶۰		
			R122		مسکونی ۵ طبقه	۳۰۰	۵	۶۰			
	R13	مسکونی با تراکم زیاد	R131	مسکونی ۶ طبقه	۳۶۰	۶	۶۰				
	R2	مسکونی ویژه	R21	بافت مسکونی ارزشمند روستایی	R211	مسکونی ۲ طبقه	۱۰۰	۲	۵۰		
			R212		مسکونی ۳ طبقه	۱۲۰	۳	۴۰			
			R22	بافت مسکونی ارزشمند تاریخی	R221	مسکونی ارزشمند تاریخی (با طبقات متفاوت)	۱۰۰	۲	۵۰		
			R23	بافت مسکونی ارزشمند معاصر	R231	بافت‌های مسکونی ارزشمند معاصر	تثبیت وضع موجود براساس طرح‌های قبلی مصوب				
			R24	بافت مسکونی ارزشمند سبز	R241	کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع	-	۲	۱۰	با حداکثر ۳ واحد مسکونی	
R242			بین ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع		-	۳	۷/۵	با حداکثر ۵ واحد مسکونی			
R25			مسکونی ویژه پهنه مرکزی	R251	بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع	-	۴	۷/۵	با حداکثر ۷ واحد مسکونی		
R26	مسکونی ویژه پهنه محوره‌های شهری	R261	مسکونی پهنه مرکزی	R261	مسکونی ۷ طبقه	۲۵۰	۵	۵۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود.		
		R262	مسکونی ۹ طبقه	R262	مسکونی ۹ طبقه	۳۱۵	۹	۳۵	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۳، ۱۵۰۰ مترمربع خواهد بود.		
		R263	مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح توجیهی)	R263	مسکونی ویژه (بلندمرتبه، با طرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ طبقه و بیشتر	۳۰	حداقل مساحت قطعه با نسبت عرض و طول حداکثر یک به ۲، ۵۰۰۰ مترمربع خواهد بود.		

* توضیحات:

- سطح کل اشغال زمین (اعم از زیربنای مفید و غیرمفید) در زیرپهنه‌های مسکونی عام، حداکثر تا ۶۰ درصد تعیین می‌گردد. در کلیه قطعات واقع در زیرپهنه‌های مسکونی عام، که طول آنها مساوی یا بیش از ۲۵ متر و یا مساحت آنها مساوی یا بالاتر از ۱۸۰ مترمربع باشد، سطح اشغال تا حداکثر ۲ متر پیشروی طولی، علاوه بر سطوح اشغال موضوع جدول فوق، مجاز خواهد بود.
- متناسب با کاهش سطح اشغال زمین و افزایش طبقات (حداکثر در یک طبقه) در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی عام، تراکم مازاد تشویقی و یا تخفیف در عوارض (مجاز بر تراکم پایه مالی تا سقف تراکم ساختمانی مجاز)، تعلق خواهد گرفت. ضوابط مربوطه حداکثر تا سه ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی تهیه و بعد از تأیید و تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، عنداللزوم به تصویب شورای اسلامی شهر تهران خواهد رسید.
- در تمامی پهنه‌های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز تعیین شده در جداول پیوست، از همکف به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت محاسبه می‌شود. در صورت احداث پیلوت و زیرزمین توأمان در یک بنا، حداکثر ارتفاع زیرسقف پیلوت، ۳/۵ متر از رقوم کف دسترسی از معبر اصلی (در نقطه وسط عرض ملک در معابر شیب‌دار)، مجاز می‌باشد.

سازمان فضائی و پهنه بندی شهر



"پهنه فعالیت"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومترمربع است، که وجه غالب آن، کار و فعالیت بوده و سهم سکونت در آن بسیار محدود و تابع نظم عمومی کار و فعالیت است. تمایز این پهنه، برای جداسازی پهنه‌های کار و فعالیت در سایر پهنه‌ها (به ویژه سکونت) در شهر و ساماندهی آن به منظور ارتقاء کیفیت محیط شهری، توأم با رونق فعالیت است. این پهنه در عرصه‌های بسیار متراکم فعالیت با دسترسی‌های ضعیف، محدود شده و در مراکز جدید و پهنه‌های مستعد و روبه توسعه شهری با دسترسی‌های مناسب به معابر اصلی، خطوط و ایستگاه‌های اصلی مترو، گسترش می‌یابد.

