

تعاريف ، قواعد و قوانين شهرسازي



سرشناسی	: مدیح، عباسعلی، ۱۳۵۱ -
عنوان	: ایران، قوانین و احکام
ع و نام ناشر	: تعاریف، قواعد و قوانین شهرسازی / گردآورندگان عباسعلی مدیح، نادرعلوی
مشخصات نشر	: بیرجند: صبح امروز، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۱۰۱ ص.
شابک	: ۷۰۰۰۰ ریال 9-7-95051-600-978 :
وضعیت فهرست‌بسی	: فیبا
موضوع	: بررسی زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: City planning and redevelopment law -- Iran
موضوع	: کاربری زمین -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Land use -- Law and legislation -- Iran
شناسه افزوده	: مدیح، نادرعلی
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۵ م ۲۰۶ ۴۲۰ K
رده‌بندی دیوئی	: ۳۳۰ ۵۵۰ ۲۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۲۲۰۰۲۵

گردآورندگان: دکتر عباسعلی مدیح - نادر علوی

ناشر: انتشارات صبح امروز

محل نشر: بیرجند

نوبت چاپ: اول - بهار ۱۳۹۵

لیتوگرافی و چاپ: شرکت چاپ و نشر امروز خراسان جنوبی ۰۵۶-۳۲۴۴۴۵۲۴

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۷۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۵۰۵۱-۹-۷

انتشارات صبح امروز

بیرجند - خیابان مدرس - مدرس ۲۲ - پلاک ۲۷۸ - واحد ۲

nooshemran@gmail.com



فهرست

۱	مقدمه
	فصل اول : اطلاعات پایه
	تعاریف
۵	مساحت زمین
۵	مساحت زیربنا
۵	مساحت کل بنا
۵	متوسط مساحت زمین
۵	ضریب مساحت اشغال
۵	متوسط مساحت کل بنا
۵	متوسط ضریب تراکم
۶	مساحت کل طبقه و زیرین
۶	تعداد طبقات
۶	مساحت مفید
۶	صفر طبقه
	انواع پروانه
۶	پروانه ساختمانی
۶	پروانه تخریب و بازسازی
۶	اضافه اشکوب
۷	تبدیل
۶	تغییرات - تعمیرات
۷	تعمید پروانه
۷	تغییر نقشه
۷	ابطال پروانه
۷	تعویض مهندس ناظر یا مجری
۷	انواع اراضی
۷	دایر
۸	بایر
۸	موات
۸	انواع گواهی
۸	عدم خلاف
۸	بلامانع ناحیه
۸	بلامانع شهرسازی

۸	پایان کار
۸	پایان کار آپارتمانی
۹	پایان کار قبل از ۴۹
۹	تمدید پایان کار

فصل دوم : آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

۱۰	تعاریف
۱۰	مقررات ملی ساختمان
۱۱	اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان
۱۲	اشخاص حقیقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان
۱۴	ناظر
۱۶	شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان
۱۶	سازمان نظام مهندسی ساختمان
۱۷	وزارت مسکن و شهرسازی
۱۷	شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
۱۸	ترویج
۱۹	متفرقه
۱۹	قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲
۲۸	قانون اصلاح قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۸/۴/۲۸
۲۸	قانون نحوه تقویم ابنیه ، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها

فصل سوم : قانون شهرداری ها

۳۶	آئین نامه مالی شهرداری ها
۳۷	قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب (۱۳۸۷)
۳۷	قانون مدیریت پسماندها
۳۷	قانون نوسازی و عمران شهری

فصل چهارم : کمیسیون ماده صد

۶۰	مشروعیت کمیسیون های ماده ۱۰۰
۶۱	معرفی کمیسیون
۶۱	تعریف
۶۳	صلاحیت کمیسیون
۶۴	مخاطبین کمیسیون

