

به نام خدا

آشنایی با مقررات شهرسازی و معماری (طرح ۵ معماری)

مؤلف: مهندس حسین کاشیها



۱۳۹۰

سرشناسه: کاشیها، حسین، ۱۳۵۷-
عنوان قراردادی: ایران - قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور: آشنایی با مقررات شهرسازی و معماری (طرح ۵) حسین کاشیها.
مشخصات نشر: تهران: اندیشه سرا، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری: ۱۹۲ ص: مصور، جدول، نمودار: ۲۲×۲۸ س.م.
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۷۱۶-۳۱-۳
وضعیت فهرست نویسی: فیبا
موضوع: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع: زمین داری شهری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع: شهرسازی -- ایران -- آیین نامه ها
موضوع: طرح های عمرانی -- ایران -- آیین نامه ها
رده بندی کنگره: ۱۳۹۰ ۵۷۱۶/۳۱-۳ KMH
رده بندی دیویی: ۳۴۴/۵۵۰۷۸۶۹
شماره کتابشناسی ملی: ۲۲۸۷۳۷۱

اندیشه سرا از انتشار کتاب های ارزشمند حمایت می کند.
فهرست کامل کتاب ها:

www.andishehsara.org

محتوای این کتاب برای آشنایی مخاطبان نگاشته شده و بدیهی است که در صورت نیاز به اجرا، لازم است هرگونه مفاد قانونی از موازنه دی ربط استعلام گردد.



انتشارات اندیشه سرا

آشنایی با مقررات شهرسازی و معماری (طرح ۵ معماری)

مؤلف: مهندس حسین کاشیها

ویراستار: مریم کاشیها، چاپ اول، ۱۳۹۰، شمارگان ۱۰۰۰، ۱۰۰۰۰ تومان

شابک ۹۷۸-۶۰۰-۵۷۱۶-۳۱-۳ ISBN 978-600-5716-31-3

حق چاپ و نشر محفوظ و هرگونه استفاده از محتوای این کتاب به داشتن اجازه ی کتبی از ناشر نیازمند است.

"انتشارات اندیشه سرا" از انتشار کتاب های ارزشمند حمایت می کند: ۰۹۱۲۳۱۶۱۶۸۷

www.andishehsara.org

تقدیم به مادر مهربانم و خواهران عزیزم

که در زندگی همواره مشوق و راهنمای من بودند.

فهرست

۱۱	بخش اول: گردش کار صدور پروانه
۱۱	گردش کار صدور پروانه
۱۲	گردش کار استعلام طرح
۱۳	گردش کار صدور پروانه ساختمانی
۱۴	گردش کار صدور پروانه تخریب و نوسازی - اضافه اشکوب و توسعه بنا - تغییرات - تبدیل
۱۵	گردش کار تفکیک
۱۷	بخش دوم: ضوابط ساخت و ساز
۱۷	محل استقرار ساختمان در زمین
۱۷	نحوه احداث بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک
۱۷	نحوه اقدام در خصوص باقی مانده املاک واقع در طرح های اجرایی شهرداری
۱۸	نحوه احداث بنا در املاک زیر ۱۰۰ متر مربع
۱۸	نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی
۱۸	لغو مصوبات عدم نیاز به رعایت اصلاحی در املاک بر گذرهای تعریضی
۱۸	حداکثر پیش آمدگی مجاز
۱۸	نحوه احداث بنا در حد ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پخ ۴۵ درجه در مجاورت گذر
۱۹	حذف تدریجی پخ ها در نماهای شهری
۱۹	لزوم رعایت ۶۰٪ مساحت
۱۹	عدم رعایت پخ ۴۵ درجه
۱۹	نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع
۲۰	تقلیل سطح اشغال با افزایش ارتفاع
۲۰	ارتفاع و طبقه مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد
۲۰	نوسازی املاک بنای موجود بیشتر از تراکم طرح تفصیلی
۲۰	زمین های شیب دار و نحوه احداث بنا
۲۰	تعریف زیرزمین در اراضی شیب دار
۲۱	عدم احداث ساختمان های مجزا
۲۱	نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری
۲۱	عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم
۲۱	سطوح جزء تراکم
۲۱	ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی
۲۲	وضعیت داخلی ساختمان ها