پهنه‌های کلان	کد بزرگ رقی	پهنه‌های اصلی	کد دور رقی	پهنه‌ها	ضوابط کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها یا کد سه رقی	
فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	۱۱S	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله و طراحی شهری	S1۱۱ S1۱۲ S1۱۳ S1۱۴ S1۱۵	
			۱۲S	محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد ^(۱)	S1۲۱ S1۲۲ S1۲۳ S1۲۴ S1۲۵	
			۲۱S	مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات	تا ۱۱ طبقه با حداکثر تراکم ۳۷۰ درصد ^(۱)	S2۱۱ S2۱۲ S2۱۳ S2۱۴	
		S2	تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S۲۲	گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	با طرح‌های موضعی ویژه	S2۲۱ S2۲۲
				۳۱S	صنعت	تا ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد و یا براساس طرح ویژه	S3۱۱ S3۱۲
				S3	صنعتی - کارگاهی	۲۲S	گستره و محور کارگاهی - تولیدی
	۳۳S	خدمات صنعتی و فنی	تا ۳ طبقه و با حداکثر تراکم ۱۴۰ درصد			S3۳۱ S3۳۲	

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی با کد سه رقی در اسناد ۱:۴۰۰۰ طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه یا مطالعات توجیهی و اعمال ضوابط بلندمرتبه‌سازی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های فعالیت

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات		حداکثر سطح اشغال (درصد)
								در طبقات اول	در طبقات بالاتر	
فعالیت (S)	S1	تجاری، اداری و خدمات	S11	بازار (تجاری، خدماتی و فرهنگی)	S111	بازار سنتی تهران				تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه مداخله
					S112	گسترده‌ها و راسته‌های تجاری و خدماتی		تثبیت الگوی وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های منظر و طراحی شهری		
	S12	محورها و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	S121	محورهای ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۷۵۰	۱۲ و بیشتر	۸۰ تا ۳ طبقه	۳۰
					S122	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰
					S123	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۴۰	۶	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۵
					S124	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۳۰	۴	۸۰ در همکف	۵۰
					S125	گسترده‌های ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۶۰۰	۱۲ و بیشتر	۷۰ تا ۳ طبقه	۳۰
	S21	مراکز و گسترده‌های تجاری، اداری و خدمات (با غلبه سبز و باز)	S21	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S211	گسترده‌ها و مراکز ویژه بلندمرتبه (با طرح توجیهی)	۵۰۰	۱۲ و بیشتر	۵۰ تا ۲ طبقه	۲۰
					S212	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)	۳۷۰	۱۱	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۰
					S213	عملکرد در مقیاس منطقه	۳۱۰	۸	۵۰ تا ۲ طبقه	۳۵
					S214	عملکرد در مقیاس ناحیه‌ای و محله‌ای	۲۵۰	۶	۵۰ در همکف	۴۰
	S22	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات (با غلبه فرهنگی)	S22	گسترده‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات	S221	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزه‌ای)				با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری
					S222	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای				با طرح‌های موضعی ویژه و مصوب کمیسیون ماده (۵) شهر
	S3	صنعتی - کارگاهی	S31	صنعت	S311	صنعت با فناوری بالا و خوشه‌های صنعتی				طرح ویژه
S312					مجموعه‌های صنایع کارخانه‌ای	۸۰	۲	۴۰	-	
S321					کارگاه‌های تولیدی و تجاری	۱۵۰	۳	۵۰	-	
S32			گسترده و محور کارگاهی - تولیدی	S322	مجموعه‌های کارگاه‌های تولیدی	۱۰۰	۲	۵۰	-	
				S331	عملکرد در مقیاس فرامنطقه‌ای (فراشهری و شهری)	۱۴۰	۳	۶۰ در همکف	۴۰	
				S332	عملکرد در مقیاس منطقه‌ای و ناحیه‌ای	۱۰۰	۲	۶۰ در همکف	۴۰	

* توضیحات:

(۱): عملکرد یا کاربری تجاری شامل: کلیه واحدهای تجاری (مغازه‌ها و صنوف)، فروشگاه‌های بزرگ و دفاتر تجاری (بنگاه‌ها و شرکت‌هایی که طبق قانون تجارت و مشابه آن اداره می‌گردند)، می‌باشد.

(۲): در پهنه کلان فعالیت، ایجاد پیلوت ممنوع و حداکثر ارتفاع مفید در طبقات همکف و اول ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.

(۳): در کل زیرپهنه‌های S12، احداث واحدهای تجاری حداکثر در ۳۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.

سازمان فضائی و پهنه بندی شهر



"پهنه مختلط"، قسمت‌هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومترمربع است که یا از رشد خزنده فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی در گذشته پدید آمده، و در این طرح سامان یافته و یا پهنه‌هایی را شامل می‌شود که استعداد استقرار فعالیت‌های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و غیره را دارند.

