

مصوبات کمیسیون ماده پنج
شورای عالی شهرسازی و معماری

جلد نهم

(ازمهریه شماره ۴۷۹ تا ۵۲۴)

www.ketab.ir

سرنشانه: شورای عالی معماری و شهرسازی، کمیسیون ماده ۵

عنوان و نام پدید آور: مصوبات کمیسیون ماده پنج

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

شابک: ۲۵۰۰۰ ریال: ۸۲۷-۰۸۲۷-۹۶۴۹۳۱۰۲۵۰۰۰ ریال (ج ۴): ۴۰۰۰۰ ریال: ج ۷: ۹۷۸۹۶۴۷۹۴۳۵۹۸؛ ج ۸: ۶۲-۷-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸-۶۰۰

ج ۹: ۶۳-۴-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸-۶۰۰؛ ج ۱۰: ۱-۶۴-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸-۶۰۰

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 ناشر به "سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران" تغییر نام یافته است.

مندرجات: 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 - تهران - ایران

موضوع: City planning - Iran - Tehran

موضوع: ساختمان سازی - ایران - تهران

موضوع: Building - Iran - Tehran

شناسه افزوده: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری

رده بندی کنگره: ۸۶/ش ۱۶۹/IT

رده بندی دیویی: ۳۰۷/۱۲۱۶۰۹۵۵۲۵

انتشارات سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران

تهران- خیابان موحد دانش (اقدسیه) نشانی: فاطمیه بدیعی شماره ۶

صندوق پستی ۵۹۷-۱۹۵۷۵ تلفن ۸۲۶۱۱۸۶ نمابر ۹۶۰۹۰۱۳۷

www.tehran.ir

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

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: ۱۹۵/۰۰۰ ریال

چاپ و صحافی: نشر شهر

شابک: ۶۳-۴-۶۲۱۴-۶۰۰-۹۷۸-۶۰۰

فهرست مطالب

۱۱	.....	۴۷۹	صور تجلیسه
۲۹	.....	۴۸۰	صور تجلیسه
۴۲	.....	۴۸۱	صور تجلیسه
۵۹	.....	۴۸۲	صور تجلیسه
۶۹	.....	۴۸۳	صور تجلیسه
۸۱	.....	۴۸۴	صور تجلیسه
۹۹	.....	۴۸۵	صور تجلیسه
۱۱۹	.....	۴۸۶	صور تجلیسه
۱۲۵	.....	۴۸۷	صور تجلیسه
۱۴۴	.....	۴۸۸	صور تجلیسه
۱۶۲	.....	۴۸۹	صور تجلیسه
۱۷۰	.....	۴۹۰	صور تجلیسه
۱۸۸	.....	۴۹۱	صور تجلیسه
۲۰۴	.....	۴۹۲	صور تجلیسه
۲۰۶	.....	۴۹۳	صور تجلیسه
۲۱۲	.....	۴۹۴	صور تجلیسه
۲۳۱	.....	۴۹۵	صور تجلیسه
۲۳۵	.....	۴۹۶	صور تجلیسه
۲۳۸	.....	۴۹۷	صور تجلیسه
۲۴۴	.....	۴۹۸	صور تجلیسه
۲۴۶	.....	۴۹۹	صور تجلیسه
۲۶۲	.....	۵۰۰	صور تجلیسه
۲۸۰	.....	۵۰۱	صور تجلیسه
۲۹۳	.....	۵۰۲	صور تجلیسه

۲۹۵	.....	صور تجلسه ۵۰۲
۳۰۳	.....	صور تجلسه ۵۰۴
۳۱۴	.....	صور تجلسه ۵۰۵
۳۱۹	.....	صور تجلسه ۵۰۶
۳۲۴	.....	صور تجلسه ۵۰۷
۳۳۶	.....	صور تجلسه ۵۰۸
۳۶۲	.....	صور تجلسه ۵۰۹
۳۶۹	.....	صور تجلسه ۵۱۰
۳۹۰	.....	صور تجلسه ۵۱۱
۴۱۰	.....	صور تجلسه ۵۱۲
۴۱۷	.....	صور تجلسه ۵۱۳
۴۳۵	.....	صور تجلسه ۵۱۴
۴۵۷	.....	صور تجلسه ۵۱۵
۴۶۸	.....	صور تجلسه ۵۱۶
۴۸۸	.....	صور تجلسه ۵۱۷
۴۹۱	.....	صور تجلسه ۵۱۸
۵۲۱	.....	صور تجلسه ۵۱۹
۵۴۵	.....	صور تجلسه ۵۲۰
۵۵۷	.....	صور تجلسه ۵۲۱
۵۹۰	.....	صور تجلسه ۵۲۲
۶۰۱	.....	صور تجلسه ۵۲۳
۶۱۴	.....	صور تجلسه ۵۲۴

