

۱۶۸۵۸۱۸

حقوق شهروندی

مجموعه قوانین و مقررات

ساخت و ساز شهری

توأم با آخرین اصلاحات

تألیف: میرزا احمدی سالاری

عضویت علمی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه شیراز

سرشناسه	: سالاری شهریبایگی، میرزامهدی، ۱۳۳۲ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق شهروندی؛ مجموعه قوانین و مقررات ساخت و ساز شهری توام با آخرین اصلاحات/تالیف میرزامهدی سالاری.
مشخصات نشر	: تهران: فردوسی، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۳۷۶ ص.: جدول، نمودار.
شابک	: 978-964-8347-76-0
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
عنوان نشر	: مجموعه قوانین و مقررات ساخت و ساز شهری توام با آخرین اصلاحات.
موضوع	: ساختمان سازی -- صنعت و تجارت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Construction industry -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ج ۲/ص ۳۴۰۲ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۳/۵۵۰۷. ۶۹
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۱۰۸۵۲۰



انتشارات فردوسی

نام کتاب: حقوق شهروندی - مجموعه قوانین و مقررات ساخت و ساز شهری

مؤلف: میرزا مهدی سالاری

تیراژ: ۵۰۰ جلد

نوبت چاپ: اول

چاپ: اتحاد / ۹۶

قیمت: ۲۵۰۰۰ تومان

شابک: ۰-۷۶-۸۳۴۷-۹۶۴-۹۷۸

ISBN 978-964-8347-76-0

تهران، خیابان باب همایون، پلاک ۸

تلفکس: ۳۳۹۶۲۶۶۷

تلفن: ۳۳۱۱۱۹۵۱

خیابان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، نیش روان مهر، پلاک ۲۴۸

تلفن: ۶۶۹۸۹۱۷۳ - ۶۶۹۸۹۱۶۳

وبسایت: www.ferdowsipub.ir

پیشکش:

امید است، آنچه با نوک این قلم که مورد سوگند خداوند تبارک و تعالی واقع شده، بن و القلم و مایسطن،^۱ رحم می خورد هر چند که راقم آن بسیار حقیر و شرمندتر از مراتب قابل اظهار است اما به عنوان هدیه ای، نهایت ناچیز ولی از سر نهایت حیا و اخلاص قابل پیشکش به ساحت امت مخلص آن یار سرکرد در یوسف زهرای اطهر سلام الله علیها باشد.

لذا با روانی سرشار، سرمندگی و خجالت و زبانی گویا و رسا به قصور و تقصیر به محضرش عرضه، که:

یا ایها العزیز، مستنا و اهلنا الضم و شئنا بضاعة مزجاة فاوف لنا الکیل و تصدق علینا ان الله یجزی المتصدقین.^۲

کسی را از در خود رد نکردند کریمان با بدان هم بد نکردند

امید آنکه بنده نوازش چون همیشه و بیش از پیش این حقیر سراپا تقصیر را دربر گیرد و مرضی رضایت ائمه اطهار و مقبول درگاه وی واقع شود و شایسته اندین بی مروت و روباه صفت و بی رحم گرگ خوی قسم خورده را با هر قلم و قدم و لباسی می باشد، سر این ملت و مملکت دفع و رفع نماید و ضرورت امر نظارت دقیق و مستمر را توسط اشخاص، فی انواع متشخص و متقی و مجهز به سلاح علم در نهادها و سازمان های مسؤول در علن و خفانست، ملکرد کارگزاران و اجرای صحیح قوانین و مقررات در دستگاههای ذیربط را که همواره مورد تأکید نگارنده و تقویت کننده نظام الهی و هدیه شهدای ماست به مسؤولین امر بفهماند و غفلت از آنها فسادانگیز و پرمخاطره و گناهی بزرگ شمارد.

والسلام علی من اتبع الهدی

والسلام علی عبادالله الصالحین

فهرست عناوین

۲۱	مقدمه:
۲۷	فصل اول: مقررات عمومی
۲۷	تاریخ صوبه طرح جامع و تاریخ ابلاغ آن به شهرداری تهران
۲۷	مقررات ملی ساختمان:
۲۸	ابلاغ مبحث ۱۹، ررات ملی ساختمان (صرفه جویی در مصرف انرژی)
۲۹	ابلاغ مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق)
۲۹	ابلاغ مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان (آسانسورها و پله برقی)
۳۰	ارائه بروکف جهت احداث مراکز فرهنگی و هنری، ورزشی و بهداشتی
۳۰	لزوم اخذ پروانه ساختمانی ارگانها، دولتها
۳۰	نحوه احداث ساختمان برای تشکیلات جدید ۴۱ های وابسته به دولت
۳۱	نحوه اقدام در خصوص افرادی که با پروانه ساختمانی ر پلات غیراحداث بنا می نمایند
۳۱	صدور المثنی در صورت مفقود شدن پروانه ساختمان
۳۱	ذکر حداکثر مدت اعتبار جهت پایان یافتن ساختمان در پروانه ساختمان
۳۲	لزوم صدور پروانه تخریب و نوسازی توأماً
۳۳	ساعات مجاز انجام عملیات تخریب و کار لودر
۳۳	اقداماتی که احتیاج به کسب مجوز ندارد
۳۴	نحوه نماسازی موقت جهت بناهای مخروبه و ساختمان‌های نیمه تمام رسط شهرداری منطقه
۳۴	عدم صدور پروانه ساختمانی جهت زمینهای ملی و دولتی قبل از پرداخت قبضه زمین
۳۵	فصل دوم: تشکیل پرونده - بازدید از محل
۳۵	نحوه تشکیل پرونده با سند بنچاق یا اجاره نامه اوقاف و یا سند واگذاری سازمان مسکن
۳۵	تشکیل پرونده جهت املاک دارای بنچاق و فاقد سند مالکیت
۳۵	تشکیل پرونده جهت قطعات تفکیکی براساس صورت مجلس تفکیکی
۳۶	صدور پروانه براساس اسناد آپارتمانی
۳۶	تشکیل پرونده جهت تعمیرات مغازه‌ها، بدون اخذ برگ مفاسد حساب نوسازی
۳۶	درج مفاد تمهیدات اخذ شده در پروانه‌های ساختمانی
۳۶	انجام بازدیدهای صدور پروانه، تفکیک و کسب تا اخذ مجوز یک بار انجام گردد
۳۶	انجام بازدید در روز تعیین شده و اعلام نتیجه بازدید

۳۷	فصل سوم: اراضی بایر - موات
۳۷	ارسال پستی گواهی‌های مرتبط با عدم استفاده از مزایای مواد ۶ و ۸ قانون اراضی شهری
۳۷	نحوه استعلام و نحوه صدور ۶ و ۸ از سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران
۳۸	استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران در مورد اراضی تا ۱۰۰۰ مترمربع
۳۸	فرم اقرارنامه و تعهدنامه برای دارندگان مدارک مالکیت اراضی موات شهری
۳۹	در خصوص آراء صادره از کمیسیون ماده ۱۲ و اصلاحات جزئی در متن آن
۳۹	مدارک ارسالی به دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۲
۳۹	نحوه تشخیص موات و غیرموات در مجموعه چند پلاک ثبتی
۴۰	تعریف خانه مناسب موضوع ماده ۶ قانون اراضی شهری
۴۰	استعلام در خصوص اراضی بایر و موات بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی
۴۰	در خصوص اراضی موات بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی
۴۱	برخی پلاک با طرح پروژه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
۴۲	فصل چهارم: تراکم
۴۲	تراکم‌های مسکونی
۴۳	تراکم مؤسسات
۴۳	اجازه احداث ساختمان مسکونی در حوزه مؤسسات
۴۳	تراکم اماکن خدماتی مربوط به مراکز دولتی
۴۳	تراکم جایگزین تجاری منتفی شده
۴۳	بازسازی ساختمانهای موجود با تراکم بیش از طرح تعیل
۴۴	جایگزینی تراکم کم به جای تراکم بسیار کم
۴۵	فصل پنجم: کاربری
۴۵	نحوه اقدام در خصوص کاربریهای اداری - دولتی و دولتی
۴۵	تبدیل کاربریهای اداری به اداری دولتی
۴۵	شرایط احداث بنا در کاربریهای اداری و اداری دولتی توسط ارگان‌های دولتی
۴۶	شرایط احداث مغازه در مناطق آزاد شده
۴۷	در صورت احداث مغازه، فاصله آن از تقاطع اصلی نباید کمتر از ۱۵ متر باشد
۴۷	احداث مغازه، فاصله آن از تقاطع اصلی نباید کمتر از ۱۵ متر باشد
۴۷	حذف کلیه کاربریهای تجاری و مختلط طرح تفصیلی و جایگزینی کاربری
۴۷	مسکونی با کمترین تراکم مجاور
۴۸	کاربریهای خدمات و تعاونی مصرف در پروژههای فاقد کاربری تجاری
۴۸	احداث انبار در متن کاربری عمده فروشی
۴۸	احداث انبار در حوزههای صنعتی
۴۸	صدور پروانه اضافه اشکوب و پایان ساختمان جهت واحد مسکونی در کاربری صنعتی
۴۹	تبدیل کاربری صنعتی و کارخانجات به پارک عمومی
۵۰	وحدت رویه در خصوص کاربریهای صنعتی طرح جامع و تفصیلی
۵۱	مراکز تحقیقات صنعتی غیردولتی

