

مجموعه قوانین و مقررات کاربردی در
شهرسازی و معماری ایران
کتاب دوم: قوانین کالبدی

تهیه و تنظیم
مسعود اسدی معراجی

انتشارات شهیدی

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran.Laws, etc. عنوان و نام پدیدآور: مجموعه قوانین و مقررات کاربردی در شهرسازی و معماری ایران: کتاب دوم قوانین کالبدی/ تهیه و تنظیم مسعود محل چالی. مشخصات نشر: تهران: انتشارات شهیدی، ۱۳۹۶. مشخصات ظاهری: ۲۴۲ ص: جدول. شابک: ۳۱-۷-۵۰۹۹-۶۰۰-۹۷۸ وضعیت فهرست نویسی: فیبا یادداشت: واژه نامه یادداشت: کتابنامه: ص- ۲۲۵. موضوع: کاربری زمین‌های شهری- قوانین و مقررات - - ایران موضوع: City planning and redevelopment law Iran موضوع: ساختمان سازی - قوانین و مقررات- ایران- تاریخ موضوع Building— Iran: موضوع: شهرداری - قوانین و مقررات- ایران- تاریخ موضوع: City planning--History--corporations Iran-- موضوع: شهرسازی- ایران- آیین نامه‌ها موضوع: - - By- laws Iran شناسه افزوده: اسدی محل چالی، مسعود، ۱۳۶۸ - گردآورنده رده بندی کنگره: ۱۳۹۶/۱۲۸/۳۰۶۲ KMH رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۵ شماره کتابشناسی ملی: ۴۷۰۸۰۲۹



مجموعه قوانین و مقررات کاربردی در شهرسازی و معماری ایران

کتاب دوم: قوانین کالبدی

تهیه و تنظیم: مسعود اسدی محل چالی

ناظر فنی چاپ: سید محمدحسین رستمی

ناشر: انتشارات شهیدی

چاپ اول: ۱۳۹۶

تیراژ: ۳۰۰ نسخه

چاپ: سارنگ

بها: ۲۳۰۰۰ تومان

مرکز توزیع: نشر و پخش ثمین

نشانی: تهران- خیابان انقلاب- خیابان دوازده فروردین- خیابان شهدای ژاندارمری غربی

بن بست مرکزی پلاک ۱ تلفکس: ۶۶۹۶۱۹۲۰ - ۶۶۹۷۲۸۷۱

SBN: 978-600-5099-31-7

شابک: ۳۱-۷-۵۰۹۹-۶۰۰-۹۷۸

www.armanshahr.pub.ir

n_p_samin@yahoo.com

حقوق چاپ و نشر محفوظ و مخصوص ناشر است

دیباچه نویسنده

حمد و سپاس مخصوص الله پروردگار جهانیان است. مجموعه کتابهای قوانین و مقررات شهرسازی و معماری ایران به دنبال در اختیار گذاشتن چارچوبهای کلی حقوق فردی، اجتماعی و زمینه‌ای و تسهیل دسترسی به ضوابط و دستورالعمل‌هایی است که با زندگی در شهرها بدان نیاز داریم. از این رو به صورت کاملاً حرفه‌ای به طبقه‌بندی قوانینی می‌پردازیم که در نظام برنامه کشور تدوین شده است. سلسله مراتب قوانین کشور به ترتیب قانون اساسی، قوانین مصوب مجلس، مصوبه‌های هیات دولت، مصوبات شورای عالی، مصوبات سازمان‌ها و دستگاه‌های عمومی و دولتی و در آخر ضوابط و مقررات تخصصی و اختصاصی است. این سلسله مراتب بدان معناست که نه تنها ترتیب تدوین قوانین از بالاترین سطح حکومتی تا پایین‌ترین حوزه صورت می‌پذیرد، بلکه ملاک عمل نیز از بالا به پایین می‌باشد. البته واضح است که هرچه سطح پایین‌تر آید، قوانین جزئی‌تر شده و وسیع‌تر می‌گردد.

مجموعه حاضر به پیشنهاد انتشارات آرمانشهر تهیه و تدوین شده است. امیدواریم راهنمایی در اختیار مخاطبان باشد تا با قرین کردن مقررات شهرسازی و معماری در حوزه‌های مختلف آشنا شده و به فراخور نیاز خویش بدان رجوع نمایند. در این مجموعه سعی گردیده تا قوانین به تفکیک ابعاد زندگی انسان‌ها در شهر، در کتابهای مجزایی ارائه شود.

