

مصوبات کمیسیون ماده پنج
شورای عالی شهرسازی و معماری

جلد هشتم

۱۱ مصوبه شماره ۴۲۷ تا ۴۷۸

www.ketab.ir

سرشناسه: شورای عالی معماری و شهرسازی، کمیسیون ماده ۵

عنوان و نام پدیدآور: مصوبات کمیسیون ماده پنج

مشخصات نشر: تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۷۷

شابک: ۲۵۰۰۰ ریال: ۹۶۴۹۳۱۰۸۲۷؛ ۲۵۰۰۰ ریال (ج ۴): ۴۰۰۰۰ ریال؛ ج ۷: ۹۷۸۹۶۴۷۹۴۳۵۹۸؛ ج ۸: ۶۲۱۴-۶۲-۷-۶۰۰-۹۷۸

ج ۹: ۶۲۱۴-۶۳-۴-۶۰۰-۹۷۸؛ ج ۱۰: ۱۰-۶۴-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا

یادداشت: جلد سوم کتاب "فهرست نمایه‌های مجموعه مصوبات کمیسیون ماده پنج" است

یادداشت: ج ۷ (چاپ اول: ۱۳۸۶) (فیا)

یادداشت: ج ۸ تا ۱۰ (چاپ اول: ۱۳۹۶) (فیا)

یادداشت: از جلد ۸ به بعد نام نشر به "سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران" تغییر نام یافته است

مترجم: ج ۸ از مصوبه شماره ۴۲۷ تا ۴۷۸ - ج ۹ از مصوبه شماره ۴۷۹ تا ۵۲۴ - ج ۱۰ از مصوبه شماره ۵۲۵ تا ۵۵۶

موضوع: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

موضوع: شهرسازی - ایران - تهران

موضوع: City planning - Iran - Tehran

موضوع: ساختمان‌سازی - ایران - تهران

موضوع: Building - Iran - Tehran

شناسه افزوده: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری

رده بندی کنگره: ۷۱۲۱۶۰۹۵۵۲۵

رده بندی دیویی: ۷۱۲۱۶۰۹۵۵۲۵

انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

تهران- خیابان موحد دانش (اقدسیه) نبش طابع بدیعی شماره ۶

صندوق پستی ۵۹۷-۱۹۵۷۵ تلفن ۶۹۱۸۸۸۴۴ نمایر ۹۶۰۹۰۱۳۷

www.tehran.ir

نام کتاب: مصوبات کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری (جلد هشتم)

تدوین: دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

طراح جلد: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

ناشر: سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

ویراستار: علیرضا زندی

شمارگان: ۱۰۰۰

نوبت چاپ: اول، بهار ۱۳۹۶

قیمت: ۲۰۰/۰۰۰ ریال

چاپ و صحافی: نشر شهر

شابک: ۶۲-۷-۶۰۰-۹۷۸-۶۲۱۴

کلیه حقوق چاپ برای انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران محفوظ است.

فهرست مطالب

۱۱	.....	۴۲۷	صور تجلیسه
۱۵	.....	۴۲۸	صور تجلیسه
۲۹	.....	۴۲۹	صور تجلیسه
۳۳	.....	۴۳۰	صور تجلیسه
۳۶	.....	۴۳۱	صور تجلیسه
۴۰	.....	۴۳۲	صور تجلیسه
۴۴	.....	۴۳۳	صور تجلیسه
۴۵	.....	۴۳۴	صور تجلیسه
۵۰	.....	۴۳۵	صور تجلیسه
۵۴	.....	۴۳۶	صور تجلیسه
۶۰	.....	۴۳۷	صور تجلیسه
۶۴	.....	۴۳۸	صور تجلیسه
۶۸	.....	۴۳۹	صور تجلیسه
۷۲	.....	۴۴۰	صور تجلیسه
۸۲	.....	۴۴۱	صور تجلیسه
۹۶	.....	۴۴۲	صور تجلیسه
۱۰۶	.....	۴۴۳	صور تجلیسه
۱۱۵	.....	۴۴۴	صور تجلیسه
۱۲۰	.....	۴۴۵	صور تجلیسه
۱۳۶	.....	۴۴۶	صور تجلیسه
۱۵۶	.....	۴۴۷	صور تجلیسه
۱۷۱	.....	۴۴۸	صور تجلیسه
۱۸۹	.....	۴۴۹	صور تجلیسه
۲۰۱	.....	۴۵۰	صور تجلیسه