۵۱	نحوه اقدام در خصوص املاک واقع در کاربری خدمات شهری یا تجهیزات شهری
۵۱	احداث بنا در کاربری‌های مصوب، مطابق همان کاربری
۵۱	تسهیلات جهت املاک واقع در طرح بااستثنا شبکه طرح‌های تفصیلی
۵۲	حفظ کاربری‌های خدماتی و صدور مجوز احداث بنا، منطبق با نوع کاربری
۵۳	طبقه‌بندی کاربری فضای سبز و کشاورزی براساس طرح‌های تفصیلی
۵۴	کاربری‌های فضای سبز و فضای سبز ورزشی
۵۴	حریم فضای سبز حاشیه اتوبان‌ها و معابر درجه یک و دو
۵۹	دستورالعمل اجرایی حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه‌ها
۶۲	پیشنهاد در خصوص تغییر کاربری اراضی و املاک
۶۴	فصل ششم: طرح‌های اجرایی - پروفیل
۶۴	تهیه و تأیید و اجرای طرح‌های اجرایی توسط شهرداری
۶۴	نحوه درخواست تهیه طرح‌های اجرایی
۶۵	فصل هفتم: گذرهای
۶۵	حداقل عرض گذرهای تردد بن باز بست در مناطق سه گانه
۶۶	فصل هشتم: گذرهای کمتر از ۱۲ متر
۶۷	نقشه تقسیم‌بندی سه گانه تعریض گذرها
۶۷	نحوه تصمیم‌گیری در خصوص گذرهای کمتر از ۱۲ متر
۶۷	نحوه تصمیم‌گیری در خصوص تقلیل عرض، جابجایی و انطباق با وضع موجود گذرهای کمتر از ۱۲ متر
۶۸	ارسال صورت‌جلسات داخلی گذرهای زیر ۱۲ متر به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج
۶۸	دستورالعمل تصمیم‌گیری در مورد گذرهای کمتر از ۱۲ متر
۶۹	تصمیم‌گیری در مورد گذرهای کمتر از ۱۲ متر
۷۰	فصل نهم: گذرهای پله‌ای
۷۰	نحوه تعریض گذرهای پله‌ای
۷۰	معیار پله‌ای ونحوه تعریض آن
۷۱	فصل دهم: نحوه تعریض گذرها
۷۱	تعیین عرض گذرهای بن بست و بن باز
۷۲	عرض معیاری که در نقشه تفصیلی مشخص نشده در مناطق ۱۶ گانه آزاد شده
۷۲	مغایرت عرض ثبتی و عرض نقشه تفصیلی
۷۲	در صورت تفاوت بین عرض قید شده در طرح‌های تفصیلی با عرض موجود در محل
۷۲	چنانچه عرض قید شده در طرح تفصیلی از عرض ثبتی گذر بیشتر است
۷۲	تعریض گذرهای طرح تفصیلی خارج از محدوده ۵ ساله
۷۲	تعریض گذرهای پیشنهادی زمین‌هائی که در یک سمت تماماً بایر هستند
۷۳	یکنواخت کردن عرض معابر

۷۳	تعریض گذرها در صورت عقب نشینی حتی یک پلاک
۷۴	در مورد گذرهائی که عرض موجود با طرح تفصیلی منطبق ولی کمتر از عرض ثبتی است
۷۴	املاک مشرف به خیابان های پیش بینی شده که فاقد بر می باشند
۷۴	نحوه صدور پروانه برای زمین های کمتر از صد مترمربع
۷۵	دستورالعمل رفع مشکلات طرح تفصیلی
۷۶	نحوه تعریض معابر خارج از محدوده ۵ ساله خدمات شهری
۷۶	پیش بینی دسترسی اتومبیل رو برای املاک مجاور معابر که حالت سریع السیر دارد
۷۷	دسترسی در شبکه طبقه بندی راه های سریع السیر، آزادراه (اتوبان) بزرگراه ها و معابر ۴۵ متری و بیشتر
۷۹	فصل نهم: عدم لزوم رعایت بر اصلاحی
۷۹	تعمیر دیوار عائی که به علل مختلف فرو ریخته و طول آن ۲۰ درصد طول سراسر دیوار تجاوز نمی نماید
۷۹	پلاک های دارای تعریضی و نحوه احداث بنا در فضای باز همان پلاک
۸۱	فصل دوازدهم: رفع
۸۱	املاک واقع در مناطق رفع تقاطع
۸۱	تعریف کوچه خاص و تفصیلی
۸۲	فصل سیزدهم: دوربرگردان
۸۲	دوربرگردان های پیشنهادی در مناطق آزاد
۸۲	حذف دوربرگردان های داخل محدوده ۵ ساله
۸۲	حذف دوربرگردان های پیشنهادی داخل محدوده ۵ ساله و رعایت عرض تعیین شده در سراسر کوچه
۸۳	با حذف دوربرگردان های منتهی به جاده سریع السیر ارتباط در و جاده سریع السیر بایستی قطع بماند
۸۳	ابعاد دوربرگردان های واقع در کوچه های بن بست
۸۴	فصل چهاردهم: سایر موارد مربوط به طرح های تفصیلی
۸۴	چگونگی تهیه طرح های تفصیلی، طراحی شهری، طرح های هادی
۸۴	نحوه تعیین عرض کوچه های مرز محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله
۸۵	محدوده ملاک عمل طرح تفصیلی
۸۵	عرض گذرهائی که نیمی از آن داخل محدوده ونیم دیگر خارج محدوده پنج سه قرار دارد
۸۵	نحوه اقدام در خصوص املاک واقع در مرز دو منطقه
۸۵	پلاک هائی که بیش از ۵۰٪ مساحت آن درون محدوده ۲۵ ساله آزاد شده واقع است
۸۶	نحوه اقدام در خصوص مستحذات داخل طرح کمر بندی سبز جنوب تهران
۸۶	نحوه صدور پروانه اماکنی که قسمتی از آن قطعه در داخل حریم شهر قرار گرفته
۸۶	رفع مشکلات طرح تفصیلی خاک سفید تهرانپارس
۸۷	نحوه بررسی مشکلات موردی طرح های تفصیلی و طرح های اجرایی و بیخ تقاطع ها
۸۷	مسئولیت معرفی ملک بر روی نقشه هوائی و جابجائی آن
۸۷	نحوه تجدیدنظر در طرح تفصیلی و انجام کار ارباب رجوع مطابق مقررات موجود
۸۸	خودداری از اطلاق عنوان (شهرک) به مجتمع های مسکونی داخل محدوده قانونی و حریم شهر
۸۸	نحوه حذف تشریفات ثبتی تجمیع اسناد

