

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی

مؤلف:

فرزاد رنجبر

سرشناسه : رنجبر، فرزاد، ۱۳۵۰-
 عنوان و نام پدیدآور : ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی
 مشخصات نشر : تهران: کتاب آوا، ۱۳۹۳.
 مشخصات ظاهری : ۱۷۸ص: نمودار
 شابک : 978-600-346-141-3
 وضعیت فهرست نویسی : فبیای مختصر
 یادداشت : این مدرک در آدرس <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است.
 شماره کتابشناسی ملی : ۳۷۴۱۳۶۰

ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی



انتشارات کتاب آوا

فرزاد رنجبر	مؤلف:
کتاب آوا	ناشر
میم گرافیک	صفحه آرایی و طرح جلد
طیف نگار	چاپ و صحافی
اول ۱۳۹۳	نوبت چاپ
۱۰۰۰ نسخه	شمارگان
۷۵۰۰۰ ریال	قیمت
۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۱۴۱-۳	شابک

تثانی دفتر مرکزی: انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن بست حقیقت، پلاک ۴، طبقه ۲، واحد ۴
 شماره های تماس: ۶۶۹۷۴۶۴۵ | ۶۶۹۷۴۱۳۰ | ۶۶۴۰۷۹۹۳ | دورنگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸

www.avabook.com avabook_kazemi@yahoo.com

فروشگاه کتاب آوا: اسلام شهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد اسلامی، جنب دادگستری
 تلفن: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلیه حقوق این اثر برای مؤلف محفوظ است.
 هرگونه کپی برداری و تهیه جزوه از متن کتاب، استفاده از طرح روی جلد و عنوان کتاب جرم است و متخلفان طبق قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند

فهرست مطالب

۱۵.....	فصل اول: حقوق و مقررات شهرسازی
۱۵.....	بخش اول: محورهای بحث و رئوس طرح
۱۶.....	حدود موضوعی در مجموعه مقررات شهرسازی
۱۷.....	سابقه و جایگاه در ایران
۱۷.....	حدود مقررات در شهرهای ایران
۱۷.....	بخش دوم: مقررات مرتبط با طرح‌های عمران و توسعه
۲۰.....	بخش سوم: مقررات مربوط به انواع اراضی شهری
۲۱.....	بخش چهارم: مقررات مربوط به تفکیک و افراز اراضی شهری
۲۲.....	بخش پنجم: مقررات مرتبط با نظارت بر ساخت و ساز در محدوده و حریم شهرها
۲۳.....	مقررات ملی ساختمان
۲۴.....	مدیریت شهر
۲۶.....	مقررات مرتبط با طرح‌های عمران و توسعه
۲۶.....	بخش دوم: مقررات مربوط به اراضی غیر شهری
۲۷.....	شهرک و غیر شهرک در خارج از محدوده و حریم
۲۷.....	مقررات ساخت و ساز و نظارت در خارج از محدوده و حریم
۲۷.....	بررسی تعارض‌ها و ابهامات
۲۸.....	کلیات و مسائل اساسی مرتبط با ناهماهنگی‌های موجود در مقررات توسعه و عمران
۲۸.....	ابهام‌ها تناقض‌ها و تداخل‌ها در مقررات مربوط به طرح‌های عمران ملی و منطقه‌ای
۲۹.....	ابهام‌ها، تناقض‌ها و تداخل‌ها در مقررات مربوط به اراضی
۳۰.....	ابهام‌ها، تناقض‌ها و تداخل‌ها در مقررات مربوط به تفکیک و افراز اراضی
۳۰.....	ابهام‌ها، تناقض‌ها و تداخل‌ها در مقررات مربوط به نظارت بر ساخت و ساز
۳۱.....	گزینش مقررات کارآمد موجود
۳۱.....	دو هدف اساسی
۳۱.....	۱- نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی کشور
۳۱.....	۲- فهرست کامل قوانین و مقررات شهرداری‌ها
۳۲.....	۳- مجموعه مقررات اختصاصی مورد عمل وزارت مسکن