۲۳	تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله
۲۴	ضوابط حیاط خلوت‌ها
۲۴	محاسبه سطوح راه‌پله و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی
۲۵	محاسبه زیربنای نورگیرها
۲۵	یکسان‌سازی در پیش‌روی طولی ساختمان
۲۶	ضوابط بالکن‌ها
۲۶	تراکم‌های مسکونی
۲۷	تراکم کاربری اداری
۲۷	تراکم جایگزین تجاری منتفی شده
۲۷	ضوابط تکمیلی نورگیرها
۲۸	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا
۲۹	ضوابط پارکینگ
۳۱	حوزه بندی پارکینگ
۳۳	موارد عدم امکان تأمین پارکینگ از نظر فنی و نحوه برخورد شهرداری
۳۳	اخذ گواهی کیفیت و ایمنی آسانسور قبل از صدور پایان کار ساختمان
۳۴	ضوابط و مقررات راه پله و آسانسور
۴۶	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی
۵۹	مقررات ملی ساختمان
۶۰	مقررات استفاده از اراضی
۶۳	اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک.م. ۵
۶۵	بخش سوم: عوارض صدور پروانه
۶۵	عوارض مربوط به مسکونی جهت تخریب و بازسازی و پروانه ساختمانی
۶۶	عوارض تمدید پروانه
۶۶	عوارض تغییر نقشه
۶۷	عوارض اضافه اشکوب
۶۸	عوارض کسری پارکینگ
۶۸	عوارض مازاد تراکم
۷۷	عوارض پیش‌آمدگی
۷۷	عوارض بیمه کارگران
۷۸	عوارض ایمنی ساختمان‌ها در شهر تهران
۷۸	معافیت عوارض در زمان تجمع کاربری‌های مسکونی و مختلط
۷۹	عوارض پذیره تجاری
۸۱	عوارض پذیره اداری
۸۳	عوارض پذیره صنعتی
۸۳	عوارض پذیره واحدهای گلخانه‌ای و کشاورزی
۸۴	عوارض پذیره جهت شرکت‌های مشاور
۸۴	عوارض ورزشی
۸۵	عوارض هتل‌ها
۸۶	عوارض زیربنا جهت صدور پروانه ساختمان‌های غیر (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی)
۸۶	عوارض تفکیک اراضی
۸۶	بخشودگی‌ها
۸۷	عوارض آموزشی دولتی
۸۷	عوارض زیربنای فضاهای آموزشی غیر دولتی
۸۸	عوارض پارکینگ‌های طبقاتی
۸۸	نحوه‌ی محاسبه‌ی عوارض پمپ بنزین و جایگاه‌های چند منظوره