۸۹	فصل پانزدهم: یخ تقاطع معابر
۸۹	جداول تقاطع‌های هم عرض و غیرهم عرض بزرگراه‌ها
۹۰	نحوه اقدام در خصوص یخ تقاطع‌های چهارشاخه
۹۱	تعیین یخ در املاک واگذار شده هیئت سه نفره
۹۱	ضوابط تعیین یخ
۹۳	طول یخ کوچه هائی که توسط پله یا معبر دیگر تقاطع دارند
۹۳	یخ ملاک عمل تقاطع‌هائی که دارای طرح اجرایی می‌باشد
۱۰۲	فصل شانزدهم: قنوات و مسیل‌ها
۱۰۲	استعلام قنوات از شرکت آب و فاضلاب
۱۰۲	استعلام مسیل جوی، نهر، مسیل، دره از اداره کل املاک
۱۰۲	استعلام وار، آبراهه، مجرا و غیره از اداره کل املاک
۱۰۳	استعلام مسیل یا آبراهه از اداره کل املاک
۱۰۳	پیش‌بینی پهنه در ساختمان‌های مشرف به مسیل‌ها
۱۰۴	فصل هفدهم: ارتقاء مجاز فرودگاه‌ها
۱۰۴	رعایت ارتفاع مجاز ساختمان‌ها و تاسیسات واقع در مجاورت فرودگاه‌ها
۱۰۵	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان بر اراضی قلعه سلیمانخان
۱۰۶	فصل هیجدهم: حریم خطوط انتقال نیرو
۱۰۶	مدارک مورد نیاز جهت استعلام اراضی واقع در حریم خطوط انتقال نیرو
۱۰۶	استعلام از شرکت برق منطقه‌ای در خصوص املاک واقع در مسیر فشار قوی
۱۰۷	استعلام از وزارت نیرو برای پلاک‌های واقع در مسیر فشار قوی
۱۰۷	احداث پست‌های ۲۰ کیلو ولت
۱۰۷	احداث پست‌های ۶۳ و ۲۲۰ کیلو ولت شرکت برق منطقه‌ای
۱۰۷	صدور پروانه و خودداری از استعلام موردی در خصوص احداث پست برق
۱۰۷	مدارک تشکیل پرونده پست برق
۱۰۷	احداث پست برق در داخل محوطه مخازن آب
۱۰۸	در مورد پلاک هائی که با مسیر و حریم خطوط برق یا مسیر لوله و یا گاز برخورد دارد
۱۰۸	احداث بنا جهت تاسیسات شرکت گاز در محدوده ۲۵ ساله و حریم شهر
۱۰۸	تاسیسات مورد نیاز ارگان‌های خدمات‌دهنده در مورد احداث پست برق، ایستگاه
۱۰۸	تقلیل فشار گاز و تاسیسات مشابه تا ۵۰ مترمربع
۱۰۹	احداث اطاق نگهدارنده در مجاورت ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
۱۰۹	صدور پروانه ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت عدم برخورد با طرح‌های شهرداری
۱۰۹	احداث ایستگاه‌های تقلیل گاز در کلیه کاربری‌های طرح تفصیلی حداکثر تا ۲۵۰ مترمربع
۱۰۹	ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز فاقد حریم می‌باشند
۱۱۰	دستورالعمل ایمنی شرکت ملی گاز ایران جهت متقاضیان صدور پروانه

فصل نوزدهم: مترو.....	۱۱۱
خودداری از استعمال موردی از شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو).....	۱۱۱
استفاده از تراکم جزء طرح املاکی که قسمتی از آن در طرح مترو قرار گرفته است.....	۱۱۱
نحوه اقدام در خصوص تخریب و نوسازی باقیمانده املاک واقع در طرح مترو.....	۱۱۱
خودداری و عدم توافق با تبدیل کاربری املاک واقع در طرح مترو.....	۱۱۲
فصل بیستم: حریم اماکن تاریخی.....	۱۱۳
ضوابط حفظ حریم اماکن تاریخی.....	۱۱۳
حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان های اطراف تالار وحدت.....	۱۱۵
اثر تاریخی حسینیه جماران.....	۱۱۵
بنای امامزاده معصوم (س).....	۱۱۶
خانه مشروطه (پیرنیا).....	۱۱۶
مدرسه فیلسوف الدوله.....	۱۱۷
برج آب.....	۱۱۷
سردر باغ ملی.....	۱۱۷
میدان حسن آباد.....	۱۱۷
حسینیه آقا میرسیدهاشم.....	۱۱۸
باغ و گورستان ظهیرالدوله.....	۱۱۸
فصل بیست و یکم: استعمال طرح.....	۱۱۹
نحوه و فرم پاسخ استعمال های مربوط به طرح های تفصیلی.....	۱۱۹
(دستورالعمل تهیه پاسخ استعمال طرح تفصیلی).....	۱۲۰
مدت اعتبار گواهی صادره.....	۱۲۱
فصل بیست و دوم: اضافه و کسر مساحت املاک، اسما.....	۱۲۲
اضافه و کسر مساحت پلاک ها و نحوه اقدام به هنگام صدور پروانه و تفکیک.....	۱۲۲
استفاده از تراکم سند در املاک دارای اصلاحی و پست برق.....	۱۲۲
نحوه استفاده از مساحت مندرج در سند مالکیت جهت احتساب درصد فضای آزاد و تراکم ساختمانی.....	۱۲۳
واگذاری رایگان مقدار جزء گذر و استفاده از تراکم براساس سند مالکیت.....	۱۲۳
نحوه اعاده جزء گذر در مواقعی که طرح منتهی شده است.....	۱۲۴
محاسبه ضوابط سطح زیربنای املاک دارای اصلاحی و واگذاری رایگان جزء گذر به شهرداری.....	۱۲۴
فصل بیست و سوم: متروکه.....	۱۲۵
عدم فروش متروکه های بر خیابان های اصلی (۲۰ متر و بیشتر).....	۱۲۵
نحوه اقدام در خصوص فروش متروکه ها.....	۱۲۵
نحوه اقدام در خصوص فروش اضافه مساحت املاک و متروکه ها.....	۱۲۶
باقیمانده املاک در اثر تعریض گذرها قابل احداث نمی باشد.....	۱۲۷

فصل بیست و چهارم: آبراه‌ها و تأمین معوض املاک.....	۱۲۸
آبراه‌ها و نحوه فروش آن توسط اداره کل املاک.....	۱۲۸
اختصاص ۱۰ درصد از اراضی و واحدهای مسکونی واگذاری دولت به شهرداری با قیمت تمام شده.....	۱۲۸
رفع ابهام و مشخص شده نحوه دریافت ۱۰٪ از اراضی واحدهای مسکونی قابل واگذاری دولت به شهرداری.....	۱۲۸
تأمین معوض طرح‌ها، توسط امکانات همان منطقه.....	۱۲۹
فصل بیست و پنجم: اوقاف.....	۱۳۱
توافقنامه سازمان حج و اوقاف و امور خیریه و شهرداری تهران.....	۱۳۱
نحوه اقدام در خصوص املاک موقوفه قبل از سال ۴۹ و فاقد سند مالکیت.....	۱۳۳
اخذ نظر به کمیسیون ماده ۱۲ در خصوص صدور پروانه و یا تفکیک اراضی موقوفه.....	۱۳۳
فصل بیست و ششم: باغات.....	۱۳۴
لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها.....	۱۳۴
ضوابط اجرایی مربوط به جنگل‌های اجرای ماده ۱ لایحه قانونی حفظ و گسترش.....	۱۳۶
فضای سبز در شهرها مطابق ۵۹/۳/۱۱ شورای انقلاب.....	۱۳۶
آئین نامه اجرایی لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهر تهران.....	۱۴۰
دستورالعمل ماده ۱۴ زمین شهر.....	۱۴۱
قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی.....	۱۴۴
آئین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.....	۱۴۷
دستورالعمل تشخیص باغ و نحوه عمل در مناطق.....	۱۵۰
حفظ و نگهداری درختان خشک و سبز در معابر.....	۱۵۱
نحوه قطع درختان خشک و سبز در معابر و مقابل روبر پارکینگ.....	۱۵۱
نحوه اقدام در خصوص محل‌های پرورش گل و گلخانه.....	۱۵۲
نحوه محصور نمودن باغات خارج از محدوده خدمات شهر.....	۱۵۲
احداث اقامتگاه کارگران در باغات موجود خارج محدوده خدمات شهر.....	۱۵۲
نحوه نرده کشی باغات خارج محدوده خدمات شهری.....	۱۵۲
نحوه اقدام در خصوص مشاهده قطع و خشکاندن درختان باغات.....	۱۵۳
نحوه انجام بازدیدهای کنترل باغات و قطع درخت.....	۱۵۳
فصل بیست و هفتم: اماکن بهداشتی.....	۱۵۴
نحوه تأسیس محل‌های بهداشت و درمان مانند مطب، داروخانه و دندانسازی.....	۱۵۴
تراکم مجاز بیمارستان و موسسات درمانی.....	۱۵۴
مقاوم‌سازی ساختمان بیمارستان‌های موجود.....	۱۵۴
نحوه احداث بیمارستان توسط بخش خصوصی در خارج محدوده خدماتی.....	۱۵۵
نحوه احداث درمانگاه در حداث فاصل محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله.....	۱۵۵
دایر نمودن داروخانه و حرف پزشکی در اماکن مسکونی.....	۱۵۵
ماده یک از آئین نامه انتظامی رسیدگی به تخلفات صنفی و حرفه‌های شاغلان حرفه‌های پزشکی و وابسته.....	۱۵۶
ایجاد مزاحمت مطب پزشک در مجتمع مسکونی و نحوه اقدام شهرداری.....	۱۵۷
مستثنی بودن لابراتورهای دندانسازی از شمول تسهیلات مطب پزشکان.....	۱۵۷