مقدمه

در طی روند بررسی و تصویب اسناد طرح جامع نخست پایتخت در نیمه دوم سال ۱۳۴۸، شورایی تحت عنوان شورای هماهنگی در سرکهای تهران مرکب از شهردار تهران، معاونین شهرسازی و برنامه‌ریزی، مدیرکل شهرسازی و روسای صدور پروانه مناطق و تفکیک اراضی و عده‌ای از کارشناسان تشکیل که هدف آن صدور مصوبات لازم‌الاجرا، قوانین و مقررات و تشریح مطالب برای مسئولان شهرسازی، به‌ویژه مناطق دوازده‌گانه شهری و دفاتر مشاغل متقاضیان پروانه ساختمانی و تفکیک و تصویب نقشه‌های تفکیکی زمین‌های بیش از ده هزار مترمربع و نقشه‌های ساختمانی بیش از شش طبقه از لحاظ موقعیت زمین و ساختمان و مسائل مشابه بر این 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 ۱۲ دفتر تحلیسه و ۱۸۲۹ بند گردآوری شده است.

پیرو تصویب قانون نظارت بر گسترش شهر تهران (مصوب ۱۳۱۲/۰۵/۱۷) در همین 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، 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 درزمینه 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲)، شهرداری پایتخت از شمول این ماده و همچنین طرح‌های تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴ و 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 (از ۱۳۵۶/۰۹/۰۳ تا ۱۳۶۵/۱۱/۳۰) تشکیل که در طی مدت فعالیت خویش، تعداد ۳۷۵ صورتجلسه در نمودن جلسات این شورا، هفته‌ای یکبار در محل شهرسازی مرکز برگزار و روند تصویب طرح‌های تفصیلی، بهره‌نمایی‌های 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 ظاهراً بر گسترش شهر تهران نیز در آخرین جلسه فعالیت خود، طی بند یک صورتجلسه ۵۳ مورخ ۱۳۶۷/۰۶/۰۷، بخشی از اختیارات خویش را به کمیسیون ماده پنج شهر تهران تفویض و مواردی نظیر عمر 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 شورای عالی، بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران بر عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرای مسکن، 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 رییس 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 به وسیله کمیسیونی 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 هر چنین رئیس شورای اسلامی شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود.

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

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

تبصره ۳: در مورد شهر تهران، معاون ذیربط وزرای مسکن و شهرسازی (راه و شهرسازی کنونی)، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس که سران) 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، پشتوانه 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، شورای عالی 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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحیه ماده پنج قانون تأسیس شورایعالی، 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، نظام مهندسی و آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیئت وزیران)، دستورالعمل مواد ۱۱ و ۱۶ قانون زمین شهری، مقررات ملی ساختمان و ... اشاره نمود. به‌علاوه در خصوص پرونده‌های موجود، علاوه بر احکام و منویات طرح‌های جامع و تفصیلی ملاک عمل، اسناد مالکیتی، نحوه واگذاری‌ها، رضایت‌ها، وضع موجود ملک و مجاورین، حقوق مکتسبه، دسترسی و سلسله‌مراتب شبکه معابر، ارزش‌های معنایی، شیب زمین و مورفولوژی قطعات، مسائل زیست‌محیطی، عوارض طبیعی، مصنوع و حرایم آنها و ... نیز به‌طور مداوم مدنظر بوده و می‌باشد. متعاقب تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی یکپارچه پایتخت (از ابتدای سال ۱۳۹۱ به این طرف)، بررسی‌های کارگروه فنی و اخذ تصمیمات کمیسیون ماده پنج بر ضوابط، احکام و منویات مربوطه، بررسی طرح جامع سوم پایتخت (به تأسی از رویکرد زونینگ آن به جای نگاه کاربری اراضی طرح‌ها)، جمع‌آوری 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 اصلاح 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.