

بسم الله الرحمن الرحيم

کتاب سبز

مجموعه ضوابط، مقررات و عوارض شهرسازی

(اکان عمل در شهرداری اهواز)

مؤلفین:

علیرضا مرغابی زاده

سارا امیری

شهره طلاور

تابستان ۱۳۹۶



دفتر مهندسی معماری

سرشناسه	: مرغایی زاده، علیرضا، ۱۳۵۲ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام. Iran . Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: مجموعه ضوابط، مقررات و عوارض شهرسازی (ملاک عمل در شهرداری اهواز) / تهیه و تدوین علیرضا مرغایی زاده، شهره طلاور، سارا امیری.
مشخصات نشر	: اهواز : صبح دانش، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۲۶۴ ص.: جدول، نمودار.
شابک	: ۹ - ۴ - ۹۷۷۴۴ - ۶۰۰ - ۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Building Laws -- Iran :
موضوع	: شهرری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Municipal corporation -- Iran :
شناسه افزوده	: طلاور، شهره، ۱۳۱۸ -
شناسه افزوده	: امیری، سارا، ۱۳۶۴ -
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ م۴م۳/۱۰۲ KJTH
رده بندی دیویی	: ۳۴۳/۵۵۰۷۸۶۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۷۵۹۸۳۳



نام کتاب	: مجموعه ضوابط، مقررات و عوارض شهرسازی (ملاک عمل در شهرداری اهواز)
مؤلفین	: علیرضا مرغایی زاده/شهره طلاور/سارا امیری
ویراستار	: شهباز زیلابی
صفحه آرا	: زهره صیدالی
شابک	: ۹ - ۴ - ۹۷۷۴۴ - ۶۰۰ - ۹۷۸
چاپ و لیتوگرافی	: اهواز - چاپخانه ملت - تلفن : ۳۲۲۳۳۹۶۲
نوبت چاپ	: اول
تیراژ	: ۵۰۰ جلد
قیمت	: ۳۰۰۰۰ تومان

شهرها به عنوان کانون های بزرگ جمعیتی از کارکردهای متنوعی برخوردارند. کارکردهایی که در بسیاری از زمینه ها در تضاد با همدیگر قرار دارند، از طرفی تنوع کارکردها نیز همواره در حال ازدیاد است و از سوی دیگر هر روز به تعداد شهرها افزوده شده و جمعیت شهرهای موجود رو به افزایش است. شهروندان نیازمند محیطی سالم و برخوردار از امکانات می باشند و فراهم آوردن این امکانات خود نیازهای جدیدی را موجب می گردد. نظر به تشریفات وضع قوانین در جمهوری اسلامی، قوانین مصوب از یک سو، منشاء حق برای مردم و دستگاه های اجرایی و از سوی دیگر وظیفه و تکلیف است. قبل از شهروندان، کارگزاران باید از مقرراتی که بر اساس آن انجام وظیفه می نمایند به خوبی آگاه شوند و مراقبت نمایند، در وهله اول خود از آن تخطی ننمایند و در مرحله بعد اگر شهروندان را نسبت به قوانین مطلع تا خود را با آن منطبق نمایند بدون شک نتایج مطلوبی حاصل خواهد آمد و ارتباط متقابل شهروندان با مدیریت شهری به ارتباط همکاری و مساعدت تغییر می یابد و همانگونه که مشخص است هدف از این کار ارتقاء و سلامت شهرها و در نتیجه شهروندان می باشد.

به همین دلیل معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اهواز پس از گذشت بیش از یازده سال از چاپ آخرین کتاب «ضوابط، مقررات و عوارض شهرسازی» جهت ارتقاء اطلاعات و آگاهی شهروندان گرامی، مهندسين محترم و کارشناسان مسائل شهری و همپسین کارکنان ذیربط شهرداری اقدام به تهیه و تنظیم "کتاب سبز" شهرداری که مشتمل بر هفت فصل و حاوی مفاهیم، قوانین، ضوابط، مقررات، مصوبات و عوارض ملاک عمل در حوزه شهرسازی می باشد، نموده است. هر چند تا ش شده است تا در این کتاب مجموعه ای کامل از قوانین و مقررات مرتبط تهیه شود، ولی یقیناً نقایصی نیز وجود دارد که لازم است، کارشناسان و دست اندرکاران مرتبط، نقطه نظرات خود را منعکس تا انشاء... در مراحل بعدی ضوابط بهره برداری قرار گیرد. در پایان جا دارد از تمامی کارشناسانی که به نحوی در گردآوری و تنظیم این مجموعه سهیم بوده اند به ویژه کارشناسان محترم جناب آقایان علیرضا مرعائی زاده، نادر بیت سیاح، رضا قاسمی، غلامرضا نیکخواه، اسلام شکاری، علیرضا پشم فروش، ابراهیم صیادی، بهمن فرامرزی و خانم ها سارا امیری، زهره صیدالی و شهره طلاور تقدیر و تشکر نمایم.