فصل بیست و هشتم: آموزشی.....	۱۵۸
عدم استعلام در مورد تغییر کاربری‌های آموزشی.....	۱۵۸
احداث بنای آموزشی در کاربری‌های مسکونی، تجاری و اداری.....	۱۵۸
پیش‌بینی فضاهای آموزشی در مجموعه‌های مسکونی با حداقل ۲۰۰ واحد مسکونی.....	۱۵۹
محاسبه سرانه فضاهای آموزشی و پرورشی.....	۱۵۹
توسعه و احداث دبیرستان در مناطق مسکونی.....	۱۶۰
توسعه دبستان‌ها و دبیرستان‌ها در کلیه حوزه‌ها.....	۱۶۰
توسعه بنا در فضای آموزشی.....	۱۶۰
توسعه دبیرستان‌های موجود در مناطق مسکونی.....	۱۶۱
احداث و توسعه و تکمیل کودکانستان و دبستان در حوزه‌های مسکونی و تجاری.....	۱۶۱
تسهیلات جهت مدارس غیرانتفاعی.....	۱۶۱
نحوه احداث مدارس غیرانتفاعی اشخاص حقیقی و یا حقوقی و انعکاس محل.....	۱۶۲
مورد ساخت دبیرخانه کمیسیون ماده پنج.....	۱۶۲
احداث یا تأسیس آموزشگاه‌های فنی و حرفه‌ای.....	۱۶۳
نحوه تشکیل و اداره آموزشگاه‌های فنی و حرفه‌ای.....	۱۶۴
صدور پروانه جهت مؤسسات آرایش مالی در کاربری آموزشی.....	۱۶۴
احداث خوابگاه دانشجویی - محدوده دانشگاه‌ها.....	۱۶۵
شرایط احداث خوابگاه دانشجویی در کاربری آموزشی و مسکونی.....	۱۶۶
فصل بیست و نهم: اماکن فرهنگی، هنری، سیاحتی.....	۱۶۷
سرفصل‌های فعالیت‌های فرهنگی، هنری، سیاحتی.....	۱۶۷
موافقت با ایجاد مراکز فرهنگی.....	۱۶۸
نحوه احداث یا تعمیر و تبدیل سالنهای نمایش.....	۱۶۹
فصل سی‌ام: جایگاه‌های تحویل سوخت گاز مایع پمپ بنزین.....	۱۷۰
صدور مجوز احداث جایگاه‌های تحویل سوخت گاز مایع.....	۱۷۰
منوعیت احداث هرگونه ساختمان در جایگاه‌های فروش مواد نفتی.....	۱۷۰
احداث پمپ بنزین در شاهراه‌های درجه ۱ و ۲.....	۱۷۰
منوعیت صدور مجوز تغییر و تبدیل پمپ‌های بنزین.....	۱۷۰
فصل سی و یکم: تأسیسات نظامی.....	۱۷۲
رعایت حریم پادگانها و تأسیسات نظامی.....	۱۷۲
احداث ساختمان بدون مجوز و عدم پرداخت عوارض قانونی مربوط به اماکن نظامی و انتظامی.....	۱۷۲
نحوه صدور پروانه اماکن نظامی و انتظامی.....	۱۷۳
فصل سی و دوم: سایر اماکن خدماتی.....	۱۷۵
شرایط احداث هتل و آپارتمان‌ها.....	۱۷۵
احداث دفاتر پستی.....	۱۷۸

۱۷۹	ضوابط و مقررات احداث پارکینگ‌های طبقاتی (عمومی)
۱۸۰	احداث ماشین شویی خودکار در داخل محدوده پنجساله و محدوده آزاد شده مناطق تجاری
۱۸۱	ایجاد محل شستشوی خودرو در مراکز مجاز موجود معاینه فنی خودروهای تهران
۱۸۱	نحوه تأسیس یا احداث پانسیون
۱۸۱	احداث مرکز نگهداری کودکان در واحد صنعتی
۱۸۲	احداث شیرخوارگاه، مهدکودک در کارخانجات
۱۸۲	نحوه اقدام در خصوص صدور مجوز مهدکودک خصوصی و غیرانتفاعی
۱۸۲	نحوه احداث مهدکودک در مناطق مسکونی
۱۸۲	احداث سفارتخانه و سکونت سفرا در مناطق مسکونی
۱۸۲	راهاندازی نمایندگیهای خارجی و سفارتخانه‌ها به وزارت امور خارجه
۱۸۳	ایجاد پاساژات موردنیاز رفاهی در موسسات حمل و نقل باری
۱۸۴	فصل سی و دوم: مساجد حسینه‌ها و تکایا
۱۸۴	ضوابط احداث مساجد حسینه‌ها
۱۸۶	نحوه اخذ نقشه‌های معماری و محاسباتی و معرفی مهندس ناظر جهت مساجد
۱۸۶	حسینه‌ها و بقاع مشربیه
۱۸۶	احداث یا توسعه مساجد حسینه‌ها
۱۸۶	احداث مساجد و حسینه‌ها با سبب مراقت جامع روحانیت مبارز تهران
۱۸۶	عدم نیاز به ۴۰٪ فضای آزاد در مورد مساجد که در قطعات کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع احداث می‌گردند
۱۸۷	نحوه احداث بنای تجاری در مساجد
۱۸۷	چگونگی اقدام در خصوص سوابق بانکها
۱۸۷	نوع استفاده از بانکها
۱۸۸	تسریع در امور املاک تملیکی توسط بانکها
۱۹۰	فصل سی و چهارم: ضوابط نانوائیها
۱۹۰	صدور پروانه ساختمانی برای نانوائیهای موجود
۱۹۰	احداث زیرزمین جهت انبار و سرویس‌های بهداشتی جهت نانوائی
۱۹۰	تعمیرات جهت بهداشتی نمودن مغازه‌های نانوائی
۱۹۱	نحوه صدور پروانه ساختمانی جهت قطعات تجاری واگذاری سازمان زمین شهری
۱۹۱	ضوابط جهت تأسیس اصولی نانوائی‌های سنتی
۱۹۲	نحوه احداث نانوائی در محدوده آزاد شده
۱۹۲	نحوه اقدام در خصوص احداث نانوائی‌های جدیدالتأسیس
۱۹۲	نحوه ایجاد کارخانجات نان ماشینی
۱۹۲	تبصره ۵ بند ۵: قانون بودجه سال ۱۳۷۶ کل کشور (تولید نان‌های صنعتی)
۱۹۳	آئین نامه اجرایی بند ۵: تبصره (۵) قانون بودجه سال ۱۳۷۶ کل کشور (تولید نان‌های صنعتی)
۱۹۴	تسهیلات جهت صدور پروانه واحدهای تولید نان حجیم