۳۲	۴- برگزیده قوانین و مقررات.....
۳۲	حوزه‌بندی.....
۳۲	تعاریف.....
۳۲	سیستم جدید برای نظام بخشی به شهر.....
۳۳	پیشینه.....
۳۳	چارچوب و محتوای اسناد.....
۳۳	انواع حوزه‌بندی.....
۳۴	زمینه‌ها و مراحل ارائه.....
۳۴	تنگناها و محدودیت‌ها.....
۳۴	الف) ضرورت قوانین.....
۳۴	ب) تنگناهای قوانین.....
۳۵	ج) سوالات اساسی.....
۳۵	د) اصول و معیارها در تدوین و طراحی قوانین.....
۳۵	حقوق و مقررات شهرسازی.....
۳۵	مبحث پنجم: رها ماندن اراضی شهری.....
۳۵	۱- علل رها ماندن.....
۳۵	۲- راهکارهای مقابله.....
۳۵	۳- سیاست‌ها.....
۳۶	مدیریت شهری و ضوابط و مقررات شهرسازی.....
۳۶	اهداف در استفاده از ضوابط.....
۳۷	قوانین موجود (ملاک عمل).....
۳۷	سابقه.....
۳۷	مجلس شورای اسلامی.....
۳۸	دولت و هیأت وزیران اجرایی نمودن قوانین در گرو تهیه آئین نامه‌های اجرایی است.....
۳۸	شورای عالی شهرسازی و معماری.....
۳۹	سایر وظایف شورا.....
۳۹	کمیسیون ماده ۵ (موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری).....
۳۹	سایر ارگان‌ها.....
۳۹	برنامه‌ریزی پروژه و شناخت فعالیت‌های آن.....
۳۹	فرایند مدیریت پروژه.....
۴۰	برنامه‌ریزی.....
۴۰	گام‌های برنامه‌ریزی پروژه.....
۴۱	پروژه چیست، چراست و چگونه؟.....
۴۲	چگونه فعالیت‌های پروژه را بشناسیم.....
۴۲	روش‌های خرد کردن پروژه.....

۴۳	روش ریز کردن پروژه براساس مراحل
۴۳	اجرای موازی مراحل برای کاهش مدت اجرای پروژه
۴۴	حقوق و مقررات شهرسازی
۴۴	حق، حقوق، قانون
۴۵	منشاء حق
۴۶	حقوق و اخلاق
۴۶	حقوق و علوم اجتماعی
۴۶	حقوق در تقسیم‌بندی کلی
۴۷	اقسام حقوق عمومی
۴۷	اقسام حقوق خصوصی
۴۷	موضوع حقوق
۴۸	قاعده حقوقی
۴۸	قانون
۴۸	تفاوت قانون با آیین‌نامه و تصویب‌نامه
۴۹	اسناد
۴۹	تمرکز زدایی در سیاستگذاری زمین شهری
۴۹	مفهوم تمرکزگرایی
۴۹	مفهوم تمرکز زدایی
۴۹	اشکال تمرکز زدایی
۵۲	الزامات اساسی در واگذاری و تفویض اختیارات به سازمان‌های محلی
۵۳	مبانی منطقه‌بندی صنعتی
۵۴	عوامل مؤثر در مکانیابی و ساماندهی صنایع
۵۴	اساس منطقه‌بندی صنعتی
۵۴	فرایند برنامه‌ریزی برای مکان‌یابی صنایع
۵۴	منطقه‌بندی بازدارنده
۵۵	منطقه‌بندی روادارنده
۵۵	منطقه‌بندی انحصاری
۵۵	منطقه‌بندی بر اساس استانداردهای اجرایی
۵۵	انواع منطقه‌های صنعتی
۵۶	اشکال کالبدی جدید برای منطقه‌های صنعتی
۵۶	پارک‌های صنعتی
۵۶	انواع پارک‌های صنعتی
۵۷	پارک‌های علمی
۵۷	مجتمع‌های صنعتی
۵۷	مجتمع صنایع شهری

۵۸	نقش ضوابط و مقررات در زمان حاضر.....
۵۸	بررسی روند تاریخی موضوع.....
۵۸	مدل ارگانیک (نظامات نا نوشته).....
۵۹	تبیین نقش و اهمیت.....
۵۹	(طراحی راه‌های شهری).....
۶۰	شیوه‌ها.....
۶۰	طبقه‌بندی راه‌های شهری.....
۶۰	کاربری زمین.....
۶۰	محیط شهری.....
۶۱	فضاهای شهری.....
۶۱	محیط طبیعی.....
۶۱	ضوابط و مقررات استقرار صنایع شهری.....
۶۱	رابطه صنعت و شهر.....
۶۲	انواع صنایع و خدمات شهری.....
۶۳	صنعت شهری.....
۶۳	خدمات شهری.....
۶۳	سه گروه اصلی صنایع و خدمات شهری.....
۶۴	شاخص‌های تعیین صنایع قابل استقرار در شهر.....
۶۴	فضای مورد نیاز.....
۶۴	نوع تولید.....
۶۵	نوع صنعت.....
۶۵	میزان بهره‌برداری از تأسیسات شهری.....
۶۵	دامنه برد تولیدات.....
۶۵	فعالیت اقتصادی شهر و نقش صنایع در آن.....
۶۵	تعداد کارگاه و صنعت در شهر.....
۶۶	وسیله حمل مواد اولیه و تولیدات و زمانهای حمل.....
۶۶	ارتباط صنایع با یکدیگر.....
۶۶	برخی اصول و کلیات شهرسازی.....
۶۶	کلیات شهرسازی.....
۶۷	قانون شهرداری.....
۶۷	وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.....
۶۷	اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری.....
۶۸	ماده صد قانون شهرداری.....
۶۸	مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمانی.....
۶۹	مراحل صدور پروانه ساختمان.....