۸۹	نحوه‌ی محاسبه‌ی عوارض خانه‌های خدا (مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشت)
۹۰	عوارض اماکن موقوفه مذهبی
۹۰	نحوه‌ی محاسبه‌ی عوارض واحدهای تولیدی نان سنتی
۹۰	نحوه‌ی محاسبه‌ی عوارض واحدهای تولیدی نان غیر سنتی
۹۱	بخش چهارم: مدارک فنی
۹۱	مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه
۹۱	چک لیست زلزله
۹۴	استعلام از آتش‌نشانی در ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر
۹۴	استعلام آتش‌نشانی در مورد کاربری‌های عمومی
۹۵	صلاحیت مهندسین طراح و ناظر
۹۵	محدوده‌ی عمل و نحوه‌ی اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در ساخت و ساز
۹۶	ارائه خدمات مهندسی برای پروژه‌های با زیربنای ناخالص بیش از ۳۰۰۰ متر مربع
۹۷	روند مراحل کنترل و بررسی آیت‌های ضروری در فرآیند صدور پروانه (صرفاً در بخش کنترل فنی)
۹۸	۱. قوانین مرتبط با صدور پروانه
۹۹	۲. انواع درخواست‌ها
۱۰۰	۳. مراحل کنترل
۱۰۶	۴. اعلام عوارض
۱۰۶	۵. سایر مدارک فنی و مهندسی
۱۰۷	۶. استعلامات
۱۰۹	بخش پنجم: گردش کار در خواست‌های بازرسی فنی
۱۰۹	گردش کار گواهی عدم خلاف و بلامانع
۱۱۰	گردش کار گواهی پایان کار ساختمانی
۱۱۱	گردش کار استعلام کسبی
۱۱۳	بخش ششم: درخواست‌های بازرسی فنی
۱۱۳	درخواست‌های بازرسی فنی
۱۱۳	تعمیرات جزئی در ساختمان که نیاز به صدور مجوز ندارند
۱۱۵	بخش هفتم: شرح وظایف مهندسین ناظر و مالکین
۱۱۵	فرم تعهد و شرح وظایف مالک در هنگام احداث بنا در قبال شهرداری تهران
۱۱۶	فرم تعهدات و وظایف مهندسین ناظر در قبال شهرداری تهران
۱۱۷	فرم معرفی نمایندگی
۱۱۸	تقاضای تعویض مهندس ناظر
	تعویض مهندس ناظر در ساختمان‌های نیمه تمام ۱۱۸
۱۲۰	اقدام در خصوص استعفاء یا خلع مهندس ناظر
۱۲۰	قبول یا رد استعفاء مهندس ناظر
۱۲۰	جلوگیری از عملیات ساختمانی، در صورت گزارش تخلف توسط مهندس ناظر
۱۲۰	تخلفات انجام شده توسط مالک پس از صدور پایان کار
۱۲۰	تخلفات ساختمانی و تخلفات مهندس ناظر
۱۲۰	تخلفات ساختمانی منجر به صدور آراء کمیسیون‌های ماده صد
۱۲۱	ورود خسارات به املاک مجاور
۱۲۱	صدور گواهی عدم خلاف با ارائه گزارش مهندس ناظر
۱۲۱	نحوه ارائه گزارشات مهندس ناظر
۱۲۱	صدور پروانه واحد جهت قطعات مجزا و نحوه صدور پایان کار یک قطعه و نحوه اقدام مهندس ناظر
۱۲۱	ارائه برگ نظارت جهت ساختمان‌های بدون مجوز
۱۲۲	عدم درخواست پایان کار توسط مالک و نحوه‌ی اقدام مهندس ناظر