فصل سی و پنجم: ضوابط حمام‌ها	۱۹۶
احداث حمام در مناطق مسکونی و داخل محدوده آزاد شده	۱۹۶
ضوابط صدور پروانه ساختمانی گرمابه‌ها	۱۹۶
جداسازی سالن‌های مردانه و زنانه به هنگام احداث گرمابه	۱۹۹
نحوه صدور پروانه گرمابه در حد فاصل محدوده ۲۵ ساله و مسیل کن	۲۰۰
نحوه تخریب و یا احداث گرمابه	۲۰۰
فصل سی و ششم: استخر شنا	۲۰۱
نحوه احداث استخرهای شنای غیرمسابقه‌ای	۲۰۱
فصل سی و هفتم: بلندمرتبه سازی	۲۰۲
آماده سازی جامع شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی	۲۰۲
دستورالعمل سرانه‌ها و ضوابط شهرسازی مجتمع‌ها (صورتحلیسه ۲۳۹ متمم شورای طرح و بررسی)	۲۰۳
اراضی و املاک بیش از ۱۰۰ مترمربع جهت احداث مجموعه‌های مسکونی و نحوه اعلام تراکم	۲۰۶
شمول منظور نردن ۱۰ زمین به خدمات جهت طراحی اراضی بین سه الی ده هزار مترمربع	۲۰۶
درخواست پروانه تجاری در زمین برای ای پروژه‌های مصوب و شهرک‌ها	۲۰۶
ضوابط موقت ساخت و ساز ساختمان‌ها در طبقه و کمتر	۲۰۷
رفع ابهام از مشکلات ساخت و ساز ساختمان‌ها در ۵ طبقه و کمتر	۲۰۹
ضوابط احداث ساختمان‌های شش طبقه و بیشتر در شهر تهران	۲۱۰
بلندمرتبه‌سازی و عدم ارجاع پرونده موردمطرحه به هیئت مدیره	۲۱۵
فصل سی و هشتم: ضوابط ساختمان سازی	۲۱۷
محل استقرار ساختمان در زمین	۲۱۷
نحوه احداث بنا در شرق، غرب و یا جنوب ملک	۲۱۷
نحوه اقدام در خصوص باقیمانده املاک واقع در طرح‌های اجرایی شهرداری	۲۱۸
شرط افزایش سطح اشغال در املاک با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع	۲۱۸
موارد لزوم عدم رعایت براصلاحی	۲۱۸
نحوه احداث بنا در املاک دارای اصلاحی	۲۱۹
نحوه پیش آمدگی ارتفاع معابر	۲۱۹
احداث بنا در حد ۶۰ درصد به علاوه دومترو چگونگی اجرای پخ ۴۵ درجه	۲۱۹
نحوه احداث بنا در حد ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر و عدم رعایت پخ ۴۵ درجه در مجاورت گذر	۲۱۹
نحوه کاهش سطح اشغال و استفاده از ارتفاع	۲۲۰
ارتفاع مجاز در تراکم ۱۲۰ درصد	۲۲۰
حداکثر طبقات مجاز در خیابان‌های طالقانی و سمیه	۲۲۰
زمین‌های شیب‌دار و نحوه احداث بنا	۲۲۰
تعریف زیرزمین، در اراضی شیب‌دار	۲۲۱
عدم احداث ساختمان‌های مجزا	۲۲۱
احداث بنای مسکونی در پلاک‌هایی که دارای مغازه می‌باشند	۲۲۱

۲۲۲	نحوه احداث اضافه اشکوب در کوی صاحبقرانیه، کوی کیهان و ...
۲۲۲	عدم احتساب در تراکم سراسرای انتظار و اطلاعات ساختمان
۲۲۲	سطوح جزء تراکم
۲۲۲	چگونگی محاسبه فضاهای عمومی (مشاعی) مجتمع‌های مسکونی
۲۲۳	اضافه اشکوب در کوی (آبیک)
۲۲۴	نحوه صدور مجوز اضافه اشکوب
۲۲۴	نصب صندوق پستی اختصاصی در کنار درب ورودی
۲۲۴	تسهیلات مربوط به حیاط خلوت و راه پله
۲۲۵	ضوابط حیاط خلوت‌ها
۲۲۶	ضوابط بالکن‌ها
۲۲۷	نصاب ارتفاع و طبقات جهت نصب آسانسور
۲۲۷	نحوه احداث گواهی کیفیت و ایمنی آسانسورها
۲۲۸	لزوم پیش‌بینی آسانسور
۲۲۸	استعلام آتش‌شانی در ساختمان‌های ۶ طبقه بیشتر
۲۲۸	درخواست احداث راهگاز
۲۲۸	نحوه دفع فاضلاب مشتمل بر نمایان‌سازی در مناطق دج
۲۳۴	الزام به احداث سببیک در اماکن دج
۲۳۴	طراحی سیستم فاضلاب
۲۳۴	نوسازی ساختمان‌های مسکونی در حال تخریب با ارجح محدود خدماتی
۲۳۴	شرکتهای تعاونی مسکن و لزوم اخذ تأییدیه از سازمان تعاون شهری
۲۳۴	احداث ساختمان تعاونی مصرف محلی
۲۳۵	ضوابط احداث بازارهای روز
۲۳۵	فرم درخواست بنای تجاری و اداری
۲۳۵	تعیین تکلیف واحدهای تجاری و اداری
۲۳۷	ضوابط ساختمان‌های تجاری
۲۳۷	ورودی مغازه در پنج
۲۳۷	تجمع واحدهای صنفی در مجتمع‌ها
۲۳۷	عدم احداث مغازه در قطعات مسکونی پروژه‌ها و مجتمع‌ها
۲۳۸	نحوه صدور پروانه تجاری و اداری
۲۳۸	تعمیرات غیراساسی مغازه به وسیله مستاجر
۲۳۸	نحوه تعمیرات جزئی و تعمیرات کلی واحدهای کسبی و استیجاری
۲۳۸	استعلام از وزارت صنایع قبل از شروع هرگونه اقدامات اجرایی طرح‌های صنعتی
۲۳۹	ایجاد تاسیسات لازم نظیر ناهارخوری، آشپزخانه و حمام برای موسسات صنعتی و کارخانجات
۲۳۹	تاسیسات رفاهی مهدکودک، شیرخوارگاه در کارخانجات
۲۳۹	تاسیسات رفاهی جهت واحدهای صنعتی خارج از حوزه اراضی صنعتی
۲۳۹	تاسیسات رفاهی داخل کارگاه‌های موجود خارج محدوده خدماتی شهر
۲۳۹	کارگاه‌ها و کارخانجات مزاحم
۲۴۰	احداث ساختمان تعمیرگاه‌ها، ایجاد و انتقال آن

۲۴۰	صنایع دستی و تعمیرگاهها
۲۴۰	بنگاههای یابری و انبار
۲۴۰	نحوه صدور پروانه جهت اراضی واقع در کاربری انبارداری
۲۴۱	فاصله ایمنی بین انبارهای محصور در اماکن صنعتی و انبارها
۲۴۱	ممنوعیت صدور پروانه مرغداری و دامداری
۲۴۲	امضاء نقشه‌ها و مسئولیت تطبیق نقشه‌ها با پروانه
۲۴۲	رفع نواقص نقشه‌های ارائه شده توسط مسئولین کنترل نقشه
۲۴۲	کنترل دقیق چک لیست زلزله به هنگام صدور پروانه
۲۴۲	نقشه محاسبات و اعمال استاندارد ۵۱۹
۲۴۲	تأیید نقشه محاسبات ساختمان‌های مهم
۲۴۶	دستورالعمل تهیه نقشه‌های محاسباتی و تنظیم دفترچه محاسباتی
۲۴۶	تصویب نقشه‌های معماری خاص
۲۴۷	تغییر نقشه
۲۴۷	صدور مجوز حفاظت از رود حیاط ساختمان برای جلوگیری از مشرفیت
۲۴۷	بناهای نیمه تمام یا مخدوم
۲۴۸	اراضی و املاک بدوربند
۲۴۹	خودداری از صدور پروانه ساخت برای اسناد عادی انتقال
۲۵۰	صدور پروانه اراضی و املاک مساعی
۲۵۲	فصل سی و نهم: ضوابط ناحیه باغی
۲۵۲	ضوابط و مقررات ساخت و ساز در بخش مسکن باغی
۲۵۹	فصل چهلیم: ضوابط شهرک قدس
۲۵۹	پیش‌بینی درب عابر پیاده در فضای سبز بین قطعات شهرک قدس
۲۵۹	تراکم مجاز در شهرک قدس
۲۶۰	ضوابط معماری اراضی مسکونی با تراکم ۱۶۰٪ در شهرک قدس
۲۶۲	ضوابط خانه‌سازی در نواحی تراکم کم شهرک قدس
۲۶۵	فصل چهل و یکم: ضوابط پارکینگ
۲۶۵	نقشه حدود سه گانه ضوابط پارکینگ در خارج محدوده پنجساله
۲۶۵	احداث پیلوت (پارکینگ) و زیرزمین
۲۶۶	معیار دارای اصلاحی با عرض موجود کمتر از ۶ متر و اخذ عوارض پارکینگ
۲۶۶	نحوه تامین پارکینگ پلاک‌های دارای دسترسی سواره
۲۶۶	ارائه گزارش درختان حاشیه معابر جهت بررسی امکان ورود اتومبیل به داخل ملک
۲۶۶	ممنوعیت استفاده از سطح واقع در حریم خطوط انتقال برق فشارقوی جهت پارکینگ
۲۶۷	نحوه تامین پارکینگ در مازاد فضای باز
۲۶۷	پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان
۲۶۷	اجرای شیب مثبت جهت رامپ پارکینگ