شهباز زیلابی

معاون شهرسازی و معماری شهرداری اهواز

فصل اول : اصطلاحات و مفاهیم	۱
فصل دوم : برخی قوانین مرتبط با شهرسازی	۱۷
۱-۲ : ماده صد قانون شهرداری ها	۱۸
۲-۲ : نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی بدون پروانه	۲۰
۳-۲ : خلاف های قابل رسیدگی در کمیسیون ماده صد	۲۱
۴-۲ : خلاف های غیر قابل رسیدگی در کمیسیون ماده صد	۲۱
۵-۲ : در خصوص چگونگی عدم ارجاع برخی از پرونده ها به کمیسیون ماده صد	۲۲
۶-۲ : اجرای آراء کمیسیون ماده صد	۲۴
۷-۲ : در مورد آراء مبنی بر توقف عملیات ساختمانی (کمیسیون ماده صد)	۲۴
۸-۲ : در خصوص آراء مبتنی بر قلع کل بنای احداثی کمیسیون ماده صد	۲۴
۹-۲ : نظریه اداره کل حقوقی قوه قضائیه در خصوص تغییر کاربری بناهای ایجاد شده به تجاری مغایر طرح های مصوب شهری (که دارای رأی کمیسیون ماده صد می باشند)	۲۵
۱۰-۲ : کمیسیون تجدید نظر (موضوع تبصره "۱۰" ماده صد)	۲۵
۱۱-۲ : وصول عوارض از املاکی که دارای رأی به جریمه کمیسیون ماده صد می باشند	۲۶
۱۲-۲ : تعارض در رسیدگی به تخلفات ساختمانی	۲۶
۱۳-۲ : رأی هیات عمومی دیوان عدالت اداری در مورد کمیسیون ماده صد	۲۶
۱۴-۲ : مهلت پرداخت جریمه مقرر در آراء کمیسیون ماده صد را شهرداری تعیین و به متخلف ساختمانی اعلام می کند	۲۷
۱۵-۲ : مبنای جریمه در تخلفات ساختمانی بر مبنای تعلقه بندی زمان تخلف است	۲۷
۱۶-۲ : کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شهرهای جدید و معماری ایران	۲۷
۱۷-۲ : کمیسیون تبصره دو ماده نود و نه قانون شهرداری ها	۲۸
۱۸-۲ : کمیسیون ماده هفتاد و هفت قانون شهرداری ها	۲۹
۱۹-۲ : ماده صد و یک قانون شهرداری ها	۲۹
۲۰-۲ : سؤالات مربوط به رفع ابهامات موجود در نحوه اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مستند به نامه شماره ۱۳۸۶۳۶/۳/۳۴ مورخ ۹۱/۱۱/۴ معاون هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور	۳۰
۲۱-۲ : موادی از قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها	۳۲
۲۲-۲ : قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۸۸/۸/۱۰	۳۳
۲۳-۲ : قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۱۰/۲۹	۳۴
۲۴-۲ : آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده های آنها	۳۶
فصل سوم : ضوابط و مقررات شهرسازی (مجموعه وحدت رویه ها و مصوبات ملاک عمل)	۳۹
۱-۳ : مراحل صدور انواع پروانه	۴۰
۲-۳ : مدت اعتبار پروانه ساختمانی	۴۲
۳-۳ : شناسنامه فنی ساختمان	۴۳
۴-۳ : نیاز و عدم نیاز به کسب مجوز از شهرداری	۴۳
۵-۳ : مراحل صدور مجوز تخریب	۴۴
۶-۳ : مراحل صدور مجوز گودبرداری	۴۵
۷-۳ : تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمان در کاربری های مسکونی	۴۶
۸-۳ : تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمان در کاربری های مسکونی، مختلط و تجاری	۴۷
۹-۳ : نحوه عملکرد با ساختمان های احداثی بیش از ارتفاع مجاز	۴۷
۱۰-۳ : ضوابط تشویقی فضاهای خدماتی	۴۷
۱۱-۳ : تعیین ارتفاع مجاز املاک مشرف به دو گذر (۲کله)	۴۸
۱۲-۳ : افزایش ارتفاع ساختمان های مشرف به دو گذر (یک گذر فرعی و یک گذر دارای حریم فضای سبز)	۴۹
۱۳-۳ : جدول تراکم های طرح جامع و نحوه تقسیم بندی آنها	۵۰
۱۴-۳ : تراکم تشویقی و افزایش زیر بنای مسکونی	۵۱
۱۵-۳ : افزایش سطح مفید بنا	۵۳

