

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

(ملاک عمل در شهرداری ها)

مؤلفین:

حزاد زنجیر

حمید فامیان

محمد رضا الوند کوی

سرشناسه	: رنجبر، فرزاد، ۱۳۵۰
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدید آور	: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (ملاک عمل در شهرداری ها) / مولفین فرزاد رنجبر، حمید قاسمیان، محمدرضا الوندکوهی
مشخصات نشر	: تهران: زعیم، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۰ ص: مصور، جدول، نمودار
شابک	: ۶ - ۱۴۹ - ۲۴۰ - ۶۰۰ - ۹۷۸
وضعیت فهرستی	: فیا
پادداشت	: کتابنامه: ص. ۱۴۴
موضوع	: کاربری زمین های شهری - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: ساز - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: معماری - ایران
موضوع	: شهری - - ایران
شناسه افزوده	: قاسمیان، حمید، ۱۳۵۵ -
شناسه افزوده	: الوندکوهی، محمدرضا، ۱۳۴۴ -
ده بندی کنگره	: ۱۳۹۳ ض ۹/۸/۵۱/۸
ده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۴۹۱۸۷۴

عنوان کتاب: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (ملاک عمل در شهرداری ها)
 مولفین: فرزاد رنجبر؛ حمید قاسمیان، محمدرضا الوندکوهی
 ناشر و صافی: موسسه چیستا
 طرز چاپ: صالح خوارزمی
 تیراژ و صفحه آرای و چاپ: موسسه چیستا
 شمارهگان: ۱۰۰۰ جلد
 بیت چاپ: اول ۱۳۹۳
 شابک: ۶ - ۱۴۹ - ۲۴۰ - ۶۰۰ - ۹۷۸
 قیمت: ۸۰۰۰ تومان
 نشرات: تهران - میدان انقلاب - ابتدای آزادی - کوچه جنتی - بن بست فرسار - پلاک ۲ طبقه ۳. تلفن تماس: ۶۶۹۲۰۰۶۰ و ۸
 مرکز پخش: انقلاب. روبروی درب اصلی دانشگاه تهران. پاساژ فروزنده. طبقه اول، واحد ۴۲۳. دفتر چیستا
 تلفن تماس: ۶۶۴۷۷۲۲۹

فهرست مطالب

فصل اول: حقوق و مقررات شهرسازی

۲	مقدمه
۳	محورهای بحث و بحث طرح
۳	حدود موضوعی در مجموعه مقررات شهرسازی
۳	سابقه و جایگاه در ایران
۴	حدود مقررات در شهرهای ایران
۴	بخش دوم: مقررات مرتبط با طرح های سازمان شهرداری
۴	۱- طرح جامع سرزمین
۴	۲- طرح کالبدی ملی و منطقه ای
۴	۳- طرح های جامع منطقه ای، ناحیه ای و شهرستان
۵	۴- طرح مجموعه شهری
۵	۵- طرح جامع شهر
۶	۶- طرح تفصیلی
۶	۷- طرح هادی شهری
۶	۸- طرح شهرهای جدید
۷	۹- طرح های ملی موثر
۶	۱۰- طرح های ویژه
۷	۱۱- طرح ساختمان های دولتی

- ۷..... مقررات مربوط به انواع اراضی شهری
- ۷..... دایره شمول اراضی شهری
- ۷..... اراضی دولتی شهری
- ۷..... اراضی خصوصی شهری
- ۸..... اراضی موقوف
- ۸..... اراضی مناسبت و
- ۸..... اراضی با کاربری خدماتی، آموزشی و
- ۸..... بخش چهارم: مقررات مربوط به تنوع اراضی شهری
- ۸..... بخش پنجم: مقررات مرتبط با نظام شهرت و ساز در محدوده و حریم شهرها
- ۹..... منع و محدودیت های عام در تصرف های کاربری
- ۹..... مقررات ملی ساختمان
- ۱۰..... مدیریت شهر
- ۱۱..... مقررات مرتبط با طرح های عمران و توسعه
- ۱۱..... طرح شهرک های مسکونی
- ۱۱..... طرح سایر شهرک ها
- ۱۲..... طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه های روستایی
- ۱۲..... طرح هادی روستا
- ۱۲..... بخش دوم: مقررات مربوط به اراضی غیر شهری
- ۱۲..... شهرک و غیر شهرک در خارج از محدوده حریم
- ۱۲..... مقررات ساخت و ساز و نظارت در خارج از محدوده حریم