۲۶۷	پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی
۲۶۷	پارکینگ موردنیاز ساختمان‌های مسکونی
۲۶۸	پارکینگ موردنیاز حوزه ۲ و ۳ پارکینگ
۲۶۸	نحوه تامین پارکینگ در باغات
۲۶۸	پارکینگ موردنیاز مشاغل مجاز در ساختمان‌های مسکونی
۲۶۹	تامین پارکینگ در بیلوت و زیرزمین
۲۷۰	نحوه محاسبه پارکینگ برای انبار تجاری
۲۷۰	پارکینگ موردنیاز مطب پزشکان
۲۷۰	پارکینگ موردنیاز مساجد
۲۷۰	پارکینگ موردنیاز گرمابه‌ها
۲۷۰	پارکینگ رددنیاز خوابگاه‌های دانشجویی و پانسیون‌ها
۲۷۱	پارکینگ موردنیاز درمانگاه‌ها
۲۷۱	پارکینگ موردنیاز بیمارستان‌ها
۲۷۱	پارکینگ موردنیاز سینماها
۲۷۱	پارکینگ ساخته شده شرکت مخابرات و پارکینگ مراکز تلفن خودکار
۲۷۱	نحوه تعطیل پارکینگ
۲۷۲	تعطیل پارکینگ‌های عمومی و بوه اخذ رانه ساختمانی
۲۷۲	تغییر نوع استفاده پارکینگ
۲۷۳	فصل چهارم و دوم: ضوابط معلولین
۲۷۳	استعلام از سازمان بهزیستی کشور در خصوص معلول
۲۷۳	مقررات شهرسازی و معماری جهت معلولین جسمی و حرکتی
۲۷۳	تسهیلات رفاهی جهت معلولین و رفع موانع در اماکن عمومی
۲۷۴	مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرسی
۲۷۶	فصل چهارم و سوم: آتش‌سوزی ساختمان‌ها
۲۷۶	بازسازی ساختمان‌هایی که در اثر آتش‌سوزی از بین رفته است
۲۷۶	تعمیر اساسی ساختمان‌هایی که دچار حریق شده‌اند
۲۷۶	تعمیر ساختمان‌های صنعتی موجود که در اثر آتش‌سوزی و زلزله خسارت می‌بینند
۲۷۷	فصل چهارم و چهارم: رفع خطر
۲۷۷	صدور پروانه ساختمانی در حد رفع خطر جهت ساختمان‌های قبل از سال ۴۹
۲۷۷	تعمیر خرپای چوبی به فلزی
۲۷۷	نحوه رفع خطر از دیوار یا ساختمان‌های مخروبه و خطرناک
۲۷۹	فصل چهارم و پنجم: حفاری انشعاب آب و گاز
۲۷۹	مجوز حفاری انشعاب آب و گاز
۲۷۹	نحوه استفاده از منابع آبهای سطحی و زیرزمینی

۲۸۰	فصل چهل و ششم: ضوابط و مقررات حریم
۲۸۰	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص حفظ حریم اراضی مجاور راهها در محدوده استحقاقی (حریم شهر).....
۲۸۸	ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راهها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها مقررات حریم استحقاقی ..
۲۸۸	رعایت ضوابط مربوطه در حریم شهر
۲۸۸	نرده کشی دیوارکشی باغات واقع در خارج محدوده خدماتی و داخل حریم استحقاقی
۲۸۹	احداث بنای آموزشی و بهداشتی، حمام در اراضی واقع در حریم شهر
۲۸۹	ایجاد پارک و یا تاسیساتی که وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی جهت ساکنین مناطق حریم به وجود می‌آورند
۲۸۹	تعمیرات و تجدید بنای ساختمان‌های فرسوده در متن محدوده ۲۵ ساله و خارج از محدوده خدماتی
۲۹۰	تعمیرات ضروری خانه‌های واقع در حریم
۲۹۰	شرایط توسعه و تکمیل تاسیسات صنعتی موجود در حریم استحقاقی
۲۹۰	احداث کارخانه‌های مواد غذایی در حریم شهر تهران
۲۹۰	احداث کارخانجات صنایع کشاورزی (کمپوت، ترشی، مربا و...)
۲۹۱	احداث کارخانه‌ها، سازمانها، مراکز مجاورت کارخانجات در حریم شهر
۲۹۱	صدور پروانه بهره‌برداری، توجیه کارخانجات اطراف تهران
۲۹۱	استقرار صنایع غذایی (نوشته‌ای، آرد، نان ماشینی و بسته‌بندی مواد غذایی) داخل شعاع ۱۲۰ کیلومتری ..
۲۹۱	پروانه بهره‌برداری جهت تیراژه‌های در فیلم و چاپ عکس در محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران
۲۹۱	صدور مجوز جهت واحدهای تولیدی و صنعتی تولید بتن آماده داخل محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران
۲۹۲	توسعه و تکمیل سردخانه‌های واقع در حریم شهر
۲۹۲	ممنوعیت صدور پروانه مسکونی، تجاری و اداری در حریم دایماری ها
۲۹۲	نحوه صدور پروانه مرمت بهسازی و نوسازی و صدور مجوزی موجود در محدوده قانونی و حریم شهر تهران
۲۹۳	توسعه و تکمیل و احداث ساختمان‌های دامپروری و مرغداری موجود در حریم شهر
۲۹۳	احداث، توسعه و تکمیل موسسات مرغداری و دامداری موجود در حریم شهر
۲۹۳	مرمت و تجدید ساختمان منازل مسکونی موجود در حریم شهر تهران
۲۹۴	صدور مجوز ساختمانی و تعمیرات جزئی در املاک واقع در حریم استحقاقی
۲۹۴	نحوه تعریض گذرها در حریم شهر تهران
۲۹۶	فصل چهل و هفتم: ضوابط مربوط به روستاها، دهات و قراء
۲۹۶	عرض معابر در خارج از محدوده مسکونی دهات
۲۹۶	احداث خیابان در داخل محدوده مسکونی دهات
۲۹۶	عرض جاده‌های اصلی موجود در حریم شهر که دهات را به یکدیگر مربوط می‌نماید
۲۹۶	ضوابط ساختمانی دهات واقع در حریم شهر تهران
۲۹۷	احداث ساختمان در محدوده مسکونی دهات واقع در حریم استحقاقی
۲۹۷	احداث تاسیسات آموزشی، بهداشتی، تجاری و کارگاه‌های حرفه‌ای جهت ساکنین
۲۹۷	دهات منطقه حریم
۲۹۹	ضمیمه
۳۰۰	۱ - قانون پیش فروش ساختمان و آپارتمان

۳۰۶	۲ - چکیده توصیف محتوی قانون
۳۱۰	۳ - قرارداد مشارکت در ساخت و ساز
۳۱۳	۱ - نمونه قرارداد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۳۱۸	۳/۱ - نمونه قرارداد سازمان ثبت اسناد و املاک
۳۲۳	۳/۲ - نمونه قرارداد صندوق عمران موقوفات
۳۲۶	۳/۳ - نمونه قراردادهای بانک مسکن
۳۵۷	۳/۴ - نمونه قرارداد سازمان مسکن و شهرسازی
۳۶۶	۳/۵ - نمونه قرارداد شهرداری

بنام خداوند داد و دهش و صلّ علی محمد و آل اطهرینش

مقدمه:

جهان امروز جهان ارتباطات توسعه است و این امر زوایای مختلف زندگی بشر را فراگرفته و ابعاد زندگی اجتماعی وی را تنوع بخشیده است. قلمرو این تنوع نیز فراگیر بوده و تمامی امور و شؤون حیات بشری اعم از زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی را در بر گرفته است و در همین راستا پذیرش اشخاص و شخصیت حقوقی سایر جوامع انسانی تحمیل نموده است. این امر خود موجب ایجاد تعاملات و روابط گوناگون این اشخاص را با یکدیگر و نیز اشخاص حقیقی را با آنها فراهم کرده است.

ضرورت سامان‌دهی و تنظیم این روابط وضع قوانین و مقررات را در این زمینه موجب شده است که عدم آشنائی و غفلت از آنها نه تنها باعث بی‌نظمی و آشفتگی اجتماعی را فراهم می‌سازد بلکه تدریجاً مخاطرات جبران‌ناپذیری را برای فرد و جامعه ایجاد می‌کنند. به همین لحاظ است که فلسفه تقنین ضمانت اجرائی این قوانین و مقررات را باید مبتنی بر «حیز امر دانست».