۲۲۰	.....	۴۵۱	صور تجلسه
۲۳۵	.....	۴۵۲	صور تجلسه
۲۴۸	.....	۴۵۳	صور تجلسه
۲۶۰	.....	۴۵۴	صور تجلسه
۲۶۲	.....	۴۵۵	صور تجلسه
۲۶۴	.....	۴۵۶	صور تجلسه
۲۷۳	.....	۴۵۷	صور تجلسه
۲۹۶	.....	۴۵۸	صور تجلسه
۳۱۴	.....	۴۵۹	صور تجلسه
۳۳۸	.....	۴۶۰	صور تجلسه
۳۶۰	.....	۴۶۱	صور تجلسه
۳۷۳	.....	۴۶۲	صور تجلسه
۳۹۲	.....	۴۶۳	صور تجلسه
۴۰۹	.....	۴۶۴	صور تجلسه
۴۱۸	.....	۴۶۵	صور تجلسه
۴۳۵	.....	۴۶۶	صور تجلسه
۴۴۸	.....	۴۶۷	صور تجلسه
۴۵۴	.....	۴۶۸	صور تجلسه
۴۷۰	.....	۴۶۹	صور تجلسه
۴۸۲	.....	۴۷۰	صور تجلسه
۴۹۷	.....	۴۷۱	صور تجلسه
۵۲۳	.....	۴۷۲	صور تجلسه
۵۳۶	.....	۴۷۳	صور تجلسه
۵۵۲	.....	۴۷۴	صور تجلسه
۵۶۱	.....	۴۷۵	صور تجلسه
۵۸۱	.....	۴۷۶	صور تجلسه
۵۹۴	.....	۴۷۷	صور تجلسه
۶۰۵	.....	۴۷۸	صور تجلسه

مقدمه

در طی روند بررسی تصویب اسناد طرح جامع نخست پایتخت در نیمه دوم سال ۱۳۴۸، شورای تحت عنوان شورای هماهنگی در امررداری تهران مرکب از شهردار تهران، معاونین شهرسازی و برنامه‌ریزی، مدیرکل شهرسازی و روستای کشور پروانه مناطق و تفکیک اراضی و عده‌ای از کارشناسان تشکیل که هدف آن صدور مصوبات لازم در مورد قوانین و مقررات و تشریح مطالب برای مسئولان شهرسازی، به‌ویژه مناطق دوازده‌گانه شهری و رفع مشکلات متقاضیان پروانه ساختمانی و تفکیک و تصویب نقشه‌های تفکیکی زمین‌های بیش از ده هزار متر مربع و نقشه‌های ساختمانی بیش از شش طبقه از لحاظ موقعیت زمین و ساختمان و مسائل مشابه به آن شورا هفته‌ای دو روز در شهرسازی مرکز تشکیل می‌گردید. مجموع فعالیت‌های ۷ ساله شورای مذکور در مجموعه کتب مصوبات شورای هماهنگی از تاریخ ۱۳۴۹/۰۵/۰۸ لغایت ۱۳۵۶/۰۶/۰۲ در ۳۱۱ جلسه و ۱۸۲۹ بند گردآوری شده است.