۱۲	مقررات ساخت و ساز در مناطق خاص
۱۳	بررسی تعارض ها و ابهامات
۱۳	کلیات و مسائل اساسی مرتبط با ناهماهنگی های موجود در مقررات توسعه و عمران
۱۴	ابهام ها، تناقض ها و تداخل ها در مقررات مربوط به طرح های عمران ملی و منطقه ای
۱۵	ابهام ها، تناقض ها و تداخل ها در مقررات مربوط به اراضی
۱۵	ابهام ها، تناقض ها و تداخل ها در مقررات مربوط به تفکیک و افراز اراضی
۱۵	ابهام ها، تناقض ها و تداخل ها در مقررات مربوط به نظارت بر ساخت و ساز
۱۶	تعاریف
۳۰	گزینش مقررات کارآمد موجود
۳۰	نظام فنی و اجرایی طرح های عمرانی کشور
۳۰	فهرست کامل قوانین و مقررات شهرداریها
۳۰	مجموعه مقررات اختصاصی مورد عمل وزارت مسکن
۳۰	برگزیده ی قوانین و مقررات
۳۱	حوزه بندی
۳۱	ضرورت
۳۱	تعاریف
۳۱	پیشینه
۳۲	چارچوب و محتوای اسناد
۳۲	انواع حوزه بندی
۳۲	زمینه ها و مراحل ارائه

۳۳	اهداف.....
۳۳	تنگناها و محدودیت ها.....
۳۳	ضرورت قوانین.....
۳۳	تنگناهای قوانین.....
۳۳	سوالات اساسی.....
۳۴	اصول و معیارها در تدوین و طراحی قوانین.....
۳۴	حقوق و مقررات شهرداری، هیات پنجم، «رها مانندن اراضی شهری».....
۳۴	علل رها مانندن.....
۳۴	راهکارهای مقابله.....
۳۴	سیاست ها.....
۳۵	اهداف در استفاده از ضوابط.....
۳۵	اصول و معیارها در تدوین ضوابط.....
۳۶	قوانین موجود.....
۳۶	مجلس شورای اسلامی.....
۳۶	ولت و هیات وزیران.....
۳۷	شورای عالی شهرسازی و معماری.....
۳۷	بایر وظایف شورا.....
۳۷	میسون ماده ۵.....
۳۷	بایر ارگان ها.....
۳۹	نامه ریزی پروژه و شناخت فعالیت های آن.....

۴۱	بروز چيست، چراست و چطور؟
۴۵	حقوق و مقررات شهرسازی
۴۵	حق
۴۵	منشا حق
۴۵	انواع حق
۴۶	حقوق و اخلاق
۴۶	حقوق و علوم اجتماع
۴۶	حقوق در تقسيم بندي كی
۴۶	اقسام حقوق عمومى
۴۷	موضوع حقوق
۴۷	قاعده حقوقى
۴۸	قانون
۴۸	تفاوت قانون با آئين نامه و تصويب نامه
۴۸	اسناد
۴۸	مفهوم تمرکزگرایی
۴۸	مفهوم تمرکز زدایی
۴۸	اشكال تمرکززدایی
۴۹	مقررات اجمالى قوانين و مقررات زمين شهرى
۵۲	الزامات اساسى در واگذارى و تفويض اختيارات به سازمان هاى محلى
۵۲	مبانى طبقه بندي صنعتى

۵۳	عوامل موثر در مکانیابی و ساماندهی صنایع
۵۳	اساس منطقه بندی صنعتی
۵۳	فرایند برنامه ریزی برای مکان یابی صنایع
۵۴	منطقه بندی بر اساس استانداردهای اجرایی
۵۴	شکال کالبدی جدید برای منطقه های صنعتی
۵۴	پارک های صنعتی
۵۵	انواع پارک های صنعتی
۵۵	مجموع های صنعتی
۵۶	روند تاریخی موضوع
۵۶	مدل ارگانیک (نظامات نانوشته)
۵۶	رون بیستم نقطه عطف نهادینه سازی حقوق شهری
۵۷	ملاحظات راه های شهری
۵۷	مدف
۵۷	مصول
۵۸	مش راه های شهری
۵۸	بقیه بندی راه های شهری
۵۸	حیط شهری
۵۸	مناهای شهری
۵۸	حیط طبیعی
۵۹	طه صنعت و شهر