۵۴	۱۶: احداث واحد مسکونی در پارکینگ
۵۵	۱۷: تجاری
۵۶	۱۸: ضوابط احداث سقف کاذب در واحدهای تجاری
۵۶	۱۹: پیلوت تجاری
۵۸	۲۰: بالکن تجاری
۵۹	۲۱: تجاری مرکز محله و ناحیه
۵۹	۲۲: تغییر کاربری از تجاری محله و ناحیه به مسکونی
۶۰	۲۳: کاربری مختلط
۶۰	۲۴: استفاده غیر مسکونی در طبقات
۶۰	۲۵: احداث نیم طبقه در تراکم های ۲۴۰٪، ۲۱۰٪
۶۱	۲۶: گذرهایی که توسط کمیسیون ماده پنج کاربری آنها به مختلط تبدیل گردیده است
۶۱	۲۷: گذرهایی که توسط شورای اسلامی شهر اهواز کاربری آنها به مختلط تبدیل گردیده است
۶۲	۲۸: پیش آمدگی
۶۵	۲۹: تراس
۶۸	۳۰: راه پله، پله فرار و آسانسور
۷۲	۳۱: حیاط خلوت
۷۳	۳۲: نورگیر
۷۴	۳۳: زاویه دید (پخ) در تقاطع ها
۷۹	۳۴: مراحل گزارش های مهندسی ناظر
۸۴	۳۵: پایانکار
۸۶	۳۶: نوع کاربری پایانکار
۸۶	۳۷: تمدید پروانه
۸۶	۳۸: پارکینگ
۹۵	۳۹: مقررات گذر بندی
۹۷	۴۰: ضوابط و تسهیلات فضاهای آموزشی
۱۰۰	۴۱: نما
۱۰۶	۴۲: ضوابط و مقررات متفرقه ساختمانی
۱۱۳	مل چهارم: عوارض شهرسازی
۱۱۴	۱: عوارض حق پروانه واحدهای مسکونی ساختمان های ویلایی (تک واحدی، دو واحدی، سه واحدی)
۱۱۵	۲: نحوه محاسبه عوارض حق پروانه در هنگام صدور پروانه اصلاحی
۱۱۷	۳: عوارض حق پروانه مجتمع های مسکونی آپارتمانی تا مساحت ۶۰۰ مترمربع
۱۱۸	۴: عوارض حق پروانه ساختمان های ویلایی و مجتمع های مسکونی با مساحت بیش از ۶۰۰ مترمربع
۱۲۰	۵: محاسبه عوارض صدور پروانه اصلاحیه مجتمع های آپارتمانی
۱۲۱	۶: عوارض پذیره
۱۳۷	۷: عوارض اختصاصی (تغییر کاربری)
۱۴۵	۸: عوارض همسان سازی کاربری ها
۱۴۷	۹: عوارض مازاد تراکم
۱۶۲	۱۰: عوارض مازاد ارتفاع
۱۶۸	۱۱: عوارض تفکیک عرصه
۱۷۲	۱۲: عوارض تفکیک واحدهای زیر حد نصاب
۱۷۶	۱۳: عوارض کسری پارکینگ
۱۸۵	۱۴: عوارض حق نظارت
۱۸۶	۱۵: عوارض درب مجزا
۱۸۷	۱۶: عوارض درب اضافه پارکینگ (درب ماشین رو)