زیرپهنه‌ها یا کد سه رقمی	شوابط کلی ساخت و ساز	پهنه‌ها	کد دورقمی	پهنه‌های اصلی	کد یکرقمی	پهنه‌های کلان (M)
M۱۱۱	تا ۹ طبقه با حداکثر تراکم ۴۴۰ درصد (۱)	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	۱۱M	فعالیت با مسکونی	M۱	مختلط (M)
M۱۱۲						
M۱۱۳						
M۱۱۴						
M۱۲۱	تا ۵ طبقه با حداکثر تراکم ۲۵۰ درصد	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	۱۲M	گردشگری و فرهنگی	M۲	
M۱۲۲						
M۲۱۱	تا ۳ طبقه با حداکثر تراکم ۱۵۰ درصد	مختلط فرهنگی - تفریحی	۲۱M	با حداقل مسکونی		
M۲۱۲						
M۲۲۱						
M۲۲۲	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه	مختلط ویژه	۲۲M			

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی با کد سه رقمی در اسناد ۱:۲۰۰۰ طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه با مطالعات توجیهی و اعمال شوابط بلندمرتبه‌سازی مصوب شورایی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

سازمان نظام مهندسی شهر تهران استان

ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های مختلط

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)		حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداقل ضریب سکونت (درصد)
							تعداد طبقات	دره‌مکف و اول	در طبقات بالاتر	دره‌مکف و اول	
مختلط (M)	M1	فعالیت با مسکونی	M11	مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی	M111	محورهای مختلط فرامنطقه‌ای (فراشهری، شهری و حوزهای) و بلندمرتبه با طرح توجیهی	۴۴۰	۹	۸۰ تا ۲ طبقه	۴۰	۳۰
					M112	محورهای مختلط منطقه‌ای	۳۵۰	۷	۸۰	۴۵	۵۰
					M113	محورهای مختلط زیرمنطقه‌ای (ناحیه‌ای و محله‌ای)	۲۸۰	۵	۸۰	۵۰	۷۰
					M114	گستره‌های مختلط	۲۰۰	۴	۵۰	۵۰	۵۰
	M12	مختلط صنایع خدماتی و کارگاهی با مسکونی	M121	محورهای مختلط	۲۵۰	۵	۵۰	۵۰	۲۰		
			M122	گستره‌های مختلط	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۲۵		
	M2	فرهنگی و گردشگری با	مختلط فرهنگی - تفریحی	M21	مختلط با غلبه خدمات به ویژه فرهنگی و هنری	۱۵۰	۳	۵۰	۵۰	۳۰	
				M212	مختلط با غلبه تفریح و گردشگری	۱۲۰	۲	۶۰	۶۰	۳۵	
		حداقل مسکونی	مختلط ویژه	M221	مختلط با غلبه سیاحت و زیارت (پیرامون بقاع متبرکه و امامزاده‌های درون شهری)	۴۰	تثبیت وضع موجود تا تهیه و تصویب طرح‌های ویژه		۴۰		
				M222	مختلط بافت تاریخی - فرهنگی	۴۰					

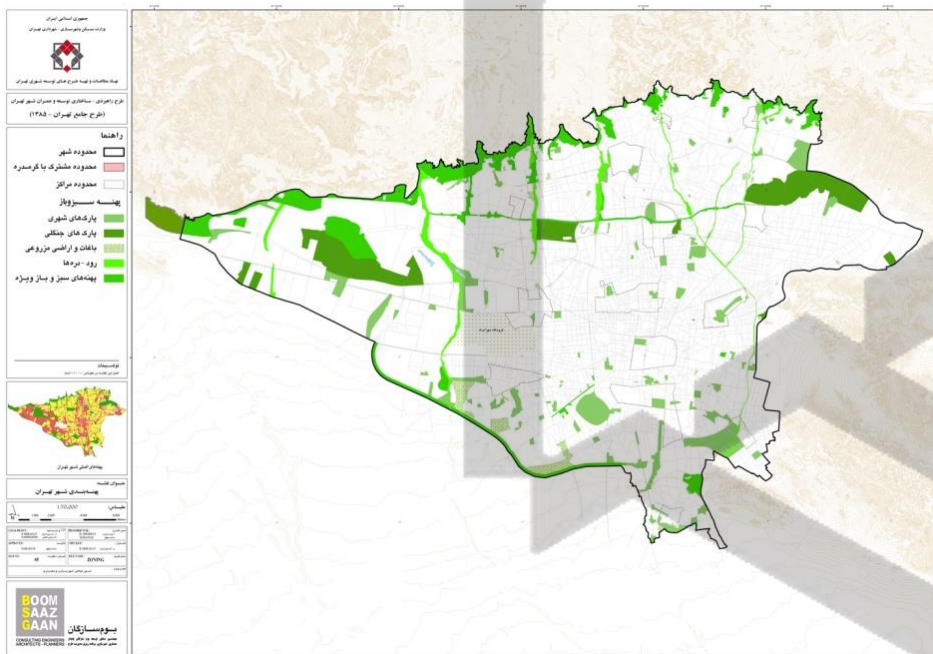
* توضیحات:

- در زیرپهنه M111، احداث بنای بلندمرتبه در نقاطی خاص، با تهیه طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران، مجاز است و احداث واحدهای تجاری در این زیرپهنه حداکثر در ۴۰ درصد و در سایر زیرپهنه‌های M11، ۲۰ درصد تراکم ساختمانی، مجاز خواهد بود.
- در محورهای مختلط، طبقه همکف (به جزء زیرپهنه M111 که شامل همکف و اول نیز خواهد بود)، صرفاً به کاربری غیرمسکونی اختصاص خواهد یافت.
- در زیرپهنه‌های مختلط نیز ایجاد پیلوت مجاز نبوده و حداکثر ارتفاع در طبقات تجاری همکف و اول (در زیرپهنه M111) ۴/۵ متر تعیین می‌گردد.
- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان در این پهنه، صرفاً با ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت‌های مسکونی و عدم ارتباط واحدهای مسکونی با غیرمسکونی در طبقات، مجاز خواهد بود.
- میزان ضریب سکونت (نسبت زیربنای مسکونی به کل زیربنای مسکونی و غیرمسکونی)، در هر زیرپهنه و با توجه به ویژگی هر منطقه و ضمن رعایت حداقل‌های پیش‌بینی شده در جدول فوق، در طرح تفصیلی و تصویب خواهد شد.

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

سازمان فضائی و پهنه بندی شهر



"پهنه حفاظت" (سبز و باز)، قسمت‌هایی از شهر به وسعت

۱۰۷ کیلومتر مربع متشکل از عرصه‌های سبز و باز عمومی و

خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و

حرایم و پهنه‌های حفاظت ویژه در محدوده شهر است که

با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقاء کیفیت محیط و

سیمای شهری تهران، حفاظت و تجهیز شده و ساخت و ساز

در آنها طبق قوانین و مقررات مربوطه بسیار محدود و یا

ممنوع بوده و عمدتاً برای توسعه گردشگری و تفریح و ایجاد

سرزندگی در محیط شهری به کار می‌رود.

پهنه‌های کلان	کد بزرگ	پهنه‌های اصلی	کد دورقمی	پهنه‌ها	شواذب کلی ساخت و ساز	زیرپهنه‌ها با کد سه رقمی
حفاظت (سبز و باز) (G)	G۱	فضای سبز عمومی	۱۱G	پارک‌های شهری	با حداقل بنای مورد نیاز و طرح ویژه	G۱۱۱ G۱۱۲
			۱۲G	پارک‌های جنگلی	با طرح‌های ویژه	G۱۲۱ G۱۲۲
			۲۱G	باغات و اراضی مزروعی	طبق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	G۲۱۱ G۲۱۲ G۲۱۳
	G۳	سبز و باز (حفاظت ویژه)	۱۳G	رود - دره‌ها	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۳۱۱ G۳۱۲
			۲۲G	پهنه‌های سبز و باز ویژه	با حداقل بنا و سطح اشغال، با طرح ویژه	G۳۲۱ G۳۲۲ G۳۲۳

(۱): تراکم ساختمانی و تعداد طبقات بیشتر از حداکثر مجاز تعیین شده در این جدول (۱۲ طبقه و بیشتر) تحت عنوان زیرپهنه‌های ویژه بلندمرتبه‌سازی با کد سه رقمی در اسناد ۱۴۰۰۰ طرح تفصیلی معین و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران خواهد رسید. احداث بناهای بلندمرتبه براساس طرح‌های ویژه با مطالعات توجیهی و اعمال شواذب بلندمرتبه‌سازی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، صرفاً در این زیرپهنه‌ها مجاز است.

ضوابط ساخت و ساز در هر یک از زیرپهنه‌های حفاظت (سبز و باز)

پهنه‌های کلان	کد یک رقمی	پهنه‌های اصلی	کد دو رقمی	پهنه‌ها	کد سه رقمی	مشخصات کلی زیرپهنه‌ها	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)		حداقل ضریب سکونت (درصد)	
									در همکف و اول	در طبقات بالاتر		
حفاظت (G)	G1	فضای سبز عمومی	G11	پارک‌های شهری	G111	پارک‌های عمومی شهری						هر گونه ساخت و ساز با حداقل بنا و سطح اشغال و صرفاً با طرح‌های ویژه مصوب مجاز است.
					G112	پارک‌های ویژه (پارک بازی، پارک موضوعی و ...)						
			G12	پارک‌های جنگلی	G121	پارک‌های جنگلی حفاظتی - تفریحی						
					G122	پارک‌های جنگلی موضوعی						
	G2	فضای سبز خصوصی	G21	باغات و اراضی مزروعی	G211	باغات کشاورزی						
					G212	مزارع پرورش گل و گیاه						
					G213	اراضی مزروعی						
	G3	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G31	رود - دره‌ها	G311	باغسار تفریحی - روددره‌ای						
					G312	فضاهای سبز رود دره‌ها (حفاظت)						
		G32	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G321	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی							
				G322	حریم بزرگراه‌های ویژه							
				G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)	G323	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)					
G33	سبز و باز (حفاظت ویژه)	G33	پهنه‌های سبز و باز ویژه	G331	پهنه حفاظت فرهنگی و تاریخی							
				G332	پهنه حفاظت ویژه (محدوده بین حد کالبدی شهر و محدوده شهر)							

سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان تهران

نمونه	دوره نفوذ	مبانی فکری و اجتماعی	اهداف کلان	الگوی طرحها و بر نامه‌ها
برنامه‌ریزی جامع	۱۹۶۰ - ۱۹۲۰	- خرد گرایسی و پوزیتیویسم علمی - مدیریت متمرکز دولتی	- توسعه کلان اقتصادی - سازماندهی کالبدی	- طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای - طرحهای جامع و تفصیلی
برنامه‌ریزی سیستمی	۱۹۸۰ - ۱۹۶۰	- نگرش سیستمی به جهان - مدیریت علمی سیستم‌ها	- بهسازی سیستم‌های اقتصادی و اجتماعی - هدایت و نظارت سیستم شهر	- مدلسازی سیستم‌های شهری - طرحهای بلند مدت - طرحهای ساختاری - محلی
برنامه‌ریزی دمکراتیک	۲۰۰۰ - ۱۹۸۰	- نگرش راهبردی - دمکراسی و خرد جمعی - ارزش‌های بومی و محلی	- تأمین توسعه پایدار - تأمین عدالت اجتماعی - مدیریت مشارکتی	- سلسله مراتب طرحها - انواع طرحهای محلی - پروژه‌های طراحی شهری



کد دفتر خدمات الکترونیک شهر:

شماره نامه: 401082242 شماره پرونده: تاریخ گزارش: 1401/09/23

مهلت اعتبار دستور نقشه 6 ماه می باشد.

تاریخ صدور دستور نقشه: 1401/09/23

کد شناسایی ملک: 0 - 1 - 49886 - محله: 19 بخش ثبتی: 19 ناحیه: 4
نشانی ملک:

نام مالک:		
بلاک ثبتی ملک	قطعه	فرعی
اصلی	7022	2345

اطلاعات درخواست

نوع درخواست: تخریب ونوسازی شماره درخواست: تاریخ درخواست: 1401/04/26

شرح درخواست:

نام متقاضی:

نشانی متقاضی:

ابعاد طبق سند		ابعاد طبق وضع موجود	
شمال	شمال به گنر 8.50 پخ 4.50	شمال	شمال به گنر 8.54
شرق	شرق به پلاک 30.00	شرق	شرق به پلاک 30.05
جنوب	جنوب به گنر 29.70 پخ 3.70	جنوب	جنوب به گنر 29.72
غرب	غرب به گنر 30.10	غرب	غرب به گنر 29.75

ابعاد گذر اطلاعاتی		ابعاد باقیمانده پس از اصلاحی		ابعاد دیگر	
شمال	شمال به گنر 15.00	شمال	پخ 4.50 شمال به گنر 8.50		
جنوب	جنوب به گنر 8.00	شرق	شرق به پلاک 30.00		
غرب	غرب به گنر 30.00	جنوب	جنوب به گنر 29.70 پخ 3.70		
		غرب	غرب به گنر 30.10		

عرض گذر اصلاحی					
حجت	عرض	قابلیت کتسول	عمق کتسول	تعداد درب سواره رو	دسترسی پیاده
شمال به گنر	15.00	دارد	0.80	1	دارد
جنوب به گنر	8.00	ندارد	0.00	2	دارد
غرب به گنر	30.00	دارد	1.20	0	دارد

مساحت طبق سند: 662.50 مساحت طبق وضع موجود: 662.50
 مساحت ملاک تراکم: 662.50 ملاک تراکم بر اساس سند: براساس سند
 مساحت: 0.00 متراژ: 0.00
 مساحت: 0.00 متراژ: 0.00
 پخ مجاورین: --- طول: ---
 رعایت درز انقطاع توسط مجاورین:
 نوع استفاده از بنا: ---
 نوعیت ملک: غیر باغ

شهرداری تهران منطقه 4
فرم اطلاعات احداث بنا



صفحه 2 از 5

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر:

شماره نامه: 401082242 شماره پرونده: تاریخ گزارش: 09/23

وضعیت مجاورین			
جهت از	تعداد طبقات (روی زمین)	وضعیت پیشروی در همسایگی	طول پیشروی
-	-	-	-

طرح قدیم (طرفا جهت اطلاع از عوارض ارزش نهیته)

کاربری: مسکونی تراکم: 0

توضیحات طرح تفصیلی و بروکف

رعایت عرض گذر اصلاحی مقدم بر ابعاد می باشد ، مالک ملزم به رعایت اصلاحی در راستای مجاورین پس از اصلاحی می باشد مالک موظف به رها سازی کلیه اضافات در جهت صحیح و رعایت ابعاد ثبتی و پیاده نمودن ملک در چارچوب ثبتی می باشد . باتوجه به پاسخ نامه شماره (26099458) از معاونت ترافیک درخصوص گذر جنوبی اقدام شد . ابعاد بروکف با استناد به گزارش کارشناس رسمی دادگستری اقدام گردید

رعایت عرض گذر مقدم بر ابعاد باقیمانده ملک است.