۵۹	انواع صنایع و خدمات شهری
۶۰	صنعت شهری
۶۰	خدمات شهری
۶۰	سه گروه اصلی صنایع و خدمات شهری
۶۰	شاخص های تعیین صنایع قابل استقرار در شهر
۶۲	برخی اصول و کلیات شهرسازی
۶۲	تراکم ساختمانی مجاز
۶۷	مراحل صدور پروانه ی ساختمانی
۶۷	پیشینه
۶۷	تعریف
۶۷	اصول
۶۸	فرم دستور تهیه نقشه
۶۹	ماده صد قانون شهرداری
۷۱	چالش های قانون کمیسیون ماده صد شهرداری
۷۴	تحول در قوانین، ساختارها و روش های شهرسازی در چهار دهه گذشته
۷۵	بررسی قوانین و تحولات آنها در چهار دهه گذشته
۷۷	گام های ایجاد تغییرت لازم در نظام شهرسازی
۷۷	گام اول: تهیه طرح های توسعه و عمران (جامع) شهرستان
۷۸	گام دوم: تهیه طرح های ساختاری - راهبردی شهر و طرح های تفضیلی موضعی و موضوعی
۸۱	سیر تحول دوره ها

اهداف کلی طرح آمایش سرزمین در رابطه با جامعه شهری.....	۸۳
اهداف مهم برنامه های عمرانی در رابطه با شهرها.....	۸۳
تشریح برنامه ریزی شهری در شهرهای بیش از ۵۰ هزار نفر جمعیت.....	۸۴
مراحل برنامه ریزی در شهرهای بیش از ۵۰ هزار نفر.....	۸۵
مراحل تهیه و تدوین طرح های تفصیلی شهرها.....	۸۶
مراحل تهیه طرح جزئیات شهری.....	۸۶
محتوای طرح های تفصیلی و جزئیات شهری.....	۸۶
سراج تهیه، تصویب و اجرای طرح های تفصیلی.....	۸۷
بررسی طرح های آماده سازی زمین.....	۸۷
سراج تهیه، تصویب و اجرای طرح های تفصیلی و جزئیات شهری.....	۸۷
محتوای طرح های آماده سازی زمین.....	۸۸
محتوای طرح های هادی شهری.....	۸۹
اهداف برنامه ریزی شهرهای جدید.....	۹۲
محتوای طرح های هادی شهری.....	۹۰
معارف و مفاهیم منطقه بندی شهری.....	۹۲
ملاحظات مورد نیاز در تهیه نقشه منطقه بندی شهری.....	۹۲
شخصات منطقه بندی.....	۹۳

فصل دوم: ضوابط صدور پروانه

حل استقرار ساختمان در زمین.....	۹۶
محدودات احداث ساختمان های مجزا.....	۹۶

۹۶	نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری
۹۶	عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم
۹۶	رائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی
۹۸	وضعیت داخلی ساختمان ها
۹۹	ضوابط حیات پلوت
۱۰۱	ضوابط بالکن ها
۱۰۱	وحدت رویه در پیسترو و طولی ساختمان
۱۰۲	نحوه مترکشی و محاسبه رینگ
۱۰۳	ضوابط پارکینگ و رمپ
۱۰۷	عرض رمپ و در ورودی پارکینگ در طرح تفصیلی
۱۰۸	توضیحاتی چند در مورد مسائل مربوط به پلوت و بنا در ساختمان
۱۰۹	ضوابط ارتفاع پارکینگ ها
۱۲۵	ضوابط تفکیک
۱۲۵	کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری
۱۲۵	کاربری آموزشی
۱۲۵	کاربری بهداشتی و درمان
۱۲۵	ضوابط سطح اشتغال و تراکم + تراکم تشویقی
۱۲۵	کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری
۱۲۶	کاربری آموزشی
۱۲۷	کاربری بهداشتی و درمان

۱۲۹	نحوه صدور المثنی برای شناسنامه های ساختمانی
۱۳۰	آماده سازی و صدور پروانه
۱۳۰	تمدید پروانه های ساختمانی
۱۳۱	راهنمای ضوابط و مقررات صدور پروانه در شهرک واوان
۱۳۱	مقررات عمومی مربوط به احداث ساختمان
۱۳۱	پیشامدگی مجاز در بناهای مسکونی
۱۳۱	پیشامدگی مجاز برای درختان مختلف و تجاری
۱۳۱	تفکیک قطعات
۱۳۲	نحوه محاسبه سهم زمین خدماتی در اراضی شهری
۱۳۴	نحوه کاربری تجاری
۱۳۵	نحوه کاربری تجاری مرکز محله

فصل سوم: ضوابط طراحی، معماری و شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی

۱۳۹	مقدمه
۱۴۰	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی
۱۴۰	ساختمان های عمومی
۱۴۰	ناصر مشترک در کلیه ساختمان های عمومی
۱۴۰	بودی ها
۱۴۱	هرو
۱۴۱	شوها (در و پنجره)

۱۴۳.....	راه پله
۱۴۳.....	سطح شیدار.....
۱۴۵.....	آسانسور.....
۱۴۶.....	فضاهای بهداشتی
۱۴۸.....	آبخوری و آبسردکن.....
۱۴۸.....	علایم
۱۵۰.....	ضوابط خاص کاربری ها
۱۵۳.....	ساختمان های مسکونی