پیرو تصویب قانون نظارت بر گسترش شهر تهران (مصوب ۱۳۱۷/۰۵/۰۱)، زمین مرجع تصویب طرح‌های شهرسازی و معماری شهر تهران تحت عنوان شورای نظارت بر گسترش شهر تهران (از ۱۳۵۲/۰۷/۲۲ لغایت ۱۳۶۵/۰۵/۲۲) متشکل از شهردار پایتخت، وزیر آب و برق و وزیر کشور و وزیر آبادانی و مسکن تشکیل گردید. از مهمترین اهداف این شورا، تعیین خط‌مشی‌ها، ایجاد هماهنگی و نظارت بر توسعه شهر تهران، جلوگیری از رشد نامحدود پایتخت، تعیین سیاست‌های صدور پروانه ساختمانی و شکل‌گیری مراکز اداری، صنعتی، بهداشتی، ورزشی و ایجاد واحدهای مسکونی دسته‌جمعی (اعم از خانه یا آپارتمان)، سیاست‌گذاری نحوه تأمین آب و برق و سایر خدمات عمومی و نحوه مواجهه در زمینه تفکیک اراضی حفاصل محدوده خدمات شهری (خط محدوده ۵ ساله) و محدوده ۲۵ ساله به‌نحوی که موجب جذب یا افزایش تراکم جمعیت در شهر تهران نگردد، بوده و در هر حال هرگونه تغییر و اصلاح محدوده‌های ۵ ساله و ۲۵ ساله نیز پس از کسب نظر انجمن شهر

تهران و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در شورا مطرح و به تصویب می‌رسیده است. پس از گسترش محدوده خدماتی شهر و الزام شهرداری به ارائه خدمات در محدوده ۲۵ ساله آزادشده، حیطه فعالیت و شرح وظایف شورای مذکور به مسائل محدوده ۲۵ ساله آزاد نشده (غرب مسیل کن- محدوده مناطق کنونی ۲۱ و ۲۲ شهرداری) معطوف گشت و این روند تا سال ۱۳۶۷ تداوم داشت.

نظر به اینکه طی مفاد تبصره ذیل ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲)، شهرداری پایتخت از شمول این ماده و همچنین طرح‌های تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴، بند ۴ ماده قانون مذکور مستثنی شده بود، لذا در خاتمه فعالیت شورای هماهنگی، شورای دیگری تحت عنوان شورای طرح و بررسی با رعایت حدود اختیارات قانونی و در قالب اهداف قبلی شورای هماهنگی (۱۳۵۶/۰۹/۰۳ تا ۱۳۶۵/۱۱/۳۰) تشکیل که در طی مدت فعالیت خویش، تعداد ۳۷۵ صورتجلسه صادر نمود. جلسات این شورا، هفته‌ای یکبار در محل شهرسازی مرکز برگزار و روند تصویب طرح‌های تصویب شده‌های ارجاعی به این شورا تا سال ۶۶ ادامه داشته است.

متعاقب اصلاح مفاد تبصره ذیل ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۶۵/۰۹/۲۵) و تأکید قانون‌گذار بر تشکیل کمیسیون ماده پنج شهر تهران در کنار سایر کمیسیون‌های ماده پنج شهرهای کشور، شورای مذکور به گسترش شهر تهران نیز در آخرین جلسه فعالیت خود، طی بند یک صورتجلسه ۱۳ مورخ ۱۳۶۷/۰۶/۰۷، بخشی از اختیارات خویش را به کمیسیون ماده پنج شهر تهران تفویض و مواردی تابع این خطوط اصلی، سیاست‌گذاری و خط‌مشی برای جلوگیری از رشد بی‌رویه شهر، کماکان بر عهده آن شورا باقی ماند؛ لیکن با توجه به عدم برگزاری جلسات، عملاً فعالیت آن شورا نیز دچار فطرت گردید.

مطابق مفاد تبصره قانون تأسیس شورایی عالی، بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران بر عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه)، رئیس سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران قرار گرفته که محل دبیرخانه در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او تعیین گردید. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت داشته و تصمیمات آن حداقل با ۴ رأی موافق، معتبر می‌باشد. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر، مقرر گردید نماینده وزیر کشور به‌عنوان قائم‌مقامی رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون مذکور شرکت نماید.

پیرو تصویب قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۸۸/۰۱/۲۳) ماده واحده‌ای به شرح ذیل به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید:

ماده پنج: بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به‌وسیله کمیسیون به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام‌مهندسی استان (با تخصص معمار یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود.