حداکثر ارتفاع مجاز (میراث فرهنگی، امنیتی، نظامی): حریم افقی (راه آهن، برق فشار قوی، انبار):
وضعیت ملک در بافت فرسوده: قرار ندارد وضعیت ملک در بافت ناپایدار: قرار ندارد

سطح اشغال		
از طبقه	تا طبقه	سطح اشغال
1	6	45.00
0	0	80.00
1-	1-	80.00
2-	به پایین	100.00

ردیف بهنه: 1 بهنه: M112

درصد پوشش: 100.00 % محل احداث بنا: شمال

تعداد طبقات مجاز: 7 حداکثر پیشروی: 0.00

حداکثر تراکم ساختمانی مجاز: 350.0 %

ضوابط ساخت و ساز با توجه به وقوع ملک در حریم ارتفاعی ندارد به شرح جدول بالا میباشد

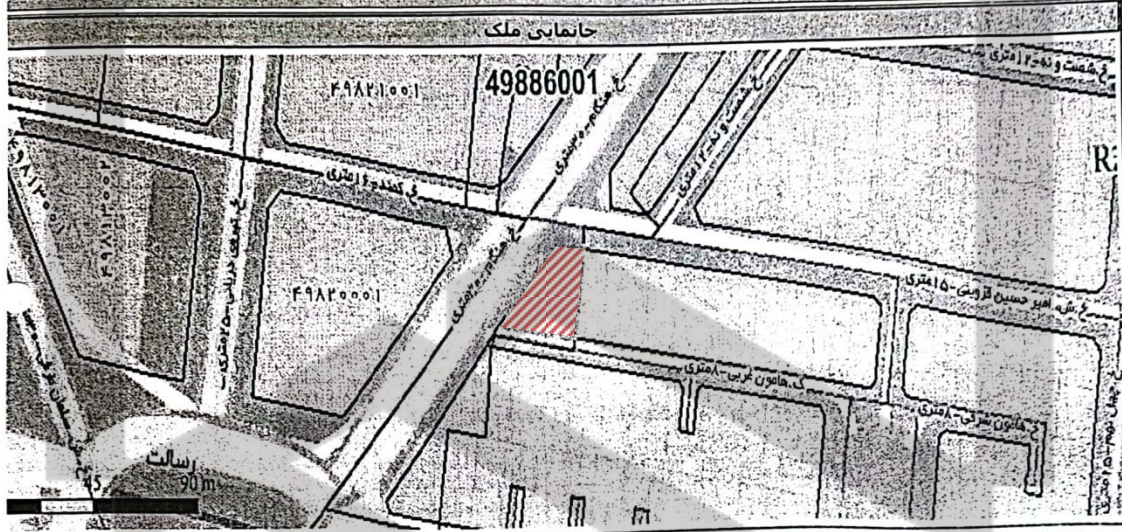
کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم: مسکونی

تا زمان تصویب ضوابط بلند مرتبه سازی، احداث بناهای بلند مرتبه (12 طبقه و بیشتر)، به صورت موردی و صرفاً با تصویب کمیسیون مجاز است.



کد دفتر خدمات الکترونیک شهر:

شماره نامه: 401082242 شماره پرونده: تاریخ گزارش: 01/09/23



مشخصات مهندس معمار		
نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال	شماره امضاء
---	---	---