۶۵	ترکیب اعضای کمیسیون
۶۵	انواع تصمیمات
۶۵	شیوه رسیدگی
۶۷	قابل اعتراض بودن رأی کمیسیون
۶۸	شیوه های نظارتی
۷۰	برخی از تخلفات قانونی ساختمان
	تقسیم بندی تخلفات در بخش های مختلف ساختمان
۷۱	تخلفات در بخش معماری
۷۱	تخلفات در بخش سازه
۷۲	تخلفات در بخش مکانیک
۷۳	تخلفات در بخش برق
۷۳	منشأ تخلفات ساختمانی
۷۵	تخلفات در مرحله طراحی و محاسبات نظارت
۷۶	تخلفات در اجراء و بهره برداری
۷۶	موارد معماری
۷۷	موارد سازه ای
۸۰	مراحل طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ بهرداری
۸۰	مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی
۸۰	تنظیم فرم خلاف
۸۰	نحوه تنظیم فرم خلاف و معرفی کلیه ذینفعان
۸۱	تنظیم فرم خلاف بناهای احداثی در حریم شهر
۸۱	موارد مرتبط با کمیسیون های ماده صد
۸۲	استنکاف مالک از پرداخت جرائم
۸۲	آراء منتخب از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

فصل پنجم : قانون نوسازی و عمران شهری

۹۴	قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۷/۹ با اصلاحات بعدی
----	---

آنچه امروز به عنوان نیاز شهروندی در حوزه های مختلف شهرسازی احساس می شود فقدان اطلاعات از چگونگی ساخت و سازها و ابعاد مواجه با اشکالات قانونی است که بعضاً این روند را تا رفع موانع قانونی متوقف می نماید و اشخاص به دلیل عدم آگاهی از ضوابط و قوانین مسیری را آغاز نموده اند که به بن بست منتهی می شود یا پیشرفت کار آن ها با مشکلاتی عده همراه است.

افراد می باست قبل از شروع به فعالیت در حوزه های عمرانی از جمله ساخت و سازهای شخصی دید جامعی نسبت به تعاریف شهرسازی و قوانین مربوطه داشته تا این راه پر فراز و نشیب را که به زیبایی منظر شهری می انجامد با سلامت و صلابت به پایان رسانند. شهرها به عنوان عالی ترین و ظاهر تمدن بشری، همیشه نشانگر سطح فرهنگ و رفاه ساکنین خود بوده اند. شهرها، انسان هایی چندلایه هستند که تاریخ پیشرفت ها، شکست ها و رشد علمی و فنی ساکنین خرد را بیان می کنند. این مراکز، مجموعه ای متأثر از شرایط سرزمینی و تأثیرگذار بر محیط پیرامون خود هستند. در واقع، به همان اندازه که عوامل و شرایط تأثیرگذار ظهور، پیدایش و ادامه حیات شهر متعدد هستند، ابعاد و زوایای درهم تنیده ای که زندگی شهری را به وجود آورده اند، گوناگون می باشند. بنابراین، برای شناخت این پدیده های سرزمینی، نیاز است تا ابعاد و زوایای پدیدار و ناپیدای آن ها به درستی شناخته شود، تا امکان برنامه ریزی برای آنان فراهم آید و بتوان بوشنگر این مسیر خواهد بود.

موفق باشید

دکتر عباسعلی مدیح

این کتاب، مجموعه مفید و کاربردی از تعاریف، قوانین و مقرراتی است که باید در خصوص شهرسازی از آن مطلع باشیم تا در پیاده سازی عملیات عمرانی، ساخت و سازها و ... به کار بیندیم.

با رعایت این مقررات و دانستن روال کار پیچیدگی های پیش رو آسان و نتیجه کار مطلوب همان خواهد بود. لذا کسانی که غالب فعالیت زندگی شان با مباحث عمرانی آمیخته است به ضرورت دانستن موارد مذکور واقف می باشند.

از طرفی مباحث شهرسازی به صورت دروس دانشگاهی و در دوره تحصیلات تکمیلی تدریس شده و از رشته های مهم دنیای امروز است، امر شهرسازی بر پایه قوانین و مقررات استوار است که رعایت آن مستلزم آموزش های قبلی است پس دانشجویان و دانش پژوهان می بایست در دوران تحصیل با قوانین این حوزه آشنا شده تا در آینده کاری خویش با رعایت آن منظر شهرها را بسازند.

و در پایان اینجانب با توجه به بضاعت خود در حوزه شهرسازی مباحث کاربردی حقوقی را بنا به توصیه شهردار محترم بیرجند جناب آقای دکتر مدیح ارائه نموده تا در تدوین مجموعه مذکور همکاری نمایم. ان شاء الله مطلوب رسانه حق و شما خواننده محترم باشد.

با سپاس

سید نادر علوی