۷۰	تراکم ساختمانی مجاز
۷۱	مراحل صدور پروانه‌ی ساختمانی
۷۱	پیشینه
۷۱	تعریف
۷۲	اصول
۷۲	اصول شهرسازی
۷۲	اصول فنی
۷۳	ماده صد قانون شهرداری و چالش‌های آن
۷۶	چالش‌های قانون کمیسیون ماده صد شهرداری
۷۶	۱- ناکارآمدی مفاهیم در قانون
۷۹	تحول در قوانین، ساختارها و روش‌های شهرسازی
۷۹	در چهار دهه گذشته و چشم‌انداز آینده
۷۹	تحول در قوانین، ساختارها و روش‌های شهرسازی
۷۹	سابقه
۸۰	بررسی قوانین و تحولات آنها در چهار دهه گذشته
۸۱	ساختار شهرسازی کشور و تحولات آن در چهار دهه گذشته
۸۶	نتیجه‌گیری و پیشنهاد
۸۷	برنامه‌ریزی شهری - منطقه‌ای
۸۷	سیر تحول دوره‌ها
۹۰	بررسی برنامه‌ریزی شهری در سطح ملی
۹۰	بررسی برنامه‌ریزی شهری در شهرهای موجود
۹۱	وظایف و اهداف طرح‌های جامع شهری
۹۱	محتوای اسناد طرح‌های جامع شهری
۹۲	نقشه‌های طرح جامع
۹۲	گزارش‌ها و مدارک طرح‌های جامع
۹۳	مراحل برنامه‌ریزی در شهرهای بیش از ۵۰ هزار نفر
۹۳	مراجع تهیه و نظارت بر تهیه طرح‌های جامع شهری
۹۳	مراجع بررسی و تصویب طرح‌های شهر
۹۳	مراجع اجرای طرح‌های جامع شهری
۹۴	ضرورت و اهداف طرح‌های تفصیلی
۹۴	محتوای طرح‌های تفصیلی و جزئیات شهری
۹۵	مراجع تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های تفصیلی و جزئیات شهری
۹۵	بررسی طرح‌های آماده سازی زمین
۹۵	مراحل انجام طرح‌های آماده سازی زمین
۹۵	اهداف طرح‌های آماده سازی زمین

۹۶	محتوای طرح‌های آماده سازی زمین.....
۹۶	مراجع انجام طرح‌های آماده سازی زمین.....
۹۷	تشریح برنامه‌ریزی شهری در شهرهای کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت.....
۹۸	فرآیند برنامه‌ریزی در شهرهای کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت.....
۹۸	اهداف برنامه‌ریزی در شهرهای کمتر از ۵۰ هزار نفر جمعیت.....
۹۹	محتوای طرح‌های هادی شهری.....
۹۹	بررسی برنامه‌ریزی شهری در شهرهای جدید.....
۹۹	اهداف برنامه‌ریزی شهرهای جدید.....
۱۰۰	محتوای طرح‌های شهرهای جدید.....
۱۰۱	تعاریف و مفاهیم منطقه‌بندی شهری.....
۱۰۱	تعریف.....
۱۰۳	سوالات اساسی در طرح.....
۱۰۵	فصل دوم: ضوابط صدور پروانه.....
۱۰۵	محل استقرار ساختمان در زمین.....
۱۰۵	عدم احداث ساختمان‌های مجزا.....
۱۰۵	نحوه احداث بنا در املاک دارای واحد تجاری.....
۱۰۶	عدم احتساب سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان در تراکم.....
۱۰۶	سطوح جزء تراکم.....
۱۰۶	ارائه تسهیلات به شهروندان و بهبود فضاهای عمومی.....
۱۰۸	وضعیت داخلی ساختمان‌ها.....
۱۰۹	ضوابط حیاط خلوت‌ها.....
۱۱۱	نورگیری زیر زمین‌ها.....
۱۱۲	ضوابط بالکن‌ها.....
۱۱۲	وحدت رویه در پیشروی طولی ساختمان.....
۱۱۲	الف: پیشروی طولی.....
۱۱۳	نحوه مترکشی و محاسبه زیربنا.....
۱۱۴	پخ.....
۱۱۴	ضوابط پارکینگ و رمپ.....
۱۱۴	فضای توقفگاه وسایل نقلیه در ساختمان.....
۱۱۹	عرض رمپ و در ورودی پارکینگ در طرح تفصیلی.....
۱۲۰	ضوابط و مقررات حداقل مورد نیاز پارکینگ در کاربری مسکونی.....
۱۲۰	توضیحاتی چند در مورد مسال مربوط به پیلوت و زیرزمین در ساختمان.....
۱۲۰	زیرزمین.....
۱۲۱	حداقل عرض مفید لازم برای تامین پارکینگ.....
۱۲۲	ضوابط ارتفاع پارکینگ‌ها.....