توضیحات دستور نقشه

**دستور نقشه فاقد ارزش معاملاتی بوده و قبل از صدور پروانه هیچگونه حقی برای مالک ایجاد نمی نماید.
 **مسئولیت بررسی سند و تشکیل پرونده صرفاً بر عهده دفتر خدمات الکترونیک است.
 **پس از صدور فیش عوارض، تغییرنقشه پس از انجام تشریفات اداری قابل بررسی می باشد.
 **از رایج یک نسخه نقشه نما با تایید مهندس معمار (طراح) منطبق با نقشه های معماری در مرحله پیش نویس و اخذ تأییدیه کمیته نمای شهری الزامیست.
 **در صورت مشاهده هرگونه ایراد در سیستم، قبل از صدور جواز به مرحله مربوطه برگشت داده خواهد شد.
 **شماخص بهنه ها مشروط به دارا بودن کلیه شرایط بهنه های طرح تفصیلی جدید می باشد.
 **پرداخت عوارض ارزش بهینه در صورت شمول طبق مصوبه شورای اسلامی شهرتهران در مرحله بعد الزامیست.
 **رعایت مفاد بخشنامه شماره 813/739539 مورخ 97/7/14 اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران در خصوص طراحی و اجرای سیستم های ایمنی و آتش نشانی، توسط مهندس طراح معماری قبل از صدور فیش و مهندسین طراح سازه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات الکتریکی قبل از پیش نویس الزامیست.
 رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در خصوص متراز، عمق و طبقات مجاز احداث کنسول و ... الزامی می باشد و مساحت کنسول و تراکم نا از احداث کنسول صرفاً بصورت پیشفرض و حدودی می باشد تا زمان تحویل نقشه از سمت مالک
 **زمین شهری باتوجه به نامه اداره درآمد به شماره 26074224 مورخ 1401/06/19 (صفحات 52 و 53 آرشینو شهرسازی) مبنی بر ممیزی مورخ 1353/1/28 بررسی گردید.
 **حقوق مکتسبه با توجه به 120% مساحت سند محاسبه گردید. (ح.مرن)
 **در صورت نیاز به قطع و جابجایی درختان ارائه بلامانع فضای سبز الزامی می باشد.
 با توجه به فرم الف مورخ 1401/09/08 کمیسیون ماده هفت ملک شرایط احراز باغ را ندارد.

نمایش خانمایی استقرار درختان موجود در ملک، بصورت Yx (فاصله نسبت به دیوارهای جانبی) در نقشه سایت بلان معماری الزامی است
 رعایت عرض گذر مقدم بر ابعاد باقیمانده ملک است
 پرداخت عوارض متعلقه و حقوق شهرداری قبل از صدور پروانه الزامی است



شهرداری تهران منطقه 4
فرم اطلاعات احداث بنا

صفحه 4 از 5

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر :

شماره نامه: 401082242 شماره پرونده: تاریخ گزارش: 1401/09/23

متقاضی محترم، پرداخت حق الزحمه ناظران به منزله درخواست معرفی دستگاه نظارت بوده و امکان پرداخت حق الزحمه فوق تا مرحله پیش نویس پروانه امکان پذیر می باشد.

این برگ فاقد هرگونه ارزش معاملاتی است. رعایت عرض گذر مقدم بر ابعاد باقیمانده ملک است. پرداخت عوارض متعلقه و حقوق شهرداری قبل از صدور پروانه الزامی است. ارائه یک نسخه نقشه معماری با مهر و امضاء مهندس معمار (طراح) به انضمام جزئیات مبحث 19 مقررات ملی ساختمان به همراه لوح فشرده نقشه های مذکور با فرمت DWG و برگ تعهد معماری و تصویر پروانه اشتغال به کار الزامی است. رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان به ویژه مباحث 3,4,15, 19 مطابق با آخرین ویرایش، الزامی است. متقاضی محترم نظر به اینکه نتیجه آزمایش خاک و مطالعات ژئوتکنیک، پیش نیازانجام محاسبات و تهیه نقشه های اجرای سازه می باشد، به جهت تسریع در صدور پروانه ساخت، توصیه می گردد اقدامات لازم جهت انجام مطالعات یاد شده را، پس از صدور دستور نقشه آغاز نمایید. متقاضی محترم نظر به لزوم ارائه نقشه نمای مصوب در زمان صدور پروانه ساخت و به جهت تسریع در صدور پروانه ساخت، هم زمان با تهیه نقشه های معماری، نسبت به تهیه و تصویب نقشه های نما دز کمیته نما اقدام نمایید. متقاضی / مالک محترم: چنانچه ظرف مهلت اعتبار مندرج در این دستور نقشه، نسبت به ارائه نقشه های مورد تقاضا اقدام ننمایید، پرونده بایگانی دائم شده و هرگونه اقدام مجدد جهت اخذ پروانه منوط به ثبت درخواست جدید میباشد. ملك در حریم آلودگی صوتی غیر مجاز بزرگراهی قرار دارد. لذا بدیهی است رعایت ضوابط و مقررات مندرج در مبحث 18 مقررات ملی ساختمان الزامی است

پرونده مشمول گردش کار سیستمی کمیته نما بوده و طراح موظف به بارگذاری اطلاعات از طریق سامانه اینترنتی شهرسازی به نشانی URBAN.TEHRAN.IR است

تفکیک رفوم ارتفاعی درج شده در دستور نقشه با محل بر عهده مهندس معمار می باشد.

متقاضی/مالک محترم: چنانچه ظرف مهلت اعتبار مندرج در این دستور نقشه نسبت به ارائه نقشه های موردتقاضا اقدام ننمایید پرونده بایگانی دائم شده و هرگونه اقدام مجدد جهت اخذ پروانه منوط به ثبت درخواست جدید میباشد.