۱۲۲	صدور پایان کار جهت پروانه‌های ساختمانی قدیمی برگ تظارت
۱۲۲	عدم مراجعه مالک جهت اخذ پایان کار و نحوه اقدام مهندس ناظر
۱۲۲	صدور برگ "اعلام اتمام عملیات ساختمانی"
۱۲۳	بخش هشتم: ضوابط کلی
۱۲۳	جلوگیری از سد معبر ناشی از مصالح ساختمانی و ایجاد حصار اطراف محل گودبرداری
۱۲۳	احداث ساختمان، نصب حصار موقت و جلوگیری از خطرات برای عابرین
۱۲۴	تعبیه حصار ایمنی موقت در اطراف کارگاه‌های ساختمانی
۱۲۴	نصب حصار ایمنی در کارگاه‌های ساختمانی
۱۲۴	نقشه‌های محاسباتی سازه نگهدار و جداره گود
۱۲۶	حفظ درختان حریم پیاده‌رو، باز بودن مسیر جوی آب، عدم دپو نخاله ساختمان در کارگاه‌های ساختمانی
۱۲۶	هدایت آب حاصل از نزولات جوی از ناودان ساختمان به چاه‌های جذبی
۱۲۶	موقعی که به علت شیب طبیعی زمین و نهایی شدن کف گذر، کف پارکینگ از متوسط کف تمام شده گذر بالاتر قرار می‌گیرد
۱۲۷	زمین‌های شیب‌دار و شرایط عدم محاسبه زیرزمین در جزء تراکم
۱۲۷	نظارت و کنترل ساخت و ساز در کلان‌شهرها
۱۲۸	نظارت شهرداری بر ساختمان‌های احداثی
۱۲۸	کنترل بر شیوه ساخت و ساز و کیفیت مصالح در تهران
۱۲۹	آیین‌نامه نظارت بر استانداردهای اجباری در مراحل تولید، توزیع و مصرف مصالح ساختمان
۱۳۰	دستورالعمل گودبرداری
۱۳۳	بخش نهم: تخلفات ساختمانی
۱۳۳	۱. کمیسیون داخلی
۱۳۳	اختیارات کمیسیون داخلی
۱۳۳	رسیدگی به تخلفات ساختمان‌های مسکونی قبل از تاریخ ۶۶/۱/۱
۱۳۴	رسیدگی به تخلفات جزئی
۱۳۴	رسیدگی به تخلفات جزئی در کمیسیون‌های داخلی
۱۳۵	موارد قابل طرح در کمیسیون داخلی مناطق
۱۴۰	رسیدگی به تجاوز از طول مجاز در مجاورت زمین بایر و اضافه بنای مازاد بر تراکم تا ۵۰ متر مربع
۱۴۱	تعیین تکلیف واحدهای تجاری و اداری
۱۴۱	جلوگیری از عملیات خلاف ساختمانی با دستور کتبی شهردار و یا معاون شهرسازی و معماری منطقه
۱۴۱	راه حل‌های مناسب جهت جلوگیری از تخلفات ساختمانی
۱۴۲	نحوه تنظیم فرم خلاف و معرفی کلیه ذینفعان
۱۴۲	اعلام اسامی ذینفعان
۱۴۲	تنظیم فرم خلاف به نام مالک
۱۴۲	تنظیم فرم‌های خلاف ساختمانی
۱۴۲	تخلفات اساسی ساختمان
۱۴۳	نحوه اقدام در زمینه قبول مدارک کسبی
۱۴۳	۲. کمیسیون‌های ماده ۱۰۰
۱۴۳	موارد مرتبط با کمیسیون‌های ماده ۱۰۰
۱۴۳	پرداخت هزینه کارشناسی پرونده‌های کمیسیون‌های ماده ۱۰۰
۱۴۴	ابلاغ آراء صادره از طرف کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ به کلیه ذینفعان
۱۴۴	آراء ماده ۱۰۰ که به درخواست مالک رفع خلاف می‌گردد و یا مالک رفع خلاف می‌نماید
۱۴۴	نحوه اقدام در صورت شکستن مهر و موم اماکن
۱۴۴	رسیدگی به تخلف ساختمانی و مسؤولیت مأمور شهرداری و مهندس ناظر
۱۴۵	طرح موضوع عدم استحکام بنا در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰
۱۴۵	تنظیم فرم خلاف بناهای احداثی در حریم شهر تهران
۱۴۵	نحوه رسیدگی به ساخت و ساز در حریم شهرها