تبصره ۱: بررسی‌های فنی این کمیسیون بر عهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد.

تبصره ۲: دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

تبصره ۳: در مورد شهر تهران معاون ذیربط وزارت مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی کنونی)، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط‌زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، عضو کمیسیون می‌باشند. محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران و جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق، معتبر است.

تبصره ۴: در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذیربط شرکت خواهد نمود.

با توجه به مفاد قانون و روال جاری، پشوتوانه فنی تصمیمات کمیسیون ماده پنج، کمیته فنی یا کارگروه فنی این کمیسیون بوده است و نتیجه فعالیت کمیسیون طی ۴ دهه گذشته، بر متون قوانین جاری (به‌ویژه در عرصه شهرسازی و معماری) و همسو با ماهیت، تغییر و تحولات اسناد و طرح‌های بالاسر (طرح‌های جامع اول، دوم و سوم پایتخت) همراه بوده و موضوع بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی، موضوعی و موضعی مختلف و تغییرات آنها همزمان با رسیدگی به درخواست‌ها و پرونده‌های موردی، در دستور کار و رسیدگی دائمی کمیسیون قرار داشته است. در طی فرایند کار کمیسیون ماده پنج نیز، مجلس شورای اسلامی، هیئت دولت، شورایی‌عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع

ذیصلاح نیز مصوبات و دستورالعمل‌هایی صادر که چه در هنگام تصمیم‌سازی‌های کارگروه فنی و چه در زمان اخذ تصمیمات کمیسیون، همواره ملحوظ نظر بوده و رعایت می‌گردند که برخی از این موارد عبارت‌اند از: مجموعه قوانین شهرداری‌ها، تغییر نام وزارت آبادانی به مسکن و شهرسازی، تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحیه ماده پنج قانون تأسیس شورایی عالی، زمین شهری، تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولت و شهرداری‌ها، حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها، حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها، تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، منع فروش واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، عام‌پندسی و آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و تفرعات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت‌وزیران)، دستورالعمل مواد ۱۲ و ۱۳ قانون زمین شهری، مقررات ملی ساختمان و ... اشاره نمود. به‌علاوه در خصوص پرونده‌های مرصع، ز، بلاوه بر احکام و منویات طرح‌های جامع و تفصیلی ملاک عمل، اسناد مالکیتی، نحوه واگذاری‌ها و عمل‌ها، آن، وضع موجود ملک و مجاورین، حقوق مکتسبه، دسترسی و سلسله‌مراتب شبکه معابر، ارزش‌ها، میراث، شیب زمین و مورفولوژی قطعات، مسائل زیست‌محیطی، عوارض طبیعی، مصنوع و حریم آنها و ... نیز اشاره مدنظر بوده و می‌باشد. متعاقب تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی یکپارچه پایتخت (از ابتدای سال ۱۳۹۱، این طرف)، بررسی‌های کارگروه فنی و اخذ تصمیمات کمیسیون ماده پنج بر ضوابط، احکام و منویات همدی طرح جامع سوم پایتخت (به تأسی از رویکرد زونینگ آن به جای نگاه کاربری اراضی طرح‌های جامع و تفصیلی قدیم)، نقشه پهنه‌بندی طرح تفصیلی و سایر ضوابط و مقررات اسناد طرح‌های توسعه شهری جدید تهران، استوار بوده است. امید است با انتشار این مجموعه و موارد مشابه آن، زمینه جهت اطلاع‌رسانی عمومی شهروندان، مدیران، کارشناسان و حرفه‌مندان فراهم آید تا شاهد تدوین، ساماندهی و اصلاحی هر چه بیشتر و بهتر اطلاعات، ضوابط، معیارها و مقررات شهرسازی و معماری شهر تهران باشیم.

ضمناً دسترسی آزاد و همگانی به کلیه مصوبات کمیسیون مزبور (از بدو فعالیت آن تاکنون) از طریق درگاه اینترنتی shahrsazi.tehran.ir/madeh5 فراهم شده است.