۴ - ۱۷:	عوارض اضافه واحد	۸۸
۴ - ۱۸:	عوارض کارشناسی	۹۰
۴ - ۱۹:	عوارض تمدید پروانه	۹۱
۴ - ۲۰:	عوارض تأخیر در تمدید پروانه	۹۴
۴ - ۲۱:	هزینه صدور پروانه المثنی	۹۵
۴ - ۲۲:	نحوه محاسبه بهای خدمات احداث معابر	۹۵
۴ - ۲۳:	عوارض دیوار کشی	۱۸
۴ - ۲۴:	عوارض راه پله خارج از پیش آمدگی مجاز	۹۹
۴ - ۲۵:	عوارض نقل و انتقال	۱۰۰
۴ - ۲۶:	عوارض و ضوابط احداث آلاچیق	۱۰۵
۴ - ۲۷:	عوارض ساخت و سازهای خارج از پیش آمدگی مجاز	۱۰۷
۴ - ۲۸:	عوارض اختصاصی تأسیسات نفتی و صنعتی	۱۰۹
۴ - ۲۹:	ارزش افزوده املاک مجاور زمین های انحرافی	۱۰
۴ - ۳۰:	عوارض مشرفیت و ادغام	۱۱
۴ - ۳۱:	آئین نامه ارزش معاملات ساختمان موضوع تبصره یازده ماده صد قانون شهرداری (محاسبه جرائم ساختمانی)	۱۷
۴ - ۳۲:	جدول دفترچه های ارزش منطقه بندی ملک عمل از سال ۱۳۷۲ الی ۱۳۹۶	۱۹
فصل پنجم: تفکیک و افراز		
۵ - ۱:	تفکیک	۲۲
۵ - ۲:	افراز	۲۴
۵ - ۳:	افراز و تفکیک واحدهای زیر حدنصاب	۲۴
۵ - ۴:	ضوابط تجدید بنا و نوسازی قطعات حداقل ۱۰ متر مربع	۲۵
۵ - ۵:	ضوابط معماری و ساختمانی در تراکم های مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری	۲۶
۵ - ۶:	املاک مشاعی	۲۶
۵ - ۷:	دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری	۲۷
فصل ششم: کاربری عمومی و مشاغل		
۶ - ۱:	ضوابط احداث تاکسی سرویس	۳۱
۶ - ۲:	ضوابط احداث مجتمع روشویی و موتورشویی (کارواش) جهت وسایل نقلیه سواره	۳۳
۶ - ۳:	حوزه کاربری خدمات شخصی	۳۴
۶ - ۴:	ضوابط احداث جایگاه های پمپ بنزین	۳۵
۶ - ۵:	ضوابط طراحی و احداث پاساژ	۳۷
۶ - ۶:	کاربری تأسیسات صنعتی	۴۰
۶ - ۷:	نانوایی	۴۴
۶ - ۸:	مشاغل خانگی	۴۵
۶ - ۹:	تالار پذیرایی	۴۵
فصل هفتم: مصوبات و وحدت رویه های کاربری های موقت (سطوح غیر مجاز)		
۷ - ۱:	مصوبه شماره ۱۸۹۸ - ش مورخ ۷۹/۷/۶	۴۷
۷ - ۲:	وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۰۱۹۱ مورخ ۸۰/۱۱/۹	۴۸
۷ - ۳:	وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۱۵۹۶ مورخ ۸۱/۱/۱۵	۵۰
۷ - ۴:	وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۴۲۶۹ مورخ ۸۱/۵/۲۶	۵۰
۷ - ۵:	وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۸۳۴۱ مورخ ۸۲/۸/۱۳	۵۰
۷ - ۶:	وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۳۸۴۶ مورخ ۸۳/۳/۱۲	۵۰
۷ - ۷:	وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۳۸۴۶ مورخ ۸۳/۳/۲۳	۵۰

۲۵۱	۷- ۸: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۳۴۳۷ مورخ ۸۳/۳/۲۵
۲۵۱	۷- ۹: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۳۳۱۰ مورخ ۸۳/۳/۳۰
۲۵۱	۷- ۱۰: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۲۰۵۰ مورخ ۸۳/۸/۳۰
۲۵۱	۷- ۱۱: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۰۷۱۳ مورخ ۸۴/۷/۱۲
۲۵۲	۷- ۱۲: مصوبه شماره ۳۰۱۸ - ش مورخ ۸۴/۶/۳۱
۲۵۲	۷- ۱۳: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۹۶۳۵ مورخ ۸۴/۱۲/۱۱
۲۵۲	۷- ۱۴: وحدت رویه شماره ۸/۳۰۴۸۰ مورخ ۸۵/۹/۲۱
۲۵۲	۷- ۱۵: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۵۱۷۰ مورخ ۸۶/۸/۲۹
۲۵۲	۷- ۱۶: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۷۵۸۸ مورخ ۸۷/۴/۲۲
۲۵۳	۷- ۱۷: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۳۵۴ مورخ ۸۸/۳/۲۱
۲۵۴	۷- ۱۸: وحدت رویه شماره ۲۰/۲/۱۹۰۰۱ مورخ ۸۸/۹/۷
۲۵۴	۷- ۱۹: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۶۱۹۲ مورخ ۹۱/۲/۳
۲۵۴	۷- ۲۰: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۷۰۹۷ مورخ ۹۱/۴/۱۰
۲۵۴	۷- ۲۱: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۱۸۷۲ مورخ ۹۱/۸/۲۵
۲۵۵	۷- ۲۲: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۱۸۷۱ مورخ ۹۱/۸/۲۵
۲۵۸	۷- ۲۳: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۱۴۷۹۱ مورخ ۹۱/۱۱/۱
۲۵۸	۷- ۲۴: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۱۷۷۲۶ مورخ ۹۱/۱۶/۸
۲۵۸	۷- ۲۵: وحدت رویه شماره ۱۵۰۰/۲۲۶۱۶ مورخ ۹۴/۱۱/۱۴