۱۴۶	اعتراض به آراء کمیسیون‌های ماده ۱۰۰
۱۴۶	اعتراض شهرداری، مالک و یا مستأجر به آراء کمیسیون
۱۴۶	استنکاف مالک از پرداخت جرایم
۱۴۶	۳. آراء دیوان عدالت اداری
۱۴۶	حدود اختیارات دیوان عدالت اداری و نحوه اقدام سایر مراجع قضائی به آراء ماده ۱۰۰
۱۴۶	احداث بنا بدون پروانه ساختمانی
۱۴۷	ارسال سوابق در اسرع وقت به شعب دیوان عدالت اداری
۱۴۷	اقدام مناطق شهرداری در خصوص آراء نقض شده توسط دیوان عدالت اداری
۱۴۷	دستورالعمل در مورد آراء کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ که توسط دیوان عدالت اداری نقض می‌شوند
۱۴۷	نحوه اقدام در مورد آراء نقض شده
۱۴۹	بخش دهم: عدم خلاف و پایان کار ساختمان
۱۴۹	اخذ گواهی کیفیت و ایمنی آسانسور به هنگام صدور پایان کار ساختمان
۱۴۹	عدم صدور پایان کار جهت بناهای مخروبه و لزوم اخذ عدم خلاف و پایان کار جهت انجام معاملات قطعی
۱۴۹	صدور عدم خلاف و پایان کار ساختمان به درخواست بانک
۱۵۰	ذکر غیر قابل تفکیک بودن عرصه ملک در گواهی‌های صادره
۱۵۰	تخلفات ساختمانی بدون رعایت ماده ۱۰۱
۱۵۰	صدور گواهی عدم خلاف آپارتمانی
۱۵۰	صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار در مجتمع‌های مسکونی
۱۵۰	سوابق کسبی در کاربری مسکونی
۱۵۱	شرکت‌های مهندسين مشاور
۱۵۱	دفاتر مهندسين مشاور
۱۵۲	دارندگان پروانه خدمات مهندسی و یا فنی مهندسی از وزارت صنایع و معادن
۱۵۲	انجام معاملات املاک با ارائه برگ پایان کار ساختمان و لزوم استعلام طرح‌های تفصیلی توسط دفاتر اسناد رسمی
۱۵۲	عدم درج شماره به صورت دستی در گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان
۱۵۲	صدور گواهی ساختمان جهت ساختمان‌های مخروبه و لغو یک‌جانبه گواهی‌ها
۱۵۲	امکان ابطال گواهی پایان کار ساختمانی
۱۵۲	صدور گواهی پایان کار ساختمان به درخواست یکی از مالکین
۱۵۲	لزوم نصب صندوق پستی در مجتمع‌های مسکونی
۱۵۳	صدور برگ اطلاعات پیش‌فروش واحدهای مسکونی و غیر مسکونی
۱۵۴	برگ مشخصات واحد مسکونی مخصوص پیش‌فروش یک واحد
۱۵۶	برگ مشخصات واحد تجاری یا اداری مخصوص پیش‌فروش یک واحد
۱۵۸	برگ مشخصات واحد غیر مسکونی، غیر تجاری و غیر اداری مخصوص پیش‌فروش یک واحد
۱۶۰	اعتبار گواهی پایان کار ساختمان و عدم خلاف
۱۶۰	مدارک لازم جهت معامله قطعی در مورد ساختمان‌ها
۱۶۰	نحوه محاسبه اعیانی املاک واقع در طرح‌ها
۱۶۱	عدم صدور مقاصد حساب و پایان کار مشروط
۱۶۱	فرم گواهی اعلام وضعیت موجود ملک
۱۶۳	بخش یازدهم: عوارض بازرسی فنی
۱۶۳	کمیسیون داخلی
۱۶۳	کمیسیون ماده صد
۱۶۳	خلاف مسکونی قبل از سال ۱۳۴۹
۱۶۳	خلاف مسکونی قبل از سال ۱۳۶۶
۱۶۴	تخلفات مکنونی دارای رای ماده صد
۱۶۴	تبدیل واحدهای مسکونی به واحد بیشتر
۱۶۴	توسعه بنا