تحوالات ساختاری و کارکردی نظام های اجتماعی و سیاسی باعث ایجاد بسترهای متفاوتی در اداره ی امور شهرها شده است. شکل بندی و نقش دادن به بازیگران متفاوت عرصه شهری از جمله دولت، مردم، نهادهای مدنی و قانونگذار باعث شده است تا وظایف و تکالیف متقابل و دوسویه بین شهروندان و اداره کنندگان امور در سطوح ملی و محلی پدید آید. شهرها به عنوان مراکز سکونتی دارای کالبد و کارکردهای متفاوتی هستند. شکل گیری عناصر کالبدی در شهرها و ایفای نقش های متعدد نیز به وسیله بازیگران عرصه سیاسی و اجتماعی کشور رقم می خورد. با اداره امور شهر و رسیدگی به خواست ها و انتظارات شهروندان، نیازمند وجود بسترها و زمینه هایی است که بتوان در پرتو آن به چنین خواست هایی پاسخ معقول و منطقی داد. شهر، شهروند و مدیریت شهری به عنوان سه عنصر مهم هستند که ارتباط بسیار تنگاتنگ و نزدیکی با یکدیگر دارند. برقراری شرایط زمینه های لازم برای تعاد بین عناصر مدیریت شهری که شامل شهروندان، نهادهای اداره کننده شهر، شورای اسلامی و بخش خصوصی است نیازمند قرارگرفتن بر مدار قانونمداری است. قانونمداری مبتنی بر تدوین قوانین و مقرراتی است که وظایف و تکالیف دوسویه شهروندان و مدیریت شهری را روشن می نماید و هدف آن سامان بخشی به زندگی شهری و فعالیتهای مدیریت شهری است.

بنابراین نظام مدیریت شهری را به عنوان یک نظام اجتماعی دارای سلسله مراتب و تقسیم کار بدانیم این نظام شامل فرایندهای سیاستگذاری، برنامه ریزی، هماهنگی سازماندهی و نظارت بر اداره امور شهر و شهرداری است و منابع اطلاعاتی، مالی و انسانی و انتظارات شهروندان و دولت به عنوان ورودی ها و خدمات مورد نیاز جامعه ساکن در شهر و تغییرات کالبدی فضاهای شهری به عنوان خروجی این نظام تلقی می شود. اهمیت حقوق شهری را باید در تدوین قوانین و مقررات راجع به شهرسازی، برنامه ریزی و مدیریت شهری جستجو کرد.

عمولاً مدیران و برنامه ریزان شهری با مسائل و مشکلاتی مواجه هستند که مستلزم دستبرد عملی با این مسائل و مشکلات محلی و شهری منوط به تدوین قوانین و مقررات شهری است و قانون شهرداری، قانون برنامه ریزی شهری، قانون بهسازی شهری، قانون منطقه بندی زمین ها از جمله مهمترین این قوانین است.

ستردهی و پیچیدگی مسائل شهری و رشد و توسعه روزافزون شهرها، مدیریت امور شهر را به وظیفه ای شوار تبدیل نموده است. علاوه بر موضوعاتی همچون محیط زیست، حمل و نقل، ایمنی و برنامه ریزی شهری حتی از عوامل مهمی که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر عوامل سازنده شهری دارد، مدیریت شهری است.

در این کتاب به بررسی مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری شهرداری می پردازیم. عنصر سازمانی در نظام اداره امور شهرهای کشور سازمانی عمومی غیر دولتی با نام شهرداری است. در یک تعریف می توان گفت « شهرداری سازمانی است که سکنه ی یک شهر با استفاده از حقوق طبیعی خود و اختیاری که قانون به آنها عطا نموده است، به منظور ایجاد و اداره نمودن تاسیسات عمومی، وضع و اجرای نظامات شهری و تامین نیازمندی های مشترک محلی به وجود آورند و به آن اختیار و نمایندگی می دهند تا هزینه خدماتی را که بر عهده آن واگذار گردیده است با اسلوبی منطقی و عادلانه بین سکنه شهر و استفاده کنندگان توزیع و سرشکن نموده، از آنها وصول کند.

برابر ماده ۵ قانون محاسبات عمومی کشور نیز « شهرداری سازمانی است عمومی و غیر دولتی که دارای شخصیت و استقلال حقوقی بوده و تحت نظر شورای شهر که منتخب مردم است و نظارت دولت از طریق وزارت کشور برای انجام وظایفی که در قانون شهرداری آمده است، تاسیس شده است. »

www.ketab.ir