یکی از مهمترین مجموعه‌های قوانین و مقررات مرتبط با این زمینه، مجموعه قوانین و مقررات ساخت و ساز شهری است که وضعیت جغرافیایی، بهداشتی، امنیتی، اقتصادی، زیبایی، خدمت‌رسانی، دینی، آرامش‌بخشی، تندرستی، تسهیل امور مختلف زندگی اجتماعی و فعالیت‌های اقتصادی و سامان‌بخشی و نظم امور وابسته به آنست و این امور مراعات مقتضیات اجتماعی و عرف و سنن مذهبی و شرائط زمانی و مکانی را ایجاب می‌کند.

شهر پدیده‌ای پویا، پیچیده و چند بعدیست، که نظام‌های کالبدی، دسترسی، عملکردی، زیست‌محیطی، زیباشناختی، ادراکی، روانشناختی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی را در بر

می‌گیرد. عدم شناخت و یا عدم توجه به تمام ابعاد شهر و تأکید بیش از حد بر یک بعد به مدیریت تک‌بعدی و رشد نامتعادل شهری ختم خواهد شد و مدیریت شهری را به مدیر بعد فیزیکی شهر و دسترسی ختم خواهد نمود. در امر توسعه نیز تمامی این ابعاد ضرورتاً بایست مورد عنایت قرار گیرد چرا که توسعه صرفاً کالبدی و عمرانی نیست بلکه توسعه‌های اجتماعی، اقتصادی و روانشناختی در اولویت قرار دارند.

شهر پدیده‌ای سیستمی است. عدم عنایت یا عدم توانایی در تشخیص علت از معلول موجب می‌شود به جای اینکه به علل پرداخته شود و علت مورد اصلاح واقع گردد به معلول پرداخته شود. رابطه پدیدۀ دیالکتیک «رفت و برگشتی» بین عوامل مختلف شهری، تشخیص سرمنشأ مشکلات شهر را نیازمند دانش مفصل نظری نموده است. اینکه در زنجیره مسائل شهری کدامیک از عوامل کمتر آنگر را دارد و اقدامات اساسی می‌بایست حول کدام محور صورت گیرد و پایش می‌باید نسبت به کدام موارد در رجحان و اولویت قرار گیرد، خود حائز اهمیت است. در این راستا چنانچه علت مابعد ترست تشخیص داده شده و مورد تمرکز و هدایت مناسب واقع شود شهر به سمت و سوی پیشرفت در جهات مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی قرار می‌گیرد. ولی بعکس در صورتی که این امر مورد غفلت واقع گردد و علل و عوامل تأثیرگذار مورد شناسائی و اصلاح قرار نگیرد، هر روز کسی از مشکلاتی که بر مشکلات افزوده می‌شود و شهر را به یک ماشین سنگین، کرخت و پرهزینه تبدیل کرده که هیچگاه نمی‌تواند خود روان و نرم حرکت نماید. مسئله تأمین مسکن شهری و نحوه برنامه‌ریزی و کیفیت و کمیت در جهت ساخت و ساز و محتوای قوانین و مقررات حاکم در این زمینه و نظارت دقیق و مستمر بر اجرای آن از این قبیل می‌باشد.

متأسفانه شیوع فرهنگ عامیانه در بین مدیریت شهری و دور بودن از مباحث نظری معاصر شهرسازی و سنن اسلامی موجب اقدام به انتخاب نمونه و الگوهائی به عنوان شهر مطلوب می‌شود که چندان واجد ارزش و اصالت نمی‌باشند. به تعبیر دیگر الگوبرداری از ظواهر و نه از سازوکارها و رویه‌های درونی شهرهای مطلوب صورت می‌پذیرد. در حالی که به جای وضعیت کالبدی صرف باید سازوکارهای اقتصادی، گردش مالی، وضعیت اشتغال، سرمایه‌های اجتماعی و انسانی مورد عنایت واقع شود و بر این اساس الگوی شهرسازی و ساخت و ساز صورت گیرد و موازین و مقررات تمهیدکننده این زمینه تدوین و تصویب گردد تا همواره به عنوان یک سنت در مرحله نخست کپی‌برداری از صورت به کپی‌برداری از محتوا تبدیل شود و از فرایندهای خلاق و

سازنده نه از فرم‌های بی‌محتوای مشابه الگوپردازی گردد.

آری شهر، هم‌چون دیگر سکونت‌های انسانی، محصول ترکیب اتفاقی عناصر و اشیاء نیست، بلکه حاوی نظم، الگو و ساختی شخص است، الگوئی برگرفته از باورها، ارزش‌ها و انگاره‌های ذهنی تک تک ساکنان آن. هر سکونتگاه انسانی، حاصل انتخاب مشخص یک جامعه از بین بی‌نهایت گزینه موجود است.

شهر هم‌چون هر محیط زیست مصنوع دیگر، نمود عینی و تجلی آگانه الگوهای شناختی است، شهر محصول تحمیل نظم‌ی ذهنی بر دنیای ماده است، اینکه قواعد نظم‌دهنده به یک سکونتگاه، زنده‌ی یا آسمانی باشد مرز تفکیک بین شهرهای دینی و غیر دینی است.

شهر اسلامی بر مبنای نظم‌ی کیهانی و نظام ارزشی آسمانی شکل گرفته و کالبد، فضا و مناسبات اجتماعی آن بر د ر استای تداوم بخشی و بازتولید ارزش‌های دینی سازمان‌دهی نشده است. اما به راستی شهر اسلامی چیست؟

به رغم اینکه چند دهه از پرداختن به مباحث مرتبط با شهر اسلامی می‌گذرد، تداوم پرسش از ماهیت شهر اسلامی نشان از آن دارد که هنوز در ابتدای راه قرار داریم. با عنایت به نقش بنیادین شهرسازی در تمدن‌سازی اسلامی و ضرورت حصول فهمی مشترک از ماهیت شهر و شهرسازی اسلامی باید جایگاهی مشخص برای آن و جدی برای نخبگان دینی و دانشگاهی در زمینه نظام مهندسی اسلامی جهت اظهار نظر در شوراها و شهرداری‌ها و ارائه‌ی نظر در تدوین لوایح و موازین و مقررات وجود داشته باشد تا مبادا تا به نام نهادن نخستین و همکاری اولیه با نهادهای تصمیم‌ساز به دلیل خودکامگی در تصمیمات و بی‌آرجه نسبت به آنها، مورد سرخوردگی واقع نشده و هم‌چنان تمایل به ادامه طریق داشته باشند. تمهیدگیری در مقیاس کلان تصمیم‌گیری برای هزاران هزار انسان است، تصمیمات کلان مشخص کننده سطح زندگی، الگوهای رفتاری و فکری و نهایتاً نیاز دهنده کل یا لاقل قسمتی از جامعه به رفاه و سعادت یا بدبختی و شقاوت است. امروزه ثابت شده است که تصمیمات گروهی و مبتنی بر شور و مشورت از سطح عملکرد به مراتب بالاتری و خصوصاً در روش‌های تصمیم‌گیری چند متغیره، برخوردار است و در این خصوص اتفاق نظر جامعی وجود دارد.

بنابراین اجمالاً در فهرست خدماتی که شوراها و شهرداری‌ها به آن می‌پردازند و یا در ارتباط با سایر نهادها، سازمان‌ها، دستگاه‌ها و وزارتخانه‌ها چون حفظ هویت و اصالت شهرها و روستاها و پایبندی به معماری اسلامی و ایرانی و رعایت زیبایی و استحکام بناها و ترویج فرهنگ نظم و

قانون و گسترش نمادهای دین و اخلاق و آسان سازی خدمات رسانی و عدالت و فراگیری در خدمات شهری و توسعه فضای سبز و اهتمام به سلامت محیط زیست و حتی توجه به نیازهای جانبازان و مصدومان جسمی، و نگاه عدالت گستر به محله های محروم و خواسته ها و ملزومات شهری جوانان و بانوان بطور برجسته مدنظر واقع شود.