۱۶۴	تبدیل واحدهای مسکونی به واحدهای کمتر
۱۶۵	مازاد تراکم
۱۶۵	پیش آمدگی
۱۶۶	عوارض کاربرد
۱۶۶	عوارض پذیره
۱۶۶	نحوه محاسبه عوارض حق مشرفیت
۱۶۷	عوارض تعلیق (تطویل)
۱۶۹	بخش دوازدهم: مراحل رسیدگی در نظارت فنی
۱۶۹	مراحل رسیدگی در نظارت فنی
۱۷۱	بخش سیزدهم: استعلامات
۱۷۱	استعلامات نظارت فنی
۱۷۳	بخش چهاردهم: منتخبی از قوانین و مصوبات
۱۷۳	قوانین شهرداری‌ها
۱۷۳	ماده واحده ۱
۱۷۳	بند ۲۰ از ماده ۵۵
۱۷۴	بند ۲۴ از ماده ۵۵
۱۷۴	ماده ۷۷
۱۷۴	ماده ۹۹
۱۷۵	ماده ۱۰۰
۱۷۹	بخش پانزدهم: شرح وظایف اداره شهرسازی مستقر در نواحی
۱۷۹	شرح وظایف اداره شهرسازی و کنترل ساخت و ساز
۱۷۹	چگونگی نظارت بر ساخت و ساز از نظر مقررات ملی ساختمان - اصول شهرسازی و اصول بهداشتی (کیفیت و کمیت)
۱۸۰	شرح وظایف قسمت شهرسازی مستقر در ناحیه
۱۸۰	زونکن کارگامی
۱۸۱	گزارش‌های مرحله‌ای مهندسین ناظر
۱۸۲	فرم اعلام وضعیت
۱۸۴	فهرست منابع و مأخذ

محتوای این کتاب برای آشنایی مخاطبان نگاشته شده و بدیهی است که در صورت نیاز به اجرا، لازم است هرگونه مفاد قانونی از مراکز ذی ربط استعلام گردد.

مقدمه

با توجه به تغییرات شگرف ایجاد شده در مجموعه‌ی قوانین و مقررات شهرسازی در کشور و نیاز مبرم به انتشار کتابی جامع در این خصوص بر آن شدم تا با کمک همکارانم این کتاب را که حاصل تجربه چندین ساله این حقیر در شهرداری می‌باشد را تدوین نموده و به طبع برسانم و با این کار گامی کوچک در جهت بالا بردن سطح معلومات دانشجویان معماری و عمران و اعتلای علمی کشور بردارم و با امعان نظر به این که ضوابط ذکر شده در این کتاب صرفاً جهت استفاده در محیط‌های علمی و دانشگاهی گردآوری شده، لذا به خوانندگان گرامی توصیه می‌شود به منظور بهره‌برداری از مطالب طرح شده و احتراز از تداخل، به دستورالعمل‌های صادره در مناطق نیز توجه خاصی مبذول نمایند.

ضمن تشکر از همکاران گرانقدری چون آقای مهندس نیما سمرقندی، کامران پاک‌نژاد، سید محسن مهماندوست، محمود محمدی و خانم مهندس مریم کاشیها و مریم اساس‌خواه شاد و مریم قاضی طباطبائی و کلیه‌ی دوستانی که در طبع این مجیزه به من کمک نمودند، آرزوی توفیق روز افزون برای این عزیزان از خداوند متعال خواستارم. همچنین از کلیه صاحب نظران و خوانندگان این کتاب خواهشمند است با ارسال نقطه نظرات سازنده و مناسب خود از طریق [Email: Kashiha2002@yahoo.com](mailto:Email:Kashiha2002@yahoo.com) و یا آدرس اینترنتی: www.futech.co مرا در تکمیل و ارتقای سطح علمی کتاب حاضر یاری نمایند.

با تشکر

مهندس آرشیستکت

حسین کاشیها

گلابدره - تهران

۱۳۹۰

تذکر مهم

محتوای این کتاب برای آشنایی مخاطبان نگاشته شده و بدیهی است که در صورت نیاز به اجرا، لازم است هرگونه مفاد قانونی از مراکز ذی ربط استعلام گردد.

www.ketab.ir