در پایان بر خود لازم می‌دانم تا از تمام کسانی که در راستای تدوین هر کدام از قانون‌هایی که در این کتاب بدان اشاره می‌شود تشکر و قدردانی نمایم، کسانی که حتی به طور کامل نمی‌دانم که بوده و چگونه این قوانین را وضع کرده‌اند. تدوین قانون کاری بسیار مشکل است، چرا که در پی سامان دادن به جوامع بشری هستند که ویژگی اصلی آن حرکت‌های سریع و دائمی است. همین حرکت‌هاست که منجر به تراجم‌ها و برخوردها می‌شود و ضرورت تدوین قانون برای پیشگیری و التیام مصائب ناشی از این تراجم‌ها را مطرح می‌سازد. قانون مانند یک کاتالیزور یا تسهیل کننده حرکت جامعه بشری عمل می‌کند و می‌تواند جامعه را با سرعت و کیفیت بیشتری در مسیر توسعه هدایت نماید. شاید حالا بتوانیم نتیجه بگیریم که جامعه مدرن و پیچیده عصر حاضر بدون قانون و سرانجام تنظیم کننده قادر به حرکت در مسیر اعتلا و پیشرفت نخواهد بود. بنابراین بر همه واجب است که به قانون احترام بگذارند.

مسعود اسدی محل چالی

دانشجوی دکتری شهرسازی

چکیده

کتاب پیش رو به بررسی قوانین مرتبط با مسکن و تراکم، کاربری‌ها و سازه‌ها، فضاهای عمومی و خدماتی، بافت‌های فرسوده و طرح‌های توسعه شهر می‌پردازد که تمام آنها ذیل عنوان قوانین کالبدی در نظام قانونگذاری جمهوری اسلامی ایران جای دارند. این قوانین از این حیث حائز اهمیت هستند که مداخلات شهرسازی و معماری اکثراً در عرصه کالبدی صورت می‌گیرند. مجموعه قوانین کالبدی با تبعیت از سلسله مراتب تصویب و پیاده سازی قوانین سعی نموده تا نشان دهد قوانین به چه صورتی خردتر و عملیاتی تر می‌شوند. همچنین به دنبال طبقه بندی موضوعی قوانینی بوده که با روحیه جغرافیایی و فیزیکی شهرها انسوخیت داشته و با معماری کهن شهرهای ایرانی منطبق است. این قوانین توانسته تا مسیر توالی زمانی قانون‌ها را نیز به نمایش بگذارد و تحولات و رویدادهای صورت گرفت در این‌ها معرفی نماید.

کلمات کلیدی: قوانین، مسکن و تراکم، کاربری‌ها و سازه‌ها، فضاهای عمومی و خدماتی، بافت‌های فرسوده، طرح‌های توسعه شهر.

فهرست مطالب

دیباچه نویسنده

چکیده

بخش اول - فصل اول..... ۱

۱- قوانین مسکن و تراکم در قانون اساسی و مجلس شورای اسلامی..... ۱

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مجلس شورای اسلامی، مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

..... ۱

فصل دوم..... ۲۱

۲- قوانین مسکن و تراکم در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری..... ۲۳

«ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های

توسعه شهری (مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹)»..... ۲۳

«مقررات ایمن سازی و احداث پناهگاه در ساختمان های مسکونی و عمومی شهری

(مصوب ۱۳۶۶/۵/۵)»..... ۲۴

«ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴)»

..... ۲۶

«ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آسایشی، چندخانواری و

تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین

نور، آفتاب و عدم اشراق) (مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴)»..... ۲۸

«دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی

(براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلند مرتبه سازی، کاهش سطح زیربنای

مسکونی و عدم تفکیک) موضوع بند ۶- ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهر
مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴» ۲۹

«مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص صدور مجوز افزایش تراکم
ساختمانی در سطح شهر تهران (مصوب ۱۳۷۹/۱۲/۴)» ۳۱

«اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ کمیسیون ماده (۵) شهر تهران (مصوب ۱۳۸۲/۱/۱۸)» ۳۳

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۸۷/۸/۲۰) ۳۶
فصل سوم ۵۹

۳- قوانین مسکن و تراکم و قانون شهرداری ها ۶۱

ماده ۹۶: تصرف شهرداری ها برای تامین احتیاجات شهری ۶۱

ماده ۹۷: تشکیل شورای عالی شهرسازی ۶۲

ماده ۹۸: لزوم تبعیت شهرداری ها از شورای عالی ۶۳

ماده ۹۹: وظیفه شهرداری ها در قبال حریم شهر ۶۳

ماده ۱۰۰: اخذ پروانه ساختمانی ۶۵

بخش دوم - فصل اول ۷۵

۱ قوانین کاربری ها و سرانده ها در قانون اساسی ۷۷

فصل دوم ۷۹

۲ قوانین کاربری ها و سرانده ها در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ۷۹

«منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم
استحفاظی شهرها (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)» ۷۹

«مقررات تغییر کاربری های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش (مصوب
۱۳۷۱/۱/۳۱)» ۷۹

«ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح
های دولتی و شهرداری ها (مصوب ۱۳۶۷ مجلس) - ۱۳۷۱ شورای عالی» ۸۰
«ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی (مصوب
۱۳۷۱/۶/۲۳)» ۸۱

آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر
مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (۱۳۸۳/۳/۱۶) با
اصلاحات بعدی) ۸۲

قانون فروش و انتقال پادگانها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها
(مصوب ۱۳۸۸/۶) ۸۸

فصل سوم ۹۱

۳- قوانین کاربری ها و سرحدات قانون شهرداری ها و شورای اسلامی شهرها ۹۳
ماده ۵۵: وظایف شهرداری (بند های ۲۴ الی ۲۸) ۹۳

طرح جلوگیری از تغییر کاربری زمین های ورزشی محلات تهران، شورای اسلامی
شهرها، مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۷ ۹۴

مجوز واگذاری استیجاری یا رایگان اراضی، بنیاد تأسیسات شهرداری به مراکز، انجمن
ها و مؤسسات فرهنگی و اجتماعی و ورزشی، شورای اسلامی شهرها، مصوب
۱۳۷۸/۹/۲ ۹۵

اخذ عوارض از اماکن تفریحی، فرهنگی و ورزشی در شهر تهران، شورای اسلامی
شهرها، مصوب ۱۳۷۸/۱۲/۱۷ ۹۵

گسترش امکانات ورزشی و تفریحی بانوان در شهر تهران، شورای اسلامی شهرها،
مصوب ۱۳۷۹/۵/۷ ۹۷

مجوز ایجاد تسهیلات جهت مؤسسات فرهنگی به منظور عرضه گسترده کتاب، شورای
اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۰/۲/۱۷ ۹۸

الزام شهرداری تهران به اعمال قوانین و مقررات و ضوابط ایمنی در اماکن و مراکز فرهنگی، اجتماعی، ورزشی و تفریحی و ... در اختیار شهرداری تهران و نظارت دقیق بر اجرای این ضوابط، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۱/۲/۱۶.....	۹۸
مجوز اخذ هزینه های صدور مجوز احداث و بهره برداری از اماکن خصوصی با کاربری ورزشی، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۲/۸/۶.....	۹۹
مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۳/۱۰/۸.....	۹۹
الزام شهرداری تهران به تهیه و ارائه لایحه ساماندهی فعالیت صنایع، صنوف و مشاغل شهر تهران، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۷/۵/۱۵.....	۱۰۴
انتقال بخشی از صنوف خام، و مشاغل مزاحم و آلاینده شهر تهران به خاور شهر، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۷/۵/۱۵.....	۱۰۵
چگونگی ایمن سازی و استاندارد بهسازی ها و مراکز تشخیصی و درمانی شهر تهران، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۷/۵/۱۵.....	۱۰۹
الزام شهرداری تهران به تهیه و ارائه برنامه جامع کاهش خطرپذیری لرزه ای شهر تهران، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۷/۶/۵.....	۱۱۱
بخش سوم - فصل اول.....	۱۱۳
۱- قوانین فضاهای عمومی و خدماتی در قانون اساسی.....	۱۱۵
فصل دوم.....	۱۱۷
۲ قوانین فضاهای عمومی و خدماتی در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ۱۱۷	۱۱۷
«ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳)».....	۱۱۷
«ضوابط طراحی مهدکودک (مصوب مورخ ۱۳۸۳/۲/۱۴)».....	۱۱۸

«بررسی ضوابط مکانیابی پایگاه های آتش نشانی در مجموعه های روستایی کشور
(مصوب مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۲۱)» ۱۲۰

فصل سوم ۱۲۱

۳- قوانین فضاهاى عمومى و خدماتى در قانون شهردارى ها و شورای اسلامی شهرها
..... ۱۲۳

ماد ۵۵: وظایف شهرداری (بندهای ۱ الی ۲۳) ۱۲۳

مجموعه احداث و ایجاد بوستان های مادر توسط شهرداری تهران در نقاط مختلف شهر
تهران شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۳/۷/۱۴ ۱۲۸

الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه و دستورالعمل های لازم جهت مشارکت
بخش خصوصی در توسعه مجتمع های فرهنگی و سینمایی شهر تهران، شورای اسلامی
شهرها، مصوب ۱۳۸۳/۷/۲۱ ۱۳۲

مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی کتابخانه های عمومی شهر تهران، شورای
اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۳/۹/۲۸ ۱۳۸

ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری در شهر تهران، مصوب ۱۳۸۶/۴/۲۶ ۱۴۰

الزام شهرداری تهران به اقدام جهت ثبت و ایجاد محور تاریخی، فرهنگی و طبیعی
خیابان ولیعصر (عج)، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۸/۱۰/۱۲ ۱۴۳

چگونگی طراحی و مدیریت بهره برداری از فضاهاى فرهنگى، اجتماعى و ورزشى
شهرداری تهران، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۸/۶/۲۴ ۱۴۷

ساماندهی واگذاری بهره برداری از اماکن فرهنگی، اجتماعى، ورزشى و هنرى شهرداری
تهران و سازمان ها و شرکت های وابسته به سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، شورای
اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۸/۱۰/۱۵ ۱۵۰

بخش چهارم - فصل اول ۱۵۵

۱- قوانین بافت‌های فرسوده در قانون اساسی و مجلس ۱۵۷

قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مجلس

شورای اسلامی، مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ ۱۵۷

فصل دوم ۱۶۳

۲- قوانین بافت‌های فرسوده در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ۱۶۵

«شاخص‌ها- شناسایی بافت‌های فرسوده (مصوب ۱۳۸۵/۲/۱۱)» ۱۶۵

«مصوبه مشترک شورای عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی (مورخ

۱۳۸۵/۴/۱۹)» ۱۶۵

«اعطای تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده شهری (مصوب ۱۳۸۶/۳/۲۱)» ۱۶۷

فصل سوم ۱۶۹

۳- قوانین بافت‌های فرسوده در قانون شهرداریها ۱۷۱

ماده ۵۷: اجرای مقررات شهرداری ۱۷۱

قانون نوسازی و عمران شهری، با اصلاحات بعدی: مصوب ۱۳۴۷/۹/۱ ۱۷۱

بخش پنجم ۱۸۹

فصل اول ۱۸۹

۱- قوانین طرح‌های توسعه شهر در قانون اساسی ۱۹۱

فصل دوم ۱۹۳

۲- قوانین طرح‌های توسعه شهر در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ۱۹۳

«تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب

۱۳۵۷/۲/۲۳)» ۱۹۳

«دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)».....	۱۹۴
«ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی (مصوب مورخ ۱۳۷۰/۲/۹)».....	۱۹۶
«الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی - مصوب ۱۳۷۰/۲/۹».....	۱۹۷
«اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۰/۶/۴».....	۲۰۳
«نحوه بررسی و تصویب طرح های جامع شهری (مصوب ۱۳۷۱/۴/۱)».....	۲۰۵
«آیین نامه طراحی راه ها و خیابان های شهری (مصوب ۱۳۷۳/۹/۷)».....	۲۰۷
«نحوه بررسی طرح های جامع شهرهای مرکز استان با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر (مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۳)».....	۲۰۷
«ضوابط جلب گیری از افزایش محدوده شهرها (مصوب مورخ ۱۳۷۸/۸/۱۰)».....	۲۱۰
«لزوم تهیه طرح های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی (مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۱)».....	۲۱۰
«تعریف مجموعه شهری و تعیین شاخص های آن (مصوب ۱۳۸۸/۱/۳۱)».....	۲۱۵
فصل سوم.....	۲۱۷
۳- قوانین طرح های توسعه شهر در قانون شهرداری ها و شورای اسلامی شهرها.....	۲۱۷
ماده ۱: جمعیت شهرها.....	۲۱۷
ماده ۲: محدوده حوزه شهرداری ها.....	۲۱۷
ماده ۳: شخصیت شهرداری ها.....	۲۱۷
ماده ۵۶: تعهد تهیه و توزیع تاسیسات خارج از حدود شهرداری ها.....	۲۱۸
تعیین سلسله مراتب و فرآیند نظام برنامه ریزی و طرح های توسعه شهری، شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۶/۹/۱۳.....	۲۲۰
اصلاحیه مصوبه تعیین سلسله مراتب و فرآیند نظام برنامه ریزی و طرح های توسعه شهری شورای اسلامی شهرها، مصوب ۱۳۸۷/۵/۱.....	۲۲۰

۲۲۳ مآخذ

۲۲۴ واژه نامه تخصصی

www.ketab.ir