۱۳۷	ضوابط تفکیک
۱۳۸	ضوابط سطح اشغال و تراکم + تراکم تشویقی
۱۴۲	صدور پروانه فضای سبز حاشیه گذرگاه‌ها
۱۴۲	نحوه صدور المثنی برای شناسنامه‌های ساختمانی
۱۴۲	صدور پروانه و فضای سبز در کاربری‌ها
۱۴۲	آماده سازی و صدور پروانه
۱۴۳	تمدید پروانه‌های ساختمانی
۱۴۵	تفکیک قطعات
۱۴۵	نحوه محاسبه سهم زمین خدماتی در اراضی شهری
۱۴۶	حوزه کاربری اراضی مسکونی
۱۴۸	حوزه کاربری تجاری
۱۴۹	حوزه کاربری تجاری مرکز محله
۱۴۹	حوزه کاربری تجاری مرکز محله
۱۵۰	حوزه اراضی قابل تبدیل به کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی
۱۵۰	مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی
۱۵۳	فصل سوم: ضوابط طراحی، معماری و شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی
۱۵۳	مقدمه
۱۵۴	ضوابط افراد معلول جسمی - حرکتی
۱۵۵	ضوابط طراحی معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی
۱۵۵	ساختمان‌های عمومی
۱۵۵	۱-۱ عناصر مشترک در کلیه ساختمان‌های عمومی
۱۶۷	۱-۲ ضوابط خاص کاربری‌ها
۱۷۰	۲- ساختمان‌های مسکونی
۱۷۵	منابع

پیشگفتار

تحولات ساختاری و کارکردی نظام‌های اجتماعی و سیاسی باعث ایجاد بسترهای متفاوتی در اداره‌ی 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 نقش‌های متعدد نیز به وسیله بازیگران عرصه سیاسی و اجتماعی کشور رقم می‌خورد، اما اداره امور شهر و رسیدگی به خواست‌ها و انتظارات شهروندان، نیازمند وجود بسترها و زمینه‌هایی است که بتوان در پرتو آن به چنین خواست‌هایی پاسخ معقول و منطقی داد. شهر، شهروند و مدیریت شهری به عنوان مفاهیمی هستند که ارتباط بسیار تنگاتنگ و نزدیکی با یکدیگر دارند. برقراری شرایط و زمینه‌های لازم برای تعامل بین عناصر مدیریت شهری که شامل شهروندان، نهادهای اداره کننده شهر، شورای اسلامی و بخش خصوصی است نیازمند قرار گرفتن بر مدار قانونمداری است. قانونمداری مبتنی بر تدوین قوانین و مقرارتی است که وظایف و تکالیف دو سویه شهروندان و مدیریت شهری را روشن می‌نماید و هدف آن سامان بخشی به زندگی شهری و فعالیت‌های مدیریت شهری است.

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

معمولا مدیران و برنامه‌ریزان شهری با مسائل و مشکلاتی مواجه هستند که مقابله درست و عملی با این مسائل و مشکلات محلی و شهری منوط به تدوین قوانین و مقررات شهری است و قانون شهرداری، قانون برنامه‌ریزی شهری، قانون بهسازی شهری، قانون منطقه‌بندی زمین‌ها از جمله مهمترین این قوانین است.

گسترده‌گی و پیچیدگی مسائل شهری و رشد و توسعه روزافزون شهرها، مدیریت امور شهر را به وظیفه‌ای دشوار تبدیل نموده است. علاوه بر موضوعاتی همچون محیط زیست، حمل و نقل، ایمنی و برنامه‌ریزی شهری یکی از عوامل مهمی که تاثیر فزاینده و تعیین کننده‌ای بر عوامل سازنده شهری دارد، مدیریت شهری است.

در این کتاب به بررسی مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری می‌پردازیم. عنصر سازمانی در نظام اداره امور شهرهای کشور سازمانی عمومی غیر دولتی با نام شهرداری است. در یک تعریف می‌توان گفت «شهرداری سازمانی است که سکنه‌ی یک شهر با استفاده از حقوق طبیعی خود و اختیاری که قانون به آنها اعطا نموده است، به منظور ایجاد و اداره نمودن تاسیسات عمومی، وضع و اجرای نظامات شهری و تامین نیازمندی‌های مشترک محلی به وجود آورند و به آن اختیار و نمایندگی می‌دهند تا هزینه خدماتی را که بر عهده آن واگذار گردیده است با اسلویی منطقی و عادلانه بین سکنه شهر و استفاده‌کنندگان 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.»