فرم اطلاعات احداث بنا

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر:

صفحه 5 از 5

۰۰/۱۹/۷
مهر سازمان
۲۹۹۰

شماره نامه: 401082242 شماره پرونده: تاریخ گزارش: 1401/09/23

توضیحات دستور نقشه برای ساختمانهای با متر از زیر بنای ناخالص 3000 متر و بیشتر:

- 1- رعایت سطح اشغال
- 2- مقررات مجتمع سازی طبق طرح تفصیلی مصوب
- 3- رعایت مبحث مصوب مقررات ملی ساختمان
متقاضی محترم با توجه به موارد فوق به شرح زیر اقدام فرمایید:
- 1- دریافت دفترچه راهنمای متقاضیان همزمان با دریافت دستور نقشه و یا تشکیل پرونده
- 2- انتخاب طراح از لیست دفاتر مهندسی طراحی یا اشخاص حقوقی طراحی دارای صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی (به وب سایت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان جهت مشاهده جهت واجدین صلاحیت مراجعه نمایید)
- 3- طراح معمار در دفتر طراحی یا شخص حقوقی طراحی موظف است در تهیه نقشه های فازیک هماهنگی کامل را با سایر مهندسان طراح (سازه-برق-مکانیک) در مورد نقشه ها بعمل و مسئولیت انطباق نقشه های فاز دو با نقشه های فازیک بعد از مسئول دفتر طراحی یا مدیرعامل شخص حقوقی طراحی می باشد
- 4- ارائه دونسخه نقشه معماری فاز 1 با مهر و امضاء مهندسان طراح و دفتر مهندسی یا مدیرعامل شخص حقوقی
توجه: در صورتیکه نقشه فاز 1 دارای ایراداتی باشد مراجعه شخص طراح جهت دریافت فرم عدم تایید نقشه الزامی است.
4-1 در صورتیکه طراح بخواهد ناظر هم باشد باید قبلاً جهت ثبت نام در لیست ناظران دارای صلاحیت نظام مهندسی استان تهران اقدام نموده، موضوع در زمان ارائه نقشه های فاز 1 به منطقه مربوطه اعلام گردد.
- 5- معرفی مهندسین ناظر بر اساس لیست تنظیمی سازمان و مراجعه ناظران به سازمان جهت انعقاد قرارداد و ارائه فرم تاییدیه به شهرداری منطقه جهت صدور پروانه مورد تقاضا.
- 6- ارائه يك نسخه نقشه های فاز 2 (معماری-سازه-برق و مکانیک) به همراه دفترچه محاسبات و لوح فشرده حاوی فایل فاز 2 معماری و محاسباتی، برق و مکانیک گزارش مکانیک خاک و دفترچه اطلاعات تکمیل شده توسط طراحان به سازمان (توضیح اینکه ارائه گزارش مکانیک خاک توسط مشاور ژئو تکنیک دارای رتبه بندی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی الزامی است)
- 7- ارائه 7 نسخه نقشه های تایید شده فاز 2 (معماری، برق، مکانیک و سازه) و همچنین دو نسخه لوح فشرده حاوی فایل نقشه ها با فرمت DWG یا PDF که روی CD توسط سازمان مهر شده و طی يك نامه به همراه فرم تعهد سایر طراحان به دفتر الکترونیک ارسال گردد (يك نسخه از آن توسط ارتباط الکترونیک فی مابین بایستی ارسال شود)

ساختمان

فرم اطلاعات احداث بنا

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر :

شماره نامه: 401082242 شماره پرونده: تاریخ گزارش: 9/23

بیوست ها		
ردیف	عنوان	وضعیت
1	گروکس بارید	دارد
2	گروکس بروکف	دارد
3	گروکس محل احداث بنا	دارد

بیوست شماره 2: جدول پارکینگ های مورد نیاز

جدول شماره (6): پارکینگ های مورد نیاز واحد های مسکونی در زیر بنه سکونت	
تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	سطح خالص آپارتمان های مسکونی و سطح ناخالص ساختمان های مسکونی
1	تا 150 متر
2	بیش از 150 متر مربع تا 250 متر مربع
3	بیش از 250 متر

جدول شماره (7): پارکینگ های مورد نیاز مراکز مختل (به آراء هر واحد)		
تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز	زیر بنای مفید (متر مربع)	عملکرد
1	تا 25	تجاری
1	تا 50	اداری
1	تا 100	خدماتی
1	تا 200	ورزشی

بیوست شماره 3							
طبقات	درصد سطح اشغال	مساحت	پارکینگ تامین شده	تعداد واحد های مورد درخواست	مساحت مفید واحد ها	مساحت پیشروی روی گزر	مساحت ا:
1	45.00						
2	45.00						
3	45.00						
4	45.00						
5	45.00						
6	45.00						
0	80.00						
1-	80.00						
2- به پاس	100.00						

جدول فوق میبایست توسط مهندس دارای صلاحیت تکمیل و جهت بررسی نهایی به دفتر خدمات الکترونیک شهر تحویل گردد



با سپاسی ...