توضیح بیشتر اینکه در جامعه اسلامی مشابه هر جامعه دیگری ساخت و سازهای گوناگونی صورت می پذیرد که شامل بناهای شخصی و اماکن عمومی از قبیل فرهنگی، مذهبی، تفریحی، بهداشتی، آموزشی، خدماتی، دولتی و مدیریتی است که هر یک از آنها باید ضمن رعایت سایر جنبه ها اهداف خاص خود را به درستی پوشش دهد. احداث بناهای شخصی نیز باید مبتنی بر فایده منطقی و معقول از قبیل حفاظت از سرما و گرما با بهره گیری از کمترین و ارزانیترین انرژی، تأمین کنند بهداشت و سلامت جسمانی و روانی ساکنان، فراهم نمودن آزادی های فردی، حفظ هویت فکری و اسات دینی، تمهید کننده زمینه آسایش و آرامش در جهت تکامل و ارتقاء غائی و هدف نهائی خلقت انسان باشد. به این ترتیب لازم است حسب مورد شاکله کلی و جزئی اهداف نظام اسلامی در چهره عمومی بناها را اکن شهر نمایان باشد و به منظور دستیابی بدین هدف باید مبانی و قواعد مقرر و موازین، بویژه آن مورد توجه و مراعات واقع شود. مثلاً قاعده تسلیط و تسلط هر کسی بر اموال خود، به عنوان تأمین آزادی های فردی در زندگی فردی در کنار قاعده عدم اضرار مورد استفاده قرار گیرد و در موارد تعارض مقدم بودن قاعده اخیر که محدود کننده و مانع نفوذ قاعده نخستین است مبرر رعایت واقع گردد.

هم چنین در ساختن اماکن مذهبی لازم است به قاعده «اروم تظلم شعائر دینی» و «حرمت توهین به دین» توجه گردد، همان گونه که در ساخت و ساز اماکن عمرانی و نحوه بهره برداری از آنها لزوم مراعات قاعده حرمت اختلاط زن و مرد نامحرم و ضرورت حفظ حقوق کودکان و سالمندان و روشندان و معلولین باید ملحوظ نظر واقع شود.

به همین ترتیب شکل بناها و نقشه ساختمان ها در نگاه اسلام صرف نظر از لزوم لحاظ مراتب مذکور، در تمامی ازمنه و امکنه ثابت و یکسان و یک نواخت نبوده بلکه لازم است بر طبق شرایط زمانی و مکانی و در راستای تأمین اهداف منظور در اسلام، ساخت و سازها صورت پذیرند. از همین روی در حدیثی از پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله و سلم چنین آمده است:

«و اینوا مدائنکم مشرفه - شهرهایتان را به لحاظ مکان و نمای زیبا به گونه ای بسازید که

چشم‌نواز بوده و چشم‌انداز داشته باشد.^۱

و اینها همگی از جمله مراتبی است که گاه و بی‌گاه در کلام مقام معظم رهبری به ویژه خطاب به مسؤولین امور شهری و شهرسازی آمده است، هرچند که متأسفانه به علل گوناگون از جمله عدم طراحی نقشه و عدم کار و برنامه‌ریزی کافی در این زمینه و نیز عدم تبلیغات لازم از جانب دستگاههای ذیربط و رسانه‌های جمعی و مطبوعات و ناآگاهی اقشار مختلف مردم بالاخص عدم عنایت و توجه مهندسین شهری و شهرسازی اعم از عمران و معماری بدین امر خطیر و رسوب لایه‌های فرهنگ نادرست سابق به تقلید و پیروی کورکورانه از غرب در افکار و اندیشه‌های دست‌اندرکاران این امر، توصیه‌های مذکور کمتر مورد امعان نظر و مراعات قرار گرفته است.

بدین ترتیب مقتضای لحاظ مراتب مزبور از جمله مدل حقوق مسلم و غیر قابل انکار هر شهروند نسبت به ضرورت نهیید زمینه‌آشنایی وی با این سلسله از قوانین و مقررات است و در همین راستا متقابلاً وظیفه بدینی و حتمی و قطعی هر شهروند فراگیری و مراعات این قوانین و مقررات در حوزه و حیطه فعالیت و تلاش خویش می‌باشد. احساس این خلأ و وقوف به ضرورت پاسخگویی بدین نیاز، مولف را به تألیف این مجموعه بر اساس قوانین و مقررات موجود و موازین حاکم در چهل و هفت فصل به شرح زیر ملاحظه می‌فرمائید و ادا ساخت.

این مجموعه مطابق موازین ملاک عمل - من حاضر شهرداری پایتخت تألیف و تنظیم شده و بذر آغازین آن در زمان تصدی مسؤولیت این عتاب در دادسرای انقلاب اسلامی مستقر در شهرداری ریخته شده که همت والا و تلاش مجدانه و مخلصانه مسؤولین مختلف واحدهای ذیربط شهرداری تهران را به همراه داشت. اما متأسفانه این اقدام با کمال به سامان نرسیده بود که حسب نیاز قضا و قدر الهی مؤلف حاضر را به بازسازی نیروی انسانی تحت‌وزیری وقت کشاند ولی علی‌رغم این امر این اشتیاق هم چنان وجود داشت تا اینکه تصحیح امر قضاء در دادستانی کل کشور، ضمن ضرورت ایجاب مراجعه الزامی به قوانین و مقررات مخفف، توفیق اجباری ملاحظه این دسته از ضوابط و موازین قانونی را مجدداً فراهم ساخت و شعله اشتیاق پیشین را به

۱- عبدالرحمان بن ابی بکر، جلال‌الدین سیوطی ۸۴۹۱-۹۱۱ ق، الجامع الصغیر فی احادیث البشیر النذیر، بیروت، دارالفکر، س ۱۴۰۱ ق / ۱۹۸۱ م، ج ۲، ص ۴۶۱.

متذکر می‌شود که واژه مشرفه از حیث لغوی اینطور معنا گردیده است:

ذات شرف، ای ذات قدر و قیمة و رفعة، یرفع الناس ابعصارهم للنظر الیه و تستشر فونها. مبارک بن محمد الشیبانی، ابن الاثیر الجزیری، ۶۰۶ ق - ۵۲۴ الهیة فی غریب الحدیث والاثر، تحقیق طاهر احمد الزاوی - محمود محمد الطناحی، قم، اسماعیلیان، ۱۴۰۸ ق / ۱۳۶۷ ش، ج ۲، ص ۲۶۱.

همان نحو سابق افروخته نگه داشت، به گونه‌ای که تصدی مناصب مختلف دیگر چه در شرکت مهتاب قدس وابسته به وزارت نیرو و چه شرکت سهامی شیلات ایران وابسته به وزارت جهاد آن روز و چه آموزش و پرورش و چه دانشگاه، هرچند که موجب تعویق انجام این امر گردید، سبب فروکش شدن این میل و اشتیاق نشد چرا که ضرورت وجودی فراهم نمودن آن با تمام وجود به خوبی احساس می‌شد لذا متعاقب تألیف نخستین بار مجموعه کامل قوانین و مقررات شیلات و سپس مجموعه موازین و آئین‌نامه حفاظت از آبزیان، همت و تلاش در این جهت معطوف و هر فرصتی در این طریق مغتنم شمرده می‌شد ولی مشغله‌های تدریس و تألیف کتب متعدد دانشگاهی مانع این امر می‌گردید تا اینکه طرح پرونده‌ای در کمیسیون ماده صد شهرداری و عملکردهای صواب متعدد این کمیسیون چه به لحاظ عدم تحقیق و دقت در مراحل بدوی گزارش و تشکیل پرونده امر و چه در مراحل تصمیم‌گیری و صدور و ابلاغ و اجرای رأی توفیق اجباری برای مؤلف فراهم نموده مجدداً مروری اجمالی به قوانین و مقررات شهرداری داشته باشد، این مرور کمافی^۱ نبود نشان داد که جای این مجموعه در میان کتب تألیف شده موجود در کتابخانه‌ها و بازار انتشارات حالیست، خلای که ضرورت دفع آن بدیهی و مسلم بود. به همین جهت عزم را جزم و تمامی یادداشت‌ها، تجربی صورت گرفته سابق و نسخ و اسناد و مدارک گردآوری و ذخیره شده پیشین مورد بازخوانی و تحقیق مجدد و دوباره واقع و متعاقب بازشناسی و تفکیک ناسخ و منسوخ و بررسی‌های لازم تنظیم و تدوین شد که به صورت حاضر تقدیم هموطنان عزیز می‌گردد، امید است که مفید و مقبول باشد. بلند آنان به ویژه دست‌اندرکاران ساخت و ساز واقع شود و کاستی‌های آن مورد عفو و تذکر قرار گیرد و مرهون رهین منت گردد.

والسلام علی عبادالله الصالحین و صلی الله علی محمد و آله اطاهرین.